



第2期  
三豊市空家等対策計画  
(改訂版)

令和6年4月改訂





## 目 次

第1章 計画の概要	
1 計画の背景	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の期間	2
4 計画の対象	2
第2章 空家等の現状と課題	
はじめに	4
1 全国の空家等の現状	4
2 香川県の空家等の現状	5
3 三豊市の空家等の現状	5
4 空家等実態調査	6
5 空家等対策を進めていくうえでの課題	10
第3章 空家等対策に関する基本的考え方	
1 目的	11
2 基本理念	11
3 空家等対策を促進するうえでの責務	11
第4章 空家等対策の基本的施策	
1 協議会	13
2 庁内推進体制	13
3 実態把握と情報共有	13
4 空家等の適切な管理の促進	14
5 空家等の利活用の促進	15
6 特定空家等に対する措置	16
第5章 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正	
1 空家の現状と改正の背景	25
2 一部改正の概要	25
3 法改正に伴う市の対応	26
○資料	
1 空家等対策の推進に対する特別措置法	28

2	三豊市空家等の適正な管理に関する条例	35
3	三豊市空家等の適正な管理に関する規則	37
4	「管理不全空家等及び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）（別紙1～4抜粋）	50

## 第1章 計画の概要

### 1 計画の背景

近年、人口減少や少子高齢化などの進行や、既存住宅の老朽化および住宅ニーズの変化等に伴い、適切な管理が行われていない空家等が増加しており、防災、防犯、衛生、景観等、周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが懸念されています。

このような状況を鑑み、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。）が平成26年11月27日に公布、平成27年5月26日に全面施行され、また、同法の一部改正が、令和5年6月14日に公布、同年12月13日に施行されました。

本市においても平成29年4月1日に「三豊市空家等の適正な管理に関する条例」（平成29年条例第2号。以下「条例」という。）を施行、上記の一部改正により「三豊市空家等の適正な管理に関する条例」の一部改正を同法の公布に合わせて施行しており、総合的な空家等対策に取り組むこととしています。

さらに、法第7条第1項の規定に基づき、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、条例第6条により「三豊市空家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定しており、この度、令和6年度から令和10年度までの5年間の空家等対策計画として改訂を行うものです。

#### ●法第7条第1項

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を定めることができる。

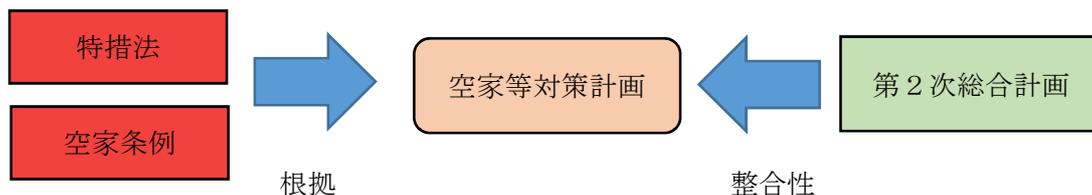
#### ●条例第6条

市は、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第7条第1項の規定により、三豊市空家等対策計画を定めるものとする。

### 2 計画の位置付け

本計画は、本市のまちづくりを総合的かつ計画的に推進するための計画である「三豊市第2次総合計画」の下に位置づけられるものであり、法及び条例に基づき本市が取り組むべき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考え方、方向性及び対策等を示すものです。

図表1 対策計画 体系図

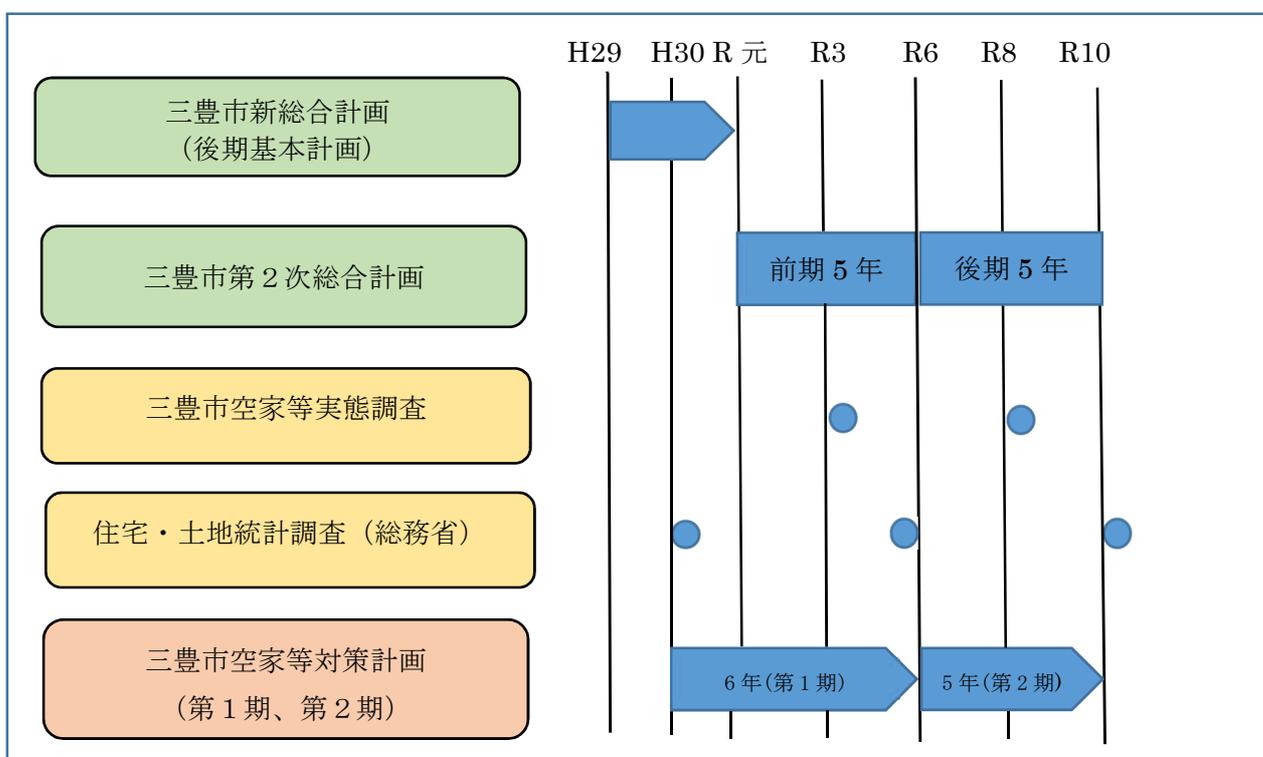


### 3 計画の期間

本計画は、「三豊市新総合計画（後期計画）」及び「三豊市第二次総合計画」の計画期間との整合を図り、平成30年2月に第1期計画として策定されました（計画期間 平成30年度から令和5年度までの6年間）。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。これまでの取り組みを踏まえたうえで、「三豊市第2次総合計画（後期）」との整合性を図り、第2期計画として策定するものです。

図表2 関連計画等を含む計画期間



### 4 計画の対象

#### (1) 対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項に規定する「空家等」及び現に使用されておらず、今後も使用する予定がない市が所有し、又は管理する建築物（これに附属する工作物を含む。）とします。

#### ●法第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

(2) 対象地域

平成 28 年度及び令和 3 年度に本市全域で実施した「空家等実態調査」の結果（令和 3 年度の調査結果を第 2 章に記載）によると市内全域に空家等が見られることから、本計画の対象区域は本市全域とします。

## 第2章 空家等の現状と課題

### はじめに

この章では、本市の空家等の状況について、統計上及び実態調査の数値を掲載します。統計上の数値は、平成30年住宅・土地統計調査の結果について記載しています。

住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施したものです。

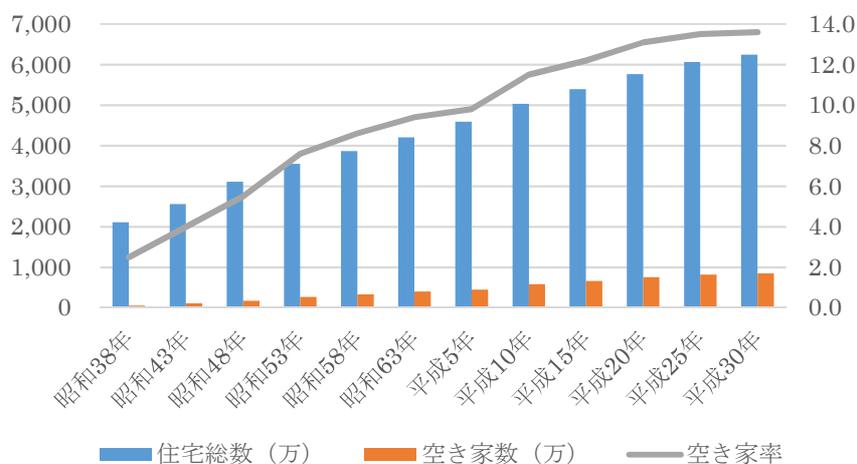
また、住宅土地統計調査における空家の定義は次のとおりです。

- ・「二次的住宅」…別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」…新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」…新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・「その他の住宅」…人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建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

### 1 全国の空家等の現状

平成30年住宅・土地統計調査によると、平成30年10月1日時点における全国の空き家数は849万戸となっており、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も昭和38年の2.5%から一貫して上昇を続けており、平成30年では13.6%と過去最高となっています。

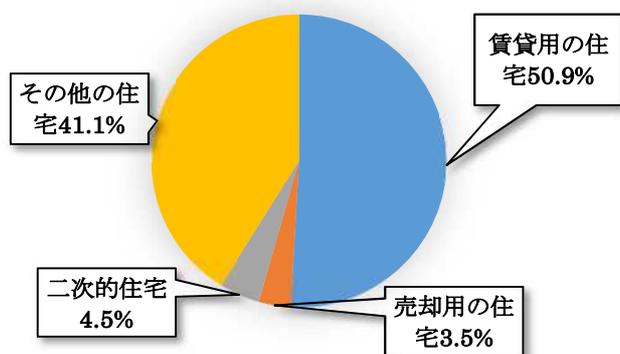
図表3 空き家数及び空き家率の推移（全国）（平成30年住宅・土地統計調査）



空き家849万戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が433万戸で全体の50.9%を占め、「売却用

の住宅」が 29 万戸で 3.5%、「二次的住宅」が 38 万戸で 4.5%、「その他の住宅」が 349 万戸で 41.1%となっています。

図表 4 全国の空き家の内訳（平成 30 年住宅・土地統計調査）



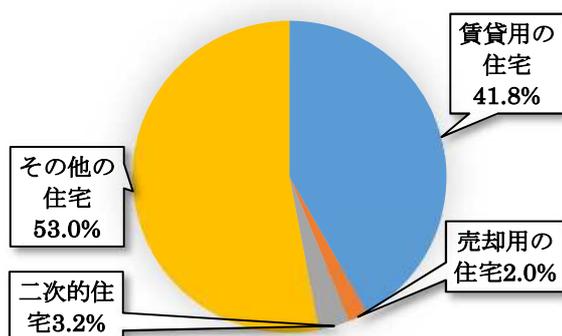
## 2 香川県の空家等の現状

本県の空き家の推移も増加を続けており、平成 30 年では 88,200 戸、空き家率は 18.1% となっており、全国に比べ、高い割合となっています。

空き家 88,200 戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が 36,900 戸、全体の 41.8%を占め、「売却用の住宅」が 1,800 戸で 2.0%、「二次的住宅」が 2,800 戸で 3.2%、「その他の住宅」が 46,700 戸で 52.9%となっています。

全国と比較すると、「賃貸用の住宅」や「二次的住宅」の割合が少なく、逆に「その他の住宅」の割合が高くなっています。

図表 5 香川県の空き家の内訳（平成 30 年住宅・土地統計調査）



## 3 三豊市の空家等の現状

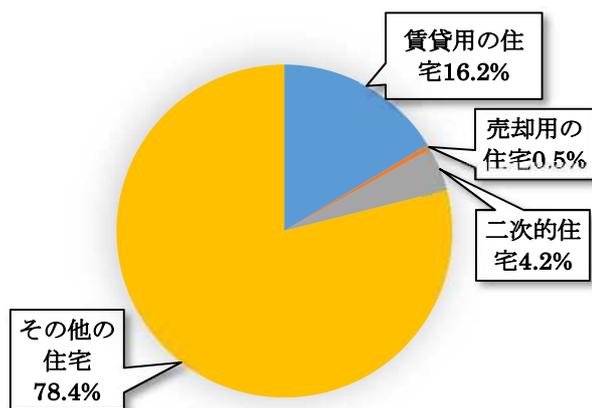
本市の空き家の推移も全国や香川県と同様に増加を続けており、平成 30 年度では 4,260 戸、空き家率は 15.7%となっており、前回調査（平成 25 年）より空き家数は 320 戸増加となっています。

空き家 4,260 戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が 690 戸、全体の 16.2%を占め、「売却用の

住宅」が 60 戸で 0.5%、「二次的住宅」が 180 戸で 4.2%、「その他の住宅」が 3,340 戸で 78.4%となっています。

全国と比較すると、「賃貸用の住宅」や「二次的住宅」の割合が少なく、逆に「その他の住宅」の割合が高くなっています。

図表 6 三豊市の空き家の内訳（平成 30 年住宅・土地統計調査）



#### 4 空家等実態調査

統計調査によると、本市の空家は平成 30 年に 4,260 戸（空家率：15.7%）となっていますが、あくまでも抽出による統計調査であり、どこに、どのような状態の空家があるか等、市内の空家等の実態を定期的に把握することが重要であるため、令和 3 年度に空家等の実態調査を実施しました（前回の実態調査は平成 28 年度実施）。

##### (1) 調査目的

本市全域の空家等に対して現地確認を実施し、空家等の件数や分布状況を把握するとともに、外観目視による不良度判定を行います。その結果に基づき、空家等に関する空家台帳を作成し、「三豊市空家等対策計画」の策定及び空家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とすることを目的とします。

##### (2) 調査区域

三豊市全域

##### (3) 調査期間

令和 3 年 8 月 20 日から令和 4 年 1 月 25 日まで

##### (4) 調査内容

###### ① 現地調査

本市全域の全ての家屋に対し外観目視による現地調査を実施し、空家を特定します。空家

と特定されたものについては、建物所在地情報（住所、位置座標、住宅地図帳記載位置）、建物情報（建用途、構造、階数他）、建物管理情報（基礎外壁屋根等建物の状態、門柱及び塀の状態、雑草等の繁茂・立木の腐朽等・ゴミ等の放置・不法投棄等の有無）、周辺環境情報（隣家密接度、道路接道状況、通行人危険度）について取得します。

さらに、これらの空家については、外観目視による不良度判定を行い、老朽度及び危険度のランク付けを行うとともに、周囲に及ぼす影響や危険についても調査します。

ランク分けは、空家の老朽度判定と周囲に対する危険度によるものとし、それぞれを下記のように区分します。

図表 7 空家の老朽度判定

ランク	判 定 内 容
I	小規模の修繕により再利用が可能
II	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
III	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
IV	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い

図表 8 空家の周囲に対する危険度の判定

ランク	判 定 内 容
I	倒壊した場合でも、隣家及び公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がない
II	倒壊した場合に、隣家または公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性がある
III	倒壊した場合に、指定避難所やその敷地、主要道路（国道・県道）、鉄道・駅に危険を及ぼす可能性がある

空家の老朽度と危険度を同時に把握できるように、老朽度と危険度のランク分けの結果を踏まえて、老朽度・危険度ランクを次のとおり判定します。

図表 9 老朽度・危険度ランク

老朽度 危険度 ランク	老朽度 ランク	危険度 ランク	判 定 内 容
A	I	全て	小規模の修繕により再利用が可能
B	II	全て	管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
C	III	全て	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
D	IV	I	倒壊の危険性があるが、周辺に影響を及ぼさない
E	IV	II、III	倒壊の危険性があり、周辺に影響を及ぼすおそれがある

## ② 空家台帳の作成

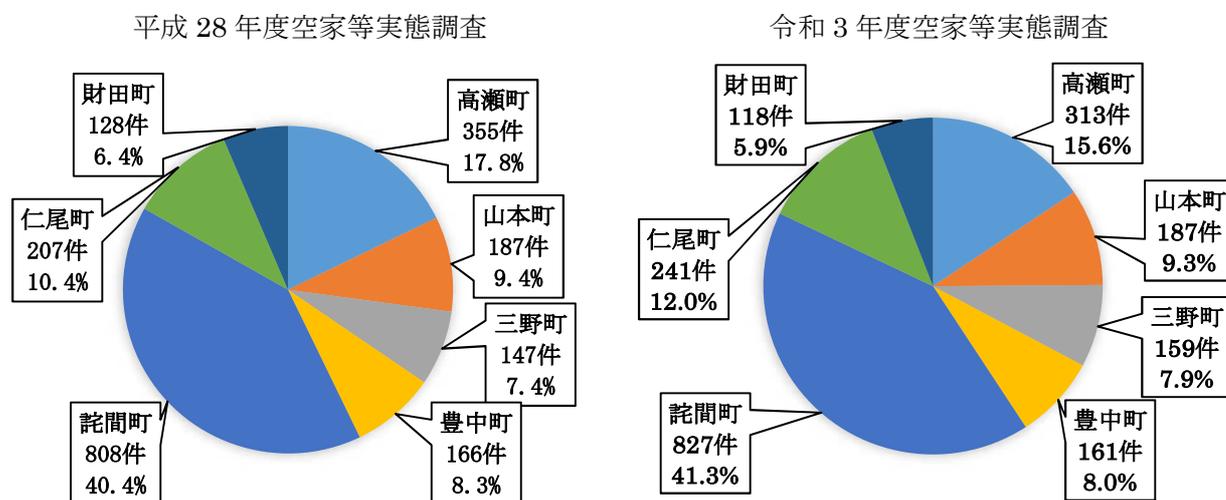
空家等実態調査結果をもとに、所在地情報、建物情報、建物管理情報、周辺環境情報等についてデータベースを更新します。

## (5) 調査結果

### ① 空家件数

本市の空家件数は、本調査の結果全体で 2,006 件となっており、全体に占める空家件数が最も多かったのは、詫間町 827 件、最も少なかったのは財田町 118 件となっています。

図表 10 空家件数内訳



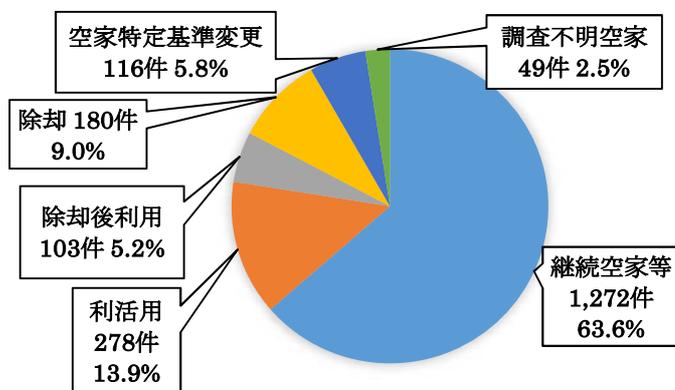
## ② 前回調査からの追跡調査

平成 28 年度空家等実態調査の結果、空家と特定された 1,998 件のうち、5 年後の令和 3 年度調査で追跡調査を行いました。その結果、継続して空家と特定された件数が 1,272 件、空き家バンク等で利活用された件数 278 件、除却後利用された件数が 103 件、除却された件数 180 件、空家特定基準変更による件数 116 件、調査不明空家が 49 件となっています。

※空家特定基準変更は、外観目視により居住部分が無いと判断した建物(店舗、事務所、工場等)は、今回調査では空家等としてみなさない。前回調査で空家と特定した建物について、住居部分が無い建物は空家等特定から除外。

また、長屋住宅は前回調査では空室 1 室ごとに 1 件としてカウントしていましたが、今回調査では、全室空室の場合のみ 1 件としてカウントしています。

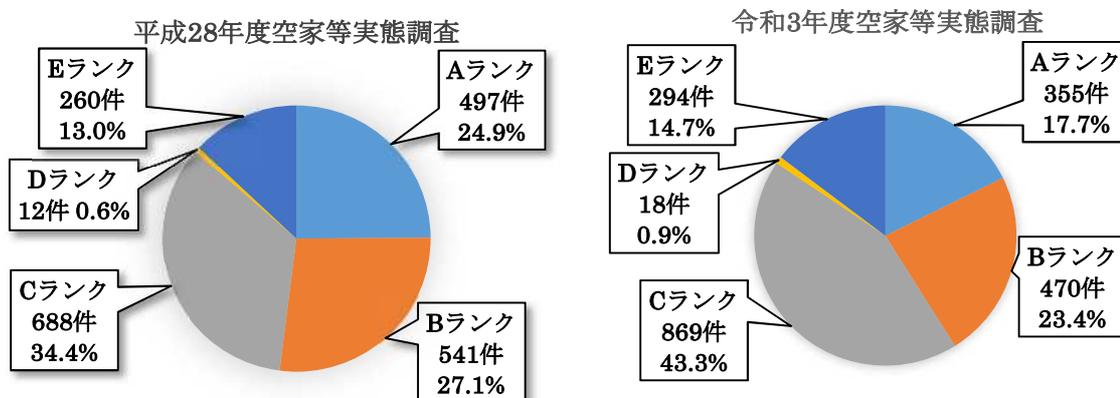
図表 11 平成 28 年度空家等実態調査からの追跡結果



③ 老朽度・危険度ランク別に見た空家件数

調査の結果を老朽度・危険度ごとにランク分けしたものを前回調査と比較すると A ランクは 497 件→355 件、B ランクは 541 件→470 件、C ランクは 688 件→869 件、D ランクは 12 件→18 件、E ランクは 260 件→294 件となっており、比較的状态のよい A、B ランクが減少し、状態の悪い D、E ランクが増加しています。

図表 12 老朽度・危険度ランク別空家件数内訳



④ 調査結果による本市における空家等の実態

令和 3 年度実態調査の結果、空家と特定された 2,006 件のうち、小規模の修繕により再利用が可能である空家や、管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない空家である A・B ランクが占める割合は 41.1% (825 件)、管理が行き届いておらず、損傷が激しい空家である C ランクが占める割合は 43.3% (869 件)、倒壊の危険性がある空家である D・E ランクが占める割合は全体の 15.6% (312 件) となっています。

本市の地域性としては、市内全域に空家が存在していますが、特に人口が少ない栗島、志々島の島しょ部や荘内半島で空家の割合が高くなっています。

また、住宅地区では危険性の低い空家の割合が高く、島しょ部や山間部など人口が少ない

地区ほど危険性の高い空家の割合が高くなる傾向がみられます。

## 5 空家等対策を進めていくうえでの課題

空家等対策を進めていくうえで以下のような課題が考えられます。

### 【土地所有・相続の課題】

- ①住宅所有者の高齢化・単身化が進んでいる。
- ②単身高齢世帯が施設の入所などにより、住宅所有者が不在になる。
- ③相続人が居住しない、利用意向がない。
- ④相続人が多数存するため、権利関係の整理が難しく、対応方法が難しい。
- ⑤住宅所有者や相続人が遠方にいるため、定期的な管理が難しい。
- ⑥相続人の相続放棄により、空家の管理義務を問えない場合が想定される。

### 【制度上の課題】

- ①新築住宅の需要が高い。
- ②中古住宅の需給バランスが悪い。
- ③耐震基準年度以前の空家も多く、耐震補強工事に対する投資が難しい。
- ④資材や工事価格の上昇により、除却工事や改修工事に対する投資が難しい。

### 【土地・建物規制】

都市計画区域における古い建築物の一部では、建築基準法における既存不適格建築物や無接道敷地となっているため、リフォームや耐震改修工事に制限がかかる可能性がある。

### 【税制上の課題】

解体をすると固定資産税が上がり、さらに撤去後の土地利用や売却の見込みがない場合、改修・解体をしたくても、費用がかかるため、実行に移すのが困難である。

## 第3章 空家等対策に関する基本的考え方

### 1 目的

本市における空家等対策を推進することにより、市民が安全で安心して暮らせる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進し、まちづくりの活性化に役立てることを目的とします。

### 2 基本理念

#### (1) 快適な住環境の確保

適切な管理がなされていない空家等は、樹木・雑草等の繁茂による生活環境の悪化だけでなく、火災や犯罪の温床などの防災防犯上の問題が懸念され、地域の活力も失われることにつながります。

空家等の適切な管理を促進するとともに、空家等の発生そのものを抑制することに重点を置き、地域住民や関係機関と連携を図りながら、安全で安心して暮らせるまちづくりを推進します。

#### (2) 空家等を活用した定住の促進

空家等は、放置されると負動産になりますが、活用次第では大きな資産となる可能性もっています。空家等の活用を本市への定住促進につなげるという視点から空家等対策に取り組みます。

### 3 空家等対策を促進するうえでの責務

本市の空家等対策におけるそれぞれの責務は次のとおりとします。

#### (1) 所有者等の責務

空家等の適切な管理は、原則として当該空家等の所有者等が自らの責任において行われること、また、市が行う空家等に関する施策への協力について、法において努力義務を、条例においては空家等の管理を責務、市の施策への協力を努力義務として改めて規定しています。

#### ●法第5条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

#### ●条例第3条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者等は、法第5条の規定により、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるとともに、空家等の適切な管理を行わなければならない。

## (2) 市の責務

市の責務については、法令等に規定されているとおり、「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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。」と示されています。

市は、本計画に基づき空家等の対策の実施及び必要な措置を適切に講ずるよう努めることとします。

### ●法第4条第1項（地方公共団体の責務）

市町村は、第7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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

### ●条例第4条（市の責務）

市は、法第4条第1項の規定により、法第7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じるものとする。

## (3) 市民等の責務

市民等は、特定空家等の増加防止を図るため、情報を提供するよう努める旨の努力義務を条例で規定しています。地域の空家等の実態を身近なところで把握している市民等からの情報の提供は空家等の対策を推進するうえで大変重要です。

### ●条例第5条（市民等の責務）

市民等は、特定空家等の増加防止を図るため、一人一人が主体的に、及びそれぞれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、市が実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 特定空家等であると疑われる空家等を発見した市民等は、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

## 第4章 空家等対策の基本的施策

### 1 協議会

市は、法第8条第1項の規定及び条例第13条の規定に基づき、平成29年5月30日より「三豊市空家等対策推進協議会」（以下「協議会」という。）を設置しました。

本協議会の組織は、条例に基づき市長を会長とし、法務、不動産、建築等に関する学識経験者・自治会の代表者・その他市長が必要と認める者で構成し、本計画の作成及び変更並びに実施に関する事、その他空家等対策の推進に関する事を調査審議します。

### 2 庁内推進体制

市では、平成28年4月1日に建設経済部建築課(平成31年4月1日から建築住宅課に改組、令和3年4月1日から建設部に改組、以下建設部建築住宅課)を空家等対策に関する業務の担当課とし、市民等からの空家等に関する相談に対応しています。建築住宅課で受け付けた相談は、内容によって環境衛生課や建設港湾課等の担当課と連携し、対応しています。

また、空家等の利活用として空き家バンク事業については、令和5年4月1日から建設部建築住宅課で対応しています。

また、空家等がもたらす多岐の課題に庁内で横断的に対応するため、平成28年7月11日に副市長を委員長、建設部長を副委員長とする7人の委員で構成する「三豊市空家等取組検討委員会」（以下「委員会」という。）を設置し、空家等の情報を共有するとともに空家等対策や利活用について検討しています。

さらに委員会の下部組織として、建設部建築住宅課長をリーダー、政策部地域戦略課長をサブリーダーとする7人のメンバーで構成する「三豊市空家等取組検討ワーキング・グループ」を設置し、空家等の現状や課題を抽出し、効果的な空家等対策について具体的に検討協議しています。

### 3 実態把握と情報共有

#### (1) 実態把握の実施方法

##### ア 定期的な実態調査

本市の空家等の対策を効果的かつ効率的に実施するためには、まず市内の空家等の所在やその状態等を的確に把握することが必要不可欠です。

このため、平成28年度、令和3年度に空家等実態調査を実施し、空家等の建物情報や不良度判定及び周囲に及ぼす危険度について調査しています。

また、当調査で特定された空家等については、その所在地及び空家の情報を台帳に整理し、更に住宅地図上にプロットした空家等分布図を作成し、どこにどのような空家等があるのか誰にもわかりやすく整理し、今後の更新等にも対応可能になるようなかたちでデータベース化しています。

これらの調査データは、月日の経過とともに大きく変化していくことから、定期的の実態

調査を行うこととしています。

#### イ 市民や自治会との連携、協働

実態調査により把握した空家等は、月日の経過とともにその状態も大きく変化していくことから、その状態の変化を的確に把握して適宜必要な措置や対策を講じることが求められます。こうした状態の変化を市担当職員のみで把握することは非効率であることから、市民等からいただいた情報や実態調査により把握した空家等の情報については、その後の実態をより詳細に把握するため、自治会組織の協力は不可欠であると考えており、緊密な連携や情報共有を図り、協働して取り組んでいきます。

#### ウ 市民等や自治会からの情報集約

一番身近なところで地域の現状を十分把握している市民等や自治会組織からの空家等に関する相談や情報提供を集約する必要があるとあり、本市に寄せられる情報等については、ワンストップで素早く対応するため、総合窓口（建設部建築住宅課）へ集約し、一元化を図り、寄せられた情報についてもデータベース化しています。

#### (2) 庁内関係部局との情報共有

実態調査による空家等の情報に加え、市民等からの空家等の情報については、庁内関係部局で情報を共有し、連携して空家等対策に取り組むこととします。

実態調査等で整理した台帳及び空家分布図等のデータベースについては、関係部局が随時、最新の情報を確認できるよう整備します。

#### (3) 所有者等の特定

市は、所有者情報等の把握にあたっては、主に法務局の登記情報や市民課の戸籍情報及び固定資産税課税情報の調査により把握することとし、所有者が死亡されている場合は、法定相続人について調査をし、所有者等の特定に努めます。

### 4 空家等の適切な管理の促進

空家等は、私有財産であり、所有者等の責任において適正に管理する義務を負う基本原則を前提に、周辺地域にもたらす悪影響を抑えるため、空家等の発生抑制と管理不全の解消に向け、以下の対策に取り組んでいくこととします。

#### (1) 市民等（空家等の所有者を含む）の意識醸成

空家等の対策を進めるうえで、空家の有効活用及び適切な管理についての意識を市民のなかで醸成することが必要であり、とりわけ、所有者等にとっては空家とすることで維持管理等の負担が生じるとともに、適切な管理が行われないことにより周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、また、地域においては空家の増加によって防犯や防災等の面で地域の住環境に

悪影響が生じる恐れがあること、さらに他人に損害を与えた場合、民法上の損害賠償責任を問われることがあるなど、空家に関する問題意識を高めることが空家の発生抑制に繋がります。

## (2) 総合窓口の設置と専門家団体等との連携

空家等に関する様々な相談を一元的に受け付ける総合窓口を建設部建築住宅課内に設置し、これまでの一般相談に加え、民間関係団体と連携して建築や不動産等の専門家による専門相談の実施について検討します。

専門相談では、空家の利活用が可能か否か、これを判断するための空家診断、そして利活用可能な場合は売却や賃貸、リフォームに関して、適切な維持管理について、あるいは除却等、幅広いニーズに対応する専門相談体制の構築が必要となります。

## (3) 自治会等での見守り体制の検討

長期間の留守を自治会に届け出ること、周辺住民が空家と認識できる他、経費の所有者負担を原則として、空家の周辺環境の整備などを対応している事例があることから、このような取組を紹介するとともに、地域内での空家等の見守り体制について検討します。

## (4) 老朽危険空き家の撤去に係る支援

市は、空家等の所有者等による自主的な撤去の取組みを促進するため、平成 29 年度より老朽化し、倒壊の恐れのある空き家の撤去に係る経費の一部を実施計画に基づき補助しています。

建築物の解体については、建設リサイクル法により、分別解体や廃棄物の適切な処分が義務付けられており、解体費用も高額になってきている状況から、所有者等への負担の軽減と後押しになるよう支援しています。

## (5) 除却後の跡地の利活用

管理不全状態が一定程度以上進行した空家等は、速やかな除却を促すことが有効な対策の一つですが、その一方で除却だけを進めると、空き地が増加し、それがそのまま放置されると雑草の繁茂やゴミの不法投棄などの新たな問題が生じることが懸念されます。

空家等の除却後の跡地についても適正管理を行うよう、跡地の所有者等に対して周知・啓発していくとともに、跡地を市場へ流通化したり、地域コミュニティ等の公共的な利活用への支援策の検討をしていきます。

# 5 空家等の利活用の促進

## (1) 空き家バンク

空家等の有効活用を通して本市への移住及び定住を促進し、人口減少の抑制と地域の活

性化を図るため、市では平成 24 年度より空き家バンク制度を実施しており、空き家を貸したい・売りたいという空家所有者と借りたい・買いたいという空家利用希望者、双方の橋渡しを行っています。また、空き家バンク制度の推進のため、空き家バンク登録住宅の購入者に対し、リフォーム補助金を交付しています。

さらに空き家バンクの積極的な利用に向け、市のホームページや担当課窓口で情報提供を行うほか、国や県などの空家等情報に関する窓口や WEB サイトでの紹介、その他交流・移住などのイベントで紹介しています。

## (2) 空家等の新たな活用に向けた取組

空家等を有効活用して移住・定住促進又は地域の活性化に資する施設の整備について検討します。また、空家等の所有者等が、自ら又は第三者に貸与するなどして、空家等を住居や店舗、地域交流拠点、体験型施設などとして積極的に有効活用できるよう、空家等の情報提供等の必要な支援を行います。

## 6 特定空家等に対する措置

市民等からの空家相談や空家等実態調査により、特定空家等かどうか調査し、措置を実施する場合、以下のとおりとします。

### (1) 特定空家等の認定

#### ア 立入調査

市長は、法第 22 条に定める特定空家等の措置を行う場合、必要な限度において空家等の所有者に対し、この空家に関する事項について報告させ、また、市職員若しく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させることとします。

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します。

また、立入調査の結果が、必ずしも特定空家等の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場合にも実施できることとします。

ただし、立入調査は、必要最小限度の範囲で行い、当該空家等の敷地内に立ち入らざとも目的を達成しうる場合には、実施しません。

立入調査を行う場合は、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ますが、通知することが困難である場合には、通知しないこともあります。

## イ 特定空家等の認定基準

条例第9条に基づき「特定空家等」と認めるにあたっての基準となる事項（以下「認定基準」という。）を別に定めるものとします。

「特定空家等」に認定する際は、個別に判断することとし、建築物の倒壊等の危険性を判定する際の客観性の確保や判定手順などについて、委員会及び協議会（以下「協議会等」という。）で十分意見交換し、認定基準の運用についてまとめることとします。

## ウ 特定空家等の認定

立入調査の結果、認定基準に基づき「特定空家等」と認められるものについては、協議会等で協議し、「特定空家等」に認定することとします。

## エ 非特定空家等への対応

立入調査の結果、「特定空家等」に認定されなかった空家等（以下、「非特定空家等」という。）についても、適切な管理が必要です。

非特定空家等については、法第12条に基づく情報の提供や適切な管理のお願いなどの助言、公的支援による利活用を勧める等、「特定空家等」に至らせないよう適切な管理の促進に努めます。また、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認める空家等（以下、「管理不全空家等」という。）はその所有者等に対し、必要な措置をとるよう指導、勧告等の措置について検討します。

## (2) 特定空家等の措置

### ア 措置の判断

「特定空家等」と認められるものについては、法の規定に基づいて「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取るよう助言又は指導（法第22条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができます。「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、個人の財産権を考慮する中で、空家等の物的状態に加え、それらがもたらす悪影響の範囲内への建築物や通行人等の存在の有無、及びその悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案して総合的に判断する必要があります。条例第10条第1項に基づき想定される悪影響や危険等の程度を総合的に判断することとし、認定と併せて協議会等で慎重に協議し、決定することとします。

### イ 助言・指導

「特定空家等」と認定され、「特定空家等に対する措置」を講ずる必要のあるものについては、法第22条第1項に基づき当該所有者等に対し、助言又は指導といった行政指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促すことから取り組みます。中でも市民等からの相

談・通報等による「特定空家等」については優先して行政指導を行うこととします。

これらの行政指導にあたっては、書面で行うことを原則とし、行政指導の内容及びその理由、担当課・責任者、指導に係る措置を実施した場合の報告、改善されない場合は勧告を行う可能性について、勧告に至った際には地方税法の規定による固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される旨などを告知すると共に、対象となる「特定空家等」の現況や周辺へ悪影響をもたらしている状況等の写真の他、措置に必要な資料も同封するなどして丁寧でわかりやすい指導に努めます。

なお、「特定空家等」と認定されたもので、措置を講ずるまでには至らないものについては、そのまま放置した場合に悪影響の程度と危険等の切迫性が増すことが予想され、定期的に現地調査するなどしてその状況を把握するとともに、必要に応じ法第 12 条に基づく助言等を行うこととします。

#### ウ 勧告

法第 22 条第 1 項の規定に基づく再三の助言又は指導では、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、協議会等で十分検討・協議のうえ、同条第 2 項に基づき、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とします。

勧告を行う場合は、当該特定空家等の所有者等に対して、次の事項を別に定める書面で行うものとし、その送達方法については、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郵便とします。

- ・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
- ・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、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されること

勧告を行った場合は、当該特定空家等に係る敷地については固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることから、税務課と密接に連携を行うこととします。

#### エ 命令

市長は、法第 22 条第 3 項の規定に基づき、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取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こととします。

この命令は、不利益処分となることから、命令を実施すると判断した際には、協議会等で命令に至る経緯、その必要性等を含め、さらに慎重に検討・協議したうえで命令を実施するかどうか最終決定することとします。

なお、命令の実施にあたっては、法に基づいて必要な事前手続きを実施するものとし、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性を期す観点から、別に定める書面で行うものとし、その送達方法は、行政処分という重要性に鑑み、配達証明かつ内容証明郵便で行うものとし、

命令の手続は、以下によるものとし、

#### ① 所有者等への事前の通知（法第 22 条第 4 項）

市長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、命じようとする措置の内容とその事由、意見書の提出先及び意見書の提出期限を記載した、別に定める通知書を交付するものとし、

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代理人」であり、措置を命じようとする者が代理人を選任することができます。

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ますが、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、書面でその旨を市長に届け出なければならないものとし、

#### ② 所有者等の公開による意見聴取の請求（法第 22 条第 5 項）

命令に係る通知の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができます。

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、意見書の提出期限の経過をもって、直ちに命令をすることができるものとし、

#### ③ 公開による意見の聴取（法第 22 条第 6~8 項）

市長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、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ものとし、

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うものとし、

市長は、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及び意見の聴取の期日と場所を通知するとともに、これを公告するものとし、

措置を命じようとする者又はその代理人は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができます。

#### ④ 命令の不当性の協議

意見書の提出又は公開による意見の聴取があった場合は、協議会等において、当該命令の不当性があるか否かについて協議を行うものとします。

#### ⑤ 命令の実施

- ・事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合
- ・事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した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があった場合、協議会等において、当該命令措置が不当でない  
と認めた場合

以上に該当する場合は、法第22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こととします。

なお、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、行政不服審査法の規定により、市長に異議申立てを行うことができます。

また、当該命令に違反した者は、50万円以下の過料に処せられることとなります。

#### ⑥ 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22条第13項及び第14項）

市長は、法第22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、必ず別に定める標識の設置を行うとともに、広報誌への掲載、市ホームページにより、命令が出ている旨を公示するものとします。

#### オ 行政代執行

法第22条第3項の規定により、必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「代執行法」という。）の定めるところに従い、代執行できることとします。

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に限られること
- ・当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという強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

の二つの要件を満たす必要があります。

また、代執行を行うに際しては、必要に応じて、協議会の意見を聴くなど、慎重に判断します。

なお、代執行の手続については、全て代執行法の定めるところによるものとし、以下のとおりとします。

① 文書による戒告（代執行法第 3 条第 1 項）

代執行を行うには、別に定める文書で戒告します。また、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）の規定に基づき、異議申立てに必要な事項を示します。

② 再戒告

戒告において定められた措置内容の履行期限までに履行がなされないときは、市長は、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ができますこととします。

どの時点で代執行を実行するかについて、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

- ・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

などの状況を勘案するとともに、必要に応じて、協議会等の意見を聴くなど、慎重に判断します。

③ 代執行令書（代執行法第 3 条第 2 項）

義務者が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市長は、別に定める代執行令書をもって、以下の事項を義務者に通知します。

また、行政不服審査法の規定に基づき、異議申立てに必要な事項を示します。

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

④ 非常の場合又は危険切迫の場合（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、戒告及び代執行令書による通知の手続きをとる暇がないときは、その手続きを経ないで代執行をすることができることとします。

また、令和 5 年の法改正により、代執行の円滑化として、市長は災害その他非常時に特定空家等が保安上著しく危険な状態にあるときに緊急に除却、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必要な措置をとる必要があると認めるときで、特定空家等の命令等の手続をとる猶予がない場合は命令対象者の負担において代執行が可能となりました（法第 22 条第 11 項）。

この場合、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるものの、命令前の指導・助言・勧告は必要になります。また、この場合の費用の徴収も行政代執行法に定める国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収が可能とされました（法第 22 条第 12 項）。

⑤ 費用の徴収（代執行法第 5 条第 6 条）

代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収するものとします。義務者から徴収する金額は、代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用となります。市長は、納付命令書において、実際に要した費用の額及び納期日を定め、その納付を命じます。費用の徴収については、国税滞納処分の例による強制徴収が認められ、代執行費用については、市長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有します。

### (3) 略式代執行

市長は、法第 22 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（過失なく助言若しくは指導又は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、法第 22 条第 10 項により当該命令対象者の負担において、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とします。

略式代執行を行う際は、①当該措置を行うべき旨、②期限までに措置を行わない場合には、代執行を行う旨をあらかじめ公告しなければならず、その方法については、市の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に掲載することが原則となります。

略式代執行の決定については、協議会等の意見を聴いたうえで慎重に判断します。

なお、義務者があとで判明したときは、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、今法改正により略式代執行に要した費用も行政代執行法に定める国税滞納処分の例による強制徴収が可能となりました。

### (4) 緊急安全措置

特定空家等に対する行政代執行は、一定の手続を要し、緊急の場合への対応は困難であるため、特定空家等の倒壊、崩壊等により、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要最小限度の措置を講ずることができることとします。

緊急安全措置の具体例としては、飛散の可能性のある屋根へのシートやネットの設置やバリケードや危険告知看板の設置、落下の危険性の高い箇所については部分的な撤去等が想定されます。

所有者等が明らかである場合は、事前に所有者等に対して緊急安全措置の実施について同意を得るものとしますが、所有者等が不明な場合や同意を得る時間がない場合については、所有者等の同意を得ずに緊急安全措置を実施することとします。

緊急安全措置を実施した場合は、別に定める通知書により、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとします。

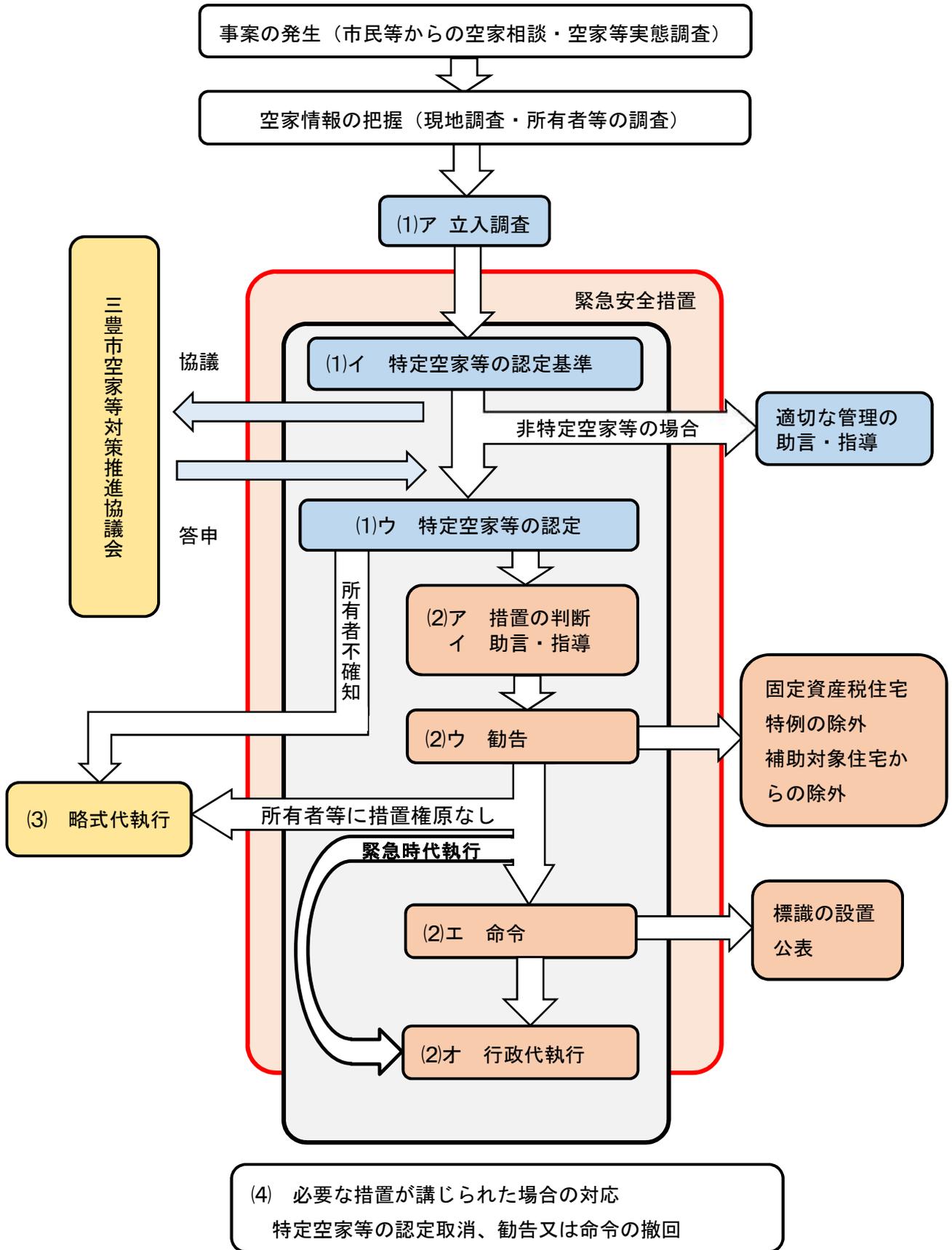
緊急安全措置に要した費用は、当該空家等の所有者から徴収できることとします。なお、費用を請求したにもかかわらず、所有者等が費用支払をしない場合、市は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として、民事執行法に基づく強制執行に訴えることとな

ります。

(5) 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、当該建築物は特定空家等でなくなります。市においては、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こととします。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、特定空家等でなくなったことを通知するとともに、協議会等に報告するものとします。

図表 13 特定空家等に対する措置のフローチャート



## 第5章 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正

### 1 空家の現状と改正の背景

総務省の住宅土地統計調査によると、空家の総数は平成10年から平成30年の20年で、約1.5倍（576万戸→849万戸）に増加しています。二次的利用、賃貸用、売却用の住宅を除き長期にわたって不在の住宅など居住目的のない空家も約1.9倍（182万戸→349万戸）に増加しており、今後も増加する見込みです。また、居住目的のない空家の約7割にあたる240万戸が木造一戸建てとなっています。

改正前の「空家等対策の推進に関する特別措置法」は周囲に著しい悪影響を及ぼし、倒壊の恐れのある「特定空家」への対応を中心とした制度的措置を定めていましたが、「特定空家」になってからの対応は限界があるとして、空家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化するため、同法が改正されました。（令和5年6月14日公布、同12月13日施行）

### 2. 一部改正の概要

主な改正内容として

- ①所有者等の責務の強化
- ②空家等活用促進区域の指定
- ③空家等管理活用支援法人の指定
- ④管理不全空家
- ⑤特定空家の措置の円滑化
- ⑥財産管理人の選任請求

などが盛り込まれ、同法は全16条から全30条に改正されました。

#### ①所有者等の責務の強化（改正法第5条）

現行の適切な管理の努力に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務が追加されました。

#### ②空家等活用促進区域の指定（改正法第7条、17条、18条）

中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家の分布や活用の状況からみて、空家の活用が必要と認める区域を「空家等活用促進区域」として区域内の空家の活用指針とともに本計画に定め、規制の合理化等の措置を講じることができ、区域内では活用指針に合った空家活用を所有者に要請することが可能となる制度です。

ただし、活用促進区域に指定可能な区域の認定や空家の分布状況、関係機関との連携等、指定に際しては協議会及び庁内での横断的な検討が必要となります。

#### ③空家等管理活用支援法人の指定（改正法第23条～第28条）

空家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等を指定し、空家所有者への情報提供や相談、所有者からの委託に基づく空家活用や管理、市の委託に基づく所有者の探索、空家の管理や活用に関する普及啓発等の業務を行うことができる制度です。

#### ④管理不全空家（改正法第 13 条）

周囲に著しい悪影響を及ぼし、倒壊の恐れがある「特定空家」になる前の段階の空家を「管理不全空家」とし、国が告示する空家の管理指針に即した措置を指導、指導しても状態が改善しない場合は勧告が可能となる制度です。

#### ⑤特定空家の措置の円滑化（改正法第 22 条）

市長に特定空家の所有者に対する報告徴収権が付与されることで、緊急時において除却が必要な特定空家に対して命令等の手続きを経ず代執行可能になり、略式代執行時や緊急代執行時にも行政代執行法に定める国税滞納処分の例により強制的な費用徴収が可能になるとされました。

この命令等には命令に付随する意見書の提出や公開の意見聴取が不要となりますが、命令前の指導・助言・勧告は省略できないため、運用方法の検討が必要となります。

#### ⑥財産管理人の選任請求（改正法第 14 条）

民法で土地・建物等の所有者が不在、不明である場合等に、利害関係人の請求により裁判所が選任した「財産管理人」が管理、処分を行うことができる財産管理制度について、財産管理人の選任請求権は民法上は利害関係人に限定されていましたが、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときには市長も選任請求が可能とされました。

ただし、家庭裁判所に選任請求を行う場合、予納金の納付が必要となります（金額は内容によって家庭裁判所が決定）。

### 3. 法改正に伴う市の対応

空家等対策の推進に関する特別措置法が一部改正により全 14 条から全 30 条に増えることを受けて、「三豊市空家等の適正な管理に関する条例」及び「三豊市空家等の適正な管理に関する規則」の一部改正を行いました。引用条例の条の変更と上記①の所有者等の責務の強化による「市の施策への協力の努力義務」を追加しました。その他の改正内容については、特措法に「市町村は」等の実施主体が明記されているため、施策を実施する場合は特措法を根拠法令とし、条例や規則の改正、また、対策計画の改訂等が必要となる場合は、その都度、内容を検討していくこととなります。

# 資 料

# 資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

改正 令和五年六月一四日法律第五〇号

## 目次

- 第一章 総則(第一条—第八条)
- 第二章 空家等の調査(第九条—第十一条)
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置(第十二条—第十四条)
- 第四章 空家等の活用に係る措置(第十五条—第二十一条)
- 第五章 特定空家等に対する措置(第二十二条)
- 第六章 空家等管理活用支援法人(第二十三条—第二十八条)
- 第七章 雑則(第二十九条)
- 第八章 罰則(第三十条)

## 附則

- 第一章 総則  
(令五法五〇・章名追加)

## (目的)

第一条 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。第十条第二項を除き、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)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。)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。

(令五法五〇・一部改正)

## (国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(令五法五〇・全改)

## (地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(令五法五〇・全改)

## (空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(令五法五〇・追加)

## (基本指針)

第六条 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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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。

(令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正)

## (空家等対策計画)

第七条 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。

- 一 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
  - 二 計画期間
  - 三 空家等の調査に関する事項
  - 四 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
  - 五 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
  - 六 特定空家等に対する措置(第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項まで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
  - 七 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
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。
    - 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
    - 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
    - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
    - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
    - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
  - 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
    - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
    - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項
    - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
  - 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。))又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。))について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。))の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。))の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
  - 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。))は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。))に二メートル以上接するものに限る。))について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
  - 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
  - 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十第一項の中核市を除く。))は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。))の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
  - 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。))に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。))の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。))と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
  - 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
  - 11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。))は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
  - 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
  - 13 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。
  - 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。  
(令五法五〇・旧第六条繰下・一部改正)

(協議会)

第八条 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 前二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。

(令五法五〇・旧第七条線下)

## 第二章 空家等の調査

(令五法五〇・章名追加)

(立入調査等)

第九条 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、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、その五日前までに、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 第二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 第二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。

(令五法五〇・一部改正)

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 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、その保有に当たつ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つて、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、空家等に工作物を設置している者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。

(令五法五〇・一部改正)

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。))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。

(令五法五〇・一部改正)

## 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(令五法五〇・追加)

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

(令五法五〇・追加)

## 第四章 空家等の活用に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(令五法五〇・旧第十三条繰下)

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(令五法五〇・追加)

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(令五法五〇・追加)

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(令五法五〇・追加)

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(令五法五〇・追加)

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(令五法五〇・追加)

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

(令五法五〇・追加)

第五章 特定空家等に対する措置

(令五法五〇・章名追加)

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は

指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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(昭和二十三年法律第四十三号)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 第三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(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確認することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確認することができないため第三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、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三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。
- 14 前項の標識は、第三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。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 16 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。
- 17 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。

(令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正)

#### 第六章 空家等管理活用支援法人

(令五法五〇・追加)

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(令五法五〇・追加)

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(令五法五〇・追加)

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(令五法五〇・追加)

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(令五法五〇・追加)

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(令五法五〇・追加)

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

(令五法五〇・追加)

第七章 雑則

(令五法五〇・章名追加)

第二十九条 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。

(令五法五〇・旧第十五条繰下・一部改正)

第八章 罰則

(令五法五〇・章名追加)

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

(令五法五〇・旧第十六条繰下・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六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、附則第三条

の規定は、公布の日から施行する。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一月一三日から施行)

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 資料2 三豊市空家等の適正な管理に関する条例

平成29年3月24日条例第2号  
改正 平成31年3月29日条例第5号  
令和2年12月23日条例第37号  
令和5年12月25日条例第37号

### (目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理及び活用の促進を図るため、市、空家等の所有者等及び市民の責務を明らかにするとともに、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「法」という。)に定めるもののほか、適切な管理が行われていない空家等の措置について必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体及び財産を保護し、並びに良好な生活環境の保全を図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の意義は、この条例に特段の定めのない限り、法において使用する用語の例による。

2 この条例において「市民等」とは、市の区域内に居住し、勤務し、若しくは在学し、又は滞在する者及び事業活動を行う者をいう。

### (空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者等は、法第5条の規定により、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるとともに、空家等の適切な管理を行わなければならない。

### (市の責務)

第4条 市は、法第4条第1項の規定により、法第7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じるものとする。

### (市民等の責務)

第5条 市民等は、特定空家等の増加防止を図るため、一人一人が主体的に、及びそれぞれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、市が実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 特定空家等であると疑われる空家等を発見した市民等は、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

### (空家等対策計画)

第6条 市は、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第7条第1項の規定により、三豊市空家等対策計画を定めるものとする。

### (所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第7条 市は、法第12条の規定により、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ものとする。

### (空家等及び空家等の跡地の活用等)

第8条 市は、法第15条の規定により、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じるものとする。

### (特定空家等の認定基準)

第9条 市長は、法第2条第2項の特定空家等と認めるに当たっての基準(以下「認定基準」という。)を定めるものとする。

2 市長は、認定基準を定め、又はこれを改定したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

### (特定空家等に対する措置)

第10条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第22条の規定により特定空家等に対する措置を講じるときは、当該特定空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される周辺の建築物、通行人等に対する悪影響の有無、程度及び切迫性を勘案して総合的に判断するものとする。

2 法第22条第2項及び第3項に規定する相当の猶予期限は、対象となる特定空家等を整理するための期間及び措置の実施に要する期間を合計した期間を標準とする。

### (緊急安全措置)

第11条 市長は、特定空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置を講じることができる。

2 市長は、前項の規定による措置を講じたときは、当該措置に係る特定空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収することができる。

### (関係機関への協力要請)

第12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その他関係機関に対し、特定空家等の所在地及び物的状態の内容に関する情報を提供し、当該物的状態を解消するために必要な協力を要請することができる。

### (協議会)

第13条 法第8条第1項の規定により、三豊市空家等対策推進協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

2 協議会は、次に掲げる事項について協議するものとする。

(1) 第6条に規定する空家等対策計画の策定及び変更に関すること。

(2) 法第22条に規定する措置に関すること。

(3) 前2号に掲げるもののほか、空家等対策に関し必要な事項

3 協議会は、委員10人以内で組織する。

4 委員は、法第8条第2項に規定する者のうちから、市長が委嘱する。

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

6 委員は、再委嘱されることができる。

7 会長は、市長をもって充てる。

- 8 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 9 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。
- 10 協議会の庶務は、建設部建築住宅課において処理する。

(委任)

第14条 この条例に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。  
(三豊市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)
- 2 三豊市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成18年三豊市条例第55号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

附 則(平成31年条例第5号)

この条例は、平成31年4月1日から施行する。

附 則(令和2年条例第37号)

この条例は、令和3年4月1日から施行する。

附 則(令和5年条例第37号)

この条例は、公布の日から施行する。

### 資料3 三豊市空家等の適正な管理に関する規則

平成29年3月24日規則第13号

改正 平成30年4月27日規則第18号

改正 令和5年12月13日規則第55号

(趣旨)

第1条 この規則は、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。)及び三豊市空家等の適正な管理に関する条例(平成29年三豊市条例第2号。以下「条例」という。)の施行に関し、別に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(立入調査の身分証明書)

第2条 法第9条第4項の身分を示す証明書は、立入調査員証(様式第1号)によるものとする。

(法第22条の規定に基づく措置に係る様式)

第3条 法第22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2号)により行うものとする。

2 法第22条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第3号)により行うものとする。

3 法第22条第3項の規定による命令は、命令書(様式第4号)により行うものとする。

4 法第22条第4項の通知書は、命令に係る事前の通知書(様式第5号)によるものとする。

5 法第22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)の規定を適用する場合においては、次に定めるところによる。

(1) 行政代執行法第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(様式第6号)により行うものとする。

(2) 行政代執行法第3条第2項の代執行令書は、様式第7号によるものとする。

(3) 行政代執行法第4条の証票は、執行責任者証(様式第8号)によるものとする。

6 法第22条第13項の標識は、様式第9号によるものとする。

(緊急安全措置の通知書)

第4条 条例第11条第2項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書(様式第10号)により行うものとする。

(その他)

第5条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附 則(平成30年規則第18号)

この規則は、平成30年5月1日から施行する。

附 則(令和5年規則第55号)

この規則は、公布の日から施行する。

様式第1号（第2条関係）

（表）

立入調査員証		第 号
所 属		(写真)
職 名		
氏 名		
生年月日	年 月 日	
<p>上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。</p>		
年 月 日 発行（ 年 月 日まで有効）		
三豊市長		印

（裏）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）（抜粋）

第9条（略）

2 市長村長は、第22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。

備考 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

様式第2号（第3条関係）

第 年 月 日 号

様

三豊市長

印

助言指導書

あなたの所有する（管理する）下記の空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第22条第1項の規定に基づき助言・指導します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者（管理者）の住所及び氏名

2 助言・指導に係る措置の内容

3 助言・指導に至った事由

4 助言・指導の責任者

5 措置の期限 年 月 日

備考

- 1 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者に報告してください。
- 2 上記5の措置の期限までに正当な理由なく上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第22条第2項の規定に基づき、当該措置をとることを勧告することがあります。また、上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合は、勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

第 年 月 日 号

様

三豊市長

印

勸告書

あなたの所有する（管理する）下記の空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第22条第2項の規定に基づき勸告します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者（管理者）の住所及び氏名

2 勸告に係る措置の内容

3 勸告に至った事由

4 勸告の責任者

5 措置の猶予期限 年 月 日

備考

1 上記5の猶予期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者に報告してください。

2 上記5の猶予期限までに正当な理由なく上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第22条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。

3 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合は、本勸告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様式第4号（第3条関係）

（表）

第 年 月 日  
年 月 日

様

三豊市長

印

命 令 書

あなたの所有する（管理する）下記の空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号により、法第22条第3項の規定による命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。  
ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者（管理者）の住所及び氏名

2 措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 命令の責任者

5 措置の猶予期限

年

月

日

備考

- 1 上記2に示す措置を履行した場合は、遅滞なく上記4に示す者に報告してください。
- 2 本命令に違反した場合は、法第30条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- 3 上記5の猶予期限までに上記2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期限までに完了する見込みがないときは、法第22条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

(裏)

教示 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に三豊市長に対し審査請求をすることができます。また、この処分の取消しを求める訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内（前記の審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内）に、三豊市を被告（三豊市長が被告の代表者となります。）として提起することができます。

ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、正当な理由があるときを除き、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

第 号  
年 月 日

様

三豊市長

印

命令に係る事前の通知書

あなたの所有する（管理する）下記の空家等は、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2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第22条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第22条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、三豊市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる旨、申し添えます。

記

- 1 対象となる特定空家等  
所在地  
用途  
所有者（管理者）の住所及び氏名
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 意見書の提出先及び公開による意見の聴取の請求先
- 5 意見書の提出期限 年 月 日

第 号  
年 月 日

様

三豊市長

印

戒 告 書

あなたに対し、 年 月 日付け 第 号によりあなたの所有する（管理する）下記の特定空家等の を行うよう命じました。この命令を 年 月 日までに履行しないときは、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）第22条第9項に規定に基づき、下記特定空家等の を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき、あなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

特定空家等

- (1) 所在地
- (2) 用途
- (3) 構造
- (4) 規模
- (5) 所有者（管理者）の住所及び氏名

教示 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に三豊市長に対し審査請求をすることができます。また、この処分の取消しを求める訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内（前記の審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内）に、三豊市を被告（三豊市長が被告の代表者となります。）として提起することができます。

ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、正当な理由があるときを除き、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

第 号  
年 月 日

様

三豊市長

印

代執行令書

年 月 日付け 第 号によりあなたの所有する（管理する）下記の特定空家等を 年 月 日までに するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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22条第9項に規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき、あなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

- 1 代執行の対象となる物件
- 2 代執行の内容
- 3 代執行の時期  
年 月 日から 年 月 日まで
- 4 執行責任者
- 5 代執行に要する費用の概算見積額  
円

教示 この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に三豊市長に対し審査請求をすることができます。また、この処分の取消しを求める訴えは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内（前記の審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内）に、三豊市を被告（三豊市長が被告の代表者となります。）として提起することができます。

ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、正当な理由があるときを除き、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

様式第 8 号（第 3 条関係）

（表）

執 行 責 任 者 証		第 号
<p>（氏名） 上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。</p>		
年 月 日		
三豊市長		印
記		
1	代執行をなすべき事項	
2	代執行をなすべき時期	
	年 月 日から	年 月 日までの間

（裏）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号） 抜粋
第 22 条
1～8 略
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。
10～17 略
行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号） 抜粋
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。

様式第9号（第3条関係）

標 識

下記の特定空家等の所有者（管理者）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）第22条第3項の規定に基づく措置をとることを、  
年 月 日付け 第 号により、命ぜられています。

記

1 対象となる特定空家等

所在地

用 途

2 措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 命令の責任者

5 措置の猶予期限 年 月 日

様式第10号（第4条関係）

第 号  
年 月 日

様

三豊市長

印

### 緊急安全措置実施通知書

三豊市空家等の適正な管理に関する条例（平成29年三豊市条例第2号）第11条第1項の規定により、下記のとおり緊急安全措置を講じたので、同条第2項の規定により通知します。

#### 記

- 1 措置を講じた空家等の所在地
  
- 2 措置の内容
  - (1) 空家等の所有者（管理者）
  
  - (2) 緊急安全措置の内容
  
  - (3) 緊急安全措置を講じた理由
  
  - (4) 緊急安全措置を講じた日
  
  - (5) 備考

## 資料4 「管理不全空家等及び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）（別紙1～別紙4抜粋）

### 〔別紙1〕 保安上危険に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

#### 1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

##### （1）建築物

- |           |   |
|-----------|---|
| （特定空家等）   | <ul style="list-style-type: none"><li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜</li><li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</li><li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ</li></ul>           |
| （管理不全空家等） | <ul style="list-style-type: none"><li>・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</li><li>・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</li><li>・雨水浸入の痕跡</li></ul>  |
| （備考）      | <ul style="list-style-type: none"><li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。</li><li>・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。</li><li>・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。</li></ul> |

##### （2）門、塀、屋外階段等

- |         |   |
|---------|---|
| （特定空家等） | <ul style="list-style-type: none"><li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜</li><li>・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ</li></ul> |
|---------|---|

(管理不全空家等) ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3) 立木

(特 定 空 家 等) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜

・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

(管理不全空家等) ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

(備 考) ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」(平成29年9月国土交通省)における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.(3)及び4.(2)において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(特 定 空 家 等) ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出

・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

(管理不全空家等) ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

(備 考) ・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、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」(令和4年4月国土交通省)が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

(特 定 空 家 等) ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落

- ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

- (特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
- (管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
- (備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看

- 板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。
- (2) 立木の枝
- (特定空家等) ・立木の大枝の飛散
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

## 〔別紙２〕 衛生上有害に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

### 1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等） ・ 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- （管理不全空家等） ・ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

### 2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

#### （1）汚水等

- （特定空家等） ・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
- ・ 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- （管理不全空家等） ・ 排水設備の破損等

#### （2）害虫等

- （特定空家等） ・ 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
- ・ 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等） ・ 清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

#### （3）動物の糞尿等

- （特定空家等） ・ 敷地等の著しい量の動物の糞尿等
- ・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等へ

の動物の棲みつき  
(管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

### 〔別紙3〕 景観悪化に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- |             |  |
|-------------|--|
| （特 定 空 家 等） | ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損<br>・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等  |
| （管理不全空家等）   | ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態<br>・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態                |
| （備 考）       | ・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。 |

#### 〔別紙4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

##### 1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
- ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
  - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
  - ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
  - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等）
- ・排水設備の破損等又は封水切れ
  - ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

##### 2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
- ・不法侵入の形跡
  - ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
- （管理不全空家等）
- ・開口部等の破損等

##### 3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 頻繁な落雪の形跡
- ・ 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
- ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
- (管理不全空家等) ・ 通常の下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・ 雪止めの破損等
- (備考) ・ 豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の下ろしの程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

#### 4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
- (管理不全空家等) ・ 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

#### 5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- (管理不全空家等) ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

#### 6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
- (管理不全空家等) ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷

地等に認められる状態



第2期三豊市空家等対策計画（改訂版）

発行：令和6年4月

編集：三豊市建設部建築住宅課

〒767-8585

香川県三豊市高瀬町下勝間 2373 番地 1

電話：0875-73-3044(直通)

FAX：0875-73-3047(直通)

