

地方公共団体の空き家対策の取組事例1

1. 空家等の実態調査の実施事例
2. 空家等対策計画の策定事例
3. 措置の事例
4. 空き家対策の先進的な取組事例
5. 都道府県による市町村の支援事例

1. 空家等の実態調査の実施事例

1. 空家等の実態調査の実施事例

策定市区町村		実態調査の調査期間	調査内容		実施方法		空家等の実態調査の調査対象	その他 社会資本整備総合交付金の活用等
			空家等実態調査	所有者意向調査	空家等実態調査	所有者意向調査		
岡山県 岡山市	政令市	H27年6月～ H28年1月 (約8ヶ月)	●	—	外部委託	—	住宅を含む全建物	社会資本整備総合交付金（基幹事業）を活用
三重県 津市	県庁 所在市	H27年7月～ H28年1月 (約7ヶ月)	●	●	外部委託	自前 (職員)	空き店舗を含む空き家全般	社会資本整備総合交付金（効果促進事業）を活用
富山県 入善町	町	H26, 27年度 ともに5月～ 10月 (計約12ヶ月)	●	●	外部委託	外部委託	戸建て空家	実態調査及び所有者意向調査ともに社会資本整備総合交付金（基幹事業）を活用

岡山県岡山市 住宅を含む全建物の空家の実態調査①

- ・ 計画策定準備として、住宅、店舗、事務所等を含む全建物の空家の特定と老朽・危険度の判定（A～Eの5段階）を、社会資本整備総合交付金（基幹事業）を活用して実施
- ・ 空家数8,660棟(2.3%)うち戸建空家が80.4%。老朽・危険度が最も高いEランクが753棟(10.6%)

調査対象・内容	対象区域	・ 市内全域
	調査対象	・ 住宅を含む全建物の空家
外観目視調査の内容	所在地	・ 所在地：住所、位置座標など
	建物情報・景観情報	・ 建物情報：名称、用途、階数 ・ 景観情報：門、塀の損傷・傾き、雑草繁茂、ゴミの放置など
調査方法等	不良度の判定	・ 不良度の判定：老朽度・危険度を5段階にランク付け
	実施方法	・ 外部委託
	老朽度・危険度の判定基準	・ 国土交通省の「外観目視による住宅の不良度の判定の手引き(案)」を参考
	期間	・ 平成27年6月～平成28年1月
	策定費用	・ 約22.6百万円 (うち国費 約11.3百万円)
調査結果の保存・管理	・ 所在地、建物、景観情報、写真等のデータベースの作成 ・ 空家分布図の作成(住宅地図)	

【調査票兼建築物の不良度判定表】

空家番号	〔管理番号〕	住宅地図係	〔住宅地図係ページ番号〕	調査員名
調査	1:可 2:不可	空家種別	1:空家 2:空き家種別 3:管理物件	調査年月日
近景画像	売賃物件表示等	1:有 2:無	買物件表示	建物名称 (名称)
遠景画像		建物所在地	(住所)	
景観画像1		建物用途	1:戸建住宅 2:共同住宅(長屋含む) 3:店舗・事務所 4:その他	
景観画像2		建物階数	1:一階(平房) 2:二階 3:三階 4:四階以上	共同住宅総戸数
(ア) 老朽度・危険度のランク		1:A 2:B 3:C 4:D 5:E	(イ) 景観等の状況	点数
			(ウ) 周囲に対する危険度のランク	1:I 2:II

建物の名称
所在地、用途、階数等

(ア) 老朽度・危険度のランクについて

1. 判定基準

判定区分	判定項目	判定内容	評点	測定点
構造の腐朽又は破損の程度	①基礎、土台、柱、又は梁	(1) 柱の傾斜がなく、土台又は柱基礎腐朽等がないもの	0	
		(2) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修繕を要するもの	25	
		(3) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の腐朽又は破損があるもの等大修繕を要するもの	50	
		(4) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく耐震の危険のあるもの	100	
②外壁	(1) 外壁の仕上げ材料の剥離、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの	0		
	(2) 外壁の仕上げ材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
	(3) 外壁の仕上げ材料の剥離、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は躯体を露出させるを生じているもの	25		
③屋根	(1) 屋根ふき材料の一部に剥離やずれがないもの	0		
	(2) 屋根ふき材料の一部に剥離やずれがあり、雨もりのあるもの	15		
	(3) 屋根ふき材料に著しい剥離があるもの、軒の腐敗、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの、また、雨樋がない又は破損してたれ下がったもの	25		
	(4) 屋根が著しく変形したもの	50		

注記① 上記判定項目につき当該判定内容が複数ある場合には、当該判定項目についての評点は、該当判定内容に応ずる各評点のうち、最も高い評点とする。
② 各項目の判定基準についてはマニュアル別紙の写真を参照のこと。

2. 老朽度・危険度のランク判定

ランク	判定内容	点数
A	管理が行き届いており、目立った損傷は認められない	0～29点
B	管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない	30～59点
C	管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる	60～89点
D	建物全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険性が高まると考えられる	90～119点
E	建物全体の危険な損傷が激しく、倒壊の危険性があると考えられる	120点以上

基礎等、外壁、屋根の
部品の老朽度・危険度判定
0～100点

老朽度・危険度のランク判定
A～Eの5段階

(イ) 景観等の状況

雑草の繁茂	1:有 2:無	立木の腐朽又は倒壊、近隣道路へのはみ出し	1:有 2:無
ゴミ等の放置又は不法投棄	1:有 2:無	小動物(犬、猫など)の住居の状況	1:有 2:無
窓ガラス等の破損	1:有 2:無	門柱・塀の傾き、損傷	1:有 2:無
不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	1:有 2:無	合計点数	/70点

注記① ①景観の状況及び保安上の問題は、入力時に点数化する。1.「有」→10点、2.「無」→0点
②保安上の問題「不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている」の判断基準については、
■がある場合：門扉が壊れたり、壊れていないが、1.「有」、門扉が壊れていない場合は、2.「無」
■がない場合：容易に侵入できる状態なので、1.「有」とする。

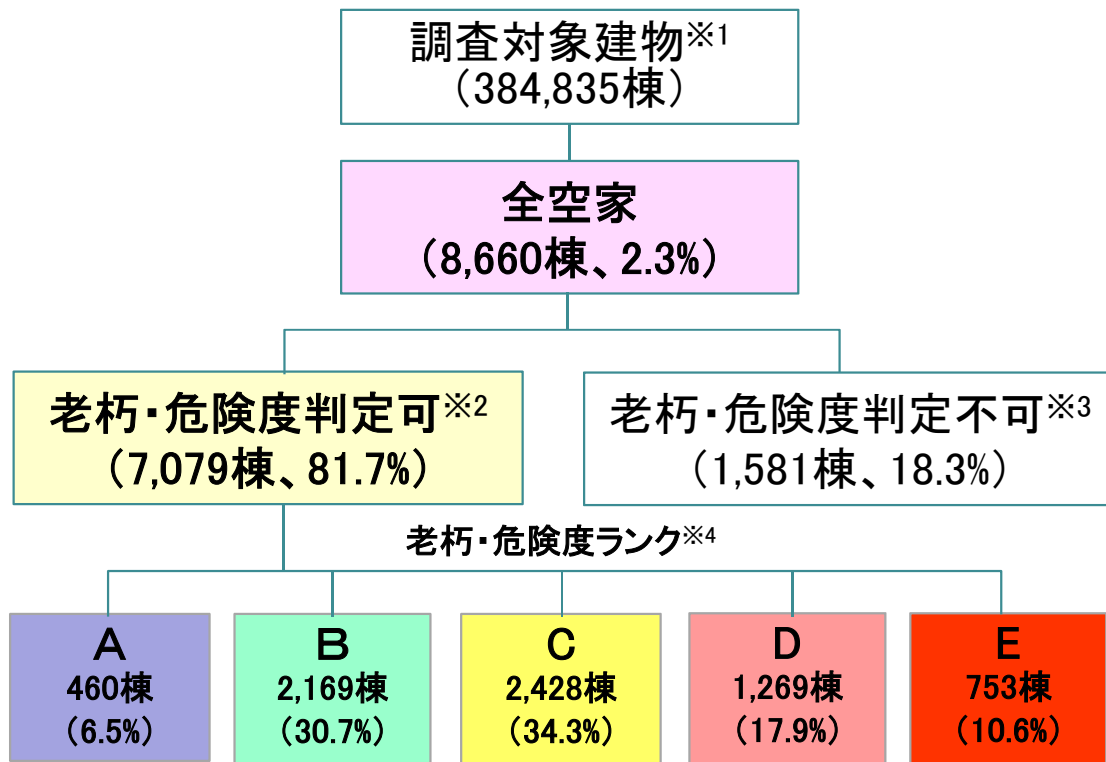
景観等の状況

(ウ) 周囲に対する危険度のランクについて

ランク	判定内容
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がない
II	倒壊した場合に、隣家又は公道を通行する人・車輛に危険を及ぼす可能性がある

倒壊危険度の判定

■調査結果



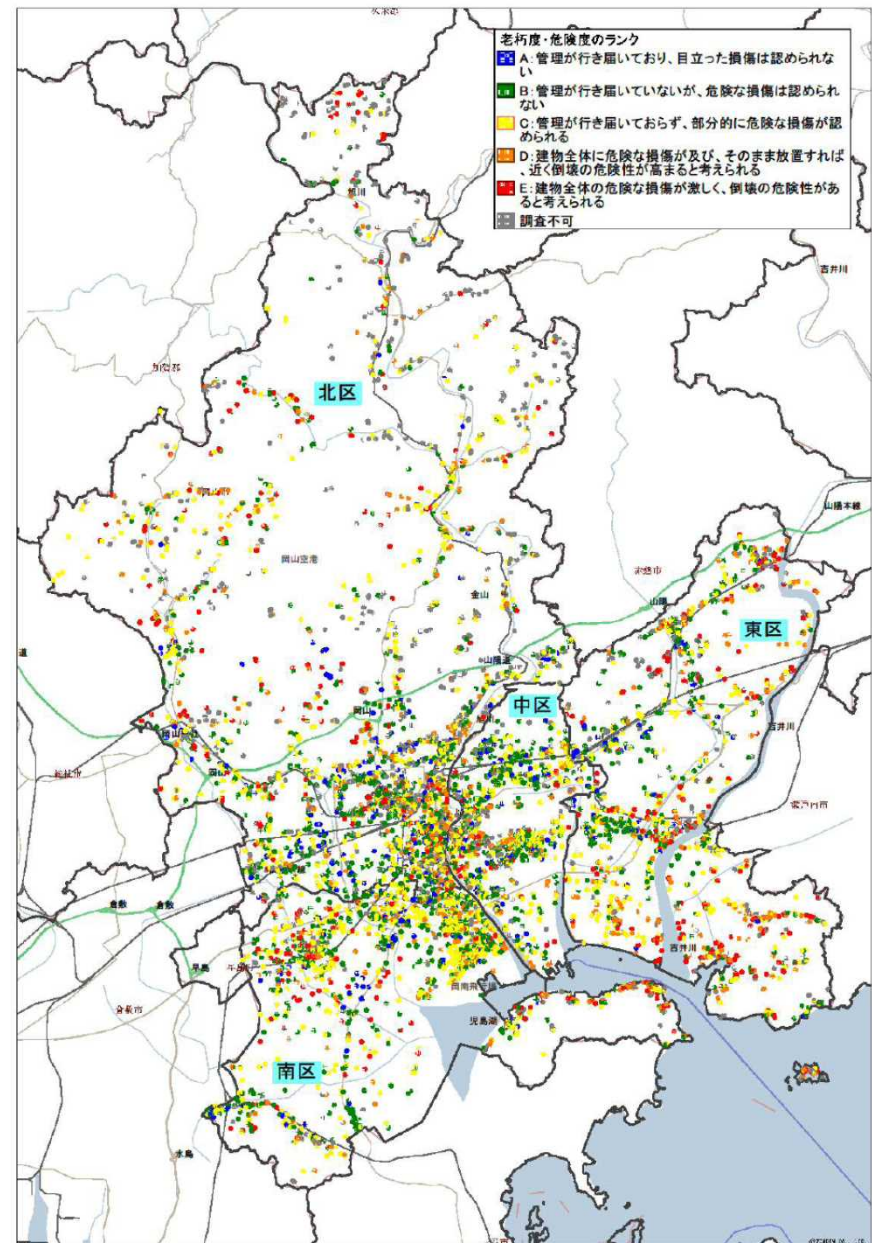
※1:岡山市税概要データの棟数

※2:戸建空家80.4%、共同住宅(長屋含む)5.2%、店舗・事務所8.6%、その他5.8%

※3:地図上に家屋が存在、または建物の一部が見えるが、近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により老朽・危険度や建物の用途が判定できなかったもの

- ※4
- A: 管理が行き届いており、目立った損傷は認められない
 - B: 管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない
 - C: 管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる
 - D: 建物全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険が高まると考えられる
 - E: 建物全体の危険な損傷が著しく、倒壊の危険性があると考えられる

■全空家の分布図



- ・ 計画策定準備として、水道の閉栓情報及び地図作製業者の空き家情報から想定された空家の特定と老朽・危険度判定を、社会資本整備総合交付金（効果促進事業）を活用して実施
- ・ 調査結果と相談内容等をGIS地図情報システムで管理。空家等管理台帳は庁内関係課で共有

■ 空き家の実態調査等の概要

調査対象・内容	対象区域	・ 市域全域
	調査対象	・ 水道の閉栓情報及び地図作製業者の空き家情報から想定された空き店舗を含む空家全般
調査方法等	調査項目	・ 電気メーター、郵便物等の状況 ・ 屋根、外壁、基礎等の損傷度 ・ 敷地の状況など
	実施方法	・ 実態調査：外部委託 ・ 所有者意向調査：自前〔職員〕
調査方法等	老朽度の判定基準	・ 国のガイドラインに基づく独自基準による
	期間	・ 空き家の特定と老朽度判定等：平成27年7月～平成28年1月 ・ 空き家所有者の意向調査：平成28年2月～3月
	策定費用	・ 実態調査費用：約5.9百万円（うち国費 約2.9百万円）
調査結果の保存・管理		・ GIS地図情報にて保存・管理

■ 調査票（記入例）

一連番号	1000000000	所在地	津市西丸之内23番1号	対象空き家が重複		
調査日	平成〇年〇月〇日	調査員	△△△△	重複する一連番号	1000000	
表札氏名	□□□□	階数	(2) 階建て			
調査種別		調査項目		該当の有無(○、×)	確認不可又は調査項目無し	
家屋の状況等	既に空き地又は駐車場等になっている		×	○	本記3項目については、該当の有無欄に○がついた時点で、当該物件の調査は終了とする	
	既に家屋の更新(新築、建築中、改築中)が行われている		×	○		
	空き家でなく、人が居住している		×	○		
	管理者看板等が設置されている		×	○		
	電気メーターがとまっている又は撤去されている			○		敷地外からは確認不可
	郵便受け等に郵便物等がたまっている			○		
	雨戸を閉め切っている			○		
窓にカーテンがない			○	雨戸を閉め切っているため確認不可		
その他空き家であると判断した事項がある場合は、特記事項の欄へ記入すること。			×			
家屋の破損等	屋根等	屋根や軒に変形又は破損等がある	×	○	・ 広範囲又は複数に渡る ・ 範囲は狭く1か所のみ	
		雨どいが垂れ下がっている又は破損している		○		
	外壁	外壁に剥落、腐朽又は破損等がある		○	○	・ 広範囲又は複数に渡る ・ 範囲は狭く1か所のみ
		基礎・土台	基礎・土台に破損、変形、腐朽がある	×	○	・ 広範囲又は複数に渡る ・ 範囲は狭く1か所のみ
	その他	テレビアンテナが傾斜又は破損している			○	
		柱等が傾斜している		×		
判定	A：すぐに居住できる状態 B：修繕又は手入れを行えば居住できる状態 C：簡単には居住できない状態					
敷地の状況等	ゴミ、汚物	ゴミ等の放置、不法投棄、汚物や排水等の流出がある		○		
	門、塀等	門、塀等にひび割れ、破損等がある		×		
	庭木等	庭木等に腐朽、倒壊、枝折れ等が見られる		×		
		雑草や庭木等の手入れが長期にわたり放置されている		×		
	判定	A：すぐに居住できる状態 B：修繕又は手入れを行えば居住できる状態				
特記事項： 外壁西側の大部分が破損しており、居住するのは難しい。また、ゴミの不法投棄により悪臭等が発生しており、隣地等へ悪影響を及ぼしている。						

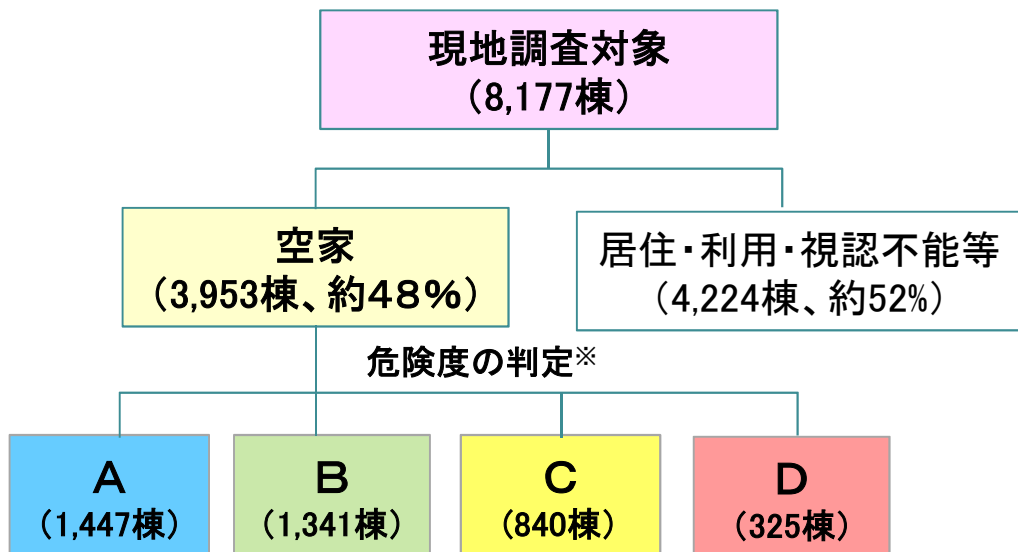
家屋の状況等
(居住の有無
空き家の特定
理由等)

家屋の破損等
(屋根、外壁
基礎の破損状
況、居住可能
性等の判断)

敷地の状況等
(ゴミの放置
状況、塀・容
積等の破損の
有無)

三重県津市 空家の実態調査と所有者の意向調査②

■実態調査結果の概要



※国交省のガイドラインに示す状態の判断の参考基準をもとに独自に設定

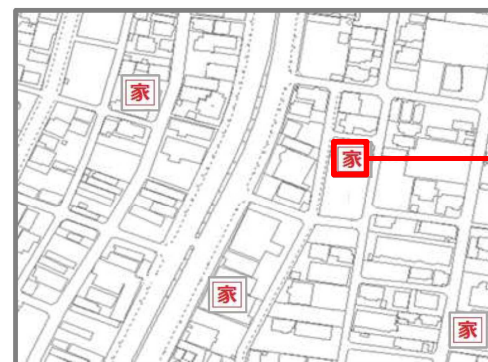
- A: すぐに居住できる状態
- B: 居住できる状態ではあるが簡単な修繕または手入れが必要
- C: 修繕、手入れを行えば居住できる状態
- D: 居住不能又はかなりの修繕を行わなければ居住できない状態

■所有者意向調査の概要

- ・ 実施方法：自前（職員）
- ・ 調査項目：建物の所有状況、空き家となった原因、現在の管理状況、将来の利活用意向等
- ・ 回答率等：配布649件※、回収335票（回収率51.6%）

※特定した空家3,953の所有者から無作為に抽出

■調査結果・相談内容等の管理（GIS地図情報システム）



空き家位置図イメージ

台帳は、環境保全課、都市政策課、建築指導課などの関係課で共有

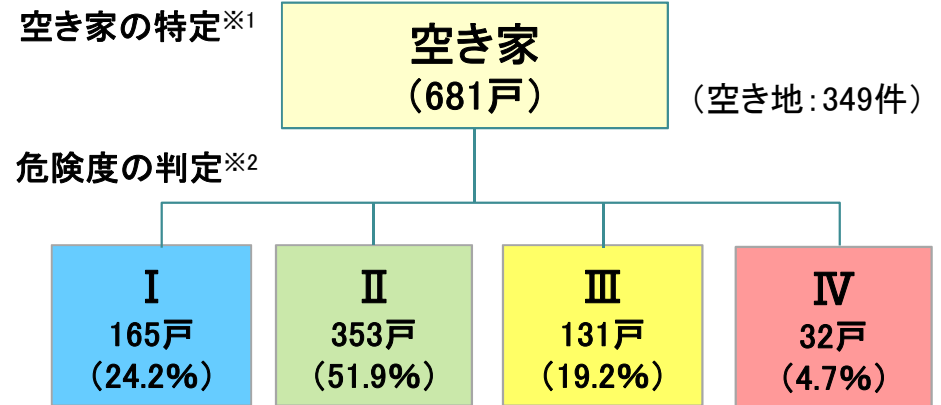


空き家等管理台帳システム画面イメージ

- ・ 計画策定準備として、空き家・空き地の特定調査(1次調査)を126ある行政区の各区長に依頼
- ・ その後、特定した空き家の損傷度等の判定調査(2次調査)と所有者の意向調査を、社会資本整備総合交付金(基幹事業)を活用して平成26年度と27年度の2ヶ年にわたって実施

調査対象・内容	対象区域	・ 町内全域			
	調査対象	・ 戸建空き家			
	主な調査項目	<table border="1"> <tr> <td>外観目視調査</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の構造、階数等の概要 ・ 屋根、外壁、基礎等の損傷度 ・ 前面道路、隣接建物までの距離 </td> </tr> <tr> <td>意向調査</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地・建物の所有状況 ・ 管理状況、今後の活用意識など </td> </tr> </table>	外観目視調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の構造、階数等の概要 ・ 屋根、外壁、基礎等の損傷度 ・ 前面道路、隣接建物までの距離 	意向調査
外観目視調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の構造、階数等の概要 ・ 屋根、外壁、基礎等の損傷度 ・ 前面道路、隣接建物までの距離 				
意向調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地・建物の所有状況 ・ 管理状況、今後の活用意識など 				
調査方法等	現地調査の実施方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の特定：行政区の区長 ・ 損傷度判定や所有者意識調査：外部委託 			
	老朽度の判定基準	・ 富山県の「空き家の除却等に係るガイドライン」による			
	期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家実態調査：平成26、27年度の2ヶ年(何れも5月～10月) ・ 空き家所有者の意向調査：平成27年12月～平成28年3月 			
	調査費用	・ 約12.0百万円(うち国費約6百万円)			
調査結果の保存・管理		<ul style="list-style-type: none"> ・ 写真付きカルテ(A4版1枚、pdf) ・ 検索システム(Excel活用) 			

■ 空き家実態調査結果



I	そのまま放置しても倒壊の危険性はない
II	放置されても腐朽の進行は比較的穏やかであるが、そのままの状態が続けば、いずれは倒壊につながるおそれがある
III	そのまま放置すると腐朽が急速に進行し、数年程度のうちに倒壊する危険性がある
IV	建物が倒壊する危険性が極めて高い

※1: 行政区の区長に調査依頼

【調査項目】①空き家・空き地の所在地(住宅地図に落とし込み)、②付属家の有無、構造、③管理状況・利用の可能性、④所有者又は管理者情報

※2: 危険度は富山県の「空き家の除却等に係るガイドライン」に基づき判定(コンサル委託)

富山県入善町 戸建空き家のと所有者の意向調査②

■空き家調査カルテ (2次調査結果)

※Excelを活用して住所等を入力し、カルテを検索

整理番号	調査年月	調査者
所在地	種類/構造	階数
駐車場の有無(台数)	門扉の有無	塀の有無
前面道路までの距離	隣接する建物までの距離	
空き家外観写真		住宅地図

損傷度等の調査
・屋根
・外壁
・建物の傾斜
・基礎

■損傷度等の調査					
調査項目	ランク	状態	写真番号	ランク	総合判定
屋根 (小屋組)	4	構造部材が著しく腐朽して屋根が大きく崩れている			
	3	下地に穴があいて貫通し内部の腐朽が進行している、屋根が波打っている			
	2	下地に穴があいておらず、瓦やトタンの一部に破損がみられる			
	1	目立った損傷が見られない			
外壁	4	構造部材の腐朽により壁が崩れている			
	3	構造部材の腐朽はないが、壁に穴があいて貫通や窓が割れて外れたりしている			
	2	下地に損傷はないが、大きなひび割れ(2mm以上)がある			
	1	目立った損傷等がみられない			
建物の傾斜	4	1/20以上の傾きがあり、腐朽が著しく進行している			
	3	1/20程度未満の傾きがあるが、構造部材は腐朽していない			
	1	傾きはみられない			
基礎	3	柱や土台が腐っているもの、柱と土台や基礎がずれているもの			
	2	大きなひび割れ(2mm以上)がある			
	1	目立った損傷等がみられない			

総合判定の凡例	I	そのまま放置しても倒壊の危険性はない
	II	放置されても腐朽の進行は比較的緩やかであるが、そのままの状態が続けば、いずれは倒壊につながる恐れがある
	III	そのまま放置すると腐朽が急速に進行し、数年程度のうち倒壊する危険性がある
	IV	建物が倒壊する危険性が極めて高い

落下物や生活環境防犯に関する調査

■その他の調査				
調査の種類	調査項目	問題の有無	問題点	写真番号
落下物等に関する調査	屋根材	無	(例)トタンが外れている、瓦にずれがある 等	
	外壁材	無	(例)トタンが外れている、落下している部分があり周辺にひび割れがみられる 等	
	窓枠	無	(例)ガラスが割れている、窓の一部が外れている 等	
	窓ガラス	無	(例)ガラスが割れている、窓の一部が外れている 等	
	看板	無	(例)看板や照牌のカバーなどが落ちそうになっている、室外機が脱落している 等	
	室外機等	無	(例)1/20以上の傾きがある、落ちて落ちている部分がある 等	
	塀・門扉	無	(例)1/20以上の傾きがある、落ちて落ちている部分がある 等	
生活環境や防犯に関する調査	石綿	無	(例)石綿や岩綿のようなものが吹き付けられている	
	庭木・雑草	無	(例)草木が生い茂り、伸び放題となっている 等	
	ゴミ・廃材等	無	(例)ゴミや廃材が放置されている 等	
	窓・建具等開口部	無	(例)玄関ドアや窓が壊れており容易に内部に入ることができる 等	

建築物の印象

■建築物の印象(調査者の主観)	判定(優、良、可、不可)	■その他特記事項
-----------------	--------------	----------

■空き家所有者意向調査の手順と内容

①空き家所有者の特定調査

- 固定資産税情報より空き家の納税者(納税管理人)を特定
- 実態調査で把握した空き家681件のうち649件を特定

②アンケート票の送付 (発送649件)

- ①住宅・土地の所有状況
- ②所有者情報(氏名・住所・連絡先)
- ③住宅の使用状況
- ④管理状況
- ⑤管理の頻度
- ⑥今後の活用意向
- ⑦空き家バンク制度の認知と登録意向

アンケート項目

※ランクIVの危険空き家所有者には写真(2点)付きで送付

③回収・分析

○回収: 413件 (回収率: 63.6%)

■調査結果の活用

戸建空き家の把握と所有者意向調査の結果を踏まえ平成28年度中に「空き家等対策計画」を策定予定

2. 空家等対策計画の策定事例

2. 空家等対策計画の策定事例

① 政令市・中核市・特別区の事例

策定市区町村		策定年月	計画期間	策定主体	計画の特長
岡山県岡山市	政令市	H28. 3	10年間 (H28年度～ H37年度)	自前 (職員)	<ul style="list-style-type: none"> 策定準備として住宅を含む全建物の空家の特定と外観目視による老朽・危険度を判定 5段階の老朽・危険度ランク別に優先順位を付けた空家等対策を盛り込む
京都府京都市	政令市	H29. 3	10年間 (H29年度～ H38年度)	自前 (職員) ※一部協議会 運営を外注	<ul style="list-style-type: none"> 総合的な空き家対策の取組方針(H25. 7策定)や適正管理等条例(H26. 4施行)に基づき取り組んできた対策の進捗状況や成果を検証 新たな施策と充実させる施策を短期・中長期に分けて明記し、5つの取組指標を明記
群馬県前橋市	中核市	H27. 12	5年間 (H27年度～ H31年度)	自前 (職員)	<ul style="list-style-type: none"> 中核市初の計画策定事例 総合相談窓口の設置、利活用促進のためのマッチングの仕組み、利活用や老朽空家等の解体支援のための補助制度を盛り込む
東京都板橋区	特別区	H28. 4 (発効)	10年間 (H28年度～ H37年度)	自前 (職員)	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化が引き起こす諸問題の程度は空家等とほぼ同じであるとして「全ての老朽建築物等」を対象とする計画を策定

2. 空家等対策計画の策定事例

②市・町の事例

策定市区町村		策定年月	計画期間	策定主体	計画の特長
新潟県妙高市 (積雪地域)	市	H28. 8	4年間 (H28年度～ H31年度)	自前 (職員)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の適正管理、活用、特定空家等の除却などに関する5つの具体的な目標を設定 ・ 自治組織等との協働による雪庇処理や除草などの管理施策を盛り込む
鳥取県日南町 (中山間地域)	町	H28. 3	5年間 (H27年度～ H31年度)	自前 (職員)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人口減少と少子高齢化が進む中山間地域の町の計画策定事例 ・ 特定空き家等の撤去戸数などの目標を設定

岡山県岡山市 空家等対策計画(H28.3策定)

- ・ 計画策定準備として、市内の住宅を含む全建物の空家の特定と外観目視による老朽・危険度を判定するなど「施策対象（質・量）」を明確化
- ・ A～Eの5段階の老朽度・危険度ランク別※に優先順位を付けた空家等対策を盛り込む

計画内容	対象区域	・ 市内全域
	対象空家等	・ 法第2条第1項の空家等（倉庫や店舗など全て）
	計画期間	・ H28年度～H37年度（10年間）
	対策の特徴	・ 老朽・危険度の判定ランク別に優先順位を付けて取組む
策定体制・方法等	策定体制	・ 庁内関連課長等からなる岡山市空家等対策推進会議 ・ 岡山市空家等対策協議会
	担当部署	・ 都市整備局建築指導課・住宅課
	策定方法	・ 自前（職員）
	策定期間	・ H27.6～H28.3
	事前調査の範囲・方法	・ 市内全域 ・ 住宅を含む全建物の空家の特定と5段階の老朽・危険度判定
	実施期間	・ H27.6～H28.1（計画策定と並行）

- ※ A: 管理が行き届いており、目立った損傷は認められない
 B: 管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない
 C: 管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる
 D: 建物全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば近く、倒壊の危険が高まると考えられる
 E: 建物全体の危険な損傷が著しく、倒壊の危険性があると考えられる

【計画の構成】

老朽危険な空家等の解消

※危険度評点の高いものから着手

老朽・危険度ランク 対応

Eランク（753棟） 除却

Dランク（1,269棟） 修繕・除却

- 特定空家等の撤去に係る支援
- 特定空家等の認定
- 特定空家等に対する措置
- 応急措置（危険状態を回避するための必要最低限の措置）

空家の適切な管理+利活用

Cランク（2,428棟） 空家診断
リフォーム

Bランク（2,169棟） リフォーム

Aランク（460棟） 修繕

- 市民への周知・啓発
- 空家等総合相談窓口の設置
- 空家等の診断・リフォームに係る支援
- 民間の空家ビジネスの育成・普及
- 空家等の利活用に係る支援

空家の発生抑制 （空家が生まれにくいまちづくり）

- 良質な住宅ストックの確保
- 中古住宅の流通促進
- 空家等対策計画と各種計画との整合

京都市空き家等対策計画(H29.3策定)①

- ・ 「総合的な空き家対策の取組方針（H25年7月策定）」 「京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例（H26年4月施行、H27年12月一部改正）」（以下「条例」という）に基づき、取り組んできた空き家対策の進捗状況や成果を検証し、空き家対策をより総合的かつ計画的に推進するための計画を策定
- ・ 今後の方向性として、新たな施策と充実させる施策を明記
- ・ 地域主体の空き家対策に取り組む地域の全市展開などの「取組指標」も明記

計画内容	対象区域	・ 市内全域
	対象空き家等	・ 一戸建や共同住宅、長屋建の空き住戸など、全ての種類の空き家
	計画期間	・ H29年度～H38年度(10年間)
策定体制・方法等	策定体制	・ 法第7条に基づく「空き家等対策協議会」
	担当部署	・ 都市計画局まち再生・創造推進室
	策定方法	・ 自前（職員）、一部協議会運営を外注

主な取組指標

- 地域主体の空き家対策に取り組んでいる学区数
： 33学区(H27年度末)⇒100学区(H30年度末)
⇒全学区(H35年度末)
- 通報のあった管理不全空き家の解決率
： 26.7%(解決済み254件/要対応案件954件：H27年度末)
⇒指導業務の強化・迅速化により100%(H38年度末)を目指す
- 市場に流通していない空き家※1の数
： 55,000戸に抑える(H35年※2)

※1:総務省の住宅・土地統計調査において「その他の住宅」に分類される空き家

※2:平成36年度末に公表される平成35年住宅・土地統計調査結果で確認
・市場に流通していない空き家は、平成25年度時点で45,100戸存在
何も対策を実施しない場合、平成35年時点で68,700戸まで増加すると見込まれる。
・平成35年までに1万戸超の空き家を活用・流通等させることにより、55,000戸に抑えることを目指す

京都市空き家等対策計画(H29.3策定)②

■具体的な施策

これまでの主な取組

新たな施策・充実させる施策の方向性

①発生の予防

- 権利関係が複雑化する前の意識啓発
 - ・市職員と司法書士による「おしかけ講座」の開催
 - ・様々な媒体を通じた意識啓発



- 関係団体と連携した相続登記の更なる促進 > **充実・短期**
- 地域の空き家対策の取組と連携した家屋所有者に対する適切な相続等の働き掛け > **充実・短期**
- 権利関係の複雑化を予防する仕組みの検討 > **新規・中長期**

②活用・流通の促進

- 活用・流通に向けた所有者への働き掛け
 - ・地域連携型空き家流通促進事業
 - ・重点取組地区における空き家所有者への空き家活用の働き掛け
- 個人住宅の賃貸活用の推進
 - ・JTIが空き家を借上げ転貸する「マイホーム借上げ制度」等との連携
- 改修費用に対する助成等
 - ・空き家活用・流通支援等補助金
 - ・「空き家活用×まちづくり」モデル・プロジェクト
 - ・京町家まちづくりクラウドファンディング
- 総合的なコンサルティング体制の整備
 - ・市の研修を受けた不動産事業者が無料で相談に応じる「地域の空き家相談員」
 - ・空き家の現場で助言・提案する「専門家(建築士と相談員)派遣」
- 密集市街地・細街路対策等と連携した取組の推進
 - ・細街路における再建築等の円滑化(接道要件の緩和等)
- 給水装置工事に係る条例改正及び手続きの変更
 - ・関係土地所有者等の承諾の義務化、市への承諾書提出の廃止
- 需給のマッチング
 - ・市と民間団体で構成する「チーム京都・移住応援チーム」の設置、移住セミナー・相談会の開催
 - ・移住サポートセンター「住むなら京都」を開設・運営
 - ・空き家・京町家相談会等の開催及び様々な媒体を通じた情報発信



- 地域力と専門家の知見を活かした地域主体の空き家対策の全市展開 > **充実・短期**
- 信用力のある主体による活用希望者と所有者とをマッチングする仕組みや寄付受納・借上げ等の検討 > **新規・中長期**
- 地域特性や物的特性(京町家等)に応じた支援策の検討 > **充実・短期**
- 空き家を活用する場合の用途変更に伴う負担を軽減するための支援策の検討 > **新規・中長期**
- 交流人口の増加に向けた空き家の活用の更なる促進 > **充実・短期**
- 既存住宅の流通の促進 > **充実・中長期**
- 移住促進、子育て・高齢者支援、雇用創出、文化芸術都市創生等の取組と連携した更なる需要の喚起 > **充実・短期**

③適正な管理・跡地の活用

- 所有者の管理責任に係る意識啓発
 - ・通報により把握した管理不全空き家所有者への啓発文書の発送
- 所有者等に対する指導等
 - ・空家特措法・条例に基づく指導・勧告・命令等
 - ・勧告に伴う住宅用地特例の解除による固定資産税等の増額
- 適正管理に対する支援
 - ・民間事業者による管理代行サービスの紹介
- 除却や跡地活用に対する経済的支援
 - ・老朽木造建築物除却事業
 - ・まちなか commons 整備事業



- 管理不全空き家等に対する指導等の強化・迅速化 > **充実・短期**
- 地域コミュニティやNPO団体等が管理する場合の支援策の検討 > **新規・中長期**

④共通する施策

- 権利関係が複雑化した案件に係る意志決定の円滑化
 - ・「空き家の権利関係調整ガイドライン」の作成



- 権利関係が複雑化した空き家の活用・除却に係る意思決定を円滑化させる仕組みの検討 > **新規・中長期**
- 所有者が**確知**できない空き家の除却・売却を円滑化する仕組みの検討(財産管理人制度の活用など) > **新規・中長期**

群馬県前橋市 空家等対策計画(H27.12策定)

- ・ 中核市初の計画策定事例
- ・ 基本的施策として、総合相談窓口の設置（空家利活用センター）、利活用促進のためのマッチングの仕組み（空家利活用ネットワーク）、利活用や老朽空家等の解体支援のための補助制度を盛り込む

計画内容	対象区域	・ 市内全域
	対象空家等	・ 法第2条第1項の空家等のうち主に住宅
	計画期間	・ H27年度～H31年度（5年間）
	対策の特徴	・ 総合相談窓口、所有者と利用希望者とのマッチングの仕組み、利活用等支援の補助制度の整備
策定体制・方法等	策定体制	・ 法第7条による「前橋市空家等対策協議会」
	担当部署	・ 建設部建築住宅課
	策定方法	・ 自前（職員）
	事前調査の範囲・方法	・ 前橋駅周辺12町（サンプル調査） ・ 住宅の空家の特定と4段階※の評価判定

- ※ A: 損傷は見当たらず流通に乗っている(入居募集の看板がある)
 B: 特に損傷は見当たらない
 C: 軽度の損傷がある
 D: 重度の損傷がある(特定空家候補)

【基本的な施策等】

空家等に関する相談対応

- 空家利活用センターの設置
- 現地相談の実施
 - ※利用する見込みのない空家等
- 相談会の実施

空家利活用ネットワーク

- 市：所有者、利用希望者への相談対応
- 登録事業者(宅建業許可を受けた不動産業者)
 - ：物件情報等の提供、仲介

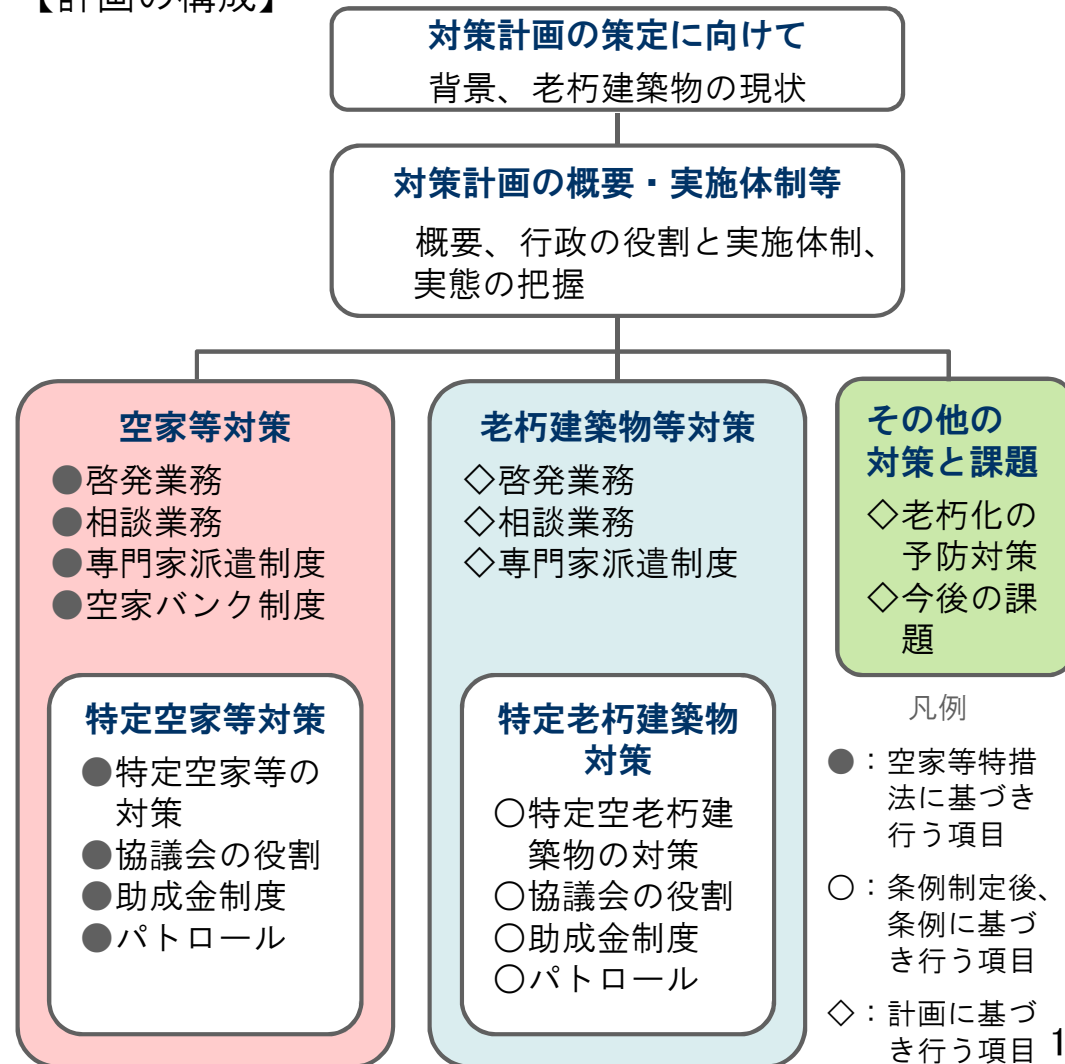
空家等に関する補助制度

- 空家の活用支援事業
 - ※リフォーム補助（居住支援、まちづくり拠点活用支援）
- 空家等を活用した二世帯近居・同居住宅支援事業
 - ※建築・改修支援
- 老朽空家等対策事業
 - ※特定空家となる可能性がある空家等の解体工事費支援

- ・ 区内に存在する居住のある老朽化した建築物が老朽化した空き家と同数程度存在するため、『全ての老朽建築物等』を対象とする計画を策定
- ・ 現状207件ある「危険な老朽建築物（うち空家118件）」を計画期間内に0件とする目標を設定

計画内容	対象区域	・ 区内全域
	対象空家等	・ 全ての老朽建築物等※1
	計画期間	・ H28年度～H37年度（10年間）
策定体制・方法等	計画の目標	①老朽建築物等(危険度B・C)の件数：現状19,246件⇒減少 ②危険な老朽建築物等(危険度A)の件数：現状207件⇒0件
	検討体制	・ 老朽建築物等対策検討会議（庁内関係15課） ・ 老朽建築物等対策協議会（学識経験者や町内会等の外部委員）
	担当部署	・ 都市整備部建築指導課
	方法	・ 自前（職員）
	事前調査の範囲・方法	・ 区内全域の老朽建築物等についてA～Dの4段階の危険度※2判定および空家判定を実施
	期間	・ H27.4～H28.3

【計画の構成】



※1: 老朽建築物等とは、独立住宅、集合住宅(3階以下)、商業系建築物(3階以下の小規模なもの)、工業系建築物(倉庫・運輸施設を除く3階以下の小規模なもの)

※2: 危険度A(危険)、B(やや危険)、C(安全)、D(老朽化なし)

新潟県妙高市 空き家等対策計画(H28.8策定)

- ・ 空き家等の適切な管理、活用、特定空き家等への措置及び対策などに関する5つの施策目標を明記
- ・ 適切な管理が行われていない空き家等による周辺への影響抑制策として、町内会、地域づくり協議会等の自治組織等との協働による雪庇処理や草木の除去などの空き家等の適切な管理施策を明記

計画内容	対象区域	・ 市内全域
	対象空家等	・ 法第2条第1項の「空家等」
	計画期間	・ H28年度～H31年度（4年間）
策定体制・方法等	策定体制	・ 適正管理条例第6条に基づく「空き家等対策協議会」
	担当部署	・ 総務課危機管理室
	策定方法	・ 自前（職員）
	事前調査の範囲・方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内全域 ・ 市内176町内会の協力により空き家か否か、概ね1年間の使用実態の有無を把握（毎年実施※） ・ 利用可能な空き家や管理不全空き家は職員（建築士有資格職員1名と担当職員1名）が現地確認

※ 実態把握の内容

- ①調査対象: 住宅、旅館、ペンション等の空き家
- ②調査方法: 外観目視
- ③調査内容: 空き家の有無、概ね1年間の使用実態の有無

目標設定項目

- ①空き家等の発生抑制につながる修繕及び改善戸数
- ②特定空き家等の新規認定戸数
- ③空き家情報登録制度の成約件数（総合計画と整合）
- ④特定空き家等の除却等戸数
- ⑤特定空き家等の戸数

項目	現況	年度ごとの目標値				
		H27	H28	H29	H30	H31
特定空き家等の新規認定戸数	15	15	10	10	5	
空き家情報登録制度の成約件数	5	2	2	2	2	
特定空き家等の除却等戸数 (再使用を含む)	6	5	5	5	5	

空き家等の適切管理（雪庇や草木の除去等）に対する支援

- 自治組織等による協働作業への補助金の交付
- 民間事業者との連携

鳥取県日南町 空き家等対策計画(H28.3策定)

- ・人口減少と少子高齢化が進む中山間地域の町の計画策定事例（人口約5,000人）
- ・空き家等や特定空き家等の新規認定戸数、特定空き家等の撤去戸数などの目標数値を明記。
- ・空き家バンク登録を通じて売買又は賃貸借契約が成立した空き家を対象とした「家財道具等処分補助金」や「老朽家屋等解体撤去補助金」「解体撤去に係る固定資産税の減免」などの施策を実施

計画内容	対象区域	・町内全域
	対象空き家等	・法第2条第1項の「空き家等」 (適正管理条例第2条第1号に規定)
	計画期間	・H27年度～H31年度（5年間）
策定体制・方法等	策定体制	・適正管理条例第7条に基づく 「空き家対策協議会」
	担当部署	・住民課住民生活室
	策定方法	・自前（職員）
	事前調査の範囲・方法	・町内全域 ・空き家、廃屋を把握 (老朽度・危険度も判定) ・廃屋については特定空き家等※ の該当の有無、住宅隣接、国道沿道、県道・町道沿道の内識別の実態を把握

※特定空き家等の認定基準

建築物の老朽度・危険度判定の評点上限(315点)となる
「倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い」
家屋を『特定空き家等』と認定

主な目標設定項目

- ①空き家等の新規認定戸数
- ②特定空き家等の新規認定戸数
- ③空き家等の撤去戸数（町補助金による）

項目	現況	年度ごとの目標値				
		H27	H28	H29	H30	H31
空き家等の新規認定戸数	481	9	5	5	5	
特定空き家等の新規認定戸数	48	2	2	2	2	
空き家等の撤去戸数 (町補助金による)	10	5	5	5	5	

空き家等の有効活用、解体撤去等にかかる主な施策

- 空き家・廃屋データベースの作成
- 空き家バンク（居住希望者への空き家情報の提供）
- 空き家家財道具等処分補助金交付
- 老朽家屋等解体撤去補助金交付
- 老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免

3. 措置の事例

3. 措置の事例

(1) 行政代執行の事例①

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状态			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観 阻害	生活環境 保全の 放置 不適切
住宅	東京都葛飾区	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和35年頃建築の木造2階建ての住宅 ・老朽化による建物の倒壊のおそれ ・外壁等の部材が落下 	H28. 3	●	●		●
住宅	東京都品川区	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和34年頃建築の木造2階建ての住宅 ・外壁の一部が崩落 ・敷地及び建物内にゴミが散乱 	H28. 5	●	●		●
住宅 ・ 擁壁	北海道室蘭市	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和35年建築の木造平屋建ての住宅 ・老朽化による建物の倒壊と敷地南側のコンクリート擁壁の隣地への崩落 	H28. 8	●			
住宅	福岡県飯塚市	<ul style="list-style-type: none"> ・建築年不詳の木造2階建ての住宅（2棟） ・老朽化による建物の倒壊 ・老朽化による同一敷地内の他の建物の倒壊のおそれ 	H28. 8	●			

3. 措置の事例

(1) 行政代執行の事例②

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状态			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観 阻害	生活環境 保全の 放置 不適切
倉庫兼 車庫	山形県川西町 (積雪地域)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和27年建築の木造3階建ての倉庫兼車庫 ・ 除雪負担軽減のために屋根の一部を撤去建物が傾斜し、積雪による倒壊のおそれ 	H28. 12	●			
住宅	東京都板橋区	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和34年建築の木造2階建ての住宅 ・ 建物が傾斜し、倒壊のおそれ ・ 所有者が溜め込んだ大量のゴミが敷地及び建物内に放置 ・ 夏期にゴミの異臭、害虫等の大量発生 	H29. 1	●	●		●

東京都葛飾区 行政代執行の事例

- ・平成18年から所有者に対し、再三にわたって建物の老朽化対策を働きかけを行ってきたが、何の対策も講じられず放置状態が継続
- ・老朽化が進む当該空家がいずれ倒壊することは不可避で、建物北側の鉄道、南側の区立公園利用者など、周辺に危害を及ぼすことは確実であるとして、平成28年3月3日に代執行を実施

物件概要	建築年	・昭和35年1月13日（登記年月日）
	構造・面積等	・木造・2階建て（延床面積：約33.9㎡）
状態	状態	・老朽化により倒壊のおそれあり ・外壁等の部材が落下
	きっかけ	・近隣住民からの苦情相談
措置に至る経緯	所有者の特定	・登記簿謄本調査 ・建物所有者（1名）・借地
	立入調査	・建築士有資格職員1名を含む4名が調査
	特定空家等の認定	・特定空家等判定会による
	自力解決の指導等	・平成27年7月10日：12条通知 ・同年9月30日：指導・助言
措置の経緯	勧告	・平成27年11月4日
	命令	・平成28年1月5日（戒告 2月1日）
	代執行	同年3月3日
	解体工事完了	同年3月17日（実質約10日）
	解体等の費用	・約185万円（建物所有者に請求中）



【南側】



【北側】



代執行後

 ※矢印の方向
が区立公園

東京都品川区 行政代執行の事例

- ・平成18年頃から敷地内及び建物内に資源ゴミ等が散乱し、ゴミの集積が要因となって小学校の通学路に面する外壁の一部が崩壊したため、平成26年3月に近隣住民が区に改善要望（1,610人の署名）
- ・区は建物管理者と改善策について話し合いを続けたが、管理者による自主解決がなされなかった
- ・ゴミの散乱や外壁の穴あき状態をこのまま放置することは周辺住民の安全面でも多大な支障があるとして、平成28年5月に敷地内及び建物内のゴミの撤去（約25 t）と外壁及び柱の修復の代執行を実施

物件概要	建築年	・昭和34年頃
	構造・面積等	・木造・2階建て（延床面積：約28.9㎡）
	状態	・ゴミの集積により外壁に穴が開く
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの改善要望の署名
	所有者の特定	・固定資産税の税情報 ・建物所有者の法定相続人かつ建物管理者（1名）・借地
	立入調査	・本人の了解に基づく任意の確認
	特定空家の認定	・空き家等適正管理審議会による
	自力解決の指導等	・平成18年頃～平成28年5月まで本人に会える機会をとらえ数十回指導 ・平成27年9月14日：指導・助言
措置の経緯	勧告	・平成27年10月14日
	命令	・平成28年2月24日（戒告 3月16日）
	代執行	同年5月17日
	撤去作業完了	同年6月17日（実質約13日）
	撤去等の費用	・約420万円（建物管理者に請求中）



代執行前

 ※
矢印の方向
が小学校


代執行後

 ※
資源ゴミ等
の撤去と通
学路側の外
壁の穴等を
修復

北海道室蘭市 行政代執行の事例

- ・敷地南側のコンクリート製擁壁が崩落し、斜面下の家屋の一部が損壊したため、所有者に対し擁壁の撤去と法面の安定化、建物除却を働きかけたが、経済的理由により危険状態を放置
- ・崩落した擁壁や法面を放置すると、建物の倒壊の危険が高まり、隣接地への二次被害が発生するおそれがあるなど緊急性が極めて高いため、平成28年8月に擁壁の撤去と建物除却等の代執行を実施

物件概要	建築年	・昭和35年
	構造・面積等	・木造・平屋建て(延床面積：約64.4㎡)
	状態	・コンクリート擁壁の崩落とこれに伴う建物倒壊のおそれ
措置に至る経緯	きっかけ	・敷地下の住民(被害者)からの通報
	所有者の特定	・固定資産税の税情報、登記簿謄本 ・建物及び土地所有者(同一者1名)
	立入調査	・土木・建築技術職員5名で調査
	特定空家等の認定	・庁内所管課内の判断により、国のガイドラインに照らし合わせて特定空家等に該当すると判断
	自力解決の指導	・平成28年4月26日：指導・助言
措置の経緯	勧告	・平成28年5月11日
	命令	同年5月20日(戒告 6月28日)
	代執行	同年8月3日
	撤去作業完了	同年10月31日(延べ約73日)
	撤去等の費用	・約840万円(建物所有者に請求予定)



※崩落したコンクリート製擁壁が斜面下の家屋を直撃



※上部の法面も崩落し空き家が倒壊のおそれ

代執行前



※崩落した擁壁を撤去し、新たに補強土擁壁を設置簡易な方法により法面を安定化



※代執行により空き家は解体・除却

代執行後

福岡県飯塚市 行政代執行の事例

- ・平成21年8月に近隣住民から倒壊のおそれがあるとの苦情があり、市は所有者に対し自主解体を働きかけてきたが、隣家の火災による延焼被害や解体費用の捻出が困難等を理由に、放置状態が継続
- ・平成27年10月に建物の一部が損壊し、隣家に屋根材の落下被害が発生。このまま放置すると倒壊することは不可避で、通学路である前面道路及び隣接家屋に危害を及ぼすことは確実であり、対応の緊急性が極めて高いとして、平成28年8月4日に代執行を実施

物件概要	建築年	・ 不詳
	構造・面積等	・ 木造・2階建て・2棟（延床面積約204㎡）
	状態	・ 1棟は屋根が崩落、倒壊 ・ 他の棟も傾斜し、倒壊のおそれあり
措置に至る経緯	きっかけ	・ 近隣住民からの苦情相談
	所有者の特定	・ 固定資産税情報、登記簿等 ・ 建物所有者1名・借地
	立入調査	・ 応急危険判定等の技術職1名と担当職員1名の2名で調査（任意の確認）
	特定空家の認定	・ 国のガイドラインに基づく独自基準に照らし合せて担当課内で判断
	自力解決の指導等	・ 平成27年10月24日他：法第12条通知 ・ 平成28年 2月18日他：助言・指導
措置の経緯	勧告	・ 平成28年6月13日
	命令	同年7月13日（緊急性高く戒告は省略）
	代執行	同年8月4日
	撤去作業完了	同年8月19日（延べ約15日）
	解体等の費用	・ 約200万円（建物所有者に請求中）



代執行前

※残存建物
2階の外壁が
道路側に傾斜



代執行後

山形県川西町 行政代執行の事例

- ・平成21年1月に競売により取得した倉庫兼車庫で、所有者は活用せず放置。平成23年以降、冬期に近隣住民から落雪や積雪倒壊の危険性についての通報があり、町はその都度、所有者に除雪を指導
- ・その後、所有者が道路側の一部の屋根を撤去したことや老朽化により建物が傾斜し、町は所有者に建物の除却を再三働きかけてきたが、除却費用の捻出が困難との理由により、放置状態が継続
- ・建物は東側に1/20以上傾斜し、外壁等も損傷が著しく、このまま放置すると通学路である前面道路の通行人や隣接店舗に危害を及ぼすことは確実であるとして、平成28年12月26日に代執行を実施

建築年	・昭和27年10月1日（登記年月日）
構造・面積等	・木造・3階建て（延床面積約290㎡）
状態	・東側に傾斜し、倒壊のおそれあり
きっかけ	・近隣住民や自治会からの通報や相談
所有者の特定	・固定資産税情報、登記簿 ・土地と建物の所有者は同一で1名
立入調査	・建築技師1名と担当職員1名の2名で調査
特定空家の認定	・立入調査結果をもとに、町長が認定
自力解決の指導等	・平成23年以降：複数回行政指導 ・平成28年7月6日：助言・指導
勧告	・平成28年8月24日
命令	同年10月24日（戒告：同日）
代執行	同年12月26日
撤去作業完了	・平成29年1月23日（延べ約19日）
解体等の費用	・約400万円（建物所有者に請求予定）



代執行前

※外壁が東側店舗側に傾斜



代執行後

東京都板橋区 行政代執行事例

- ・平成7年以降、所有者が敷地内に溜め込んだゴミの異臭等について、近隣住民が区に改善を要望
- ・その後も指導や説得を継続するが、解決に至らない状態が継続する中、平成27年に所有者が死亡。区は法定相続人の相続放棄及び死亡を確認し、措置を命ぜられるべき者を知ることができずと判断。
- ・敷地及び建物内の大量のゴミの放置に加え建物が傾斜するなど、このまま放置すると近隣住民の生活への重大な悪影響が継続し、建物の倒壊も不可避であるため、区は家庭裁判所に相続財産管理人を申立・選任し、平成29年1月に相続財産管理人を義務者とする代執行を実施。

物件概要	建築年	・昭和33年6月15日（登記年月日）
	構造・面積等	・木造・2階建て（登記面積：約41㎡）
	状態	・溜め込んだゴミによる地域への衛生面・防火面の影響のおそれあり ・老朽化による倒壊のおそれあり
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの改善要望
	所有者の特定	・登記簿謄本、戸籍情報
	立入調査	・区職員（建築士有資格者含む）5名で調査
	特定空家の認定	・協議会へ意見聴取後、区長が認定
	自力解決の指導	・平成7年～平成27年まで数十回指導 ・平成28年11月21日：助言・指導
措置の経緯	勧告	同年11月25日
	命令・戒告	同年12月6日
	代執行着手	・平成29年1月17日
	解体工事完了	同年3月30日
	解体等工事費用	・約2,000万円



代執行前

※溜め込んだゴミが敷地外にはみ出す



※建物の傾斜約11度

代執行後

(2) 略式代執行の事例①

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状态			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観 阻害	生活環境 保全の放 置不適切
住宅	長崎県 新上五島町	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和25年頃建築の木造2階建ての住宅 ・ 老朽化による家屋の一部が倒壊 ・ 倒壊家屋の一部は前面道路を塞ぎ、隣接民家に倒れかかる 	H27. 7	●			
住宅	神奈川県 横須賀市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年不詳、木造平屋建ての住宅 ・ 老朽化による建物の倒壊のおそれ ・ 外壁材等の飛散のおそれ 	H27. 10	●			
住宅	福岡県飯塚市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年不詳、木造2階建ての併用住宅 ・ 老朽化による屋根と2階の床が崩落 ・ 通学路である前面道路に外壁材の一部が飛散 ・ 建物の倒壊のおそれ 	H28. 3	●			
長屋状 の住宅	群馬県前橋市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築年不詳、木造平屋建ての住宅 ・ 積雪による屋根の崩落。老朽化による建物の倒壊と外壁材等の飛散のおそれ 	H28. 7	●			

(2) 略式代執行の事例②

措置対象	所在地	措置対象の概要	年月	空家等の物理的状态			
				著しく 保安上 危険	著しく 衛生上 有害	著しく 景観 阻害	生活環境 保全の放 置不適切
住宅	兵庫県姫路市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大正4年建築の木造2階建ての住宅 ・ 老朽化による建物倒壊のおそれ ・ 塀等の倒壊による歩行者の通行妨害 	H28. 11	●			
住宅	兵庫県尼崎市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和22年建築の木造平屋建ての住宅 ・ 老朽化による建物倒壊のおそれ ・ ゴミの不法投棄による地域への防火面・衛生面の影響のおそれ 	H28. 11	●	●		●
旅館	新潟県妙高市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和33年頃のRC造他の4階建ての元旅館（所有者は法人で倒産） ・ 積雪による屋根の一部が崩落 	H28. 9	●		●	●
塀等・ 樹木等	大阪府箕面市	<ul style="list-style-type: none"> ・ 塀等の傾斜、倒壊のおそれ ・ 樹木の越境による歩行者の通行妨害 	H28. 8	●			

長崎県新上五島町 略式代執行の事例

- ・ 老朽危険空き家として、近隣住民から対処要望があったが、所有者は行方不明となっており放置状態が継続し、建物の老朽化が進む。消防団が応急処置として屋根をネットで覆うが、ネットも劣化
- ・ 空家法施行後、固定資産税課税情報等を入手したが、建物所有者を確知できないと判断
- ・ このまま放置すると隣接民家の危険性が高まるとともに、日常生活道である前面道路を塞ぐなど極めて緊急性が高いため、平成27年7月に略式代執行を実施

物件概要	建築年	・ 昭和25年頃（未登記の建物）
	構造・面積等	・ 木造・2階建て（延床面積：約110㎡）
	状態	・ 老朽化により家屋の一部が倒壊 ・ 倒壊家屋の一部は前面道路を塞ぎ、隣接民家に倒れかかる
措置に至る経緯	きっかけ	・ 近隣住民からの通報
	所有者の特定	・ 固定資産税の税情報、戸籍確認、近隣住民への聞き込み等
	立入調査	・ 担当職員（事務職）1名が調査
	特定空家の認定	・ 関係課会議の意見を踏まえ町長が認定
措置の経緯	所有者の確知	・ 平成27年6月 戸籍情報により所有者が確知できないと判断
	公告	・ 平成27年6月19日（期日：6月30日）
	略式代執行	同年7月1日
	解体工事完了	同年7月15日（延べ約15日）
	解体等の費用	・ 約130万円


 略式
代執行前

 略式
代執行後

神奈川県横須賀市 略式代執行の事例

- ・ 老朽危険空き家として、近隣住民から苦情と対処要望があったため、建物所有者・管理者を捜索したが所在不明で、放置状態が継続し、建物が半壊
- ・ 空家法施行後、固定資産税課税情報を入手したが、建物所有者を確知できないと判断
- ・ このまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、強風の度に通勤通学路である前面道路に外壁等が飛散するおそれがあるなど緊急性が高いため、平成27年10月に略式代執行を実施

物件概要	建築年	・ 不明（未登記の建物）
	構造・面積等	・ 木造・平屋建て（延床面積：約60㎡）
	状態	・ 老朽化による倒壊のおそれあり ・ 強風の度に外壁材等の飛散あり
措置に至る経緯	きっかけ	・ 近隣住民からの苦情
	所有者の特定	・ 登記簿謄本、固定資産税の税情報
	立入調査	・ 建築指導課職員が調査
	特定空家の認定	・ 建築指導課内の協議により、国のガイドラインに照らし合わせて特定空家に該当すると判断
措置の経緯	所有者の確知	・ 平成27年5月 固定資産税税情報により所有者が確知できないと判断
	公告	・ 平成27年9月1日（期日：10月21日）
	略式代執行	同年10月26日
	解体工事完了	同年11月24日（延べ約20日）
	解体費用	・ 約150万円


 略式
代執行前

 略式
代執行後

福岡県飯塚市 略式代執行の事例

- ・所有者死亡後に空き家となり、約30年以上管理不全状態が継続した結果、屋根と2階床が崩落し、通学路でもある道路に外壁材の一部が飛散。平成21年10月に近隣住民から市に対処要望
- ・市は登記簿、固定資産税、相続人調査（戸籍調査）を行い、相続人全員の相続放棄を確認。相続人など措置を命ぜられるべき者を確知できないと判断
- ・このまま放置すると老朽化した建物が前面道路や隣家側に倒壊することは不可避で、周辺への影響が極めて高いため、平成28年3月4日に略式代執行を実施

物件概要	建築年	・ 不詳
	構造・面積等	・ 木造・2建て(延床面積：約220㎡)
	状態	・ 老朽化による道路及び隣家への倒壊のおそれあり
措置に至る経緯	きっかけ	・ 近隣住民からの対処要望
	所有者の特定	・ 登記簿、固定資産税、戸籍調査
	立入調査	・ 応急危険判定等の技術職1名と担当職員1名の2名で調査
	特定空家の認定	・ 国のガイドラインに基づく独自基準に照らし合せて担当課内で判断
措置の経緯	所有者の確知	・ 相続人全員の相続放棄を確認。所有者を確知できないと判断
	公告	・ 平成28年2月5日（期日：2月19日）
	略式代執行着手	同年3月4日
	解体工事完了	同年3月30日（延べ約26日）
	解体費用	・ 約240万円



略式
代執行前

※幹線道路側の外観



略式
代執行後

群馬県前橋市 略式代執行の事例

- ・ 老朽危険空き家として、かねてから自治会長をはじめ近隣住民から対処要望があったが、既に所有者は死亡しており、放置状態が継続。その後、平成26年2月の大雪により屋根が崩落
- ・ 相続人も死亡又は相続放棄など所有者等が不明のため、そのまま放置すると当該空家が倒壊することは不可避で、周辺に危害を及ぼすおそれがあるとして、平成28年7月14日に略式代執行を実施

物件概要	建築年	・ 不詳
	構造・面積等	・ 木造平屋建て(延床面積：約32.2㎡) ※長屋状に2軒が連棟(隣家も空き家)
	状態	・ 老朽化による倒壊、屋根材等の飛散のおそれあり
措置に至る経緯	きっかけ	・ 近隣住民からの苦情相談
	所有者の特定	・ 登記簿謄本、戸籍等調査
	立入調査	・ 建築士有資格職員1名が調査
	特定空家の認定	・ 特定空家等判定委員会による
措置の経緯	所有者の確知	・ 平成27年11月 相続人調査の結果、相続人相続放棄等により所有者等が不明と判断
	公告	・ 平成28年5月26日(期日：6月30日)
	略式代執行	・ 平成28年7月14日
	解体工事完了	同年8月4日(延べ約22日)
	解体等の費用	・ 約84万円



略式代執行前

※前面道路は建築基準法第42条第2項道路(4m未満)



略式代執行後

兵庫県姫路市 略式代執行事例

- ・所有者が死亡後、空き家となった建物の屋根の一部が崩落し、敷地東側の外壁の一部も通路側に傾斜。さらに敷地南側の塀の一部も傾斜、崩落し、歩行者等の通行を妨げる。
- ・全ての法定相続人は死亡又は相続放棄手続きを完了しており、法定以外の相続人は明らかではなくこのまま放置すると建物や外塀が倒壊することは不可避であり、通路を塞ぐなど極めて緊急性が高く、周辺に危害を及ぼすおそれがあるとして、平成28年11月に略式代執行を実施。

物件概要	建築年	・大正4年
	構造・面積等	・木造・2階建て(延床面積：約113㎡)
	状態	・建物の倒壊のおそれあり ・塀の倒壊による歩行者の通行妨害
措置に至る経緯	きっかけ	・地域団体からの相談
	相続人の特定	・住民票、戸籍、固定資産税の税情報
	立入調査	・建築指導課職員2名で調査
	特定空家の認定	・姫路市特措法施行に関する要綱の基準に基づき建築指導課により認定
措置の経緯	所有者の確知	・平成28年6月 戸籍・税台帳・裁判所記録(相続放棄申述)等により所有者が確知できないと判断
	公告	・平成28年8月31日(期日：9月30日)
	略式代執行	同年11月2日
	解体工事完了	・平成29年1月12日(実働約19日)
	撤去等の費用	・約420万円



敷地東側の外壁



敷地南側の塀

 略式
代執行前

 略式
代執行後

兵庫県尼崎市 略式代執行事例

- ・ 居住者死亡後に空き家となり管理不全状態が継続した結果、建物東側の外壁の傾斜や樹木の道路へのはみ出し、ゴミの不法投棄・異臭等について、平成26年10月に近隣住民や町会が市に改善を要望
- ・ 固定資産税課税情報等を入手したが、相続人など措置を命ぜられるべき者を確知できないと判断
- ・ このまま放置すると建物が倒壊することは不可避で、保安上第三者への危害が及ぶこと、不法投棄ゴミへの放火及び衛生面の問題など周辺への影響が極めて高く、平成28年11月に略式代執行を実施

物件概要	建築年	・ 昭和22年
	構造・面積等	・ 木造・平屋建て(登記面積：約26㎡)
	状態	・ 老朽化による倒壊のおそれあり ・ ゴミの不法投棄による地域への防火面・衛生面の影響のおそれあり
措置に至る経緯	きっかけ	・ 近隣住民からの改善要望
	所有者の特定	・ 固定資産税課税情報、登記簿、住民票、近隣住民聞き取り(土地は借地)
	立入調査	・ 市職員(建築士有資格者含む)4名で調査
	特定空家の認定	・ 現地調査を行い、近隣への影響度を確認し、市が認定
措置の経緯	所有者の確知	・ 各種情報を調べたが、所有者が確知できないと判断
	公告	・ 平成28年9月1日(期日：10月31日)
	略式代執行着手	同年11月7日
	解体工事完了	同年12月2日(延べ約26日)
	解体費用	・ 約300万円



略式代執行前

※外壁が傾く



※家電等のゴミが不法投棄



略式代執行後

新潟県妙高市 略式代執行の事例

- ・ 豪雪地の温泉街にある元旅館で、平成22年に廃業、所有者である法人は破産。その後、平成23年冬に雪の重みで木造部分の屋根の一部が崩落。平成24年5月に温泉組合等が市に対応を要請
- ・ 市は破産した法人の取締役に対し建物の除却を働きかけてきたが、放置状態が継続
- ・ このまま放置すると、①倒壊により隣家に影響が及ぶ可能性がある、②景観を乱し、観光に影響がある、③住民や観光客への通行の危険等が懸念されるため、平成28年9月14日に代執行を宣言

物件概要	建築年	・ 昭和33年頃（旅館昭和34年4月開業）
	構造・面積等	・ R C造他・4階建て（約1,080㎡）
	状態	・ 建物の木造部分の一部損壊 ・ 外壁等の部材が飛散
措置に至る経緯	きっかけ	・ 温泉組合等が市に対応を要望
	所有者の特定	・ 登記簿謄本 ・ 土地：国有地、建物：なし（破産）
	立入調査	・ 建築士有資格職員1名と担当職員（事務職）1名が調査
	特定空き家の認定	・ 特定空き家等認定調査会の意見を踏まえ市長が認定
	自力解決のお願い	・ 平成24年6月から道義的責任のある法人の取締役と話し合いを継続
措置の経緯	所有者の確知	・ 平成23年9月法人閉鎖を確認
	公告	・ 平成28年5月13日（期日：5月26日）
	略式代執行	同年9月14日
	解体工事完了	・ 平成29年6月30日（予定）
	解体等の費用	・ 約3,960万円


 略式
代執行前

 略式
代執行後

大阪府箕面市 略式代執行の事例

- ・ひとり暮らしの所有者が死亡後、空き家となった建物に附属するブロック塀が前面道路に倒れかかるとともに、樹木の枝等が前面道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨害
- ・市は建物所有者・管理者について、登記簿謄本、固定資産税台帳、住民票、戸籍謄本等で調査したが、建物所有者を確知できないと判断
- ・このまま放置すると通勤通学路である前面道路にブロック塀が倒壊することは不可避であるなど、極めて緊急性が高いため、平成28年8月に略式代執行を実施

物件概要	建物の建築年	・平成5年
	ブロック塀	・高さ：約1.5m、延長：約8m
	状態	・ブロック塀の倒壊のおそれあり ・樹木の越境による歩行者の通行妨害
措置に至る経緯	きっかけ	・近隣住民からの苦情
	相続人の特定	・登記簿謄本、固定資産税の税情報等
	立入調査	・環境動物室職員等4名で調査
	特定空家の認定	・市内の空家等対策連絡会議の意見を踏まえ副市長決裁により認定
措置の経緯	所有者の確知	・平成28年6月 固定資産税の税情報等により所有者が確知できないと判断
	公告	・平成28年6月28日（期日：7月29日）
	略式代執行	同年8月3日
	解体工事完了	同年8月3日（延べ約1日）
	撤去等の費用	・約50万円


 略式
代執行前

 略式
代執行後


※矢印の方向が最寄駅
及び小学校方面

4. 空き家対策の先進的な取組事例

4. 空き家対策の先進的な取組事例

対策項目		取組市町村	取組みの概要
空き家の適正管理の促進		山形県酒田市	<ul style="list-style-type: none"> 自治会等と空き家等所有者の良好な関係を築くことにより、管理不全な空き家等の発生を抑制することを目的に、自治会による空き家等の見守り活動を支援
空き家の活用促進	地域の自治組織等の取組の支援	京都府京都市	<ul style="list-style-type: none"> 地域団体が主体となって行う空き家の発生予防や活用等の空き家対策の取組の支援を平成22年度から実施 市は専門家の紹介や取組のアドバイスや経費を助成
	農地取得の下限面積の緩和	兵庫県宍粟市	<ul style="list-style-type: none"> 空き家の活用や農地の適正管理等を目的として、空き家バンクに登録する空き家と付随する農地を取得する場合に限り、農地取得の下限面積を1aに緩和
空き家の解体・除却の促進	除却跡地等の固定資産税の一定期間減免	新潟県見附市	<ul style="list-style-type: none"> 減免期間：2年間
		富山県立山町	<ul style="list-style-type: none"> 減免期間：2年間
		福岡県豊前市	<ul style="list-style-type: none"> 減免期間：10年間。当初5年間は住宅用地特例に準ずる額。6年度目以降は段階的に5/6～1/6に乗数を減ずる
		鳥取県日南町	<ul style="list-style-type: none"> 減免期間：10年間
相続人等の不明空き家対策	相続財産管理制度	山形県酒田市	<ul style="list-style-type: none"> 相続人の存在・不存在が明らかでない老朽危険空き家の対応として、市が利害関係人となり、家庭裁判所へ相続財産管理人の選任を申立て 選任された管理人による清算手続きをもって、市税未納や老朽危険建物の解体等の問題解決を図る

- ・自治会（近隣住民）と空き家等所有者の良好な関係（相互連絡）を築くことにより、管理不全な空き家等の発生を抑制することを目的に、自治会による空き家等の見守り活動を支援
- ・自治会は空き家の見回り（最低月1回及び災害等の緊急時）を実施するとともに、空き家情報等（新たに発見、解体等）を市へ報告

■市による自治会（空き家等見守り隊）支援の概要

根拠	・酒田市ひとづくり・まちづくり総合交付金要綱（平成28年3月31日施行）
登録要件	・自治会内の空き家数が世帯数の5%以上かつ5棟以上 ※平成28年度の登録自治会数123／全458
支援対象 活動内容	①自治会（近隣）と空き家所有者と気軽に連絡を取合える関係の構築 ②空き家情報（新たに発見、解体、居住開始）の市への報告 ③空き家の見回りの実施（最低月1回、災害等の緊急時） ④年度末の活動報告書の提出（見守り実施状況や新たな空き家の連絡先等）
支援額	・全自治会への運営交付金（@3.2万円+@200円×自治会会員世帯数）に1万円を加算
実績	・平成25年度：2自治会（モデル事業期間） ・平成26年度：3自治会（モデル事業期間） ※平成28年度：123自治会が登録し、活動中

■自治会による空き家等の見守り活動の例



※月1回の見守り
※見守り空き家数は多い自治会で約20～30軒

※遠方居住所有者から特別に自治会費を徴収。管理費に充当する事例有り



※自治会内独自の空き家地図やリスト、所有者の連絡先台帳等を作成

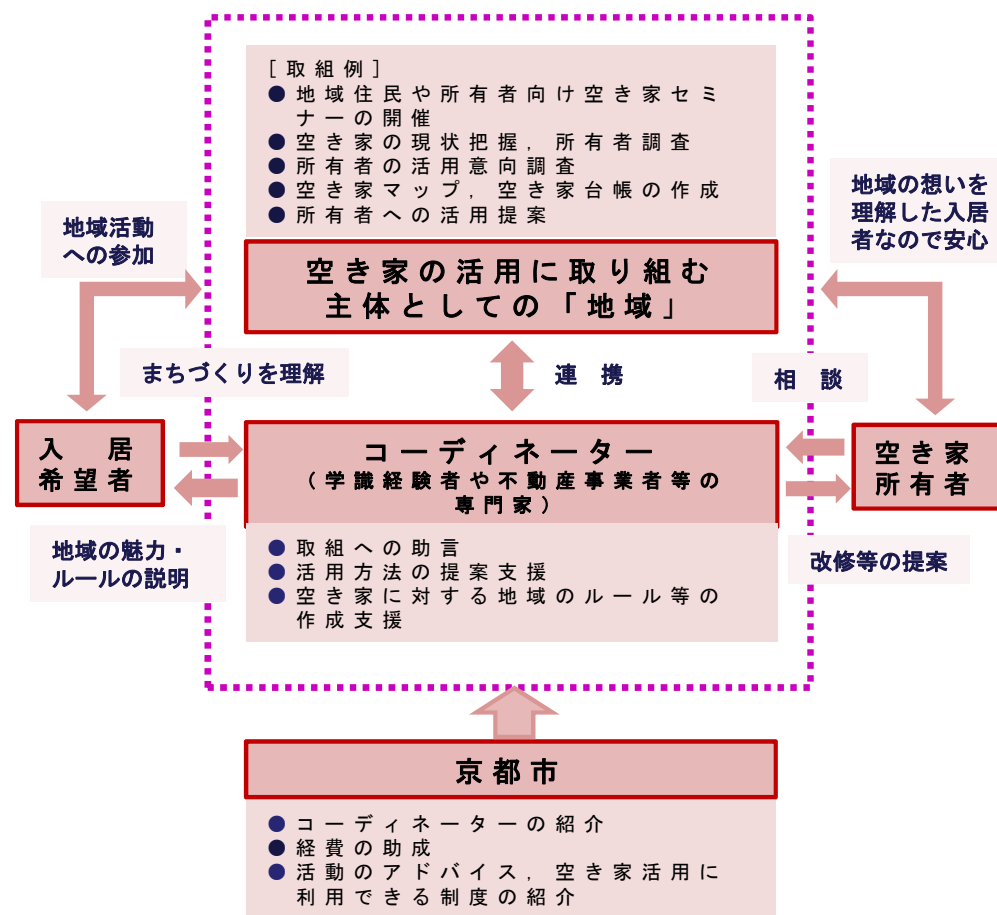


- ・まちづくり活動の一環として、空き家対策に取り組む地域団体を対象に、専門家の紹介や活動費の補助等を行う『地域連携型空き家流通促進事業』を、平成22年度から実施
- ・平成22年度以降、累計で37地域（平成28年12月末時点）において地域主体の様々な空き家対策が展開

■地域連携型空き家流通促進事業の概要

事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会等の地域の自治組織等が主体となって行う空き家の発生の予防や活用等に関する取組を支援
市による主な支援例)	<ul style="list-style-type: none"> ・コーディネーター（地域を支援する学識経験者や不動産事業者等の専門家）の紹介 ・取組に係る経費の助成 ・取組団体の情報交換、交流の場の提供 ・団体の取組へのアドバイス、情報提供
助成金額・期間	<ul style="list-style-type: none"> ・1団体につき年間最大50万円 ・最長4年間
助成対象とする経費例	<ul style="list-style-type: none"> ・コーディネーターの交通費 ・空き家所有者等の活用意向調査に要する経費（集計・分析等の経費、郵送料） ・空き家の不動産登記事項証明書取得費用 ・空き家所有者等の啓発に必要なパンフレット等の印刷費 など
事業費	<ul style="list-style-type: none"> ・2,679万円（平成28年度）

【連携体制フロー】



※資料：京都市HPをもとに作成

1. 六原学区（東山区）の主な取組事例

- ①空き家の実態調査と所有者アンケートの実施
- ②普及啓発活動
 - 「空き家の手帖」の発行・学区内への全戸配布
 - 学区内の各種団体の会合におしかけ、空き家予防啓発に関する出前講座の実施
- ③空き家所有者への個別対応
 - 空き家の活用・流通のための片付けプロジェクトの実施
 - 空き家の維持・管理を行う見守りボランティアの実施（京都女子大学との連携）
 - 専門家による「空き家・相続に関する無料相談会」の毎月1回実施（相続相談センターとの連携）



▲空き家予防啓発の出前講座 ▲空き家所有者アンケートの実施 ▲空き家の手帖



地域の有志で空き家内の家財やゴミ等の片付けを行い、改修し住宅として活用

◀片付けプロジェクトと空き家の改修・活用

2. 春日学区（上京区）の主な取組事例

- ①空き家情報の把握・共有
 - 空き家所有者とのやり取りの経緯等の整理、定例会議で共有（空き家の特定数39件 累計 27年度段階）
- ②地域の魅力の再発見・再確認
 - 地域の歴史や文化など地域の魅力を再発見・再確認するための「まちあるき」の実施
- ③伝えたい地域情報の整理・発信
 - 春日学区で暮らしたい人に向けた「人気の春日エリアで暮らそう！」の作成・配布
- ④住まいなんでも相談会等の開催
 - 空き家所有者や地域住民を対象に、空き家の原因の一つとなっている「相続」セミナー等を開催



▲「人気の春日エリアで暮らそう！」
※パンフレットの作成



改修前

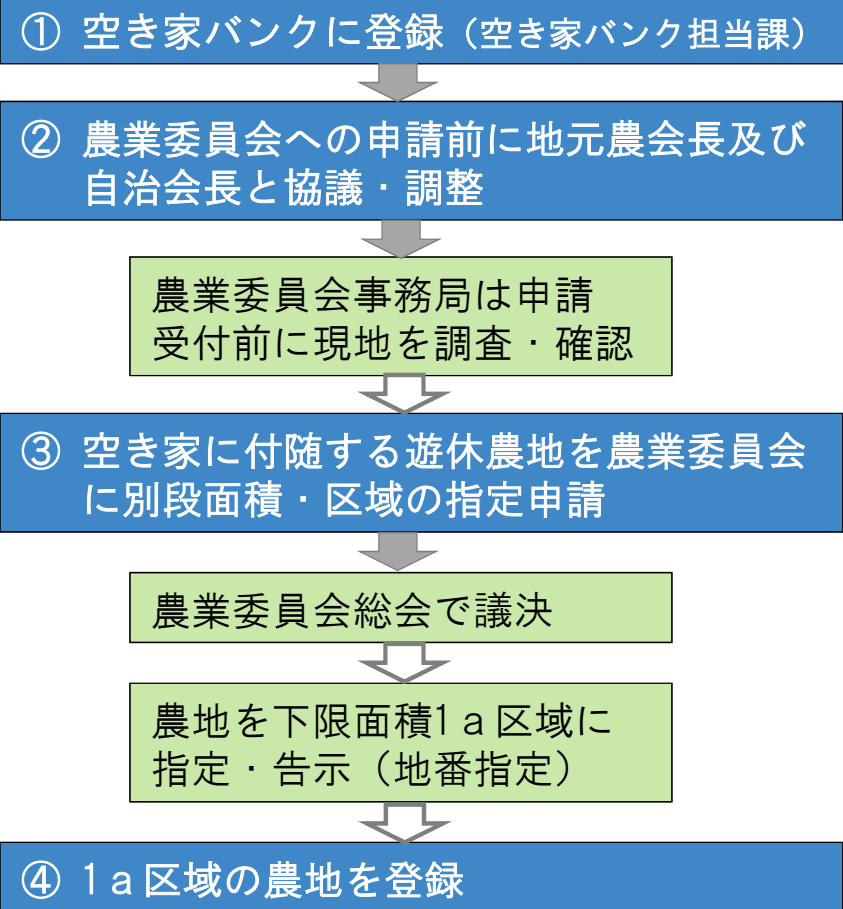


改修後（焼杉板仕上げ）
※町並みに配慮した外観の仕上げ

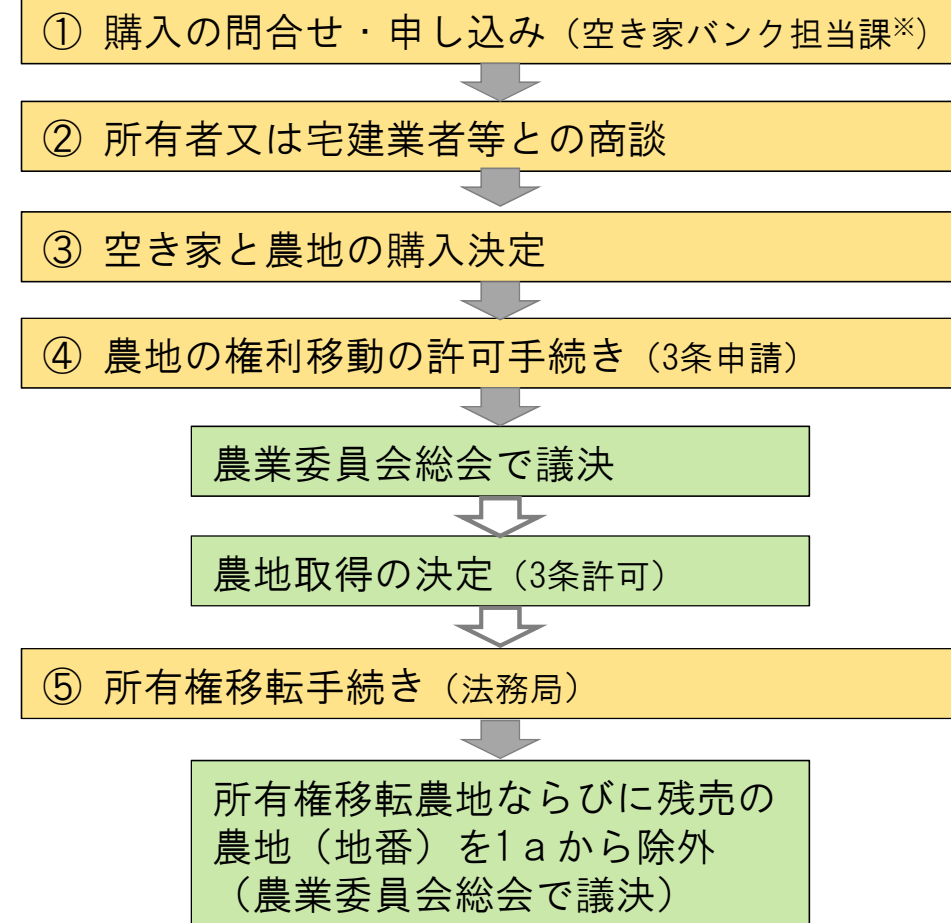
▲発展的な取組として、平成27年度から市の「空き家活用×まちづくりモデルプロジェクト」の採択プロジェクトとして「住民交流施設整備事業」に取組中

- ・市は、増加する空き家の活用や移住・定住人口の確保、農地の適正管理等を目的として、空き家バンクに登録する空き家と付随する農地を取得する場合に限り、農地取得の下限面積を1aに緩和
- ・平成28年10月1日現在、空き家バンクに登録する農地付き空き家は6件。これまでの成約数1件

■空き家及び農地所有者の登録等の手続き



■農地付き空き家の購入等希望者の手続き



※相談対応・現地案内・宅建協会に紹介

■ 農地付き空き家の成約事例



【母屋】



【畑】

■ その他の主な空き家活用や定住支援の取組み

取組み	概要
空き家バンク制度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家所有者と利用希望者とのマッチングの仕組み。バンクに登録する空き家情報を提供。 ・ H28. 10. 1現在 登録空き家32件 ・ H22年3月の運用開始後、成約39件
空き家活用推進事業補助金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンク制度を利用し、空き家の売買又は賃借する契約を締結した者に必要な改修費の一部を補助 ・ 補助対象経費 <ul style="list-style-type: none"> ①現在の生活スタイルに合わない改修工事 ②活用するにあたり改修が必要と認められる工事 ・ 補助金額 <ul style="list-style-type: none"> ・ 市内業者：工事費の1/3以内（上限75万円） ・ 市外業者： 同上 （上限50万円）
暮らし体験住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内の体験住宅を拠点として、住まいや仕事探し、地域での生活体験を行う ・ 賃借料：3万円/月 ・ 利用期間：2ヶ月又は2ヶ月単位（最大2ヶ月）



【暮らし体験住宅】

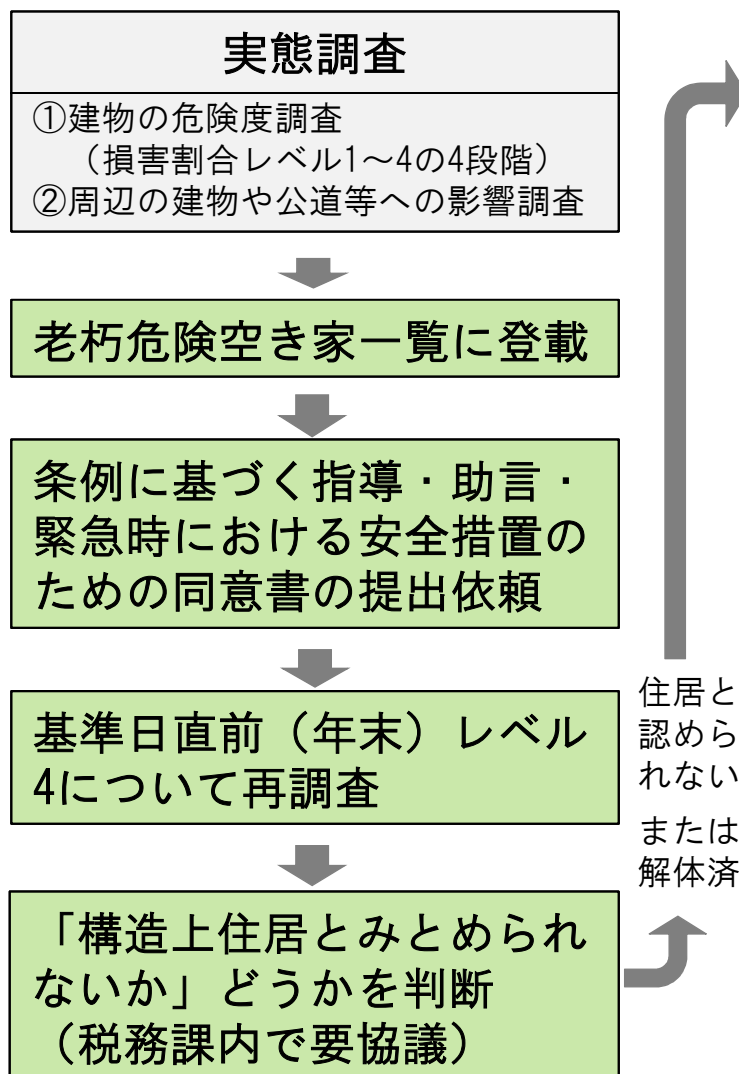
※付属物：駐車場、倉庫、蔵、畑

空き家等の除却跡地等の固定資産税の減免事例

	新潟県見附市	富山県立山町	福岡県豊前市	鳥取県日南町
	老朽危険空き家等の所在地に係る固定資産税等の減免に関する要綱 (H24.10.1実施)	老朽住宅所在地に係る固定資産税の減免に関する要綱 (H26.3.1実施)	老朽危険家屋等除却後の土地に対する固定資産税の減免に関する条例 (H26.6.20施行)	老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置要綱 (H27.3.17実施)
目的	<ul style="list-style-type: none"> 老朽危険空き家の解体・除却の促進 更地にすることで生じる急激な税負担増への配慮 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽住宅の解体・除却の促進 空き家の適正管理の促進 地域の生活環境への悪影響の低減 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽家屋等の除却の促進 市民の安全・安心の確保 住環境の改善 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽家屋等の撤去の促進 老朽家屋等の管理不全状態の防止 町民の生活環境保全の維持
対象 空き家の要件	<ul style="list-style-type: none"> 老朽危険空き家登録リストに登載 構造上住居と認められない 	<ul style="list-style-type: none"> 人の居住の用に供する家屋とは認められない家屋 法令その他の理由で人の居住の用に供することができない 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽危険家屋※の認定申請を行い、認定を受けたもの ※家屋等の老朽度の判定基準による各評点の合計が50点以上 	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化により管理不全状態にある家屋又はなりつつある家屋
減免 対象要件	<ul style="list-style-type: none"> 住宅用地に係る課税標準の特例解除 緊急時における安全措置のための同意書の提出 減免申請書の提出 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅用地に係る課税標準の特例解除 老朽住宅の認定日から1年以内に滅失されていること 減免申請書の提出 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅用地に係る課税標準の特例解除 減免申請書の提出 	<ul style="list-style-type: none"> 住宅用地に係る課税標準の特例解除 町の補助金を利用し解体撤去し、翌年1月1日までに滅失届があったもの 減免申請書の提出
減免 期間	・2年間(老朽危険空き家に認定された翌年の1月1日以降)	・2年間(住宅用地の特例解除年度及び翌年度)	・10年間 (特例解除年度から10年間)	・10年間 (特例解除年度から10年間)
減免額 の算定 方法	・住宅用地特例が解除される年度の前年度の住宅用地の特例に準ずる額	・該当する土地に係る固定資産税の額と住宅用地の特例の適用があるものとみなして算定した固定資産税の額の差額相当分	<ul style="list-style-type: none"> 特例解除年度から5年間は住宅用地の特例に準ずる額 6年度目から上記額×5/6以降、4/6～1/6へと段階的に乗数を減ずる 	・住宅用地特例が解除される初年度に家屋が存在した場合にかかる割賦相当額との差額
減免 実績	・H25～28年度の4年間:8件 (減免額約4.4万円/件)	・H27、28年度の2年間:3件 (減免額約0.6万円/件)	・H26、27年度の2年間:20件 (減免額:非公表)	・H27年撤去分:4件 (減免額約0.3万円/件)

- ・老朽危険空き家の解体・除却の促進と、更地にすることで生じる急激な税負担増への配慮を目的として、平成25年度から要綱に基づき住宅用地特例解除により上昇した固定資産税分を2年間減免
- ・これまでの累計の減免件数は8件、減免額は約35万円(4.4万円/件)

■減免までの流れ



■減免事例



解体・
除却前

※住宅として使用
しなくなり、約10
年が経過



除却後

※除却後
は地域で
の土地の
利活用を
検討中

※災害による住宅滅失の場合、2年間住宅用地として取扱われる地方税法を準拠

■減免事例

解体・除却前



解体・除却後



■その他の空き家対策の主な取組み

取組み	概要
空き家バンク	<ul style="list-style-type: none"> ・ H24年1月から運用開始。累計の成約件数99件 ・ H28年10月1日現在の情報提供物件数：43件 ・ 市内の賃貸・売買可能な空き家を市内に居住を希望する者に情報提供
老朽危険家屋等除却促進事業 ※平成25年度事業から適用	<p>【対象者】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺住環境等を悪化させ放置されている老朽危険家屋等の所有者又は所有者の相続人関係者 <p>【補助対象要件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 家屋の老朽度の判定基準による各評点の合計が100点を超えるもの ・ 所有権以外の権利が設定されていないことなど <p>【補助対象経費】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 老朽危険家屋等の除却及び処分に要する費用 <p>【補助額】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 経費の1/3（上限30万円）
空き地・空き家の適正管理の啓発パンフレットの配布	<p>【掲載内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 豊前市空き地及び空き家等管理の適正化に関する条例のフローチャート、空き家所有者の責任（民法第717条抜粋）、廃屋になるまで、廃屋の危険性、定期的チェックのすすめなど <p>【配布先】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家担当窓口（生活環境課生活環境係）で配布

- ・ 相続人の存在・不存在が明らかでない（法定相続人が全員死亡、相続人全員が相続放棄）危険老朽空き家について、市が利害関係人（市税未納等による債権者）となり、家庭裁判所へ相続財産管理人の選任を申立て
- ・ 選任された管理人による清算手続きをもって問題解決を図っている

■ 経緯

平成13年11月	・ 所有者死亡（土地、建物同一者が所有）
同年12月	・ 全ての相続人が相続放棄を申述
平成19年頃	・ 近隣から空き家の老朽化への苦情
平成23年12月	・ 市が山形家庭裁判所酒田支部へ相続財産管理人の選任を申立て ※事前に家庭裁判所、検察庁、弁護士に相談
平成24年1月	・ 市が裁判所へ予納金支払い
平成24年2月	・ 相続財産管理人（弁護士）の決定 財産処分の手続き開始
同年6月	・ 相続財産である不動産を任意の売買によって処分 （売買契約日に移転登記手続き）
平成25年7月	・ 裁判所から予納金還付

- ・ 平成25年2月末まで相続人捜査の公告
- ・ 同年5月末まで特別縁故者の財産分与申立てを公告

■ 危険老朽空き家の解体・除却前の写真



※老朽化により建物の一部が隣家へ崩落

■ 相続放棄等で相続人が存在しない危険老朽
空き家への相続財産管理人選任の申立て実績

年度	件数	税未納等（債権）	予納金	予納金還付
H23年	1件	・ 8.2万円+2.4万円 (倒壊家屋材木除去)	50万円	49.6万円
H24年	2件	①23万円 ②14万円	①、② 共に50万円	①49.6万円 ②49.6万円
H25年	1件	・ 38万円	150万円	進行中
H26年	-	-	-	-
H27年	2件	①2万円 ②3.8万円+0.5万円 (火葬・遺体運搬費)	①、② 共に55万円	進行中

■ その他の主な空き家対策の取組み

取組み	概要
空き家改修費補助金 ※平成27年度から実施	<ul style="list-style-type: none"> ・ 移住・定住の促進と空き家の利活用を図るため、移住・定住者が空き家を利用した場合、必要な改修経費の一部を補助 ・ 補助対象 <ol style="list-style-type: none"> ①台所、浴室、トイレ、洗面所等の改修 ②内装、屋根、外壁等の改修 ③家財道具等の運搬及び廃棄 ④屋内及び屋外の清掃 ・ 補助対象事業に要した費用の1/2、上限50万円
酒田市空き家等ネットワーク協議会 ※専門団体と連携した相談体制 ※平成25年7月に設立	<ul style="list-style-type: none"> ・ 宅建業協会、全日本不動産協会、建設業協会、司法書士会、金融協会、土地家屋調査士会、行政書士会、酒田市で構成 ・ 空き家や空き地等の売買、解体、相続等の専門相談への対応や解決に向けたサポートに取り組む ・ 年2回、無料相談会を実施 ・ 平成27年度の活用相談100件（契約16件）解体等相談23件（契約9件）
相続人が存在しない危険老朽空き家対策 ※相続財産管理人選任申立て	<ul style="list-style-type: none"> ・ 相続放棄等で相続人が存在しない危険老朽空き家について、市が利害関係人（市税未納等による債権者）となり、家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立てを実施 ・ 平成23年度から6件申立て（3件清算完了）

【参考】相続財産管理制度

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続を放棄し、結果として相続する者がいなくなった場合も含まれる※）には、家庭裁判所は申立てにより相続財産の管理人を選任する。

相続財産管理人は、被相続人（亡くなった方）の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させる【民法第951条以下】

■申立人

利害関係人（被相続人の債権者、特定遺贈を受けた者、特別縁故者など）
検察官

■申立先

被相続人の最後の住所地の家庭裁判所

■申立てに必要な費用

収入印紙800円分、連絡用の郵便切手（申立先の家庭裁判所によって異なる）、官報公告料3,775円

■相続財産管理人

資格は必要ないが、被相続人との関係や利害関係の有無などを考慮して、相続財産を管理するのに最も適任と認められる人が選ばれる。弁護士、司法書士等の専門職が選ばれることもある。

■相続財産管理人の報酬

原則として相続財産から支払われるが、相続財産が少なく報酬が支払えないと見込まれる時は申立人から報酬相当額（予納金）を裁判所に納めてもらい、それを財産管理人の報酬にすることはある。

※所有者や相続人が生死不明の場合には、失踪宣告制度（生死不明と
なっている者を死亡したものとみなす制度）がある【民法第30条以下】

出典：裁判所ホームページをもとに作成

5. 都道府県による市町村の支援事例

5. 都道府県による市町村の支援事例

対策項目		取組 都道府県等	取組みの概要
特定空家等の判断に係る市町村支援	特定空家等の判断基準等の作成	愛媛県	・市町相互の特定空家等の判断にバラツキをなくすことや、特定空家等の判定業務を円滑に行えるようにするため、平成27年12月に『県内における「特定空家等」と判断するための判定基準（案）』を作成
		岡山県空家等対策推進協議会※	・特定空家等の判断に際して、各市町村がある程度統一した運用を行えるようにするために、平成28年3月に「特定空家等に対する措置等の手引（案）」を作成
	建築職の専門職員のいない市町村への建築士の派遣	岡山県	・専門家を市町村窓口等に派遣する「空き家コンシェルジュ市町村サポート事業」により、建築職等の専門職員のいない市町村からの要請に対し、建築士を派遣し特定空家等の判定を支援
市町村の相談窓口の開設等の支援		岡山県	・建築士会等の関係団体※と連携し、市町村への建築士等の専門家派遣など、市町村の相談窓口支援、空き家の持ち主支援、利活用希望者支援に、平成28年5月から取り組む

※岡山県空家等対策推進協議会

【構成員】①行政機関：岡山地方法務局、岡山県（関連9課）、全市町村

②関係団体：建築士会、建築士事務所協会、宅建業協会、不動産協会、司法書士会、土地家屋調査士会

愛媛県 特定空家等の判断基準等の作成事例①

- ・ 特定行政庁を除くと建築の技術職員がいない市町が多いことから、市町相互の特定空家等の判断にバラツキをなくすことや、特定空家等の判定業務を円滑に行えるようにするため、平成27年12月に『県内における「特定空家等」と判断するための判定基準（案）』を作成

■ 「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」の基準の概要

【判定】 3つのカテゴリーの判定基準により調査した危険度をレベル1(低)～3(高)で評価

Category I

空家等が倒壊した場合、隣地等や前面道路に被害が及ぶおそれがあるか否かについて判定

隣地等への倒壊のおそれ

空家等の高さ、隣地等との距離を勘案して評価

前面道路への倒壊のおそれ

空家等の高さ、前面道路との距離を勘案して評価

Category II

空家等が老朽化したことにより、地震や台風などの自然災害が原因で倒壊等するおそれがあるか否かについて判定

一見して危険と判断される空家等の調査

詳細調査を行うことなく、評価

外観調査・内部調査による空家及び敷地の調査

空家の傾斜具合や構造躯体の損傷度などにより、空家等の危険度を評価

Category III

空家等の一部の落下や飛散等により、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか否かについて判定

落下の危険物等に関する調査

空家等の一部の老朽度や損傷度などにより、通行人等に対する危険度を評価

【総合判定】 危険度のレベルを基に、空家等の判定を行う(程度の小さい順にA～Cで判定)

総合判定：A

現状では、保安上危険となるおそれのある状態とは判断されないが、経過観察を要するもの

総合判定：B

即座に特定空家等と判断することは困難であるが、その対策を検討すべきと考えられるもの

総合判定：C

特定空家等と判定

愛媛県 特定空家等の判断基準等の作成事例②

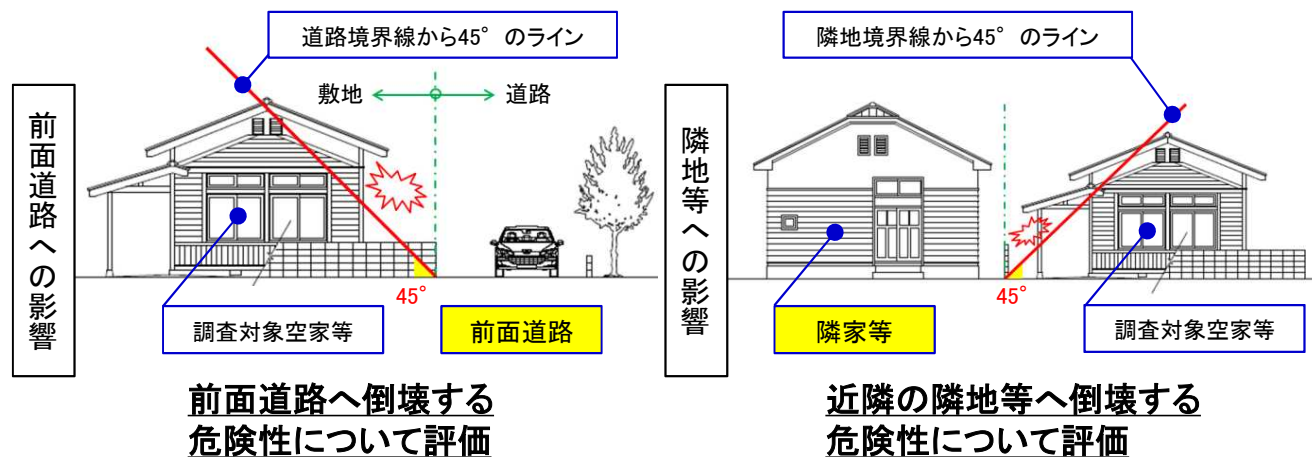
■ 判定方法の具体的な解説（例）

具体的かつ可能な限り定量的な指標を用いた判定基準(案)を提示

愛媛県ホームページ「愛媛県の空家対策等について」
(<http://www.pref.ehime.jp/h41000/akiya.html>)

Category I

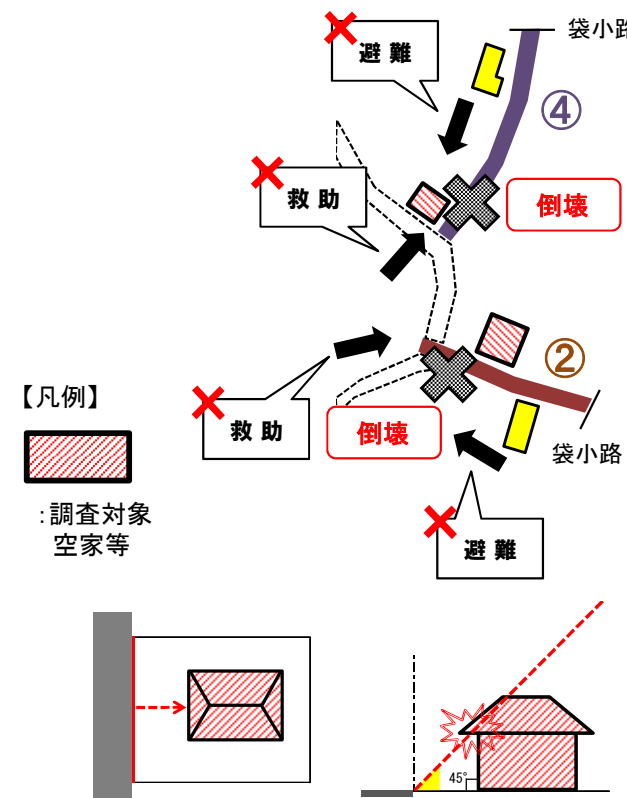
空家等が倒壊した場合、前面道路や隣地等に被害が及ぶおそれがあるか否か。



前面道路への倒壊の危険性の判定 レベル3（例1）

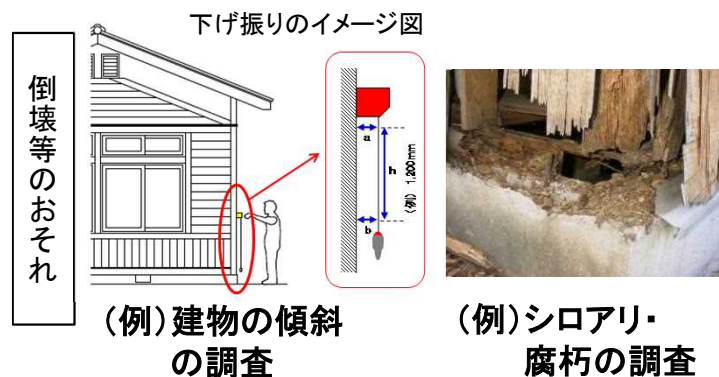
(1) 前面道路に倒壊(道路を閉塞)した場合、他の隣家等の避難・救助の経路が確保されない場合

・調査対象の空家等が前面道路に倒壊した場合、当該道路の沿線の隣家等について 避難・救助等を行う道(経路)がない



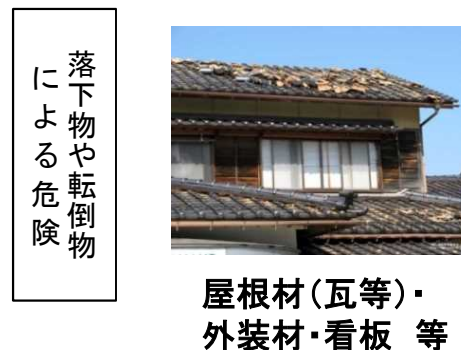
Category II

空家等が老朽化等により、倒壊等するおそれがあるか否か。



Category III

空家等の一部の落下や飛散等により、通行人等に被害が及ぶおそれがあるか否か。

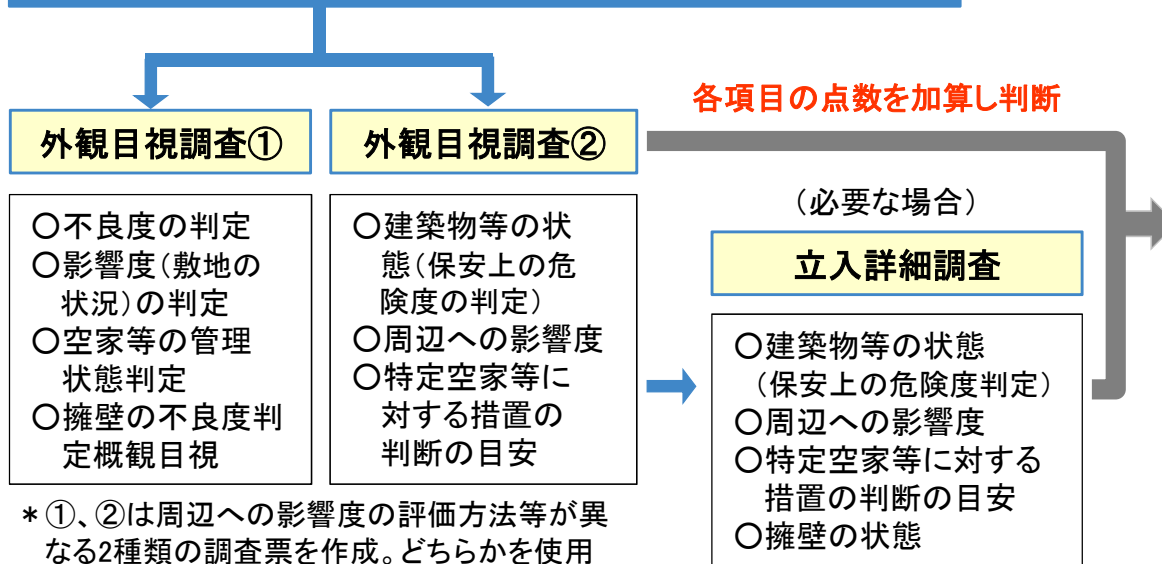


岡山県 特定空家等の判断基準等の作成事例①

- 岡山県空家等対策推進協議会※1は、特定空家等の判断に際して、各市町村がある程度統一した運用を行えるようにするために、平成28年3月に「特定空家等に対する措置等の手引（案）」を作成
- 岡山県は、専門家を市町村窓口等に派遣する「空き家コンシェルジュ市町村サポート事業」※2により建築職等の専門職員のいない市町村からの要請に対し、建築士を派遣し、特定空家等の判定を支援

■ 特定空家等の基準の概要①

【別紙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判断



*①、②は周辺への影響度の評価方法等が異なる2種類の調査票を作成。どちらかを使用

※1:岡山県空家等対策推進協議会(平成27年8月設置)

- 【構成員】①行政機関:岡山地方務局、岡山県(関連9課)、全市町村
②関係団体:建築士会、建築士事務所協会、宅建業協会、不動産協会、司法書士会、土地家屋調査士会

※2:空き家コンシェルジュ市町村サポート事業

- 市町村に建築士等の専門家を派遣し、市町村担当職員の技術的な知識の向上、ノウハウの習得を図り、市町村の空き家対策の推進、総合相談窓口の開設を支援するため、岡山県が平成28年5月から実施

■ 建築物の不良度又は保安上の危険の判定

判定区分	特定空家等に非該当	特定空家等に該当	
	不良度又は危険度(小)	不良度又は危険度(中)	不良度又は危険度(大)
評点点数合計値	100点未満	100点以上 200点未満	200点以上

■ 建築物の「特定空家等」に対する措置の判断の目安

		周辺への影響度	
		影響なし	影響あり
総合点数合計値	(100点未満)特定空家等に非該当	経過観察	法12条助言等対象
	(100点以上)特定空家等に該当	法12条助言等対象	法14条措置対象

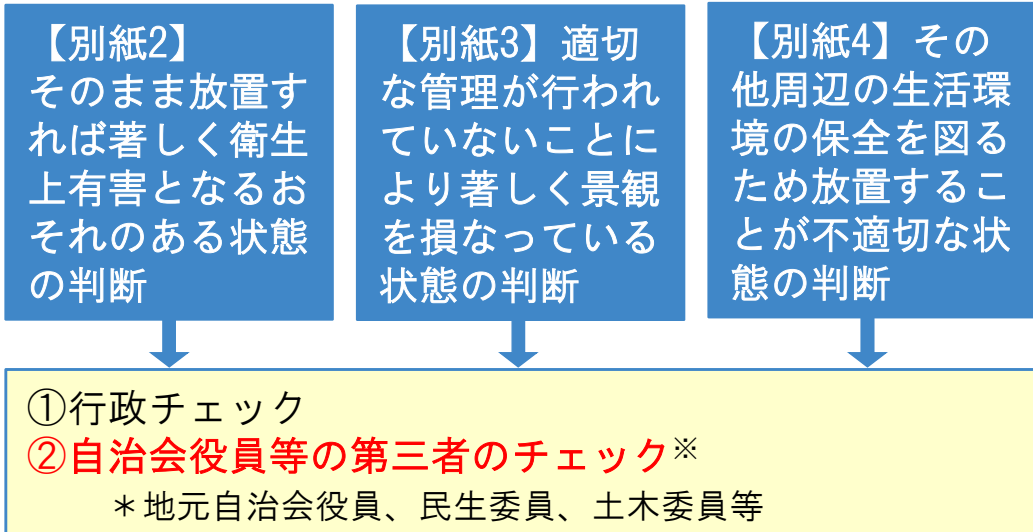
■ 擁壁の「特定空家等」に対する措置の判断の目安

	特定空家等に非該当	特定空家等に該当	
		緊急度(中)	緊急度(大)
合計点	5.0点未満	5.0点以上9.0点未満	9.0点以上
措置の判断の目安	法12条助言等対象	法14条措置対象	

岡山県 特定空家等の判断基準等の作成事例②

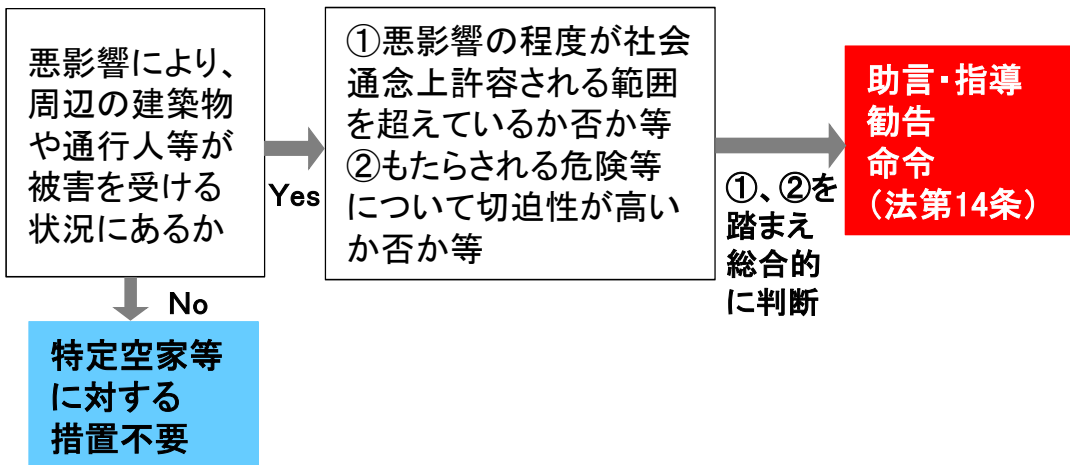
■ 特定空家等の基準の概要②

【別紙2～4】については、【別紙1】の点数の加算による判断ではなく、各項目に該当するか否かを判断



※地域住民等への影響を考慮する必要がある項目については、「その状態にある」という感じ方(感覚)には個人差があり、客観性が必要であることから、地元自治会役員等の第三者の意見を踏まえ判断することが望ましい

■ 特定空家等に対する措置の判断



■ 【別紙4】 その他周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態の判断基準

自治会役員等の第三者のチェック

「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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)は、その状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

状態の例	行政のチェック	自治会役員等第三者のチェック
(1) 立木が原因で、以下の状態にある。		
(状態の例)		
① 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、 <u>近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。</u>		
② 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、 <u>歩行者等の通行を妨げている。</u>		
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。		
(状態の例)		
① 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
② 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
③ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
④ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、 <u>地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</u>		
⑤ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、 <u>地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</u>		
⑥ シロアリが大量に発生し、 <u>近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</u>		
(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。		
(状態の例)		
① 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の方が容易に侵入できる状態で放置されている。		
② 屋根の雪止め破損など不適切な管理により、 <u>空き家からの落雷が発生し、歩行者等の通行を妨げている。</u>		
③ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。		

※下線部は、地域住民等への影響を考慮するなど、判断に客観性が必要である事項であり、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することが望ましい。また、下線部分がない項目(自治会役員等第三者のチェックが網掛けのもの)についても、自治会役員等第三者の意見等を踏まえ判断することもできる。

岡山県 特定空家等の判断に係る市町村の支援事例

■ 建築職の専門職員がいない市町村への建築士の派遣

➢ 空き家コンシェルジュ市町村サポート事業による支援事例

派遣場所	・ 美咲町内の空き家の現地
派遣した専門家	・ 一級建築士 1名
専門家（コンシェルジュ）による支援の主な内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町担当職員と町内の空き家の現地に同行し、県空家等対策協議会で作成した「特定空家等に対する措置等の手引き」の調査票の見方について指導 ・ 判断基準の各項目における視点等をアドバイス ・ 調査後、各空き家毎の調査内容を再確認
派遣時間	・ 約5時間（町へのアクセス時間は除く）
派遣費用	・ 約1.6万円/日＋交通費実費支払い
成果等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町担当職員の空き家の調査方法や特定空家等の判定に関する知識の向上と技術的ノウハウの習得 ・ 1件あたりの調査や判定に要する事務量の目安が得られるなど、今後、町が作成予定のガイドライン等への反映



外壁の浮きの発生の有無やはりの変形や破損状況等について、建築士が町の担当職員と一緒に確認

岡山県 市町村の相談窓口の開設等の支援事例

■空き家コンシェルジュ市町村サポート事業

- ・市町村は、①空き家の総合相談窓口を設置している市町村が少ない、②空き家問題は、防災、衛生、景観など分野が多岐にわたるうえに、建築職等の専門職員がいない市町村も多く、建物の活用や除却等に関する専門的・技術的なアドバイスが難しいなどの課題を抱える
- ・岡山県は、建築士会等の関係団体※と連携し、市町村への建築士等の専門家派遣など、市町村の相談窓口の開設等の支援、空き家の持ち主支援、利活用希望者支援に、平成28年5月から取り組む

※：連携する関係団体：岡山県住宅リフォーム推進協議会の構成員（建築士事務所協会、建築士会、建設業協会、木造住宅建設協会、住宅宅地供給協会、宅地建物取引業協会、不動産協会、消費生活問題研究協議会、NPO法人まちづくり推進機構岡山、消費生活センター、岡山県住宅課）と司法書士会

市町村相談窓口支援

- ・**空き家コンシェルジュの派遣**
 - 窓口相談対応、現地調査や相談会などへの支援
- ・**職員研修**
 - 空き家対策のための専門的研修
- ・**情報提供**
 - 国庫事業、相談対応の事例・先進事例など

空き家の持ち主支援

- ・**空き家コンシェルジュによるアドバイス**
 - 市町村の相談窓口と連携し、利活用方法、解体等をアドバイス
 - 空き家に関する個別相談の対応
- ・**情報提供**
 - 管理・活用・解体の事例集
 - 空き家管理代行サービスなど

利活用希望者支援

- ・**空き家コンシェルジュによるアドバイス**
 - 空き家診断や現地確認に基づくリフォームアドバイス
- ・**空き家情報の提供**
 - 空き家バンク、岡山県空き家情報情報流通システムとの連携
- ・**情報提供**
 - リフォームに活用できる補助や融資制度等



特定空家等の判断のための調査票の見方の指導、判断の視点等のアドバイス
※建築士を派遣



住民向け相談会や講習会の開催
※建築士、司法書士、宅建士等を派遣



現地確認とリフォームアドバイス
※建築士を派遣