

さぬき市空家等対策計画

平成29年8月

平成31年3月一部改訂

さぬき市

目次

第1章 計画の趣旨	
1 計画策定の背景	・・・ 1
2 計画策定の目的	・・・ 1
3 計画の位置づけ	・・・ 1
第2章 現状や課題	
1 住宅・土地統計調査による空家の状況	・・・ 2
2 空家等実態調査の実施	・・・ 3
3 空家等の発生要因	・・・ 4
4 空家等の問題点	・・・ 4
5 空家等に対する課題	・・・ 5
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	
1 空家等対策の基本的な考え方	・・・ 6
2 基本的事項	・・・ 6
3 計画期間	・・・ 6
4 所有者等による空家等の適切な管理の促進	・・・ 7
5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	・・・ 7
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に関する事項	・・・ 7
7 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項	・・・ 11
8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	・・・ 12
9 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	・・・ 12
第4章 空家等対策の具体的な取組	
1 空家等の発生の予防と抑制	・・・ 13
2 空き家バンクの活用の促進	・・・ 13
3 空き家バンク登録物件の改修等に対する支援	・・・ 13
4 老朽危険空き家の除却に対する支援	・・・ 13
5 空家等実態調査の結果の活用	・・・ 13
6 使用していない施設の再生	・・・ 13
資 料	
空家等対策の推進に関する特別措置法	・・・ 14
「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	・・・ 20

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない「空家等」が年々増加しており、空家等に関する問合せや相談が多くなっています。

このような空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

こういった状況を背景として、国は、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。）」を公布し、平成27年5月26日から全面施行されています。

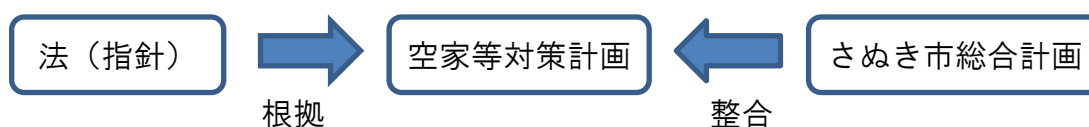
そこで、本市においても、この「さぬき市空家等対策計画」を策定し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施することとしました。

2 計画の目的

本計画は、市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的に、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、法の規定に基づき策定するものです。

3 計画の位置づけ

本計画は、法に基づき策定するもので、国から示された「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「指針」という。）に即した計画とします。



第2章 現状や課題

1 住宅・土地統計調査による空家の状況

総務省は、住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況その他の住宅に居住している世帯に関する実態を調査するために、住宅・土地統計調査を5年ごとに実施（標本調査のため、実数を示したものではない。）しています。

平成25年住宅・土地統計調査によると、本市の空家数は3,400戸で、住宅総数22,660戸に占める空家率は15.0%となり、香川県（17.2%）を下回っているものの、全国（13.5%）を上回っています。

また、適切な管理が行われていない住宅を含む「その他の住宅」に係る空家数は2,620戸で、空家率は11.6%となり、香川県（9.7%）及び全国（5.3%）をいずれも上回っており、ここ10年間で1.9倍となり、空家になる傾向が進んでいます。

さぬき市の居住世帯の有無別住宅数

年度	総数	居住世帯ありの住宅	居住世帯なしの住宅							建築中
			総数	一時現在の住宅のみ	空家					
					総数	賃貸用の住宅	売却用の住宅	二次的住宅	その他の住宅	
H15	22, 710	19, 580	3, 130	50	3, 060	1, 450	90	140	1, 380	20
H25	22, 660	19, 190	3, 470	40	3, 400	640	60	90	2, 620	30

※資料：住宅・土地統計調査

一時現在のみの住宅 昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしている住宅
 賃貸用の住宅 賃貸のために空家になっている住宅
 売却用の住宅 売却のために空家になっている住宅
 二次的住宅 別荘など週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅
 その他の住宅 人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えのために取り壊すことになっている住宅等（区分の判断が困難な住宅を含む。）

「その他の住宅」に係る空家率の推移

	H15	H25
全国	3.9	5.3
香川県	6.1	9.7
さぬき市	6.1	11.6

※資料：住宅・土地統計調査

2 空家等実態調査の実施

(1) 対象地域

本市全域を対象に実施しました。

(2) 期間

調査は、平成28年6月8日から10月31日までの間に実施しました。

(3) 空家の種類

法第2条第1項に規定する空家等のうち戸建住宅及び共同住宅で全室空いているものを対象としました。

(4) 調査方法

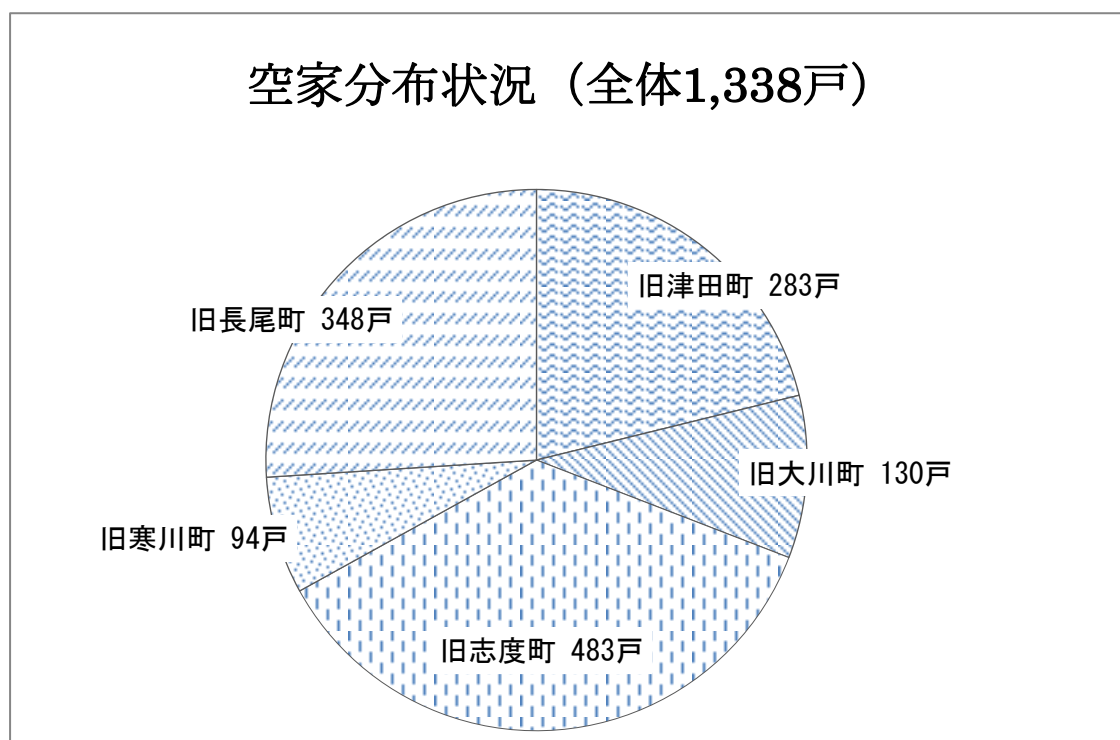
空家等の戸数、空家等の状態、老朽度・危険度について調査することとし、民間事業者に委託して実施しました。

(5) 調査結果

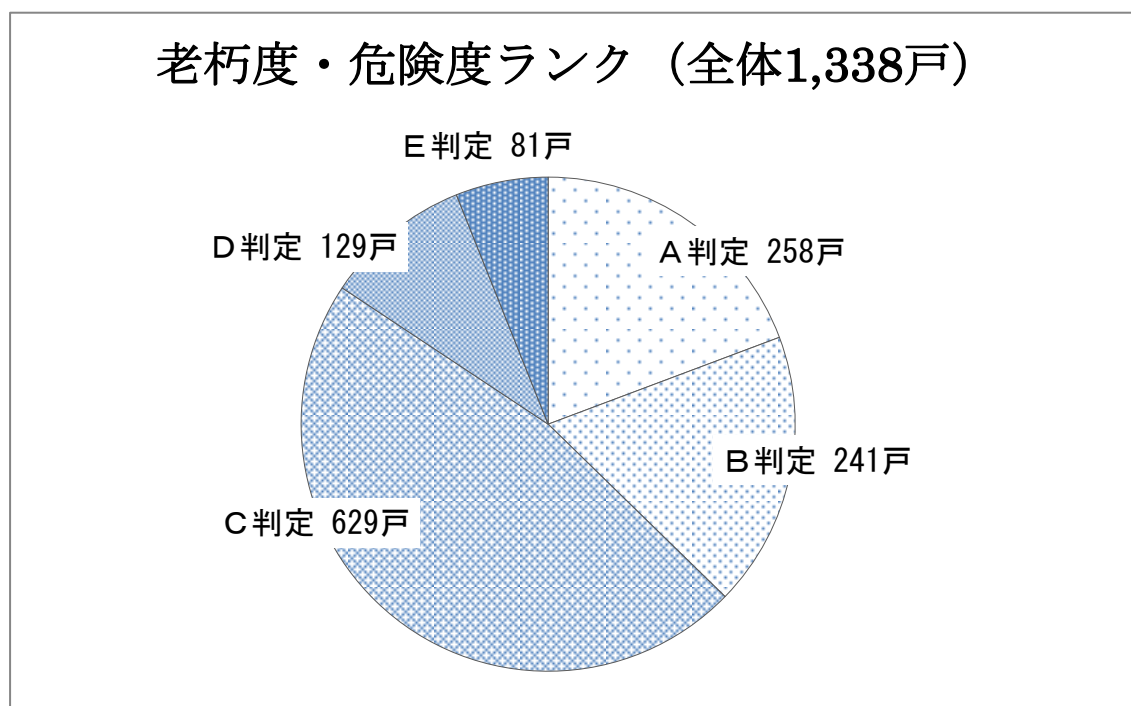
本市全域における空家数は1,338戸で、総建物数47,791戸を分母とした場合、空家率は2.8%となっています。

また、空家のうち危険度の低いA～C判定（A判定258戸、B判定241戸、C判定629戸）の空家は1,128戸で、全体の84.3%となり、危険度の高いD・E判定（D判定129戸、E判定81戸）の空家は210戸で、全体の15.7%となっています。

地区別空家戸数



老朽度・危険度判定数



A判定 小規模の修繕により再利用が可能

B判定 管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない

C判定 管理が行き届いておらず、損傷が激しい

D判定 倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い

E判定 倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い

3 空家等の発生要因

空家等については、所有者において適正に管理することが前提であり、法第3条においても「空家等の所有者又は管理者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。」と規定されています。

しかしながら、空家等の所有者が経済的な事情や管理意識の低下などから管理を十分に行うことができず、空家等が発生し、社会問題となっています。

4 空家等の問題点

(1) 災害等の不安

強風や地震などによる倒壊や火災が発生するおそれがあります。

(2) 防犯等の不安

不法侵入による非行や犯罪の温床となるなど、治安悪化のおそれがあります。

(3) 周辺環境の悪化

敷地に雑草が生え、動物や害虫の棲家になって、周囲に悪影響を与えることがあります。また、敷地内にゴミを不法投棄されることもあります。

(4) 景観の悪化

建物の老朽化や崩落や雑草木により、その地域の印象が悪くなります。

5 空家等に対する課題

(1) 対応窓口・推進体制の整備

市民からの空家に対する問題の相談や対応に関して、窓口等を明確にするとともに、空家等対策を総合的に推進するため、全庁的な推進体制の整備が必要となります。

(2) 適切な管理の推進

所有者の責任において行うべき空家等の適正な管理を促すため、広報・啓発活動などの取組も重要となります。

(3) 空家の除却等に対する支援

一定の要件に該当する空家等を除却する場合において、経済的負担を軽減するための支援策を講じ、除却を推進する必要があります。

(4) 空家等の利活用の推進

空家等を修繕し、市内外からの移住希望者の定住促進や除却した跡地の利用など、空家等対策としても重要です。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1 空家等対策の基本的な考え方

空家等は、個人財産であり、問題等への対応や、そこから発生する責任は、所有者にあります。

しかし、公益上多くの人に影響を与える事案については、市民が安全、かつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することが行政に求められることから、市は、次の基本的な考え方に基づき、空家等対策を実施するものとします。

- (1) 空家等への対応は、所有者等が適切に管理することを原則とした上で、市民が安全、かつ、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するため、地域住民や関係機関と連携を図り、必要な措置を講じます。
- (2) 適切に管理されていない空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等が自ら管理することが原則であるという意識を高めるための周知・啓発を実施します。
- (3) 増加する空家等の有効利用を目的とした「空き家バンク」への登録や、「住宅リフォーム支援事業」などの定住促進や跡地利用等を促進します。

2 基本的事項

(1) 対象地区

空家等は、市内全域に発生し、様々な問題を起こしていることから、さぬき市全域を対象地区とします。

(2) 対象とする空家等の種類

対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する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「空家等」とします。

このうち、法第2条第2項に規定する適切な管理が行われていない空家等で放置することが不適切である状態にあるものを「特定空家等」とします。

これらのほか、現に使用されておらず、今後も使用する可能性がない市が所有し、又は管理する建築物（これに附属する工作物を含む。以下「市有建築物」。）についても、「空家等」と同様に、本計画の対象とします。

3 計画期間

計画期間は、平成29年度から平成38年度までの10年間とします。

なお、社会状況等の変化等により、必要に応じて改定を検討するものとし、計画の中間年（平成33年度）には、具体的な施策の検証を行い、その結果を踏ま

え、施策の見直しを図るとともに、計画を改定するものとします。

4 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者には、適正な管理に努める義務があります。

ただし、所有者等が不明な場合は、市において調査をし、空家等の適正な管理を行う義務者を特定し、的確な助言又は指導を行うなど、空家等の適正な管理を促します。

また、所有者等に空家等の適正な管理を促すための広報活動を行うなど、意識の啓発を図ります。

5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な財産です。

所有者等に対し、「空き家バンク」への登録や空き家バンクへの登録物件を対象とした「住宅リフォーム支援事業」などの施策を実施します。

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に関する事項

(1) 基本的方針

管理が適切に行われないうまま放置された空家等は、防災、防犯、衛生、景観等の面において、周辺環境に悪影響を生じさせています。

空家等は個人財産であり、問題等への対応や、そこから発生する責任は、所有者にあることから、速やかな改善に向けて、助言又は指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等の所有者に対し、法に基づき、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行います。

(2) 特定空家等に関する判定の手続

特定空家等に該当した場合は、法に基づく措置を行うことになるものの、慎重な判断が求められるため、専門的知識を有する者で構成された「さぬき市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」の意見を踏まえ、特定空家等の判定や措置に向けた手続を行うものとします。

(3) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、国土交通省が定める「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の指針（ガイドライン）に定める内容を基本とします。

(4) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置は、立入調査により措置が必要な空家等と判断された場合、法の規定に基づき、協議会の意見を踏まえ、次に示す手順により措置を講じます。

① 特定空家等の所有者等への助言又は指導【法第14条1項】

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します。

また、所有者等に対し、次の事項を告知するものとします。

- ・ 助言又は指導の内容
- ・ 助言又は指導の責任者
- ・ 助言又は指導に係る措置をした場合、遅滞なく助言又は指導の責任者に報告すること
- ・ 助言又は指導をしたにもかかわらず、状態が改善されないと認められるときは、市長が勧告を行う可能性があること
- ・ 市長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定家屋等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例から除外されることとなること

② 特定空家等の所有者等への勧告【法第14条2項】

助言又は指導をした場合において、なお状態が改善されないと認められるときは、所有者等に対し、相当の猶予期間を付けて、必要な措置をとることを勧告するものとします。

また、所有者等に対し、次の事項を告知するものとします。

- ・ 勧告に係る措置の内容及びその理由
- ・ 勧告の責任者
- ・ 勧告に係る措置をした場合、遅滞なく勧告の責任者に報告すべきであること
- ・ 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、市長が命令を行う可能性があること
- ・ 地方税法の規定に基づき、特定空家等の敷地について、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となること

③ （特定空家等の所有者等への命令）【法第14条第3項～第8項】

勧告を受けた者が、正当な理由がなく、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られるときは、その者に対し、相当の猶予期間を付けて、勧告に係る措置をとることを命ずることができるものとします。

なお、命令を行うときは、必要に応じて協議会の意見を踏まえ慎重に判断し、その手続は、法に基づき、次の手順により適正に行うものとします。

イ 所有者への事前通知【法第14条4項】

市長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ措置の内容とその事由、意見書の提出先及び意見書の提出期限を記載した通知書を交付します。

ロ 所有者等の公開による意見聴取の請求【法第14条第5項】

命令に係る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ます。

ハ 公開による意見聴取【法第14条第6項】

市長は、意見の聴取の請求があった場合は、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います。

ニ 公告【法第14条第7項】

市長は、意見の聴取を行う場合は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、命じようとする措置及び意見の聴取の期日と場所を通知するとともに、これを公告します。

ホ 証拠の提出【法第14条第8項】

措置を命じようとする者又はその代理人は、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ます。

ヘ 命令の実施【法第14条第3項】

次に該当する場合は、法の規定に基づき、措置を命令することができます。なお、命令は、行政訴訟の対象となる処分であり、措置を命じようとする者又はその代理人が命令に対して不服がある場合は、行政不服審査法の規定により、市長に審査請求することができます。

- ・ 事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合
- ・ 事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求したものが出頭しなかった場合を含む。）
- ・ 意見書の提出又は意見聴取があった場合で、さぬき市空家等対策協議会において、命令措置が不当でないと認められた場合

④ 特定空家等に係る代執行【法第14条第9項】

法第14条第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、代執行をすることができます。

⑤ 略式代執行【法第14条第10項】

法第14条第3項の規定に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がな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（過失がな

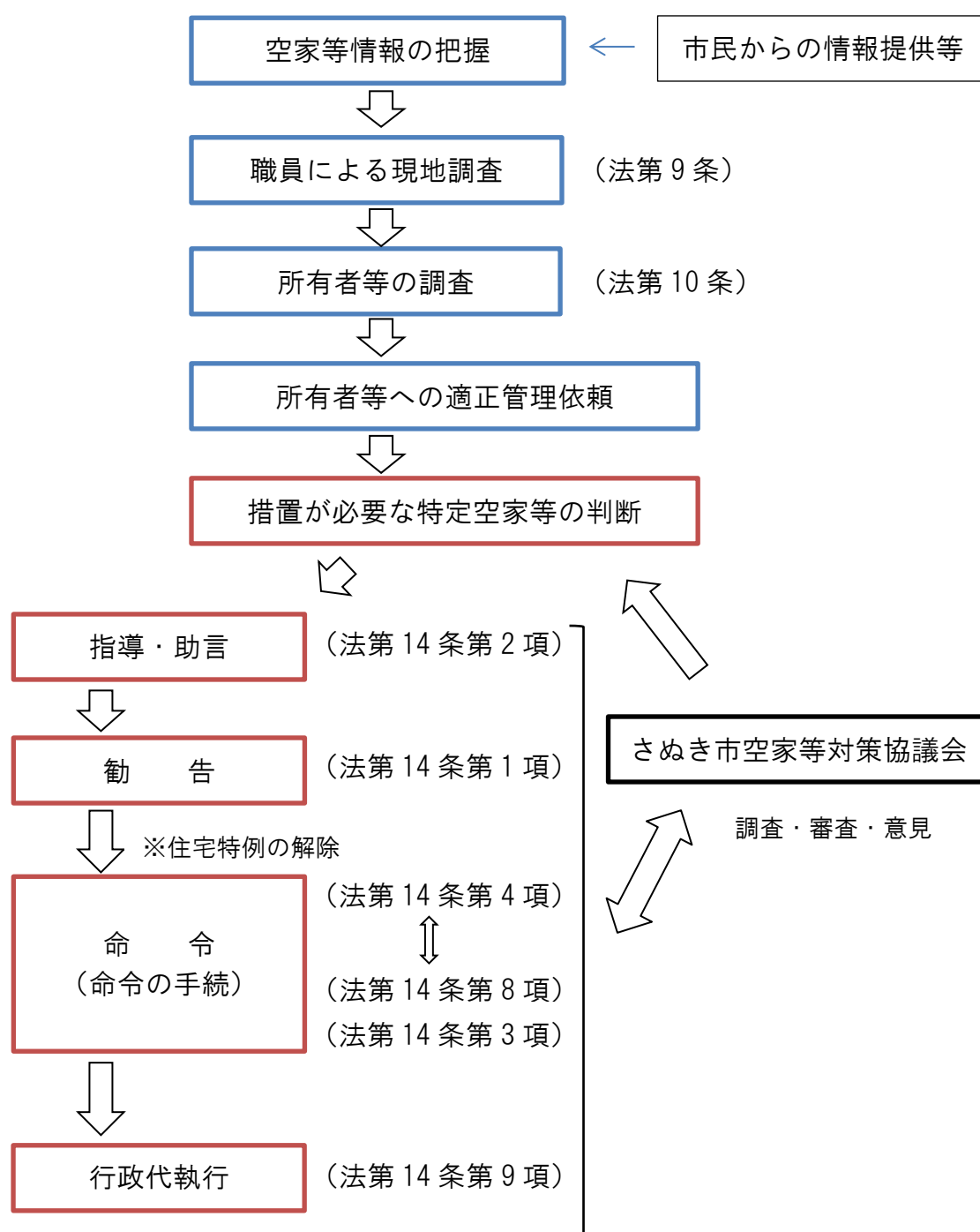
く助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

略式代執行をするための要件は、次のとおりです。

- ・ 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こと
- ・ その措置が、他人が代わってすることができる作為義務であること

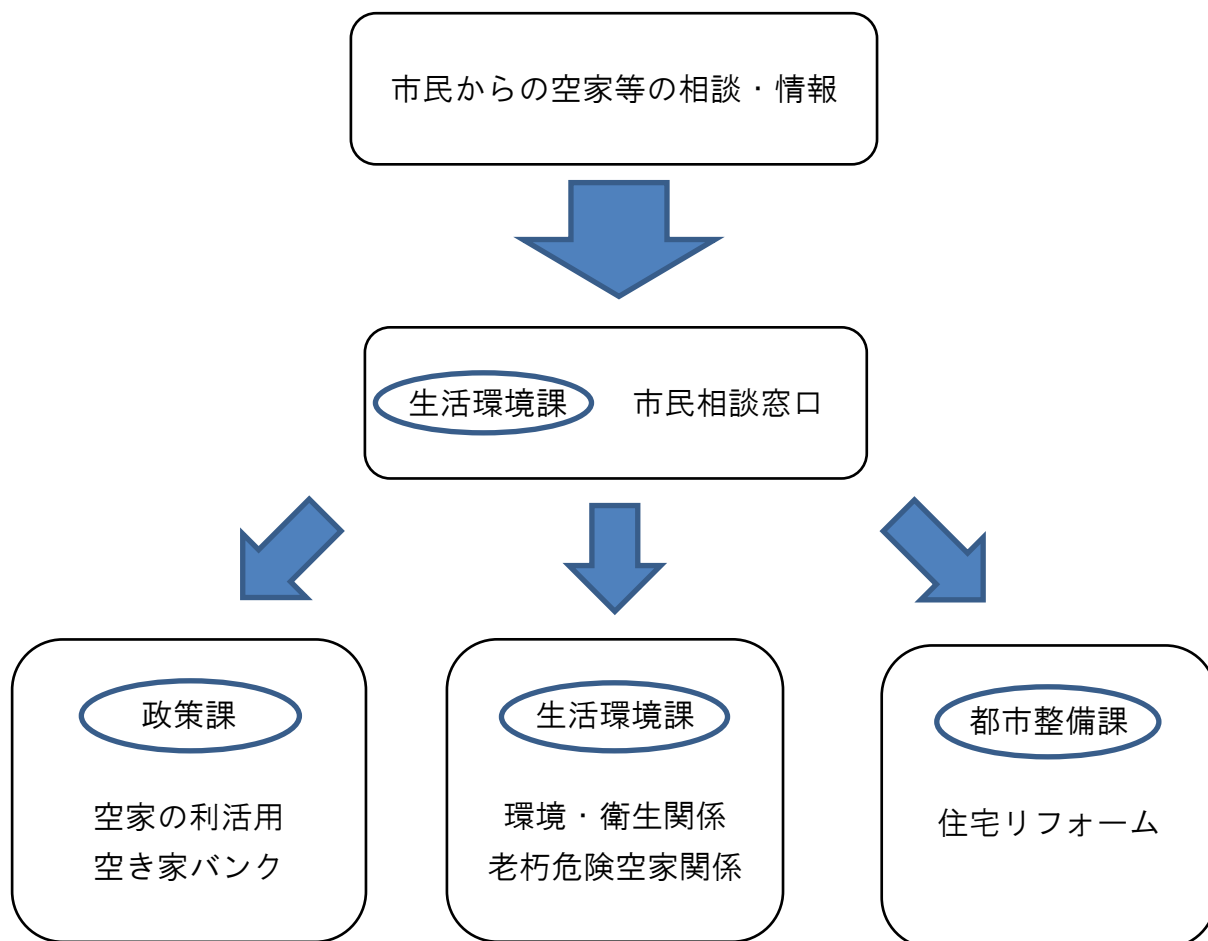
また、特定空家等に対する措置の流れは、次の図のとおりです。

図 特定空家等に対する措置のフロー図



7 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

市民等からの空家等に対しての相談は、近隣にある危険空家の問題や、所有する空家の利活用・リフォームなど多岐にわたるものであることから、適切、かつ、迅速に対応するため、市民相談の窓口として生活環境課が対応し、その他個別の相談については、政策課、都市整備課で対応するものとします。



8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 空家等対策実施体制

空家等対策は、様々な分野にわたり総合的な取組が必要なことから、庁内組織として「空き家等対策プロジェクトチーム」を設置します。

このプロジェクトチームでは、次に掲げる担当課が、それぞれ定められた役割を果たすほか、常に情報の共有化を図り、必要に応じて相談案件をプロジェクトチーム全体で検討するなど、横断的な対応を行う体制を整えます。

		担当部	担当課	対応内容
会長 (副市長)	副会長 (総務部長)	総務部	危機管理室	防災・消防上の対策
			政策課	空家の利活用 ・空き家バンク
		市民部	生活環境課	市民相談窓口 環境・衛生対策 ・老朽危険空き家除却支援事業 ・空家の発生を抑制するための特例措置に係る確認申請受付窓口
			税務課	空家に対する固定資産情報提供 勧告した特定空家の固定資産税等の特例措置の解除
		建設経済部	都市整備課	空家等対策計画策定 空家対策協議会関係 道路の維持管理対策 住宅リフォーム支援事業

(2) さぬき市空家等対策協議会

さぬき市空家等対策計画の作成及び変更並び実施に関する協議を行うため、市長を含む7名の委員で構成する協議会を組織します。

9 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策は、高い専門性が要求されることから、次のような関係機関と連携し、対策を推進するものとします。

- ・不動産関係団体との連携
- ・警察との連携
- ・自治会との連携
- ・その他関係機関との連携

第4章 空家等対策の具体的な取組

1 空家等の発生の予防と抑制

空家等の発生を未然に防ぐため、現在居住中の所有者等に対し、空家等から生ずる問題を周知し、空家等を発生させない意識づくりを高めるための啓発を広報紙やホームページ等により実施します。

2 空き家バンクの活用の促進

空家等の物件について、香川県と不動産事業者団体が連携し、県内の空家情報を掲載する「かがわ住まいネット」への登録や活用を促進するため、広報紙やホームページによるほか、特に県外に居住する固定資産税の納税義務者に対し、納税通知書を送付する機会を利用して、空き家バンクについての周知を行います。

3 空き家バンク登録物件の改修等に対する支援

空家等の利活用の促進と本市への移住・定住を図るため、空き家バンク登録物件の所有者又は利用者が、当該物件の改修又は家財道具の処分を行う場合、経費の一部を補助します。

なお、この制度は、香川県の制度（香川県移住促進・空き家改修等補助事業）を活用するものとします。

4 老朽危険空家の除却に対する支援

老朽化により倒壊のおそれのある空家等を所有者等が除却する場合、当該空家等の老朽危険度の程度が市の基準を超えたものに対して、経費の一部を補助します。

5 空家等実態調査の結果の活用

空家等実態調査により老朽度・危険度ランクがD判定又はE判定と判定された空家等の所有者等に対し、当該結果を通知するとともに、空家等に関する相談窓口や、除却に対する支援制度について周知します。

6 使用していない施設の再生

現に使用されておらず、今後も使用する可能性がない市有建築物は、国や県の支援措置を活用しながら、さぬき市公共施設再生基本計画に基づき、積極的に建物の売却や譲渡、貸付、除却を進めるほか、各ニーズや施設の特性を考慮して、用途転用や複合化も進めるものとします。

資 料

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的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3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。

「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）の〔別紙１〕～〔別紙４〕

〔別紙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に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２．に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（１）建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。） ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
【参考となる考え方】 ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合	

※「特殊建築物等定期調査業務基準」(監修 国土交通省住宅局建築指導課/財団法人日本建築防災協会)	
(d) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
【参考となる考え方】 複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(i) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
【参考となる考え方】 目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(ii) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】 目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合	
(h) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
【参考となる考え方】 目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合	
(c) 屋外階段又はバルコニー	

全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(木)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙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に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列举したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）建築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	・ 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。

（２）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	・ 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、はえ、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。

〔別紙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に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。
	・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

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。
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、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。

〔別紙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に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１）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。

（２）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、はえ、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、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

（３）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態で放置されている。
	・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き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。

(参考様式 1 : 第 9 条第 4 項 立入調査員証)

(表面)

〇〇第〇〇号													
立入調査員証													
<table style="width: 100%; border: none;"><tr><td style="width: 10%;">所</td><td style="width: 10%;">属</td><td style="width: 80%;"></td></tr><tr><td>職</td><td>名</td><td></td></tr><tr><td>氏</td><td>名</td><td></td></tr><tr><td>生年月日</td><td></td><td>年 月 日</td></tr></table>	所	属		職	名		氏	名		生年月日		年 月 日	刻 印 (写 真)
所	属												
職	名												
氏	名												
生年月日		年 月 日											
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 9 条第 2 項の 規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。 年 月 日 発行(年 月 日まで有効) 〇〇市長 〇〇 〇〇 印													

(裏面)

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)(抜粋) 第 9 条 (略) 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。 注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。
--

