

# 呉市空家等対策計画

平成29年3月  
(令和3年3月一部改定)

呉市

# 目 次

## 第1章 計画の概要

1 計画の背景と目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	2

## 第2章 空家等を取り巻く現状

1 空家等の状況	3
2 空き家増加の構造的背景	18
3 空家等の発生要因	22
4 情報提供受付, 措置, 改善等の状況	23
5 空き家問題の整理	26
6 空家等対策に関する取組の経緯	27

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

1 計画の対象	28
2 基本理念	28
3 基本方針（施策の方向性）	29
4 実施体制の整備	30

## 第4章 空家等対策の基本的施策

1 空き家化の予防（発生抑制）	37
2 空家等の利活用等の促進	39
3 管理不全な状態の解消	41
4 跡地の利活用	47

## 第5章 計画の進行管理

1 空家等対策の効果の検証	48
2 計画の成果目標	48
3 計画の検証及び見直し	49
4 検証結果の公表	49

## 〈参考資料〉

1 空家等対策の推進に関する特別措置法	資 1
2 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	資 5
3 「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）	資 19
4 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	資 42
5 呉市空家等の適切な管理に関する条例	資 43
6 呉市空家等の適切な管理に関する条例施行規則	資 45
7 行政代執行法	資 48
8 呉市空家等対策計画作成協議会運営要綱	資 50
9 「特定空家等に対する措置」等に関する基準	資 52
10 「特定空家等への措置」のフロー図	資 56
11 呉市空家等対策連携会議設置要綱	資 58
12 呉市空家等対策計画作成協議会委員名簿	資 59

## 用語の意味

### ○ 特措法

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) 平成26年11月27日公布

### ○ 基本指針

特措法第5条第1項の規定により国土交通大臣と総務大臣が定めた「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」  
(平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号)  
(改正:平成28年4月1日付け総務省・国土交通省告示第3号)  
(最終改正:平成31年3月29日付け総務省・国土交通省告示第1号)

### ○ ガイドライン

特措法第14条第14項の規定により国土交通大臣と総務大臣が平成27年5月26日付けで定めた『「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』

### ○ 条例

吳市空家等の適切な管理に関する条例  
(平成25年吳市条例第17号) 平成25年6月17日公布  
(改正:平成27年吳市条例第39号) 平成27年7月27日公布

### ○ 空家等 (特措法第2条第1項)

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)。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。

### ○ 特定空家等 (特措法第2条第2項)

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

### ○ 所有者等 (特措法第3条)

空家等の所有者又は管理者

## ○ 住宅・土地統計調査

総務省が5年ごとに実施する住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査

## ○ 住宅用地特例

住宅用地に対する課税標準の特例で、住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、その面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地を分けて特例措置が適用される。都市計画税についても固定資産税と同様の負担水準に応じてならかな税負担の調整措置を講じている。なお、特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとることを勧告した場合は、この固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなる。

### 「空き家」と「空家」の使い分け

特措法第2条第1項において、「空家等」とは、『使用がなされていないことが常態である「建築物」に、「附属工作物」や「敷地（土地に定着する立木等を含む。）」を含めたもの』と定義されています。

そのため、この計画では、このように「建築物」に限定しない意味で用いられる場合や、特措法に基づく助言、援助、措置等の対象物として用いる場合など、この定義に即した表記が望ましいと認められる場合には、平仮名の「き」を省略し、「空家等」と表記しており、一方、単独の「建築物」を表したり、既に事業名等の固有名詞として表記が確立しているものについては、公用文の表記方法に従い「空き家」と表記しています。



## 第1章 計画の概要

### 1 計画の背景と目的

本市は、平地が少ないという地理的特性に加え、明治時代から海軍の街として発展したことによる戦前の急激な人口増加により、斜面地に多くの住宅が建設されましたが、終戦直後の急激な人口流出や近年における少子高齢化の進行による人口減少により、また、狭い道路事情も相まって、多くの空き家が発生している状況となっています。

こうした現状から、5年ごとに行われる総務省による住宅・土地統計調査では、昭和63年以降、本市の空き家率は全国平均を上回る結果となっており、空き家率の増加傾向に歯止めが掛からない状況下にあります。

適切に管理が行われない空き家については、倒壊等による地域住民への危険、治安や景観、公衆衛生の悪化など、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ます。こうした状況を踏まえ、空き家の適切な管理を促すことにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等の未然防止及び良好な生活環境の保全を図り、もって、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として、議員提案により制定された「呉市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年呉市条例第17号。現呉市空き家等の適切な管理に関する条例。以下「条例」といいます。）」が、平成26年1月1日に施行されました。

一方で、空き家等の問題は、全国的な問題となっていることから、国として空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため、同年11月27日に「空き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「特措法」といいます。）」が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

本市においては、特措法の施行前から条例に基づいた空き家対策を実施してまいりましたが、当該施行を契機に、本市の基本的な取組姿勢や対策を示し、これまで以上に空き家等対策を一層、総合的かつ計画的に推進するため、呉市空き家等対策計画を作成します。

## 2 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条に規定する空家等対策計画として、国の基本指針〈参考資料2〉に即し、平成28年7月に発足した呉市空家等対策計画作成協議会での協議を踏まえ作成するものであり、特措法及び条例に基づき空家等対策を推進するに当たっての基本的な指針となるものです。

作成に当たっては、上位計画である呉市長期総合計画に即し、呉市都市計画マスタープラン、呉市景観計画、広島県空き家対策対応指針等の各種関係計画等との連携・整合を図っていきます。

### 法令等

空家等対策の推進に関する特別措置法

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

呉市空家等の適切な管理に関する条例

法定計画

推進

### 呉市空家等対策計画

### 上位計画

呉市長期総合計画  
呉市国土強靭化地域計画

即する

連携・整合

### 関連計画等

呉市まち・ひと・しごと創生総合戦略

呉市都市計画マスタープラン

広島県空き家対策対応指針

呉市景観計画

## 3 計画期間

計画の期間は、平成29年度から平成32年度までの4年間としていましたが、2年間延長し、令和4年度までの6年間とします。

なお、本計画については、国の空き家政策の動向、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容に関し、必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

	H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1 年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度
呉市長期総合計画							
	第4次後期基本計画(H28~R2)					第5次基本計画	
呉市空家等対策計画	計画作成	計画期間(H29~R2)					延長期間(H3~R4)

## 第2章 空家等を取り巻く現状

### 1 空家等の状況

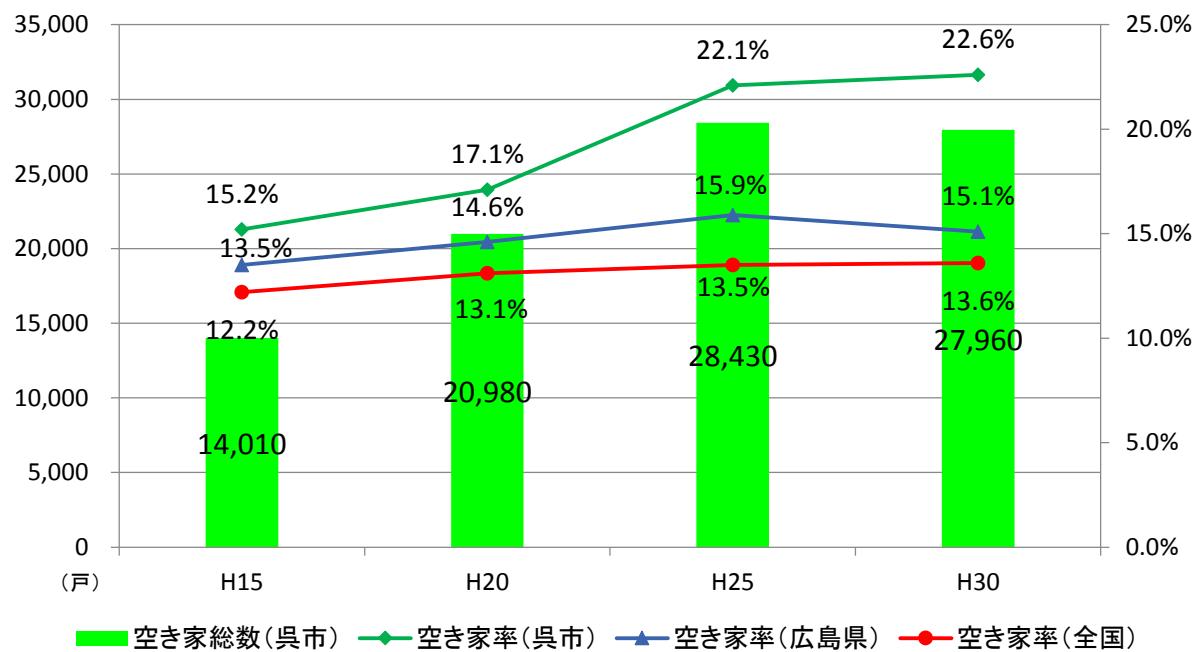
#### (1) 住宅・土地統計調査から見た現状

##### ア 空き家数及び空き家率の推移

平成30年の「住宅・土地統計調査」（総務省）の結果によると、呉市の空き家数は、27,960戸で、5年前の平成25年と比較すると、約1.7%減少はしているものの、10年前の平成20年と比較して、約1.3倍にも増加しています。

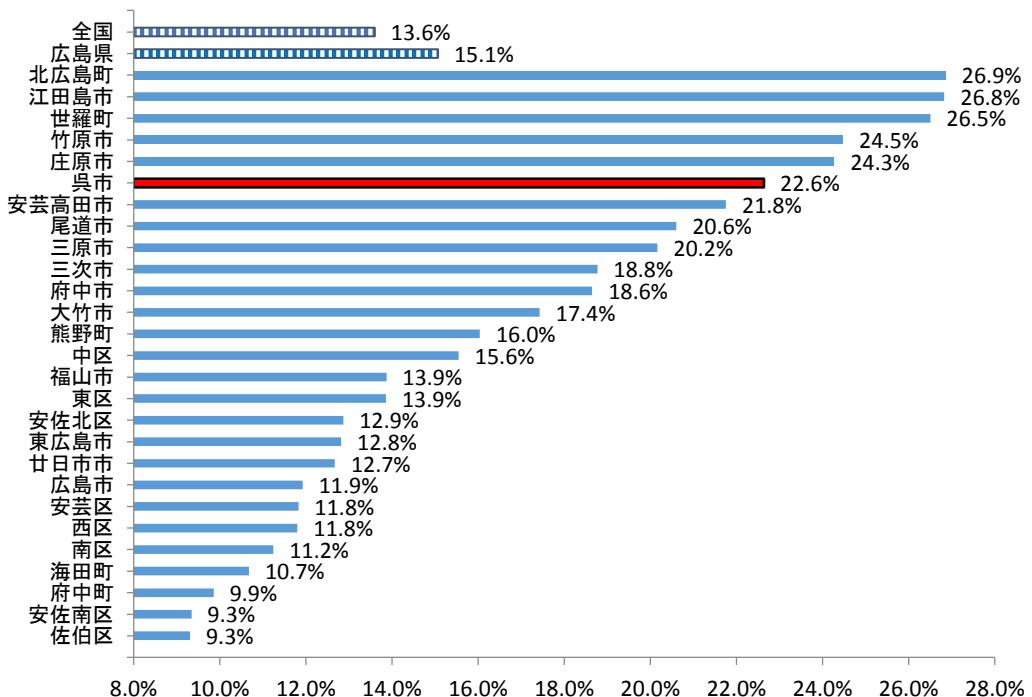
また、平成30年の住宅総数に占める空き家の割合（空き家率）は、22.6%で、全国（13.6%）や広島県（15.1%）と比べて高く、平成25年と比較すると0.5ポイント増加しています。広島県内の空き家率で比較すると、呉市は、第6位の高い空き家率となっています。

【空き家数と空き家率】



出典：平成15年、平成20年、平成25年、平成30年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

## 【広島県内の空き家率】



出典：平成30年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

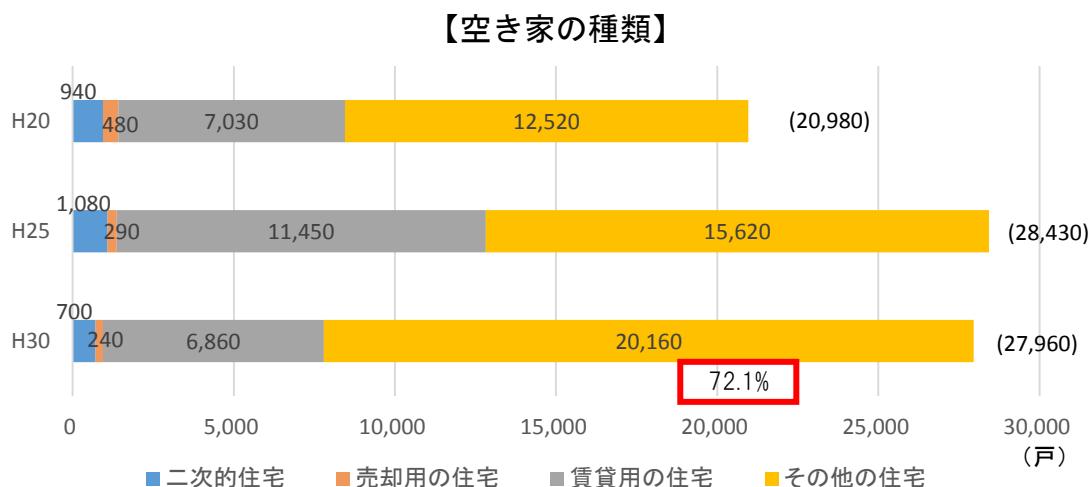
### イ 空き家の種類別・建て方別の状況

「住宅・土地統計調査」における「空き家」は、「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の四つに分類されています。

種類		内容
二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいないもの
	その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅		上記以外の「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ものや、建て替えなどのために取り壊すことになっているものなど (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含みます。)

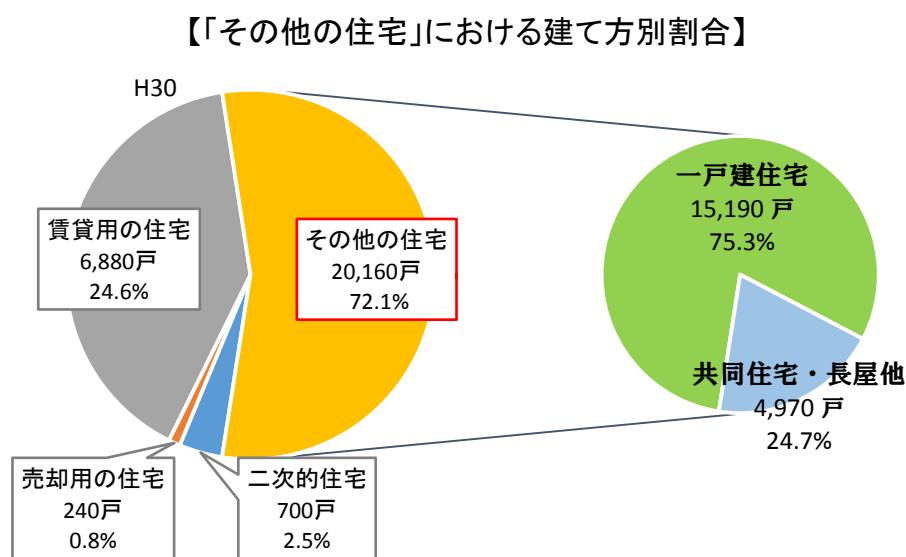
出典：平成30年「住宅・土地統計調査」における「用語の解説」から（総務省統計局）

空き家の種類別でみると、空き家全体における「その他の住宅」の割合が最も多く、過半数以上を占めています。平成30年では、「その他の住宅」の割合が72.1%を占めており、建て方別の内訳では、一戸建て住宅が7割以上を占めています。「その他の住宅」は、賃貸や売却等の市場に出でていない状態にあり、その中でも呉市では、一戸建て住宅の占める割合が高いことから、空家等への対策に当たっては、一戸建ての「その他の住宅」への重要性が高くなっています。



出典：平成 20 年、平成 25 年、平成 30 年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

※ 「住宅・土地統計調査」では、市区町村の数値は1の位を四捨五入して10の位までを有効数字として表示しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しません。



出典：平成 30 年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

## ウ 住宅・土地統計調査の調査手法

「住宅・土地統計調査」は、抽出調査であるため、どれだけ、どこに、どのような状態で空き家が存在するかを把握することはできません。そこで、空き家の分布状況等を把握するため、平成27年度に空き家実態調査を実施しました。

### (2) 実態調査から見た現状

#### ア 空き家実態調査の実施

呉市における空家等の実態(空き家戸数、分布状況、老朽度等)を把握し、利活用可能な空き家の掘り起こしと効果的な空家等対策を検討するため、空き家実態調査を実施しました。

##### (ア) 調査期間

平成27年6月19日～平成28年3月25日

##### (イ) 調査対象

市内全域の一戸建て住宅

##### (ウ) 調査方法

水道の閉栓状況等により、市内の空き家と思われる住宅を抽出し、敷地外から外観目視による現地調査を実施

※現地調査の対象戸数 19,930戸

##### (I) 空き家判定

表札や郵便受け、電気メーター、売家・貸家の表示等を確認

##### (オ) 空き家の調査項目

空家等の用途、階数、接道状況、車庫の有無等

##### (カ) 空き家の外観・周辺調査

建物の外観(建物の傾斜、屋根・外壁の状況等)

建物の周囲(塀・柵、擁壁等の亀裂・傾きの有無、雑草・樹木の繁茂、近隣道路へのみ出しの有無、ごみ等の放置の有無、小動物・害虫発生の有無等)

##### (キ) 空き家の状態の判定

「呉市空き家等の適正管理に関する条例(改正前の条例)に係る処分等の基準」の別表第1「管理不全な状態判定基準(建物)」の判定項目を参考に、「建物の傾斜」、「屋根」及び「外壁」の状態を外観目視で判定

※5段階（「A」,「B」,「C」,「D」,「判定不可」）

		ランク	状 態
利活用可能な空き家	A	すぐに住めそうな空き家	
	B	少し手を加えれば住めそうな空き家	
老朽空き家	C	かなり手を加えなければ住めない空き家	
	D	老朽化が激しく危険な空き家	
	判定不可	敷地の外側からは判断ができない空き家	

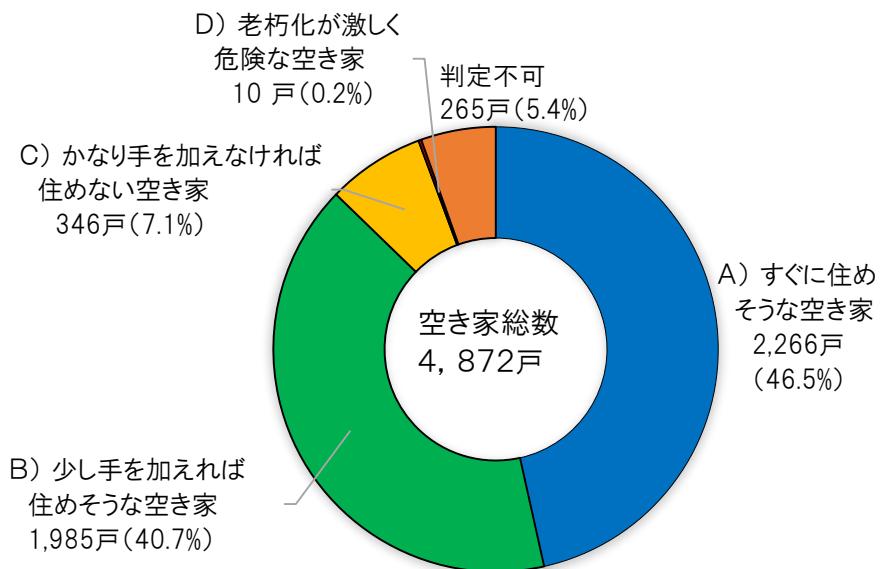
## イ 実態調査の結果

実態調査の結果、一戸建ての空き家と判定したものは、4,872戸でした。

このうち、「すぐに住めそうな空き家」が2,266戸(46.5%)、「少し手を加えれば住めそうな空き家」が1,985戸(40.7%)、「かなり手を加えなければ住めない空き家」が346戸(7.1%)、「老朽化が激しく危険な空き家」が10戸(0.2%)、「敷地の外側からは判断ができない空き家」が265戸(5.4%)ありました。

### (ア) 一戸建ての空き家総数

区 分	利活用可能な空き家		老朽空き家		
	ランクA	ランクB	ランクC	ランクD	判定不可
空き家総数	2,266戸	1,985戸	346戸	10戸	265戸
4,872戸					



(1) 地域別の空き家総数

地 区	空き家	ランク A	ランク B	ランク C	ランク D	判定不可
天応・吉浦	416	192	161	36	3	24
昭和	251	78	127	7	0	39
阿賀・広・仁方・郷原	1,345	635	502	110	5	93
川尻・安浦	337	117	191	22	0	7
中央・宮原・警固屋	1,837	864	774	118	2	79
下蒲刈・蒲刈・豊浜・豊	217	135	61	18	0	3
音戸・倉橋	469	245	169	35	0	20
合 計	4,872	2,266	1,985	346	10	265

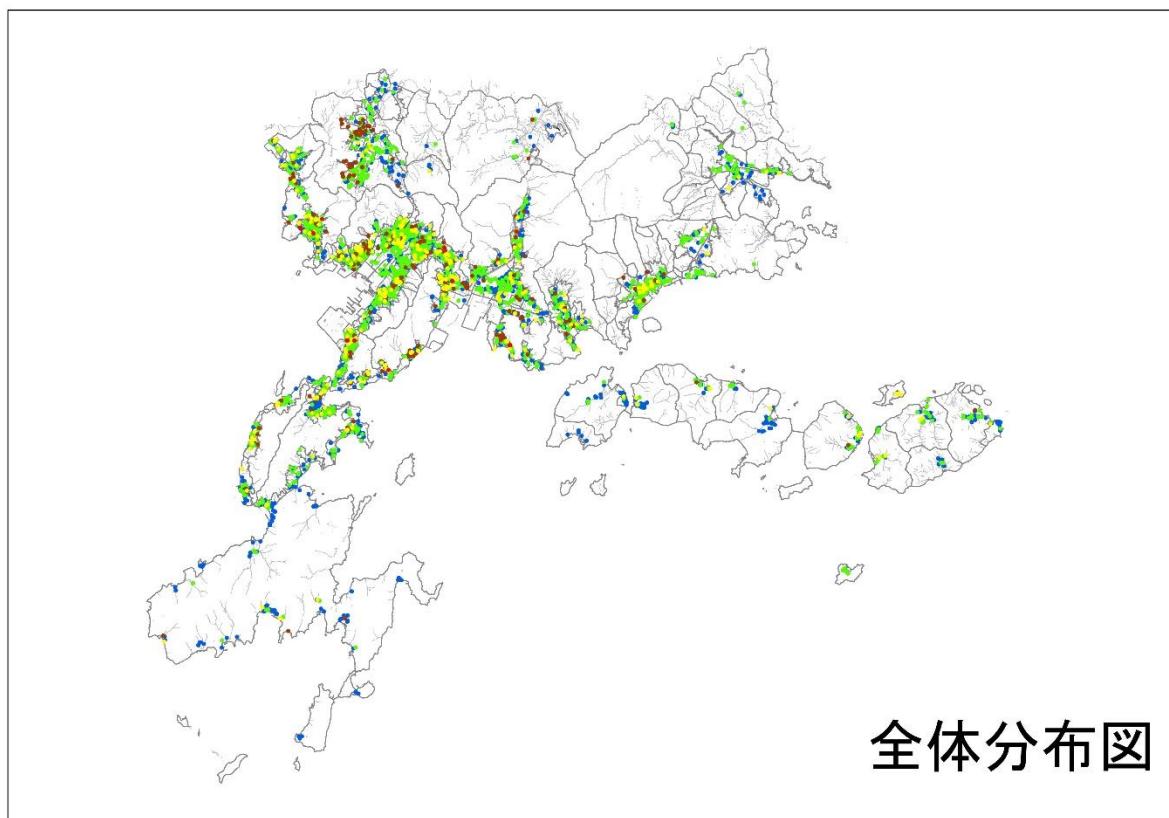
(2) 調査項目別の結果

【対象戸数：判定不可の戸数（265戸）を除く4,607戸】

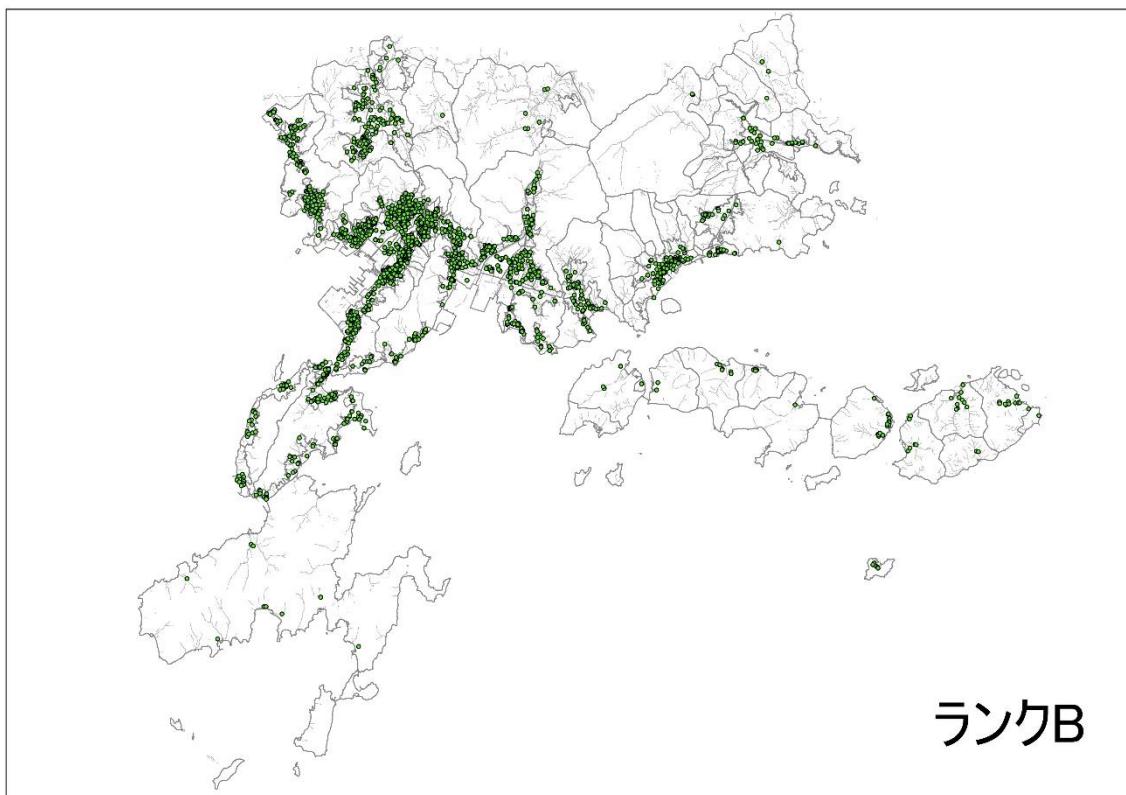
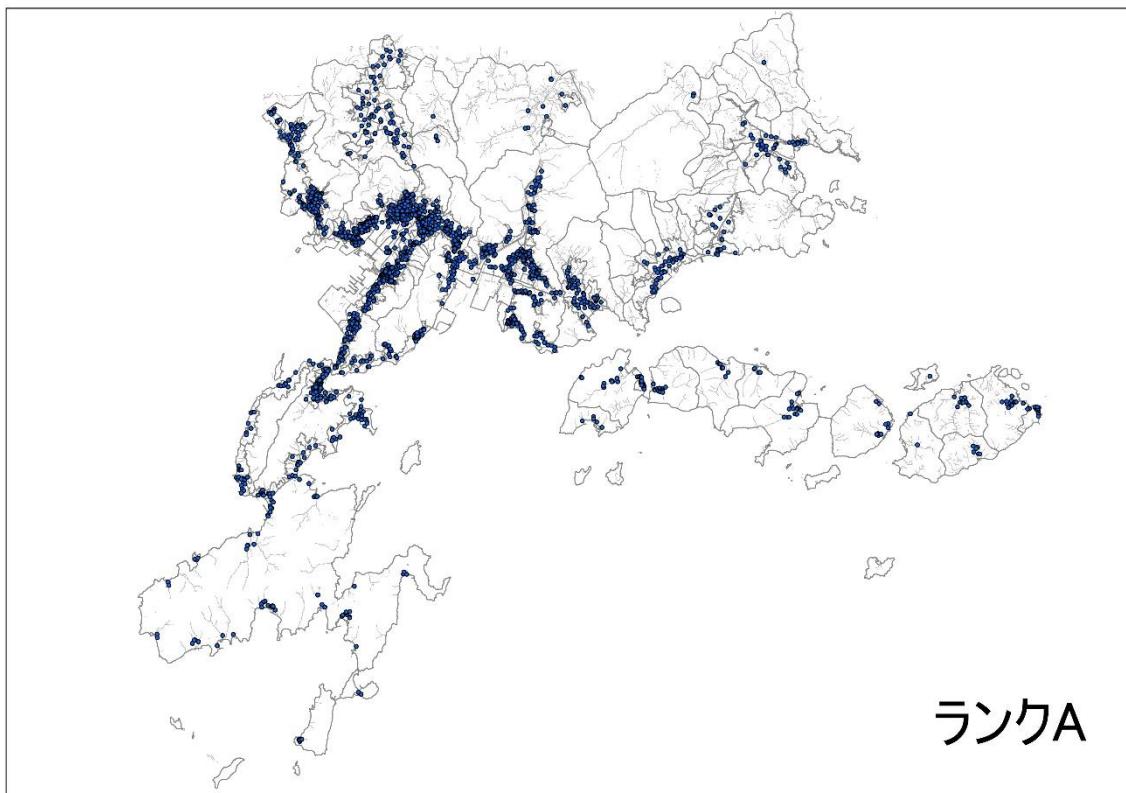
調査項目			結果	割合
a 前面道路	有	1.8m 未満	1,214	26.3%
		1.8m以上～4m 未満	1,548	33.6%
		4m 以上	723	15.7%
	無			24.4%
b 玄関までの階段	有	10段以下	1,317	28.6%
		11段以上	188	4.1%
	無			67.3%
c 車庫	有			15.0%
	無			85.0%
d 建物の周囲	塀・柵等	著しい亀裂・破損	10	0.2%
		一部の亀裂・傾き	134	2.9%
		問題なし	4,463	96.9%
	擁壁	著しい亀裂・破損	10	0.2%
		一部の亀裂・傾き	62	1.4%
		問題なし	4,535	98.4%
	樹木等	敷地外に影響	297	6.5%
		手入れなし	1,931	41.9%
		手入れあり	2,379	51.6%
	ごみ等	大量放置	46	0.1%
		少量放置	837	18.1%
		問題なし	3,724	80.8%
	外部からの侵入	容易	190	4.1%
		問題なし	4,417	95.9%
	動物・害虫	侵入・発生	8	0.2%
		問題なし	4,599	99.8%
	周囲の全てに問題なし		1,754	38.1%

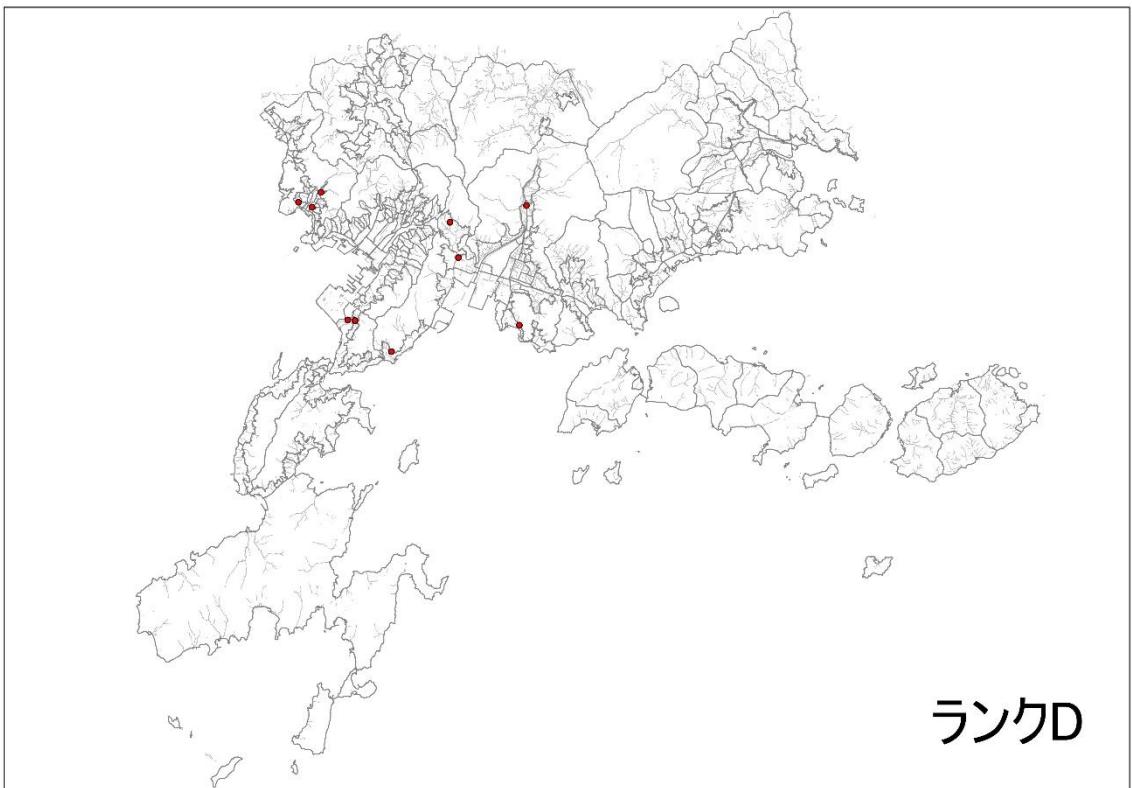
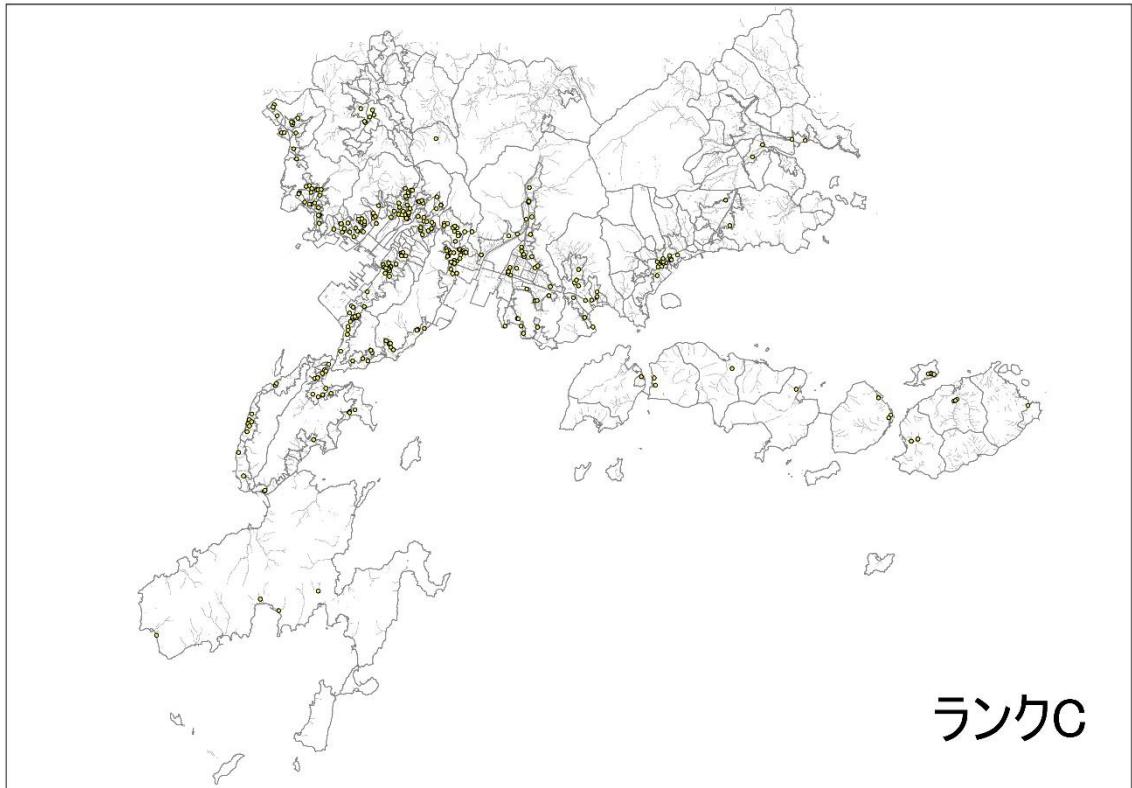
## ウ 空き家の分布状況

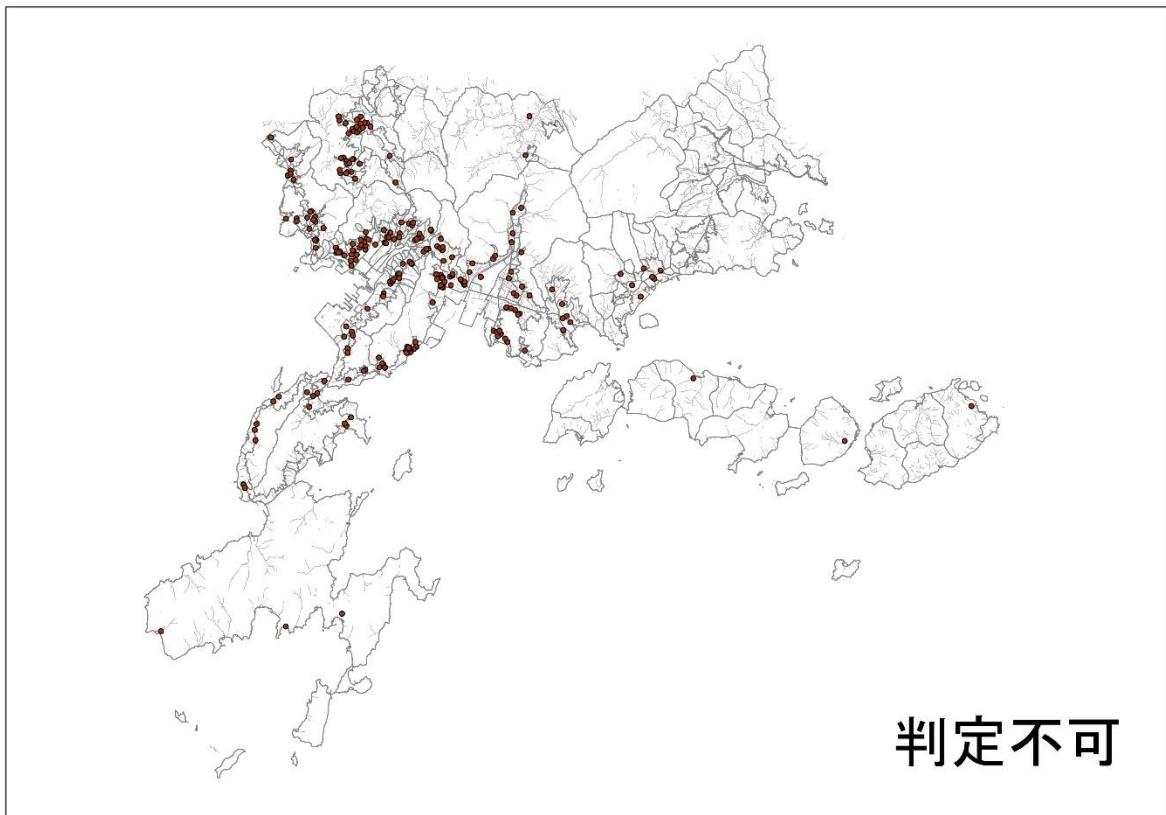
### (ア) 全体図



(1) ランクごとの分布







空き家の状況は、全体図及びランクごとの図からも、市内全域にわたって分布していました。

## エ 現地調査の対象戸数と空き家判定戸数との差異

水道の閉栓状況等により現地調査の対象として抽出した戸数（19,930戸）と、当該現地調査の結果、一戸建ての空き家と判定した戸数（4,872戸）との差異が15,058戸ありましたが、その内訳は、次のとおりでした。

居住中	12,367戸
駐車場・更地	1,514戸
ビル・集合住宅	911戸
店舗併用住宅	266戸

※ 「居住中」の戸数が特に多かった主な要因は、調査対象の建物について、同一の住居表示等のものが複数存在している場合には、全ての建物について空き家かどうかの調査を行う必要があつたことによるものです。

## 才 住宅・土地統計調査と実態調査との比較

平成25年住宅・土地統計調査による呉市の空き家総数は、28,430戸ですが、これには不動産会社等に管理されている賃貸及び売却用の住宅、別荘などの二次的住宅が含まれており、これらを除いた「その他の住宅」は、15,620戸です。このうち、マンションやアパート等の集合住宅を除く一戸建ての空き家数は、12,530戸です。

呉市が実施した空き家実態調査による空き家数（4,872戸）と住宅・土地統計調査による一戸建ての空き家数（12,530戸）には乖離がありますが、その主たる要因として、次のことが考えられます。

### ◇ 手法による要因

住宅・土地統計調査は、総務大臣が指定した調査区域（以下「調査単位区」といいます。）内から、統計的な方法によって無作為に抽出した世帯（呉市の場合、335の調査単位区が選定され、その中から抽出した約5,700の住宅と世帯）を対象に調査票を配布して行った「統計調査」であり、また、空き家などの居住世帯のない住宅については、調査員が外観等から判断しているが、呉市が実施した調査は、水道の閉栓情報等を基に特定した空き家候補を対象に調査員が全戸現地調査を行ったものであること。

### ◇ 調査期間による要因

住宅・土地統計調査では、空き家と判定する居住実態のない期間は、「調査日時点で3か月以上居住していない又は予定がない」としているが、呉市が実施した調査では、空き家は、基本指針に基づき、「おおむね1年間を通して使用実績がない建築物等」と思われるものとしていること。

### (3) 住宅等の状況把握に関するアンケート調査

#### ア アンケートの目的と概要

空き家と思われる住宅の所有者等に対し、その住宅の利用状況や維持・管理の頻度、今後の利活用の意向、困っていること等を調査し、今後の施策検討の基礎資料とすることを目的として、次のとおり実施しました。

(ア) アンケート調査期間 平成28年7月11日～同年9月30日

(イ) 発送件数 2,828件

【発送先：市内1,892件、市外571件、県外365件】

(ウ) 回答件数 1,514件（回収率53.5%）

※ アンケート対象件数4,251件（空き家実態調査の結果、利活用可能な空き家（ランクA・B）と判定したものの件数）のうち、所有者不明等でアンケートを送付できていないものについても、引き続き、所有者等が特定でき次第、発送していきます。

#### イ アンケートの集計結果

(ア) アンケート回答者と該当建物との関係

◇ 所有者が最も多く60.4%，次いで所有者の子が25.0%

(イ) 対象建物の現状について

a 現在、対象建物は、どのような状態になっていますか。

◇ 何らかの利活用等がなされていると回答した方が34.4%  
(⇒アンケート終了)

◇ 「利用していない」が30.6%，「物置や倉庫として利用している」が16.6%，「お盆や正月などに時々利用している」が15.6%

b 現在、住まなくなつて、どのくらい経過していますか。

◇ 「3年以上10年未満」が44.6%，「10年以上」が41.3%，「3年未満」が14.0%

(ウ) 対象建物に住まなくなつた原因について（複数回答）

◇ 「住んでいた人が死亡した」が最も多く51.2%，次いで「他の住宅に転居した」が26.0%

(エ) 対象建物の維持・管理について

a 対象建物を管理しているのは誰ですか。

◇ 所有者が最も多く51.8%，次いで所有者の子が28.6%

- b 対象建物の維持・管理としては、どのようなことを行っていますか。  
(複数回答)
- ◇ 「庭の手入れ、草刈り、せん定」が 62. 5%, 「空気の入替え」が 52. 9%, 「建物の内外の点検・見回り」が 50. 3%
  - ◇ 「何も行っていない」が 13. 5%
  - ◇ 「その他」の回答の主な内容は、「知人に任せている」、「管理代行業者に委託している」等
- c 対象建物の維持・管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。
- ◇ 「週に1回程度」が 11. 6%, 「月に1回程度」が 23. 9%
  - ※ 頻繁に維持・管理をしている方が 35. 5%
  - ◇ 「数箇月に1回程度」が 30. 9%, 「年に1回程度」が 17. 9%
  - ※ 維持・管理の頻度が低いと考えられる回答が 48. 8%
  - ◇ 「1度もしたことがない」が 5. 6%
- d 対象建物の維持・管理で困っていることは何ですか。
- ◇ 「遠方に住んでおり、定期的な管理のために通いづらい」が 37. 9%, 「特にない」が 34. 8%, 「体力的に厳しい」が 28. 0%
  - ◇ 「その他」の回答の主な内容は、「維持・管理費用が経済的に負担である」、「車が入れない等接道上の問題がある」、「将来的に管理する者がいない」、「多忙なため維持・管理ができない」、「猪や猫などの動物の侵入」等

(オ) 対象建物の今後の活用について

- a 対象建物の今後の活用については、どのように考えていますか。
- ◇ 「売却したい又は売却してもよい」が最も多く、26. 4%, 「賃貸したい又は賃貸してもよい」が 5. 0%
  - ※ 売却・賃貸希望の回答が 31. 4%
  - ◇ 「その他」の回答の主な内容は、「複数の選択肢を検討中」、「解体し更地にした上で、売却又は利活用をする」、「家族と話し合う」等
- b どのような条件であれば、対象建物の売却・賃貸をしてよいですか。  
(複数回答)
- ◇ 「市場価格での売却・賃貸」が最も多く 50. 9%, 「低価格（維持費相当額）であっても売却・賃貸をしてよい」が 48. 3%, 「補修・修繕費を負担してもらえるなら、賃貸又は無償貸与をしてよい」が 23. 7%, 「地域のために有効活用することを条件に、地域に、贈与又は無償貸与をしてよい」が 18. 6%, 「贈与又は無償貸与をしてよい」が 18. 0%
  - ◇ 「その他」の回答の主な内容は、「集会所として利用してほしい」、「荷物の運搬費を負担してほしい」等

- c 対象建物の今後の活用で困っていることはありますか。（複数回答）
- ◇ 「今後の利用予定はないので、どうしたらよいか分からぬ」が最も多く33.1%，次いで「売却・賃貸をしたいが、相手が見つからない」が31.8%
  - ◇ 「解体費用が多額になるため解体できない」が24.3%，「解体して更地として利用したいが、固定資産税等が高くなる」が16.5%，
  - ◇ 「その他」の回答の主な内容
    - 相続上に関すること  
「相続人が不明で名義変更ができない」、「相続人が多数に上る」等（15件）
    - 立地上の困りごと  
「車が入りにくい」、「近くにスーパーがないので生活しづらい」等
    - リフォームに関する困りごと  
「リフォームをして賃貸が可能か判定したい」等

d 空き家バンクの登録を希望しますか。

- ◇ 登録希望者（平成28年9月末日現在） 291件（全回答者の19.2%）

## ウ アンケートのまとめ

- (ア) 対象建物に住まなくなった理由について
  - ◇ 「住んでいた人が死亡した」が51.2%あり、高齢化の進行により、更に空き家は増加すると考えられます。
- (イ) 対象建物の現状について
  - ◇ 「利用していない」が30.6%と最も多く、「物置や倉庫として利用している」、「お盆や正月など時々利用している」等、あまり利活用がなされていないものが32.2%ありました。  
[対策] 利活用を促進させる働き掛け、情報発信が必要
- (ウ) 維持・管理の頻度について
  - ◇ 「数箇月に1回程度」が30.9%と最も多く、「年に1回程度」が17.9%あり、維持・管理の頻度が低いと考えられる回答が48.8%ありました。また、「1度もしたことがない」、「分からない」が、それぞれ5.6%ありました。  
[対策] 維持・管理ができない、したことがない方への対策が必要  
(民間が行う「空き家管理サービス」等の情報発信)

(I) 維持・管理で困っていることについて

◇ 「遠方に住んでおり、定期的な管理のために通いづらい」が 37.9%，「体力的に厳しい」が 28.0% ありました。

※ 「維持・管理の頻度」と「維持・管理で困っていること」とは、関係性があると考えられます。

[対策] 維持・管理で困っていること等への対策が必要

(民間が行う「空き家管理サービス」等の情報発信)

(II) 今後の活用について

◇ 「売却したい又は売却してもよい」が 26.4% と最も多く、「賃貸したい又は賃貸してもよい」の 5.0% を合わせると 31.4% ありました。

[対策] 空き家等の利活用の促進が必要

(呉市空き家バンクへの登録の促進、空き家バンクの充実、中古住宅の流通促進に係る専門家団体との連携)

(III) 今後の活用で困っていることについて

◇ 「どうしたらよいか分からない」が 33.1% と最も多く、次いで「売却・賃貸をしたいが、相手が見つからない」が 31.8% ありました。

◇ 解体に関する困りごとでは、「解体費用が多額になるため解体できない」が 24.3%，「解体して更地として利用したいが、固定資産税等が高くなる」が 16.5% ありました。

◇ 「相続人が不明で名義変更できない」、「相続人が多数に上る」等の相続上に関する困りごとが 15 件ありました。

※ 相続に関する困りごとについては、問題が長期化するおそれがあります。

[対策] 空き家の相談窓口の充実、解体促進及び中古住宅の流通促進策が必要

(各種支援事業の情報発信、専門家団体と連携した相談会、講演会等の開催、中古住宅の流通促進に係る専門家団体との連携)

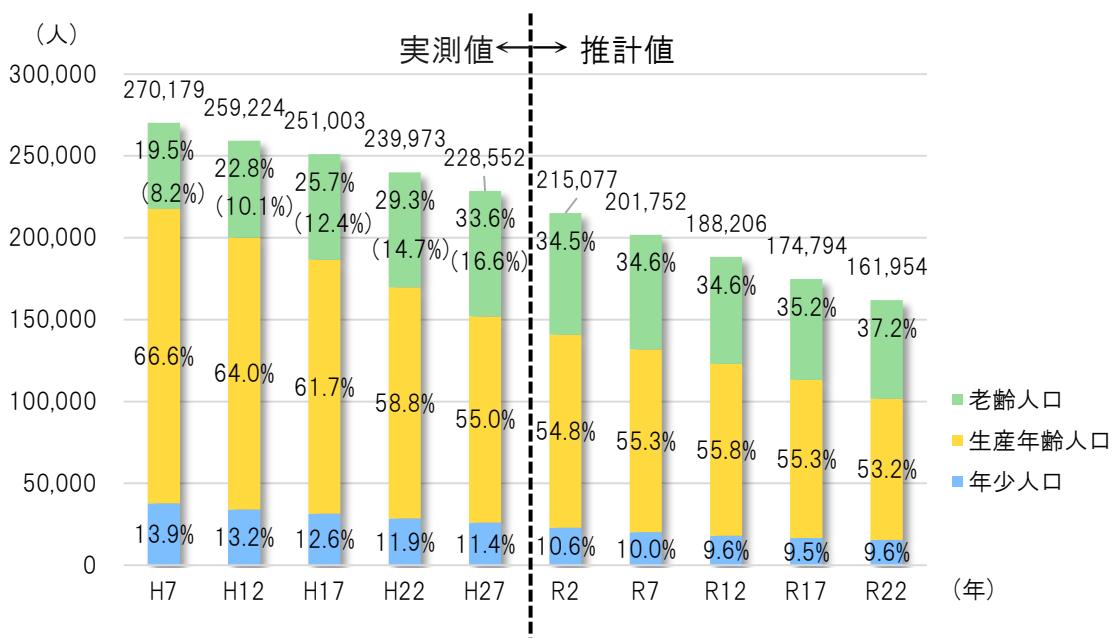
## 2 空き家増加の構造的背景

### (1) 人口減少と高齢化の進行

呉市の人口は、過去20年で約15%減少しています。

また、呉市人口ビジョンによると、令和22年には、平成27年と比較して約30%、約67,000人の人口減少が見込まれます。

さらに、65歳以上の高齢人口の割合(高齢化率)は、令和22年に37.2%になると見込まれており、高齢世帯の居住者の死亡や、病院・施設等への入所により、多くの空き家が発生するものと考えられます。



出典： 平成7年～平成27年は、総務省統計局「国勢調査」(各年10月1日)

令和2年～令和22年は、呉市人口ビジョンにおける呉市推計人口

※ 老齢人口（65歳以上）、生産年齢人口（15～64歳）、年少人口（0～14歳）

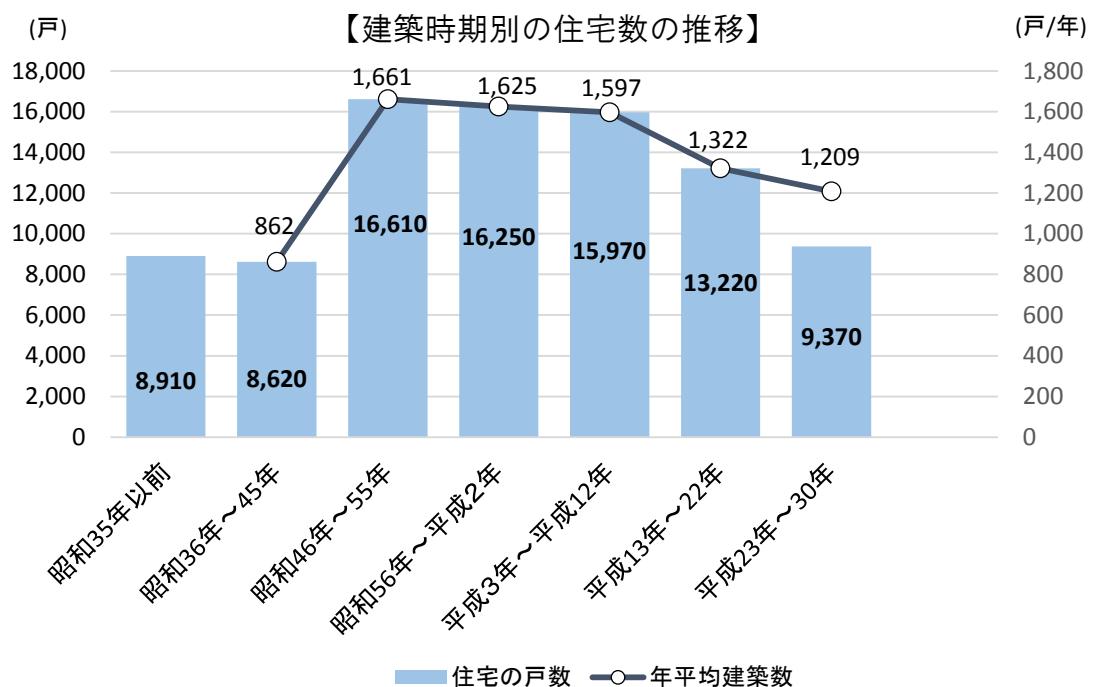
※ 平成7年～平成27年における（ ）内は、75歳以上の後期高齢者の割合

※ 平成17年以前の人口は、合併町についても、呉市に合算している。平成27年までは、総人口と各年齢区分の合計を一致させるため、年齢不詳者を各年齢区分により按分して集計

## (2) 建築時期別の住宅数の推移

呉市の建築時期別の住宅数は、建築基準法の改正により新耐震基準が導入された昭和56年よりも前に建築された住宅が約4割（34,140戸）を占めています。

また、年平均建築数は、昭和55年頃まで急激な増加傾向にあり、その後、平成12年頃までは横ばい状態となっていましたが、平成13年からは、減少傾向にあります。



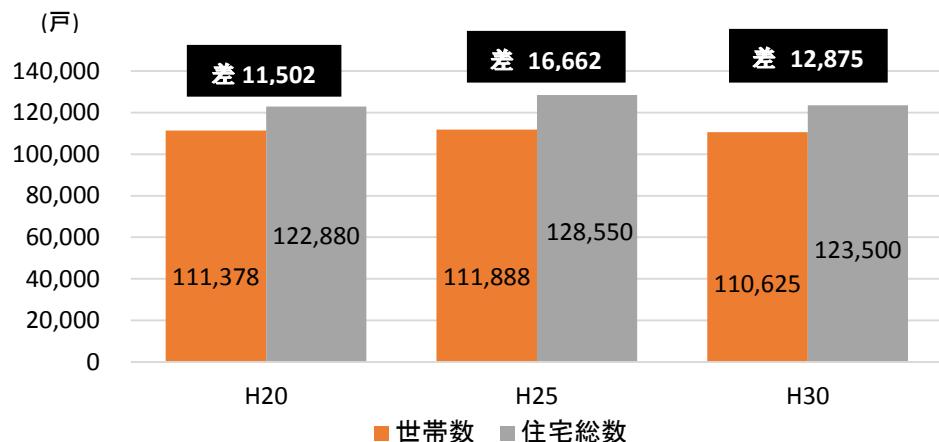
出典：平成30年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

### (3) 世帯数を上回る住宅総数

呉市の住宅総数は、世帯数を上回る水準が続いています。

住宅総数と世帯数の差も、平成20年と比べると増加しています。

【住宅総数と世帯数】



出典：呉市 住民基本台帳、平成 20 年、平成 25 年、平成 30 年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

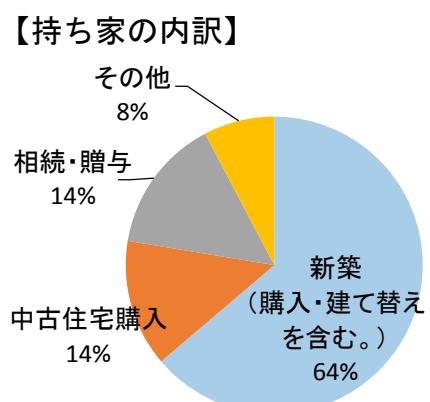
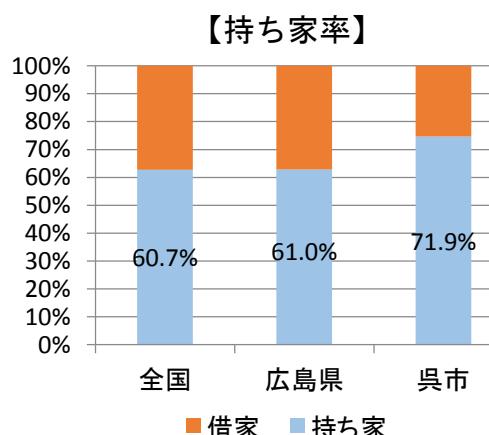
### (4) 住宅総数（居住世帯あり）に占める持ち家の状況

呉市の持ち家率(71.9%)は、全国(60.7%)及び広島県(61.0%)と比較して10ポイント以上高い状況となっています。

持ち家の内訳でみると、新築（購入・建て替えを含みます。）が全体の6割以上を占めており、新築住宅中心の住宅市場が考えられます。

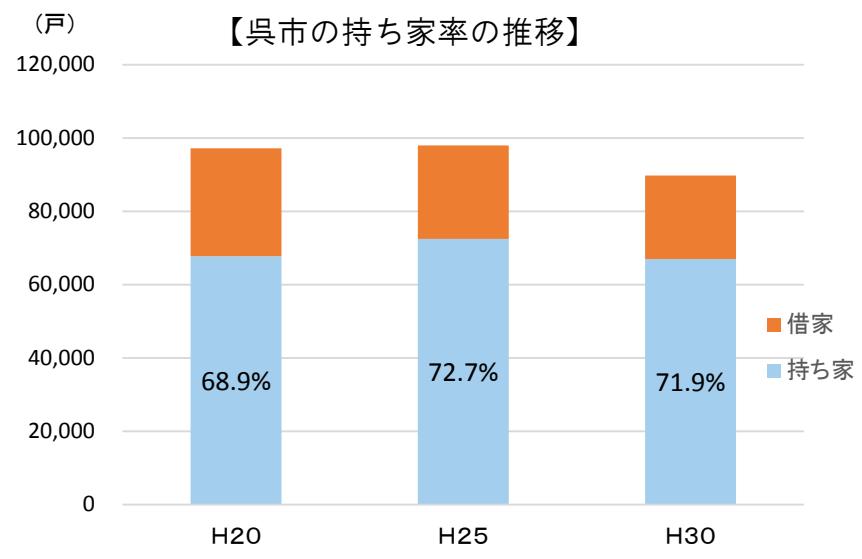
また、呉市の持ち家率は70%前後の高い水準で推移しており、核家族化などによる持ち家の住宅数の増加が、空き家の増加にも結び付いていると考えられます。

#### ア 持ち家の状況



出典：平成 30 年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

## イ 持ち家率の推移



持ち家数	67,720	72,500	66,950
住宅総数 (居住世帯あり)	98,280	99,780	93,110

出典：平成 20 年，平成 25 年，平成 30 年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

### 3 空家等の発生要因

居住者の死亡、相続、入院等の機会に、空家等が発生しますが、その要因は様々であり、一つには特定できない場合が多いと考えられます。

主な要因としては、次のようなものが考えられます。

#### (1) 所有者等及び相続上の問題等によるもの

- ア 所有者等としての当事者意識の希薄化
- イ 除却・改修費が高い、費用がない等の経済的な問題
- ウ 相続人が不明、相続人が多数、相続放棄等により、所有者の権利関係が複雑である。
- エ 空き家の今後の利用意向がない。
- オ 先祖の財産であり、売買や賃貸に抵抗がある。
- カ 単身高齢世帯で、施設への入所などにより、所有者等が不在となる。
- キ 遠方に居住しているため、定期的な管理が難しい又は状況を把握していない。

#### (2) 市場面によるもの

- ア 住宅物件の需要と供給のマッチングのずれ
- イ 新築住宅の供給が中心である。
- ウ 中古住宅の評価制度（インスペクション制度。※P 36 参照）が浸透していないため、流通が促進されない。
- エ 耐震改修工事に対する投資が困難である。

#### (3) 地域等によるもの

- ア 近所付き合いが薄れてきたため、地域による所有者等への働き掛けが困難になっている。
- イ 所有者等の世代が替わり、コミュニケーションが不足している。

#### (4) 法制度面によるもの

- ア 除却すると、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなることから、除却が進まない。
- イ 建築基準法上の接道要件などを満たさないため、建て替えや売却が困難となる。

#### (5) 本市の地域性・特性によるもの

- ア 狹い道路が多く、車両が進入できない敷地が多いことから、利活用や売買が困難となっている。
- イ 借地により建設された住宅が多い。
- ウ 斜面地に建設された住宅が多く、利便性のよい平坦地のマンション等へ住み替える世帯が増加している。
- エ 持ち家志向が強い。

## 4 情報提供受付、措置、改善等の状況

平成26年1月1日に条例が施行されて以降、市民からの情報提供（相談を含みます。）が多数寄せられており、条例の効果による空き家問題についての関心の高まりが伺えます。

### 【情報提供受付、措置、改善等の件数】

対応状況	平成25 年度	平成26 年度	平成27 年度	平成28 年度	平成29 年度	平成30 年度	令和元 年度	累計
受付件数	65	186	275	126	175	146	151	1,124
事前指導件数	37	105	274	116	189	147	143	1,011
改善件数	12	73	159	57	120	87	102	610
法対象外件数	7	1	45	1	11	6	0	71
助言指導件数（法 第14条第1項）	0	27※1	20	25	1	0	0	46
勧告件数（法第14 条第2項）	0	0	0	10	0	0	0	10

\*1 平成26年度実績の数値は、条例に基づく当該措置の件数であり、そのうち改善されなかった20件について、平成27年度に特措法に基づき、改めて助言指導の措置を行った

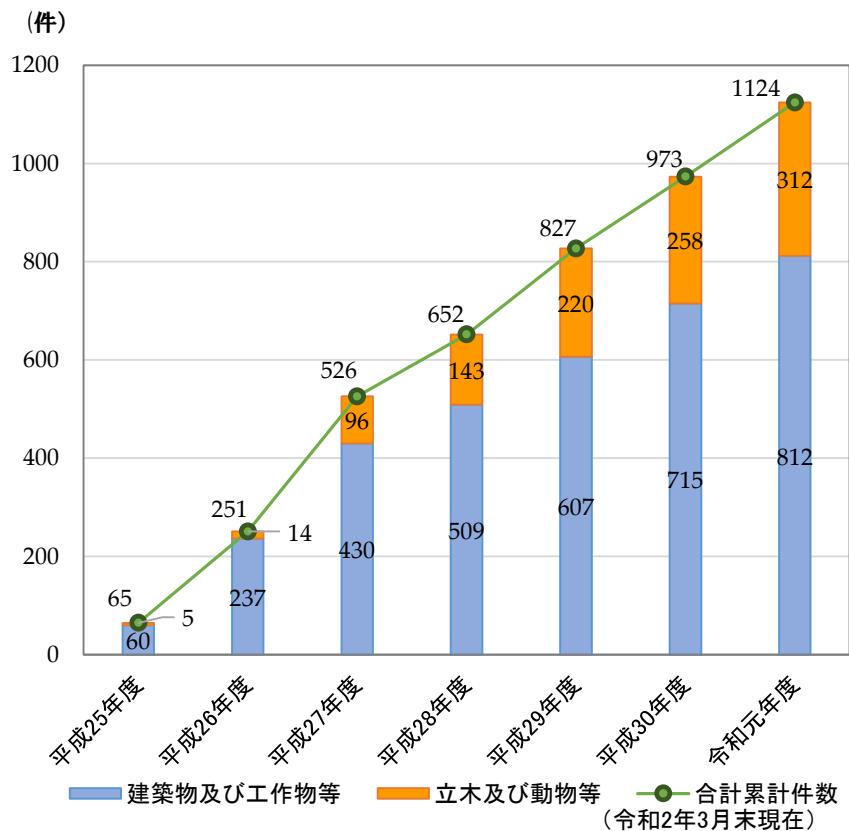
### （1）情報提供受付状況

情報提供（相談を含みます。）の受付件数は、年々増加傾向にあり、条例の施行後から令和元年度末時点までの累計は、1,124件に上ります。

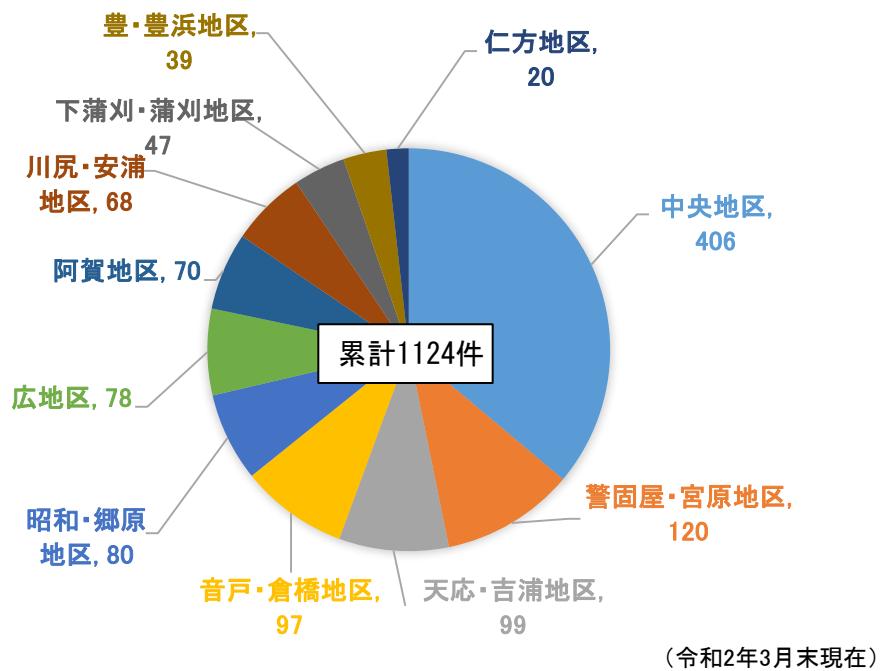
情報提供の内訳としては、建築物等が812件（72.24%）、立木や動物等が312件（27.76%）となっており、多くは、危険な建築物についての相談ですが、立木等の相談も増加傾向にあります。

地区別では、中央地区が全体の3分の1を占めますが、押しなべてどの地域からも、情報が寄せられています。

## 【情報提供受付状況(累計)】



## 【地区別情報提供受付数】

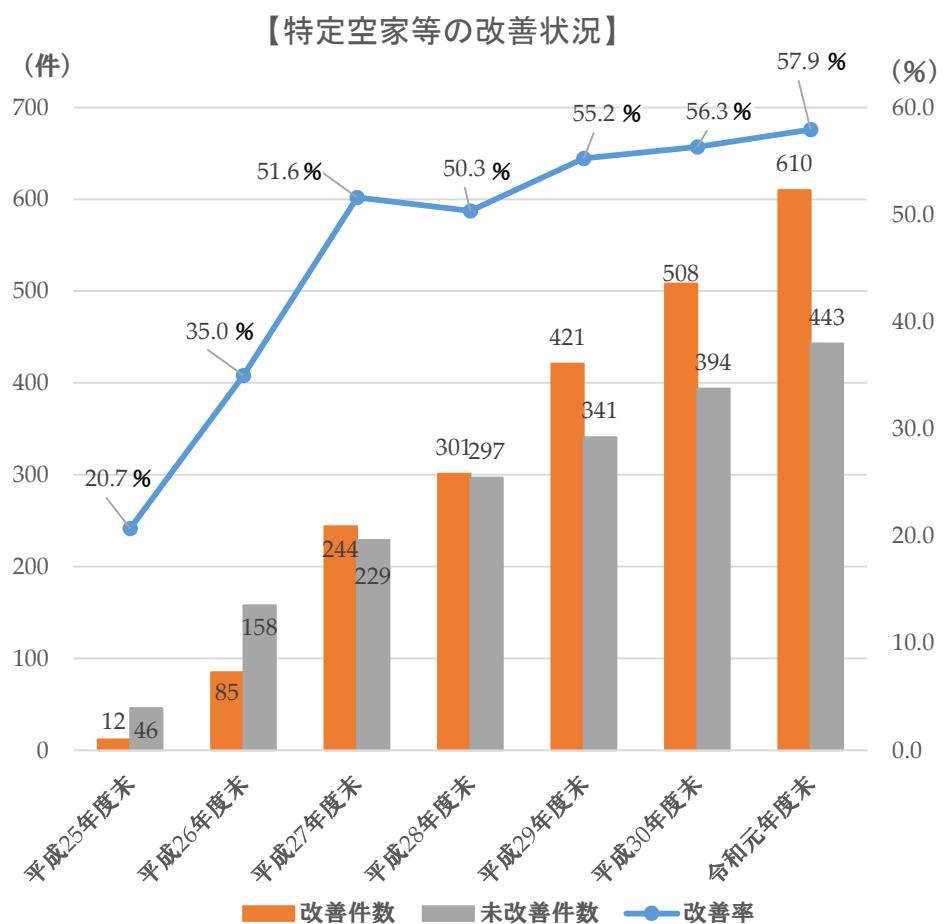


## (2) 措置等の状況について

情報提供に基づき、現地調査を実施した結果、所有者等への指導等が必要な場合には、まず、事前指導を行っています（令和元年度末時点での累計1,011件）。その後、改善されない特定空家等のうち、特に危険度と切迫性の高いものについて、特措法第14条第1項に基づく助言・指導を実施しています。なお、平成26年度には、条例に基づく指導を27件行い、そのうち改善されなかった20件について、平成27年度に特措法に基づく助言又は指導の措置を改めて行い、令和元年度末時点で累計46件の助言又は指導を実施しました。更に、助言又は指導した特定空家が改善されない場合、特措法第14条第2項に基づく勧告を行い、令和元年度末時点で累計10件の勧告を実施しました。

## (3) 改善等の状況について

市民の更なる関心の高まりと、空き家対策のための各種取組の相乗効果により、令和元年度末時点で累計610件の改善を確認することができました。



## 5 空き家問題の整理

空家等が発生すると、様々な問題に発展します。特に、適切な管理が行われていない空家等は、周辺地域に様々な問題を引き起こします。

多様な空き家問題を整理すると、次のようになります。

### (1) 防災に関すること

- ・家屋の倒壊、屋根材・外壁材等の落下や飛散及び擁壁の崩壊
- ・不審火等による火災や延焼
- ・大雨、台風、地震時の倒壊等による二次災害の発生

### (2) 生活環境に関すること

- ・雑草の繁茂、樹木の越境
- ・ゴミの不法投棄
- ・動物の住みつきによる異臭等の発生
- ・害虫の発生

### (3) 景観に関すること

- ・良好な景観の阻害

### (4) 防犯に関すること

- ・不審者の侵入や不法滞在

### (5) まちづくりに関すること

- ・地域力の低下による地域活性化への支障
- ・地域のイメージダウン

## 6 空家等対策に関する取組の経緯

これまでの空家等に関する主な取組は、次のとおりです。

平成23年度

「呉市危険建物除却促進事業」の開始



平成25年度

「呉市空き家等の適正管理に関する条例」の制定・施行

【公布：H25. 6. 17, 施行：H26. 1. 1】

◎「呉市空き家等対策審議会（第三者委員会・市長の附属機関）」の設置

◎「呉市空き家等対策検討委員会（庁内推進体制）」の設置

（※ 平成27年7月27日公布・施行の条例改正により、又はこの改正に伴い、名称中の「空き家等」を「空家等」に変更しました。）



平成26年度

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の制定・部分施行

【公布：H26. 11. 27, 部分施行 H27. 2. 26】



平成27年度

「空家等対策の推進に関する特別措置法」の全面施行

【H27. 5. 26】

「呉市空き家等の適正管理に関する条例」の一部改正

【公布・施行：H27. 7. 27】

◎措置（行政指導・行政処分）の根拠規定が、条例から特措法に移行

◎題名改正→「呉市空き家等の適切な管理に関する条例」

◎「緊急安全措置」に係る条項の追加

◎用語の整理：「空き家等」→「空家等」

「空き家実態調査」の実施



平成28年度

「呉市空き家等対策計画作成協議会」の設置

「呉市空き家等対策計画」の作成

「呉市空き家等対策連携会議」の結成

「空き家家財道具等処分支援事業」、「空き家解体ローン利子補給」，

「移住希望者住宅取得支援事業」，「子育て世帯定住支援事業」，

「学生シェアハウス支援事業」の開始

「住宅等の状況把握に関するアンケート調査」の実施



## 第3章 空家等対策の基本的な方針

### 1 計画の対象

#### (1) 対象とする空家等の種類

特措法第2条第1項に規定する「空家等」は、用途には関係なく、住宅、住宅兼店舗、店舗、事務所等様々なものがありますが、適切に管理されない空家等は、周辺に悪影響を与えることから、特措法に規定する空家等については、全て計画の対象とします。ただし、一戸建て住宅の空家等については、特に優先的に対策に取り組んでいきます。

また、利活用の観点から、空家等が除却された跡地についても、当該対策の対象に含めます。

#### (2) 対象地域・区域

平成27年度に本市全域で実施した「空き家等実態調査」の結果（第2章に記載）によると、市内全域にわたり空家等が見られることから、本計画の対象区域は、市内全域とします。

なお、現時点では、重点対象地区を定めませんが、呉市都市計画マスタープランとの調和を図るため、今後予定している立地適正化計画の策定に合わせ、当該重点的に取り組む地域の必要性を判断して、検討を行うこととします。

### 2 基本理念

適切に管理がされていない空家等が増加することにより、防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、さらには、地域コミュニティの低下や地域・都市の活力の低下を招くという認識の下、次の3点を空家等対策に関する基本的な考え方として、各種の対策に取り組むこととします。

#### (1) 市民の安全・安心を守るための対応

適切に管理がされていない空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、管理不全な空家等の発生を防止することで、地域の良好な住環境を維持します。

また、倒壊等のおそれのある空家等は、地域住民への危険性が懸念されるため、適切な管理を推進することにより、市民が安全・安心で暮らせる快適なまちを目指します。

#### (2) 地域の活性化に向けた活用等の促進

適切に管理された空家等は、地域の資源としての一面も持っています。空き家が増えると、地域のコミュニティも薄れ、地域の魅力の低下を招きます。市場流通や活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

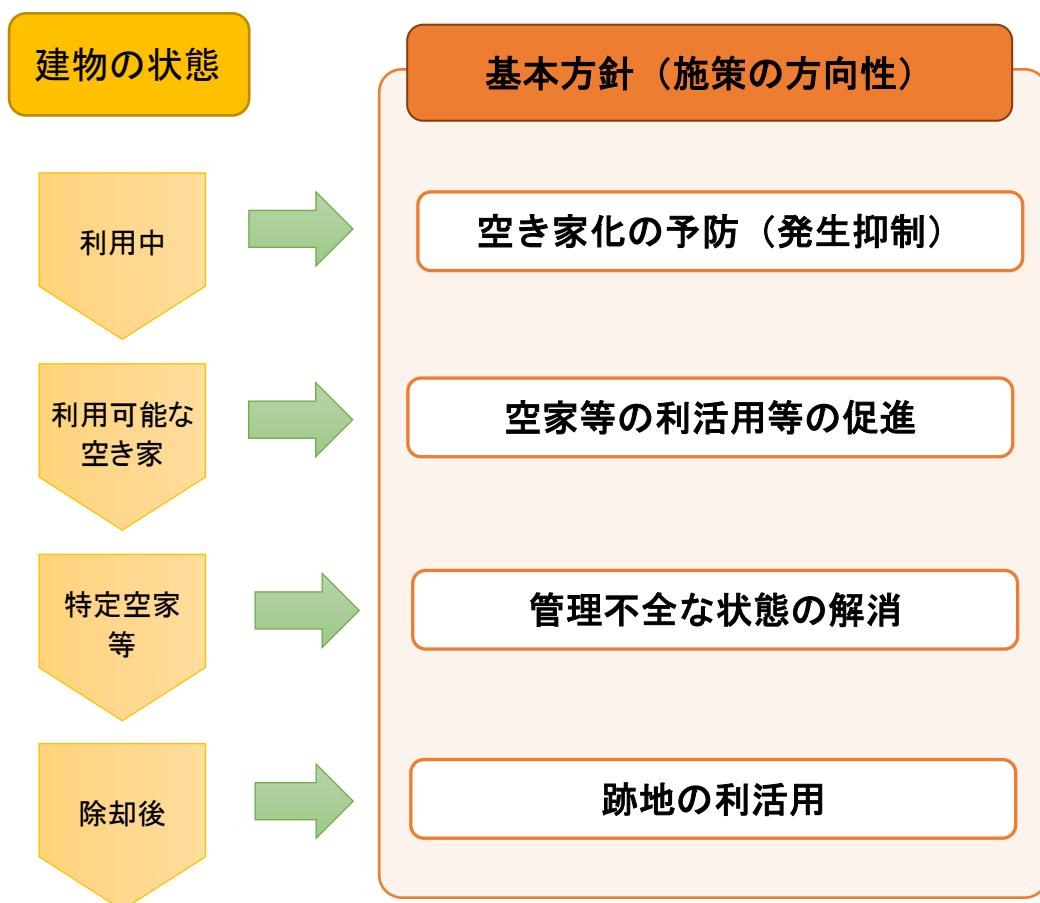
### (3) 行政・地域住民・専門家団体等との連携、協働

空家等対策を推進するためには、所有者等や行政だけでなく、地域住民や専門家団体等の協力による対応が必要不可欠です。地域住民、行政、各種専門家団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携を図ることで、総合的な空家等対策の取組を目指します。

## 3 基本方針（施策の方向性）

空家等が増加することにより、多くの社会問題が生じ、さらには、地域力の低下や市全体の活力の低下を招きます。

本市における空家等の状況や全国的な取組を踏まえ、四つの方向性を柱とし、今後、空き家になる前の利用中の状態から、空家等を除却後の跡地活用まで、各段階の状況に応じた、各種対策を検討し、取り組んでいくこととします。



## 4 実施体制の整備

空家等の所有者等だけでなく、地域住民、自治会等が相談や情報提供等を行う際の窓口を明確にするとともに、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、実施体制の整備を進めており、今後更なる体制の強化に努めています。

### (1) 庁内推進体制の整備（呉市空家等対策検討委員会等）

#### ア 呉市空家等対策検討委員会の設置

条例第9条の規定により、庁内での空家等の問題に対する共通認識を図ることを目的として設置した庁内推進組織であり、空家等に関する事務を所管する関係部局の職員からなる委員により構成され、課題の整理、問題解決手法の研究・政策立案、関係部局の役割分担の明確化等を所掌しています。

当該組織については、呉市空家等の適切な管理に関する条例施行規則（平成25年呉市規則第36号）第16条の規定により、次の職にある委員長及び委員により構成されています。

区分	職名
委員長	都市部副部長
委員	総務課長、危機管理課長、企画課長、財政課長、資産税課長、地域協働課長、市民窓口課長、生活衛生課長、環境政策課長、農林水産課長、都市計画課長、建築指導課長、住宅政策課長、土木総務課長、土木維持課長、土木整備課長、消防局予防課長、上下水道局営業課長

#### イ 受付・調査等の体制

##### (ア) 相談窓口

適正管理に関する事項については、相談窓口を建築指導課に一本化しました。また、平成28年度には、当該窓口の更なる明確化を図るため、担当グループの名称を「空家対策グループ」へと改めました。

利活用に関する事項については、住宅政策課において対応しています。

窓口担当課	内容	電話番号
建築指導課	適正管理に関する事項	0823-25-3514
住宅政策課	利活用に関する事項	0823-25-3394

##### (イ) 特定空家等の所有者調査

建築指導課において、関係課と協力し、所有者の調査を行います。

(ウ) **特定空家等の現地調査【外観調査(特措法第9条第1項)・立入調査(同条第2項)】**

「特定空家等」の対象物件等が建物の場合は、建築指導課において現地調査を行います。対象物件等が建物以外の場合は、建築指導課と各担当課により合同で現地調査を行います。

**【関係部署の主な役割】**

項目	内 容	関係部署
相談窓口	適正管理に関すること	建築指導課
	利活用に関すること	住宅政策課
所有者調査	調査全般	建築指導課
	戸籍・住民票調査	市民窓口課
	固定資産税課税台帳調査	資産税課
	水道利用状況調査	上下水道局営業課
	自治会、住民連携	地域協働課 市民センター
	相続人関係者調査の助言	土木総務課 (用地対策室)
現地調査、措置等	建築物ほか全般	建築指導課
	擁壁、景観	都市計画課
	ごみ等の放置、不法投棄	環境政策課
	動物の住みつき等(有害鳥獣)	農林水産課
	動物の住みつき等(犬、猫等)	生活衛生課
	火災のおそれ	消防局予防課
	道水路等への影響	土木総務課、土木維持課
その他 (政策・法務等)	法務、情報公開・個人情報保護に関すること	総務課
	防災に関すること	危機管理課
	政策に関すること	企画課、住宅政策課
	財政に関すること	財政課
	税制上の措置	資産税課

## ウ 分科会

担当者レベルでの関係課題の調査、研究、協議等を行う組織を設置しています。

区 分	関 係 部 署
現 場 対 応 関 係	建築指導課、生活衛生課、環境政策課、農林水産課、 都市計画課、土木総務課、土木維持課、消防局予防課
所有者調査関係	建築指導課、資産税課、地域協働課、市民窓口課、 土木総務課、上下水道局営業課
政 策 法 務 関 係	建築指導課、総務課、危機管理課、企画課、財政課、 住宅政策課

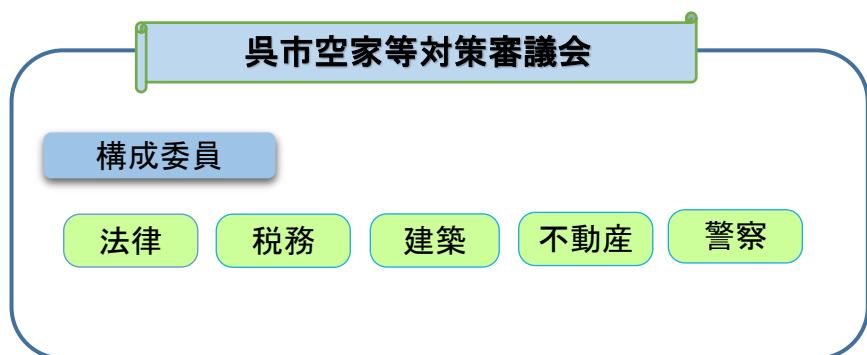
## (2) 特措法に基づく協議会の組織（呉市空家等対策計画作成協議会）

この計画の作成等に関する協議を行うため、特措法第7条の規定により、呉市空家等対策計画作成協議会を平成28年7月に組織しました。

市長、市議会議員及び学識経験者からなる8名の委員により構成されており、本計画の作成に当たり様々な意見を交わし協議を重ねてきました。今後の見直しの際にも、協議を行っていきます。

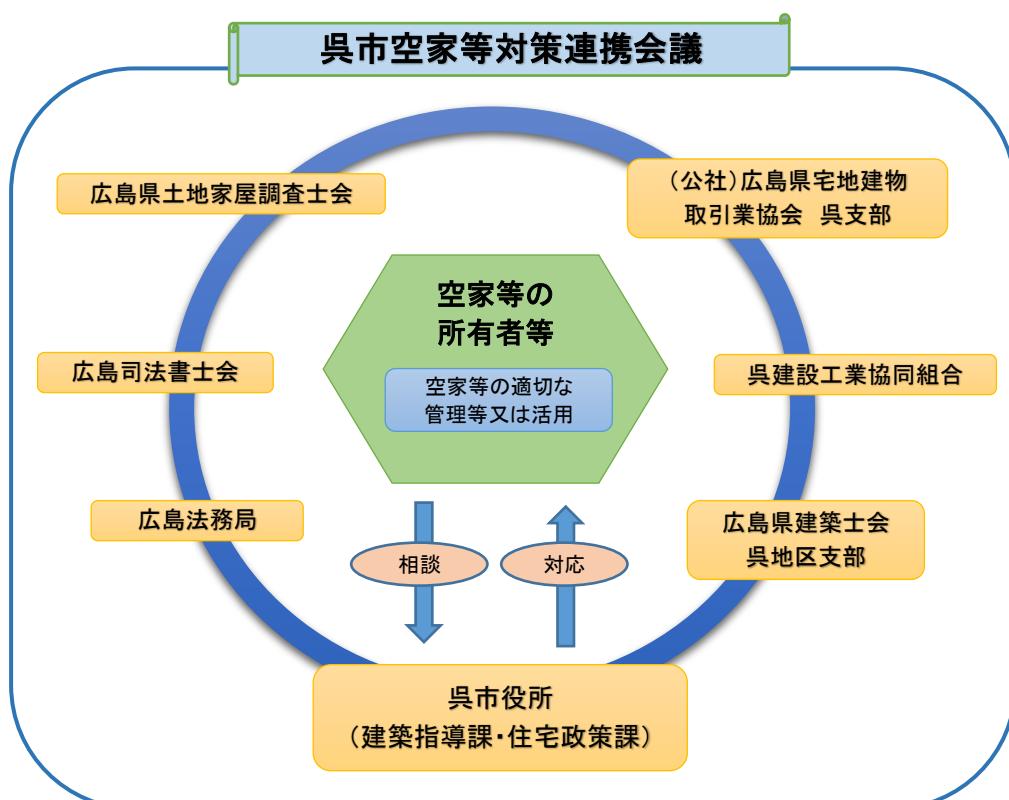
### (3) 条例に基づく審議会の組織（呉市空家等対策審議会）

条例第6条の規定により平成26年1月に設置した第三者委員会（市長の附属機関）であり、学識経験者及び市内2警察署の生活安全部門の職員からなる委員により構成され、特定空家等の認定基準や特措法第14条の規定による措置の基準、個別案件に係る当該措置の妥当性等について、市長の諮問に応じ、調査・審議をしています。

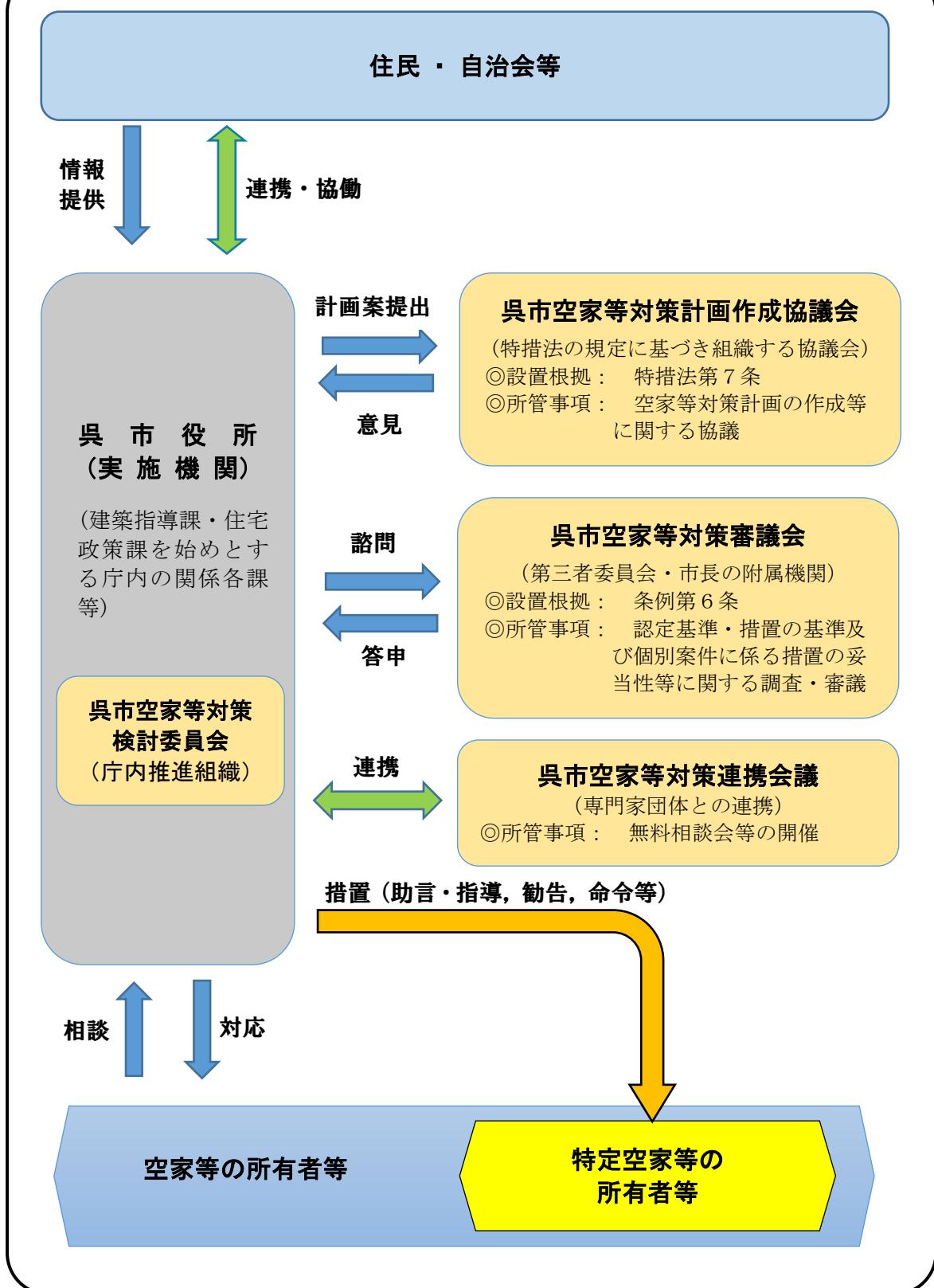


### (4) 専門家団体との連携（呉市空家等対策連携会議）

空家等の適切な管理等又は活用に係る施策に関する機関等からなる連携会議を平成28年6月に結成し、当該相互間における更なる連携を図り、かつ、協力を深め、安全で安心なまちづくりと地域の振興に寄与するという共通の目的を持って、合同での住民無料相談会、講演会等を開催します。



## 空家等対策実施体制



## (5) データベースの整備

空家等に関する情報は、所在地、所有者等、空家等の状況など多岐にわたるため、府内組織で情報の共有化を図りつつ、空家等に関する必要な情報をデータベース化し、空家等管理台帳として整備します。

また、整備したデータを、所有者等による適切な管理の促進、利用可能な空家等の利活用等の促進、特定空家等の解消等に係る対策に活用します。

なお、新たな情報提供があった場合や、所有者等は売買、相続等により常に変動するほか、空家等の状態は常に変化するものであることから、データベースの整備及び運用に当たっては、隨時データを更新していきます。また、空家等管理台帳の運用に当たっては、個人情報の取扱いに最前の注意を払い、漏えい等の事故を未然に防止する措置を徹底します。

## 第4章 空家等対策の基本的施策

### 1 空き家化の予防（発生抑制）

人口減少と高齢化の進行等を踏まえると、今後、更に空家等が増加することが予想されます。空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等について対策を講じることとともに、問題が深刻化する前の早期対応、つまり、何よりも、空家等を発生させない空き家化の予防（発生抑制）が重要となります。

#### （1）市民への情報発信

市広報誌、ホームページへの掲載、啓発リーフレットの備付け・配付、納税通知書へのリーフレット同封、地域での啓発活動（出前トーク）の実施、老朽危険空き家に係るパネル展の開催等により、市民への情報発信を行います。

#### （2）相談窓口の充実

空き家に関する相談は、相続や不動産など多岐にわたるため、その対応には専門性を要します。各種専門機関と連携し、様々な内容の相談に対応できる相談体制を整備し、その充実を図ります。また、各種相談会や講演会を開催します。

#### （3）良質な住宅ストックの推進

木造住宅耐震診断事業（平成14年度から実施）及び木造住宅耐震改修助成事業（平成17年度から実施）等により、住宅の価値を高めます。

#### 事業概要

##### ■木造住宅耐震診断事業

市が木造住宅耐震診断士を派遣して、家屋の耐震強度を診断します。

【対象】次の要件に全て当てはまる建築物の所有者又は居住者（借家人が申込みをされる場合は、所有者の同意が必要）

- ア 一戸建て、長屋、アパート及び併用住宅（住宅部分が過半のもの）
- イ 昭和56年5月31日以前に建築された木造住宅
- ウ 在来工法で2階建て以下（地階は除きます。）のもの

【応募戸数】 20戸（申込み多数の場合は抽選）

【自己負担金】 1万円

※令和2年度事業の概要です。

## 事業概要

### ■木造住宅耐震改修助成事業

地震に対する安全性の向上を目的として実施する改修工事に補助

【対象建物】次の要件に全て当てはまる建築物の所有者

- ア 市が行う耐震診断を受けていること。
- イ 自己が所有し、現に居住している木造住宅であること。
- ウ 上部構造評点の値が0.7未満のものを1.0以上とする工事であること。
- エ 市税の滞納がないこと。
- オ 耐震改修設計が市に登録された設計士によって設計されていること。
- カ 耐震改修工事が市に登録された業者によって実施されるものであること。

【応募戸数】 1戸（先着順）

【補助額】 耐震改修工事費の23%以内の額（上限額：30万円）

※令和2年度事業の概要です。

## 2 空家等の利活用等の促進

利活用可能な空き家を地域の資源と捉え、建物の継続利用、住み替え促進及び中古住宅の市場流通促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上につなげます。

### (1) 空き家バンクの充実

市内の空き家の実態を把握（空き家実態調査・住宅等の状況把握に関するアンケート調査）し、空き家バンクへの登録を促進することにより、空き家の有効活用を促進します。

また、定住・移住希望者等による空き家バンク登録物件の利活用を推進することにより、空き家の流通促進と定住・移住人口の増加に結び付けていきます。

### (2) 空き家の利活用支援

空き家の利活用と中古住宅としての流通を促進するための支援策を検討・実施していきます。

また、空き家を活用した若者層や移住希望者等の住宅取得等の支援を行い、地域の活性化につなげていきます。

さらに、地域住民が空き家を交流スペース等として活用する際の支援策を検討していきます。

#### 平成28年度から行っている施策

##### ア 空き家家財道具等処分支援

空き家の利活用を促進するため、市内の一戸建て空き家の家屋内にある家財道具等の搬出・処分に要する経費の一部を助成します。

##### イ 学生シェアハウス支援（令和元年度で終了）

斜面地の空き家の有効活用と地域のにぎわいづくりを目的として、斜面地の空き家に大学生等がシェアハウスの形態で居住し、地域の行事への参加や近隣の高齢者の生活支援を行うモデル事業を実施します。

##### ウ 子育て世帯の定住支援

子育て世帯の市内定住促進と中古住宅の流通促進のため、子育て世帯が一戸建ての中古住宅を購入し、居住する場合に、購入費の一部を助成します。

##### エ 移住希望者の住宅取得支援

U・Jターンの促進と増加する中古住宅の流通促進のため、市外からの移住者が一戸建ての中古住宅を購入し、居住する場合に、購入費の一部を助成します。

### (3) 中古住宅の流通促進に係る専門家団体との連携

中古住宅の流通を促進するため、DIYリフォーム、DIY型賃貸借の促進につながる施策を検討するとともに、インスペクションや既存住宅売買瑕疵（かし）保険等の安心して中古住宅を購入できる制度の普及啓発を行います。

なお、これらの取組は、宅地建物取引業等に係る専門家団体と連携して実施します。

#### ★用語の説明★

☆DIYリフォーム・・・「DIY」は、do it yourself の略語で、一般的には自らの手で日曜大工等を行うこと。ここでのDIYリフォームとは、専門業者に頼んで行うリフォーム工事も含む。

☆DIY型賃貸借・・・工事費用の負担者が誰かにかかわらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件のこと。

☆インスペクション・・・ここでのインスペクションとは、目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握すること。

☆既存住宅売買瑕疵（かし）保険・・・中古住宅の売買に際し、専門の建築士による検査と後日欠陥が見付かった場合の補修費用等の保証がセットになった保険制度のこと。

### (4) 中古住宅の流通促進に係る税制特例措置の情報提供

空き家の所有者等に対し、空き家の中古住宅の流通促進を図る所得税等の各税制の特例措置について、情報提供を行います。なお、この施策は発生抑制にもつながるものです。

#### 主な税制特例措置

- ア 租税特別措置法  
空き家の譲渡所得の特別控除
- イ 所得税・個人住民税  
住宅ローン減税
- ウ 所得税・固定資産税  
耐震改修に関する特例措置

### 3 管理不全な状態の解消

適切な管理等が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を生じさせることになります。

周辺に悪影響を及ぼす特定空家等については、特措法に基づいた実効性のある改善指導等を行い、市民の安全・安心を確保することが必要です。

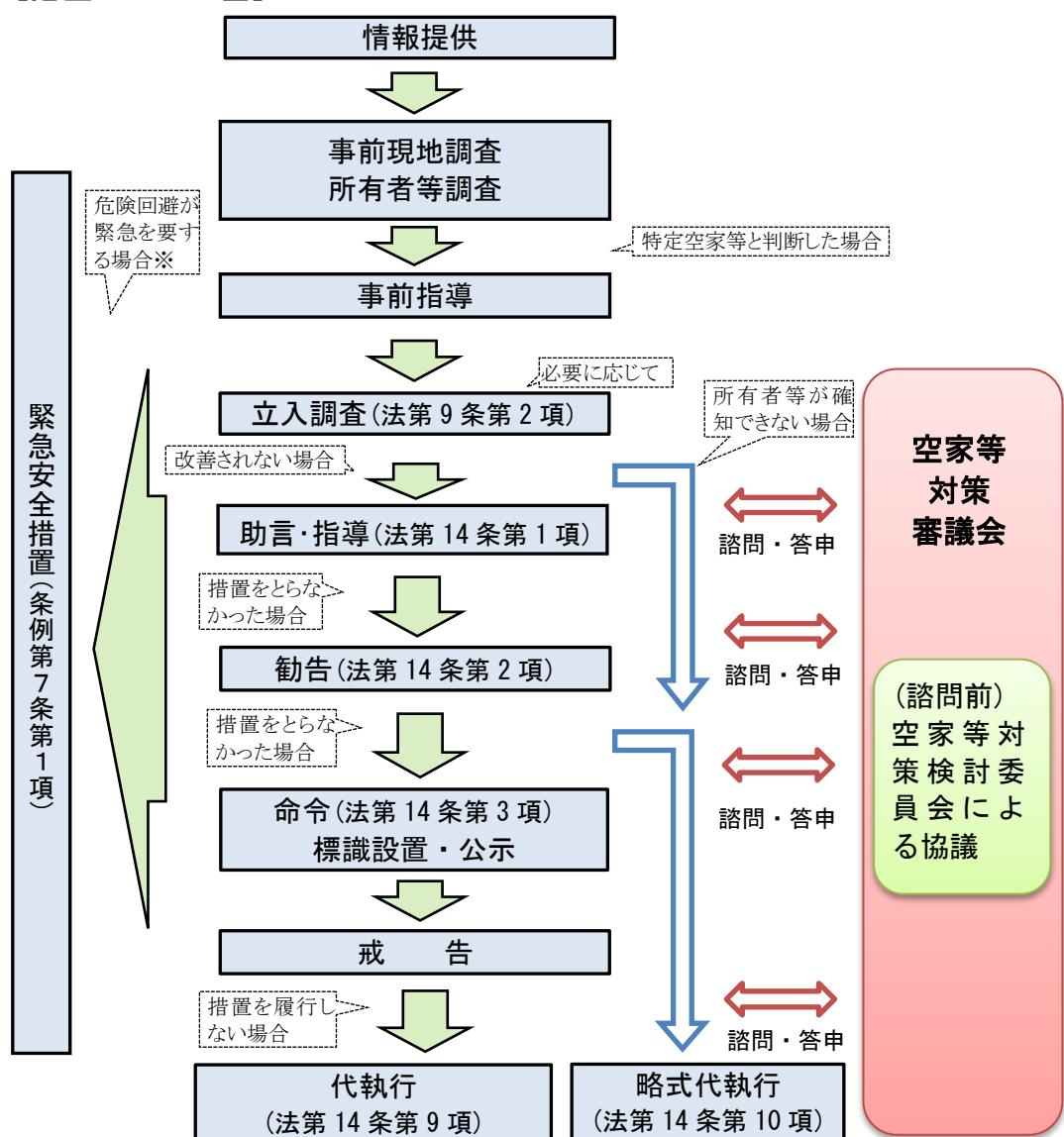
#### (1) 行政による特措法に基づく措置等

##### ア 特措法及び条例に基づく措置

特定空家等は、地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、空家等の管理責任が所有者等にあることを踏まえ、特措法及び条例に基づく措置を適切に講じるため、所有者等に強く働き掛けを行っていきます。

##### 特定空家等に対する措置等

【措置のフロー図】



(凡例) ※原則、空家等対策審議会に諮るものとしています。

法=特措法

#### (ア) 情報提供の受付

市民等から、適切に管理がされていない空家等についての情報提供を頂いた場合には、建築指導課において、空家等の状況を十分に聴取します。

#### (イ) 事前現地調査

事前の現地調査は、相談内容に応じて関係各課等に情報提供を行い、協力して調査を行います。実施に当たっては、敷地内への立入調査は行わず、道路等の敷地外からの外観目視により当該調査を行うものとします。

#### (ウ) 所有者等調査

不動産登記簿情報、固定資産税課税情報、住民・戸籍情報、水道等利用状況等により、所有者等の調査を行います。

#### (エ) 事前指導

特定空家等と判断した物件については、所有者等の確認と維持管理について、事前指導を行います。

##### 【特定空家等の認定基準】

特措法第2条第2項に規定する状態にあるものとし、国のガイドラインにおいて示された『「特定空家等」の判断の参考となる基準』に準拠するものとした本市の『「特定空家等に対する措置」等に関する基準（以下「認定・措置基準」といいます。）〈参考資料9〉』により判断します。

#### (オ) 立入調査（法第9条第2項）

助言・指導、勧告、命令を行うのに必要な情報を得るため、敷地外からの調査では足りず敷地内に立ち入って状況を観察する必要がある場合には、原則として事前に通知した上で、立入調査を実施します。

#### (カ) 助言・指導（法第14条第1項）

現況調査の結果、空家等の状態が、認定・措置基準による助言・指導の対象に該当する場合には、呉市空家等対策検討委員会において、当該実施についての協議を行います。

また、その後、呉市空家等対策審議会への当該実施の妥当性に関する諮詢・答申の手続を経た上で、最終的な実施決定を行います。

### 【措置の判断】

特定空家等と認められるものについては、特措法の規定に基づいて特定空家等の所有者等に対し、必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告及び命令をすることができます。

ガイドラインでは、「特定空家等に対する措置」を講じるか否かについて、「①周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、「②影響の程度と危険等の切迫性」を総合的に判断するべきであるとされています。

のことから、ガイドラインを参考に策定した、認定・措置基準〈参考資料9〉により判断します。

#### (イ) 勧告（法第14条第2項）

助言・指導に対して改善が見られない場合には、改めて現況調査を実施し、勧告の実施について検討します。実施の必要性が認められるときは、検討委員会において、勧告の実施についての協議を行います。また、その後、審議会への当該実施の妥当性に関する諮問・答申の手続を経た上で、最終的な実施決定を行います。

勧告を行った案件については、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ため、建築指導課は、資産税課と情報を共有します。

#### (ア) 命令（法第14条第3項）

勧告に対して改善が見られない場合には、改めて現況調査を実施し、命令の実施について検討します。実施の必要性が認められるときは、検討委員会において、命令の実施についての協議を行います。また、その後、審議会への当該実施の妥当性に関する諮問・答申の手続を経た上で、最終的な実施決定を行います。その後の命令の手続は、ガイドラインに従い慎重に行います。

#### (イ) 代執行（法第14条第9項）

命令に対して改善が見られない場合には、改めて現況調査を実施します。調査の結果、所有者等による改善の動きが見られない場合で、他の手段では命令の履行を確保することが困難であり、かつ、命令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、代執行について検討します。

検討に当たっては、特定空家等の現況及び周辺にもたらす影響、所有者等の状況などについても、その検討材料とします。

検討の結果、他に執るべき措置がないなど、代執行を行わざるを得ない状況にあると認められるときは、検討委員会において、代執行の実施についての協議を行います。また、その後、審議会への当該実施の妥当性に関する諮問・答申の手続を経る必要があります。

### (1) 緊急安全措置（条例第7条第1項）

条例第7条第1項において、「空家等が緊急に危険を回避する必要のある状態にあり、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る場合は、当該危険を回避するために必要と認める最低限の措置（以下「緊急安全措置」という。）をとることができる」と規定されています。

「緊急安全措置」の対象となる空家等については、「周辺への悪影響の程度」及び「危険等の切迫性の著しさ」について、総合的に判断するものとします。

### イ 他法令に基づく措置

空家等については、特措法に限らず、他法令の適用も総合的に検討し、各法令の趣旨に沿って、必要な措置を行います。

#### 【空家等の規制に関する法令の例】

法令	規制の概要
建築基準法	保安上危険な建築物等の所有者に対し、必要な措置の勧告、命令等を行うことができます。（第10条）
消防法	火災の予防に危険であると認められる物件等の所有者に対し、物件の除去等を命じることができます。（第3条）
道路法	空き家が道路の構造又は交通に危険を及ぼしている場合には、必要な措置を命じることができます。（第43条）
廃棄物処理法	廃棄物の不適正処理等により生活環境保全上の支障がある場合には、必要な措置を命じることができます。（第19条の4、第19条の5）
災害対策基本法	災害が発生するおそれがあるときは、災害が発生した場合においてその災害を拡大させるおそれがあると認められる物件等の所有者等に対し、必要な措置を指示することができます。（第59条）
宅地造成等規制法	災害の発生の危険性がある擁壁等の所有者等に対し、必要な措置を命じることができます。（第17条）

## (2) 空家等の所有者への支援制度

適切に管理がされていない特定空家等の所有者が、自主的な改善に取り組むことを支援するため、支援制度の充実を図ることとし、現在取り組んでいる支援の見直しや、制度の拡充、新たな支援制度について検討していきます。

### ア 呉市危険建物除却促進事業

危険建物の倒壊等による近隣及び道路への危険を防止するため、危険建物の除却工事に係る費用の一部を助成します。

本事業は、平成23年度から実施しています。令和元年度末までの9か年の累計で711件の助成を行っており、今後も、継続して実施していく予定です。

#### 事業概要

##### 【対象建物】

呉市に存する空き家で、一戸建ての住宅、長屋、共同住宅、併用住宅のうち、「住宅の不良度判定基準」と「周辺への危険度判定」の基準の両方を満たし、危険建物と認定された建物

##### 【補助対象者】

(ア) 危険建物の所有者（法定相続人を含みます。）

(イ) 危険建物が存在する土地の所有者

##### 【補助額】

補助対象工事に要する経費の30%以内の額（上限額：30万円）

※令和2年度事業の概要です。

### イ 呉市空き家解体ローン利子補給事業

空き家の解体を支援するために、所有者等が空き家の解体に際し、金融機関から借り入れた融資額に係る支払利子の一部を助成します。

本事業は、平成28年度から実施していますが、新規受付については、令和元年度で終了しました。

#### 事業概要

##### 【補助対象者】

呉市に存する空き家を解体するために、空き家解体ローンに係る金銭消費貸借契約を金融機関と締結する所有者等

##### 【補助対象経費】

空き家解体ローンに係る支払利子（上限2%，最長5年まで）

※平成28年度事業の概要です。

### (3) 地域や民間活力による管理不全状態の解消

各地域の自治会、まちづくり協議会、自主防災会等、地域の高齢者又は民間事業者の力を活かすことにより、管理不全な空家等の所有者等が自ら改善に向けて取り組んでいけるような環境づくりを行っていくことについて検討します。

## 4 跡地の利活用

適切な管理等が行われていない空家等で、老朽度が一定以上進行し、活用が困難なものについては、除却を促すことが有効な対策の一つです。

しかし、その一方で、除却のみを進めると、空き地が増加していき、それらがそのまま放置されると、別の問題が発生します。

そのため、空家等を除却した後の跡地についても、所有者等に責任があることを前提とした上で、適切な管理と良好な土地の利活用を促します。

### (1) 住環境の再整備

適切な管理が行われていない空家等が増加し、危険な空家等が除却され、空き家と空き地が混在した状況が見受けられます。こうした中で、空家等の除却だけではなく、除却後の跡地利用を含めた総合的な整備が必要です。そこで、空き地や老朽家屋等を利活用し、住環境の向上を図るなど、住み続けることができるまちづくりに向けた空家等対策の完結型施策等について検討します。

### (2) 地域への貢献

現在、空き家の解体除却により生じた跡地は、新築住宅や駐車場の敷地として活用される例もありますが、狭い道路に接道する跡地は、活用されていないケースが多く見られ、これらの跡地の有効活用が重要な課題となっています。

そのため、今後は、地域の安全・安心や地域コミュニティの再生、既成市街地の住環境の改善に貢献するような跡地の有効な利活用を促進するために、現行の「危険建物除却促進事業」と「跡地の利活用」の両方を有機的に連携させるための総合的な支援策を検討します。

## 第5章 計画の進行管理

### 1 空家等対策の効果の検証

空家等は、人口・世帯数の推移や少子高齢化の進行、住宅の供給状況など様々な要因により発生し、今後も増加していくものと考えられます。

こうしたことから、空家等対策は、短期的な取組と併せて、中長期的な視点に立った取組を継続・発展させていく必要があります。

そのため、本計画の進行管理を行う中で空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行うことが重要となります。

### 2 計画の成果目標

本計画を計画的・効果的に進めていくため、次のとおり目標を設定し、進捗度を測ります。

設定項目	計画策定時 (平成28年度末)	現況 (令和2年度見込)	目標 (令和4年度末)
庁内実施体制の整備	整備済み	整備済み	整備の強化
専門家団体との連携	連携会議発足	運用	運用
データベースの整備	未整備	整備	整備
空家化の予防に係る施策	実施中	継続実施	継続実施 拡充
利活用等の促進に係る施策  （空き家バンク成約件数）	実施中  41件 (平成25～ 28年度)	継続実施  133件 (平成29～ 令和2年度)	継続実施 拡充  240件 (平成29～ 令和4年度)
管理不全な状態の解消に係る施策  （特定空家等の改善率）	実施中  50% (平成28年9月 30日現在)	継続実施  60.5%	継続実施 拡充  65%
跡地の利活用に係る施策	検討中	検討中	実施

### **3 計画の検証及び見直し**

令和2年度に行われた国勢調査の調査地図を活用した空き家の実態調査を令和3年度に実施し、当該実態調査結果を踏まえた第2次空家対策計画の作成を令和4年度に行う予定としています。

### **4 検証結果の公表**

この計画に位置付けた空家等対策の取組状況を検証した事項については、その結果をホームページ等により公表します。また、計画の見直し等を行った場合についても、同様に公表します。



## 参考資料1

### 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 國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 國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 國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の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つた場合において、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とき（過失がなくて第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。

## 参考資料2

### 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)

(改正 平成28年4月1日付け総務省・国土交通省告示第3号)

#### 目次

##### 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

##### 二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

##### 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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

##### 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

###### 1 本基本指針の背景

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ことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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）第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）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、ひいては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る。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しな

がら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施している。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められるところである。

以上を踏まえ、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。）」が公布された。

#### （1）空家等の現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（平成27年2月26日公表）によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方、総世帯数は5,245万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家※1の数は820万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.5%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅※2」及び「二次的住宅※3」を除いた「その他の住宅※4」に属する空き家の数は318万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.2%であるが、その数は過去20年間で約2倍に増加しているところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。

※3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人いる住宅）」を合計したものをいう。

※4 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

#### （2）空家等対策の基本的な考え方

##### ① 基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、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。」（法第3条）と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行う

ことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「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。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

## ② 市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく「特定空家等」（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、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の必要な援助を求めることが可能とされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

## ③ 都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「空家等に関する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。」こととされている。

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来たしている場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

このほか、特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。加えて、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制

を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、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など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

#### ④ 国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長による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（「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日策定）。以下「ガイドライン」という。等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国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など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

## 2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

### （1）市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が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であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③に述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討

する観点から、それぞれ重要である。

## (2) 協議会の組織

市町村は、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に関する協議を行うための「協議会」を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）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。」ものとされている（同条第2項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

## (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「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。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

## 3 空家等の実態把握

### (1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

「空家等」は、法第2条第1項により「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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）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。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」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使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「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、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

調査の結果「空家等」に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「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」もの（法第2条第2項）については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めている。

## （2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。これらの情報を把握するためには、（3）に述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供

する専門業者に関する情報を提供したりすることが考えられる。

### (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成16年法律第123号）、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）、戸籍法（昭和22年法律第224号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「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。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることがとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることが可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとすることとされた。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

## 4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果「空家等」として把握した建築物等については、法第11条に基づき「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。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、「データベース」の整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

この「データベース」には空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち「特定空家等」に該当するものについては、「データベース」内に「特定空家等」に該当する旨並びに市町村長による当該「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等の数が多い、又は市町村内の体制が十分ではない等の事情から、把握した空家等に関する全ての情報について「データベース」化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、「特定空家等」に係る土地については、8(2)で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも「特定空家等」に該当する建築物等については「データベース」化することが必要である。

また、法第11条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「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」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

## 5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には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の活用の促進に関する事項、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及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二2で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようになるとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

## 6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市

町村は、空家等及び空家等の跡地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。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

## 7 特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、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るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、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内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、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第1項に基づき定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実

情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

## 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

### (1) 財政上の措置

法第15条第1項においては「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。」と規定されている。

具体的には、例えば一1(2)④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

### (2) 税制上の措置

法第15条第2項においては「国及び地方公共団体は、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、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

#### ① 空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成26年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成27年11月20日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約75%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成25年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成27年6月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約60%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成26年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するための新たな制度が、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）の一部改正により、平成28年4月1日から創設された。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住用家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの

間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。)をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する(ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。)(租税特別措置法第35条第3項から第10項まで及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項)。なお、本特例措置に関する事務手続き等の詳細については、別途通知で定めている。

② 「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い(固定資産税・都市計画税)  
現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200m<sup>2</sup>以下の部分の敷地)又は3分の1(200m<sup>2</sup>を超える部分の敷地)とともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1(200m<sup>2</sup>以下の部分の敷地)又は3分の2(200m<sup>2</sup>を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合※と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、平成27年度の地方税法の一部改正により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた「特定空家等」の敷地の用に供されている土地を除くこととされた(地方税法第349条の3の2第1項等)。

また、あわせて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。

## 二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる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、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一3(1)及び(2)で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

### 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等が

もたらす問題に関する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

## 2 空家等対策計画に定める事項

### (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

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進するべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

### (2) 計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

### (3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき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する法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

### (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

－1(2)①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空

家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

#### (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

－6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

#### (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で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

#### (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

－2(3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

#### (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

#### (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1)から(8)までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

### 3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項により、「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。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

## 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

### 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

### 2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一2(1)で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

### 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

## 参考資料3

### 「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)

#### 【目次】

はじめに

#### 第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
  - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
  - (2) 行政の関与の要否の判断
  - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

#### 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
- (2) 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
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

#### 第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
  - (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）
  - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
  - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
  - (1) 特定空家等の所有者等への告知
  - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
  - (1) 勧告の実施
  - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）
  - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
  - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）
  - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
  - (4) 命令の実施
  - (5) 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る公示（法第14条第11項・第12項）
6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）
  - (1) 実体的要件の明確化
  - (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
  - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
  - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）
7. 過失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場合（法第14条第10項）
- (1) 「過失がなくて」「確知することができない」場合
  - (2) 事前の公告（法第14条第10項）
  - (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
  - (4) 費用の徴収

#### 8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- [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
  - [別紙2]「そのまま放置すれば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
  - [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
  - [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
- [参考様式1]～[参考様式8]

#### はじめに

平成26年11月27日に公布された「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。）においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第4条において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）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る。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、「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」（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号。以下「基本指針」という。）により示されたところである。法に基づく空家等対策のうち、特に、法第2条第2項に定義される「特定空家等」については、法第14条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該「特定空家等」の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第14条第14項の規定に基づき、「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」（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。

本ガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第14条第1項及び第2項に基づく「特定空家等」に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成5年法律第88号）上の関連規定を示しているところ、同法第3条第3項により市町村が行う行政指導

については同法第4章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

## 第1章 空家等に対する対応

### 1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」-3(1)に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

### 2. 具体の事案に対する措置の検討

#### (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

適切な管理が行われていない空家等のうち、法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

##### イ 「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、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をとるよう助言又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、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（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9項）。

また、市町村長は、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ときは、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（同条第10項、いわゆる略式代執行）。

##### ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める「特定空家等」として、法の規定を適用する場合は、法第14条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急措置を講ずる必要がある場合であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、「特定空家等」の定義が「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…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該「特定空家等」の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

#### ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であつて、法第14条第2項に基づき、市町村長が当該「特定空家等」の所有者等に対して除却、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とることを勧告した場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、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。

#### (2) 行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体的な事案を把握した場合、まず、当該空家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、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

#### (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体的な事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講すべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合を考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和23年法律第186号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和27年法律第180号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせて適用することも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

### 3. 所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、従来より、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、法第10条により、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つ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、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第1項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第2項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、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（同条第3項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。なお、法第10条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成27年2月26日付け国住備第943号総行地第25号）を参照されたい。

### 第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1. の(イ)～(ニ)の各状態

であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記(1)を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第7条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

#### (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1. の(1)～(2)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

なお、第1章1. の(1)又は(2)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第1章1. の(1)～(2)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

#### (2) 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

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

#### (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、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等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

### 第3章 特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」は、行政指導である助言又は指導（法第14条第1項）及び勧告（同条第2項）、不利益処分である命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）、過失がなくて必要な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のいわゆる略式代執行（同条第10項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第3章（不利益処分。ただし、同法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第14条第13項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章5. を参照）。

#### 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考え方のほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第14条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が「特定空家等」に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに法第9条第2項に基づく立入調査や法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体的な対応方策を検討することが考えられる。例えば、

- ・ 所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・ 遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・ 経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

## 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

### (1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

市町村長は、法第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（法第9条第2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、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、必要に応じて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に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があると認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

#### イ 所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、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（法第9条第3項本文）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものと解される。

特に、1. により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入

調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることが期待されることから、有用であると考えられる。

一方、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない（法第9条第3項ただし書）。

#### □ 身分を示す証明書の携帯と提示

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（参考様式1）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（法第9条第4項）。

#### ハ 留意事項

(イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第16条第2項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。

(ロ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、「法第16条第1項から第3項までの施行のため」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第9条第5項に明示されているところである。

(ハ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられる。

(ニ) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は「特定空家等」に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第9条第1項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

#### (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第11条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、「基本指針」－4に示すとおり、「特定空家等」については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第14条第2項に基づき勧告がなされた場合、当該「特定空家等」に係る土地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から

除外されることとなるため、少なくとも税務部局（特別区においては都。以下同じ。）に対しては、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなくてはならない。

また、関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、個人情報が漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

### (3) 特定空家等に関係する権利者との調整

法第14条に基づき「特定空家等に対する措置」を講じようとする「特定空家等」について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく「特定空家等に対する措置」は、客観的事情により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

## 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

法に基づく「特定空家等」の措置は、当該「特定空家等」の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

### (1) 特定空家等の所有者等への告知

#### イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・ 当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

- ・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該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関わらず、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、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・ 市町村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こととなること

についても、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めるべきである。

助言及び指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

#### ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

特定空家等の所有者等は当該特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、助言又は指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、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であるが、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のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできないことに留意されたい（法第14条第1項括弧書き）。

## （2）措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第7条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報が外部に漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

## 4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

### （1）勧告の実施

市町村長は、法第14条第1項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るときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができる（同条第2項）。

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・ 正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合、市町村長は命令を行う可能性があること
- ・ 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こと

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式2）で行うものとする。

また、勧告の送達方法について具体的な定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

なお、市町村長が特定空家等に対して必要な措置に係る勧告を講ずるに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。

市町村長による勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り

離すことなく「特定空家等」の所有者等に対して講じられた措置であり、売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然のことながら、このような場合において、新たに「特定空家等」の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある（当然、助言又は指導から行う必要がある）。

また、市町村長による勧告を受けた後に「特定空家等」が売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該「特定空家等」の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。

#### イ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体的な期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

#### ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

- (イ) 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体的な措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却なのか、例えば2階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。
- (ロ) 措置の内容は、周辺の生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

#### (2) 関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、2(2)に述べたとおり、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供を行うことが必要である。

### 5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

市町村長は、上記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つた場合において、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（法第14条第3項）。

#### イ 正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

#### ロ 特に必要があると認めるとき

「特に必要があると認めるとき」とは、比例原則を確認的に規定したものであり、対応すべき

事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められる。

#### ハ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」の解釈は、4(1)イの勧告における「相当の猶予期限」と同義である。

#### 二 命令の形式

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとする。

#### ホ 命令の送達方法

命令の送達方法について具体的な定めはないが、勧告の送達方法に準じるものとする。

#### ヘ 法における特例手続

命令については、法第14条第13項により行政手続法第12条(処分の基準)及び第14条(不利益処分の理由の提示)を除き、同法第3章(不利益処分)の規定を適用しないこととし、その代わりに法第14条第4項から第8項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体的な内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている(法第14条第5項)。

##### (1) 所有者等への事前の通知(法第14条第4項)

市町村長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書(参考様式3)を交付しなければならない。記載する事項は、

- ・ 命じようとする措置の内容及びその事由
- ・ 意見書の提出先
- ・ 意見書の提出期限

とされている(法第14条第4項)。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされており、措置を命じようとする者が代理人を選任できることが明示的に示されている。代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができるが、行政手続法第16条の規定を踏まえ、代理人の資格は書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市町村長に届け出なければならない。

また、当該通知書においては、法第14条第4項に示す通知事項のほか、当該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が請求できること(同条第5項)について、あらかじめ示すことが望ましい。

なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

#### イ 命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第14条第2項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、4(1)ロを参照されたい。

#### ロ 措置を命ずるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない(法第14条第4項)。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

#### ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該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

する機会を与えるべき者に意見書及び証拠の提出は、命令の名にて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第15条第1項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

(2) 所有者等による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（法第14条第5項）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、(1)ハの意見書の提出期限の経過をもって、直ちに法第14条第3項に基づく命令をすることができる。

(3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該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（法第14条第6項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないというにとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

市町村長は、意見の聴取を行う場合においては、当該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
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（法第14条第7項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の3日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「3日」の期間の計算については(2)と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

通知の方式について定めではなく、口頭での通知も可能と解されるが、処理の確実性を期す観点からは、書面によることが望ましい。公告の方式についても定めではなく、当該市町村で行われている通常の公告方式でよいと考えられる。

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る（法第14条第8項）。この際、市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、過度にわたらない程度に証人の数を制限し、また証拠の選択をさせることは差し支えないと解される。

(4) 命令の実施

(1)の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(2)の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者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を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式4）で行うものとする。また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条

の規定により当該市町村長に異議申立てを行うことができる※1。したがって、命令においては、同法第57条第1項※2の規定に基づき、

- ・ 当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・ 不服申立てをすべき行政庁
- ・ 不服申立てをすることができる期間

について、示さなければならない。

※1 平成26年に成立した（新）行政不服審査法（平成26年法律第68号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなっており（新法第2条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うこととなる。（新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成26年6月13日）から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。）

※2 改正後の行政不服審査法においては第82条第1項

なお、本項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こととなる（法第16条第1項）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行なうことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間に異議を申し立てることができる。異議があつたときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

#### （5）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る公示（法第14条第11項・第12項）

市町村長は、法第14条第3項の規定による命令をした場合は、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（参考様式5）の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他市町村が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を公示しなければならない（法第14条第11項、同法施行規則本則）。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（法第14条第12項）、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

### 6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）

#### （1）実体的要件の明確化

法第14条第9項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2条の特則であり、「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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしたものである。

代執行できる措置については、

- ・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・ 当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

の2つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

## (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）

### イ 文書による戒告（行政代執行法第3条第1項）

代執行をなすには、

- ・ 相当の履行期限を定め、
- ・ その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書（参考様式6）で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5(4)の命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時に行われることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならないと解される。

戒告においては、市町村長による命令措置が履行されないときに、当該市町村長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを相手方に通知する観点から、義務の内容を明確に記載しなければならない。

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5. ニを参照されたい。

### ロ 再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられる。どの時点で代執行を実行するかについては、市町村長において、例えば客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

### ハ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書（参考様式7）をもって、・代執行をなすべき時期

- ・ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- ・ 代執行に要する費用の概算による見積額

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、5(4)の命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

#### (イ) 代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市町村長の裁量に委ねられるが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。

#### (ロ) 代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票」を交付しなければならない。

また、執行責任者は、執行責任者証（参考様式8）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

(6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第5条）。

行政代執行法の規定においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められ、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められない。

費用の徴収については、国税滞納処分の例※3による強制徴収が認められ（行政代執行法第6条第1項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第2項）。

※3 納税の告知（国税通則法（昭和37年法律66号）第36条第1項）、督促（同法第37条第1項）、財産の差押え（国税徴収法第47条）、差押財産の公売等による換価（同法第89条以下、第94条以下）、換価代金の配当（同法第128条以下）の手順。

7. 過失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場合（法第14条第10項）

法第14条第3項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とき（過失がなくて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（いわゆる略式代執行。同条第10項）。

法第14条第10項に基づく略式代執行は、同条第3項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

法第14条第10項の規定により略式代執行をするための要件は、

- ・ 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（代替的作為義務）であること

である。その他手続については、後述の「事前の公告」（法第14条第10項）を経た上で、法第14条第9項と同様である。

#### (1) 「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在とともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、少なくとも、不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等市町村が保有する情報、法第10条に基づく固定資産課税情報等を活用せずに所有者等を特定しようとした結果、所有者等を特定することができなかつた場合にあっては、「過失がない」とは言い難いと考えられる。

#### (2) 事前の公告（法第14条第10項）

法第14条第10項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

- ・ 当該措置を行うべき旨
- ・ その期限までに当該措置を行わないときは、市町村長又はその措置を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。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも1回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から2週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法（明治29年法律第89号）第98条及び民事訴訟法（平成8年法律第109号）第111条・第112条、行政手続法第31条の規定により準用する同法第15条第3項）。

#### (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、運び出すよう公示し、連絡が無い場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

#### (4) 費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく強

制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第171条の2第3号）。

#### 8. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなる。市町村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し「特定空家等」でなくなったことを示すことも考えられる。

〔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. 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。

##### 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	・基礎に不同沈下がある。
目録例	・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

#### □ 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否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目	・基礎が破損又は変形している。
目録例	・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）

##### (ロ) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>柱とはりにずれが発生している。</li> </ul>
--------	--

【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。

(イ) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根が変形している。</li> <li>屋根ふき材が剥落している。</li> <li>軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>軒がたれ下がっている。</li> <li>雨樋がたれ下がっている。</li> </ul>
--------	---

【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

(ロ) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁体を貫通する穴が生じている。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
--------	--

【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

(ハ) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul>
--------	---

【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

(ニ) 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>
--------	---

【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	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。
目の例	・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	・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) 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。
	・ 凈化槽等の放置、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。以下に例挙したものに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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>

[参考様式1] : 第9条第4項 立入調査員証] (略)

[参考様式2] : 第14条第2項 勧告書] (略)

[参考様式3] : 第14条第4項 命令に係る事前の通知書] (略)

[参考様式4] : 第14条第3項 命令書] (略)

[参考様式5] : 第14条第11項 標識] (略)

[参考様式6] : 第14条第9項の規定に基づく行政代執行 戒告書] (略)

[参考様式7] : 第14条第9項の規定に基づく行政代執行 代執行令書] (略)

[参考様式8] : 第14条第9項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証] (略)

## 参考資料4

### 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成27年総務省・国土交通省令第1号)

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

#### 附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日から施行する。

## 参考資料5

### 呉市空家等の適切な管理に関する条例（平成25年呉市条例第17号）

#### （前文）

呉市は、元来、平地が少ないという地理的特性に加え、明治時代に海軍鎮守府や海軍工廠が置かれ、基地の拡張により急激な人口増加が進んだため、斜面地へと住宅が建設されていき、現在では狭隘な道路事情も相まって多くの空き家が発生している状況となっている。

また、昭和30年代から40年代に建設された昭和地区などの団地や平成の大合併により市域となった島嶼部では、高齢化の進展により空き家となる割合が増してきている。

これらの現状もあり、5年ごとに行われる住宅・土地統計調査では、昭和63年以降本市の空き家率は全国平均を上回る結果となっており、空き家率の増加傾向に歯止めがかかる状況下にある。

こうした状況の中、市への苦情・相談だけでなく、議会が開催した議会報告会の意見交換においても、市民から空き家が適正に管理されないことで、いわゆる危険家屋となり、近隣に悪影響や危害を及ぼすおそれがあるという声が多く寄せられている。

危険家屋の倒壊等の危険性のみならず、治安や生活環境の悪化も包括して解決していくためには、自助、共助、公助の観点から、所有者が空き家を適正に管理していくことを大前提としつつも、地域コミュニティ全体での見守りや協力、行政の支援にとどまらず、積極的な施策展開をしていくことが緊要である。

将来に向けて住みよいまちづくりを図るにあたって、市民の安全・安心を守りたいという思いは、議会・行政ともに共通のものであり、今後協調してこの問題に取り組むため、この条例を制定する。

#### （目的）

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等の未然防止及び良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進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、使用する用語は、法において使用する用語の例によるほか、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）市民等 次に掲げる者をいう。

- ア 市内に居住する者
- イ 市内に存する事業所又は事務所に勤務する者
- ウ 市内に存する学校に在学する者

（2）市民公益活動団体 呉市市民協働推進条例（平成15年呉市条例第12号）第2条第3号に規定する団体をいう。

#### （市の責務）

第3条 市は、空家等の適切な管理に関する市民等の意識の啓発を行うものとする。

2 前項に定めるもののほか、市は、この条例の目的を達成するため、空家等が特定空家等となることを未然に防止するために必要な施策及び特定空家等の改善又は解消を図るために必要な施策を策定し、及び実施するものとする。

#### （市民等の役割）

第4条 市民等は、特定空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

2 市民等は、地域の良好な生活環境の保全に努めるとともに、市が実施する施策に協力するものとす

る。

(市と市民公益活動団体の協働)

第5条 市と当該地域に係る市民公益活動団体は、この条例の目的を達成するため、空家等が特定空家等とならないよう協働で取り組むものとする。

(空き家等対策審議会)

第6条 市長の諮問に応じ、空家等の適切な管理の確保に関する事項及び特定空家等に対する措置に関する事項を調査審議させるため、呉市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、委員10人以内をもって組織する。

3 審議会の委員は、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) 関係行政機関の職員

(3) その他市長が必要と認める者

4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員の再任は、これを妨げないものとする。

6 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営について必要な事項は、規則で定める。

(緊急安全措置)

第7条 市長は、空家等が緊急に危険を回避する必要のある状態にあり、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る場合は、当該危険を回避するために必要と認める最低限の措置（以下この条において「緊急安全措置」という。）をとることができる。

2 市長は、緊急安全措置をとる場合においては、あらかじめ所有者等（法第3条に規定する所有者等をいう。次項において同じ。）の同意を得なければならない。

3 市長は、緊急安全措置をとったときは、その費用を所有者等から徴収するものとする。

4 市長は、法第14条第1項から第3項までの規定により助言又は指導、勧告及び命令を行った特定空家等についても、第1項に規定する状態にある場合は、当該特定空家等に緊急安全措置をとることができる。

(警察その他の関係機関との連携)

第8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その他の関係機関に法第14条第1項から第3項までの規定により市長が特定空家等の所有者等に対して行う助言又は指導、勧告及び命令に関する情報を提供し、当該特定空家等を解消するために必要な協力を求めることができる。

(府内推進体制の整備)

第9条 市長は、空家等の適切な管理に関し、府内での空家等の問題に対する共通認識を図ることを目的として府内推進組織を設置しなければならない。

2 市長は、空家等の適切な管理に関する相談に迅速かつ適切に対応するため、相談窓口の一本化又は各種相談窓口間の連携を強化する等相談体制の充実を図るものとする。

(議会への報告等)

第10条 市長は、毎年、空家等の適切な管理等に関する施策の実施状況を調査分析した報告書を作成し、議会に報告するとともに、公表しなければならない。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

付 則

この条例は、平成26年1月1日から施行する。

付 則（平成27年呉市条例第39号）

この条例は、公布の日から施行する。

## 参考資料6

### 呉市空家等の適切な管理に関する条例施行規則（平成25年呉市規則第36号）

#### （趣旨）

第1条 この規則は、呉市空家等の適切な管理に関する条例（平成25年呉市条例第17号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

#### （定義）

第2条 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

#### （情報提供の方法）

第3条 条例第4条第1項の規定による情報提供は、空家等情報提供書（様式第1号）を市長に提出することにより行うものとする。

#### （立入調査）

第4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9条第3項本文の規定による通知は立入調査実施通知書（様式第2号）により行うものとする。

2 法第9条第4項の証明書は、立入調査員証（様式第3号）とする。

#### （助言又は指導）

第5条 法第14条第1項の規定による助言又は指導は、助言・指導書（様式第4号）により行うものとする。

#### （勧告）

第6条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第5号）により行うものとする。

#### （命令等）

第7条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（様式第6号）により行うものとする。

2 法第14条第4項の規定による通知は、命令に係る事前の通知書（様式第7号）により行うものとする。

3 前項の通知を受けた者又はその代理人の意見書等の提出は、意見書（様式第8号）を市長に提出することにより行わなければならない。

4 法第14条第9項の規定に基づき行政代執行法（昭和23年法律第43号）に定める代執行（以下「代執行」という。）を行う場合における同法第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第9号）により行うものとする。

5 法第14条第9項の規定に基づき代執行を行う場合における行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書（様式第10号）により行うものとする。

6 法第14条第9項の規定に基づき代執行を行う場合における行政代執行法第4条の執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、執行責任者証（様式第11号）とする。

7 法第14条第11項の標識は、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく標識（様式第12号）とする。

#### （審議会の会長及び副会長）

第8条 条例第6条の呉市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選によりこれを定める。

3 会長は、審議会に関する事務を処理し、審議会を代表する。

4 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。

#### （審議会の会議）

第9条 審議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 審議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(審議会における意見の聴取等)

第10条 審議会は、必要に応じ、委員以外の者に会議への出席を求め、その意見若しくは説明を聴き、

又は資料の提出を求めることができる。

(審議会の庶務)

第11条 審議会の庶務は、都市部建築指導課において処理する。

(審議会に関する事項の委任)

第12条 第8条から前条までに定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

(緊急安全措置の手続)

第13条 条例第7条第2項の規定により所有者等に同意を得るべき事項は、次のとおりとする。

(1) 緊急安全措置の内容

(2) 緊急安全措置に要する費用に関する事項

(3) 所有者等の費用負担に関する事項

(4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は前項に規定する事項について所有者等が同意した場合は、緊急安全措置の実施に係る同意書兼誓約書（様式第13号）を提出させるものとする。

(庁内推進組織の設置)

第14条 条例第9条第1項の庁内推進組織として、呉市空家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(所掌事項)

第15条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

(1) 条例の施行に係る課題の整理に関する事項。

(2) 空家等の適切な管理を促すための問題解決手法の研究及び政策立案に関する事項。

(3) 空家等に係る相談に対する関係部局の役割分担の明確化及び連絡体制の整備に関する事項。

(4) 前3号に定めるもののほか、市長が必要と認める事項

(組織)

第16条 委員会は、委員長及び委員をもって組織し、それぞれ別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(委員会の会議)

第17条 委員会の会議は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。

2 委員会の会議は、必要に応じ、当該議事に關係のある委員のみを招集して開くことができる。

3 委員会の会議に出席できない委員は、当該委員が指名する職員を当該委員の代理者として出席させることができる。

4 委員会は、委員長が特に必要があると認めたときは、委員以外の者（前項の代理者を除く。）を委員会の会議に出席させることができる。

(委員会の庶務)

第18条 委員会の庶務は、都市部建築指導課において処理する。

(委任)

第19条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この規則は、平成26年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行後又は委員の任期満了後最初に行われる審議会の会議については、第9項第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

付 則（平成27年呉市規則第24号）

この規則は、平成27年4月1日から施行する。

付 則（平成27年呉市規則第42号）

この規則は、公布の日から施行する。

付 則（平成28年呉市規則第25号）

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

付 則（平成28年呉市規則第47号）

この規則は、公布の日から施行する。

別表（第16条関係）

区分	職名
委員長	都市部副部長
委員	総務課長
〃	危機管理課長
〃	企画課長
〃	財政課長
〃	資産税課長
〃	地域協働課長
〃	市民窓口課長
〃	生活衛生課長
〃	環境政策課長
〃	農林水産課長
〃	都市計画課長
〃	建築指導課長
〃	住宅政策課長
〃	土木総務課長
〃	土木維持課長
〃	土木整備課長
〃	消防局予防課長
〃	上下水道局営業課長

様式第1号～様式第13号 (略)

## 参考資料7

### 行政代執行法（昭和23年法律第43号）

第1条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第2条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且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、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第3条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前2項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

#### 附 則

1 この法律は、公布の日から起算し、30日を経過した日から、これを施行する。

2 行政執行法は、これを廃止する。

#### 附 則（昭和26年法律第95号）（抄）

1 この法律は、公布の日から施行し、この法律中に特別の定がある場合を除く外、市町村民税に関する改正規定中法人税割に関する部分及び事業税に関する改正規定中法人の行う事業に対する事業税に対する事業税に関する部分については昭和26年1月1日の属する事業年度分から、その他の部分については昭和26年度分の地方税から適用する。

#### 附 則（昭和34年法律第148号）（抄）

##### （施行期日）

1 この法律は、国税徴収法（昭和34年法律第147号）の施行の日から施行する。

（公課の先取特権の順位の改正に関する経過措置）

7 第2章の規定による改正後の各法令（徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第2条第12号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。

附 則 (昭和37年法律第161号) (抄)

- 1 この法律は、昭和37年10月1日から施行する。
- 2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作為その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正前の規定によつて生じた効力を妨げない。
- 3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て（以下「訴願等」という。）については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の裁決、決定その他の処分（以下「裁決等」という。）又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる裁決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。
- 4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることできることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。
- 5 第3項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての裁決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。
- 6 この法律の施行前にされた行政庁の処分で、この法律による改正前の規定により訴願等をすることができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかつたものについて、行政不服審査法による不服申立てをすることができる期間は、この法律の施行の日から起算する。
- 7 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。
- 8 前8項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

## 参考資料8

### 呉市空家等対策計画作成協議会運営要綱

#### (趣旨)

第1条 この要綱は、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条に規定する協議会として組織する呉市空家等対策計画作成協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し必要な基本事項を定める。

#### (定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

#### (協議事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議を行う。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) その他空家等対策の推進に関し市長が必要と認める事項

#### (委員)

第4条 協議会は、次に掲げる者からなる10名以内の委員をもって構成する。

- (1) 市長
- (2) 市議会議員
- (3) 学識経験者
- (4) その他市長が必要と認める者

2 前項第2号から第4号までに掲げる者については、市長が委員への就任を依頼する。

3 委員の任期は、2年とし、補欠の委員の任期は、前任者の在任期間とする。ただし、再任を妨げない。

#### (会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長各一人を置き、委員の互選によって定める。

- 2 会長及び副会長の任期は、委員の任期による。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 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。

#### (会議)

第6条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。ただし、初回の会議及び会長の任期満了後最初に行われる会議は、市長が招集するものとする。

- 2 会議の議長は、会長をもって充てる。
- 3 会議は、委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。
- 4 委員がやむを得ない事情により会議に出席できないときは、その委員が委任する代理者を出席させることができる。
- 5 議長は、委員として採決に加わることができない。
- 6 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 7 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に会議への出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

#### (会議の公開)

第7条 会議は、公開とする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、会議の全部又は一部を公開しないものとする。

- (1) 協議等の内容に法令等の規定により公開することができないこととされている情報が含まれている場合
- (2) 協議等の内容に個人情報その他非公開にすべき情報が含まれている場合
- (3) 協議会が会議を公開することにより、当該会議の公正かつ円滑な協議等に支障が生じると認められる場合
- (4) 前3号に掲げるもののほか、協議会が公開しない旨を決定した場合  
(会議の傍聴)

第8条 会議の傍聴を希望する者は、開会前に傍聴人受付において、当該申込手続を完了した上、係員の指示に従い入場しなければならない。

- 2 傍聴人の定員は、10名とし、先着順によるものとする。
- 3 次のいずれかに該当する者は傍聴することができない。
  - (1) 凶器を携帯している者
  - (2) 酒気を帯びていると認められる者
  - (3) その他会議を妨害し、又は人に迷惑を及ぼすと認められる者
- 4 傍聴人の数が第2項に規定する定員に達したときその他必要があるときは、入場を制限し、又は拒絶することができる。
- 5 傍聴人は、次に掲げる行為をしてはならない。
  - (1) 写真、映画等を撮影し、又は録音等をすること。ただし、あらかじめ議長の許可を受けた場合の当該行為を除く。
  - (2) 私語、談話又は拍手をすること。
  - (3) 議事に批評を加え、又は賛否を表明すること。
  - (4) その他会議の妨害となるような挙動をすること。

6 傍聴人が前条の規定に違反する場合、議長は、これを制止し、その指示に従わないときは、これを退場させることができる。

7 この条に規定していないことであっても、議長は、傍聴について臨機の処置をとることができる。  
(委員への謝金の支払)

第9条 本市職員（市議会議員を除く。）以外の委員には、協議会への出席に対する謝金として、日額10,000円を支給する。

(守秘義務等)

第10条 委員は、職務上知り得た秘密を他に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11条 協議会の庶務は、都市部建築指導課において処理する。  
(その他)

第12条 この要綱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。

付 則

この要綱は、平成28年7月25日から実施する。

## 参考資料9

### 「特定空家等に対する措置」等に関する基準

平成27年12月22日 制定

#### 1 特定空家等の認定基準

空家等対策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2条第2項で、特定空家等とは、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。

- 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
  - 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
  - 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
  - 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
- また、「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(以下「ガイドライン」という。)において、特定空家等の判断の参考となる基準が示されている。このことから特定空家等の認定基準は、ガイドライン〔別紙1～4〕に準拠するものとする。

#### 2 特定空家等への措置(助言又は指導、勧告等)

法第14条による「特定空家等に対する措置」について、ガイドラインでは「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについて、以下のことを総合的に判断するべきであるとされている。

- ① 周辺の建築物や通行人等に対しての悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- ② 悪影響の程度と危険等の切迫性

このことからガイドラインを参考に、①周辺への悪影響の有無を別表1により判断する。周辺への悪影響の判定項目のいずれかが「有」の場合は、②悪影響の程度と危険等の切迫性について、別表2により総合的に判断する。判定項目のいずれかが高いもの(判定B)、著しいもの(判定C)については、助言又は指導の措置を講ずるものとする。

また助言・指導の措置を講じたにもかかわらず、改善がみられない場合、判定項目のいずれかが著しいもの(判定C)については、勧告等の措置について検討する。

#### 3 緊急安全措置

吳市空家等の適切な管理に関する条例(平成25年吳市条例第17号)第7条第1項において、空家等が緊急に危険を回避する必要のある状態にあり、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る場合は、当該危険を回避するために必要と認める最低限の措置(以下「緊急安全措置」という)をとることができると規定している。

「緊急安全措置」について対象となる空家等は、別表1及び別表2により周辺への悪影響の程度及び危険等の切迫性が著しいもの(判定C)について総合的に判断するものとする。

#### ガイドラインにおける「特定空家等」の判断の参考となる基準

〔別紙1〕～〔別紙4〕※ガイドラインを別途掲載しているため、記載(略)

## 特定空家等の認定基準【調査票】

区分	項目			状態
保安上 危険	1 建 築 物	(1)倒壊等 のおそれ	イ 建築物全体	部材の破損や不同沈下等により建築物が著しく傾斜している。
			(イ)基礎・土台	亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生している。
			(ロ)構造耐 力上主要 な部分	腐食又は蟻害によって大きな断面欠損が発生している。
			(ロ)柱・はり等	基礎と土台に大きなずれが発生している。
			(柱、はり、筋交い)	柱、はり、筋交いに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生している。
		(2)脱落、飛散のおそれ	(ア)屋根、ひさし等	腐食又は蟻害によって大きな断面欠損が発生している。
			(ロ)外壁	柱と梁におおきなずれが発生している。
			(ハ)看板、給湯設 備等	不陸、剥離、破損又は脱落が発生している。
			(ニ)屋外階段、バ ルコニー	緊結金具に著しい腐食が発生している。
			(ホ)門又は扉	剥離、破損又は脱落が発生している。
		2 擁 壁		転倒、剥離、破損又は脱落が発生している。
				支持部材に著しい腐食等が発生している。
				腐食、破損、脱落、傾斜が発生している。
				ひび割れや破損が発生している。
				傾斜している。
衛生上 有害				表面の水のしみ出し、水抜き穴のつまり、ひび割れ等が発生している。
				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。
				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。
景観上 支障				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。
				(1)景観に関するルール
				景観計画の制限に著しく適合しない状態となっている。
				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。
				(2)その他周囲の景観と著しく不調和
その他 生活環境 の保全 のため 不適切				看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損し、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。
				(1)立木
				立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、道路や隣地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)動物等
				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。
				動物の毛、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。
				(3)不適切な管理
				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ものが容易に侵入できる状態で放置されている。
				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。

別表1

## 周辺への悪影響の有無

項目		判定項目	判定
立地環境 (建築物を含む。)		悪影響の大きさ、敷地境界線から当該部分までの距離等、立地環境の状況を総合的に判断する。 立地の地域(用途地域、防火指定の有無等) 隣地の状況(建築物の有無、用途、利用の有無等) 道の状況(通行量、幅員等) 道の種類(緊急避難道路、通学路等)	
建築物の周辺状況	倒壊のおそれ	倒壊等のおそれのある建物で、当該おそれのある部分から道路境界線又は隣地境界線までの水平距離が当該部分の高さ以内であり、次に掲げる要件を満足するもの (1) 隣地又は道路は、当該建物の高さより低い位置にあること。 (2) 隣地は、現に使用されている敷地であること。	
	脱落・飛散のおそれ	脱落・飛散のおそれがある建物で、脱落・飛散のおそれのある部分から道路境界線又は隣地境界線までの水平距離が当該部分の高さのおおむね2分の1以内であり、次に掲げる要件を満足するもの (1) 隣地又は道路は、当該建物の高さより低い位置にあること。 (2) 隣地は、現に使用されている敷地であること。	

【判定】有、無

別表2

## 悪影響の程度と危険等の切迫性

項目		判定項目	判定
悪影響の程度	建築物	建築物不良度判定表（別表3）	
	その他	社会通念上許容される範囲を超えるか否か、悪影響を及ぼす範囲の広さ等を総合的に判断する。	
危険等の切迫性	これまでの経緯、悪影響の進行度、及ぼす範囲等を総合的に判断する。 危険等の切迫性の判定表（別表4）		

【判定】A:低い、B:高い、C:著しい

別表3

## 建築物不良度判定表

項目	箇所	判定項目	評点	
建物の構造の腐朽又は破損の程度	基礎、 土台、柱 又ははり	柱が傾斜しているもの、土台、柱又ははりが腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
		基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台、柱又ははりの数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	外壁	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により下地の露出しているもの	15	
		外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴が生じているもの	25	
	屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15	
		屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒の垂れ下がったもの	25	
		屋根が著しく変形したもの	50	
評点の合計				
【判定】A:低い(100点未満)、B:高い(100点以上150点未満)、C:著しい(150点以上)			判定	

別表4

## 危険等の切迫性の判定表

項目		判定項目	判定
1	悪影響の緊急度	<input type="checkbox"/> 劣化等は見受けられない。	A
		<input type="checkbox"/> 劣化等はあるが、当面周囲に影響はない。	B
		<input type="checkbox"/> 劣化等により、直ちに周囲に影響がある。	C
2	悪影響の範囲	<input type="checkbox"/> 隣地のみに影響がある。	A
		<input type="checkbox"/> 隣地及び道路に影響がある。	B
		<input type="checkbox"/> 隣地、接する道路を超える範囲又は公共交通等に影響がある。	C
	備 考	悪影響の範囲は、次の事項を勘案の上、判断する。 • 立地の状況（敷地の高低・建物の密集度） • 隣地の状況（建物の有無・利用の有無） • 道路等の状況（通行量・幅員） • 公共交通等（JR運行路線・バス路線・緊急避難路・通学路路等）	
総合判定 (AAはA CCはC AA・CC以外はB)			
※B判定の場合で、地理的条件及び気象条件等を勘案し、影響範囲が広範に及ぶと推測できる場合は、C判定とする。			

## 参考資料 10

### 「特定空家等への措置」のフロー図 (建築物)



## 「特定空家等への措置」のフロー図（建築物以外）



## 参考資料 1 1

### 呉市空家等対策連携会議設置要綱

#### （目的）

第1条 この要綱は、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）、呉市空家等の適切な管理に関する条例（平成25年呉市条例第17号）その他の空家等対策を推進するための関連法令等の規定に基づく当該空家等の適切な管理等又は活用に係る施策を総合的かつ計画的に推進するに当たり、本市及び当該施策に係る機関等（以下「関係機関等」）で構成する呉市空家等対策連携会議（以下「会議」という。）を設置することにより、各関係機関等相互間における更なる連携を図り、かつ、協力を深め、もって、安全で安心なまちづくりと地域の振興に寄与することを目的とする。

#### （協議事項）

第2条 会議における協議事項は、空家等対策の推進に係る次に掲げる事項とする。

- (1) 合同による講演会、住民無料相談会等の開催に関する事項。
- (2) 関係機関等における連携体制の構築に関する事項。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、関係機関等における連携に資すると認められる事項に関する事項。

#### （会議の構成員）

第3条 会議は、第1号から第6号までに掲げる関係機関等の構成員でそれぞれの機関等において指名されたもの及び第7号に掲げる部に属する職員で市長が指名したものを持って構成する。

- (1) 広島法務局
- (2) 広島司法書士会
- (3) 広島県土地家屋調査士会
- (4) 広島県建築士会呉地区支部
- (5) 呉建設工業協同組合
- (6) 公益社団法人広島県宅地建物取引業協会呉支部
- (7) 呉市都市部

#### （会議の庶務）

第4条 会議の庶務は、呉市都市部建築指導課において処理する。

#### （その他）

第5条 この要綱に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、会議における協議を経た上、市長が別に定める。

#### 付 則

この要綱は、平成28年6月22日から実施する。

参考資料 12

呉市空家等対策計画作成協議会 委員名簿

法の区分	氏 名	役 職 等 名
市町村長	新 原 芳 明	呉市長
市町村議会議員	岩 原 昇	呉市議会副議長
学識経験者 (税務)	浅 井 公 子	税理士 呉市空家等対策審議会委員(副会長) 呉市固定資産評価審査委員会委員
学識経験者 (建築)	篠 部 裕	呉工業高等専門学校教授 呉市空家等対策審議会委員(会長)
学識経験者 (建築)	武 内 盟 子	広島県建築士会呉地区支部女性部会代表 呉市空家等対策審議会委員
学識経験者 (法務)	日 野 真 裕 美	弁護士 呉市空家等対策審議会委員 呉市法令遵守審査会委員
学識経験者 (行政)	古 田 康 博	広島県行政書士会 呉支部副支部長
学識経験者 (不動産)	村 石 雅 昭	(公社)広島県宅地建物取引業協会 呉支部支部長呉市空家等対策審議会委員 呉市空家等対策審議会委員

任期： 令和2年12月10日～令和4年12月9日

※ 学識経験者の方については、50音順で記載をさせていただいています。

## 呉市空家等対策計画

発行：平成29年3月  
呉市都市部建築指導課

〒737-8501  
呉市中央4丁目1番6号  
TEL：0823(25)3514  
FAX：0823(24)6831  
E-mail：kensidou@city.kure.lg.jp