

函 都 整

令和 3 年 (2021年) 1 月 8 日

経済建設常任委員会委員 各位

都市建設部長

参考資料の配付について

(第 2 期函館市空家等対策計画の策定 (案) に対するパブリック
コメント (意見公募) 手続の実施について)

このことについて、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進する
ため、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき「第 2 期函館市
空家等対策計画」を策定するものです。

この度、策定にあたり函館市パブリックコメント (意見公募) 手続要
綱に基づき、下記のとおり市民等からの意見を募集いたします。

つきましては、委員の皆様へ公表する資料を配付させていただきます
ので、よろしく願いいたします。

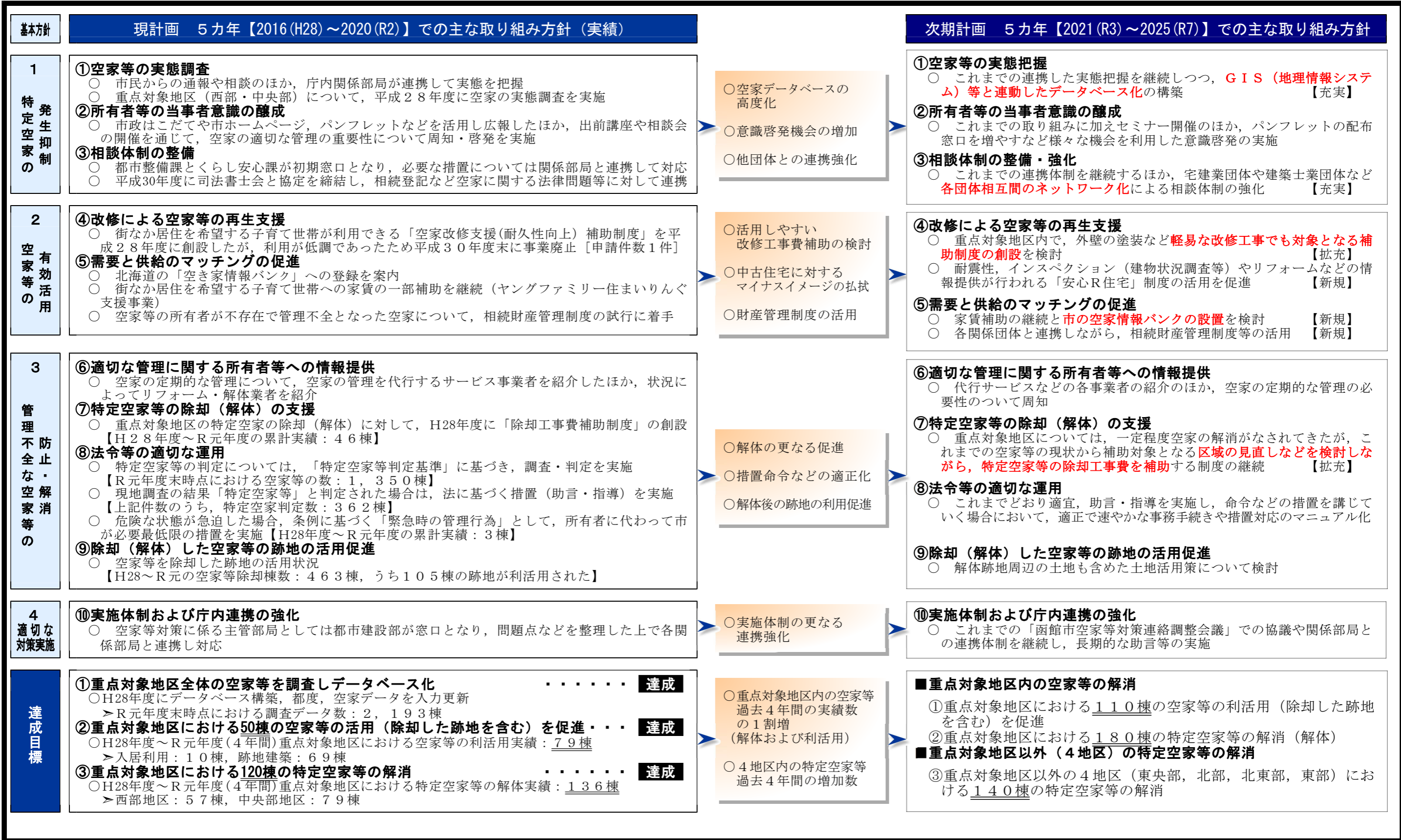
記

- 1 案件名
第 2 期函館市空家等対策計画の策定 (案)
- 2 意見募集期間
令和 3 年 1 月 1 2 日 (火) ～ 2 月 1 0 日 (水)
- 3 結果公表の予定時期
令和 3 年 3 月
- 4 公表する資料
 - (1) 第 2 期函館市空家等対策計画の概要
 - (2) 第 2 期函館市空家等対策計画 (原案)

都市建設部都市整備課
電話 2 1 - 3 3 6 6

第2期函館市空家等対策計画（5ヶ年：2021～2025年）の概要について

空家の現状	■ 市空家データベース（通報等により把握、平成28年度末） ・管理不全な空家数 1,260棟 ・特定空家数 327棟	空家の解体 約100棟/年（うち特定空家 約50棟/年） 新たに発生した空家 約130棟/年（うち特定空家 約60棟/年）	■ 市空家データベース（通報等により把握、令和元年度末） ・管理不全な空家数 1,350棟↑ ・特定空家数 362棟↑



第2期 函館市空家等対策計画
(原案)

函 館 市

目 次

第1章 計画の趣旨

1	計画策定の目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画の期間	1
4	計画の対象	2

第2章 空家等の現状と課題

1	空家等の現状	4
2	空家等に関する課題	10

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1	取り組みの方向性	11
2	達成目標	11

第4章 空家等対策に係る具体の取り組み

1	特定空家等の発生抑制	12
2	空家等の有効活用	12
3	管理不全な空家等の防止・解消	13
4	適切な空家等対策の実施	14

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の目的

近年、少子高齢化や過疎化の進行によって全国規模で空家問題が深刻化しており、その中でも適切に管理が行われていない空家等が増加し続け、防災・衛生・景観等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

本市では、空家等の適正な管理を促し、市民が安全で安心して暮らすことができる生活環境を保全するため、平成25年9月に「函館市空き家等の適正管理に関する条例」を制定しました。

その後、平成27年5月には、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全などを目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が全面施行され、空家等対策に関し、国をあげて取り組みが進むこととなり、これを契機として、本市においても平成27年12月にそれまでの条例を「函館市空家等の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）に改正するとともに、平成28年4月には空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため「函館市空家等対策計画」を策定したところで

す。しかしながら、本市の人口は今後も減少が続く見込みであり、空家等対策については、継続的に取り組む必要があることから、これまでの取り組みを評価検証したうえで、さらなる空家等対策の充実を図るため、令和3年度（2021年度）から5ヵ年を計画期間とする「第2期函館市空家等対策計画」を策定するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第5条第1項に規定する「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。）に即して策定する計画です。

3 計画の期間

本計画の期間は、令和3年度(2021年度)から令和7年度(2025年度)までの5年間とします。

4 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」(法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。)とします。

法第2条抜粋

第2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。

基本指針抜粋

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

3(1) 「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。

補足説明(基本指針に関するパブリックコメントに寄せられた国の考え方 抜粋)

「居住その他の使用がなされていないことが常態である」の考え方

建築物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の使用実績がないことは一つの基準となる。

共同住宅や長屋建てなど「集合住宅の空家」の考え方

長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空家となった場合に、当該住宅は「空家」に含まれ得ることとなる。

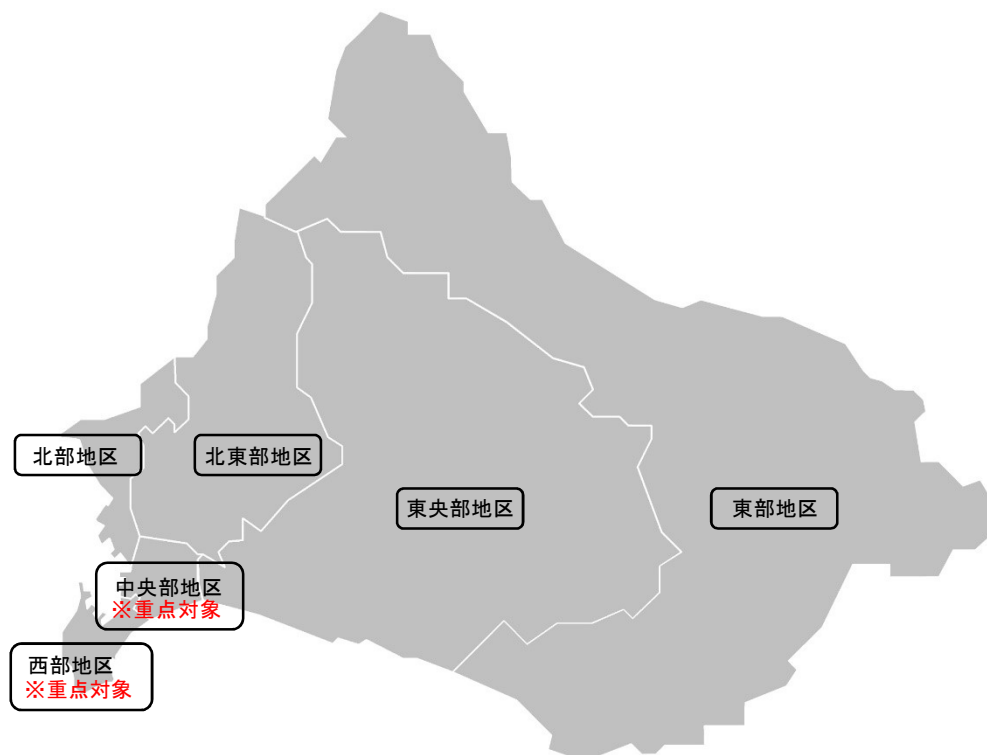
建築物のない「空き地」の考え方

法第2条第1項の「空家等」は、「その敷地(立木その他の土地に定着するものを含む。)」を含むものとして定義されておりますが、「空家等」の敷地ではない「空き地」については法の対象とされていない。

(2) 対象地区

本計画の対象地区は、市内全域を対象とします。

特に西部地区と中央部地区には、狭い敷地などに建築物が密集し、周辺の生活環境に影響を及ぼすおそれ大きい適切な管理が行われていない空家等が多いこと、また、空家等対策を通じて街なかへの居住を促進する観点から、当該地区を「重点対象地区」として、引き続き、空家等対策を重点的に取り組みます。



地区区分	町 名
西部地区	入舟町, 船見町, 弥生町, 弁天町, 大町, 末広町, 元町, 青柳町, 谷地頭町, 住吉町, 宝来町, 東川町, 豊川町, 大手町, 栄町, 旭町, 東雲町, 大森町, 松風町, 若松町
中央部地区	千歳町, 新川町, 上新川町, 海岸町, 大縄町, 松川町, 万代町, 亀田町, 大川町, 田家町, 白鳥町, 八幡町, 宮前町, 中島町, 千代台町, 堀川町, 高盛町, 宇賀浦町, 日乃出町, 的場町, 時任町, 杉並町, 本町, 梁川町, 五稜郭町, 柳町, 松陰町, 人見町, 金堀町, 乃木町, 柏木町
東中部地区	川原町, 深堀町, 駒場町, 広野町, 湯浜町, 湯川町1丁目, 湯川町2丁目, 湯川町3丁目, 戸倉町, 榎本町, 花園町, 日吉町1丁目, 日吉町2丁目, 日吉町3丁目, 日吉町4丁目, 上野町, 高丘町, 滝沢町, 見晴町, 鈴蘭丘町, 上湯川町, 銅山町, 旭岡町, 西旭岡町1丁目, 西旭岡町2丁目, 西旭岡町3丁目, 鱈川町, 寅沢町, 三森町, 紅葉山町, 庵原町, 亀尾町, 米原町, 東畑町, 鉄山町, 蛾眉野町, 根崎町, 高松町, 志海苔町, 瀬戸川町, 赤坂町, 銭亀町, 中野町, 新湊町, 石倉町, 古川町, 豊原町, 石崎町, 鶴野町, 白石町
北東部地区	富岡町1丁目, 富岡町2丁目, 富岡町3丁目, 中道1丁目, 中道2丁目, 山の手1丁目, 山の手2丁目, 山の手3丁目, 本通1丁目, 本通2丁目, 本通3丁目, 本通4丁目, 鍛冶1丁目, 鍛冶2丁目, 陣川町, 陣川1丁目, 陣川2丁目, 神山町, 神山1丁目, 神山2丁目, 神山3丁目, 東山町, 東山1丁目, 東山2丁目, 東山3丁目, 美原1丁目, 美原2丁目, 美原3丁目, 美原4丁目, 美原5丁目, 赤川町, 赤川1丁目, 亀田中野町, 北美原1丁目, 北美原2丁目, 北美原3丁目, 水元町, 亀田大森町, 石川町, 昭和1丁目, 昭和2丁目, 昭和3丁目, 昭和4丁目, 亀田本町
北部地区	浅野町, 吉川町, 北浜町, 港町1丁目, 港町2丁目, 港町3丁目, 追分町, 桔梗町, 桔梗1丁目, 桔梗2丁目, 桔梗3丁目, 桔梗4丁目, 桔梗5丁目, 西桔梗町, 昭和町, 亀田港町
東部地区	小安町, 小安山町, 釜谷町, 汐首町, 瀬田来町, 弁才町, 泊町, 館町, 浜町, 新二見町, 原木町, 丸山町
	日浦町, 吉畑町, 豊浦町, 大潤町, 中浜町, 女那川町, 川上町, 日和山町, 高岱町, 日ノ浜町, 古武井町, 恵山町, 柏野町, 御崎町
	恵山岬町, 元村町, 富浦町, 島泊町, 新恵山町, 絵紙山町, 新八幡町, 新浜町, 銚子町 古部町, 木直町, 尾札部町, 川汲町, 安浦町, 白尻町, 豊崎町, 大船町, 双見町, 岩戸町

第2章 空家等の現状と課題

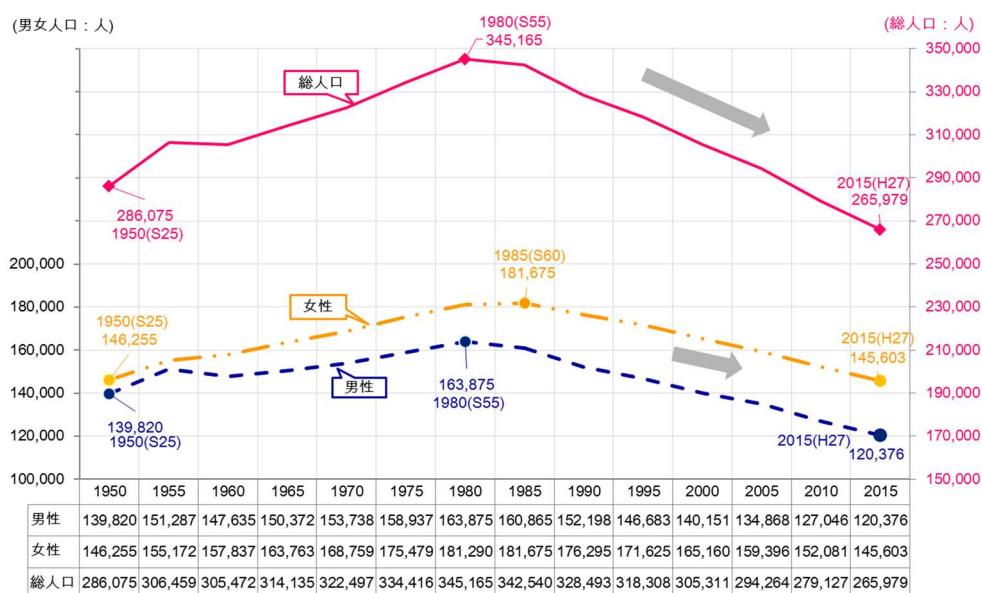
1 空家等の現状

(1) 人口と世帯数の状況

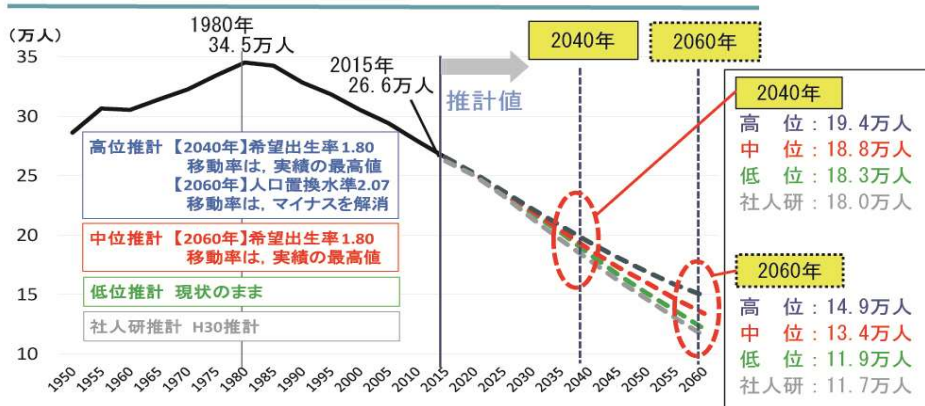
函館市人口ビジョン（令和元年度改訂版）では、全国の総人口が減少するなか、本市の人口についても、昭和55年(1980年)の345,165人をピークに減少が続いており、今後も減少は続く見込みです。

また、世帯数については、平成17年(2005年)の128,411世帯をピークに減少し、平成27年(2015年)には123,950世帯となっています。

【図1-1 本市の人口の推移】

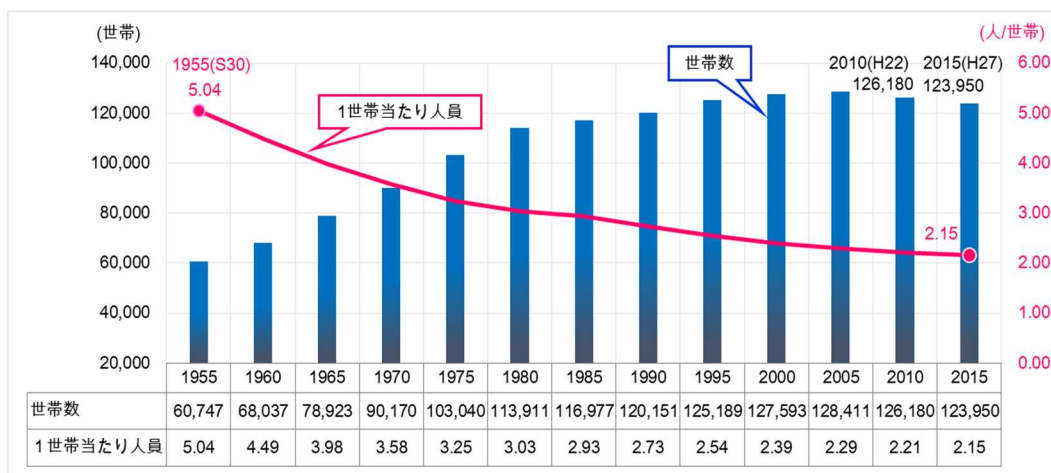


総人口の将来展望



(出典) 函館市人口ビジョン(令和元年度改訂版)

【図 1-2 本市の世帯数の推移】



(出典) 函館市人口ビジョン(令和元年度改訂版)

(2) 国の調査による空家の現状

① 住宅・土地統計調査による空家の状況

国が実施している住宅・土地統計調査によると、本市の住宅総数と空家数は、ともに平成20年をピークに一時減少に転じましたが、平成30年では住宅総数と空家数ともに再び増加傾向にあります。

空家率は、全国および北海道と比較しても高い状況で推移しており、道内主要都市のなかで、小樽市、室蘭市に次いで3番目に高い状況にあります。

【表 1-1 空家数と空家率の推移】

(単位：戸)

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
函館市	131,330	134,020	147,990	144,660	147,610
	15,410	20,640	25,080	22,530	24,460
	(11.7%)	(15.4%)	(16.9%)	(15.6%)	(16.6%)
	<1.00>	<1.34>	<1.63>	<1.46>	<1.59>
北海道	2,433,300	2,572,200	2,730,500	2,746,600	2,807,200
	273,400	303,800	374,400	388,200	379,800
	(11.2%)	(11.8%)	(13.7%)	(14.1%)	(13.5%)
	<1.00>	<1.11>	<1.37>	<1.42>	<1.39>
全国	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	(11.5%)	(12.2%)	(13.1%)	(13.5%)	(13.6%)
	<1.00>	<1.14>	<1.31>	<1.42>	<1.47>

注：上段／住宅総数、中段／空家数、空家率、下段／空家数の伸び率

(出典) 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

② 住宅・土地統計調査による種類別の空家の状況

本市の空家を種類別に見ると、市場に流通していない「その他の住宅」の数と空家に占める割合が年々増加しており、10年前の平成20年に比べ、割合が約1.3倍になっています。

【表 1-2 空家の種類別の状況】

(単位：戸)

函館市	平成20年	平成25年	平成30年
空家の総数	25,080	22,530	24,460
賃貸・売却用住宅など	16,780 (67%)	13,360 (59%)	13,640 (56%)
その他の住宅（放置空家など）	8,300 (33%)	9,170 (41%)	10,830 (44%)
うち、腐朽・破損あり	2,890 (35%)	3,650 (40%)	3,090 (29%)

注：統計上の数値は、四捨五入や不詳の数を含むことから、総数と内訳の合計が必ずしも一致しません。（出典）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

平成30年における建て方別の空家の状況を見ると、空家の総数のうち約44%（10,830戸）が「その他の住宅」であり、そのうち約53%（5,710戸）が一戸建て住宅となっています。また、そのうちの32%（1,820戸）が腐朽・破損ありとなっており、市の住宅総数の約1.2%が腐朽・破損している一户建て住宅となっています。

【表 1-3 建て方別の空家の状況】

(単位：戸)

函館市	平成30年		
		一户建て住宅	共同住宅など
空家の総数	24,460 (100%)	6,920 (28%)	17,540 (72%)
賃貸・売却用住宅など	13,640 (56%)	1,220 (9%)	12,420 (91%)
その他の住宅（放置空家など）	10,830 (44%)	5,710 (53%)	5,120 (47%)

(出典) 住宅・土地統計調査(総務省統計局)

↓
うち、腐朽・破損あり：1,820 (32%)

(解説：住宅・土地統計調査における空家の種類)

賃貸・売却用住宅など

新築・中古を問わず、賃貸・売却のために空家になっている住宅や別荘

その他の住宅（空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

上記以外の人が入居していない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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

腐朽・破損あり

建物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、瓦が一部はずれているものや、雨どいが破損して庇の一部が取れている場合など

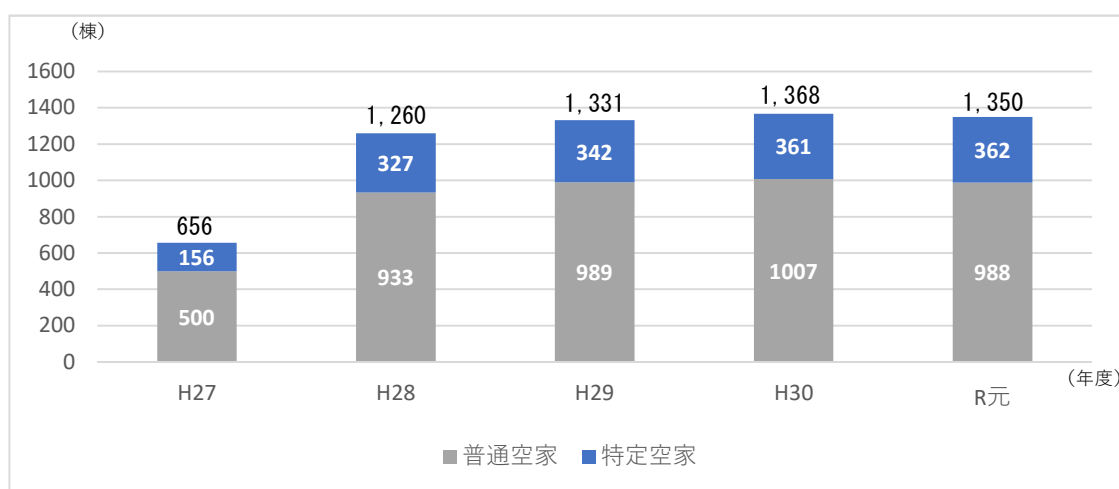
(3) 市の調査による空家の現状

① 市全体の空家数の状況

本市では、平成28年度の重点対象地区内（西部，中央部）の空家の実態調査のほか、市民の通報や市のパトロールによって空家の状況について適宜把握しています。

その結果、空家の数は、毎年度平均100棟程度の除却と130棟程度の新たな空家が発生し、平成28年度から令和元年度において、本市の空家の数は1,300棟前後で推移しています。

【図1-3 本市の空家数の推移】



(解説：住宅・土地統計調査における空家の個体数)

本市では、庁内関係部局からの情報提供のほか、市民から寄せられた相談などをもとに空家等の情報を集約していますが、本市が把握している空家の数は国の統計調査と比較すると、大きく乖離しています。その主たる要因は、国の統計調査による空家の数は「戸」単位で、市の調査による空家の数は「棟」単位で集計しているためであって、特に長屋建て住宅や共同住宅における空家の数に開きが生じてしまうこととなっています。

② 地区別の空家数の状況

地区別の空家の状況については、重点対象地区（西部，中央部）では、空家の全体棟数が平成29年度をピークに減少しており、重点対象地区以外の4地区（東央部，北東部，北部，東部）において、空家数は増加傾向となっています。

【表1-4 地区別の空家数の状況】

年度	西部		中央部		東央部		北東部		北部		東部		年度末棟数		
	普通	特定	普通	特定	普通	特定	普通	特定	普通	特定	普通	特定	合計	普通	特定
H27	124	65	73	44	95	22	71	12	45	2	92	11	656	500	156
H28	345	117	271	133	101	37	77	19	46	7	93	14	1,260	933	327
H29	348	112	278	121	114	49	100	26	47	10	102	24	1,331	989	342
H30	337	99	267	113	112	57	103	35	50	13	138	44	1,368	1,007	361
R元	319	96	253	109	112	59	110	38	56	11	138	49	1,350	988	362

※ 普通：ここで示す「普通空家」とは、「空家等」のうち「特定空家等」を除く空家等のことを表しています。（P2を参照）

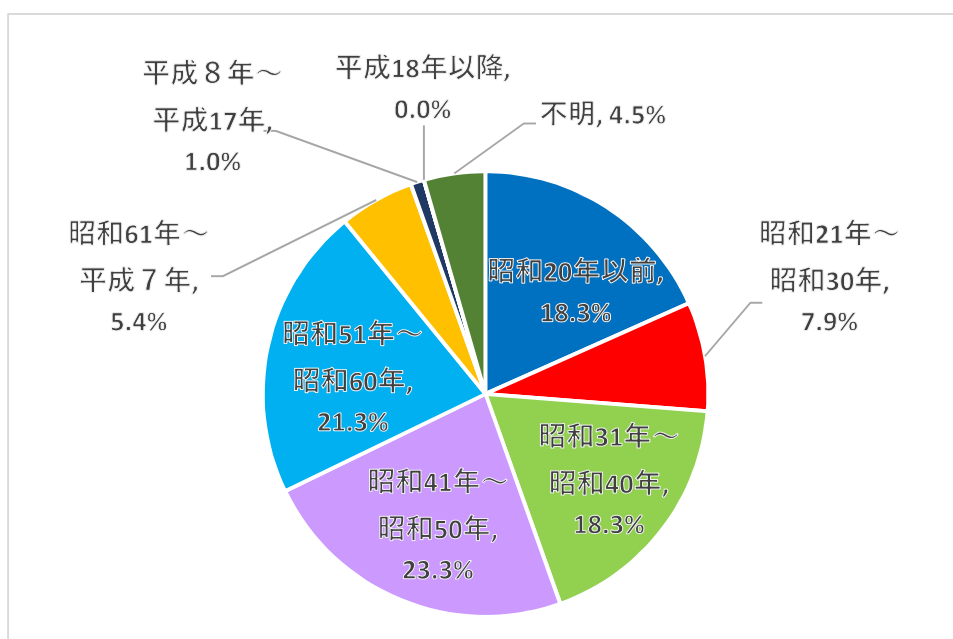
③ 所有者の意向に関する調査

本市では、空家等の解消に必要な施策を検討するため、平成28年度の実態調査により判明した所有者905人を対象とする意向調査を平成29年度に実施し、331人（36.6%）から回答を得たところです。

A) 空家の建築時期

「昭和41年～昭和50年」が23.3%で最も多く、次いで「昭和51年～昭和60年」が21.3%、「昭和20年以前」と「昭和31年～昭和40年」がともに18.3%、「昭和21年～昭和30年」が7.9%の順となっており、これらの建物（築後32年以上経過）だけで全体の89.1%を占めています。

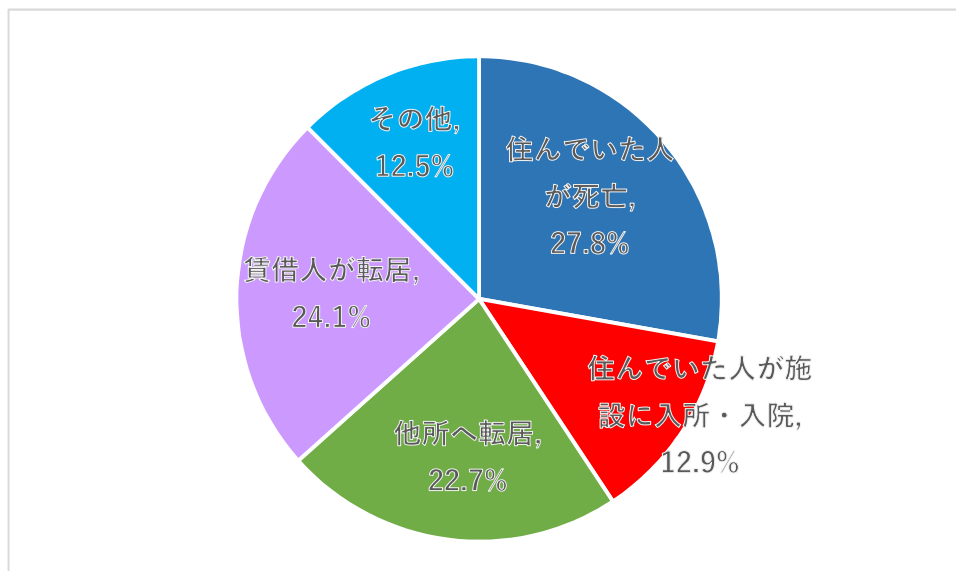
【図1-4 回答：空家の建築時期】



B) 空家となった理由

「住んでいた人が死亡」が27.8%で最も多く、次いで「賃借人が転居」が24.1%、「他所へ転居」が22.7%の順となっています。

【図1-5 回答：空家となった理由】



2 空家等に関する課題

(1) 空家等対策の必要性

建築物の適切な維持管理については、建築基準法において所有者の責務として定められているほか、民法においても、管理不全に起因する他人への損害については、所有者がその責任を負うこととされていることから、空家等についても、所有者の責任において適切に維持保全されるべきものですが、実態としては、その責務が果たされずに放置されている空家等も少なくありません。

また、放置された空家等は、様々な理由によって、管理不全な状態となることが多く、安全上、環境上や景観上、その周辺に悪影響を及ぼしています。

本市の空家の現状は、国の調査や市のデータベースから、空家の解消が一定程度図られつつも、新たに空家も発生していることから、これまでの施策はもとより、これまで以上の空家等対策に取り組む必要があります。

(2) 空家等対策に向けた課題

空家等対策にあたっては、次にあげられる要因を解消するための施策の構築やそれを推進していくための体制の整備が必要です。

所有者等が抱える主な要因	課題
・空家の管理責任の意識が低い	・所有者等の適切な管理意識の向上
・空家の定期的な管理に関して、理解や意識が低い	・様々な機会をとらえて普及啓発することのほか、所有者等に対し、直接的かつ効率的な働きかけ
・相続発生しているものの、管理人などを決めようとする意識が低い ・他の相続人を知らない、または、相続人間の協議が整わず、除却などに着手できない	・相続整理の意識の向上
・管理不全な空家には、お金を掛けたくない ・経済的事情から除却費用や維持管理費などが捻出できない ・解体（除却）すると固定資産税が上がる	・除却や改修などの経済的な支援
・除却か売却か、どのように対応することが良いか、知識不足や相談先が不明である 特に高齢者には、上記の傾向が見受けられる	・専門性が高い問題を解決するため、市と各団体と連携し、高齢者なども利用しやすい相談体制の整備
・賃借人などが退去した後、新たな居住者がいない	・早期の売却、賃貸などに繋がるマッチングの支援

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 取り組みの方向性

本市の人口と世帯数の推移から、今後は空家もしくは空家となる可能性のある建築物が増加していくものと予想されます。空家等に係る問題には所有者等の認識や相続問題、経済的な事情など様々な要因があり、それら所有者等が自発的な解決へ向かうためには、管理不全な状態となる以前から定期的な管理がなされることはもとより、管理不全となったとしても個々の状況に応じた対応が必要となります。

本計画では、市民が安全で安心して暮らすことのできる生活環境を保全するとともに、地域の活性化に資することをめざし、効果的な空家等対策の促進を図るため、これまでの取り組みに多様な連携体制を構築すること、きめ細やかな施策を展開することの視点を加え、次の4つを基本方針として、空家等対策を進めていきます。

- 1 特定空家等の発生抑制
- 2 空家等の有効活用
- 3 管理不全な空家等の防止・解消
- 4 適切な空家等対策の実施

なお、この基本方針に基づく取り組みは、持続可能な開発目標(SDGs)のゴールのうち、「11 住み続けられるまちづくりを」と関連するものであり、本計画がSDGsの推進に寄与するものと考えます。

11 住み続けられる
まちづくりを

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



SDGs : Sustainable Development Goalsの略であり、全ての国連加盟国が2030年までに取り組む行動計画として17のゴールと169のターゲットが掲げられ、我が国においても、2016年に「持続可能な開発目標実施指針」を策定し、国をあげて取り組みを進めています。

2 達成目標

取り組みに対する効果を分かりやすくするため、定量的な指標を設定します。

- ① 重点対象地区における180棟の特定空家等の解消を図ります。
- ② 重点対象地区における110棟の空家等の活用（除却した跡地を含む）を促進します。
- ③ 重点対象地区以外の4地区における140棟の特定空家等の解消を図ります。

第4章 空家等対策に係る具体の取り組み

1 特定空家等の発生抑制

(1) 空家等の実態把握

- ① 管理不全となった空家等は、早期の対策が必要となることから、市の相談窓口（都市建設部、市民部）をよく周知し、市民からの通報や相談のほか、庁内関係部局が連携して、早期の実態把握に努めます。
- ② 空家データベースは、市民対応の迅速化や業務の効率化のため、GIS（地理情報システム）等と連動するなど見直しを図ります。

(2) 所有者等の当事者意識の醸成

- ① 空家等の適切な管理は、所有者等が空家等の問題を認識し、管理の重要性を十分理解してもらう必要があることから、これまでの「市政はこだて」やホームページでの周知、相談会などに加え、専門的知識を有する専門家によるセミナーの開催のほか、パンフレットの配布窓口を増やすなど様々な機会を利用して、意識啓発を図ります。
- ② 管理不全の空家等の所有者等は、その状況を的確に把握し、早期の対応が必要なことから、所有者等に対する助言などの際に、空家の劣化・破損状況などを把握できる写真やパンフレットなども送付し当事者意識の啓発を図っていきます。

(3) 相談体制の整備・強化

- ① 市民からの情報提供や所有者等からの相談については、都市建設部と市民部が初期の窓口となり、個別の内容に応じて、関係部局と連携するほか、適宜、関係部局で組織する「函館市空家等対策連絡調整会議」で協議を行い、必要な措置を講じていきます。
- ② 空家等の諸問題は、相続や権利関係などその内容が複雑化し、高い専門性が必要な場合もあることから、きめ細やかな助言により、管理不全な空家等の解消を推進するため、宅建業団体や建築士業団体など各団体相互間のネットワーク化により、相談窓口体制を強化します。

2 空家等の有効活用

(1) 改修による空家等の再生支援

- ① 空家のリフォームを希望する所有者に対しては、耐震改修のほか、省エ

エネルギーやバリアフリー改修の工事費用の補助を受けることができる「函館市住宅リフォーム補助制度」を継続します。

- ② 重点対象地区における空家等の活用は、街なか居住にもつながることから、新耐震基準を満たし、一定程度維持補修がなされてきた空家については、その活用を促進するため、外壁の塗装などの軽易な改修工事でも補助対象となるような補助制度を検討します。
- ③ 空家等の再生支援のための補助制度については、その活用により空家の有効活用がなされた好事例をホームページで紹介するなど広く市民に周知します。
- ④ 空家の利活用希望者に対しては、木造住宅耐震診断補助制度を継続しながら、空家の耐震性やインスペクション（建物状況調査等）のほか、リフォームなどについての情報提供が行われる国の「安心R住宅」制度の活用を促進します。

（２）需要と供給のマッチングの促進

- ① 空家等の所有者の中には、売却や賃貸などを希望していても知識が不足していて、その手段が分からず、手付かずのままとなっている場合もあることから、分かりやすく利用しやすい売却等手段となるよう、市の空家情報バンクの設置を検討します。
- ② 空家等の所有者が不存在で、管理不全な空家等については、空家や敷地の位置や周辺の状態などを踏まえ、必要に応じて、司法書士会などの各関係団体と連携しながら、民法における相続財産管理制度等を活用し、空家等の解消に努めます。

3 管理不全な空家等の防止・解消

（１）適切な管理に関する所有者等への情報提供

- ① 空家等を自ら管理できない所有者等に対しては、空家等の定期的な管理の必要性などについて、各関係団体と連携し、その周知を図るとともに、高齢者なども利用しやすい空家等管理の代行サービス事業者の周知に努めるほか、リフォーム事業者および解体事業者についても周知に努めます。

（２）特定空家等の除却（解体）の支援

- ① 除却（解体）補助制度の対象としていた重点対象地区については、一定程度その空家等の解消はなされてきたが、これまでの空家等の増減数の状況から、補助対象となる区域の見直しなどを検討しながら、特定空家等の除却（解体）工事費の一部を補助する制度を継続します。

- ② 除却（解体）の相談時などにおいて、相談者が解体事業者のほか、各金融機関の融資に係る優遇金利などの情報を要望する場合は、要望に対して十分な情報が提供できるよう情報の収集に努めます。

（３）法令等の適切な運用

- ① 市民からの通報などにより、管理不全な空家等を把握した場合は、引き続き「特定空家等判定基準」により判定し、必要に応じて空家等の所有者等に対し、法に基づく助言または指導などの措置を講じます。
- ② 法に基づき勧告を行った特定空家等に対し、命令などの行政処分を講じていく場合において、適正な手続きのもと速やかな措置が講じられるよう、国のガイドライン※を参照しながら、事務手続きや措置対応の手順を整理しマニュアル化を進めます。

※「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（ガイドライン）

- ③ 助言などの措置の間に、危険な状態が急迫した空家等となった場合は、条例に基づく「緊急時の管理行為」として、所有者に代わって市が必要最低限の措置を講じるほか、所有者等がやむを得ない事情により措置が行えない場合には、条例に基づく「措置の代行」として市が必要最低限の措置を講じます。

（４）除却（解体）した空家等の跡地の活用促進

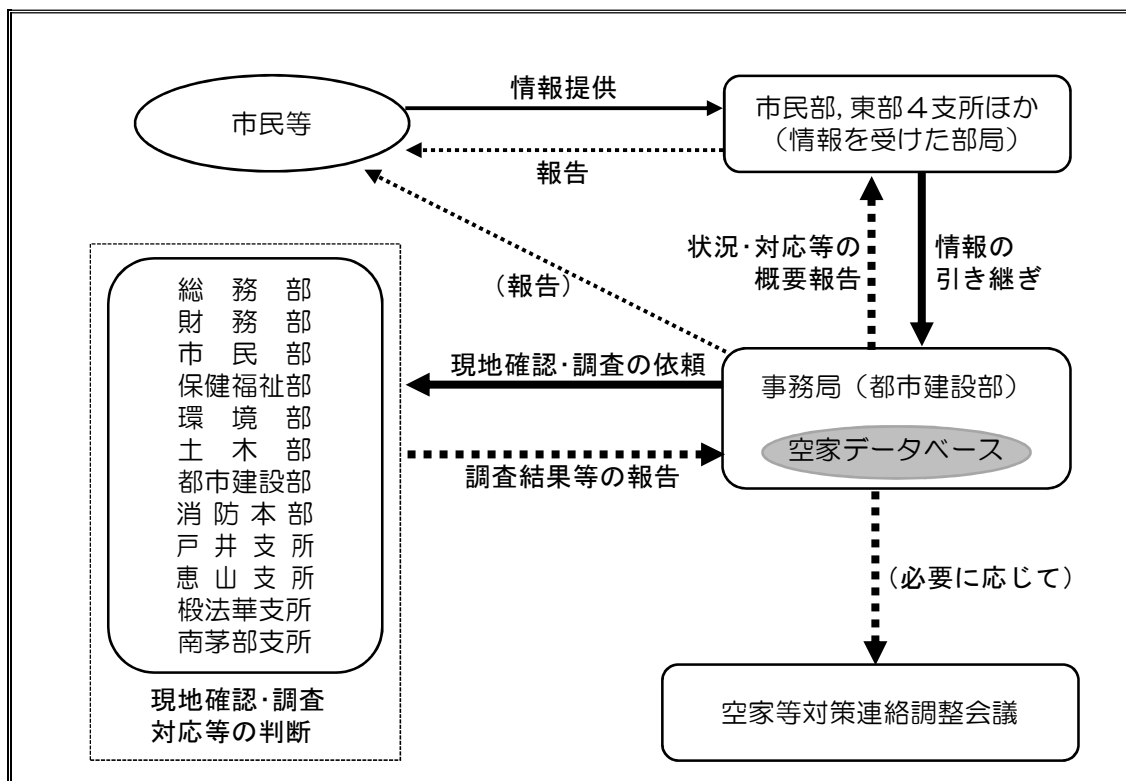
- ① 空家等の跡地の活用促進については、跡地が抱える権利関係など複雑化した問題が多いことから、的確な助言がなされるよう、各関係団体と連携しながら、所有者が利用しやすい相談窓口の体制を構築します。
- ② 空家等の跡地については、跡地のみでは土地利用が困難な場合もあることから、跡地周辺の土地も含めた活用策について、検討します。
- ③ 跡地の所有者の中には、売却や賃貸などを希望していても、知識が不足し、その手段がわからず、手付かずのままとなっている場合もあることから、市の空家情報バンクの設置を検討するなかで、跡地のバンク登録についても検討していきます

4 適切な空家等対策の実施

（１）実施体制および庁内連携の強化

管理不全な空家等を把握した場合は、その個々の内容に応じて、空家等対策連絡調整会議での協議や関係部局との連携により、適切な措置を講じていきます。また、長期的な対応が必要な場合は、庁内連携による継続した助言指導ができるよう、より一層の体制強化を図ります。

【図4-1 本市の実施体制】



(2) 空家等対策連絡調整会議

市内での情報共有および施策等の円滑かつ適切な遂行のために市内12の関係部局（総務部，財務部，市民部，保健福祉部，環境部，土木部，都市建設部，消防本部，戸井支所，恵山支所，椴法華支所，南茅部支所）で組織する会議により，個別具体の対応などの調整を図ります。

【表4-1 空家等対策連絡調整会議】

部局名	構成員
総務部	防災担当課長
財務部	税務室資産税担当課長
市民部	くらし安心課長
保健福祉部	保健所生活衛生課長
環境部	環境推進課長
土木部	道路管理課長
都市建設部	都市整備課長，建築行政課長
消防本部	指導課長
戸井支所	地域振興課長
恵山支所	地域振興課長
椴法華支所	地域振興課長
南茅部支所	地域振興課長

(3) 函館市空家等対策協議会

空家等対策計画の作成および変更ならびに実施に関する事項その他の空家等の適切な管理に関し必要な事項を協議するため、法第7条の規定に基づき、地域住民、法務・不動産・建築等の有識者で構成する「函館市空家等対策協議会」を令和2年4月1日に設置し、庁外の関係機関と連携した効果的な空家等対策を推進します。

■資料編

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	18
2	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	24
3	函館市空家等の適切な管理に関する条例	40
4	函館市特定空家等判定基準	43
5	第2期計画策定までの函館市空家等対策協議会経過	47

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第127号)

(目的)

第1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10条第2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2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。

(空家等の所有者等の責務)

第3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。

(市町村の責務)

第4条 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。

(基本指針)

第5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1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6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14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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7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2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8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9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14条第1項から第3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5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2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2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10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11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13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12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13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14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つた場合において、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5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つた場合においては、第3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3項の規定によつ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3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6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3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23年法律第43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3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、過失がなくて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（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。
- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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

(最終改正 平成31年3月29日付け総務省・国土交通省告示第1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的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、周辺の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否かの判断、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事とされた。

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、周辺的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、空家等の利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 1 月 20 日公表）によれば、周辺的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、その結果周辺的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、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成 28 年 4 月 1 日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（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。）であつて、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 35 年 12 月 31 日までの間に譲渡（当該相続の開始があつた日から同日以後 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 12 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)。また、平成31年度税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。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、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第十四条第二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ている(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

空家等が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税制上の措置の的確な運用、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。

3 函館市空家等の適切な管理に関する条例

(最終改正：令和2年3月13日条例第18号)

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民が安全で安心して暮らすことのできる生活環境を保全することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、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。以下「法」という。）の例による。

(自主的解決との関係)

第3条 この条例の規定は、特定空家等に関する紛争の当事者が、双方の合意による当該紛争の自主的な解決を図ることを妨げるものではない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、その所有または管理に係る空家等が特定空家等にならないように、自らの責任において当該空家等を適切に管理しなければならない。

(市の責務)

第5条 市は、関係機関および町会等と連携し、空家等の適切な管理に関する市民の意識の啓発を行うほか、第1条の目的を達成するための必要な施策を策定し、これを実施するものとする。

(市民等による情報提供)

第6条 市民等（市の区域内に居住し、滞在し、通勤し、または通学する者をいう。）は、空家等が特定空家等であると考えるときは、市長に対し、当該空家等に関する情報を提供することができる。

(関係機関等への情報提供)

第7条 市長は、特定空家等が所在する地域の安全の確保のために必要があると認めるときは、当該特定空家等に関する情報を、関係機関、地域的な活動を行う団体等の当該情報の提供が必要と認められるものに提供することができる。

(措置の代行)

第8条 法第14条第2項の規定による勧告を受けた所有者等は、やむを得ない理由により同項の規定による措置を講ずることが極めて困難であるときは、市長に対し、当該措置に係る行為を市長が代わって行うよう申し出ることができる。

2 市長は、前項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る理由が正当であると認めるときは、当該申出をした所有者等に代わって法第14条第2項の規定による措置に係る行為を行うことができる。この場合において、当該行為を行うために要する費用は、

当該所有者等の負担とする。

- 3 市長は、前項の規定により法第14条第2項の規定による措置に係る行為を行う場合は、当該行為に要する費用その他必要な事項についてあらかじめ所有者等の同意を得るものとする。

(緊急時の管理行為)

第9条 市長は、特定空家等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または著しく衛生上有害となるおそれのある状態が急迫しており、そのまま放置すると市民に重大な危害を及ぼすおそれがある場合で、緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、当該特定空家等の所有者等に代わって、当該特定空家等の管理上最も適切な方法により、当該危険を回避するための必要最低限度の行為を行うことができる。この場合において、市長は、当該行為を行うために要した費用を当該所有者等に請求することができる。

(関係機関への要請)

第10条 市長は、第1条の目的を達成するため必要があると認める場合は、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に、当該関係機関の権限に基づく必要な措置を要請することができる。

(空家等対策協議会の設置)

第11条 市長の諮問に応じ、法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成および変更ならびに実施に関する事項その他の空家等の適切な管理に関し必要な事項を調査審議するため、函館市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

- 2 協議会は、前項に規定する事項に関し、市長に意見を述べることができる。

(組織)

第12条 協議会は、市長および10人以内の委員をもって組織する。

(委員および任期等)

第13条 委員は、学識経験のある者その他市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

- 2 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 委員は、再任されることができる。
- 4 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長および副会長)

第14条 協議会に、会長および副会長各1人を置く。

- 2 会長および副会長は、委員の互選により定める。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第15条 協議会の会議は、会長が招集する。

- 2 会長は、協議会の会議の議長となる。
- 3 協議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 4 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(委員以外の者の出席)

第16条 会長は、必要があると認めるときは、協議会の会議に委員以外の者の出席を求め、その意見または説明を聴くことができる。

(部会)

第17条 協議会は、必要に応じ、委員5人以内をもって組織する部会を置くことができる。

- 2 部会に属すべき委員は、会長が指名する。
- 3 部会に部会長を置き、当該部会に属する委員の互選によりこれを定める。
- 4 部会長は、当該部会の事務を総理する。
- 5 部会長に事故があるときは、部会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。
- 6 協議会は、その定めるところにより、部会の決議をもって協議会の決議とすることができる。
- 7 部会は、委員に調査審議の対象となる空家等の関係者と直接の人的関係または特別の利害関係を有する者がいることにより当該調査審議の公平性および中立性が損なわれると認めるときは、その者を当該調査審議に参加させないこととする。
- 8 前2条の規定は、部会の会議について準用する。この場合において、第15条第1項および第2項ならびに前条中「会長」とあるのは、「部会長」と読み替えるものとする。

(庶務)

第18条 協議会の庶務は、都市建設部において処理する。

(補則)

第19条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

(規則への委任)

第20条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則 (令和2年3月13日条例第18号)

- 1 この条例は、令和2年4月1日から施行する。
- 2 特別職の職員の給与等に関する条例(昭和40年函館市条例第22号)の一部を次のように改正する。(次のよう略)

4 函館市特定空家等判定基準

1 特定空家等の判定

特定空家等の状態	A	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
	B	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
	C	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
	D	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

2 緊急度の判定

	調査項目	緊急度なし	緊急度あり	緊急度高
周辺への影響	学校・保育園等	周辺になし	周辺にあり	隣接
	幹線道路・通学路	近接していない	近接している	面している
	公共施設等(不特定多数が利用する施設)	周辺になし	周辺にあり	隣接
	建物の密集状況	低	中	高
	上記以外の特記事項			

■判定結果

- ①「緊急度高」が1以上で行政指導および緊急な対応(必要に応じて)
- ②「緊急度あり」が2以上で行政指導
- ③「緊急度あり」が1以下で経過観察

*ただし、③であっても個別の状況により行政指導等を行う場合あり

■特定空家等の判定

A 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の判定

調査項目		危険度なし	危険	著しく危険
建築物の倒壊	倒壊等	不良度低 (100点未満)	/	不良度高 (100点以上)
	不良度			
屋根の脱落、飛散等	屋根の変形	なし	一部	全部
	屋根材の剥落	なし	一部	全部
	軒の裏板、たる木等の腐朽	なし	一部	全部
	軒のたれ下がり	なし	一部	全部
	雨樋のたれ下がり	なし	一部	全部
外壁の脱落、飛散等	壁体の貫通	なし	一部	全部
	外壁材の剥落・腐朽・破損	なし	一部	全部
	モルタル、タイル等の浮き	なし	一部	全部
看板・給湯設備・ 屋上水槽等	転倒	なし	/	あり
	剥離・破損・脱落	なし	一部	全部
	支持部分の腐食	なし	一部	全部
屋外階段・ バルコニー	腐食・破損・脱落	なし	一部	全部
	傾斜	なし	/	あり
門・塀	ひび割れ・破損	なし	一部	全部
	傾斜	なし	/	あり
擁壁が老朽化し危険(ひび割れ、水のしみ出し、水抜き穴の詰まり等)		なし	/	あり
上記以外の特記事項				

■判定結果

- ① 「不良度高」の場合、特定空家等と判定
- ② 「不良度低」であってもその他の項目で、「著しく危険」が1以上ある場合、または「危険」が2以上ある場合は特定空家等と判定

B 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

調査項目		有害でない	有害
建築物または 設備等の 破損により	吹付け石綿等の飛散	なし	あり
	浄化槽の放置・破損等による汚物の流出・臭気の発生	なし	あり
	排水等の流出による臭気の発生	なし	あり
ごみ等の放置、 不法投棄により	臭気の発生	なし	あり
	多数のねずみ・はえ・蚊等の発生	なし	あり
上記以外の特記事項			

■判定結果

- ① 「有害」が1以上ある場合、特定空家等と判定

C 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

調査項目	損なっていない	損なっている
屋根・外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたまま放置	なし	あり
多数の開口部(窓ガラス等)の割れ・破損したまま放置	なし	あり
看板が本来の用をなさない程度まで、破損・汚損したまま放置	なし	あり
立木等が建物の全面を覆う程度まで繁茂	なし	あり
敷地内のゴミ等の散乱・山積したまま放置	なし	あり
上記以外の特記事項		

■判定結果

- ① 「損なっている」が1以上ある場合、特定空家等と判定

D 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

調査項目		不適切でない	不適切
立木が原因	腐朽・倒壊・枝折れ等が、道路、近隣敷地等に大量に散乱	なし	あり
動物が原因	鳴き声・その他の音が頻繁に発生	なし	あり
	糞尿・その他汚物による臭気	なし	あり
	敷地外への毛・羽毛が大量に飛散	なし	あり
	多数のねずみ・はえ・蚊・のみ等の発生	なし	あり
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、悪影響を及ぼすおそれ	なし	あり
	シロアリが大量に発生	なし	あり
建築物等の不適切な管理が原因	門扉が施錠されていない、窓ガラスの割れ等により容易に侵入	できない	できる
	落雪が発生し通行の妨げ	なし	あり
	周辺の道路、敷地等に土砂等が大量に流出	なし	あり
上記以外の特記事項			

■判定結果

- ① 「不適切」が1以上ある場合、特定空家等と判定

■空家の不良度判定

別表

「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」(外観目視により判断できる項目)

評価区分	評価項目	評価内容	基準点	評点	最高評点
1	構造の一般程度	① 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	45
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		② 外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25	
2	構造の朽損または破損程度	③ 基礎, 土台, 柱またははり	イ 柱が傾斜しているもの, 土台または柱が腐朽し, または破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの, 柱の傾斜が著しいもの, はりが腐朽し, または破損しているもの, 土台または柱の数ヶ所に腐朽または破損があるもの等大修理を要するもの	50	
			ハ 基礎, 土台, 柱またははりの腐朽, 破損または変形が著しく下地の露出しているもの	100	
		④ 外壁※	イ 外壁の仕上材料の剥落, 腐朽または破損により, 下地の露出しているもの※	15	
			ロ 外壁の仕上材料の剥落, 腐朽または破損により, 著しく下地の露出しているものまたは壁体を貫通する穴を生じているもの※	25	
		⑤ 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落またはずれがあり, 雨もりのあるもの	15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの, 軒の裏板, たる木等が腐朽したものまたは軒のたれ下ったもの	25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50	
		3	防火上または避難上の構造程度	⑥ 外壁	
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20				
⑦ 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの		10		

備考) 1の評価項目につき該当評価内容が2または3ある場合においては, 当該評価項目についての評点は, 該当評価内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

合計	点
----	---

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は, 住宅内部に立ち入らないと判定出来ないため, 対象としない。

5 第2期計画策定までの函館市空家等対策協議会経過

(1) 函館市空家等対策協議会構成員（第2期計画策定時）

氏名	分野	団体名等	備考
生田 健作	不動産	北海道宅地建物取引業協会 函館支部長	
海老 憲一	法務	函館司法書士会 副会長	
加藤 正明	法務	函館地方法務局 統括登記官	
寺田 隆至	経済	函館大学 教授	副会長
能戸 彰	建築	北海道建築士事務所協会 函館支部長	
平出 実	不動産	全日本不動産協会北海道本部 道南副ブロック長	
本間 芳樹	不動産	北海道不動産鑑定士協会 分科会幹事	
三浦 由貴子	福祉	函館市民生児童委員連合会 副会長	
緑川 加寿永	住民	公募	
米塚 茂樹	法務	弁護士	会長
工藤 壽樹	市長	函館市	

(敬称略)

(2) 協議会開催経過

年度	開催日	議事
令和2年度	令和2年7月2日	会長および副会長の選出，協議会運営要領の決定，部会委員の指名
	令和2年8月31日	現計画での評価と課題，新計画での施策方針と達成目標，第2期函館市空家等対策計画（素案）
	令和2年11月2日	第2期函館市空家等対策計画（原案）
	令和3年 月 日	