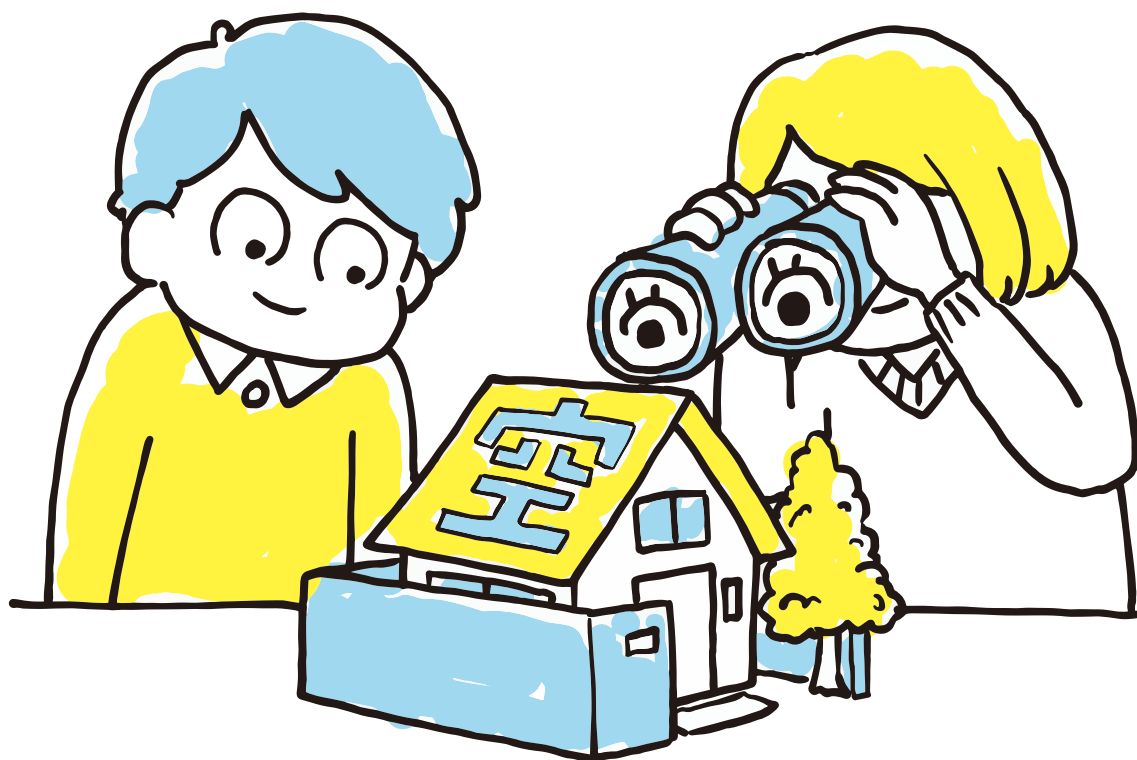


# 八戸市 空家等対策計画



令和3年3月 策定  
令和6年3月 改定

青森県八戸市

# 1 「空き家」、「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」

## 用語 1 「空き家」

総務省統計局による「住宅・土地統計調査」、空き家の情報を登録し利用希望者とのマッチングを支援する「空き家バンク」、当市が実施する「空き家相談協力員」及び青森県居住支援協議会が実施する「空き家相談員」に関して使用するほか、一般用語として用いる場合に使用します。

## 用語 2 「空家等」（空家等対策の推進に関する特別措置法第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ものを含む。）をいいます。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きます。

**空家等**（住宅以外の用途も含む） ※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

※概ね1年間を通じて使用実績のないもの

### 建築物

- 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。）
- 上記に附属する門又は塀等

### 附属する工作物

- 看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物

### 敷地

（立木等、土地に定着するものを含む。）

## 用語 3 「管理不全空家等」（空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第1項）

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

## 用語 4 「特定空家等」（空家等対策の推進に関する特別措置法第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います。

- ◆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

# 2 「所有者等」及び「所有者」

## 用語 5 「所有者等」（空家等対策の推進に関する特別措置法第5条）

「空家等」の所有者又は管理者をいいます。

## 用語 6 「所有者」

「所有者等」と同義です。一般用語として用いる場合に使用します。

# もくじ

## 第1章 計画策定の目的と位置付け

① 計画策定の目的	06
② 計画の位置付け	07
③ 計画の期間	07

## 第2章 市の現状と空き家の状況

① 当市の人口・世帯数の推移	10
② 空き家の状況	11

## 第3章 空家等対策に関する基本方針

① 基本方針	18
② 対象とする地区	19
③ 対象とする空家等の種類	19
④ 空家等の調査	20

## 第4章 空家等対策の実施内容

① 空家等の発生予防	22
② 所有者等による適切な管理の促進	24
③ 空家等の利活用促進	25
④ 管理不全な空家等への対応	27

## 第5章 空家等対策の実施体制等

① 空家等に関する対策の実施体制	34
② 住民等からの空家等に関する相談の対応	37

## 第6章 その他空家等に関する対策の実施

① 計画期間における目標設定	42
----------------	----

## 資料編

資料1	空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）	44
資料2	八戸市空家等対策の推進に関する条例（平成25年八戸市条例第35号）	55
資料3	八戸市空家等対策会議設置要綱（令和2年9月25日実施）	56
資料4	八戸市空家等対策庁内検討委員会設置要綱（令和2年7月29日実施）	58
資料5	八戸市特定空家等判断基準（令和4年4月作成）	60
資料6	空き家実態・意向確認調査 調査票（老朽度評価 評点シート）	66
資料7	八戸市立地適正化計画 居住誘導区域図（令和6年3月改定）	67



# 第1章



## 「計画策定の目的と位置付け」

## ① 計画策定の目的

近年、全国的に人口減少や少子高齢化の進行、住居に対する社会的ニーズの変化、産業構造の変化等に伴い、長期間にわたり使用されていない空き家が年々増加しています。

5年毎に行われる総務省の住宅・土地統計調査によると、平成30年10月1日現在における全国の総住宅数は6,241万戸、うち空き家は849万戸で、平成25年から29万戸増加し、空き家率は過去最高の13.6%となっており、今後も利活用が進まなければ、ますます増加するものと想定されています。

当市においても、空き家率は15.4%と全国及び青森県より高くなっており、高齢者人口及びひとり暮らし世帯の増加により、今後、空き家の更なる増加が懸念されます。

空き家の中でも、特に適切な管理が行われていない空き家は、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など、様々な面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが、大きな社会問題となっています。

そのため、当市では、老朽化し、放置されて危険な状態となった管理不全な空き家の倒壊等による事故の発生を防止するため、平成25年10月に「八戸市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、管理不全な空き家の所有者等に対し、助言・指導等を行ってきました。また、空き家の利活用を促進するため、平成31年3月に空き家バンク機能を有する空き家ポータルサイト「はちのへ空き家ずかん」を開設し、空き家の解消に取り組んできました。

このような中、国においては、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り、併せて空家等の活用を促進することを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が平成27年5月に全面施行となり、国・都道府県・市区町村・所有者等それぞれの責務が定められ、空家等対策を総合的に推進することとされました。

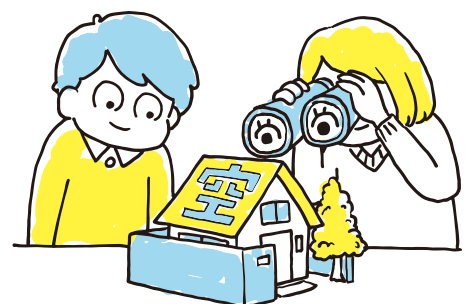
以上のことから、当市では、空家法及び「八戸市空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）」等に基づき、空家等の適切な管理と有効活用に関する施策を総合的かつ計画的に進めことを目的として、令和3年3月に「八戸市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定しました。

計画策定を契機として、当市では、管理不全な空家等に対する空家法に基づく対処や空家等の利活用の促進などの対策について、全庁的な意識共有を図るとともに、関係課が連携して取り組むことで、増加する空き家に対応してきました。

人口減少と高齢社会の進行に歯止めがかからない中、今後は世帯数の減少も予想されており、空き家は更に増加することが見込まれています。このような状況から、社会資本整備審議会住宅宅地分科会に設置された空き家対策小委員会において空き家対策の方向性について検討が行われました。令和5年2月にとりまとめられた「今後の空き家対策のあり方について」を踏まえ、空き家所有者の責務を強化するとともに、空き家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」を柱とした改正空家法が、令和5年12月に施行されました。

計画改定にあたっては、これまで当市で実施してきた空き家に関する実態調査の結果と空き家対策の各種取組を掲載するとともに、国における空家法改正等の内容を反映しつつ、当市が取り組むべき空き家対策の方針を示し、今後も適切に対策を講じていきます。

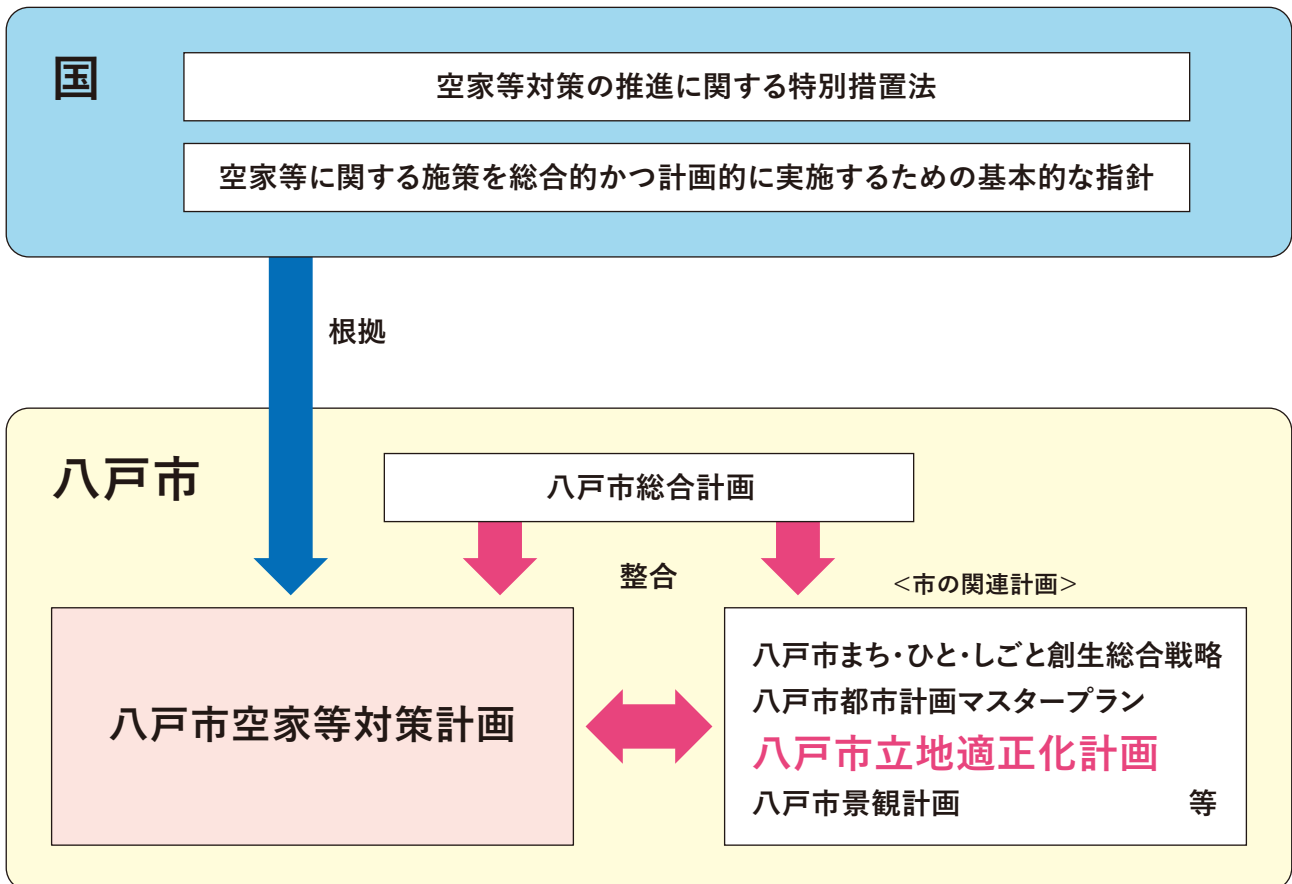
増加する空き家に対して効果的に対策を講じていくためには、空き家の所有者自らの管理・活用をより一層促進するとともに、不動産に関する民間事業者や専門団体、地域に根ざした活動を行うNPO等と連携して取り組むことが不可欠です。行政・市民（空き家所有者及び地域住民）・民間事業者等が空き家問題を主体的にとらえ地域で連携・協力し空き家対策に取り組むことにより、「持続可能なまちを形づくる」ため計画を改定するものです。



## ② 計画の位置付け

本計画は空家法第7条第1項に基づき、国が定めた基本指針に則して空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために定めるものです。

なお、本計画は、当市の上位計画である「八戸市総合計画」の下に位置付けるとともに、「八戸市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「八戸市都市計画マスタープラン」などの関連計画と連携を図りながら進めるとともに、都市政策上の観点から「八戸市立地適正化計画」との整合性を重視することとします。



## ③ 計画の期間

住宅政策・土地利用政策等の企画・立案の基礎となる住宅・土地統計調査(総務省統計局)が、令和10年に実施(調査結果は翌年に公表)される予定であり、調査結果を計画に適切に反映する必要があるため、本計画は、令和6年度から令和11年度までの6年間を計画期間とします。

なお、計画期間中であっても、今後の計画の進捗状況、空家法改正等の国における空き家対策の動向、社会経済情勢等の変化に対応した全国的な政策の動向、上位計画や関連計画の進捗・改定等に合わせ、適宜、見直しや改定について検討するものとします。





## 第2章

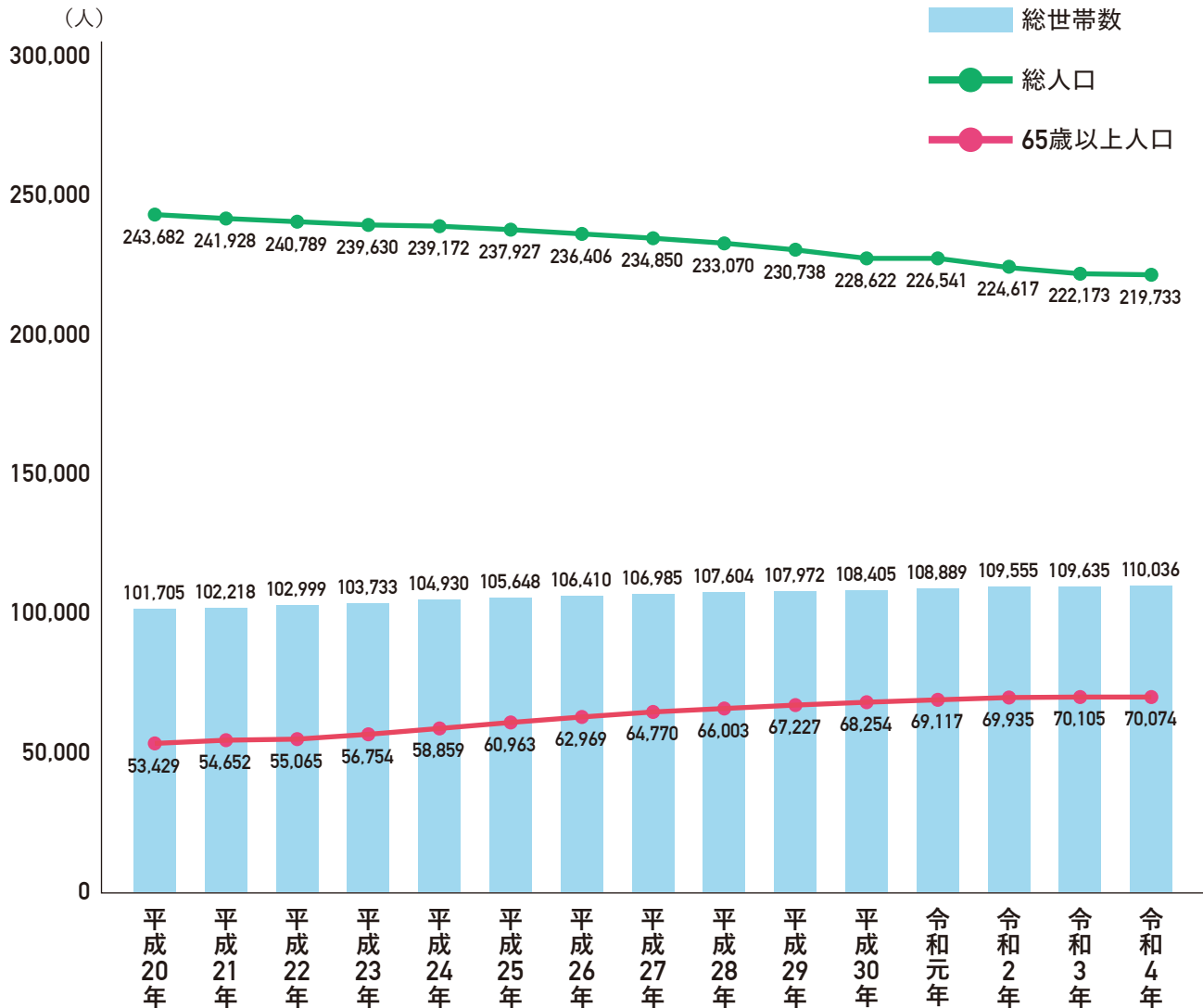


# 「市の現状と空き家の状況」

## ① 八戸市の人口・世帯数の推移

当市の総人口は、一貫して減少傾向で推移しており、平成20年から令和4年までの15年間で約24,000人減少しています。また、65歳以上の高齢者人口は増加し続けており、令和4年の高齢化率は31.9%となっており、当市においても少子高齢化が進行しています。こうした人口減少や高齢者の増加に伴って、当市の空き家は今後も増加していくことが予想されます。

### 八戸市の人口・世帯数の推移



出典：人口・世帯数 「住民基本台帳人口集計表(八戸市)」  
65歳以上高齢者人口 「人口ピラミッド(八戸市)」

### 八戸市の1人世帯数

平成17年度	平成22年度	平成27年度	令和2年度
22,834	25,504	28,681	32,229

出典：国勢調査(総務省統計局)



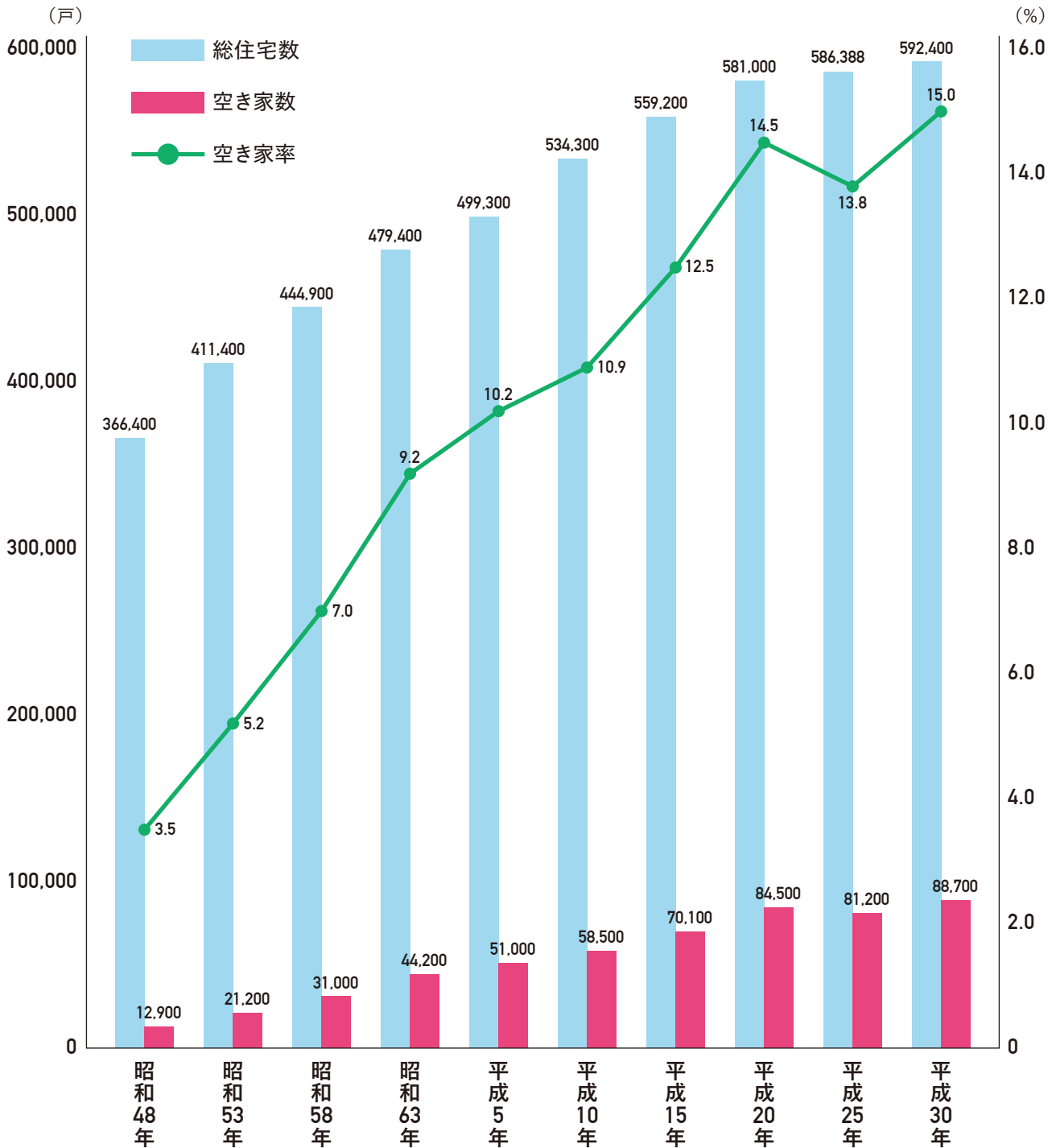
## ② 空き家の状況

### ① 青森県の状況

総務省統計局が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査」によると、全国の傾向と同様、青森県についても空き家数、空き家率ともに増加傾向で推移しています。

平成30年の県内の空き家数は約8.9万戸、空き家率は15.0%（全国平均13.6%）となっています。

#### 青森県の総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

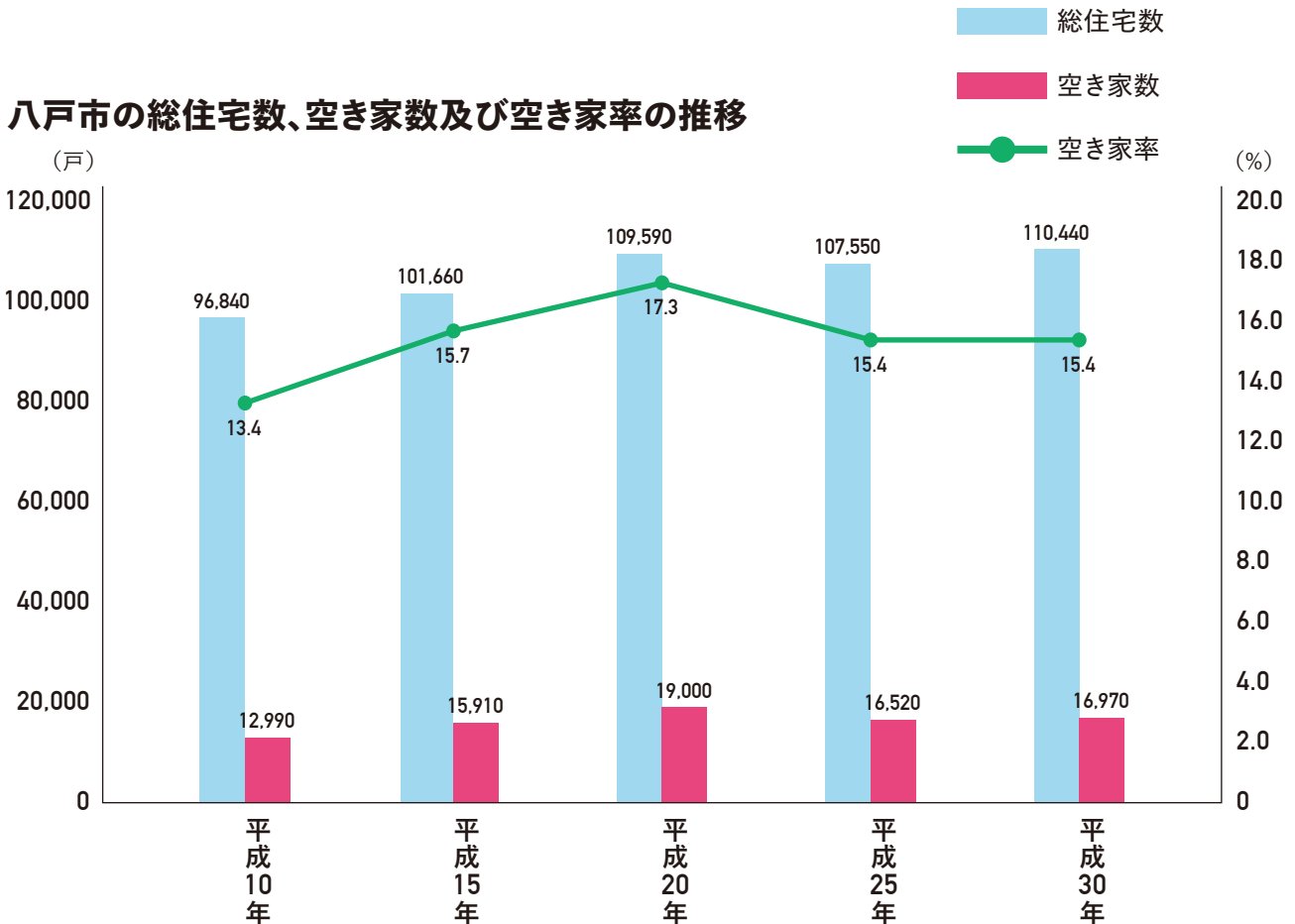


出典：住宅・土地統計調査（総務省統計局）※空き家数及び空き家率は、別荘等の二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を含む。

## 2 八戸市の状況

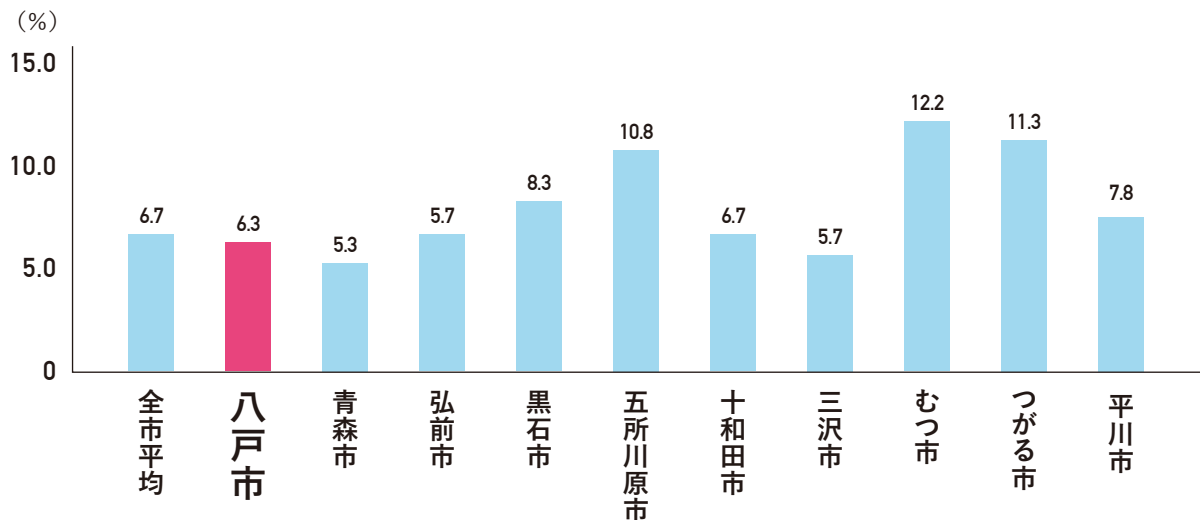
平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)によると、当市の総住宅数は110,440戸、そのうち空き家総数は16,970戸で、空き家率は15.4%となっています。

また、空き家総数から二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を除いた「その他の住宅」は6,960戸、率にして6.3%となっており、青森市及び弘前市より高い値である一方、県内10市の平均と比較するとやや低い値となっています。



出典:住宅・土地統計調査(総務省統計局) ※空き家数及び空き家率は、別荘等の二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を含む。

## 青森県内10市の『その他の空き家』率の比較



※平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)「その他の住宅」数より算出。

## ① 空き家情報調査

国が実施する住宅・土地統計調査は抽出調査であることから、本市では市内の空き家の実際の戸数などの概況を把握するため、住宅地図作成業者が把握している市内全ての建物情報をもとに、空き家情報作成業務を実施しました。

調査の結果、本市の空家等は平成29年度は5,128件、令和4年度は7,063件と5年間で約1,900件増加しています。

全戸調査の情報をもとにした当該業務においても、市内の空き家候補数は顕著に増加していることが確認されており、本市において空き家対策は喫緊の課題であることが分かります。

## ② 空き家実態・意向確認調査

本市では、平成30年度から令和4年度に中心市街地を含む居住誘導区域を中心に、市街化区域のうち下表に示す地区を対象として、「はちのへ空き家再生事業」による空き家の実態調査を実施しました。また、実態調査で得た結果を基に、空き家所有者に対して郵送方式による実態・意向確認調査を実施し、空家等となった経緯、現在の管理状況、今後の意向などについて把握しました。

### 空き家情報作成業務

**抽出年度** 平成29年度  
令和4年度

#### 調査方法

外観目視による建物の状態及び敷地の状態を下記基準により判定し、空き家候補として抽出。

#### 判定基準

- ☒ 郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量にたまっている。
- ☒ 窓ガラスが割れたままになっている、カーテンがない、家具がない等
- ☒ 門から玄関まで雑草が繁茂しており、出入りしている様子がない。
- ☒ 上記以外（電気メーターが動いていない、取り外されている等）

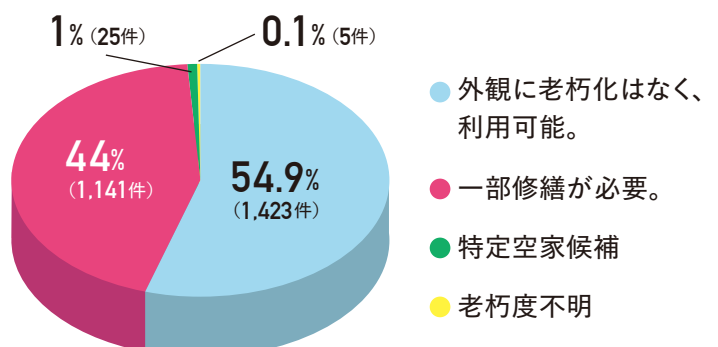
### 「危険度判定結果」(総数:2,594件)

本調査では、空き家候補とした建物2,594件に対して老朽度による危険度判定を行いました。空き家の老朽度については、調査票に基づき、評点の合計点を集計し、危険度を3区分に分けました。

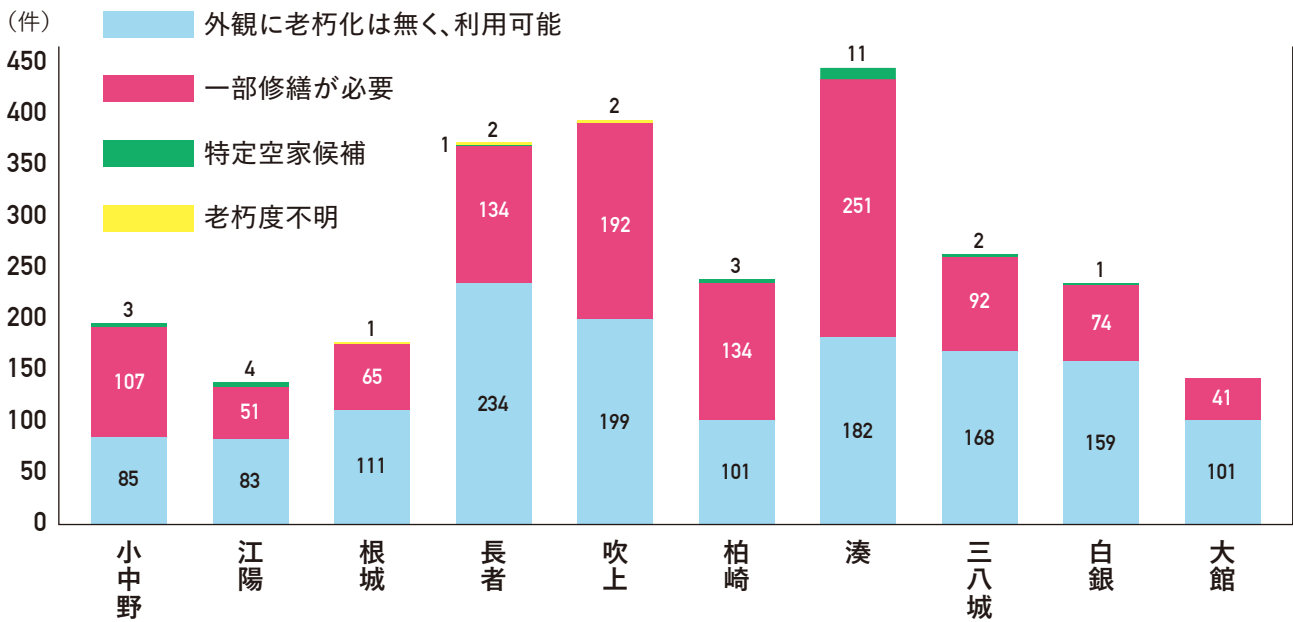
➡「資料編」 **資料 6** 空き家実態・意向確認調査 調査票

地区名	小中野	江陽	根城	長者	吹上	柏崎	湊	三八城	白銀	大館	計
外観に老朽化はなく、利用可能	85	83	111	234	199	101	182	168	159	101	1,423
一部修繕が必要	107	51	65	134	192	134	251	92	74	41	1,141
特定空家候補	3	4	0	1	0	3	11	2	1	0	25
老朽度不明	0	0	1	2	2	0	0	0	0	0	5
計	195	138	177	371	393	238	444	262	234	142	2,594

外観に老朽化は無く、利用可能な空き家は1,423件あり、これらの建物は、外観では今後の利活用を検討すべき空き家となります。一部修繕が必要な空き家は1,141件あり、老朽度の程度によっては、利活用の検討が可能となります。特定空家候補の建物は25件あり、周囲の状況や立地状況を継続的に調査することが必要となります。

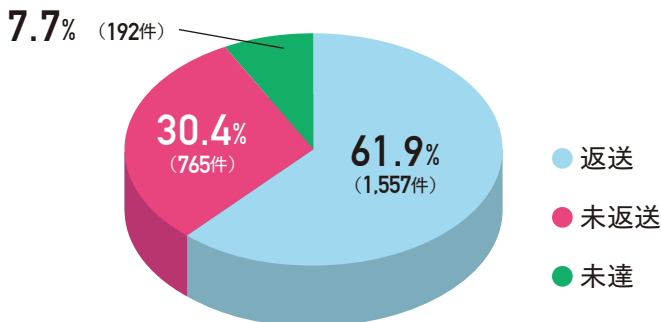


地区別で見ると、長者地区・吹上地区・湊地区に空き家が多くみられ、特に吹上地区・湊地区に一部修繕が必要な建物が多いことが分かります。



### 「実態・意向確認調査票回収結果」

意向確認調査の対象家屋2,594件のうち、発送先が特定できない、国または地方公共団体が所有又は管理するものを除いた2,514件に対し、意向確認調査票を発送しました。



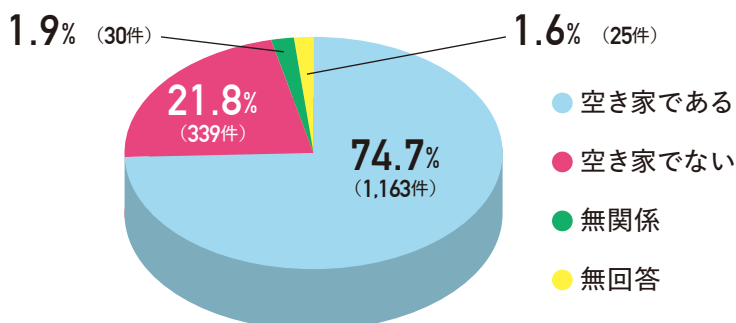
項目	送付総数	返送	未返送	未達
意向確認調査(件)	2,514	1,557	765	192
割合(%)		61.9	30.4	7.7

### 「意向確認調査結果」

所有者意向調査の主な結果は以下のとおりです。

#### 1 対象建物の状況(総数:1,557件)

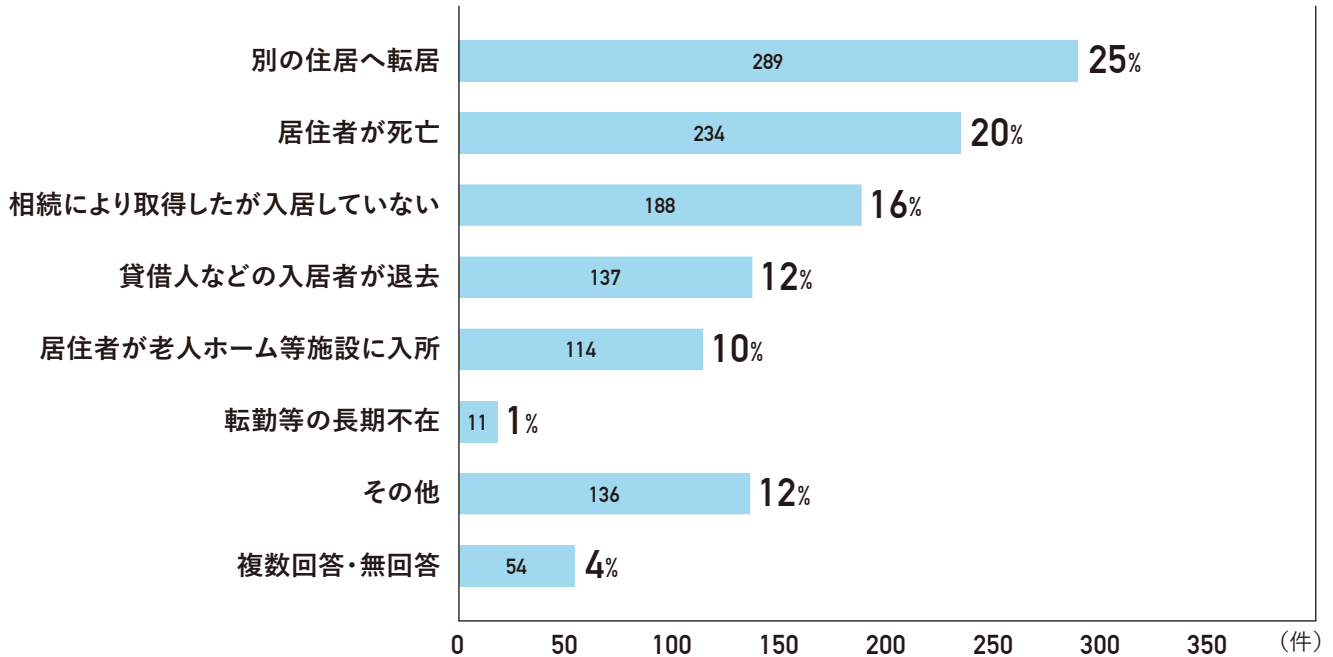
「空き家となっている」のは1,163件(74.7%)であり、約7割が空き家でした。



## 2 空き家となった主なきっかけ(有効回答:1,163件)

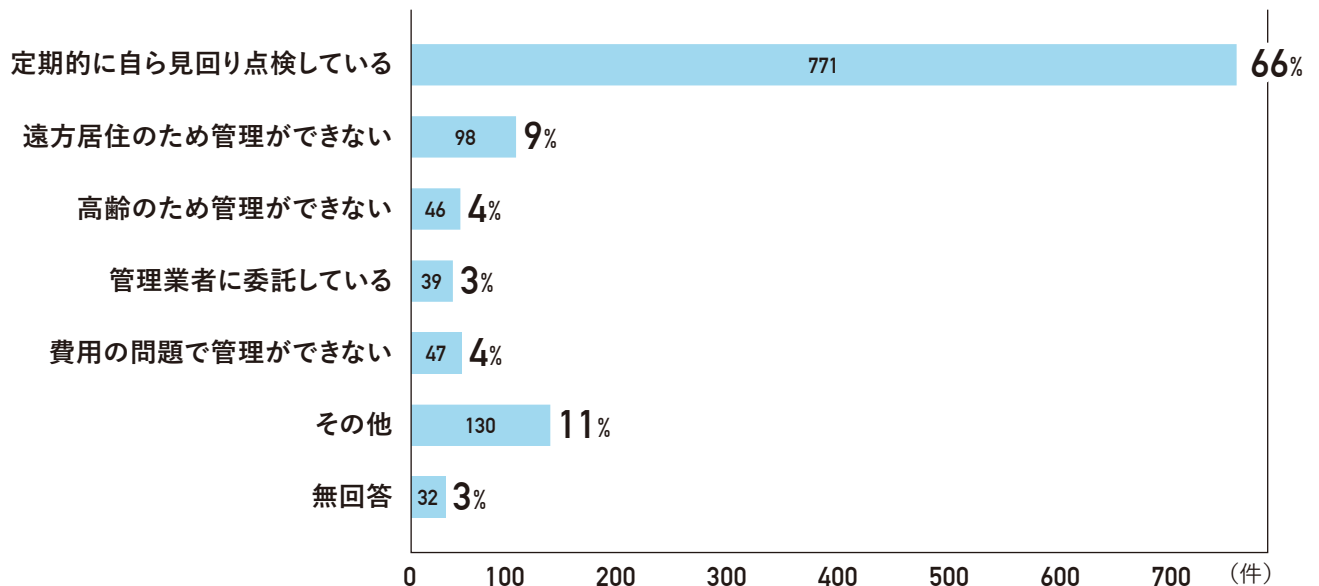
「別の住居へ転居」「賃借人などの入居者が退去」と回答した人が合わせて426件(37%)となっており、退去(転居)により空き家となった建物が多くあります。「居住者が死亡」は234件(20%)、「居住者が老人ホーム等施設に入所」は114件(10%)となっており、居住者の高齢化が要因となり空き家となった建物も多いようです。

以上のことから、転居(退去)・居住者死亡(施設入所)・死亡等に伴う相続が空き家発生の主要因となっていることが分かります。

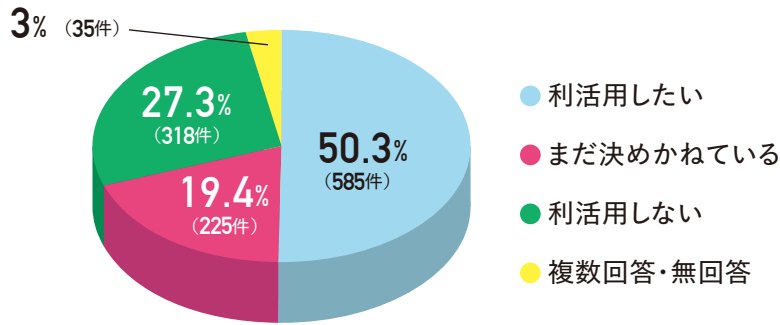


## 3 対象建物の管理状況(有効回答:1,163件)

「定期的に自ら見回り点検している」「管理業者に委託している」と回答した人が合わせて810件(69.0%)となっています。これらの建物は管理されており、利活用や維持管理面での懸念は少ないと思われます。一方で、「遠方居住」「高齢のため」「費用面」にて管理ができない建物は、合わせて191件(17.0%)となっており、維持管理不備による周囲への影響が懸念されます。

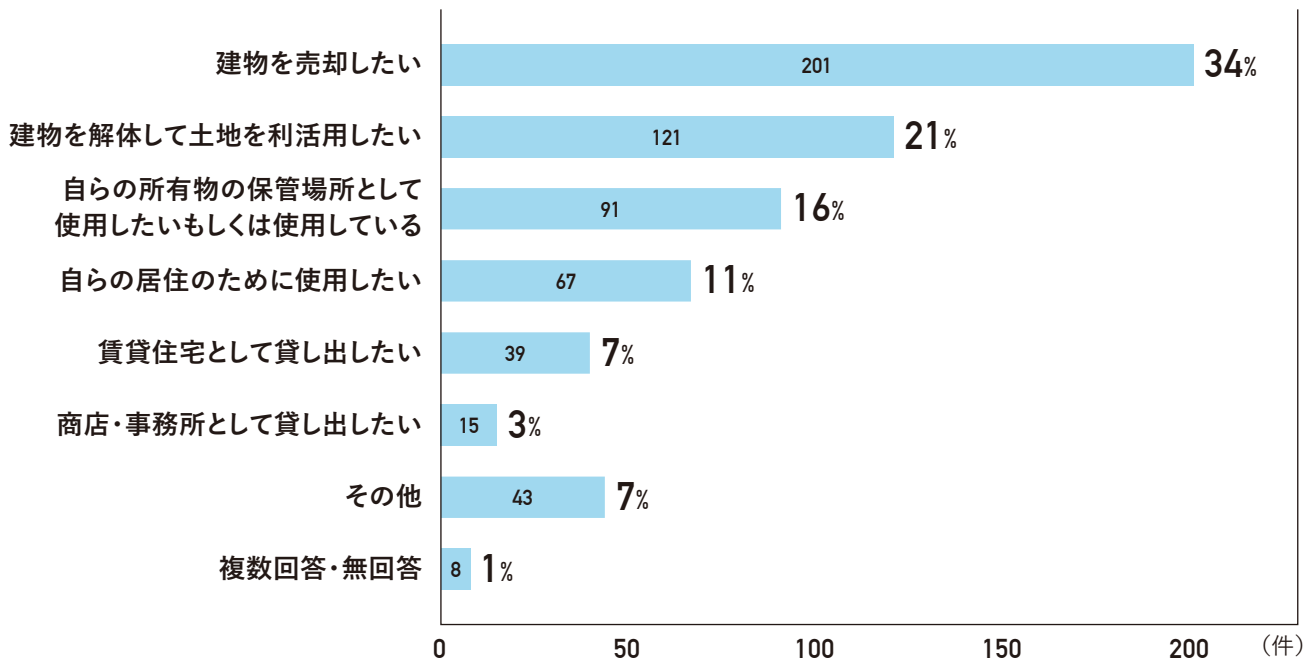


#### 4 対象建物の利活用意向（有効回答：1,163件）



#### 5 対象建物の利活用したい理由（有効回答：585件）

「建物を売却したい」「建物を解体して利活用したい」「賃貸住宅として貸出したい」「商店・事務所として貸出したい」と回答した人が合わせて376件(65.0%)となっており、何らかの方法で建物又は土地を他者に利活用してもらいたいと考えている方が多いようです。一方で、「自らの所有物の保管場所として使用したい、もしくは使用している」「自らの居住のため使用したい」と回答した人が合わせて158件(27.0%)となっており、自身での使用したい人も一定数いることが分かります。





## 第3章



# 「空家等対策に関する基本方針」

## 1 基本方針

空家等が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は様々で、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。そのため、空家等対策を実施していくには、建物のライフサイクル、所有者等のライフステージや管理・活用に関する意向などの、それぞれの段階に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示し、国の空き家対策総合支援事業等の制度を積極的に活用し、各種対策を検討・実施していきます。

### 基本方針 1 「空家等の発生予防」

現代の少子高齢社会において、空家等の発生原因の多くは、相続の発生や所有者等の高齢化に伴う入院・施設入所によるものです。

住宅・土地統計調査によると、建物所有者のうち、65歳以上の高齢単身世帯又は高齢者のいる夫婦のみの世帯の占める割合は、長期にわたって増加し続けており、現在は居住中の住宅であっても、高齢の単身者が所有する住宅を中心に、将来空家等となることが懸念されます。今後は、福祉部局等と連携した、高齢の所有者へのより一層の働きかけが必要です。

そこで、現在居住している住宅が放置された空家等となる前から、空家等がもたらす問題・地域社会への影響など、空家等に係る問題意識を醸成するとともに、所有者の責務、相続手続の必要性や空家等となった後の適切な管理、利活用、処分等について啓発や情報提供を行い、空家等の発生の予防を目指します。

### 基本方針 2 「所有者等による適切な管理の促進」

空家等の管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において適切に行うべきものですが、遠方に居住していることや高齢化を理由に、維持管理をしていない、また、今後の管理方針について特に考えていない等、所有者意識や管理意識が希薄な場合が少なくありません。

また、所有者等に意欲があるにも関わらず、管理の知識がない、誰に相談してよいかわからない、経済的な余裕がない等の事情により放置され、管理不全化を招く傾向も見られます。自主的な管理を促進するため、所有者等に対する適切な管理の方法や活用可能な法制度の周知、専門団体等と連携し適切な専門家を紹介するなどの支援が必要です。

そこで、所有者等に対する管理意識の啓発や、適切な管理のための情報提供を行い、管理不全な空家等の発生の予防を目指します。

### 基本方針 3 「空家等の利活用の促進」

空家等は、所有者等の資産であるとともに、新たに人が住む・働くきっかけを作ったり、地域の課題解決につながる多様な活用が期待される「まちの資源」です。

しかし、空家等の所有者等には、売却や貸出し等の意欲が高い一方で、相談先が分からない、知識・情報が不足している方々が少なくありません。所有者等の利活用に関する意欲を、地域の不動産に関する民間事業者や専門団体などの多様な主体と連携し、きめ細かく後押

しする仕組みが必要です。

そこで、空家等の利活用の検討に必要な情報が得られる機会の創出、相談体制の整備や各種支援を行うことで、市場流通や活用促進を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

## 基本方針 4 「管理不全な空家等への対応」

所有者等による適切な管理が行われていない空家等は、保安、衛生、景観等の面で、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼします。

そこで、そのような管理不全な空家等については、市民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、当該所有者等に対して適切な管理を促し、その改善・解消を図ります。

また、特定空家等に認定された空家等に対しては、除却等に向けた働きかけを強化するとともに、空家等を特定空家化させないように、管理不全空家等に対しても、空家法に基づき必要な措置を講じます。

## ② 対象とする地区

市街地と郊外では、周辺への影響の程度や対策の緊急性、活用の方向性などに違いはありますが、空家等に関する苦情・相談は市内全域から寄せられており、空家等の発生予防や管理不全な空家等への対応など、空き家問題は市内のすべての地域及び住民にとっての課題です。

よって、本計画における対象地区は「市内全域」とし、基本方針1から4に基づき、各種対策・取組を実施します。

ただし、人口減少局面においては、コンパクト&ネットワークのまちづくりの方針のもと、都市を適切に集約化していくことが求められることから、八戸市立地適正化計画に定められた「居住誘導区域」を、空家等の実態調査を優先的に進めるとともに、空家等の利活用・除却の支援等を強化する「重点地区」に設定します。

➡ 「資料編」 資料 7 八戸市立地適正化計画 居住誘導区域図

## ③ 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、空家法に定められている「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」とします。

## ④ 空家等の調査

### 1 実態調査

当市では、市内の空家等の状況を把握するため、平成30年度から空家等の再生を図ることにより一定の効果が見込まれる地区（中心市街地を含む居住誘導区域を中心とした、市街化区域の一部）を対象に、空家等の実態調査を実施してきました。

本調査では、町内会長から寄せられた空家等に関する情報や、水道の閉栓情報等を活用して 空家等の候補を絞り込み、現地調査を実施し、空家等の状態や周辺に及ぼしている悪影響の内容や程度を調査しています。また、固定資産税情報等により当該空家等の所有者等を特定し、今後の管理方法や利活用について意向調査を行っています。

市内の空家等の状況を的確に把握するため、今後も重点地区である居住誘導区域内の未調査地区の実態調査を実施するとともに、その他の地区の空家等の状況については、地域住民から寄せられる空家等に関する苦情・相談の情報をもとに把握を行います。また、地域の空家等の状態や発生状況は経年で変化することから、過去に実態調査を実施した地区におけるフォローアップの方法についても検討を行います。

## 2 市民等からの相談による調査

当市では、市民等から管理不全な空家等に対する相談が寄せられた場合には、空家等の状況を現地調査で確認するとともに、空家法に基づき所有者等を調査し、空家等の適切な管理の促進に努めます。

なお、空家等の調査にあたっては、固定資産税情報等の活用により所有者等を把握することとし、所有者等が死亡している場合は、法定相続人の調査を行います。

## 3 空家等情報の管理及び更新

収集した空家等の情報はデータベース化し、個人情報の保護に十分留意しつつ、必要に応じて庁内関係部署と共有しながら、空家等対策推進のために活用します。

また、市民等から寄せられた相談や現地調査等により得られた情報をもとに、適宜、データの更新を行い、適切に管理します。

なお、収集した空家等に関する各種データベースは、八戸市空き家情報管理システム(GIS)に集約し、各空家等の建物の状態や所有者等のニーズに応じた情報提供・助言を行うなど、市内の空家等の適切な管理及び利活用の促進のために活用します。

## 第4章



# 「空家等対策の実施内容」

## 基本方針と対策・取り組み

本計画第3章の「空家等対策に関する基本方針」に基づき、以下の取り組みを実施・検討します。

### 基本方針 1 「空家等の発生予防」

#### 対策 1

### 市民等への意識啓発と情報提供

#### 【主な取り組み】

- 空家等がもたらす問題や、適切な管理・利活用の方法等に関して、市の広報やホームページのほか、テレビ・ラジオ、インターネット・SNS等により情報発信
- 福祉部局等と連携した空き家セミナー等の実施

空家等がもたらす問題や、適切な管理の必要性・重要性について、市の広報やホームページのほか、テレビ・ラジオ・インターネット・SNS等を活用し情報発信します。

また、単身高齢者世帯等、将来的に空家等となる可能性の高い建物(空き家予備軍)の所有者等に相談先や各種支援制度、空き家バンク、適切な管理等に関するパンフレットの配布等による情報提供を行うほか、福祉部局等と連携した空き家セミナー等の実施について検討します。

#### 対策 2

### 相続登記の促進

#### 【主な取り組み】

- 専門家団体との連携により、相続に関する専門家を紹介
- 相続に関して、パンフレットの配布や市の広報等により情報提供
- 相続登記を促進する国の法制度の周知

空家等の利活用が進まない、適切に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がなされずに相続人や管理者が不在又は不明となっていることがあげられます。このような事態を予防するため、司法書士会等の専門家団体と連携して、相続に関する専門家の紹介やパンフレットの配布、広報等により、遺産分割協議や相続登記の必要性について情報発信を行います。

また、国の法制度(相続登記の義務化、相続土地国庫帰属制度等)について周知します。

#### 対策 3

### 空家等に係る税制優遇措置の周知

#### 【主な取り組み】

- 空家等に係る税制優遇措置に関して、市の広報やホームページ等により情報提供

国では相続した家屋が空家等となったまま長期間放置されることを抑制するための特例措置として、空家等の譲渡所得の3,000万円特別控除制度を設けています。本制度について、市のホームページや広報等により情報提供します。

※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日までに譲渡した場合に、当該家屋又は 土地の譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができます。

---



## 所有者等への意識啓発と情報提供

### 対策1

#### 【主な取り組み】

- 空家等の適切な管理や点検方法等に関して、市の広報やホームページ等により情報発信
- 所有者や空家等の隣接者による活用が見込まれる国の法制度の周知

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において行うことを前提に、所有者等による適切な管理について啓発するため、空家等の点検の方法などについて市の広報やホームページ等により情報発信します。

また、所有者等又は空家等の隣接者等による活用が見込まれる、国の法制度（相続人申告登記、相隣関係規定、財産管理制度等）について周知します。

## 空家等管理代行サービスの利用促進

### 対策2

#### 【主な取り組み】

- 関係事業者団体との連携により、専門事業者を紹介
- 空家等の管理代行サービス等に関して情報提供

空家等が適切に管理されずに放置される原因として、所有者等が遠方に居住していることや、高齢のため自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。このような場合であっても空家等が適切に管理されるよう、関係事業者団体と連携して、空家等の管理代行サービス等に関する専門事業者の紹介やパンフレットの配布等による情報提供を行います。

## 空家等の適切な管理に関する相談会の開催等

### 対策3

#### 【主な取り組み】

- 空家等の管理に関する相談窓口の設置
- 専門家や不動産関係団体等と連携した相談会の開催

所有者等からの空家等の管理に関する相談を電話や庁内窓口で受け付けるほか、空き家相談員等の専門家や不動産関係団体等と連携して相談会を開催し、空家等の適切な管理の促進に努めます。

#### ○ 空き家相談員

空き家の適切な管理と流通促進に寄与することを目的として、空き家の所有者・入居（移住）希望者又は市町村からの多様な相談に中立的な立場で応じ、包括的な情報提供活動を行うこと（ワンストップ化）のできる宅地建物取引士（5年以上の実務経験がある者）で青森県居住支援協議会が登録する者。



## 対策1

## 空き家バンク等の活用によるマッチング支援

### 【主な取り組み】

- 市内の利活用可能な物件の情報を、空き家ポータルサイトで提供
- デジタル技術の活用によりマッチングを支援
- 空き家バンク登録物件の利活用や流通促進のための支援を実施

空家等の有効活用を通して当市への移住及び定住を促進し、空家等の解消と地域の活性化を図るため、空き家バンク機能を有する空き家ポータルサイト「はちのへ空き家ずかん」を運営し、空き家所有者と利活用希望者とのマッチングを支援します。全国版空き家バンクにも参加し、空き家バンク協力事業者や空き家相談協力員に協力を得ながら運用を行います。

また、デジタル技術を活用した空き家バンク登録物件の内覧動画や、市内の空家等の利活用事例等をポータルサイトで公開し、マッチングを促進するとともに、空き家バンク登録物件に対する支援を行います。

#### ○ 空き家バンク協力事業者

当市空き家バンクの登録や手続のサポート、また空き家バンク登録後に利用希望の申込があった際に仲介を担当する宅地建物取引業者で、市に登録いただいているもの。

#### ○ 空き家相談協力員

当市の空き家に関する相談窓口として、市に登録いただいている弁護士、司法書士、宅地建物取引士等の専門家。

## 対策2

## 低未利用土地等に係る税制優遇措置の周知

### 【主な取り組み】

- 低未利用土地等に係る税制優遇措置に関して、市の広報やホームページ等により情報提供

国では空き地や空き家・空き店舗等が存在する土地などの譲渡を促進することで、土地の有効活用を図るための特例措置として、低未利用土地等の譲渡所得の100万円特別控除制度を設けています。本制度について、市のホームページや広報等により情報提供します。

## 対策3

## 空家等の利活用に関する相談会の開催等

### 【主な取り組み】

- 空家等の利活用に関する相談窓口の設置
- 専門家や不動産関係団体等と連携した相談会の開催

所有者等からの空家等の利活用に関する相談を電話や庁内窓口で受け付けるほか、空き家相談員等の専門家や不動産関係団体等と連携して相談会を開催し、空家等の利活用促進に努めます。

## 空家等の利活用促進のための支援

### 【主な取り組み】

- 利活用を目的とした空家等のリフォーム・リノベーションや、空家等を活用した起業に対する支援等を検討・実施
- 空家等の利活用希望者に対して、利活用の検討に有益な情報を提供
- 空家等の利活用に関する融資の金利優遇について金融機関と連携して実施

#### 対策4

空家等の利活用を促進するため、移住者等の空家等のリフォーム・リノベーションに係る支援(あんしん空き家流通促進事業補助金)、空き家・空き店舗等を活用した起業への支援等、利活用希望者のニーズに応じた支援策について、国の支援制度を活用し検討・実施していきます。

また、建築確認手続の合理化等、空家等の利活用を検討する上で有益な情報の提供に努めます。

さらに、空家等の利活用に関する融資について、所有者等が金利優遇を受けられるよう、金融機関と相互に連携し取り組んでいきます。

## 空家等の流通促進のための支援

### 【主な取り組み】

- 空家等の売却や賃貸等に際して行う 住宅診断、取引仲介手数料や家財整理に対する支援等、流通促進のための支援を検討・実施

#### 対策5

空家等の売却や賃貸等に際して住宅診断(インスペクション)を行う場合の診断費用、取引仲介手数料や家財整理・搬出を行う場合の費用等の支援(あんしん空き家流通促進事業補助金)など、空家等の流通促進に対する支援策を検討・実施します。

## 多様な主体との連携による利活用の促進

### 【主な取り組み】

- 民間事業者や専門団体と連携し、所有者の空家等の利活用を総合的に支援する相談体制を構築
- 地域住民が主体となった取組を支援

#### 対策6

不動産に関する民間事業者や専門団体と連携し、所有者等による空家等の利活用を総合的に支援する相談体制((仮称)はちのへ空き家解消ネットワーク)の構築を進めます。

また、地域住民が主体となった空家等の把握活動などの取組に対して、助言等の支援を行います。

## ① 初期対応

### 【主な取り組み】

■ 管理不全な空家等の所有者等に対して、適切な管理を促すための情報提供・助言

適切な管理が行われていない空家等は、保安、衛生、景観等の面で、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼします。そこで、そのような管理不全な空家等についても、所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図るべきであることを前提に、市民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善が図られるよう、まずは、必要な情報提供や助言を行います。

### 1 適切な管理のための情報提供、助言（空家法第12条）

空家等に関する通報や相談の受付後、空家法第9条第1項に基づく外観調査により管理不全な空家等を確認したときは、当該空家等の所有者等を特定した後、適切な管理のための情報提供や助言を行い、自発的な改善を促します。

### 2 緊急安全措置（条例第4条）

管理不全な空家等には、人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生する可能性があります。そのため、危害が切迫した場合は、その危害の予防や損害の拡大を防ぐため、特に緊急の度合いが高いと認められる場合は、条例第4条による必要最低限の措置による対応を検討します。

### 3 その他の関係法令等による対応

管理不全な空家等に対しては、空家法及び条例に基づいて対応するほか、関係法令等を根拠として事態の改善に当たります。

関係法令等の例	主な措置の内容
建築基準法 (第9条・第9条の4・第10条)	違法建築物、保安上危険又は衛生上有害な建築物等に対する助言・指導、著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な建築物等に対する除却等の措置
道路法(第44条)	交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対する危険を防止するため必要な措置
消防法(第3条)	屋外において火災の予防に危険であると認められ、又は消防の活動に支障になると認められる物件に対する除去等の措置
災害対策基本法(第64条第2項)	災害時における応急措置の実施に支障がある場合の工作物等の除去等の措置

## ①-2 特定空家等の判断

管理不全な空家等の所有者等に改善を促したにも関わらず、何ら事態の改善が図られず、かつ、周辺の生活環境への影響が深刻な場合は、適切な管理のための情報提供、助言を継続するとともに、特定空家等の認定及び行政措置手続への移行を検討します。

### 1 立入調査(空家法第9条第2項及び第3項)

特定空家等の当否を検討するに当たり、必要に応じて、空家等の状態を詳細に確認するための立入調査を実施します。なお、事前に所有者等への通知を行います。

### 2 特定空家等の認定及び措置の決定

1 の立入調査等の結果を基に、関係部署において、特定空家等の当否及び措置の要否について検討します。特定空家等の認定は、国土交通省が定める「管理不全空家等及び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)」第2章における特定空家等の判断基準等を参考とし、また、当該特定空家等に対する措置の要否については、公益の確保の観点から、周辺への悪影響の度合いや危険度の切迫性などを総合的に勘案し、最終的に市長が認定・決定します。(八戸市特定空家等判断基準)

➡ 「資料編」 資料 5 八戸市特定空家等判断基準

## 管理不全空家等に関する措置

### 【主な取り組み】

■ 管理不全空家等の所有者等に対して、事態解消のための指導、勧告

管理不全空家等と判断された空家等の所有者等に対して、空家法第13条の規定に基づき「指導」、「勧告」の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

### 1 指導(空家法13条第1項)

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「指導」します。

### 2 勧告(空家法第13条第2項)

指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」します。

## 特定空家等に関する措置

### 【主な取り組み】

■ 特定空家等の所有者等に対して、事態解消のための助言・指導、勧告、命令、代執行等

特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、空家法第22条の規定に基づき「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

#### 1 助言又は指導(空家法第22条第1項)

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「助言・指導」します。

#### 2 勧告(空家法第22条第2項)

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」します。

#### 3 命令(空家法第22条第3項)

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善するための措置を講ずるよう「命令」します。

#### 4 代執行(空家法第22条第9項) ～所有者等を確知できる場合～

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。代執行に要した費用は、市が所有者等から徴収します。(行政代執行法第5条及び第6条)

#### 5 略式代執行(空家法第22条第10項) ～所有者等を確知できない場合～

過失がなく命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、略式代執行を行います。代執行に要した費用は、市が所有者等から徴収します。(行政代執行法第5条及び第6条)

#### 6 緊急代執行(空家法第22条第11項) ～緊急時の場合～

緊急時において除却等の措置を命ずるいとまがない場合は、緊急代執行を行います。代執行に要した費用は、市が所有者等から徴収します。(行政代執行法第5条及び第6条)

※ただし、代執行等については、費用回収が困難であり、自ら除却する人との公平性の確保等の課題もあることから、緊急性や公益性等を十分考慮しつつ対応します。



## 対策4

## 空家等の除却への支援

## 【主な取り組み】

- 活用困難な危険な空家等の所有者等に対して、除却促進のための支援を検討・実施

利活用が困難な危険な空家等の所有者等で、経済的に困窮している者に対する速やかな除却を促すための支援（危険空き家等除却事業補助金）について、国の支援制度を活用し検討・実施していきます。

## 対策5

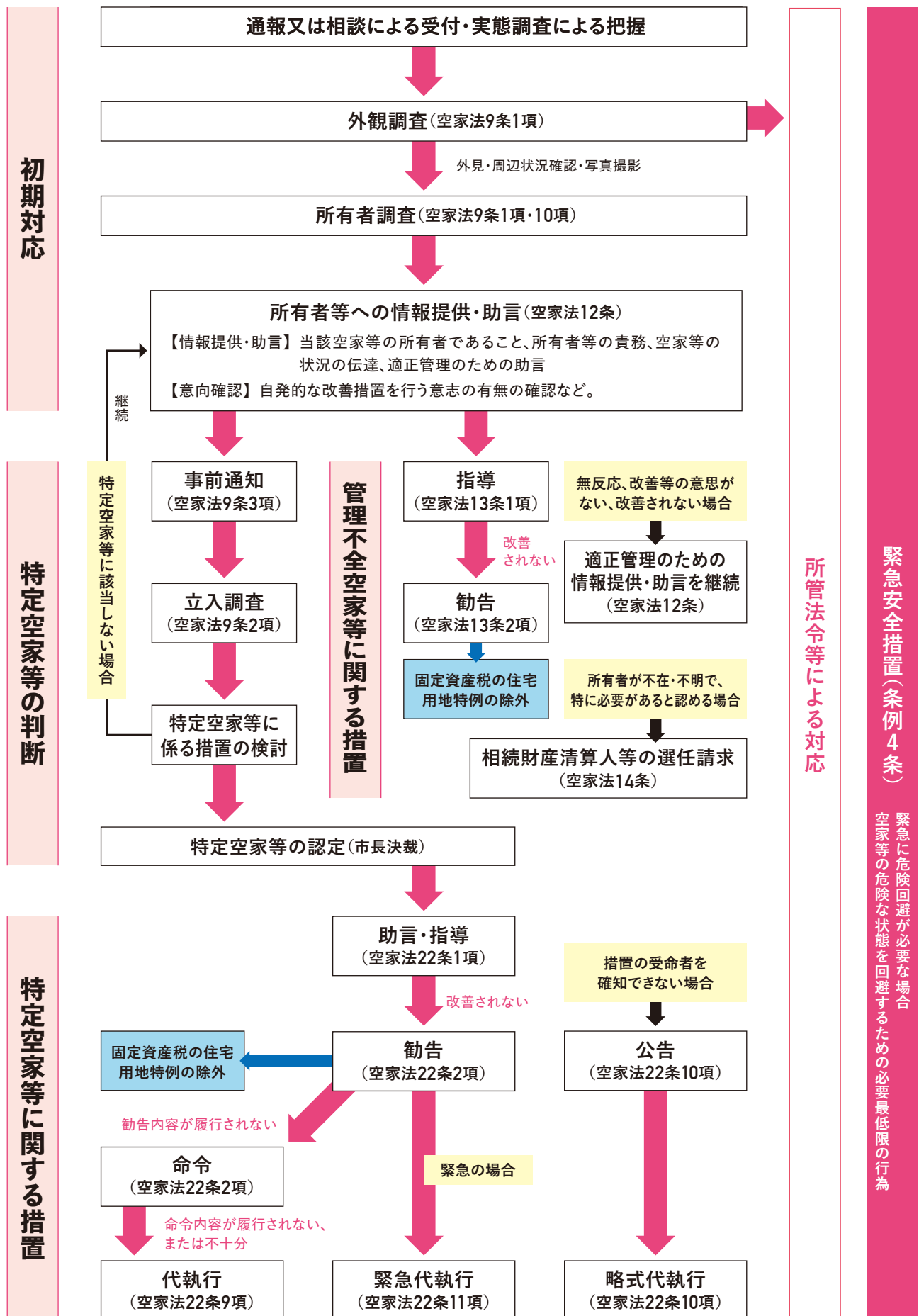
## 専門家団体との連携による対応

## 【主な取り組み】

- 専門家団体との連携により、所有者特定等の取組を実施

管理不全な空家等について、解決が進まない要因のひとつとして、相続登記がなされておらず所有者等の把握に時間を要する空家等が増加していることがあげられます。法定相続人が多数存在し相続関係が複雑な空家等について、司法書士会等の専門家団体と連携し所有者等の特定を迅速に行うなどの取組により、所有者等による管理不全な状態の改善を図ります。

## ▶▶▶ 管理不全な空家等への対応の流れ ◀◀◀







## 第5章



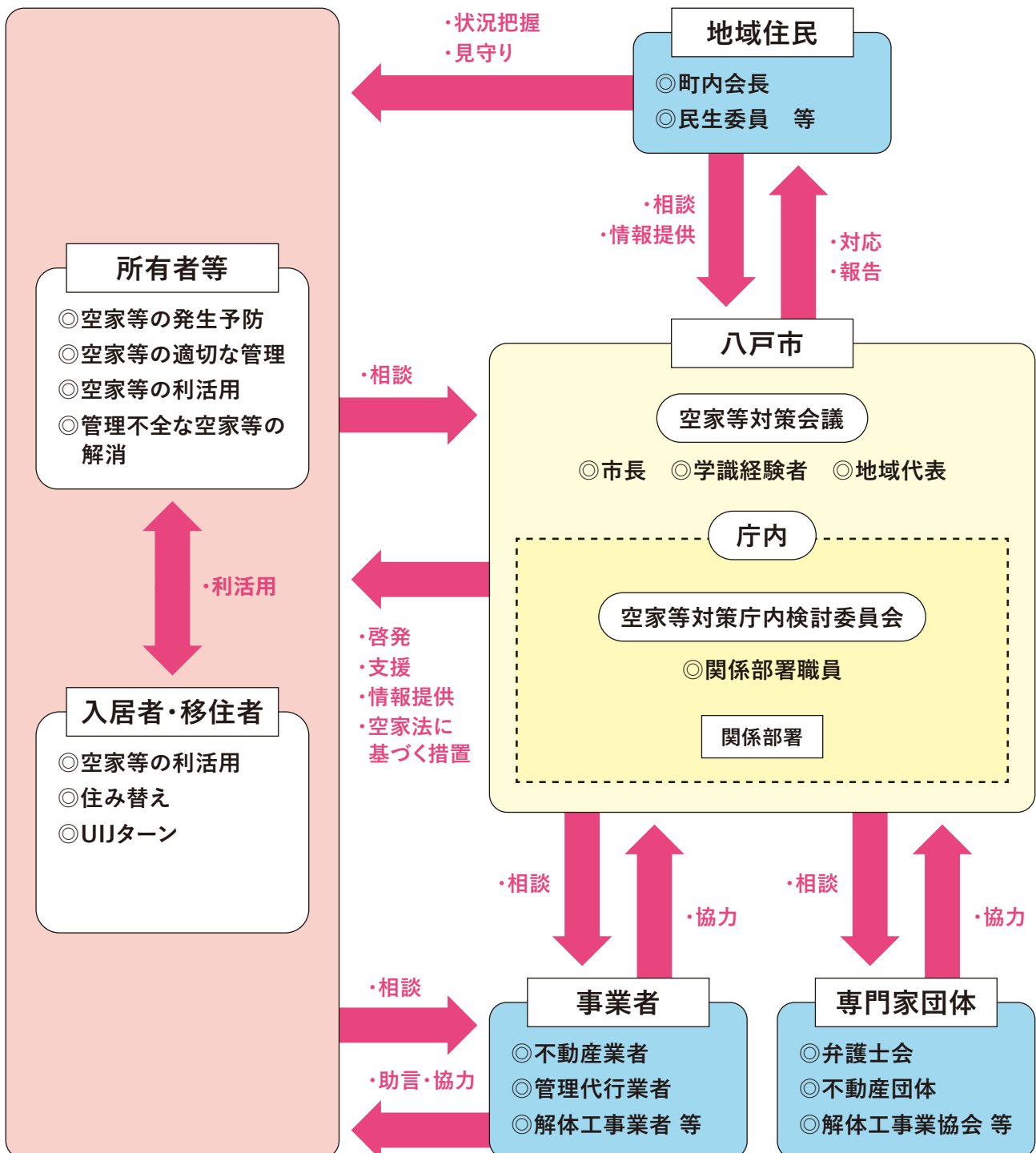
# 「空家等対策の実施体制等」

## ① 空家等に関する対策の実施体制

空家等の問題は今や個人の問題だけでなく、地域社会の問題でもあるため、空家等対策は、所有者等をはじめ、庁内組織だけでなく、地域住民や関係団体等との連携により、地域が一体となって多面的に取り組む必要があります。

本計画を進めるにあたり、相談窓口の明確化などの庁内体制の構築に併せ、市民や関係団体等と連携して、空家等の発生予防・活用・適切な管理・除却等を支援する仕組みを構築します。

### ▶▶▶ 空家等対策実施に係る連携イメージ ◀◀◀



## 1 庁内の実施体制

八戸市では、関係部署をはじめ、庁内全体で分野横断的に連携して、空家等対策に取り組めます。

### ▶▶▶ 空家等対策に関する主な役割分担 ◀◀◀

課室名	主な分掌事務
都市政策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空家相談の総合窓口に関すること</li> <li>●空家等対策計画の策定・変更に関すること</li> <li>●空家等対策会議及び空家等対策庁内検討委員会の運営に関すること</li> <li>●空家等の建築物の適切な管理に関すること</li> <li>●空き家バンクの運用に関すること</li> <li>●被相続人居住用家屋等確認書の交付に関すること</li> <li>●空家等の看板の適切な管理に関すること</li> <li>●空家等の景観に関すること</li> <li>●土地利用誘導方針に係る空き地に関すること</li> </ul>
災害対策課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●地域防災に関すること</li> <li>●消防機関との連携調整に関すること</li> </ul>
市民連携推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●町内会との連携に関すること</li> </ul>
広報統計課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●移住促進事業に関すること</li> </ul>
資産税課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空家等に係る固定資産税情報の提供に関すること</li> <li>●特定空家等に対する勧告に基づく住宅用地特例の解除に関すること</li> </ul>
商工課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空家等を活用した起業に関すること</li> </ul>
産業労政課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●UIターン就職に関すること</li> </ul>
まちづくり推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●中心市街地の空き店舗等に関すること</li> </ul>
高齢福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●高齢者・一人暮らし世帯の把握に関すること</li> </ul>
介護保険課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●要介護認定者・一人暮らし世帯の把握に関すること</li> </ul>
障がい福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●障がい者・一人暮らし世帯の把握に関すること</li> </ul>
衛生課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●犬及び猫の飼養の相談、放浪犬の通報に関すること</li> </ul>
市民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空家等の所有者等に係る戸籍・住民基本台帳の情報提供に関すること</li> </ul>
環境保全課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空家等の草木の繁茂、臭気、騒音等に関すること</li> <li>●空家等のハチの巣、害虫に関すること</li> </ul>
清掃事務所	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空家等のごみの不適正処理、不法投棄に関すること</li> </ul>
道路維持課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●草木の繁茂や建材の飛散等による道路の通行障害に関すること</li> </ul>
建築指導課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空家等の利用に係る建築物の(用途)確認に関すること</li> <li>●市街化調整区域の空家等の利用(属人性の変更許可等)に関すること</li> </ul>
八戸地域広域市町村圏事務組合 消防本部 予防課 指令救急課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空家等の火災予防上必要な措置に関すること</li> <li>●消防法令における空家等の利用に関すること</li> <li>●悪天候時、災害時における空家等の応急処置に関すること</li> </ul>
八戸圏域水道企業団 料金課	<ul style="list-style-type: none"> <li>●空家等の水道使用状況に係る情報の提供に関すること</li> <li>●空家等の水道使用状況や給水設備の確認に関すること</li> </ul>

※令和6年2月末日現在の機構による。

#### ○ 庁内検討委員会

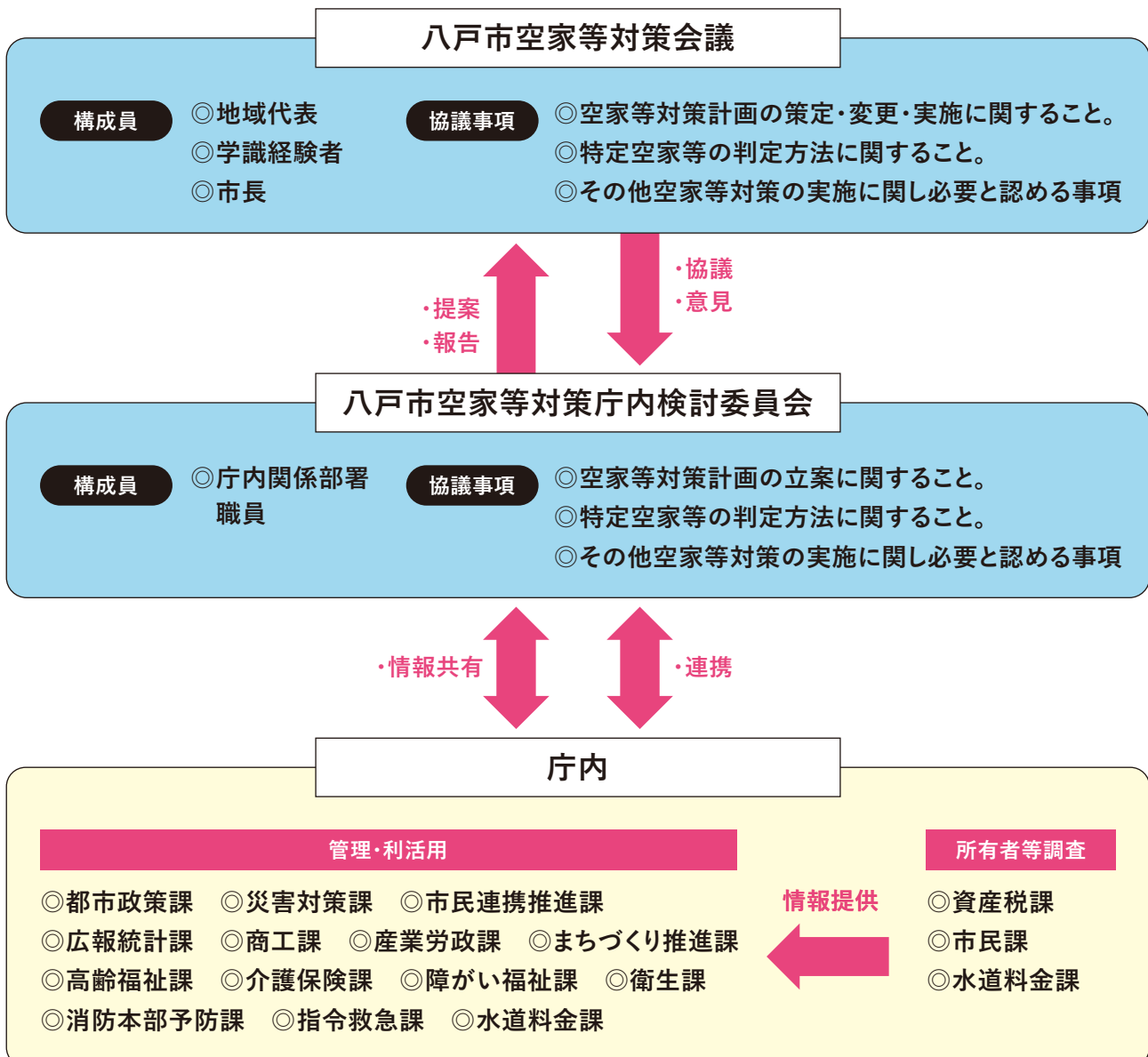
空家等対策に関係する庁内部署が、情報と課題を共有しながら、分野横断的に連携して対策に取り組むため、「八戸市空家等対策庁内検討委員会」を設置し、空家等対策計画の立案や特定空家等の判定方法などについて検討を行います。

## 2 空家等対策会議

空家等対策の推進について、様々な視点から多角的な協議を行うため、空家法第8条第1項の協議会として、市長のほか、法務・不動産・建築・福祉等の分野の学識経験者及び地域住民の代表で構成する「八戸市空家等対策会議」を設置し、空家等対策計画の策定・変更・実施などについて協議を行います。

分野	組織・団体等
法務	弁護士等
不動産	青森県宅地建物取引業協会
	全日本不動産協会青森県本部
	青森県不動産鑑定士協会
	青森県土地家屋調査士会
建築	青森県建築士会
	大学教授等
福祉	八戸市社会福祉協議会
地域住民	連合町内会
市長	八戸市

### ▶▶▶ 八戸市の実施体制 ◀◀◀



## ② 住民等からの空家等に関する相談の対応

### 1 庁内の相談体制

空家等の増加に伴い、空家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が増えてきています。その内容は、保安上危険な空家等に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用（賃貸・売買）、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど多岐にわたっています。

地域住民等から寄せられる空家等に関する相談は、各関係部署で受け付けるほか、相談先が分からないなどの場合は、総合窓口として都市政策課が受け付け、相談の内容に応じて関係部署が連携・協力して対応します。

### ▶▶▶ 庁内相談窓口 ◀◀◀



## 2 関係事業者団体との連携による相談体制

空家等の賃貸や売買の相談、維持管理、法律上の権利関係等の専門的な相談については、関係団体と連携しながら、対応していきます。

関係団体	電話番号
<b>空き家相談全般</b>	
青森県居住支援協議会(空き家相談員)	☎ 017-722-4086
<b>売買・賃貸に関する相談</b>	
(公社)青森県宅地建物取引業協会	☎ 017-722-4086
(公社)全日本不動産協会青森県本部	☎ 017-775-3891
<b>リフォームに関する相談</b>	
青森県住宅リフォーム推進協議会(すまいアップアドバイザー)	☎ 017-773-2878
(一社)青森県建築士会	☎ 017-773-2878
(一社)青森県建築士事務所協会	☎ 017-773-1596
<b>解体に関する相談</b>	
(一社)青森県解体工事業協会	☎ 017-729-2322
<b>管理に関する相談</b>	
(公社)八戸市シルバー人材センター	☎ 0178-44-6448
<b>衛生害虫等に関する相談</b>	
(公社)青森県ペストコントロール協会	☎ 0178-32-6415
<b>法律(相続・抵当等)に関する相談</b>	
青森地方法務局	☎ 017-776-6231
青森県弁護士会	☎ 017-777-7285
青森県司法書士会	☎ 017-776-8398
青森県行政書士会	☎ 017-742-1128
東北税理士会青森県支部連合会	☎ 017-773-6797
青森県土地家屋調査士会	☎ 017-722-3178
(公社)青森県不動産鑑定士協会	☎ 017-752-0840

【すまいアップアドバイザー】相談者からの求めに応じて青森県リフォーム推進協議会が派遣する、住宅のリフォームや適切な維持管理について中立的な立場でアドバイスを行うことができる、建築士や増改築相談員の資格を有する専門家。

### 3 (仮称)はちのへ空き家解消ネットワーク構成団体

不動産に関する民間の専門団体等と市が連携して、市内にある空家等を解消していくための取り組みを行っています。

対応分野	対応業種	団体名
不動産(売買・賃貸)	宅地建物取引士	(公社)青森県宅地建物取引業協会
		(公社)全日本不動産協会青森県本部
法務	司法書士	青森県司法書士会
	行政書士	青森県行政書士会
	弁護士	青森県弁護士会
不動産(調査等)	土地家屋調査士	青森県土地家屋調査士会
	不動産鑑定士	(公社)青森県不動産鑑定士協会
建築	建築士	(一社)青森県建築士会
空き家管理	その他	(公社)八戸市シルバー人材センター
金融	金融機関	青森銀行
		みちのく銀行
		青い森信用金庫





## 第6章



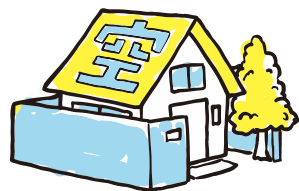
# 「その他空家等に関する対策の実施」

## ① 計画期間における目標設定

当市の空家等対策としては、空家等の適切な管理や利活用を促進するため、成果指標を設定し、これをもとに本計画の進捗状況の把握と評価を行います。

施策の成果指標	実績値(R3～R5)	目標値(R6～R11)
管理不全な空家等への対応に関する指標		
特定空家等の改善件数	—	35件
空家等の利活用の促進に関する指標		
空き家バンクへの登録件数	51件	130件
空き家バンクに登録された空き家の利活用件数	45件	90件
空家等の発生予防に関する指標		
空き家相談会・セミナー等の開催回数	5回	36回

※実績値は、令和6年2月末日現在の数値。



# 「資料編」

## 資料 1

**空家等対策の推進に関する特別措置法**

(平成26年法律第127号)

## 第1章 総則

## (目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

## (定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2項において同じ。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

## (国の責務)

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

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

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

## (地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第7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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

## (空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

## (基本指針)

第6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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- (4) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第7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。

- (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(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置(第22条第6項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- (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
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

- (1) 中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号)第2条に規定する中心市街地
- (2) 地域再生法(平成17年法律第24号)第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
- (3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
- (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成20年法律第40号)第2条第2項に規定する重点区域
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- (2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種



類及び当該空家等について誘導すべき用途(第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。)に関する事項

(3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。))又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。))について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項(第1号に係る部分に限る。次項において同じ。))の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで(これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。))の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件(第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。))は、特例適用建築物(その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道(同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。))に2メートル以上接するものに限る。))について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村(地方自治法(昭和22年法律第67号)第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。))は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和43年法律第100号)第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。))の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。))に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで(これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。))の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。))と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

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

11 空家等対策計画(第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。))は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

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

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

#### （協議会）

第8条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第2章 空家等の調査

#### （立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

#### （空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

#### （空家等に関するデータベースの整備等）

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第15条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。



### 第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治29年法律第89号)第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

### 第4章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

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

#### （建築基準法の特例）

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

#### （空家等の活用の促進についての配慮）

第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和27年法律第229号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

#### （地方住宅供給公社の業務の特例）

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第19条第1項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成15年法律第100号)第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号)第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

## 第5章 特定空家等に対する措置

第22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5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によ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3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。



10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。

13 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

## 第6章 空家等管理活用支援法人

### (空家等管理活用支援法人の指定)

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

### (支援法人の業務)

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

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

#### (監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

#### (情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

#### (支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

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

#### (市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第7章 雑則

第29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。

## 第8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

### 附 則

#### (施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

〔平成27年2月政令50号により、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行〕

#### (検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則〔令和5年6月14日法律第50号〕

#### (施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第3条の規定は、公布の日から施行する。

#### (経過措置)

第2条 地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」

という。)第7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第22条第10項及び第12項(同条第10項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第6条において「施行日」という。)以後に新法第22条第10項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第14条第10項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第22条第11項及び第12項(同条第11項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第2項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第14条第2項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

#### (政令への委任)

第3条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

#### (検討)

第4条 政府は、この法律の施行後5年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。



**資料 2****八戸市空家等対策の推進に関する条例****(平成25年八戸市条例第35号)****(目的)**

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)に定めるもののほか、法第2条第1項に規定する空家等(以下「空家等」という。)に関する対策の実施について必要な事項を定め、もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

**(所有者等の責務)**

第2条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、当該空家等を適切に管理しなければならない。

**(外観調査)**

第3条 市長は、法第9条第1項の調査を行う場合において、空家等又はその疑いのあるものの外観の状況を把握するため必要があると認めるときは、当該職員又はその委任した者に、当該敷地に立ち入ってその外観の調査をさせることができる。

2 前項の規定により外観調査をする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による外観調査の権限は、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。

**(緊急安全措置)**

第4条 市長は、法第9条第1項又は第2項の調査により、空家等の危険な状態が切迫していると認めるときは、所有者等の同意を得て、当該危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置(以下「緊急安全措置」という。)を講ずることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講じたときは、所有者等から当該緊急安全措置に係る費用を徴収するものとする。

3 市長は、緊急安全措置を講ずることができないときは、当該危険な状態に係る注意を喚起し、事故の発生を防止するために必要な限度において、当該敷地内への看板等の設置、当該敷地外への飛散のおそれのある剥離した建築材等の移動その他の規則で定める軽微な措置を講ずることができる。

**(関係機関への要請)**

第5条 市長は、緊急の必要があると認めるときは、市の区域を管轄する消防、警察その他の関係機関に対し、必要な措置について協力を要請することができる。

**(委任)**

第6条 この条例の施行について必要な事項は、市長が定める。

**附 則**

この条例は、平成25年10月1日から施行する。

**附 則**

この条例は、令和3年4月1日から施行する。

## 資料 3

## 八戸市空家等対策会議設置要綱

(令和2年9月25日実施)

## (趣旨)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第8条に規定する協議会として、八戸市空家等対策会議(以下「対策会議」という。)を設置する。

## (所掌事項)

第2条 対策会議は、次に掲げる事項について協議するものとする。

- (1) 法第7条に規定する空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等の判定方法に関すること。
- (3) その他空家等対策の実施に関し、市長が必要と認める事項。

2 次条に規定する対策会議の委員は、必要に応じて、前項の事項について意見を述べるものとする。

## (組織等)

第3条 対策会議は、会長及び委員をもって組織する。

2 会長は、市長をもって充て、会務を総理し、対策会議を代表する。

3 委員は、法第8条第2項に定める者のうちから、市長が就任を依頼する。

4 委員の任期は2年とする。ただし、その職に基づいて就任した委員の任期は、当該職に在る期間とし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

## (会議)

第4条 対策会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

3 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

4 対策会議は、書面(電子データを含む。)により行うことができる。

## (代理出席)

第5条 市長は、やむを得ない理由により対策会議に出席できないときは、代理者を出席させることができる。

2 団体又は機関の推薦による委員は、やむを得ない理由により対策会議に出席できないときは、当該団体又は機関に所属する者を、その代理として出席させることができる。

## (謝礼)

第6条 委員に、対策会議への出席に対する謝礼として、日額8,800円を支払う。

## (守秘義務)

第7条 対策会議の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第8条 対策会議の庶務は、都市整備部都市政策課において処理する。

(委任)

第9条 この要綱に定めるもののほか、対策会議の運営に必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和2年9月25日から実施する。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から実施する。

附 則

この要綱は、令和5年12月14日から実施する。

**資料 4****八戸市空家等対策庁内検討委員会設置要綱**

(令和2年7月29日実施)

(趣旨)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第4条の規定に基づき、空家等対策計画の策定及びこれに基づく対策の実施について、関係部署が連携して取り組むため、八戸市空家等対策庁内検討委員会(以下「検討委員会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 検討委員会は、次に掲げる事項について検討する。

- (1) 法第7条に規定する空家等対策計画の立案に関すること。
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等の判定方法に関すること。
- (3) その他空家等対策の実施に関し、市長が必要と認める事項

2 検討委員会は、必要に応じて、前項の規定による検討の結果を市長に報告するものとする。

3 検討委員会は、必要に応じて、第1項の規定による検討の結果等を八戸市空家等対策会議に報告し、同会委員に意見を求めるものとする。

(組織)

第3条 検討委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は都市整備部次長(都市政策課担当)を、副委員長は市民環境部次長(環境保全課担当)を、委員は別表に掲げる者をもって充てる。

3 委員長は、会務を総理し、検討委員会を代表する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第4条 検討委員会は、委員長が招集し、その議長となる。

2 検討委員会は、検討事項に応じて、関係する委員をもって開催するものとする。

3 委員は、自らが会議に出席できないときは、所属職員を代理として出席させることができる。

4 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

5 検討委員会は、書面(電子データを含む。)により行うことができる。

(会議の非公開)

第5条 検討委員会の会議は、非公開とする。

(庶務)

第6条 検討委員会の庶務は、都市整備部都市政策課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、検討委員会の運営に必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和2年7月29日から実施する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から実施する。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から実施する。

附 則

この要綱は、令和5年4月1日から実施する。

附 則

この要綱は、令和5年9月8日から実施する。

附 則

この要綱は、令和5年12月14日から実施する。

別表(第3条関係)

委員	担当課
危機管理部次長	災害対策課
総合政策部次長	市民連携推進課／広報統計課
財政部次長	資産税課
商工労働まちづくり部次長	商工課／産業労政課／まちづくり推進課
福祉部次長	高齢福祉課／介護保険課／障がい福祉課
保健所副所長	衛生課
市民環境部次長	市民課
清掃事務所長	清掃事務所
建設部次長	道路維持課
都市整備部次長	建築指導課
八戸地域広域市町村圏事務組合消防本部次長	予防課／指令救急課
八戸圏域水道企業団事務局次長	料金課

## 資料 5

# 八戸市特定空家等判断基準

(令和4年4月作成)

## 1 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家法」という。)第2条第2項に規定する特定空家等(以下「特定空家等」という。)に対する措置の判断を行うため、国が定める『「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)』(以下「ガイドライン」という。)の内容を踏まえ、この基準を作成するものです。

## 2 対応方針

空家等の管理については、空家法第5条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。そのため市では、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し空家法第12条の規定に基づき情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していきます。

しかし、改善が図られず、本基準により特定空家等と認定された空家等については、空家法第22条の規定に基づく措置を行っていきます。

なお、空家法第22条の規定に基づく措置には、所有者等にとって不利益となる行為も含まれることから、慎重に事務手続きを進めることとします。

## 3 対象となる空家等

ガイドラインで示された特定空家等に関する判断基準を参考に、以下の状態にある空家等について、特定空家等の判断基準を定めます。

空家等の区分	空家等の状態
保安上危険な空家等	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(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)
衛生上有害な空家等	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(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)
景観上不適切な空家等	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
生活環境上不適切な空家等	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

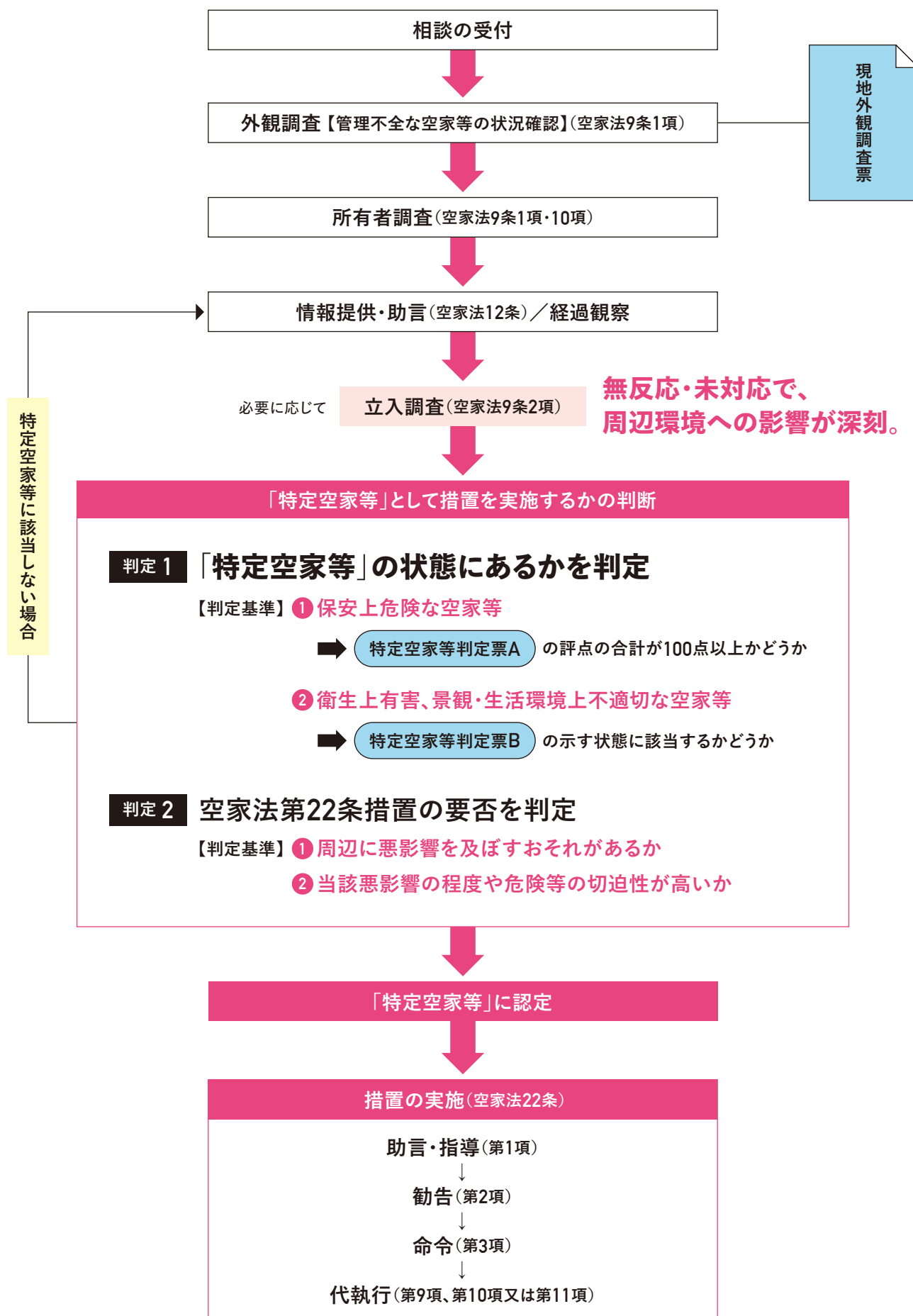
【空家等】 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。(空家法第2条第1項)

## 4 認定・決定の方法

特定空家等の認定及び当該特定空家等に対する措置の実施については、最終的に市長が認定・決定しますが、判断に当たって適宜、八戸市空家等対策会議委員の意見を聞くものとします。



## ▶▶▶ 特定空家等に対する措置の流れ ◀◀◀





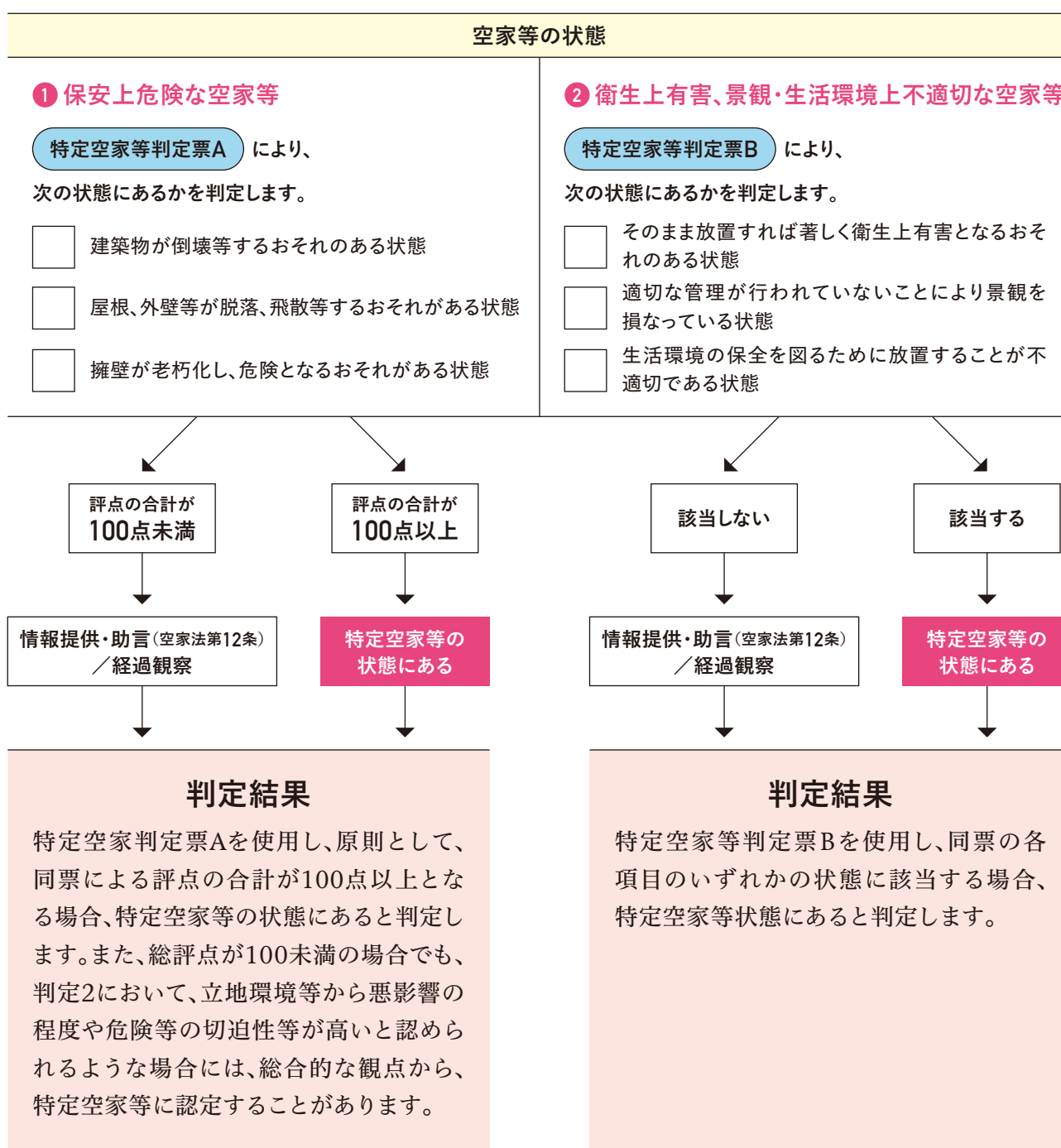
## 5 判断基準

空家等の区分ごとに、当該空家等の物的状態と周辺への影響について判定し、特定空家等として措置を行うか、総合的に判断します。

判定1 「特定空家等」の状態にあるかを判定	空家等の状態
判定2 空家法第22条措置の要否を判定	周辺への悪影響、危険等の切迫性

### 判定1 「特定空家等」の状態にあるかを判定

判定1では、特定空家判定票(AとB)を使用し、当該空家等が、特定空家等の状態にあるかを判定します。



# 特定空家等判定表 A

そのまま放置すれば倒壊等著しく危険となるおそれのある状態

判定項目		箇所	状態	配点	該当	評点	
1 建築物が著しく危険又は将来そのような状態になることが予見される							
(1) 建築物の 倒壊等	ア 建築物の 著しい傾斜	基礎、床等の 不同沈下 柱等の傾斜等	建築物に傾斜等が見られる ●局所的に不同沈下等による沈下が見られる(建物の一部が崩壊・崩落している) ●柱や壁が傾斜している(1/60 ～ 1/20が目安)	50	<input type="checkbox"/>		
			傾斜等により倒壊等のおそれがある又はすでに倒壊している ●一見して倒壊のおそれがある又は既に倒壊している ●建築物全体に不同沈下等による沈下が見られる(建物の過半が崩壊・崩落している) ●柱や壁が傾斜している(1/20以上が目安)	100	<input type="checkbox"/>		
	イ 建築物の 構造上主要な 部分の損傷等	(ア) 基礎、土台	小規模な修理を要する損傷等がある ●基礎にひび割れ、剥落、欠損等が見られる(局所的、軽度) ●土台の腐食が見られる(局所的)	25	<input type="checkbox"/>		
			大規模な修理を要する損傷等がある ●基礎にひび割れ、剥落、欠損等が見られる(全体、重度) ●土台の腐食が見られる(全体)	50	<input type="checkbox"/>		
		(イ) 柱、はり、 筋かい、 柱とはりの 接合部	小規模な修理を要する損傷等がある ●柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(局所的、軽度)	25	<input type="checkbox"/>		
			大規模な修理を要する損傷等がある ●柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる(全体、重度)	50	<input type="checkbox"/>		
	(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等	(ア) 屋根ふき材、 庇又は軒	小規模・軽微な破損等がある ●軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がり、雨どいの破損等 ●屋根材の剥落、浮き、変形(一部)	25	<input type="checkbox"/>		
			大規模・著しい破損等がある ●屋根材の剥落、浮き、変形(大規模)	50	<input type="checkbox"/>		
(イ) 外壁		小規模・軽微な破損等がある ●壁材の剥離、破損、浮き、腐食等が見られる(一部) ●壁体を貫通する穴(小規模)	25	<input type="checkbox"/>			
		大規模・著しい破損等がある ●壁材の剥離、破損、浮き、腐食等が見られる(全体、大規模) ●壁体を貫通する穴(大規模、多数)	50	<input type="checkbox"/>			
(ウ) 看板、給湯器、 屋上水槽等		腐朽・破損等がある ●支持材や表面材などに部分的な腐食やボルトのゆるみ等が見られる	15	<input type="checkbox"/>			
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ●既に脱落や転倒、落下等が見られる ●支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い	25	<input type="checkbox"/>			
(エ) 屋外階段、 バルコニー		腐朽・破損等がある ●手すりや格子などの一部に腐食、破損等が見られる	15	<input type="checkbox"/>			
		腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ●既に傾斜等が見られる ●手すりや格子など広範囲に腐食、破損等が見られ脱落等の可能性が高い	25	<input type="checkbox"/>			
(オ) 門、塀		腐朽・破損等がある ●ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる	15	<input type="checkbox"/>			
		腐朽・破損等により倒壊のおそれがある ●既に一部倒壊している ●破損や傾斜等が著しく倒壊等の可能性が高い	25	<input type="checkbox"/>			
2擁壁の老朽化等により 危険となるおそれがある		擁壁のひび割れ、崩壊等 「宅地擁壁老朽化判定マニュアル(案)」【国土交通省】に基づき、水抜き穴の詰まり、水のしみ出し、ひび割れ、傾斜・折損、ふくらみ等により、宅地擁壁の老朽化等に対する危険度を総合的に判定評価する。					
		判定マニュアル(案)による宅地擁壁危険度評価の「小」区分に該当		15	<input type="checkbox"/>		
		判定マニュアル(案)による宅地擁壁危険度評価の「中」区分に該当		50	<input type="checkbox"/>		
		判定マニュアル(案)による宅地擁壁危険度評価の「大」区分に該当		100	<input type="checkbox"/>		
				合計			
◎総評点が100点以上の場合、特定空家等の状態にあると判定する。 ◎総評点が100点未満の場合、立地環境等に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性が高いと判断されたものについては、特定空家等に認定することがある							

## 特定空家等判定表 B

そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

判定項目	状態		該当
1 建築物又は 設備等の損傷等	吹付け石綿等	●吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である。	<input type="checkbox"/>
	浄化槽等	●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。	<input type="checkbox"/>
	排水設備等	●排水等の流出による臭気があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>
2 ごみ等の放置、 不法投棄	臭気	●ごみ等の放置、不法投棄により、多数の動物、害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>
	動物・害虫の発生	●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。	<input type="checkbox"/>
3 その他	その他	●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 ( )	<input type="checkbox"/>

適正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

判定項目	状態		該当
1 既存の景観に 関するルールに 著しく適合しない	景観計画	●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ない状態となっている。	<input type="checkbox"/>
	その他	●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。	<input type="checkbox"/>
2 周辺の景観と 著しく不調和	落書き等	●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。	<input type="checkbox"/>
	窓ガラス	●多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。	<input type="checkbox"/>
	看板	●看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>
	立木等	●立木等が建築物全面を覆う程度まで繁茂している。	<input type="checkbox"/>
	ごみ等	●敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。	<input type="checkbox"/>
3 その他	その他	●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 ( )	<input type="checkbox"/>

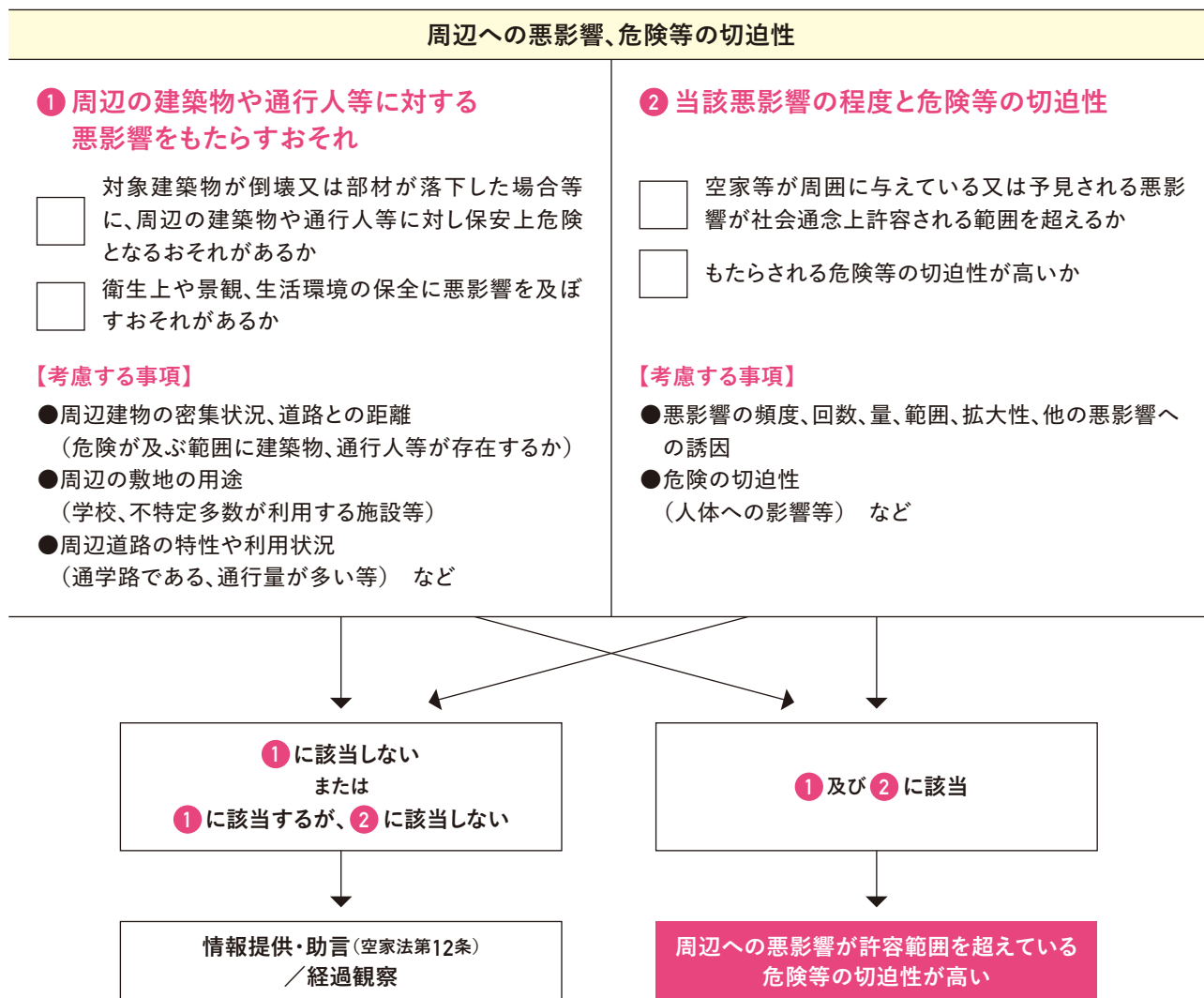
その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

判定項目	状態	該当
1 立木等	●立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、その敷地外に枝等が大量に散らばっている。	<input type="checkbox"/>
	●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。	<input type="checkbox"/>
2 空家等に すみついた動物	●動物の鳴き声や活動の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>
	●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。	<input type="checkbox"/>
	●敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>
	●多数の動物、害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。	<input type="checkbox"/>
	●住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/>
	●害虫が大量に発生し、近隣家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。	<input type="checkbox"/>
3 建築物等の 不適切な管理	●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。	<input type="checkbox"/>
	●屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。	<input type="checkbox"/>
	●周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。	<input type="checkbox"/>
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 ( )	<input type="checkbox"/>

◎上記のいずれかの状態に該当する場合、特定空家等の状態にあると判定する。

## 判定2 周辺への悪影響や危険等の切迫性について

判定2では、下記の事項を考慮し、次のとおり判定を行います。



## 総合判断

判定1及び判定2の判定結果に応じて、次表のとおり総合的に判断します。

空家等の区分	判定 1 の判定結果		判定 2 の判定結果	
			基準に該当しない	基準に該当する
保安上危険な空家等	特定空家等 判定票A	評点の合計が100点未満	✕	△
		評点の合計が100点以上	✕	○
衛生上有害な空家等 景観上不適切な空家等 生活環境上不適切な空家等	特定空家等 判定票B	該当しない	✕	✕
		該当する	✕	○

○  
特定空家等の認定対象となる

△  
特定空家等の認定対象となる場合がある

✕  
特定空家等の認定対象とはならない

## 資料 6

## 空き家実態・意向確認調査 調査票

(老朽度評価 評点シート)

評定区分	評定項目	評定内容	配点	評定
構造一般の程度	①基礎	い ●構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。	10	
		ろ ●構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。	20	
	②外壁	●外壁の構造が粗悪なもの。	25	
構造の腐朽 又は 破損の程度	③基礎 土台 柱 はり	い ●柱が傾斜しているもの。 ●土台又は柱が腐朽し、又は破損している等小修理を要するもの。	25	
		ろ ●基礎に不同沈下のあるもの。 ●柱の傾斜が著しいもの。 ●はりが腐朽し、又は破損しているもの。 ●土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの。	50	
		は ●基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの。	100	
	④外壁	い ●外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの。	15	
		ろ ●外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの。 ●壁体を貫通する穴を生じているもの。	25	
	⑤屋根	い ●屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあるもの。	15	
		ろ ●屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの。 ●軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの。	25	
		は ●屋根が著しく変形したもの。	50	
	⑥外壁	い ●延焼のおそれのある外壁があるもの。	10	
		ろ ●延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの。	20	
防火上 又は 避難上の構造の程度	⑦屋根	●屋根が可燃性材料でふかれているもの。	10	
排水設備	⑧雨水	●雨樋がないもの。	10	
			合計	点

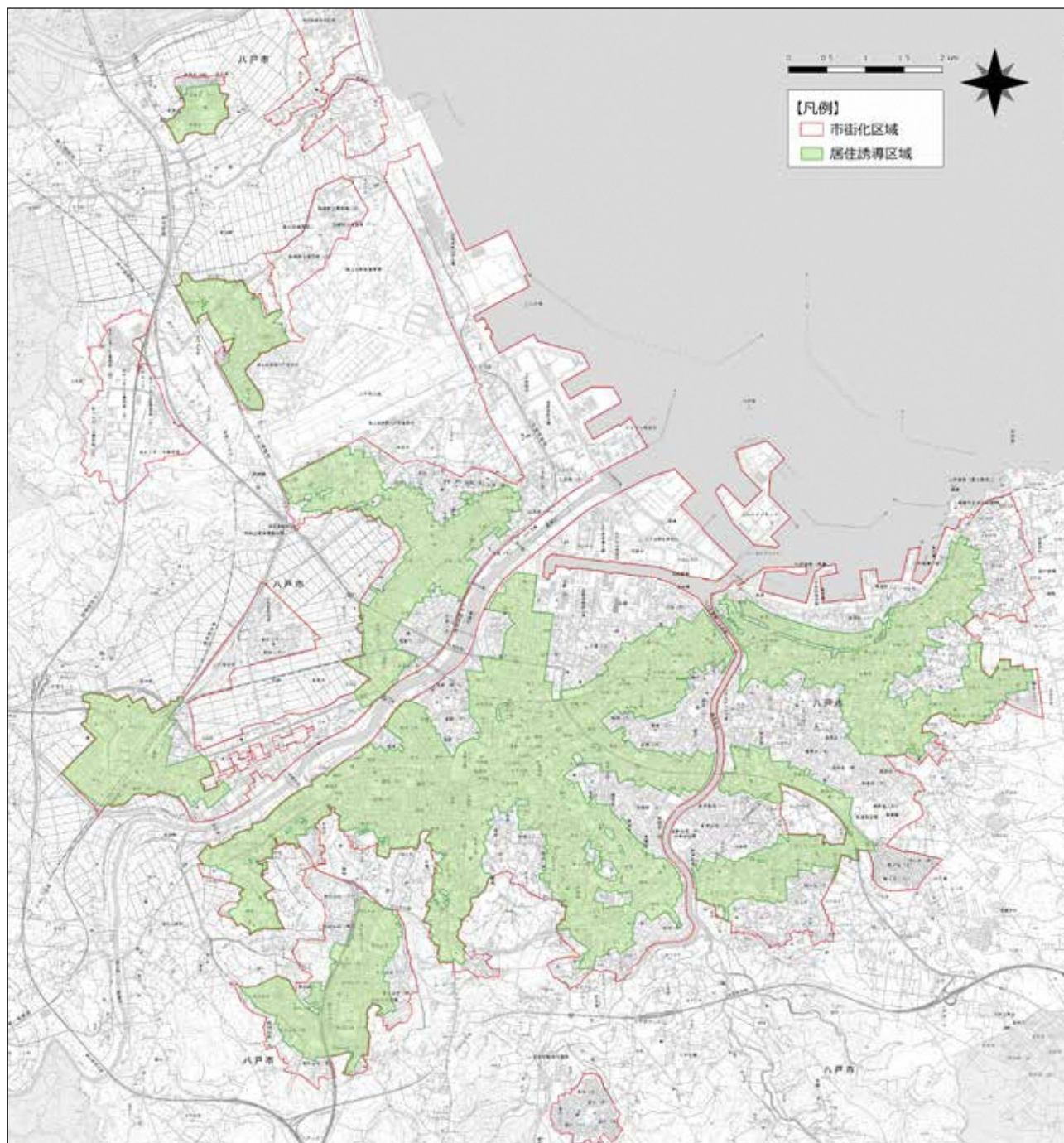
◎合計点が0点の場合、外観に老朽化は無く、利用可能であると判定する。

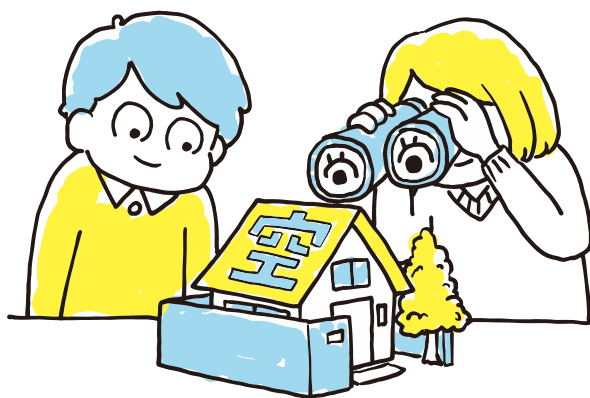
◎合計点が1点から99点の場合、一部修繕が必要であると判定する。

◎合計点が100点以上の場合、特定空家候補と判定する。



# 資料 7 八戸市立地適正化計画 居住誘導区域図 (令和6年3月改定)





八戸市 都市整備部 都市政策課 空き家対策グループ

〒031-8686 八戸市内丸1-1-1

☎0178-43-2824 📠0178-41-2302 ✉ [toshisei@city.hachinohe.aomori.jp](mailto:toshisei@city.hachinohe.aomori.jp)



八戸市  
Hachinohe City