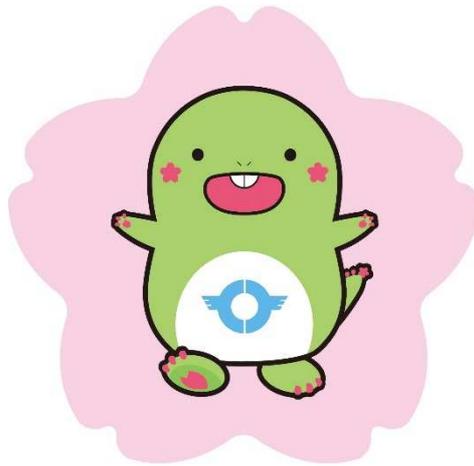


東金市空家等対策計画



東金市マスコット
キャラクター
とつすー

平成30年2月

東 金 市

目次

第1章 計画の趣旨	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 対象の地区	3
4. 対象とする空家等の種類	3
5. 計画期間	3
第2章 空き家等の現状と課題	4
1. 空き家等の現状	4
(1) 全国の空き家の現状	4
(2) 全国の空き家の内訳	5
(3) 千葉県の空き家の現状	6
(4) 東金市の空き家の現状	7
(5) 東金市の人口・世帯数等の現状	8
(6) 既存住宅流通シェアの国際比較	8
2. 東金市空家等実態調査の結果	9
(1) 東金市空家等実態調査	9
(2) 現地調査結果	10
(3) 主なアンケート結果	11
3. 東金市における課題	19
(1) 空き家の増加	19
(2) 中古物件の流通不足	20
(3) 管理不全の空き家への対応	20
第3章 空家等対策の基本的な方針	21
1. 空家等対策の3つの基本方針	21
(1) 発生抑制・予防	21
(2) 活用・市場流通の促進	21
(3) 管理不全の解消	21
第4章 空家等対策の基本的施策	22
1. 適切な管理の促進	22
(1) 空き家所有者等への意識啓発	22
(2) 空き家の発生抑制に向けた支援・取組	22

(3) データベースの整備	22
(4) 管理会社等とのマッチング.....	22
2. 空き家の活用.....	23
(1) 空き家の流通・活用促進に向けた情報発信	23
(2) 中古住宅の流通促進に向けた支援の検討.....	24
(3) 空き家・跡地の活用方法に関する情報提供	24
3. 特定空家等に対する措置.....	25
(1) 特定空家等に対する措置	25
(2) 特定空家等判断基準	25
(3) 特定空家等に対する措置のイメージ	29
第5章 空家等対策の実施体制	31
1. 空き家に関する相談体制.....	31
(1) 市民等からの問い合わせ窓口の一元化.....	31
(2) 既存の相談窓口の有効活用.....	31
(3) 東金市空家等対策庁内検討部会	31
2. 相談窓口と実施体制.....	32
第6章 その他の取組	33
1. 金融機関との連携による融資制度の充実	33
2. 専門家団体等との連携	33
3. 成果指標と数値目標.....	33
(1) 発生抑制・予防	33
(2) 活用・市場流通の促進.....	33
(3) 管理不全の解消	34
資料編	35
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	35
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令	40
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則.....	40
4. 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針	41
5. 東金市空家等対策協議会運営要領	57
6. 計画策定の経緯.....	58
7. 東金市空家等対策協議会 委員名簿	59
8. 東金市空家等対策協議会での意見とりまとめ	59

法との対応表

空家等対策の推進に関する特別措置法第6条第2項に掲げる事項	掲載頁
空家等に関する対策の対象とする地区	P. 3
一 対象とする空家等の種類	P. 3
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針	P. 2 1
二 計画期間	P. 3
三 空家等の調査に関する事項	P. 9
四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項	P. 2 2
五 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	P. 2 3
六 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	P. 2 5
七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	P. 3 1
八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	P. 3 2
九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	P. 3 3

【用語の定義】

○空家等…建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※ 「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」とは、建築物などが長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物などの使用実績がないことをいう。

※ 共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、法の適用の対象外となる。

○特定空家等…次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

■なお、本計画では法から引用したものと及び東金市空家等実態調査に関する記述については「空家等」と表記し、それ以外の調査等では「空き家」「空き家等」と表記しています。

第 1 章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や少子高齢化社会の到来により全国的に空き家が増加しています。特に適正に管理されていない空き家は防災、衛生、景観等の面から市民生活に悪影響を及ぼすため、一刻も早い解決が求められています。

こうした中、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に完全施行されました。

これに合わせ、国からは、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」や、周辺環境に悪影響をもたらす特定空家等を対象とした「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」が示されました。

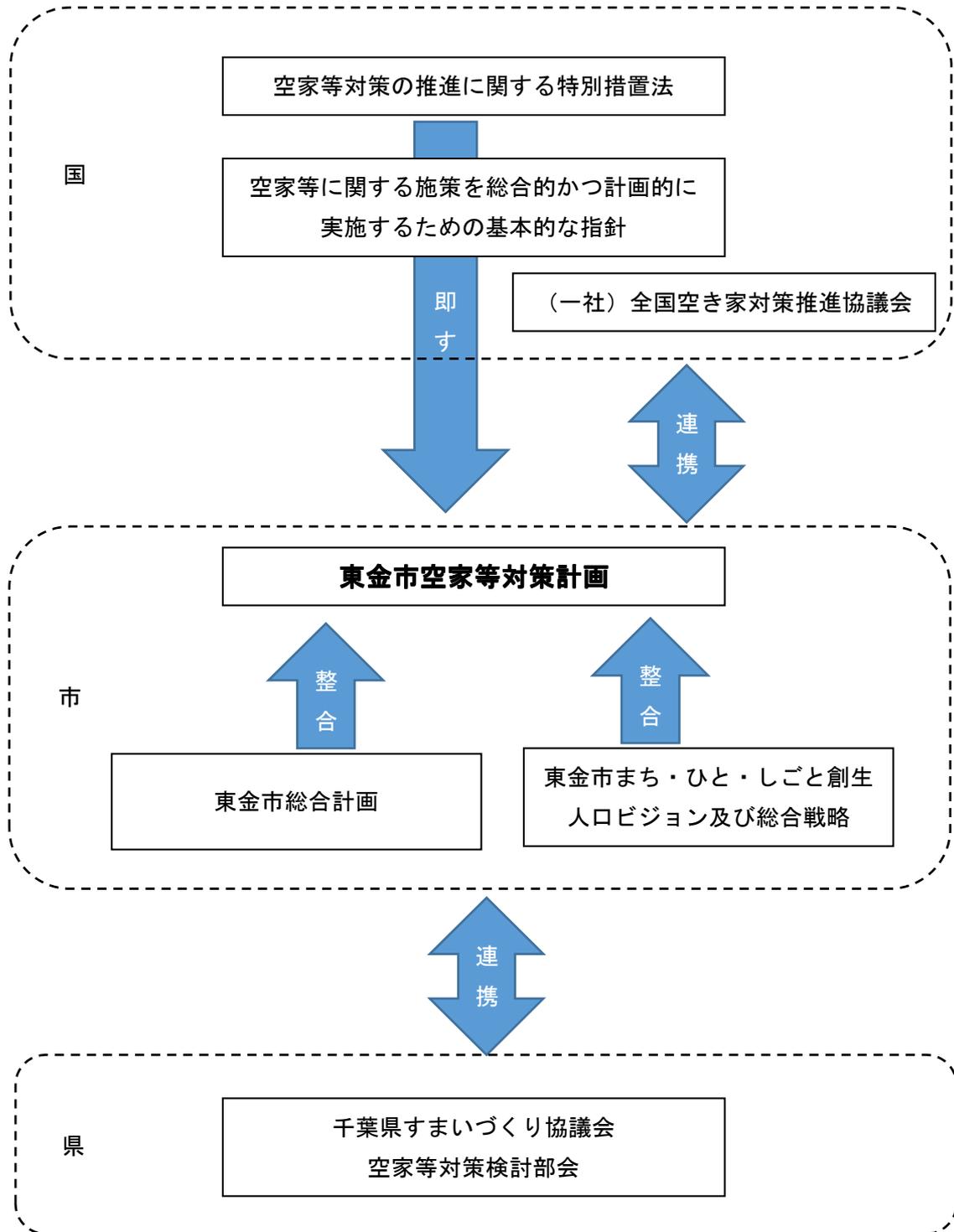
法では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」（法第3条）と規定されており、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体である市町村においては「空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めること」（法第4条）とされています。

本市ではこれまでも管理不全な空き家等への対応に取り組んできましたが、法の施行を契機として、市民の生命、身体及び財産を保護し、安全で安心して暮らすことのできる生活環境を確保するため、法に基づき、空き家問題に対する施策を総合的かつ計画的に推進することとし、空き家問題に対する基本的な取組の方向性や具体的な施策を示すものとして、「東金市空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国の基本的な指針に即して定めるものとします。

また、上位計画となる「東金市総合計画」及び「東金市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン及び総合戦略」と整合を図りながら進めるものとします。



3. 対象の地区

後述の「東金市空家等実態調査」結果により、空家等の可能性がある建物（以下「空家等候補建物」という。）が市内全域に分布していたため、市内全域を計画対象地区とします。なお、重点的に対策を行う地区を定める必要が生じた場合は、これを定めることができます。

4. 対象とする空家等の種類

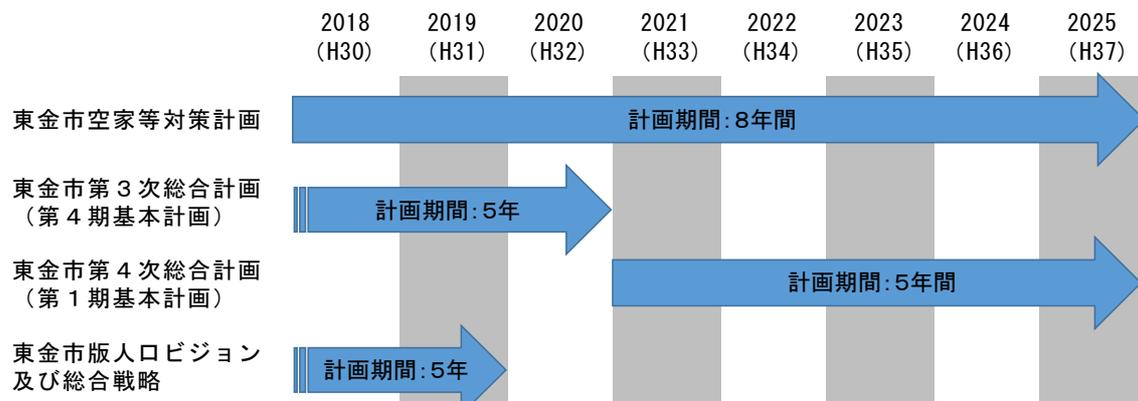
本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項に規定された「空家等」とし、特に相続等の問題の生じやすい「戸建住宅（店舗等併用住宅を含む。）」を優先します。

また、空家等の発生を抑制する取組については、「空家等」に該当しない住宅も対象とします。

5. 計画期間

本計画の計画期間は、平成30（2018）年度から平成37（2025）年度までの8年間とします。これは東金市の施策の基本方針となる第4次総合計画が平成33（2021）年度から始まる予定であり、その第1期基本計画期間として想定される平成37（2025）年度までを本計画の計画期間とすることにより、各種施策と連携して空家等対策を展開していくためです。

なお、国の動向、社会経済情勢等の変化を踏まえ、計画期間内であっても必要に応じ適宜見直しを行います。



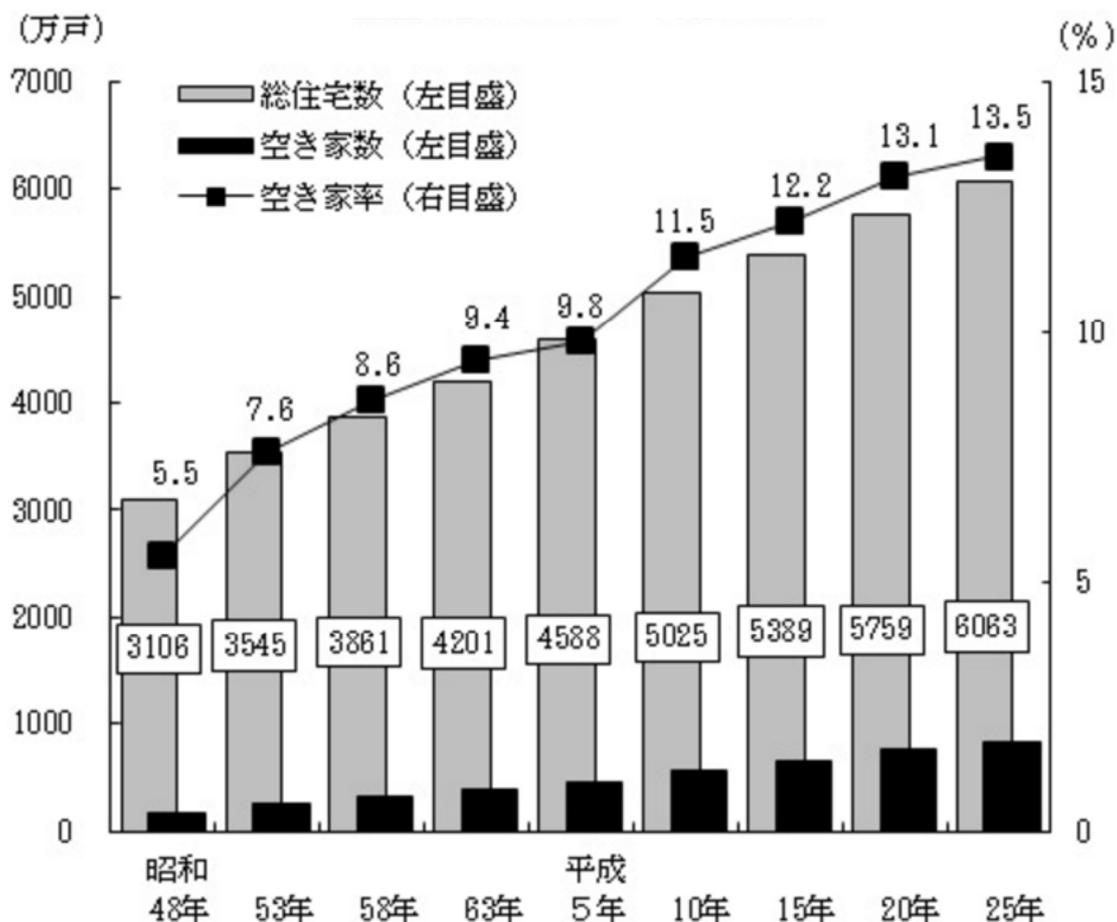
第2章 空き家等の現状と課題

1. 空き家等の現状

(1) 全国の空き家の現状

住宅・土地統計調査の結果から空き家の推移を見ると、昭和48年の172万戸から一貫して増加を続けており、平成25年では820万戸となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合（以下「空き家率」という。）も、昭和48年の5.5%から一貫して上昇を続けており、平成25年では13.5%と過去最高となっています。

なお、住宅・土地統計調査は、総務省統計局が主管部局であり、調査員が調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しており、全戸調査ではありません。空き家の場合は、調査員が外観で判断し、調査項目の一部について調査しています。



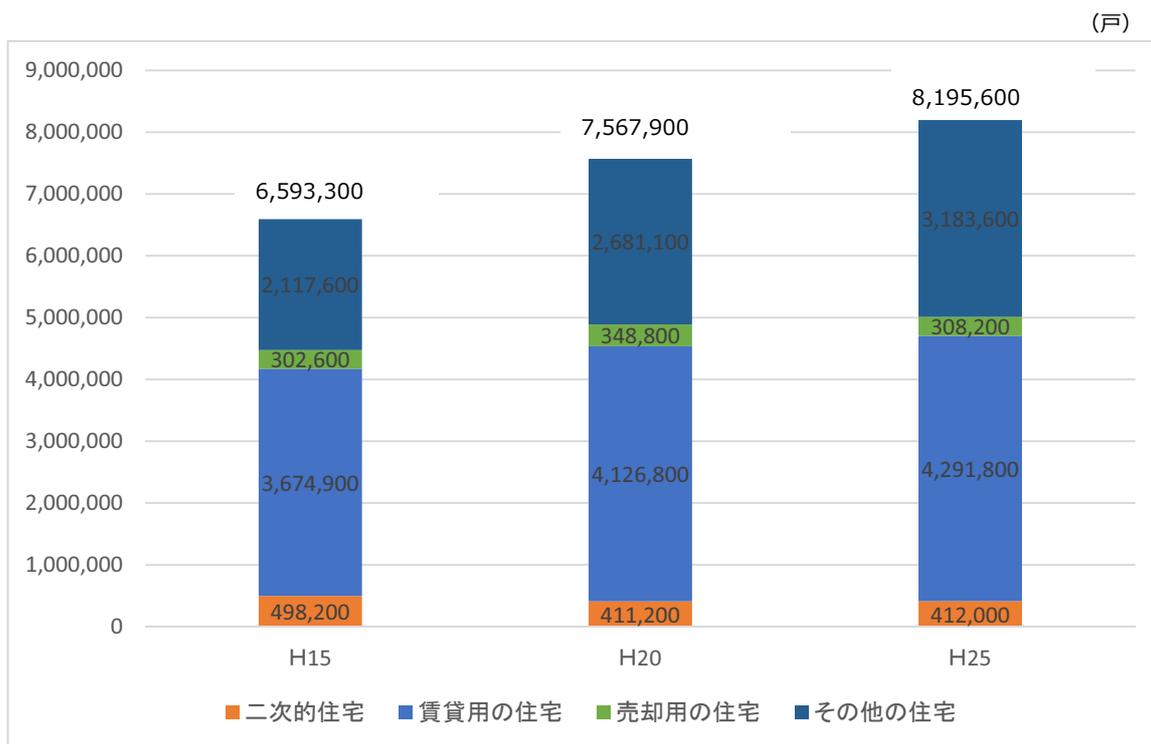
■ 全国の総住宅数、空き家数及び空き家率

(出典：総務省「空き家等の住宅に関する主な指標の集計結果について」)

(2) 全国の空き家の内訳

平成25年の空き家の内訳は、「賃貸用の住宅」が約429万戸と全体の半分ほどを占め、「売却用の住宅」が約31万戸、「二次的住宅」が約41万戸、「その他住宅」が約318万戸と全体の38.8%となっています。

平成15年からの内訳をみると、「二次的住宅」は10年間で約9万戸減少しています。「売却用の住宅」は10年間で約6千戸増加しましたが、平成20年に大きく増加したのちは減少しています。「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」は平成15年以降増加傾向にあります。



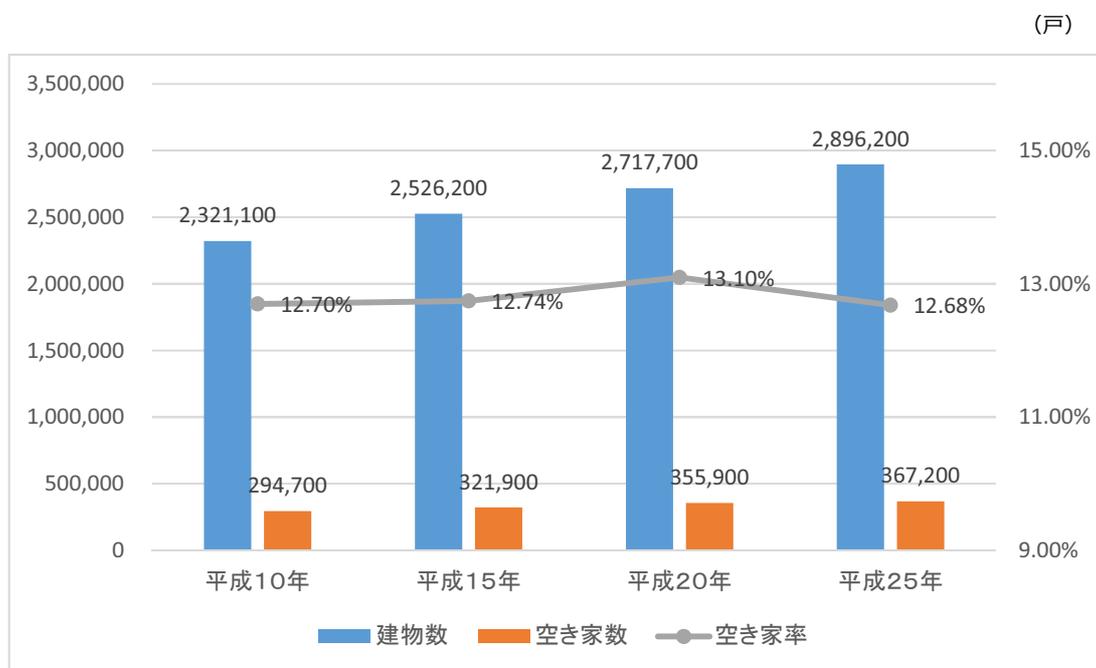
■全国の空き家の内訳（出典：総務省「住宅・土地統計調査」）

■住宅・土地統計調査による空き家の定義

- ・二次的住宅・・・別荘など普段は人が住んでいない住宅
- ・賃貸用の住宅・・・賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅・・・売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅・・・上記以外の人が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため、長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(3) 千葉県の空き家の現状

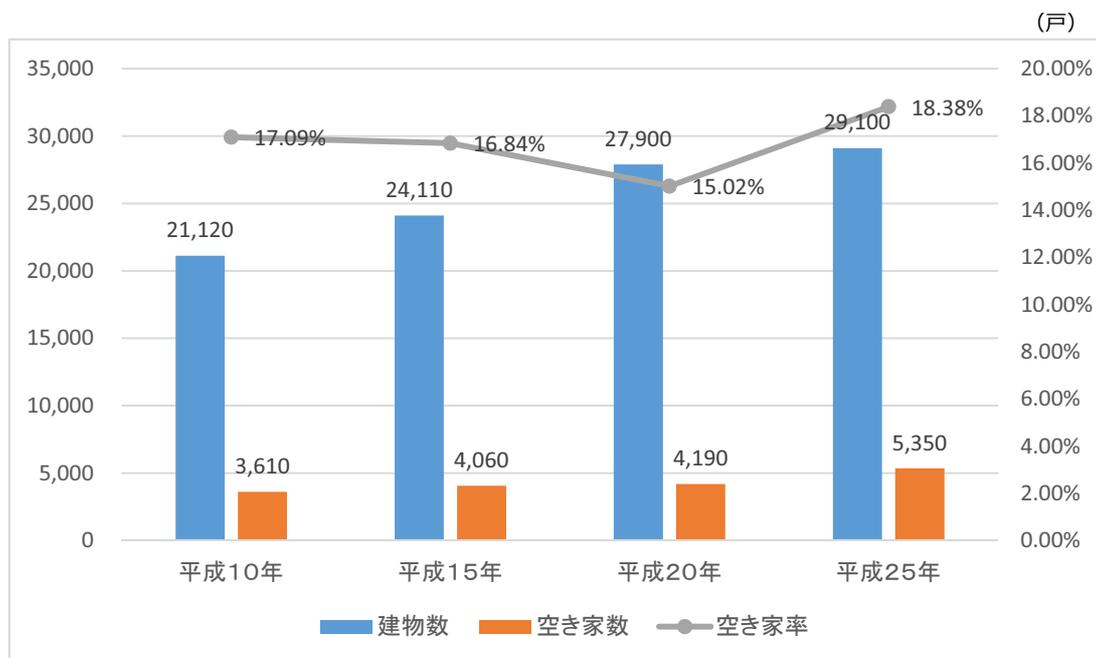
建物数及び空き家数は増加傾向にあります。空き家率は全国平均値を下回っているものの、ほぼ横ばいで推移しています。



■千葉県の建物数・空き家数・空き家率（出典：総務省「住宅・土地統計調査」）

(4) 東金市の空き家の現状

住宅・土地統計調査によると、平成10年から比較して空き家数は増え続けており、平成25年には空き家数・空き家率ともに過去最高となっています。核家族化や単身世帯の増加、高齢化により空き家数は今後も増加していくことが見込まれます。



■東金市の建物数・空き家数・空き家率（出典：総務省「住宅・土地統計調査」）

また空き家総数から別荘等の二次的住宅や賃貸、売却用の住宅を除いたその他の住宅は1,810戸となっており、前回調査（平成20年）より160戸増加しています。

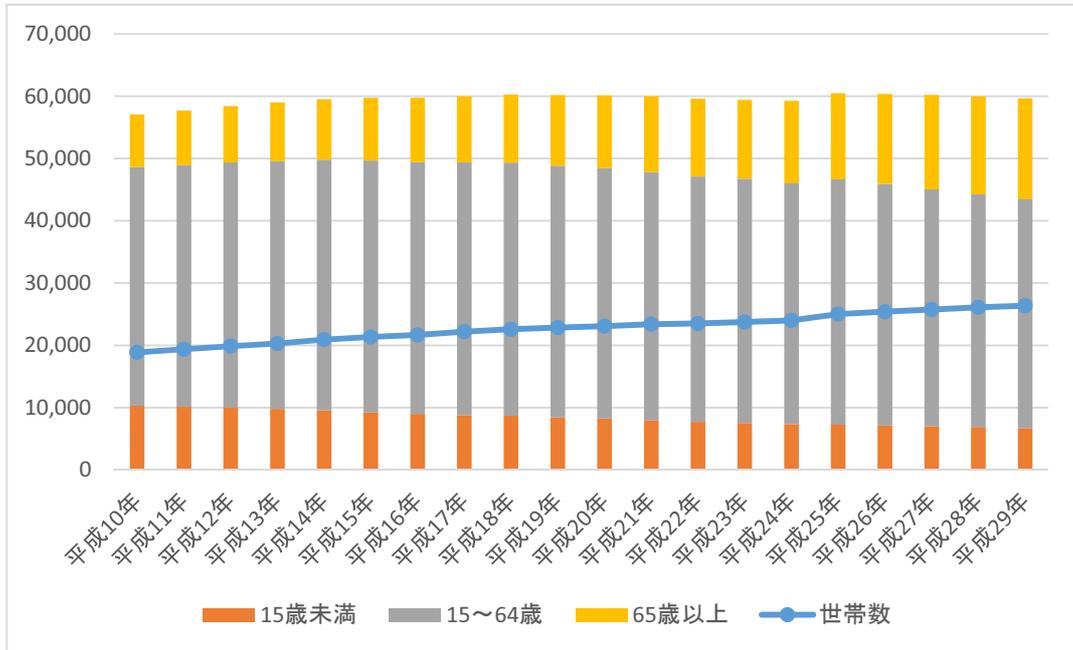
	空き家総数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
平成25年	5,350	320	2,950	270	1,810
平成20年	4,190	220	2,010	320	1,650

■東金市の空き家の内訳（出典：総務省「住宅・土地統計調査」）

(5) 東金市の人口・世帯数等の現状

東金市の人口は約6万人でほぼ横ばいで推移しています。しかし世帯数は増加傾向にあり、少子高齢化も進行しています。

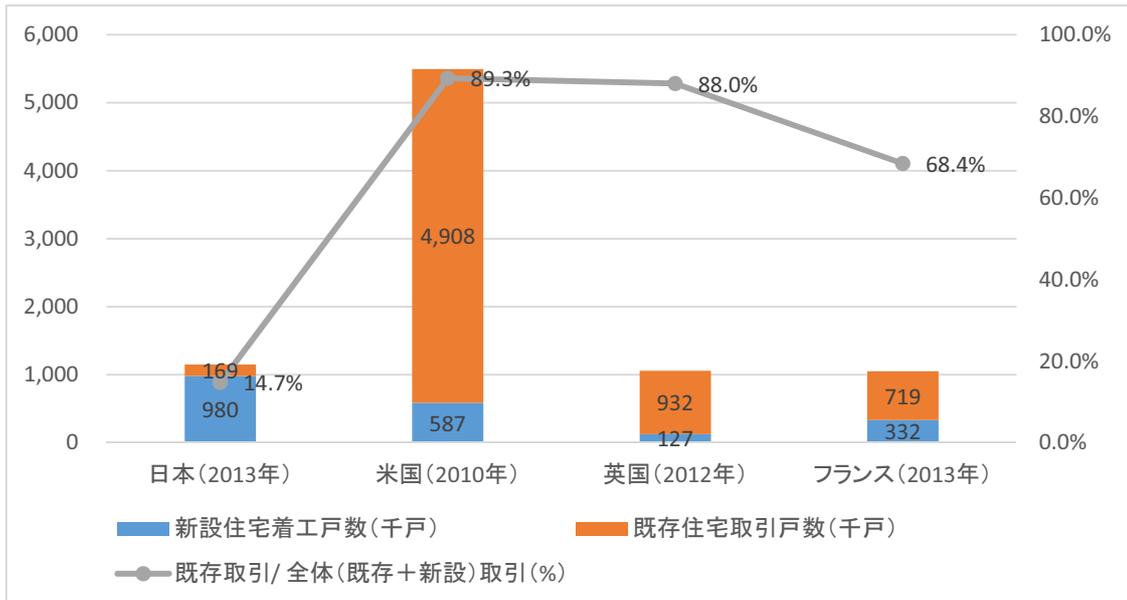
(人・世帯)



■東金市の世代別人口・世帯数 (出典：住民基本台帳)

(6) 既存住宅流通シェアの国際比較

日本の全住宅流通量(既存取引+新設着工)に占める既存(中古)住宅の流通シェアは約14.7%であり、欧米諸国と比べると6分の1程度と低い水準にあります。



■既存住宅流通シェアの国際比較 (出典：国土交通省「既存住宅の流通促進・活用」)

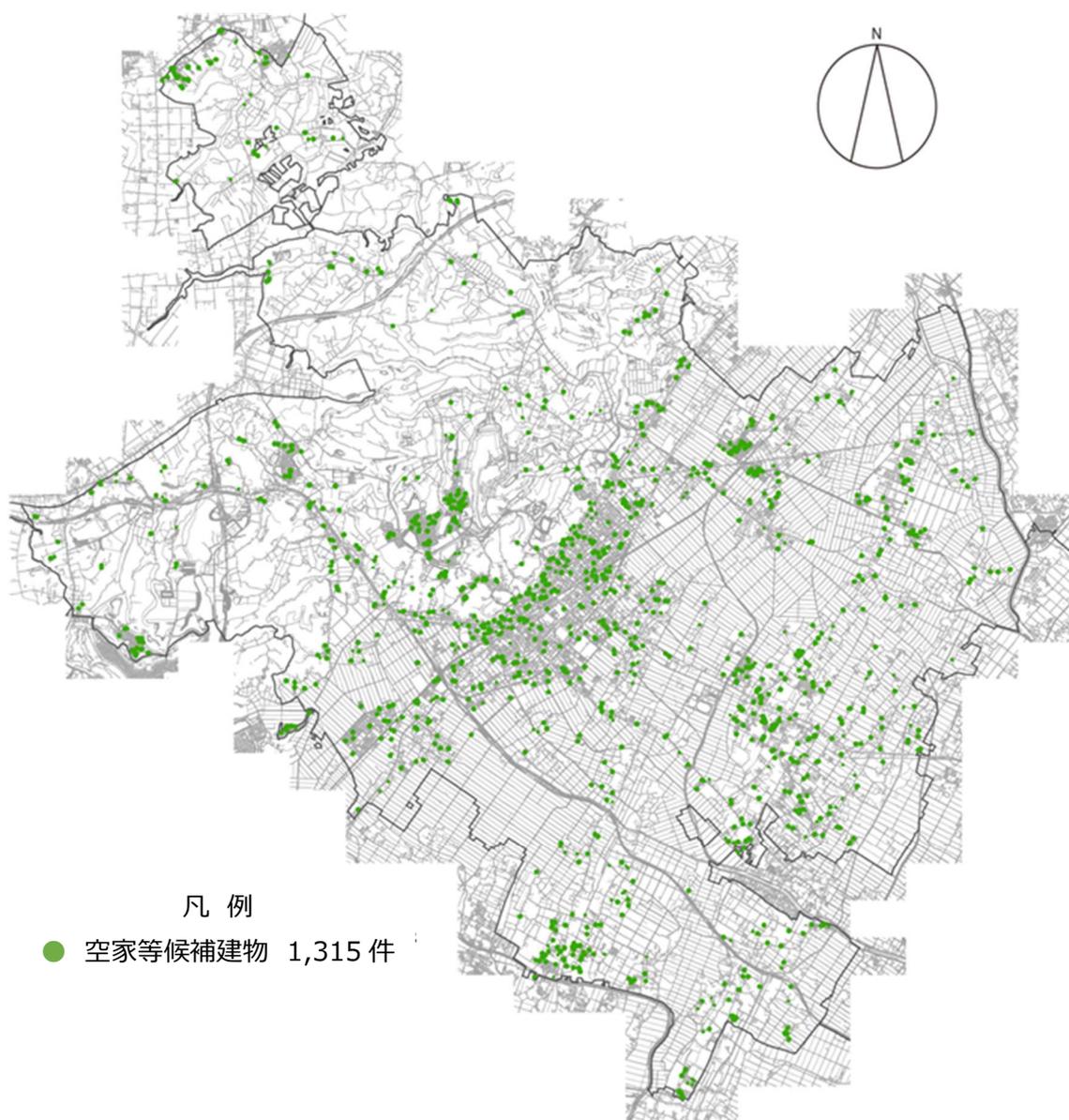
(2) 現地調査結果

公道からの外観目視により居住や利用が確認できなかった1,315件の建物を空家等候補建物と判定しました。

うち管理不全の建物が132件、倒壊のおそれがある建物が32件でした。

空家等候補建物は市内全域に確認できましたが、特に東金、田間、台方地区のように古くから町並みが形成された地区に多く存在していました。また、各地区の建物、居宅系建物からの空家率では酒蔵、滝、殿廻、西中、下谷、二之袋など市の中心部より離れている地区でも空家率が高い傾向が把握できました。

また、賃貸・売買の看板を掲出している建物は少なく、その多くは市場に流通していないことが推測されます。



■ 空家等候補建物分布図（出典：東金市空家等実態調査）

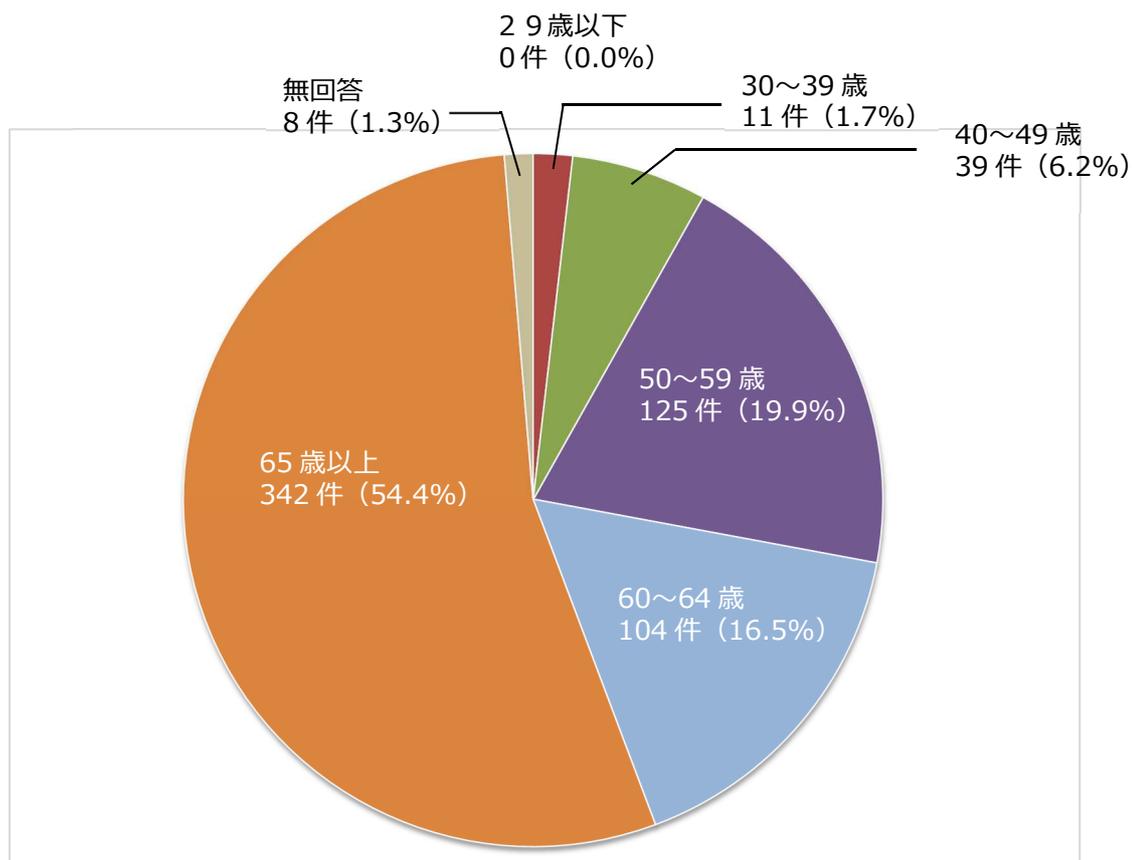
(3) 主なアンケート結果

①回答者の年齢

問：アンケートに回答される方の年齢をお答えください

アンケート回答者の年齢について、「50歳～59歳」「60歳～64歳」「65歳以上」と回答された方が90%以上となりました。

回答	回答件数	割合
29歳以下	0	0.0%
30～39歳	11	1.7%
40～49歳	39	6.2%
50～59歳	125	19.9%
60～64歳	104	16.5%
65歳以上	342	54.4%
無回答	8	1.3%
合計	629	



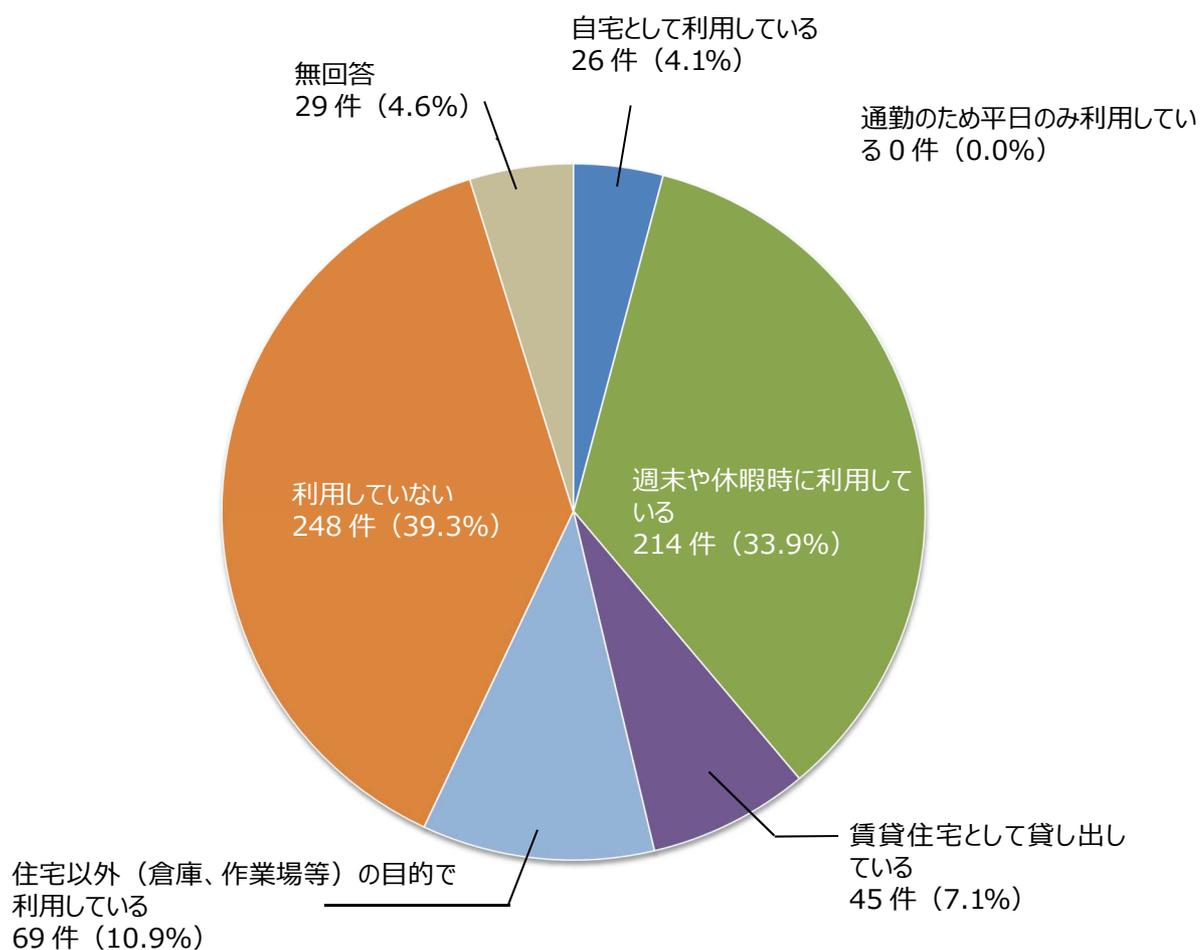
②建物の利用状況

問：建物をどのように利用していますか

「利用していない」は39.3%でした。また利用していると回答された方のなかでも、「週末や休暇時に利用している」は33.9%、「住宅以外（倉庫、作業場等）の目的で利用している」は10.9%で、一時的な利用の回答で44.8%を占めており、空家等候補建物の多くは常時利用されていませんでした。

回答	回答件数	割合
自宅として利用している	26	4.1%
通勤のため平日のみ利用している	0	0.0%
週末や休暇時に利用している	214	33.9%
賃貸住宅として貸し出している	45	7.1%
住宅以外（倉庫、作業場等）の目的で利用している	69	10.9%
利用していない	248	39.3%
無回答	29	4.6%
合計	631	

※複数回答が2件あったため、回答件数は631件となった。



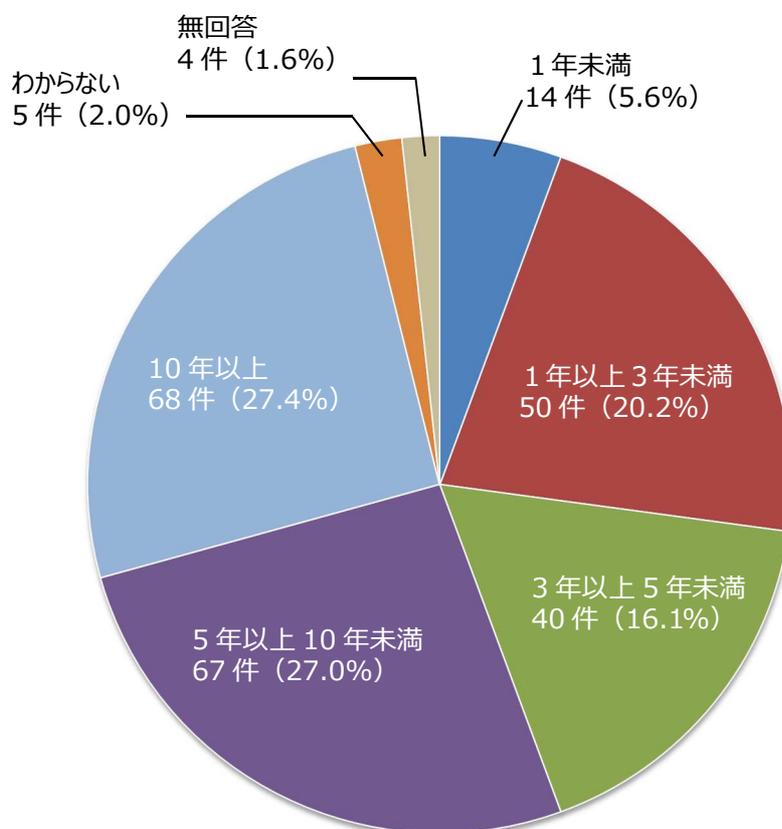
③利用していない期間

問：建物を利用しなくなってからどのくらい経過していますか

建物を利用していないと回答された248名からの回答より、利用しなくなってから「5年以上10年未満」が27.0%、「10年以上」が27.4%でした。利用されなくなってから5年以上経過している建物が54.4%を占めており、長期的に利用されていない建物が多く存在しています。

また、「3年以上5年未満」も16.1%となっており、利用されていないことによる建物の老朽化が進行している可能性があります。

回答	回答件数	割合
1年未満	14	5.6%
1年以上3年未満	50	20.2%
3年以上5年未満	40	16.1%
5年以上10年未満	67	27.0%
10年以上	68	27.4%
わからない	5	2.0%
無回答	4	1.6%
合計	248	



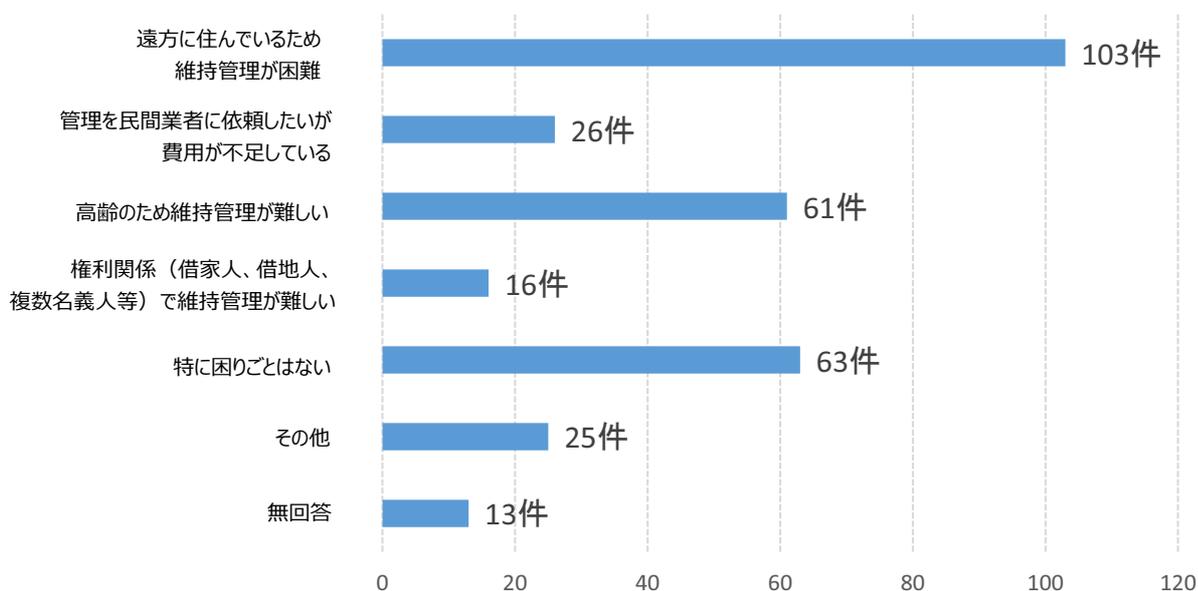
④現在の困りごと

問：建物や敷地の管理での困りごとはありますか（複数回答）

「遠方に住んでいるため維持管理が困難」、「高齢化のため維持管理が難しい」との回答が多くありました。転勤等による遠方への転居、居住者の入院等による転居及び高齢化により維持管理が難しくなっていると思われまます。

また、その他の回答の主なものでは、「建物が老朽化している」、「近所に迷惑がかかることが心配」、「解体費用が無い」、「利用していたバス路線がなくなって行きづらくなった」、「建物が共有のため自分一人では決められない」、「片道2時間程だが維持管理がしんどくなってきた」、「売却したいが買い手がない」、「庭木の手入れに困っている」等でした。

回答	回答件数
遠方に住んでいるため維持管理が困難	103
管理を民間業者に依頼したいが費用が不足している	26
高齢のため維持管理が難しい	61
権利関係（借家人、借地人、複数名義人等）で維持管理が難しい	16
特に困りごとはない	63
その他	25
無回答	13
合計	307



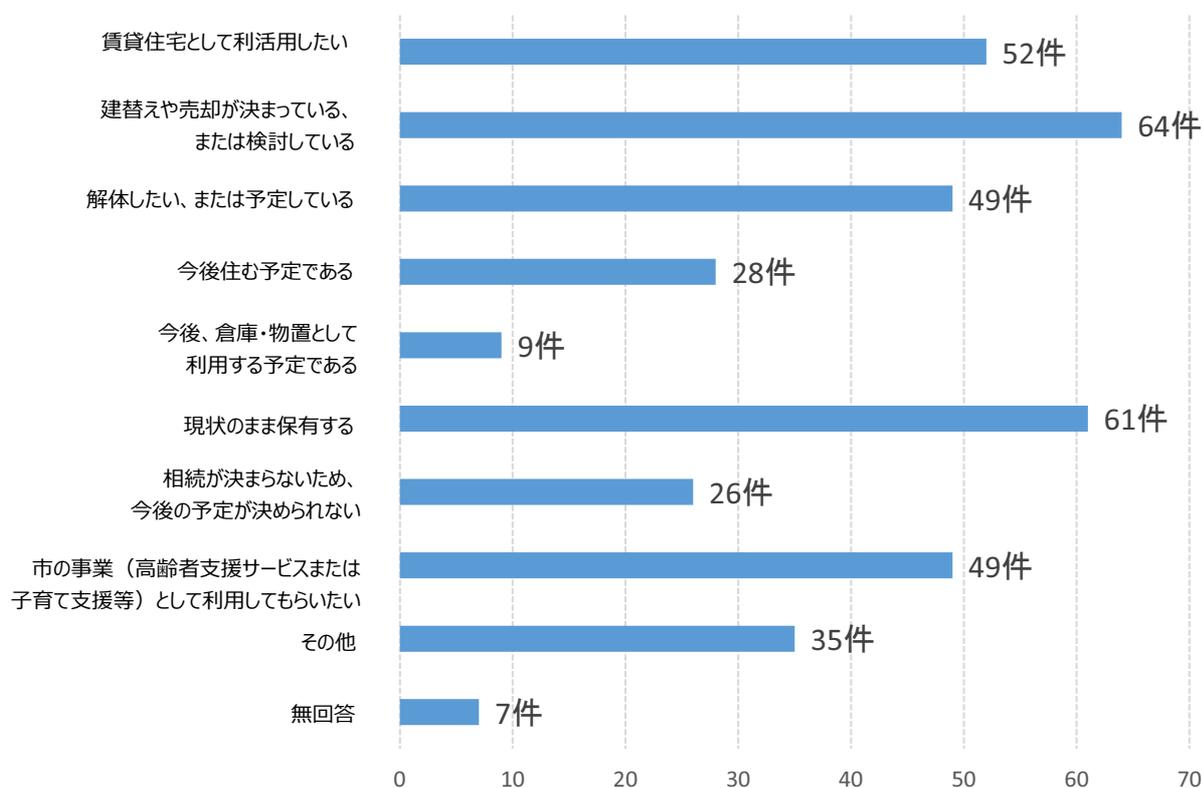
⑤今後の利用意向

問：建物の今後の利用についてどのようにお考えでしょうか（複数回答）

「建替えや売却が決まっている、または検討している」、「賃貸住宅として利活用したい」、「解体したい、または予定している」、「市の事業（高齢者支援サービス、または子育て支援等）として利用してもらいたい」という、空き家の解消に向けた回答が多くあるものの、「現状のまま保有する」、「相続が決まらないため、今後の予定が決められない」という回答もありました。

また、その他の回答の主なものでは、「住む予定はないが思い出が多くどうするか決められない」、「わからない」等でした。

回答	回答件数
賃貸住宅として利活用したい	52
建替えや売却が決まっている、または検討している	64
解体したい、または予定している	49
今後住む予定である	28
今後、倉庫・物置として利用する予定である	9
現状のまま保有する	61
相続が決まらないため、今後の予定が決められない	26
市の事業（高齢者支援サービスまたは子育て支援等）として利用してもらいたい	49
その他	35
無回答	7
合計	380



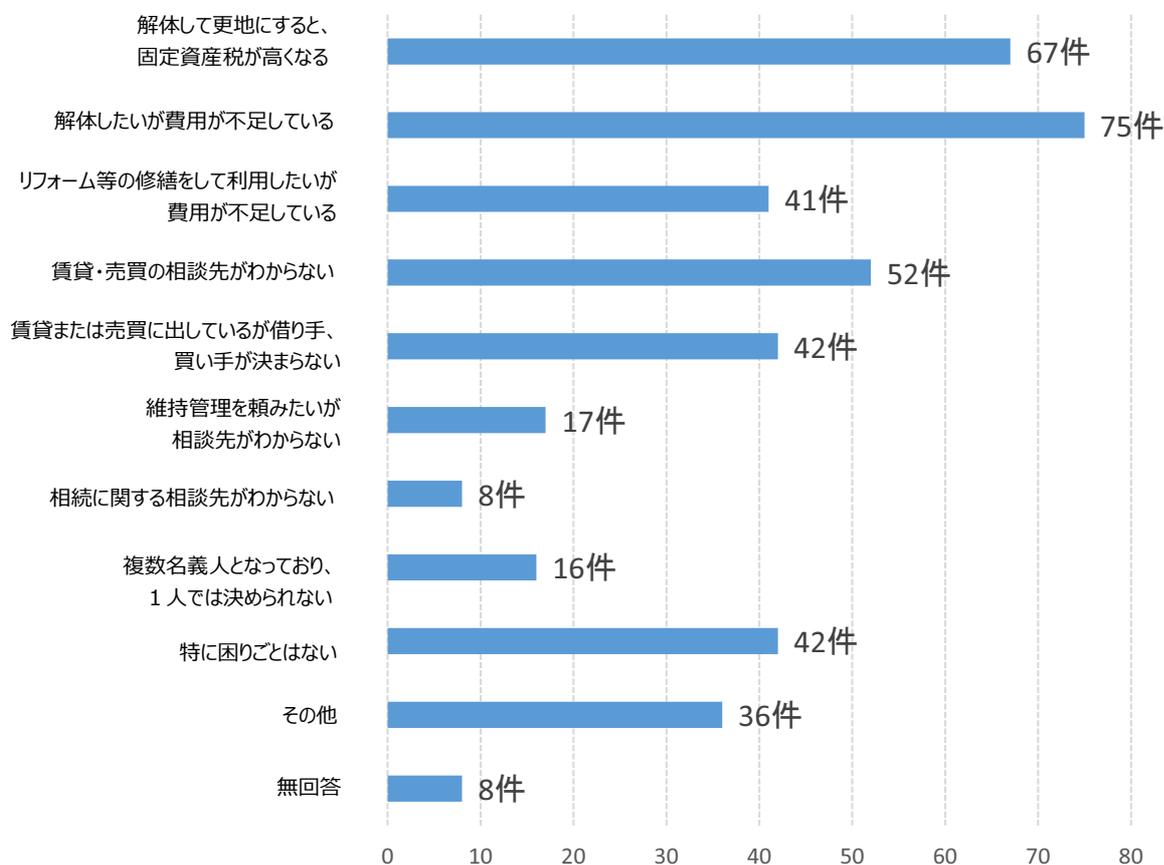
⑥今後の心配ごと

問：現在や今後について困りごとや心配ごとはありますか（複数回答）

「解体したいが費用が不足している」が最も多く、次いで「解体して更地になると固定資産税が高くなる」、「賃貸・売買の相談先がわからない」、「賃貸または売買に出しているが借り手、買い手が決まらない」「特に困りごとはない」の順でした。

また、その他の回答の主なものでは、「売買に出して何年も経つが売れない」、「子供が住むかどうかわからない」、「解体した後の雑草などの管理が心配」等でした。

回答	回答件数
解体して更地になると、固定資産税が高くなる	67
解体したいが費用が不足している	75
リフォーム等の修繕をして利用したいが費用が不足している	41
賃貸・売買の相談先がわからない	52
賃貸または売買に出しているが借り手、買い手が決まらない	42
維持管理を頼みたいが相談先がわからない	17
相続に関する相談先がわからない	8
複数名義人となっており、1人では決められない	16
特に困りごとはない	42
その他	36
無回答	8
合計	404



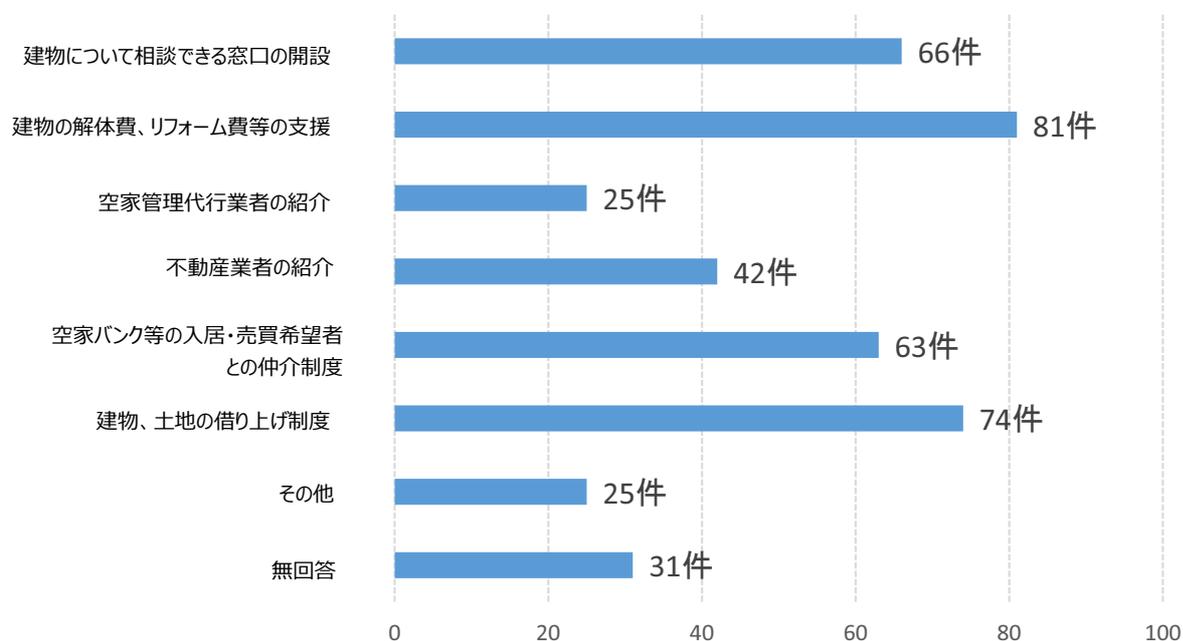
⑦市への要望

問：空家等対策について市への要望はありますか（複数回答）

「建物の解体費、リフォーム費等の支援」が最も多く、次いで「建物、土地の借り上げ制度」、「建物について相談できる窓口の開設」、「空家バンク等の入居・売買希望者との仲介制度」の順でした。

また、その他の回答の主なものでは、「解体業者の紹介」、「不動産の情報（近隣の価格）」、「農地と建物を併せて営農希望者に売却したい」、「市での買い取り制度」等でした。

回答	回答件数
建物について相談できる窓口の開設	66
建物の解体費、リフォーム費等の支援	81
空家管理代行業者の紹介	25
不動産業者の紹介	42
空き家バンク等の入居・売買希望者との仲介制度	63
建物、土地の借り上げ制度	74
その他	25
無回答	31
合計	407



⑧アンケート結果のまとめ

アンケート結果より、建物所有者の高齢化や建物の老朽化が進行していることが推測されます。

また、建物の今後については、「建替えや売却が決まっている」、「解体したい、または予定している」という回答が多いものの、「現状のまま保有する」、「今後の予定が決められない」という回答もありました。

困りごと、心配ごとでは、「解体したいが費用が不足している」、「リフォーム等の修繕をして利用したいが費用が不足している」、「借り手、買い手が見つからない」、「賃貸・売買の相談先が分からない」、「解体して更地にすると、固定資産税が高くなる」ことがあげられていました。

東金市への要望としては、費用の支援制度、借り上げ制度、相談窓口の設置、空家バンク等の仲介制度を望む回答が多くありました。

3. 東金市における課題

(1) 空き家の増加

（野村総合研究所によると、既存住宅の除却や、住宅用途以外への有効活用が進まなければ、平成45（2033）年の空き家数は約2,166万戸、空き家率は30.4%に達すると予測しています。

相続による不動産の取得については、親族間での管理分担の協議や相続手続きなどが行われず、放置することにより空き家が管理不全状態になっていくと思われます。管理不全に陥る原因は、所有者等の高齢化、遠方の居住地、多数の相続人の存在など複雑な問題が重なっている場合があります。

適切に管理されていない空き家を生じさせないためには、所有者等の管理意識の向上及び普段からの維持管理の取組が欠かせず、それらを継続することが必要です。

総住宅数・空き家数・空き家率の予測

**世帯数の減少と総住宅数の増加に伴って、
2033年の空き家数は約2,166万戸、空き家率は30.4%となる見通し**

総住宅数・空き家数・空き家率の推移と予測



NRI Copyright(C) Nomura Research Institute, Ltd. All rights reserved.

出所)実績値:総務省「住宅・土地統計調査」 予測値:NRI

■総住宅数・空き家数・空き家率の予測（出典：野村総合研究所「2030年の住宅市場」）

(2) 中古物件の流通不足

アンケート結果から今後の利用について「建替えや売却が決まっている、または検討している」、「賃貸住宅として利活用したい」との回答が多くあったものの、心配ごととして「賃貸または売買に出しているが借り手、買い手が決まらない」との回答も見受けられました。多くの空き家は利用希望者が見つからず、空き家が有効に活用されていない状況にあります。さらに「賃貸・売買の相談先がわからない」との回答が一定数あるように、空き家に関する賃貸や売却のための情報が不足していることも考えられます。

空き家を資源として活用するために、利活用に向けた流通の支援制度、相談窓口の設置など、所有者等が積極的に空き家の有効活用ができるような仕組みづくりが必要です。

(3) 管理不全の空き家への対応

管理意識の低下や、複雑な権利関係などから管理不全の空き家が発生しています。空き家は個人財産であり、所有者等に管理責任があることから、意識の涵養が必要です。民法(※)においても、建築物の管理不全により近隣の家屋や通行人などに被害を及ぼした場合には、所有者等が損害賠償責任を負うことが規定されています。

また、アンケート結果では、困りごととして「遠方に住んでいるため維持管理が困難」、「高齢化のため維持管理が難しい」など様々な理由で管理不全が生じている状況にあります。

さらに、固定資産税特例解除の存在も空き家を放置する要因になっており、空き家状態が長期化することで荒廃が進行し、その後の対処を困難にしています。

適切に管理されていない状態を解消するためには、法令に基づく対処や地域パトロールなど地域の共助の取組により、所有者等の主体的な是正を促進する必要があります。

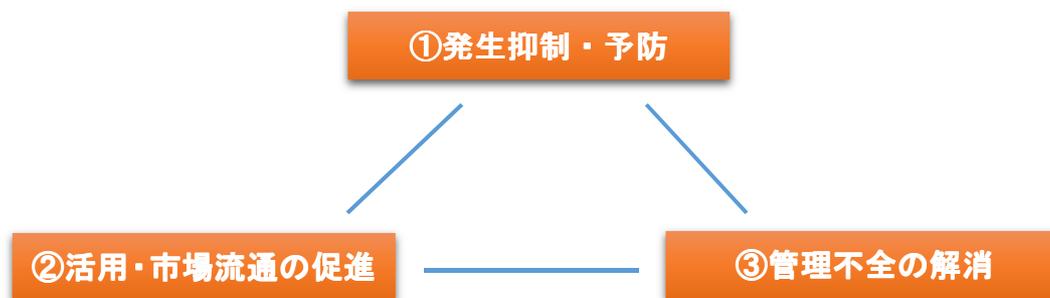
※民法第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 空家等対策の3つの基本方針



(1) 発生抑制・予防

住宅管理は、所有者等に第一義的な責任があることを前提に、所有者意識の向上を図り、空き家の発生を抑制・予防します。地域等と連携し、空き家の実態の把握に努めるとともに、所有者等に対し、建築物等の適切な維持管理や財産の適切な継承の重要性等について、周知・啓発を図ることで空き家化の抑制及び予防に努めます。

また、空き家発生の要因の一つとなっている雇用対策や交通対策などは、各種施策の横断的な取組を通じて市民ニーズに対応することで、市の魅力を向上させ、若者世代が移住定住できるまちづくりにつなげていきます。

(2) 活用・市場流通の促進

空き家バンクを創設し、利活用可能な空き家については利用希望者への定住促進につながるよう努めます。創設後は、空き家バンクを窓口とした空き家見学ツアー、体験宿泊や農業体験など利用者のニーズや志向に沿った取組イベント開発等についても検討をしていきます。空き家を適切に維持管理することの必要性を周知し、所有者等からの相談等に対応することにより、空き家の活用や市場流通の活発化を図れるよう支援します。

また、空き家及び除却後の跡地を、まちづくりやコミュニティ活動を進める上での地域の資源と捉え、地域等との連携による活用・流通の仕組みを検討します。

(3) 管理不全の解消

空き家の管理責任は所有者等にあることから、市民や地域からの情報提供・相談などを通じて、所有者等を調査し、適正管理に向けた注意喚起を図るとともに、各種問題に関する相談窓口などの情報提供を行います。

注意喚起によっても管理不全な状態が改善されず、「特定空き家等」と認定された物件については、周辺への影響や危険等の切迫性等を勘案し、法に基づいた必要な措置を講じます。

第4章 空家等対策の基本的施策

1. 適切な管理の促進

(1) 空き家所有者等への意識啓発

法第3条では、所有者等が適切な管理に努めるものとされていることから、啓発パンフレット・ホームページ等の各広報媒体を通じ、所有者等の管理意識の醸成を図るだけでなく、今後の空き家発生予防のためにも広く市民への普及啓発に努めます。

(2) 空き家の発生抑制に向けた支援・取組

現在所有し、かつ居住している住宅等の改修費用の一部を補助することにより、住宅ストックの良質化を図ります。

こうした施策により住宅ストックが良質化することで、既存住宅に長く住んでもらうことが期待でき、空き家等の発生を予防することにつながります。

(3) データベースの整備

東金市空家等実態調査の結果を地理情報システムに取り込み、所有者情報、現況記録、写真、評価区分、位置情報等をデータベースとして整備します。データベースは、住宅地図上にプロットした空き家分布図を作成するなど、どこに、どのような空き家があるのかを簡単に分りやすく整理します。

また、新たに市民等から寄せられた情報や市が調査を行った物件については、随時、データを更新します。

データベース化した情報は、庁内の関係各課で共有できる仕組みを検討し、近隣に迷惑を及ぼす空き家に対しては、連携して対策に取り組みます。

(4) 管理会社等とのマッチング

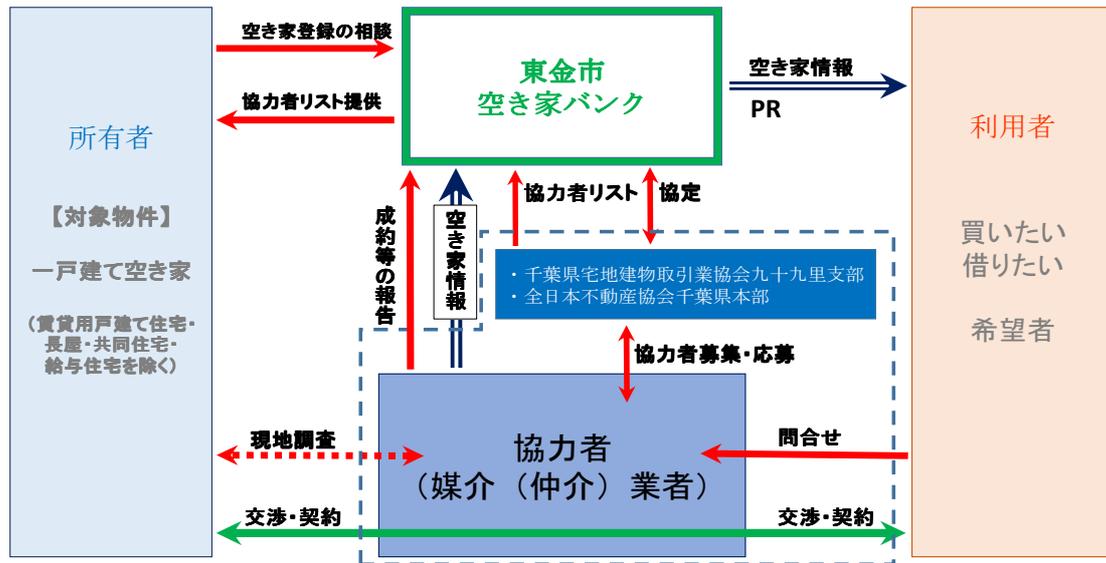
民間管理会社との連携及び新たな管理団体の設立等を検討し、遠方に住んでいる・高齢であるなど維持管理が難しくなった空き家の所有者等と管理会社等とのマッチングを支援することにより、適切な管理を促進します。

2. 空き家の活用

(1) 空き家の流通・活用促進に向けた情報発信

○空き家バンク制度の創設

空き家を市場に出す仕組みとして空き家情報の提供を積極的に行います。

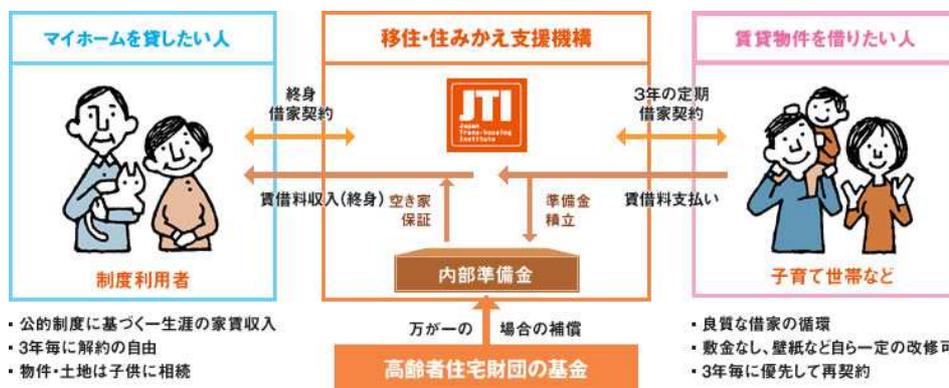


○定住促進情報・活動の充実

東金市の住環境の魅力や暮らしのサービス水準をアピールするシティプロモーションの情報の一つとしての情報発信を検討します。また、空き家バンクへの登録状況等を見ながら、必要に応じて見学ツアー等の定住促進を後押しする活動を検討します。

○マイホーム借上げ制度の活用

50歳以上の方からマイホームを終身で借り上げ、これを主として子育て期の家族に転貸して家賃収入を利用者に支払う制度であり、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施する「マイホーム借上げ制度」等の活用も検討しながら、流通・活用の促進を図ります。



(出典：一般社団法人 移住・住みかえ支援機構)

(2) 中古住宅の流通促進に向けた支援の検討

不動産関係団体と連携し、中古物件の流通の促進に努めるとともに、空き家バンクを利用して中古住宅を購入・賃借した方等への補助制度を検討します。また、空き家の所有者等が気軽に相談できる体制を構築していきます。

(3) 空き家・跡地の活用方法に関する情報提供

跡地を地域のために活用する場合に支援する仕組みを検討します。また国の補助制度を踏まえながら、除却費用の補助制度について検討します。

3. 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等に対する措置

所有者等は、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第14条各項において、市町村長は特定空家等の所有者等に対して措置を講ずることができることと規定されています。これらの措置においては、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、手続き過程の透明性及び適正化が求められるだけでなく、自ら除却する人との公平性の確保やモラルハザードなどの課題も踏まえ、慎重に法第14条に基づく措置を進めることが必要となります。

(2) 特定空家等判断基準

千葉県特定空家等判断のための手引き（千葉県すまいづくり協議会 空家等対策検討部会 平成29年3月）による判定方法を東金市の特定空家等判断基準とし、「特定空家等候補」を判定し、市長が特定空家等として認定するものです。

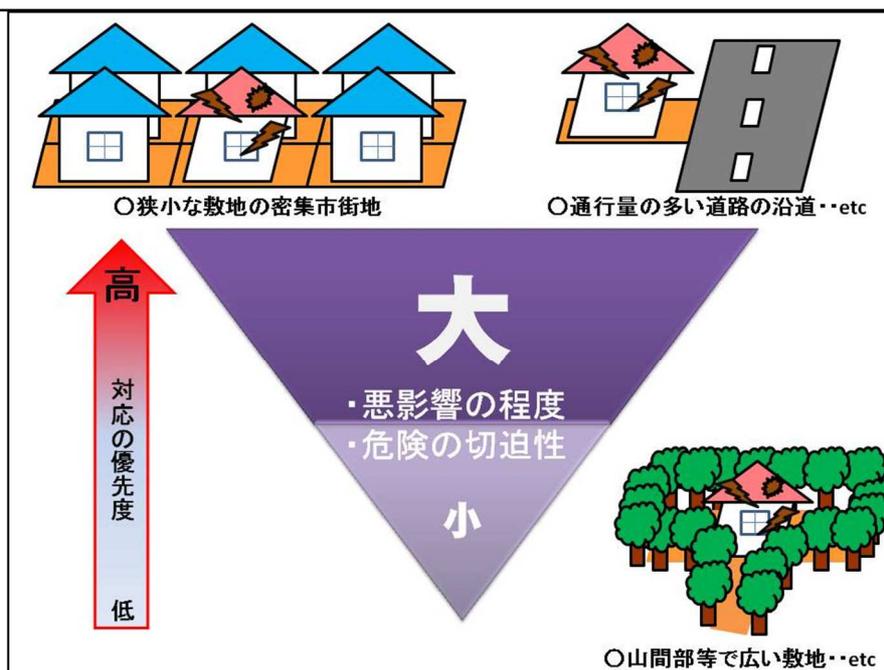
千葉県特定空家等判断のための手引き(抜粋)

特定空家等候補の考え方について

前述のとおり、周辺(敷地外)に建築物や通行人等が存在し、そこに悪影響が及ぶかどうか、特定空家等として措置を講ずるか否かについての目安となる。

そこで本手引きでは、ガイドライン上の措置を講ずる必要のある特定空家等について、周辺へ悪影響を既に及ぼしている、又は及ぼす可能性の高いものを優先的に特定空家等候補と判断し、逆に山間部等であり、周辺に悪影響を及ぼす可能性が極めて低い空家等は、判断の優先度が下がるものとした。

なお、地域特性により、別に優先度を考慮する必要がある場合等は、本手引きによらず、措置を進めるなど、市町村ごとの地域の実情に応じて対応する。



対応の優先度イメージ

判定方法について

本手引きにおける判定方法としては、3つの判定表を組み合わせ、判定することとしている。

【判定表①】では、ガイドライン別紙 1 の「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」について判定し、建物の倒壊等の損傷等の程度とその悪影響が及ぶ範囲に応じて「点数」で評価する。

【判定表②】では、ガイドライン別紙2、4の「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」と「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」について判定し、動物や臭気の発生や立木等の倒壊などの状態とその悪影響が及ぶ範囲に応じて評価する。

【判定表③】では、ガイドライン別紙3の「適切な管理が行われていない事により著しく景観を損なっている状態」について判定するが、前述2のとおり、市町村毎の景観計画等に照らし合わせ、適宜評価する。

上記【判定表①～③】にて空家等を評価した結果、以下1～5のいずれかの状態にあるものを特定空家等候補と判断する。

1. 【判定表①】の点数が 100 点以上のもの
2. 【判定表①】の点数が 80※点以上の(将来的に倒壊・崩落等の危険性がある)もので、
【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上のもの
3. 【判定表②】の悪影響範囲が「大」のもの
4. 【判定表③】で、項目に該当すると判断されたもの

5. 【判定表①～③】で、特定空家等候補に該当すると判断に至らない場合、周囲への悪影響等を総合的に判断し、特定空家等候補に該当すると判断されたもの

(※)点数については参考です。本手引きを参考に、市町村が運用するにあたり適宜設定してください。

(注)複数項目が該当する可能性があるため、【判定表①】～【判定表③】は全て確認すること。

なお、点数で評価することについては、市町村担当者が実務を行う上で明確な基準となり、可能であれば望ましいと考えるが、周辺への影響も検討する必要があることから、点数で一律化することは困難である。

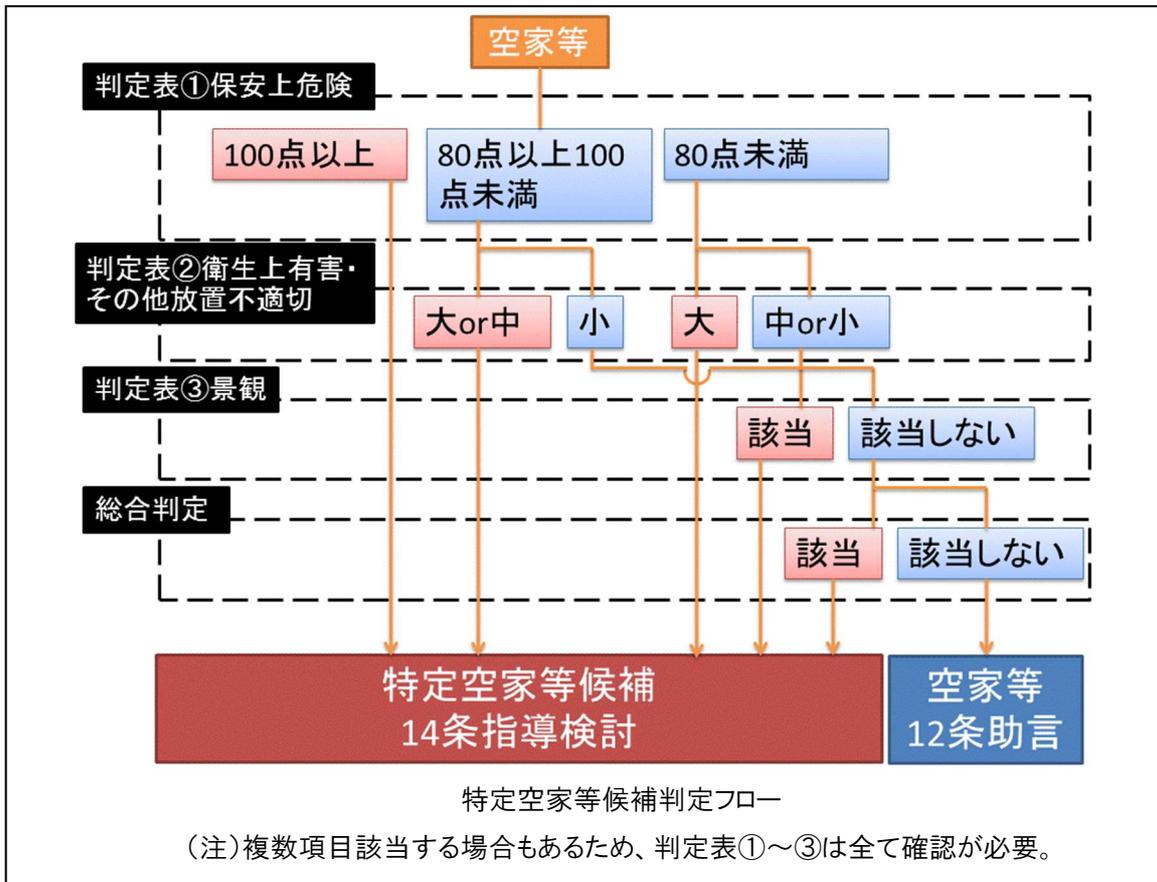
手引きでは、【判定表①】において、住宅地区改良法施行規則の別表第1「住宅の不良度の測定基準」で示している点数を参考に設定しているが、空き家に限った基準ではなく、訴訟の際の争点となる可能性があることから、採用するにあたっては、市町村で十分に検討し、慎重な運用をすることが求められる。

また検討した結果、特定空家等候補に該当しない空家等についても、空家法第12条に基づく助言等を書面で送付するなど、将来的に特定空家等にならないための予防策を講ずることも重要である。

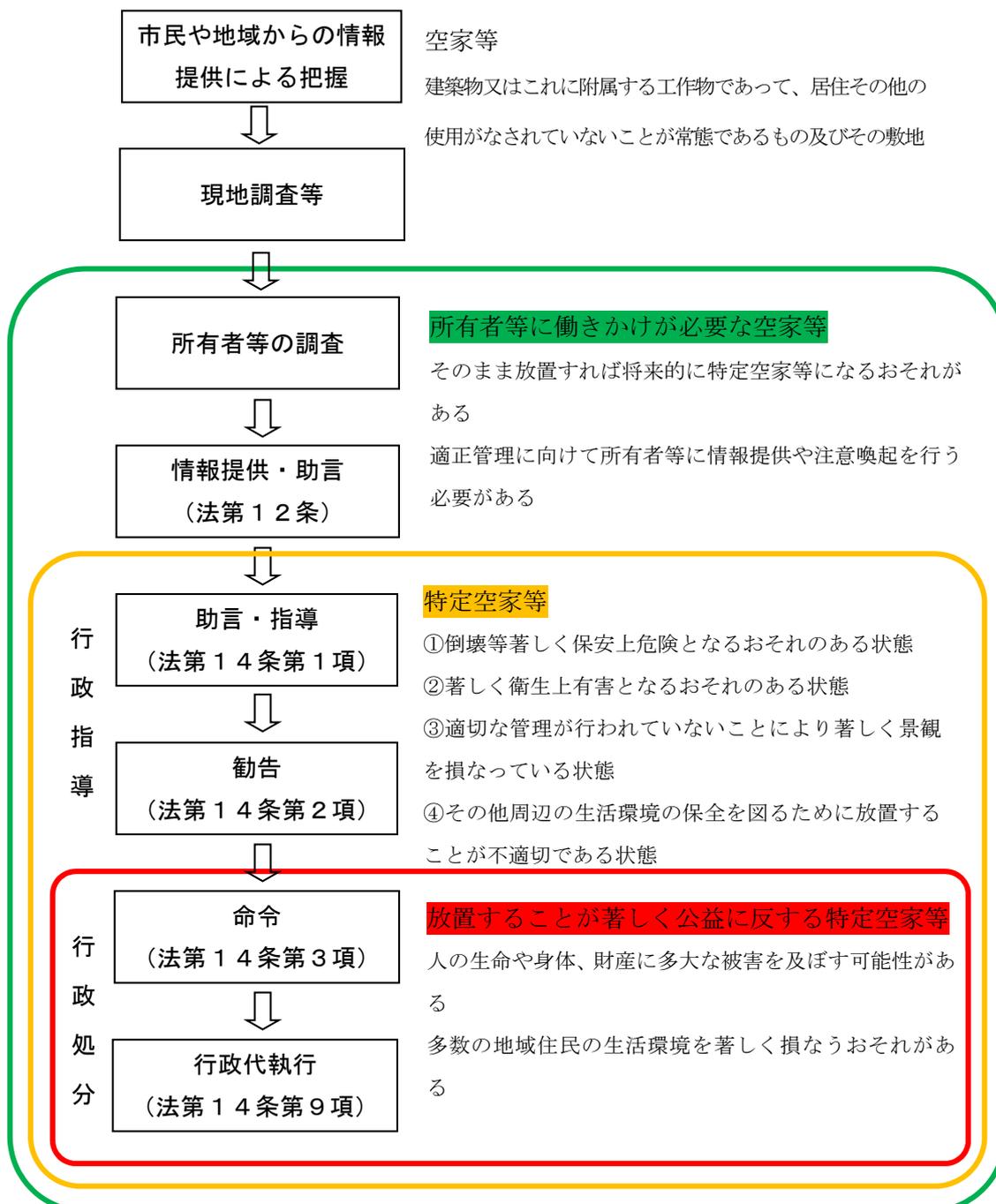
保安上危険【判定表①】		衛生上有害・その他放置不適切【判定表②】		
		悪影響範囲		
		大: 今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い、又は既に及ぼしている	中: 敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	小: 山間部等にあり敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い
100点以上	倒壊・崩落等の危険性高い	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block; margin-bottom: 10px;"> 特定空家等候補 (14条による指導検討) </div> <div style="border: 2px solid blue; padding: 5px; display: inline-block;"> 空家等 (12条による助言) </div>		
80点以上100点未満	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある			
80点未満	当面は倒壊・崩落等の危険性は低い			

【判定表①】と【判定表②】の組み合わせによる特定空家等候補該当イメージ

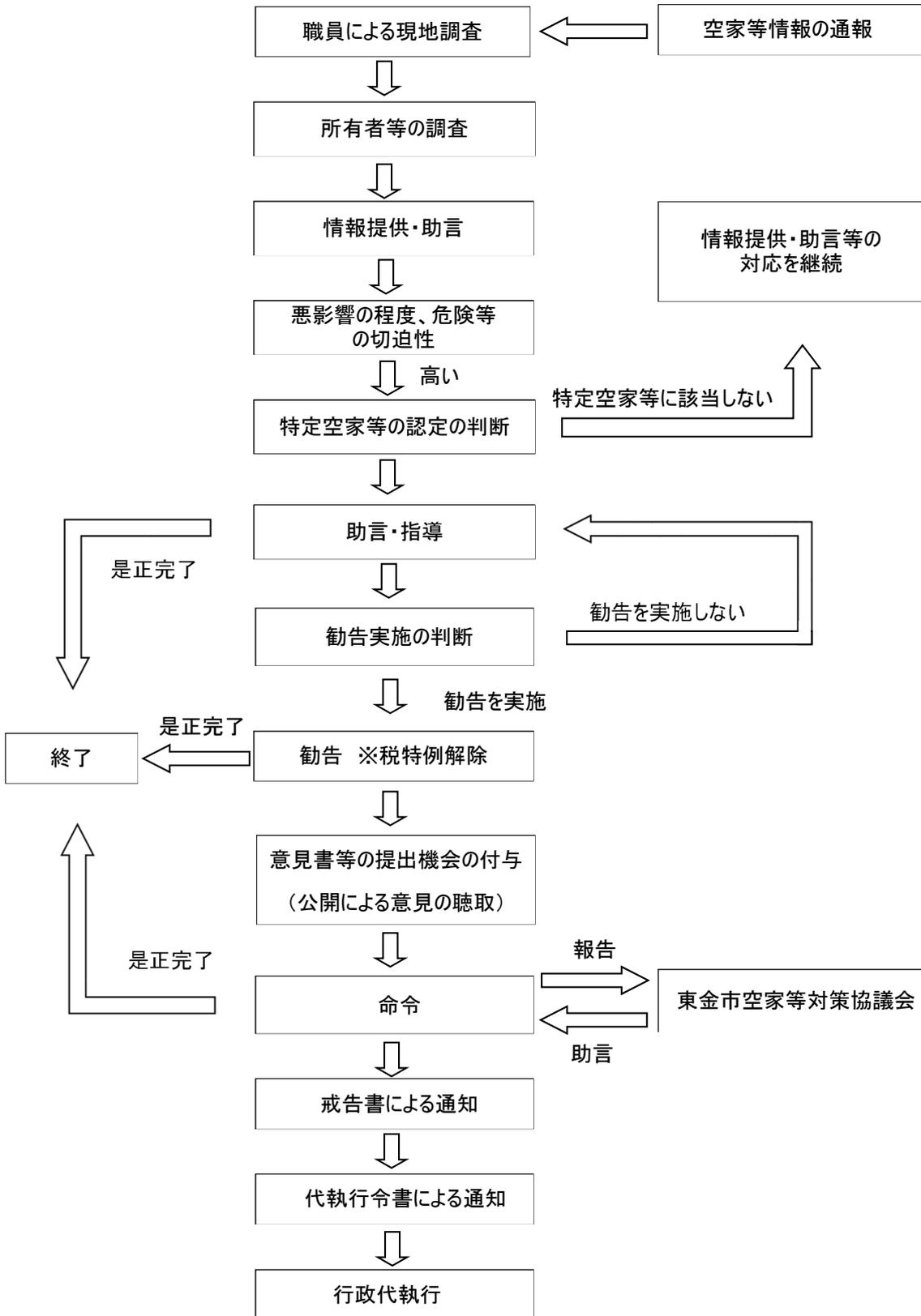
※住宅の不良度判定基準ベース



(3) 特定空家等に対する措置のイメージ



○特定空家等に対する措置のフロー図



第5章 空家等対策の実施体制

1. 空き家に関する相談体制

(1) 市民等からの問い合わせ窓口の一元化

空き家に関する問い合わせ先について、総合的な窓口として都市整備課が担います。

都市整備課は、相談内容に応じて担当部署への引き継ぎや、関係機関・団体等の紹介を行います。

(2) 既存の相談窓口の有効活用

空き家に関する住民等からの相談について、周辺へ悪影響を及ぼす空き家は、その対応によって多岐に渡るケースが発生するため、関係各課と連携し、改善に向けた所有者等への対応を行います。住民等からの相談に対しては、問題が複数に関わる案件について都市整備課が調整を図り、連携して対応します。

(3) 東金市空家等対策庁内検討部会

庁内の関係各課で構成する東金市空家等対策庁内検討部会を設置しており、情報の共有・施策の協議を行っています。

2. 相談窓口と実施体制

総合窓口 都市整備課	都市整備課 0475-50-1150	空家等のデータベース整備、除却に関する相談、特定空家等に対する措置（助言・指導・勧告等）に関すること 下記のいずれにも該当しないもの
	企画課 0475-50-1122	空き家を活用した移住定住に関すること
	課税課 0475-50-1127	固定資産税の住宅用地特例措置、税情報に関すること
	消防防災課 0475-50-1119	火災予防面、防犯面で不安があるもの（放火の対象となりやすい可燃物の放置、不法侵入等） 災害による二次的被害の発生のおそれがあるもの
	商工観光課 0475-50-1155	空き店舗対策に関すること
	環境保全課 0475-50-1170	空き家の適正管理に関すること 雑草・樹木が繁茂しているもの ごみが放置されているもの
	建設課 0475-50-1145	市道の交通上危険を及ぼすおそれがあるもの
	その他関係課	その他空き家に関する対応が必要なとき

第6章 その他の取組

1. 金融機関との連携による融資制度の充実

金融機関との連携により解体ローン、リフォームローン等の融資制度の充実を検討します。

2. 専門家団体等との連携

空き家の所有者等からの相談に対し、解決に向けて法律、不動産、建築などの専門的な立場から助言を行ったり、所有者等からの相談に基づいて空き家の適正な管理のために必要な支援を行ったりすることができる専門家団体等との連携に努めます。

3. 成果指標と数値目標

本計画の進行管理を行うにあたり、3つの基本方針に即した成果指標と具体的な数値目標を次のとおり設定します。

(1) 発生抑制・予防

榎野村総合研究所によると、平成37（2025）年度には空き家数が約2倍程度まで増加すると予測されています。各種の施策により、これ以上空き家を増やさないことを目標とします。

指標	平成29年度（現況）	平成37年度（目標）
市実態調査における空き家数	1,315件	現状維持
住宅・土地統計調査の空き家数	1,810件	現状維持

(2) 活用・市場流通の促進

空き家バンクの県内の実施状況を参考に、下記数値を目標とします。

指標	平成28年度（現況）	平成37年度（目標）
空き家バンクの登録数	0件	20件／年
空き家バンクの利用による成約数	0件	5件／年

(3) 管理不全の解消

市の実態調査により倒壊のおそれがあるとされた空き家32件の解消を目指します。

指標	平成28年度（現況）	平成37年度（目標）
指導等による老朽空き家の撤去数	0件	4件／年

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技

術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の

期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

(平成二十七年二月二十日政令第五十号)

内閣は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）附則第一項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（附則第一項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成二十七年二月二十六日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年五月二十六日とする。

3. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日総務省・国土交通省令第一号)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

4. 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

(平成二十七年二月二十六日付け総務省・国土交通省告示第一号)

(最終改正平成二十八年四月一日付け総務省・国土交通省告示第三号)

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施している。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められるところである。

以上を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布された。

（1）空家等の現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（平成27年2月26日公表）によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方、総世帯数は5,245万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家※1の数は820万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.5%となっている。また「賃貸用又

は売却用の住宅※2」及び「二次的住宅※3」を除いた「その他の住宅※4」に属する空き家の数は318万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.2%であるが、その数は過去20年間で約2倍に増加しているところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。

※3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※4 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいう。

（2）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」（法第3条）と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、ま

ず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく「特定空家等」（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」こととされている。

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

このほか、特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。加えて、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るため

に必要な指針（「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」（平成27年5月26日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

（1）市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1（2）③に述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

（2）協議会の組織

市町村は、法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等

に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（同条第2項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するかの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

（3）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとするとも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

（1）市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

「空家等」は、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

調査の結果「空家等」に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる」もの（法第2条第2項）については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めている。

（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。これらの情報を把握するためには、(3)に述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者に関する情報を提供したりすることが考えられる。

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法(平成16年法律第123号)、住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)、戸籍法(昭和22年法律第224号)等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法(昭和25年法律第226号)第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとす

ることとされた。

なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果「空家等」として把握した建築物等については、法第11条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、「データベース」の整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

この「データベース」には空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち「特定空家等」に該当するものについては、「データベース」内に「特定空家等」に該当する旨並びに市町村長による当該「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、市町村によっては、その区域内の空家等の数が多い、又は市町村内の体制が十分ではない等の事情から、把握した空家等に関する全ての情報について「データベース」化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、「特定空家等」に係る土地については、8(2)で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも「特定空家等」に該当する建築物等については「データベース」化することが必要である。

また、法第11条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ「空き物件」に該当す

る空家等であったとしても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二2で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、

空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

法第15条第1項においては「国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

具体的には、例えば一(2)④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

法第15条第2項においては「国及び地方公共団体は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成26年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成27年11月20日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約75%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成25年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成27年6月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約60%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成26年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するための新たな制度が、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）の一部改正により、平成28年4月1日から創設された。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住用家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の

金額について居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後 3 年を経過する日の属する年の 1 2 月 31 日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が 1 億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第 35 条第 3 項から第 10 項まで及び第 13 項。なお、個人住民税については地方税法附則第 34 条第 2 項及び第 5 項並びに第 35 条第 2 項及び第 6 項）。なお、本特例措置に関する事務手続き等の詳細については、別途通知で定めている。

②「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第 349 条の 3 の 2 及び同法第 702 条の 3 に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を 6 分の 1（200 ㎡以下の部分の敷地）又は 3 分の 1（200 ㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を 3 分の 1（200 ㎡以下の部分の敷地）又は 3 分の 2（200 ㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合※と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の 7 割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、平成 27 年度の地方税法の一部改正により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第 14 条第 2 項の規定により所有者等に対し勧告がされた「特定空家等」の敷地の用に供されている土地を除くこととされた（地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項等）。また、あわせて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針に即して、法第 6 条第 2 項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一 3（1）及び（2）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に

及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

一1(2)①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。

例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

一7で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

一2(3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等をもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) から (8) までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項により、「市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一2(1)で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、

この法律を始めとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組を進めることや、一8(2)で述べた空家等の発生を抑制するための新たな租税特別措置の的確な運用、また一2(3)で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、空家等への住み替え、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

5. 東金市空家等対策協議会運営要領

(平成二十九年十月十日制定)

(趣旨)

第1 この要領は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条に規定する協議会として開催する東金市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な基本事項を定める。なお、協議会は、地方自治法第138条の4第3項の規定に基づく附属機関ではないものとする。

(所掌事務)

第2 市長は、空家等対策の推進に関し、次に掲げる事項について協議会で協議を行う。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) その他空家等対策の推進に関し市長が必要と認める事項

(委員)

第3 協議会は、次に掲げる者のうちから、協議会への参加を求めるものとする。

- (1) 市長
- (2) 学識経験者
- (3) その他市長が必要と認める者

(会議)

第4 協議会は、市長が開催する。

- 2 市長が協議会に出席できないときは、市長の指定する者がその職務を代理することができる。
- 3 市長が必要と認めたときは、協議会に関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(秘密の保持)

第5 協議会に参加した者は、協議会で知り得た秘密を漏らしてはならない。

(庶務)

第6 協議会の庶務は、都市建設部都市整備課において処理する。

(その他)

第7 この要領に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

附 則

この要領は、平成29年10月10日から施行する。

6. 計画策定の経緯

年月	項目	協議内容
平成28年8月	庁内説明会	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策特別措置法の概要について 空家等対策庁内検討部会の設置について
平成28年8月	第1回東金市空家等対策庁内検討部会	<ul style="list-style-type: none"> 先進市事例紹介 協議会の法的位置づけについて 協議会の構成員について 空家法と市条例の関係について
平成29年1月	第2回東金市空家等対策庁内検討部会	<ul style="list-style-type: none"> 実態調査 中間報告 空家等対策協議会委員（想定）の報告 他市町村利活用事例紹介 その他空家関連の検討中施策の紹介
平成29年3月	第3回東金市空家等対策庁内検討部会	<ul style="list-style-type: none"> 空家等実態調査結果 報告 今後の空家対策スケジュールについて 今後の空き家対策に係る組織体制検討について
平成29年8月	第4回東金市空家等対策庁内検討部会	<ul style="list-style-type: none"> 29年度の予定スケジュール 東金市空家等対策計画（素案）について
平成29年9月	第5回東金市空家等対策庁内検討部会	<ul style="list-style-type: none"> 東金市空家等対策協議会参加予定者について（報告） 空家管理システムの導入意向について 東金市空家等対策計画（素案）について
平成29年10月	第1回東金市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について 東金市空家等対策協議会運営要領（案）の制定について 東金市空家等対策計画（素案）について
平成29年11月	パブリックコメント手続き	<ul style="list-style-type: none"> 東金市空家等対策計画（案）について
平成29年12月	第6回東金市空家等対策庁内検討部会	<ul style="list-style-type: none"> 次年度に向けた要望・懸案事項などについて
平成30年1月	第2回東金市空家等対策協議会	<ul style="list-style-type: none"> 東金市空家等対策計画（最終案）について 次年度に向けた取組について

7. 東金市空家等対策協議会 委員名簿

区分	氏名	団体・役職名
1 市長	志賀 直温	東金市長
2 市議会議員	石田 明	東金市議会建設経済常任委員長
3 法務	風間 将美	千葉司法書士会
4 不動産	佐久間 博仁	千葉県宅地建物取引業協会 九十九里支部副支部長
5 不動産	中島 進	全日本不動産協会 千葉県本部 外房支部支部長
6 建築	稗田 忠弘	千葉県建築士会 山武支部 理事
7 地域住民	三須 芳雄	東金市区長会連合会会長
8 行政	中川 栄二	千葉県山武土木事務所 建築宅地課長
9 行政	猪野 喜久雄	東金市都市建設部長
10 行政	中村 敏司	東金市都市建設部技監
11 行政	長尾 泰正	東金市企画政策部企画課長
12 行政	中田 健彦	東金市総務部消防防災課長
13 行政	神山 英雄	東金市経済環境部商工観光課長
14 行政	鈴木 健太郎	東金市経済環境部環境保全課長
15 事務局	馬場 正敏	東金市都市建設部都市整備課長

8. 東金市空家等対策協議会での意見とりまとめ

東金市空家等対策協議会では各委員より様々なご意見を頂きました。

今後の市の空家等対策に係る施策や東金市空家等対策計画の改訂に際しての参考に資するべく、ここに意見をとりまとめて掲載します。

雇用、交通問題など空き家になるメカニズムを解消し、市の魅力向上をしていく必要がある。また小・中・高校生などの若者が地元で根付く取組をしていくことも重要となる。不動産の市場価値をあげなければ空き家発生の根本的な問題は解決しないのではないかと。

空き家問題に対して所有者のモラルの低下が発生しており、相続登記の義務化が必要だ。

サンプスギなどの地場産業を利用した健康リフォームなどをアピールしていきたい。

空き家バンクをホームページに開設しただけでは誰も見ない。PRの方法を工夫しなければ集まらない。

空き家対策を実施する難しさはある。行政だけではできない部分もあるので、対策協議会に参加している各業界団体と連携し、地域のニーズにあった効果的な手法の検討が必要だ。

東金市空家等対策計画

平成30年2月

東金市 都市建設部 都市整備課

〒283-8511 東金市東岩崎1番地1

TEL 0475-50-1150

FAX 0475-50-1298

E-MAIL tosei@city.togane.lg.jp
