

能代市空家等対策計画

平成30年3月
能代市

目次

第1章 計画の趣旨

- 1. 計画策定の背景 1
- 2. 計画の位置づけ 1

第2章 空家等の現状と課題

- 1. 本市の空家等の現状
 - (1) 国による住宅・土地統計調査（総務省統計局）の結果について 2
 - (2) 本市による空家等の調査の結果について 3
 - (3) 空家に関するアンケート調査の結果について 4
 - (4) 相談・苦情等の対応状況について 5
- 2. 空家等を取り巻く課題 6

第3章 空家等対策に関する基本的な方針及び施策

- 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 7
- 2. 計画期間 7
- 3. 空家等の調査 8
- 4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進 8
- 5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 9
- 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 10
- 7. 住民等からの空家等に関する相談への対応 11
- 8. 空家等に関する対策の実施体制 12
- 9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 12

- 資料編 13

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景

近年の少子高齢化や生活様式の多様化等により、全国的に空家等が増加しています。特に適切な管理が行われていない空家等は、犯罪や放火の誘発、建物の倒壊や建築資材の飛散、草木の繁茂や害虫の発生等、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の増加に伴い、問題が一層深刻化していくことが懸念されます。

市では、年々増加傾向にある空家等に対応するため、市民及び地域の安全安心の確保並びに生活環境の保全を図ることを目的に、「能代市空家等の適切な管理に関する条例」（以下「条例」という。）を平成26年4月1日に施行し、対策に取り組んでいます。

国では、地域住民の生活環境の保全のほか、空家等の活用促進等のため、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、平成27年5月26日に完全施行となりました。また、平成27年2月26日には、法に基づく「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指針」が定められました。

法及び基本指針では、空家等の所有者や管理者（以下「所有者等」という。）が適切な管理に努めること、住民に最も身近な市町村が空家等に関する対策を実施することが重要としております。このような背景を踏まえ、住民の安全安心な生活環境の保全や空家等の有効活用等の対策に取り組むことを目的として、本計画を定めることとしました。

用語の定義

「空家等」（法第2条第1項）

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

「特定空家等」（法第2条第2項）

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。

2. 計画の位置づけ

本計画は、適切な管理が行われていない空家等が増加することにより、地域に深刻な影響を及ぼしていることから、法第6条の規定に基づき、空家等対策に関する方針等について定めたものであり、本市の空家等対策の基本となります。

第2章 空家等の現状と課題

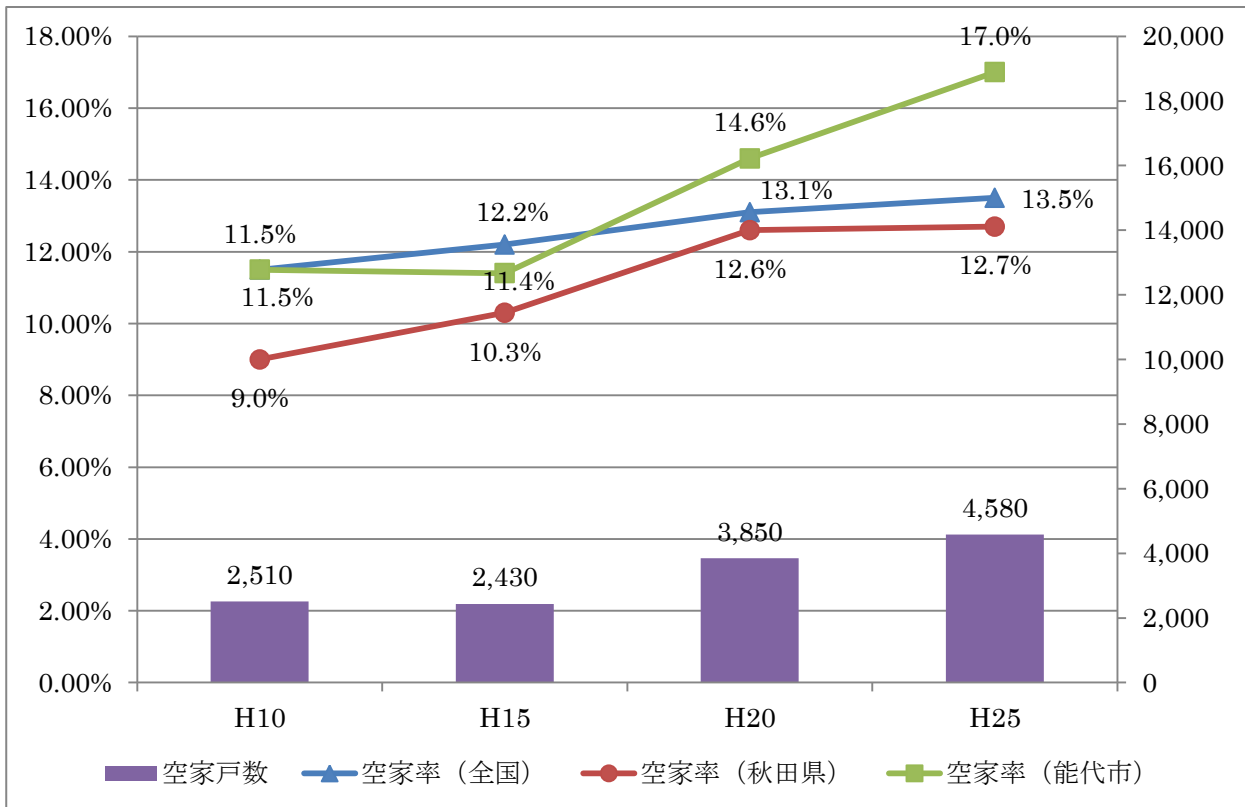
1. 本市の空家等の現状

(1) 国による住宅・土地統計調査（総務省統計局）の結果について

平成25年度住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、空家は全国で820万戸（空家率13.5%）、秋田県で5.6万戸（12.7%）、本市では4,580戸（17.0%）となっています。

	住宅数	居住世帯	居住世帯なし				
			総数	一時現在者のみ	建築中	空家	
全国	60,628,600	52,102,200	8,526,400	242,800	88,100	8,196,400	13.5%
秋田県	446,900	389,000	57,900	900	400	56,600	12.7%
能代市	26,990	22,380	4,610	20	10	4,580	17.0%

住宅数の内訳（資料：平成25年住宅・土地統計調査）



空家数と空家率の推移 【資料：各年住宅・土地統計調査（総務省）】

※住宅・土地統計調査

○住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居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、5年ごとに国が行う調査です。

○この調査は抽出調査のため、結果の数値は推定値です。

(2) 本市による空家等の調査の結果について

本市では平成26年度から市内全域を対象に能代市空家等実態調査（以下、空家等実態調査）を行っており、その数が年々増えていることを確認しています。

平成28年度は、空家等との情報があった1,836戸を対象に現地を確認し、建物の損傷の程度や周辺への影響、対応の緊急度等について実態を調査しました。その結果、前年に比べ89戸増え、1,610戸となっています。

市内の空家等は、住宅密集度等に比例して中心地域ほど多くなっているものの、市内全域に広く分布しています。

空家等の状態については、1,610戸のうち、外観では目立った破損腐朽がなく、活用可能と思われる「良好」空家は、857戸（53.2%）となっています。

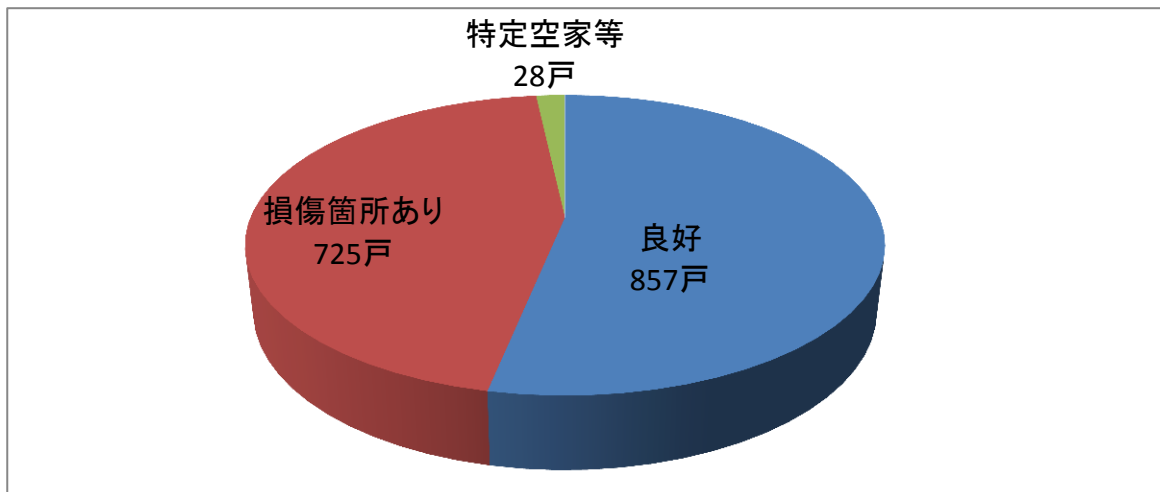
一方、「特定空家等」は28戸（1.7%）、「損傷箇所がある」空家等は725戸（45.1%）となっています。

平成26年度からの空家数の推移

年 度		H26	H27	H28
空家数		1,270	1,521	1,610
	良好	928	1,034	857
	損傷箇所あり	311	456	725
	特定空家等	※ 31	31	28

※平成26年度は法施行前の調査のため、外壁や屋根等の腐朽破損が著しく、倒壊又は建材の飛散若しくは剥落によって周辺へ悪影響を及ぼす可能性がある「管理不全な状態」として区分した空家等を「特定空家等」と見なして載せています。

平成28年度調査における空家等の状態



(3) 空家に関するアンケート調査の結果について

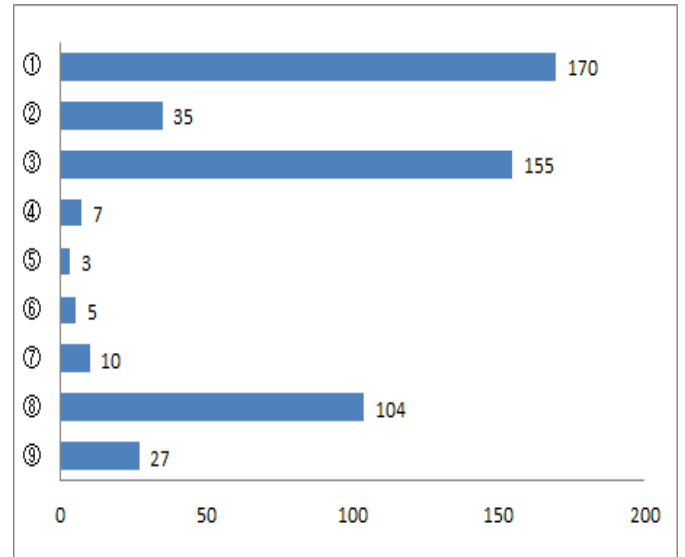
本市では平成 28 年度に所有者等を対象として、建物の管理状況や利活用に関する意向等を把握するため、空家に関するアンケート調査（以下、アンケート調査）を実施しました。

本調査では、平成 27 年度に行った空家等実態調査において空家等と判断した建物のうち、所有者情報があつた方へ調査票を送付し、のべ 766 人（回答率 59%）の方から回答をいただきました。

調査の結果、約 60%がここ 10 年で空家になっており、半数以上が修理なし又は多少の修理で住めるとしています。また、約 80%が誰かしら管理しているとの回答ですが、月に 1 回以上管理しているのは 35%にとどまります。今後の活用については、売却や解体の意向が多くなっていますが、約 30%の方が「決まってない（現状のまま）」と回答しています。活用にあたり困っていることとしては「売却、賃貸の相手が見つからない」「解体費用の支出が困難」との回答が多く、市は「不動産業者等の情報」や「解体への補助」を求められています。

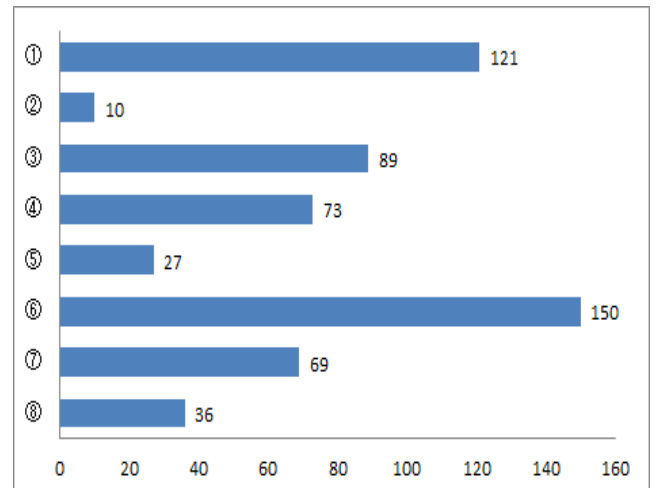
- ・今後の活用についてどのようにお考えか（複数選択可）

①売却したい	170
②賃貸したい	35
③解体したい	155
④自分や家族が住む	7
⑤別荘等として時々使う	3
⑥物置、倉庫等として使う	5
⑦子や孫に相続する	10
⑧決まっていない（現状のまま）	104
⑨その他	27



- ・空家の管理、活用について市に対する要望は（複数選択可）

①不動産業者等の情報(売却・賃貸)	121
②建物を管理してくれる業者の情報	10
③不要な家具等の処分業者の情報	89
④解体業者の情報	73
⑤リフォームへの補助	27
⑥解体への補助	150
⑦特にない	69
⑧その他	36



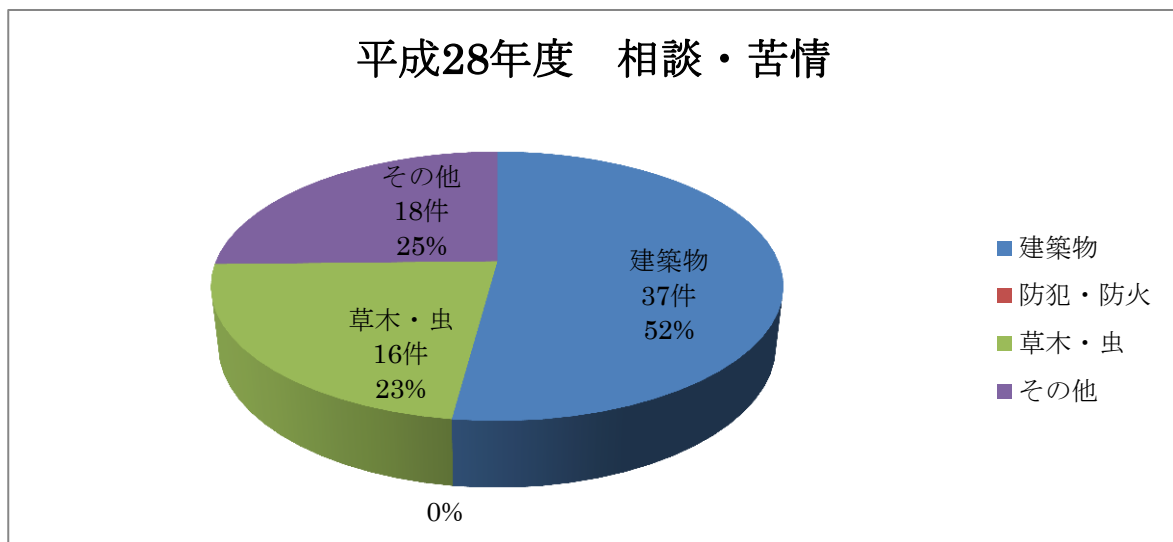
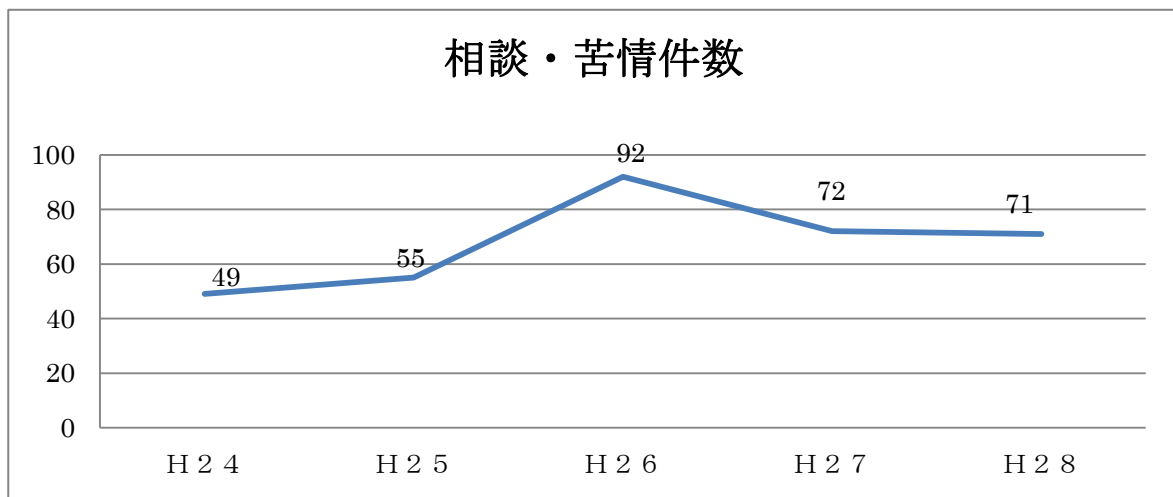
(4) 相談・苦情等の対応状況について

市には建物の老朽化や草木の繁茂、害虫の発生等、多種多様な相談が寄せられています。平成28年度は71件の相談・苦情等が寄せられており、その内訳は、「建物の老朽化・建材の飛散」が37件、「草木の繁茂や害虫の発生」が16件、「その他」18件となっています。

市民等から相談、苦情等があった場合は、その都度、現地調査を行い、状況に応じて所有者等へ適切に管理するよう連絡をとり、その多くは所有者等が自ら対応している状況にあります。

しかし、一部の空家等については、相続放棄や所有者が行方不明などのため、問題解決に至らない場合があります。

年 度	H24	H25	H26	H27	H28
相談件数	49	55	92	72	71
建物の老朽化、建材の飛散	33	27	53	38	37
防犯・防火の不備	1	0	2	1	0
草木の繁茂や害虫の発生	9	20	17	17	16
その他	6	8	20	16	18



2. 空家等を取り巻く課題

空家等実態調査やアンケート調査、市民等からの相談・苦情への対応状況から空家等の課題を整理すると、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するものなど、次のような課題が挙げられます。

(1) 所有者等の管理意識の希薄化

アンケート調査では、所有者等の約3割が今後の空家等の活用について「決まってい（現状のまま）」と回答しており、こうした中長期的な見通しを持っていない人が所有している空家等は、長期間にわたって放置されるおそれがあります。また、遠方に住んでいたり、相続により空家等を所有した場合、所有者等としての意識が低くなる傾向があります。

このような方々に管理者としての意識を持ってもらうことが課題であり、管理者意識を醸成していくための対策が必要となります。

(2) 問題解決のための適切な相談先の情報や支援

アンケート調査では、市には情報（不動産業者、解体業者等）や補助金（解体、リフォーム）が求められています。また、所有者等から空家等の権利の問題や管理の方法、依頼先等について相談を受けることがあります。このような情報不足で困っている人や資金等の問題を抱えている人が、空家等の解体や売却、有効活用等について実現できるような情報提供の充実や支援の内容等についての検討が必要となります。

(3) 適切に管理がされていない空家等の存在

空家等実態調査では、損傷箇所がある空家等が年々増加しています。空家等が放置されると、放火や不審者の侵入、不法滞在など犯罪の温床となるおそれがあるほか、建物の倒壊や屋根材等の飛散による事故が発生するおそれがあります。また、敷地内の草木の繁茂による隣地や道路への悪影響や、敷地内へのゴミの不法投棄などにより近隣の環境悪化を招きます。

こうした空家周辺的生活環境の悪化を防ぐためにも、適切に管理されていない空家等をなくしていくことが課題であり、是正を進めるための対策が必要となります。

(4) 市民からの相談・苦情の増加、問題の顕在化

空家等の増加に伴い、市民からの相談・苦情や自治会からの改善要望が寄せられており、防災・防犯上の危険、生活環境への悪影響等、多方面にわたり様々な問題が顕在化しています。

市民等からの相談・苦情への的確に対応するため、データベースや各施策、連携体制の整備が課題であり、庁内の情報共有や連携はもとより、民間を含めた関係団体との連携が必要となります。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針及び施策

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

(1) 対象地区

空家等実態調査の結果、空家等は市内全域に広く分布していることから、能代市内全域を計画の対象とします。

(2) 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等は、法第2条第1項に規定された「空家等」とします。また、空家等の種類は、平成26年度から実施している空家等実態調査では、その多くが住宅用途の建物ではあるものの、住宅に限らず店舗や倉庫等も存在することから、全ての種類の空家等を対象とします。

(3) 基本方針

空家等の管理責任は第一義的に所有者等にあるとされていますが、管理者としての意識が希薄な所有者等があり、適切に管理されていない空家等が見られます。そのため、市民等から相談や苦情が多数寄せられており、情報提供や支援の充実を求められています。

こうしたことから、次の2つの基本的な考え方に基づいて、空家等対策に取り組めます。

①地域の安全・安心の確保

空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、適切な管理や活用を促進すると共に、特定空家等に対する必要な措置を講じます。

②地域や関係団体等との連携

地域や関係団体等との連携体制を構築し、相互に協力しながら空家等の対策を推進します。

2. 計画期間

本計画の期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。

3. 空家等の調査

空家等の実態を把握するため、定期的に調査を実施します。

- (1) 対象地区 能代市内全域とします。
- (2) 期間 原則として毎年行うものとします。
- (3) 対象 法第2条第1項に規定する空家等とします。
- (4) 調査内容及び方法等

空家等の所在地や管理状態、所有者等について調査し、個別に調査票を作成します。
なお、現地調査は外観目視により行うこととし、危険の有無等について確認します。

- (5) データベースの整備

空家等の所在地や管理状態、所有者等の情報を庁内関係課等で共有できるようデータベースを整備します。

4. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、私有財産であり、所有者等の責任において適切な管理に努める義務があります。所有者等に自発的な管理を促すため、意識の啓発や情報の提供を行います。

- (1) 所有者等への啓発

所有者等が空家に起因する問題等を認識し、適切な維持管理の重要性や管理責任等を十分理解してもらえるよう、「広報のしろ」や市のホームページ等を活用するほか、地域住民が多く参加する会合等の機会をとらえ出前講座を開催するなど、空家等に関する意識の啓発を図ります。

- (2) 適切な情報提供

所有者等が空家等を放置したり、「どうしたらいいかわからない」といった状態を解消するため、行政の支援制度や相談窓口、様々な民間サービス等の情報（不動産業者、解体業者等）を提供します。

5. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

状態が良い空家等については、所有者等に対し有効活用や市場流通を促進します。
また、空家等及び除却後の跡地の活用について促進します。

(1) 空き家バンクの活用促進

空家等を「売りたい」「貸したい」と希望している所有者等から登録申込を受けて、その情報をホームページで市内外へ公開することにより、空家等の有効活用を促進します。

(2) 住宅リフォーム支援制度の活用

住宅リフォーム支援制度では、空家を取得してリフォームを行う場合、加算して補助金を交付します。

住宅リフォーム支援補助金

住宅投資による経済の活性化を図ると共に、既存住宅の耐久性・耐震性の向上など、市民が安全・安心で快適な生活が営めるよう居住環境の質の向上を支援しています。

①補助対象者

能代市に住所がある方、または工事完了後に補助対象住宅に転居する方

②対象工事

次に掲げる工事で、当該工事に要する費用が30万円以上のもの

- ・住宅の増改築：既存住宅の増築又は一部を解体して造り替え
- ・住宅リフォーム：住宅の機能及び性能を維持又は向上させるための修繕など

③補助率・補助限度額

- ・一般：補助対象工事費の10%（上限額20万円）

※多世代同居、多子世帯、空家のリフォームの場合は、更に補助対象工事費の10%（上限額20万円）をそれぞれ加算して補助

(3) 空家等情報の外部提供

現在国で検討している「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン（試案）」や先進事例を参考に、民間事業者等との連携方法等を検討し、空家等及び除却後の跡地の活用を図ります。

(4) 国の補助制度等の活用

国の補助制度等の活用により、空家等の公共用途への改修及び除却、除却後の跡地の活用について検討します。

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

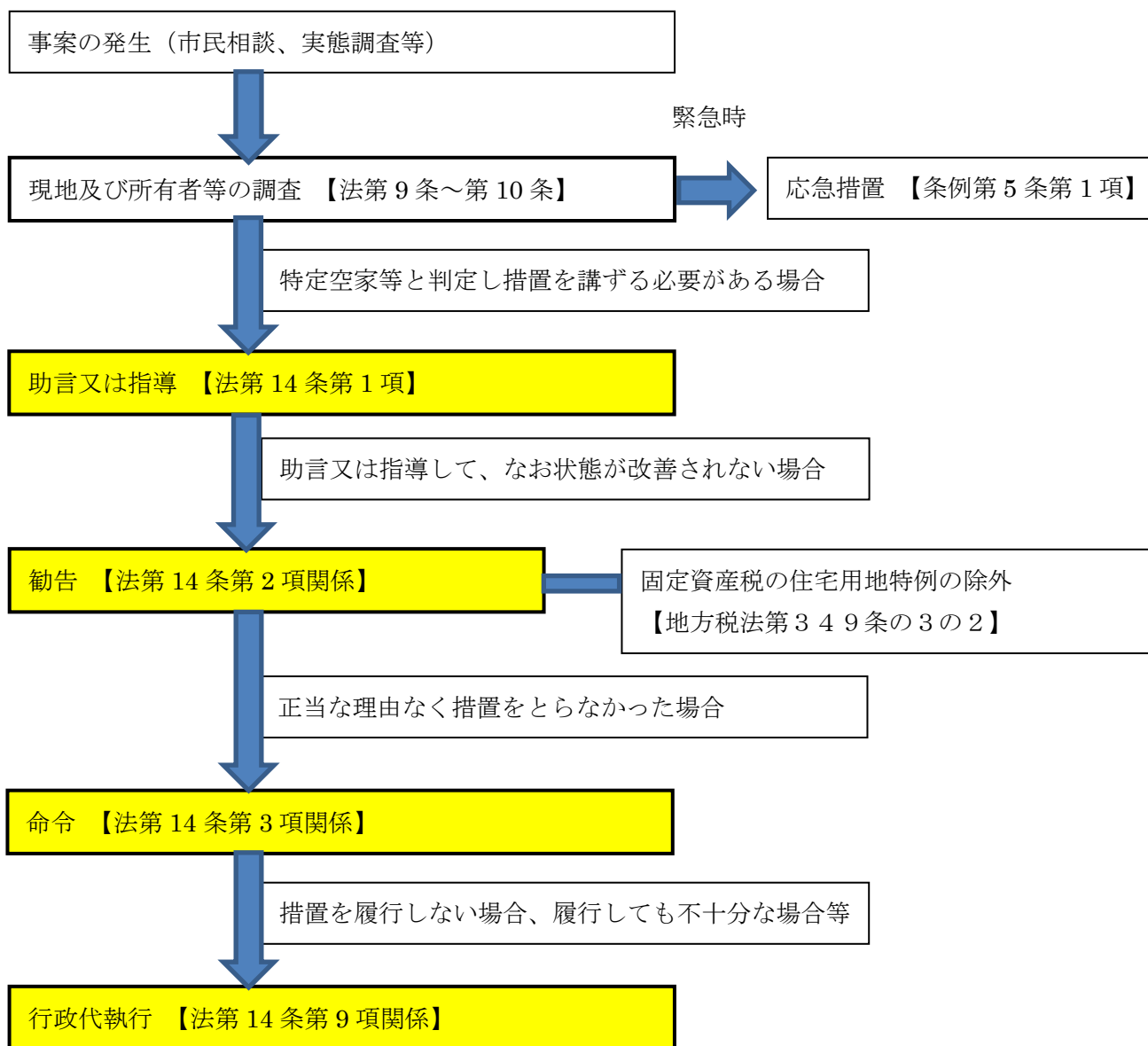
周辺へ悪影響を及ぼす可能性が高い特定空家等については、所有者等に対し除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法の規定に基づき助言又は指導等を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(1) 特定空家等に関する判定

特定空家等に関する判定は、国が定めた「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）」を基に市が作成した「特定空家等に係る調査判定マニュアル」により行います。

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等の所有者等に対して次の手順で必要な措置を講じます。



(3) 応急措置（条例第5条第1項）

空家等が緊急に危険を回避しなければならない状態にあり、これを放置することが公益に反すると認められるときは、条例の規定に基づき、必要な最小限度の措置を講じます。

7. 住民等からの空家等に関する相談への対応

市に寄せられる相談や苦情は、総務課防災危機管理室が相談窓口となり、庁内関係課が連携し対応します。

関係課	役割
総務課	<ul style="list-style-type: none">・空家等対策協議会、空家等対策庁内検討会議の運営・空家等対策計画の策定、変更に関する事・空家等の調査に関する事・危険な空家等の相談、措置に関する事
税務課	<ul style="list-style-type: none">・固定資産税に関する事
総合政策課	<ul style="list-style-type: none">・空き家バンクに関する事
市民活力推進課	<ul style="list-style-type: none">・防犯に関する事・自治会との連携に関する事
長寿いきがい課	<ul style="list-style-type: none">・高齢者世帯、施設入所者の情報に関する事
市民保険課	<ul style="list-style-type: none">・住基、戸籍情報に関する事・困りごと相談（市民生活相談）に関する事
環境衛生課	<ul style="list-style-type: none">・ごみの放置・投棄、害虫の発生、雑草・樹木の繁茂、悪臭、ホームタンクの油漏れ等に関する事
商工港湾課	<ul style="list-style-type: none">・中心市街地における空店舗等に関する事
都市整備課	<ul style="list-style-type: none">・住宅リフォーム支援に関する事・空家等の危険度判定に関する事
道路河川課	<ul style="list-style-type: none">・市道への樹木のはみ出し、塀の倒壊等に関する事
総務企画課	<ul style="list-style-type: none">・二ツ井地域における空家等の相談に関する事

8. 空家等に関する対策の実施体制

空家等の問題は、地域社会全体にかかわることから、市の関係課をはじめ国や県、関係団体等が連携し、対策を実施します。

(1) 能代市空家等対策協議会

能代市空家等対策協議会は、空家等対策計画の作成や変更、計画に基づく施策の実施に関することのほか、行政代執行等の措置について協議します。

(2) 空家等対策庁内検討会議

空家等対策庁内検討会議は、空家等対策に関する情報を共有し、施策の検討等を行うほか、連携して対策を実施します。

(3) 関係機関及び関係団体等との連携

空家等の対策は、幅広い分野における関係者の協力が不可欠なことから、国や県、警察、消防、自治会、民間事業者等と連携しながら取り組みます。

9. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

本計画は、法の改正や各種施策の実施による効果、社会情勢の変化等により、必要に応じて見直します。

資料編

1. 能代市空家等実態調査（平成28年度）

平成27年度の空家実態調査で把握した1,521戸を基に、消防本部や自治会長、周辺住民からの情報、上水道の閉栓情報などを加えた1,836戸を対象に現地を確認し、建物の状態や周辺への影響、対応の緊急度などについて実態調査を行いました。

その結果、前年に比べ空家数が89戸増え、1,610戸となっています。

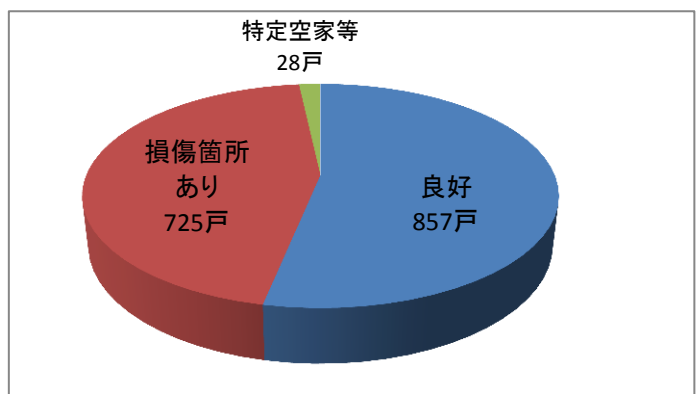
①空家の状態（対象数1,610戸）

1,610戸の空家のうち、外観では目立った破損腐朽がなく、活用可能と思われる「良好」空家は、857戸（53.2%）となっています。

一方、法で定義する「特定空家等」（①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③適切な管理が行われなないことにより著しく景観を損なっている状態 ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態）に該当する空家は28戸（1.7%）、「損傷箇所がある」空家は725戸（45.1%）となっています。

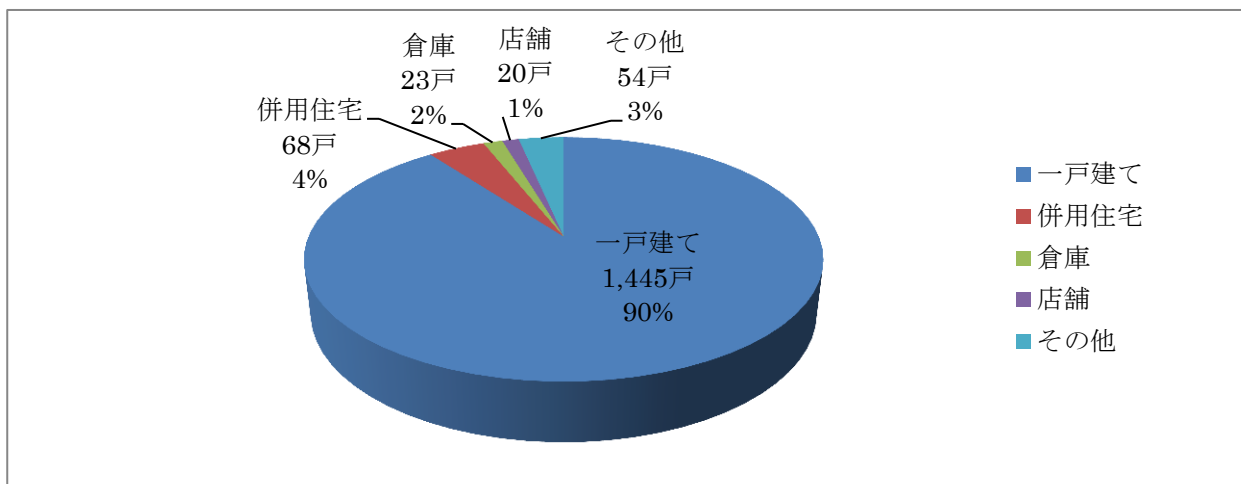
空家の状態

空家数	1,610
良好	857
損傷箇所あり	725
特定空家等	28



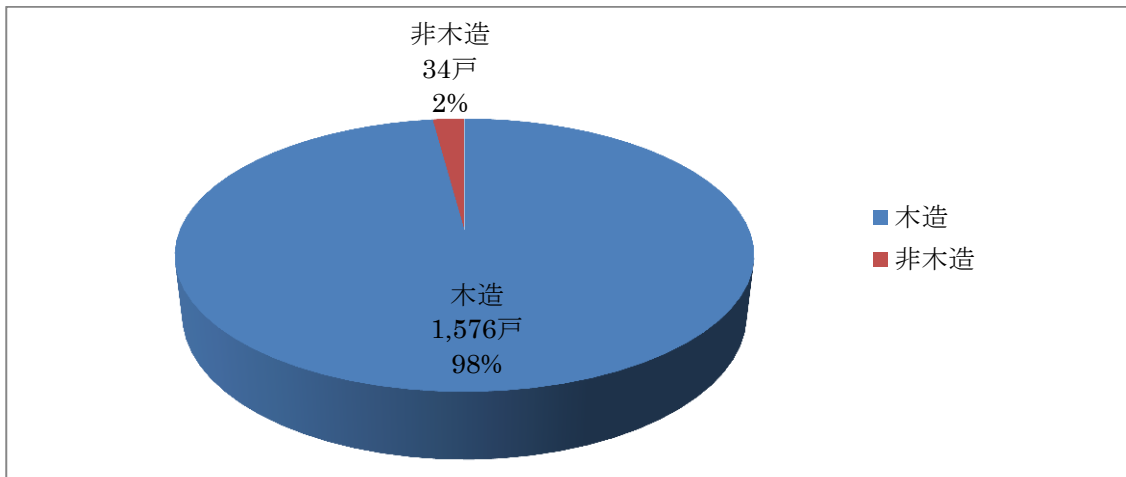
②用途別（対象数1,610戸）

用途別では、「一戸建て」が1,445戸（90%）と最も多く、次いで「併用住宅」が68戸（4%）、「倉庫」23戸（2%）、「店舗」20戸（1%）、その他（工場、共同住宅等）54戸（3%）となっています。



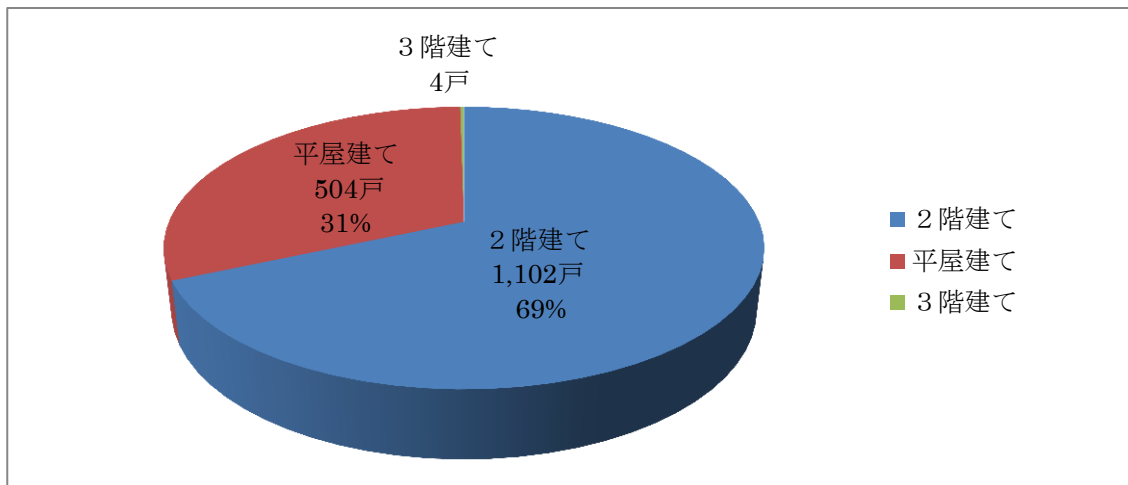
③構造別（対象数 1,610 戸）

構造別については、1,576 戸（98%）が「木造」であり、「非木造（鉄骨造や鉄筋コンクリート造）」の空家が 34 戸（2%）となっています。



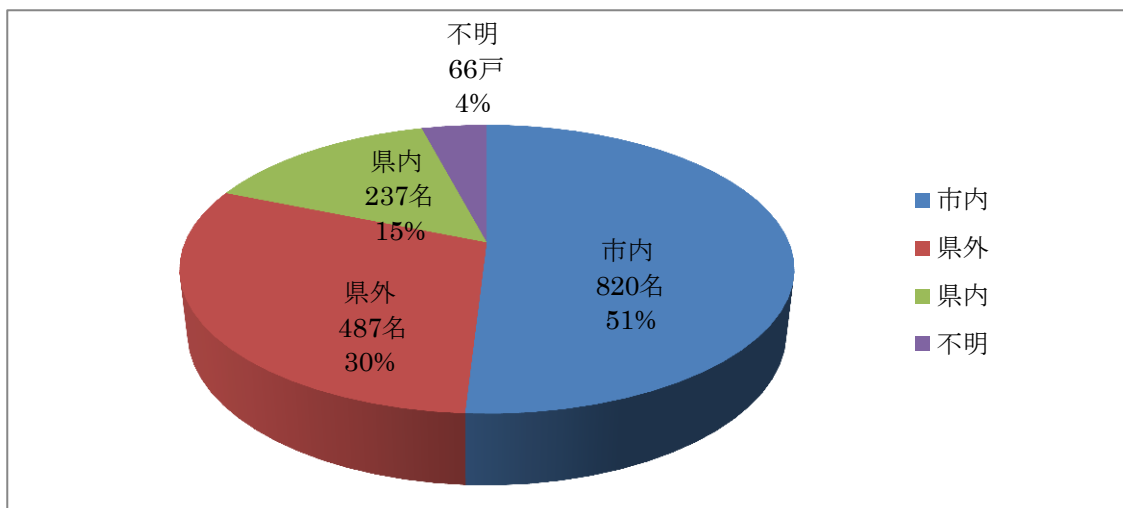
④階数別（対象数 1,610 戸）

階数別については、「2階建て」が 1,102 戸（69%）、「平屋建て」が 504 戸（31%）、「3階建て」が 4 戸となっています。



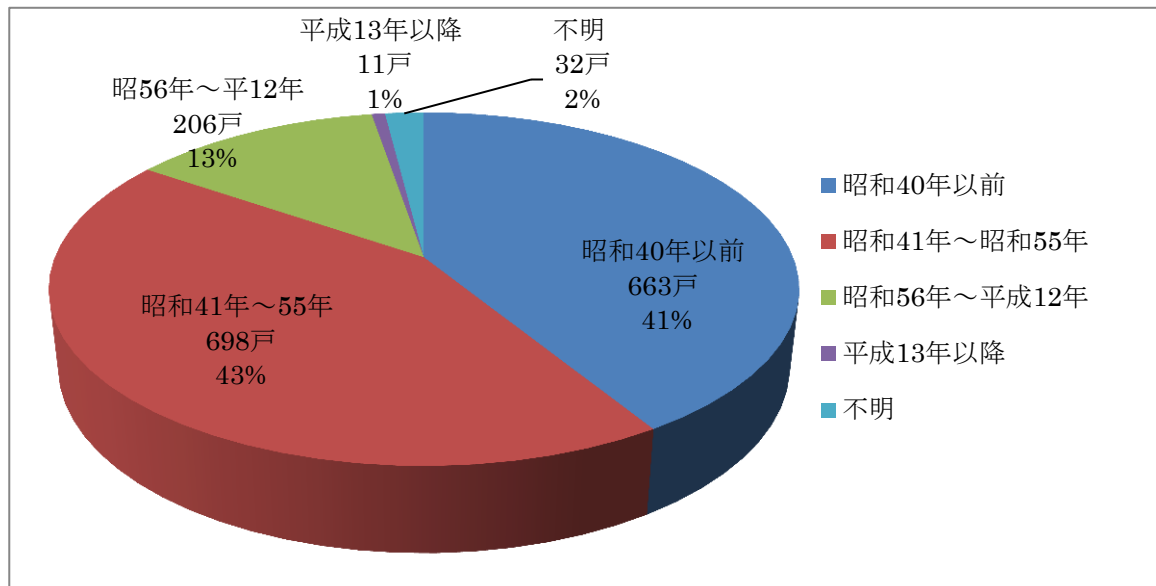
⑤所有者の住所（対象数 1,610 戸）

所有者の住所は、「市内」が 820 名、「県外」が 487 名、「県内（能代市以外）」が 237 名となっており、所有者の半数が能代市内在住となっています。



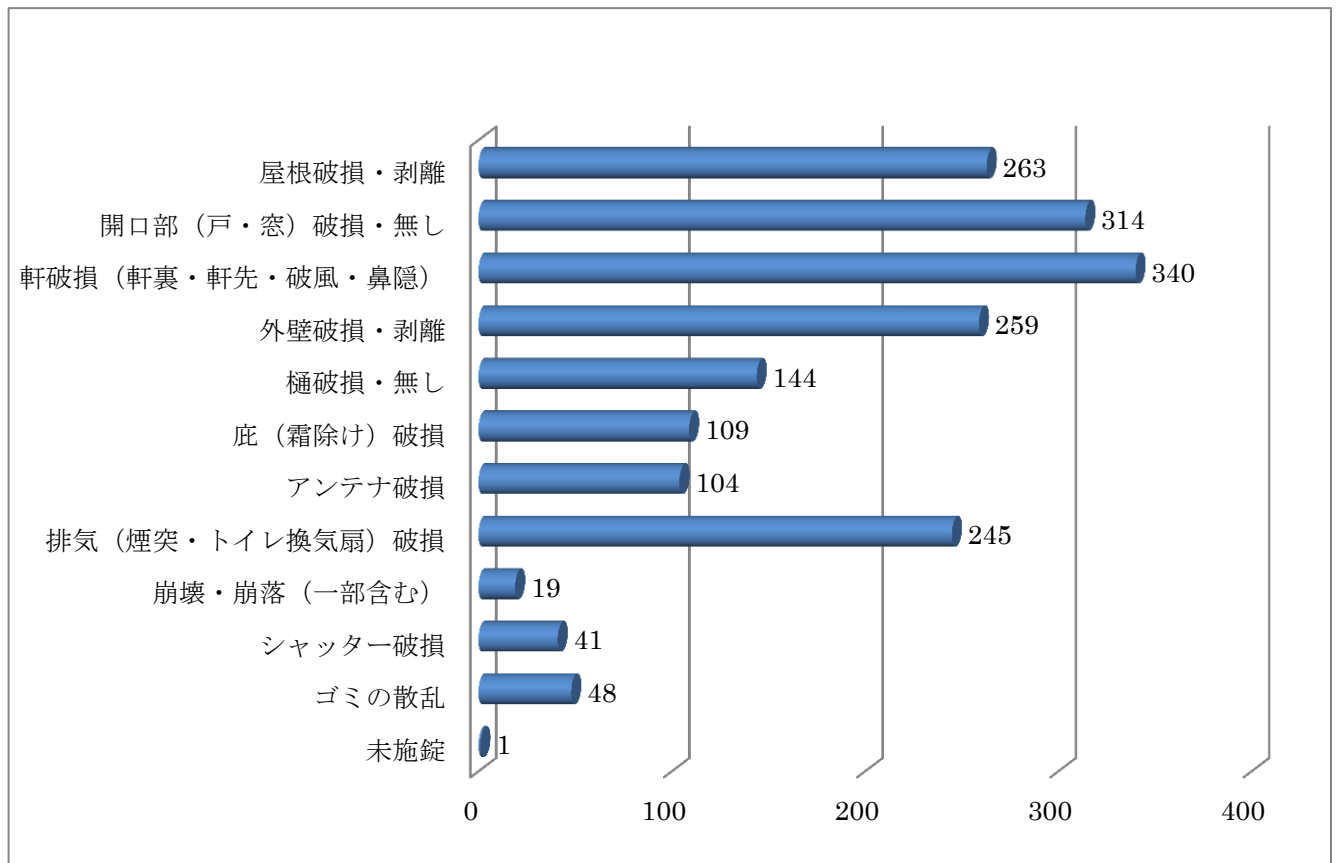
⑥空家が建てられた時期（対象数 1,610 戸）

建築時期については、「昭和41年～昭和55年建築」が698戸、「昭和40年以前建築」が663戸となっており、8割以上の空家が旧耐震基準で建てられ、築35年以上経過しています。



⑦建物の破損等の状況（対象数 753 戸）

建物破損等の状況は、「軒（軒裏、破風等）の破損」340戸（45.2%）が最も多く、次に、「開口部（戸、窓）の破損・なし」314戸（41.7%）、「屋根の破損・剥離」263戸（34.9%）、「外壁の破損・剥離」259戸（34.4%）となっています。



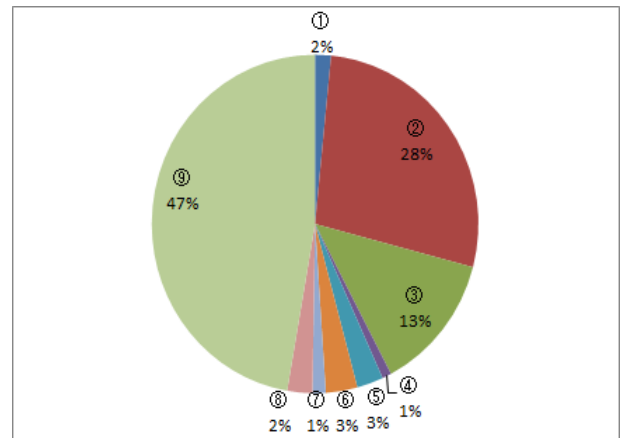
2. 空家に関するアンケート調査（平成28年度）

平成27年度の空家実態調査（住宅の敷地外からの外観目視調査）において、空家と判断した建物（1,521戸）のうち、所有者情報があつた方（1,389戸）へアンケート調査票を郵送し、空家になった要因や今後の利活用の予定、市への要望などを回答いただきました。

- ・ 発送日 平成28年5月2日
- ・ 回答期限 平成28年5月31日
- ・ 発送数 1,389（内あて先不明返送数88）
- ・ 配達数 1,301
- ・ 回答数 766（回答率59%）

問1 あなたが使用、管理している建物について

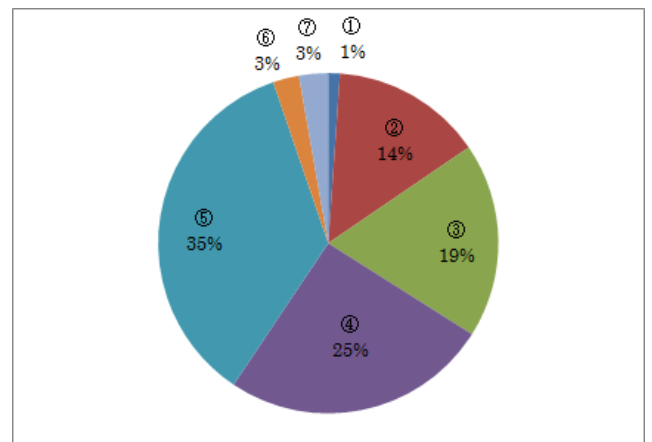
①常時住んでいる	12	2%
②時々過ごしている （お盆、正月等の帰省時に宿泊）	211	28%
③物置や倉庫等として使用	101	13%
④仕事場、作業場として使用	7	1%
⑤売却、譲渡済	20	3%
⑥既に解体済	24	3%
⑦空家は所有、管理していない。 心当たりがない。	10	1%
⑧売家、貸家になっている	19	2%
⑨空家（使用していない）	362	47%



※空家との回答は47%。法で定義する空家と回答者の認識が合致していない場合があると考えられる。
以後の設問は「空家」と回答したもののみ集計。

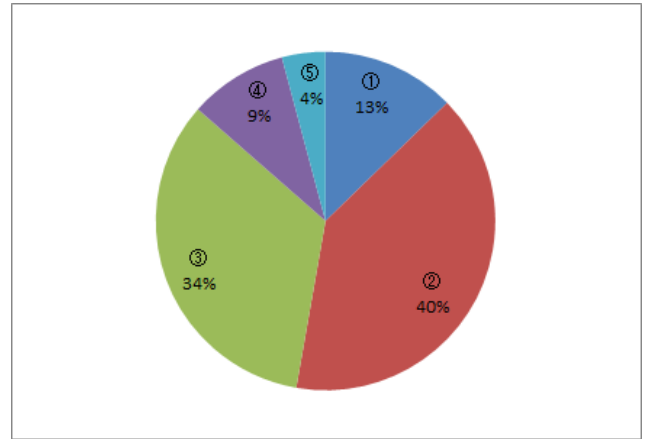
問2(1) 空家になってどのくらい経過しますか

① 1年未満	4	1%
② 1年以上3年未満	52	14%
③ 3年以上5年未満	67	19%
④ 5年以上10年未満	92	25%
⑤ 10年以上	128	35%
⑥ 不明	9	3%
⑦ 無回答	10	3%



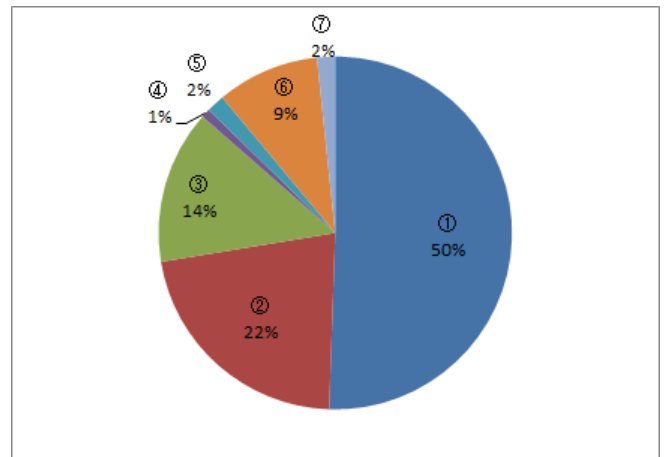
問2(2) 現在、空家はどのような状況ですか

① 修理なしで住める(使用できる)	46	13%
② 多少の修理で住める(使用できる)	145	40%
③ 住む(使用)には大規模な修理が必要	122	34%
④ 崩壊等により住む(使用)ことはできない	34	9%
⑤ 無回答	15	4%



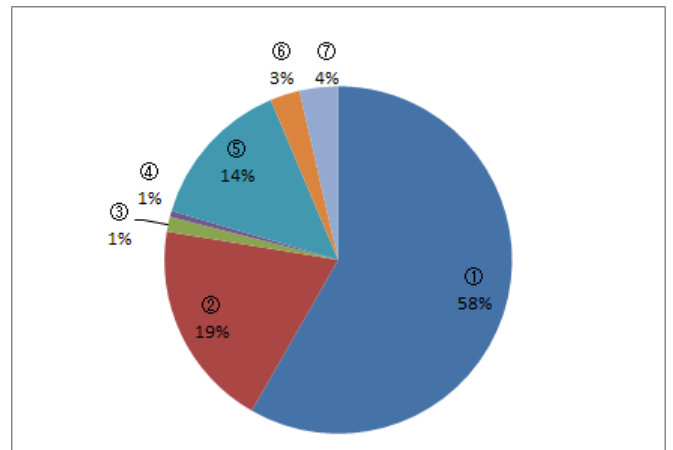
問2(3) 空家になった理由についてお尋ねします

① 住んでいた人が死亡したため	183	50%
② 住んでいた人が施設入所、入院したため	79	22%
③ 他所へ住宅を新築・購入・賃借し、転居したため	51	14%
④ 転勤等仕事の都合で長期不在のため	3	1%
⑤ 居住用、別荘用として取得したが、使用していない	6	2%
⑥ その他	34	9%
⑦ 無回答	6	2%



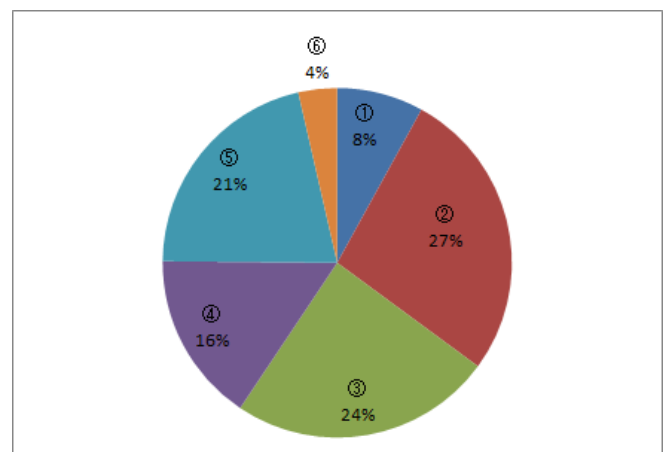
問3(1) 空家の管理は主にどなたが行っていますか

① 所有者もしくは家族	211	58%
② 親戚・知人	70	19%
③ 空家の近所の方	5	1%
④ 管理委託業者	2	1%
⑤ 誰も管理していない	51	14%
⑥ その他	10	3%
⑦ 無回答	13	4%



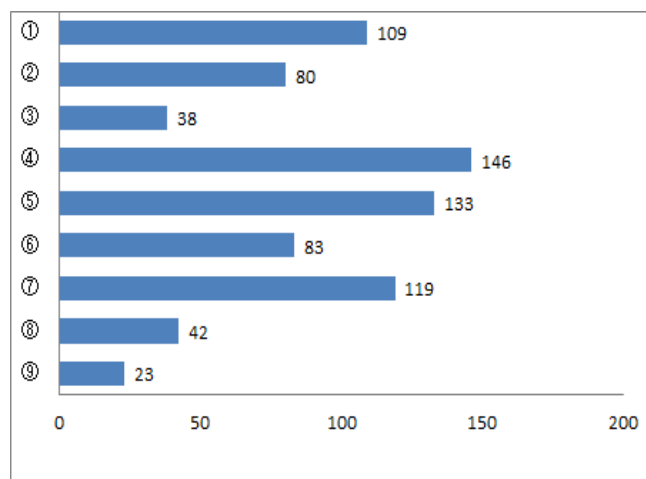
問3(2) 空家の管理はどのくらいの頻度で行っていますか

① 週に1~2回程度	29	8%
② 月に1~2回程度	98	27%
③ 半年に1~2回程度	88	24%
④ 年に1~2回程度	57	16%
⑤ ほとんどしていない	77	21%
⑥ 無回答	13	4%



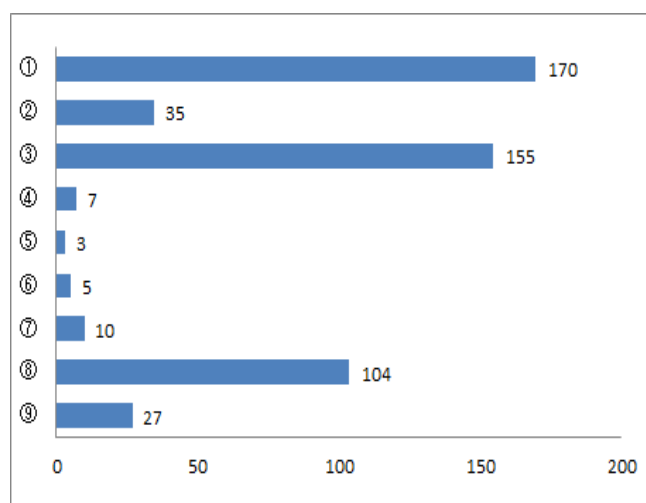
問3(3) 空家の管理について困っていることは何ですか(複数選択可)

① 修繕等維持管理費用の負担	109
② 身体的・年齢的な問題	80
③ 管理をお願いできる人がいない	38
④ 現住所から空家までの距離が遠い	146
⑤ 草木の繁茂、害虫の発生	133
⑥ 不法投棄、侵入、放火のおそれ	83
⑦ 家財道具の整理	119
⑧ 特に困っていない	42
⑨ その他	23



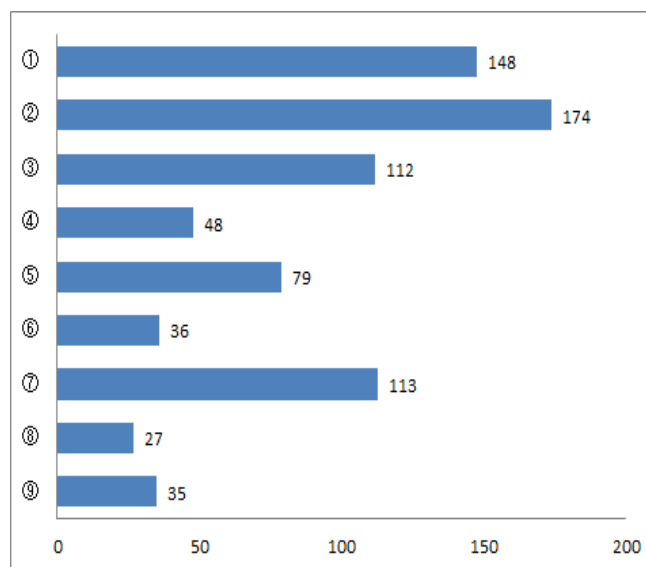
問4(1) 今後の活用について、どのようにお考えですか(複数選択可)

① 売却したい	170
② 賃貸したい	35
③ 解体したい	155
④ 自分や家族が住む	7
⑤ 別荘等として時々使う	3
⑥ 物置、倉庫等として使う	5
⑦ 子や孫に相続する	10
⑧ 決まっていない(現状のまま)	104
⑨ その他	27



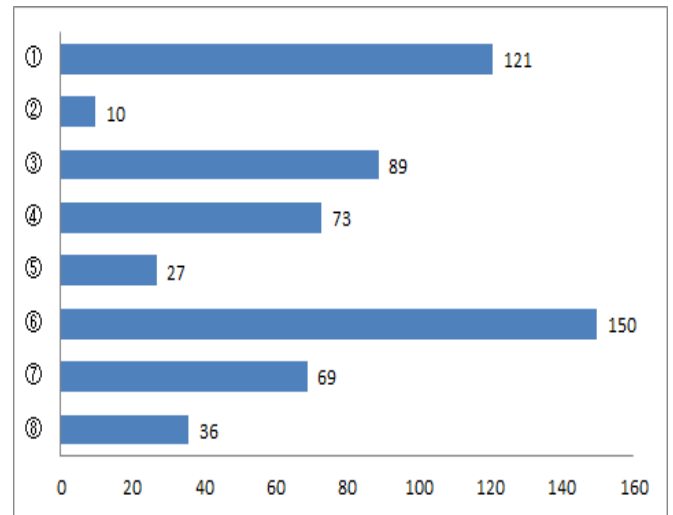
問4(2) 今後の活用について困っていることは何ですか(複数選択可)

① 売却、賃貸したいが相手が見つからない	148
② 解体したいが費用の支出が困難	174
③ 解体して更地になると固定資産税が上がる場合がある	112
④ リフォームしないと使用できる状態ではない	48
⑤ 遺品や仏壇があり、どうしたら良いかわからない	79
⑥ 相続人が他にもおり、自分だけでは判断できない	36
⑦ 今後利用予定はないので、どうしたら良いかわからない	113
⑧ 特に困っていない	27
⑨ その他	35



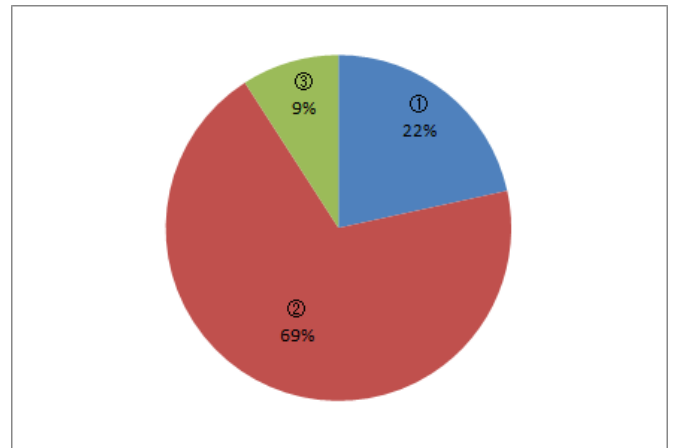
問5 空家の管理、活用について市に対する要望は（複数選択可）

① 売却・賃貸する場合の不動産業者等の情報がほしい	121
② 建物を管理してくれる業者の情報がほしい	10
③ 不要な家具等を処分してくれる業者の情報がほしい	89
④ 解体業者等の情報がほしい	73
⑤ リフォームへの補助がほしい	27
⑥ 解体への補助がほしい	150
⑦ 特にない	69
⑧ その他	36



問6(1) 能代市空家バンクをご存知でしたか

① 知っている	78	22%
② 知らない	251	69%
③ 無回答	33	9%



問6(2) 空家バンクへの登録についてどのようにお考えですか

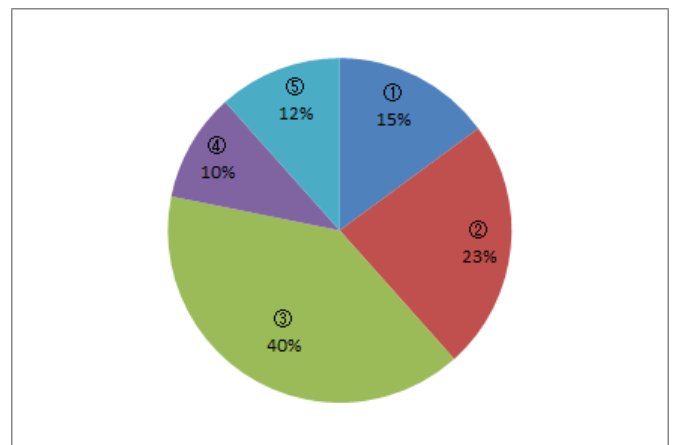
① 登録したい	54	15%
② 登録しない(理由)	85	23%
③ わからない	144	40%
④ 条件によっては登録したい(条件)	37	10%
⑤ 無回答	42	12%

②の理由

- ・リフォーム代に多額を要するから
- ・場所が悪い
- ・解体予定

④条件

- ・リフォームや修繕をしなくてもよいなら
- ・登録等に費用がかからないのなら
- ・売却価格等



3. 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3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4条 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。

（基本指針）

第5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) 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6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14条第1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項若しくは第10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
- (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 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7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。

（都道府県による援助）

第8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14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、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。以下第13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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13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14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、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、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。

12 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。

13 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。

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15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16条 第14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項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

（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。

4. 能代市空家等の適切な管理に関する条例（平成25年条例第26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、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民及び地域の安全・安心の確保並びに生活環境の保全を図ることを目的とする。

（平28条例20・一部改正）

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 所有者等 法第3条に規定する所有者等をいう。
- (3) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

（平28条例20・一部改正）

（民事による解決との関係）

第3条 この条例の規定は、空家等に関する紛争の当事者が、双方の合意による当該紛争の民事による事態の解決を図ることを妨げるものではない。

（平28条例20・一部改正）

（情報提供）

第4条 市民等は、適切な管理が行われていない空家等があると認めるときは、市長に対し、その情報を提供することができる。

（平28条例20・全改）

（応急措置）

第5条 市長は、空家等が緊急に危険を回避しなければならない状態にあり、これを放置することが公益に反すると認められるときは、当該危険な状態を回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定による措置を講じようとするときは、あらかじめ所有者等の同意を得るものとする。ただし、所有者等の所在が判明しないときその他やむを得ない事由により所有者等の同意が得られないときは、この限りでない。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

（平28条例20・全改）

（空家等対策協議会）

第6条 法第7条第1項の規定に基づき、能代市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、法第7条第1項に規定する協議のほか、空家等の適切な管理及び活用に関し、市長が特に必要と認める事項についての協議を行う。

3 協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

（平28条例20・全改）

（関係機関との連携）

第7条 市長は、必要があると認めるときは、消防、警察その他の関係機関に立入調査等、指導、勧告及び命令の内容を提供し、必要な協力を求めることができる。

（平28条例20・全改）

(委任)

第 8 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

(平 28 条例 20・全改)

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成 18 年能代市条例第 32 号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則(平成 28 年 9 月 26 日条例第 20 号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成 18 年能代市条例第 32 号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略