

男鹿市空家等対策計画

令和2年3月
男 鹿 市

◆目次

第1章 趣旨

1. 背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
3. 人口・世帯の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
4. 住宅・土地統計調査による住宅総数と空き家の現状・・・・・・・・ 5
5. 現地調査等に基づく空家等の状況・・・・・・・・ 6
6. 空家等における課題・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

第2章 空家等に対する基本的な方針

1. 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
2. 定義・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
3. 対象となる建築物・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
4. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
5. 基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
6. 計画における目標値・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

第3章 空家等の調査に関する事項

1. 空家等調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
2. 実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
3. 空家等情報のデータベース化・・・・・・・・・・・・ 11
4. 所有者等が特定できない場合の対処・・・・・・・・ 11

第4章 空家等の適切な管理の促進

1. 所有者等の意識の涵養・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
2. 所有者等への適正管理指導・・・・・・・・・・・・ 12
3. 市民への情報提供・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

第5章 空家等の利活用の促進

1. 利活用可能な空き家等の情報提供・・・・・・・・ 14
2. 市の補助制度による利活用・・・・・・・・・・・・ 14
3. 国による財政上の支援を活用した利活用等の促進・・・・ 15
4. 関係法令等の遵守・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

第6章 特定空家等に対する措置

1. 認定方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
2. 措置の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
3. 措置の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
4. その他の対処（関係法令による対応）・・・・・・・・・・ 19

第7章 市民等からの相談体制

1. 相談体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20

第8章 空家等対策の実施体制

1. 庁内特定空家等調査部会・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
2. 男鹿市空家等対策協議会・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
3. 関係機関等との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 23

第9章 その他空家等対策の実施に関する事項

1. 適切管理促進のための支援策・・・・・・・・・・・・・・・・ 25

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・ 26
2. 男鹿市空き家等の適正な管理に関する条例・・・・・・・・ 33
3. 男鹿市空家等対策協議会条例・・・・・・・・・・・・・・・・ 36

第1章 趣旨

1. 背景

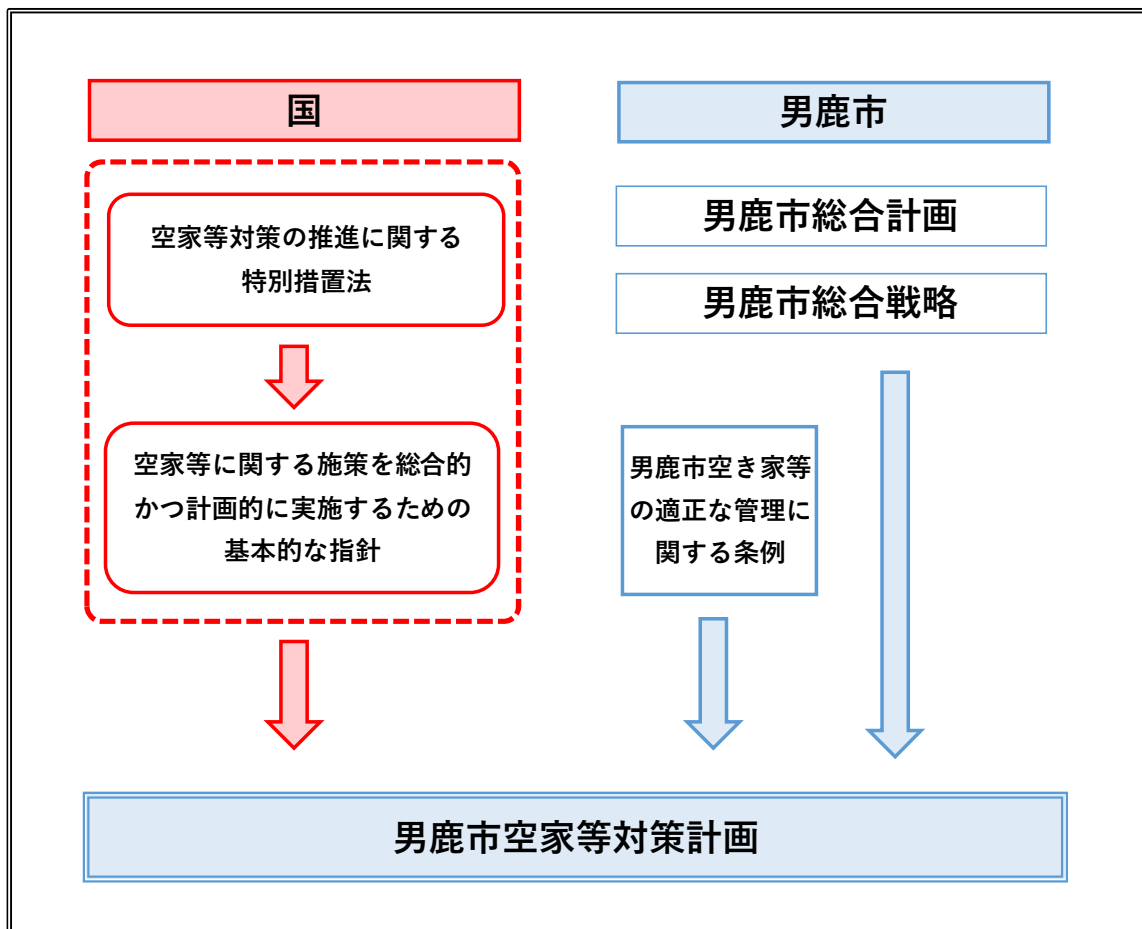
近年、核家族や少子化・高齢化、人口減少の進展、既存の住宅・建築物の老朽化などに伴い、全国的に空き家が増加しており、その中でも適切な管理が行われていない空き家等が防災、防犯、衛生、景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進するため、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

本市においても、空き家等に起因する問題が見受けられるようになり、平成25年1月に「男鹿市空き家等の適正な管理に関する条例」を施行し、平成26年7月には、解体費の円滑な融資を行うため株式会社秋田銀行と「空き家解体ローン」提携に関する覚書を締結、平成29年2月には空き家の見回り、修繕など所有者の負担軽減を図るため、公益社団法人男鹿市シルバー人材センターと「空き家等の適正な管理に関する協定」を締結する等、空き家等の発生抑制や適正な管理、有効活用の推進等のための取り組みを進めてきました。

本市では、法の施行を受けて、これまでの取り組みに加え現状に即した空き家等対策を計画・実施するため、平成31年4月に「男鹿市空家等対策協議会条例」を施行し、「男鹿市空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を設置し、地域住民や学識経験者等の委員による検討を重ね、このたび「男鹿市空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）を策定しました。

2. 計画の位置づけ

この空家等対策計画は、法第 6 条の規定に基づき、国が定めた「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「国の基本指針」という。）に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定したものです。計画の推進にあたっては、本市の総合計画や総合戦略に定めている空き家関連施策との整合性を図り取り組むものです。

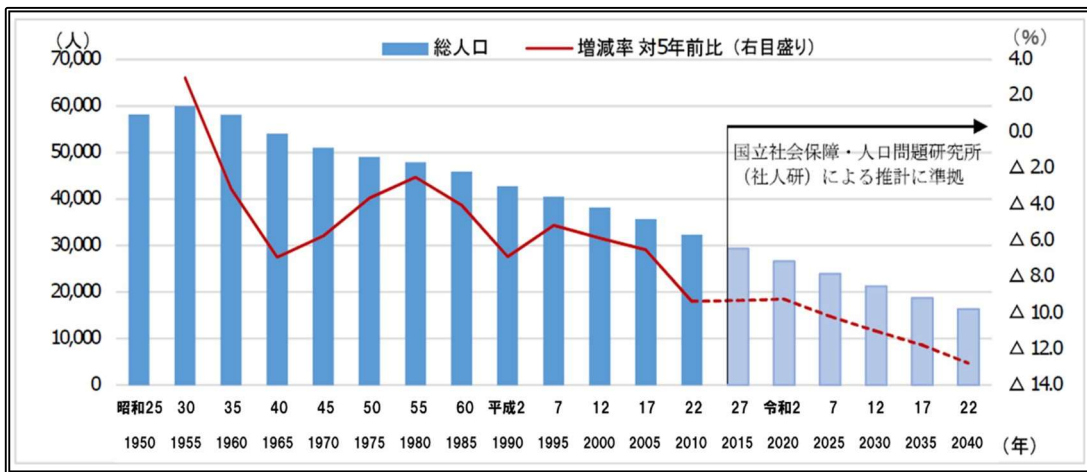


3. 人口・世帯の推移

本市人口は、男鹿市人口ビジョンによると1955（昭和30）年の59,955人をピークに減少を続け、2040（令和22）年の将来人口は、16,327人まで減少する見込みです。増減数は、△43,628人（△72.7%）となっています。

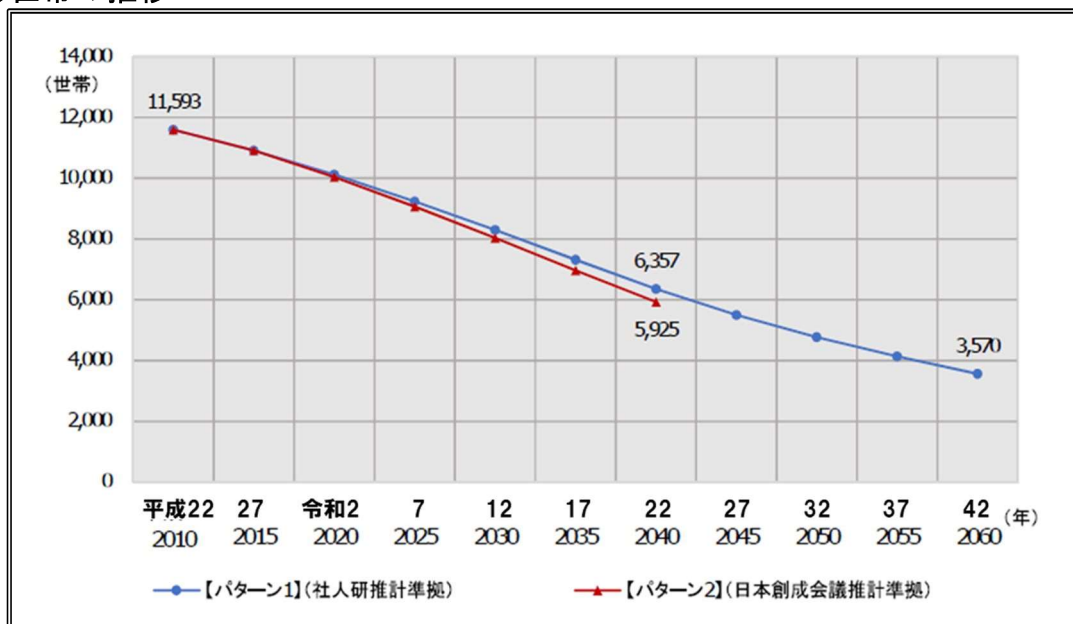
また、世帯については、2040（令和22）年の総世帯数が、それぞれ6,357世帯、5,925世帯となり、いずれにおいても2010（平成22）年の半数程度まで減少するものと見込まれます。

①人口の推移



(資料：男鹿市人口ビジョン)

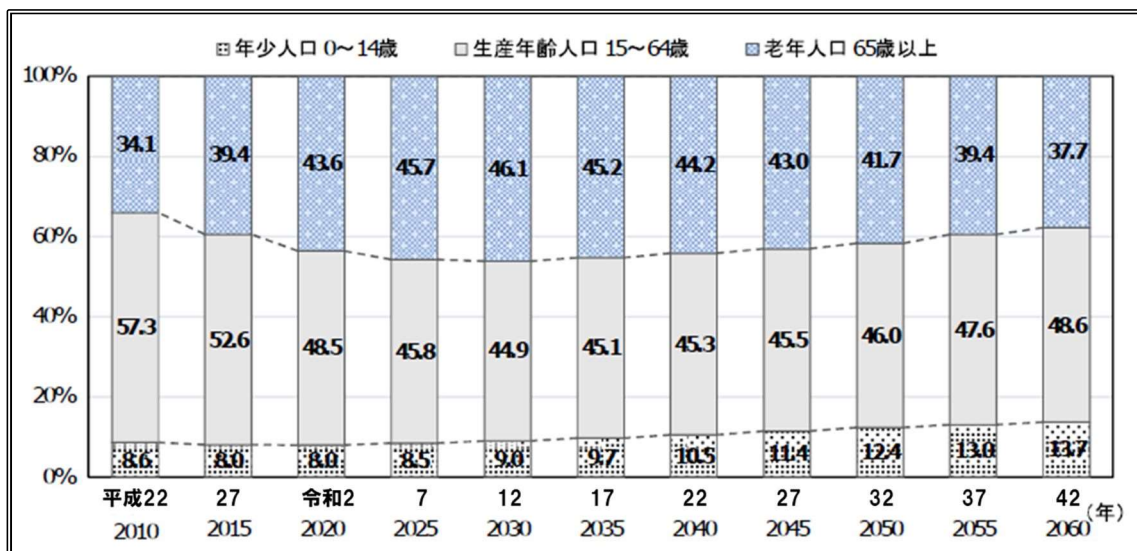
②世帯の推移



(資料：男鹿市人口ビジョン)

③高齢化率の推計

高齢者数（65歳以上人口）は、年々増加しており男鹿市人口ビジョンによると2030（令和12）年まで上昇を続け46.1%でピークとなり、その後低下すると見込まれます。



（資料：男鹿市人口ビジョン）

④高齢者のいる世帯の推移

2010（平成22）年と比較すると、2015（平成27）年は、高齢者のいる世帯数が増加しており、2015（平成27）年の高齢者単身世帯数は、1,810世帯、高齢者夫婦世帯は、2,044世帯となっています。

世帯全体に占める割合は、2015（平成27）年の高齢者単身世帯が16.2%、高齢者夫婦世帯が18.3%となり、10世帯に3世帯以上が高齢者のいる世帯、その内、約5割が高齢者単身世帯となっています。

世帯類型・構造	2010年		2015年		増加率
	世帯数	割合	世帯数	割合	
高齢者単身世帯数	1,425	12.30%	1,810	16.20%	27.00%
高齢者夫婦世帯数	1,755	15.10%	2,044	18.30%	16.50%
世帯数（居住世帯）	11,625	100.00%	11,147	100.00%	△0.04%

※高齢者夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦1組のみの一般世帯

（資料：国勢調査）

⑤地区別人口の推移

地区別人口について、国勢調査によると2010（平成22）年から2015（平成27）年にかけての人口増減率は、市内全域で減少となっています。

地区	2000年		2005年		2010年		2015年		増減率(%) (2010~2015)	
	人口	世帯	人口	世帯	人口	世帯	人口	世帯	人口	世帯
船川	9,262	3,156	8,273	3,015	7,316	2,890	6,360	2,738	86.9	94.7
椿	1,225	389	997	358	889	340	782	326	87.9	95.8
戸賀	735	275	674	277	563	262	441	234	78.3	89.3
北浦	4,200	1,445	3,724	1,387	3,161	1,266	2,618	1,165	82.8	92.0
男鹿中	1,886	529	1,634	505	1,391	464	1,138	417	81.8	89.8
五里合	2,275	627	2,005	596	1,777	580	1,464	532	82.3	91.7
脇本	5,206	1,578	4,970	1,558	4,541	1,516	4,110	1,524	90.5	100.5
船越	5,680	1,946	6,229	2,115	6,252	2,246	5,915	2,236	94.6	99.5
若美	7,661	2,160	7,131	2,134	6,404	2,061	5,547	1,975	86.6	95.8
合計	38,130	12,105	35,637	11,945	32,294	11,625	28,375	11,147	87.8	95.8

（資料：国勢調査）

4. 住宅・土地統計調査による住宅総数と空き家の現状

住宅・土地統計調査によると2013（平成25）年の本市の住宅総数は13,490戸であり、この内、「二次的住宅」「賃貸用の住宅」及び「売却用の住宅」を除いた空き家（「その他の住宅」）は1,820戸、空き家率は13.5%となっています。

空き家を「その他の住宅」に限定した2013（平成25）年の空き家率は、県全体の数字である7.5%より大幅に上回っており、2008（平成20）年と比較すると、空き家数は470戸増加しています。区別では、腐朽・破損がある空き家が、2013（平成25）年では870戸となり、2008（平成20）年の660戸から210戸の増加となっています。また、腐朽・破損がない空き家は、2013（平成25）年では950戸となり、2008（平成20）年の690戸から260戸増加しています。

区分	2008年							2013年						
	総数	一戸建			長屋・共同住宅・その他			総数	一戸建			長屋・共同住宅・その他		
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造
空き家総数	1,350	1,330	1,320	0	30	-	30	1,820	1,780	1,760	20	40	40	-
腐朽・破損あり	660	650	650	-	10	-	10	870	860	840	20	10	10	-
腐朽・破損なし	690	680	670	0	10	-	10	950	920	910	10	30	30	-

（資料：住宅・土地統計調査）

5. 現地調査等に基づく空き家等の状況

本市では、空き家等であると判断した建築物については、建物の状況等について外観目視により判定を行いランクA～ランクDの4つの危険度ランクに分類しました。

危険度	ランク	内 容
高 ↑ ↓ 低	A	近隣に被害を及ぼす可能性が高く、除却すべき空家。
	B	除却もしくは大規模改修が必要な空家。
	C	小規模修繕が必要で、経過観察が必要な空家。
	D	適切な管理がされており、近隣への被害を及ぼす可能性が少ない空家。

修繕により利活用が可能であるが、今後危険空き家になり得るランクCが683件、適正に管理され利活用が可能なランクDが641件となっています。

一方で危険度の高いランクA、Bについては、186件で全体の約12%を占めています。

(令和元年11月1日現在)

危険度	ランク	件 数	割 合
高 ↑ ↓ 低	A	12件	0.8%
	B	174件	11.5%
	C	683件	45.2%
	D	641件	42.5%
合 計		1,510件	100.0%

危険度の高いAランクは、船川、脇本、男鹿中、北浦、若美地区に存在しません。

(令和元年11月1日現在)

危険度	ランク	船川	椿	脇本	船越	五里合	男鹿中	北浦	戸賀	若美
高 ↑ ↓ 低	A	4件	0件	1件	0件	0件	1件	4件	0件	2件
	B	68件	7件	10件	8件	11件	27件	26件	2件	15件
	C	149件	29件	50件	31件	58件	62件	163件	19件	122件
	D	211件	36件	45件	27件	31件	28件	132件	39件	92件
合 計		432件	72件	106件	66件	100件	118件	325件	60件	231件

6. 空家等における課題

本市の人口は、今後減少傾向となることが見込まれるほか、高齢者数や高齢者単身世帯数の増加傾向もあり、さらなる空家等の発生が懸念されます。

(1) 空き家等の発生を抑制するための予防対策

人口や世帯数の減少、高齢化が進み、所有者の死亡や相続の問題、施設への入居などによって、今後も空家等が増加していくことが懸念されます。

現状を踏まえ、如何に予防の段階で有効な手段を講じるかが、増加を抑制していく手立てになります。

予防対策を推進していくうえでマイナス要因としては、空き家等の所有者として高齢者の占める割合が高い傾向にあるとともに、市外に転居等の理由から管理不全の空き家等が多くなっている点などが挙げられます。

このようなことから、空家等の発生を未然に防ぐために、所有者等に発生予防の啓発や適切に管理を実行するための情報提供などの対策が必要になります。

(2) 管理不全な空き家等の対策

腐朽・破損のある空き家は、今後も増加していくことが想定されます。

このような空家等が放置され、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、如何に有効な除却手段を講じるかが、管理不全の解消を導く手立てになります。

管理不全の解消を促すため、所有者等が社会的秩序と責任を認識し、理解するための周知の徹底、除却費用の公的補助の利活用等を促進するなどの対策が必要になります。

(3) 空き家等の利活用

現状、所有者の意向として、空き家をそのままにしておくことが多く見受けられることから、所有者等に有効活用を促し、如何に空き家等のままにしない手段を講じるかが、利活用を促進する手立てとなります。

腐朽・破損のある空き家等が増加している中、リフォーム費用が発生することが賃貸・売却する際の課題として挙げられます。

このようなことから、空き家バンク等を活用し、空き家等の賃貸や売却、購入等に関する情報提供の充実や公的補助の利活用等を促進するなどの対策が必要になります。

第2章 空家等に対する基本的な方針

1. 対象地区

本計画は、市内全域を対象とします。

2. 定義

(1) 空家等 法第2条第1項

建築物又はこれに付属する工作物^{※1}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^{※2}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。

※1 建築物又はこれに付属する工作物

「建築物」とは建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造のものを含む。)、これに付属する門又は塀等をいい、また「これに付属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に付属する工作物が該当する。

※2 居住その他の使用がなされていないことが常態

「居住その他の使用がなされていないことが常態」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって一年以上使い用いていないことをいう。

(2) 特定空家等 法第2条第2項

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

(3) 空き家、空家等、空き家等の表記について

本計画の本文中では、「空き家」を基本として表記します。ただし、法に関する事項については、「空家等」と表記し、男鹿市空き家等の適正な管理に関する条例に係る事項については、「空き家等」と表記しています。

3. 対象となる建築物

本計画においては、法に基づき定義される「空家等」及び「特定空家等」を主たる対象とします。

ただし、一般的な意味での「空き家」や、高齢者世帯や高齢者単身世帯のみの住宅などの将来的に空家等となる可能性が高い建築物に対しても、必要と認められる範囲で、対策を講じます。

4. 計画期間

本計画は、令和2年度から令和6年度とします。また、各種の施策・状況等の変化に応じて適宜計画の見直しを行います。

5. 基本的な方針

空家等の問題は、地域の生活環境、観光地の印象に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと有識者と連携を図り、空き家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心・快適に暮らせるまちづくりを目指します。

《基本方針1 空き家等の情報収集、相談体制の充実》

空家等の発生を抑制するため、関係機関等と連携しながら、空き家所有者等に対して、空き家等の利活用や維持管理、除却等の方法についての相談窓口の周知や相談会の開催等により、情報提供を図ります。

将来的に空家等となる可能性が高い建築物の情報を収集するとともに、収集した情報をデータベースとして集約することで、危険空き家の発生の未然防止に努めます。

○基本施策

- (1) 空き家等調査
- (2) 実態調査
- (3) 空き家情報のデータベース化
- (4) 空き家所有者が特定できない場合の対処
- (5) 相談体制の整備

《基本方針2 空家等の適正管理の促進》

住民の一人一人が空家等の問題を身近なものと認識し、所有者としての責任を自覚することが、空き家等の適正な管理の促進につながることから、適正な管理方法等を市広報紙、リーフレット等を通して所有者等に周知します。

空家等は、事故、犯罪、火災等の原因になる可能性があることから、空家等が周辺的生活環境に影響を及ぼしている場合は、生活環境の保全のため、

所有者に対し強く状況改善を促します。

特定空家等に認定された建築物は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境、観光地の印象に悪影響を与えることから、所有者に対し、周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう、助言指導等を行うとともに、改善が見られない場合は、法に基づいた措置を実施します。

○基本施策

- (1) 所有者等の意識の涵養
- (2) 所有者等への適正管理指導等
- (3) 市民への情報提供
- (4) 特定空家等に対する措置

《基本方針3 空き家等の利活用の促進》

空き家等は、適切な修繕管理を行うことで利活用の可能性が高まります。

空き家等の利活用を促進するためには、空き家・空き地バンクをはじめとした体制の構築が必要となることから、空き家等利活用・管理の知識を有する機関と連携を図り、ホームページやリーフレット等により所有者等へ情報提供を行います。

○基本施策

- (1) 利活用可能な空き家等の情報提供
- (2) 市の補助制度による利活用
- (3) 国による財政上の支援措置を活用した利活用等の促進
- (4) 関係法令等の遵守

6. 計画における目標値

高齢化や人口減少、相続問題などにより放置されたままの空き家等について、本計画に基づき、適正な管理、除却、利活用の促進等総合的な対策の推進を図り、空家等の減少を目指します。

本計画における目標指標は、男鹿市総合戦略の重要業績評価指標（KPI）を基に目標値を次のように設定します。

項目	現状数値	R6 目標数値
空家等件数	1,510 戸	1,380 戸

第3章 空家等の調査に関する事項

1. 空き家等調査

本市では、平成24年度に市内全域を対象とし、各町内会長より情報提供があった空き家等を現地調査しており、その後は市民等からの情報提供により、新たに発生した空き家等を現地調査しています。

また、公益社団法人男鹿市シルバー人材センターでは、平成29年度から住環境整備の一環として現地調査を実施しており、その情報を共有しています。

2. 実態調査

前回の市内全域調査から数年が経過し、所有者等の変更や建物の痛みが進んでいることが考えられることや公益社団法人男鹿市シルバー人材センターからの新たな空き家等情報、ガス、水道の閉栓情報を基に再度、実態調査を行います。

《所有者等の特定手順》

- (1) 固定資産税課税情報から、所有者等および納税義務者等の氏名・住所を調査する。
- (2) 住民基本台帳や戸籍謄抄本等の情報から、所有者等の現住所および相続関係者を調査する。
- (3) 登記簿情報から利害関係や登記の情報を調査する。
- (4) 上水道、ガスの契約者情報等を調査する。

3. 空家等情報のデータベース化

空き家等調査にて得た情報をデータベース化しているが、今後、空き家情報、写真を統合型GISを活用し、住宅地図上に空き家情報を重ねることで空家等の分布状況、建物状況等を容易に把握できるようにします。

4. 所有者等が特定できない場合の対処

登記情報や戸籍情報、固定資産税課税情報などの調査を経て、所有者所在不明や相続人不在により所有者等が特定できない場合は、法第14条第10項で規定する「過失なく措置を命ぜられるべき者を確知できない」空家等と判断する。

第4章 空家等の適切な管理の促進

1. 所有者等の意識の涵養

空き家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提であります。所有者等に対して空き家等の適正な管理や利活用の意識づけを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、すべての人が空家等の所有者等になる可能性があるということを知っていただくことも重要であります。このため、広く所有者等に対し、市広報紙やホームページ等を活用し啓発を行い、空家等の問題に関する意識の涵養を行います。

2. 所有者等への適正管理指導等

空き家等の適正な管理に関する条例では、所有者等の責務として、自己所有又は管理に係る空き家等が管理不全な状態にならないよう適切に管理しなければならないとしています。

市は、空き家等の適正な管理がされていない場合、所有者等に対し、適切な管理を促すため、文書等により腐朽等の情報提供や助言、指導をします。

また、市が住宅の不良度判定の手引きにより調査した結果、危険空き家と判断した場合は、空き家等除却費補助金制度等の活用により早期の除却を促します。

3. 市民への情報提供

空き家等の適切な管理に関するリーフレット等を作成し、土地建物所有者等に送付するとともに、窓口等へ配置することで、市民に情報を提供します。リーフレット等には、危険空き家の除却や空き家等の利活用に関する補助制度等を周知し、積極的な活用を促します。

《市の補助制度や控除》

(令和元年 11 月 1 日現在)

名 称	内容・金額	実施主体																													
① 男鹿市空き家等除却費補助金事業	市から助言指導の対象等となった空き家所有者に対して、除却費の一部を補助 ※除却費用の 30%、30 万円を上限	市 (総務課危機管理室)																													
② 男鹿市移住者住宅取得等支援事業	市外から転入する世帯に住宅の取得や修繕費用、住宅の賃借に要する費用の一部を補助	市 (企画政策課)																													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>補助の種類</th> <th>住宅取得補助</th> <th>住宅改修補助</th> <th>住宅賃貸借契約補助</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得等費用</td> <td>100万円以上</td> <td>30万円以上</td> <td>月額家賃3万円以上</td> </tr> <tr> <td>補助率等</td> <td>1/2</td> <td>1/2</td> <td>敷金等初期費用の1/2</td> </tr> <tr> <td>補助限度額 (加算を含まない)</td> <td>50万円</td> <td>50万円</td> <td>20万円</td> </tr> <tr> <td>子育て加算</td> <td>1人につき15万円</td> <td>1人につき15万円</td> <td>※子育て世帯のみ</td> </tr> <tr> <td>親元近居同居加算</td> <td>15万円</td> <td>15万円</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>市内業者</td> <td>20万円</td> <td>※改修業者は市内限定</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>		補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助	取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上	補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2	補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円	子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ	親元近居同居加算	15万円	15万円	—	市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—	市 (企画政策課)
	補助の種類		住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助																										
	取得等費用		100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上																										
	補助率等		1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2																										
	補助限度額 (加算を含まない)		50万円	50万円	20万円																										
	子育て加算		1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ																										
親元近居同居加算	15万円	15万円	—																												
市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>補助の種類</th> <th>住宅取得補助</th> <th>住宅改修補助</th> <th>住宅賃貸借契約補助</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得等費用</td> <td>100万円以上</td> <td>30万円以上</td> <td>月額家賃3万円以上</td> </tr> <tr> <td>補助率等</td> <td>1/2</td> <td>1/2</td> <td>敷金等初期費用の1/2</td> </tr> <tr> <td>補助限度額 (加算を含まない)</td> <td>50万円</td> <td>50万円</td> <td>20万円</td> </tr> <tr> <td>子育て加算</td> <td>1人につき15万円</td> <td>1人につき15万円</td> <td>※子育て世帯のみ</td> </tr> <tr> <td>親元近居同居加算</td> <td>15万円</td> <td>15万円</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>市内業者</td> <td>20万円</td> <td>※改修業者は市内限定</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助	取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上	補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2	補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円	子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ	親元近居同居加算	15万円	15万円	—	市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—	市 (企画政策課)		
補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助																												
取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上																												
補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2																												
補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円																												
子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ																												
親元近居同居加算	15万円	15万円	—																												
市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>補助の種類</th> <th>住宅取得補助</th> <th>住宅改修補助</th> <th>住宅賃貸借契約補助</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得等費用</td> <td>100万円以上</td> <td>30万円以上</td> <td>月額家賃3万円以上</td> </tr> <tr> <td>補助率等</td> <td>1/2</td> <td>1/2</td> <td>敷金等初期費用の1/2</td> </tr> <tr> <td>補助限度額 (加算を含まない)</td> <td>50万円</td> <td>50万円</td> <td>20万円</td> </tr> <tr> <td>子育て加算</td> <td>1人につき15万円</td> <td>1人につき15万円</td> <td>※子育て世帯のみ</td> </tr> <tr> <td>親元近居同居加算</td> <td>15万円</td> <td>15万円</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>市内業者</td> <td>20万円</td> <td>※改修業者は市内限定</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助	取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上	補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2	補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円	子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ	親元近居同居加算	15万円	15万円	—	市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—	市 (企画政策課)		
補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助																												
取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上																												
補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2																												
補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円																												
子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ																												
親元近居同居加算	15万円	15万円	—																												
市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>補助の種類</th> <th>住宅取得補助</th> <th>住宅改修補助</th> <th>住宅賃貸借契約補助</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得等費用</td> <td>100万円以上</td> <td>30万円以上</td> <td>月額家賃3万円以上</td> </tr> <tr> <td>補助率等</td> <td>1/2</td> <td>1/2</td> <td>敷金等初期費用の1/2</td> </tr> <tr> <td>補助限度額 (加算を含まない)</td> <td>50万円</td> <td>50万円</td> <td>20万円</td> </tr> <tr> <td>子育て加算</td> <td>1人につき15万円</td> <td>1人につき15万円</td> <td>※子育て世帯のみ</td> </tr> <tr> <td>親元近居同居加算</td> <td>15万円</td> <td>15万円</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>市内業者</td> <td>20万円</td> <td>※改修業者は市内限定</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助	取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上	補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2	補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円	子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ	親元近居同居加算	15万円	15万円	—	市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—	市 (企画政策課)		
補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助																												
取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上																												
補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2																												
補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円																												
子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ																												
親元近居同居加算	15万円	15万円	—																												
市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>補助の種類</th> <th>住宅取得補助</th> <th>住宅改修補助</th> <th>住宅賃貸借契約補助</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得等費用</td> <td>100万円以上</td> <td>30万円以上</td> <td>月額家賃3万円以上</td> </tr> <tr> <td>補助率等</td> <td>1/2</td> <td>1/2</td> <td>敷金等初期費用の1/2</td> </tr> <tr> <td>補助限度額 (加算を含まない)</td> <td>50万円</td> <td>50万円</td> <td>20万円</td> </tr> <tr> <td>子育て加算</td> <td>1人につき15万円</td> <td>1人につき15万円</td> <td>※子育て世帯のみ</td> </tr> <tr> <td>親元近居同居加算</td> <td>15万円</td> <td>15万円</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>市内業者</td> <td>20万円</td> <td>※改修業者は市内限定</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助	取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上	補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2	補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円	子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ	親元近居同居加算	15万円	15万円	—	市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—	市 (企画政策課)		
補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助																												
取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上																												
補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2																												
補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円																												
子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ																												
親元近居同居加算	15万円	15万円	—																												
市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>補助の種類</th> <th>住宅取得補助</th> <th>住宅改修補助</th> <th>住宅賃貸借契約補助</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得等費用</td> <td>100万円以上</td> <td>30万円以上</td> <td>月額家賃3万円以上</td> </tr> <tr> <td>補助率等</td> <td>1/2</td> <td>1/2</td> <td>敷金等初期費用の1/2</td> </tr> <tr> <td>補助限度額 (加算を含まない)</td> <td>50万円</td> <td>50万円</td> <td>20万円</td> </tr> <tr> <td>子育て加算</td> <td>1人につき15万円</td> <td>1人につき15万円</td> <td>※子育て世帯のみ</td> </tr> <tr> <td>親元近居同居加算</td> <td>15万円</td> <td>15万円</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>市内業者</td> <td>20万円</td> <td>※改修業者は市内限定</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助	取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上	補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2	補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円	子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ	親元近居同居加算	15万円	15万円	—	市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—	市 (企画政策課)		
補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助																												
取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上																												
補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2																												
補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円																												
子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ																												
親元近居同居加算	15万円	15万円	—																												
市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>補助の種類</th> <th>住宅取得補助</th> <th>住宅改修補助</th> <th>住宅賃貸借契約補助</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得等費用</td> <td>100万円以上</td> <td>30万円以上</td> <td>月額家賃3万円以上</td> </tr> <tr> <td>補助率等</td> <td>1/2</td> <td>1/2</td> <td>敷金等初期費用の1/2</td> </tr> <tr> <td>補助限度額 (加算を含まない)</td> <td>50万円</td> <td>50万円</td> <td>20万円</td> </tr> <tr> <td>子育て加算</td> <td>1人につき15万円</td> <td>1人につき15万円</td> <td>※子育て世帯のみ</td> </tr> <tr> <td>親元近居同居加算</td> <td>15万円</td> <td>15万円</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>市内業者</td> <td>20万円</td> <td>※改修業者は市内限定</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助	取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上	補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2	補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円	子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ	親元近居同居加算	15万円	15万円	—	市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—	市 (企画政策課)		
補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助																												
取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上																												
補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2																												
補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円																												
子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ																												
親元近居同居加算	15万円	15万円	—																												
市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>補助の種類</th> <th>住宅取得補助</th> <th>住宅改修補助</th> <th>住宅賃貸借契約補助</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>取得等費用</td> <td>100万円以上</td> <td>30万円以上</td> <td>月額家賃3万円以上</td> </tr> <tr> <td>補助率等</td> <td>1/2</td> <td>1/2</td> <td>敷金等初期費用の1/2</td> </tr> <tr> <td>補助限度額 (加算を含まない)</td> <td>50万円</td> <td>50万円</td> <td>20万円</td> </tr> <tr> <td>子育て加算</td> <td>1人につき15万円</td> <td>1人につき15万円</td> <td>※子育て世帯のみ</td> </tr> <tr> <td>親元近居同居加算</td> <td>15万円</td> <td>15万円</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>市内業者</td> <td>20万円</td> <td>※改修業者は市内限定</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助	取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上	補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2	補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円	子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ	親元近居同居加算	15万円	15万円	—	市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—	市 (企画政策課)		
補助の種類	住宅取得補助	住宅改修補助	住宅賃貸借契約補助																												
取得等費用	100万円以上	30万円以上	月額家賃3万円以上																												
補助率等	1/2	1/2	敷金等初期費用の1/2																												
補助限度額 (加算を含まない)	50万円	50万円	20万円																												
子育て加算	1人につき15万円	1人につき15万円	※子育て世帯のみ																												
親元近居同居加算	15万円	15万円	—																												
市内業者	20万円	※改修業者は市内限定	—																												

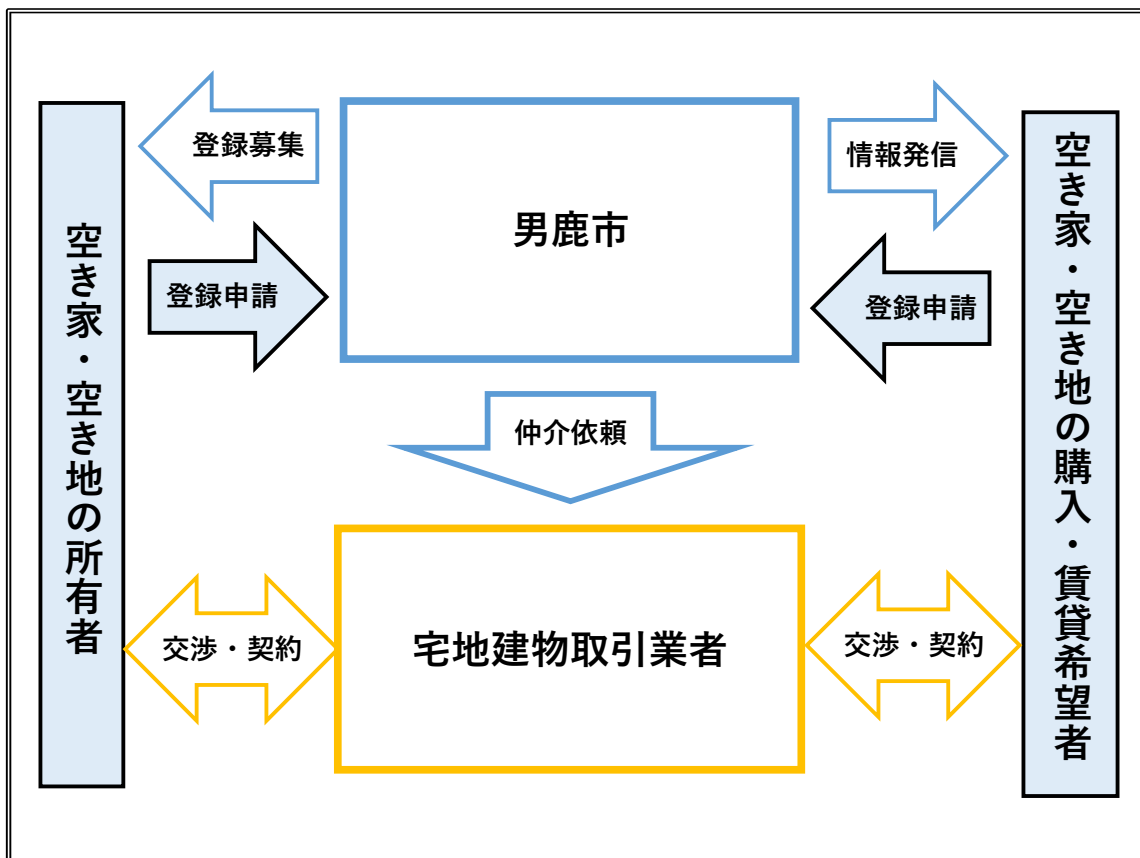
第5章 空家等の利活用の促進

1. 利活用可能な空き家等の情報提供

空き家・空き地バンクは、市内の空き家・空き地の有効活用を通して移住・定住を促進し、あわせて景観の保全、集落の維持や防犯・防災体制の維持などにも繋がる制度です。

賃貸や売買を希望する空き家・空き地物件の所有者から、物件情報を登録していただき市のホームページへの掲載などを通じて、希望者に情報を提供します。

【空き家・空き地バンクの仕組み】



2. 市の補助制度による利活用

空き家等のうち、住宅については移住者の住宅取得等への補助制度や木造住宅の耐震改修に係る補助制度、住宅以外については既存店舗の改修や賃借料の補助制度を市広報紙、ホームページ等で広く周知することにより、空家等の解消、商業施設の利活用を促進します。

補助制度（制度の詳細はP13参照）

- ・ 男鹿市移住者住宅取得等支援事業
- ・ 男鹿市商店街パワーアップ支援事業
- ・ 男鹿市木造住宅耐震診断補助事業
- ・ 男鹿市木造住宅耐震改修補助事業

3. 国による財政上の支援を活用した利活用等の促進

空家等対策計画に基づき市町村等が実施する空き家の利活用や除却等に対して、国が支援を行う「空き家対策総合支援事業」や「空き家再生等推進事業」等があります。

国の支援事業の活用を図り、生活環境の改善や地域づくりにつながる施策を推進します。

4. 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、専門知識を有する関連団体等と連携を図ります。

第6章 特定空家等に対する措置

1. 認定方法

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことから、市は地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断にあたっては、国の「特定空家等に関する措置」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）や住宅の不良度判定の手引きに基づき調査、庁内特定空家等調査部会で検討したのち、協議会で判定したうえで認定をします。

2. 措置の方針

措置の優先としては、特定空家等と認定された建築物のうち、周辺建築物や道路または不特定多数の者に対して倒壊等による危険性の切迫度が高いものから優先して措置を行うものとします。

3. 措置の実施

(1) 助言・指導（法第14条第1項）

特定空家等の所有者等に対し適切な管理（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の措置）のため必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

(2) 勧告（法第14条第2項）

助言・指導に対し、なおも当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう勧告を行います。勧告を行う際には、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、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを併せて通知します。

《固定資産税の住宅用地特例》

住宅用地の区分	住宅用地の区分の範囲	固定資産税（特例率）
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は、1戸あたり200㎡までの部分。）	1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3

(3) 命令（法第 14 条第 3 項から第 8 項、第 11 項から第 13 項）

- ① 勧告を受けたもの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、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置を講じるよう命令を行います。
- ② 第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識を設置するとともに、市のホームページ等適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨公示します。

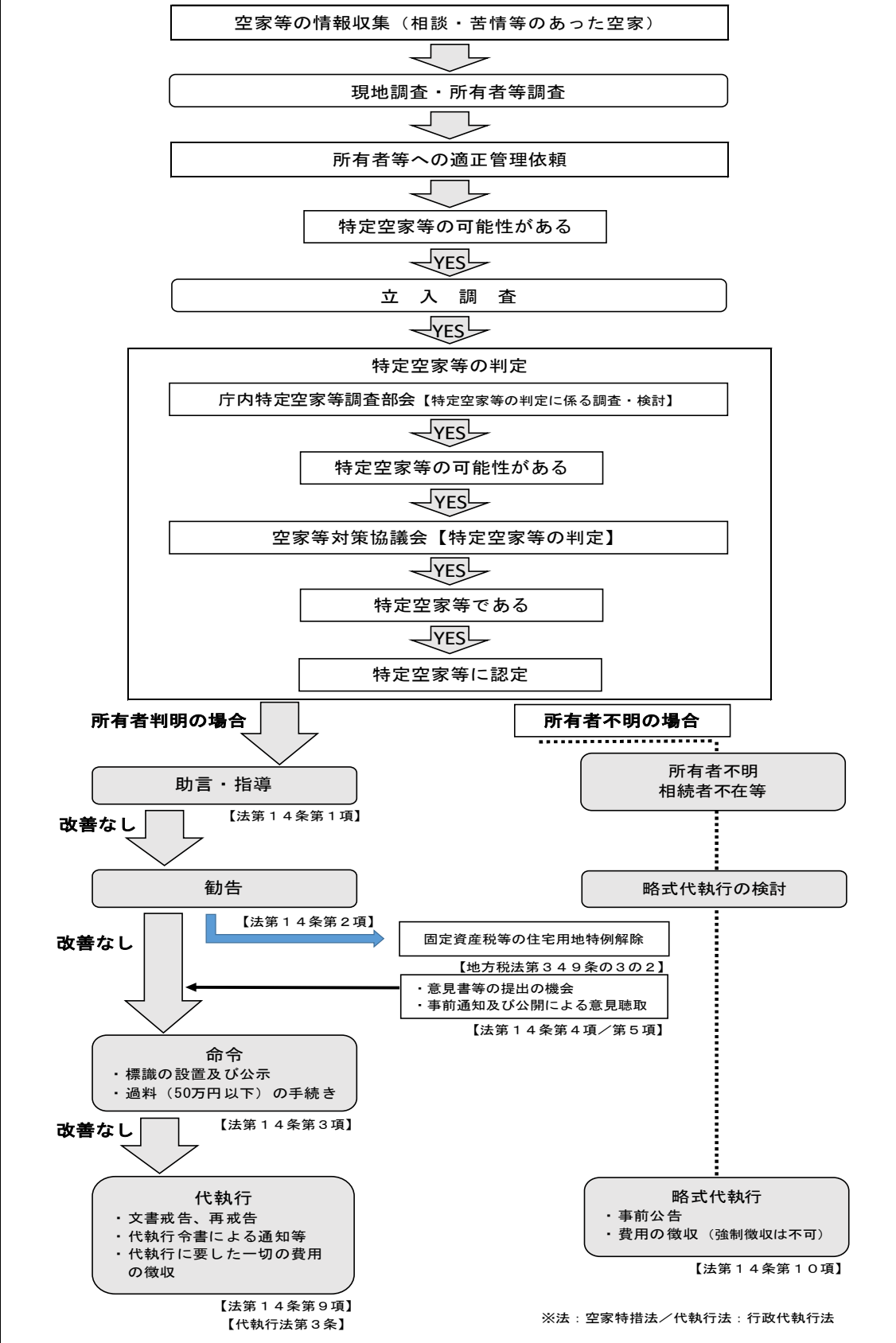
(4) 行政代執行（法第 14 条第 9 項）

- ① 必要な措置を命じた場合において、その措置を命じられたもの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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講じます。
- ② この措置に要した費用等については、市が所有者等へ請求し、徴収します。

(5) 略式代執行（法第 14 条第 10 項）

過失なく、その措置を命ぜられるべきものを確知することができないときは、そのものの負担において市がその措置を行います。

■ 特定空家等に対する措置手順



4. その他の対処（関係法令による対応）

放置すれば周囲の安全確保が困難になると認められる空家等で、緊急に危険を回避する必要があると判断した場合は、災害対策基本法及び民法第 697 条事務管理規定により、警察署や消防署と連携を図りながら、必要最小限の措置を講じます。

また、特定空家等への対応は、周辺への影響等を考慮し、必要に応じて、法及び男鹿市空き家等の適正な管理に関する条例に限らず、関係法令を組合せて対策を講じます。

《関係法令に基づく措置》

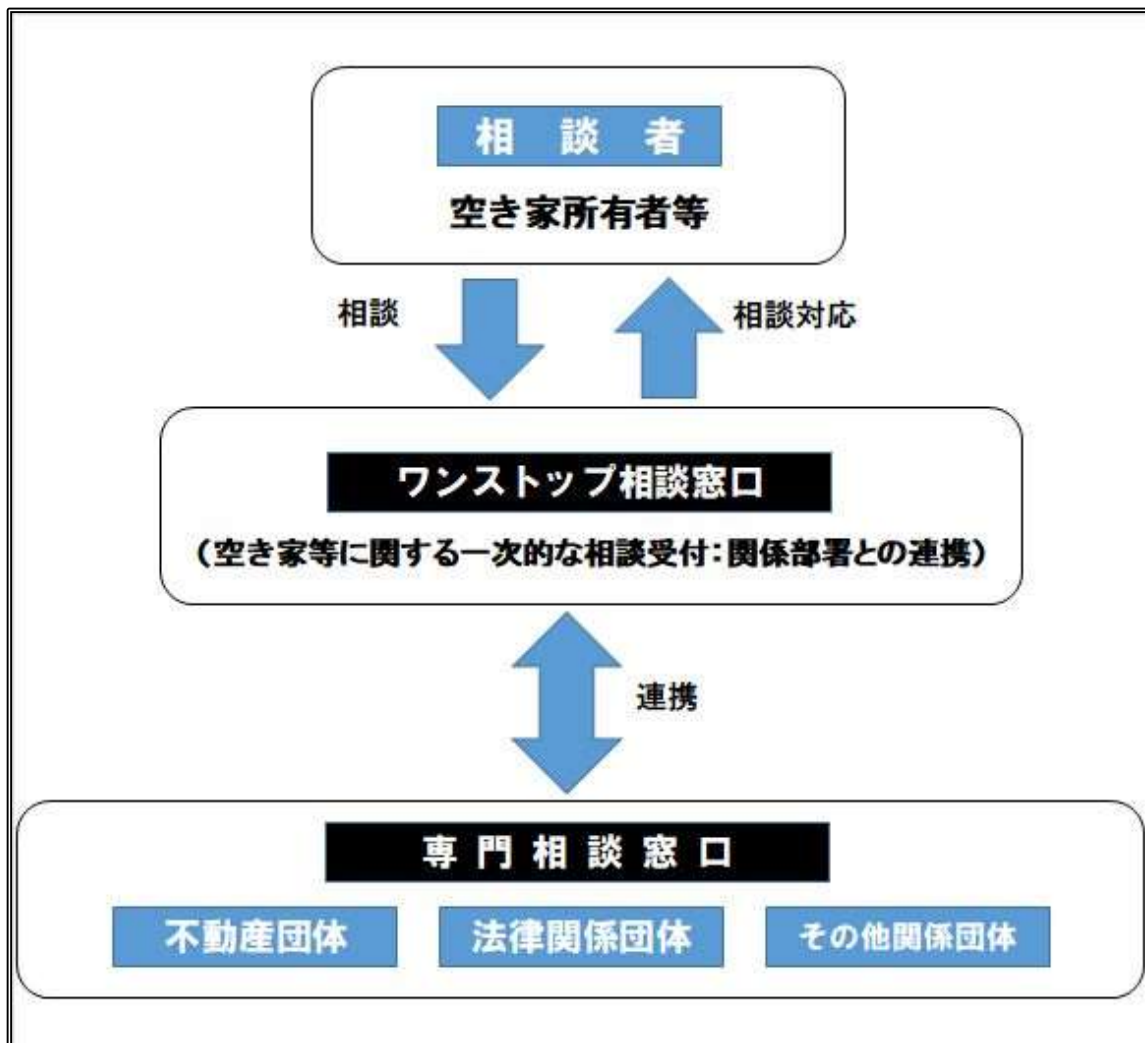
法令	制度根拠	範囲	概要
建築基準法	第 10 条	勧告 命令 代執行	損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり又は著しく衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。
消防法	第 3 条	命令 代執行	火災の予防上危険な場合等について、空家等の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除去等を命ずることができる。消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。
道路法	第 43 条 第 71 条	命令	道路管理者は、道路法及び条例で指定する沿道区間において道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために、工作物の移転、除去等の必要な措置を命ずることができる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	第 19 条	命令 代執行	一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去、発生の防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。

第7章 市民等からの相談体制

1. 相談体制

(1) 相談窓口

空き家等の管理、解体、利活用などの相談に一元的に対応するため、関係部署、関係団体等と連携してワンストップ相談窓口を設置し、相談内容に応じて適切な対応をします。



【ワンストップ相談窓口 イメージ図】

- ① ワンストップ窓口（空き家等に関する一次的な相談受付）
担当部署：総務企画部総務課危機管理室
電話番号：0185-24-9113
FAX 番号：0185-23-2424

② 関係部署

◇移住・定住、空き家・空き地バンクに関する窓口

担当部署：総務企画部企画政策課移住定住促進班

電話番号：0185-24-9122

FAX 番号：0185-23-2922

◇空き店舗の利用、既存店舗の活用に関する窓口

担当部署：観光文化スポーツ部男鹿まるごと売込課商工港湾班

電話番号：0185-24-9143

FAX 番号：0185-23-2424

◇住宅の耐震診断・改修に関する窓口

担当部署：産業建設部建設課都市計画班

電話番号：0185-24-9144

FAX 番号：0185-23-2424

(2) 相談会の実施

空き家所有者等からの除却や利活用などに係る相談に対応するため、関係機関等との合同による相談会を定期的を実施します。

相談会では、所有する空き家等の管理や解体、空き家バンクへの登録等に係る問題や疑問について、司法書士、宅地建物取引士、建築士、市関係部署等が連携して相談に応じることで、空家等となる前の段階での問題解決を図ります。

第 8 章 空家等対策の実施体制

1. 庁内特定空家等調査部会

課 名	役 割
企画政策課	1. 移住・定住に関する事 2. 空き家・空き地バンクに関する事
総務課	1. 法務等の助言等に関する事
総務課危機管理室	1. 空き家等の適切な管理に関する事 2. 男鹿市空家等対策協議会及び男鹿市空家等対策計画に関する事 3. 被相続人居住用家屋等確認申請等に関する事
財政課	1. 土地建物の寄付受納に関する事
税務課	1. 固定資産税課税情報の提供に関する事 2. 固定資産税の住宅用地特例に関する事
生活環境課	1. 環境美化に関する事 2. 住民基本台帳、戸籍情報等の提供に関する事
男鹿まるごと売込課	1. 空き店舗の利用、既存店舗の改修に関する事
建設課	1. 空家等の不良度判定に関する事 2. 空家等の改修、除却時の設計等に関する事
学校教育課	1. 通学路の安全確保に関する事
企業局	1. 水道、ガスの閉栓情報等の提供に関する事

2. 男鹿市空家等対策協議会

空家等対策の推進に関する特別措置法第 7 条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関し協議を行う場として設置するものであり、専門的な見地や公平性の観点から意見を伺うとともに、連携体制の構築を図り、空家等対策を総合的かつ計画的に推進する。

(1) 所管事項

- ① 法第2条第2項に規定する特定空家等の認定及び対策に関すること。
- ② 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こと。
- ③ その他空家等の適正な管理及び活用に関し、市長が必要と認めること。

(2) 構成

条例第3条の規定により、市長を会長に、地域住民、学識経験者、その他市長が認める者とし、10人以内とする。

《協議会委員》

区 分	機関名等
(1)地域住民	町内会長、自主防災組織代表
(2)学識経験者	司法書士、宅地建物取引士、社会福祉士、建築士
(3)その他市長が認める者	男鹿警察署、男鹿地区消防本部、公益社団法人男鹿市シルバー人材センター、男鹿市商工会

3. 関係機関等との連携

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

(1) 秋田弁護士会及び秋田県司法書士会

法的対処方法や相続人の確認等への助言などを求めるほか、相続や遺産分割、土地問題の相談先のほか、相続登記等の手続きについての紹介先として連携します。

また、成年後見人・財産管理人等として協力を依頼します。

(2) 公益社団法人秋田県宅地建物取引業協会

建物の状態や跡地の流通性、利活用等について助言を求め、空き家・空き地バンクの仲介依頼先として連携します。

(3) 男鹿警察署

防犯上の観点から不法侵入対策など巡回による空き家情報の共有を図ります。

(4) 男鹿地区消防本部

災害発生時の人的物的被害防止のため、緊急応急対策に係る連携を図ります。

(5) 町内会及び自主防災組織、その他関係機関

広く地域の実情に通じていることから、空き家等の情報の共有を図り、空き家・空き地の活用方法について助言を求めます。

(6) 一般社団法人秋田県建築士会

空き家等の対策方法（診断、修繕、改修、除却など）技術的な助言を求めます。

第9章 その他空家等対策の実施に関する事項

1. 適切管理推進のための支援策

空き家等所有者が適切に管理ができるよう、関係機関等との協定締結などにより、管理不全な空き家等を未然防止する取り組みや、所有者等の除却に係る支援策を講ずることにより、空家等対策を推進します。

(1) 「空き家解体ローン」提携に関する覚書

男鹿市空き家等除却費補助金と併せて利用した場合、通常金利より引き下げて融資をし、空家対策事業の推進及び住民サービスの向上を図ります。

【締結先 株式会社秋田銀行】

(2) 空き家等の適切な管理に関する協定

空き家状況の把握、空き家所有者の管理負担の軽減により管理不全な空き家の減少を図ります。

【締結先 公益社団法人男鹿市シルバー人材センター】

《市が行う業務》

- ①市内にある空き家等の所有者等から管理業務の相談を受けた場合は、同センターが行う空き家管理業務を紹介する。
- ②市の広報紙、ホームページその他の方法により、同センターが行う空き家管理業務を紹介する。

《公益社団法人男鹿市シルバー人材センターが行う業務》

- ①空き家等の所有者等との契約の範囲内で次の業務を実施する。
 - ・ 定期的な見回り及び状態報告
 - ・ 除草、清掃、立木の剪定、伐採、枝下ろし
 - ・ 修理、修繕（小規模なものに限る。）
 - ・ その他、同センターが受託できる一般作業、一般管理

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年法律第二百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

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

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
(都道府県による援助)

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

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

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

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺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。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法

(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 男鹿市空き家等の適正な管理に関する条例

平成24年12月27日条例第27号

男鹿市空き家等の適正な管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、所有者等による空き家等の適正な管理の促進を図ることにより、事故、犯罪、火災等を未然に防止し、生活環境及び景観の保全に寄与することを目的とする。

(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) 空き家等 市の区域内に存在する建築物のうち、個人が自ら居住するために建築した家屋（付属家及び併用住宅を含む。）で現に空き家となっているもの及び事業者が事業用に建築した店舗、工場、倉庫その他の建物（工作物を含む。）で現に使用されていないものをいう。

(2) 管理不全な状態 空き家等が、倒壊し、又はその一部が飛散するおそれがある状態をいう。

(3) 所有者等 空き家等について所有権又は管理する義務を有する者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、自己の所有又は管理に係る空き家等が管理不全な状態にならないよう適正に管理しなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、所有者等に対し、その所有又は管理に係る空き家等の適正な管理について注意を喚起し、必要に応じて助言又は指導を行わなければならない。

(その他の人々の責務)

第5条 市の区域内において、管理不全な状態となっている空き家等を発見した者は、その情報を速やかに市に提供しなければならない。

(実態調査)

第6条 市長は、必要に応じ管理不全な状態となっている空き家等の実態調査を行うものとする。

(立入調査)

第7条 市長は、この条例の目的を達成するために必要な範囲において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、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。

3 所有者等は、正当な理由なく第1項の立入調査を拒んではならない。
(助言又は指導)

第8条 市長は、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

(勧告)

第9条 市長は、前条に規定する助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等の管理不全な状態に改善が見られないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第10条 市長は、空き家等の所有者等が勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(公表)

第11条 市長は、前条の命令を受けた者が、正当な理由なく命令に従わないときは、次の事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の氏名及び住所(法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地及び種別
- (3) 命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

(代執行)

第12条 市長は、命令を受けた者が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより代執行をすることができる。

(関係機関との連携)

第13条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署、消防署その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

(助成)

第14条 市長は、空き家等を除却する者に対し、別に定めるところにより助成することができる。

(委任)

第15条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成25年1月1日から施行する。

3. 男鹿市空家等対策協議会条例

平成 31 年 3 月 29 日条例第 3 号

男鹿市空家等対策協議会条例

(設置)

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 7 条第 1 項の規定に基づき、男鹿市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事項)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の認定及び対策に関すること。
- (2) 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こと。
- (3) その他空家等の適正な管理及び活用に関し、市長が必要と認めること。

(組織)

第 3 条 協議会は、市長のほか、委員 10 人以内で組織する。

- 2 会長は、市長をもって充てる。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 協議会に副会長 1 人を置き、委員のうちから会長が指名する。
- 5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 6 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域住民
- (2) 学識経験者
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第 4 条 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。

(会議)

第 5 条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要のあるときは、関係者の出席を求め、意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第6条 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7条 協議会の庶務は、総務企画部総務課危機管理室において処理する。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。

(男鹿市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償等に関する条例の一部改正)

2 男鹿市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償等に関する条例(平成17年男鹿市条例第38号)の一部を次のように改正する。

第2条第2項中「第44項」を「第45項」に改める。

別表中第44項を第45項とし、第43項の次に次のように加える。

44	空家等対策協議会委員	日額 6,000円	
----	------------	-----------	--

(最初の任期)

3 施行日以後最初に委嘱され、又は任命される委員の任期は、第4条第1項本文の規定にかかわらず、令和3年3月31日までとする。