

米子市空家等対策計画

2019 - 2023



米子市
Yonago City

目次

第1章 米子市空家等対策計画の目的と対象

- 1 計画作成の背景と目的 . . . 1
- 2 計画の位置づけ . . . 2
- 3 計画期間 . . . 2
- 4 対象とする地区 . . . 3
- 5 対象とする空家等の種類 . . . 3

第2章 米子市の空家等を取りまく現状

- 1 米子市における空き家等の現状 . . . 4
- 2 米子市空家等実態調査 . . . 11
- 3 空き家の発生経緯等 . . . 17
- 4 空家等対策を進めていく上での課題 . . . 20

第3章 空家等の対策に関する基本的な方針に関する事項

- 1 空家等の対策に関する基本的な方針 . . . 22
- 2 施策の方向性 . . . 23

第4章 空家等対策の具体的な施策について

- 1 空家等の調査に関する事項 . . . 24
- 2 空家等の発生予防及び適切な管理に関する事項 . . . 24
- 3 空家等の利活用の促進に関する事項 . . . 27
- 4 管理不全な空家等の解消に関する事項 . . . 32
- 5 跡地の利活用に関する事項 . . . 38
- 6 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 . . . 38
- 7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 . . . 39

第5章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

- 1 庁内推進体制の整備 . . . 40
- 2 米子市空家等対策計画検討委員会 . . . 40
- 3 米子市空家等対策推進委員会 . . . 40
- 4 地域・関係団体等との連携 . . . 41

第6章 計画の検証と見直し

- 1 計画の検証と見直し . . . 42

資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 . . . 47
- 2 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針 . . . 53
- 3 「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）（概要） . . . 72
- 4 米子市空家等対策計画検討委員会 委員名簿 . . . 73
- 5 米子市空家等対策推進委員会 委員名簿 . . . 73
- 6 用語の解説 . . . 74

第1章 米子市空家等対策計画の目的と対象

1 計画作成の背景と目的

我が国においては、人口減少時代に突入し、既存建物の老朽化や家族構成の変化等を背景として、居住の用に供さない住宅や営業を行わない店舗が年々増加しています。総務省「住宅・土地統計調査」における全国の空き家の推移をみると、平成5年に448万戸であったものが、平成25年には820万戸に増加しており、今後も空き家は増加すると考えられます。とりわけ、管理が不十分で荒廃化が進んでいる空き家は、火災の危険性や倒壊のおそれ、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐にわたる問題が懸念され、早急な対策が求められています。

一方、本市では、平成25年1月に、「米子市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、危険な状態の空き家の問題に対処し、安全・安心な市民生活の確保に取り組んできました。

こうした中、平成27年5月に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」といいます。）」が完全施行され、市町村の役割として、空家等対策の体制整備や取組の推進にあわせ、必要に応じて空家等対策計画を作成することなどが示されました。

本市においては当該法の施行を契機に、市民の生命、身体及び財産を保護し、安全・安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の利活用を促進することにより、地域の活性化を図ることを目的として、空家法第6条に基づく米子市空家等対策計画を定めることとしました。

【参考】

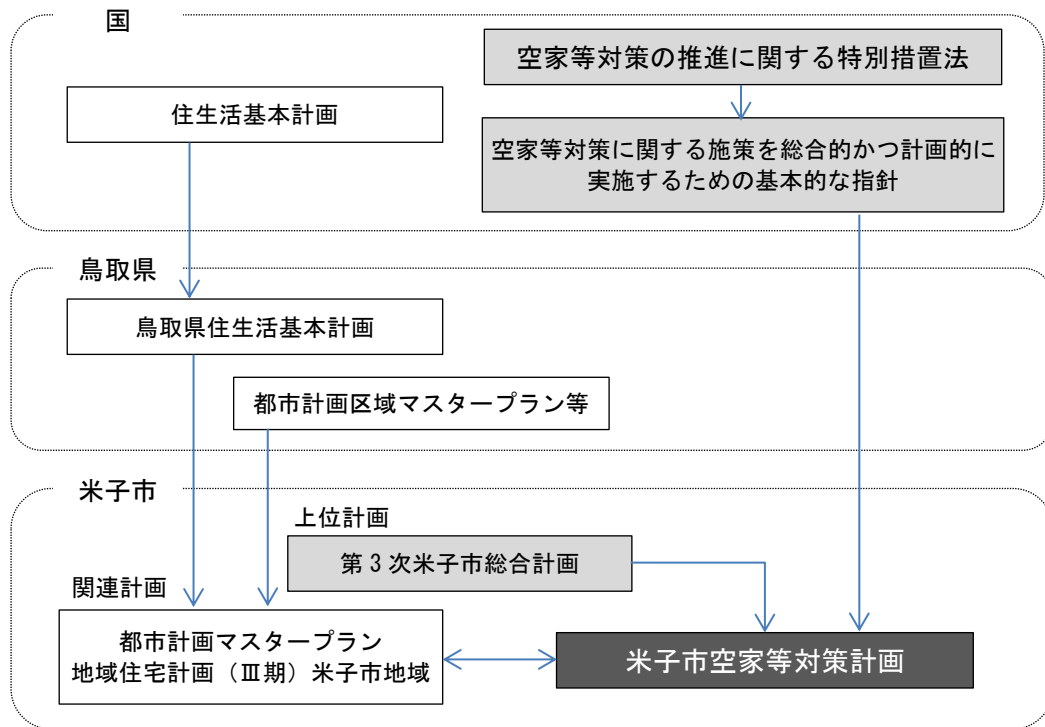
「空き家」と「空家等」の使い分けについて

「あきや」は一般には「空き家」と表記されていることから、本計画においては、原則として一般名詞に用いる場合は「空き家」と表記します。一方で、空家法の定義に即した表記が望ましいと認められる場合には、平仮名の「き」を省略し、「空家等」と表記します。

2 計画の位置づけ

本計画は、本市における空家等対策を総合的に推進するために、取り組むべき対策の基本的な方針を整理するとともに、具体的施策を明らかにするものです。

「米子市総合計画」や「地域住宅計画」、「米子市都市計画マスタープラン」など、関連する本市計画との整合を図り策定します。



3 計画期間

本計画の計画期間は、平成31年度から平成35年度の5年間とします。

なお、本計画は、適切に進行管理を行うとともに、本計画に基づく施策の効果や社会情勢の変化を踏まえ、必要な見直しを図るものとします。

	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)	平成29年 (2017年)	平成30年 (2018年)	平成31年 (2019年)	平成32年 (2020年)	平成33年 (2021年)	平成34年 (2022年)	平成35年 (2023年)	平成36年 (2024年)
米子市空家等対策計画 (計画期間)										
米子市総合計画 (基本計画)										
地域住宅計画Ⅲ期米子市地域 (計画期間)										
都市計画マスタープラン (目標年次)	2000~									
住宅・土地統計調査 (実施年)										

4 対象とする地区

本市では、市内各地において空家等に関する地域住民からの相談や通報が多数寄せられており、現に空き家の発生は市内全域で見受けられていること、今後も空家等の発生・増加が予想されることから、本計画の対象地区は市内全域とします。

5 対象とする空家等の種類

本計画において「空家等」とは、空家法第2条で対象とする「空家等」に加え、一部住戸に居住世帯のある長屋等の空き室も空家等の対象とします。

空家法で対象とする「空家等」は住宅や店舗、倉庫などすべての用途の建築物が対象ですが、全ての住戸・店舗等が空き室となっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空き室となっているものは含まれません。しかしながら、長屋等の空き室では所有者等が当該場所に存在しないことが多く、適切な管理が行われにくい環境にあります。適切な管理が行われない場合、周辺環境に悪影響を与えることから、建築物の空き室についても、本計画の対象として適切な管理及び活用を促進します。

【参考】

空家等（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。

- ・「居住その他の使用がなされていない」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物が現に意図をもって用いていないことをいう。
- ・「常態」とは、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが基準となる。
- ・一部の住戸について使用されている長屋等の建築物については、空家法の「空家等」とはなりません。

特定空家等（空家法第2条第2項）

空家法の空家等のうち、以下の状態にあると認められるもの。

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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
- ・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

第2章 米子市の空家等を取りまく現状

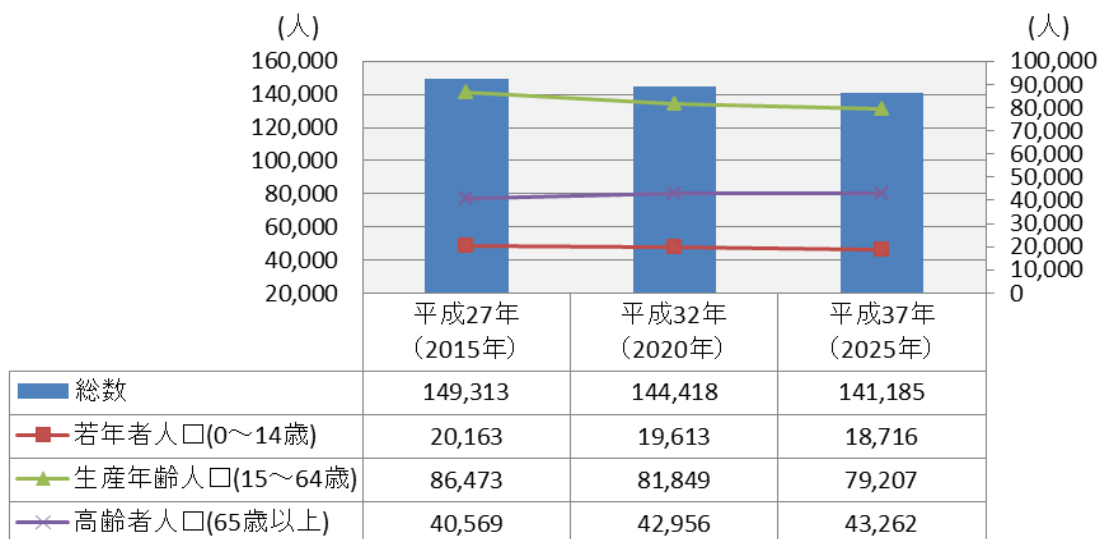
1 米子市における空き家等の現状

(1) 人口推計と年齢別人口推計

平成27年の国勢調査（総務省統計局）によると、本市の人口は149,313人でした。人口推計は、平成32年に144,418人となり、平成37年には141,185人と推計され、減少傾向が続くことが予測されます。

年齢別人口については、平成27年の高齢者人口は40,569人でしたが、平成32年には42,956人となり、平成37年には43,262人に増加することが予測されます。

図表1 人口推計と年齢別人口推計



※平成27年のデータは国勢調査（総務省統計局）による。

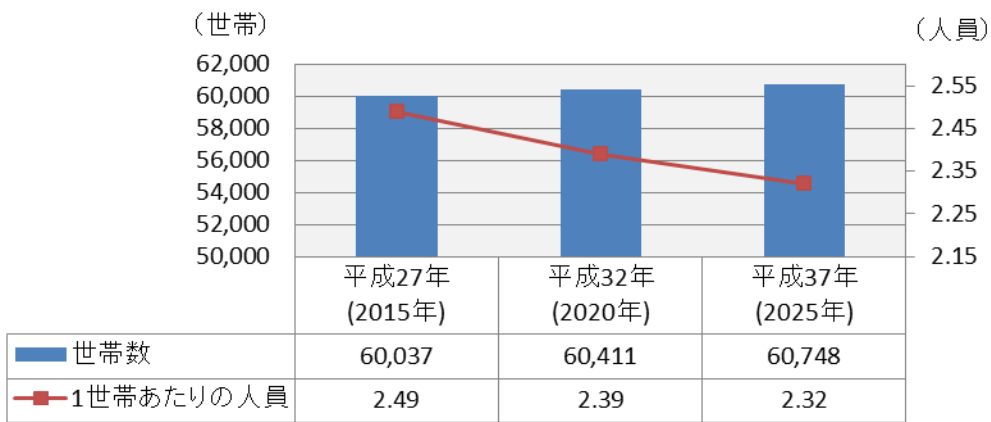
※平成32年以降の推計は、米子市が独自に推計したもの。

(2) 世帯数の推移と見通し

平成27年の国勢調査によると、本市の世帯数は60,037世帯で、1世帯当たりの人員は2.49人でした。

核家族化の進行や単身世帯の増加などにより1世帯あたりの人員は減少傾向にあることから、総人口は減少傾向にあるものの、世帯数は増加傾向で推移することが予測されます。世帯数の推計は、平成32年に60,411世帯となり、平成37年に60,748世帯に増加することが推計されます。

図表2 世帯数の推計（平成27年から37年）



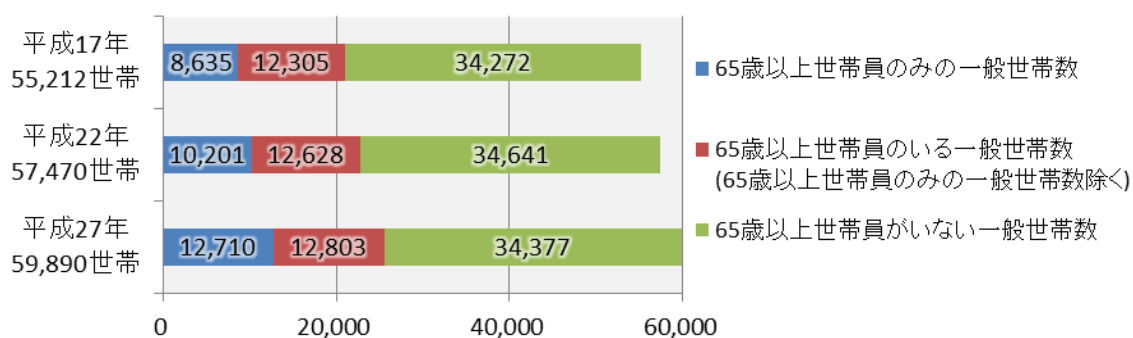
※平成27年のデータは国勢調査（総務省統計局）による。

※平成32年以降の推計は、米子市が独自に推計したもの。

(3) 65歳以上世帯の推移と住宅所有状況

本市における65歳以上世帯員のみ的一般世帯数の推移をみると、平成17年に8,635世帯だったものが、平成27年では12,710世帯にまで増加しており、10年間で約1.5倍に増加しています。

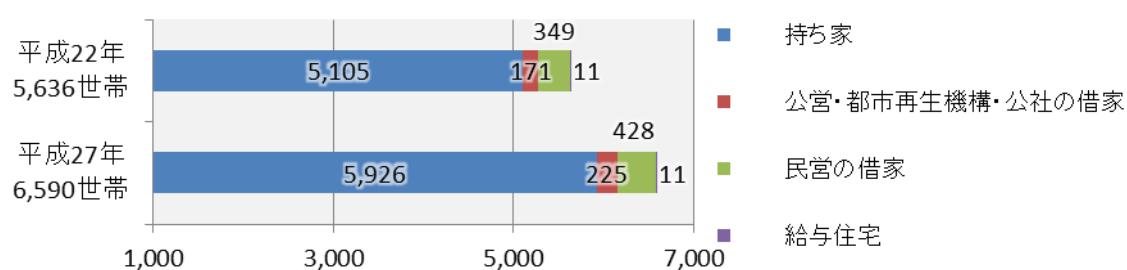
図表3 65歳以上世帯員の同居する世帯の推移



※国勢調査（総務省統計局）による。
 ※平成17年は世帯員ではなく親族。

いずれかが65歳以上の夫婦のみの世帯のうち持ち家に居住する世帯は、平成22年に5,105世帯だったものが、平成27年では5,926世帯まで増加しています。

図表4 いずれかが65歳以上の夫婦のみの世帯における住居の種類・所有の関係



※国勢調査（総務省統計局）による。

(4) 空き家数及び空き家率の推移

平成25年の住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、空き家は全国で820万戸（空き家率は13.5%）、鳥取県で3万6千戸（空き家率は14.4%）となっています。

図表5 住宅数の内訳

	住宅数	居住世帯あり	居住世帯なし				
			総数	一時現在者のみ	建築中の住宅	空き家	空き家率
全国	60,628,600	52,102,200	8,526,400	242,800	88,100	8,195,600	13.5%
鳥取県	250,100	213,100	37,000	800	300	35,900	14.4%
米子市	69,290	58,270	11,020	370	60	10,590	15.3%

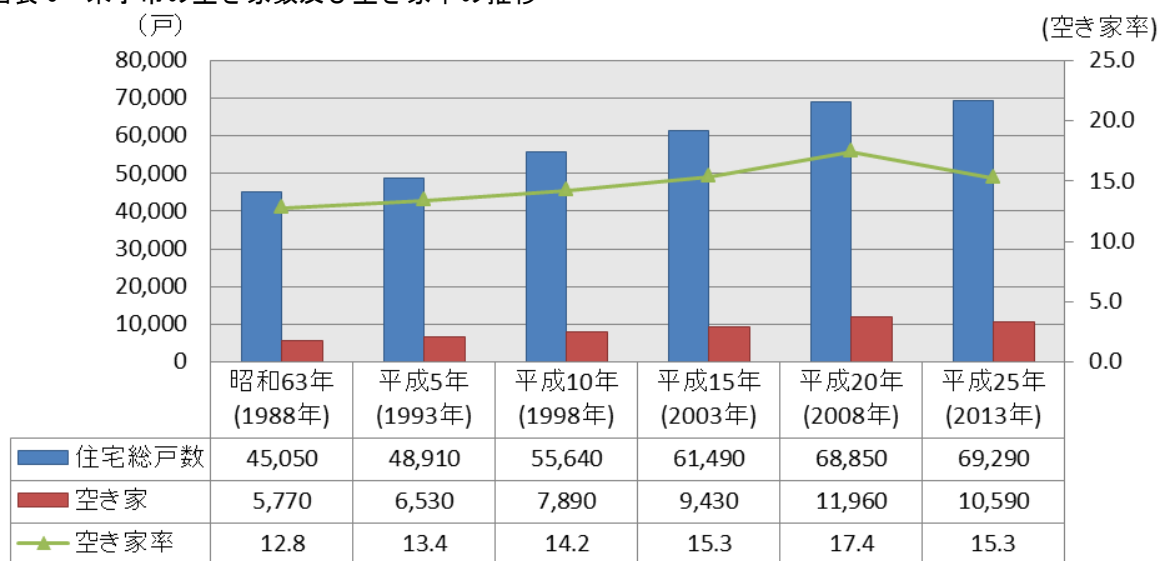
※平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）による。

※空き家には、別荘等の二次的住宅、賃貸・売却用住宅を含む。

※空き家には、一戸建ての空き家、長屋建ての空き住戸だけでなく、「共同住宅の空き家」も含む。

本市においては、平成20年度の空き家は11,960戸で空き家率17.7%、平成25年度の空き家は10,590戸で空き家率は15.3%となっています。

図表6 米子市の空き家数及び空き家率の推移



※住宅・土地統計調査（総務省統計局）による。

※平成15年以前は旧米子市のみ。

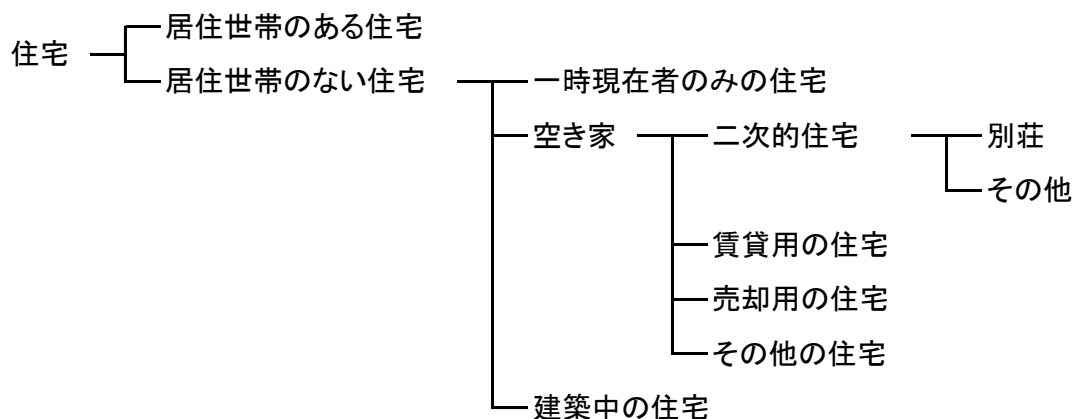
【参考】

住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに移住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、総務省統計局が5年ごとに実施する調査であり、調査結果は推計値となります。空家法の空家等は、建築物内の全ての住戸・店舗等が空き室となっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空き室のものは空き家に含まれませんが、住宅・土地統計調査では含まれます。

【参考】

住宅・土地統計調査による定義



一時現在者のみの住宅

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

空き家

二次的住宅

別荘・・・週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他・・・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寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

賃貸用の住宅

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

売却用の住宅

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

その他の住宅

上記以外の方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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

建築中の住宅

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの

(5) 住宅数と世帯数

住宅数と世帯数については、全国では525万世帯に対し1世帯当たり住宅数は1.16、鳥取県では21万世帯に対して1世帯当たり住宅数は1.16となっています。

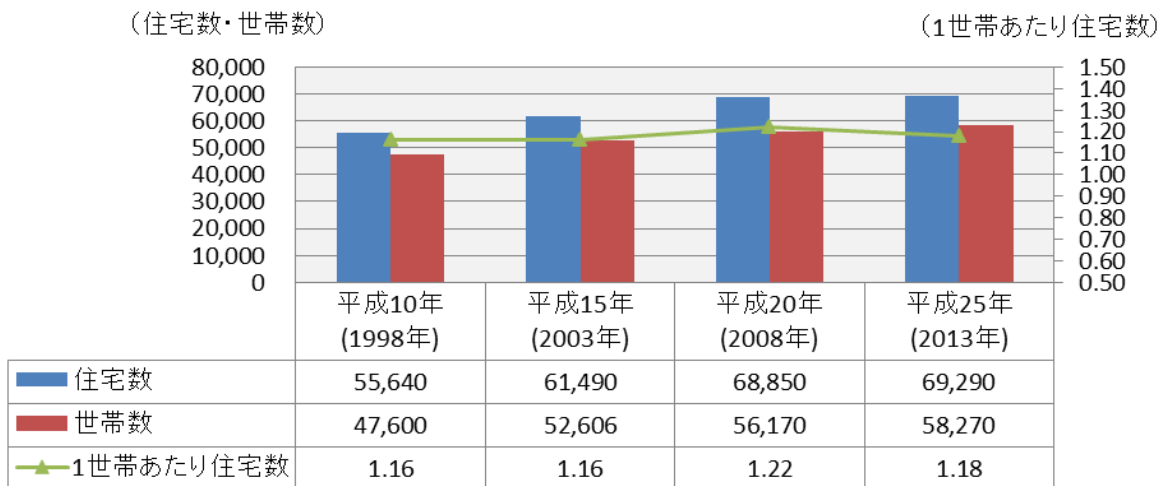
図表7 住宅数と世帯数

	住宅数	世帯数	1世帯当たり住宅数
全国	60,628,600	52,452,900	1.16
鳥取県	250,100	214,200	1.16
米子市	69,290	58,270	1.18

※平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）による。

本市においても住宅数が世帯数を上回る傾向が続いています。

図表8 住宅数と世帯数の推移



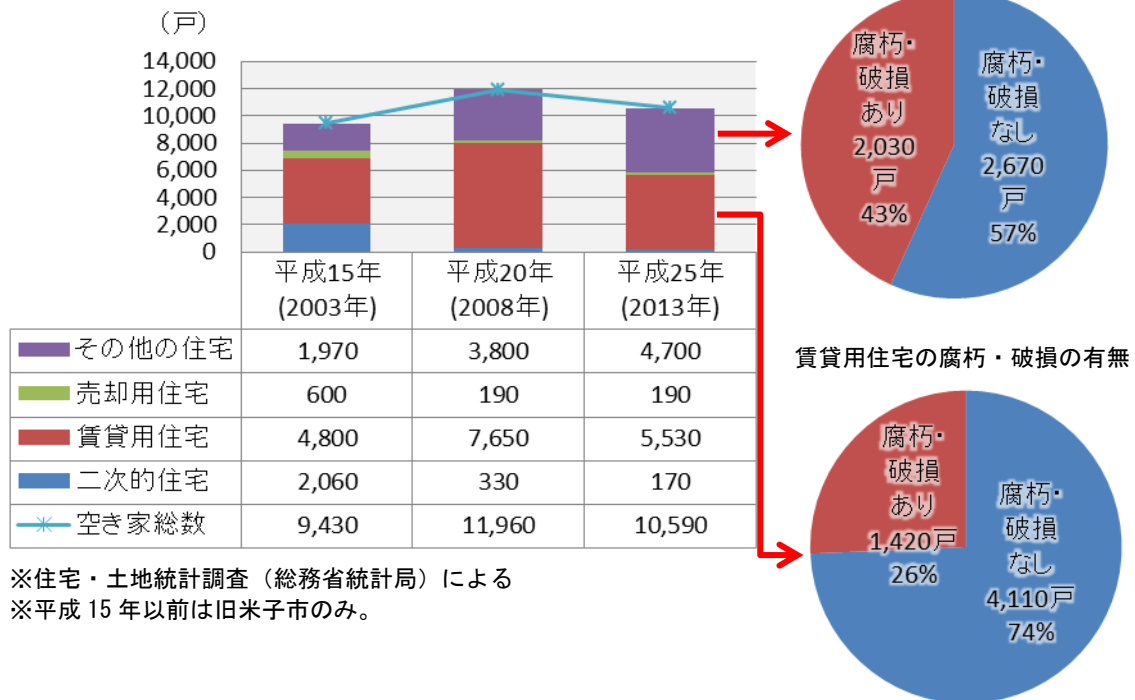
※住宅・土地統計調査（総務省統計局）による。

※平成15年以前は旧米子市のみ。

(6) 種類別空き家の推移

平成25年調査の本市の空き家の状況については、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在となっているような「その他の住宅」が4,700戸、「売却用住宅」が190戸、「賃貸用住宅」が5,530戸及び別荘等の「二次的住宅」が170戸となっています。これらの住宅の中には、建物の老朽化等により腐朽が認められる住宅があり、倒壊の危険性の増大、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題が生じています。

図表9 米子市における種類別空き家の推移

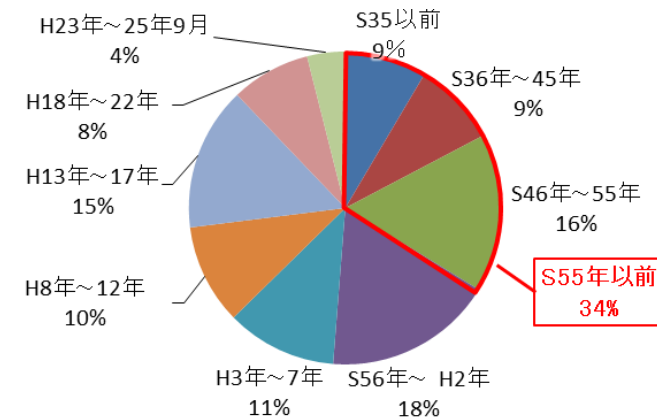


※住宅・土地統計調査（総務省統計局）による
 ※平成15年以前は旧米子市のみ。

(7) 建築の時期別住宅の割合

本市の建築の時期別住宅の割合は、建築基準法の改正で新耐震基準が導入された昭和56年より前に建築された住宅が34%を占めており、老朽化の進展が推測されます。

図表10 建築の時期別住宅の割合



※平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）による。

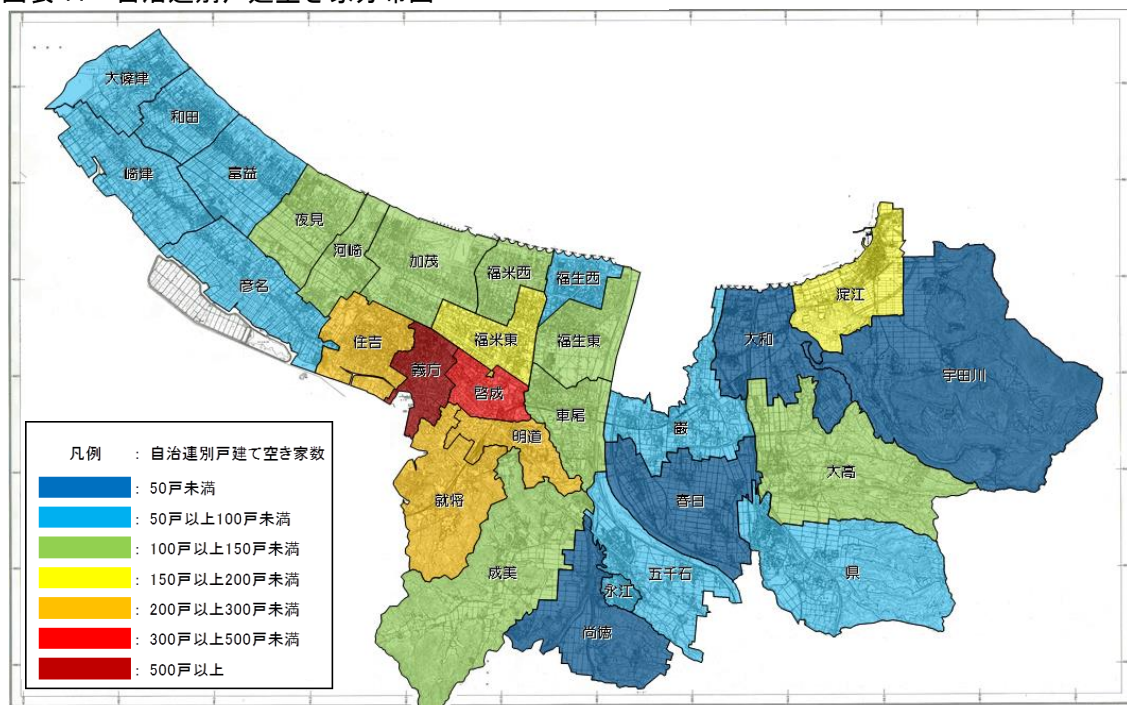
2 米子市空家等実態調査

(1) 空き家の分布状況

本市における空き家の実態及び分布状況を把握するため、平成27年国勢調査における調査票未配布住宅を空き家と推定して、分布状況を作成しました。

本市全域の空き家の分布図は下図のとおりです。市内全域に空き家が存在していますが、中心市街地やその周辺及び淀江町の中心部において空き家が多い傾向となっています。

図表 11 自治連別戸建空き家分布図



※米子市都市計画基本図（1/20,000）を使用し複製。

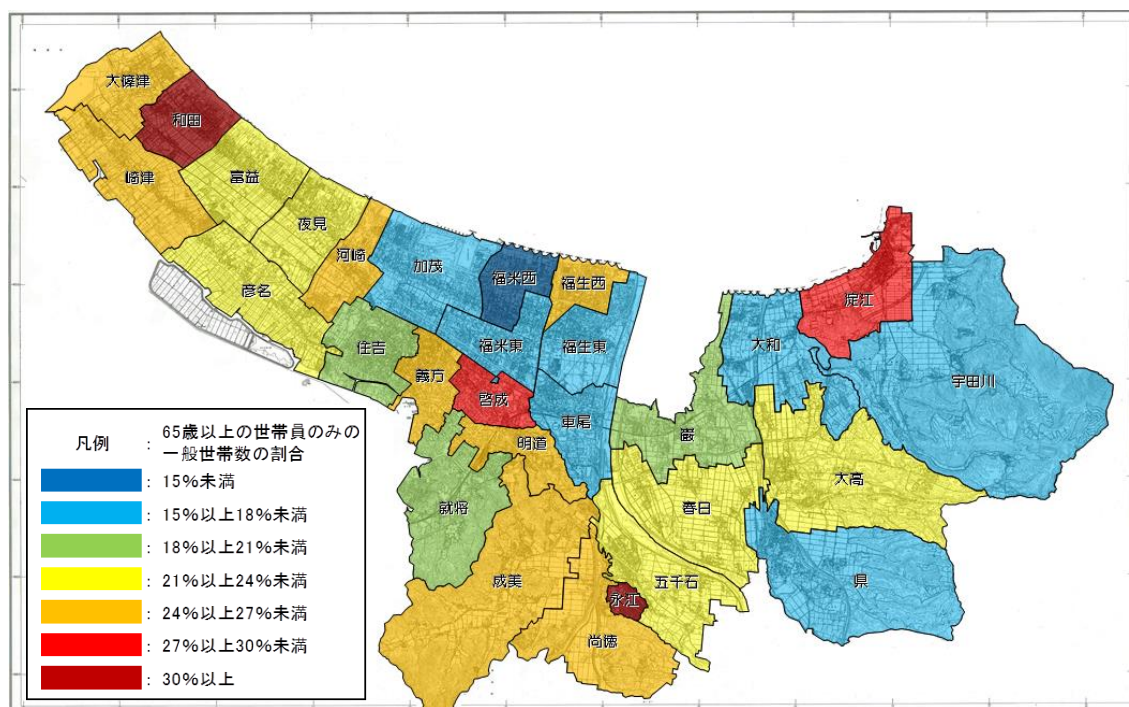
※平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）による空き家数と違いがある。

(2) 一般世帯数に占める65歳以上の世帯員のみの方の世帯数の割合

一般世帯数に占める、65歳以上の世帯員のみの方の一般世帯の割合は下図のとおりです。

第2章1(3)で示したとおり、高齢化の進行と並行して65歳以上の世帯員のみの方の一般世帯も増加しており、持ち家に居住する世帯も多いことから、今後、所有者の死亡、子世代との同居の為の転居、医療施設や福祉施設への入所などにより、空き家となる住宅が増加することが推測されます。

図表12 自治連別一般世帯数に占める65歳以上の世帯員のみの方の世帯数割合



※米子市都市計画基本図(1/20,000)を使用し複製。

※平成27年国勢調査(総務省統計局)による。

(3) 空き家の実態に係るサンプリング調査

本市では、空き家の実態（分布状況、老朽度等）を把握し、効果的な空家等対策を検討するため、市内の4地区を対象にサンプリング調査を実施し、A～Eの5ランクに危険度を区分しました。

①調査地区と特性

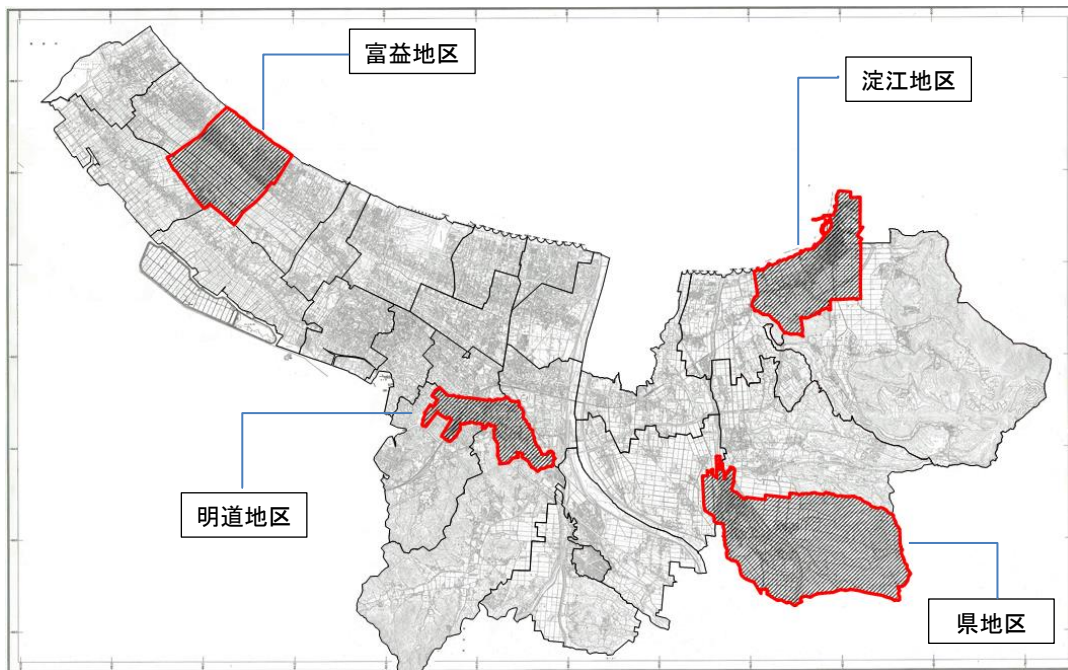
明道地区…市街化区域内にあり、中心市街地の一部を含む住宅地と商業業務地等の混在した地区です。

富益地区…市街化調整区域内と市街化区域内があり、住宅地と農地等が存在する弓浜部の地区です。

県地区…都市計画区域外の地区です。

淀江地区…都市計画区域内の、非線引きの地区です。

図表 13 サンプリング調査実施地区



※米子市都市計画基本図（1/20,000）を使用し複製。

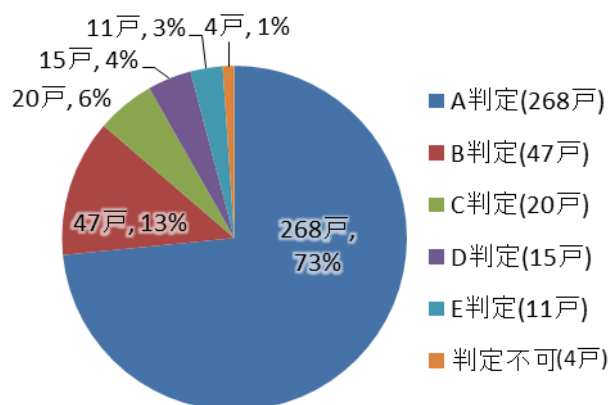
図表 14 老朽度・危険度のランク

ランク	判定内容
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、近く倒壊の危険性が高まると考えられる
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

②調査結果の概要

国勢調査を基に空き家と推定した527戸を調査したところ、空き家が365戸、建物が除却されたものが17戸、居住ありが145戸確認できました。これらのうち空き家365件を老朽度・危険度ランク別にみると、老朽度・危険度の低いAランクで73.4%となっています。特に老朽度・危険度が高いD・Eランクの空き家は26戸で、空き家総数の7.1%を占めています。

図表 15 老朽度・危険度判定結果



③地域別調査判定結果

明道地区、富益地区、県地区、淀江地区ごとの空家等のランクは以下のとおりとなっています。明道地区で特に老朽度・危険度が高いD・Eと判定された空き家は16戸で、明道地区の空き家数に対する割合は10.1%となっており、富益地区が2戸で3.6%、県地区が4戸で10.3%、淀江地区が4戸で3.5%となっています。

一方で、老朽度・危険度の低いAは4地区で268戸あり、そのままの状態、または小規模の修繕の実施により、第三者による利活用が可能な状態と考えられます。

図表 16 地区別危険度別空き家の内訳

自治連名	A	B	C	D	E	判定不能	空き家数
明道地区	93	30	15	8	8	4	158
富益地区	48	3	2	1	1	0	55
県地区	30	3	2	4	0	0	39
淀江地区	97	11	1	2	2	0	113
合計	268	47	20	15	11	4	365

(4) 空家等に関する米子市の対応状況

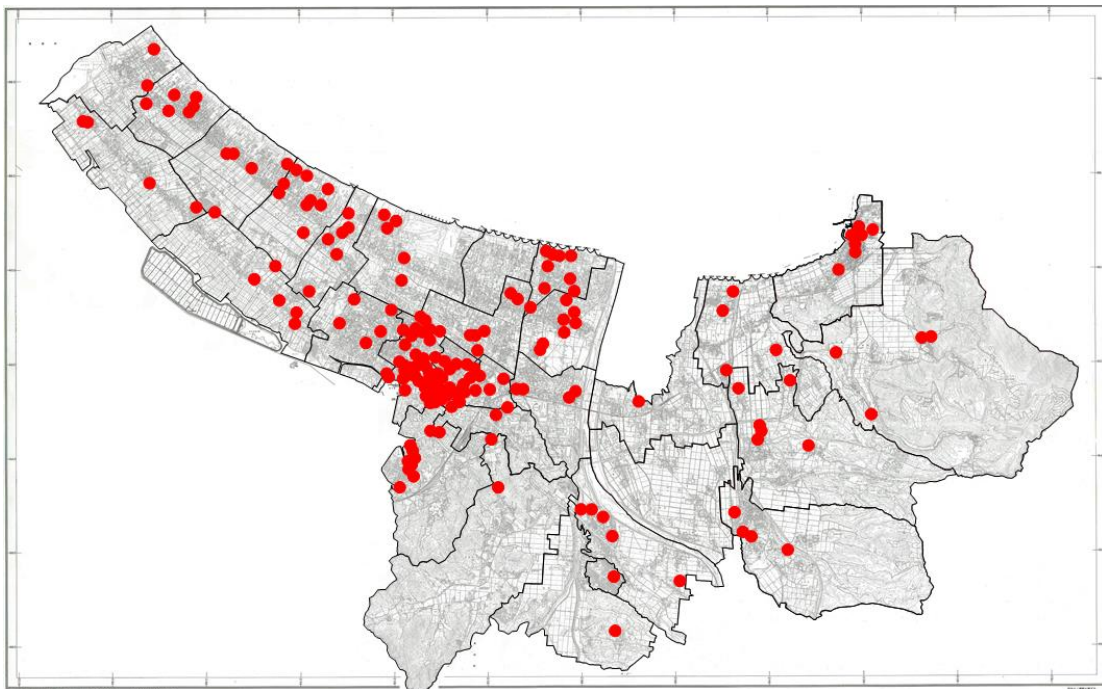
①相談・苦情件数

本市に寄せられた過去4年間の空き家に関する相談・苦情件数は197件となっており、市内全域で空き家が社会問題化しています。今後、居住者の福祉施設入所や親族が遠方に住んでいるなどの理由から適切な維持管理ができないなど、空き家に関する相談・苦情は増加するものと思われます。

図表 17 空き家等に関する相談・苦情件数

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
相談件数	36件	44件	51件	66件

図表 18 空き家等に関する相談・苦情の分布状況



※米子市都市計画基本図（1/20,000）を使用し複製。

②危険な状態の空き家及び特定空家等に対する措置状況

本市では、平成25年度に「米子市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、平成25年度から27年度にかけて、当該条例に基づき危険な状態の空き家等に対して助言・指導等を行ってきました。平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されたことにより、平成28年度からは、空家法に基づき特定空家等に対して助言・指導等を行ってきました。

図表19 危険な状態の空き家等及び特定空家等の登録件数と是正状況

	登録件数	是正数	未是正数
平成25年度～平成27年度	66	26	40
平成28年度～平成29年度	52	12	40

※平成28年度～平成29年度の登録件数は、条例に基づき対応したが、是正されなかった危険な状態の空き家等の未是正数40件を、空家法に基づき再度評定し特定空家等として登録しています。

図表20 平成29年度末までの措置実績

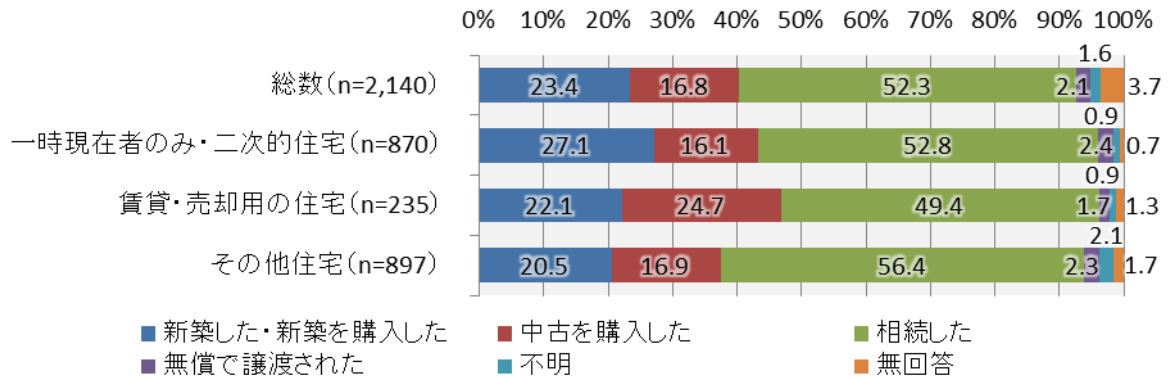
勸告	1件(条例に基づき、平成26年度に措置)
命令	1件(条例に基づき、平成26年度に措置)
略式代執行	1件(空家法に基づき、平成29年度に措置)

3 空き家の発生経緯等

(1) 空き家となっている戸建て住宅の取得の経緯

国土交通省が実施した平成26年空家実態調査によると、現在空き家となっている戸建て住宅を取得した経緯は、52.3%が「相続した」となっており、23.4%が「新築した・新築を購入した」、16.8%が「中古住宅を購入した」となっています。

図表21 住宅（現在は空き家）を取得した経緯

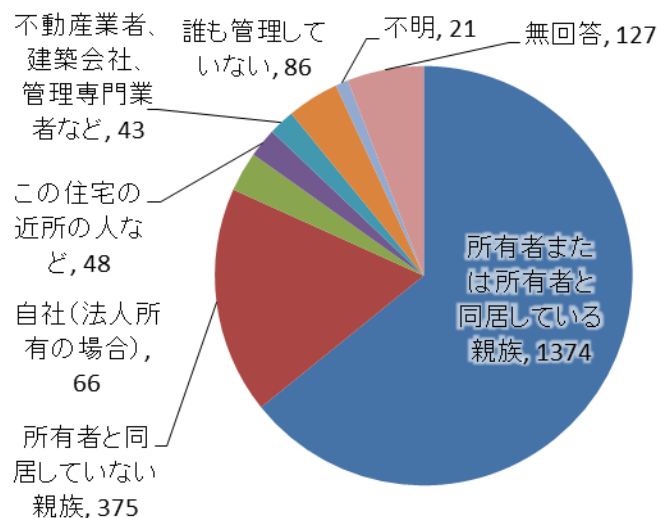


※平成26年空家実態調査（国土交通省住宅局）による。

(2) 管理状況

戸建て空き家等の主な管理者については、「所有者または所有者と同居している親族」が64.2%、「所有者と同居していない親族」が17.5%の順になっており、所有者やその親族が81.7%と全体の4/5を占めています。

図表22 主な管理者 (n=2,140)

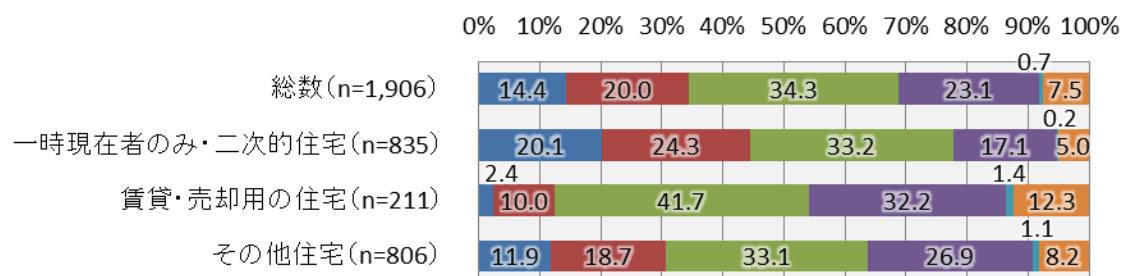


※平成26年空家実態調査（国土交通省住宅局）による。

第2章 米子市の空家等を取りまく現状

管理の頻度については、「月に1回～数回」が34.3%と最も多い一方で、「年に1回～数回」が23.1%など、年に数回以下のものが23.8%と全体の約1/4を占めています。

図表 23 管理の頻度 (n=1,905)

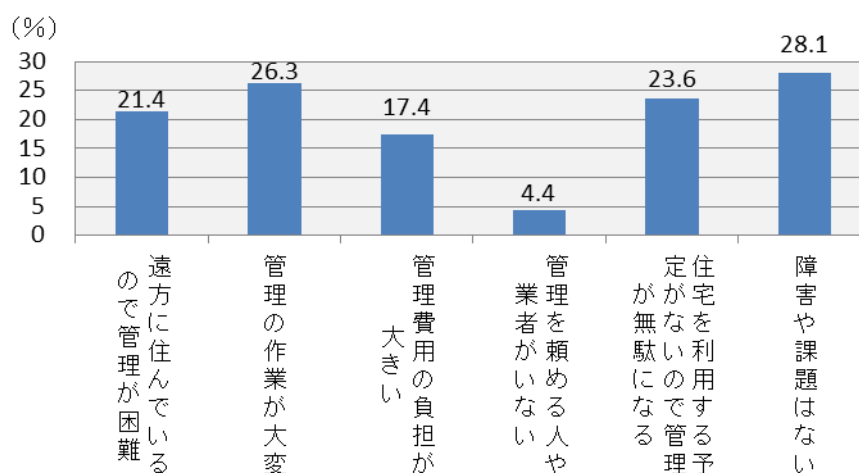


■ ほぼ毎日 ■ 週に1回～数回 ■ 月に1回～数回 ■ 年に1回～数回 ■ 数年に1回 ■ 無回答
 ※平成26年空家実態調査（国土交通省住宅局）による。

(3) 管理する上での課題

管理をする上での課題については、「管理の作業が大変」が26.3%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が23.6%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.4%となっています。

図表 24 管理をする上での障害・課題（複数回答、n=2,140）

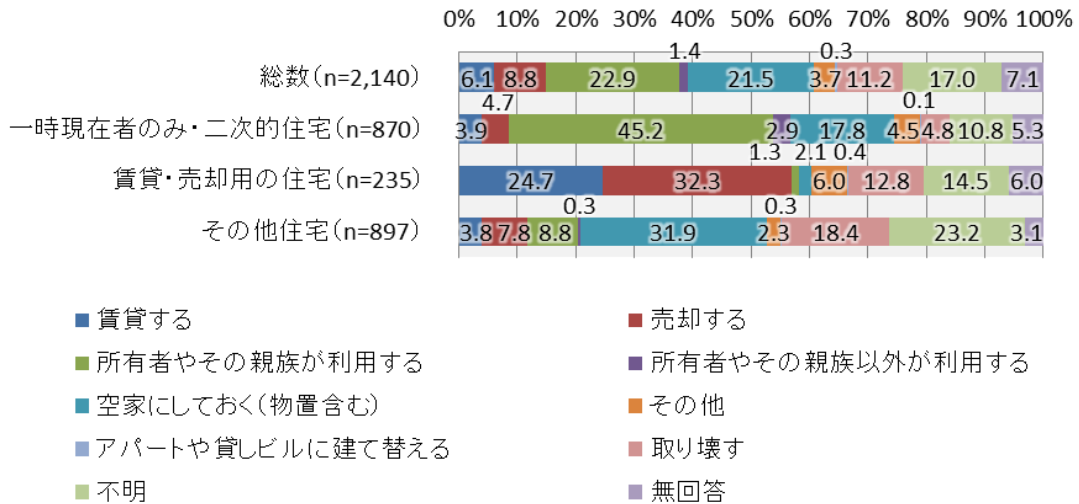


※平成26年空家実態調査（国土交通省住宅局）による。

(4) 今後の利用意向

今後5年程度のうちの利用意向については、「所有者やその親族が利用する」が22.9%と最も多い一方で、「空き家にしておく」が21.5%と全体の1/5を占めています。

図表 25 今後の利用意向 (n=2,140)

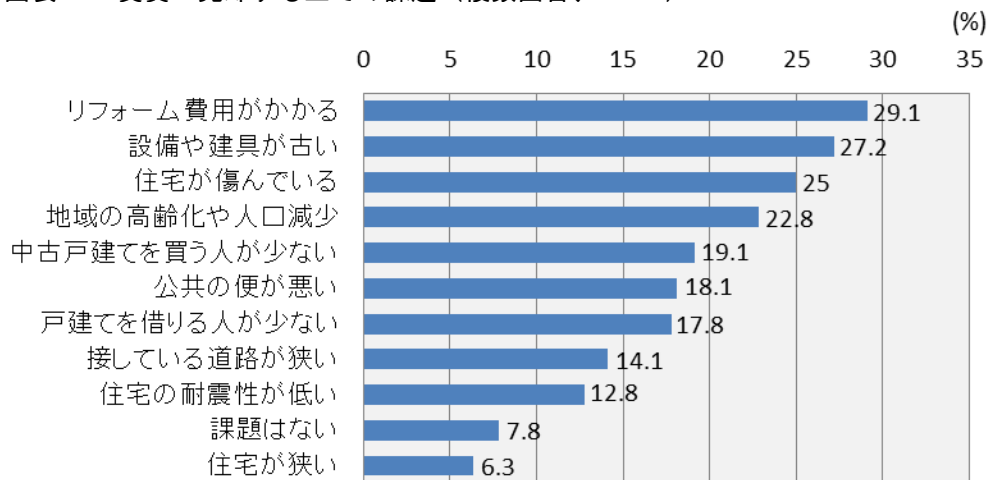


※平成26年空家実態調査(国土交通省住宅局)による。

(5) 賃貸・売却の意向がある場合の課題

今後の利用意向を、「賃貸する」または「売却する」としたもののうち、賃貸・売却する上での課題として、「リフォーム費用がかかる」が29.1%と最も多く、ついで「設備や建具が古い」が27.2%、「住宅が傷んでいる」が25.0%の順になっています。

図表 26 賃貸・売却する上での課題(複数回答、n=320)



※平成26年空家実態調査(国土交通省住宅局)による。

4 空家等対策を進めていく上での課題

空家等対策を進めていく上での課題としては、次の事項が考えられます。

(1) 空き家の発生抑制・予防

国土交通省の住宅・土地統計調査では、本市の空き家数は、平成5年から平成25年までの20年間で約4,000戸増加し、空き家率は13.4%から15.3%に上昇しています。高齢化や人口減少の進展、既存建物の老朽化や65歳以上のみの世帯の増加等に伴い、今後も空き家数は増加する可能性が高いと考えられます。

居住中の住宅や空家等の管理について市民意識を醸成し、周辺環境に悪影響を及ぼす空家等の発生を抑制することが必要です。

(2) 空き家の適切な管理の啓発

国土交通省の平成26年空家実態調査によると、空き家の主な管理者は、所有者やその親族が81.7%を占めていますが、管理の頻度が年に数回以下のものが23.8%になっています。管理をする上での障害・課題として、「管理の作業が大変」、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」、「遠方に住んでいるので管理が困難」などの回答も多く、今後、ますます高齢化が進む中で、管理不全の空き家が増加する可能性が危惧されます。

空き家の状態が長期間続くと、中古住宅の流通が困難になることが考えられだけでなく、周辺住環境への影響が懸念されることから、所有者等に対して空家等を適切に維持・管理するよう促すことが必要となります。

(3) 利活用の促進

国土交通省の平成26年空家実態調査によると、今後5年程度のうちの利用意向として、「所有者やその親族が利用する」、「賃貸する」、「売却する」などの回答がある一方で、課題としては、「リフォーム費用がかかる」、「設備や建具が古い」、「住宅が傷んでいる」などの回答が多くなっています。

空家等の期間が長期化するほど建物の老朽化が進みやすく、「賃貸」や「売却」などの利活用が困難になります。したがって、空家等の利活用を促進させるために、関係団体や専門家等による連携体制を充実させ、早期の利活用を促進する取り組みが必要です。

(4) 管理不全な空き家への対策

管理不全な空き家は、特に危険度が高い「特定空家等」の候補になると考えられることから、喫緊の課題として捉え、空家等の所有者・管理者を把握するとともに、適切な管理に向けた意識啓発・情報発信など、管理不全の解消に向けた施策が必要です。

とりわけ特定空家等については、周辺的生活環境に悪影響を及ぼします。本市からの指導等により、是正された特定空家等がある一方、依然として是正されない特定空家等も多数存在します。特定空家等に関する課題として、物理的課題（遠距離に居住しており管理が困難）や経済的課題（費用負担）、相続手続きの未了による手続きの複雑化、福祉的支援の必要（判断能力が不十分等）、その他法令との関係（接道要件を満たさない等）等が複合的に重なることより、解決に進まないことが多く、効果的な対策を検討し総合的に取り組む必要があります。

第3章 空家等の対策に関する基本的な方針に関する事項

1 空家等の対策に関する基本的な方針

空家等の一義的な管理責任は所有者等であり、自らの責任により適切に対処しなければなりません。しかし種々の理由により空家等の管理が不十分となれば、地域住民の生活に悪影響を及ぼすなどの問題が発生します。そのため、本市においては空家等対策を推進し、市民の安全確保と生活環境の保全を図るとともに、あわせて空家等の活用を促進し、地域の活性化をめざします。

〈基本的な方針〉

- (1) 安全に暮らせる地域環境づくり
- (2) まちを活性化する住まいづくり
- (3) 多様な主体との協働による空き家対策の推進

(1) 安全に暮らせる地域環境づくり

空家等対策の取組に関する情報を市民のみなさまに広く周知し、空き家の発生予防と適切な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、空家法を活用した実効性のある改善指導等を行うことで、地域の良好な住環境を保全し、安心・安全でいつまでも快適に住み続けられる地域環境づくりを進めます。

(2) まちを活性化する住まいづくり

空家等や空家等を除却した後の跡地も、利用可能な場合、地域の資源となります。まちづくりの観点からも、空家等や除却後の跡地について、市場流通や利活用を促進することで、まちを活性化する住まいづくり、地域の魅力向上に繋がります。

(3) 多様な主体との協働による空き家対策の推進

空き家問題を地域社会の問題と捉え、所有者等や行政だけでなく、地域住民や不動産・法務・建築・NPO等の関係団体、専門家等の多様な主体と連携を図ることで、総合的な空家等対策の取り組みを推進します。

2 施策の方向性

空家等が発生し放置される要因は、所有者の意識や相続問題、経済的要因、法的制限、需要と供給のバランスなど、様々なものが存在しています。

空家等対策に取り組む上で、「空家等の発生予防」、「空家等の適切な管理」、「空家等の利活用の促進」、「空家等の除却」の4つを柱として、状況に応じたきめ細かな取組を進めます。



(1) 空家等の発生予防

建物所有者等への情報提供を行うとともに、空家等の相続人等へ向けた意識啓発や住宅の耐震化を促すことで、空家等の発生予防に取り組みます。

(2) 空家等の適切な管理

空家等の適切管理に関する意識啓発を進めます。また、管理不全状態の空家等については、所有者等に通知等を行い、適切な管理を促します。

(3) 空家等の利活用の促進

利用可能な空き家や空き家を除却した後の跡地等を地域の資源として捉え、利活用や流通促進のため、関係団体等との連携強化を図ります。

(4) 空家等の除却

周辺環境に深刻な影響を及ぼしている特定空家等については、所有者等に対し、空家法に基づいた措置を講じます。

第4章 空家等対策の具体的な施策について

1 空家等の調査に関する事項

住宅政策課を空家等対策の総合窓口とし、住民からの通報等により得られた空家等の情報をデータベースの基本として、周辺に悪影響を及ぼす空家等の把握に努めます。一方で、本市全域の空き家件数等については、住宅・土地統計調査等の結果により把握することとします。また、地域のまちづくりや空家等対策に取り組む上で必要な場合には、重点取組地区等を指定し空家等の調査を実施することで、立地特性に応じた空き家の状況の把握に努めます。

2 空家等の発生予防及び適切な管理に関する事項

建築物は個人の財産であり所有者等が自らの責任によりの確に対応することが求められます。しかし、所有者の死亡や転居等のほか、不動産価値の低迷や不動産等の老朽化などにより、空き家となることがあります。また、既に空き家となっている建築物についても、適切に管理されなければ市場価値を損ねるだけでなく、地域の生活環境に影響を及ぼすおそれがあります。

所有者等が空家等の問題を認識し、適切な対応をすることが、空き家の発生抑制及び適切な管理に繋がることから、建物所有者等への情報提供を行うとともに、空家等の相続等が適正に行われるよう空家等の相続人等へ向けての意識啓発を行います。また、耐震化に伴う改修制度の活用を促すことで、建築物等の品質や耐震性能の向上を推進します。

(1) 建物所有者等への意識啓発

空家等の発生を予防するには、建物所有者が相続や転居によって空家等となる前に、空家等が周囲や地域に悪影響を及ぼしかねないとの認識を持ち、自らの住まいについて管理や活用を意識することが必要です。また、所有する住宅が空家等になった場合にも、周辺に悪影響を及ぼさないよう適切に管理することの重要性を意識してもらうことが必要です。このため、市内の建物所有者に対し、空き家問題や空家等の維持管理や活用方法、適切な管理の必要性について、広報、ホームページ、納税通知等を活用した周知、啓発を行います。

- ① 空き家の発生予防・適切な管理の啓発ちらし・パンフレットの配布
- ② 納税通知書を活用した空き家の適切な管理の啓発を検討
- ③ ホームページ等のインターネットツールを活用した施策の広報
- ④ 関係団体と連携した空き家相談会の実施

(2) 相続登記の促進

空家等の相続登記が行われていない場合、売買や建替え、解体等が困難になるとともに、所有関係が不明確となるおそれがあることから、空家等の適切な管理や流通を阻害する要因の一つとなります。また、年月の経過とともに相続人が増加し、管理がより困難になります。こうした状況を未然に防ぐため、鳥取県司法書士会などの関係団体と連携し、相続登記など各種手続きの周知に努めます。

(3) 住宅耐震化の促進

本市の住宅は新耐震基準以前に建てられたものが約3割程度存在しています。それらの中には、老朽化した建物が存在し、地震に伴う倒壊によって道路を塞いでしまうなど避難等の妨げとなるおそれがあります。このような被害を減らすためには建築物の耐震性を高めることが重要であり、耐震化に伴う改修制度の活用を促します。

米子市木造住宅耐震診断促進事業

木造一戸建て住宅の所有者で、耐震診断の実施を希望されるかたに対して、耐震診断を行なう技術者を派遣します。

対象となる住宅	<p>次の5つの要件をすべて満たす必要があります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.米子市内に建築されており、現に居住している(居住する予定がある)もの 2.木造の一戸建て住宅(店舗等の用途を兼ねるものは、店舗等の部分の床面積が延べ床面積の2分の1未満のものに限ります。) 3.昭和56年5月31日以前に建築されたもの(昭和56年6月1日以降に上階への増築や構造上一体で既存建築物の床面積の20分の1を超える増築をされている場合、対象から除かれます。) 4.延べ床面積が220平方メートル以下のもの 5.次のいずれかの工法により建築されたもの <ul style="list-style-type: none"> a.在来軸組工法 b.枠組壁工法 <p>※プレハブ工法や丸太組工法などは対象外です。</p>
耐震診断の費用	米子市が負担します。

第4章 空家等対策の具体的な施策について

米子市震災に強いまちづくり促進事業補助金

耐震診断を実施される住宅および建築物の所有者や、耐震改修設計・耐震改修工事・除却を実施される一戸建て住宅の所有者に対して、その費用の一部を助成します。

①耐震診断	
補助対象建物	次の3つの要件をすべて満たす必要があります。 1.米子市内に建築されたもの 2.昭和56年5月31日以前に建築されたもの。ただし木造住宅は平成12年5月31日以前に建築されたもの(それぞれ、昭和56年6月1日、平成12年6月1日以降に上階への増築や構造上一体で50平方メートル以上または既存建築物の床面積の20分の1を超える増築をされている場合は対象から除かれます。) 3.建築基準法第9条の規定に基づく措置を命じられていないもの
補助金の額	耐震診断に要する費用の3分の2の額で、次の額が上限となります。 ①一戸建て住宅 5万8千円(設計図書がある場合) 7万5千円(設計図書がない場合) ②一戸建て住宅以外 200万円(建物の延べ床面積により別途上限額があります。)
②耐震改修設計	
補助対象建物	次の4つの要件をすべて満たす必要があります。 1.米子市の区域内に建築されたもの 2.平成12年5月31日以前に建築された一戸建て住宅(店舗等の用途を兼ねるものは、店舗等の部分の床面積が延べ床面積の2分の1未満のものに限ります。また、平成12年6月1日以降に上階への増築や構造上一体で既存建築物の床面積の20分の1を超える増築をされている場合は対象から除かれます。) 3.建築基準法第9条の規定に基づく措置を命じられていないもの 4.耐震診断により、地震に対して倒壊する危険性があると評価されているもの
補助金の額	耐震改修設計に要する費用の3分の2の額で、上限額は16万円です。
③耐震改修工事・除却	
補助対象建物	次の5つの要件すべてを満たす必要があります。 1.米子市の区域内に建築されたもの 2.平成12年5月31日以前に建築された一戸建て住宅(店舗等の用途を兼ねるものは、店舗等の部分の床面積が延べ床面積の2分の1未満のものに限ります。また、平成12年6月1日以降に上階への増築や構造上一体で既存建築物の床面積の20分の1を超える増築をされている場合は対象から除かれます。) 3.建築基準法第9条の規定に基づく措置を命じられていないもの 4.耐震診断により、地震に対して倒壊する危険性があると評価されているもの 5.市長から地震に対して安全な構造とするよう勧告を受けたもの(※耐震改修工事に限る)
補助金の額	耐震改修工事に要する費用の3分の2または3分の1の額で、上限額は100万円です。除却に要する費用の23パーセントで、上限額は82万2千円です。

3 空家等の利活用の促進に関する事項

空家等が発生しても、売却や賃貸などの住宅市場で流通すれば、新たな利用に結びついて空家等の管理不全な状態に移行することを防止し、また、将来の利活用が期待できれば、空家等の適切な管理を行うための動機付けになります。しかし、空家等の期間が長期化すると、建物の劣化が進み、住宅市場での流通が困難になるとともに、結果的に空き家状態が放置され、さらに劣化が進んで管理不全な空家等になるという悪循環を生むおそれが懸念されます。

このような状況に対応し、地域の活力の維持・向上を図るために、空家等の流動化を促し、積極的な利活用を推進していきます。

(1) 相談体制の整備

建築物の利活用・流通などに当たっては、不動産や税など内容も多岐にわたり、その対応には専門性を要します。住宅政策課が総合的な窓口として対応し、相談内容に応じて、庁内関係課や関係団体等と連携し対応します。所有している空家等の売却、賃貸、利活用などの多様な相談に対応できるよう、相談体制の整備を図ります。

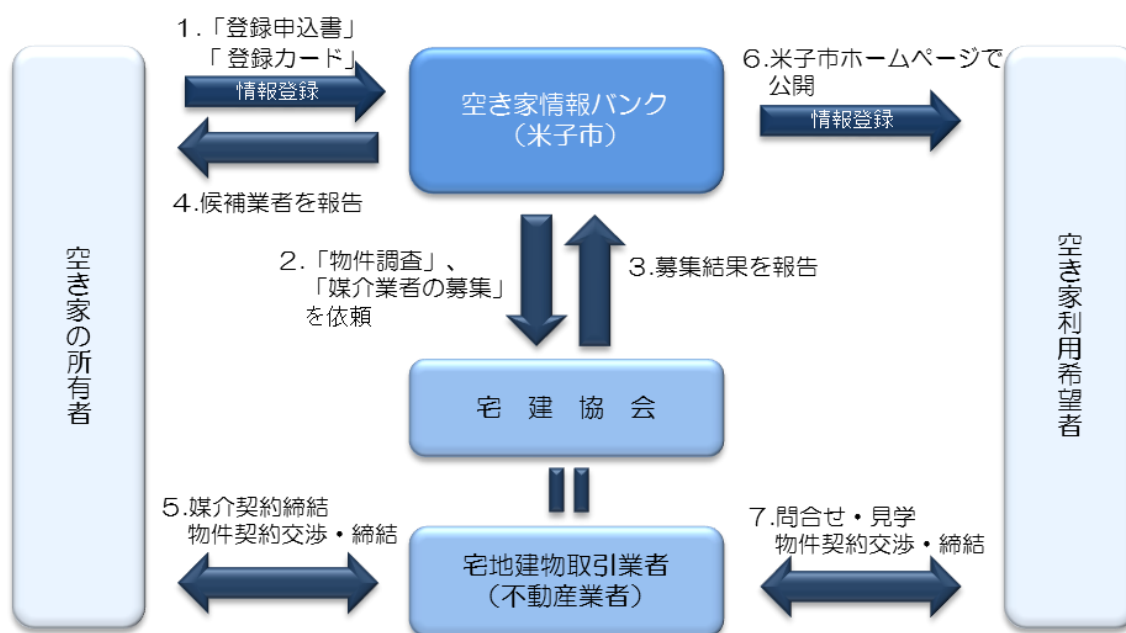
(2) 空き家情報バンク制度の改善

本市では平成28年6月に「米子市空き家情報バンク」を設置し、空き家の利活用を通して、本市への移住定住を促進することを目的に取組を進めてきました。今後は、空き家の更なる利活用を促進するため、空家等所有者への空き家情報バンクの案内や、空き家情報バンクの利便性を向上するための制度改善を検討します。

また、空き家情報バンクの登録対象についても、従来の居住用の空き家だけでなく、店舗等も登録対象として検討します。

- ① 空き家情報バンクに係る登録システムの改善の検討
- ② 空き家情報バンクに係る登録対象の拡大の検討

図表 27 米子市空き家情報バンクのイメージ



(3) 賃貸用住宅の利活用

活用可能な空き家となっている賃貸用住宅について、市営住宅への入居資格がある市民への市営住宅としての利活用の可能性を検討します。

(4) 関係団体との連携による流通促進

本市では、平成28年度に危険家屋対策として特定空家等の発生の防止と空家等の利活用を推進するため、公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会西部支部及び公益社団法人全日本不動産協会鳥取県本部と連携協定を締結しました。また、相続などの権利関係の問題を解決し、空家等の適切な管理及び活用を推進するため、鳥取県司法書士会と連携協定を締結しました。今後は、各関係団体との連携を一層深めることで、良質な空家等の利活用や中古住宅市場への流通を促進するなど、総合的な空家等対策に努めます。

また、近年の全国的な空き家問題の発生や中古住宅のリフォームブームの中で、空き家の利活用に関心が高い不動産事業者などの積極的な活動も見受けられます。そのため、このような不動産事業者などで構成されるネットワークを構築し、本市が所有する空き家情報を提供することにより、流通を促進する仕組みについて検討します。

- ① 関係団体との連携体制の強化
- ② 空き家利活用ネットワークの構築の検討

(5) 住宅の流通促進に向けた情報提供・調査研究

安心・安全で良質な中古住宅の流通を促進するため、建築士が建物の劣化・不具合の状況を把握するための調査であるインスペクション（建物状況調査）や、中古住宅のインスペクションと保証がセットになった既存住宅売買瑕疵保険等の安心して中古住宅を購入できる制度の普及啓発に努めます。また、中古住宅の流通促進を図る所得税等の特例措置等について、情報提供を進めることで流通の促進を促します。

これらのほか、国等の動向等を注視し、D I Y型賃貸借の促進やリバースモーゲージなど、本市の特性を踏まえた上で効果が期待される制度等について調査研究を継続して行い、各種制度の活用を検討します。

【改正宅地建物取引業法の概要】

宅建業者が専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促し、建物調査の普及を図り、建物状況調査の結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険の加入を促進することで、消費者が安心して既存住宅の取引を行える市場環境の整備を図るため、平成30年4月に改正宅地建物取引業法が施行されました。

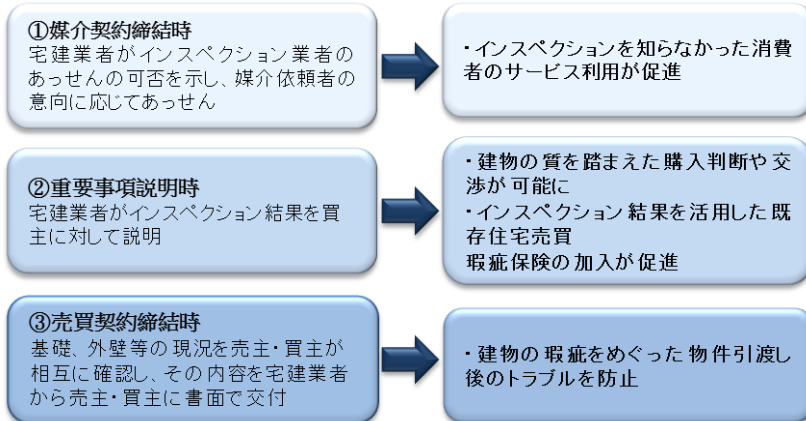
既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。



不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備

【新たな措置内容】

【期待される効果】

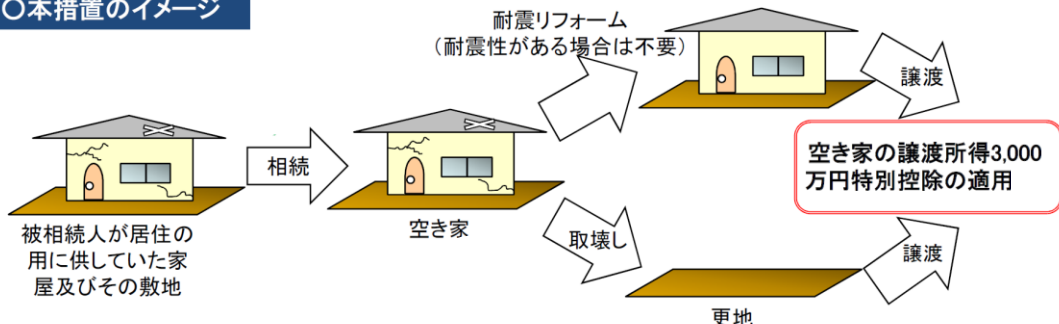


※国土交通省「改正宅地建物取引業法の施行について」。

【空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）】

平成28年度の税制改正において相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除されます。特例の適用期間である平成28年4月1日から平成31年12月31日までに譲渡することが必要です。

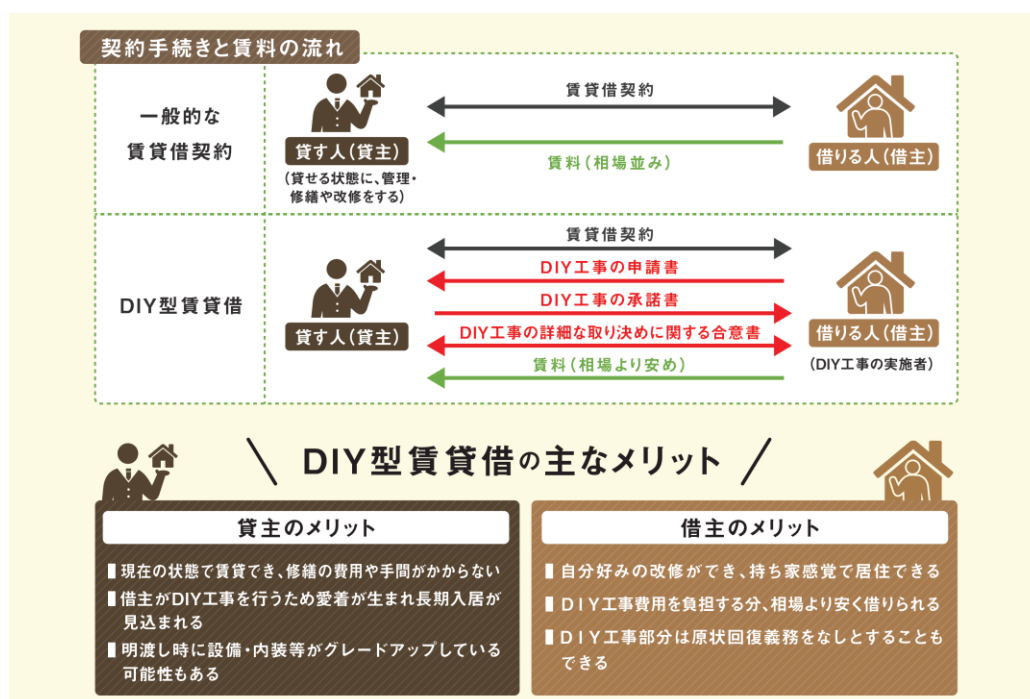
○本措置のイメージ



※国土交通省「空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除）について」。

【DIY型賃貸借の概要】

個人住宅を良好な状態で賃貸するためには、貸主(家主)が必要となる改修や管理・修繕等を行うことが一般的です。しかしながら、貸主には改修費用を独自に負担することは難しいが現状のままであれば貸してもいいというニーズがある一方で、借主(入居者)には自分の好みの改修を行いたいというニーズも見られます。こうした現状を踏まえ、国土交通省では、工事費用の負担者が誰かに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件をDIY型賃貸借として定義し、その普及に努めています。



※国土交通省「入居者がリフォームする、新しい賃貸住宅 DIY型賃貸借のすすめ」。

【リバースモーゲージとは】

持ち家を保有する高齢者を対象にした、民間金融機関などで取り扱っているローン商品の一種で、融資を受けた資金は年金のような形で毎月(或いは毎年)受け取ります。契約の期間中はその家に住み続けられるとともに、生存中は返済の必要がないことが特徴で、死亡時に融資機関が持ち家を売却することで一括返済されます。持ち家の担保価値によっては制度を受けられないことがあります。

4 管理不全な空家等の解消に関する事項

管理不全な空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を生じさせることとなります。本市においては、管理不全な状態の空家等に対しては、空家等の所有者等に助言・指導を行い、所有者等自らの責任において改善が図られるよう努めます。

特定空家等については、特に周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことから、所有者等に助言・指導等を行っていますが、依然として是正されない特定空家等も多数存在します。物理的課題（遠距離に居住しており管理が困難）や経済的課題（費用負担）、相続手続きの未了による複雑化、福祉的支援の必要（判断能力が不十分等）、その他法令との関係（接道要件を満たさない等）等が複合的に重なることより、解決に進まないことが多く、総合的に取り組む必要があります。特定空家等については、建物の管理状態や周囲に及ぼす危険性等を総合的に勘案した認定基準や行政手続の流れに基づき、特定空家等の認定を行うとともに、助言・指導、勧告、命令など、特定空家等に対する措置を適切に行うことで主体的な問題解決を促します。

【参考】※再掲

特定空家等（空家法第2条第2項）

空家法の空家等のうち、以下の状態にあると認められるもの。

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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
- ・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

(1) 管理不全な空家等に対する対応

適切な管理が行われず、老朽化が進んだ管理不全な空家等については、将来的に倒壊や屋根、外壁等の剥落、飛散等のおそれなどの危険性のほか、防災、衛生、景観など多くの問題が複合的に絡み合い、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼすことから、所有者等の特定を行うとともに、所有者等に対し通知等を行い、適切な管理を促します。

(2) 特定空家等に対する措置

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言・指導等の手続きを行います。特定空家等と判定した案件については特定空家等対応フロー（→P36）に基づき庁内連携の上、対応します。

①助言・指導（空家法第14条第1項）

特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導を行います。

②勧告（空家法第14条第2項）

空家法第14条第1項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを講ずるよう勧告を行います。なお、法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

図表 28 固定資産税の住宅用地特例率

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率(固定資産税)
小規模住宅用地	面積が 200m^2 以下の部分	1/6
一般住宅用地	面積が 201m^2 超の部分	1/3

※住宅用地の面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。
 ※アパート・マンション等の場合は、戸数 $\times 200\text{m}^2$ 以下の部分が小規模住宅用地となる。
 ※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅として利用の部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

③ 命令（空家法第14条第3項）

空家法第14条第2項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置を講ずるよう命令を行います。

④行政代執行（空家法第14条第9項、10項）

空家法第14条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、行政代執行を行います。

空家法第14条第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、略式代執行を行います。

⑤米子市特定空家等対策審議会

本市では、特定空家等の所有者への措置の妥当性を審議する機関として、平成28年4月に米子市特定空家等対策審議会を設置しました。なお、審議会の委員は5人以内とし、学識経験のある者のうちから、市長が委嘱します。

（3）特定空家等の所有者等への支援

倒壊等の危険性のある特定空家等であっても個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。所有者等が置かれた状況は相続や費用負担の問題など様々であり、解消に至らないものが多くあります。しかし、倒壊等の危険性のある特定空家等は、防災、衛生、景観など生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の安全と安心の確保を図るために、特定空家等を解消していくことが必要です。

そのため本市では、特定空家等を所有者等が自ら除却する場合に、特定空家等の解体撤去費用の一部を補助する制度を創設します。

（4）緊急安全措置

空家等の老朽化等による倒壊等により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状況が切迫していると認められる場合には、その危険な状態を回避するために、必要最小限の措置を講じることが考えられるため、緊急安全措置について検討します。

(5) 福祉的支援が必要な所有者等への対応

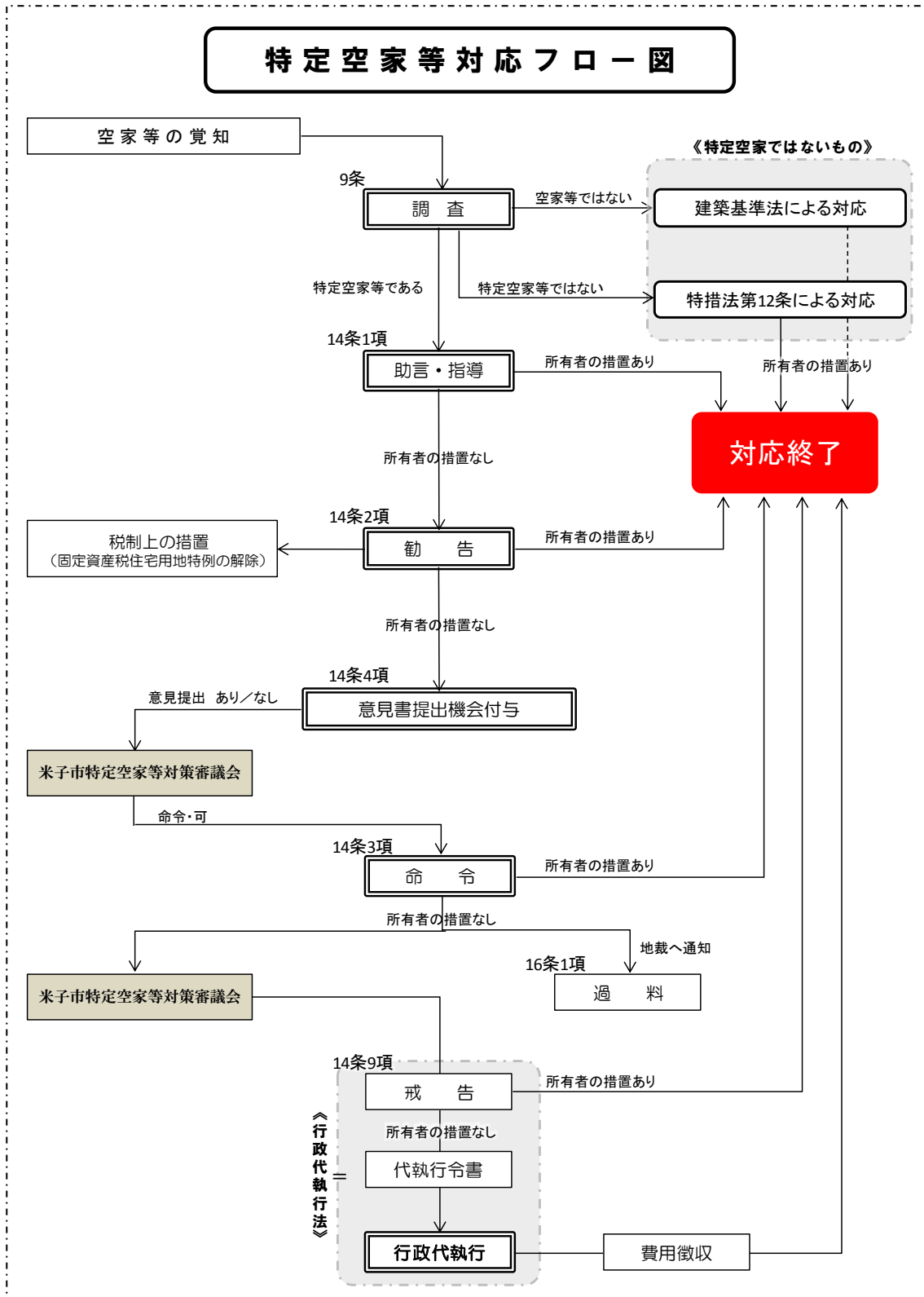
特定空家等の所有者等の中には、重度の認知症など判断能力が十分ではないことにより、特定空家等の是正が進展しない場合があります。このような場合には、成年後見制度をはじめとする福祉的支援を行ない、個別の状況に応じた対応できるよう、関係部局と連携を強化して取り組みます。

(6) 所有者等が不明などの場合の対応

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ある特定空家等で、所有者の相続人がいない場合や調査等によっても所有者等の所在が不明な空家等に対し、財産管理制度の活用の可能性について検討します。

【財産管理制度】

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度です。財産の住所又は居所を去って、いわゆる所在不明となった者がいる場合には不在者財産管理人、相続人のあることが明らかでない場合には相続財産管理人が選任されます。



【特定空家等の取組実績】

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が、所有者不明となっており、放置状態が継続し、建物の老朽化が進む。

そのまま放置すれば倒壊等の危険性が高まっていることから、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第10項の規定に基づき、略式代執行を実施。

物件概要	所在地	米子市陽田町
	構造	木造瓦葺平家建
	面積	40.85平方メートル
措置の経緯	公告	平成29年11月1日
	略式代執行	平成30年3月9日
	解体工事完了	平成30年3月19日

略式代執行前



略式代執行後



5 跡地の利活用に関する事項

管理不全状態が一定程度進行し、活用が困難な空き家については、除却を促すことが有効な対策の一つです。一方で、除却のみを進めると、空き地が増加し、それらが適切に管理されなければ雑草の繁茂など周辺的生活環境に悪影響を及ぼしてしまいます。

そのため、空家等を除去した後の跡地についても関係団体等と連携し、適切な管理と跡地の利活用を促進することで、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組みます。

6 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

空家等の管理については、所有者等が第一義的な責任で適切に行うことが原則であっても、現実には、管理者としての意識が低い、金銭的な負担、高齢である、遠隔地に居住しているなど、様々な問題を抱えています。

このため、空家等に関わる問題について、市民が相談しやすい体制を構築することが重要であり、住宅政策課を総合的な窓口とし、所有者等に対し発生予防や適切な管理の促進、利活用に関する情報提供を行います。空家等に関する通報等については、住宅政策課が窓口として受け付け、庁内関係課と連携しながら所有者調査や助言・指導等に取り組むなど、通報や相談内容に応じて、庁内関係課や関係団体等と連携し対応します。

7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 空家等に対する他法令による諸規制等

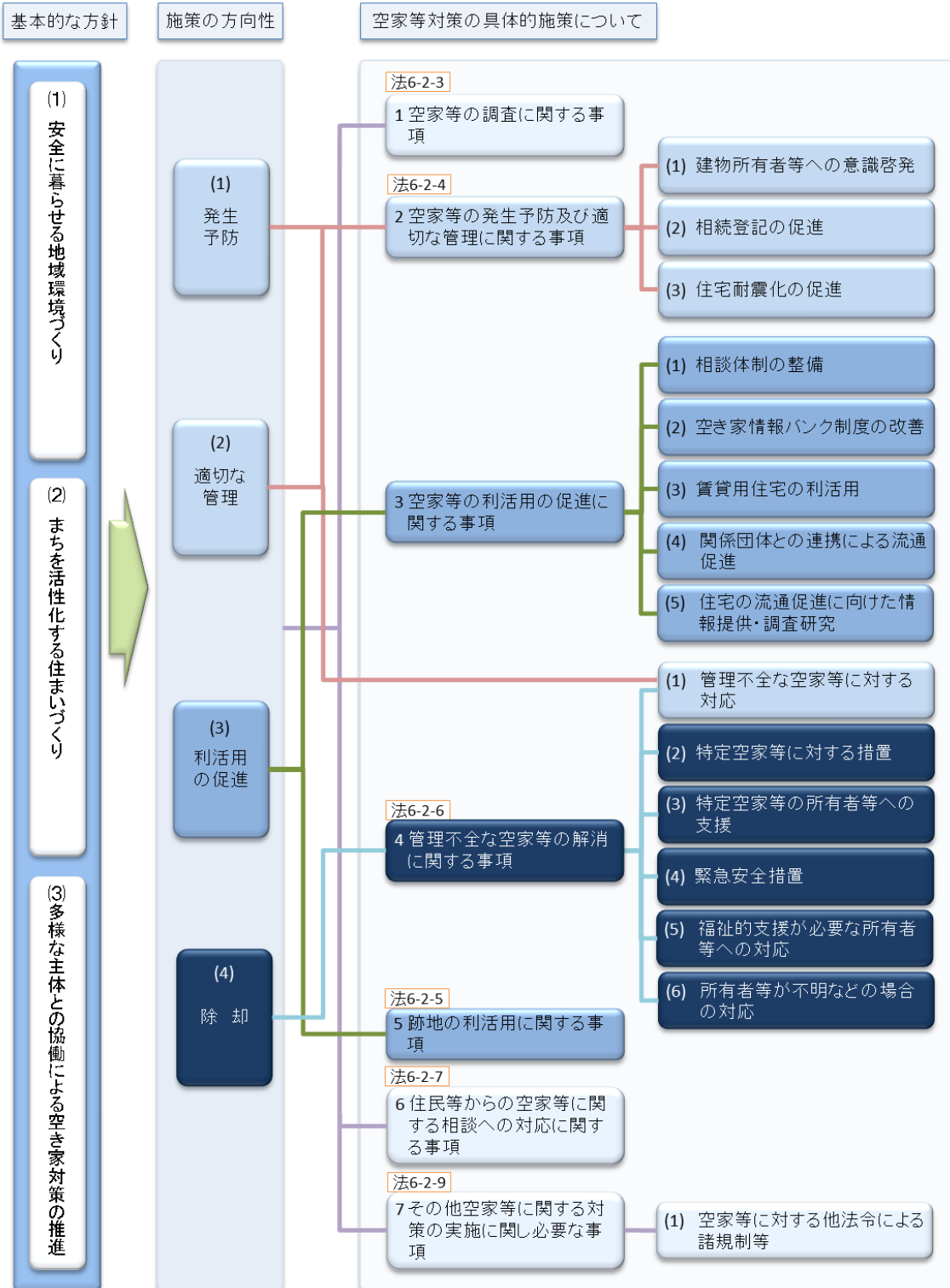
空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に限らず、各法令の目的に沿って、必要な措置を講じる場合も考えられます。法令により、目的、措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険度の切迫性等を総合的に判断し、必要な措置を講じます。

図表 29 空家等に対する他法令による諸規制等

根拠法令	措置	概要
建築基準法 第10条	建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。 ・ 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。 ・ 特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。
道路法 第43条、第44条、 第47条の11、第 48条、第71条第1 項・第3項	道路法に基づく禁止行為等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ・ 道路保全立体区域内の制限 ・ 道路管理者等の監督処分
消防法 第3条、第5条、第 5条の3、第9条	消防法に基づく火災の予防のための措置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。 ・ 火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。
災害対策基本法 第64条	災害対策基本法に基づく応急公用負担等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市町村長は、災害が発生した場合等において、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、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。
災害救助法 第4条第10号 災害救助法施行令 第2条第2号	災害救助法に基づく救助	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。

※平成30年4月「空家等対策に係る関連施策等」（国土交通省・総務省）

図表 30 米子市空家等対策の体系図



第5章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1 庁内推進体制の整備

空家等をもたらす問題や空き家に関する相談内容は多岐にわたるため、市民にとっても市役所のどこの窓口で相談すればよいかわからないことがあり、市においては庁内関係課が連携して対策を推進することが必要となります。

そのため、住宅政策課が総合窓口となり、市民からの相談や通報を受け付け、その内容に応じて、庁内関係課と連携し対応します。

	項目(相談・通報の内容)	担当課
総合窓口	空き家全般に関すること	住宅政策課
適切な管理	建物に関すること(建物の耐震 等)	建築相談課
	防犯に関すること(侵入の危険性 等)	防災安全課
	ごみに関すること(不法投棄 等)	クリーン推進課
	空家等の害虫、悪臭に関すること	環境政策課
	隣地側への樹木の繁茂(隣地への影響 等)	環境政策課
利活用	道路側への樹木の繁茂(道路交通への影響 等)	建設企画課
	空き家情報バンクに関すること	総合政策課
その他	商店街の空き店舗等を商業施設等として活用する事業に関すること	商工課
	市民相談及び消費生活相談に関すること	生活年金課
	固定資産税に関すること	固定資産税課

2 米子市空家等対策計画検討委員会

米子市空家等対策計画検討委員会設置要綱に基づき、空家等対策計画の作成、変更及び作成等に関連する事項について協議を行うために米子市空家等対策計画検討委員会を設置しました。なお、委員会の委員は10名以内とし、法務、不動産、建築その他空家等の対策に関連する分野について学識経験を有する者及び市長が適当と認める者で構成します。

3 米子市空家等対策推進委員会

米子市空家等対策推進委員会設置要綱に基づき、庁内関係課が連携し、協力して空家等対策の推進に取り組むことにより、市民の生活環境の保全及び空家等の活用の促進を図るために米子市空家等対策推進委員会を設置しました。

4 地域・関係団体等との連携

計画の推進、空家等対策の着実な実施のためには、地域や関係団体等との連携が不可欠です。空家等の所有者を含め、各主体がそれぞれの役割を認識し、状況に応じた対策を講じることが重要になります。身近なところで空家等の実態を把握し得る、近隣住民や地域の協力を得るなどして、施策を推進することとします。また、空家等の発生予防、適切な管理、利活用の促進、除却の各段階に応じて、専門家の助言、事業者の協力を得るとともに、関係団体等と連携することで、総合的な空家等対策の取り組みを推進します。

第6章 計画の検証と見直し

1 計画の検証と見直し

空家等を取り巻く環境や、社会情勢等は常に変化しています。空家法においても、施行から5年を経過したときに見直すこととされており、平成32年を目途に空家法の改正が行われることが予想されます。

本市においてはP D C Aサイクルの考えに基づき、計画の進捗状況及び各施策の成果を適切に検証し、状況に応じて適宜見直しを実施することで、効果的な空家等対策を講じます。

資料編

目次

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	．．．	47
2	空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針	．．．	53
3	「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）（概要）	．．．	72
4	米子市空家等対策計画検討委員会 委員名簿	．．．	73
5	米子市空家等対策推進委員会 委員名簿	．．．	73
6	用語の解説	．．．	74

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

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)

(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。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 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 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 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
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 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。

(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のために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさな

いよう適切に管理されているものに限る。)を除く。以下第十三条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、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、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第十五条** 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

- 第十六条** 第十四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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して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。

(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。

2 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

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 平成 28 年 4 月 1 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)

目次

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念される場所である。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施している。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められる場所である。

以上を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布された。

（1）空家等の現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（平成27年2月26日公表）によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方、総世帯数は5,245万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家※1の数は820万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.5%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅※2」及び「二次的住宅※3」を除いた「その他の住宅※4」に属する空き家の数は318万戸に上っている。これが

全国の総住宅数に占める割合は 5.2%であるが、その数は過去 20 年間で約 2 倍に増加しているところである。

- ※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。
- ※2 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。
- ※3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。
- ※4 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

（2）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」（法第 3 条）と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第 4 条においては市町村の責務として「市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく「特定空家等」（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」こととされている。

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

このほか、特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。加えて、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針」（平成27年5月26日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に係る内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

（1）市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるかどうかの判断やその対

応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③に述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

(2) 協議会の組織

市町村は、法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（同条第2項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのよう

に活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとするとも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

「空家等」は、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物であ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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

調査の結果「空家等」に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる」もの（法第2条第2項）については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めている。

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。これらの情報を把握するためには、(3)に述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者に関する情報を提供したりすることが考えられる。

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や

戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成16年法律第123号）、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）、戸籍法（昭和22年法律第224号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとすることとされた。

なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果「空家等」として把握した建築物等については、法第11条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3（1）で述べたとおり、

市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、「データベース」の整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

この「データベース」には空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち「特定空家等」に該当するものについては、「データベース」内に「特定空家等」に該当する旨並びに市町村長による当該「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等の数が多い、又は市町村内の体制が十分ではない等の事情から、把握した空家等に関する全ての情報について「データベース」化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、「特定空家等」に係る土地については、8（2）で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも「特定空家等」に該当する建築物等については「データベース」化することが必要である。

また、法第11条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に

関する対策に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については22で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

（1）財政上の措置

法第15条第1項においては「国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画

に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

具体的には、例えば一 1 (2) ④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

法第 15 条第 2 項においては「国及び地方公共団体は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

① 空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成 26 年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成 27 年 11 月 20 日公表）によれば、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約 75% は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成 25 年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成 27 年 6 月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約 60% が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成 26 年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するための新たな制度が、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）の一部改正により、平成 28 年 4 月 1 日から創設された。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住用家屋（昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成 28 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの間に譲渡（当該相続の開始があ

った日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。)をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する(ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。)(租税特別措置法第35条第3項から第10項まで及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項)。なお、本特例措置に関する事務手続き等の詳細については、別途通知で定めている。

② 「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い(固定資産税・都市計画税)

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の1(200㎡を超える部分の敷地)とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の2(200㎡を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合※と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、平成27年度の地方税法の一部改正により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた「特定空家等」の敷地の用に供されている土地を除くこととされた(地方税法第349条の3の2第1項等)。

また、あわせて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一3(1)及び(2)で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

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

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

一1(2)①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限定されていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

一7で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

一2(3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等をもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1)から(8)までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項により、「市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一 2（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする 2 で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

（1）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば 1 で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組を進めることや、一 8（2）で述べた空家等の発生を抑制するための新たな租税特別措置の的確な運用、また一 2（3）で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、

空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、空家等への住み替え、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

3 「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）（概要）

「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）【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体的事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「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

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
 - (2) 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があるか否か
 - (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3) 特定空家等に関する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3) 公開による意見の聴取
 - (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5) 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る公示
6. 特定空家等に係る代執行
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
 - (1) 「過失がなくて」確知することができない場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
 - (2) 事前の公告
 - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (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。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが発生し、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。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・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者が容易に侵入できる状態で放置されている。

4 米子市空家等対策計画検討委員会 委員名簿

米子市空家等対策計画検討委員	
会長	米子工業高等専門学校 建築学科教授
副会長	島根大学法文学部 法経学科准教授
委員	足立珠希法律事務所 弁護士
委員	鳥取県司法書士会 理事
委員	鳥取県建築士会西部支部 支部長
委員	鳥取県土地家屋調査士会 副会長
委員	鳥取県宅地建物取引業協会西部支部 支部長
委員	地域住民
委員	地域住民

5 米子市空家等対策推進委員会 委員名簿

米子市空家等対策推進委員	
委員長	都市整備部長
副委員長	環境政策課長
委員	防災安全課長
委員	調査課長
委員	財政課長
委員	総合政策課長
委員	都市創造課長
委員	固定資産税課長
委員	道路整備課長
委員	建築相談課長
委員	住宅政策課長

6 用語の解説

空き家（住宅・土地統計調査）

以下に掲げる「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」をいう。

① 二次的住宅

「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」

② 賃貸用の住宅

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

③ 売却用の住宅

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

④ その他の住宅

上記以外の方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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

空家実態調査

全国の戸建て住宅の空き家について利用状況、管理実態などを把握し、空き家に関する基礎資料を得ること目的として、国土交通省がほぼ5年ごとに行っている調査。

空家等（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。

※ 「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」とは、建築物などが長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物などの使用実績がないことをいう。

※ 共同住宅の一室に居住者がいるなど、建築物などの一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、空家法の適用の対象外となる。

空き家の発生を抑制するための特例措置

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、

当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度。

空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)

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）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とした法律。

空き家情報バンク

空き家の有効活用を通して、移住定住を促進し、もって人口減少の抑制及び地域の活性化を図るため、空き家に関する情報を登録し、その登録した空き家に関する情報を移住を検討されている方やその他の利用を希望されている方に対して提供する制度。

インスペクション(建物状況調査)

国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。

既存住宅売買瑕疵保険

既存住宅売買瑕疵保険は、中古住宅のインスペクションと保証がセットになった保険制度。住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険を引き受ける。既存住宅売買瑕疵保険に加入するためには、住宅の基本的な性能について、専門家による検査に合格することが必要である。これにより、中古住宅を購入しようとする者にとって、安心が確認された住宅の取得が可能となる。

行政代執行(行政代執行法第2条)

法律により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代ってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収すること。

財産管理制度

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度です。財産の住所又は居所を去って、いわゆる所在不明となった者がいる場合には不在者財産管理人、相続人のあることが明らかでない場合には相続財産管理人が選任されます。

建築物(建築基準法第2条第1号)

土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに附属する門若しくは扉、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。)をいい、建築設備を含むものとする。

国勢調査

「国勢調査」は、我が国に住んでいるすべての人を対象とする国の最も基本的な統計調査で、国内の人口や世帯の実態を明らかにするため、5年ごとに行なわれる。国勢調査から得られる男女・年齢別人口、配偶の関係、社会移動などの状況、産業・職業などの経済活動の状況、住居の実態などの結果は、国や地方公共団体における各種行政施策の基礎資料として欠くことのできないものである。

固定資産税特例措置

住宅用地(居住用家屋の敷地として、その家屋を維持し、またはその効用を果たすために使用されている一画地)では、固定資産税に係る税負担を軽減することを目的に、その面積の広さによって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用される。小規模住宅用地(住戸数1戸に対して200平方メートル以下の住宅用地)では、課税標準額を価格の1/6とし、小規模住宅用地以外での一般住宅用地では、課税標準額を価格の1/3とする特例措置がある。

市街化区域

市街地として積極的に開発・整備する区域で、既に市街地を形成している区域と、おおむね10年以内に優先的・計画的に市街化を図るべき区域をいう。市街化区域では、道路・公園・下水道の整備など、積極的な都市整備を行なう。

市街化調整区域

当分の間、市街化を抑制すべき区域をいう。市街化調整区域では、積極的な都市整備を予定しておらず、開発許可制度により開発が規制されている。

住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに移住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、総務省統計局が5年ごとに実施する調査であり、調査結果は推計値となる。空家法の空家等は、建築物内の全ての住戸・店舗等が空き室となっているものとされており、共同住宅や長屋で一部住戸のみが空き室のものは空き家に含まれないが、住宅・土地統計調査では含まれる。

総合計画

都市が目指す将来像を描くとともに、その実現のためのまちづくりの方向性や主な施策を定めた中長期的なまちづくり計画で、市政運営の総合的な指針となり、全ての計画の最上位に位置づけられる計画。

特定空家等（空家等対策特措法第2条第2項）

次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- ・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
- ・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
- ・適切な管理が行われないう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

都市計画マスタープラン

都市の将来像や土地利用、都市施設などのまちづくりの方針を定め、都市計画の総合的な指針としての役割を果たすもの。

長屋建

二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を持っているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

不動産（民法第86条第1項）

土地及びその定着物は、不動産とする。

リバースモーゲージ

持ち家を保有する高齢者を対象にした、民間金融機関などで取り扱っているローン商品の一種で、融資を受けた資金は年金のような形で毎月（或いは毎年）受け取る。契約の期間中はその家に住み続けられるとともに、生存中は返済の必要がないことが特徴で、死亡時に融資機関が持ち家を売却することで一括返済される。持ち家の担保価値によっ

ては制度を受けられないことがある。

略式代執行

空家法第 14 条第 3 項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて助言又は指導及び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、市町村長（特別区の区長含む）は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせること。

米子市空家等対策計画 平成 31 年 3 月発行

編集・発行：米子市都市整備部住宅政策課

〒683-8686 鳥取県米子市加茂町一丁目 1 番地
電話：0859-23-5288 F A X：0859-23-5396

水 
まち 
自然 
エンジョイ!
よなご 

<http://www.city.yonago.lg.jp>