

第2期

由利本荘市空家等対策計画

令和3年4月

由利本荘市

～ 目 次 ～

用語の定義	1
由利本荘市の概要	4
第1章 空家対策計画の目的	
1. 計画改定の背景と目的	5
2. 空家等対策の対象地区及び重点対象地区	5
3. 計画の対象とする空家の種類	5
4. 計画期間	5
第2章 空家の現状と課題	
1. 空家等の現状	6
2. 空家等における課題	6
3. 空家の分類ごとの対応	7
第3章 空家対策における施策	
1. 予防・適正管理の推進	8
(1) 空家等予備軍所有者へ管理責任の周知・啓発	8
(2) 適正管理の推進	8
2. 空家等の利活用の促進	9
(1) 空き家バンクの活用	9
(2) 空家リフォーム補助金	10
3. 所有者による空家等の除却の推進	11
(1) 老朽危険空家等解体撤去補助金	11
(2) 空き家の発生を抑制するための特例措置	11
(3) 都市計画区域内にある低未利用土地等の譲渡に係る譲渡所得税の特例措置	11
4. 特定空家等に対する措置	12
(1) 特定空家等の認定基準	12
(2) 特定空家等に係る通知	14
(3) 特定空家等に対する措置の実施	14
(4) 危険空家等への緊急安全措置	15
(5) 気象事象による倒損壊防止対策	15
(6) 特定空家等の対策に関するフロー	16
5. 住民等からの空き家に関する相談対応に関する事項	17

6. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	17
(1) 空家等対策推進体制	17
7. その他空家等に関する施策の実施に関する事項	20
(1) 関係機関との連携による空家等対策	20

資料編

○由利本荘市例規等

1. 由利本荘市空家等の適正管理に関する条例	23
2. 由利本荘市空家等の適正管理に関する条例施行規則	27
3. 由利本荘市空家等対策協議会設置要綱	29
4. 由利本荘市空家等対策庁内調整会議設置要綱	30
5. 由利本荘市空き家情報登録制度実施要綱	31
6. 由利本荘市空き家バンク登録物件取り扱い企業一覧	34
7. 由利本荘市空家等倒損壊防止作業執行基準	35

○現行法規定等

1. 憲法	35
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法	35
3. 豪雪地帯対策特別措置法	40
4. 不動産登記法	41
5. 地方税法	41
6. 行政代執行法	41
7. 建築基準法	42
8. 消防法	44
9. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律	45
10. 道路法	47
11. 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律	50
12. 災害対策基本法	51
13. 降雪期における防災態勢の強化等について	52

○様式	54
-----	----

用語の定義

(1) 条例

【由利本荘市空家等の適正管理に関する条例】

- 空家等の倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、もって住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全に寄与することを目的とする。

(2) 規則

【由利本荘市空家等の適正管理に関する条例施行規則】

- 条例の施行及び条例に規定する法の手続きに関し定める。

(3) 法律

【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）

- 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。

（平成27年2月26日一部施行 平成27年5月26日完全施行）

(4) 基本指針

【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）

- 国が空家等対策の基本的な考え方や空家等対策計画に関する事項を定めたもの。

(5) ガイドライン

【「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針】

（平成27年5月26日付け国住備第62号 総行地第76号通知）

- 特定空家等の判断となる基準等及び特定空家等に対する措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を示すもの。

【空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン】

（平成30年6月国土交通省 住宅局）

- 市町村が空家所有者情報を民間事業者等に提供するための法制的な整理や、空き家所有者情報の収集・同意取得の留意点等の運用方法、先進的な取組事例等を示すもの。

(6)空家

○市内に所在する建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物」という。）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。

※「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、**おおむね1年以上人の居住や出入りがなく放置されている状態をいう。**

※建築物とは「戸建住宅」「共同住宅」「店舗兼住宅」及びこれに類するものをいい、付属する工作物とは、「物置」「塀」「門扉」「カーポート」等をいう。

(7)空家等

○空家及びその敷地(立木その他の土地に定着するものを含む。)をいう。

(8)特定空家等

○以下の状態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」

「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」

(9)所有者等

○市内に所在する建物又は当該敷地の所有者、占有者、管理人、所有者の相続人、相続財産管理人をいう。

(10)住民等

○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。

(11)実態調査

○空家等の適正管理指導等のため「敷地外」からの外観目視による調査。

○特定空家等と疑われる場合、空家等の状態を把握する現地調査や所有者等を特定するための固定資産税情報調査、登記簿調査、戸籍調査及び近隣住民からの聞き取り調査等。

(12)建物の不良度判定報告書

○ガイドライン及び「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」（国土交通省）を基に市が作成し、特定空家等と疑われる空家等の不良度及び倒壊や落雪が生じた際の周辺への影響度を判定する。

(13)立入調査

○特定空家等に対する措置を講ずる上で必要と認められる場合、所有者に通知の上で実際に敷地に入り空家等の状態を調査する。(所有者に通知が困難な場合はこの限りではない)

(14)助言・指導

○市長は、特定空家等の所有者等に対し、条例に基づき、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう文書等で助言又は指導を行う。

(15)勧告

○市長は、条例に基づき、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られるときは、生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを当該特定空家等の所有者等に文書で勧告する。

(16)命令

○市長は、条例に基づき、勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要と認めるときは、その所有者等に対し、事前に意見を述べる機会を与えた上で、その勧告に係る措置をとることを文書で命令する。

(17)行政代執行

○市長は、所有者等が命令に従わない場合において、他の方法で命令に従わせることが困難であり、かつ、そのままでは周辺的生活環境に深刻な被害を与えるなど、著しく公益に反する場合に、行政代執行法に定められた手続きにより、その命令にかかる措置を代執行できる。

(18)略式代執行

○市長は、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(過失がなく助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。)は、その者の負担において、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。

(19)緊急安全代行措置

○市長は、条例に基づき、空家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、かつ、不特定多数の生命、財産等に被害を及ぼすなど当該空家等を放置することが公益に反すると認められた場合は、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の応急処置を講じる。

由利本荘市の概要

本市は秋田県南西部に位置し、北は秋田市、南はにかほ市、東は大仙市、横手市、湯沢市、羽後町に隣接し、南西に標高2,236mの秀峰鳥海山、東に出羽丘陵を背し、市中央付近を1級河川子吉川が貫流して日本海にそそいでいる。

また、鳥海山と出羽丘陵に接する山間地帯、子吉川流域地帯、日本海に面した海岸平野地帯の3地帯から構成され、山、川、海の美しい自然に恵まれた地域である。

【令和2年12月31日現在】

面積：1,209.60km²

人口：75,635人（老年人口27,883人 高齢化率36.9%）

世帯：30,663世帯

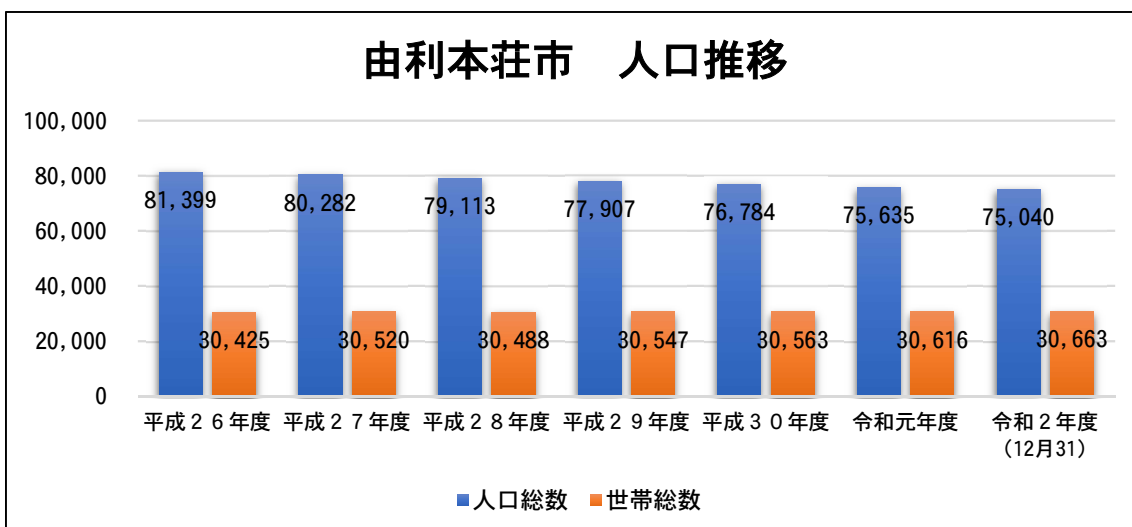
過疎地域：市全域指定

豪雪地帯：市全域指定 うち特別豪雪地帯指定3地域（矢島・東由利・鳥海地域）

【位置】

地域	極東 東由利地域 東経 140°21'21" 東西 約32.3km
	極西 西目地域 東経 139°58'49"
	極南 鳥海地域 北緯 39°0'49" 南北 約64.7km
	極北 岩城地域 北緯 39°35'54"
海拔	最高 1,757m（県内最高点） 最低 0m 鳥海山百宅口登山道・唐獅子平避難小屋近くの県境 日本海

【人口・世帯数】



第1章 空家対策計画の目的

1. 第2期計画策定の背景と目的

本市では、適正な管理がされず放置された空家等の倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、もって住民の生命、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、特定空家等の判断基準及びその所有者等への措置について市の具体的な方針を定めるとともに、特定空家等の増加を抑制することを目的として、平成28年に「空家等対策計画（第1期）」を策定した。

これまで計画に基づき空家等の実態調査及び空家等の所有者に対し適正な管理の啓発に取り組んできたが、核家族化や高齢化が進み今後も空家は増加していくことが予想され、空き家対策の充実が課題である。

このため、対策の強化や行政による指導強化など、課題に対する取組を拡充する。

2. 空家等対策の対象地区及び重点対象地区

対象地区・・・由利本荘市全域対象地区

3. 計画の対象とする空家の種類

市内に所在する建築物又はこれに附属する工作物で居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地

4. 計画期間

この計画は令和3年4月1日～令和8年3月31日の5カ年とする。

なお、国の施策及び空家対策事業の実施状況により適宜見直しを行う。

第2章 空家の現状と課題

1. 空家等の現状

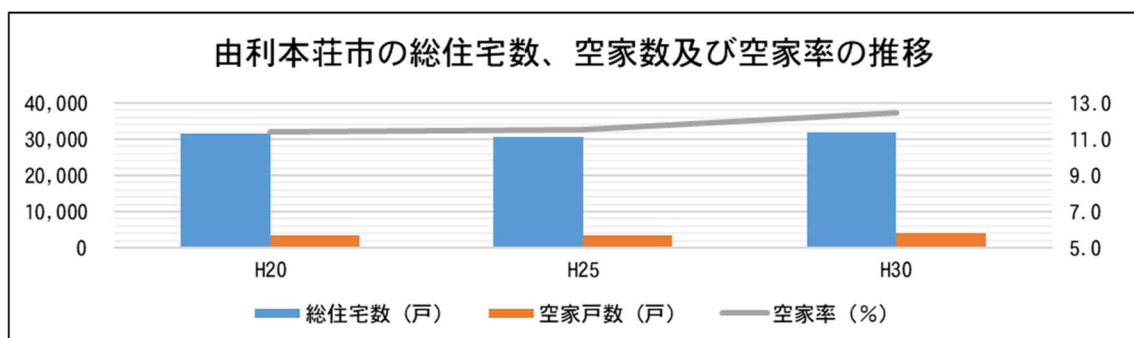
由利本荘市における空家等の総数は令和2年度までに実施した実態調査及び不良度判定の結果、空家等数は1,496件、その内、特定空家等は36件となっている。

(1) 住宅・土地統計調査の結果

5年に一度、総務省統計局で実施している住宅・土地統計調査の空家戸数には、第二次用住宅（別宅や別荘）、賃貸用の住宅、売却用の住宅等、利活用されている空家も含まれることから、市の空家の定義とは異なるものの、この10年間では360戸増え、空家率も1%上昇しており、国、秋田県平均の数値を下回っているとはいえ増加傾向にある。

■総住宅数、空家数及び空家率の推移「住宅・土地統計調査より」

		H20	H25	H30
由利本荘市	総住宅数（戸）	31,550	30,490	31,810
	空家戸数（戸）	3,600	3,510	3,960
	空家率（%）	11.4	11.5	12.4
秋田県	総住宅数（戸）	437,400	446,900	445,700
	空家戸数（戸）	55,300	56,600	60,800
	空家率（%）	12.6	12.7	13.6
全国	総住宅数（戸）	57,586,000	60,628,800	62,407,400
	空家戸数（戸）	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空家率（%）	13.1	13.5	13.6



2. 空家等における課題

第1期計画では、空家等に関する対策の取組方針を示し、これまでに所有者等の管理意識の啓発や適正管理を促す取組を実施してきた。

特定空家等については平成29年度からこれまでに10件の解体撤去を確認しているが、放置されたままの空家が特定空家等へ移行していく傾向にある。

また、近年は生活環境の安全を確保するため危険老朽空家に対する緊急対応が増加している。

今後は、空家の予防対策や利活用対策を充実させ、空き家等の増加を抑制する対策に加え、特定空家等に対する措置の強化や自主的な解体撤去を促す取組が必要である。

3. 空家の分類ごとの対応

空家の保存状態や立地条件等から空家を4タイプに分類しそれぞれの対応を検討する。

① 民間事業者による流通

所有者自ら民間事業者へ登録している空家以外は空家バンクの活用を促し空家の利活用を促進する。

② 管理不全の空家等

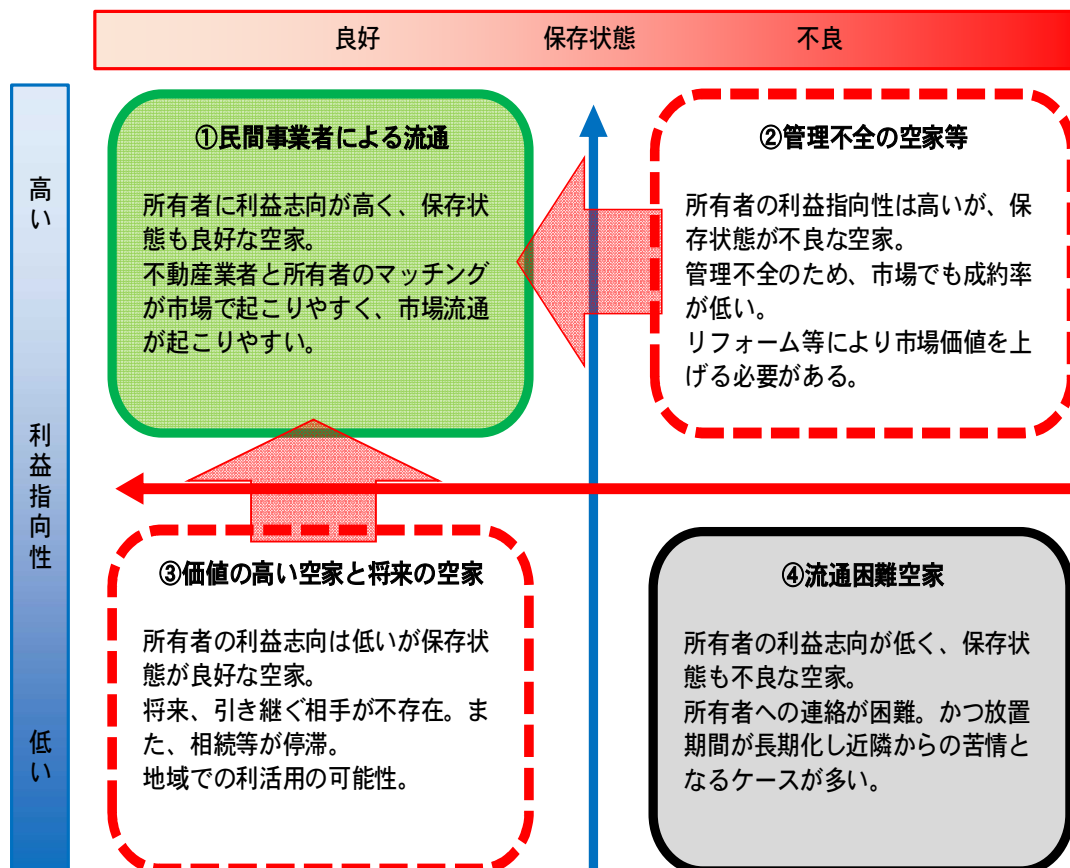
立地条件等から敷地の利活用が望める空家、リフォームにより利活用できる空家は空家購入者による空家リフォーム補助金の活用や、空家バンクへの登録を促し利活用を促進する。

③ 価値の高い空家と将来の空家

市場流通が困難だが状態の良い空家は地域住民の利活用を促進し、管理不全空家を未然に防止する。町内会等へ譲渡等の地域貢献を検討する。

④ 流通困難空家

所有者等の管理意識が低く利活用困難なため特定空家となる可能性が高い。周囲に危険を及ぼす前に解体撤去を促す。



第3章 空家対策における施策

1. 予防・適正管理の推進

(1) 空家等予備軍所有者へ管理責任の周知・啓発

広報及びホームページ等を利用して、当該所有者に建築物の適正管理に対する意識啓発を行う。

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

①空家等予備軍所有者への情報提供

- ・雪寄せや雪下ろし、草刈り害虫駆除、解体業者等
- ・空き家バンク等

②情報提供の方法

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

③町内会に対して新たな空家の情報提供を依頼する。

④高齢者のみ世帯及び施設入所者への建築物維持管理対策、情報提供

・地域ケア会議等を通じ、情報提供、情報収集を行う。また、訪問活動や窓口相談等の際に、住まいの情報を得るとともに、必要に応じて情報提供を行う。

⑤生活保護費受給者に対する建築物等の維持管理対策

・施設入所等により空家となっている居住用家屋を所有している被保護者について、その維持管理経費を生活保護制度では対応できないことから、扶養義務者への扶養照会等の際に併せて、維持管理への配慮を依頼する。

・単身で自己所有の居住用家屋に居住している被保護者について、空家となった場合の管理方法等について扶養義務者と相談しておくように、面談時に助言する。

(2) 適正管理の推進

空家等の所有者等は当該空家等に係るすべての管理責任を負うものであるにも関わらず、その管理責任を意図的に放棄し、長年空家等を放置している所有者等に対し現状を周知し、空家等の適正な管理の意識強化を図る。

また、空家等の情報を管理し所有者等へ適切な指導を実施することに努める。

①空家所有者等に対し定期的に適正管理通知を送付し、所有者等の責務を周知する。

②広報やホームページ等に空家の管理、利活用等についての情報を掲載する。

概ね2年周期で市内に所在する空家等の全棟を目視により実態調査を実施し、所有者等に対し空家等の現状を周知する。

③空家管理システムを活用し、庁内各課と所有者等情報や実態調査結果を情報共有する。

2. 空家等の利活用の促進

(1) 空き家バンクの活用【まるごと営業部移住まるごとサポート課】

①空き家バンク事業の充実

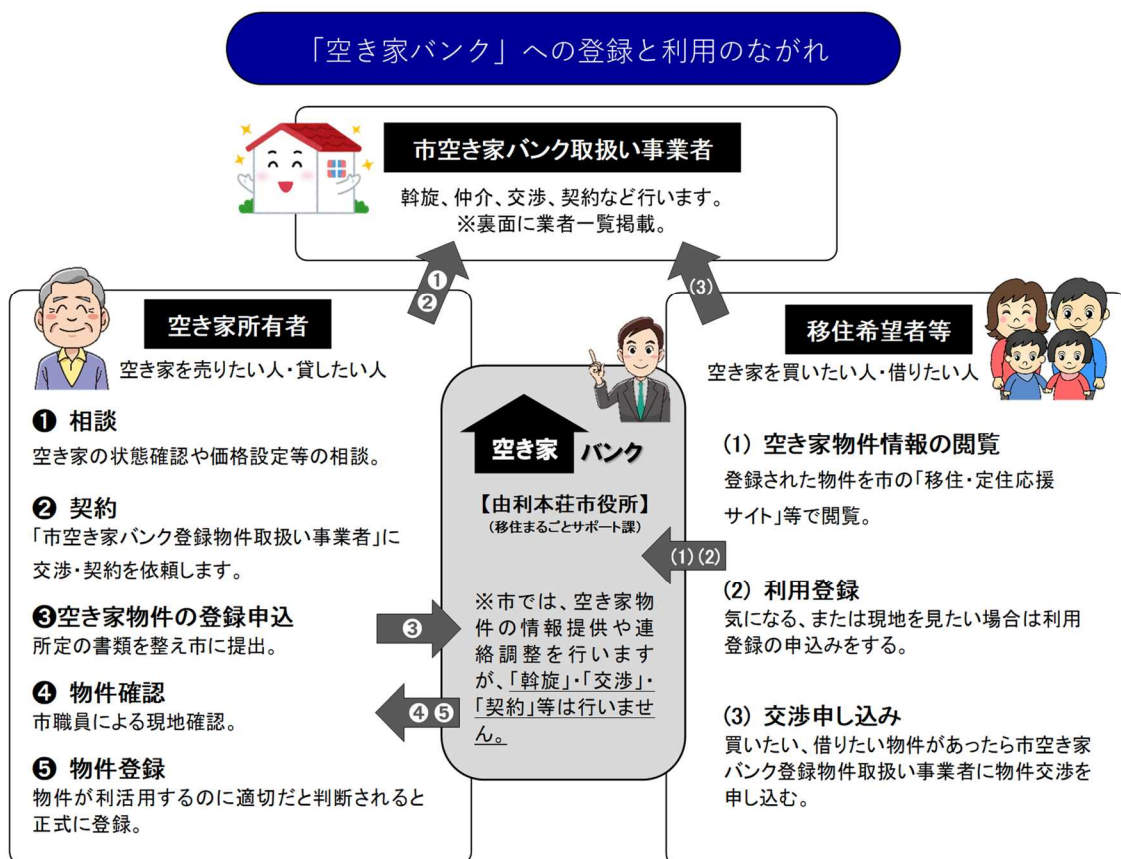
空家所有者及び市空き家バンク登録物件取扱事業者等、関係機関と連携を図りながら、利活用に関する意識啓発を行うとともに、空き家バンクへの登録を推進し、空家の抑制と流動化を後押しする。

②空き家バンクの登録条件

ア 個人が居住を目的として建築または取得し、現に居住していない（近く居住しなくなる予定のものを含む。）由利本荘市内にある建物及び土地（以下「建物等」という。）であること。

イ 賃貸、分譲等の営利を目的とした建物等でないこと。

ウ 建物等の安全性、居住の場としての機能が確保されていること。



(2) 空家リフォーム補助金【建設部建築住宅課】

由利本荘市住宅リフォーム資金助成事業「空家購入支援型」「移住・転入支援型」

■内 容 ・自己居住の住宅を市内業者を利用して50万円以上の住宅リフォーム工事(増改築、修繕、補修等)を行った方に補助金を交付する。

■補助対象 「空家購入支援型」

- ・18歳以下の子供1名以上と同居されている親子世帯の住宅
- ・前年度10月以降に購入した居住用の空き家住宅(建築後10年経過)

「移住・転入支援型」

- ・定住促進奨励金を活用して移住・転入し、居住用に購入した空き家住宅

■補助金額 ・対象となる工事に要する経費の15%に相当する額(千円未満切捨)ただし、補助金の額が20万円を超えるときは、20万円が上限

3. 所有者による空家等の除却の推進

※令和3年6月施行予定

特定空家等の中でも、特に老朽化して危険な空き家（以下「老朽危険空家」）については、周辺住民や道路交通等に著しく悪影響を与えているので、除却を推進する。

（1）老朽危険空家等解体撤去補助金【市民生活部生活環境課】

生活環境の保全及び安全に安心して暮らせるまちづくりを推進するため、市内の老朽危険空家の所有者に対し、解体及び撤去に要する費用の一部を補助する。

- 補助対象 ・市が危険と認める個人所有の空家等
・市より適正な管理について通知等を受けている空家等
- 実施期間 ・令和3年度～令和7年度
- 補助金額 ・対象工事費の1/2（上限50万円）

（2）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）【市民生活部生活環境課】

空き家となった被相続人のお住まいを相続した相続人が、耐震リフォーム又は取壊しをした後にその家屋又は敷地を譲渡した場合には、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円を特別控除する。

- 要件 ・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日までであること
・昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること
・相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用に供されていたことがないこと
・譲渡価額が1億円以下等

（3）都市計画区域内にある低未利用土地等の譲渡に係る譲渡所得税の特例措置【建設部都市計画課】

譲渡価格が500万円以下の低額な一定の低未利用土地等を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する。

- 要件 ・譲渡した者が個人であること
・都市計画区域内にある低未利用土地等であること
・譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡であること
・低未利用土地等及び当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の合計が500万円を超えないこと
・一筆であった土地からその年の前年又は前々年中に譲渡した場合において本特例措置の適用を受けていないこと等

4. 特定空家等に対する措置

実態調査において判定した空家等のうち、危険度が「高い」又は「低い」が周囲に迷惑（影響）」に該当する空家等について、下記の認定基準に該当し、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等を考慮し、市長が認定するものを「特定空家等」とする。

また、特定空家等に認定された空家等が適正な管理を促してもなお履行されない場合においては必要な措置を講ずる。

(1) 特定空家等の認定基準

- 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」であるか否かの判断基準

「建物の不良度判定報告書」を用いて外観目視により判断することとし、特定空家等の認定基準を評点合計100点以上とする。

- 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」であるか否かの判断基準

以下のA又はBに掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

A 建物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・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。
------	--

B ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none">・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支障を及ぼしている。・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
------	--

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」であるか否かの判断基準

以下のAに掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

A 以下のような状態にあり、周辺の景観と著しく不調和な状態にある。

状態の例	・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。
	・看板が原形を留めず本来の用をなされない程度まで、破損、汚損し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。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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」であるか否かの判断基準

以下のA、B又はCに掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

A 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・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。

B 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他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。
	・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。
	・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。
	・多数のねずみ、ハエ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地、家屋に侵入し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・シロアリが大量に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

C 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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況で放置されている。
	・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。
	・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。

(2) 特定空家等に係る通知

特定空家等に認定された場合、条例10条の規定に基づき「特定空家等」に認定したことを所有者等に対し、則第4条に規定する特定空家等該当通知書（様式第2号）を用いて、書面により通知する。

(3) 特定空家等に対する措置の実施

①特定空家等の所有者等の調査

条例第9条に基づき特定空家等の所有者等を特定するのが困難な場合、固定資産税の課税業務など他の業務を行うために保有する情報のうち、当該空家等の所有者等の氏名や所在地について必要な情報を活用するものとする。

②特定空家等の所有者等の事情の把握

所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝え、今後の改善方策に対する考え方、処分、活用など、所有者等の意向の把握に努め、具体的な対応方針について所有者等と検討する。

③立入調査

特定空家等について措置を講ずる場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じ内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合、条例第8条の規定に基づき、必要最小限度の範囲で当該空家等の立入調査を実施する。

④特定空家等の所有者等への助言又は指導

特定空家等の所有者等に対する助言又は指導により、所有者等自らの意思による改善を促すこととし、助言については原則口頭で行う。それでもなお、当該空家等の状態が改善されないと認められるときは、規則第5条第2項に規定する空家等対策の推進に関する指導書(様式第3号)を用いて指導するものとする。

- ・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があるとき
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態のとき
- ・雑草繁茂等で周辺的生活環境に影響をおよぼすおそれがあるとき

⑤特定空家等の所有者への勧告

市長は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、当該特定空家等の所有者に対し、相当の猶予期限を付けて、規則第6条に規定する措置勧告書（様式第4号）を用いて、書面により必要な措置をとることを勧告するものとする。

また、この場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外される。

⑥特定空家等の所有者等への命令

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は、協議会において条例第14条に規定する命令の基準と照らし合わせ、特に必要と認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、規則第7条第1項に規定する措置命令書（様式第5号）を用いて、書面によりその勧告に係る措置をとることを命ずることとする。

⑦特定空家等に係る行政代執行

市長は、第13条第1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、法第14条第9項の規定に基づき所有者に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講ずる。

この措置に要した費用等については、行政代執行法第5条の規定により、当該所有者に請求する。

⑧特定空家に係る略式代執行

市長は、過失無く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は、法第14条第10項の規定に基づき略式代執行により措置を講ずる。

（４）危険空家等への緊急安全措置

市長は、空家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認められた場合は、条例第16条に基づき、当該危険を回避するために必要と認める最低限度の応急処置をとることができる。

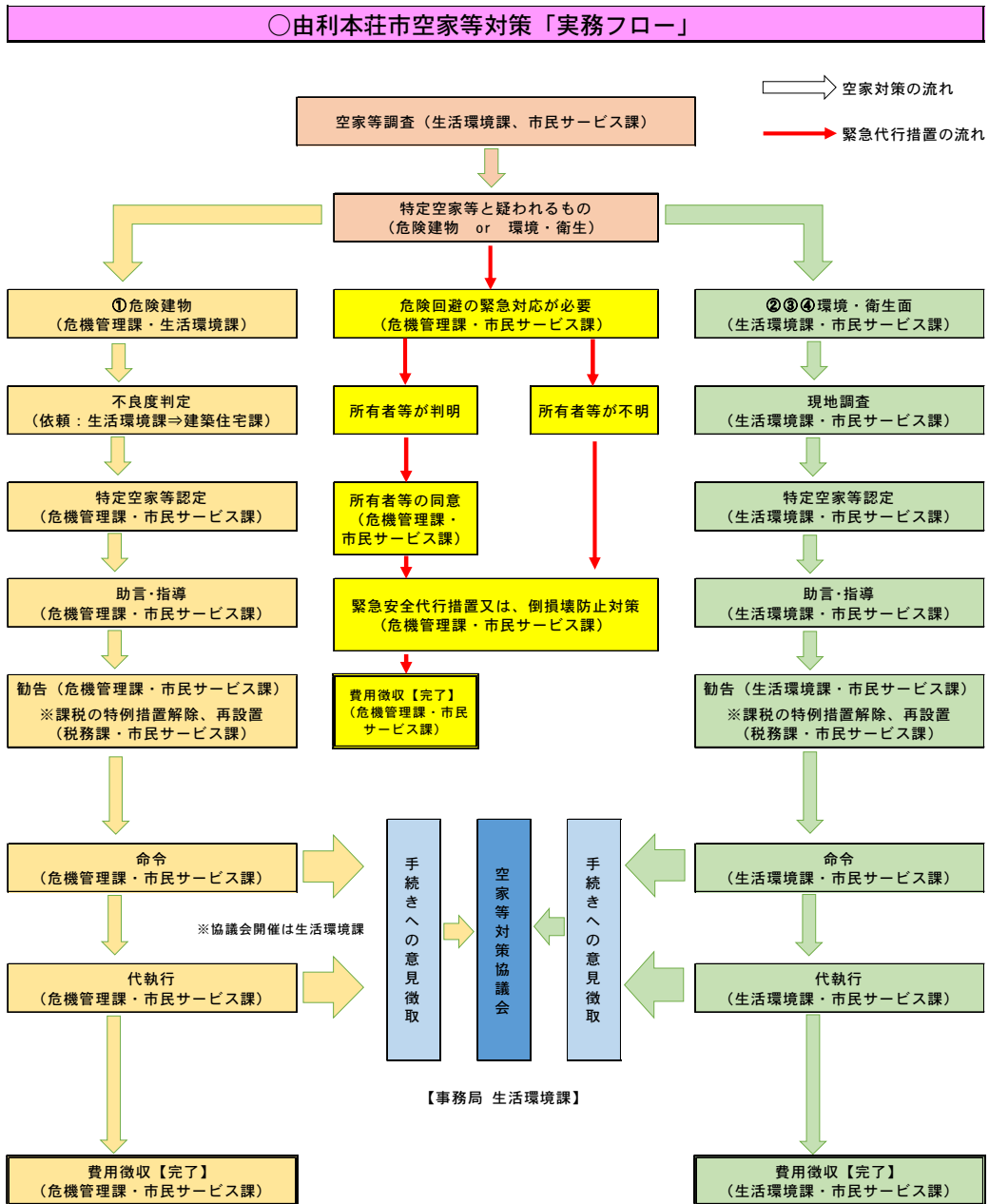
当該措置に要した費用は所有者等から徴収することができる。

（５）気象事象による倒損壊防止対策

①空家等倒損壊防止作業執行基準

豪雪等により空家等が倒損壊し人命や財産に被害を及ぼす恐れがある場合は、協議会による検討を経ずに、「由利本荘市空家等倒損壊防止作業執行基準」（平成18年1月6日）により、倒損壊防止作業（屋根の雪下ろし、除排雪等）を実施できるものとする。

(6) 空家等の対策に関するフロー



※課税の特例措置

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、特例措置が設けられています。特定空家等に認定され、助言または指導によっても改善が見られず、勧告を受けると「住宅用地の特例」の対象外となります。特例対象外となった場合は以下の税率となります。

- ・ 敷地にかかる固定資産税 住宅用地特例適用の約 3.7 倍
- ・ 敷地にかかる都市計画税 住宅用地特例適用の約 1.9 倍

5. 住民等からの空家に関する相談対応に関する事項

本市における空家等の相談窓口

空家等対策全般についての相談窓口（地域ごと）		
地域名	担当課名	電話番号
本 荘	市民生活部生活環境課	0 1 8 4 - 2 4 - 6 2 5 3
矢 島	矢島総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 5 5 - 4 9 5 9
岩 城	岩城総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 7 3 - 2 0 1 2
由 利	由利総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 5 3 - 2 1 1 3
大 内	大内総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 6 5 - 2 8 0 6
東由利	東由利総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 6 9 - 2 1 1 7
西 目	西目総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 3 3 - 4 6 2 0
鳥 海	鳥海総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 5 7 - 3 5 0 3
空き家バンクについての相談窓口		
	担当課名	電話番号
	まるごと営業部移住まるごとサポート課	0 1 8 4 - 2 4 - 6 2 4 7

6. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 空家等対策推進体制

① 由利本荘市空家等対策協議会

【由利本荘市空家等の適正管理に関する条例】

（協議会）

第19条 市は、法第7条第1項の規定に基づき、法第6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に関する協議を行うため、由利本荘市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置くことができる。

2 協議会は、委員10人以内をもって組織し、市長を除く委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 公募に応じた市民
- (3) その他市長が必要と認める者

3 協議会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 前3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。

・空家等対策計画の策定や変更、計画に基づく施策の実施にあたり、市民や学識経験者の意見などを反映し、より実効性の高いものとするため、協議会から意見を聴いた上で市長が決定する。

・特定空家等として認定され、命令や代執行などの強い権限の発動が伴う措置の場合、その妥当性や客観性を担保するため、協議会で審議する。

②由利本荘市空家等対策庁内調整会議

- ・ 座 長：生活環境課長
- ・ 委 員：危機管理課長 移住まるごとサポート課長 建築住宅課長 税務課長 都市計画課長 建設管理課長 地域振興課長 長寿支援課長、地域包括支援センター長、福祉支援課長及び所属職員

空家等対策の関係部署	
生活環境課	空家等対策の総括 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等に関する市民等、所有者等からの相談窓口及び市民等への啓発 ・ 空家等の適正管理に関する条例の制定 ・ 空家等対策計画の取りまとめ ・ 空家等の現地調査 ・ 空家等管理システムの運用
	環境部局の観点から空家等対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等（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）の所有者等の調査、現地調査（場合によっては立入調査）、行政指導、行政命令（行政代執行を含む）等
移住まるごとサポート課	移住・定住部局の観点から空家等対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクの運営 ・ 移住希望者等に対する空き家情報の提供 ・ 空き家バンクによる地域に対する空き家情報の提供
	防災・危機管理部局の観点から空家等対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等（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）の所有者等の調査、現地調査（場合によっては立入調査）、行政指導、行政命令（行政代執行を含む）、緊急安全代行措置等 ・ 危険空家等への緊急安全代行措置 ・ 由利本荘市空家等倒壊防止作業執行基準による対応
建築住宅課	住宅・建築部局の観点から空家等対策の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等（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）の不良度判定報告書作成 ・ 特定空家等（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）と疑われる空家等の現地調査（場合によっては立入調査）及び判定

税務課	税務部局の観点から空家等対策の推進
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 特定空家等及び所有者等の固定資産税情報等の提供 ・ 勧告の対象となった特定空家等に係る敷地に対する住宅用地特例の解除及び再設置等
都市計画課	まちづくり(都市計画)部局の観点から空家等対策の推進
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等対策を重点的に推進すべき地区(重点対象地区)の選定
建設管理課	道路管理者の観点から空家等対策の推進
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路法に基づく禁止行為等に対する措置 (交通の妨げとなる倒壊物・立木竹等)
地域振興課	まちづくり(地域振興)部局の観点から空家対策等の推進
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 町内会による空家等の利活用の推進
長寿支援課・ 地域包括支援 センター	高齢者対策部局の観点から空家等対策の推進
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者のみの世帯に対し、居住建築物が将来的に特定空家等にならないよう未然防止対策の検討 ・ 施設入所している特定空家等の所有者等の情報提供等
福祉支援課	福祉部局の観点から空家等対策の推進
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 生活保護費受給者の居住建築物が将来的に特定空家等にならないよう未然防止対策の検討

③空家対策関係部署

課名	庁舎	電話番号
生活環境課	由利本荘市役所本庁舎 1階	0184-24-6253
移住まるごとサ ポート課	由利本荘市役所本庁舎 3階	0184-24-6247
危機管理課	由利本荘市役所増設棟 2階	0184-24-6238
建築住宅課	由利本荘市役所第二庁舎 1階	0184-24-6368
税務課	由利本荘市役所本庁舎 1階	0184-24-6305
都市計画課	由利本荘市役所第二庁舎 1階	0184-24-6332
建設管理課	由利本荘市役所第二庁舎 2階	0184-24-6340
地域振興課	由利本荘市役所本庁舎 2階	0184-24-6235
長寿支援課	由利本荘市役所本庁舎 1階	0184-24-6322
地域包括支援 センター	鶴舞会館 1階	0184-24-6345
福祉支援課	鶴舞会館 1階	0184-24-6317

地域別担当課		
地域名	担当課名	電話番号
本 荘	総務部危機管理課	0 1 8 4 - 2 4 - 6 2 3 8
	市民生活部生活環境課	0 1 8 4 - 2 4 - 6 2 5 3
矢 島	矢島総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 5 5 - 4 9 5 9
岩 城	岩城総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 7 3 - 2 0 1 2
由 利	由利総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 5 3 - 2 1 1 3
大 内	大内総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 6 5 - 2 8 0 6
東由利	東由利総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 6 9 - 2 1 1 7
西 目	西目総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 3 3 - 4 6 2 0
鳥 海	鳥海総合支所市民サービス課	0 1 8 4 - 5 7 - 3 5 0 3

7. その他空家等に関する施策の実施に必要な事項

(1) 関係機関との連携による空家等対策

条例第18条に基づき必要があると認められる場合は、市の区域を管轄する警察その他関係機関と必要な措置を講ずる。

①警察署との連携

・市長は空家等について、条例に基づく調査及び行政指導等を実施した際、犯罪の危険性や緊急を要すると判断されることがあった場合は、警察署に必要な協力を要請する。

②消防署との連携

・市長は空家等について、条例に基づく調査及び行政指導等を実施した際、火災を誘発するおそれがあると判断されることがあった場合は、消防署に必要な協力を要請する。

・市長は、災害等の発生により、空家等の倒損壊や建築資材の飛散若しくは火災の危険性があり、かつ住民等の人命や財産に被害を及ぼす恐れがあるときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、必要な応急措置を消防署に要請する。

③法務局との連携

・市長は空家等について、条例に基づく調査の際、登記情報の提供、その他、必要な助言や協力を法務局に要請する。

④司法書士会との連携

・市長は空家等について、条例に基づく調査の際、売買や相続手続等について、その他、

必要な助言や協力を司法書士会に要請する。

⑤宅地建物取引業協会との連携

・市長は空家等について、その具体的な対策(利活用等)にあたり、宅地建物取引業に関するについて、必要な助言や協力を宅地建物取引業協会に要請する。

⑥土地家屋調査士会との連携

・市長は空家等について、筆界の調査、測量等を要する場合、必要な助言や協力を土地家屋調査士会に要請する。

⑦町内会との連携

・市長は空家等について、条例に基づく調査及び行政指導等を実施した際、情報の提供や、地域における自助・共助等について、その他、必要な協力を町内会に要請する。