

第2期 横手市空家等対策計画

策 定 令和3年4月

一部改定 令和5年3月

■目次	1
用語の定義	3
第1章 空家等対策計画の趣旨	7
1 背景	7
2 計画の位置づけ	9
(1) 第2次横手市総合計画との関係	10
(2) 横手市都市計画マスタープランとの関係	11
(3) 横手市住生活基本計画との関係	12
3 計画期間	14
4 対象地区	14
5 対象とする空家等の種類	14
第2章 空家等の現状と課題	15
1 横手市の空家等の現状	15
(1) 住宅・土地統計調査の結果	15
(2) 横手市の空き家実態調査の結果	17
2 空家等における課題	18
(1) 空き家対策開始時の課題と取組み内容	18
(2) 第1期横手市空家等対策計画の実施と課題	19
第3章 空家等対策における施策	20
1 第2期計画の策定の方向性	20
(1) 第2期計画の策定の基本	20
(2) 第2期計画の策定の方向性	20
2 空家等対策に係る基本方針	20
(1) 空家等対策の基本方針	21
3 空家等の調査	22
(1) 実態調査の実施	22
(2) 相続人不存在等の所有者不明の空家等への対応について	22
(3) 空家等情報のデータベース化	23
4 「予防」の推進	24
(1) 空家等予備軍の発掘	24
(2) 空家等予備軍所有者等への意識の涵養	24
5 「適正管理」の推進	25
(1) 住民等からの空家等に係る相談への対応	25
(2) 横手市居住支援協議会との連携	26
6 「利活用」の推進	27
(1) 地域住民や関係機関等からの要望による活用	27
(2) 空き家バンクの活用	28
(3) 補助金や譲渡所得特例の活用促進	32

(4) 今後の空家等の利活用の取り組み	33
7 特定空家等対策	34
(1) 特定空家等の基本方針	34
(2) 特定空家等の認定及び措置に関する判断基準	35
(3) 措置の実施	36
(4) 税制上の措置の実施	38
(5) 緊急措置（緊急安全措置、応急措置等）の実施	38
(6) 豪雪地帯・特別豪雪地帯の空家等対策	41
8 空家等対策の実施体制	43
(1) 横手市空家等対策協議会	43
(2) 横手市空家等対策委員会	44
(3) 関係機関等との連携	46
9 その他空家等対策の実施に関し必要な事項	46
(1) 計画における数値目標及び達成状況の評価	46
(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	46
(3) 他法令との連携	46
(4) 計画の変更	47

(参考)

○空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（空家等対策計画）

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

用語の定義

空家等特措法

【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月に成立し、平成27年5月に施行された国の空家等対策法である（以下「空家等特措法」という。）。

基本的な指針

【空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針】

（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）

（最終改正 令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号）

空家等特措法第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定める空家等対策の基本的な指針をいい、次のことを定めている。

- ① 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- ② 空家等対策計画に関する事項
- ③ 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

ガイドライン

【「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）】

（平成27年5月26日付け国住備第62号 総行地第76号通知）

（令和3年6月30日改正）

市町村が「特定空家等」の判断をする際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、参考となる考えを国が示したものであり、次のことを示している。

- ① 空家等に対する対応
- ② 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項
- ③ 特定空家等に対する措置

条例

【横手市空家等の適切な管理に関する条例】

空家等特措法を踏まえて規定を設けたほか、緊急措置等の横手市独自の規定を定めている。

規則

【横手市空家等の適切な管理に関する条例施行規則】

条例の円滑な施行のため、必要な事項を定めている。

要綱

【横手市空き家バンク事業実施要綱】【横手市補助金等交付要綱】等市が空家等対策のために行う、具体的な事業の内容について定めている。

空き家

市内に所在する建物又はこれに付属する工作物（以下「建築物」という。）であって、居住その他使用されていないことが常態であるものをいう。

- ① 「居住その他使用されていないことが常態である」とは、おおむね1年以上居住や出入りがなく放置されている状態をいう。
- ② 建物とは、「戸建住宅」「共同住宅」「店舗兼住宅」及びこれに類するものをいい、付属する工作物とは、「塀」「門扉」「カーポート」、「看板」等である。

参考：豪雪地帯対策特別措置法第13条の4（一部抜粋）

「空家（建築物又は工作物であって、居住し、又は使用する者のないことが常態であるものをいう。）」

（注記）住宅・土地統計調査（国の総務省統計局で5年毎に実施）における**空き家の定義**は、「居住世帯のない住宅」のうち「一時現在者のみの住宅（説明）」と「建築中住宅」を除いたもの。

空家等

建築物で、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。

また、跡地活用の観点から、建築物を解体した後の跡地を含む。

特定空家等

空家等特措法に規定されている適切な管理が行われていない次のような状態の空家等をいう。

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

空家等予備軍

将来的に空家等になる可能性がある建築物をいう。

※当市の計画では、「空き家」を基本の表記とするが、「空家等」はこのままの表記とする。但し、法令については、「空家」等の規定の表記をそのまま使用する。

所有者等

空家等の所有者、占有者、管理者、所有者の相続人、相続財産管理人等をいう。

住民等

市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤、通学する者等をいう。

道路等

公道、公共施設等、不特定多数の者が利用する場所をいう。

実態調査

空家等の適正管理の指導等のため、「敷地外」から外観目視で行う調査をいう。

特定空家等と疑われる空家等の状態を把握する現地調査や、所有者等を特定するための固定資産税課税情報調査、登記簿や戸籍等の調査、近隣住民等からの聞き取り調査等である。

立入調査

特定空家等に対する措置を講ずるうえで必要と認められる場合、所有者等に通知のうえ、敷地や建築物に立ち入って空き家の状態を確認する調査をいう。

助言・指導

市長は、法及び条例に基づき、適切な管理が行われていない特定空家等の所有者等に対し、周辺の公共的な危険の防止や生活環境の保全等を図るため、必要な措置をとるよう文書等で助言や指導をすることができる。

勧告

市長は、法及び条例に基づいて助言や指導を行った場合において、当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、所有者等に対し、周辺の公共的な危険の防止や生活環境の保全等を図るため、必要な措置をとるよう文書で勧告することができる。

命令

市長は、法及び条例に基づき、勧告を受けた所有者等が正当な理由がなく勧告に応じた措置をとらなかった場合、特に必要と認めるときは、その所有者等に事前に意見を述べる機会を与えたうえで、その勧告による措置をとることを文書で命ずることができる。

標識

市長が命令を実施した場合に、第三者に不測の損害を与えることを未然に防ぐため、命令された旨及び当該特定空家等の場所や命令の内容、理由等を公示する標識を設置して、公示しなければならない。その他、市報やホームページ等でその旨を公示する。

行政代執行

市長は、所有者等が命令に従わなかった場合（履行が不十分な場合や履行期限までに履行されなかった場合を含む。）において、他の方法で命令に従わせることが困難であり、かつ、そのまま放置しては著しく公益に反する場合に、行政代執行に基づく手続きにより、その命令による措置を代行できる。また、当該措置に要した費用は、所有者等に請求する。

略式代執行

市長は、必要な措置を命令しようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく助言・指導、勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、その命令による措置を代行できる。

緊急措置

大雪や災害等のおそれがあるため、公益を守るために早急な措置が必要な場合に、特定空家等の倒壊や建築材の飛散等の危険回避のために、市が所有者に代わって必要と求められる最小限度の措置を応急的、緊急的に取る措置をいう。

原則として事前に所有者等の同意を得て実施し、当該措置に要した費用は、所有者等に請求する。

相続人不存在・所有者行方不明・所有者不明の空家等

過失なくその措置を命ぜられるべき所有者等を確知することができない、次のような状態の空家等をいう。

- ① 相続人不存在
 - ・死亡した所有者等に法定相続人がいない場合
 - ・死亡した所有者等の法定相続人全員が相続放棄した場合
- ② 所有者行方不明
 - ・所有者等の実際の所在が確認できない場合
- ③ 所有者不明
 - ・建物登記されておらず、所有者等が確認できない場合
 - ・相続登記がなされず、何世代にもわたって相続が繰り返されて相続関係が複雑になり、相続人の特定に専門家の助言等が必要になる場合

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 背景

当市では、人口及び世帯数の減少や核家族化に伴い、使用されていない建築物等が年々増加している。平成30年住宅・土地統計調査においては、4,100戸の空家等が確認され、5年前の調査から170戸増加しており、今後も同様の傾向が続くと考えられる。

適切な管理が行われていない空家等は、防災・防犯・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ものもあり、早急な対策が求められている。

国では、平成27年5月に空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に空家特措法を施行した。

当市においては、平成28年6月に「横手市空家等の適切な管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を制定し、併せて、継続的に空家等対策に取り組み、市民の良好な生活環境の保全を図ることを目的に「横手市空家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定した。

この計画期間は、平成28年度から令和2年度までの5年間で、このたび、空家等対策についての第2期計画を定めるものである。

○横手市の概要（令和4年度12月末日現在）

◇面積：692.80km² ◇人口：84,294人◇世帯：34,037世帯

◇過疎地域：全部過疎地域（令和3年4月1日公示）

◇豪雪地帯：市全域指定（豪雪地帯指定4地域・特別豪雪地帯指定4地域）

表1—横手市の人口動態（各年度末現在）「住民基本台帳より」

（単位：人、世帯）

	平成 26年度	平成 27年度	平成 28年度	平成 29年度	平成 30年度	令和 元年度	令和 2年度 8月末
年少人口	10,168	9,919	9,616	9,334	9,145	8,816	8,709
生産年齢 人口	52,812	51,156	49,864	48,485	47,164	45,738	45,420
老年人口	32,195	32,741	32,942	33,203	33,337	33,638	33,738
人口総数	95,175	93,816	92,422	91,022	89,646	88,192	87,867
世帯総数	34,450	34,394	34,376	34,256	34,183	34,158	34,231

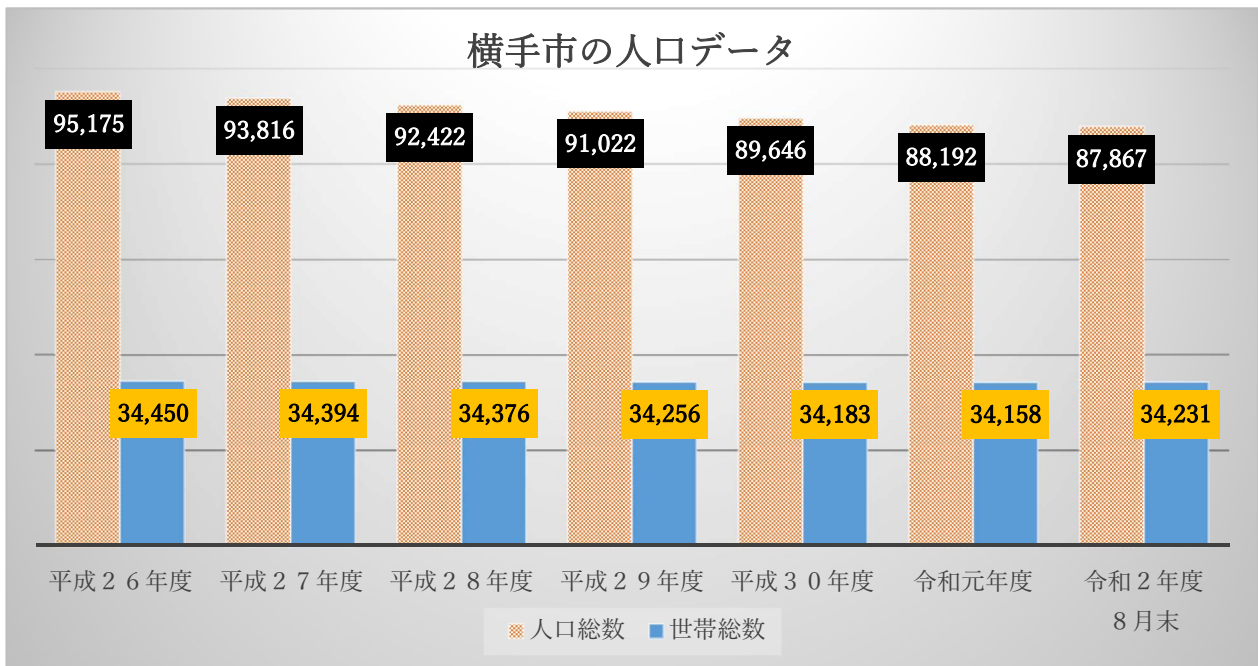


図1—横手市の人口データ（各年度末現在）「住民基本台帳より」（単位：人、世帯）

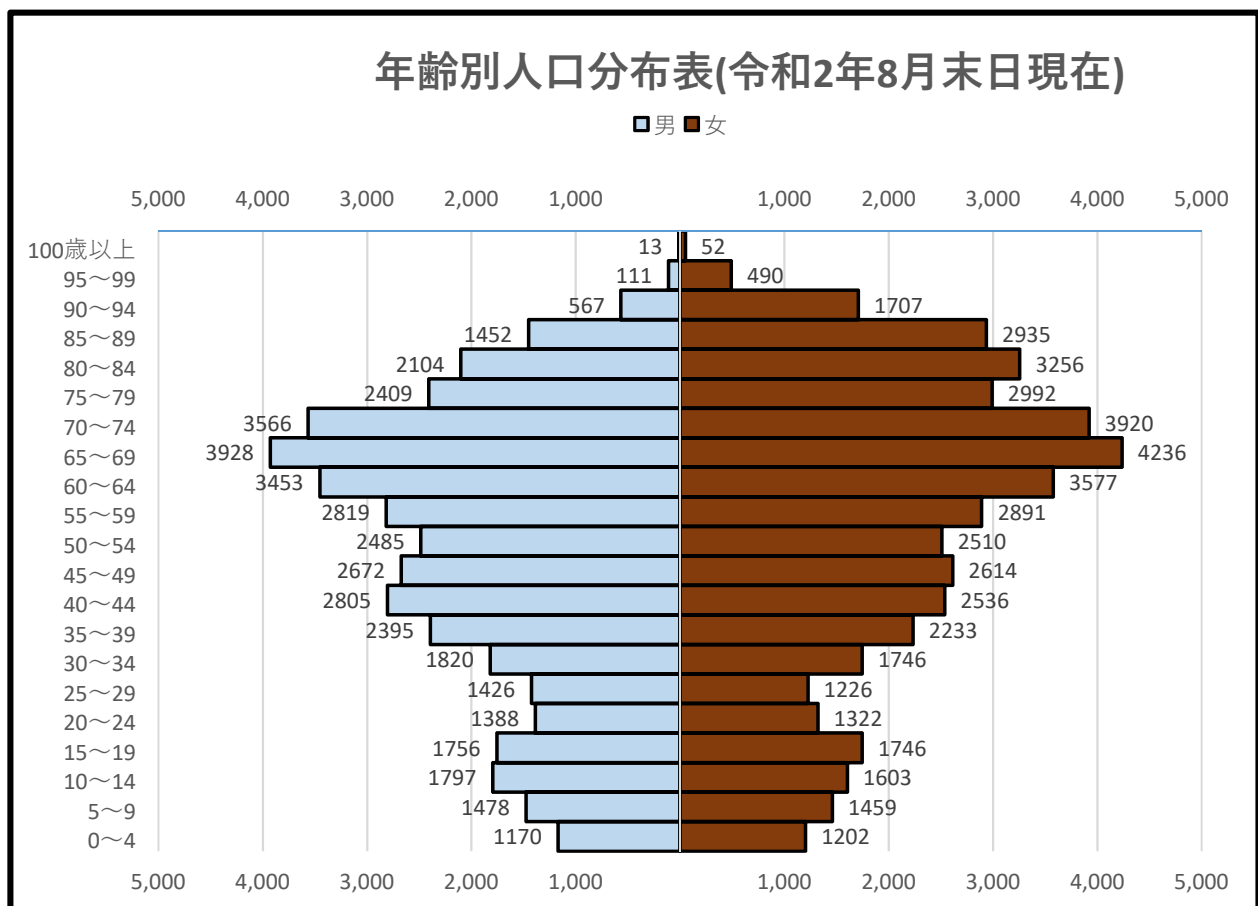


図2—年齢別人口ピラミッド「住民基本台帳より」（単位：人）

2 計画の位置づけ

計画は、空家等特措法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたものであり、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、又、当市の地域の実情にあわせて総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、当市の空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては、法令や市の総合計画、都市計画マスタープラン、住生活基本計画及び関連する計画と整合性を図るものとする。

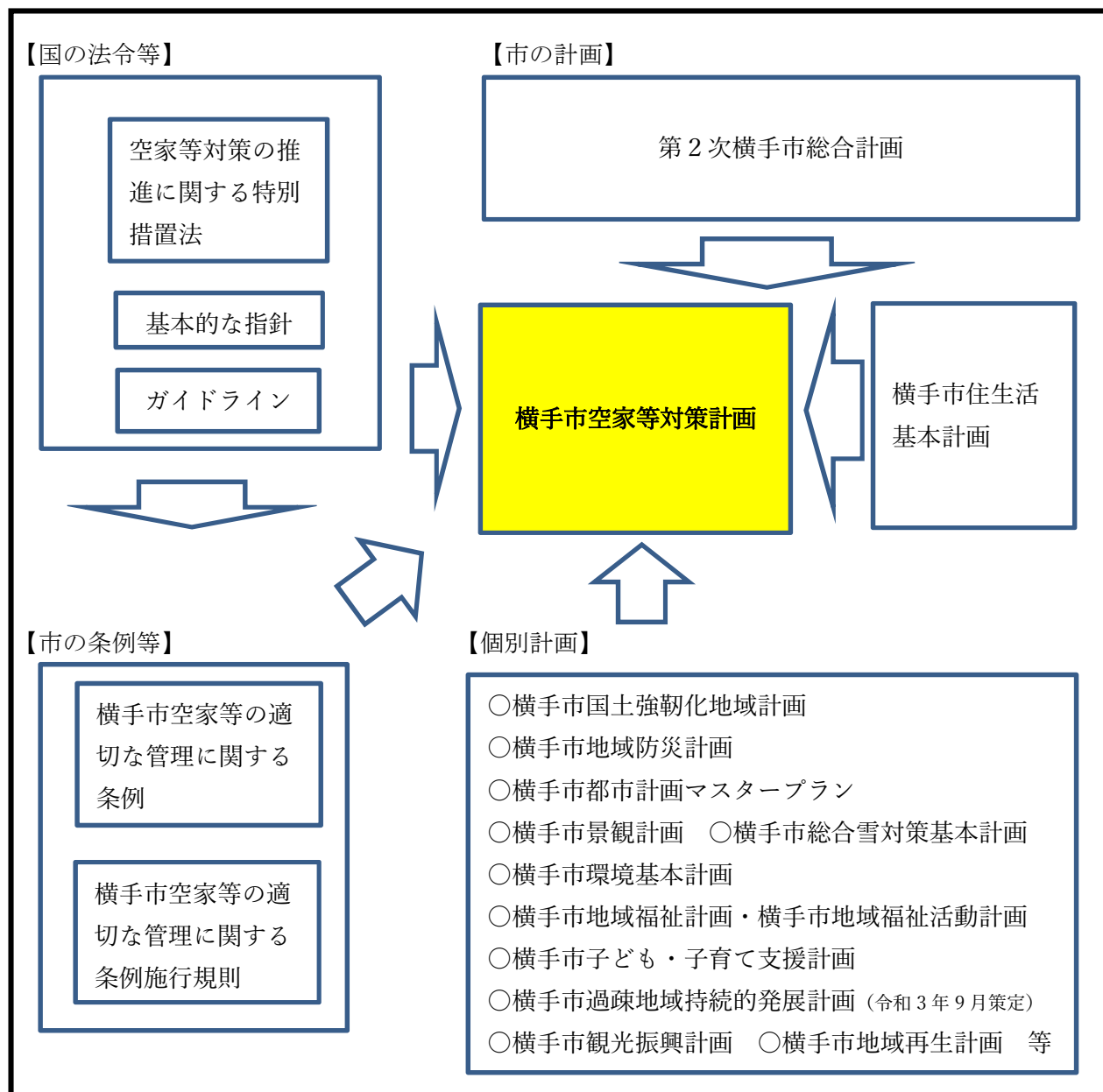


図3—各種計画の位置づけイメージ

(1) 第2次横手市総合計画との関係

第2次横手市総合計画に基づき、市民や関係団体等と連携を図り、空家等対策を進める。

【政策3】

豊かな自然環境を守り、安心して暮らすことのできるまちづくりを進めます

所管：市民福祉部・総務企画部・まちづくり推進部・農林部・建設部・消防本部

施策3-1 安心して暮らすことのできるまちづくりの推進

所管：生活環境課・地域づくり支援課・建設課

1. 目指す将来の姿

事故や犯罪、消費者が巻き込まれる悪質商法や特殊詐欺等の被害が減少し、市民がお互いに助け合いながら、安心して生活を送っています。

必要な時には専門的な相談が受けられ、問題の解決に結びつく方法を速やかに見出すことができます。

2. 取り組み方針

交通安全や犯罪に関する意識を高める機会、消費者トラブルに関する知識を深める機会を増やすほか、各種相談窓口の周知を図ります。

空き家の総合的な対策を推進するため、空き家の状況を適宜、調査し、より効果的な制度を構築すべく、市民や関係団体との連携を深めます。

図4—第2次横手市総合計画 基本目標政策3

「第2次横手市総合計画より（一部抜粋）」

(2) 横手市都市計画マスタープランとの関係

都市計画マスタープランでは居住環境整備の実現化方策として、空き家活用の促進と適正な管理に向けた意識啓発の取組みを進めるほか、立地適正化計画では、居住誘導区域に居住を維持・誘導するための施策として空き家を活用した居住誘導と居住環境の改善を、必要に応じて関係部署が連携し空き家等対策を進めることとしている。

○立地適正化計画について

人口減少・少子高齢化が進む中、市街地の拡大や中心部の空洞化が進行しており、このまま放置しては、当市の行政コストが増大し、財政悪化の結果、将来に渡って誰もが安全安心に暮らせる持続可能なまちにしていくことは困難になる。

そのため、当市の各地域の特色を大切にした「多核型のコンパクトシティ+ネットワーク」の実現に向けて、「中心拠点」や「副拠点」を定めて都市機能の誘導を図るとともに、「まちなか居住エリア」を定め、居住の誘導を図っていくものである。

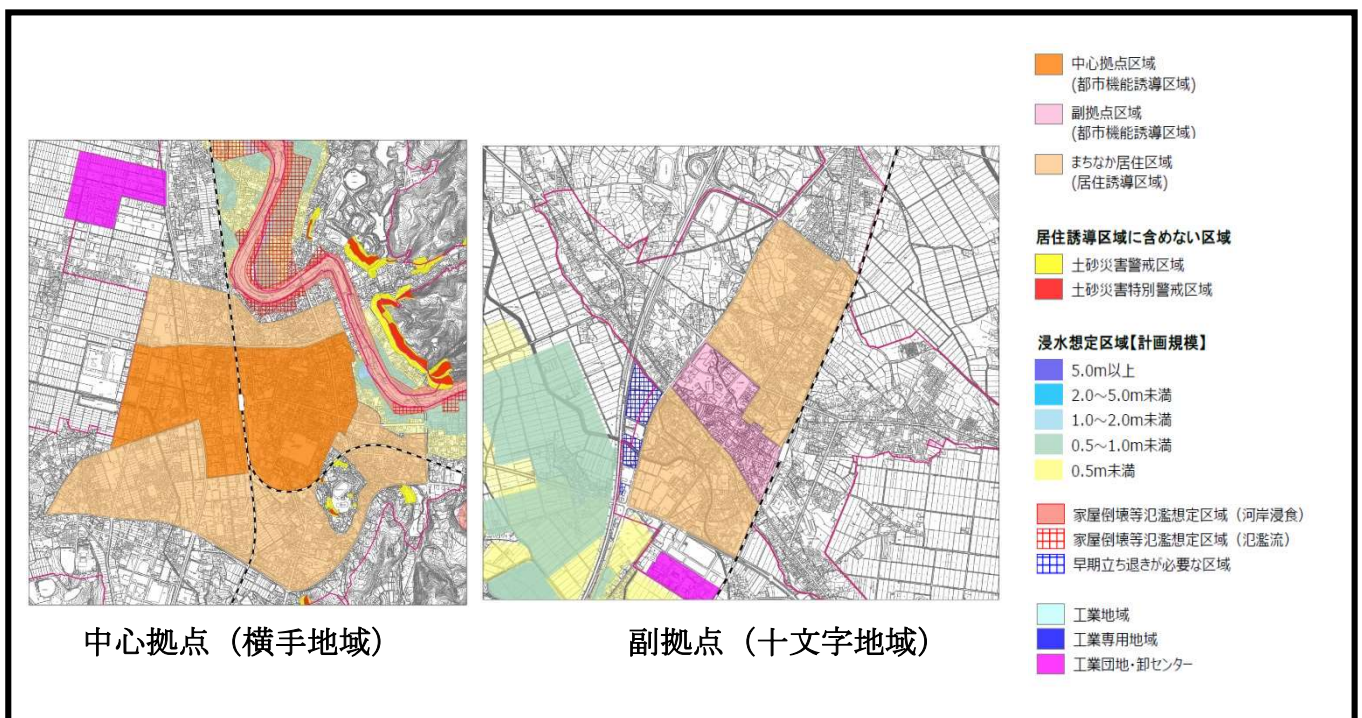


図5—居住誘導区域・都市機能誘導区域

「横手市都市計画マスタープラン・横手市立地適正化計画より (一部抜粋)」

(令和4年5月改定)

(3) 横手市住生活基本計画との関係

横手市住生活基本計画は、当市の住宅政策の基本方針を定め、計画的・総合的に推進することを目的とし、住生活の安定及び質の向上を図るものである。

この計画では、移住者の居住確保や住宅確保要配慮者に対する居住支援、また危険な空き家の解体や空き家の利活用等を基本方針・施策にしており、「だれもがいきいきと住み続けられる雪国よこての住まいと暮らしづくり」を進めるとしている。

また、この計画策定時に行った市民アンケートの結果、住生活において重視すべき施策として「空き家の解体、利活用の推進」が35.7%と上位になっている。

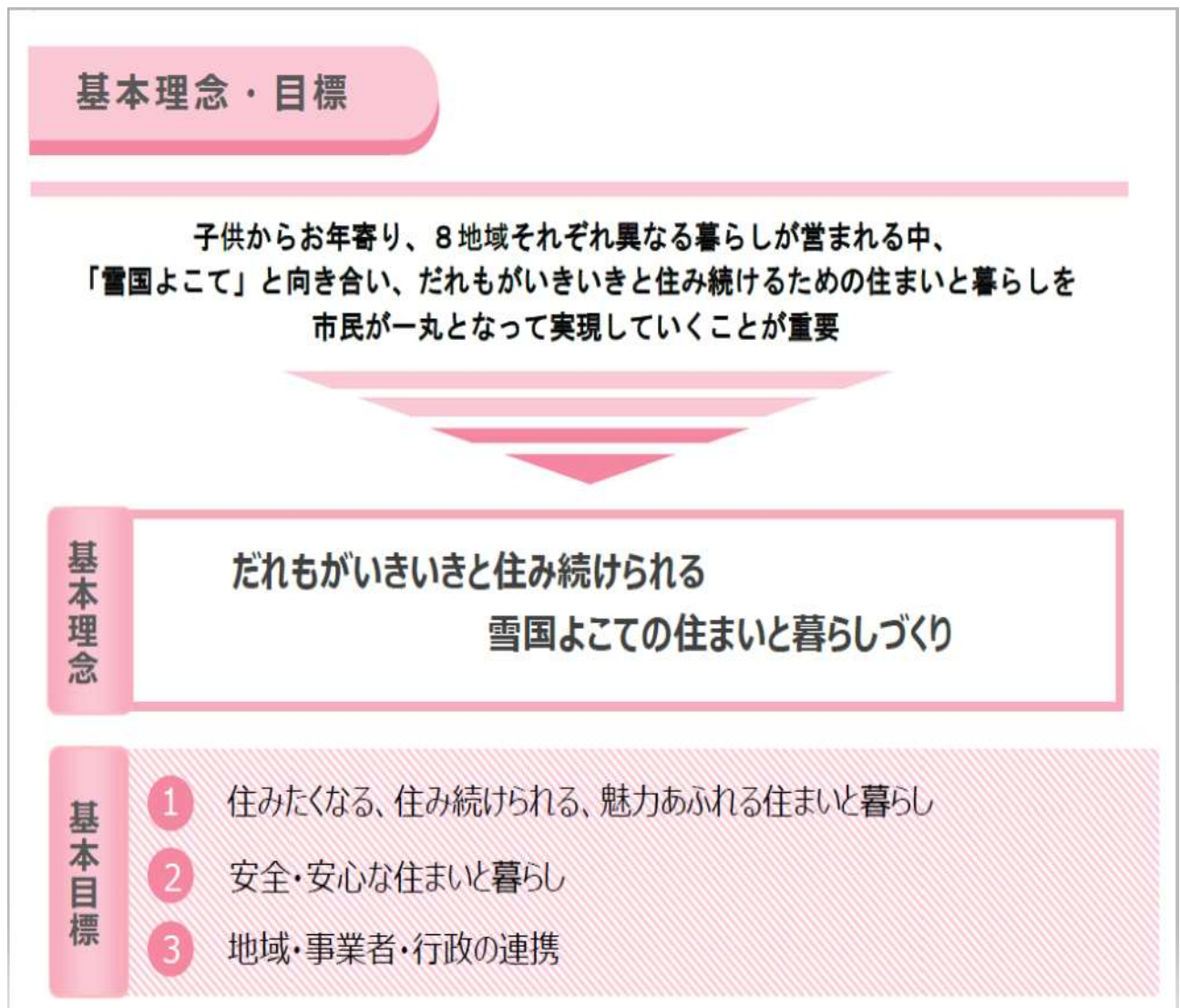


図6—「横手市住生活基本計画」基本理念

「横手市住生活基本計画より（一部抜粋）」
(令和4年度改定)

基本方針 2

災害に強く、便利で豊かな住環境の創出

暮らしの安全性・利便性などを確保するため、防災・防犯対策、空き家の解体・利活用、各種基盤整備などに取り組むとともに、雪と共生した暮らしのため、除排雪を推進します。

施策

1) 除排雪の推進

- ① 除雪しやすい道路交通環境づくり
- ② 消融雪施設の適切な維持管理
- ③ 降雪期前に市民と行政の協議の場を設けるなど、除雪事業に市民の意見を取り入れる機会の創出

2) 防災・防犯対策

- ① 的確な防災情報の発信（よこて安全安心メール、防災ラジオなど）
- ② ハザードマップによる情報提供
- ③ 警察、学校、地域の防犯活動団体などと連携した防犯対策、防災体制づくり
- ④ より有効な出動態勢をとれるよう、人員・設備を再編

3) 空き家の予防・適正管理・利活用の推進

- ① 一定の条件を満たす空き家の解体にかかる費用を補助
- ② 空き家の活用を推進
- ③（再掲）空き家バンクを活用した事業の実施

4) 都市基盤・公共交通の整備

- ① コンパクトなまちづくりの推進
- ② デマンド交通・循環バスなどの利用促進及び地域ごとの持続可能な公共交通体系を検討

5) 景観形成・公園整備

- ① 景観計画及び景観関連条例に基づく景観の保全
- ② 景観重点地区の街並みに合う建物や門・塀などの修景への助成
- ③ 公園施設長寿命化計画に基づく遊具などの適正な維持管理・更新、バリアフリー化

図 7 — 「横手市住生活基本計画」基本方針

「横手市住生活基本計画より（一部抜粋）」（令和 4 年度改定）

図表 26. 住生活において重視すべき施策（複数回答）

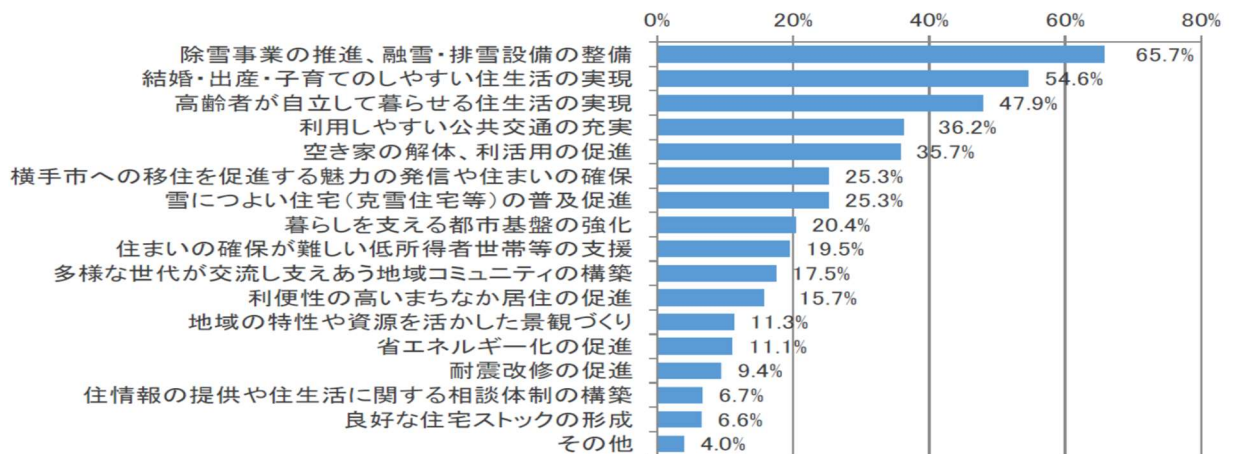


図 8 — 「横手市住生活基本計画」市民アンケートの結果

「横手市住生活基本計画より（一部抜粋）」

3 計画期間

第2期計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とする。なお、社会情勢の変化等の必要に応じて、随時、計画の見直しをしていくものとする。

4 対象地区

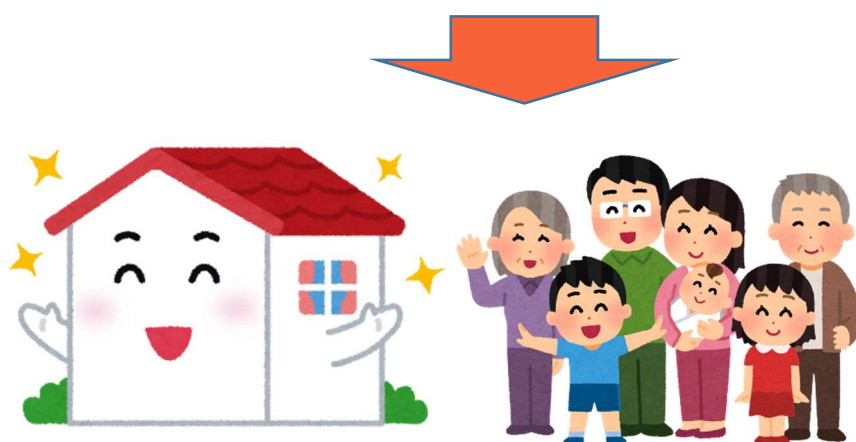
計画の対象地区は、横手市全域とする。但し、政策によっては、区域を限定する。

5 対象とする空家等の種類

当市で対象とする空家等の種類は、建築物（住宅、共同住宅、店舗、作業場、工場等）又はこれに付属する工作物（塀、門扉、カーポート、看板等）及びその敷地等（敷地及び立木等の土地の定着物、建築物を解体した後の跡地）とする。



空き家を放置しておくと、建物が破損したり、草が繁茂し害虫が発生する等して周囲に迷惑がかかります。



空き家を適正に管理すれば、周囲からも喜ばれ、建物を売却すること等ができます。

第2章 空家等の現状と課題

1 横手市の空家等の現状

横手市における空家等の統計資料には、所有者へのアンケート調査でまとめた「住宅・土地統計調査」と、市が外観目視の方法でまとめた「空き家実態調査」の2つがある。

平成30年住宅・土地統計調査では当市の空き家数は4,100戸であるのに対し、令和2年度に市が実施した空き家実態調査の数は1,807戸である。

(1) 住宅・土地統計調査の結果

5年に1度、総務省統計局で実施している住宅・土地統計調査によると、平成30年の当市の空き家数は4,100戸、空き家率11.6%になっている。

平成20年の調査では、3,960戸、空き家率11.4%であり、この10年間で、空き家戸数は140戸増え、空き家率も0.2%上昇している。

住宅・土地統計調査には、第二次用住宅（別宅や別荘）、賃貸用の住宅、売却用の住宅等、利活用されている空き家も含まれており、利用されていない空き家（その他の住宅）は全体の68.8%を占めている。

表2—総住宅数及び空き家戸数・空き家率の推移

		H20	H25	H30
横手市	総住宅数（戸）	34,640	36,070	35,370
	空き家戸数（戸）	3,960	3,930	4,100
	空き家率（%）	11.4	10.9	11.6
秋田県	総住宅数（戸）	437,400	446,900	445,700
	空き家戸数（戸）	55,300	56,600	60,800
	空き家率（%）	12.6	12.7	13.6
全国	総住宅数（戸）	57,586,000	60,628,800	62,407,400
	空き家戸数（戸）	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率（%）	13.1	13.5	13.6

「各年の住宅・土地統計調査より」

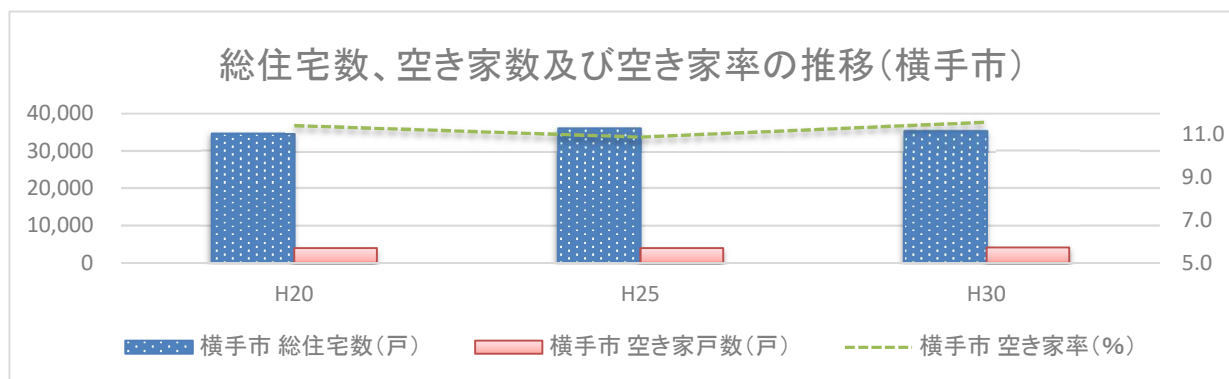


図9—総住宅数及び空き家戸数・空き家率の推移 「各年の住宅・土地統計調査より」

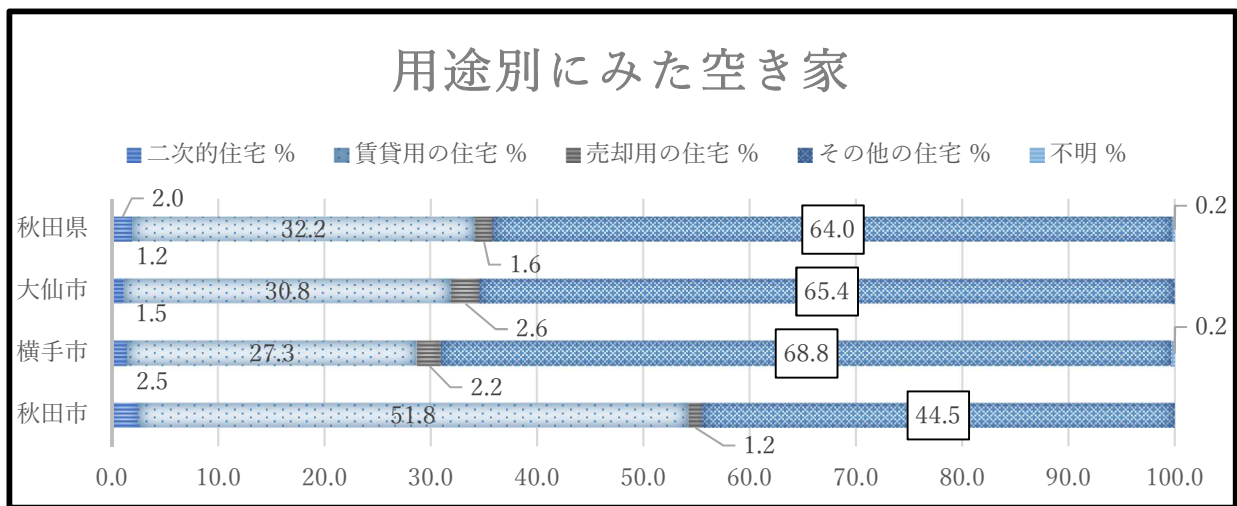


図 1 0 一県内における用途別にみた空き家 「平成 3 0 年住宅・土地統計調査より」

注記 1 「その他の住宅」とは、居住世帯が長期にわたって不在の住宅（転勤・入院等）や解体予定の住宅及び区分の判断が困難な住宅等である。

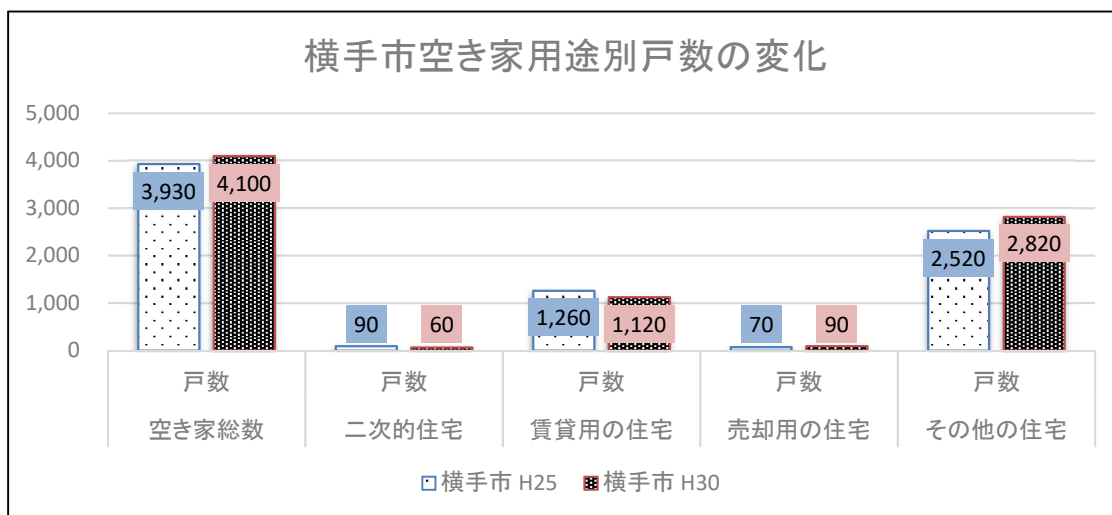


図 1 1 一横手市空き家用途別戸数の変化
「平成 2 5 年及び平成 3 0 年住宅・土地統計調査より」

注記 2 所有者へのアンケート調査の回答を集計した「住宅・土地統計調査」の数値には、重複や不明の回答等が含まれており、合計の数が合わない場合がある。

(2) 横手市の空き家実態調査の結果

第2期計画の策定にあわせて実施した令和2年度横手市空き家実態調査の結果、確認された空き家数は1,807戸であった。平成27年度の実態調査では1,780戸、この5年間で27戸増えている。

また、市内8地域別にみると、人口が集中している横手地域が827戸と最も多く、次いで平鹿地域が218戸、十文字地域210戸となっており、全体の69.5%を占めている。

なお、横手地域の内、横手駅を中心とした区域の空き家数が多い傾向にある。

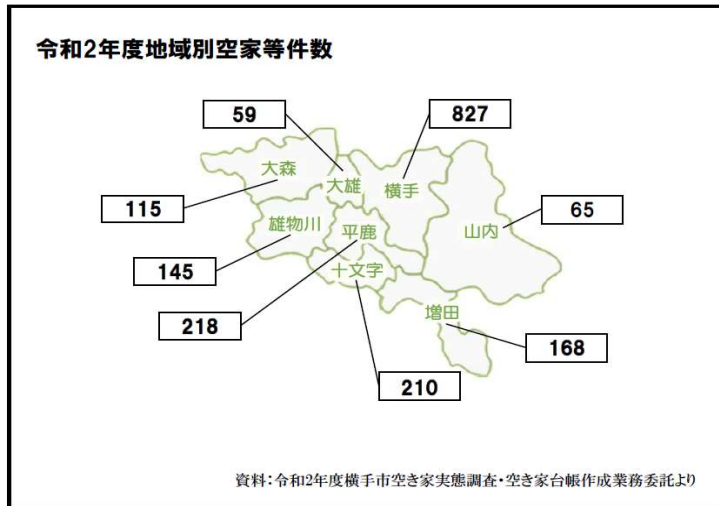


図12—令和2年度地域別空き家等件数（単位：戸）

表3—横手駅を中心とした区域の空き家数（単位：戸）

横手駅を中心とした区域の空き家数	
駅前町	18
横手町（下飛瀬）	5
四日町	6
寿町	18
条里（1丁目）	1
神明町	16
前郷（下三枚橋）	4
前郷（上三枚橋）	2
前郷一番町	15
前郷二番町	26
大町	2
鍛冶町	11
田中町	12
平和町	10
総計	146

2 空家等における課題

(1) 空家等対策開始時の課題と取組み内容

当市の空き家問題に対する取組みは、全国的にも早い時期から始まっている。

平成23年の冬、東日本大震災の2か月余り前、当市は記録的な大雪に見舞われ、除雪作業中の事故や農産物の被害等があった中で、屋根に降り積もった雪の重みで37棟の空き家が全半壊した。

この雪害を契機に、政策課題として空家等対策に取り組むこととなった。その後の主な取組み内容等は、次の通りである。

- 平成24年1月1日 「横手市空家等の適正管理に関する条例」を施行。総務企画部危機管理室にくらしの相談係を設置し、空家等対策を所管。
- 平成24年4月1日 所管組織の体制整備のため、市民生活部にくらしの相談課を設置。
- 平成24年7月1日 空き家の立入調査等を規定した改正条例及び「横手市空家等の適正管理に関する条例施行規則」を施行し、解体補助と跡地利用を図る「横手市老朽危険空き家対策事業」を創設。
- 平成24年11月1日 空き家の利活用を目的に、宅地建物取引業者と連携し「横手市空き家バンク」を開設。
- 平成25年1月1日 移住対策事業と連携し、空き家再利用の際のリフォーム等資金支援制度を創設。
- 平成25年4月～翌3月 本格的な空き家調査を実施し1,933戸の存在を確認。累計空き家数2,188戸。国の住宅・土地統計調査で、空き家の数は3,930戸、空き家率10.9%であった。
- 平成26年3月31日 確認空き家1,933戸のうち、解体撤去済みが139戸、再利用中が134戸。既存空き家1,720戸のうち、周囲へ被害が危惧される空き家は34戸と確認。
- 平成26年4月1日 空家等対策の方針等を定める計画の策定作業に着手。
- 平成26年11月 空家等特措法が成立。
- 平成27年1月 「横手市空家等対策計画」(暫定版)完成。
- 平成27年5月 空家等特措法が全面施行。
- 平成27年7月14日 「横手市空家等対策協議会」を設立。空家等対策計画の検討作業に着手。
- 平成28年6月29日 「横手市空家等対策計画」(正式版)完成。改正条例及び規則施行。

(2) 第1期横手市空家等対策計画の実施と課題

第1期計画では、それまで取り組んできた当市の老朽危険空き家対策を中心として、引き続き、空き家の解体補助事業等を中心に実施してきた。

しかし、当市の空き家の数は、人口減少・少子高齢化等の要因により徐々に増加する傾向にあり、これまでの空き家の予防対策や利活用対策等については、対応が十分ではない状況である。

特に、当市では、平成30年住宅・土地統計調査の用途別にみた空き家のデータを見ても、利用されていない空き家の割合が7割程を占め、県内の他市と比べても空き家の利活用が遅れていることがわかる。

今後、空家等特措法に基づく空家等対策の実施のほか、空き家の予防対策や利活用対策等を充実させていくことが課題である。



図1-3 一雪の重みにより倒壊した空き家 (令和4年2月撮影)
「相続人不存在の家屋の倒壊」

第3章 空家等対策における施策

1 第2期計画の策定の方向性

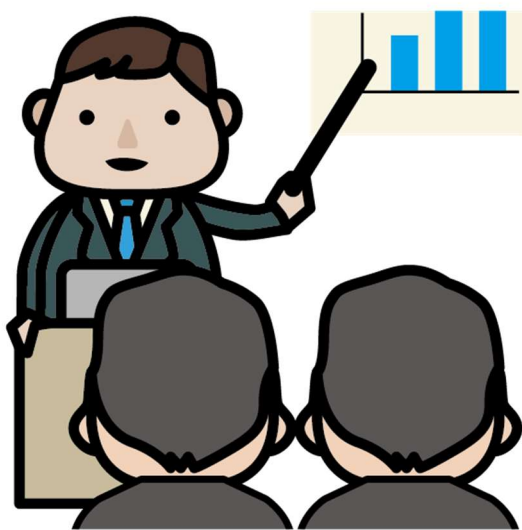
(1) 第2期計画の策定の基本

- ① 空家等特措法や条例等をもとに策定する。
- ② 市の総合計画や横手市都市計画マスタープラン、住生活基本計画及び関連する市の計画と整合性をもった計画とする。
- ③ 「横手市空家等対策協議会」や「横手市空家等対策委員会」の意見や市民の声を尊重して計画を策定する。

(2) 第2期計画の策定の方向性

地域住民や民間、NPO、関係団体と行政が連携して、空家等対策を推進する。

- ① 建築物の所有者等に対する意識の啓発（空家等の予防）
- ② 空家等の適正管理
- ③ 空家等の利活用



2 空家等対策に係る基本方針

(1) 空家等対策の基本方針

第2期計画における空家等対策の基本方針を、「予防の推進」、「適正管理の推進」、「利活用の推進」とする。

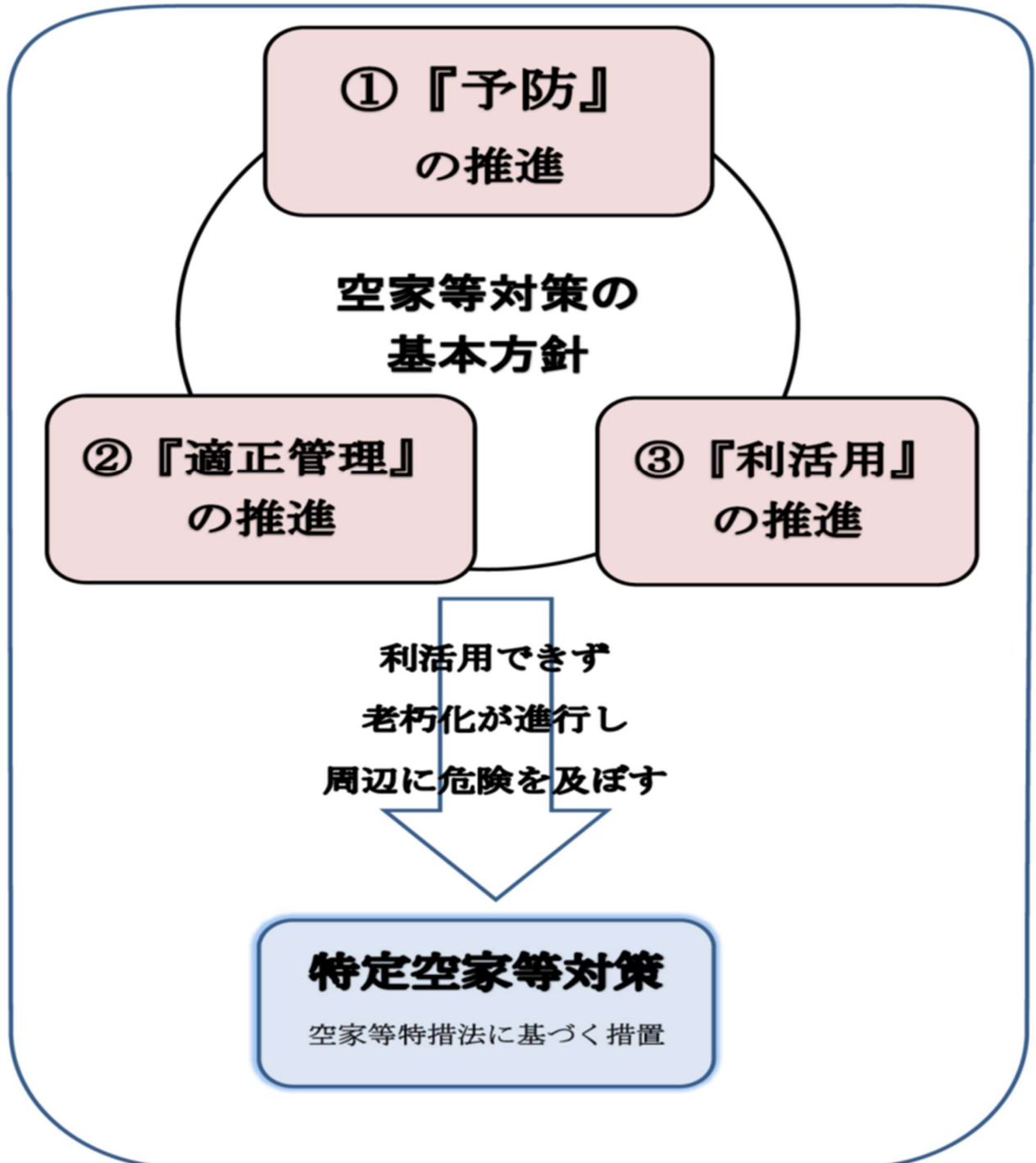


図1 4—空家等対策の基本方針のイメージ図

3 空家等の調査

(1) 空家等調査の実施

①通常の調査

空家等の現地調査は、外観目視により行うことを基本とし、その他、住民票や水道使用量、ガスボンベの有無、周辺住民への聞き取り等により特定する。

空家等の所在地は、実態調査に基づいて作成した住宅地図等の情報を基に確認する。

管理が行き届いていない空家等については、現地で調査し、所有者等を確認する調査を行ったうえで、助言・指導により所有者等へ適切な管理を促す。

②実態調査

計画の策定及び改定の際に、市内全域を対象に空家等の実態調査を実施する。

特定空家等については、空家等特措法に基づき、登記情報、戸籍情報、固定資産税の課税情報等により、所有者等を特定する。

特定空家等については、助言・指導、勧告、命令という三段階の行政指導を行い、所有者等が適切な対応をしない場合は、行政代執行等を実施する。

(2) 相続人不存在等の所有者不明の空家等への対応について

① 所有者不明の空家等の確認作業について

ア 相続人不存在の空家等の確認

- ・ 課税情報により相続放棄の事実を確認する。
確認できない場合、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。
- ・ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、相続財産法人となる。

イ 所有者不存在の空家等の確認

- ・ 調査結果に基づき、所有者等へ送付した配達証明郵便が返送された場合等は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者不存在の空家等とみなす。
戸籍等を調査し、他の所有者等（相続人、管理人等）がいない場合は、所有者不存在の空家等とみなす。

ウ 会社が破産等で倒産した空家等の確認

- ・ 課税情報により、会社の取締役や清算人等が確認できない場合は、法務局の商業登記簿を調査する。
- ・ 会社の破産手続等が終了し、会社の解散を確認した場合は、所有者不存在の空家等とみなす。

エ 未登記の空家等の確認

- ・ 課税情報により所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等とみなす。

② 所有者不明の空家等への対応について

所有者不明となった原因や事情等に応じて、空家等に対し適切な措置をとるものとする。

ア 空家等特措法に基づく略式代執行

- ・ 特定空家等に措置を命ずる場合に、過失なくして命ずるべき者を確知できないときは、略式代執行による空家等への措置を実施する。

所有者不明の空家等の処分に関し、市で順位付けをし、計画的に解体等を行うものとする。

※令和5年度 旧ニッセイ電機廃工場解体除去工事を予定。

他の所有者不明の空家等については、順次、略式代執行で解体除去し対応する。

イ 相続人不存在の空家等の相続財産管理人選任申立て

- ・ 空家等の相続人の存否が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、相続する者がいなくなった場合を含む。）は、家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立てを行う。

ウ 所有者不在の空家等の不在者財産管理人選任申立て

- ・ 空家等の所有者不在の場合、家庭裁判所に不在者財産管理人選任の申立てを行う。

エ 会社が破産等で倒産した空家等の清算人選任申立て

- ・ 会社が破産等で倒産した空家等について、裁判所に清算人選任の申立てを行う。

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び、その対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、適正な管理を進め、生活環境課においてデータを管理し、関係部局で共有する。

また、システムの導入などにより、地図情報に空家等の所在地を落とし込み、その位置情報をより把握しやすくするため、データベース化する。

- ① 空き家基本情報(所在地、建物種類、階数、構造等)
- ② 現地調査情報(老朽度、周辺への影響、維持管理の状態)
- ③ 所有者特定情報(土地・建物所有者等の住所、連絡先等)
- ④ 所有者の意向調査
- ⑤ 利活用の促進(情報提供等の履歴)

⑥ 適切な管理の促進(助言や指導等の履歴)

4 「予防」の推進

(1) 空家等予備軍の把握

町内会長や民生委員等と連携し、地域の空家等予備軍の情報収集を行う。

また、町内会長や民生委員等の協力を得て事前に高齢者世帯や要支援者世帯等の住居を把握する。

(2) 空家等予備軍所有者等への意識の涵養

① 空家等予備軍所有者等へ管理責任の周知・啓発

広報誌及びホームページ等を利用して、当該所有者等に建築物の適正管理の意識を啓発する。

また、空家等に関する相談に応じて、管理責任や補助等の説明を行い、周知・啓発に努める。

② 空家等予備軍所有者等への情報の提供

空家等予備軍所有者等に対し、「管理」、「活用」、「相談」の情報を提供する。

ア 管理：雪寄せや雪下ろし、草刈り、害虫駆除、解体業者等

イ 活用：空き家バンク等

ウ 相談：無料法律相談、弁護士、司法書士、土地家屋調査士等

③ 情報提供の方法

ア 固定資産税納入通知書送付時に、空家等の適正管理の啓発や市の施策等を記載したチラシを同封する。

イ 市のホームページや広報誌に、空家等の関連制度紹介の記事を掲載する。

ウ 空家等対策関連のパンフレットを作成する。

④ 空家等相談会及びセミナー等の開催

相談会やセミナーは、空家等に関する専門家のアドバイスが得られ、情報を共有できる機会となり、空家等の利活用や流通の促進が図られる。



5 「適正管理」の推進

空家等は、個人財産で、管理は、所有者等が自らの責任において適正に行うことが原則であり、他人に被害を及ぼした場合には損害賠償の責任が生じる。

しかし、周囲に迷惑をかける管理不全の空き家が増えて問題になっていることから、所有者等に対してこうした現状を周知し、空き家の適正な管理ルールを意識強化を図るため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

(1) 住民等からの空家等に係る相談への対応

空家等に係る問題は多岐にわたることから、所有者等の相談内容に応じて、各種団体等と情報共有し、連携を図っていく必要がある。

また、空家等に関連する多様な相談に、ワンストップで対応できる総合窓口を設置する等、県や関係団体と連携し相談体制の整備を検討する。

さらに、空き家相談会を開催し、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

① 空家等に関する相談

ア 空家等に関する相談は、生活環境課くらしの相談係や各地域局市民サービス課で受け付ける。

イ 庁内及び関係団体等と連携して相談に対応する。

② 空家等に関する情報共有の推進

ア 適宜、空家等の現状、市の空家等対策の概要等を紹介するチラシにより周知を図る。

イ 各種団体が把握した空家等について、市への情報提供を働きかける。

③ ワンストップ総合窓口設置の検討

ア 知識を有する民間事業者等と連携し、ワンストップ相談窓口の設置の検討を進める。

イ 空き家の利活用や適切な管理をアドバイスするとともに、専門家や業者などを紹介し、相談者の利便性を図る。

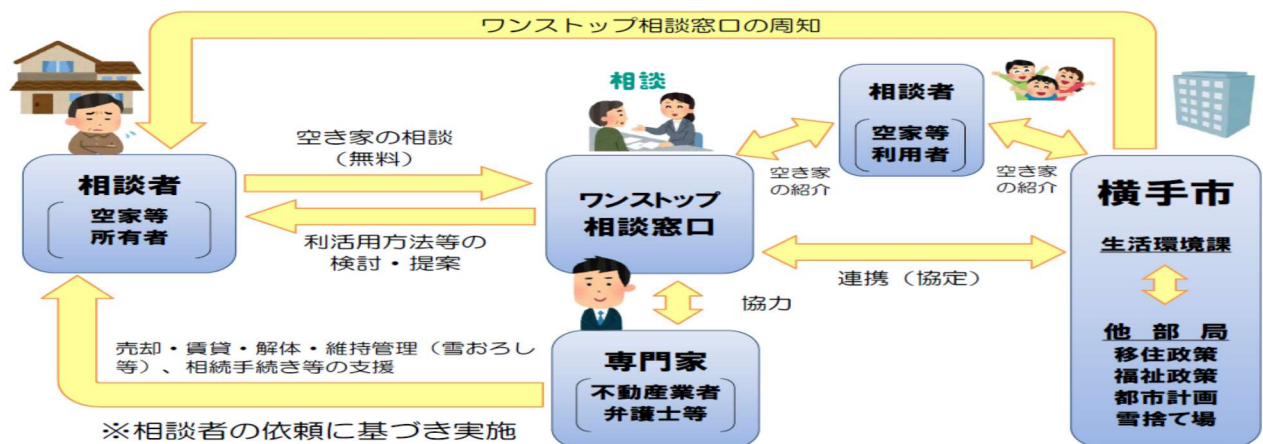


図15 ワンストップ総合窓口のイメージ

(2) 横手市居住支援協議会との連携

2019（平成31）年3月12日、本市は、宅地建物取引業者8者及び居住支援団体10者と「横手市居住支援協議会」を設立し、民間賃貸住宅を活用した住宅セーフティネットの構築に向けて、住宅確保要配慮者の居住を支援する体制を整備した。

住宅セーフティネット法を踏まえ、国や県と連携して、住宅確保要配慮者及び貸主双方に向けた支援を行う。

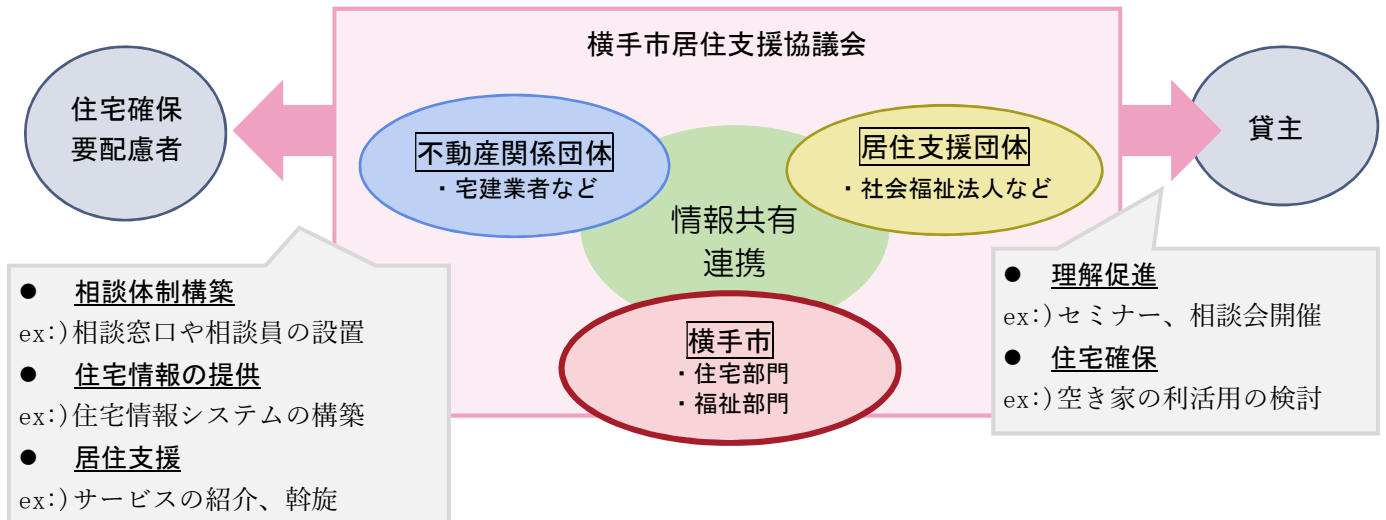


図16—横手市居住支援協議会のイメージ図

「横手市住生活基本計画より（一部抜粋）」
（令和4年度改定）

6 「利活用」の推進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、空き家の利活用の提案や町内会等の地域住民や民間、関係機関等との連携による活用を実施する。

(1) 地域住民や関係機関等からの要望による活用

地域住民からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点等地域貢献に利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

また、地域住民や関係機関等からのニーズに合わせて、新規就農者用住居としての活用や、跡地を地域防災に活用する等、地域住民と協同した活用等について検討する。

① 当市の例

ア 増田観光物産センター蔵の駅

「蔵の駅」は、金物業を営んでいた旧石平金物店が市に寄附された際、増田地域の伝統的な建造物を紹介・案内する施設として整備された。

明治中期建造の内蔵等、増田地域の古い商家の典型的な形態を有しており、見学もできる。また、地域の特産品を販売等している。



図1 7—増田観光物産センター蔵の駅

「横手市ホームページより抜粋」

イ 農産物直売所雪んこの里「あばだらけ」

市内の旧商店街の空き店舗を利用して、元気な農家の母さん（あば）達の農産物直売所を整備し、直売所の会員が収穫した野菜や手づくりのお菓子、漬物などを販売している。また、直売所では、「お茶っこを飲みながら話っこ」をする等の地域のコミュニケーション活動の場ともなっている。



外観



売店

図18—農産物直売所雪んこの里「あばだらけ」

(2) 空き家バンクの活用

① 空き家バンク事業の拡充

空き家バンクにより、所有者等と利用希望者とのマッチングを図る。

農地付き空き家については、農業委員会と連携しながら空き家バンクでの取り扱いを行っていく。

また、空き家バンクに協力している宅地建物取引業者等の関係事業者団体と共同で、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施すること等も検討する。

なお、空き地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを検討する。

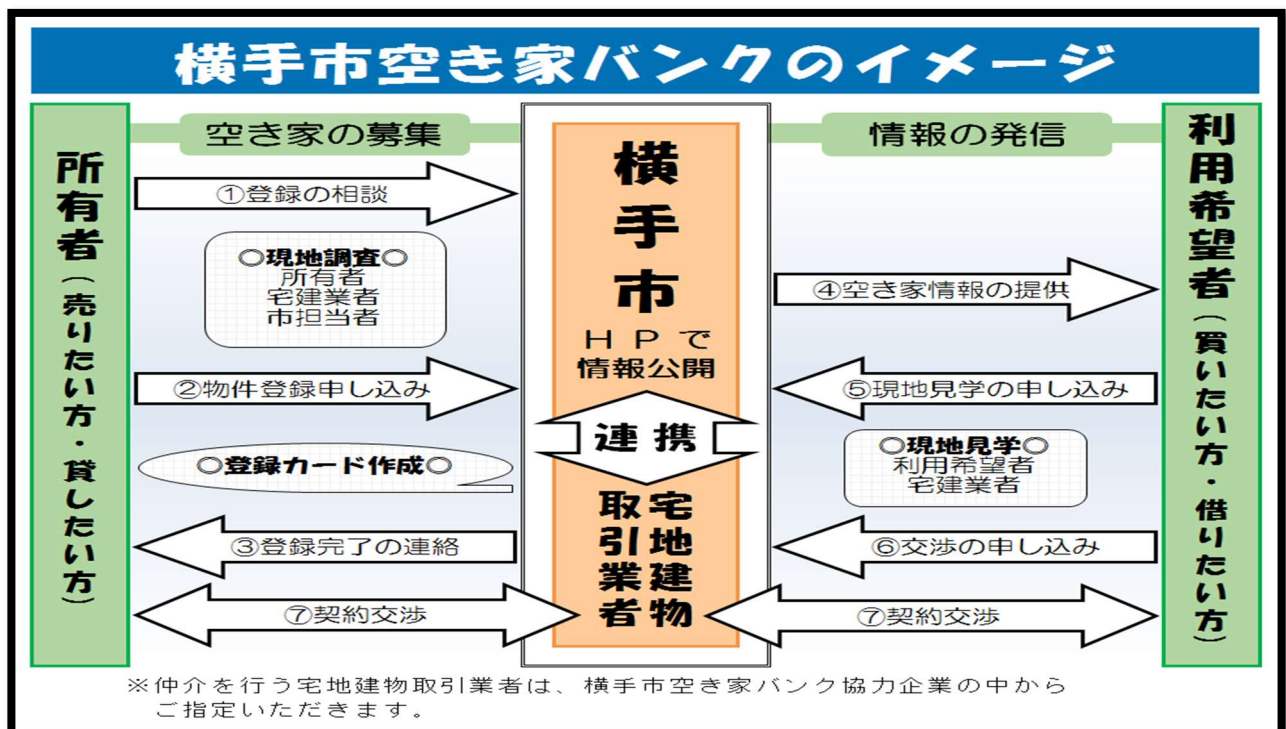


図19—横手市空き家バンクのイメージ図

② 空き家バンクの登録対象物件

個人又は法人が建築又は取得した居宅（農地付きを含む。）、店舗や事務所、倉庫及び作業場と当該建築物に付随する土地とする。

③ 空き家バンク制度の周知

ア 空き家バンク制度の活用

i 固定資産税納入通知書送付時に、空き家バンク等の市の施策等を記載したチラシを同封するほか、市ホームページ、他機関ホームページ、出版物等の媒体を活用し、制度を周知する。

ii 宅地建物取引業や建築業等業界団体、NPO法人等との連携強化を図り、空き家解消の実効性を高める。

イ 賃貸、売買希望者への支援

i 住宅及び土地の賃貸、売却等を検討している所有者等に、市内の宅地建物取引業者の情報等を提供し、空き家の利活用を支援する。

④ 空き家管理サービスを提供する団体等との連携

ア 空き家の管理サービス業者やNPO法人等、空き家の定期的な点検・管理を担う民間団体等との連携を検討する。

イ 所有者等に対して、空き家管理代行を行うサービス業者やNPO法人等について情報提供する。

⑤ 家財道具等の片付けや修繕に関する支援

空き家バンクに登録された物件等に関して、空き家の流通や空き家を活用した移住・定住等を推進するため、市からの補助金交付等の支援策を検討し、実施する。

空き家バンク活用推進事業（令和5年度から実施予定）

i 空家等の家財道具の片付け費用等の補助

補助率50% 上限額10万円

ii 空家等の改修等の費用の補助

【一般居住型】 本市への移住・定住に資する空き家（住宅等）の改修等の費用
補助率50% 上限額50万円

【子育て世帯・若者世帯型】

本市への移住・定住や人口減少抑制に資する空き家（住宅等）の改修等の費用
補助率50% 上限額100万円

【店舗等活用型】

少子高齢化や人口減少により衰退する地域のコミュニティの維持・再生に資する空き家（住宅等）の店舗等への改修等の費用

補助率50% 上限額150万円

⑥ 農地付き空き家の活用

ア 移住・定住の促進や空き家に付随する農地の活用を推進するため、空き家と一緒に農地の売却・貸付を希望する所有者等からの申請を受け付ける。

イ 空き家バンクに登録された空き家に付随する農地を取得する際には、市農業委員会の審議及び許可を得なくてはならない。

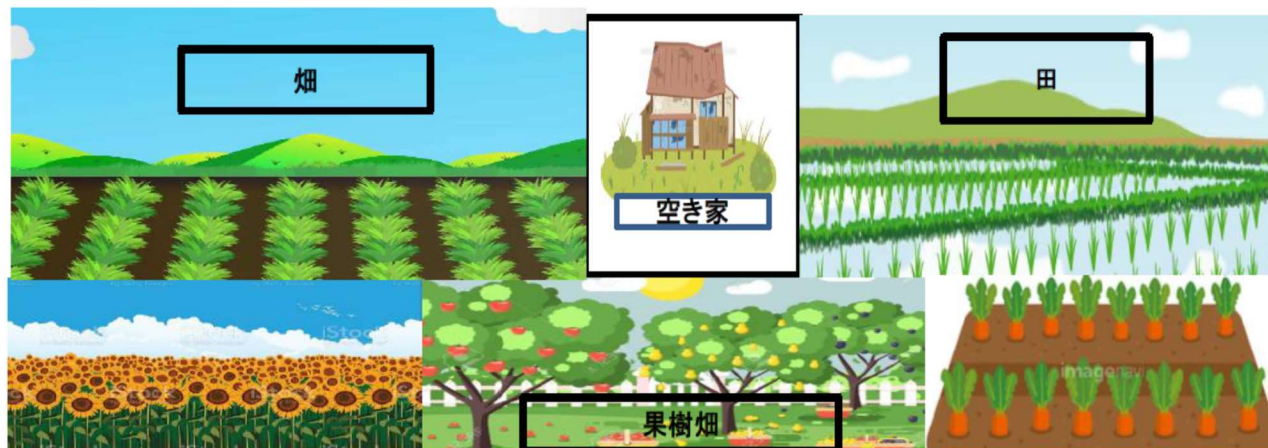


図 2 0—農地付き空き家イメージ図

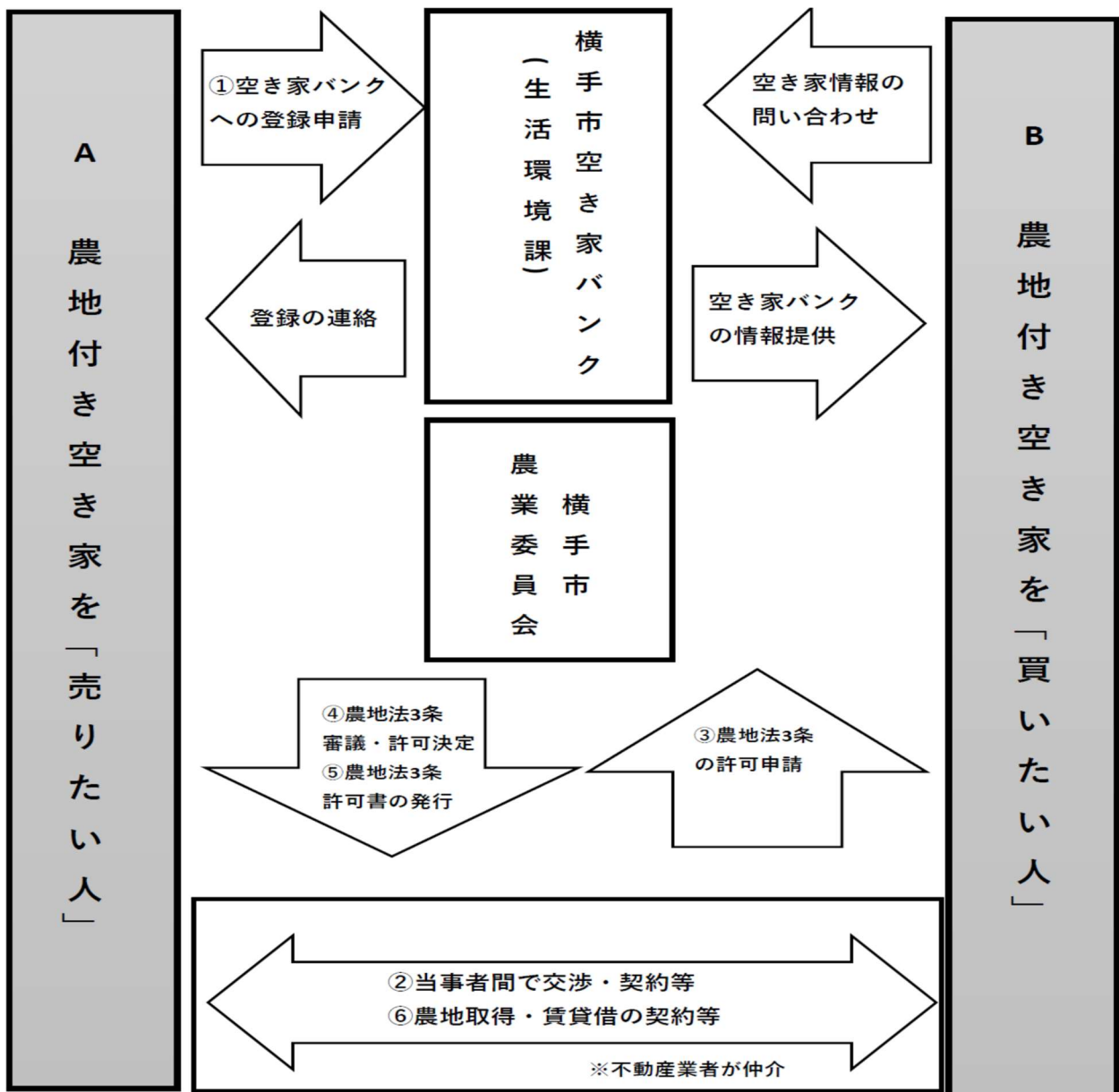


図 2 1—「農地付き空き家」事務手続きのイメージ図 (令和 4 年 1 2 月改定)

- ①A 売りたい人が「空き家バンク」へ登録申請 (生活環境課へ提出)
- ②A 売りたい人と B 買いたい人で交渉 (不動産業者が仲介)
- ③農地法 3 条 (売買又は賃貸) の許可申請 (農業委員会へ提出)
- ④農地法 3 条の審議・許可を決定 (農業委員会)
- ⑤A 売りたい人と B 買いたい人へ農地法 3 条許可書の発行 (農業委員会)
- ⑥農地の取得 (売買契約)・賃貸借契約の締結 (不動産業者が仲介)

※農地法の改正により、下限面積の要件が廃止されたことから、事務手続きに変更があったものである。

(3) 補助金や譲渡所得特例の活用促進

空家等の利活用の推進にあたり、空家等の所有者等及び移住定住希望者等に対する市や県の補助金等や譲渡所得特例の利用を促進する。

また、国、県、市で実施する空家等対策に関連する補助金等や税制上の優遇措置について、最新の情報を所有者等に提供する。

① 移住・定住を促進する対策

県や市等で実施する移住・定住促進のための補助金等について、移住定住希望者等に情報提供する。

ア 移住支援金（県補助金）

秋田県移住・就業支援事業実施要領に基づき、東京圏から市へ移住し、「起業」または本事業の対象となる求人により「就業」した者に支援金を交付する。

イ 秋田県住宅リフォーム推進事業（県補助金）

i 移住・定住世帯定着回帰型

移住・定住世帯が居住する住宅のリフォーム工事に対し補助金を交付する。

ii 移住・定住世帯中古住宅購入型

移住者が中古住宅（空家等を含む。）を購入する場合や購入した住宅をリフォーム等する場合に補助金を交付する。

② 税制上の優遇措置の周知

空家等の譲渡時に係る特例措置制度の周知と利用促進を図る。

ア 空き家の譲渡等に係る譲渡所得の特例措置

相続した空き家又はその跡地を売却等した場合の譲渡所得3千万円までの特別控除の特例措置についての確認書を交付する。【生活環境課】

イ 都市計画区域内の低未利用土地の譲渡に係る譲渡所得の特例措置

都市計画区域内の低未利用土地の譲渡所得100万円の特別控除の特例措置について、低未利用土地等確認書を交付する。【都市計画課】

空き家相談窓口では、添付書類として空き家バンク登録証明書や空き家台帳記載証明書等を交付する。【生活環境課】

③ 既存住宅の維持・安全対策

ア 雪国よこて安全安心住宅普及促進事業（市補助金）

雪対策、バリアフリー化、省エネ断熱化等を目的として、既存住宅を修繕等する場合に補助金を交付する。【建築住宅課】

イ 木造住宅耐震改修等補助事業（市補助金）

昭和56年5月31日以前に着工した木造戸建住宅を所有する個人が、耐震改修工事、耐震改築工事を行う場合に補助金を交付する。【建築住宅課】

ウ 横手市空き店舗等利活用支援事業補助金（市補助金）

市内の中小企業等で、自己所有する店舗のイメージアップを図るために実施する、店舗内外の改装や一体として整備する設備等にかかる費用の一部を補助する。

また、商店街等の空き店舗を活用して、商店街及び地域商業の活性化につながる事業を営む中小企業に対して経費の一部を補助する。【商工労働課】

表 4—空き店舗等利活用事業補助金の実績

		平成 2 9 年度	平成 3 0 年度	平成 3 1 年度 (令和元年度)
自己所有の 店舗の改装	件数	0 件	5 件	2 件
	金額	-	1, 352, 000 円	600, 000 円
空き店舗を 改装して開業	件数	5 件	4 件	5 件
	金額	2, 135, 000 円	1, 783, 000 円	2, 275, 000 円
合 計	件数	5 件	9 件	7 件
	金額	2, 135, 000 円	3, 135, 000 円	2, 875, 000 円

「商工労働課提供資料より」

(4) 今後検討すべき空家等の利活用の取組み

今後、次のような全国の自治体の事例を参考にして、本市として取組むべき施策を検討し、空き家の利活用を図る。

【参考例】

- ◇ 産業振興や起業支援
 - ①チャレンジショップ、研修施設等
 - ②コワーキング、リモートワークのスペース等
- ◇ 地域の活性化
 - ①地域の物産販売や古民家カフェ、農家レストラン等
 - ②コミュニティカフェ等
- ◇ 少子高齢化の対策
 - ① ファミリーサポートセンター等
 - ② 高齢者の集い場等
- ◇ 福祉的用途
 - ①DV被害者、虐待・自殺予防等のための一時避難所
 - ②高齢者や障がい者等の住宅要配慮者のためのシェアハウス
- ◇ 観光振興
 - ①空き家・空き店舗紹介ツアー
 - ②観光案内所の事務所や町の駅等
- ◇ その他
 - ①宿泊体験
 - ②災害時に町内会や集落等で使用する土のう等の資材置場
 - ③歴史的価値のある建物の保存

7 特定空家等対策

(1) 特定空家等の基本方針

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市は地域住民の生命、健康、財産を保護し、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の認定及び助言・指導や勧告、命令、行政代執行等の措置については、空家等特措法によるほか市の条例、規則等で定めた判断基準により実施し、横手市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）への諮問に対する答申や意見等を参考にして市長が決定する。

また、災害等で早急の対応が必要な場合には、緊急措置を実施する。

① 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して、悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れの高いものから優先して措置を行うものとする。

② 措置内容の検討

ア 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は外観調査の他、必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。

イ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。

ウ 措置内容の決定や変更等について、協議会へ諮問し、答申や意見等を求めるものとする。

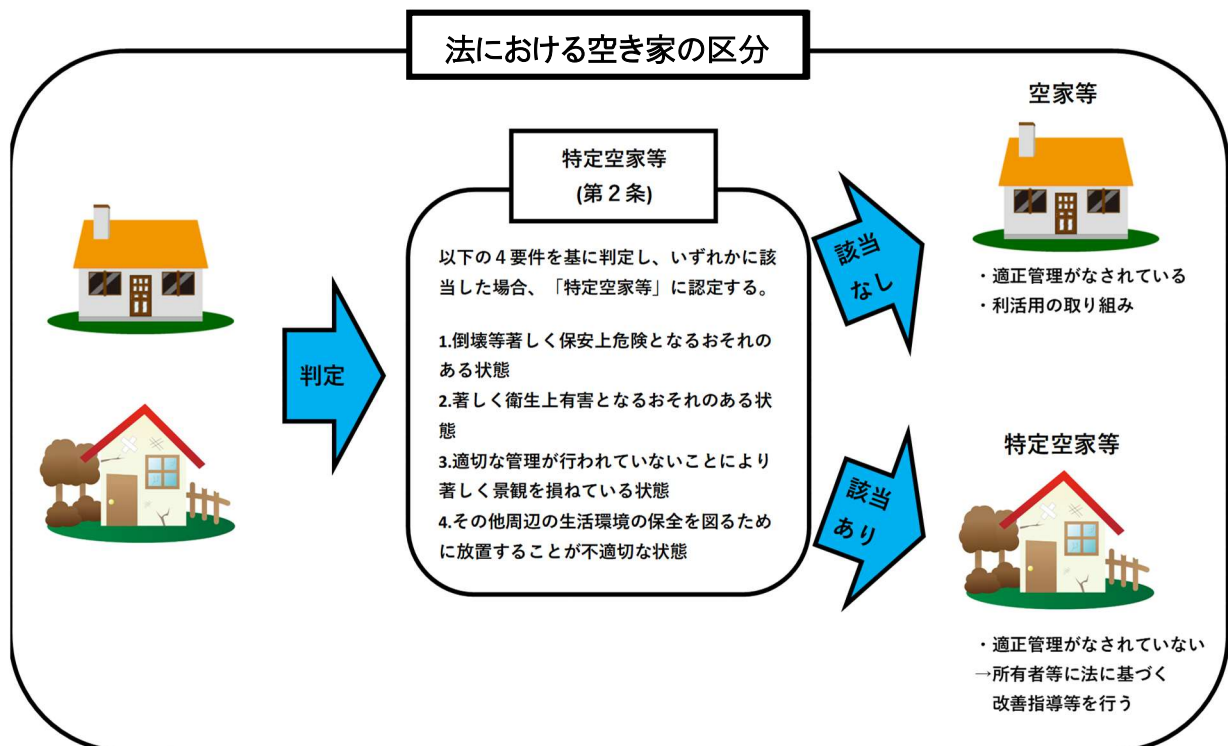


図 2 2—特定空家等の判断の流れ

(2) 特定空家等の認定及び措置に関する判断基準

空家等特措法第2条第1項：空家等か否かの判断

【居住その他の使用がされていないことが常態であるもの】



空家等特措法第2条第2項：第14条の適用がある特定空家等か否かを判断

【特定空家等の4類型に該当するもの】



空家等特措法第14条：特定空家等に対する措置を判断

【特定空家等に対する措置】

- ①周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれの有無
- ②悪影響の程度と危険等の切迫性

①空家等特措法第2条の該当性の判断

- ア 「空家等か否か」の判断
- イ 「特定空家等か否か」の判断

②空家等特措法第14条の適用の判断

- ア 「助言・指導相当か否か」の判断
- イ 「悪影響をもたらすおそれ」があると判断されたものについては、「その悪影響の程度と危険等の切迫性」に限界づけられる範囲で、助言・指導、勧告、又は命令が発せられる。

③特定空家等の認定と助言・指導等の行政指導・行政処分の判断

- ア 特定空家等の4類型は、措置が講じられるべき対象（物の状態）を類型化したものであり、ガイドラインに類型ごとの要件が示され、措置の対象となる事象を示したものであることから、原則的には所有者等に助言・指導等を行う。
ただし、特定空家等ならば即座に助言・指導をしなくてはならないものでなく、総合的に判断されることから、実務的には、始めに空家等特措法第12条に基づく情報提供・助言や法定外指導で対応する。
- イ 特定空家等の判断基準は、「周辺にもたらされる悪影響」を想定して作成されており、物の状態に着目した基準であるが、必ずしも全てを定量化できるものではなく、総合的に判断する。
- ウ 特定空家等の措置については、周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否かを総合的に判断する。

(3) 措置の実施

① 空家等特措法第14条に基づく措置の実施

市長は、空家等特措法第14条に基づき、助言・指導、勧告、命令、代執行等の措置を実施する。

特定空家等への措置(法第14条)

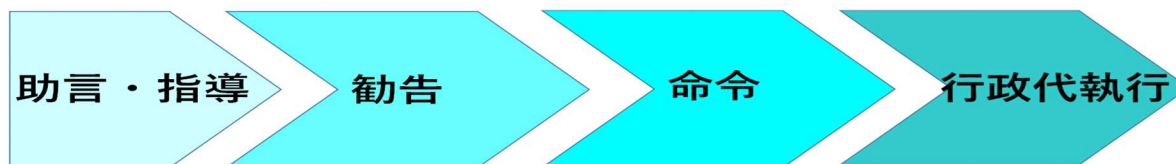


図2-3—特定空家等への措置

② 所有者等による空家等の除却の推進

居住その他使用されていないことが常態になって、1年以上居住や出入りがなく放置されている空家等を対象とする。

国の「空き家対策総合支援事業」を活用して実施しているが、これまで国の他の交付金や起債を財源としたこともあり、継続して実施してきている。

ア 空家等解体補助事業（内容を見直して令和5年度から実施予定）

特定空家等及び特定空家等に認定されていない空家等で、老朽化や雪害等の各種災害により被害が生じた空家等若しくは見込まれる空家等の緊急的又は予防的な解体除却について対象とする。

判断基準については、特定空家等は規則で、その他の空家等の緊急的又は予防的な解体除却については要綱に定める。

i 【特定空家等解体補助事業】

特定空家等に認定されている空家等を対象とする。

○主な条件

世帯の主たる生計維持者（世帯で最も所得が高い者）の前年度所得が460万円以下であること。ただし、扶養親族ひとりにつき38万円を加算）。

○補助割合及び上限額

補助割合：工事費用の30% 上限額：15万円

ii 【その他の空家等解体補助事業】（令和5年度以降に実施予定）

特定空家等以外の空家等を対象とする。

○主な条件

所得要件は、なし。

○補助割合及び上限額

補助割合：工事費用の50% 上限額：50万円

イ 跡地活用事業

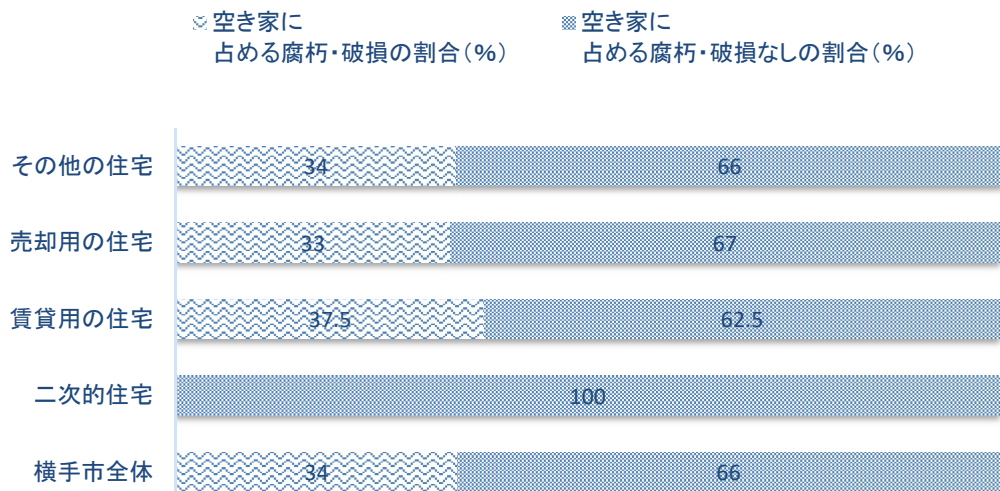
跡地を地域住民等が公共的用途に使用することを条件に、空家等の建物及び土地の所有者等から市が無償で寄附を受け、空家等を解体除却するものである。

○主な条件

寄附を受ける土地は、市や自治会等が直接活用できる場所とする。

寄附受諾の可否は、空家等対策委員会において協議する。

横手市空き家の種類、腐朽・破損の有無



横手市の空き家全体のうち、腐朽・破損があるのは34%と高い率である。
種類別で腐朽・破損の率が高いのは、賃貸用の住宅（37.5%）で、次に利用目的がないその他空き家（34%）となっていて、種類別にみても空き家の腐朽・破損が進んでいることがわかる。

図2-4 横手市空き家の種類、腐朽・破損の有無

「平成30年住宅・土地統計調査より」

(4) 税制上の措置の実施

特定空家等において、市長が勧告を行うことで、固定資産税等の住宅地特例の除外を行う。

① 固定資産税等の住宅用地特例の除外措置

特定空家等に対して勧告を行った場合、法に基づき固定資産税等の住宅用地特例の除外措置を実施する。【税務課】

(5) 緊急措置（緊急安全措置、応急措置等）の実施

緊急措置とは、大雪や強風による災害等、特定空家等の倒壊、特定空家等を起因とした建築材の飛散等により、周辺住民等に被害が及ぶ公共の危険性が切迫していて、緊急的な対応が必要と判断した場合に市が行う、危険を回避し安全を確保する措置である。

参考：ガイドラインに対するパブリックコメント（一部抜粋）

※国の緊急措置（応急措置、緊急安全措置等）に対する見解

「特定空家等」の所有者等を確知している以上は、（省略）この三段階のプロセス（助言・指導、勧告・命令）を省略することはできないと考えております。

法の趣旨・目的が同様の条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のような慎重な手段を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の規定は無効と考えているため、原文の通りとさせていただきます。

なお、法は応急措置について何ら規定をしていますが、これは、所有者等の同意を得て緊急安全措置を実施する旨の規定を有する条例を各団体（自治体）が有することを妨げるものではなく、緊急事態にそれぞれの条例に基づいて手続きを行っていただくことは他法令に反しなければ可能と考えます。

また、緊急事態において、災害対策基本法に基づく応急公用負担等、他法に基づく応急措置を行うことも、もちろん可能です。

表5—空家等の除去等に関連する法令の一部

法律名	条項	執行権者	対象	内容	行政指導等	強制措置等		費用の請求
					種別	種別	事由	
建築基準法	10条	特定行政庁	①保安上危険、又は衛生上有害となるおそれがある建築物等	①建築物の除却・移転・増築・修繕・模様替・使用中止・使用制限等	勧告・命令	行政代執行	①命令に応じた措置がされない。 ②過失なく所有者等を確認できず、放置することが著しく公益に反する。	物件の所有者等に費用を請求する。
消防法	3条	消防長等	①火災の予防に危険であると認める物件等	①燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理等	命令	行政代執行	①命令に応じた措置がされない。 ②過失なく所有者等を確認できず、放置することが著しく公益に反する。	物件の所有者等に費用を請求する。
道路法	43・44・71条等	道路管理者	①道路上に存する工作物等 ②道路の沿道区域内に存する土地、工作物等	①道路上に存する工作物等の移転、除去、損害防止措置等 ②道路の沿道区域内に存する土地、工作物等に対し、損害・危険防止のために必要な措置	監督処分 命令	行政代執行 刑事告発	①命令に応じた措置がされない。 ②過失なく所有者等を確認できず、放置することが著しく公益に反する。	物件の所有者等に費用を請求する。
廃棄物処理法	19条の4・7	市町村長	①廃棄物の不法投棄等による生活環境の保全上の支障又は支障が生じるおそれ	①支障の除去 ②支障発生防止	命令	行政代執行	①命令に応じた措置がされない。 ②過失なく所有者等を確認できず、放置することが著しく公益に反する。	物件の所有者等に費用を請求する。
災害対策基本法	64条	市町村長	①災害が発生や発生しようとしているとき、現場の災害を受けて応急措置の支障となる工作物・物件等(雪を含む)	①災害が発生や発生しようとしているとき、現場の災害を受けて応急措置の支障となる工作物・物件等の除去(雪害対策による空き家の除雪等を含む)	—	応急措置 (緊急措置)	①地域における災害が発生又はまさに発生しようとしていて、応急措置の緊急の必要があると認めるとき。	物件の所有者等に費用を請求する。 ※行政代執行の規定を準用
災害救助法及び災害救助法施行令	法4条 施行令2条	国及び地方公共団体	①災害によって、日常生活に著しく支障のある住居又はその周辺の土石・竹木等の障害物(雪を含む)	①災害によって、日常生活に著しく支障のある住居又はその周辺の土石・竹木等の障害物の除去(空き家の除雪を含む)	—	応急措置 (緊急措置)	①災害によって、家屋が倒壊等し、近隣の住家や住民の生命又は身体に危害が及ぶおそれのあるとき。	—

① 緊急措置の内容

必要に応じて、瓦礫の処理、周囲立入制限（看板やバリケード、防御ネット等の設置）、雪庇落とし、雪下ろし、落下物等の処理、建物の取り崩しによる飛散防止等を行う。

② 実施の要件

ア 原則として、事前に所有者等の同意を得て実施する。

イ 重大な被害が発生し、若しくは危険が切迫していて緊急的対応が必要な場合に限り、例外的に所有者等の同意を得ないで実施し、後で通知する。

③ 事後の措置

ア 所有者等に措置の内容を通知し、以後の適切な管理について指導する。

イ 市が一時負担した費用は、原則、所有者等に請求する。

④ 所有者不明等の空家等

ア 残置物について、飛散防止のため網掛け等を実施する。

イ 適当な時期に残置物の処理を行う。

表 6—緊急措置の実績

(単位：件、円)

年度	H 2 6	H 2 7	H 2 8	H 2 9	H 3 0	R 1 (H31)
実施件数	1 7	5	8	2 2	1 4	6
一時負担件数	2	-	2	4	1	-
支出金額	318, 350	-	498, 366	225, 720	1, 189, 080	-



(6) 豪雪地帯・特別豪雪地帯の特定空家等対策

当市は、豪雪地帯・特別豪雪地帯であることから、平成22年度の豪雪被害を教訓にして、次のような空家等対策を実施する。

① 除雪について

ア 空家等の除雪については、平時から所有者を特定し、当該所有者の責任において実施させる取組みを行う。

所有者が不明等の理由で空家等の除雪を行う必要がある場合には、関係機関の協力の下、市が主体となって空家等の除雪対策等を円滑に実施する。

イ 空家等において除雪が必要になった場合（災害が発生し、又は、まさに発生しようとしている場合）、災害対策基本法第64条第1項（応急公用負担等）に基づき、応急措置を実施するため、市長の判断で当該空家等に立ち入ることが可能となる。

ただし、除雪は所有者等の責任で行われることが原則であり、同規定による市の対応は危険を防ぐための緊急避難措置として必要な場合に限られる。

なお、空家等の所有者が判明した場合、所有者に対して除雪に要した経費を請求することを原則とする。

参考：災害対策基本法第64条第1項（応急公用負担等）

市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又は、まさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

ウ 災害救助法が適用されている場合で、空家等の倒壊等により隣接する住家や住民の生命又は身体に危害が生じるおそれがあるときは、同法第4条第1項第10号に基づく障害物の除去として除雪を行う。

参考：

○災害救助法

第4条 救助の種類は、次のとおりとする。

10 前各号に規定するもののほか、政令で定めるもの

○災害救助法施行令

第2条 法第4条第1項第10号に規定する救助の種類は、次のとおりとする。

2 災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去

② 空家等の除却について

ア 市は、空家等の適正な管理を図るため、管理不全な状態のものに対し、除却等の措置命令や行政代執行を行う。

行政代執行を実施した場合は、原則として空家等の所有者から費用を徴収する。

イ 市は、所有者等が空家等の除却等の取組みを行おうとする場合には、国の社会資本整備総合交付金や空き家対策総合支援事業等を活用して支援する。

ウ 空家等の所有者等が行方不明であったり、自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊等によって近隣住民等の生命又は身体、財産に危害が生じるおそれがある場合には、市の条例により必要最小限な範囲で緊急措置を行う。

また、原則として、空家等の所有者等から費用を徴収する。

③ 空家等が既に倒壊した場合について

ア 市は、既に倒壊した空家等も対象として、措置命令や行政代執行等を行う。

イ 豪雪による家屋の倒壊により廃棄物となったものの除去については、災害に起因するものであり、市による処理が特に必要であると認められる場合であれば、環境省の災害等廃棄物処理事業費国庫補助金等を活用する。

ウ 空家等が既に倒壊した場合でも、一部残存した部分が近隣の住民の生命又は身体、財産に危険を及ぼすおそれがあると認められ、災害対策基本法や災害救助法の適用により市が自ら必要な措置を行った場合については、同法に基づく障害物の除去を行う。

なお、後日、空家等の所有者が判明した場合には、所有者に対して経費を請求することを原則とする。



8 空家等対策の実施体制

市長は、所有者等が空家等を適切に管理するよう、空家等特措法の規定に基づき、行政指導等の段階を経て必要な措置を講じる。

行政指導等の是非を含めた対策全般については、空家等対策協議会、空家等対策委員会において随時、協議と検証を行う。

(1) 横手市空家等対策協議会

空家等対策を実施するにあたり、意見聴取及び協議を行うため有識者等による協議会を設置する。

① 協議会の構成

横手市空家等対策協議会の構成は、識見を有する者や各種団体から推薦された者の中から9人以内で市長が委嘱する。

ア 推薦団体

- i 特定非営利活動法人 秋田県南NPOセンター
- ii 秋田弁護士会
- iii 秋田県司法書士会
- iv 横手建築士会
- v 秋田県土地家屋調査士会
- vi 公益社団法人 秋田県宅地建物取引業協会
- vii 社会福祉法人 横手市社会福祉協議会
- viii 横手商工会議所
- ix よこて市商工会

② 所掌事項

- ア 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- イ 特定空家等の認定に関すること。
- ウ 特定空家等に対する措置に関すること。
- エ 空家等の施策に関し重要な事項に関すること。

(2) 横手市空家等対策委員会

市の空家等対策の実施に関し必要な事項を協議するため、庁内に委員会を設置する（以下「委員会」という。）

① 委員会の構成

委員会は、市民福祉部長のほか関係部署の各課室所長等により構成する。

- ・委員長：市民福祉部長
- ・副委員長：生活環境課長
- ・委員：経営企画課長、総務課長、財政課長、財産経営課長、
税務課長、社会福祉課長、建設課長、地域づくり支援課長、
各地域局市民サービス課長、警防課長
その他必要な課室所長等

※ 空家等対策は、多岐にわたり、全庁的に関わることから、委員会の協議事項に係る部署により対策を協議する。

② 協議事項

- ア 市の基本方針、実施計画等、空家等対策全般に関すること。
- イ 条例に基づく行政指導、行政命令、公表に関すること。
- ウ 空家等の跡地活用事業に関すること。
- エ 諸法に基づく対応が必要な老朽危険空家等に関すること。

表7 一部署別担当業務

部署名	担当業務
○ 総務企画部	
【総務課】	・例規・個人情報保護・行政手続・弁護士協議
【経営企画課】	・総合計画・移住定住対策・人口減少対策
【情報政策課】	・空家等情報の管理システム運用サポート
【危機対策課】	・国土強靱化地域計画・災害対応・地域防災 ・緊急措置（災害対策基本法、災害救助法）
○ 財務部	
【財政課】	・予算措置・予算の管理・起債等の財源の管理
【財産経営課】	・公有財産の管理・寄附財産管理への支援
【税務課】	・課税台帳の情報（空き家の所有者等）・住宅用地特例
【収納課】	・債権回収（行政代執行や緊急措置等に要した債権の回収）への指導、助言
○ まちづくり推進部	
【地域づくり支援課】	・防犯対策・地域運営組織との情報共有

【各地域局地域課 ・市民サービス課】	・実態調査・所有者等確認・緊急措置・災害（雪害）対応
○ 市民福祉部	
【社会福祉課】	・生活困窮者、生活保護受給者の情報・障がい者等の要援護者の情報・居住支援（住宅確保要配慮者への支援）
【子育て支援課】	・子育て世帯情報・保育所等・学童保育
【高齢ふれあい課】	・高齢者関連対策
【健康推進課】	・自殺予防対策
【包括支援センター】	・成年後見、権利擁護等の相談対応
【国保市民課】	・所有者等の情報（戸籍、住民票）、相続人調査
【生活環境課】	・総合的空家等対策・空き家危険度確認・空家等台帳の整備 ・環境保全・空き家バンク・行政指導、勧告、命令 ・行政代執行・解体補助・跡地活用・緊急措置（条例等） ・所有者不明空家等への措置・譲渡所得の特例
○ 農林部	
【農業振興課】	・農山村地域の振興
【食農推進課】	・新規就農対策
○ 商工観光部	
【商工労働課】	・空き店舗対策・起業者支援
【観光おもてなし課】	・観光案内所
○ 建設部	
【建設課】	・道路管理・緊急措置（道路法）
【都市計画課】	・景観計画・都市計画マスタープラン・立地適正化計画 ・低未利用土地
【建築住宅課】	・住生活基本計画 ・横手市耐震改修促進計画、木造住宅耐震診断支援、木造住宅耐震改修等補助・勧告及び命令（建築基準法）・居住支援
○ 上下水道部	
【水道課】	・水道開栓、閉栓等の情報
○ 消防本部	
【警防課】	・危険回避対応・緊急措置（消防法、災害対策基本法等） ・災害対応
○ 農業委員会	
【農業委員会事務局】	・空き家に付随した農地に関する相談対応
○ 教育委員会	
【学校教育課】	・危険空き家所在情報の共有・通学路安全確保

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施する。

- ① 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- ② 不動産業者 所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- ③ 建設業者 空家等の解体、改修の相談及び対応等
- ④ 建築士 空家等の修繕、改修、耐震診断などの技術的助言
- ⑤ 警察 危険回避のための対応等
- ⑥ 自治会 空家等情報の提供、跡地の利活用等

9 その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における数値目標及び達成状況の評価

今期計画の終了年度（令和7年度）までの目標として、数値目標を定める。
また、達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行う。

① 数値目標

ア その他の空き家数（住宅・土地統計調査）

その他の 空き家の数	H 2 5 (前回値)	H 3 0 (現状値)	R 5 (目標値)
戸数（戸）	2, 5 2 0	2, 8 2 0	3, 5 0 0以下

イ 空き家バンク活用推進事業の利用数（令和5年度から実施）

年度	R 5	R 6	R 7
利用数（件）	1 7	1 8	1 9

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等は、所有者等が適切に管理若しくは活用すべきであるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、協議会での検討状況や空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開する。

(3) 他法令との連携

空家等対策は、空家等特措法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等について必要な措置等を講ずることが可能である。このため、空家等の情報について、庁内関係部局で共有し、密に連携を図る。

(4) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更する。変更する場合は、協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求める。

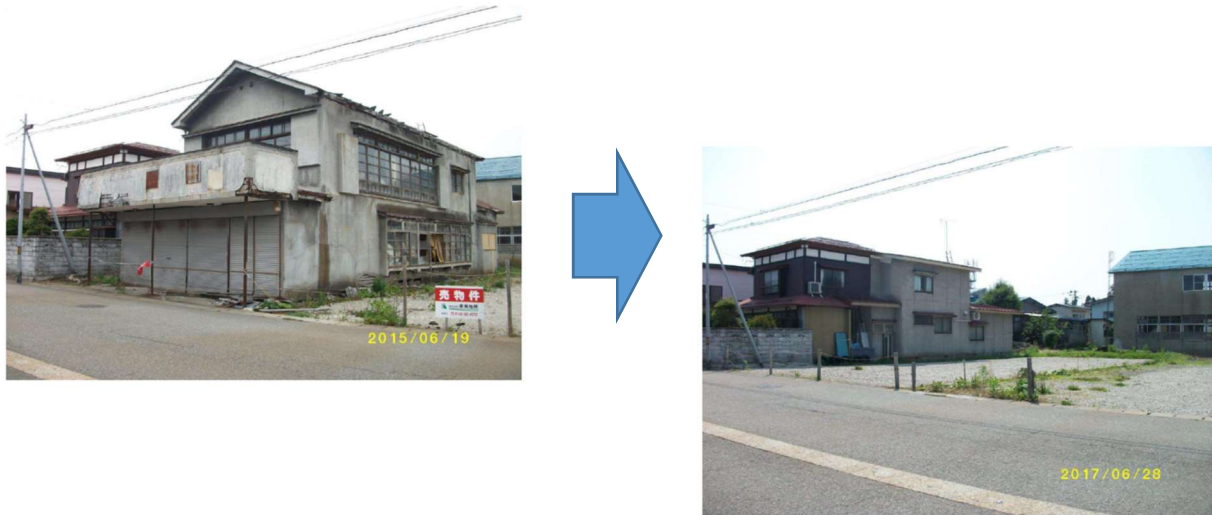


図 2 6 一相続人不存在の空家等の相続財産管理人選任申立ての事例 (横手市十文字町)



令和5年3月 **第2期横手市空家等対策計画**

市民福祉部生活環境課 TEL0182-35-4099・FAX0182-33-7838
URL <https://www.city.yokote.lg.jp/>・E-mail kankyo@city.yokote.lg.jp