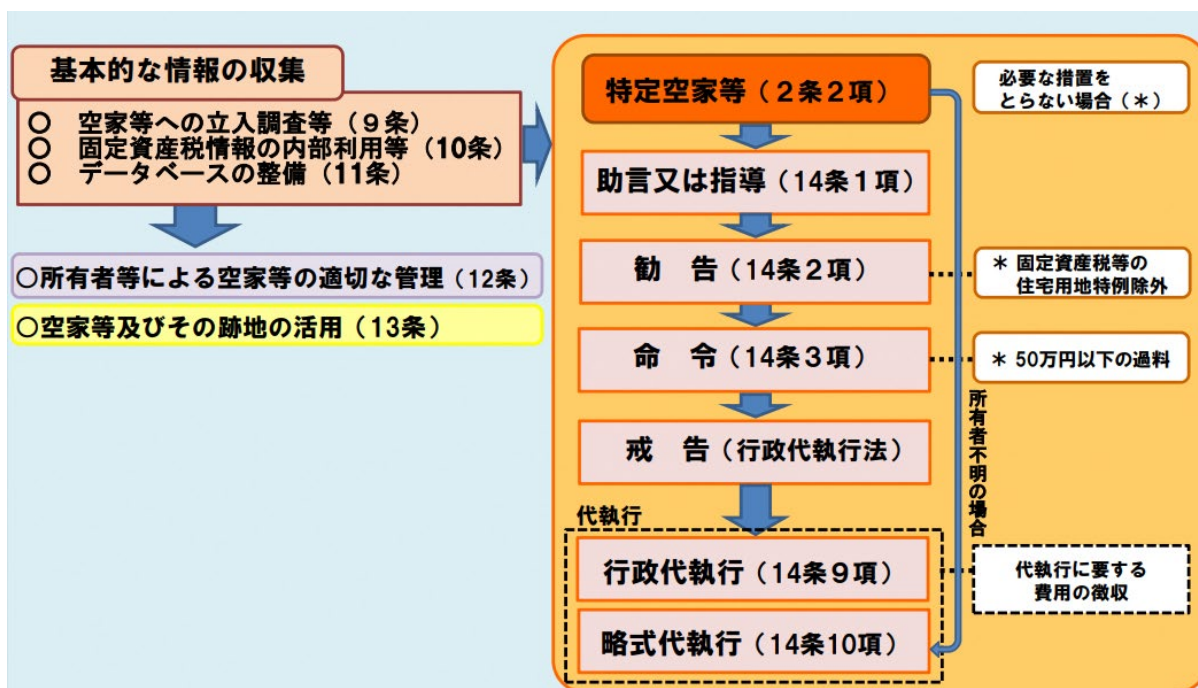


■他都市における取組みについて

1 国・県での踏まえるべき事項について

①国の制度

1)空家等対策の推進に関する特別措置法



区分1	区分2	条文
基本的な情報の収集	空家等への立入調査等	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
	固定資産税情報の内部利用等	<p>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。</p> <p>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、当該特別区の区長が</p>

区分1	区分2	条文
		<p>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。</p> <p>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。</p>
	データベースの整備	<p>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。</p>
管理・活用	所有者等による空家等の適切な管理	<p>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。</p>
	空家等及びその跡地の活用	<p>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。</p>
必要な措置をとらない場合	特定空家等	<p>第二条</p> <p>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あると認められる空家等をいう。</p>
	助言又は指導	<p>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の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。</p>
	勧告	<p>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、相当の猶予期間を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の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。</p>
	命令	<p>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、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。</p>
	行政代執行	<p>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。</p>

区分1	区分2	条文
	略式代執行	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。

2)空家に関する税制度

制度等	内容
<u>固定資産税等に適用される軽減税率</u>	<p><空家が住居とみなされる場合> 「住宅用地の特例」が適用され、土地の固定資産税に対して軽減税率が適用されます。</p> <p>○住宅が建っている土地について、土地面積が 200 ㎡以下の部分には 1/6、200 ㎡を超える部分には 1/3 の軽減税率が適用</p>
<u>特定空家等の土地に係る固定資産税等に関する所要の措置</u>	<p><市町村長が特定空家等の所有者等に対して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した場合> 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して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した場合は、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。</p> <p>○適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置（人の居住の用に供する家屋の敷地に適用される住宅用地特例）を解除</p>
<u>空家の発生を抑制するための特例措置</u> （空家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除） 適用期限： 2023 年 12 月 31 日	<p>相続日から起算して3年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円を特別控除されます。</p>

②愛知県

愛知県においては、県下市町村向けの情報提供が行われています。

区分1	提供情報等	内容
空家に関する基礎的な情報提供	愛知県の住宅・土地 (平成30年10月1日現在)	「住宅・土地統計調査」の調査結果をもとに、愛知県の住宅・土地の状況をまとめたものです。
空家等対策計画の作成の支援	<p>●空家等対策計画の作成に関するガイドライン</p> <p>空家等対策計画の作成に関するガイドライン 本編 空家等対策計画の作成に関するガイドライン 概要版</p> <p>参考1 愛知県における空家等及び空家等対策の実態 参考2 空家等の実態把握の考え方 参考3 特定空家等の判断基準の考え方 参考4 空家等対策の取組事例集 参考5 空き家相談マニュアル 参考6 空家等対策Q&A</p>	空家等対策計画に記載すべき事項の考え方や記載例、その他参考資料について、愛知県においてとりまとめたものです。市町村の担当者の方が空家等の実態・特徴を整理する際、空家等対策を検討する際、空家等対策計画を立案する際に活用できるような体裁としています。
空き家バンクの利用者支援	●空き家バンクの物件登録等に関するガイドライン	空き家バンクの利用者の利便に資するため、県内市町村で実施されている空き家バンクの登録項目等について調査し、多数の市町村で定められている様式について、とりまとめたものです。

2 みよし市での取組み状況について

①空家の活用

1)みよし市空き家バンク(平成29(2017)年4月から運用)

市内に空家と土地をお持ちの方が譲渡又は賃貸を希望する場合に、本市に定住するために空家を購入又は賃借を希望する人にその登録された情報を提供することができる制度です。

<物件登録実績>

累計：2件

現在（令和4（2022）年7月1日）：1件

<取引成立実績>

累計：0件

2)みよし市空き家活用事業補助金(平成29(2017)年4月から運用)

空き家バンクに登録されている住宅を多世帯で住む（多世帯同居・近居）ために取得又は賃借する場合、その取得にかかる費用又はリフォームにかかる費用の一部を補助する制度です。

<補助実績>

累計：0件

②空家の見回りサービス(平成31(2019)年2月から運用)

ふるさと納税の返礼品メニューとして、遠方などで空家の確認ができない方に代わって、シルバー人材センターの方が見回りを行うサービスを提供しています。

<利用実績>

累計：0件

③相談窓口

空家全般に関する相談を、都市計画課で随時受け付けしています。

<相談実績>

○空家の苦情に関すること

令和元（2019）年度：3件（雑草・樹木等の繁茂3件）

令和2（2020）年度：6件（雑草・樹木等の繁茂5件、建物部材の破損1件）

令和3（2021）年度：6件（雑草・樹木等の繁茂2件、建物部材の破損3件、蜂の巣1件）

令和4（2022）年度（7月1日現在）：2件（雑草・樹木等の繁茂2件）

○空家の利活用、処分に関すること


記録を作成していないため正確な件数は不明です。（年に数件程度）

3 全国事例について

① 所有者等による空家等の適切な管理に関する事例

自治体	タイトル	取組・成果
新潟市 (新潟県)	空き家の 想定事故例と損害額 の情報提供等による 管理の重要性の啓発	<p>取組の内容・特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎市ホームページ「知っておきたい建築物の管理責任」において、空家等を含めた「建築物の管理責任」の重要性を啓発している。 ◎公益財団法人日本住宅総合センターのデータを引用し、損害額の試算結果も情報提供している。 ◎ホームページによる情報発信だけでなく、啓発パンフレットも作成・配布している。 <p>■市ホームページ「知っておきたい建築物の管理責任」</p> <p>■啓発パンフレット「空き家の話 想定事故例と損害額」</p> <p>成果・今後の課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒市ホームページへの掲載は平成 26 年 2 月から、パンフレットの配布は平成 28 年 12 月から実施している。 ⇒空家等の所有者責任の啓発の一環として重要な取組である。
犬山市 (愛知県)	空き家管理サービスの ふるさと納税の返礼品 としての活用	<p>取組の内容・特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎犬山市では、遠方に居住する所有者等に空き家の現状を伝え、維持管理を促していくため、シルバー人材センターと連携し、「空き家管理」の業務（空き家管理サービス）をふるさと納税の返礼品（年間3万円コース・10万円コース）として活用する取組を実施している。 ◎平成 28 年 10 月に市とシルバー人材センターが空き家の適正管理に関して協定を締結し、11 月より、ふるさと納税の返礼品としての運用を開始している。 <p>■シルバー人材センターと連携した空き家管理サービスの概要</p> <p>■ふるさと納税サイトにおけるふるさと納税返礼品としての紹介</p> <p>成果・今後の課題等</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒平成 28 年度はふるさと納税の返礼品として5件の応募があった。応募件数が伸びていない理由としては、市内に空き家を所有する市外居住者しか利用できないことが考えられる。 ⇒空き家管理について、市とシルバー人材センターが連携することで、高齢者の就労機会の確保・生きがいづくりの推進、シルバー人材センターの自立化促進、犬山市としてもふるさと納税の寄付額増加に伴い財源確保が図られるなど効果が期待できる。

② 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の推進に関する事例

自治体	タイトル	取組・成果																			
横浜市 (神奈川県)	中古住宅の流通に向けた取組支援	<p>取組の内容・特徴</p> <p>◎横浜市では、中古住宅の流通促進に向けて、エコリノベーション（省エネ改修）補助、リノベーションに関する所有者向け講習会「よこはまエコリノベーション・アカデミー」の開催、リノベーション事例集の作成など、住まいのエコリノベーション推進事業に取り組むほか、「空家の流通・活用の手引き」を作成・配布している。</p> <table border="1" data-bbox="667 477 1362 741"> <thead> <tr> <th>補助種別</th> <th>一般改修住宅</th> <th>特定改修住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>補助金額</td> <td colspan="2">エコリノベーション等工事に要する費用の3分の1（千円未満の端数切捨て）</td> </tr> <tr> <td></td> <td>【上限金額】40万円</td> <td>【上限金額】80万円</td> </tr> <tr> <td>補助件数</td> <td colspan="2">約30件程度</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">補助要件</td> <td colspan="2">エコリノベーション等工事（下記「5 補助要件等」参照）</td> </tr> <tr> <td>改修内容</td> <td>住宅全ての開口部を断熱改修するエコリノベーション等工事</td> </tr> <tr> <td>その他の要件</td> <td>普及啓発活動への協力（下記「6 普及啓発の協力」参照）</td> </tr> </tbody> </table> <p>成果・今後の課題等</p> <p>⇒エコリノベーション補助（省エネ改修）の平成28年度末までの3年間の実績は約70件である。</p> <p>⇒「空家の流通・活用の手引き」は、平成28年9月に発行され、市の職員の空家の相談対応の円滑化や流通・活用に向けた取組の参考資料として活用されている。</p>	補助種別	一般改修住宅	特定改修住宅	補助金額	エコリノベーション等工事に要する費用の3分の1（千円未満の端数切捨て）			【上限金額】40万円	【上限金額】80万円	補助件数	約30件程度		補助要件	エコリノベーション等工事（下記「5 補助要件等」参照）		改修内容	住宅全ての開口部を断熱改修するエコリノベーション等工事	その他の要件	普及啓発活動への協力（下記「6 普及啓発の協力」参照）
補助種別	一般改修住宅	特定改修住宅																			
補助金額	エコリノベーション等工事に要する費用の3分の1（千円未満の端数切捨て）																				
	【上限金額】40万円	【上限金額】80万円																			
補助件数	約30件程度																				
補助要件	エコリノベーション等工事（下記「5 補助要件等」参照）																				
	改修内容	住宅全ての開口部を断熱改修するエコリノベーション等工事																			
	その他の要件	普及啓発活動への協力（下記「6 普及啓発の協力」参照）																			
長崎市 (長崎県)	老朽危険空き家の除却による跡地活用	<p>取組の内容・特徴</p> <p>◎平成18年度から、既成市街地の斜面地において、老朽危険空き家のうち、地域住民が日常の維持管理することを条件に、所有者からその建物及び土地が市に寄附等がされたものを広場、駐輪場やごみステーション等として整備する「老朽危険空き家対策事業」を実施している。</p> <p>◎この他、老朽危険空き家については、平成23年度に「老朽危険空き家除却費補助金」制度を創設し、除却に係る費用の一部（最大50万円）を助成している。</p> <div data-bbox="1018 1016 1378 1576"> <p>■活用事例</p>  </div> <p>成果・今後の課題等</p> <p>⇒「老朽危険空き家対策事業」は、年間2～3件程度、平成18年度から平成28年度までに累計49件の実績がある。</p> <p>⇒住宅流通できない物件（負の遺産）を対象としており、長年の懸案事項であった周辺に被害を及ぼすおそれのある空き家の除却が進み、市民の安全及び安心を確保するための環境整備に一定の効果が出ている。これからも継続していきたい事業である。</p> <p>⇒公共用地が増えていく点は懸念材料の一つである。</p>																			

③ 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例

自治体	タイトル	取組・成果												
西脇市 (兵庫県)	国の住宅の不良度の測定基準を活用した 特定空家等の判断基準	<p>取組の内容・特徴</p> <p>◎西脇市では、特定空家等の認定に際しては、「空き家等の老朽度・危険度に係る認定基準」又は「空き家等の衛生、景観、その他生活環境保全に係る認定基準」を用い、合計点数が100点以上又はCランクの空き家等のうち、周辺への影響度の判定として、道路及び隣地境界線からの離隔や建物等の部材の剥落、倒壊の可能性の有無等から、Cランク判定の空き家等を特定空家等と認定するとしている。</p> <p>■周辺への影響度判定</p> <table border="1" data-bbox="603 544 1366 651"> <thead> <tr> <th>判定内容</th> <th>Aランク</th> <th>Bランク</th> <th>Cランク</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>通行人や隣地に被害を及ぼす可能性</td> <td>低</td> <td>中</td> <td>高</td> </tr> <tr> <td>判定</td> <td>当面は処分保留</td> <td>要経過観察</td> <td>特定空家等</td> </tr> </tbody> </table> <p>成果・今後の課題等</p> <p>⇒今後、特定空家等に認定については慎重に取り扱うこととしている。</p> <p>⇒認定にあたっては、特定空家等と思われる空家等について担当課職員が調査し、庁内連絡会議において決定する。命令、代執行の措置の際には法第7条の協議会の意見も聞きながら庁内連絡会議で決定し対応にあたっていく。</p>	判定内容	Aランク	Bランク	Cランク	通行人や隣地に被害を及ぼす可能性	低	中	高	判定	当面は処分保留	要経過観察	特定空家等
判定内容	Aランク	Bランク	Cランク											
通行人や隣地に被害を及ぼす可能性	低	中	高											
判定	当面は処分保留	要経過観察	特定空家等											
南房総市 (千葉県)	周辺への影響度を配慮した 特定空家等の判定基準	<p>取組の内容・特徴</p> <p>◎南房総市では、特定空家等の判断基準について、平成27年11月から法定の南房総市空家等対策協議会で検討し、平成28年3月に「特定空家等判断基準」を策定した。</p> <p>◎「特定空家等判断基準」では、判断基準①「空き家等情報シート及び現地確認の結果による判断」により、保安上の危険（重度、中度、軽度）、衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障がある状態か否かを判断し、判断基準②「空家等が周辺に及ぼす影響による判断」により、周辺に及ぼす影響を考慮して、判断基準③「判断基準①と判断基準②の関連性」により、特定空家等か否かを判断する。</p> <p>◎南房総市には、建築の技術職員がおらず、建築に関して専門的な知識を持った者がいないため、特定空家等については、部位ごとの破損の有無、破損の程度（大・中・小）、立地条件により、誰でも容易に判断が出来るものとしている。</p> <p>今後の課題等</p> <p>⇒南房総市では、平成27年8月から10月にかけて実施した実態調査の結果をもとに、市職員が敷地内への立入調査を実施し、平成28年4月から10月までに118件を特定空家等として判断した。</p> <p>⇒特定空家等の所有者等に対しては、文書により、助言・指導を行っている。</p>												

■特定空家等判断基準

特定空家等判断基準			
別	種別	判断基準	判定
保安上の危険(軽度)	屋根	屋根が剥がれ落ちたり、破損の恐れがある	20
	外壁	外壁が剥がれ落ちたり、破損の恐れがある	20
	窓	窓ガラスが破損している	10
	その他	その他に破損している	10
保安上の危険(中度)	屋根	屋根が剥がれ落ちたり、破損の恐れがある	40
	外壁	外壁が剥がれ落ちたり、破損の恐れがある	40
	窓	窓ガラスが破損している	20
	その他	その他に破損している	20
保安上の危険(重度)	屋根	屋根が剥がれ落ちたり、破損の恐れがある	60
	外壁	外壁が剥がれ落ちたり、破損の恐れがある	60
	窓	窓ガラスが破損している	30
	その他	その他に破損している	30
衛生上有害	床	床が腐敗している	20
	壁	壁が腐敗している	20
	天井	天井が腐敗している	20
	その他	その他に腐敗している	20
景観上支障	外観	外観が破損している	20
	内観	内観が破損している	20
	その他	その他に破損している	20
	その他	その他に破損している	20
生活環境の保全上支障	騒音	騒音が発生している	20
	振動	振動が発生している	20
	その他	その他に発生している	20
	その他	その他に発生している	20

※本表は、自治体独自の判断基準に基づき、上記の項目以外に特定空家等を判断するに当たり、自治体の判断基準を参考にしてください。自治体独自の判断基準は、保安上の危険、衛生上有害、景観上支障、生活環境の保全上支障の4つの観点から判断される。

④ 空家等に関する対策の実施体制に関する事例

自治体	タイトル	取組・成果
<p>金沢市 (石川県)</p>	<p>総合的な相談窓口の設置と各課の連携</p>	<p>取組の内容・特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎空家等の所有者等及び周辺住民等からの相談に迅速に対応するため、「空き家等総合相談窓口(住宅政策課)」を設置している。 ◎相談内容に応じ、建築や環境等の専門部局に引き継ぐ等、庁内で連携を図っている。 ◎相談先を周知するため、「空き家等の管理・活用に関するお知らせ」というチラシを作成・配布している。 <p>成果・今後の課題</p> <p>⇒平成 28 年 4 月から平成 29 年 3 月までの間に 202 件の相談があり、所有者等からの場合は除却や活用に関する相談が多く、その他は周辺住民からの苦情が多い状況である。</p> <p>⇒総合相談窓口の周知に努めた結果、相談件数は増加しており、金沢市では継続的な運用を図ることとしている。</p> <div data-bbox="1018 271 1417 680"> <p>■相談対応体制の概要</p> </div>
<p>燕市 (新潟県)</p>	<p>各関係事業者団体との連携体制</p>	<p>取組の内容・特徴</p> <ul style="list-style-type: none"> ◎高齢化などにより空き家の管理が十分に出来ていない、空き家の利活用を図りたいがどこに相談して良いか分からない等の事情から放置され、周辺に悪影響を及ぼす状態となっている空き家が市内に増加しており、今後、このような空き家を増やさずに、管理が良好な状態を維持し、また、次の利活用に踏み出す体制を構築するために、平成 27 年 6 月から平成 28 年 1 月に各関係事業者団体との協定を締結した。 ◎平成 28 年 5 月、行政だけでなく、燕市全体で空き家問題に取り組むべく、平成 27 年度に協定を締結をした各団体同士の情報共有を始めとして、総合的な空き家対策を検討することを目的に「燕市空き家等対策連絡協議会」を設置した。 ◎空家等対策計画では、適切な管理の促進として、シルバー人材センターとの協力体制として、高齢化社会に対応した空き家及び跡地の管理体制の検討、活用の促進として、連携強化により、多方面からの助言を所有者等が受けることができ、活用に繋げやすい体制を構築すると共に、空き家問題の解決事例を収集し、活用へ向けた検討を行いやすい体制の構築を目指すとしている。 <p>成果・今後の課題等</p> <p>⇒協定締結後の平成 27 年 12 月から平成 28 年度末までに、約 60 件の相談を受けた。相談内容に応じて、協定団体を紹介し、協定団体で対応するようにしている。</p> <p>⇒燕市では、行政主導型の連絡協議会から、民間主導型への転換を図り、行政はバックアップする体制に持っていきたいと考えている。</p> <div data-bbox="995 1323 1422 1742"> <p>■協議会の概要</p> </div>