

知夫村空家等対策計画



令和 2 年 4 月
島根県隠岐郡知夫村

目 次

第 1 章 計画の趣旨	1
1 計画策定の背景と目的	
2 計画期間	
第 2 章 知夫村における空家等の現状	2
第 3 章 空家等対策の基本的な方針	4
1 対象とする地区	
2 対象とする空家等の種類	
3 空家等の調査	
4 対策に関する基本的な方針	
第 4 章 空家等対策の具体的な施策	6
1 空家等の発生予防と適切な管理促進	
2 空家等の活用の促進	
3 除却した空家等に係る跡地の活用の促進	
4 特定空家等に対する措置	
第 5 章 空家等に関する対策の実施体制	9
1 空家等の相談窓口	
2 知夫村空家等対策協議会	
3 空家等に関する対策の関係部署の役割	
4 その他関係機関との連携	
【添付資料:1】 空家等対策の推進に関する特別措置法	11
【添付資料:2】 ガイドラインの概要	16

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等により、使用されていない住宅や建築物が年々増加しています。その中には、適切な管理が行われていない空家等もあり、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。今後も空家等の増加が予想され、様々な問題がより深刻化することが危惧されます。

このような中、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盛り込んだ『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「空家法」という。）が平成27年5月に施行され、総合的な空家等対策に関する施策について法的根拠が与えられることとなりました。

本村は、この空家法に基づき、適切な管理がされていない空家等の発生の抑制及び危険な空家等がもたらす地域住民の生活への深刻な影響を防ぎ、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境を保全するとともに、空家等の利活用を図るために、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進していくことを目的として、本計画を策定します。

2 計画期間

計画期間は令和2年度（2020年度）から令和7年度（2025年度）までの5年間とします。これは、空家法附則第2項において「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じるものとする。」と記載されていることを踏まえたものです。

なお、計画期間中に社会情勢の変化や新たな法律の制定、空家等の状況の変化など、必要に応じて見直しを図るものとします。

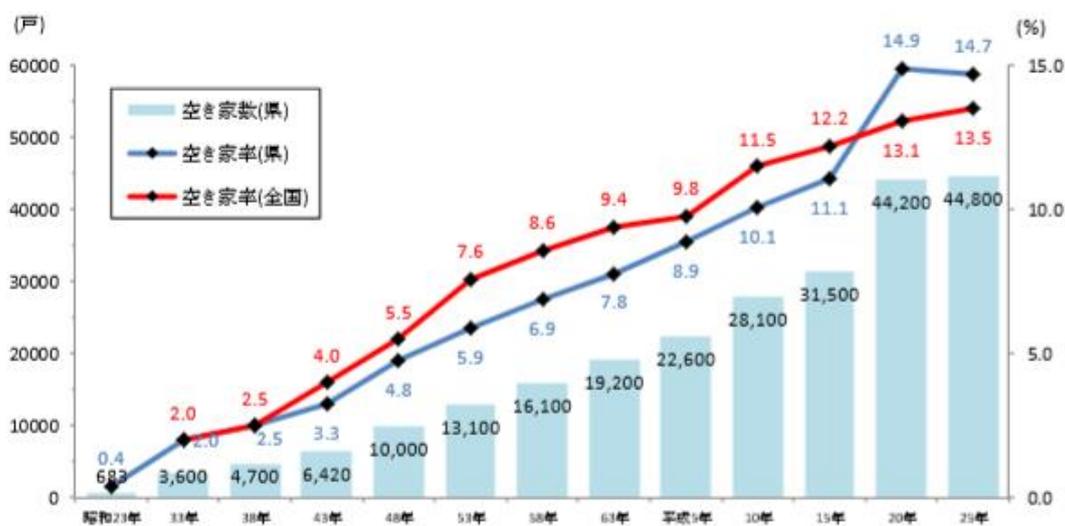
第2章 知夫村における空家等の現状

島根県が実施している「島根県住宅・土地統計調査結果」によると、島根県における空家の推移状況は年々増加傾向にあり、平成25年度は5年前に比べて住宅総数に対する空家率は低下していますが、空家数は増加しており、今後も増加していくと考えられます。

令和元年度に実施した村全域における住宅数(446戸)を基本とした空家の実態調査では、空家と思われる戸数は174戸確認でき、各地区の空家率は32.3%～58.0%で、全体では39.0%となっています。

空家と思われる住宅について外観調査を行った174戸のうち、46戸が倒壊の危険性がある不良住宅と判定され、その割合は26.4%となっています。また、適切な管理がなされていない空家及び今後不良住宅になる恐れがある空家の戸数は42戸に上り、このまま放置されれば、再利用不可能な腐朽、損傷の激しい空家が今後さらに増加していくことが予想されます。

空家数及び空家率の推移－島根県（昭和23年～平成25年）



注) 国の空家率は昭和33年から

出典：島根県住宅・土地統計調査結果の概要

村内の空家率

地 区	個人住宅			備 考
	住宅数	空家数	空家率 (%)	
郡	101	36	35.6	
大江	58	23	39.6	
来居	30	11	36.6	
多沢	65	21	32.3	
薄毛	41	14	34.1	
古海	50	29	58.0	
仁夫	101	40	39.6	
合計	446	174	39.0	

出典：令和元年度 知夫村空家調査

村内の空家の種類別

地 区	一時帰宅 などで使用	未使用	不良住宅	不良住宅になる 恐れのある住宅
郡	19	17	10	4
大江	12	11	7	6
来居	7	4	4	3
多沢	11	10	6	10
薄毛	9	5	2	4
古海	18	11	8	6
仁夫	30	10	9	9
合計	106	68	46	42
	174		88	

出典：令和元年度 知夫村空家調査

※空家の種類分けについては、聞き込み調査等により行いました。

なお、空家の種類が不明な家屋については、“一時帰宅などで使用”として算出しました。

※不良住宅は住宅の不良度の測定基準による各評点の合計が 100 点以上であるものとします。

※不良住宅になる恐れのある住宅は、住宅の不良度の測定基準による各評点の合計が 50～99 点のものとしてします。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 対象とする地区

本村では、対象とする地区は村全域として位置付け、職員が現地の状況を確認したうえで地域住民などの苦情を所有者へ伝えるほか、所有者へ適切な維持管理の依頼を行うなどの対応を進めていきます。

2 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び、空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」とします。

「空家等」とは 【空家法第2条第1項】

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。

「特定空家等」とは 【空家法第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であると認められる空家等をいう。

3 空家等の調査

知夫村では、令和元年度に実施した空き家の実態調査をもとに追加調査を行い、データベースの整備を進めていきます。常に変化する空家等の状況について必要に応じて再調査を行うなど、空家等の実態把握に努めます。

また、地域住民からの情報提供や相談に加え、職員による現地調査などにより課題のある空家等の情報の収集に努めます。

4 対策に関する基本的な方針

本計画では次の3つを基本的な考えとして、今後も各種の対策を検討・推進し、村民の居住環境の保全を図り、安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

(1) 発生予防と適切な管理の推進

- ・所有者等による空家等の適切な管理責任を明確化し、広報やホームページを活用して周知します。
- ・具体的な管理方法などについて広く情報提供を行うなどの支援を行います。
- ・不良・老朽空家等の除却費を助成する制度を推進します。

(2) 活用

- ・適切に管理がなされている空家等については、地域活性化等の観点から、有効活用についての支援を検討します。
- ・「空き家バンク」等の制度の活用を進めます。
- ・定住化のための空家活用を進めます。

(3) 管理不全空家、特定空家等に対する措置

- ・管理の不十分な空家等については、適切な管理の促進を図り、改修や維持保全、除却、建て替えなどに対する支援を行い、特定空家等への移行の予防に努めます。
- ・特定空家等については、所有者確認や現地確認を行い、危険な状態の解消に向けた措置を講じます。

第4章 空家等対策の具体的な施策

1 空家等の発生予防と適切な管理推進

○情報発信

空家法第3条において、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とあるように、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、まずは所有者等が自らの責任と負担において適切に管理しなければならないことや、管理不十分な空家が地域へ及ぼす弊害などについて、広報やホームページ、回覧板などの活用により意識の啓発を行います。

また、具体的な管理方法や、除却や活用を行う場合の助成制度の内容などについて、広く情報提供を行います。

○建物の耐震化や空家除却費用の助成

本村では、民間の既存木造住宅について耐震改修等を行う者に対して、費用の一部を助成する「知夫村木造住宅耐震化等促進事業」を設けています。

また、適切な管理がなされず、危険な状態な空家の除却に要する費用の一部を助成する「知夫村不良住宅等除却補助事業」も設けています。このような制度を利用していただくことで、適正な住環境の維持につなげていきます。

○空家等の調査

令和元年度に村全域における世帯数（585件）を基本とした空家等の実態調査を行いました。今後も定期的に外観調査や聞き取り調査を行い、状況の把握と情報の更新を行います。

2 空家等の活用の促進

○定住住宅などへの活用

利用可能な空家を改修して住宅として活用する場合の助成制度を設け、定住の促進を図ります。また、農業や水産業などの体験住宅や一時滞在施設として活用する場合の助成制度を推進します。

○空家バンク制度

関係団体などと連携して空き家の流通を促進します。そのための一つの方策として、村では空き家バンク制度を設け、空き家の有効活用に取り組みます。

3 除却した空家等に係る跡地の活用の促進

○空家を活用した地域コミュニティの活性化

古民家の活用など、地域のコミュニティの活性化に向けた民間の空家活用事業に対する助成の検討をします。また、空家除却後の跡地を利用した防災広場やコミュニティ広場、駐車場等の整備の検討を進めます。

4 特定空家等に対する措置

○管理不適切な空家等に対する調査

地域住民などから相談や情報提供が寄せられた空家等や、村のパトロールなどで発見した空家等のうち、特定空家等となるおそれのある空家等について、必要に応じて以下の調査を行います。

- **外観調査**：居住その他の使用がなされていないことを確認します。
- **聞き取り調査**：所有者や地域住民などに、おおむね年間を通して(1年間)建築物等の使用実績がない状態であることを確認します。
- **行政資料等調査**：水道・電気・ガスの使用状況、住民票などにより確認します。

これらの調査を基にして、建築物等の用途、建築物への人の出入りの有無、水道などライフラインの使用状況及びそれらが使用可能かどうかの状態、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による使用実績についての主張などから、空家等に該当するかを総合的に判断します。

なお、保管のためだけに使用されている場合などにおいては、必要に応じて、使用の実態に合理性があるかないかなどの観点も用いて客観的な判断に努めます。

○特定空家等の判断基準

特定空家等であるかどうかの判断については、「『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)」や、空家等の状態の判断に際して参考となる基準[別紙 1]～[別紙 4]、「住宅の不良度の判定基準(木造住宅等)」を参考に協議します。

○除却の支援

不良住宅等の除却費用の一部を助成する制度の周知に努め、除却作業を実施する事業者などの窓口として関係機関との連携を進めます。

○特定空家等に対する措置の方針

所有者等を特定するための調査を行い、特定空家等と認定された空家等については、その所有者等に対し、空家法第14条の規定に従い、第1項の「助言又は指導」、第2項の「勧告」、第3項の「命令」、第9項の「行政代執行」の順に必要な措置を講ずるものとします。

① 事情把握

所有者等に連絡し、特定空家等の状態や危険性などを伝え、除却事業などの助成制度の照会を行い、特定空家等の解消措置を行うよう促します。所有者へ連絡がつかない、危険が切迫しているなどの場合は、空家法の規定に基づく措置を迅速に行います。

② 助言又は指導

所有者等からの聞き取りにより把握した放置された経緯、外観目視及び立入り調査の結果を踏まえ、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、助言又は指導の内容を検討し、所有者に対して特定空家等の解消に向けた助言・指導の内容を連絡します。また、改善しなかった場合の措置を明確に示すため、助言・指導書も併せて交付するものとします。

③ 勧告

助言又は指導による措置の期限を経過しても特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期間を設けて、必要な措置をとることを書面にて勧告するものとします。

また、勧告した場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となるため関係部署に情報提供を行います。

④ 命令

特定空家等の所有者等が勧告にかかる措置を正当な理由がなく措置期限までに実施しなかった場合、所有者等への事前通知(空家法第14条第4項)及び公開による意見の聴取(空家法第14条第6項)を行った後、命令を実施します。

命令を実施した場合は、特定空家等に標識を設置するとともに、知夫村のホームページ等を利用し、命令を行った旨を公表します。

⑤ 代執行

特定空家等の所有者等が、命令にかかる措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行してもその期限までに完了する見込みがないときは、次の手順により代執行を実施します。

第5章 空家等に関する対策の実施体制

1 空家等の相談窓口

関係部署との情報共有等を取りまとめ、円滑に事業を推進するために、空家等の所有者等や地域住民から寄せられる、空家等に関する相談の最初の窓口を一元化します。

2 知夫村空家等対策協議会

空家法第7条に定めるところにより、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」を設置します。

3 空家等に関する対策の関係部署の役割

相談窓口は知夫村産業建設課ですが、空家等がもたらす問題は、多岐にわたるため関係部署が連携して対応します。

庁内組織の連携

関係部署	役割
産業建設課	<ul style="list-style-type: none">空家等の相談窓口空家等の適正管理に関すること空家等対策計画の策定及び変更に関すること協議会や関係部所との連携調整に関すること利活用可能な空家等のデータベース化に関すること特定空家等に対する措置に関すること空家等及び特定空家等に存するゴミの処理方法に関すること
総務課	<ul style="list-style-type: none">地域防災計画上対策が必要な空家等に関すること固定資産税などの税制に関すること用途変更などの法的手続きに関すること
村民福祉課	<ul style="list-style-type: none">空家等の所有者が高齢者の場合の相談に関すること高齢者向け住宅やグループホームとしての活用に関すること
地域振興課	<ul style="list-style-type: none">地域活性化に向けた有効活用に関すること空家バンクに関することまちづくりに関すること定住対策としての活用に関すること
教育委員会	<ul style="list-style-type: none">通学路に近接する空家等及び特定空家等に関すること

4 その他関係機関との連携

定空家等をもたらす問題において、より多岐にわたる場合や、専門性の高い問題などの場合には、それぞれの関係機関に調査、指導、勧告又は命令に係る情報を提供し、連携して対応していきます。

防犯に関すること	知夫駐在所
火災に関すること	隠岐広域連合消防本部知夫出張所
環境衛生に関すること	隠岐保健所
建築に関すること	島根県建築住宅課
道路や公共施設への影響に関すること	島根県隠岐支庁県土整備局島前事業部

【添付資料：1】空家等対策の推進に関する特別措置法

(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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているものうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

- 第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第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）第三章（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。

【添付資料：2】ガイドラインの概要

「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)【概要】

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、参考となる考え方を示すもの。

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

- ・ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

(2) 行政関与の要否の判断

(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

・ 「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

- ・ 空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査

- ・ 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。
- ・ 空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。

(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供

- ・ 税務部局に対し、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

(3) 特定空家等に関係する権利者との調整

- ・ 抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (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

- (1) 勧告の実施
 - ・ 固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・ 勧告は書面で行う。
 - ・ 措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (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

- (1) 所有者等への事前の通知
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
- (3) 公開による意見の聴取
- (4) 命令の実施
 - ・ 命令は書面で行う。
- (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

6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

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

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・ 不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず に、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・ 義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 要な措置が講じられた場合の対応

- ・ 所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン[別紙1]～[別紙4]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

[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

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
- ・柱が傾斜している
- 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・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
- 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
- 等

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している
- 等

[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

(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。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・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影響を及ぼしている。

**[別紙3] 適切な管理が行われていないことにより
著しく景観を損なっている状態**

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
- ・ 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てい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。 等
- (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。
- ・ 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。
 - ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

**[別紙4] 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**

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
- ・ 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。 等
- (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。
- ・ 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。
 - ・ 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。 等
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
- ・ 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。 等