

**別紙2**

令和7年12月23日時点

# **秋田市空家等対策計画**

## **(素案)**

**令和6年3月 策定**

**令和8年3月 改定予定**

**秋 田 市**

# 目 次

1. 計画改定の趣旨 .....	1
1-1. 計画改定の背景と趣旨 .....	1
1-2. 計画の位置づけ .....	2
1-3. 計画期間 .....	3
1-4. 計画の対象 .....	3
(1) 対象とする地区 .....	3
(2) 対象とする空き家等の種類 .....	3
2. 状況と課題 .....	4
2-1. 人口・世帯の状況 .....	4
(1) 人口・世帯の推移 .....	4
(2) 世帯の構成 .....	5
(3) 高齢者世帯 .....	5
2-2. 空き家の状況 .....	7
(1) 住宅総数および空き家総数 .....	7
(2) 空き家の内訳 .....	11
(3) 住宅市場の状況 .....	13
2-3. 本市のこれまでの主な取組（平成26年度から令和5年度まで） .....	15
(1) 秋田市空き家対策基本方針とその施策の内容 .....	15
2-4. 計画策定後の取組状況および評価（令和6年度から令和7年9月末） .....	16
(1) 計画の基本方針とその施策の取組状況 .....	16
(2) 成果指標の達成状況と評価 .....	18
(3) 今後の課題および方向性について .....	18
2-5. 空き家等の課題 .....	19
(1) 課題1 所有者の当事者意識の向上 .....	19
(2) 課題2 空き家等の解消に向けた相談や情報提供の充実 .....	19
(3) 課題3 空き家等の利活用の推進 .....	19
(4) 課題4 増加する管理不全な空き家等への対応 .....	20
(5) 課題5 空き家等対策の実施体制の整備 .....	20
3. 空き家等対策に関する基本目標および基本方針 .....	21
3-1. 基本目標 .....	21
3-2. 基本方針 .....	22
(1) 基本方針 .....	22
4. 空き家等対策の実施内容 .....	24
4-1. 空き家等対策の実施内容 .....	24
4-2. 空き家等対策の具体的な取組 .....	26
(1) 基本方針1 所有者等への適正管理の啓発や相談体制の充実 .....	26

(2) 基本方針 2 空き家等の発生予防 .....	27
(3) 基本方針 3 空き家等の利活用の促進 .....	28
(4) 基本方針 4 管理不全な空き家等への対応の強化.....	30
(5) 基本方針 5 空き家等対策の実施体制の整備 .....	32
<b>5. 空き家等対策の成果指標 .....</b>	<b>34</b>
<b>5-1. 成果指標 .....</b>	<b>34</b>
<b>6. 計画の進捗管理.....</b>	<b>35</b>
<b>6-1. 計画の進捗管理 .....</b>	<b>35</b>
<b>7. 参考資料 .....</b>	<b>36</b>
7-1. 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） .....	36
7-2. 秋田市空家等の適切な管理に関する条例（令和 6 年条例第 65 号） .....	51
7-3. 秋田市空家等の適切な管理に関する規則（令和 6 年規則第 39 号） .....	53
7-4. 秋田市特定空家等および管理不全空家等判断基準（令和 6 年市長決裁） .....	55
7-5. 秋田市空き家対策検討チーム設置要綱（平成 25 年市長決裁） .....	62

## 1. 計画改定の趣旨

### 1-1. 計画改定の背景と趣旨

近年、地域における人口減少や既存住宅などの建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い空き家等が増加し、その中には適切に管理が行われず、地域の良好な生活環境に悪影響を及ぼしているものがあり、これらに対する対策が全国的に課題となっています。

このような状況から、平成27年2月に「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。以下「空家法」という。）」が施行され、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきました。その後、「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。）」が、国から示され、市町村は必要に応じ「空家等対策計画」を作成し、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ことが望ましいとされました。また、同年5月には、「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（以下「ガイドライン」という。）」として、特定空家等の判断の参考となる基準及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方が国から示されました。

本市においては、これまで、平成25年5月に「秋田市空き家対策検討チーム」を設置し、全庁的な空き家対策や役割分担等の検討を行いながら、平成26年3月に「秋田市空き家等の適正管理に関する条例（平成26年3月25日条例第30号、以下「空き家条例」という。）」の策定および平成26年4月に「秋田市空き家対策基本方針（以下「本市基本方針」という。）」を策定し、これまで、空き家の適正管理による危険防止と利活用等による危険な空き家の発生抑制を目的として、法令等に基づく危険な空き家等の所有者への指導、空き家バンクによる利活用の推進および危険空き家の解体や空き家の改修費への補助などを行い、空き家対策に取り組んでまいりました。

今後も全国的に空き家等は増加することが想定され、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要があることから、令和5年12月には改正空家法が施行され、所有者の責務の強化、活用拡大を図るための空家等活用促進区域の設定や空き家等管理活用支援法人の指定、管理の確保を図るための管理不全空き家等に対する指導、勧告および管理不全建物管理制度等の活用、特定空家除却等を図るための代執行の円滑化などの措置ができるようになりました。

本市においても更なる空き家等の増加が懸念され、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に進め、対策を強化する必要があることから、これまでの本市基本方針の内容や取組を継承しながら、令和6年3月に「秋田市空き家等対策計画」を策定し、これまで計画に基づく事務事業の検討と実施に取り組んでまいりましたが、令和7年7月に実施した町内会に対する空き家の実態調査結果を踏まえるとともに、令和7年度末に改定する上位計画である「第2期秋田市住生活基本計画」との整合性を図るため、本計画を改定しました。

## 1-2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項により定めるものです。

また、本計画は、秋田市総合計画の分野別計画である秋田市総合都市計画および秋田市住生活基本計画等の他の分野別の関連計画との整合を図りながら、推進する計画です。

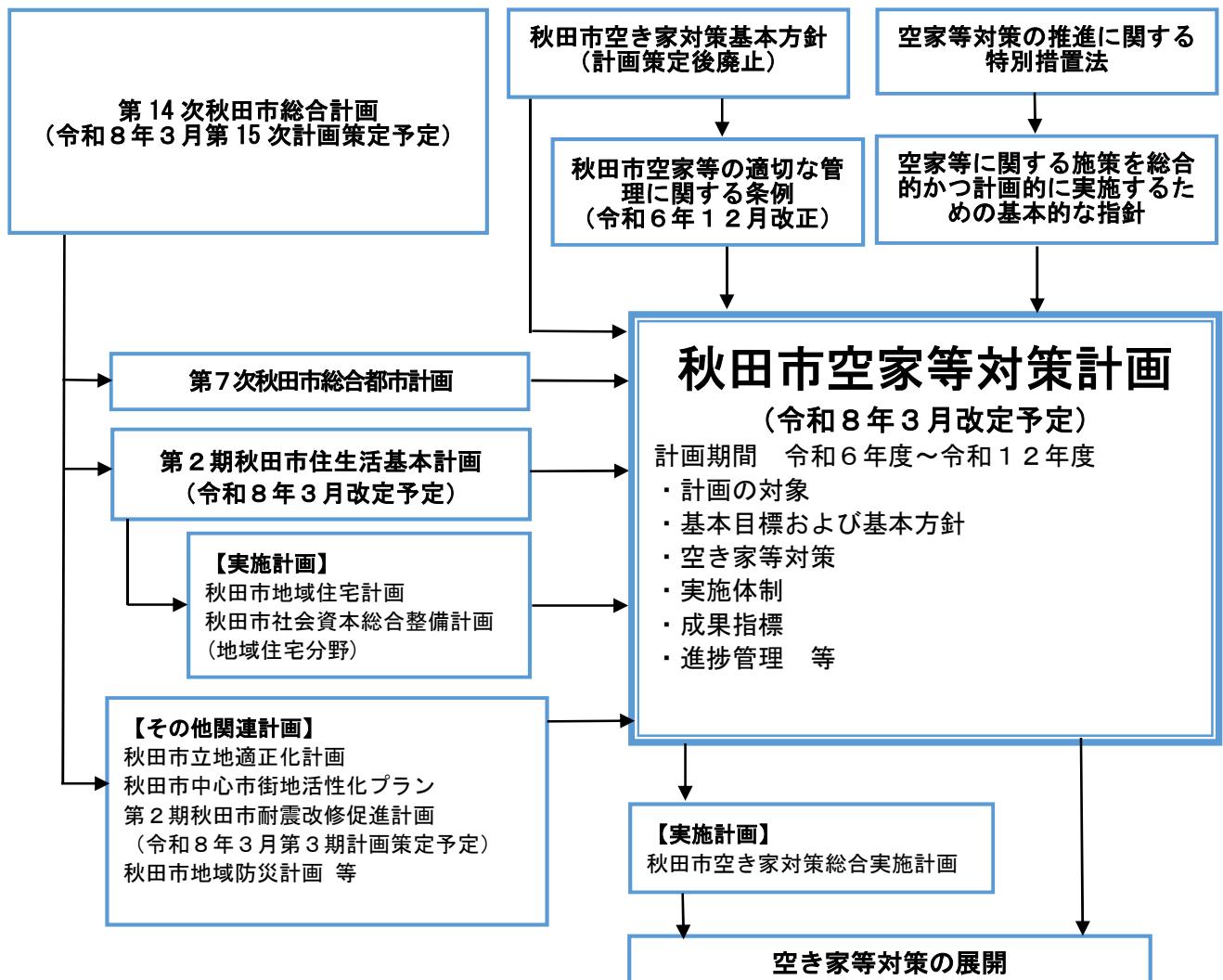


図 1-1 計画の位置づけ

## 1-3. 計画期間

本計画は令和6年度から令和10年度までの5年間の計画としておりましたが、第2期秋田市住生活基本計画と整合性を図るため、令和12年度まで計画期間を延長します。

なお、今後も、秋田市総合計画、秋田市総合都市計画および秋田市住生活基本計画等の上位関連計画との整合性を図るため、上位関連計画の改定に合わせ、見直しを行うものとします。

## 1-4. 計画の対象

### (1) 対象とする地区

本計画の対象地区は、秋田市全域とします。

### (2) 対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」、同条第2項に規定する「特定空家等」および第13条第1項に規定する「管理不全空家等」とします。

- 「空家等」とは（空家法第2条第1項）

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。

- 「特定空家等」とは（空家法第2条第2項）

- 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にあると認められる空家等をいう。

- 「管理不全空家等」とは（空家法第13条第1項）

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

## 2. 状況と課題

### 2-1. 人口・世帯の状況

#### (1) 人口・世帯の推移

- ・秋田市の令和6年の人口は 295,598 人となっており、平成 27 年 (315,383 人) から約 20,000 人減少しています。
- ・令和 6 年の世帯数は 138,716 世帯となっており、令和 5 年 (138,741 世帯) から減少に転じています。
- ・1 世帯あたり人員は 2.13 人となっており、平成 27 年 (2.33 人) と比較して世帯規模は縮小傾向にあります。

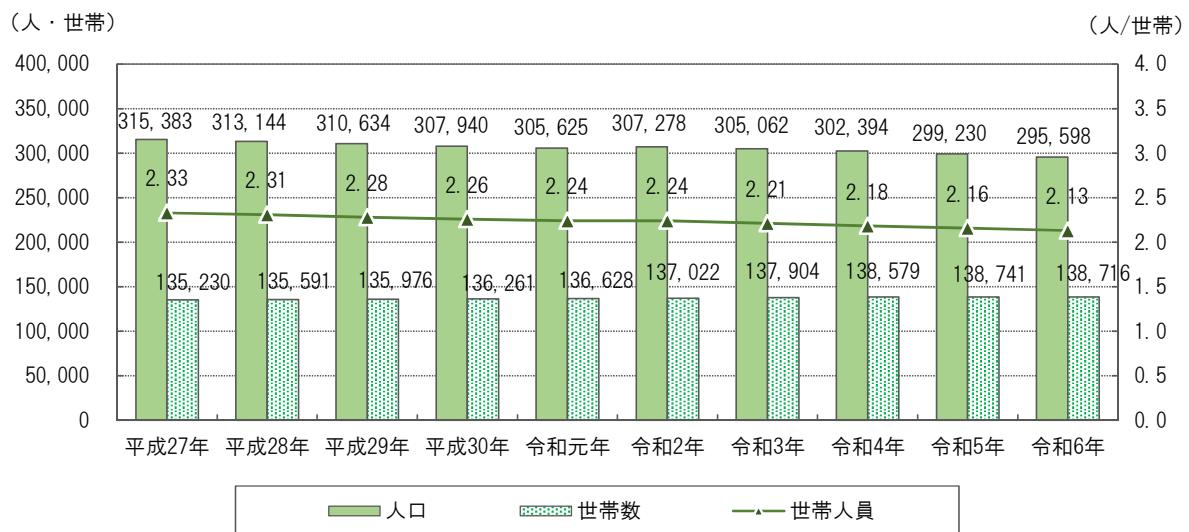


図 2-1 人口と世帯の推移（各年 12 月 31 日時点）

資料：秋田市 HP（秋田市情報統計課）、第 2 期秋田市住生活基本計画

## (2) 世帯の構成

- 主世帯総数は 133,310 世帯となっています。家族類型（「その他」を除く）で最も多いのは、「65 歳未満の単身」で 17.2% (22,940 世帯)、次いで、「65 歳以上の単身」が 14.6% (19,440 世帯)、「夫婦と 18 歳以上の者」が 14.2% (18,900 世帯) の順となっています。
- 高齢者のみの世帯は、「65 歳以上の単身」と「高齢夫婦のみ」を合わせて、27.3% (36,340 世帯) となっています。

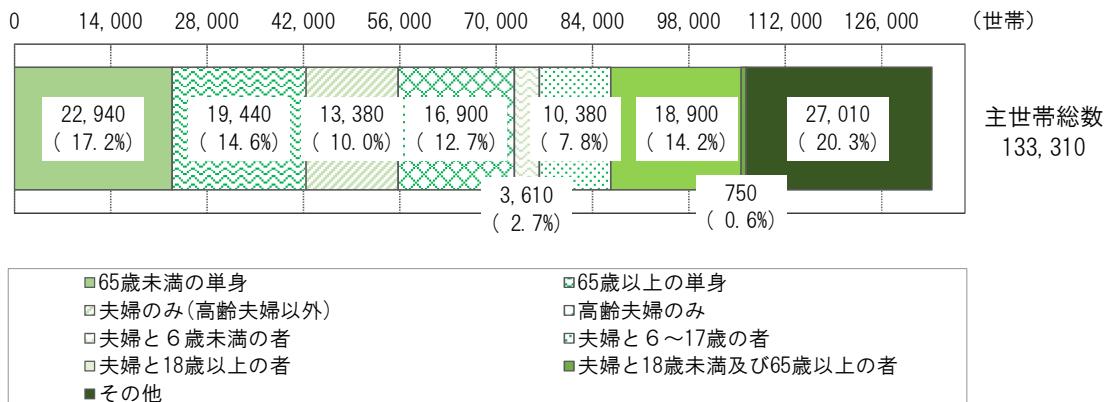


図 2-2 世帯の類型別主世帯数

資料：令和 5 年住宅・土地統計調査、第 2 期秋田市住生活基本計画

## (3) 高齢者世帯

### ①高齢世帯の推移

- 高齢者(65 歳以上世帯員)を含む世帯は増加傾向にあり、特に 65 歳以上単身世帯は 19,440 世帯と高齢者を含む世帯全体の 31.4% を占めており、平成 25 年の 14,480 世帯と比較して 10 年間で 1.3 倍となっています。
- 65 歳以上の夫婦世帯も同様の傾向にあり、高齢者のみの世帯の増加が顕著となっています。

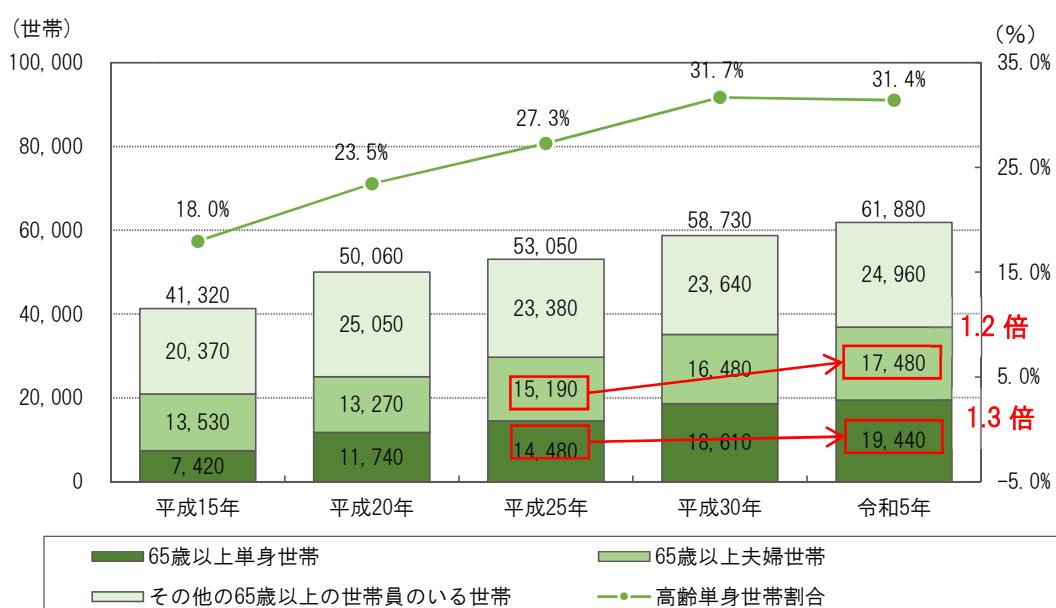


図 2-3 高齢世帯の推移

資料：住宅・土地統計調査（平成 15 年～令和 5 年）、第 2 期秋田市住生活基本計画

## ②高齢者人口の推移

- ・国勢調査によると、65歳以上の高齢者人口は令和2年では95,949人、31.8%となっています。令和7年度以降の高齢者の人口の推移をみると、横ばいとなると推計されている一方で、高齢者的人口の割合は増加すると推計されています。
- ・令和32年には97,141人となり、総人口の44.0%を占めると予想されています。
- ・また、高齢者人口の割合は全国平均に比べ高いものの、秋田県平均や県内市部に比べると最も低くなっています。

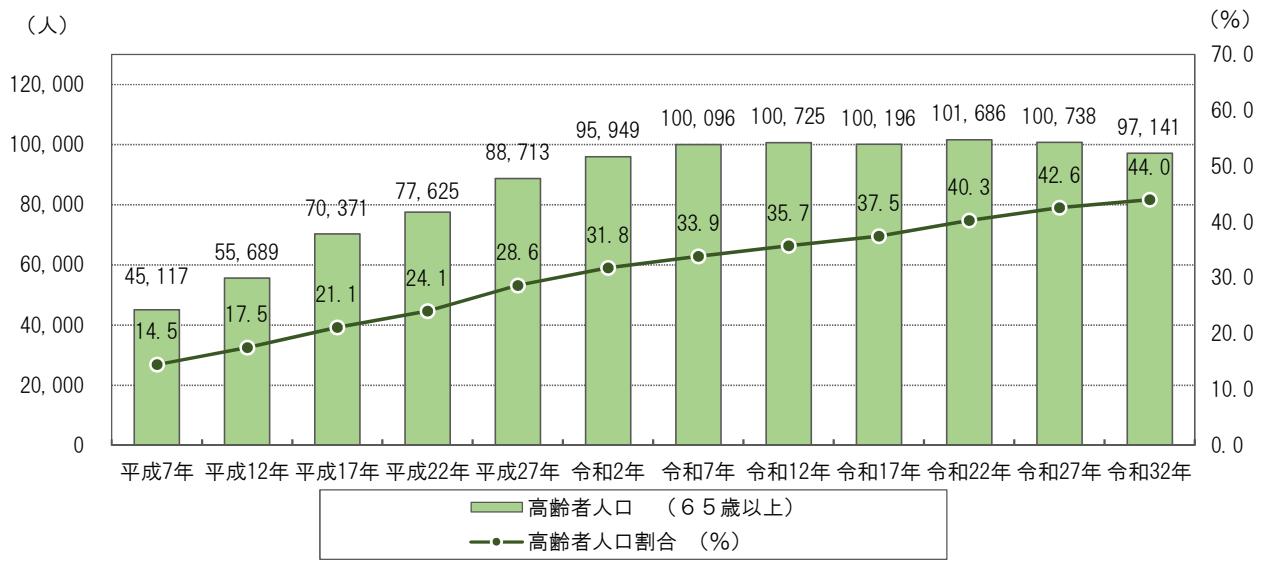


図2-4 高齢者人口の推移

資料：国勢調査（平成7年～令和2年）

国立社会保障・人口問題研究所ホームページ（令和7年～令和32年）  
第2期秋田市住生活基本計画

順位	市名称	人口	高齢者数	高齢者人口割合
1	男鹿市	22,474	11,742	52.2%
2	北秋田市	27,281	13,056	47.9%
3	仙北市	22,290	10,429	46.8%
4	湯沢市	38,484	17,050	44.3%
5	鹿角市	26,472	11,597	43.8%
6	能代市	46,045	20,161	43.8%
7	横手市	79,160	33,283	42.0%
8	にかほ市	21,687	8,998	41.5%
9	大館市	64,542	26,712	41.4%
10	大仙市	72,552	29,727	41.0%
11	由利本荘市	70,523	27,849	39.5%
12	潟上市	30,807	11,232	36.5%
13	秋田市	296,839	98,035	33.0%
	市部計	819,156	319,871	39.0%
	県 計	899,314	357,467	39.7%
	全 国	123,801,000	36,243,000	29.3%

表2-1 高齢化率の比較（全国、秋田県市部）

資料：令和6年度老人月間関係資料（秋田県健康福祉部：令和6年7月1日時点）

全国の数値は、総務省「人口推計」（令和6年5月1日時点）

第2期秋田市住生活基本計画

## 2-2. 空き家の状況

### (1) 住宅総数および空き家総数

#### ① 住宅・土地統計調査

- 秋田市の住宅総数の推移をみると、平成 15 年から平成 25 年にかけて増加傾向にあります。しかし、平成 25 年をピークに減少傾向に転じつつあります。
- 令和 5 年の住宅総数は 156,990 戸であり、普通世帯の 133,310 世帯を上回っています。
- 住宅総数（156,990 戸）のうち、空き家戸数は 23,010 戸（14.7%）を占めています。また、空き家戸数は近年で増加傾向にあり、平成 30 年から 1.5 ポイント増加しています。
- 秋田県の空き家率（15.8%）よりも低い傾向にあるものの、全国（13.8%）より高い傾向となっており、依然として高い空き家率となっています。

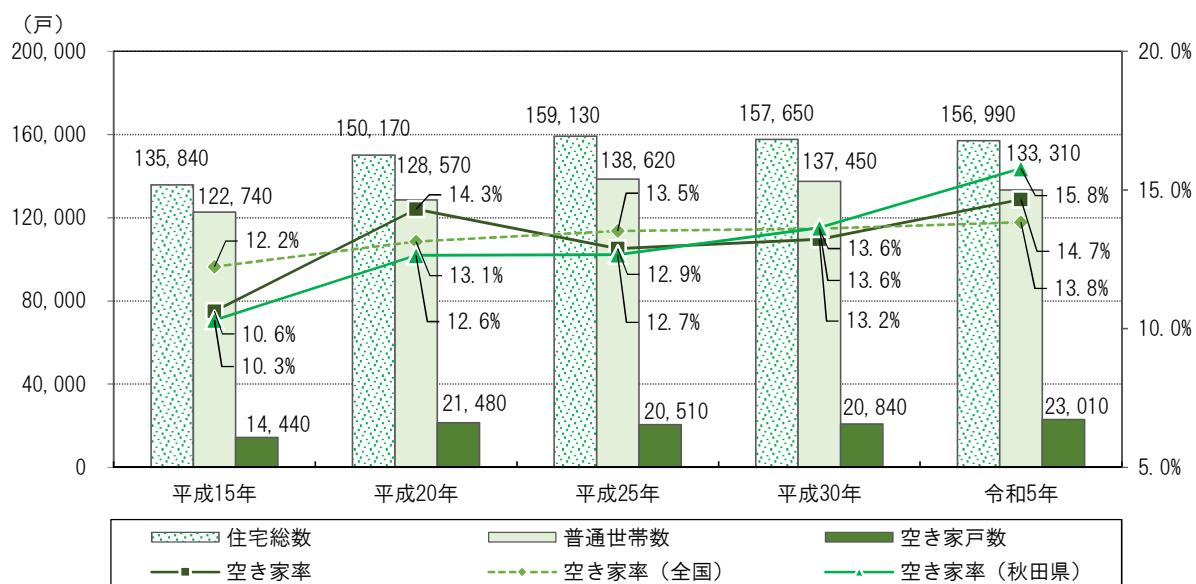


図 2-5 住宅総数および空き家戸数

資料：住宅・土地統計調査（平成 15 年～令和 5 年）、第 2 期秋田市住生活基本計画

※図中、空き家戸数は内数

※図中、住宅総数は共同住宅の空き部屋等を含む

## ②秋田市空き家調査(平成 24 年および平成 28 年から令和元年実施)

- 平成 24 年に実施した秋田市空き家調査では、市内全体で 3,072 戸の空き家が確認されました。
- また、平成 28 年～令和元年にかけて実施した秋田市空き家所有者意向調査および秋田市空き家追跡調査では、3,072 戸の空き家のうち 1,449 戸 (47.2%) については、空き家の状態が解消されていることが確認されました。
- 主な空き家の解消理由として、生活利便性が高いエリアを中心に、解体・建替えが進んだことや、賃貸物件において入居者が決定したことなどが確認されました。

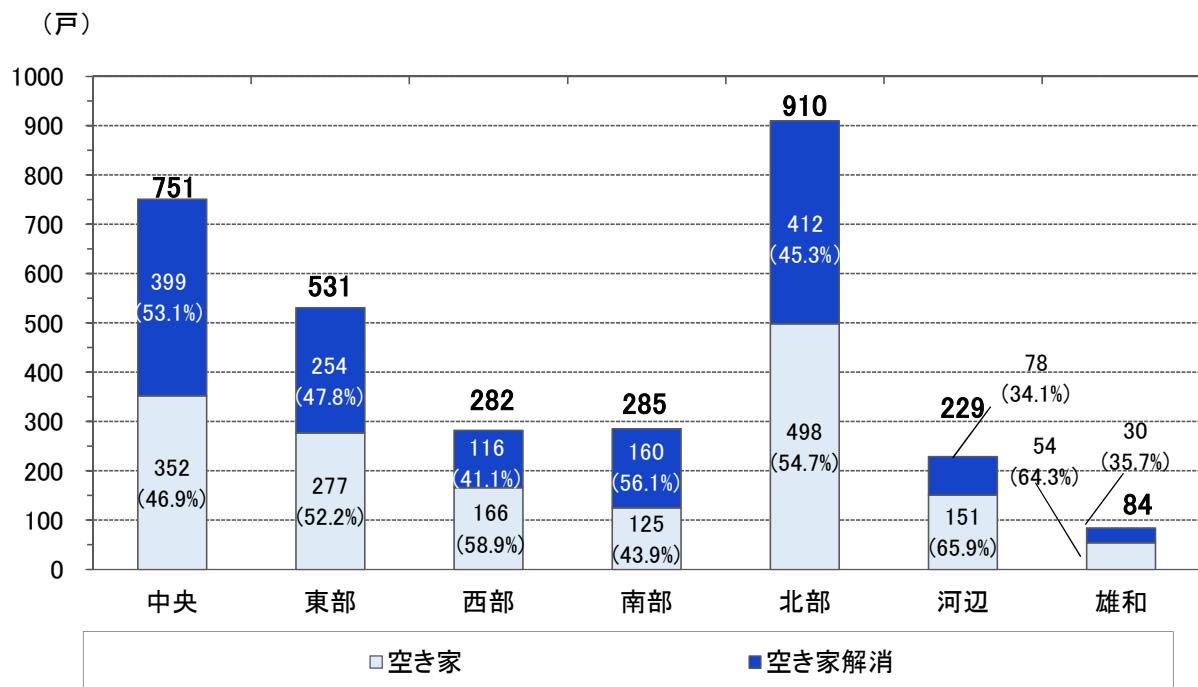


図 2-6 地区別空き家戸数およびその後の状態

資料：秋田市空き家調査（平成 24 年）

秋田市空き家所有者意向調査および秋田市空き家状況把握調査（平成 28 年～令和元年）

### ③令和5年7月豪雨および9月大雨による浸水被害空き家調査

#### (令和5年度～令和6年度実施)

- ・令和5年7月豪雨および9月大雨による浸水被害を受けた空き家の調査を令和5年度から令和6年度にかけて実施しました。
- ・浸水被害を受けた277地区（令和5年7月豪雨240地区、9月大雨37地区）を調査し、その地区で確認された空き家は、1,132棟（令和5年7月豪雨834棟、9月大雨298棟）であり、そのうち、浸水被害を受けたと想定される空き家は、206棟（令和5年7月豪雨198棟、9月大雨8棟）を確認しました。
- ・浸水被害を受けた空き家は、被害を受けたままの状態で放置されることで、衛生上の問題など近隣に影響を与えるおそれがあり、所有者への指導等などにより適切な管理を図る必要があります。

令和5年7月豪雨 浸水被害空き家調査					(参考) 市の台帳にある空き家		
地区	調査地区	調査終了地区	空き家	左のうち 浸水被害	台帳 空き家 (H24)	解消 空き家	解消率
中央	35	35	240	97	200	118	59.00%
東部	103	103	244	69	274	146	53.28%
南部	31	31	164	23	111	47	42.34%
西部	6	6	32	0	24	11	45.83%
北部	44	44	120	8	82	50	60.98%
河辺	17	17	28	1	29	8	27.59%
雄和	4	4	6	0	3	0	0.00%
合計	240	240	834	198	723	380	52.56%
調査率		100.0%					

表 2-2 令和5年7月豪雨浸水被害空き家調査

令和5年9月大雨 浸水被害空き家調査					(参考) 市の台帳にある空き家		
地区	調査地区	調査終了地区	空き家	左のうち 浸水被害	台帳 空き家 (H24)	解消 空き家	解消率
中央	14	14	92	7	77	40	51.9%
東部	6	6	32	0	22	7	31.8%
南部	0	0	0	0	0	0	0.0%
西部	1	1	5	0	4	2	50.0%
北部	16	16	169	1	156	75	48.1%
河辺	0	0	0	0	0	0	0.0%
雄和	0	0	0	0	0	0	0.0%
合計	37	37	298	8	259	124	47.9%
調査率		100.0%					

表 2-3 令和5年9月大雨浸水被害空き家調査

#### ④町内会に対する空き家の実態調査(令和7年度実施)

- 本市の空き家調査については、平成24年度の調査以降、所有者意向調査、追跡調査および浸水被害空き家調査などを実施してまいりましたが、全市を対象とした調査は実施しておりず、空き家の把握が課題となっていました。
- 一方で、令和5年住宅・土地統計調査によると、本市の空き家数は、平成30年調査から増加しているとの結果が示されており、早期に本市の空き家の実態を把握するとともに、今後も対策を総合的かつ計画的に進め、対策を強化していく必要があります。
- このため、地域の状況をより把握している町内会に対し協力を求めながら、空き家の実態に係る調査を令和7年度に実施しました。
- 調査の結果、789町内会（回答率81.8%）から回答があり、町内会で把握している空き家は、4,916戸（うち管理が不適切な空き家は、1,592戸、そのうち、危険な空き家は、332戸）がありました。
- 回答のあった空き家については、本市で把握している空き家データとの突合作業などを行いながら、現地調査による空き家の状況等の確認作業を実施するとともに、危険な空き家については、優先的に所有者調査等を進め、所有者等への指導等を実施する必要があります。
- 未回答の町内会や空き家を把握していない旨の回答があった町内会（合わせて249町内会、全体の25.8%）の区域についても、現地調査等による空き家の把握作業の実施を検討する必要があります。

#### 町内会に対する空き家の実態調査(回答数)

地域	送付数 (町内)	回答数 (町内)	未回答数 (町内)	回答率	回答構成率
中央地域	313	250	63	79.9%	31.7%
東部地域	155	130	25	83.9%	16.5%
西部地域	50	38	12	76.0%	4.8%
南部地域	147	127	20	86.4%	16.1%
北部地域	201	166	35	82.6%	21.0%
雄和地域	33	26	7	78.8%	3.3%
河辺地域	65	52	13	80.0%	6.6%
合計	964	789	175	81.8%	100.0%

表2-4 町内会に対する空き家の実態調査(回答数)

#### 町内会に対する空き家の実態調査(回答があつた空き家数等)

地域	ア 空き家 の把握状況		イ 把握済 の空き家数 (戸)			空き家数に占める割合		
	把握済 (町内)	未把握 (町内)		ウ 管理 不適切 (戸)	エ 危険 (戸)	管理 不適切 (ウ/イ)	危険 (エ/イ)	
中央地域	216	36	904	296	56	32.7%	6.2%	
東部地域	124	7	1,024	306	63	29.9%	6.2%	
西部地域	33	5	401	83	11	20.7%	2.7%	
南部地域	111	13	654	206	33	31.5%	5.0%	
北部地域	158	8	1,510	527	103	34.9%	6.8%	
雄和地域	25	1	165	67	25	40.6%	15.2%	
河辺地域	48	4	258	107	41	41.5%	15.9%	
合計	715	74	4,916	1,592	332	32.4%	6.8%	

表2-5 町内会に対する空き家の実態調査(回答があつた空き家数等)

## (2) 空き家の内訳

- 空き家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」の空き家が最も多く、54.2%となっています。また、「賃貸・売却用及び2次的住宅を除く空き家」が44.3%となっています。
- 空き家のうち、人が住んでいない「賃貸・売却用及び2次的住宅を除く空き家」で「腐朽・破損なし」は、「一戸建」で66.6%（5,980戸）、「長屋・共同住宅・その他」の38.5%（470戸）を占めており、利活用が可能な空き家が多くなっています。

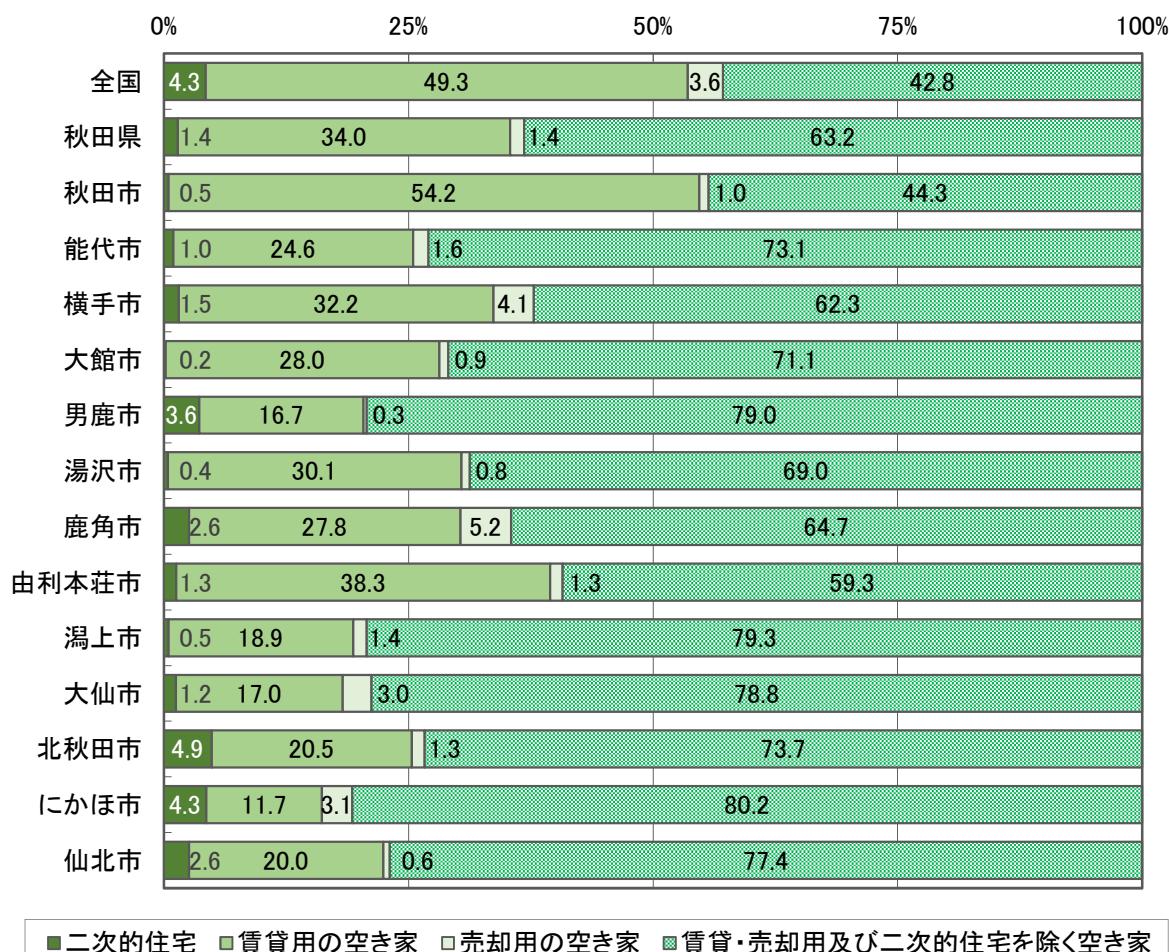


図 2-7 空き家の種類別構成比

資料：令和5年住宅・土地統計調査、第2期秋田市住生活基本計画  
※総数は不詳を含むため、内訳の合計は必ずしも100%にならない場合がある

### <空き家の種類>

- : 二次的住宅（別荘・その他）  
週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅、ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに宿泊する等、たまに宿泊する人がいる住宅。
- : 賃貸用の空き家  
新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅。
- : 売却用の空き家  
新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅。
- : 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家  
賃貸用の空き家、売却用の空き家及び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。  
(注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)

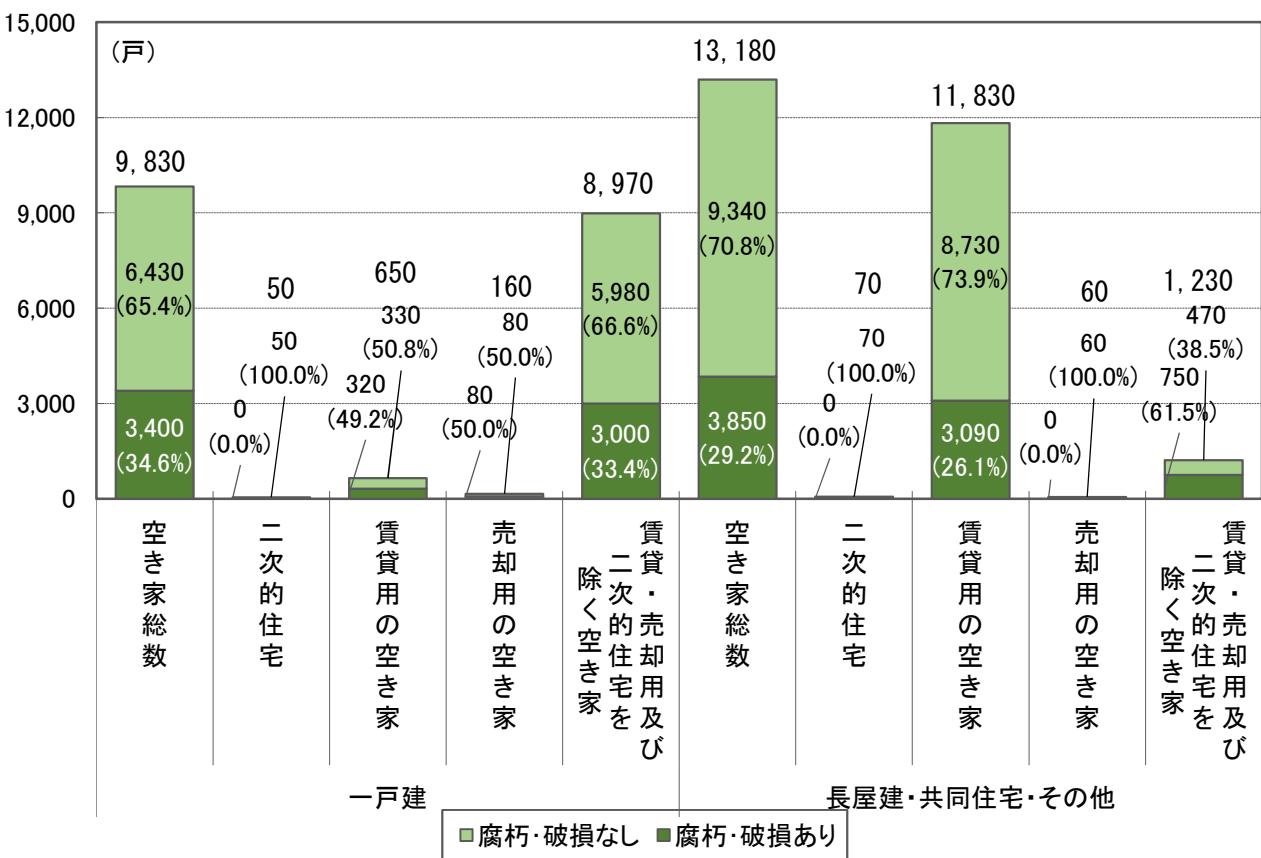


図 2-8 秋田市の空き家の内訳

資料：令和5年住宅・土地統計調査、第2期秋田市住生活基本計画  
※総数は各内訳の合計

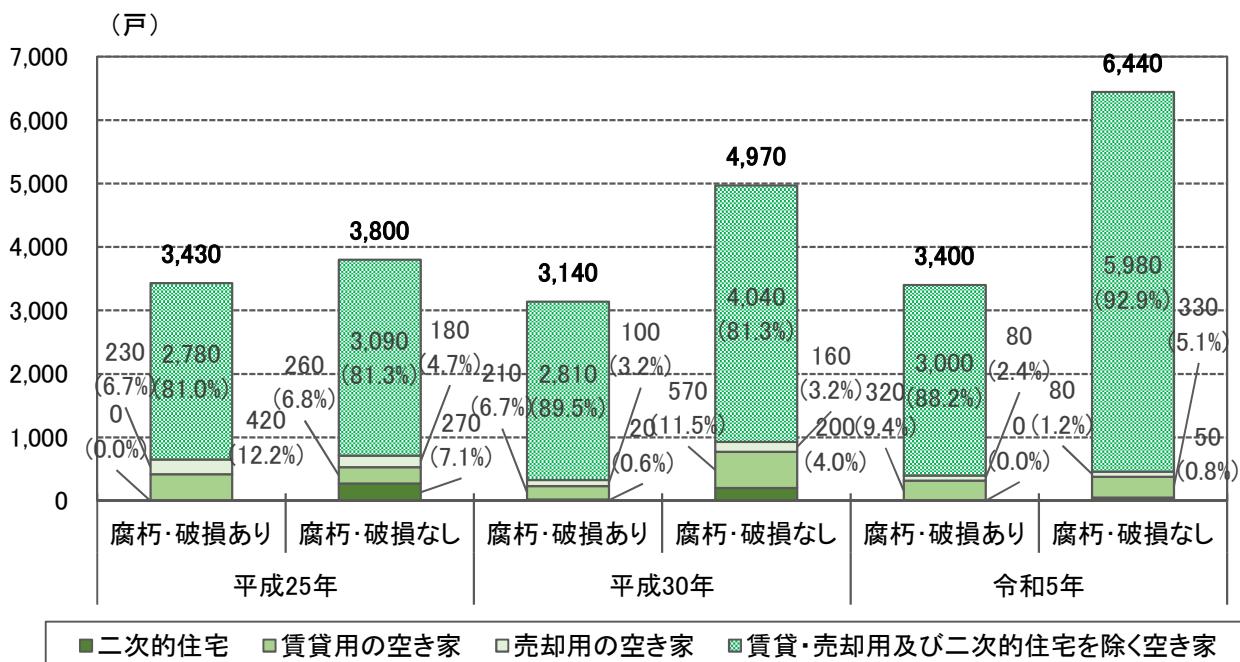


図 2-9 空き家（一戸建て住宅）の腐朽・破損状況

資料：住宅・土地統計調査（平成25年～令和5年）、第2期秋田市住生活基本計画  
※総数は各内訳の合計

### (3) 住宅市場の状況

#### ① 地価

- ・住宅地の地価は、平成 11 年頃にピークを迎え、平成 17 年以降、大幅に下落し、令和 6 年には 351 百円/m<sup>2</sup>となっています。

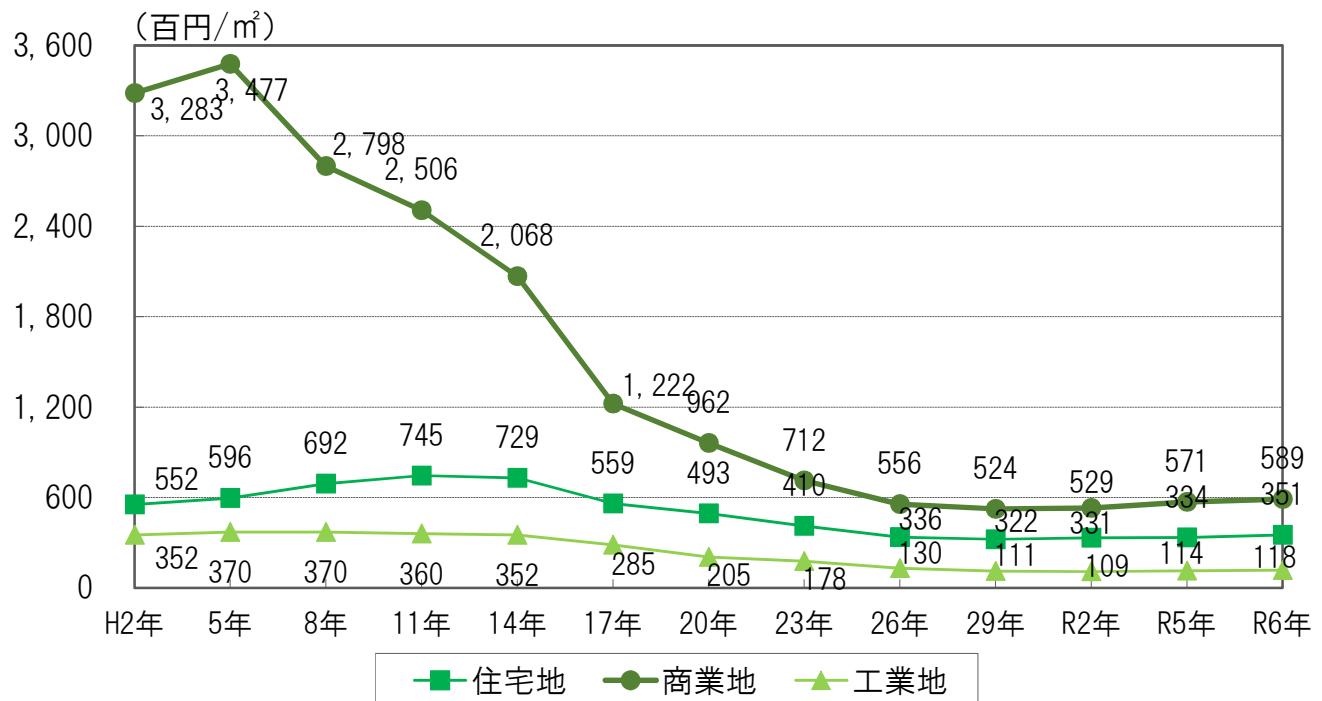


図 2-10 地価の推移（基準地の地価の単純平均）

資料：都道府県地価調査（国土交通省ホームページ）（平成 2 年～令和 6 年）

## ②中古住宅流通状況

- ・持ち家住宅(90,290戸)のうち中古住宅として購入した住宅の割合は11,190戸(12.4%)で、全国平均より低いものの、秋田県および県内他市に比べて高くなっています。平成20年以降増加しています。

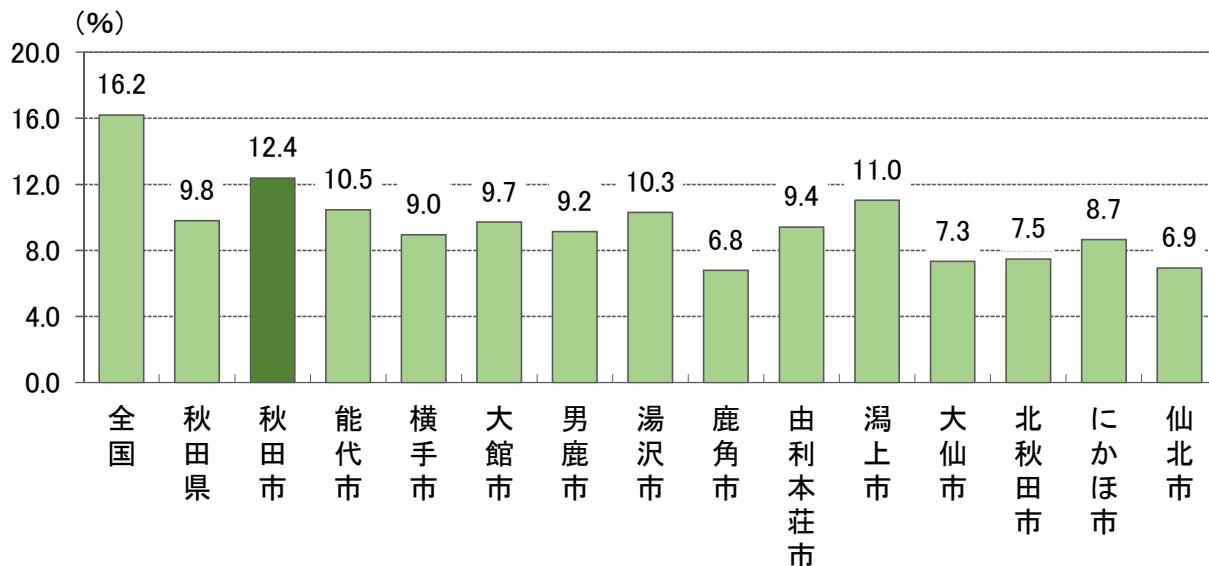


図 2-11 中古住宅として購入した持ち家住宅の割合

資料：令和5年住宅・土地統計調査、第2期秋田市住生活基本計画

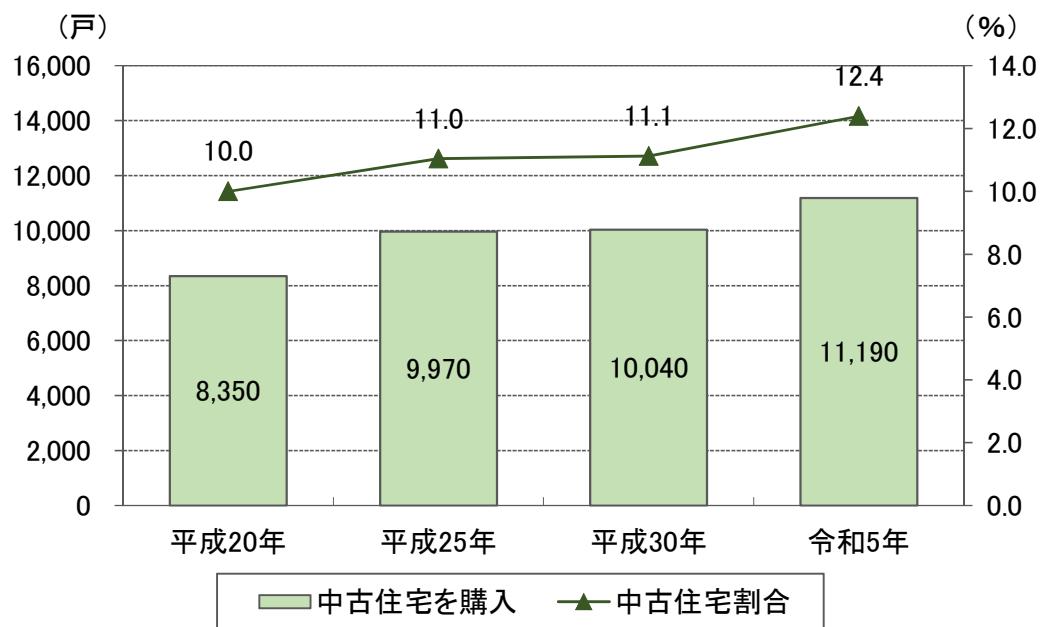


図 2-12 中古住宅購入数の推移

資料：住宅・土地統計調査（平成20年～令和5年）・第2期秋田市住生活基本計画

## 2-3. 本市のこれまでの主な取組（平成26年度から令和5年度まで）

これまで秋田市空き家対策基本方針に基づき、主に以下の取組を行ってまいりました。

### （1）秋田市空き家対策基本方針とその施策の内容

#### ①基本方針1 空き家所有者への適正管理の啓発

- ア 広報あきたへの掲載による適正管理の呼びかけ
- イ 固定資産税納税通知書へのチラシ同封による空き家適正管理の啓発

#### ②基本方針2 空き家の利活用

- ア 秋田市空き家バンク制度による利活用の推進
- イ 秋田市空き家定住推進事業による改修費への支援（補助）
- ウ 秋田市空き家所有者等無料相談会の開催
- エ 空き家データベース作成による情報共有
- オ 住宅金融支援機構【フラット35】地域連携型による金利優遇

#### ③基本方針3 周辺環境に影響のある危険な空き家への対処

- ア 秋田市空き家等の適正管理に関する条例の制定
- イ 条例等に基づく危険な空き家の所有者への指導等
- ウ 秋田市老朽危険空き家等解体撤去補助金による危険空き家の解体費への支援（補助）
- エ 金融機関との協定による空き家解体ローン金利優遇

#### ④基本方針4 新たな空き家の発生抑制のための対応策実施

- ア 秋田市住宅リフォーム支援事業によるリフォーム費用への支援（補助）
- イ 秋田市多世帯同居推進事業による同居のための改修費への支援（補助）
- ウ 木造住宅耐震改修等事業による耐震診断および耐震改修への支援（補助等）
- エ 相続した空き家の譲渡所得3,000万円特別控除の周知および確認手続き

#### ⑤基本方針5 空き家対策への全庁的な取り組み

- ア 空き家に関する相談窓口と担当する役割分担の明確化

## 2-4. 計画策定後の取組状況および評価（令和6年度から令和7年9月末）

本計画に基づきこれまで、主に以下の取組を行ってまいりました。

### （1）計画の基本方針とその施策の取組状況

#### ①基本方針1 所有者等への適正管理の啓発や相談体制の充実

ア 市の広報、ホームページ等での情報提供

・広報への空き家対策記事の掲載（R7.4）

・空き家対策ホームページの作成（R6.5、随時更新）

イ 固定資産税納税通知書へのチラシ同封による空き家適正管理の啓発

・市外の固定資産税納税義務者へチラシの送付（R7.5 約12,000通）

ウ 秋田市空き家所有者等無料相談会の開催

・開催回数等 令和6年度 3回（29件）、令和7年度 1回（12件）

#### ②基本方針2 空き家等の発生予防

ア 市の広報、ホームページ等での情報提供（再掲）

イ 固定資産税納税通知書へのチラシ同封による空き家適正管理の啓発（再掲）

ウ 空き家所有者等無料相談会の開催（再掲）

エ 空き家ガイドブックの作成（作成作業中、令和7年度内作成目標）

オ 相続した空き家等に係る譲渡所得の特別控除の周知および確認書発行手続

・確認書発行件数 令和6年度 80件、令和7年度 13件

カ 住宅リフォーム支援事業による改修費の支援

・交付件数 令和6年度 1,871件、令和7年度 873件

キ 多世帯同居推進事業による改修費の支援

・交付件数 令和6年度 14件、令和7年度 11件

#### ③基本方針3 空き家等の利活用の促進

ア 空き家バンク制度の活用および推進

・登録件数 令和6年度 35件（売買34件、賃貸借1件）

令和7年度 19件（売買19件）

・成約件数 令和6年度 20件（売買18件、賃貸借2件）

令和7年度 8件（売買8件）

#### 【空き家バンクのこれまでの実績（平成27年度から令和7年9月末）】

・登録件数 303件（売買256件、賃貸借47件）

・成約件数 227件（売買182件、賃貸借45件、成約率74.9%）

イ 住宅リフォーム支援事業による改修費の支援（再掲）

ウ 空き家定住推進事業による改修費の支援

・交付件数 令和6年度 28件、令和7年度 21件

エ 多世帯同居推進事業による改修費の支援（再掲）

#### ④基本方針4 管理不全な空き家等への対応の強化

ア 特定空家等および管理不全空家等判断基準の設定（R6.12）

イ 管理が不適切な空き家等に対する対応

・通報件数 令和6年度 335件、令和7年度 221件（前年度継続含む54件）

・指導件数 令和6年度 186件、令和7年度 83件（前年度継続含む14件）

ウ 特定空家等および管理不全空家等の助言又は指導等

・特定空家等認定 令和6年度 1件（助言・指導済）

エ 改善が見られない特定空家等への勧告、命令および行政代執行の実施

・特定空家等 1件に対する勧告、命令済、略式代執行実施中

オ 条例に基づく緊急安全措置の実施

・実施件数 令和6年度 1件、令和7年度 2件

カ 老朽危険空き家解体撤去補助金による解体費用への支援

・実施件数 令和6年度 8件、令和7年度 7件

キ 令和5年7月豪雨および9月大雨浸水被害空き家調査の実施（R5～R6.11）

・令和7月豪雨 240地区 空き家数 834棟（内、浸水被害 198棟）

・令和9月大雨 37地区 空き家数 298棟（内、浸水被害 8棟）

#### ⑤基本方針5 空き家等対策の実施体制の整備

ア 町内会に対する空き家の実態調査の実施（R7.7～8）

・回答数 785町内会

・町内で把握している空き家 4,916戸

（うち不適切1,592戸、そのうち危険332戸）

イ 空き家データベースの整備（府内アプリケーション使用）

ウ 秋田市空き家等対策審議会の設置および運営（R7.4）

エ 秋田市空き家等の適切な管理に関する条例および規則の改正（R6.12）

## (2) 成果指標の達成状況と評価

- ・令和6年度実績から推計すると、目標値については計画期間内でおおむね達成できる項目もありますが、特に「特定空家等および管理不全空家等の認定件数」については、令和6年度時点で、1件の実績となっており、判断基準に基づいた調査を重点的に進める必要があります。
- ・老朽危険空き家解体撤去補助金については、令和7年度から予算の増額などを図っていますが、特定空家等の認定と所有者への指導をさらに進めて、解体補助金の活用を図る必要があります。

指標	定義	現状 (R4)	目標値 (R6～R10)	実績 (R6)	目標値ま での必要 実績 (R7～R10)	目標値ま での必要 実績 (一年当)
空き家相談会参加件数	空き家所有者等無料相談会の参加件数（参加件数の合計）	32件 (R4)	180件 (R6～R10)	29件 (R6)	151件 (R7～R10)	38件
特定空家等および管理不全空家等認定件数	特定空家等および管理不全空家等認定件数（認定件数の合計）	0件 (R4)	100件 (R6～R10)	1件 (R6)	99件 (R7～R10)	25件
老朽危険空き家等解体撤去補助金活用件数	老朽危険空き家等解体撤去補助金活用件数（活用件数の合計）	12件 (R4)	60件 (R6～R10)	8件 (R6)	52件 (R7～R10)	13件
空き家バンク登録物件数	空き家バンクの登録物件数（登録物件数の合計）	22件 (R4)	130件 (R6～R10)	35件 (R6)	95件 (R7～R10)	24件

## (3) 今後の課題および方向性について

- ・町内会が把握している空き家は、約4,900戸、うち約3割が管理が不適切な空き家であり、そのうち約1割が危険な空き家となっており、特に危険な空き家の対応を重点的に進める必要があります。
- ・市民などからの管理不適切な空き家等の通報は増加傾向にあり、現地調査、所有者調査および所有者指導の一連の対応を迅速かつ効率的に取り組む必要があります。
- ・特に法に基づく「特定空家等」および「管理不全空家等」に対する指導等の措置については、所有者による自発的な対応を促す有効手段であると考えているため、判断基準に基づいた調査や指導等を重点的に進める必要があります。
- ・空き家所有者への啓発や指導等をさらに進め、空き家バンクへの登録、解体補助金の活用などを図りながら、空き家の利活用や解体に向けた取組をさらに進める必要があります。
- ・増加が止まらない空き家等への対応は、行政のみでは限界があるため、空家等対策審議会での対策の検討を図りながら、民間団体との連携強化をさらに進める必要があります。

## 2-5. 空き家等の課題

空き家等の現状やこれまでの主な取組を踏まえ、空き家等の問題解決に向けて、次のとおり課題を整理しました。

### (1) 課題1 所有者の当事者意識の向上

#### ①所有者としての当事者意識の向上

- ・空き家等の管理責任は所有者にありますが、一部の所有者の中には、管理責任について十分に意識されていない場合があり、管理不全な空き家等によって、第三者や周辺家屋等に被害を及ぼした場合に損害賠償などの管理責任を問われるリスクがあることを理解していただく必要があることから、さらなる情報提供や啓発の手法を検討するとともに、所有者の当事者意識の向上が求められます。

#### ②相続手続や成年後見制度などの周知

- ・相続手続が行われていない空き家等や所有者が認知症等により判断能力を失うなどにより管理責任の所在が不明な空き家等が管理不全となり、問題となるケースがあることから、相続手続の必要性や成年後見制度などの周知が必要です。

### (2) 課題2 空き家等の解消に向けた相談や情報提供の充実

#### ①空き家等所有者への相談体制や情報提供の充実

- ・空き家等の所有者の中には、空き家等の相続手続、管理の方法、売却の方法などが分からず、悩みを抱えている方多くいます。これらの相談に対して、専門的知識を有する関係団体と連携しながら、相談体制や情報提供を充実させが必要です。

#### ②空き家等となる前の啓発や情報提供の充実

- ・現在居住している住宅が空き家等となる前に、所有者自身やその家族が対応を検討することが空き家等の発生抑止につながります。このため、空き家等になってからではなく、空き家等になる前の啓発や情報提供の充実が必要です。

### (3) 課題3 空き家等の利活用の推進

#### ①空き家等の活用の推進

- ・空き家等の中には依然として活用が可能な空き家が多く存在しています。これらの活用可能な空き家等については、さらなる空き家バンク制度の利用の周知と関係団体等との連携の強化が必要です。また、活用が可能な空き地や特定空家等の除却後の敷地などを有効活用する観点から、空き家等と一体的に流通できる制度の検討が必要です。

#### ②改修費用などへの支援

- ・活用可能な空き家等であっても、改修が必要である場合が多いことから、耐震改修やリフォームなどの費用に対する支援が必要です。

## (4) 課題4 増加する管理不全な空き家等への対応

### ①適正管理の啓発および支援

- ・適切に管理されずに管理不全な空き家等となる場合が多いことから、啓発を強化するとともに、管理業務を行っている民間団体等との連携などの適正管理に対する支援の検討が必要です。

### ②管理不全な空き家等への指導体制の強化

- ・管理不全な空き家等については、法に基づく助言又は指導等を継続して行い、所有者等による自主的な改善を促していくことが重要となることから、令和6年度に設定した「秋田市特定空家等および管理不全空家等判断基準」に基づき、指導体制の強化を図ることが必要です。

### ③浸水被害を受けた空き家等への対応

- ・令和5年7月の豪雨災害により浸水被害を受け、災害ごみの片付けや補修などを行わずそのまま放置されている空き家等は、建物の急速な老朽化や悪臭などにより生活環境へ悪影響を及ぼすことが懸念されるため、所有者への指導などの対応が必要です。

### ④町内会に対する空き家の実態調査で把握した空き家等への継続的な対応

- ・令和7年7月に実施した「町内会に対する空き家の実態調査」では、約4,900戸の空き家が報告され、うち管理不適切な空き家は約3割で、そのうち約1割が危険な状態となっています。
- ・町内会から得られた空き家の情報は、データベースとして整備し、継続的な内部管理を図りながら、現地調査や所有者調査などを進め、特に危険な空き家については、優先的に対応する必要があります。

## (5) 課題5 空き家等対策の実施体制の整備

### ①府内の連携体制の整備

- ・空き家等は様々な問題を抱えている場合があり、市民からの相談や苦情に対しては、府内全体での役割分担や分野横断的な連携により、空き家等対策に取り組む必要があります。

### ②民間の関係団体との連携

- ・空き家等の売却や賃貸の相談、維持管理、法律上の権利関係等の専門的な相談に対して、民間の関係団体と連携しながら対応するとともに、空き家等解消のための新たな民間の関係団体との連携による取組の検討が必要です。

### **3. 空き家等対策に関する基本目標および基本方針**

#### **3-1. 基本目標**

適切な管理が行われていない空き家等は、防災、防犯、衛生、景観などの市民の生活環境に深刻な影響を与えるとともに、地域の活力低下にもつながっていきます。

このため、市民の皆様が安全・安心に暮らせるまちづくりのため、空き家等の所有者への適正管理の啓発をはじめ、管理不全な空き家等への対応、空き家等の利活用の推進、相談体制の強化など、総合的な空き家等対策を庁内の連携はもとより、官民連携で推進します。

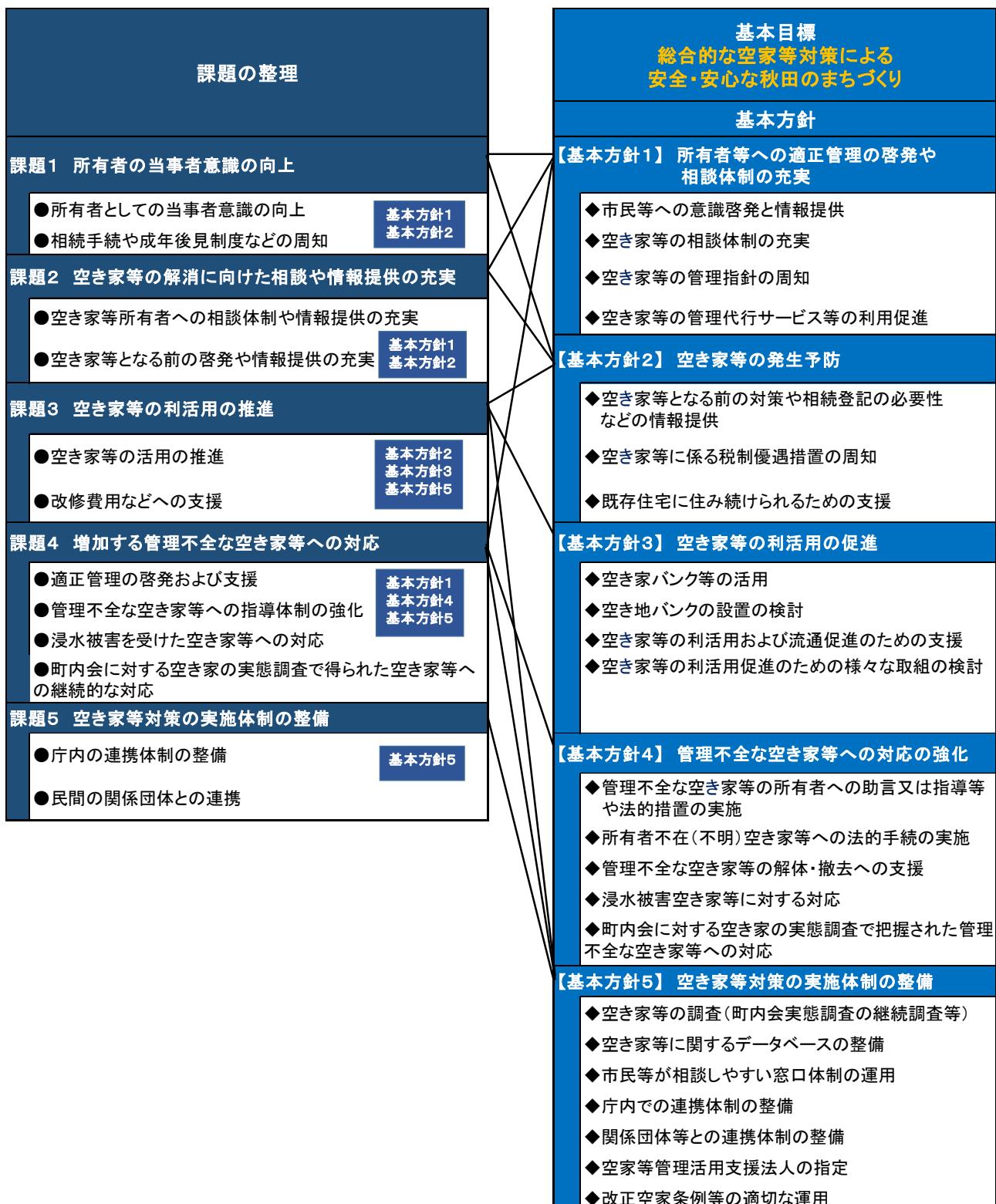
##### **【基本目標】**

**総合的な空き家等対策による安全・安心な秋田のまちづくり**

## 3-2. 基本方針

### (1) 基本方針

現在、空き家等が抱える課題を解決しながら基本目標の実現に向けて、以下の5つを基本方針として、空き家等対策に取組むとともに、秋田市の安全・安心なまちづくりに取組みます。



## 【基本方針 1】所有者等への適正管理の啓発や相談体制の充実

- ・所有者の当事者意識向上のための啓発や情報提供を行い、空き家等の適正管理の促進に努めるとともに、空き家等の管理、売却、法律上の権利関係、解体などに関する所有者等への相談体制を強化していきます。

## 【基本方針 2】空き家等の発生予防

- ・市民や空き家所有者等の意識啓発を図り、空き家等の発生抑制を目指すとともに、居住しているときからの各種支援策の活用を推進し、空き家化の予防に努めます。

## 【基本方針 3】空き家等の利活用の促進

- ・空き家等及び空き家等を除却した跡地は、活用方法によっては有効な地域資源となる可能性があることから、所有者等の意向を踏まえて、利活用が可能な空き家等の流通や、地域コミュニティの維持・再生に必要な機能展開を図るなど、まちづくりに資する空き家等の利活用を促進します。

## 【基本方針 4】管理不全な空き家等への対応の強化

- ・管理不全となり、周辺への悪影響が著しい空き家等は、緊急性に応じて空家法および空き家条例に基づく助言・指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を行います。
- ・管理不全空き家等については、金銭面や年齢などを理由に所有者による管理が不全となる場合や所有者が不明な場合などがあることから、財産管理制度の活用などによる対応を検討します。

## 【基本方針 5】空き家等対策の実施体制の整備

- ・空き家等に関するデータベースを整備し、府内の情報共有を図ります。
- ・空き家等対策は分野横断的で多岐にわたるものであり、本市のさまざまな関係課所室が密接に連携して対処する必要があるため、府内の実施体制を整備します。また、各種施策の実施にあたっては、外部の専門家および関係団体との連携による実施や検討を行います。

## 4. 空き家等対策の実施内容

### 4-1. 空き家等対策の実施内容

本計画3の空き家等対策の基本方針に基づき、以下の取組を実施・検討します。

なお、計画的に各取組の実施・検討を行うため、検討又は実施時期を定めるとともに、重点的な取組を設定し、これらについては、優先的に取り組んでいきます。

基本目標	総合的な空き家等対策による安全・安心な秋田のまちづくり											
	基本方針	基本施策	実施状況	番号	重点取組	取組	検討又は実施時期					
							R7	R8	R9	R10	R11	R12
【基本方針1】 所有者等への適正管理の啓発や相談体制の充実	①市民等への意識啓発と情報提供	継続	1			市の広報、ホームページ等での情報提供	実施					
		継続	2			固定資産税納税通知書へのチラシ同封による情報提供	実施					
		継続	3	○		空き家ガイドブックの作成	検討		実施			
	②空き家等の相談体制の充実	継続	4	○		秋田市空き家所有者等無料相談会の開催	実施					
		継続	5			秋田県主催の空き家相談会への参画	実施					
	③空き家等の管理指針の周知	継続	6			国の基本指針に基づく、空き家等の適切な管理の指針の周知	実施					
		継続	7			関係事業団体等との連携による空き家等の管理代行サービスおよび見守り代行サービスの検討	検討		実施			
	④空き家等の管理代行サービス等の利用促進	継続	8			市の広報、ホームページ等での情報提供(再掲)	実施					
		継続	9			固定資産税納税通知書へのチラシ同封による情報提供(再掲)	実施					
		継続	10	○		空き家ガイドブックの作成(再掲)	検討		実施			
		継続	11	○		秋田市空き家所有者等無料相談会の開催(再掲)	実施					
		継続	12			秋田県主催の空き家相談会への参画(再掲)	実施					
		継続	13			相続した空き家等に係る譲渡所得の特別控除の周知および確認書発行手続	実施					
		継続	14			低未利用地に係る譲渡所得の特別控除の周知および確認書発行手続	実施					
		継続	15			住宅リフォーム支援事業による改修費の支援(補助)	実施					
		継続	16			多世帯同居推進事業による改修費の支援(補助)	実施					
		継続	17			木造住宅耐震改修等事業による耐震診断や耐震改修の支援(補助等)	実施					
【基本方針2】 空き家等の発生予防	①空き家等となる前の対策や相続登記の必要性などの情報提供	継続	18	○		空き家バンク制度の活用および推進	実施					
		新規	19	○		利用者ニーズに対応した空き家等の流通の仕組みづくりの検討	検討		実施			
		継続	20			住宅情報ネットワークサイトの活用および推進	実施					
		継続	21			全国版空き家・空き地バンクへの参画による情報発信	実施					
		継続	22			住宅の利活用に向けたセミナー等の開催の検討	検討		実施			
	②空き地バンクの設置の検討	継続	23	○		空き地バンク制度の設置の検討	検討		実施			
		継続	24			住宅情報ネットワークサイトの活用および推進(再掲)	実施					
		継続	25			全国版空き家・空き地バンクへの参画による情報発信(再掲)	実施					
	③既存住宅に住み続けられるための支援	継続	26			住宅リフォーム支援事業による改修費の支援(補助)(再掲)	実施					
		継続	27	○		空き家定住推進事業による改修費の支援(補助)	実施					
		継続	28			多世帯同居推進事業による改修費の支援(補助)(再掲)	実施					
		継続	29			住宅金融支援機構【フラット35】地域連携型による金利優遇	実施					
		継続	30			木造住宅耐震改修等事業による耐震診断や耐震改修の支援(補助等)(再掲)	実施					
		継続	31			中心市街地等空き店舗対策事業による改装費等の支援(補助)	実施					
		継続	32			中心市街地等空き店舗データベースによる空き店舗情報の発信	実施					
		継続	33			空き家等や低未利用地解消のためのランドバンク事業実施の可能性の検討	検討		実施			
【基本方針3】 空き家等の利活用の促進	④空き家等の利活用促進のための様々な取組の検討	継続	34			空き家等の様々な活用方法に対する支援の検討	検討		実施			
		継続	35			空家等活用促進区域の設定および空家等活用促進指針の策定の検討	検討					

基本方針	基本施策	実施状況	番号	重点取組	取組	検討又は実施時期					
						R7	R8	R9	R10	R11	R12
【基本方針4】 管理不全な空き家等への対応の強化	①管理不全な空き家等の所有者への助言又は指導等や法的措置の実施	継続	36	○	特定空家等および管理不全空家等判断基準による調査および認定					実施	
		継続	37	○	特定空家等および管理不全空家等の助言又は指導					実施	
		継続	38	○	改善が見られない特定空家等および管理不全空家等への勧告、特定空家等への命令および代執行実施の検討				検討・実施		
		継続	39		条例に基づく緊急安全措置の実施				実施		
		継続	40		法に基づく緊急行政代執行の実施の検討				検討・実施		
	②所有者不在(不明)空き家等への法的手続の実施	継続	41	○	特定空家等および管理不全空家等の解消のための財産管理制度活用の検討		検討			実施	
		継続	42	○	老朽危険空き家解体撤去補助金による解体費用への支援				検討	実施	
	③管理不全な空き家等の解体・撤去への支援	継続	43		金融機関との協定による空き家解体ローンの金利優遇				検討	実施	
		継続	44		解体業者関係団体等との連携による解体業者紹介の手法の検討		検討			実施	
		継続	45	○	浸水被害空き家等の調査および所有者への指導				検討	実施	
		継続	46	○	老朽危険空き家解体撤去補助金による解体費用への支援(再掲)				検討	実施	
	④浸水被害空き家等に対する対応	継続	47		金融機関との協定による空き家解体ローンの金利優遇(再掲)				検討	実施	
		継続	48		解体業者関係団体等との連携による解体業者紹介の手法の検討(再掲)		検討			実施	
		新規	49	○	町内会に対する空き家の実態調査で把握された管理不全な空き家等の所有者指導等の実施				検討	実施	
【基本方針5】 空き家等対策の実施体制の整備	①空き家等の調査 (町内会実態調査の継続調査等)	継続	50		市民からの通報や日常的なパトロールによる空き家等の把握				検討	実施	
		継続	51		効率的な空き家調査手法の検討および実施				検討	実施	
		新規	52	○	町内会に対する空き家の実態調査で把握した空き家等の継続調査の実施		検討			実施	
		新規	53	○	町内会に対する空き家の実態調査で未把握区域の空き家等の調査の実施		検討		実施	一	
		継続	54	○	所有者意向調査の検討および実施				検討	実施	
	②空き家に関するデータベースの整備	継続	55		空き家等データベースの整備および庁内での情報共有				検討	実施	
		継続	56		空き家等データベースシステム導入の検討				検討	実施	
	③市民等が相談しやすい窓口体制の運用	継続	57		市民が相談しやすい相談体制の運用				検討	実施	
		継続	58	○	空き家対策チーム再編による各課所室の役割分担や連携体制の整備		検討			実施	
	④府内での連携体制の整備	継続	59	○	空き家対策チーム再編による府内連絡会議での空き家等対策の検討				検討	実施	
		継続	60	○	民間団体等と連携した空家等対策審議会による空き家等対策の検討				検討	実施	
		新規	61	○	シルバー人材センター等との協定内容の見直しおよび連携				検討	実施	
	⑥空家等管理活用支援法人の指定	継続	62	○	空家等管理活用支援法人の指定の検討および指定法人との連携による空き家等対策の実施		検討			実施	
	⑦改正空家条例等の適切な運用	継続	63	○	改正空家条例等の適切な運用				検討	実施	

## 4-2. 空き家等対策の具体的な取組

### (1) 基本方針 1 所有者等への適正管理の啓発や相談体制の充実

#### ①市民等への意識啓発と情報提供

空き家等がもたらす問題や適切な管理の必要性や重要性のほか、空き家バンク制度、解体補助金などの市の支援制度について、市の広報、ホームページ、固定資産税納税通知書へのチラシ同封等により情報発信します。また、空き家等の管理、売却方法および成年後見制度などを記載した空き家ガイドブックを作成し、市民等への啓発や情報提供に努めます。

- ・市の広報、ホームページ等での情報提供（継続）
- ・固定資産税納税通知書へのチラシ同封による情報提供（継続）
- ・【重点】空き家ガイドブックの作成（継続）

#### ②空き家等の相談体制の充実

空き家等の所有者の悩みに対応するため、空き家等の管理、売却、法律上の権利関係、解体などに関する相談体制を、関係団体等との連携を図りながら強化していきます。

- ・【重点】秋田市空き家所有者等無料相談会の開催（継続）
- ・秋田県主催の空き家相談会への参画（継続）

#### ③空き家等の管理指針の周知

国の基本指針では、空き家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空き家等の適切な管理の指針が示されたことから、空き家等の適切な管理を図るため、空き家所有者等への本指針の周知に努めます。

- ・国の基本指針に基づく、空き家等の適切な管理の指針の周知（継続）

#### ④空き家等の管理代行サービス等の利用促進

空き家等が適切に管理されずに放置される原因として、所有者が遠方に居住していることや高齢のため自ら管理することが困難であることが考えられます。N P O法人などの民間団体等で行う空き家等の管理代行サービスや見守りサービスもあることから、空き家等が適切に管理されるよう、関係事業団体等と連携した管理代行サービス等の取組を検討します。

- ・関係事業団体等との連携による空き家等の管理代行サービスおよび見守り代行サービスの検討（継続）

## (2) 基本方針2 空き家等の発生予防

### ① 空き家等となる前の対策や相続登記の必要性などの情報提供

新たな空き家等の発生を予防するため、空き家等となる前の対策や相続登記の必要性などの啓発や情報提供に努めるとともに、相談体制を強化します。

- ・市の広報、ホームページ等での情報提供（再掲・継続）
- ・固定資産税納税通知書へのチラシ同封による情報提供（再掲・継続）
- ・【重点】空き家ガイドブックの作成（再掲・継続）
- ・【重点】秋田市空き家所有者等無料相談会の開催（再掲・継続）
- ・秋田県主催の空き家相談会への参画（再掲・継続）

### ② 空き家等に係る税制優遇措置の周知

国では相続した家屋が空き家等となったまま長期間放置されることを抑制するための特例制度として、空き家等の譲渡所得の3,000万円特別控除制度を設けています。

また、空き家等の低未利用地の譲渡所得の100万円特別控除制度もあることから、これらの制度の周知に努めるとともに、確認書発行手続の円滑化を図ります。

- ・相続した空き家等に係る譲渡所得の特別控除の周知および確認書発行手続（継続）
- ・低未利用地に係る譲渡所得の特別控除の周知および確認書発行手続（継続）

### ③ 既存住宅に住み続けられるための支援

現在居住中の住宅に住み続けられるようリフォームや耐震改修への支援（補助等）を行います。また、住宅が子などの家族に継承されるよう、同居の推進を図ります。

- ・住宅リフォーム支援事業による改修費の支援（補助）（継続）
- ・多世帯同居推進事業による改修費の支援（補助）（継続）
- ・木造住宅耐震改修等事業による耐震診断や耐震改修の支援（補助等）（継続）

### (3) 基本方針3 空き家等の利活用の促進

#### ① 空き家バンク等の活用

本市では、空き家等の利活用を通じて、本市への移住および定住を促進し、空き家等の解消と地域の活性化を図るため、平成27年3月から「空き家バンク制度」の運用を開始するとともに、令和元年5月からは、市内の不動産物件を紹介するポータルサイトである「住宅情報ネットワークサイト」を開設し、本市への移住又は定住を希望する方への住宅の情報提供の強化を図っています。また、「全国版空き家・空き地バンク」にも参画し、情報提供の拡充に努めています。今後もさらなる協力宅地建物取引業者等と連携を図り、空き家バンク制度等の活用による空き家等の利活用の推進に努めてまいります。なお、時代の変化とともに、不動産の利用者ニーズも変化していることから、空き家等を含めた中古住宅の流通の仕組みづくりについても検討します。さらに、住宅の利活用に向けたセミナー等の開催も検討します。

- ・【重点】空き家バンク制度の活用および推進（継続）
- ・【重点】利用者ニーズに対応した空き家等の流通の仕組みづくりの検討  
(新規)
- ・住宅情報ネットワークサイトの活用および推進（継続）
- ・全国版空き家・空き地バンクへの参画による情報発信（継続）
- ・住宅の利活用に向けたセミナー等の開催の検討（継続）

#### ② 空き地バンクの設置の検討

本市では、空き家等の流通を図るため、空き家バンク制度の運用をしていますが、空き地は対象としておりません。また、危険な状態や管理不全な状態の空き家等は、流通が困難であり、空き家バンク制度の活用も困難な状態となっております。空き地をはじめ、管理不全空家等の除却後の跡地も、活用方法によっては、有効な地域資源となる可能性があり、また、国では全国版空き家・空き地バンクの運営により、空き地の流通への対策を実施しています。空き地や管理不全空家等の除却後の跡地の利活用は、空き家等の解消と一体的に対策することが有効であることから、本市でも空き地バンク制度の設置を検討します。

- ・【重点】空き地バンク制度の設置の検討（継続）
- ・住宅情報ネットワークサイトの活用および推進（再掲・継続）
- ・全国版空き家・空き地バンクへの参画による情報発信（再掲・継続）

### ③空き家等の利活用および流通促進のための支援

空き家バンク制度等で流通する空き家等に定住するためには、改修工事などが必要となる場合があります。このため市民や移住希望者が空き家等を利活用し、定住する場合の改修工事費用等に対する支援（補助）や住宅金融支援機構との連携による住宅ローン金利の優遇などを継続します。

また、空き店舗の有効活用のため、入居にかかる改装費や賃借料に対する支援（補助）や空き店舗情報の発信等の取組みを継続します。

- ・住宅リフォーム支援事業による改修費の支援（補助）（再掲・継続）
- ・【重点】空き家定住推進事業による改修費の支援（補助）（継続）
- ・多世帯同居推進事業による改修費の支援（補助）（再掲・継続）
- ・住宅金融支援機構【フラット35】地域連携型による金利優遇（継続）
- ・木造住宅耐震改修等事業による耐震診断や耐震改修の支援（補助等）  
（再掲・継続）
- ・中心市街地等空き店舗対策事業による改装費等の支援（補助）（継続）
- ・中心市街地空き店舗データベースによる空き店舗情報の発信（継続）

### ④空き家等の利活用促進のための様々な取組の検討

空き家等や低未利用地だけではなく、その周辺の土地を含めて一体的な活用・再生を目指すランドバンク事業の可能性の検討のほか、空き家等を地域の活性化に資する交流施設や文化施設等として再活用する取組等に対する支援を検討します。また、改正空家法では、中心市街地等における空き家等の利活用を促進するため、空家等活用促進区域の設定および空家等活用促進指針の策定について規定されました。本市でも、まちづくりや空き家等対策の観点から、必要に応じてこれらの取組の実施を検討します。

- ・空き家等や低未利用地解消のためのランドバンク事業実施の可能性の検討  
（継続）
- ・空き家等の様々な活用方法に対する支援の検討（継続）
- ・空家等活用促進区域の設定および空家等活用促進指針の策定の検討（継続）

## (4) 基本方針4 管理不全な空き家等への対応の強化

### ① 管理不全な空き家等の所有者への助言又は指導等や法的措置の実施

管理不全な空き家等については、国の基本指針やガイドラインに基づき、令和6年度に策定した本市の特定空き家等および管理不全空き家等判断基準による調査を行い、特定空き家等や管理不全空き家等に認定し、法に基づく助言又は指導を行います。また、助言又は指導により、改善が見られない場合は、必要に応じて勧告を行うとともに、特定空き家等については、命令および代執行を検討します。

なお、特定空き家等に危険な状態が急迫し、人命への危害等を及ぼすおそれがあると認められる場合は、条例に基づく緊急安全措置の実施のほか、法に基づく緊急行政代執行の実施などを検討します。

- ・【重点】特定空き家等および管理不全空き家等判断基準による調査および認定（継続）
- ・【重点】特定空き家等および管理不全空き家等の助言又は指導（継続）
- ・【重点】改善が見られない特定空き家等および管理不全空き家等への勧告、特定空き家等への命令および代執行実施の検討（継続）
- ・条例に基づく緊急安全措置の実施（継続）
- ・法に基づく緊急行政代執行の実施の検討（継続）

### ② 所有者不在（不明）空き家等への法的手続の実施

民法では、土地、建物等の所有者が不在又は不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理や処分を行うことができる「財産管理制度（※）」が定められており、空き家法改正等により、空き家等の適切な管理のために特に必要があると認められる時には、市町村長による選任請求が可能となりました。管理不全な空き家等の解消の手段として有効であることから、本市でも財産管理制度の活用を検討します。

- ・【重点】特定空き家等および管理不全空き家等の解消のための財産管理制度活用の検討（継続）
- ※財産管理制度  
不在者財産管理制度、相続財産精算制度、所有者不明土地・建物管理制度  
および管理不全土地・建物管理制度

### ③ 管理不全な空き家等の解体・撤去への支援

所有者が自らが管理不全な空き家等を解体・撤去する際の工事費用等への支援（補助）や金融機関との協定に基づく空き家解体ローンの金利優遇などの支援を継続します。また、解体業関係団体等との連携により、解体業者の紹介などの手法を検討します。

- ・【重点】老朽危険空き家解体撤去補助金による解体費用への支援（補助）（継続）
- ・金融機関との協定による空き家解体ローンの金利優遇（継続）
- ・解体業者関係団体等との連携による解体業者紹介の手法の検討（継続）

#### ④ 浸水被害空き家等に対する対応

令和5年7月の豪雨災害により浸水被害を受け、災害ごみの片付けや補修などを行わずそのまま放置されている空き家等は、建物の急速な老朽化や悪臭などにより生活環境へ悪影響を及ぼすことが懸念されるため、所有者への指導などの対応が必要です。このため、浸水被害空き家等の継続的な調査や確認を行うとともに、所有者への指導や支援を検討します。

- ・【重点】浸水被害空き家等の調査および所有者への指導（継続）
- ・【重点】老朽危険空き家解体撤去補助金による解体費用への支援（補助）  
(再掲・継続)
- ・金融機関との協定による空き家解体ローンの金利優遇（再掲・継続）
- ・解体業者関係団体等との連携による解体業者紹介の手法の検討（再掲・継続）

#### ⑤ 町内会に対する実態調査で把握された管理不全な空き家等への対応

令和6年7月に実施した「町内会に対する空き家の実態調査」では、約4,900戸の空き家が報告され、うち管理不適切な空き家は約3割で、そのうち約1割が危険な状態となっています。

町内会から得られた空き家の情報は、データベースとして整備し、継続的な内部管理を図りながら、現地調査や所有者調査などを進め、特に危険な空き家については、優先的に対応し、所有者への指導を進めるとともに、必要に応じて空家法による法的措置の実施を検討します。

- ・【重点】町内会に対する空き家の実態調査で把握された管理不全な空き家等の所有者指導等の実施（新規）

## (5) 基本方針5 空き家等対策の実施体制の整備

### ① 空き家等の調査（町内会実態調査の継続調査等）

空き家等対策を実施する上で、空き家等の把握を行うことが必要不可欠であるため、市民からの通報や日常的なパトロールに加え、町内会などとの連携による空き家等の調査や水道閉栓情報の活用などによる効率的な空き家等の調査手法を検討し、実施します。

なお、令和7年度に実施した町内会に対する空き家の実態調査で把握された空き家については、継続的な現地調査を進めるとともに、本調査で未把握の区域についても調査を進めます。

また、空き家等の所有者の意向を確認することも重要であることから、所有者への意向調査の実施を検討します。

- ・市民からの通報や日常的なパトロールによる空き家等の把握（継続）
- ・効率的な空き家調査手法の検討および実施（継続）
- ・【重点】町内会に対する空き家の実態調査で把握した空き家等の継続調査の実施（新規）
- ・【重点】町内会に対する空き家の実態調査で未把握区域の空き家等の調査の実施（新規）
- ・【重点】所有者意向調査の検討および実施（継続）

### ② 空き家等に関するデータベースの整備

空き家等に関するデータベースを整備するとともに、府内での情報共有を図り、各種空き家等対策の検討や実施のために活用します。

- ・空き家等データベースの整備および府内での情報共有（継続）
- ・空き家等データベースシステム導入の検討（継続）

### ③ 市民等が相談しやすい窓口体制の運用

本市では、これまで異なる部署で担当していた空き家等対策業務を令和6年度から一本化し、都市整備部住宅政策課に空き家対策担当を新設しました。空き家等に関する様々な相談に対応することが可能となったことから、市民や所有者等が相談しやすい窓口体制の運用に努めます。

- ・市民等が相談しやすい相談体制の運用（継続）

#### ④ 庁内の連携体制の整備

庁内の関係課所室で組織する空き家対策チームの再編等を行い、各課所室の役割分担や連携体制の整備を図ります。また、空き家対策チーム再編等による庁内連絡会議を開催するなど、空き家等対策に関する情報共有を図りながら、庁内の総合的かつ継続的な空き家等対策の実施を検討します。

- ・【重点】空き家対策チーム再編による各課所室の役割分担や連携体制の整備（継続）
- ・【重点】空き家対策チーム再編による庁内連絡会議による空き家等対策の検討（継続）

#### ⑤ 関係団体等との連携体制の整備

空き家等対策については、行政による取組だけではなく、法律、不動産、建築等の民間団体やNPO法人などと連携した取組が必要となります。このため、空家等対策計画の見直しや民間団体等と連携した施策の検討および特定空家等の法的措置などの調査審議を行う、関係団体等の有識者で構成する空家等対策審議会を令和7年度に設置しました。今後は、本審議会の適切な運営を図り、空き家等対策を検討します。

また、本市では、シルバー人材センター等と空き家等に関する協定を締結していますが、協定内容の見直しを図り、さらなる連携を検討します。

- ・【重点】民間団体等と連携した空家等対策審議会による空き家等対策の検討（継続）
- ・【重点】シルバー人材センター等との協定内容の見直しおよび連携（新規）

#### ⑥ 空家等管理活用支援法人の指定

空き家等の所有者等にとって、空き家等の管理や活用等に係る情報を容易に入手したり、相談できる環境は必ずしも十分ではなく、市町村においても、人員等の不足により、所有者等への相談対応等が十分にできないことが想定されます。

このため、改正空家法では、市町村の業務を補完するため、空き家等対策に取り組むNPO法人や社団法人等を、市町村が空家等管理活用支援法人として指定する制度が規定されました。本市においても、増大する空き家等対策業務や所有者からの相談に対応するため、空家等管理活用支援法人の指定を検討するとともに、指定された法人との連携した空き家等対策を実施します。

- ・【重点】空家等管理活用支援法人の指定の検討および指定法人との連携による空き家等対策の実施（継続）

#### ⑦ 改正空家条例等の適切な運用

本市の空家条例等は、令和6年度に改正を行い、空家等対策審議会や緊急安全措置等の規定を整備しました。今後も本条例等の適切な運用を図り、空家法に基づく法的措置等に努めます。

- ・【重点】改正空家条例等の適切な運用（継続）

## 5. 空き家等対策の成果指標

### 5-1. 成果指標

設定した基本方針に基づく取組の達成度を分かりやすく示すため、次の成果指標を設定します。なお、計画期間を令和12年度まで延長したため、目標値を改定します。

指標	定義	現状 (R4)	改定時 (R6)	目標値 (R6～R12)
空き家相談会参加件数	空き家所有者等無料相談会の参加件数（参加件数の合計）	32件 (R4)	29件 (R6)	252件 (R6～R12)
特定空家等および管理不全空家等認定件数	特定空家等および管理不全空家等認定件数（認定件数の合計）	0件 (R4)	1件 (R6)	140件 (R6～R12)
老朽危険空き家等解体撤去補助金活用件数	老朽危険空き家等解体撤去補助金活用件数（活用件数の合計）	12件 (R4)	8件 (R6)	108件 (R6～R12)
空き家バンク登録物件数	空き家バンクの登録物件数（登録物件数の合計）	22件 (R4)	35件 (R6)	182件 (R6～R12)

## 6. 計画の進捗管理

### 6-1. 計画の進捗管理

計画の実効性を高めるとともに、成果指標の達成度について検証を行なながら、更なる改善に向けた段階的・継続的な取組が必要になります。

そのため、本計画においては、計画策定(Plan)後の実施(Do)を受けて、その効果を評価(Check)し、必要に応じて見直す(Action)といった「PDCAサイクル」により、計画の管理を図ります。

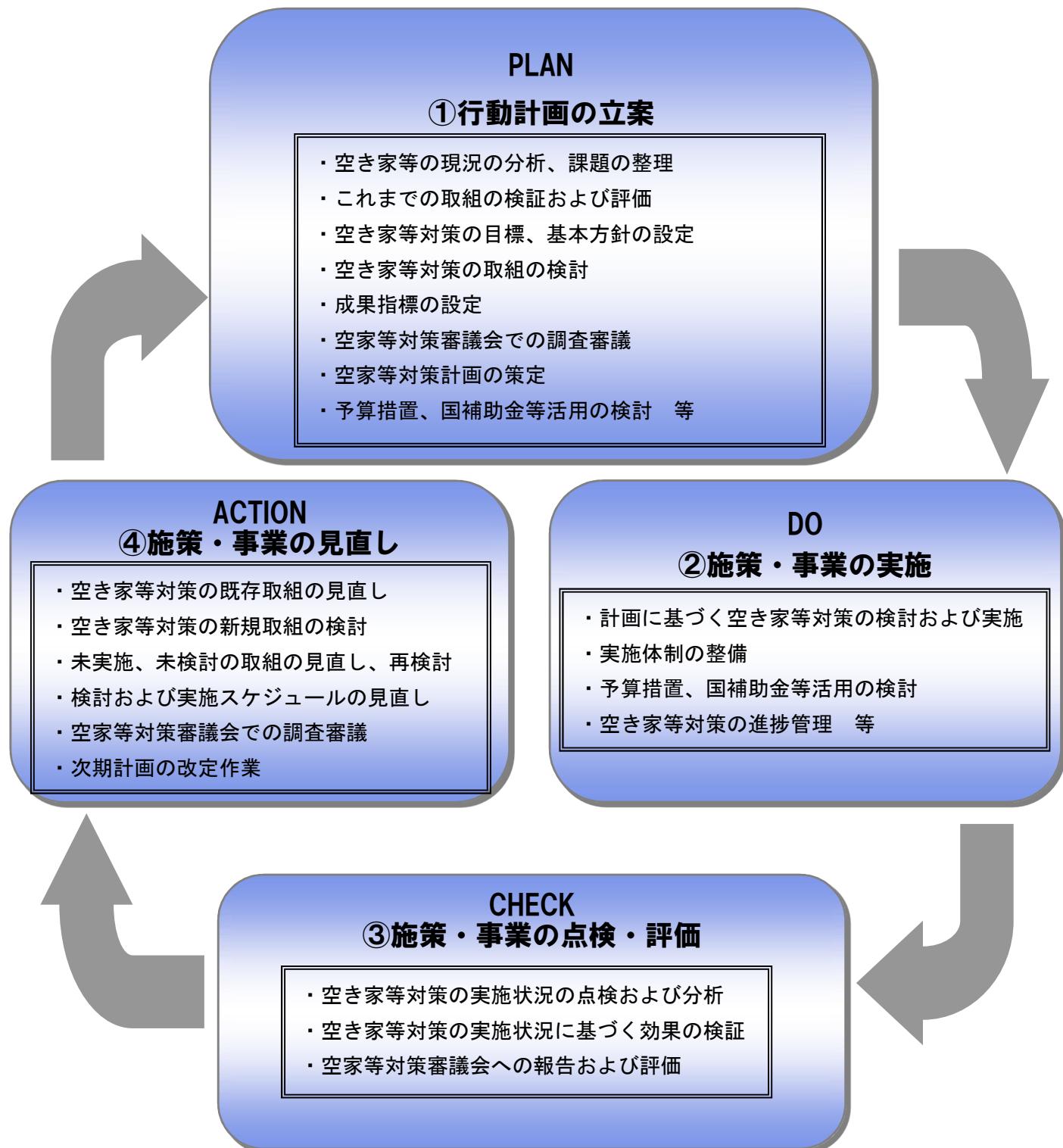


図 6-1 PDCA サイクルの概念図

## 7. 参考資料

### 7-1. 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）

平成26年11月27日 公布

平成27年2月26日 一部施行

平成27年5月26日 完全施行

令和5年6月14日 一部改正公布

令和5年12月13日 一部改正施行

#### 第一章 総則

（令五法五〇・章名追加）

##### （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屬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。第十四条第二項において同じ。）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。

（令五法五〇・一部改正）

##### （国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(令五法五〇・全改)

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(令五法五〇・全改)

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(令五法五〇・追加)

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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。

(令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正)

(空家等対策計画)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的・社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るために指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的・社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的・社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的・社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進

区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参照して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（令五法五〇・旧第六条繰下・一部改正）

（協議会）

第八条 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。

（令五法五〇・旧第七条繰下）

第二章 空家等の調査

（令五法五〇・章名追加）

（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する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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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。

(令五法五〇・一部改正)

(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、空家等に工作物を設置している者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。

(令五法五〇・一部改正)

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一條 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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

(令五法五〇・一部改正)

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特

定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（令五法五〇・追加）

（空家等の管理に関する民法の特例）

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

（令五法五〇・追加）

第四章 空家等の活用に係る措置

（令五法五〇・章名追加）

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 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。

（令五法五〇・旧第十三条繰下）

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的・社会的活動の

促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(令五法五〇・追加)

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又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）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(令五法五〇・追加)

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の

規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（令五法五〇・追加）

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（令五法五〇・追加）

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的・社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（令五法五〇・追加）

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

（令五法五〇・追加）

## 第五章 特定空家等に対する措置

(令五法五〇・章名追加)

第二十二条 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。

- 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。
- 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、過失がなくてその措置を命

ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

（令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正）

## 第六章 空家等管理活用支援法人

（令五法五〇・追加）

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定す

る特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（令五法五〇・追加）

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（令五法五〇・追加）

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならぬ

い。

(令五法五〇・追加)

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によつて識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(令五法五〇・追加)

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(令五法五〇・追加)

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があつた場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があつた場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

(令五法五〇・追加)

## 第七章 雜則

(令五法五〇・章名追加)

第二十九条 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。

(令五法五〇・旧第十五条繰下・一部改正)

## 第八章 罰則

(令五法五〇・章名追加)

第三十条 第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

(令五法五〇・旧第十六条繰下・一部改正)

## 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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 7-2. 秋田市空き家等の適切な管理に関する条例（令和6年条例第65号）

平成26年4月1日 全部改正前条例施行

令和6年12月23日 全部改正公布および施行

秋田市空き家等の適正管理に関する条例(平成26年秋田市条例第30号)の全部を改正する。

### (目的)

第1条 この条例は、空き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。)に定めるもののほか、空き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、市民の安全で安心な暮らしの実現に寄与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、法の例による。

### (意見聴取)

第3条 市長は、法第22条第3項の規定による命令をしようとする場合又は同条第9項もしくは第10項の規定による代執行を行おうとする場合は、あらかじめ秋田市空き家等対策審議会(次条第1項の秋田市空き家等対策審議会をいう。)の意見を聽かなければならない。

### (空き家等対策審議会)

第4条 前条の規定によりその権限に属させられた事項ならびに秋田市空き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を調査審議するため、秋田市空き家等対策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会は、委員15人以内をもって組織する。

3 委員は、法律、不動産、建築に関し優れた識見を有する者その他市長が適当と認める者のうちから、市長が委嘱する。

4 委員の任期は2年とし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任は妨げない。

5 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。

6 前各項に定めるもののほか、審議会の組織および運営に関し必要な事項は、規則で定める。

### (緊急安全措置)

第5条 市長は、空き家等について緊急に危険を回避しなければならない状態にあり、これを放置することが公益に反すると認めるときは、当該危険な状態を回避するための必要な最小限の措置を講ずることができる。

### (関係機関との連携)

第6条 市長は、空き家等について犯罪又は火災が誘発されるおそれのある場合その他の緊急を要すると認める場合は、市の区域を管轄する警察その他の関係機関と協議し、必要な措置を講ずることを要請することができる。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

## 7-3. 秋田市空き家等の適切な管理に関する規則（令和6年規則第39号）

平成26年4月1日 全部改正前規則施行

令和6年12月23日 全部改正公布および施行

秋田市空き家等の適正管理に関する条例施行規則(平成26年秋田市規則第21号)の全部を改正する。

### (趣旨)

第1条 この規則は、空き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。)および秋田市空き家等の適切な管理に関する条例(令和6年秋田市条例第65号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

### (定義)

第2条 この規則における用語の意義は、法および条例の例による。

### (身分証明書)

第3条 法第9条第4項の身分を示す証明書は、身分証明書(別記様式)とする。

### (会長および副会長)

第4条 秋田市空き家等対策審議会(以下「審議会」という。)に会長および副会長それぞれ1人を置き、委員の互選によりこれらを定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

### (会議)

第5条 審議会は、会長が招集する。

2 前項の規定にかかわらず、会長を選挙する審議会は、市長がこれを招集する。

3 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 審議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

5 特定の事案につき特別の利害関係を有する委員は、審議会の決議があったときは、当該事案に係る調査審議に参加することができない。

### (調査審議手続の非公開)

第6条 審議会が行う条例第3条の規定による意見の聴取に係る調査審議の手続は、公開しない。

### (意見の聴取等)

第7条 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、審議会への出席を求めて意見もしくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

### (幹事)

第8条 審議会に幹事若干人を置く。

- 2 幹事は、市職員のうちから市長が任命する。
- 3 幹事は、会長の命を受け審議会の事務を処理する。  
(会長への委任)

第9条 第4条から前条までに定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

(緊急安全措置)

第10条 条例第5条に規定する措置は、空家の屋根材、外壁等の落下、飛散等により、道路、公園等を利用する市民に危害を及ぼすおそれのある場合に行う次に掲げる措置とする。

- (1) シート等での覆い
  - (2) 防護ネットの設置
  - (3) 落下し、又は飛散した建築材料の移動
  - (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める措置
- 2 市長は、空家等が危険な状態にあり、これを放置することが公益に反すると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し早急に危険な状態を回避するための措置を求めるものとし、当該所有者等が早急にこれを行えない場合又は所有者等が不明な場合は、直ちに前項に規定する措置を行うものとする。

(委任)

第11条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

#### 附 則

この規則は、公布の日から施行する。

## 7-4. 秋田市特定空家等および管理不全空家等判断基準（令和6年市長決裁）

令和6年12月23日 市長決裁および施行

### （趣旨）

第1条 この基準は、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。）第2条第2項に規定する特定空家等および法第13条第1項に規定する管理不全空家等の判断に関し、必要な事項を定めるものとする。

### （定義）

第2条 この基準における用語の意義は、法の例による。

### （調査および判断）

第3条 市長は、市民等から、適切な管理が行われていない空家等に関する情報提供があったとき等は、当該空家等がもたらし得る周辺への悪影響の程度等について調査を行うことができる。

2 前項の調査は、次の各号に掲げる調査票より行うものとし、特定空家等又は管理不全空家等に該当するかを判断する。

- (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の空家等の調査は、保安上危険空家等調査票（様式第1号）により行うものとする。
- (2) 著しく衛生上有害となる恐れがある状態の空家等の調査は、衛生上有害空家等調査票（様式第2号）により行うものとする。
- (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の空家等の調査は、景観阻害空家等調査票（様式第3号）により行うものとする。
- (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の空家等の調査は、生活環境上不適切空家等調査票（様式第4号）により行うものとする。

3 第1項の調査は、職員が複数名で、外観目視により行うものとする。ただし、空家等の敷地内において詳細な調査をするときは、法第9条第2項に規定する立入調査によりこれを行ふことができる。

### （その他）

第4条 この基準に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

### 附 則

この基準は、令和6年12月23日から施行する。

## 保安上危険空家等調査票

管理番号		調査日	年月日	調査者		
所有者等		所在地				

## 1 建築物

## (1) 危険度の判断

調査項目／危険度			基礎点	低(0)	低中(0.25)	中(0.5)	中高(0.75)	高(1.0)	評点
ア	崩壊・落階		100	なし	—	—	—	倒壊のおそれ	
イ	建築物の傾斜		100	なし	—	あり	—	倒壊のおそれ	
ウ	構造部材	基礎の破損	50	なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度	
エ		その他(柱・はり等：)	50	なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度	
オ	屋根	変形・欠落	50	なし	—	部分的	—	過半	
カ	屋根ふき材	剥落・脱落・破損 支持部材の破損・腐食	50	最大50	なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度
キ	軒	脱落 支持部分の破損・腐朽	30		なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度
ク	雨樋	脱落・破損 支持部材の破損・腐食	10		なし	—	部分的	—	過半
ケ	外装材	剥落・脱落・破損 支持部材の破損・腐食	50		なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度
コ	屋外階段	傾斜 構造部材の破損・腐朽等 構造部材同士のずれ	50	最大50	なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度
サ	バルコニー その他の突出物	脱落・傾き 支持部分の破損・腐朽	30		なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度
シ	附帯設備 ・看板等	傾斜・脱落・破損 支持部材の破損・腐食	30		なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度
									合計
危険度 判断 結果	判断区分			危険度(低)	<input type="checkbox"/>	危険度(中)	<input type="checkbox"/>	危険度(高)	<input type="checkbox"/>
	評点合計値			50点未満	50点以上100点未満			100点以上	

## (2) 影響度(敷地の状況)の判断

敷地境界線からの離れ	方位	東側	西側	南側	北側
	隣地境界線と建築物の離れ	Ⅲ	Ⅲ	Ⅲ	Ⅲ
	道路境界線と建築物の離れ	Ⅲ	Ⅲ	Ⅲ	Ⅲ

※建築物の離れは外壁面からの最小距離とする。

影響度 判断 結果	影響範囲	敷地内	敷地外						
			危険性(小)	危険性(中)	危険性(大)				
	隣地側	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
	道路側	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>

※影響度の判断は、建築物の傾斜方向や落下物等の位置により補正できるものとする。

※危険性(小)とは、隣接地が空き地又は隣地の建築物等まで離れている場合等、危険性(大)とは、切迫性がある場合等とする。

## (3) 空家等の管理状態の判断

判断表	危険度／影響度	影響度(低)		影響度(中)		影響度(高)	
	危険度(低)：50点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	危険度(中)：50点以上100点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>
	危険度(高)：100点以上	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>

## 2 門・塀等

### (1) 危険度の判断

調査項目／危険度			基礎点	低(0)	低中(0.25)	中(0.5)	中高(0.75)	高(1.0)	評点
ア イ	門・塀等	傾斜	100	なし	一	あり	一	倒壊のおそれ	
		構造部材の破損・腐朽等 構造部材同士のずれ	50	なし	部分的 軽度	過半 軽度	部分的 重度	過半 重度	
								合計	
危険度 判断 結果	判断区分			危険度(低)	<input type="checkbox"/>	危険度(中)	<input type="checkbox"/>	危険度(高)	<input type="checkbox"/>
	評点合計値			50点未満		50点以上100点未満		100点以上	

### (2) 影響度の判断

影響度 判断 結果	影響範囲	敷地内	敷地外					
			危険性(小)	危険性(中)	危険性(大)			
			影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
隣地側			影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
道路側			影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>

※影響度の判断は、傾斜方向等により判断するものとする。

※危険性(小)とは、隣接地が空き地又は隣地の建築物等まで離れている場合等、危険性(大)とは、切迫性がある場合等とする。

### (3) 空家等の管理状態の判断

判断表	危険度／影響度	影響度(低)		影響度(中)		影響度(高)	
	危険度(低)：50点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	危険度(中)：50点以上100点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>
	危険度(高)：100点以上	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>
						合計	

## 3 摊壁

### (1) 危険度の判断

判断表	調査項目／危険度	基礎点	低(0)	低中(0.25)	中(0.5)	中高(0.75)	高(1.0)	評点	
	摊壁	崩壊・土砂の流出	100	なし	一	あり	一	崩壊のおそれ	
		ひび割れ・水のしみ出し・変状	50	なし	部分的 軽度	過半 軽度	部分的 重度	過半 重度	
		水抜き穴等からの排水不良	10	なし	一	軽度	一	重度	
								合計	
危険度 判断 結果	判断区分			危険度(低)	<input type="checkbox"/>	危険度(中)	<input type="checkbox"/>	危険度(高)	<input type="checkbox"/>
	評点合計値			50点未満		50点以上100点未満		100点以上	

### (2) 影響度の判断

影響度 判断 結果	影響範囲	敷地内	敷地外					
			危険性(小)	危険性(中)	危険性(大)			
			影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
隣地側			影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
道路側			影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>

※影響度の判断は、傾斜方向等により判断するものとする。

※危険性(小)とは、隣接地が空き地又は隣地の建築物等まで離れている場合等、危険性(大)とは、切迫性がある場合等とする。

### (3) 空家等の管理状態の判断

判断表	危険度／影響度	影響度(低)		影響度(中)		影響度(高)	
	危険度(低)：50点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	危険度(中)：50点以上100点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>
	危険度(高)：100点以上	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>
						合計	

## 4 立木等

### (1) 危険度の判断

調査項目 / 危険度			基礎点	低(0)	低中(0.25)	中(0.5)	中高(0.75)	高(1.0)	評点
ア イ	立木等	傾斜・幹の腐朽	100	なし	一	あり	一	倒壊のおそれ	
		大枝の脱落・飛散・折れ・腐朽	50	なし	部分的軽度	過半軽度	部分的重度	過半重度	
								合計	
危険度 判断 結果	判断区分			危険度(低)	<input type="checkbox"/>	危険度(中)	<input type="checkbox"/>	危険度(高)	<input type="checkbox"/>
	評点合計値			50点未満		50点以上100点未満		100点以上	

### (2) 影響度の判断

敷地 境界線 からの 離れ	方位	東側	西側	南側	北側					
	隣地境界線と立木等の離れ	三	三	三	三					
	道路境界線と立木等の離れ	三	三	三	三					
影響度 判断 結果	影響範囲		敷地内		敷地外					
	隣地側		影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(大)	<input type="checkbox"/>
	道路側		影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(中)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>

※影響度の判断は、傾斜方向等により判断するものとする。

※危険性(小)とは、隣接地が空き地又は隣地の建築物等まで離れている場合等、危険性(大)とは、切迫性がある場合等とする。

### (3) 空家等の管理状態の判断

判断表	危険度／影響度	影響度(低)	影響度(中)		影響度(高)	
	危険度(低)：50点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等
	危険度(中)：50点以上100点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等
	危険度(高)：100点以上	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等

## ■ 判断結果集計

判断 結果	分類		管理状態判断		改善措置	
	1	建築物	特定空家等	<input type="checkbox"/>	除却	<input type="checkbox"/>
			管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	全体補修	<input type="checkbox"/>
			空家等	<input type="checkbox"/>	部分撤去・補修	<input type="checkbox"/>
	2	門・塀等	特定空家等	<input type="checkbox"/>	除却	<input type="checkbox"/>
			管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	全体補修	<input type="checkbox"/>
			空家等	<input type="checkbox"/>	部分撤去・補修	<input type="checkbox"/>
	3	擁壁	特定空家等	<input type="checkbox"/>	除却	<input type="checkbox"/>
			管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	全体補修	<input type="checkbox"/>
			空家等	<input type="checkbox"/>	部分撤去・補修	<input type="checkbox"/>
	4	立木等	特定空家等	<input type="checkbox"/>	伐採	<input type="checkbox"/>
			管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	危険部位除去・剪定	
			空家等	<input type="checkbox"/>		

○コメント（調査所見：改善措置の切迫性の有無およびその方針等）

緊急安全措置の必要性	有・無	必要な箇所

## 衛生上有害空家等調査票

管理番号		調査日	年月日	調査者		
所有者等		所在地				

## 1 悪影響の程度の判断

調査項目／悪影響の程度			基礎点	低(0)	中(0.5)	高(1.0)	評点
(1) 石綿の飛散	ア 吹付け石綿の露出 使用部材の破損等		100	なし	飛散の可能性低い	飛散の可能性高い	
(2) 健康被害の誘発	污水等	イ 排水設備等からの汚水等	40	最大	なし	一	あり
		排水設備等の破損等	40	40	なし	あり	著しい
	害虫等	ウ 蚊・ねずみ等の発生	40	最大	なし	一	あり
		草木繁茂・水たまり・腐敗したごみ等	40	40	なし	あり	著しい
	動物の糞尿等	エ 動物の糞尿等	40	最大	なし	一	あり
		常態的な動物の棲みつき	40	40	なし	あり	多数
							合計
悪影響の程度 判断 結果	判断区分	程度(低)	<input type="checkbox"/>	程度(中)	<input type="checkbox"/>	程度(高)	<input type="checkbox"/>
	評点合計値	50点未満	50点以上100点未満	100点以上			

## 2 影響度の判断

影響度 判断 結果	判断区分	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
	住宅・道路等への隣接	隣接していない		隣接している	

## 3 空家等の管理状態の判断

判断表	悪影響の程度／影響度	影響度(低)		影響度(高)	
	程度(低)：50点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	程度(中)：50点以上100点未満	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	程度(高)：100点以上	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>

○コメント（調査所見：改善措置の切迫性の有無およびその方針等）

緊急安全措置の必要性	有・無	必要な箇所	
------------	-----	-------	--

## 景観阻害空家等調査票

管理番号		調査日	年 月 日	調査者		
所有者等		所在地				

## 1 悪影響の程度の判断

調査項目／悪影響の程度			基礎点	低(0)	中(0.5)	高(1.0)	評点
(1) 景観の悪化	屋根ふき材・外装材・	ア 色褪せ・破損・汚損	50	なし	あり	著しい	
	ごみ等	イ 散乱・山積	50	なし	あり	著しい	
							合計
悪影響の程度判断結果	判断区分		程度(低)	<input type="checkbox"/>	程度(中)	<input type="checkbox"/>	程度(高) <input type="checkbox"/>
	評点合計値		50点未満	50点以上100点未満	100点以上		

## 2 影響度の判断

影響度判断結果	判断区分	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
	住宅・道路等への隣接	隣接していない		隣接している	

## 3 空家等の管理状態の判断

判断表	悪影響の程度／影響度	影響度(低)		影響度(高)	
	程度(低)：50点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	程度(中)：50点以上100点未満	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	程度(高)：100点以上	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>

○コメント（調査所見：改善措置の切迫性の有無およびその方針等）			
緊急安全措置の必要性	有・無	必要な個所	

## 生活環境上不適切空家等調査票

管理番号		調査日	年月日	調査者		
所有者等		所在地				

## 1 悪影響の程度の判断

調査項目／悪影響の程度				基礎点	低(0)	中(0.5)	高(1.0)	評点
(1) 悪臭	汚水等	ア	排水設備等の汚水等による悪臭	20 最大20	なし	一	あり	
			排水設備等の破損等・封水切れ	20	なし	あり	著しい	
	動物の糞尿・ごみ等	イ	動物の糞尿・腐敗ごみ等の悪臭	20 最大20	なし	一	あり	
			動物の糞尿・腐敗ごみ等	20	なし	あり	著しい	
(2) 不法侵入		ウ	不法侵入の形跡	20 最大20	なし	一	あり	
			開口部等の破損等	20	なし	あり	著しい	
(3) 通行障害・建築物等の破損	落雪等	エ	落雪の形跡	20	なし	あり	頻繁	
			屋根等の堆雪・雪庇	20	なし	一	著しい	
			雪止めの破損等	20	なし	あり	著しい	
	立木等	オ	枝等のはみ出し	20	なし	あり	通行障害等	
(4) 騒音・侵入等	動物等	カ	鳴き声の発生	20 最大20	なし	動物の棲みつき	あり	
		キ	周囲への侵入等	20	なし	動物の棲みつき	あり	
								合計
悪影響の程度 判断 結果	判断区分		程度(低)	<input type="checkbox"/>	程度(中)	<input type="checkbox"/>	程度(高)	<input type="checkbox"/>
	評点合計値		50点未満		50点以上100点未満		100点以上	

## 2 影響度の判断

影響度 判断 結果	判断区分	影響度(低)	<input type="checkbox"/>	影響度(高)	<input type="checkbox"/>
	住宅・道路等への隣接	隣接していない		隣接している	

## 3 空家等の管理状態の判断

判断表	悪影響の程度／影響度	影響度(低)		影響度(高)	
	程度(低)：50点未満	空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	程度(中)：50点以上100点未満	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>
	程度(高)：100点以上	管理不全空家等	<input type="checkbox"/>	特定空家等	<input type="checkbox"/>

○コメント（調査所見：改善措置の切迫性の有無およびその方針等）

緊急安全措置の必要性	有・無	必要な個所	
------------	-----	-------	--

## 7-5. 秋田市空き家対策検討チーム設置要綱（平成25年市長決裁）

平成25年5月17日 施行

平成28年4月1日 一部改正施行

### (目的)

第1条 本市における空き家対策について、多角的な視点からその諸対策を展開するため、秋田市空き家対策検討チーム（以下「対策チーム」という。）を設置する。

### (所掌事項)

第2条 対策チームの所掌事項は、空き家およびその周辺に関する次に掲げる事項とする。

- (1) 防災その他の市民の安全に係る危機管理に関すること。
- (2) 市有地に存する空き家に関すること。
- (3) 防犯に関すること。
- (4) 空き家等の相談に関すること。
- (5) 衛生害虫等の相談に関すること。
- (6) 廃棄物の不法投棄に関すること。
- (7) 廃棄物の処理に関すること。
- (8) 悪臭や草木の繁茂その他の周辺の生活環境の保全に関すること。
- (9) 道路の除排雪対策に関すること。
- (10) 建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく指導および建築物の環境保全に関すること。
- (11) 災害時の危険排除に関すること。
- (12) 火災予防に関すること。
- (13) 空き家の利活用に関すること
- (14) 空き家の条例に関すること。
- (15) 住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置に関すること。
- (16) 不動産担保型生活資金制度に関すること。
- (17) 前各号に掲げるもののほか、空き家対策に必要な事項に関すること。

### (組織等)

第3条 対策チームの組織および体制は、次のとおりとする。

- (1) チームリーダー 危機管理監
- (2) サブチームリーダー 総務部次長および都市整備部次長
- (3) チームメンバー

総務部防災安全対策課長、総務部財産管理活用課長、企画財政部資産税課長、市民生活部生活総務課長、市民生活部市民相談センター所長、福祉保健部福祉総務課長、保健所衛生検査課

長、環境部環境都市推進課長、環境部環境保全課長、環境部廃棄物対策課長、環境部総合環境センター所長、建設部道路維持課長、建設部道路維持課ゆき対策担当課長、建設部公園課施設担当課長、都市整備部建築指導課長、都市整備部住宅整備課長、消防本部警防課長、消防本部予防課長

2 前項に定めるもののほか、対策チームの取組についての具体的な検討等を行うため、対策チーム内に班を置くものとし、その構成その他必要な事項については、別に定める。

(庶務)

第4条 対策チームの庶務は、総務部防災安全対策課および都市整備部住宅整備課において処理する。

(委任)

第5条 この要綱に定めるもののほか、対策チームの運営に関し必要な事項は、チームリーダーが定める。

#### 附 則

この要綱は、平成25年5月17日から施行する。

#### 附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。