

第3期湯沢市空家等対策計画

(令和6年度～令和10年度)

令和6年3月

湯沢市

■目次

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景	1
2. 目的	1
3. 計画の位置づけ	2

第2章 本市の現状と課題

1. 本市の概要	3
2. 空家等の現状	
1) 国の統計調査結果	4
2) 本市の実態把握状況	6
3. 所有者等の意向調査	
1) アンケート調査の概要	9
2) アンケート調査の結果	9
4. 空家等の課題	
1) 第2期計画の取り組みと課題	13
2) その他の課題	14
3) 課題等の反映	14

第3章 空家等対策の基本方針

1. 計画期間	15
2. 計画の対象	15
3. 基本方針	15

第4章 空家等対策の具体的な取組

【基本方針1】空家等の発生予防対策	17
1-1 市民への空家等対策の啓発	
1-2 相続関連手続きの周知	
1-3 空き家予備軍へのアプローチ	
【基本方針2】空家等の適正管理対策	18
2-1 所有者等の管理意識の醸成	
2-2 適正な管理に向けた情報提供	
2-3 空家等の実態把握、調査	

【基本方針 3】空家等の利活用対策	20
3-1 空き家バンク制度の利用促進	
3-2 地域による利活用の促進	
【基本方針 4】管理不全な空家等への対策	21
4-1 所有者等への注意喚起	
4-2 管理不全空家等、特定空家等の認定及び措置の実施	
4-3 解体除却の促進	
4-4 所有者等が不明、不存在である空家等への対応	
【実施体制】	25
1 湯沢市空家等対策協議会	
2 湯沢市空家等対策会議	
3 庁内の実施体制	
4 関係機関	
【その他の事項】	26
1 他法令との関連	
2 税制上の措置	

第5章 成果指標の設定

1. 計画の進行管理	27
2. 成果指標と数値目標	27

(資料編) 別冊

■ 「空き家」「空家等」の表記について

本計画の本文中では、一般的な表記としては「空き家」を使用し、空家等対策の推進に関する特別措置法に関わる事項については「空家等」と表記しています。

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

人口減少や少子高齢化の進展、既存住宅の老朽化などに伴い、全国的に空家等は増加傾向にあります。なかでも適切な管理が行われていない空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすものもあり、重要な課題になっています。

この問題への対策として、国は平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を全面施行しました。このなかでは、空家等は個人の財産であることから、所有者等が第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体である市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられています。

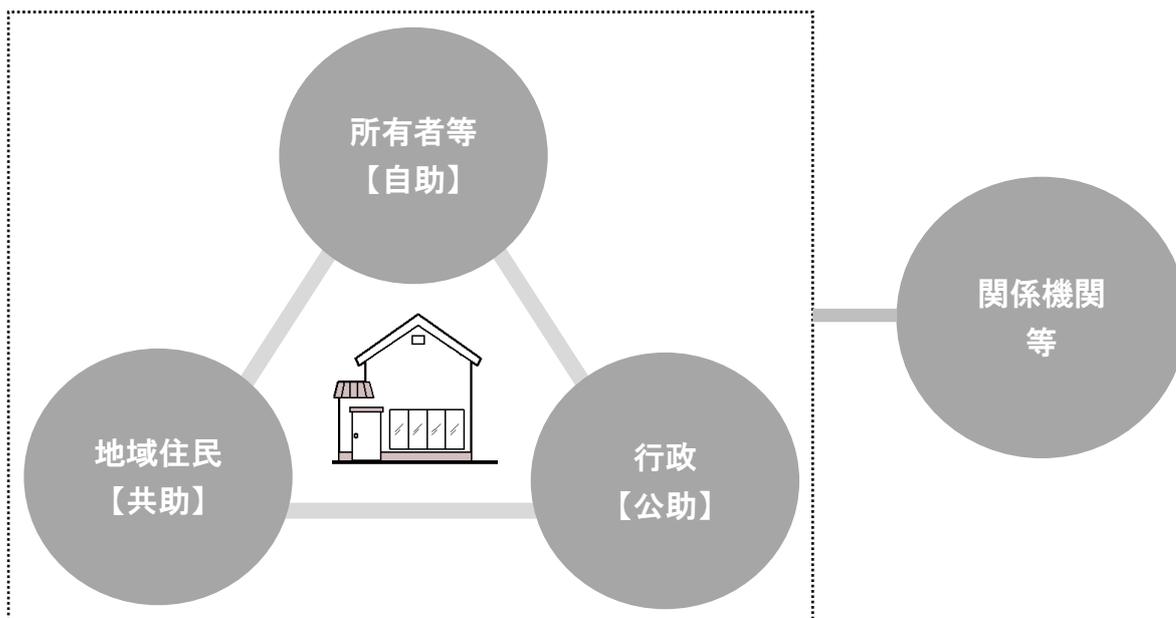
法の施行に伴い、本市でも空家等対策計画を策定していますが、今後も空家等の増加が予想されることから、引き続き、適切かつ円滑な施策を推進する必要があります。

2. 目的

本市では、平成28年5月に「第1期湯沢市空家等対策計画」、平成31年3月に「第2期湯沢市空家等対策計画」を策定し、空家等対策を進めてきたところですが、今後も施策の継続や充実が不可欠です。

このため、本市の基本方針を示し、自助・共助・公助の相互協力のもと、空家等対策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の安全・安心な生活環境を構築するため、「第3期湯沢市空家等対策計画」（以下、「第3期計画」という。）を策定します。

図表－1 相互協力の関係図



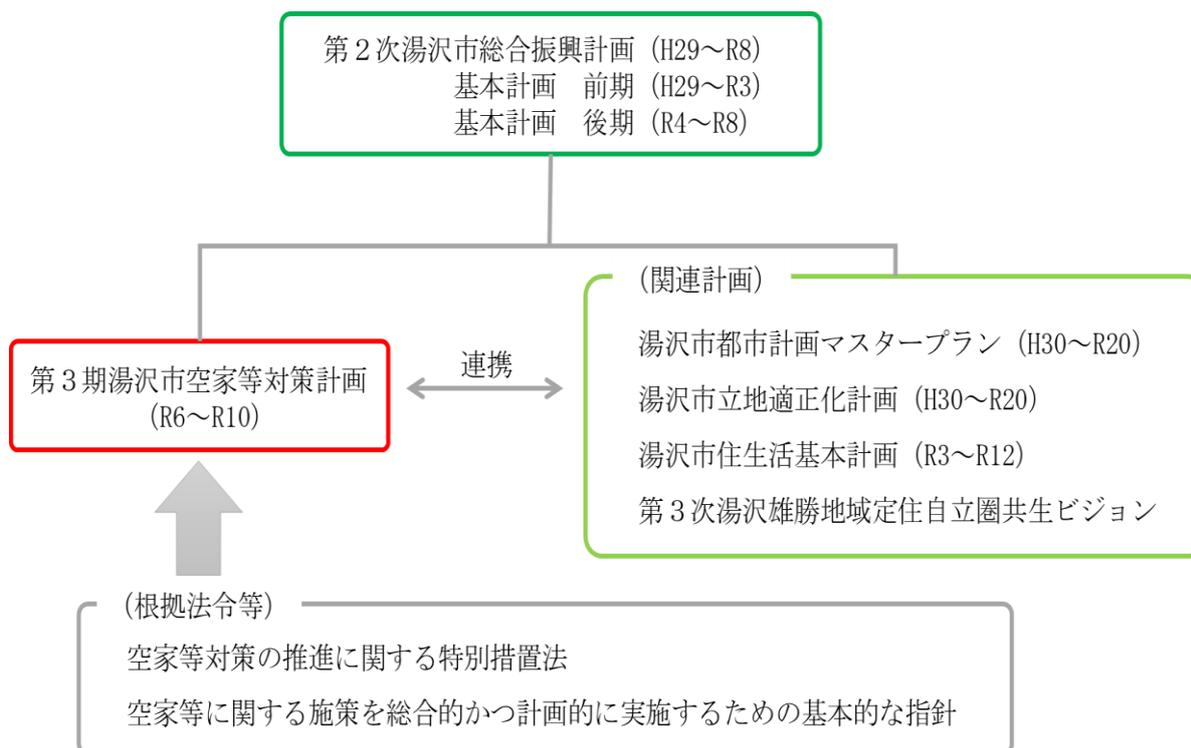
3. 計画の位置づけ

この第3期計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第6条第1項に規定する国の「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」などに即して策定するものです。

また、本市の最上位計画である「第2次湯沢市総合振興計画」や、他分野に定める空き家関連施策と整合性を図るものとします。

<抜 粋> 法第7条第1項
 (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。

図表－2 計画の位置づけ

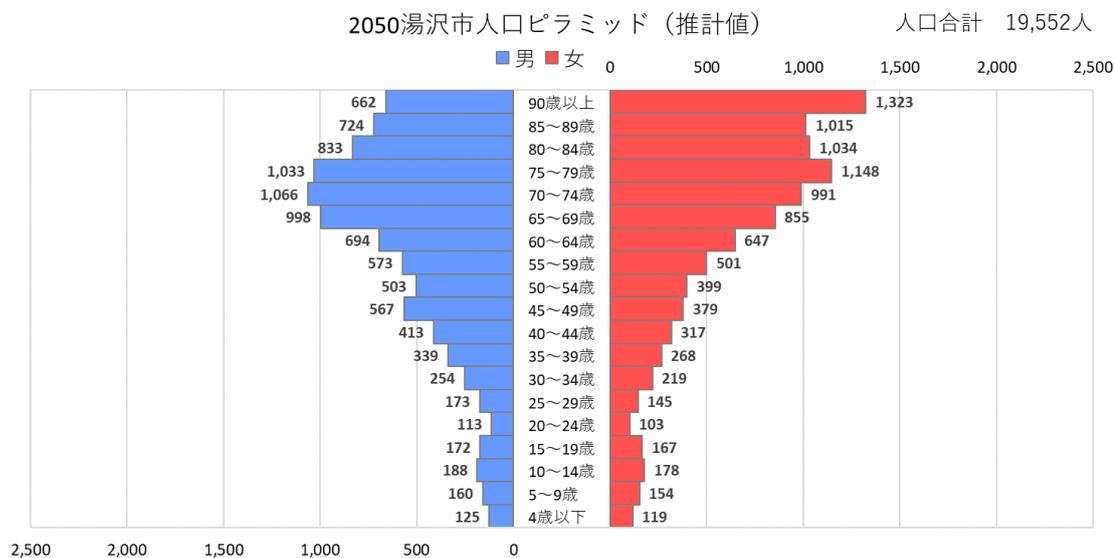
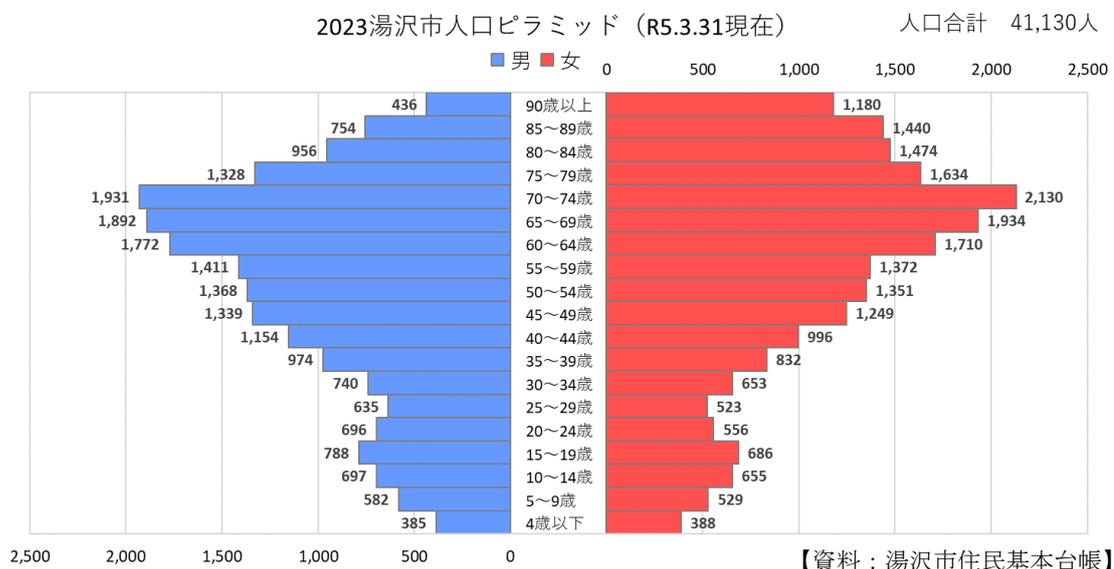


第2章 本市の現状と課題

1. 本市の概要

- ・面積 790.91k m²
- ・人口 41,130人（高齢者 17,089人・高齢化率 41.55%）【R5.3.31現在】
- ・人口動態 △971人（自然動態△698人・社会動態△273人）【R4】
- ・世帯 17,520世帯【R5.3.31現在】
高齢者のみ 5,789世帯（うち高齢者単身 3,340世帯）【R5.3.31現在】
- ・過疎地域 市全域指定【過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法】
- ・豪雪地帯 特別豪雪地帯指定（市全域指定）【豪雪地帯対策特別措置法】

図表-3 本市の人口の推計



2. 空家等の現状

1) 国の統計調査結果

国が実施した「平成 30 年 住宅・土地統計調査」によると、本市の住宅総数は 17,910 戸であり、そのうち空き家は 2,080 戸となっています（図表－4）。

また、本市の空き家率は平成 30 年調査時では 11.6%となっており、全国平均の 13.6%、秋田県平均の 13.6%を下回っています（図表－5）。これは、県内 13 市のうち 3 番目に低い数値となっています（図表－6）。

【国の統計調査結果と本市の実態把握数の違い】

国の調査では、空き家の捉え方や数え方に以下の違いがあります。各自治体によって、空家等の集計方法はそれぞれ異なりますが、国の調査は全国で統一された調査方法であることから、本市と全国・県・他自治体との一定の比較ができます。

<住宅・土地統計調査>

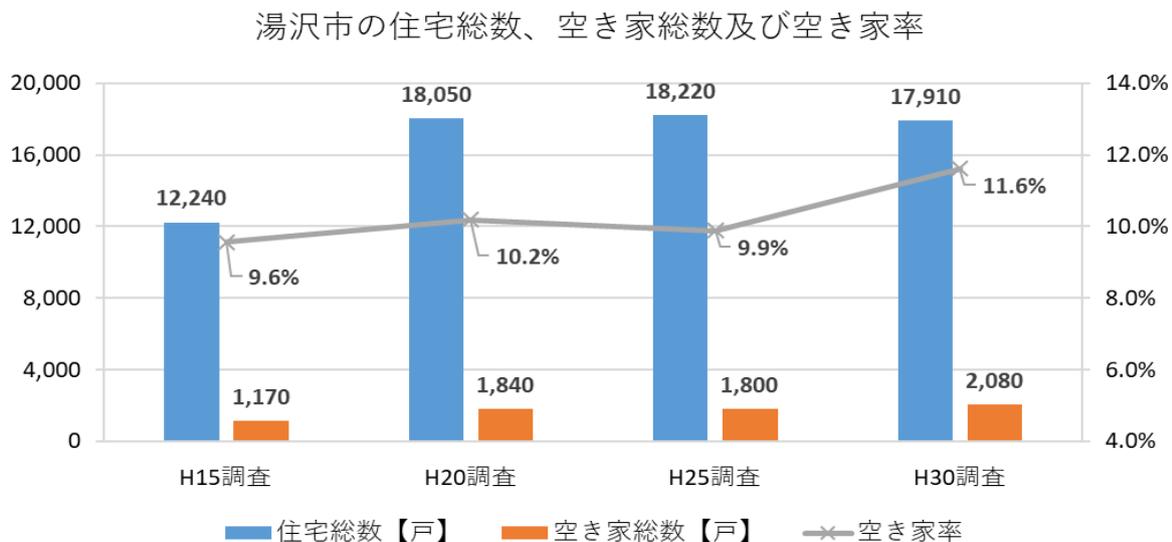
空き家の捉え方 … 調査時において、空き家または空き室であったもの
 空き家数の数え方 … 集合（共同）住宅の空き室ごとに 1 戸としてカウント

<空家等対策の推進に関する特別措置法>

空き家の捉え方 … 1 年を通じて使用がなされていない状態である建物
 空き家数の数え方 … 集合（共同）住宅が全て空き室であれば 1 戸としてカウント

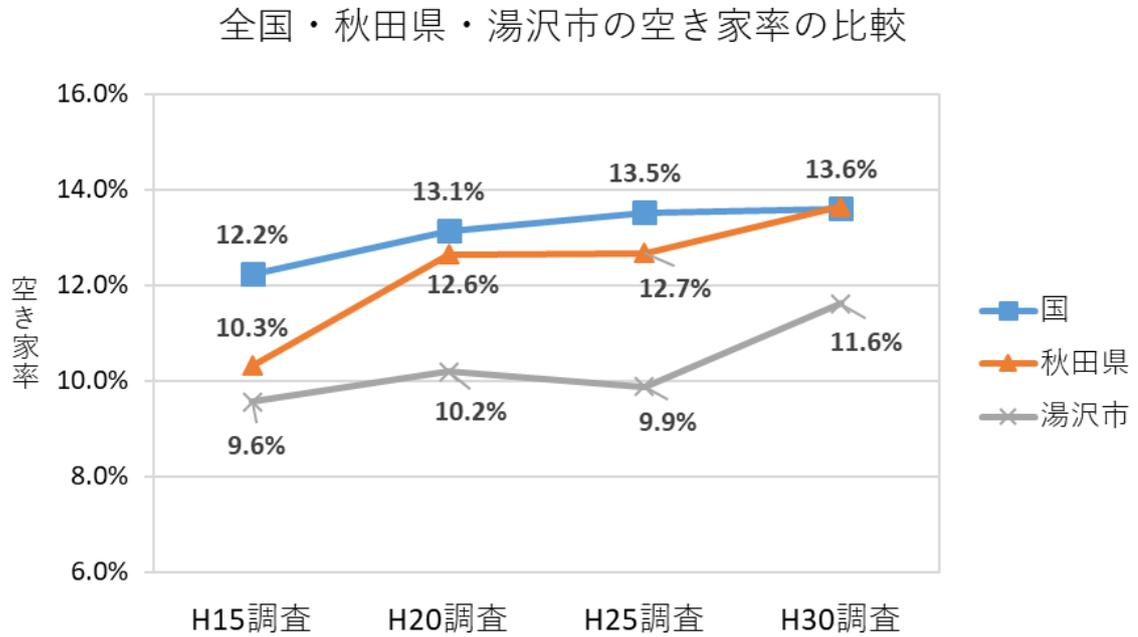
※以下の図表－4～8は、「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）を加工して作成したものです（URL <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/index.html>）。

図表－4 住宅総数・空き家総数・空き家率の推移



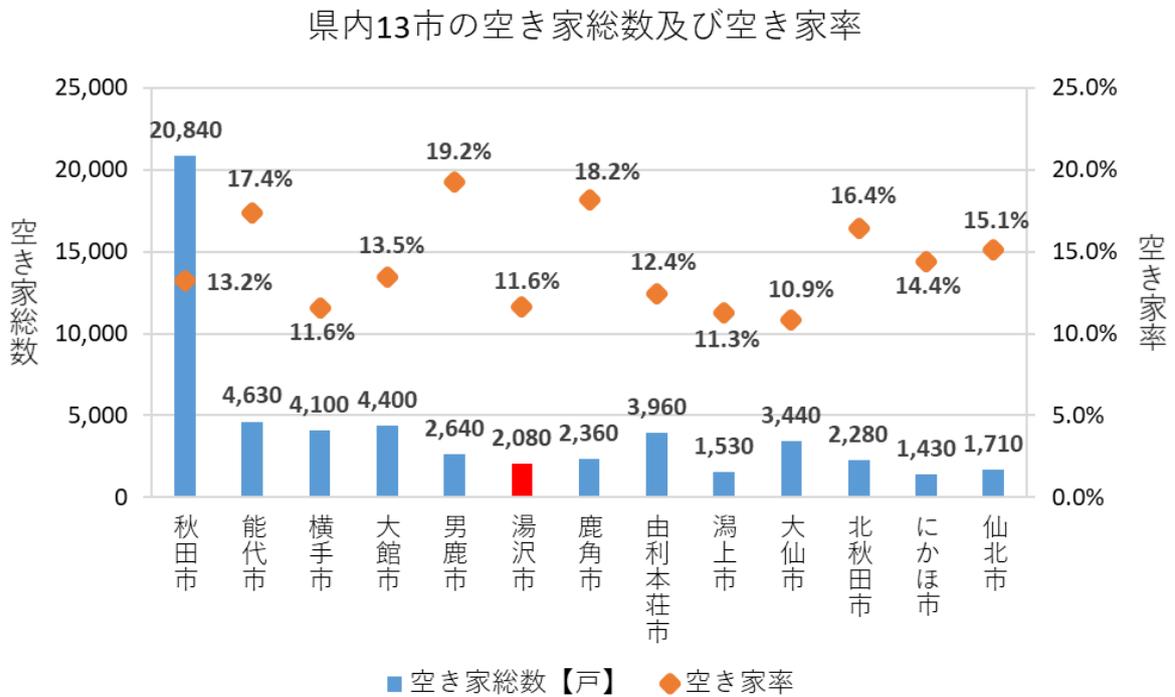
【資料：平成 15, 20, 25, 30 年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

図表－5 全国・秋田県・湯沢市の空き家率の比較



【資料：平成 15, 20, 25, 30 年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

図表－6 県内 13 市の空き家総数及び空き家率



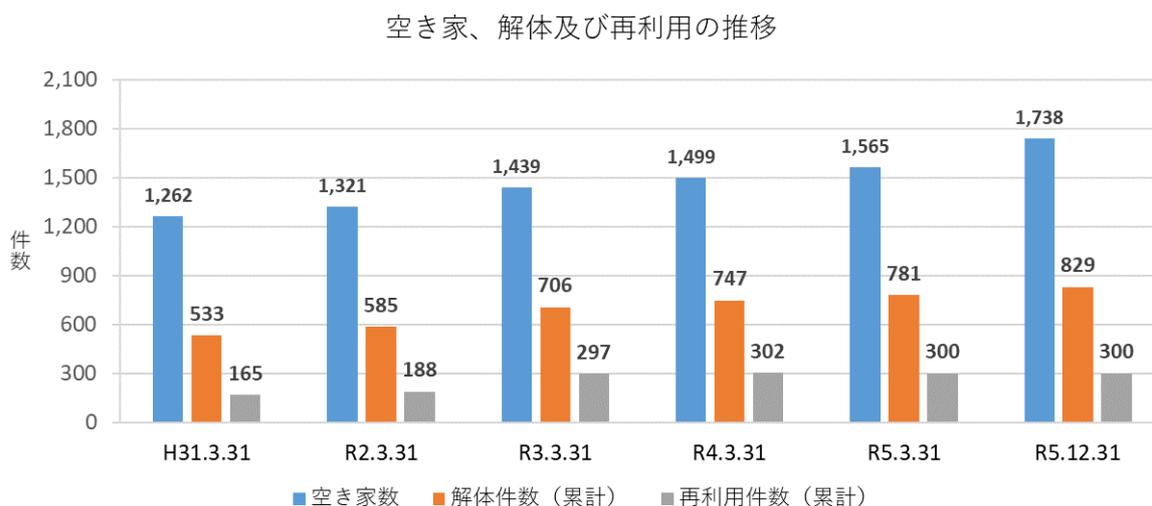
【資料：平成 30 年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）】

2) 本市の実態把握状況

本市では、主に庁内業務での情報、所有者等の相談、地域からの通報などから空き家を把握しています。空家等件数は、令和3年3月末1,439件、令和4年3月末1,499件、令和5年3月末1,565件と増加傾向にあります（図表－7）。一方で、解体された空き家の累計は、令和3年3月末706件、令和4年3月末747件、令和5年3月末781件と年々解体されていますが、発生件数の方が上回るため、空家等件数は増加しています。

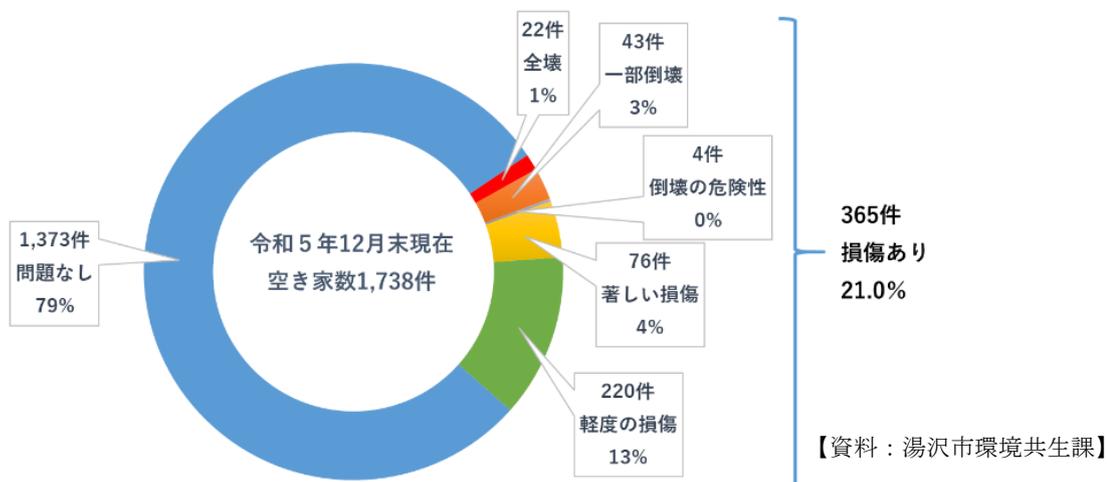
また、令和5年度には、把握している空家等情報の補完を図るため、市内全域を対象として一斉調査を実施しました。調査結果を反映したところ、令和5年12月末で1,738件となり、通常業務では把握できなかった空家等の発見につながり、実態調査の必要性が伺えます。この1,738件の空き家状態の内訳では、損傷がなく「問題なし」の空き家が79%であり、損傷がある空き家は21%となっています（図表－8）。

図表－7 本市の空き家数等の推移



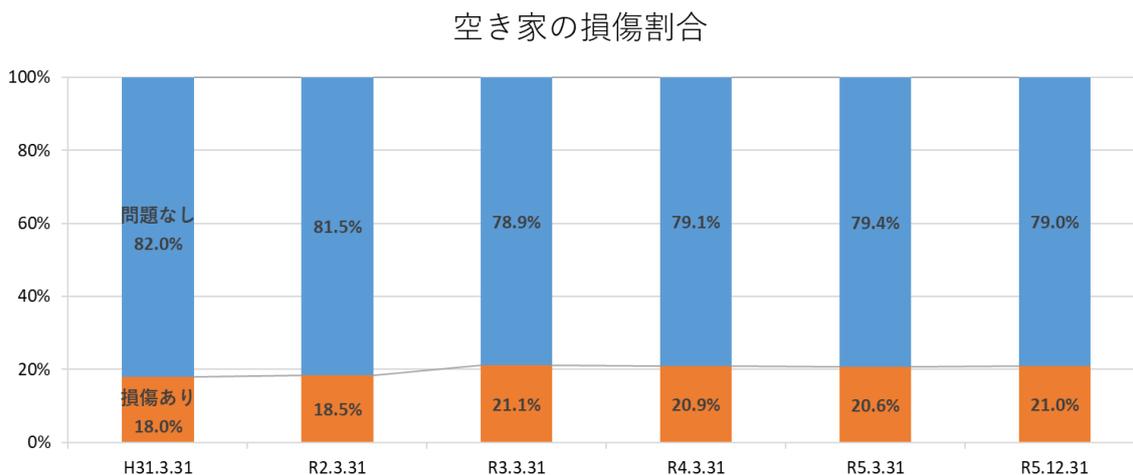
【資料：湯沢市環境共生課】

図表－8 本市の空き家状態（令和5年12月末）



損傷がある空き家の割合の推移は（図表－9）のとおりです。特に本市の場合は、損傷のおもな原因に積雪の影響が挙げられ、雪下ろしなど冬期間の管理が重要になります。空き家が適切に管理されないと、屋根からの落雪や部材の飛散など周辺環境の安全面に深刻な影響を与えることから、損傷がある空き家の増加を防止するため、所有者等に対して啓発を継続していく必要があります。

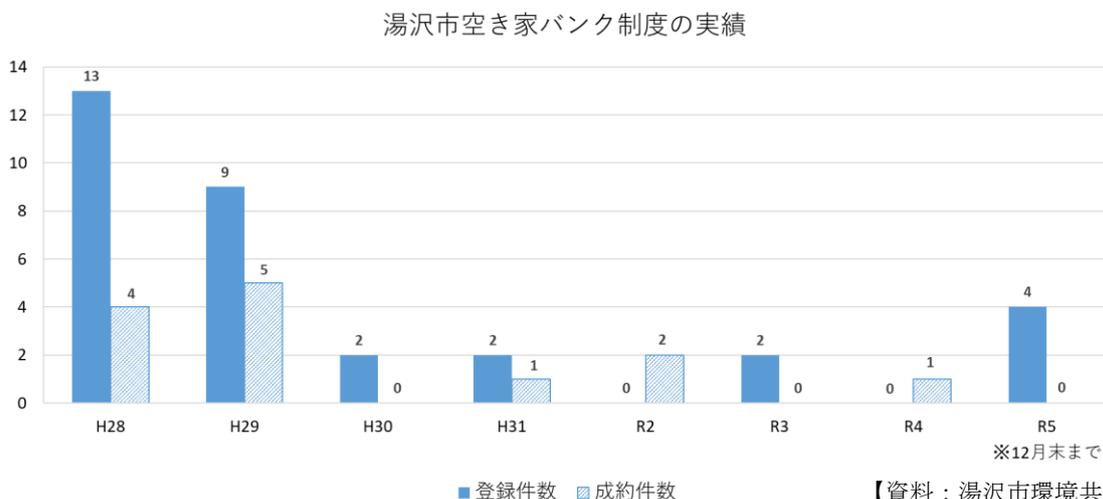
図表－9 本市の空き家の損傷割合の推移



【資料：湯沢市環境共生課】

移住定住施策と関連した空き家バンク制度の実績は、近年において登録件数と成約件数が低調となっています（図表－10）。平成 28 年度から空き家バンク制度を実施していますが、市場へ流通することで、空家等の管理不全を未然に防止する効果もあります。令和 5 年度には制度の見直しを行ったところ、12 月末まで 4 件の登録につながっており、今後も積極的に利用を推進する必要があります。

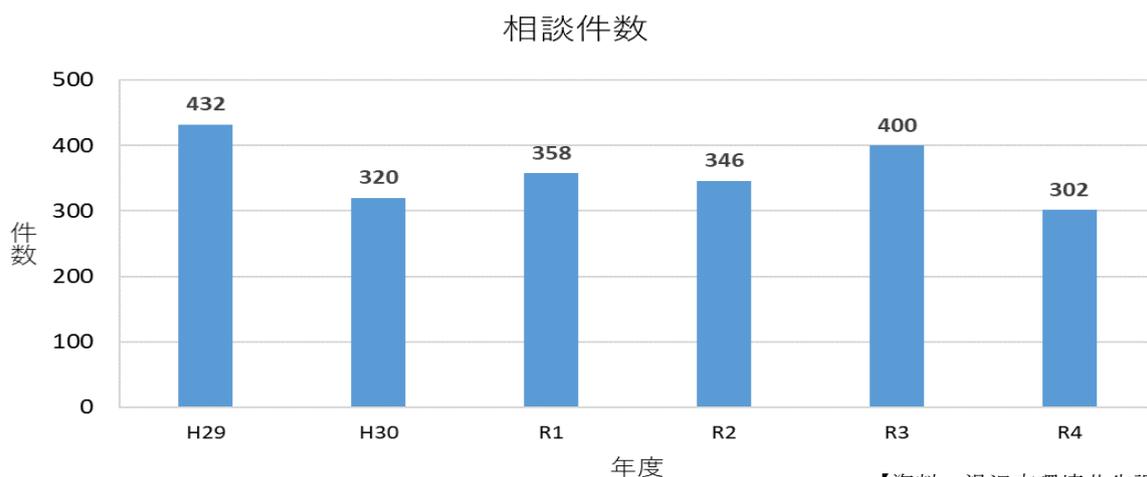
図表－10 湯沢市空き家バンク制度の実績



【資料：湯沢市環境共生課】

本市に寄せられる市民相談のうち、空き家に関する相談件数は、積雪量の多い年度に増加する傾向にあります（図表－11）。空き家の解体に関する相談のほか、空き家の近隣からの苦情が多く寄せられており、豪雪地帯としての地域性が伺えます。

図表－11 本市の空き家に関する相談件数



【資料：湯沢市環境共生課】

本市では空き家に関する助成事業を実施しており、特定空家等の除却については、年間平均 13 件程度の解体助成を実施します（図表－12）。また、令和 4 年度からは倒壊家屋等の除却に関する補助制度を、令和 5 年度からは特定空家等に満たない空き家の除却に関する補助制度をそれぞれ開始しています（※助成事業の要綱は「資料編」を参照ください）。

図表－12 本市で実施している助成事業の実績

	特定空家等解体撤去 資金助成事業		倒壊家屋等除却推進事業		空家等解体撤去促進事業	
	件数 (件)	助成額 (円)	件数 (件)	助成額 (円)	件数 (件)	助成額 (円)
平成25年度	7	2,978,000	※令和 4 年度事業開始		※令和 5 年度事業開始	
平成26年度	11	5,391,000				
平成27年度	17	7,831,000				
平成28年度	17	7,625,000				
平成29年度	13	5,974,000				
平成30年度	11	5,362,000				
令和元年度	24	11,584,000				
令和 2 年度	5	2,466,000				
令和 3 年度	13	6,464,000				
令和 4 年度	11	5,069,000				

【資料：湯沢市環境共生課】

3. 所有者等の意向調査

1) アンケート調査の概要

空き家の所有者等の意向を把握するため、アンケート調査を実施しました。概要は以下のとおりです。

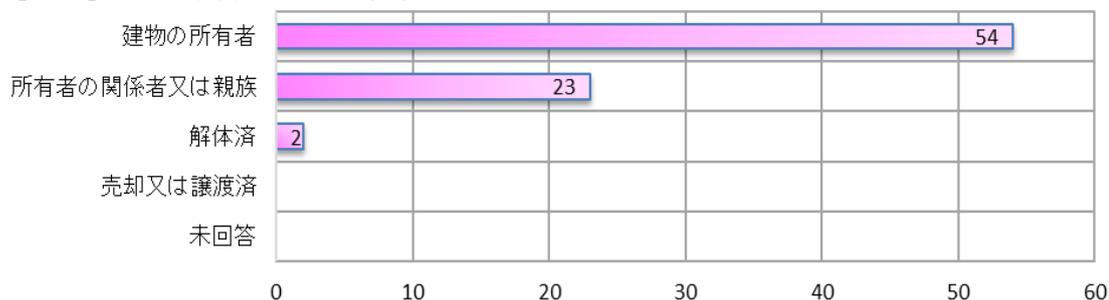
【湯沢市建物実態アンケート調査】

1. 調査期間：令和3年11月24日（水）～令和3年12月17日（金）
2. 調査対象：市内空き家所有者（損傷家屋）198人
3. 調査項目：建物管理状況、所有者意向、管理者責任認知度、本市の空き家対策事業に対する意見等
4. 回収状況：回答者数79人（回収率39.9%）
※ 問2以降は、問1で解体済と回答した2人を除く。

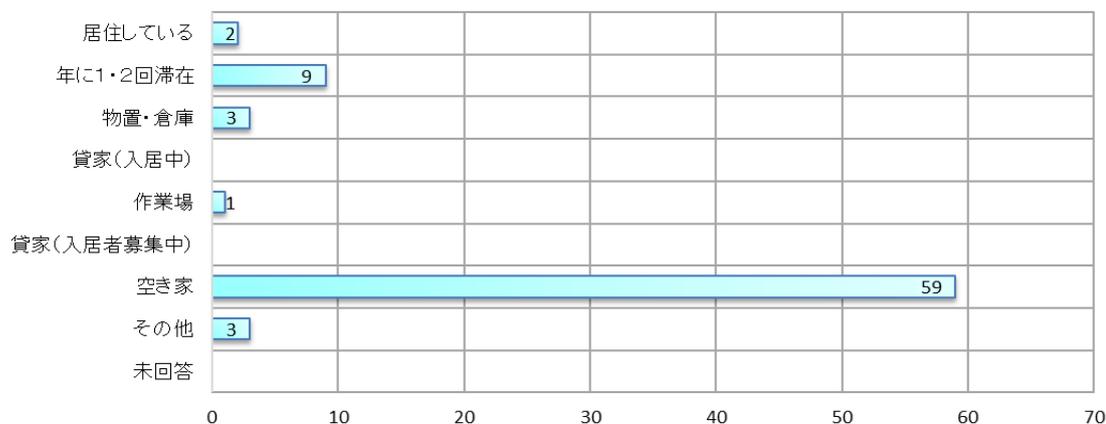
2) アンケート調査の結果

アンケート項目と結果は以下のとおりです。

【問1】建物の所有者または現状について

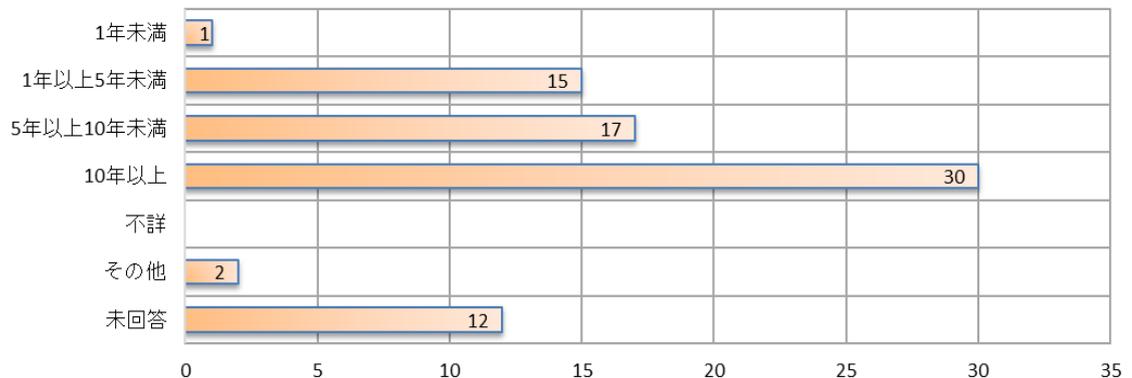


【問2】現在の建物の状態について



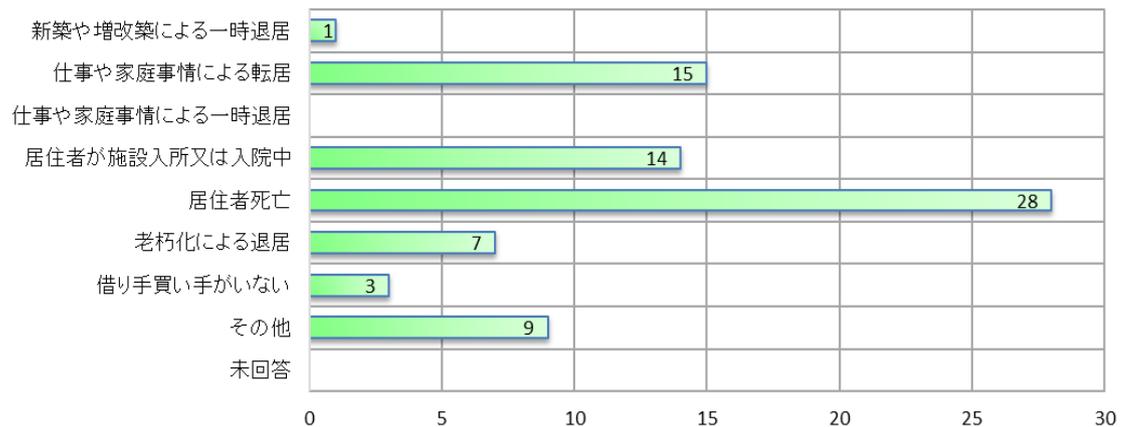
※問1の「解体済」や、問2の「居住している」と回答された建物については、当市で把握する空家等情報との相違が生じていることから、情報収集の手法などを検討する余地があります。

【問3】 空き家となってからどれくらい経過していますか



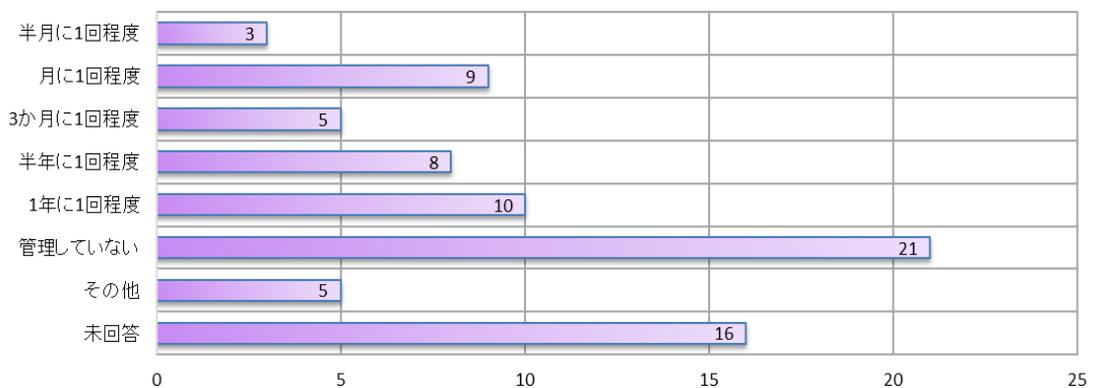
※「10年以上」「5年以上10年未満」の回答を合わせると、全体の61.0%を占めます。一般的には、空き家となつてからの期間が長くなるほど管理意識が低下する傾向にあることから、所有者等への定期的な注意喚起が必要です。

【問4】 空き家になった理由について



※「居住者死亡」の回答が全体の36.4%を占めます。相続手続きがなされず管理不全になる空き家もあることから、予防に向けた啓発が必要です。

【問5】 建物も含め敷地内の管理はどれくらいの頻度で行っていますか



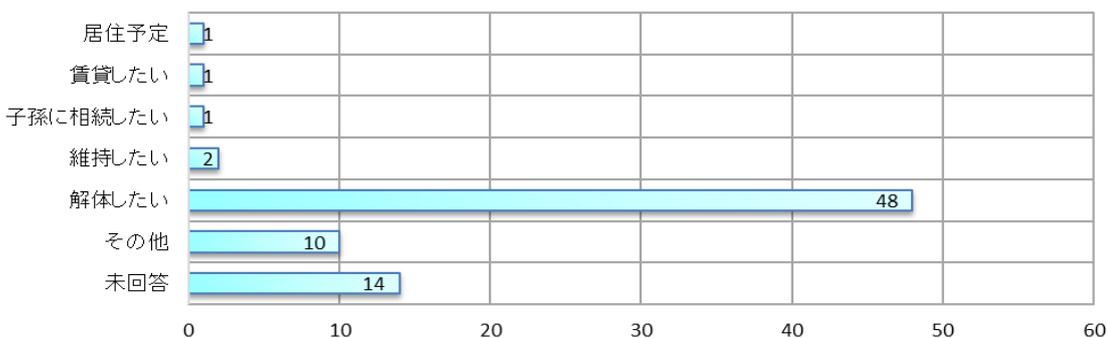
※「管理していない」の回答が最も多く、定期的な管理がなされないと老朽化が早まることから、適正管理に向けた情報発信が必要です。

【問6】問5について誰が管理していますか



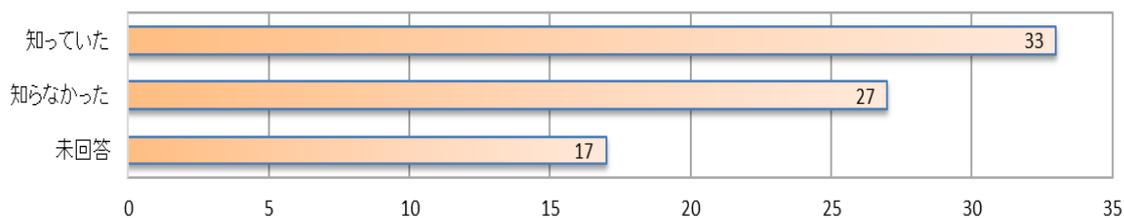
※「所有者又は家族」の回答が全体の42.9%を占めます。少数ですが「民間業者」の回答もあります。

【問7】今後の空き家の活用について、どのようにお考えですか



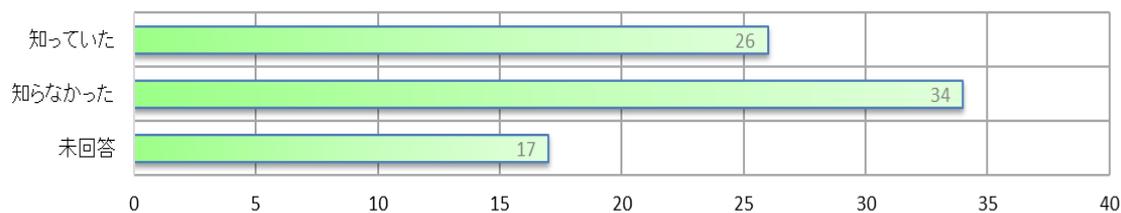
※「解体したい」の回答が全体の62.3%を占めます。一方で活用を含んだ回答は少なく、地域性や地理的条件などからも厳しい状況にあることが伺えます。

【問8】所有者管理及び管理不全による損害賠償責任の法的管理について



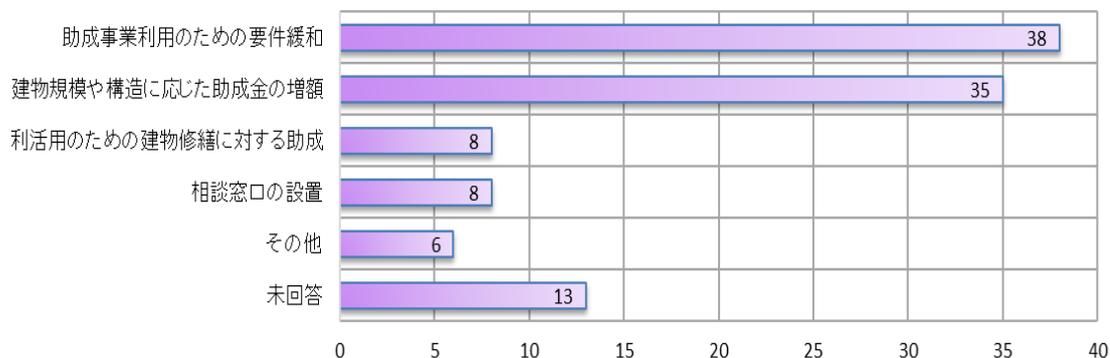
※所有者等の責務といった、基本的な理解がなされていない回答があることから、啓発を継続する必要があります。

【問9】解体撤去資金助成事業をご存じでしたか



※解体助成の周知については、様々な手法で取り組む必要があります。

【問 10】 市に期待する空き家に係る支援内容についてお聞かせください（複数回答）



※「助成事業利用のための要件緩和」と「建築規模や構造に応じた助成金の増額」の回答を合わせると、全体の67.6%を占めます。本アンケート実施後に助成事業の拡大や拡充を図っていますが、それらの周知も必要です。

【問 11】 空き家を管理する上で、困っていることや不安を感じていることがありましたら、ご自由にお書きください

- ・ 解体したいとは思っているが費用を捻出できない。
- ・ 降雪期の雪下ろしが大変である。
- ・ 親族間における遺産相続が解決していない。
- ・ 相談先がわからなかった。
- ・ 固定資産税を納めるだけで精一杯で管理まで行き届いていない。
- ・ 維持管理費がかかる。
- ・ 冬期間における空き家管理に対する助成制度を新設してほしい。
- ・ 空き家の近隣住民からの執拗な苦情により精神的に参っている。 など

4. 空家等の課題

1) 第2期計画の取り組みと課題

第2期計画では、空家等対策として5つの「基本的な方針」を設定して取り組んできました。以下に主な内容とその課題を整理します。

① 所有者等による適切な管理の促進

- ・所有者等の責務の周知
管理されていない空家等の所有者等に対して、通知や現況写真などを送付。
併せて、空き家の管理事業者を紹介。
- ・市広報誌およびホームページ等による情報提供
空家等が周辺に及ぼす影響や、適切な管理にかかる関連情報などを定期的に掲載。

【課題】

依然として所有者等の管理意識が希薄であり、適正管理が行われない場合があります。特に本市は豪雪地帯であり、雪対策がなされないと老朽化が加速することから、周囲への影響も深刻化します。

② 空家等の活用の推進

- ・空き家バンク制度の実施及び相談窓口の設置
公益社団法人 秋田県宅地建物取引業協会湯沢地区協議会の協力を得ながら、空き家バンク制度を実施。令和5年度には利用手続きを簡略化。
- ・移住者を対象とした空き家の修繕費用の助成
空き家バンク制度を利用した移住者向けに、空き家の改修経費の一部を助成。
- ・市広報紙及びホームページによる情報提供
空き家バンク制度の概要や登録情報などを随時掲載。

【課題】

周知を図っているものの、利用件数が少なく実績に結びついていない状況です。

③ 特定空家等の認定及び措置の実施

- ・特定空家等の認定
本市における、特定空家等の認定方法を整理。
特定空家等の認定 55件（令和元年度～令和4年度実績）
行政代執行1件（平成29年度実施）、略式代執行1件（平成30年度～令和元年度実施）
- ・特定空家等に対する措置に関する事項
本市における、特定空家等にかかる助言から代執行までの流れを整理。

【課題】

近年では代執行等の実績がなく、法改正（令和5年12月13日施行）に沿った手順の見直しが必要です。

④ 所有者等による特定空家等の除却の推進

従来からの特定空家等の解体費用のほか、特定空家等の基準に満たない空き家の解体費用（令和5年度新設）、倒壊家屋の廃材等の撤去費用（令和4年度新設）について助成を実施。

【課題】

所有者等が責務を果たせるように、効果的な助成内容とするため、適宜見直しなどの検討も必要になります。

⑤ 補助事業を活用した空家等対策の推進

「空き家対策総合支援事業（国庫補助）」の活用による空家等対策を実施。

※遊休施設の除却や活用費用、特定空家等の除却費用、空き家の改修費用、行政代執行費用、空き家実態調査費用などで活用

【課題】

国の動向を把握しながら、国庫補助の更なる有効活用などの検討が必要です。

2) その他の課題

第2期計画の課題のほか、日々の業務から見えた課題として以下が挙げられます。

【課題】

- ・ 空き家の発生や解消は流動的であり、今後も実態と把握件数との相違が想定されることから、情報収集の方法を検討する必要があります。
- ・ 多様化する空家等の相談に対し、窓口では相続手続きなど専門分野に及ぶ内容への対応が難しい場合があります。
- ・ 所有者等が不明や不存在の場合、管理不全等により周囲への影響が発生すると、その対応に支障が出ます。

3) 課題等の反映

第2期計画での課題やその他の課題については、今後の空家等対策に反映し、法改正（令和5年12月13日施行）の内容を踏まえつつ、先のアンケート結果なども参考にしながら、第3期計画の基本方針を設定します。

第3章 空家等対策の基本方針

1. 計画期間

計画期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

この第3期計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価などにより、必要に応じて見直しを行います。

2. 計画の対象

○対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」（法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。）とします。

<定義>

法第2条第1項

・「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）。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。

法第2条第2項

・「特定空家等」とは

- 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

○対象とする区域

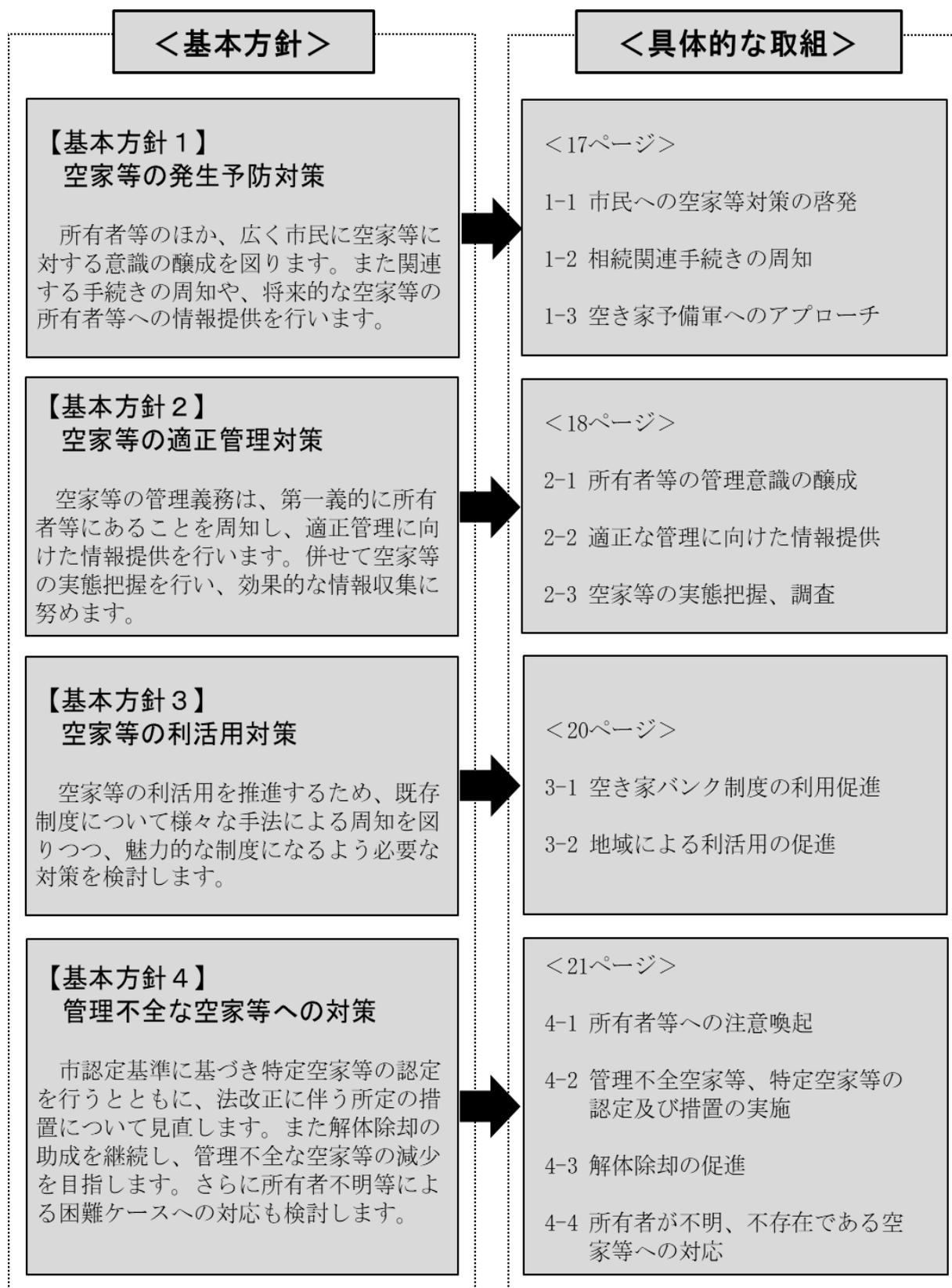
本市で把握している空家等情報では、空家等は市内全域に点在していることから、計画の対象とする区域は市内全域とします。

3. 基本方針

前述による課題などを踏まえたうえで、第3期計画の基本方針として次の事項を設定します（図表-13）。

なお、基本方針は、空家等の発生予防対策・適正管理対策・利活用対策・管理不全対策の段階別に設定し、それぞれに基づき具体的に取り組みます。

図表-13 基本方針



第4章 空家等対策の具体的な取組

【基本方針1】空家等の発生予防対策

1-1 市民への空家等対策の啓発

空家等の発生予防にあたっては、所有者等のほか、広く市民の間で空家等に対する意識の醸成を図ることが重要です。普段から空き家になった場合を想定し、維持管理の負担や周辺環境への影響などの認識を促すことは、結果的に管理不全空家等や特定空家等の発生予防にもつながります。

このことから市広報誌、ホームページ、出前講座、パンフレットなどにより、空家等の問題を提起して市民の空家等に関する意識を高めます。また、相談窓口においても、個々の状況に応じて必要な情報提供に努めます。

※空き家問題の啓発ポスター
(市内高校生の作品)



1-2 相続関連手続きの周知

不動産の相続権が発生した後、様々な事情により適切な手続きが行われない場合があります。年月が経過すると、相続人の増加により、いざという時に改修や解体が難しくなり、空き家として放置される可能性があります。放置された空き家が第三者に損害を与えてしまうと、思わぬ損害賠償を請求されることにもつながります。

不動産登記法の一部改正により、令和6年4月1日から相続登記の申請義務化が始まることから、この周知を図りながら、空家等の処分などにおける遅延化の回避に向けた取り組みを行います。

1-3 空き家予備軍へのアプローチ

空き家の主な発生理由として、高齢者世帯の施設入所や死亡、または住宅の老朽化による転居などがあります。これらの空き家は一般的に建築年数が古いため利活用が難しく、さらに資金的にも解体が困難といった相談が多く見受けられ、時間の経過によって管理不全空家等や特定空家等につながる場合があります。

空家等の発生を抑制するためには、あらかじめ所有者等や相続人などの意向を決めておき、将来に備えておく必要があります。空家等になったら、具体的な活用の仕方や処分方法が分からないとの相談もあることから、選択肢の検討資料として「湯沢市空き家ハンドブック」などの活用や、相談内容に応じた関係機関を紹介します。

また、住民票異動者や終活の相談者など、空き家予備軍と思われる来庁者については、関係部局との連携のもとアプローチの機会として捉え、積極的に情報提供します。

【基本方針2】空家等の適正管理対策

2-1 所有者等の管理意識の醸成

空家等に関する諸問題は、所有者等の管理意識の低さや、周辺環境に与える影響の認識不足などから発生します。また、日常的に使用していないことや、相続権が発生したことへの理解不足、法定相続人が複数いるために所有者等としての管理意識が希薄となってしまうことも要因として挙げられます。このため、地域や近隣の方から空き家に関する苦情・相談があった場合は、現地調査のうえ所有者等に対して文書等による適正管理を依頼し、その改善に向けて取り組みます。

また、市外に居住する所有者等に対しても空家等への責任と自覚を強く持ってもらえるように、固定資産税納税通知書に空家等の適正管理や解体助成に関するお知らせを同封するほか、ホームページの活用など複数の手法により管理意識の醸成に努めます。

さらに、地域と連携しながら様々な機会を通じて、空家等の維持管理の重要性などについて周知を図ります。

2-2 適正な管理に向けた情報提供

意図せず空家等の相続権が発生した場合や、所有者等が遠隔地に住んでいる場合などでは、空家等を適切に維持管理することが心理的・時間的・費用的な負担となってしまう、そのまま放置されてしまうケースがあります。このため、法で規定する所有者等の責務について周知するとともに、空家等の管理にあたり相続などの問題を抱える方については、必要により市の無料法律相談を案内します。また、市外居住の所有者等で管理が難しい方のために、シルバー人材センターや空家等の管理に取り組んでいる事業者を紹介し、適正管理に向けた様々な情報提供に努めます。

2-3 空家等の実態把握、調査

空家等対策に取り組むためには、市内の空家等の実態や、所有者等の情報を管理する必要があります。空家等の実態は常に流動的であり、時間の経過により変動することから、本市では継続的な把握と調査に努めています。特に令和5年度には市内全域を対象とした一斉調査を実施しており、新たに発見した空家等については管理状態や周辺への悪影響などを把握する必要があります。

空家等の現地調査のほか、所有者等については不動産登記情報、住民票や戸籍情報及び固定資産課税情報などを活用して整理し、また、町内会等や近隣の市民から寄せられた苦情や相談については、これまで集積した空家等情報に追加し、その内容の充実を図ります。

なお、本市の調査だけでは、今後も増加する空家等の把握が限定的になるおそれがあることから、町内会等の協力を得ながら空家等情報を補完するといった取り組みなども考えられるため、地域自治組織交付金などを活用した仕組みづくりを検討します。

<空き家の実態調査方法>

(1) 調査の目的

市内の空き家等の所有者等、場所、状態などの把握することで、空き家対策の円滑な実施につなげるとともに、今後の施策を検討するための基礎データとします。

(2) 調査内容

住民情報に異動が生じた場合や、市民からの情報提供などにより空き家等の情報を入手した場合は、空き家等の状態を把握するため現地調査等を実施します。

(3) 現地調査

状況に応じて空き家等の目視調査や近隣の市民からの聞き取り等を行い、空き家等の状況を把握します。なお空き家の判定は、現地での聞き取り調査や、下記の定義に基づき判断します。

- A：郵便受けにチラシやダイレクトメールが大量に溜まっている
- B：窓ガラスが割れたまま、カーテンが無い、家具が無い、等
- C：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無い
- D：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）

(4) 空き家等情報のデータベース化

収集した空き家等の情報はパソコンに取り込みシステム管理とし、所有者等や市民からの相談に適切に対応できるよう活用します。所有者等の情報は個人情報であるため、取り扱いには細心の注意を払います。

(5) 他法令による通知等を活用して所有者等の確認を行う場合

空き家の状況に応じて所有者等に連絡をとる必要があるため、所有者等の情報を調べます。所有者等の情報は住民情報の異動時に本人等から得られる情報のほか、法に基づいて課税情報や電力契約情報など関係機関への照会によって把握します。

(6) 所有者等が特定できない場合

所有者はいるがその所在が特定できない場合や、所有者が亡くなりすべての相続人が相続放棄している場合など、所有者を特定できないことがあります。空き家等の管理責任は所有者にあるため、所有者が特定できない場合は、財産管理制度の活用を検討します。

【基本方針3】空家等の利活用対策

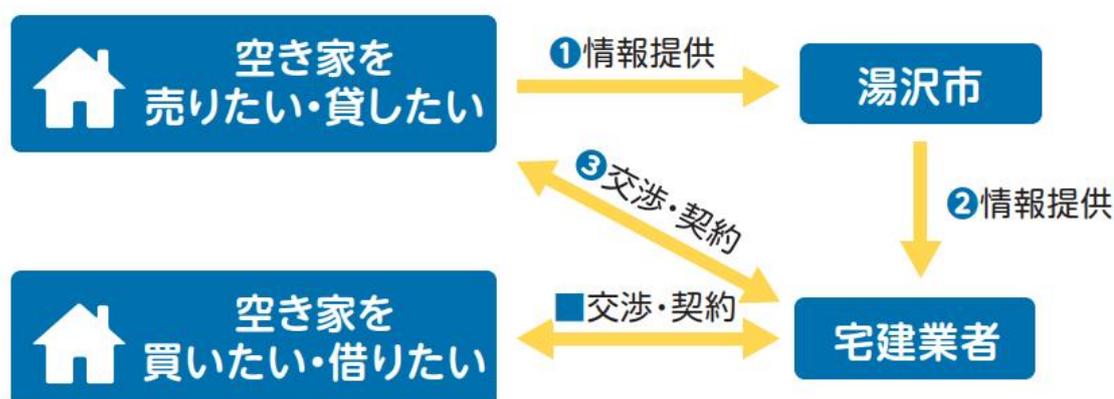
3-1 空き家バンク制度の利用促進

空き家の利活用や移住定住施策、住み替えによる住環境の改善などを図るため、本市では公益社団法人 秋田県宅地建物取引業協会湯沢地区協議会の協力のもと、平成28年度から空き家バンク制度を実施しています。開始から令和5年12月末までの登録件数は32件、うち成約件数は13件のみの実績であり、期待される効果に結び付いていない現状にあります。

令和5年度には、利用者の利便性を向上するため、市の仲介事務を省略して迅速な利活用が図られるように仕組みを見直しました。まずは空き家バンク制度への登録がないと、その先の利活用につながらないことから、引き続き市広報誌やホームページなどによる周知・啓発を実施します。

また、空き家バンク制度を利用した移住者向けの、空き家の改修経費の一部助成も継続し、他自治体の事例なども参考にしながら、魅力的な制度となるよう必要な対策について検討を行います。

図表-14 空き家バンクの現行イメージ



3-2 地域による利活用の促進

空家等やその跡地を地域資源として捉え、うまく利活用ができれば効果的な空家等の対策となります。

特に本市では、特定空家等解体撤去資金助成事業および倒壊家屋等除却推進事業について、助成対象者を所有者のほか町内会等に拡大しています。所有者等が事情により解体できず、共助として町内会等が行う場合は、助成金額の上限を設けないものとしており、所有者等が解体する場合よりも支援内容を充実しています。市では、所有者等の連絡先が分からない場合などの調整を行い、空家等の除却に加えて跡地の利活用につながるよう取り組みます。

【基本方針4】管理不全な空家等への対策

4-1 所有者等への注意喚起

管理不全な空家等は、周辺環境に悪影響を及ぼしている場合が多く、地域住民の安全・安心な生活環境を確保するためには、所有者等にその原因を改善してもらう必要があります。

このため、市民からの情報提供などにより、管理不全な空家等を把握した場合は、速やかに現地調査を行い、所有者等を特定のうえ早急な対応を求めます。

その後、当該家屋等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、該家屋等に対する今後の措置などについて、湯沢市空家等対策協議会から意見聴取を行い、緊急度や公益性などについて十分な検討を行います。

4-2 管理不全空家等、特定空家等の認定及び措置の実施

管理不全空家等とは、そのまま放置すると特定空家等になるおそれがある空家等です。国のガイドラインに基づき、放置された場合に特定空家等になり得るか個別に判断し、該当する場合は管理不全空家等に認定します。

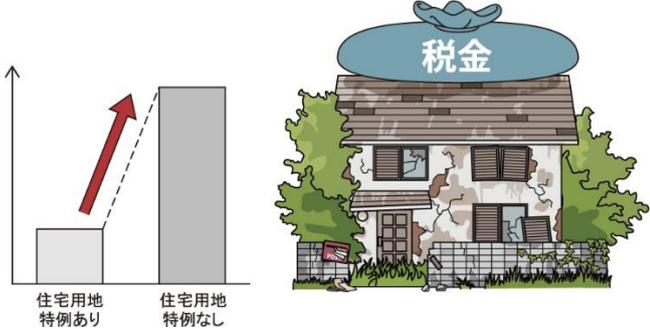
管理不全空家等に認定した場合、その所有者等に対して「指導」、「勧告」を行います。「勧告」された場合、家屋があることによって減額されていた土地の固定資産税等の住宅用地特例がなくなり、空家等が存在する土地の課税額が上がります。所有者等に不利益となる「勧告」の措置は管理不全空家等の措置の対応状況を確認しながら適切に実施します。

所有者等への注意喚起によっても管理不全な状態が改善されない場合は、状況に応じて湯沢市特定空家等認定基準に基づき特定空家等に認定するとともに、その所有者等に対しては、段階を追って法による「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」を行います。これらの措置の実施にあたっては、国のガイドラインに基づき、「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か」等を判断し、あると判断された場合、「その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険性について切迫性が高いか否か」等により適宜判断します。

本市では、国のガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等のそれぞれの状況に応じ、どのような措置が必要となるかを個別に判断して対応します。

(※詳細な措置の内容は「資料編」を参照ください。)

【管理不全空家等、特定空家等に関する措置】

空家の状態	措置名称	措置内容
管理不全空家等	指導	<p>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目的で、保安上危険な状態等を回避するために必要な措置を求めます。</p>
	勧告	<p>指導をしてもなお改善が見られず、放置すると特定空家等になり得る場合に勧告の実施を検討します。</p> <p><u>勧告を受けると家屋があることによって減額されていた土地の課税額の特例がなくなり、空家等が存在する土地の課税額が上がります。</u></p> 
特定空家等	助言・指導	<p>特定空家等に該当する場合は、特定空家等の状態が改善されるよう所有者等に口頭又は通知による助言・指導を行います。</p>
	勧告	<p>指導をしても特定空家等の状態が改善されない場合に勧告の実施を検討します。</p> <p><u>勧告を受けると家屋があることによって減額されていた土地の課税額の特例がなくなり、空家等が存在する土地の課税額が上がります。</u></p> <p><u>なお、令和5年度の法改正によって勧告された特定空家等について、災害その他非常の場合に命令等の措置を省略した緊急的な代執行を実施できるようになりました。</u></p>
	命令	<p>勧告をしても正当な理由がなく措置をとらなかった場合に命令の実施を検討します。</p>
	代執行	<p>命令した措置が履行されない場合に代執行の実施を検討します。代執行は所有者等に代わり市が改善を図る措置を実施するものであり、かかった経費は所有者等に請求します。</p>

4-3 解体除却の促進

生活環境に悪影響を及ぼす空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応すべきものですが、所有者等が置かれている状況は様々であり、中には除却費用の全てを用意できない方もいます。

本市では、空家等に関連する以下の助成を実施していますが、所有者等が責務を果たせるように、効果的な助成内容とするため、必要により見直しなども検討します。

なお、本市では空家等の解体除却に向けて、所有者の円滑な資金調達を可能とするため、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交わしています。空家等の解体に向けた実績につながったケースもあり、引き続き所有者等への周知を行います。

(※過去の助成実績は8ページ、助成事業の要綱は「資料編」を参照ください。)

<特定空家等解体撤去資金助成事業（平成25年度事業開始）>

- ・助成対象者：特定空家等の所有者等または町内会等
- ・対象物件：特定空家等に認定された空き家
- ・補助率：解体工事費用の1/2（家財道具の処分費用は対象外）
- ・補助上限額：所有者は50万円、町内会等は上限なし

※令和5年度、助成対象者に町内会等を追加

<空家等解体撤去促進事業（令和5年度事業開始）>

- ・助成対象者：空家等の所有者等
- ・対象物件：特定空家等の基準に満たないが、周囲に影響を与えるおそれがある空き家
- ・補助率：解体工事費用の1/2（家財道具の処分費用は対象外）
- ・補助上限額：25万円

<倒壊家屋等除却推進事業（令和4年度事業開始）>

- ・助成対象者：倒壊家屋の所有者等または町内会等
- ・対象物件：倒壊した家屋等
- ・補助率：除却費用の1/2
- ・補助上限額：所有者は50万円、町内会等は上限なし

4-4 所有者等が不明、不存在である空家等への対応

民法では、空家等の所有者が不明である場合など一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度が定められています。管理不全な空家等が周辺へ及ぼす影響や危険度等の状況を踏まえ、必要により財産管理制度の活用や、法の規定に基づく略式代執行などの対応を検討します。

また、危険な状況が急迫し、緊急に危険を回避する必要がある場合は、庁内の関連する部局が連携し必要な措置を講じます。

なお、市町村長は法第 14 条各項の規定に基づき、民法の特例として利害関係の証明を行うことなく、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、財産管理制度に基づく財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することができます。

< 抜 粋 > 法第 14 条

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。

< 不在者財産管理制度（民法第 25 条第 1 項等） >

⇒ 空家等の所有者が従来の住所を去り、容易に戻る見込みがない場合

< 相続財産清算制度（民法第 952 条第 1 項等） >

⇒ 相続人があることが明らかでない場合

< 所有者不明建物管理制度（民法第 264 条の 8 第 1 項等） >

⇒ 所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合

< 管理不全土地管理制度（民法第 264 条の 9 第 1 項等） >

< 管理不全建物管理制度（民法第 264 条の 14 第 1 項等） >

⇒ 所有者はいるものの管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合

【実施体制】

1 湯沢市空家等対策協議会

法第8条第1項に基づき、市長のほか法務、建築、福祉等に関する学識経験者及び関係行政機関の職員等により構成する湯沢市空家等対策協議会を設置し、空家等対策について以下の事項に関する協議を行います。

- ・湯沢市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
- ・空家等に関する施策の推進に関すること

2 湯沢市空家等対策会議

空家等対策については、庁内業務における様々な視点からの検討を要することから、空家等対策の推進に係る市の方針や、その他の空家等対策の推進にかかる事項を協議・検討する庁内対策機関として設置します。

3 庁内の実施体制

課 名	役 割
環境共生課	<ul style="list-style-type: none">・空家等対策計画の策定及び変更・措置及び対処の実施・湯沢市空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整・「空き家バンク」窓口・その他の施策全般
環境共生課・各総合支所	<ul style="list-style-type: none">・空家等に関する相談対応・空家等の調査・空家等の適切な管理の促進
まちづくり協働課	<ul style="list-style-type: none">・移住・定住施策に関する空き家相談
総務課	<ul style="list-style-type: none">・災害対策及び災害時の応急措置等
建設課	<ul style="list-style-type: none">・市道の安全確認等
学校教育課	<ul style="list-style-type: none">・通学路の情報提供
税務課	<ul style="list-style-type: none">・固定資産課税台帳等の情報の提供・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応
各関係課	<ul style="list-style-type: none">・空家等に関する調査への協力、回答

4 関係機関

空家等対策を効果的に実施するため、関係機関や民間団体等と連携・協力します（一例）。

関係機関名	内 容
秋田県	空家等対策の情報提供、相談会の合同開催等
弁護士、司法書士	相続に関する相談、各種手続きの相談等（無料法律相談）
不動産業者	所有者等の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
シルバー人材センター	空き家管理サービス等
金融機関	解体除去に係る融資
終活サポート団体	居住段階からの相談等
警察、消防	危険回避のための対応等
町内会等	空家等情報の提供、跡地の利活用等
NPO法人や社団法人等	空家等管理活用支援法人の指定について検討
全国空き家対策推進協議会	空家等対策について国への提言に参画

【その他の事項】

1 他法令との関連

適正に管理されていない空家等への対策として、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律に基づき必要な措置等を講じることができる場合があります。このため、空家等情報については市内の関連部局で共有し、密に連携を図ります。

2 税制上の措置

<所得税・個人住民税関係>

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制度として、相続人が相続した家屋を一定の要件を満たして譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円の特別控除が受けられます。制度の周知に努めるとともに、確認書発行手続の円滑化を図ります。

<固定資産税関係>

市町村長から勧告を受けた管理不全空家等や特定空家等の敷地については、住宅用地特例（土地の課税標準額について、200㎡以下の部分が1/6に減額。200㎡を超える部分が1/3に減額）が解除されます。空家等対策で得られた情報については税務課と情報共有し、連携して対応を行います。

第5章 成果指標の設定

1. 計画の進行管理

第3期計画の進行管理については、湯沢市空家等対策協議会に取り組みの進捗状況を報告し、その成果の検証を行います。

2. 成果指標と数値目標

第3期計画の成果指標と数値目標を、以下のとおり設定します。

成果指標	当初値 (令和5年12月末)	目標値 (令和10年度末)
損傷がある空き家の割合	21.0%	21.0%以下
空き家バンク登録件数 (平成28年開設からの累計)	32件	57件 ※年5件

今後も空家等件数の増加が予想され、また既存空家等の老朽化も進みますが、本市の空家等件数のうち「損傷がある空き家」が占める割合について、現状を下回る目標値とします。

(※損傷がある空き家の割合は、6ページと7ページを参照ください。)

また、本市の空き家バンク制度について、登録件数および成約件数の実績が低調にありますが、まずは登録件数の増加を目指すこととし、毎年5件ペースの登録を目標値とします。

(※空き家バンク制度の実績は、7ページを参照ください。)

第3期湯沢市空家等対策計画

令和6年3月

- 湯沢市市民生活部環境共生課
- 〒012-8501 秋田県湯沢市佐竹町1番1号
- 電話 0183-73-2111 (内線113)
- FAX 0183-72-9611
- E-mail kurashi@city.yuzawa.lg.jp