

### Ⅲ 事例集

|                         |                               |
|-------------------------|-------------------------------|
| <b>I 総論</b>             |                               |
| I-1                     | 空家等対策計画事例集                    |
| I-2                     | 空家等対策計画策定時の工夫事例集              |
| I-3                     | 緊急安全措置等自治体独自の空き家対策事例集         |
| <b>II 各論</b>            |                               |
| <b>1 空き家の実態調査</b>       |                               |
| II-1-①                  | 実態調査の手法等別事例集                  |
| II-1-②                  | 国勢調査調査区要図を用いて当省が行った現地調査結果     |
| <b>2 空き家の所有者等の特定</b>    |                               |
| II-2-①                  | 固定資産税情報の活用事例集                 |
| II-2-②                  | 所有者等の特定の苦慮・工夫事例集              |
| II-2-③                  | 外部専門家等の活用事例集                  |
| <b>3 管理不全の空き家に対する取組</b> |                               |
| II-3-①                  | 特定空家等の判定基準事例集                 |
| II-3-②                  | 所有者等に対する助言・指導等取組事例集           |
| II-3-③                  | 行政代執行・略式代執行取組事例集              |
| <b>4 その他の空き家対策</b>      |                               |
| II-4-①                  | 自治体の空き家バンク取組事例集               |
| II-4-②                  | 固定資産税納税通知書を利用した自治体外への周知・啓発事例集 |
| II-4-③                  | 助言・指導文書等を利用した自治体外への周知・啓発事例集   |
| II-4-④                  | その他の周知・啓発事例集                  |

注1 全て当省の調査結果による。

2 掲載している資料は自治体資料等からの抜粋による。また、当該資料中の破線は当省が付した。

## I-1 空家等対策計画事例集

### ○ 対策計画において地域の特色に応じた内容が盛り込まれていた例

|             |  |
|-------------|--|
| 自治体名        | 秋田県 大仙市  |
| 地域特性        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・全域が豪雪地帯</li> <li>・雪の重みで倒壊・破損した空き家あり</li> </ul>   |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・豪雪により空き家の倒壊の危険があった経緯や、それに対する条例の制定や民間団体との連携等の状況を記載</li> <li>・基本的な市の取組方針において、降雪期に雪による空き家の損壊や倒壊の危険性が高まるため、所有者による適正管理を促すと記載</li> </ul> |

|             |   |
|-------------|---|
| 自治体名        | 愛知県 春日井市  |
| 地域特性        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ニュータウン地区は、入居開始から半世紀を迎え、人口減少や高齢化の課題が顕在化し、空き家増</li> <li>・市の人口微増</li> </ul>  |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・区・町内会・自治会等に地域で問題となっている空き家についてのアンケート調査を実施し、その結果を基に現地調査を実施</li> <li>・ニュータウン地区の空き家所有者に空き家の利用状況等についてアンケート調査を実施</li> </ul> |

|             |   |
|-------------|---|
| 自治体名        | 京都府 京都市   |
| 地域特性        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家のうち市場に流通していない「その他の住宅」の割合が他の政令市より高く、さらに、「その他の住宅」の中でも一戸建て・長屋建ての割合が大きい。人口減。</li> </ul>              |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・行政区別の接道状況と空き家の発生状況の分析</li> <li>・空き家対策に関わる者（市民、大学、NPO、事業者・専門家、関係行政機関）と市の空き家対策担当との連携体制フロー図</li> </ul> |

|             |   |
|-------------|---|
| 自治体名        | 高知県 高知市   |
| 地域特性        | <ul style="list-style-type: none"> <li>・人口は、県全体の46%</li> <li>・人口減</li> <li>・南海トラフ地震に備え、避難路確保</li> <li>・中山間地域</li> </ul> |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の耐震化状況の分析を実施</li> <li>・空家対策庁内連絡会、受付窓口・組織体制を記載</li> </ul>                     |

○ 上記のほか対策計画の内容に特徴が見られた例

|             |   |
|-------------|---|
| 自治体名        | 北海道 室蘭市   |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家の構造(一戸建て、長屋、共同住宅)と空き家の種類、空き家の世帯主の年齢別等のデータを記載</li> <li>・ 空き家増加の課題を整理 (所有者側の要因、地域・近隣住民側の要因、法制度の要因)</li> </ul> |

|             |  |
|-------------|--|
| 自治体名        | 北海道 江別市  |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家所有者への意向調査で未回収又は回収率が低い3地区を抽出し、現地調査を実施</li> <li>・ 空き家対策の課題と課題に関連する調査結果を記載</li> </ul> |

|             |   |
|-------------|---|
| 自治体名        | 秋田県 大館市   |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家所有者の確認方法や所有者が確認できない場合の対処法を記載</li> <li>・ 相談窓口の一元化</li> <li>・ 緊急に対応が必要な切迫性の高い危険空き家等に対応するフロー図と特定空家等に対応するフロー図を記載</li> </ul> |

|             |  |
|-------------|--|
| 自治体名        | 新潟県 魚沼市  |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ これまで実施してきた空き家対策(管理不全、活用・流通、利用)について、取組内容を記載し、それに対する実績を評価</li> <li>・ 「過失なく所有者等を覚知できない場合」として想定しているケースを例示</li> <li>・ 空き家の早期発見のため、自治会等と連携し、おおむね5年ごとに定期調査を実施。定期調査の流れのフロー図を記載</li> </ul> |

|             |  |
|-------------|--|
| 自治体名        | 福井県 越前町  |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施する5つの空き家対策の各項目に地域住民の空き家に関する意識を高める取組の意見・アイデアを記載</li> <li>・ 一人暮らし高齢者等の空き家予備軍に対して、区長や民生委員、社会福祉協議会等と連携し、将来の住宅の利用について意向確認を行う体制を整備</li> </ul> |

|             |  |
|-------------|--|
| 自治体名        | 大阪府 池田市  |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全自治会等、町内会に空き家に関する地域の実情やニーズについてアンケート調査を実施</li> </ul> |

|             |  |
|-------------|--|
| 自治体名        | 兵庫県 尼崎市  |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家実態把握調査の他に分譲マンションの現状と課題について実態調査を実施</li> <li>・ 老朽危険空家等について相談を受けた場合の庁内連携体制と、その後の対応</li> </ul> |

|             |   |
|-------------|---|
|             | についてのフロー図   |
| 自治体名        | 広島県 呉市  |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅土地統計調査と自治体実態調査の比較分析</li> <li>・空き家の発生要因分析</li> <li>・特定空家等の現地調査・立入り調査の役割分担、関係部署</li> <li>・特定空家認定調査票の中に、建築物不良度判定表や危険度の切迫性の判定表等があり、評価を付け、判定に応じた措置の実施内容を記載したフロー図を作成</li> </ul> |

|             |  |
|-------------|--|
| 自治体名        | 広島県 安芸高田市  |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家所有者の確認手法、所有者が確認できない場合の対処法（未登記の空き家、所有者不存在の確認、所有者行方不明の確認）を記載</li> </ul> |

|             |  |
|-------------|--|
| 自治体名        | 徳島県 小松島市   |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・実態把握調査で町別、危険度・老朽度ランク別に空き家数を把握</li> <li>・地域特性に応じた空き家の跡地の活用について記載</li> </ul> |

|             |   |
|-------------|---|
| 自治体名        | 福岡県 岡垣町   |
| 記載内容<br>工夫点 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・行政区別の高齢者の一人暮らし・二人暮らし世帯数、人口移動の状況、住宅開発状況を記載</li> <li>・空き家が多い行政区区長にヒアリング。民間事業者及び社会福祉協議会にヒアリング</li> </ul> |

## I-2 空家等対策計画策定時の工夫事例集

### ○ 対策計画の策定に当たり、実施体制を工夫している例

|  |          |
|--|----------|
| 自治体名   | 北海道 弟子屈町 |
| <b>取組概要</b>  |          |
| <p>従来、町政全般の相談・苦情窓口を担当している環境生活課が空き家対策を担当していたが、平成 27 年度から、家屋の老朽度の評価業務や所有者の特定業務等に知見のある固定資産税担当業務経験者を、対策計画策定のための専任の特命担当課長補佐として総務課に配置。非常勤職員 1 人も担当者として配置し、同年 12 月に対策計画を策定した。</p> |          |

|   |         |
|---|---------|
| 自治体名  | 富山県 黒部市 |
| <b>取組概要</b>   |         |
| <p>平成 25 年、空き家が倒壊して隣接家屋や車両に被害を及ぼす事態が発生したため、対策計画の策定に着手した。庁内に副市長以下 4 部 7 課の部長及び課長をメンバーとする空き家対策検討委員会を設け、市の実情に応じてどのような対策計画を策定すべきか等を協議した。その検討結果を踏まえ、対策計画の策定に当たっては、空き家の実態調査と合わせ、土木コンサルタントを活用（外部委託）した。なお、その費用は実態調査と合わせ約 320 万円（うち補助対象約 260 万円）で、当時は利用可能であった空き家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金：補助率 1/2）を活用した。</p> |         |

### ○ 庁内連携の場を活用し、対策計画を策定した例

|  |         |
|--|---------|
| 自治体名   | 北海道 釧路市 |
| <b>取組概要</b>  |         |
| <p>対策計画の策定など空き家対策の方針を検討するためには、空き家対策担当だけでなく、関係各課の協力・連携が不可欠となると考え、「空家等対策庁内連絡会議」を設置。庁内 23 課（防災、税、都市、環境、建築、商業、地域振興、消防、水道等）が参加しており、対策計画策定に当たって、対象地域、対象とする空き家、庁内の空き家対策に係る情報共有の方法や業務実施手順、法定協議会の活用方策等について検討し、論点の整理と庁内の意識統一を図りつつ、対策計画を策定した。</p> |         |

|   |         |
|---|---------|
| 自治体名  | 北海道 江別市 |
| <b>取組概要</b>   |         |
| <p>対策計画の策定に当たって、総務部（危機管理、税）、生活環境部（市民生活、環境等）、建設部（建築指導、道路）、企画政策部、消防本部、水道部が参加する「庁内検討会議」を設置し、実態調査の手法、市の果たすべき役割、緊急対応等の際の庁内連携の在り方、空き家の利活用方策を検討し対策計画を策定した。</p> |         |

○ 法定協議会を活用し、対策計画を策定した例

|  |         |
|--|---------|
| 自治体名   | 大阪府 池田市 |
| <b>取組概要</b>  |         |
| <p>市内に人口が増加している地区がある一方、市街化調整区域などで高齢化が進み人口が減少し、空き家が増加している地区もある。対策計画策定に当たって設置した法定協議会では、市議会、学識経験者、法務、不動産、建築、福祉、地域住民からそれぞれの代表者をメンバーとし協議。その中で、空き家対策の地区別の考え方や、対象とする空き家、行政の介入の在り方等を議論し、その結果を踏まえ、対策計画においては、対策の重点地区として危険度の高い空き家が多い地区や高齢化が進んでいる地区を選定し、また、利活用の観点からも重点地区それぞれの実情に応じて空き家を活用した中心市街地活性化や定住促進、福祉的活用等の方向性を定めている。</p> |         |

I-3 緊急安全措置等自治体独自の空き家対策事例集

○ 不在者財産管理人制度を活用した例

|  |  |
|--|--|
| <b>自治体名</b>  | 東京都 世田谷区   |
| <b>取組概要</b>  |  |
| 不在者財産管理人制度の利用により、空家法第 14 条以外の方法により空き家の除却を実施している例がみられた。 |  |
| <b>事例経緯</b>  |  |
| 平成 27 年 6 月  | 近隣住民からの相談により空き家の状況把握（10 月立入調査）   |
| 12 月   | <p>老朽化が激しかったため除却の方針を決定（特定空家等と判定）</p> <p>※ 所有者を確知できなかったため、①空家特措法による略式代執行、②不在者財産管理人制度を利用の二つの除却手法を比較検討し、より迅速かつ安価な方法である②の方法をとることとした。</p> |
| 28 年 10 月  | 区が A 弁護士と委任契約を締結（不在者財産管理人選任の申立手続等）   |
| 29 年 4 月上旬   | 不在者財産管理人の選任申立て   |
| 5 月下旬  | 東京家庭裁判所から予納金（27 万円）の納付について連絡   |
| 6 月上旬  | 不在者財産管理人（B 弁護士）の選任   |
| 6 月上旬  | 区が不在者財産管理人に対し、当該空き家の除却を求める。  |
| 7 月 3 日  | 不在者財産管理人による跡地（廃材込み）の権利関係整理、売却交渉等   |
| 30 年 7 月   | 不在者財産管理人から、予納金として納めた 27 万円が返納  |

○ 紹介する自治体の条例の内容（◎は適用事例があるもの）

|                    | 坂戸市 | 品川区 | 世田谷区 | 京都市 | 尼崎市 | 唐津市 |
|--------------------|-----|-----|------|-----|-----|-----|
| 緊急安全措置等を規定         | ◎   | ◎   |      | ◎   | ○   | ◎   |
| 応急措置、軽微な措置を規定      |     |     |      | ◎   | ◎   |     |
| 安全代行措置を規定          |     |     | ○    |     |     |     |
| 勧告や命令に従わない者の氏名等を公表 | ◎   | ○   |      |     |     |     |
| 空き家対策の対象を拡大        |     | ◎   |      | ○   | ○   |     |

|            |   |
|------------|---|
| 自治体名       | 埼玉県 坂戸市   |
| 条例の名称      | 坂戸市空き家等の適正管理に関する条例  |
| 制定時期       | 平成 25 年 6 月制定<br>その後、27 年 12 月、29 年 3 月に改定  |
| 横出し規定の内容   | ○命令に従わなかった者の氏名の公表<br>空家法に基づく命令に従わない特定空家等の所有者等について、その住所、氏名等を公表するもの<br>○緊急安全措置<br>公益的観点から危険を解消するためにやむを得ず応急の措置をとる必要があると認めたとときに限り、空き家等の危険な状態を緊急に解消するために必要な最低限度の措置がとることができることと規定 |
| 横出し規定の適用事例 | 空家法に基づく命令を行い、当初命令に従わなかった所有者に条例に基づき氏名を公表する旨の事前通知を送付したところ、所有者が自ら措置を実施した例あり<br>また、緊急安全措置についても平成 29 年 4 月に実施例あり   |

|            |   |
|------------|---|
| 自治体名       | 東京都 品川区   |
| 条例の名称      | 品川区空き家等の適正管理等に関する条例   |
| 制定時期       | 平成 26 年 11 月制定  |
| 横出し規定の内容   | ○ゴミ屋敷を対象として定義<br>空き家のほか、空き地、ゴミ屋敷を対象としている。<br>○命令に従わなかった者の氏名の公表<br>空き家、空き地、ゴミ屋敷について、所有者等に対する指導・助言、勧告、命令、行政代執行の手続を規定<br>また、所有者の改善を促すため、命令に従わない場合、所有者の氏名・住所を公表することができるとしている。 |
| 横出し規定の適用事例 | いわゆるゴミ屋敷について、防犯・防火上危険な状態にあり、通行の妨げになっていたので、行政代執行を実施し、道路上にある放置廃棄物を撤去した（平成 28 年 7 月）。  |



|            |   |
|------------|---|
| 自治体名       | 東京都 世田谷区  |
| 条例の名称      | 世田谷区空家等の対策の推進に関する条例   |
| 制定時期       | 平成 28 年 3 月制定   |
| 横出し規定の内容   | ○安全代行措置<br>特定空家等の所有者が、施設入所や入院等により、空き家の管理や除却等をしたくても業者との連絡等が困難といった、やむを得ない事情により、空家法第 14 条に基づく助言・指導に係る措置を行えない場合、所有者の費用負担で、区に対し、必要な措置を代行することを依頼することを可能としている。 |
| 横出し規定の適用事例 | なし  |

|            |   |
|------------|---|
| 自治体名       | 京都府 京都市   |
| 条例の名称      | 京都市空き家等の活用、適正管理等に関する条例  |
| 制定時期       | 平成 25 年 12 月制定  |
| 横出し規定の内容   | ○空き家等及び特定空き家等を定義<br>「空き家等」として、空家法の対象とならない、「長屋及び共同住宅の一部の空き住戸」も含むと定義。そのうち、管理不全状態にあるものを「特定空き家等」と定義<br>○緊急安全措置<br>特定空き家等の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるとき、必要最小限の措置を市が実施できるとしている。<br>○軽微な措置<br>特定空き家等について、軽微な措置を採ることにより地域における防犯上や景観保全上等の支障を除去、又は軽減することができると認めるときに、開放されている窓の閉鎖、草刈等を実施できるとしている。 |
| 横出し規定の適用事例 | 平成 28 年度末までに、緊急安全措置 7 件、軽微な措置 97 件を実施   |

|          |  |
|----------|--|
| 自治体名     | 兵庫県 尼崎市  |
| 条例の名称    | 尼崎市危険空家等対策に関する条例   |
| 制定時期     | 平成 27 年 3 月制定  |
| 横出し規定の内容 | ○法定外空家等を定義<br>空家法その他の法律で、必要な措置を講ずることができない、例えば、長屋等の一部で使われていないもの等を「法定外空家等」と定義している。さらに、そのうち空家法の特定空家等に該当しそうなものについて、「危険空家等」と定義<br>○危険空家等の定義に防犯<br>危険空家等の定義については、特定空家等と異なり、「景観を損なう」がなく、「防犯上の問題（不特定の者が容易に内部に侵入し、又は使用することが |

|            |   |
|------------|---|
|            | <p>できることにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態)」を規定。危険空家等に対しては、条例による助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができるとしている。</p> <p>○応急措置</p> <p>特定空家等や、危険空家等について、緊急の必要があれば、危険性を排除するための必要最低限の措置ができるとしている。</p> |
| 横出し規定の適用事例 | <p>条例に基づく法定外空家等で危険空家等としたものが約 100 件程度あり(調査時点では、当該危険空家等に対して、命令等の措置実績はない。)</p> <p>条例制定から平成 30 年 4 月までに、応急措置を 9 件実施。なお、いずれも所有者等を特定できず、応急措置を行ったもの</p>                    |

|            |   |
|------------|---|
| 自治体名       | 佐賀県 唐津市   |
| 条例の名称      | 唐津市空き家等の適正管理に関する条例  |
| 制定時期       | 平成 25 年 12 月制定  |
| 横出し規定の内容   | <p>○緊急安全措置</p> <p>空き家等が著しく危険な状態にあり、その状態を放置することにより、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼすおそれがあると認めるときは、法令に違反しない限りにおいて、当該危険な状態を解消するために必要な最低限度の措置を講ずることができ、当該措置を講じたときは、所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとしている。</p> |
| 横出し規定の適用事例 | <p>屋根の大部分が崩落、壁は傾き隣家に接しており、屋根瓦の一部が飛散という状態の空き家。平成 27 年 12 月に当該空き家の隣住民から苦情。市で、関係者への事情聴取、現地調査を実施したところ、所有者に資力がなく、当該空き家が隣家へ倒壊する危険があったため、28 年 1 月 14 日に緊急安全措置を決定、同年 1 月 29 日に措置を実施した。</p>  |