

# 第2次呉市空家等対策計画 (素案)

令和 年 月  
呉市



# 目 次

## 第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的 .....	1
2 計画の位置付け .....	5
3 計画期間 .....	6
4 計画の対象 .....	6

## 第2章 空家等に関する現状と課題

1 呉市の空家等の現状 .....	7
2 呉市の空家等に関する課題 .....	24

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

1 基本理念 .....	28
2 基本方針（施策の方向性） .....	29

## 第4章 空家等の基本的施策

1 空き家化の予防（発生抑制） .....	30
2 空家等の利活用等の促進 .....	31
3 管理不全な状態の解消 .....	33
4 跡地の利活用 .....	38

## 第5章 空家等対策の計画的推進

1 空家等対策の実施体制 .....	39
2 空家等対策計画の検証及び見直し .....	42

## 〈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	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則.....	資 5
3	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 6
4	「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 22
5	呉市空家等の適切な管理に関する条例.....	資 52
6	呉市空家等の適切な管理に関する条例施行規則.....	資 54
7	行政代執行法.....	資 57
8	「特定空家等に対する措置」等に関する基準.....	資 59
9	「特定空家等への措置」のフロー図.....	資 63
10	呉市空家等対策計画作成協議会運営要綱.....	資 65
11	呉市空家等対策計画作成協議会委員名簿.....	資 67
12	呉市空家等対策連携会議設置要綱.....	資 68
13	地区別空き家分布状況図.....	資 69
14	これまでの空家対策の取組状況.....	資 87

## 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)  
(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)  
(最終改正 : 令和3年6月30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』  
(平成27年5月26日付け)  
(改正 : 令和2年12月25日付け国住備第107号 総行地第190号)  
(最終改正 : 令和3年6月30日付け国住備第62号 総行地第98号)

### ○ 条例

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) 平成25年6月17日公布  
(改正 : 平成27年呉市条例第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・その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態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だ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 計画の趣旨

## 1 計画策定の背景と目的

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、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す状況を踏まえ、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月に施行されました。

一方で、空家等の問題は、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、平成26年11月に「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「特措法」といいます。）」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。

本市においては、特措法の施行を契機に、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年3月に「呉市空家等対策計画」（以下「前計画」といいます。）を策定し、空家等対策に取り組んできました。

前計画の策定から6年が経過し、人口減少等により、今後も更なる空家等の増加が見込まれる中、国においては、空家等の発生抑制、利活用、除却等の取組みをさらに推進するため、特措法に基づき国が示す「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」といいます。）等が改正されるとともに、空家等の問題にも関連する所有者不明土地の問題の解決に向け、土地基本法、不動産登記法及び民法が改正されています。

このような中、本市の空家等対策をより一層推進していくため、「第2次呉市空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を策定します。

## 1 空家等の対策に関する取組の経緯

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】



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】



平成 29 年度

「呉市空家等対策計画」（前計画）の策定  
【策定：H29.3】



令和 2 年度

「呉市空家等対策計画」（前計画）の一部改定

- 改定内容
  - ・計画期間の延長（4年→6年（R4年度まで））
  - ・「住宅・土地統計調査」の調査結果を最新のものに更新
  - ・特措法等に基づく措置等の取組状況を更新
  - ・計画の成果目標の見直し

【策定：R3.3】



令和 4 年度

「第 2 次呉市空家等対策計画」の策定



## 2 国の動向

### (1) 特措法に関する基本指針及びガイドラインの改正(令和3年6月30日改正)

主な改正内容として、次の項目について記載されました。

#### ① 基本指針

- ・ 固定資産税等の住宅用地特例について、家屋の使用や管理状況、所有者等の状況等から客観的にみて、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には住宅に該当せず、特例が適用されないことの明確化
- ・ 特定空家等の対象に「将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される」空家等が含まれる旨の明確化
- ・ 所有者等の所在を特定できない場合等における、市町村長による民法上の財産管理制度の活用

#### ② ガイドライン

- ・ 将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例示
- ・ 空家等の所有者等の特定に係る調査手法、国外居住者の調査方法及び所有者等を特定できない場合の措置

### (2) 関係する法令の改正

近年の空家等に関する法令の改正の主なものとして、以下の改正が行われています。

#### ① 土地基本法の改正(令和2年4月1日施行)

- ・ 土地所有者等の土地の利用及び管理並びに取引を行う責務、その所有する土地に関する登記手続その他の権利関係の明確化等の措置についての努力義務、国又は地方公共団体が実施する土地に関する施策に協力する義務が明確化されました。

#### ② 不動産登記制度の見直し(不動産登記法の改正)

##### ア 相続登記の申請の義務化(令和6年4月1日施行)

- ・ 相続によって不動産(土地・建物)を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請が必要になります。

##### イ 住所等の変更登記の申請の義務化(令和8年4月までに施行)

- ・ 登記簿上の所有者については、その住所等を変更した日から2年以内に住所等の変更登記の申請が必要になります。

ウ 相続人申告登記の創設（令和6年4月1日施行）

- ・ 登記簿上の所有者について相続が開始したことで、自らがその相続人であることを登記官に申し出ることによって、相続登記の申請義務を履行することができるようになります。

③ 民法のルールの見直し（令和5年4月1日施行）

ア 所有者不明土地・建物の管理制度

- ・ 調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになります。

イ 管理不全状態にある土地・建物の管理制度

- ・ 所有者による管理が不十分であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地・建物について、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって、その土地・建物の管理を行う管理人を選任してもらうことができるようになります。

## 2 計画の位置付け

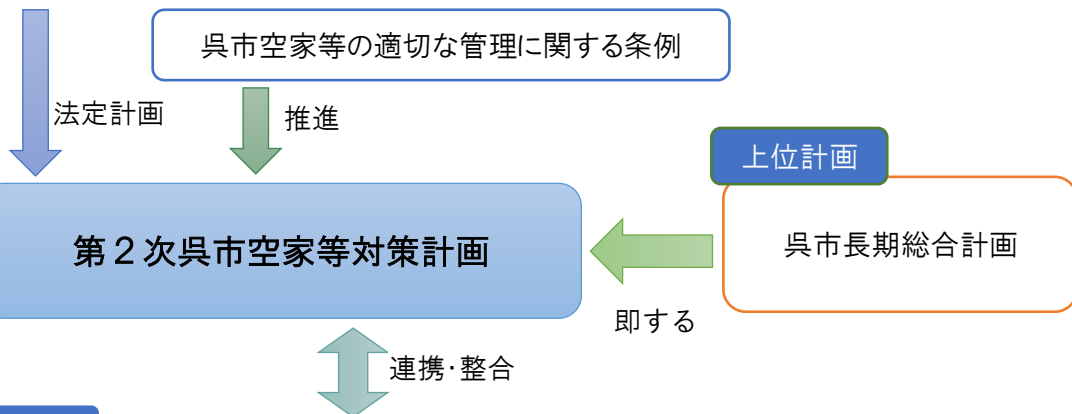
本計画は、特措法第6条に規定する「空家等対策計画」として策定するものであり、特措法及び条例に基づき、空家等対策の推進に当たっての基本的な指針とするものです。

本計画は、本市の最上位計画である「呉市長期総合計画」に即し、「呉市都市計画マスタープラン」、「広島県空き家対策対応指針」などの各種関連計画等との連携・整合を図っています。

### 【計画の位置づけ】

#### 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(基本指針)



#### 関連計画等

広島県空き家対策対応指針

呉市都市計画マスタープラン

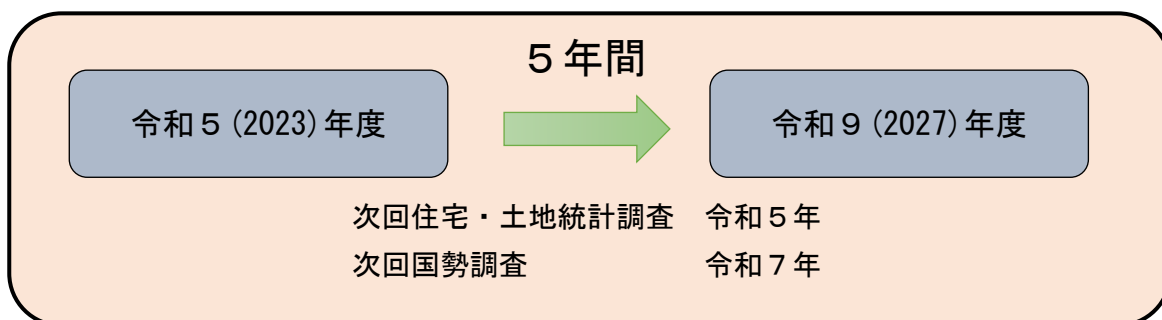
住生活基本計画（広島県計画）

呉市立地適正化計画

### 3 計画期間

本計画の期間は、令和5（2023）年度から令和9（2027）年度までの5年間とします。

ただし、本市の空家等対策を取り巻く状況の著しい変化が生じた場合は、必要に応じて、適宜見直しを行うこととします。



### 4 計画の対象

#### 1 対象とする空家等の種類

本計画では、特措法第2条第1項に規定する「空家等」を対象とします。なお、同項に規定する「空家等」は、全ての建築物を対象としていますが、本市における空家等は、一戸建ての住宅の占める割合が高いことから、本計画においては、一戸建ての住宅を中心に整理・記載をします。

#### 2 対象区域

市内全域を対象区域とします。

## 第2章 空家等に関する現状と課題

### 1 呉市の空家等の現状

#### 1 空き家増加の構造的背景

##### (1) 人口及び年齢3区分別人口の推移

###### ① これまでの人口推移

令和2年の国勢調査における呉市の人口は、約214,600人であり、過去20年で約15%以上減少しています。

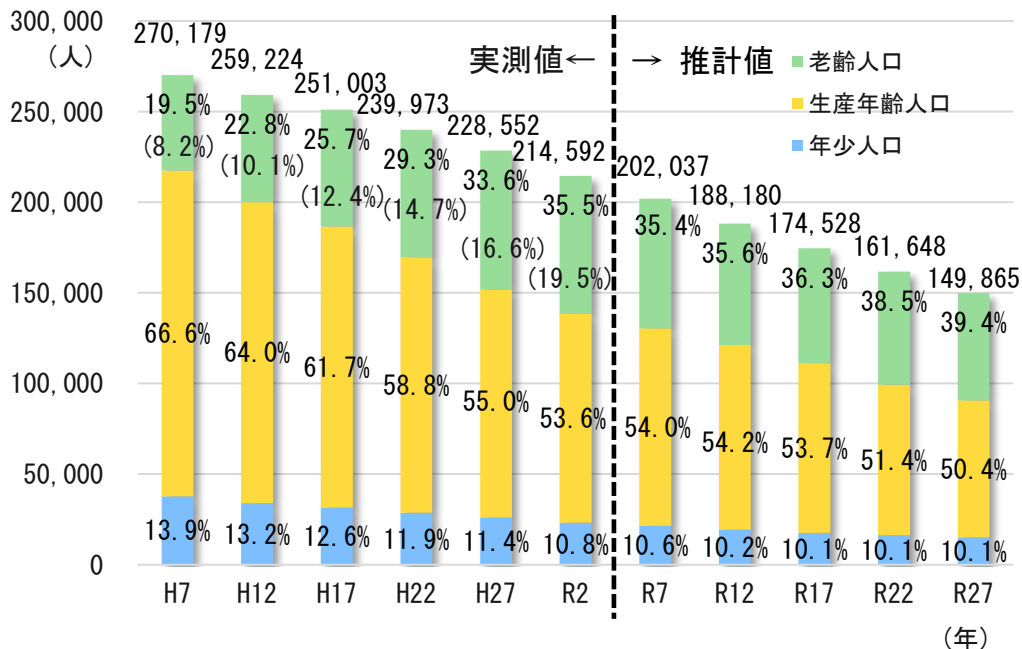
特に、平成27年から令和2年の5年間で、約14,000人が減少しており、広島県内市町村では、最も人口減少数が多い状況です。

###### ② 今後の人口推移

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計によると、令和27年の人口は、約149,900人で、令和2年と比較して約30%、約64,700人の減少が見込まれます。

65歳以上の高齢人口の割合（高齢化率）は、令和27年に39.4%になると見込まれています。

【人口の推移】



出典：平成7年～令和2年は、総務省統計局「国勢調査」

令和7年～令和27年は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」  
(平成30(2018)年推計)

※ 高齢人口(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

※ 人口は現在の市域で算出(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。)

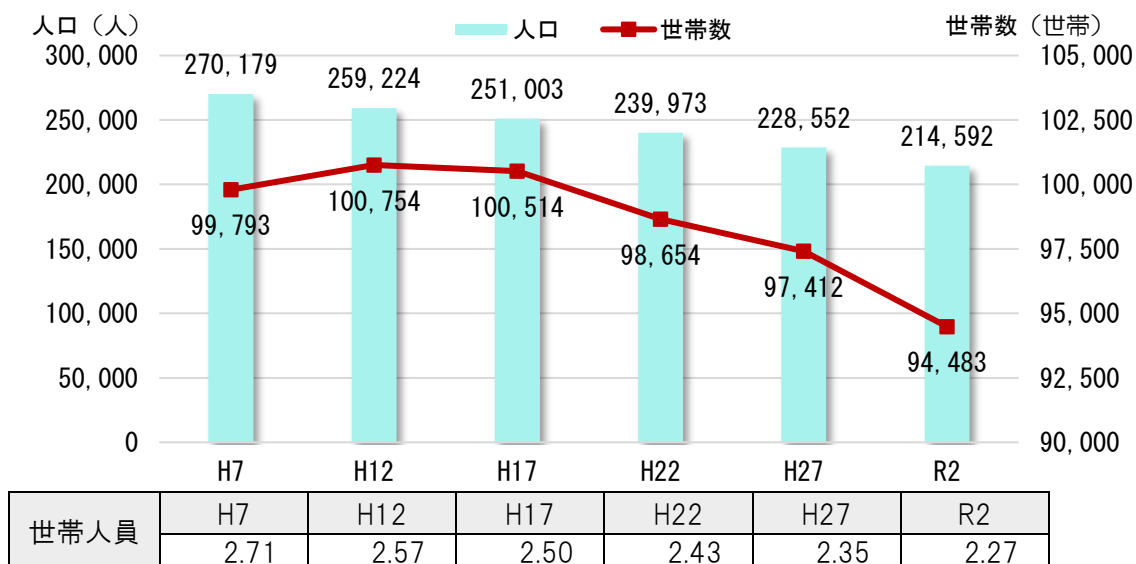
令和2年までは、総人口と各年齢区分の合計を一致させるため、年齢不詳者を各年齢区分により按分して集計

## (2) 世帯数の推移

令和2年の国勢調査における呉市の世帯数は、約94,500世帯であり、平成12年頃をピークに減少しています。

また、1世帯当たりの人員（世帯人員）も減少しています。

### 【世帯数の推移】



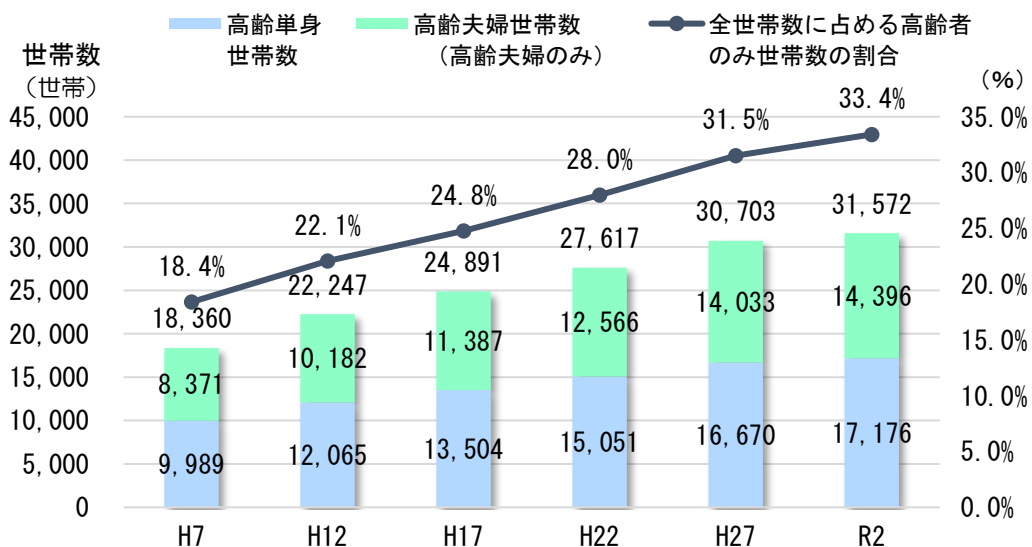
出典：総務省統計局「国勢調査」

※ 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

※ 世帯人員＝総人口/世帯数により算出

一方、65歳以上の高齢者のみ世帯数（高齢単身世帯数・高齢夫婦世帯数）は約31,600世帯であり、また、その全世帯数に占める割合は約33%であり、いずれも増加傾向にあります。

### 【高齢者のみ世帯数の推移】



出典：総務省統計局「国勢調査」

※ 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。

### (3) 地区別の状況

#### ① 人口

人口が多い3地区に総人口の約6割が集中しています。(中央地区：49,650人，広地区：45,323人，昭和地区：31,779人)

また，令和2年の高齢化率は，広地区を除く17地区で全国平均値(28.8%)を上回っており，特に，倉橋地区や安芸灘諸島の下蒲刈・蒲刈・豊浜・豊地区の高齢化率は，50%を上回るなど，総じて高い状況です。

地区別の5年間(H27～R2)の人口推移を比較すると，減少数については，中央・昭和・阿賀・広・音戸地区で，1,000人を超える減少数となっています。

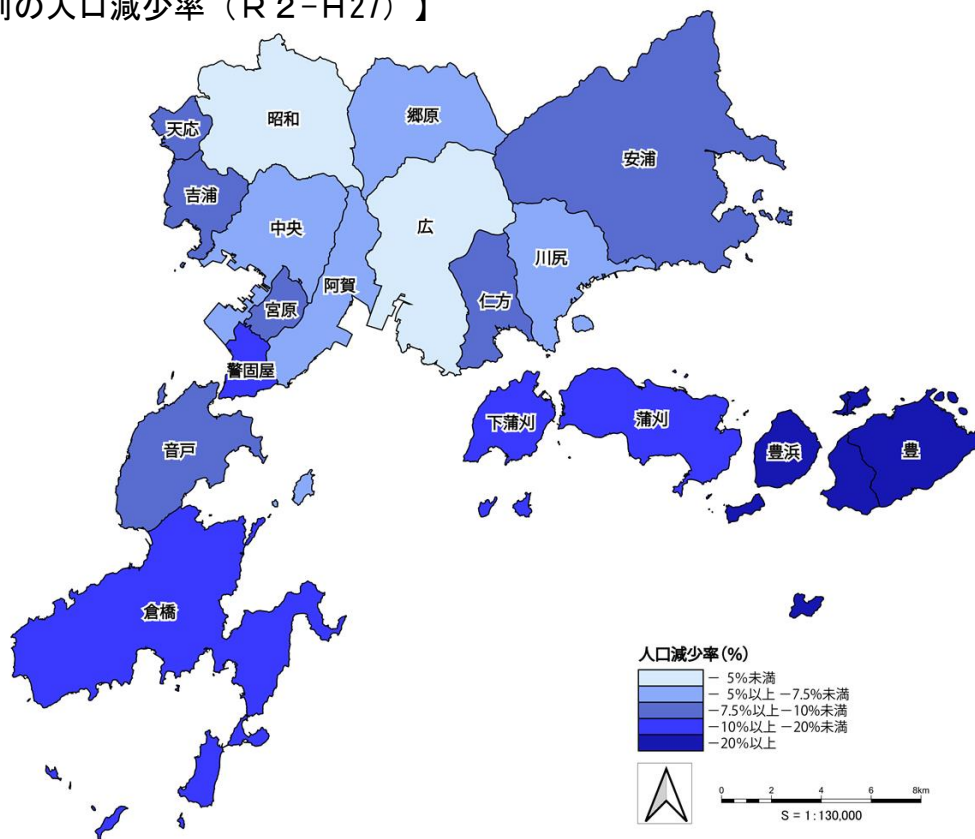
一方，減少率においては，中央・昭和・広地区は市全体の減少率(▲6.1%)を下回る状況となっていますが，他の地区では，市全体の減少率を上回っており，特に，警固屋・倉橋・下蒲刈・蒲刈・豊浜・豊地区では減少率が10%を超える状況となっています。

#### 【地区別の人口】

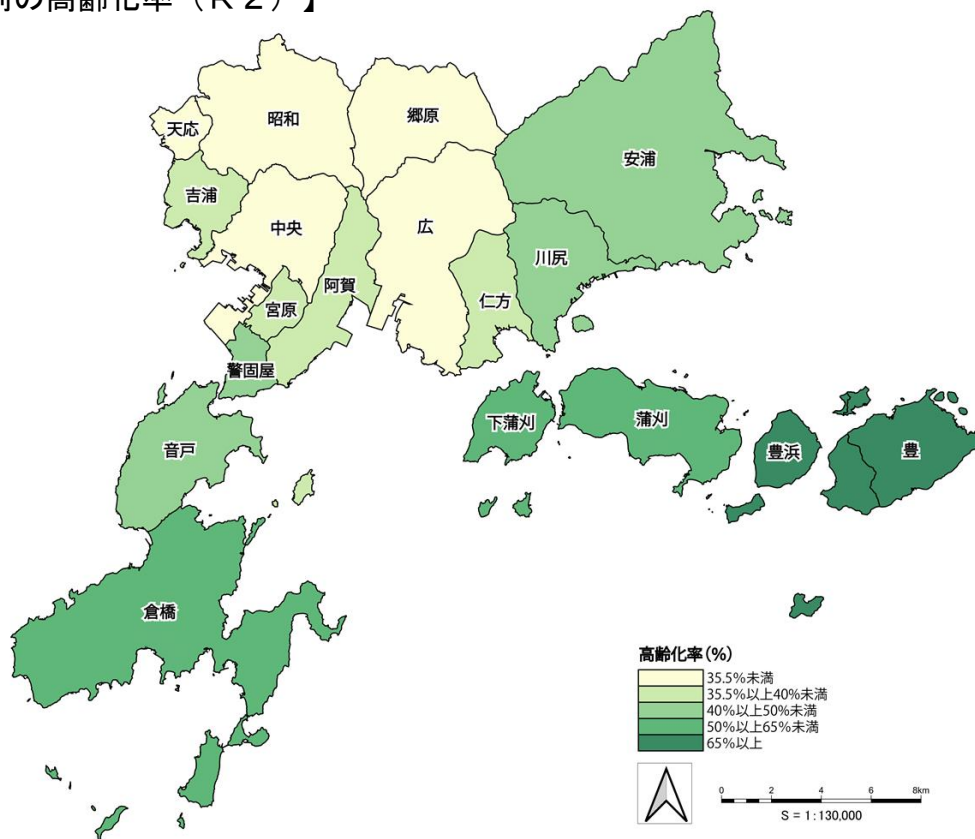
地区	H27		R2			比較(R2-H27)	
	人口(人)	割合	人口(人)	割合	高齢化率	増減数(人)	増減率
中央	52,248	22.9%	49,650	23.1%	33.8%	▲2,598	▲5.0%
宮原	7,309	3.2%	6,690	3.1%	37.4%	▲619	▲8.5%
警固屋	4,737	2.1%	4,047	1.9%	47.6%	▲690	▲14.6%
吉浦	10,297	4.5%	9,391	4.4%	35.5%	▲906	▲8.8%
天応	4,018	1.8%	3,622	1.7%	34.8%	▲396	▲9.9%
昭和	33,237	14.5%	31,779	14.8%	35.0%	▲1,458	▲4.4%
郷原	5,076	2.2%	4,742	2.2%	31.3%	▲334	▲6.6%
阿賀	16,140	7.1%	15,128	7.0%	37.9%	▲1,012	▲6.3%
広	46,350	20.3%	45,323	21.1%	25.7%	▲1,027	▲2.2%
仁方	6,351	2.8%	5,839	2.7%	39.1%	▲512	▲8.1%
川尻	8,372	3.7%	7,796	3.6%	40.0%	▲576	▲6.9%
安浦	10,861	4.8%	9,885	4.6%	41.5%	▲976	▲9.0%
音戸	11,643	5.1%	10,616	4.9%	46.1%	▲1,027	▲8.8%
倉橋	5,391	2.4%	4,676	2.2%	54.1%	▲715	▲13.3%
下蒲刈	1,463	0.6%	1,288	0.6%	53.9%	▲175	▲12.0%
蒲刈	1,662	0.7%	1,423	0.7%	63.2%	▲239	▲14.4%
豊浜	1,489	0.7%	1,172	0.5%	72.2%	▲317	▲21.3%
豊	1,908	0.8%	1,525	0.7%	69.2%	▲383	▲20.1%
全市	228,552	100.0%	214,592	100.0%	35.5%	▲13,960	▲6.1%

出典：総務省統計局「国勢調査」

【地区別の人口減少率（R2-H27）】



【地区別の高齢化率（R2）】



出典：総務省統計局「国勢調査」



## ② 世帯数

地区別の5年間（H27～R2）の世帯数の推移を比較すると、昭和・郷原・川尻地区では僅かに増加していますが、他の地区は、総じて減少しており、中央地区では、全市減少世帯数の1/5に当たる約600世帯が減少しています。

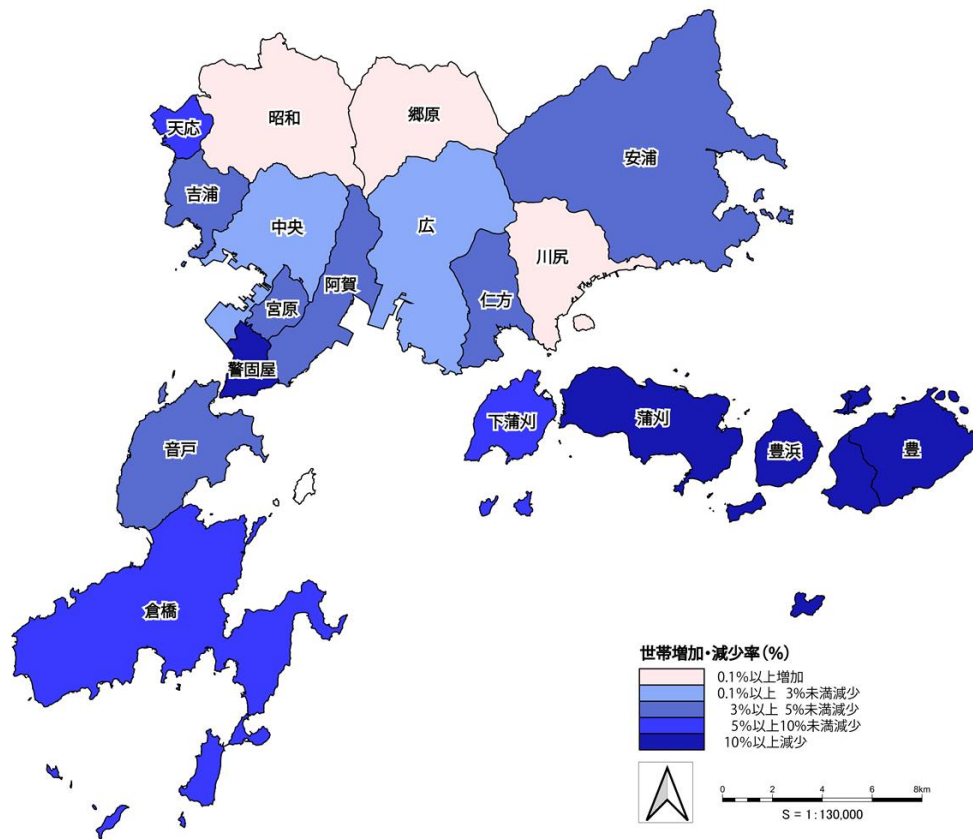
また、警固屋・蒲刈・豊浜・豊地区では減少率が10%を超えています。

### 【地区別の世帯数】

地区	H27		R2		比較(R2-H27)	
	世帯数(世帯)	割合	世帯数(世帯)	割合	増減数(世帯)	増減率
中央	22,753	23.4%	22,162	23.5%	▲591	▲2.6%
宮原	3,397	3.5%	3,296	3.5%	▲101	▲3.0%
警固屋	2,205	2.3%	1,939	2.1%	▲266	▲12.1%
吉浦	4,472	4.6%	4,317	4.6%	▲155	▲3.5%
天応	1,699	1.7%	1,584	1.7%	▲115	▲6.8%
昭和	12,864	13.2%	12,985	13.7%	121	0.9%
郷原	1,646	1.7%	1,659	1.8%	13	0.8%
阿賀	6,843	7.0%	6,596	7.0%	▲247	▲3.6%
広	20,009	20.5%	19,570	20.7%	▲439	▲2.2%
仁方	2,642	2.7%	2,513	2.7%	▲129	▲4.9%
川尻	3,534	3.6%	3,580	3.8%	46	1.3%
安浦	4,388	4.5%	4,225	4.5%	▲163	▲3.7%
音戸	5,207	5.3%	4,969	5.3%	▲238	▲4.6%
倉橋	2,466	2.5%	2,231	2.4%	▲235	▲9.5%
下蒲刈	649	0.7%	606	0.6%	▲43	▲6.6%
蒲刈	847	0.9%	760	0.8%	▲87	▲10.3%
豊浜	815	0.8%	659	0.7%	▲156	▲19.1%
豊	976	1.0%	832	0.9%	▲144	▲14.8%
全市	97,412	100.0%	94,483	100.0%	▲2,929	▲3.0%

出典：総務省統計局「国勢調査」

【地区別の世帯増減率（R2-H27）】



出典：総務省統計局「国勢調査」

## 2 空家等の現状

### (1) 住宅・土地統計調査から見た空き家の状況

#### ① 住宅・土地統計調査の概要

住宅・土地統計調査は、総務省統計局が実施する全国を対象とする統計調査であり、調査単位区内から抽出した住宅等や世帯を対象とする標本調査です。

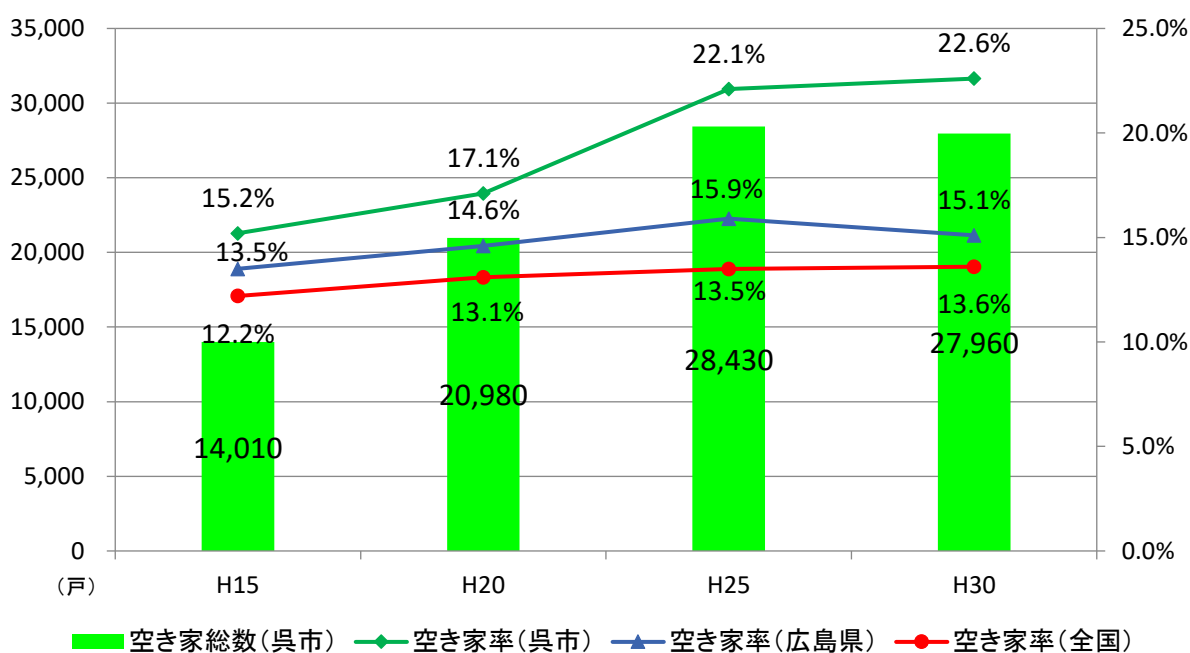
住宅・土地統計調査による空き家は、調査時において人が居住していない共同住宅の一室も含めて空き家の対象としており、比較的短期の空き家も含まれます。このため、特措法に規定する空家等とは異なります。

#### ② 本市における空き家数・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戸であり、10年前の平成20年と比較して、約1.3倍に増加しています。

また、平成30年の住宅総数は123,500戸であり、住宅総数に対する空き家の割合（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。

【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）

### ③ 空き家の種類別・建て方別の状況

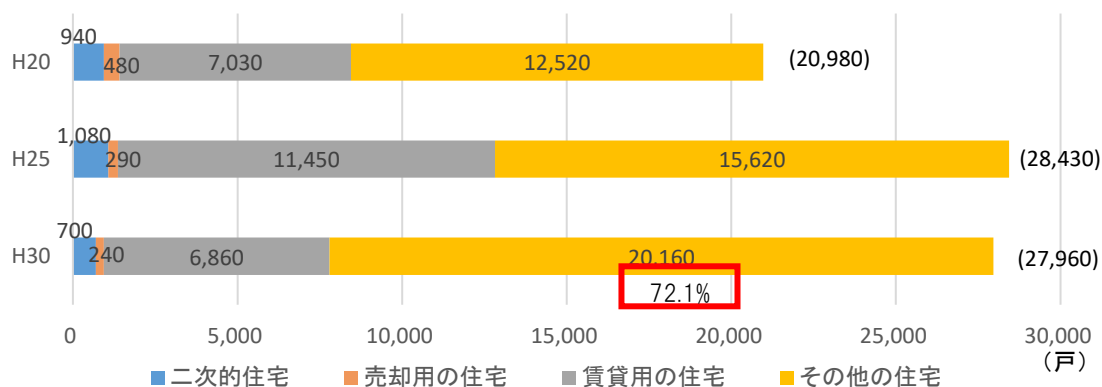
「住宅・土地統計調査」における「空き家」は、「二次的住宅（別荘等）」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の四つに分類されています。

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）

空き家の種類別で見ると、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。

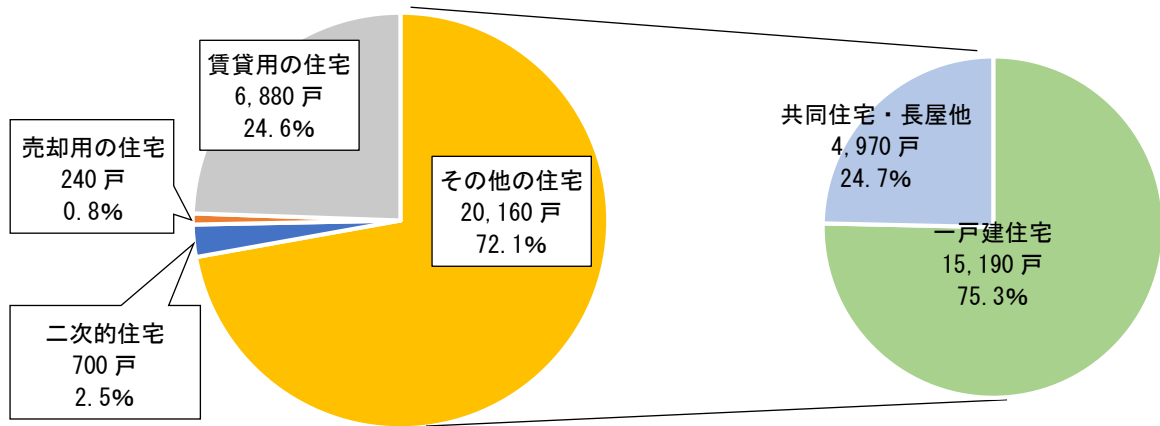
【空き家の種類】



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。

【「その他の住宅」における建て方別】



出典：平成30年「住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

## (2) 空き家実態調査の結果

### ① 空き家実態調査の概要

「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、空き家実態調査（以下、「実態調査等」といいます。）を実施しました。

調査目的	呉市内の空き家の正確なデータを抽出し、呉市における空家等の実態（空き家数、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。
調査期間	令和3年10月～令和4年5月
調査対象	市内全域の一戸建て住宅
調査方法	<p>国勢調査の調査区要図から、空き家候補を抽出し、水道の閉栓状況により、1年間使用実績のない物件を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：8,285戸）</p> <p>【空き家の定義】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>概ね年間を通じて、建築物の使用実績がないこと。 （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より）</li> <li>空き家の判定は、建物や庭等の状態、表札や郵便受け、ガス・電気メーター等、売家・貸家の表示等を確認</li> </ul>
調査項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の用途、階数、構造、老朽度</li> <li>建物の外観（建物の傾斜、屋根・外壁の状況等）による劣化度</li> <li>前面道路幅員（車両進入可否）</li> </ul>
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

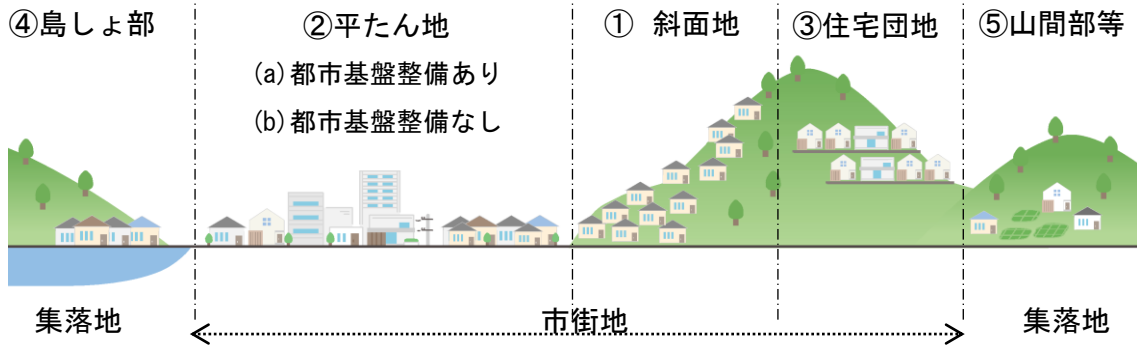
### 老朽度分類

分類	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

## ② 地域分類

本市の地域特性を踏まえ、次の五つの地域類型に分類します。

### 【地域類型のイメージ】



地域類型		地域特性
① 斜面地	・斜面地に形成された低層の戸建て住宅等を中心とする古くからある住宅地(傾斜がおおむね10%以上)	・自動車の進入が困難な狭あい道路が多い。 ・土砂災害警戒区域等の指定など、防災上の不安を抱えた地区が多い。
② 平たん地	都市基盤整備あり ・海岸沿いから山裾にかけての平たん地に形成され、都市基盤が整備された市街地	・土地区画整理事業や開発、宅地造成等が実施された場所などは、道路等の基盤が整い、良好な居住環境が形成されている。
	都市基盤整備なし ・上記以外の古くからの既成市街地	・まちなかに近接し利便性は高いが、狭あいな道路が多く、住環境上の問題を抱えている。 ・古い住宅等がまとまってある住宅密集地等が所在している。
③ 住宅団地	・高度経済成長期以降に整備された郊外部等の住宅団地	・計画的に整備された市街地で、良好な居住環境が形成されている。 ・世帯数が多く、人口密度が高いが、居住者の団地入居時期が同時期であることが多く、居住者の高齢化が急速に進行する。
④ 島しょ部	・倉橋島, 鹿島, 安芸灘諸島などの島しょ部にある農業・漁業に由来する古くからの集落地	・過疎地域であり、人口減少や高齢化が先行している。 ・都会にない豊かな自然環境を有しており、若者を始めとした都会からの移住希望者から注目を集めている。 ・古い住宅が多く、家屋等が狭い範囲に密集しており、自動車の進入・離合が困難な狭あい道路が多いなど、居住環境上の問題を抱える。
⑤ 山間部等	・上記以外の山間部等	・豊かな自然環境や営農環境と調和した昔からの農業集落などで、世帯数や住宅数が少ない。

③ 空き家数と老朽度

実態調査等の結果、呉市の一戸建ての空き家は、5,106戸でした。

このうち、「すぐに住めそうな空き家」(ランクA)が3,571戸(69.9%)、「少し手を加えれば住めそうな空き家」(ランクB)が809戸(15.8%)、「かなり手を加えなければ住めない空き家」(ランクC)が620戸(12.1%)、「老朽化が激しく危険な空き家」(ランクD)が106戸(2.1%)ありました。

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
空き家総数	3,571戸	809戸	620戸	106戸
5,106戸	4,380戸(86%)		726戸(14%)	

④ 周辺へ影響を与えるおそれのある空き家

実態調査等の結果、今後、倒壊した場合に周辺へ影響を与えるおそれがあると判定した空き家※は、老朽空き家(C・Dランク)726戸のうち、347戸ありました。

老朽空き家	
ランクC	ランクD
323戸	24戸
347戸/5,106戸(6.8%)	

※ 周辺へ影響を与えるおそれのある空き家

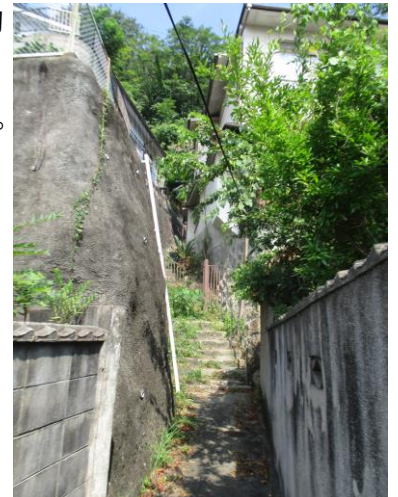
家屋等の隣地・道路までの水平距離が、該当空き家の高さの約1/2以内の場合、万一、当該空き家が脱落・飛散・崩壊した場合に、隣接地の家屋・道路等へ影響が生じる可能性があるとして判断される空き家

⑤ 車両の進入ができない空き家

実態調査等の結果、車両の進入できない空き家が、約半数ありました。

特にランクC・Dは428戸(59.0%)と多くなっています。

区分	全体	利活用可能な 空き家	老朽空き家
		ランクA・B	ランクC・D
空き家数	5,106戸	4,380戸	726戸
車両進入不可 空き家数	2,566戸 (50.3%)	2,138戸 (48.8%)	428戸 (59.0%)





## ⑥ 地区別の空き家状況

地区別の空き家数と世帯数の状況は、次のとおりとなっています。

地区	空き家数 (戸)		世帯数 (世帯)		地区内 空き家数の 空き家総数に 対する割合		地区内 空き家数の 地区内世帯数 に対する割合	
	地区 計	小計	地区計	小計				
中央	1,069	3,435	22,162	84,426 (89.4%)	20.9%	67.3%	4.8%	4.1%
宮原	308		3,296		6.0%		9.3%	
警固屋	267		1,939		5.2%		13.7%	
吉浦	235		4,317		4.6%		5.4%	
天応	102		1,584		2.0%		6.4%	
昭和	254		12,985		5.0%		1.9%	
郷原	39		1,659		0.8%		2.3%	
阿賀	361		6,596		7.1%		5.4%	
広	350		19,570		6.9%		1.7%	
仁方	109		2,513		2.1%		4.3%	
川尻	179		3,580		3.5%		5.0%	
安浦	162		4,225		3.2%		3.8%	
島 し よ 部	音戸	537	4,969	10,057 (10.6%)	10.5%	32.7%	10.8%	16.6%
	倉橋	472	2,231		9.2%		21.1%	
	下蒲刈	62	606		1.2%		10.2%	
	蒲刈	86	760		1.7%		11.3%	
	豊浜	298	659		5.8%		45.2%	
	豊	216	832		4.2%		25.9%	
計	5,106		94,483		100%		-	-

- ・ 地区内空き家数の空き家総数に対する割合は、中央地区が最も高く、続いて、音戸・倉橋地区が高い状況です。
- ・ 島しょ部の世帯数は市全体の約11%を占めている状況に対して、空き家数は市全体の約33%を占めています。
- ・ 「地区内空き家数の地区内世帯数に対する割合」は、豊浜地区が最も高く、続いて、豊・倉橋地区が高くなっている一方で、昭和・広地区が低くなっています。

⑦ 地域分類別の空き家状況

地域分類別の空き家状況は、次のとおりとなっています。

地区	ランクA・B(利活用可能な空き家)							ランクC・D(老朽空き家)						
	空き家数(戸)	地域分類						空き家数(戸)	地域分類					
		市街地			集落地				市街地			集落地		
		①斜面地	②平たん地		③住宅団地	④島しょ部	⑤山間部等		①斜面地	②平たん地		③住宅団地	④島しょ部	⑤山間部等
都市基盤整備あり	都市基盤整備なし		都市基盤整備あり	都市基盤整備なし										
中央	897	Ⅱ	Ⅲ	Ⅰ	Ⅳ		Ⅳ	172	Ⅰ	Ⅳ	Ⅱ	Ⅳ		Ⅳ
宮原	294	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	14	Ⅲ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
警固屋	240	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	27	Ⅲ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
吉浦	202	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	33	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ
天応	94	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	8	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
昭和	242	Ⅳ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅲ		Ⅳ	12	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
郷原	34	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ	5	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
阿賀	280	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	81	Ⅱ	Ⅳ	Ⅱ	Ⅳ		Ⅳ
広	304	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	46	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ
仁方	94	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	15	Ⅳ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ
川尻	158	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	21	Ⅳ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ
安浦	157	Ⅲ	Ⅳ	Ⅲ	Ⅳ		Ⅳ	5	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ	Ⅳ		Ⅳ
音戸	416						Ⅱ	121						Ⅰ
倉橋	436						Ⅰ	36						Ⅱ
下蒲刈	50						Ⅲ	12						Ⅲ
蒲刈	64						Ⅲ	22						Ⅲ
豊浜	241						Ⅱ	57						Ⅱ
豊	177						Ⅲ	39						Ⅱ
合計	4,380	1,321	113	1,263	194	1,372	117	726	243	7	170	2	287	17
割合(%)	100%	30.2%	2.6%	28.8%	4.4%	31.3%	2.7%	100%	33.5%	1.0%	23.4%	0.3%	39.5%	2.3%

集積状況の目安(ランクAB・CDの各合計空き家数に対する割合)

Ⅰ:10%以上, Ⅱ:5%以上10%未満, Ⅲ:1%以上5%未満, Ⅳ:1%未満

- ・ 利活用可能な空き家(ランクA・B), 老朽空き家(ランクC・D)ともに, 斜面地や都市基盤整備のない平たん地, 島しょ部に多く所在しています。
- ・ 中央地区の平たん地(都市基盤整備なし)と倉橋地区には, ランクA・Bが多く所在しています。
- ・ 中央地区の斜面地と, 音戸地区には, ランクC・Dが多く所在しています。

### ⑧ 地区別の空き家の分布状況

地区別の空き家の分布状況は、次のとおりとなっています。

(参考資料13 地区別空き家分布状況図)

地区	分布状況
中央	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平たん地の都市基盤が整備された市街地中心部では、比較的、空き家が少ない状況です。</li> <li>・すり鉢状の斜面地に、空き家が点在しており、地区別の空き家戸数は、市内で一番多い地区となっています。</li> </ul>
宮原	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山裾に広がる斜面地を中心に、空き家が点在しています。</li> </ul>
警固屋	
吉浦	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山裾から斜面地にかけて、空き家が点在しています。</li> <li>・平たん地の古くからの既成市街地にも空き家が所在している傾向があります。</li> </ul>
天応	
昭和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅団地を中心に、空き家が点在しています。</li> </ul>
郷原	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内の住宅団地にも空き家は所在していますが、多くは集落地に所在しています。</li> <li>・地区全体の空き家数は、少ない状況です。</li> </ul>
阿賀	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山裾に広がる斜面地を中心に、空き家が点在しています。</li> </ul>
広	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業が実施され、都市基盤が整った場所では空き家が少ないです。</li> <li>・山裾や沿岸部の斜面地などを中心に、空き家が密集しています。</li> </ul>
仁方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山裾を中心に空き家が点在しています。</li> </ul>
川尻	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平たん地の古くからの既成市街地から斜面地まで空き家が点在しています。</li> <li>・沿岸部にも空き家が点在しています。</li> </ul>
安浦	
音戸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿岸部の集落地を中心に空き家が所在しています。</li> <li>・家屋が密集した集落地では空き家も密集しています。</li> </ul>
倉橋	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海岸と山裾に挟まれた範囲に形成された集落地に空き家が密集しています。</li> <li>・下蒲刈、蒲刈地区は比較的空き家は少ない状況です。</li> </ul>
下蒲刈	
蒲刈	
豊浜	
豊	

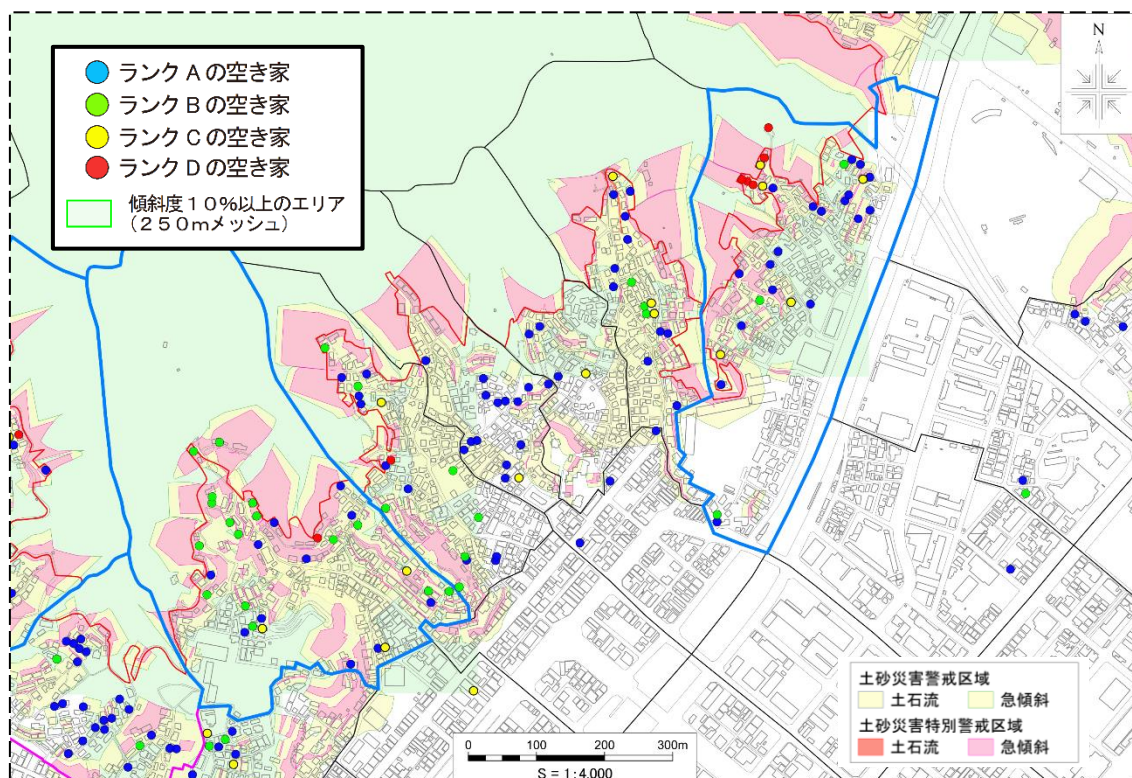
⑨ 土砂災害特別警戒区域内の老朽空き家数

土砂災害特別警戒区域は、急傾斜の崩壊等が発生した場合に、危害が生じるおそれがある区域であり、このような場所にも老朽空き家が所在しています。

地区	中央	宮原	警固屋	吉浦	天応	昭和	郷原	阿賀	広	
老朽空き家数	15	0	1	3	2	0	0	13	2	
地区	仁方	川尻	安浦	音戸	倉橋	下蒲刈	蒲刈	豊浜	豊	合計
老朽空き家数	2	3	0	9	4	2	0	5	5	66

- ・ 土砂災害特別警戒区域内における老朽空き家は、中央・阿賀地区が多い状況です。
- ・ 島しょ部（音戸・倉橋・下蒲刈・豊浜・豊地区）でも、老朽空き家が所在しています。

【中央地区-斜面地の空き家分布状況】



⑩ 前回の実態調査との比較

H27年度とR4年度との実態調査の比較を行い、空き家の状態の経年による推移を確認しました。

	ランク	H27年度		R4年度		H27～R4の変化(推計値)			
						計	解体数	新規空き家 又は ランク移行	ランク移 行数
利活用可能な空き家	A	2,266	92.3%	3,571	85.8%	+1,305	-238	1,667	-124
	B	1,985		809		-1,176	-425		124
老朽空き家	C	346	7.7%	620	14.2%	+274	-435 (-273)	875	-166
	D	10		106		+96	-70 (-45)		166
合計		4,607	100%	5,106	100%				

- ・ 前回調査時よりも空き家総数は増加しており、特に利活用可能なAランクの空き家が増加し、Bランクの空き家が減少しています。また、C・Dランクの老朽空き家についても増加しており、全空き家数に占める老朽空き家数の割合は前回調査7.7%に対し、14.2%と割合が高くなっています。
- ・ 前回調査からの空き家の各ランク間の移行数について推計を行ったところ、危険建物除却促進事業等により、一定数の老朽空き家の解体が進んだものの、BランクからCランクへ、CランクからDランクへの一定数の移行が進み、老朽空き家が増加しているものと考えられます。

※ 解体数は、資産税課が所有する家屋解体数の実数データと、リサイクル届を分析して算出した住み家と空き家の割合、空き家の老朽度を根拠として算出、配分した数値

※ ランク移行数は、H27調査とR4調査における同一家屋のランク移行状況を、市内の一部地区を対象として調査し、その割合を基に算出した数値

※ 新規空き家数は、Aランクの増加数(1,305戸)を基に、解体数とランク移行数を踏まえて算出した値(期間内の減少世帯数(約4,600世帯)や住宅数における一戸建ての割合(54.3%住宅土地統計調査)等を考慮すると、ある程度妥当な数値と思われる。)

※ ( )内は、解体数のうち危険建物除却促進事業(危険建物の倒壊等による危険を防止するために除却費用の一部を助成)の活用による解体数

## 2 呉市の空家等に関する課題

### 1 空き家の発生要因及び利活用等の阻害要因

居住者の死亡又は入院や高齢者施設等への入所の場合などに、空家等となるケースがありますが、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。

また、車両が進入できないなど、空家等の所在地によっては、利活用や売買に適してなく、活用することが困難な場合もあります。

#### (1) 所有者・相続の課題

##### ① 平たん地への住み替えの進展

- ・ 呉市は平たん地が少なく、これまで斜面地に多くの住宅が建設されていましたが、高齢化などの進行により、利便性の高い平たん地のマンション等への住み替えが増加しています。

##### ② 所有者等の不在・不明

- ・ 世帯主の高齢化に伴う施設等への入所などにより、所有者が不在となるケースが増加しています。
- ・ 相続登記等がなされてなく、相続人が多数となっている場合や、相続放棄等による所有者の権利関係が複雑化しているケースもあります。

##### ③ 遠方への居住

- ・ 所有者が市外など遠方に居住しているため、建物・地域等への愛着もなく、当事者としての意識が希薄化している傾向が見受けられます。
- ・ 遠方に居住しているため、定期的な管理も難しく、現況を把握していないケースも見受けられます。

##### ④ コミュニティの希薄化

- ・ 近所付き合いなどコミュニティの希薄化が進行したため、地域による互助や所有者への働き掛けが困難な状況になっています。

##### ⑤ 財産処分への抵抗感

- ・ 先祖から受け継いできた財産であるため、売買や賃貸に対する抵抗感を持つ所有者もいます。

##### ⑥ 相談先等の周知不足

- ・ 空き家を利用する方法や相談先が分からない所有者がいます。

##### ⑦ 経済的な負担

- ・ 除却や改修を実施する場合の費用が捻出できないなど、経済的な負担により、これらが進まないケースもあります。

## (2) 市場面の課題

### ① 志向の違い

- ・ 新築の持ち家に対する志向が強く、賃貸・中古住宅のニーズが低調な傾向が見受けられます。

### ② 中古住宅評価制度

- ・ 中古住宅の評価制度が浸透しておらず、住宅の状態や性能が分からないことが、流通が進まない一つの要因と考えられます。

### ③ 経済的な負担

- ・ 中古住宅を活用・流通する場合の耐震改修工事等の費用の捻出が困難なケースがあります。

### ④ 法的な制約

- ・ 建築基準法上の接道要件など満たされていないことから、建替え・売却が困難なケースがあります。

### ⑤ 物理的な制約

- ・ 狭い道路に面した土地・建物等もあり、車両の進入ができない敷地等もあることから、利活用や売却が困難なケースがあります。
- ・ 他人名義の土地を利用しなければ出入りができない敷地の場合、建設に必要な給排水設備工事等のための土地所有者との同意が必要となり、利活用・売買が困難なケースがあります。

## 2 空家等対策の課題と方向性

前計画に基づき、空家等の利活用の促進や管理不全な状態の解消などに取り組んできましたが、人口・世帯数の減少等が進行して、前回の実態調査に比べ、空き家が増加しています。加えて、適切に管理されていないことにより、空き家の老朽化等が進行して周辺へ影響を与えるおそれのあるものも生じています。

人口・世帯数の減少傾向は続く見込まれており、今後も空き家がさらに発生し、適切に管理されなければ、老朽化も進行するものと思われます。

こうした状況の中、空き家になる前の利用中の段階や、空き家となった直後の利活用可能な段階、適切に管理されず老朽化が進行している段階、周囲へ影響を与えるおそれがある段階、空き家を除却した後の跡地の段階といった各段階で対策を強化する必要があります。

また、本市では、空き家は、斜面地や都市基盤整備のなされていない平坦地、島しょ部に多く所在していることから、地域特性に応じた対策も必要です。特に車両の進入できない場所の空き家が多く、土砂災害特別警戒区域内にも老朽空き家が存在しているため、こうした状況を考慮し、空き家の利活用を進める必要があります。

前計画の四つの施策の方向性に沿って、次のとおり今後の取組みの方向性を整理します。

## (1) 空き家化の予防（発生抑制）

### ① 所有者への情報提供・意識啓発

- ・ 新たな空き家を発生させないため、所有者への管理責任に関する意識啓発や、空き家に関する支援制度等の情報提供を強化する必要があります。
- ・ 相続登記の義務化など、新たな制度の導入などについて、関係機関・関係団体等と連携した意識啓発が必要です。
- ・ 高齢者に対しては、意識啓発・情報提供のために、関係団体、民生委員やケアマネージャー等との連携による体制強化も有効と考えられます。

### ② 相談体制の充実

- ・ 市民が、空き家の利活用・管理等について、専門的な内容も含め、気軽に問い合わせや相談ができるよう、相談体制の充実を図ることが必要です。

## (2) 空家等の利活用等の促進

### ① 空き家バンクの充実

- ・ 移住・定住希望者は、立地条件など様々な希望があるため、移住・定住希望者が様々な条件からの閲覧が可能で、より分かりやすいホームページを構築することが必要です。

### ② 空き家の利活用支援

- ・ 空き家利用者のニーズに応じた、耐震化を始めとするリフォームへの支援など利活用のための費用負担の軽減策について検討することが必要です。
- ・ 地域の活性化や地域課題の解決につなげるため、地域に適した活用方法を行う場合の支援策について検討することが必要です。

## (3) 管理不全な状態の解消

### ① 行政による特措法に基づく措置等

- ・ 周囲に影響を与えるおそれのある空き家については、緊急性を考慮しながら、特措法に基づく改善措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を適切に講じることが必要です。

また、所有者不明の土地・建物等については、新たに創設された管理制度の活用について検討することが考えられます。



- ・ 空き家の所有者等に対し、適切に管理する責務や管理不全となった空き家を放置しておくことによるデメリット等に関する積極的な意識啓発・情報提供が必要です。

#### ② 空家等の所有者への支援制度

- ・ 空家等に発生する雑草や樹木の繁茂については、一度対応しても、その後、再び元の状態に戻るため、継続的な維持管理を促進する必要があります。
- ・ 除却費用等の経済的な負担を軽減するために、引き続き、除却工事費用等に対する支援が必要と考えられます。特に、本市では、地形的な制約や道路状況に応じた支援策の拡充も必要と考えられます。

#### ③ 地域や民間活力による管理不全状態の解消

- ・ 管理不全な状態の空き家や、新たな空き家の発生を随時把握出来るように、自治会等の団体と連携し、情報共有することができる体制づくりが有効と考えられます。
- ・ 遠方に居住している場合や、年齢的・体力的等の理由で管理が困難な所有者に対して、空家等の維持管理を行う団体等の紹介など、空家等の適切な管理を促進する必要があります。

### (4) 跡地の利活用

#### ① 跡地の利活用

- ・ 防犯性や防災性の向上を図るため、関係団体や地域住民等と連携して、跡地の流通や活用を促進する必要があります。
- ・ 狭小敷地や建築基準法上の接道要件を満たしていない空き家の敷地については、敷地の集約化や隣接地活用等、跡地を有効活用してもらうための支援策について検討することが必要です。
- ・ 狭あいな道路に面した空き家については、空き家の除却に併せて道路拡幅等により、周辺的生活環境の改善に取り組むことも有効と考えられます。

#### ② 跡地の適切な管理

- ・ 跡地の利活用に至らない場合には、所有者に跡地の適切な管理を促す必要があります。

## 第3章 空家等対策の基本的な方針

### 1 基本理念

適切に管理されていない空家等が増加することは、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すとともに、さらには地域コミュニティの低下や地域・都市全体の活力の低下を招くという認識の下、本市では、次の3点を空家等対策に関する基本的理念として、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、危険空き家の除却の促進や適切な管理を推進することにより、市民が安全・安心に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。

除却された跡地を含め、市場流通や利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。

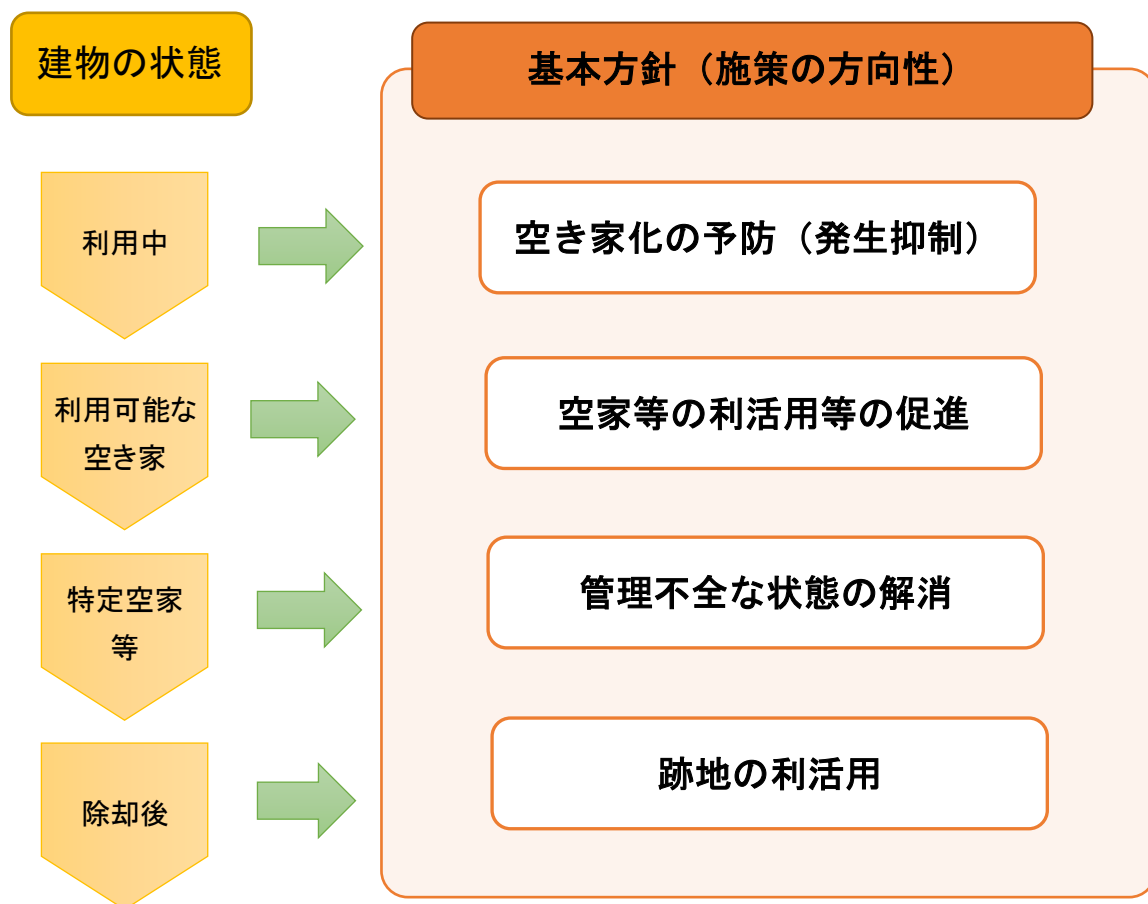
#### (3) 行政・地域住民・専門家団体等との連携・協働

総合的な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の推進を目指します。

## 2 基本方針（施策の方向性）

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、空家等の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。



## 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）

#### 1 空家等の所有者等への意識啓発及び情報発信の推進

空家等の所有者だけでなく、空家等を利用中の所有者等や市民に向けて、広報誌やホームページへの掲載、活用紹介リーフレットの備付け・配布、納税通知書へのリーフレット同封、地域での出前トークやパネル展・講演会・セミナーの開催等により、空家等を適切に管理する責務等についての意識啓発を行うとともに、相談窓口や支援制度等の空家等に関する積極的な情報発信を行います。



【出前トークの様子】



【活用紹介リーフレット】

#### 2 相談体制の充実

空き家に関する一元的な相談窓口を設置し、所有者等の相談に対応できる体制を整備します。

また、空き家に関わる相談は、相続や不動産など多岐にわたり、その対応には専門性を要するため、広島法務局や広島県宅地建物取引業協会呉支部など各種専門機関と連携した各種相談会の開催を始め、市民からの様々な内容の相談に対応できるよう、相談体制の充実を図ります。



【無料合同相談会の様子】



【空き家対策講演会の様子】

## 2 空き家の利活用の促進

### 1 空き家バンクの充実による利活用の促進

納税通知書の送付の機会等を通じ、空き家所有者に対し、空き家バンクへの登録を促すとともに、空き家の登録情報を充実させることや希望に沿った空き家を閲覧しやすくすることで、空き家の利活用を促進します。

また、空き家の流通促進と定住・移住人口の拡大のため、呉市移住定住ポータルサイトの活用等により、空き家の利活用事例の紹介や空き家バンク登録物件の所有者と定住・移住希望者等のマッチングを推進します。

小規模な農地等が付随した「農地付空き家」について、空き家バンクへの登録と定住・移住希望者等とのマッチングを促進します。

### 2 空き家の利活用支援

空き家の中古住宅としての流通を促進するため、若者層や定住・移住希望者等の住宅取得を支援します。

また、地域の実情に応じた実践的な空き家利活用策のアドバイスを行う専門家を派遣する「広島県空き家専門家派遣制度」※の活用や滞在しながら生活体験ができる移住お試し住宅としての活用を推進します。

さらに、自治会、NPOや民間事業者等と積極的な連携を図り、地域が主体となって空き家を交流スペース等として活用する場合の整備支援策を推進するなど、地域の活性化につなげる空き家の利活用を推進します。

**呉市新婚・子育て世帯定住支援事業**

新婚・子育て世帯が空き家を一戸建て住宅を購入した場合は **最大40万円**

基本額 **30万円** + 物件購入に超過した場合は **10万円**

※物件購入に超過した場合は、超過した金額に相当する範囲で支援額を減額します。

【支援対象】  
 ・本市に在住する20歳以上30歳未満の未婚者、または20歳以上30歳未満の既婚者（配偶者が本市に在住する者を含む）  
 ・本市に在住する子育て世帯（0歳以上12歳未満の子供を1人以上養育している世帯）  
 ・本市に在住する世帯（0歳以上12歳未満の子供を1人以上養育している世帯）  
 ・本市に在住する世帯（0歳以上12歳未満の子供を1人以上養育している世帯）

【申請期間】  
 令和5年10月1日～令和6年3月31日

【お問い合わせ先】  
 呉市建設部 住宅政策課 空き家バンクセンター  
 〒747-8501 広島県呉市本町1丁目1番1号 空き家バンクセンター  
 TEL: 082-225-2284 FAX: 0822-324-6421

新婚・子育て世帯定住支援リーフレット

**呉市移住希望者住宅取得支援事業**

呉市からの移住者が、空き家を一戸建て住宅を購入した場合は **最大100万円**

基本額 **50万円** + 新婚・子育て世帯の場合は **30万円**  
 物件購入に超過した場合は **10万円**  
 住宅の所有が個人1名の場合は **10万円**

※物件購入に超過した場合は、超過した金額に相当する範囲で支援額を減額します。

【支援対象】  
 ・本市に在住する20歳以上30歳未満の未婚者、または20歳以上30歳未満の既婚者（配偶者が本市に在住する者を含む）  
 ・本市に在住する子育て世帯（0歳以上12歳未満の子供を1人以上養育している世帯）  
 ・本市に在住する世帯（0歳以上12歳未満の子供を1人以上養育している世帯）  
 ・本市に在住する世帯（0歳以上12歳未満の子供を1人以上養育している世帯）

【申請期間】  
 令和5年10月1日～令和6年3月31日

【お問い合わせ先】  
 呉市建設部 住宅政策課 空き家バンクセンター  
 〒747-8501 広島県呉市本町1丁目1番1号 空き家バンクセンター  
 TEL: 082-225-2284 FAX: 0822-324-6421

移住希望者世帯定住支援リーフレット

※ 市町や地域の空き家活用に取り組む団体（自治会、商工会など）を支援するため、専門家を派遣し、「活用可能な空き家」の掘り起こし、空き家バンクへの登録の促進、地域の実情に応じた空き家活用策の実践的アドバイスを行う制度

### 3 良質な住宅ストックの形成に向けた住宅改修の推進

次世代へ住宅を引き継いで行くため、木造住宅耐震診断事業や木造住宅耐震改修助成事業等により、耐震性や省エネルギー性能の向上など住宅の性能や価値を高める所有者等によるリフォーム等を促進します。

#### 【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、木造住宅（長屋など含む）の耐震強度を診断します。（平成 14 年度創設）

##### ■ 木造住宅耐震改修等助成事業

- ・ 地震に対する安全性の向上のための、木造住宅の耐震改修・建替・除却費用の一部を助成します。（平成 17 年度創設，令和 4 年度改正<sup>※1</sup>）

### 4 中古住宅の流通促進に係る普及啓発及び情報提供

中古住宅の流通を促進するため、宅地建物取引業等に係る専門家団体と連携して、インスペクション<sup>※2</sup>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。

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。

※1 助成対象に「建替」及び「除却」を追加

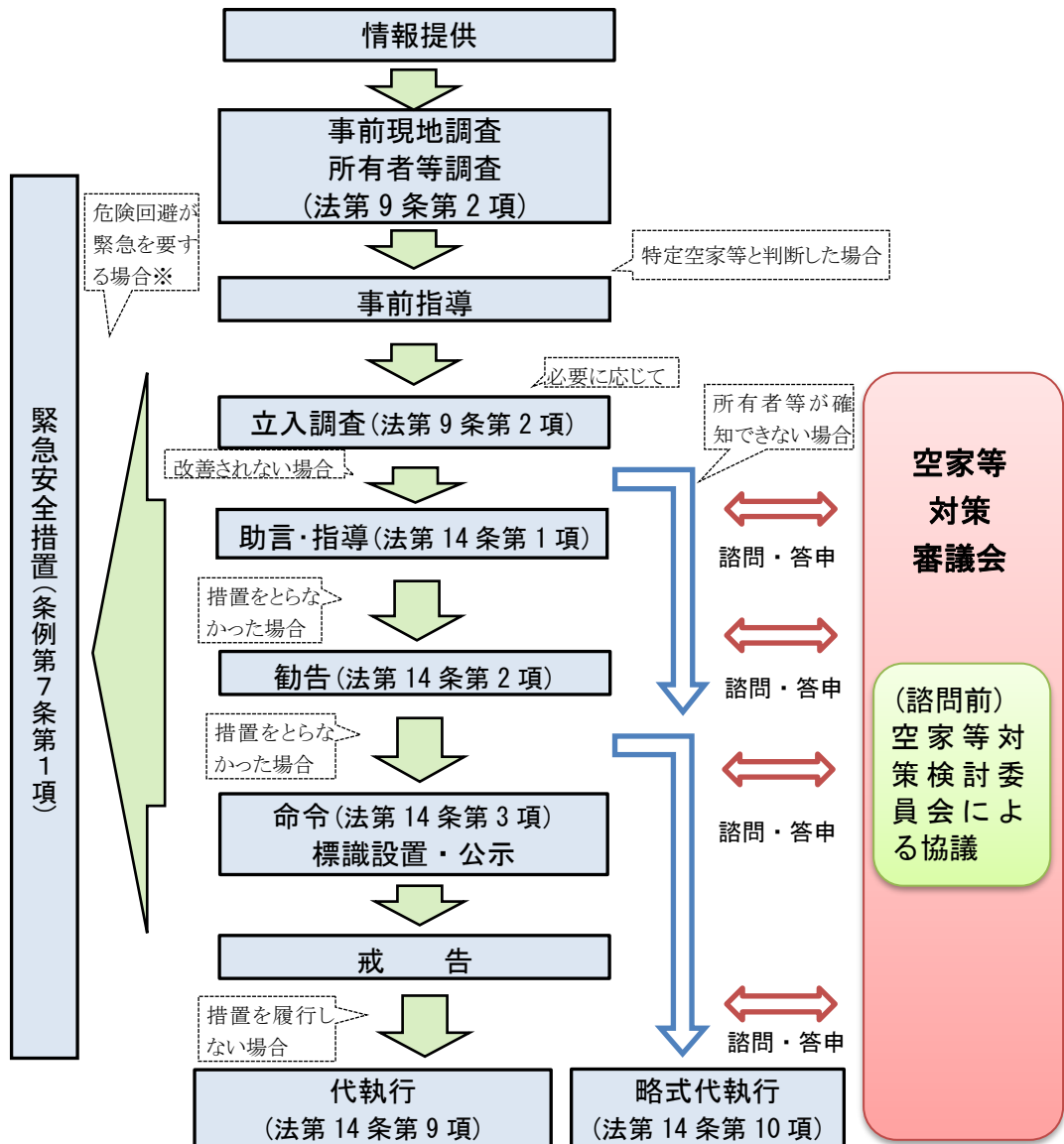
※2 目視等を中心とした非破壊による現況調査を行い、構造安全性や日常生活上の支障があると考えられる劣化事象等の有無を把握すること。

### 3 管理不全な状態の解消

#### 1 行政による特措法に基づく措置等

特定空家等について，特措法及び条例に基づく措置を適切に講じ，管理不全な状態の解消に取り組みます。

特定空家等に対する措置等(フロー図)



※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

#### 【特定空家等の認定及び特措法に基づく措置の判断】

特定空家等の認定及び特措法に基づく措置の判断については，国のガイドラインに準拠し本市が定めた『「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。）』に基づき行います。

**(1) 空家等の事前現地調査（特措法第9条第1項）**

- ・ 相談内容・情報提供の内容に応じて、「特定空家等」の対象物件等か否かの事前調査を行います。
- ・ 調査の実施に当たっては、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います（外観調査）。

**(2) 空家等の所有者等調査**

- ・ 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。

**(3) 特定空家等の判断・事前指導**

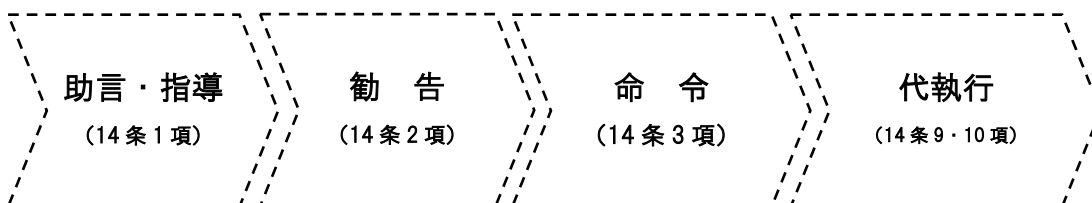
- ・ 特定空家等と判断される物件については，所有者等に対し維持管理についての事前指導を行います。
- ・ なお，特定空家等の所有者等が行方不明又は相続人がいないこと等により，必要な措置をとることができない場合は，不在者・相続財産管理人選任の申立てなど，法的手続きによる対応を検討します。

**(4) 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。

**(5) 特措法に基づく措置（法第14条第1項，第2項，第3項，第9項，第10項）**

- ・ 特定空家等については，特措法に基づき，助言・指導，勧告，命令，略式代執行，代執行を行うことで，安全性の確保等を図ります。
- ・ 特措法に基づく措置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ける協議，呉市空家等対策審議会への諮問・答申の手続（以下「措置の実施に関する手続」といいます。）を経た上で，当該措置の実施について決定します。





① 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，措置に関する手続を経た上で，所有者等に対し，助言・指導を行います。

② 勧告（法第 14 条第 2 項）

- ・ 助言・指導に対して改善が見られない場合には，改めて現況調査を実施し，勧告の必要性が認められるときは，措置の実施に関する手続を経た上で，所有者等に対し，勧告を行います。
- ・ なお，特措法に基づく「勧告」を行うことにより，固定資産税等の住宅用地の特例が解除されます。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の住宅用地(200 m <sup>2</sup> を超える場合は 1 戸当たり 200 m <sup>2</sup> までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※ アパート・マンション等の場合は，戸数×200 m<sup>2</sup>以下の部分が小規模住宅用地となります。

※ 併用住宅の場合は，建物の構造，階数，住宅としての利用部分の割合により，住宅用地となる面積が異なります。

③ 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，命令の必要性が認められるときは，措置の実施に関する手続を経た上で，所有者等に対し命令を行います。

④ 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，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，措置に関する手続を経た上で代執行を行います。

⑤ 略式代執行（法第 14 条第 10 項）

- ・ 必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、市の負担において、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について検討します。
- ・ 検討の結果、他に執るべき措置がないなど、略式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、措置に関する手続を経た上で略式代執行を行います。

(6) 条例に基づく緊急安全措置（条例第 7 条第 1 項）

- ・ 空家等が緊急に危険を回避する必要がある状態にあり、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、条例第 7 条第 1 項に基づき、当該危険を回避するために必要と認める最低限の措置を行います。

(7) 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。

【空家等の規制に関連する法令の例】

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）
宅地造成及び特定盛土等規制法	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 空家等の所有者等による適切な管理の促進

遠方に居住しているなど、適切な管理が難しい所有者をはじめ、空家等の所有者等をサポートし、適切な管理を促進するため、民間事業者等との連携を図り、空き家等管理サービスの充実を図ります。

### ■ 空き家等管理サービス事業者の登録

- ・ 遠方に居住する所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、市が登録する空き家等を管理するサービスを提供する事業者等の登録及び所有者等への事業者に関する情報提供等を行います。

登録事業者数：7者（令和4年4月1日現在）

## 3 空家等の所有者の自主的な改善の取組への支援

家屋の使用や管理状況、所有者等の状況等から客観的に見て、今後、人の居住の用に供される見込みがないと認められ、住宅に該当しないと判断されるものは、固定資産税等の住宅用地特例の対象外であることを踏まえ、課税の適正化を図り、所有者等による空き家の除却を促進します。

適切に管理がされていない特定空家等の所有者による、自主的な改善の取組を促進するため、危険空家等の除却等に要する費用負担の軽減により支援します。

自然災害の甚大化防止の観点から、土砂災害特別警戒区域内や狭あいな道路に面した場所の危険空家等の除却等に対する支援の充実を図ります。

### ■ 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ています。



【呉市危険建物除却促進事業による解体(事例)】

## 4 跡地の利活用

### 1 跡地の利活用の促進

空家等を除却した跡地の利活用を促進するため、跡地も含めて空き家バンクへの登録を促し、利活用希望者とのマッチングを推進します。

地域の安全・安心や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「呉市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た支援策を推進します。

老朽家屋等の除却を進め、跡地等を利活用していくため、ランドバンク※の活用等により、空き地等の適切な管理・流通・再生を図り、住環境の改善・向上のための基盤整備などを推進します。

自治会、NPOや民間事業者等と積極的な連携を図り、地域が主体となって跡地をオープンスペース等として活用する場合の整備支援策を推進するなど、地域の活性化につなげていきます。

### 2 跡地の適切な管理の促進

跡地の利活用に至らない場合等における跡地の適切な管理を促すため、所有者等への意識啓発や情報提供を行います。

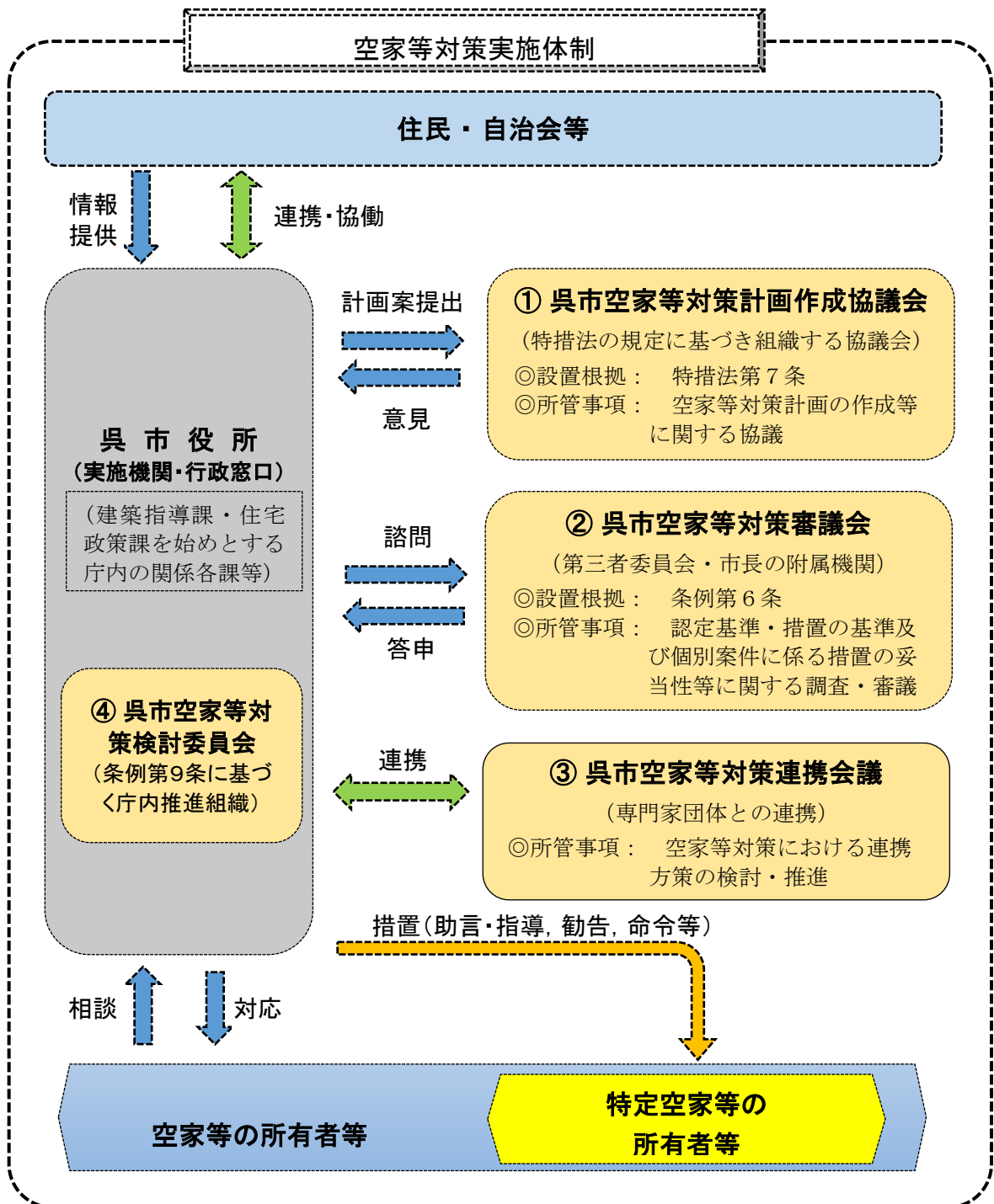
民間事業者等との連携を図り、遠方に居住している所有者等に対して、跡地の適切な管理の支援を行います。

※ 空き家や空き地などを取得し、周辺の土地を含めた地域を一体的に活用・再生すること

# 第5章 空家等対策の計画的推進

## 1 空家等対策の実施体制

空家等対策について実施体制を整備し、効果的に施策を推進します。  
 空家等対策の推進に当たっては、所在地、空家等の状況などの多岐にわたる空家等に関する情報を空家等管理台帳としてデータベース化・管理・更新を行い、個人情報の取扱いに最善の注意を払いつつ活用します。

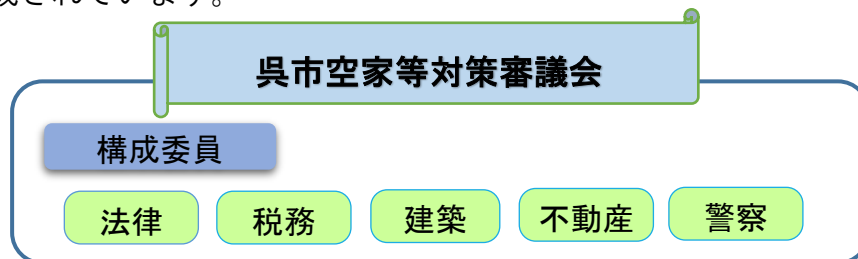


① 呉市空家等対策計画作成協議会（特措法に基づく協議会の組織）

- ・ 呉市空家等対策計画作成協議会は、特措法第7条の規定により、空家等対策計画作成等について協議を行う協議会であり、市長、市議会議員及び法務、不動産、建築、税務等の学識経験者からなる委員により構成されています。

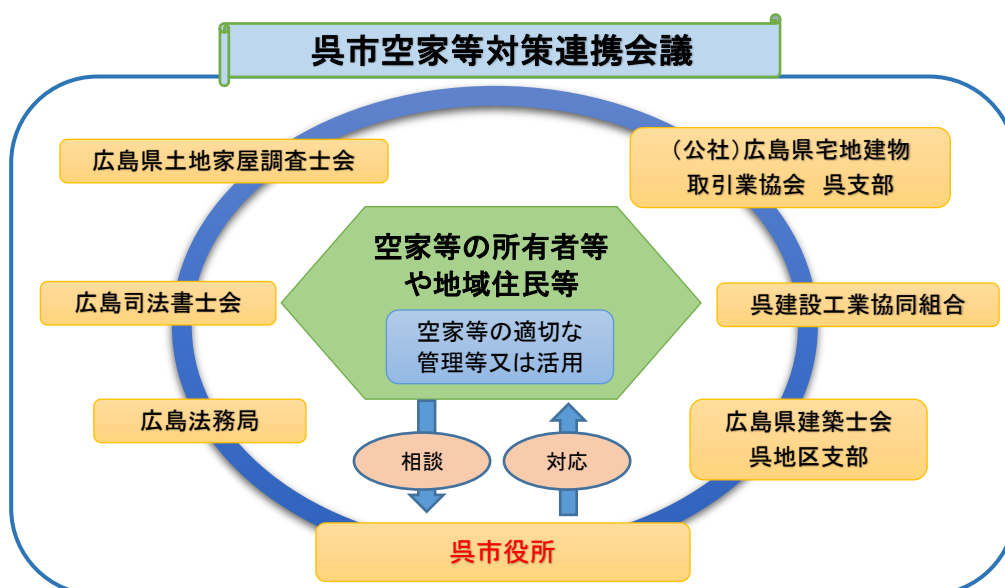
② 呉市空家等対策審議会（条例に基づく審議会組織）

- ・ 呉市空家等対策審議会は、条例第6条の規定により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・審議する第三者委員会（市長の附属機関）であり、法律・税務・建築・不動産等に知見を有する学識経験者及び市内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ています。



③ 呉市空家等対策連携会議

- ・ 呉市空家等対策連携会議は、地域住民等とも協力を深め、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、相談体制充実など空家等対策における連携方策を検討し推進する連携組織であり、本市の空家等対策における適切な管理等又は活用に係る施策に関係のある機関等により構成されています。



④ 呉市空家等対策検討委員会

- ・ 呉市空家等対策検討委員会は、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た庁内推進組織であり、課題の整理、問題解決手法の研究・政策立案等を所掌しています。

【関係部署の主な役割】

項目	内容	関係部署
相談窓口	空家等に関する相談全般 (適正管理や利活用など)	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
	税制上の措置に関すること	資産税課

## 2 空家等対策計画の検証及び見直し

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、その達成を目指します。

### 【計画の目標】

目標指標		現状 (令和4年度見込み)	目標 (令和5年度～令和9年度)
各種相談会	講演会等累計参加者数	990人 (H26～H30, R4)	1,000人
	相談会相談累計件数	155件 (H28～R2, R4)	180件
空き家 バンク件数	登録件数	473件 (H17～R4)	330件
	成約件数	256件 (H17～R4)	230件
老朽空き家の除却率		0%	50%
取組により利 活用された跡 地箇所数	利活用された跡地箇所数	0か所	10か所 (空き家バンクにおける空 き地成約件数を含む。)
	空き家バンクにおける空 き地成約件数	(再掲) 12件 (H17～R4)	

また、本計画の実効性を確保するため、毎年度、具体的施策の実施状況について点検を行い、呉市空家等対策審議会及び呉市空家等対策検討委員会において報告し、施策の有効性、効率性などの検証を行い、その結果を次年度の施策に反映させます。検証結果については、ホームページ等に掲載することなどにより、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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

#### （空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

#### （市町村の責務）

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

#### （基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

#### （空家等対策計画）

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - (2) 計画期間
  - (3) 空家等の調査に関する事項
  - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。  
（協議会）
- 第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。  
（都道府県による援助）
- 第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。  
（立入調査等）
- 第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。  
（空家等の所有者等に関する情報の利用等）
- 第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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、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（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第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（平成二十六年法律第百二十七号）第14条第1項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項国土交通省令・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（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

## 参考資料 3

### 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) (最終改正令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1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。

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きた。

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ていたところである。

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、平成27年5月26日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。今後、空家等の数の増加が見込まれ、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ことから、引き続き空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要がある。

#### (1) 空家等の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、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<sup>※1</sup>の数は849万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.6%となっている。また居住目的の住ない空き家<sup>※2</sup>の数は349万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%であるが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しているところである。一方で、法の施行以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され<sup>※3</sup>、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。）が組織される<sup>※4</sup>とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく特定空家等に対する措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約9.0万物件（令和元年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされ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、「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 「居住目的のない空き家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空き家をいい、「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。

※3 令和元年度末時点で全国の市町村の92%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和元年度末時点で全国の市町村の67%が既に組織済み又は組織予定あり。

## (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、周辺的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、また、土地基本法(平成元年法律第84号)第6条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第2条から第5条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨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の確に対応することが前提である。その上で、行政による対応としては、空家等の適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵かん養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

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、地域の实情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺的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、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いない空家等やその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、またそのようなおそれのあ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できるとされている。

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や、地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体と連携することも有効と考えられる。



### 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。」こととされている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、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の設置、協議会の構成員の仲介又はあつせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。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。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば特定空家等に該当するか否かの判断、法第12条に基づく情報提供・助言又は法第14条に基づく助言・指導、勧告の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したり、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。このほか、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、地域の空家等対策に取り組むNPO等の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（特別区の区長を含む。以下同じ。）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、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、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、特定空家等と認められる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、空家等対策に関係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で述べたとおり、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、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（法第7条第2項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの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、宅地建物取引士、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、郷土史研究者、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、地域の空家等対策に取り組む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。

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、市町村長が特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断の基準、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相談や、引っ越し等により今後長期間にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受け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できる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団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むNPO等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項において「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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態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、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。その際、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、(3)で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や地域の空家等対策に取り組むNPO等の団体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等に、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等の提供を求めることも可能である。

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ができ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事とされた。

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。一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第14条第10項に規定する「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」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、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

#### 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内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、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる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となるため、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、周辺的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22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するとともに、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。

空家等を有効に利活用するためには、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、都道府県又は市町村は空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスについて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や「全国版空き家・空き地バンク」に参画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することも考えられる。その際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号）、景観法、消防法（平成16年法律第110号）（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭

和23年法律第138号)等の関係法令を遵守するものとする。さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて有効活用することが期待でき、例えば、漁業集落等の狭隘あいな地区における駐車場や広場として活用することも考えられる。

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

促進特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。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観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。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、周辺的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。これに加え、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合(相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。)に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法(明治29年法律第89号)第25条第1項の不在者財産管理人又は同法第952条第1項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

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、法第14条第14項に基づくガイドラインにおいて、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、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。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、特定空家等にと認められる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、財政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(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、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成28年4月1日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（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日から令和5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、0



00万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）。また、令和元年度（平成31年度）税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。なお、本特例措置に関する事務手続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（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の1（200㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の2（200㎡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<sup>※</sup>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、特定空家等であって地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合には法に基づく措置の対象となるものであり、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、地方税法において、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ている（地方税法第349条の3の2第1項等）。なお、一7で述べたとおり、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、その所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づく勧告を行うことが可能である。

また、あわせて、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地につい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。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

## 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係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、周辺的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的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空家等対策計画を作成し、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

空家等対策計画の計画期間は、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、関連する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、空家等対策計画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しこの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する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて有効活用することに加え、例えば、漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

(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

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、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か否かについての基本的な考え方及びその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及び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

空家等を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空家等対策を推進するための数値目標や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策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項において、「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、住民が空家等対策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（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）、災害救助法（昭和22年法律第118号）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。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第6条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講じることが可能となる場合もある。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若しくは増加を抑制し、又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。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空き家対策の一体的な推進、空き家を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図る取組も重要となる。

#### (1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきものであることに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば1で述べたように、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の総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図るとともに、空家等となることが見込まれる住宅の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。あわせて、一8(2)で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また一2(3)で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却など幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

#### (2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の利活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

## 参考資料4

### 「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
  - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
  - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等対処方策
  - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
  - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

#### 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) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

#### 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) 動産等の取扱い
- (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」「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) 動産等の取扱い
- (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

[別紙5] 所有者等の特定に係る調査手順の例

[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（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）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、法第5条第1項に基づく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。）により示されている。法に基づく空家等対策のうち、特に、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、基本指針一3(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

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断することのできるものであることに留意が必要である。

空家等を特定空家等として判断した後、法に基づき、特定空家等に対する措置を講じるに当たっては、当該特定空家等の状態及び当該特定空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。上述したように、特定空家等については幅広く対象と判断することのでき



るものであるため、周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階において所有者等による自主的な対応を促す観点から、そのまま放置すれば将来的に周辺の生活環境への悪影響が顕在化することが予見されるものとして早期に特定空家等として判断し、所有者等に対する法第14条に基づく助言又は指導を開始することも考えられる。

なお、基本指針一3(1)のとおり、法第2条第1項の「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」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

## 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、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。

また、1.のとおり、そのまま放置すれば著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となることが予見される空家等については幅広く特定空家等に該当するものと判断し、周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階から、法第14条に基づく助言又は指導を行い、改善がなされない場合には勧告を行った上で、必要に応じて命令等の実施を検討することも考えられる。

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って、

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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告した場合は、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。

なお、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、当該家屋が特定空家等に該当するか否かに関わらず、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地につい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。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては都。以下同じ。）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

## (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の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺的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

空家等に係る具体の事案に対し、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ず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が考えられる。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（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、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合に応急措置を実施する観点からの災害対策基本法（昭和36年法律第223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、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、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。

### (1) 所有者等の特定に係る調査方法等

所有者等の特定に当たり想定される調査方法は主に、

- ・ 登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）の確認
- ・ 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）
- ・ 戸籍の確認（法定相続人の確認）
- ・ 固定資産課税台帳の記載事項の確認（所有者等の氏名及び住所）
- ・ 親族、関係権利者等への聞き取り調査
- ・ 必要に応じて実施する居住確認調査
- ・ 水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査
- ・ 公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- ・ その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）

が想定されるが、これらの調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに必要性を判断する必要があると考えられる。空家等の所有者等の特定に係る調査手順の例を〔別紙5〕に示す。また、所有者等の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士又は土地家屋調査士等の活用が有効である。

また、空家等について、相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりなされていない場合や相続人が多数となる場合等において相続人全員の所在が容易には判明しないときは、当該空家等への対応の緊急性等を勘案して、例えば判明した一部の所有者等に対して先行して必要な対応を行う旨の助言を行う等の対応も考えられる。また、相続人が多数となる場合にあっては、相続人の意向確認を行うに当たり、例えば、相続人のうちの特定の者に連絡役を依頼する方法、相続放棄を利用する方法、相続分を他の共有者等に譲渡してもらう方法により現在の所有者等の特定に係る事務や所有者等の特定後の対応を効率的に進めることが考えられる。

なお、所有者等が法人であることが判明し、当該法人が事業活動を行っていないと思われる場合は、当該法人の事業状況や代表者を把握するため、法人登記簿に記載されている代表者や役員、清算人等について自然人と同様の調査を行うことが考えられる。

### (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

(1) の調査において所有者等が国外に居住していることが判明した場合には、それまでの調査の過程でその氏名及び住所が判明した親族等の関係者への郵送等による照会等を行うとともに、市町村が法第10条第3項に基づく求めとして行う外務省の調査を利用することが考えられる。なお、当該調査を利用する際には、十分な資料が求められることに留意が必要となる。

また、所有者等が国内又は国外に居住する外国籍の者であることが判明した場合には、親族、関係権利者等（国外に居住する場合にあっては、納税管理人を含む。）への聞き取り調査等を行うほか、法第10条第3項に基づき、住居地の市町村への外国人住民登録の照会、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票の照会を行うことが考えられる。

### (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置

(1) 及び(2) の調査手法によってもなお、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）において、当該空家等が特定空家等に該当する場合にあっては、法第14条第10項に基づく略式代執行を行うことができる。そのほか、所有者等が自然人であるときは、

民法(明治29年法律第89号)第25条第1項又は第952条第1項に基づく財産管理制度を活用して、利害関係人等が家庭裁判所に不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行った上で、市町村が、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人又は相続財産管理人を名宛人として法第14条に基づく措置(同条第9項に基づく行政代執行を含む。)を行うことも考えられる。

借地上の建築物等の所有者等の所在が特定できない場合等は、敷地の所有者等が利害関係人として不在者財産管理人等の選任の申立てを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しない場合であっても、不在者財産管理人又は相続財産管理人が家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、許可を得て、当該空家等の売却処分・無償譲渡等の処分行為等を行うことが可能な場合がある。

なお、不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立ては、民法の規定に基づき利害関係人等が行うが、例えば、市町村が当該空家等の所有者等に対して債権を有しない場合や法第14条に基づく特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても、法に基づく措置の主体である市町村における申立てが認められる場合がある。また、当該空家等の敷地が所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)第2条第1項に規定する所有者不明土地に該当し、その適切な管理のため特に必要があると認められる場合には、同法第38条に基づき市町村長は不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

所有者等である法人が解散をしている場合等は、原則として、会社法(平成17年法律第86号)等の根拠法に基づく清算制度を活用して、解散後に存続する財産について清算を進めることとされている。清算人の全員について死亡が確認された場合等において空家等の譲渡を行うときなど、必要な場合には、地方裁判所に対して利害関係人等が清算人の選任の申立てを行うことが考えられる。

#### (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

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。

また、日本郵便株式会社に郵便の転送情報の提供を求める場合は、日本郵便株式会社から当該情報の提供を受けることが可能となる要件等を記載した「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン(平成29年総務省告示167号)の解説」(令和2年3月1日総務省)を参考にされたい。

## 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)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(イ)～(ニ)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(イ)又は(ロ)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(イ)～(ニ)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) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

### ① 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、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、例えば、直ちに屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれはないがこれらの部位が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないものの、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

### ② 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は、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、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、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

## 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实现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、具体の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的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条に基づく勧告、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か認められるか否か、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認しようとすることは、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を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）。

## ロ 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14条第1項から第3項までの施行」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のみをもって敷地内に立ち入れないとすると、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に入った結果、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、建築物等に立ちに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
- ・ 周辺的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的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った場合、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。

勧告に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、動産等（廃棄物を含む。以下「動産等」という。）に対する措置を含める場合は、勧告書（参考様式2）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令<sup>※1</sup>に従って適切に処理すべき旨を明記することが望ましい。

※1 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）などが挙げられる。

(ロ) 措置の内容は、周辺的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った場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる（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。

ニ 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の定めはないが、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なければならないとされている（法第14条第4項）。意見書及び証拠の提出は、命令の名あ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こととどまり、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。

命令に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、勧告で動産等に対する措置を含めている場合は、命令書（参考様式4）において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令<sup>※1</sup>に従って適切に処理すべき旨を明記することが望ましい。

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（平成26年法律第68号）第2条の規定により当該市町村長に審査請求を行うことができる。したがって、命令においては、同法第82条第1項の規定に基づき、

- ・ 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、書面で示さなければならない。

行政事件訴訟法（昭和37年第139条）第8条の規定により、当該命令について審査請求をせずに、当該市町村を被告とする行政訴訟によって、当該市町村長の処分の取消しを求めることもできることから、命令においては、同法第46条第1項の規定に基づき、当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者・当該処分に係る取消訴訟の出訴期間についても、書面で示さなければならない。

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（平成23年法律第51号）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内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、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、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）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的生活環境等の保全を図るといった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82条第1項及び行政事件訴訟法第46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. 二を参照されたい。

### 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82条第1項及び行政事件訴訟法第46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) 動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、命令で動産等に対する措置を含めている場合は、戒告書（参考様式6）又は代執行令書（参考様式7）において、

・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨

・ 特定空家等の除却により発生する動産等については、関係法令<sup>※1</sup>に従って適切に処理すべき旨

・ 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令<sup>※1</sup>に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来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、他法令<sup>※2</sup>や裁判例<sup>※3</sup>も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第497条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

※2 遺失物法（平成18年法律第73号）第7条第4項、河川法（昭和39年法律第167号）第75条第6項、都市公園法（昭和31年法律第79号）第27条第6項、屋外広告物法（昭和24年法律第189号）第8条第3

項などが挙げられる。

※3さいたま地裁平成16年3月17日

#### (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<sup>※4</sup>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）。

※4 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（昭和34年法律第147号）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を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、第1章3.(1)及び(2)の調査方法等により十分な調査を行っても所有者等を特定することができなければ、法第14条第10項の「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができない」場合に該当すると判断することができると考えられる。当該判断に当たっては、登記情報等一般に公開されている情報、住民票(除票を含む。)及び戸籍(除籍及び戸籍の附票(除票を含む。))をいう。)の情報、法第10条に基づく固定資産課税情報等に係る調査を行い、親族、関係権利者等への聞き取り調査等を必要な範囲について行うとともに、これ以外の調査方法等については、調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに、特定空家等が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の程度や当該特定空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性も踏まえ、必要性を判断することとなる。

## (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) 動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が所有者が不明の特定空家等の全部の除却であり、動産等に対する措置を含める場合は、事前の公告(法第14条第10項)において、

- ・ 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・ 特定空家等の除却により発生した動産等については、関係法令<sup>※1</sup>に従って適切に処理すべき旨
- ・ 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令<sup>※1</sup>に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、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、他法令<sup>※2</sup>や裁判例<sup>※3</sup>も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金(定めた保管期間が経過した動産で、民法第497条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。)及び有価証券については供託所(最寄りの法務局)に供託をすることも考えられる。

なお、特定空家等の所有者等に対して代執行費用に係る債権を有する市町村長が申し立てるなどして不在者財産管理人(民法第25条第1項)又は相続財産管理人(民法第952条第1項)が選任されている場合は、当該財産管理人に動産を引き継ぐ。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の

弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

#### (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。

〔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（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）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. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（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。）。</p> <p>(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。</p> <p>※ 「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</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul> <p>※ 「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）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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又は緊結金物に著しい腐食がある</li> </ul>	

<p>※ 「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)</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている</li> <li>・ 土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある</li> </ul>	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
<p>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、腐朽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。</p>	
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>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。</p>	

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
<p>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。</p>	
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>
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。</p>	
(ロ) 外壁	
<p>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。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 壁体の破損等により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> </ul>

	・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
【参考となる考え方】	
(a)「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。	
(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。	
(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】	
(a)「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、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が該当すると考えられる。	
(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。	
(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】	
(a)「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。	
(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。	
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>
【参考となる考え方】	
(a)「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱	

落しそうな状態が該当すると考えられる。  
 (b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。

2. 擁壁の状態

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul>
<p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>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）と変状点の組合せ（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。</p> <p>※ 「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）</p>	

〔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(著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合)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】

- (a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
  - ・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
  - ・ 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
  - ・ 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(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】

- (a) 「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・ ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、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。
- (b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
- ・ 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
  - ・ 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

〔別紙3〕 「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」  
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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

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

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

状態の例	・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
	・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。
	・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。



〔別紙4〕 「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」  
であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

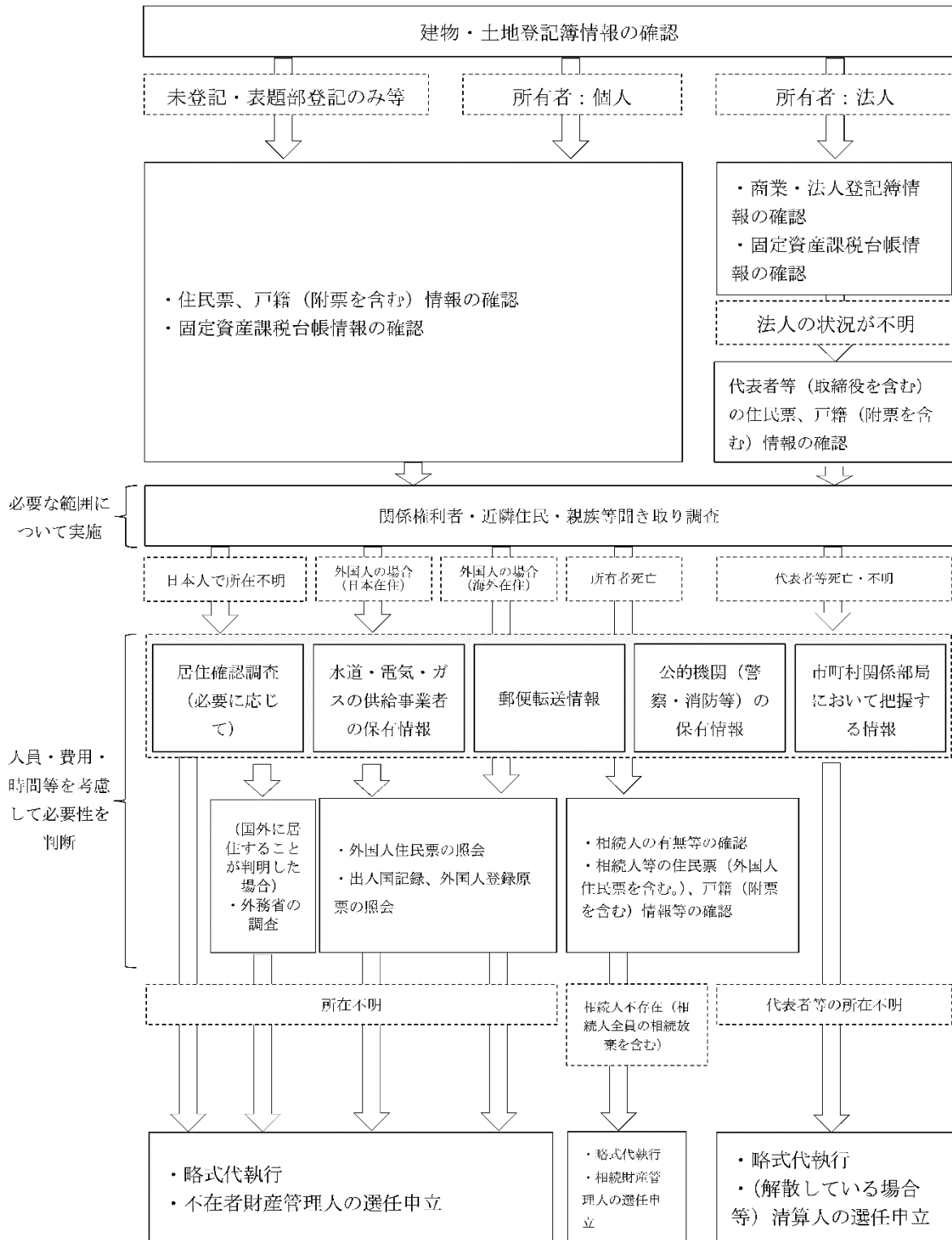
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



- [参考様式 1 : 第 9 条第 4 項 立入調査員証] (略)
- [参考様式 2 : 第 1 4 条第 2 項 勧告書] (略)
- [参考様式 3 : 第 1 4 条第 4 項 命令に係る事前の通知書] (略)
- [参考様式 4 : 第 1 4 条第 3 項 命令書] (略)
- [参考様式 5 : 第 1 4 条第 11 項 標識] (略)
- [参考様式 6 : 第 1 4 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 1 4 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 1 4 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らない状況下にある。

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囑望するとともに、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。

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がある状態にあり、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。

(庁内推進体制の整備)

第9条 市長は、空家等の適切な管理に関し、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庁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7月27日条例第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こと。

(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こと。

(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こと。

(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、当該議事に関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3月31日規則第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7月27日規則第42号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則 (平成28年3月31日規則第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4月26日規則第47号)

この規則は、公布の日から施行する。

付 則 (令和3年10月1日規則第31号抄)

(施行期日)

- 1 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 行政代執行法は、これを廃止する。

#### 附 則（昭和26年3月31日法律第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4月20日法律第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9月15日法律第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が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行う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ったものについて、行政不服審査法による不服申立てを行うことができる期間は、この法律の施行の日から起算する。
- 8 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。
- 9 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

### 「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する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

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)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がある状態にあり、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ことと規定している。

「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	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。
			ロ 構造耐力上主要な部分
		(ロ)柱・はり等 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。 腐食又は蟻害によって大きな断面欠損が発生している。 柱と梁におおきなずれが発生している。	
		(2)脱落、飛散のおそれ	(イ)屋根、ひさし等 不陸、剥離、破損又は脱落が発生している。 緊結金具に著しい腐食が発生している。
			(ロ)外壁 剥離、破損又は脱落が発生している。
			(ハ)看板、給湯設備等 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。
			(ニ)屋外階段、バルコニー 腐食、破損、脱落、傾斜が発生している。
			(ホ)門又は塀 ひび割れや破損が発生している。 傾斜している。
		2 擁壁	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。
		衛生上有害	(1)建築物又は設備の破損等
(2)ごみ等の放置、不法投棄	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。 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。		
景観上支障	(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。	
	(2)その他周囲の景観と著しく不調和	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。	
その他生活環境の保全のため不適切	(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	判定
建物の構造 の腐朽又は 破損の程度	基礎, 土台, 柱 又ははりの	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

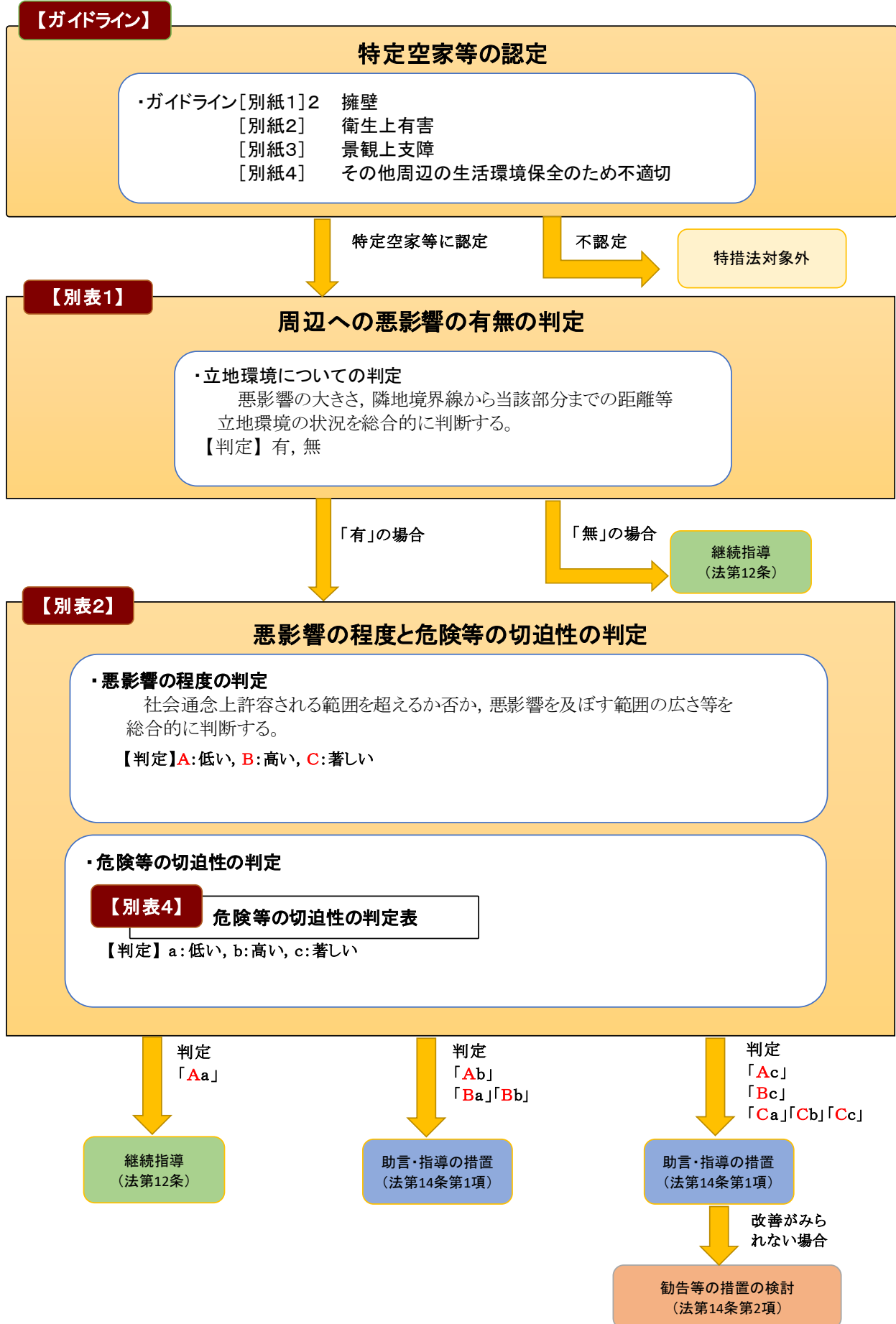
## 危険等の切迫性の判定表

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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立地の状況（敷地の高低・建物の密集度）</li> <li>・ 隣地の状況（建物の有無・利用の有無）</li> <li>・ 道路等の状況（通行量・幅員）</li> <li>・ 公共交通等（JR運行路線・バス路線・緊急避難路・通学路等）</li> </ul>	
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。			

「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 10

### 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、又は録音等を行うこと。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、談話又は拍手を行うこと。
- (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行うこと。

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

(実施期日)

1 この要綱は、平成28年7月25日から実施する。

(任期の特例)

2 令和4年12月9日において、現に委員である者の任期については、第4条第3項の規定にかかわらず、令和5年6月30日までとする。

## 呉市空家等対策計画作成協議会 委員名簿

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	中 原 明 夫	呉市議会副議長
学識経験者 (法務)	日 野 真 裕 美	弁護士
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 呉支部長
学識経験者 (建築)	篠 部 裕	呉工業高等専門学校教授
学識経験者 (建築)	武 内 盟 子	広島県建築士会 呉地区支部事業委員長
学識経験者 (税務)	浅 井 公 子	税理士
学識経験者 (行政)	古 田 康 博	広島県行政書士会 呉支部長

## 参考資料 1 2

### 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関係のある機関等（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。
- (2) 関係機関等における連携体制の構築に関する事。
- (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。

#### (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もって構成する。

- (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)

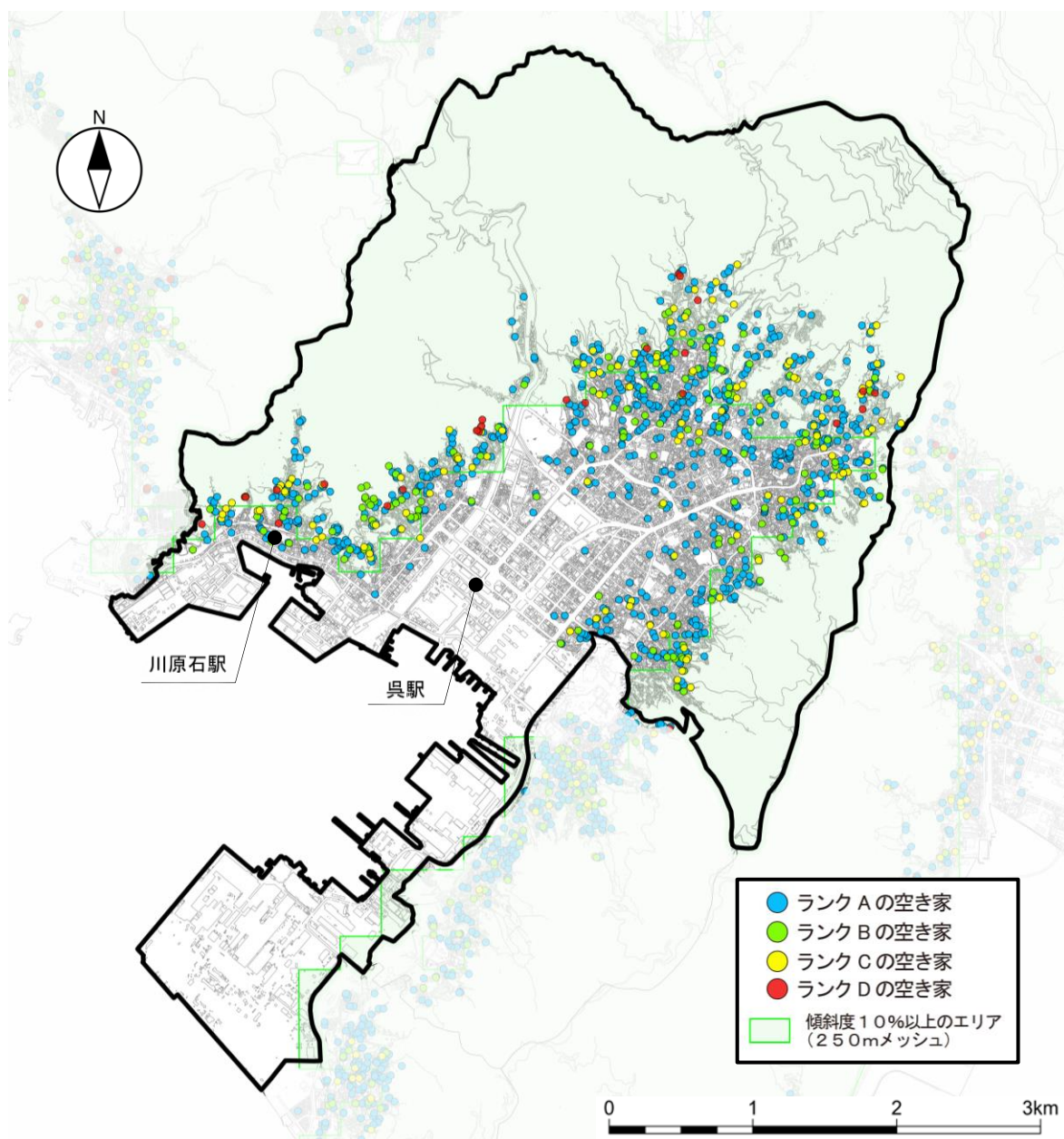
第5条 この要綱に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、会議における協議を経た上、市長が別に定める。

#### 付 則

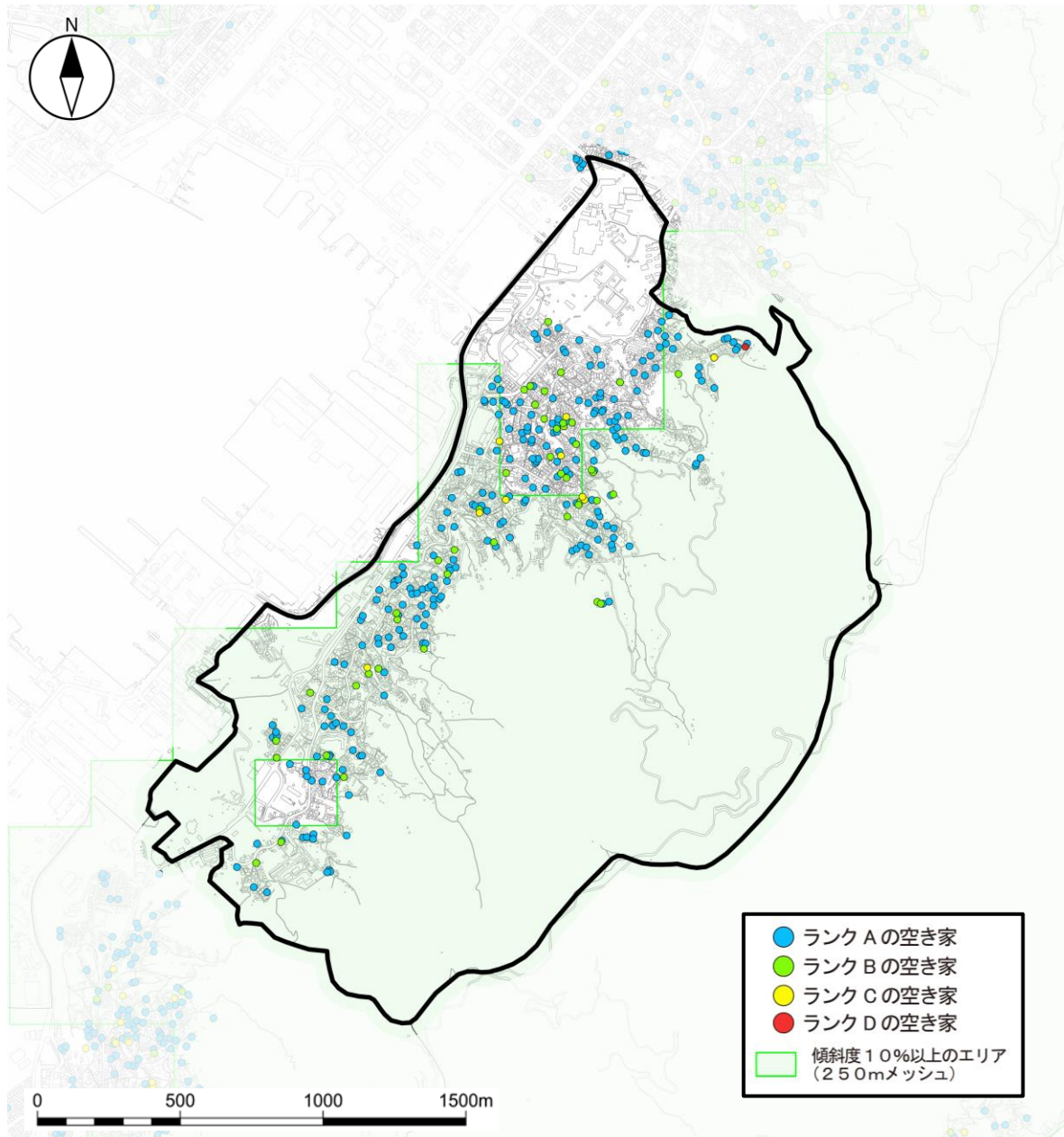
この要綱は、平成28年6月22日から実施する。

## 地区別空き家分布状況図

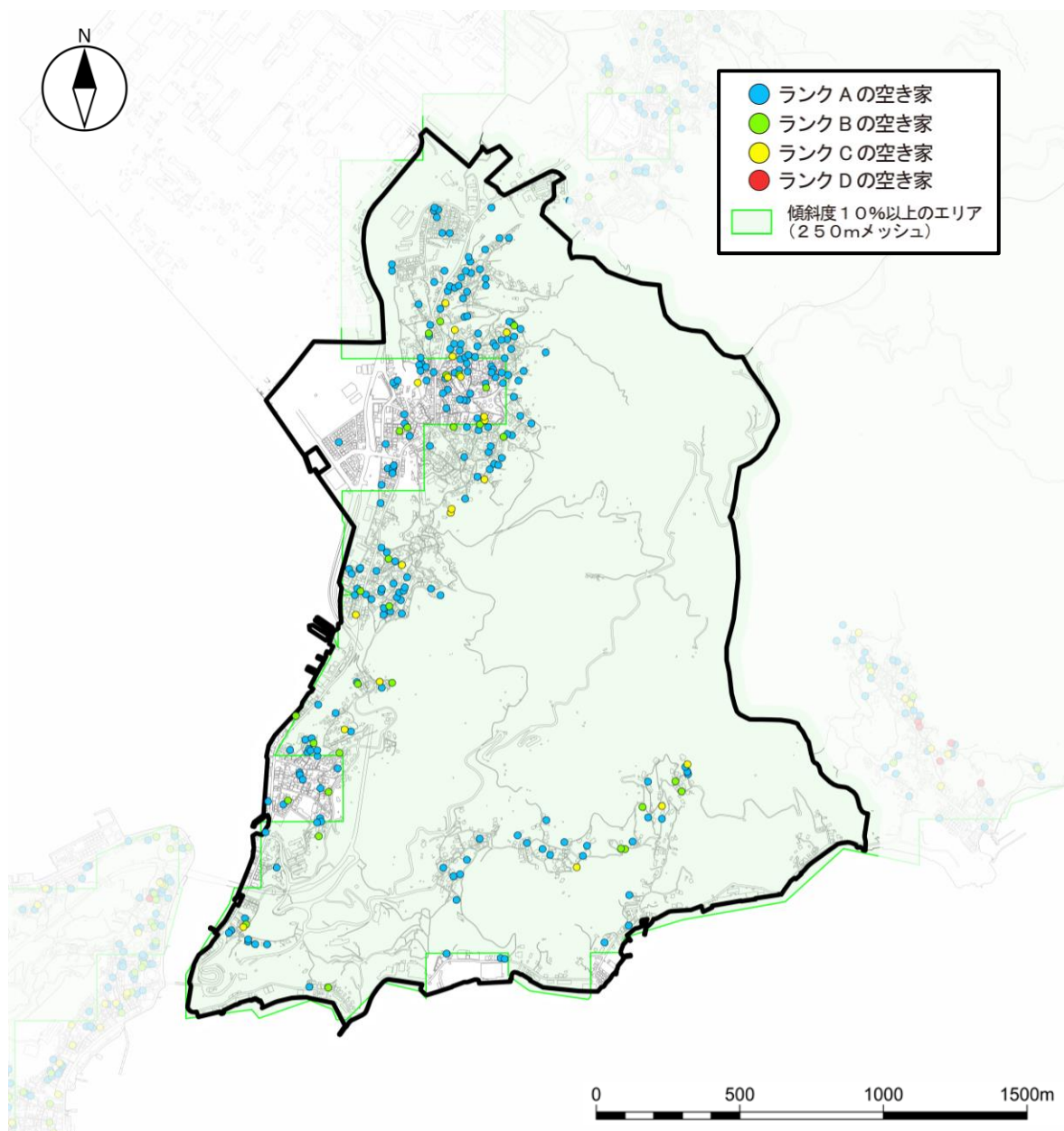
(7) 地区別の空き家の分布状況（中央）



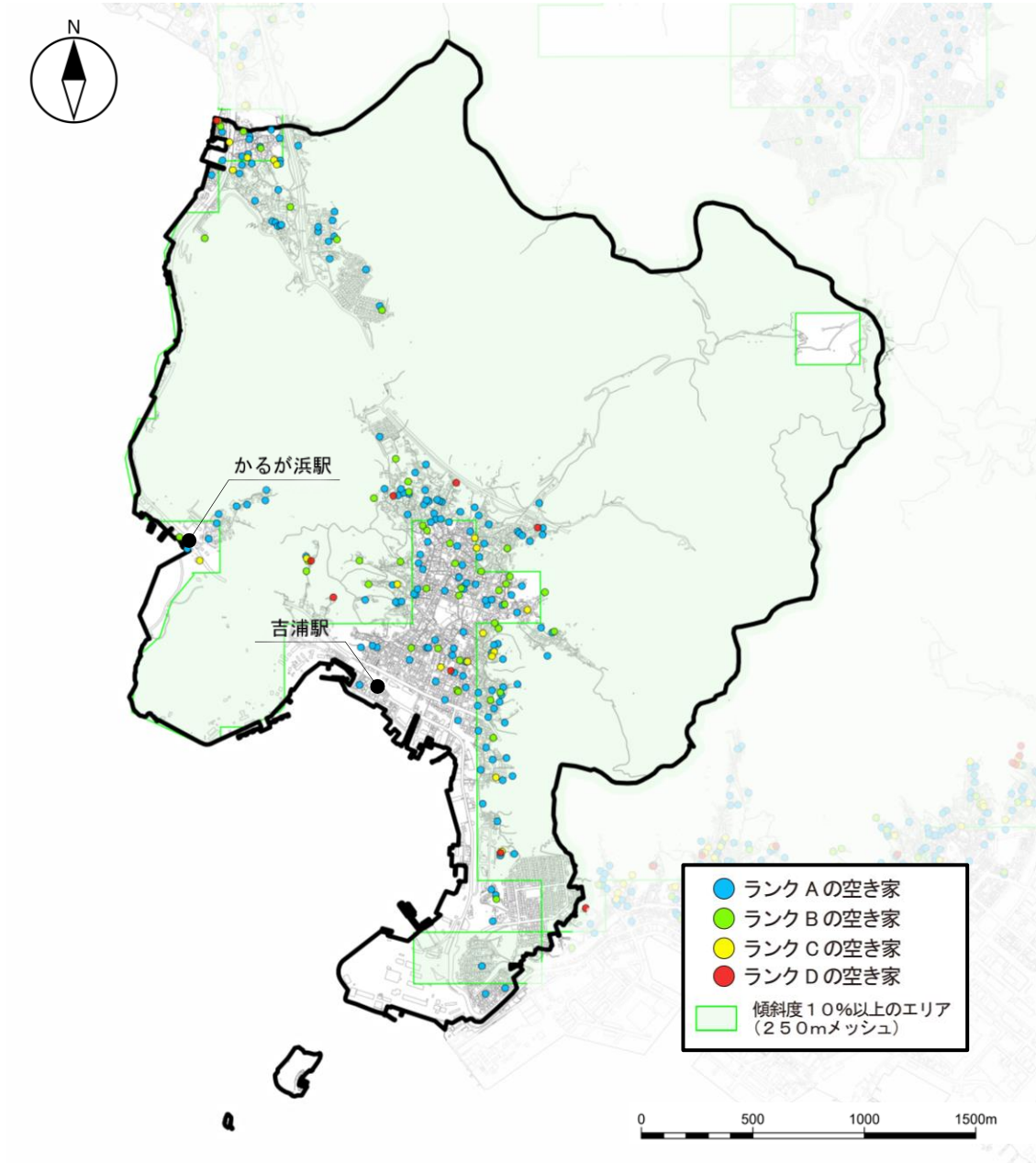
(1) 地区別の空き家の分布状況（宮原）



(ウ) 地区別の空き家の分布状況（警固屋）

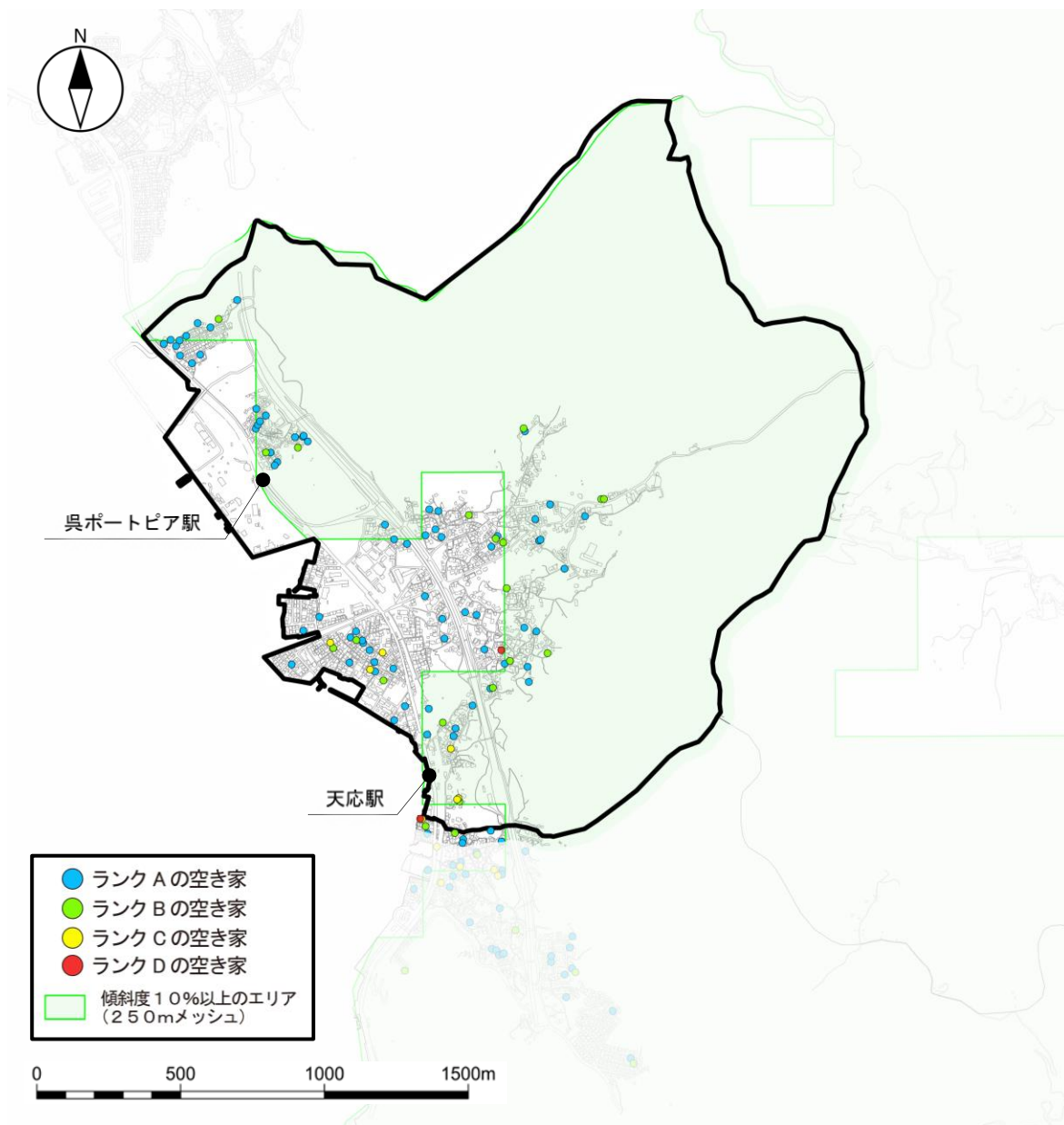


(I) 地区別の空き家の分布状況（吉浦）

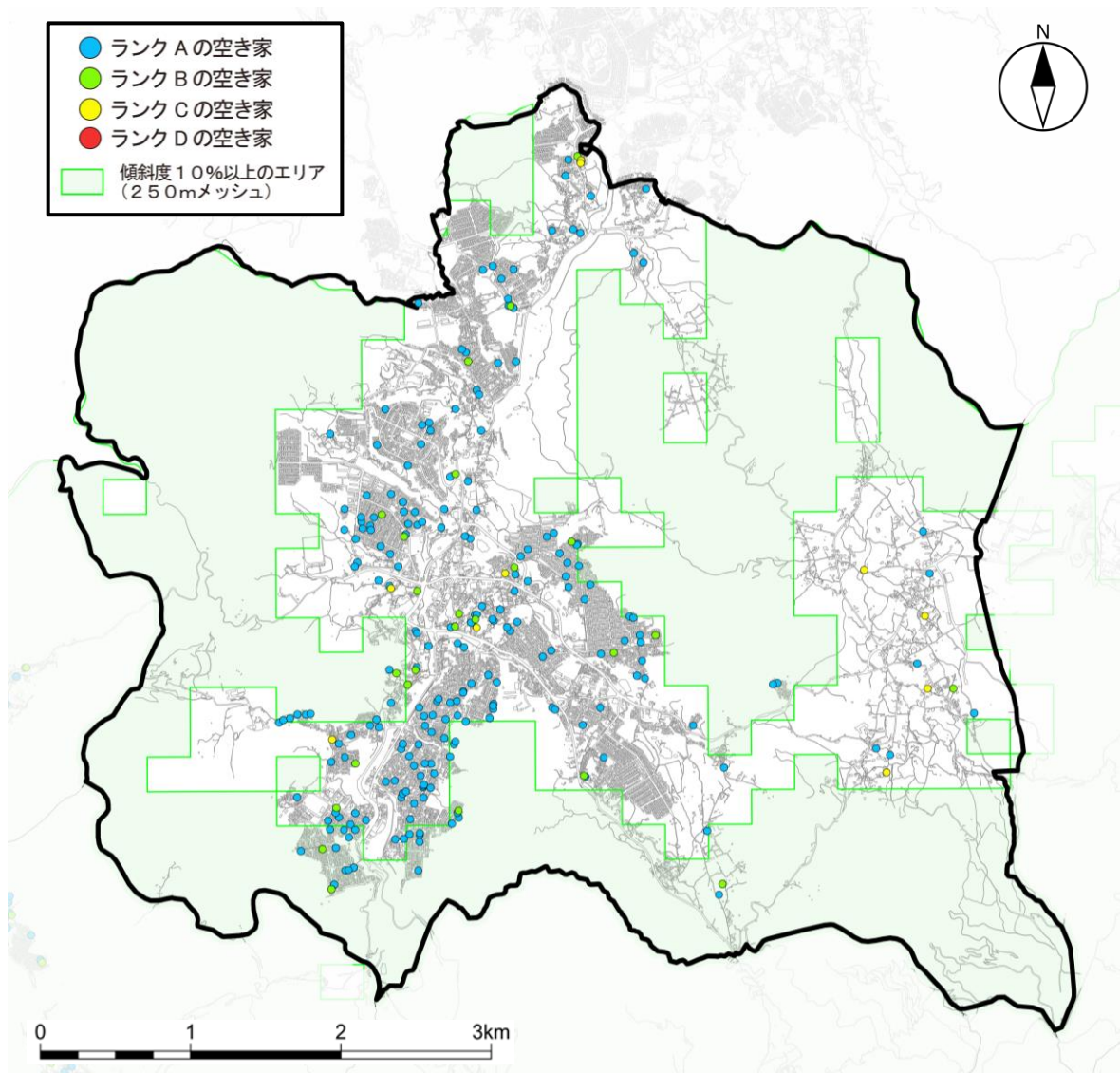




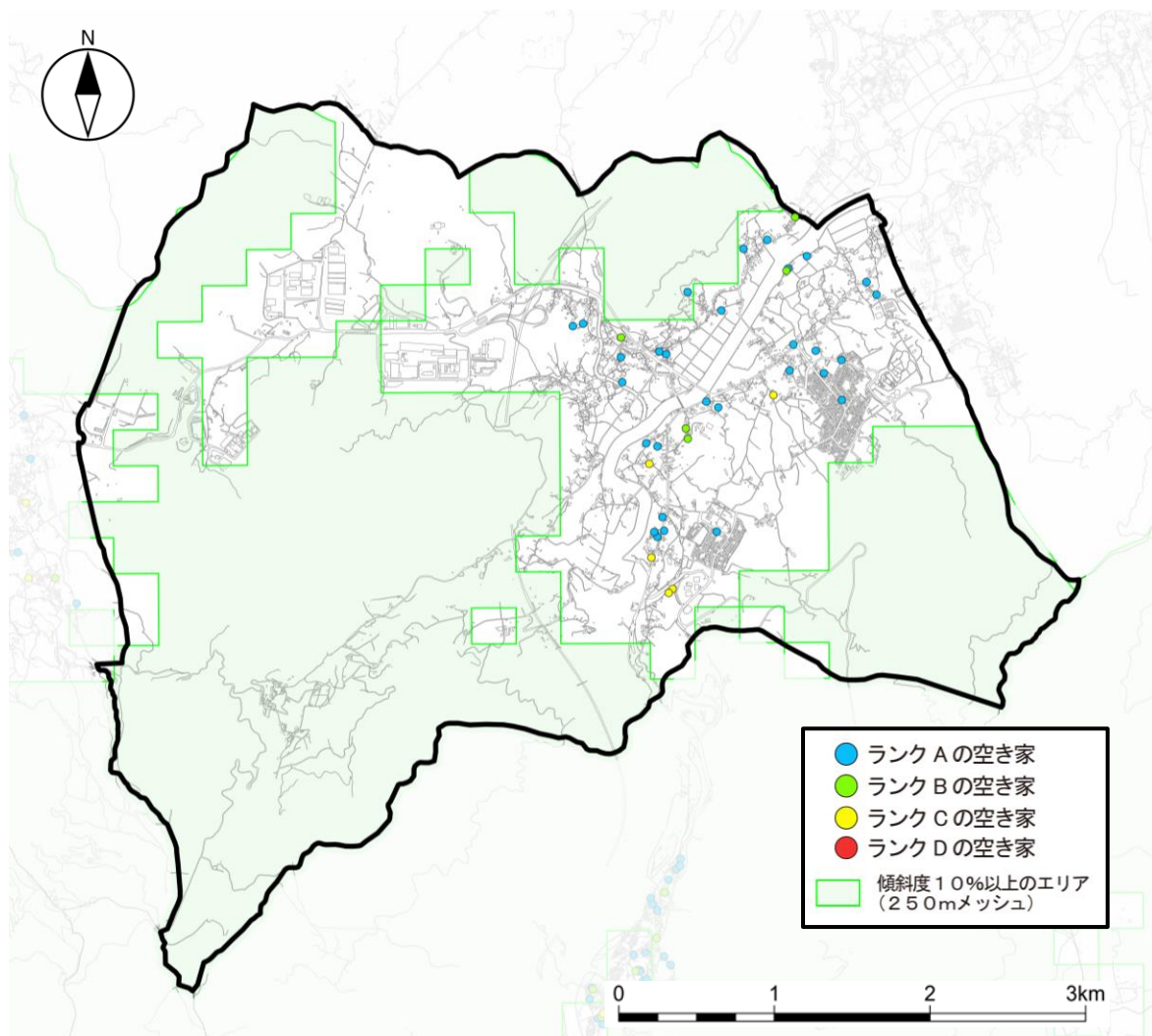
(オ) 地区別の空き家の分布状況（天応）



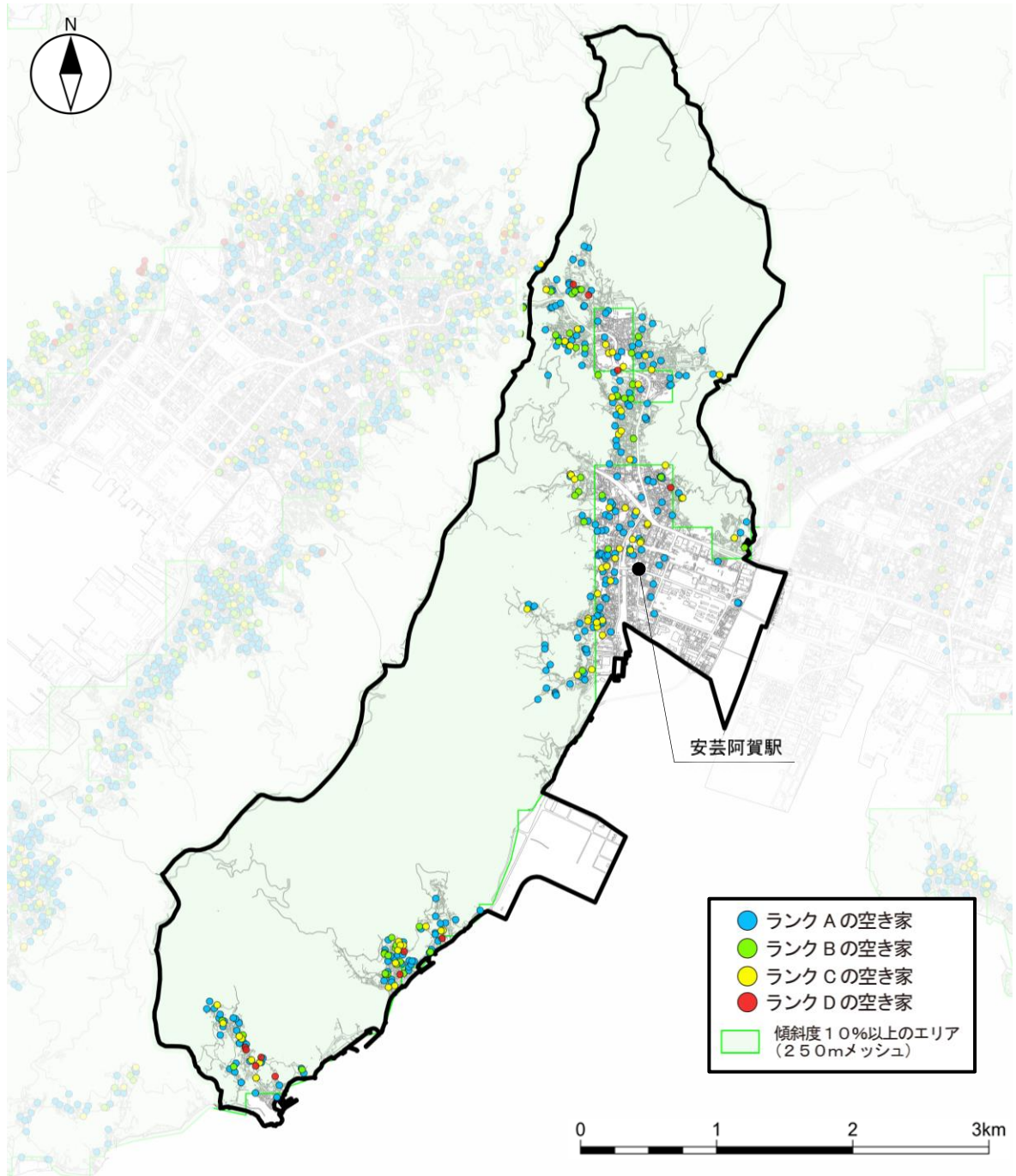
(カ) 地区別の空き家の分布状況（昭和）



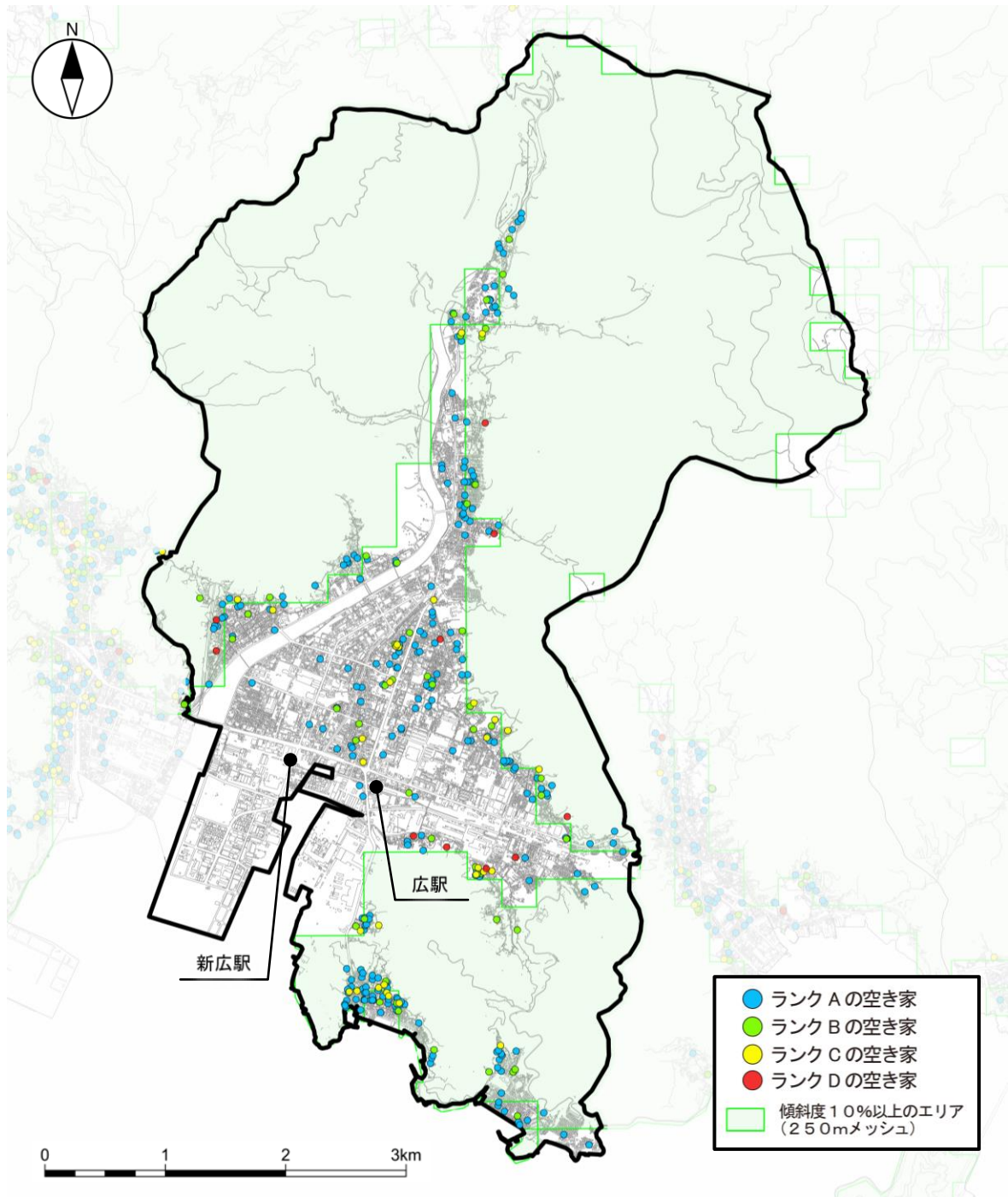
(キ) 地区別の空き家の分布状況（郷原）



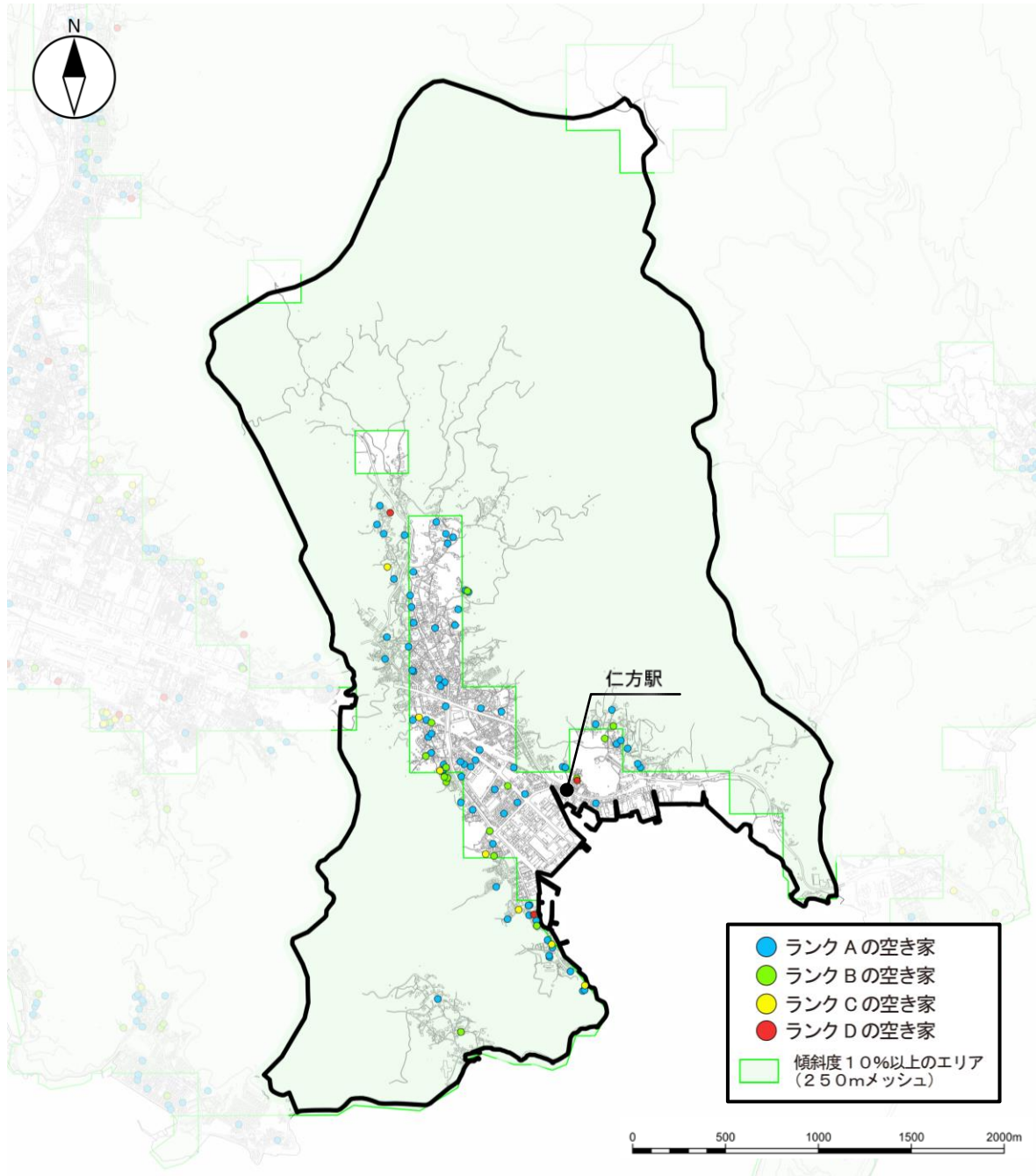
(ク) 地区別の空き家の分布状況（阿賀）



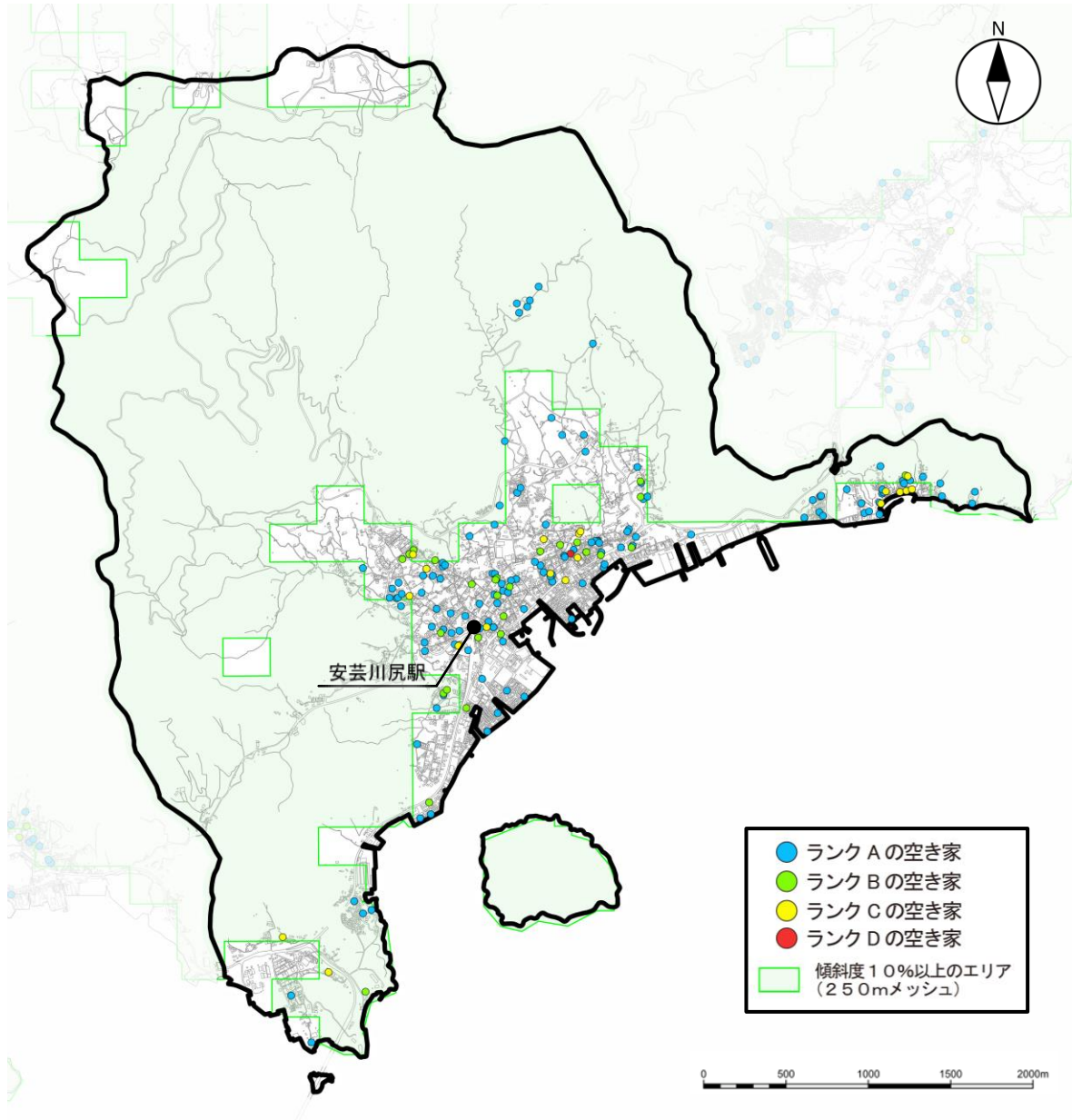
(ケ) 地区別の空き家の分布状況（広）



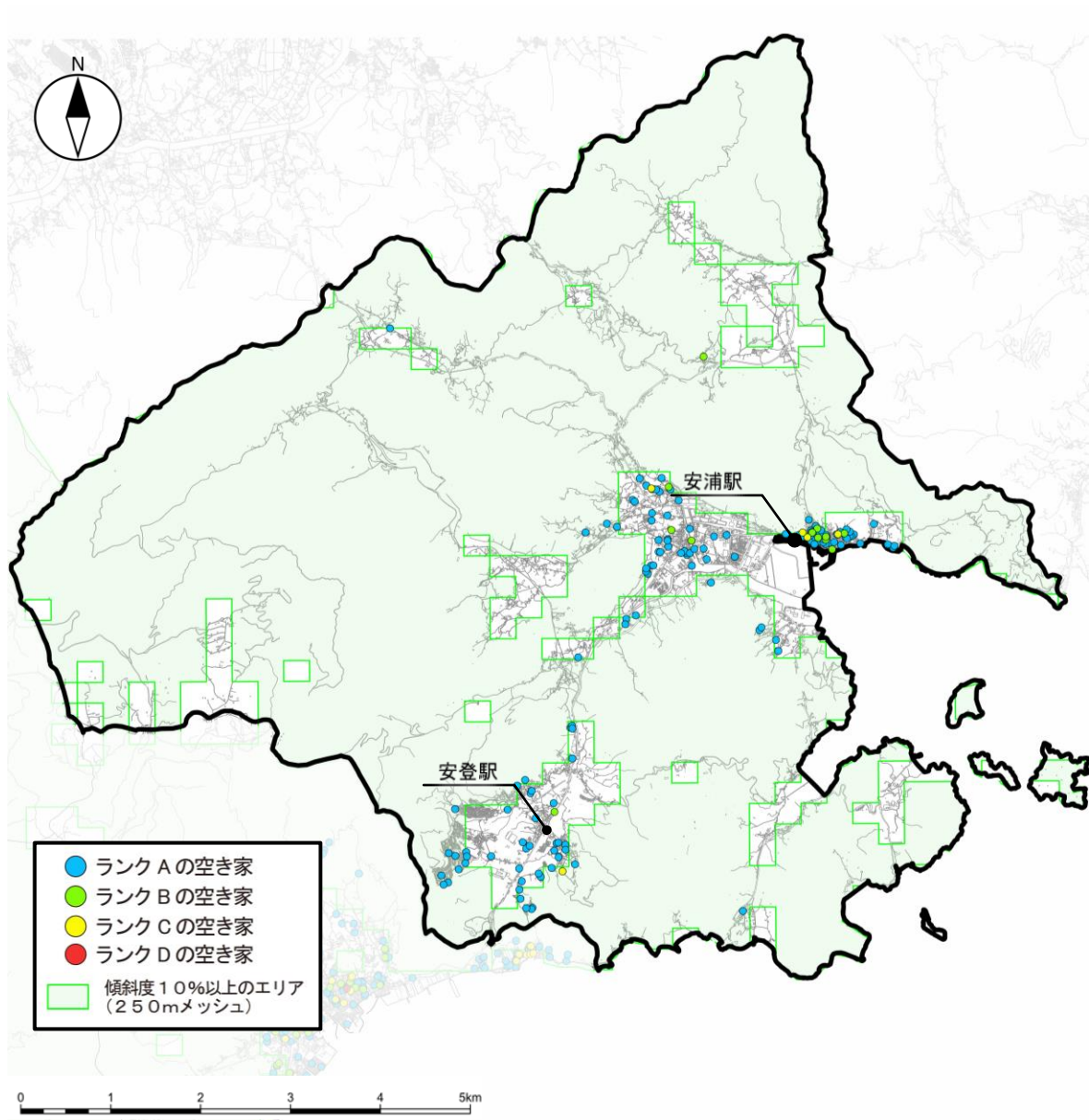
(1) 地区別の空き家の分布状況（仁方）



(サ) 地区別の空き家の分布状況（川尻）

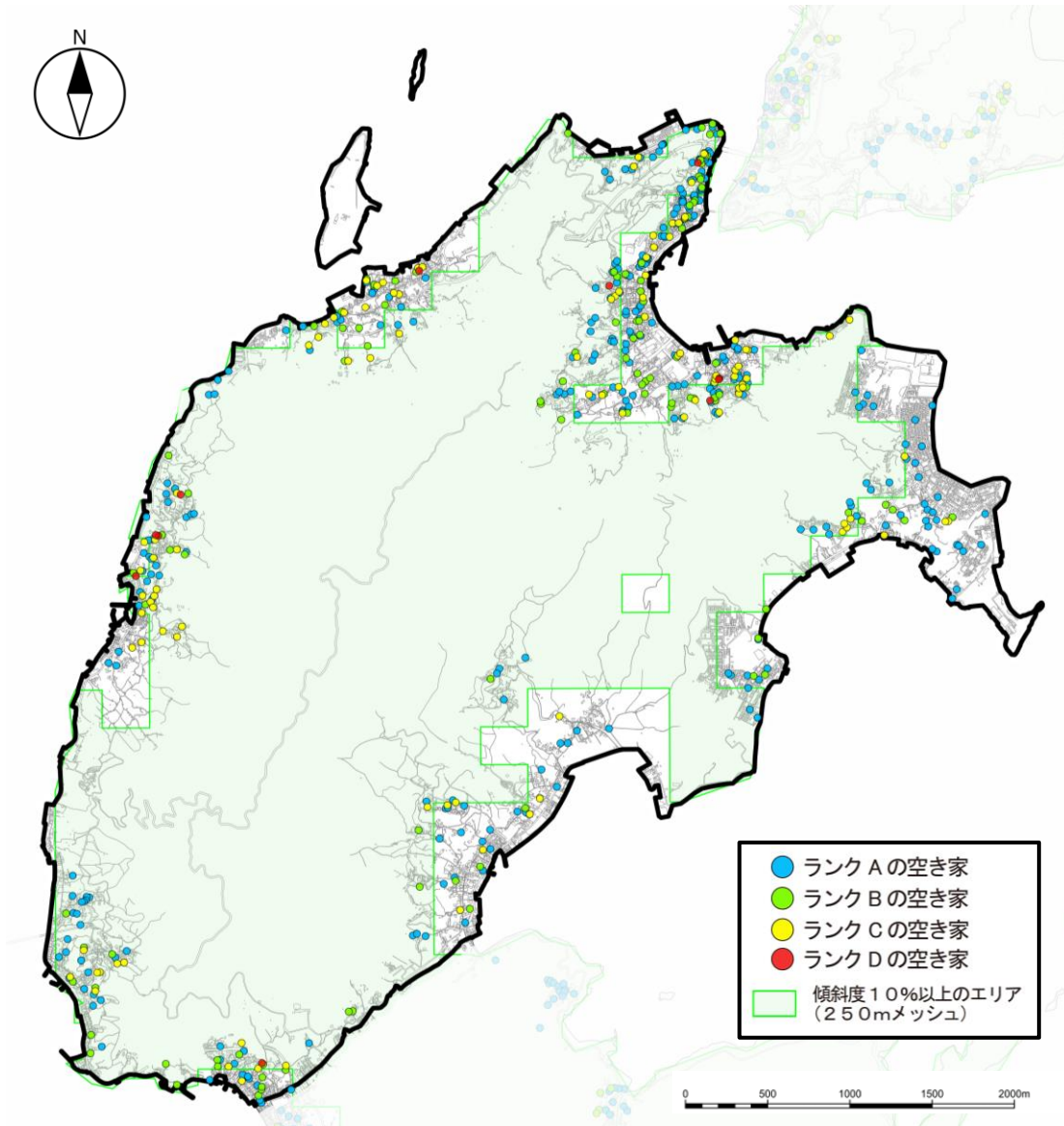


(シ) 地区別の空き家の分布状況（安浦）

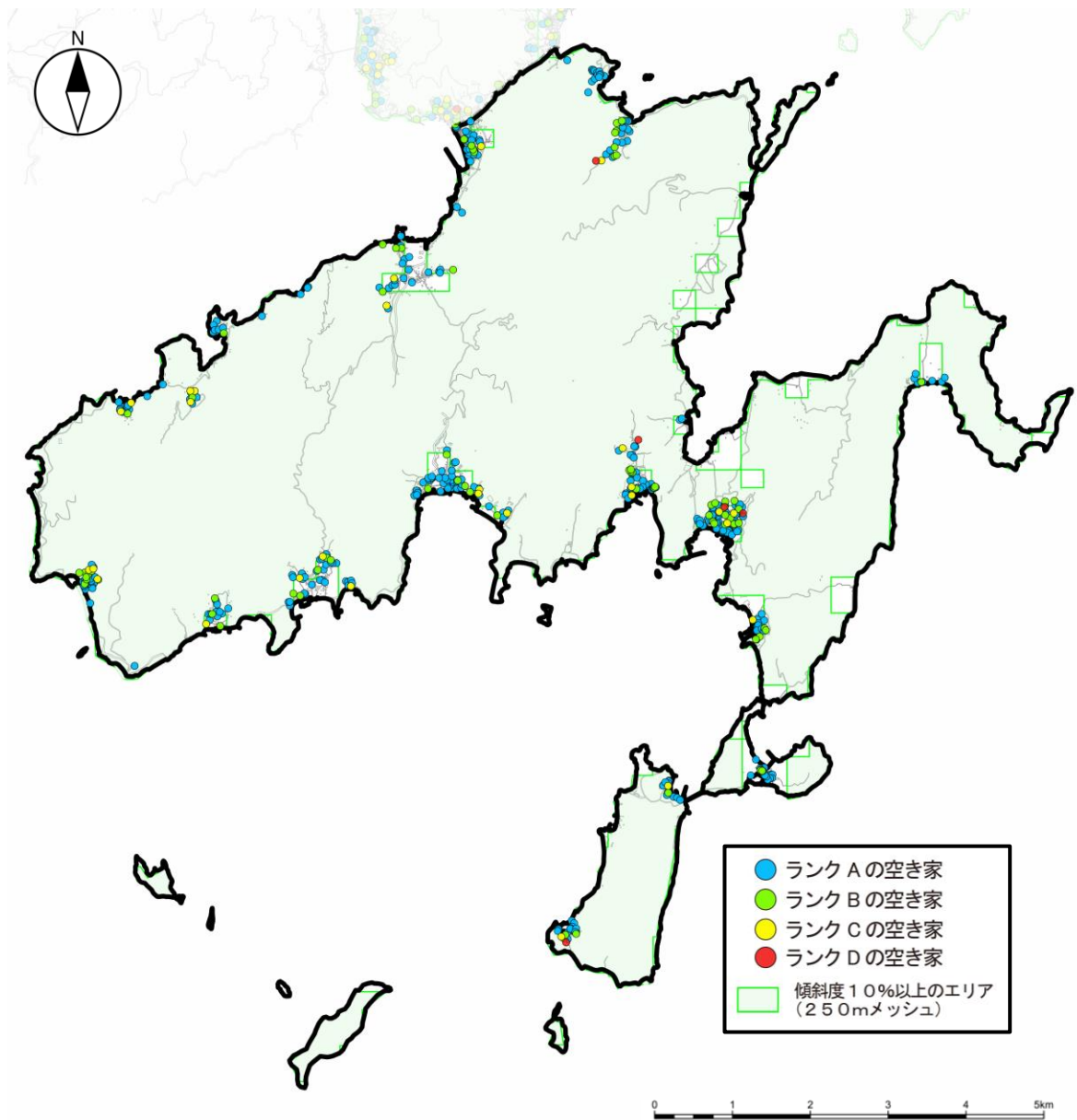




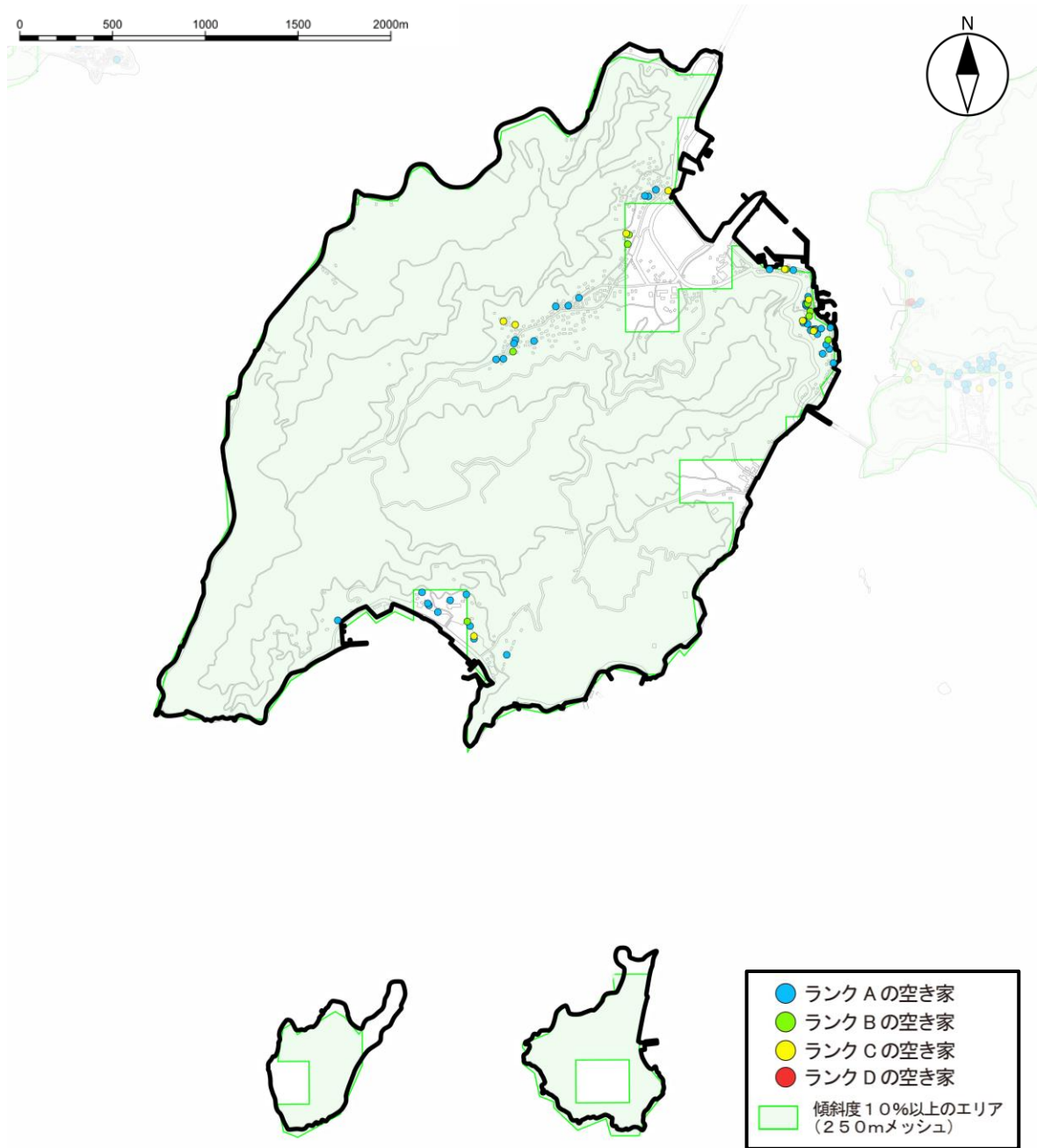
(入) 地区別の空き家の分布状況（音戸）



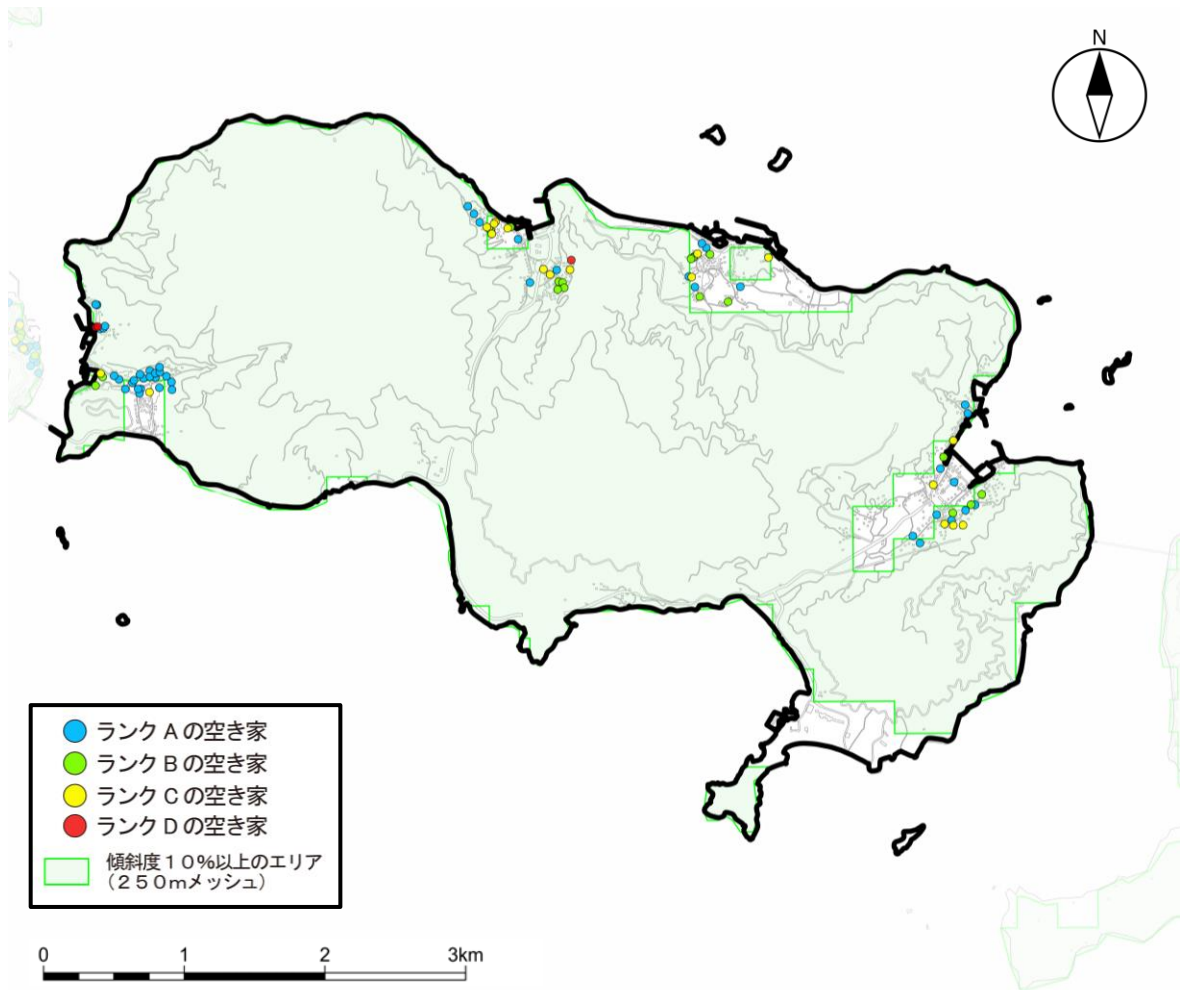
(t) 地区別の空き家の分布状況（倉橋）



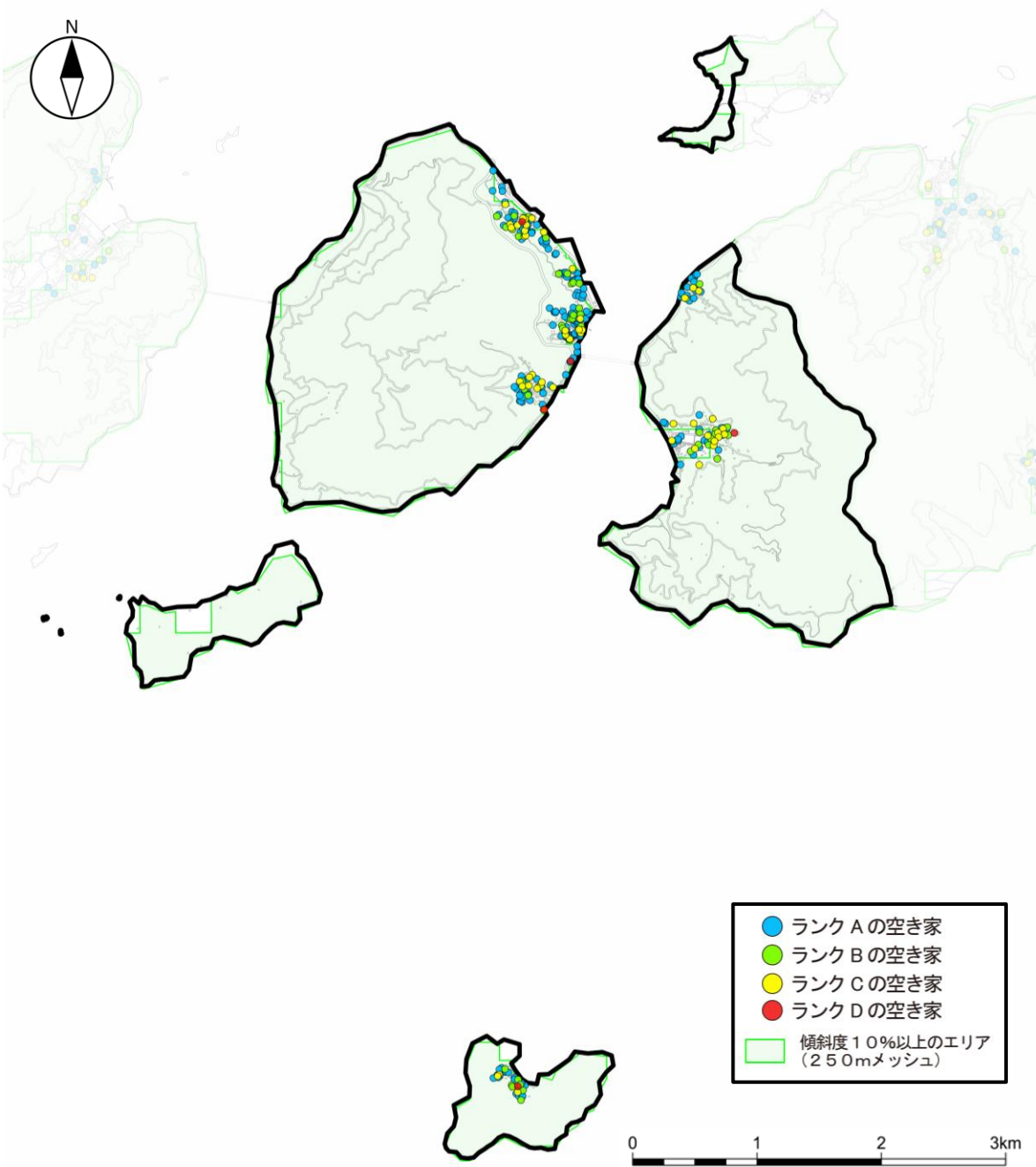
(7) 地区別の空き家の分布状況（下蒲刈）



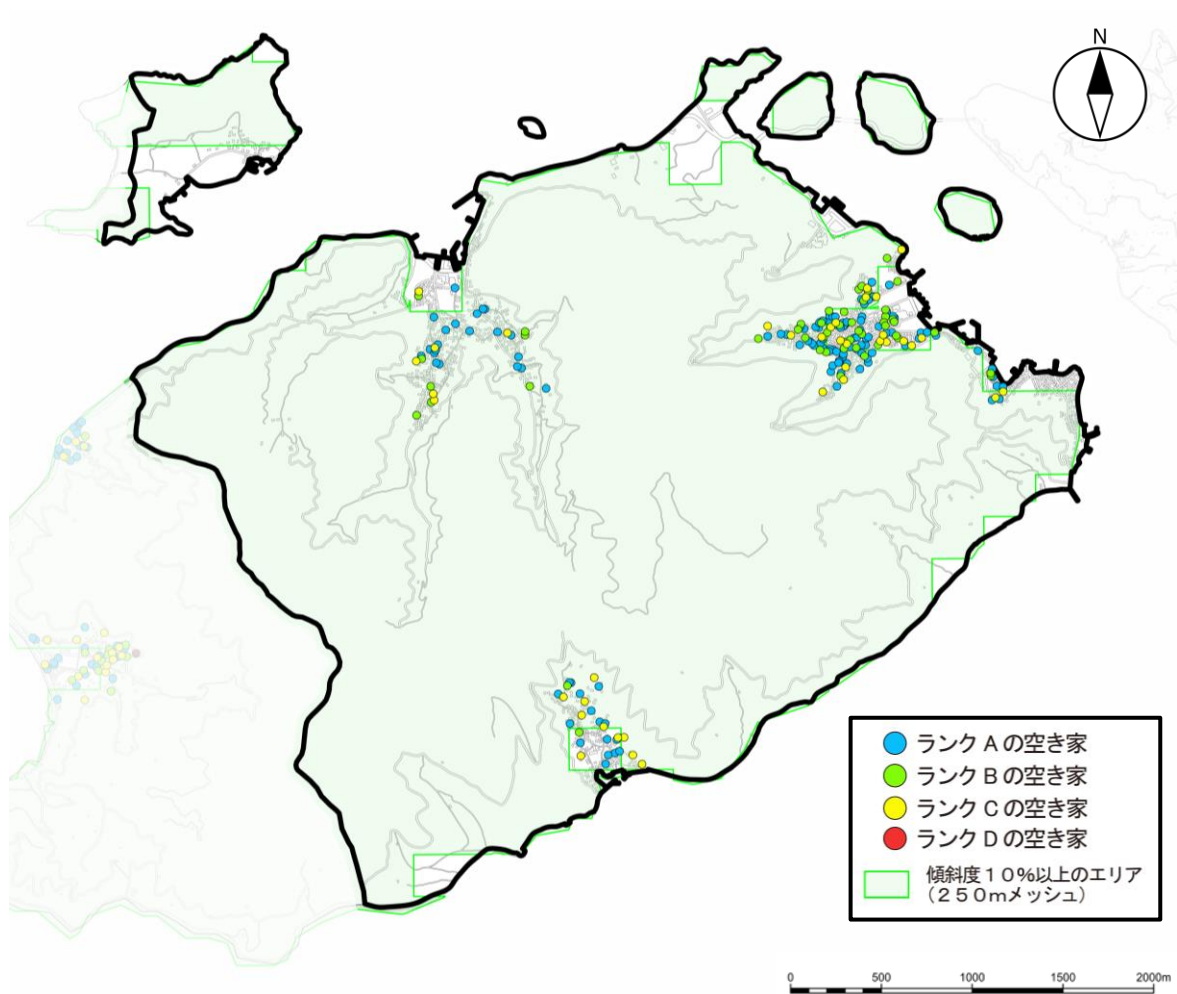
(4) 地区別の空き家の分布状況（蒲刈）



(f) 地区別の空き家の分布状況（豊浜）



(ツ) 地区別の空き家の分布状況（豊）



## 参考資料 1 4

### これまでの空家等対策の取組状況

前計画に掲げた、「空き家化の予防（発生抑制）」、「空家等の利活用等の促進」、「管理不全な状態の解消」、「跡地の利活用」の四つの施策の方向性にに基づき、各種対策に取り組みました。

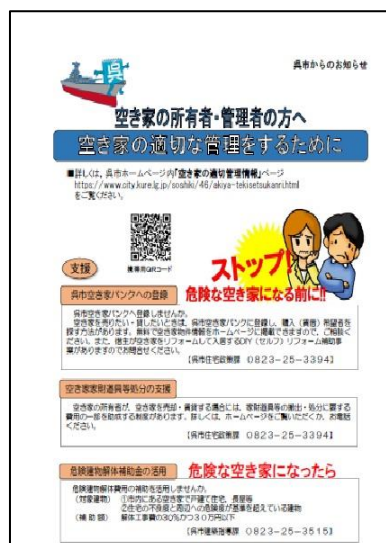
#### 1 空き家化の予防（発生抑制）

##### (1) 市民への情報提供

空家等の所有者だけでなく、市民や市内に土地や建物を有する所有者等に向けて、広く空き家に関する情報提供や意識啓発を行いました。

##### 《実施した主な取組》

- ・ 呉市ホームページへの空き家に関する制度や情報の掲載
- ・ 支援制度や相談窓口を掲載した啓発リーフレット「空き家の適切な管理をするために」を納税通知書へ同封（10万部／年）
- ・ 空き家の活用方法紹介リーフレット「あなたの空き家大丈夫ですか？」を各市民センターへ備付け
- ・ 市政だよりへの情報の掲載（支援制度や相談会、講演会などの情報）
- ・ 空き家のリフォームなどを紹介した住まいづくりパネル展の開催（ひろしま住まいづくりコンクール2020）
- ・ 出前トークの実施（実施回数 2 回：H29～R3）



啓発リーフレット



活用紹介リーフレット

## (2) 相談窓口の充実

各種専門団体で構成する「呉市空家等対策連携会議」（平成28年度発足）と連携し、安全・安心なまちづくりと空き家の有効活用による地域振興に寄与することを目的とした無料相談会や、空き家対策に係る専門家による市民向けの講演会を実施しました。

### 《実施した主な取組》

- ・ 「呉市空家等対策連携会議」による『空家等に関する無料合同相談会』  
（平成28年度から実施）  
〈実績〉相談述べ件数：99件（H29～R2）※1
- ・ 空き家対策に係る専門家と連携した空き家対策講演会の実施  
（平成26年度から実施）  
〈実績〉参加人数：306人（H29～H30）※2

### 【空き家対策講演会の様子】



## (3) 良質な住宅ストックの推進

安全・安心なまちづくりに資する木造住宅耐震改修助成事業（平成17年度から実施，令和4年度改正※）や，木造住宅耐震診断事業（平成14年度から実施）を実施しました。

### 《実施した主な取組》

- ・ 耐震診断（平成14年度創設）  
〈実績〉木造住宅耐震診断：60件（H29～R3）
- ・ 耐震改修工事助成（平成17年度創設，令和4年度改正※3）  
〈実績〉木造住宅耐震改修助成：実績なし（H29～R3）

※1 R3は新型コロナウイルス感染症対策のため中止

※2 R1～R3年は新型コロナウイルス感染症対策のため中止

※3 助成対象に「建替」及び「除却」を追加



## 2 空家等の利活用等の促進

空き家・空き地等の空き家バンクへの登録や、U・I・Jターン等により移住・定住を希望する方への物件情報の提供など、空き家の有効活用を促しました。

また、空き家の流通・利活用を進めるための費用助成等に関する事業を実施しました。

### (1) 空き家バンク等の充実

空き家所有者に対して空き家バンクへの登録を促し、空き家の有効活用を促進しました。

#### 《実施した主な取組》

- ・ 空き家バンク制度（平成17年度創設）
  - 〈実績〉相談件数：1,045件，新規登録件数：237件（H29～R3）
  - 成約件数：157件（H29～R3）

### (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住宅取得支援を実施し、また、空き家内の家財道具等の処分費の一部を助成しました。

#### 《実施した主な取組》

- ・ 新婚・子育て世帯定住支援事業（平成28年度創設）
  - 〈実績〉助成件数：158件（H29～R3）
- ・ 移住希望者住宅取得支援事業（平成28年度創設）
  - 〈実績〉助成件数：76件（H29～R3）
- ・ 空き家家財道具等処分事業（平成28年度創設）
  - 〈実績〉助成件数：149件（H29～R3）

**呉市新婚・子育て世帯定住支援事業**

新婚・子育て世帯が中古一戸建て住宅を購入した場合 **最大40万円**

基本額 **30万円** + 加算額 **10万円**

加算額：親世帯と同居した場合

対象世帯：新婚世帯、子育て世帯

対象物件：中古一戸建て住宅

補助率：最大50%

申請期間：令和3年10月1日～令和4年3月31日

お問い合わせ：呉市生涯学習センター 0825-322-3394

新婚・子育て世帯定住支援リーフレット

**呉市移住希望者住宅取得支援事業**

市外からの移住者が中古一戸建て住宅を購入した場合 **最大100万円**

基本額 **50万円** + 加算額 **30万円** + 加算額 **10万円**

加算額：親世帯と同居した場合

加算額：住宅の用途が農上り住宅の場合

対象世帯：移住希望者

対象物件：中古一戸建て住宅

補助率：最大50%

申請期間：令和3年10月1日～令和4年3月31日

お問い合わせ：呉市生涯学習センター 0825-322-3394

移住希望者世帯定住支援リーフレット

### (3) 中古住宅の流通促進に係る専門団体との連携

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支援策を実施しました。

#### 《実施した主な取組》

- ・空き家バンクDIYリフォーム補助事業（平成29年度創設）  
〈実績〉助成件数：5件（H29～R3）
- ・学生シェアハウス支援事業（平成28年度創設，R1で終了）  
〈実績〉助成件数：1件（H29～R1）

#### 【学生シェアハウス支援事業の例】



施工前



施工後

### (4) 中古住宅の流通促進に係る税制特別措置の情報提供

中古住宅の流通促進による空き家の利活用を図るため、空き家の所有者等に対し、所得税等の特例措置について、情報提供を行いました。

#### 《実施した主な取組》

- ・空き家の譲渡所得の特別控除に係る確認書の発行
- ・住宅ローン減税等の情報提供

### 3 管理不全な状態の解消

#### (1) 行政による特措法に基づく措置等

危険な老朽空き家等に対する市民からの情報提供に基づき、現地調査を行った後、所有者等に対して事前指導等を実施しています。また、事前指導の後、改善に至らない場合は、所有者等に対して、特措法に基づく助言・指導、勧告等を実施しています。

平成25年度～令和3年度末時点までの事前指導および特措法に基づく助言・指導、勧告等の実績は下記のとおりです。

#### 《事前指導および特措法に基づく措置による改善等の状況》

##### 〈事前指導による改善実績〉

情報提供受付件数	1,382 件
うち事前指導対象件数	1,299 件
うち改善件数	816 件
(令和3年度末の改善率 62.8%)	

##### 〈特措法に基づく措置による改善実績〉

助言・指導 <sup>※1</sup> 件数（うち勧告 <sup>※2</sup> 件数）	46 件（10 件）
うち改善件数	31 件
(令和3年度末の改善率 67.4%)	

※1 法第14条第1項の規定により、市町村長は特定空家等の所有者に対し、除却、修繕等の措置をとるよう助言又は指導することができる。

※2 法第14条第2項の規定により、市町村長は助言又は指導した場合において、改善されないと認められる場合には、特定空家等の所有者に対し、除却、修繕等の措置をとるよう勧告することができる。

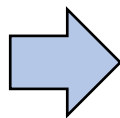
## (2) 空家等の所有者への支援制度

危険な老朽空き家の除却を進めるために、解体費用の助成事業を実施しています。

### 《実施した主な取組》

- ・危険建物除却促進事業（平成23年度創設）  
〈実績〉助成件数：341件（H29～R3）
- ・空き家解体ローン利子補給事業（平成28年度創設，令和元年で新規申込み終了）  
〈実績〉助成件数：23件（H29～R3）

### 【危険建物除却促進事業による解体(事例)】



解体前

解体後

## (3) 地域や民間活力による管理不全状態の解消

遠方に居住する所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、空き家等の管理サービスを提供する事業者等の登録及び所有者等への事業者に関する情報提供等を行いました。

### 《実施した主な取組》

- ・空き家等管理サービス事業者登録制度（平成29年度創設）  
〈実績〉登録事業者数：7社（H29～R3）

#### 4 跡地の利活用

空き家の解体除却により生じた跡地については、住環境の再整備や地域コミュニティの再生のため、有効活用をしていくことが重要な課題となっておりますが、前計画の期間においては、これらの課題に対する施策の設定ができていません。

#### 5 前計画の成果目標に対する達成状況

前計画の成果目標に対する達成状況は以下のとおりです。

設定項目	平成28年度末	目標 (令和4年度末)	評価
庁内実施体制の整備	整備済み	整備の強化	達成
専門家団体との連携	連携会議発足	運用	達成
データベースの整備	未整備	整備	達成
空家化の予防に係る施策	実施中	継続実施・拡充	達成
利活用等の促進に係る施策	実施中	継続実施・拡充	未達成
(空き家バンク成約件数)	41件 (平成25～28年度)	240件 (平成29～令和4年度)	182件(見込) (平成29～令和4年度)
管理不全な状態の解消に係る施策	実施中	継続実施・拡充	達成
(特定空家等の改善率※)	50.3%	65.0%	65.3%(見込)
跡地の利活用に係る施策	—	実施	—

※ 事前指導対象件数に対する割合

## 第2次呉市空家等対策計画

発行：令和〇〇年〇月  
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