

# 琴平町空家等対策計画

令和3年3月

琴平町

## 目次

### 第1章 計画の目的と位置づけ

- 1-1. 計画策定の背景と目的…………… 1
- 1-2. 計画の位置づけ…………… 3

### 第2章 琴平町の空家の状況

- 2-1. 人口と世帯…………… 4
  - (1) 人口の推移・見通し…………… 4
  - (2) 世帯数及び1世帯あたりの人員…………… 4
- 2-2. 住宅・土地統計調査による空家の現状…………… 5
- 2-3. 空家等実態調査について…………… 7
  - (1) 空家等実態調査概要…………… 7
  - (2) 調査結果…………… 8

### 第3章 空家対策に関する基本的な方針等

- 3-1. 計画対象地区…………… 11
- 3-2. 対象とする空家等の種類…………… 11
- 3-3. 空家等に関する対策に関する基本的な方針…………… 12
- 3-4. 計画期間…………… 13
- 3-5. 空家等の調査に関する事項…………… 13

### 第4章 空家等対策に関する取組等

- 4-1. 空家化の予防…………… 14
- 4-2. 空家の適正管理・利活用…………… 15
- 4-3. 管理不全の解消…………… 17

### 第5章 特定空家等対策の取組

- 5-1. 特定空家等に対する基本的な方針…………… 19
- 5-2. 特定空家等の判断…………… 19
- 5-3. 特定空家等の措置…………… 20

### 第6章 実施体制

- 6-1. 住民等からの空家等に関する相談体制…………… 22
- 6-2. 関係団体等との連携…………… 23
- 6-3. 計画の公表・見直し…………… 23

- 資料…………… 24

# 第1章 計画の目的と位置づけ

## 1-1. 計画策定の背景と目的

全国的に社会問題となっている空家の増加、管理不十分で老朽化が進み危険な状態となった空家の現状については大きな問題の一つになっており、本町においても、核家族世帯や単独世帯の増加に加え、既存の住宅・建築物の老朽化などを原因として、今後空家の数が増加していくことが懸念されます。

適正に管理されていない空家等（以下「管理不全な空家等」という。）は、老朽化による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害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悪影響を及ぼすため、早急な対策の実施が求められています。

国はこの問題の抜本的な解決策として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」を施行し、また、香川県では平成29年10月に「空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する『特定空家等』の判断基準」を策定し、県内の地域の実情を反映した特定空家等の判断基準を示しています。

空家法では、空家の所有者等が、そ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、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を「特定空家等」と位置付け、市町村長が特定空家等に対する立入調査や助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができるものと定め、命令違反者に対する罰則などとあわせて、空家等の適切な措置を講ずることとしています。

このような現状を踏まえ、本町が今後の空家対策を総合的かつ計画的に進めていくため、「琴平町空家等対策計画」をここに定めます。

本計画で使用する用語の定義は以下のとおりです。

### 【用語について】

空家	本計画において「空き家」は法律の表記にあわせて、固有名詞を除き「空家」と表記する。
空家等	建築物、または、これに附属する工作物であって住居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。なお、使用がなされていないことが常態とは、「概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」をいう。（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）
管理不全な空家等	建築物に破損等があるなど、適正に管理されていない空家等をいう。
特定空家等	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、または、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

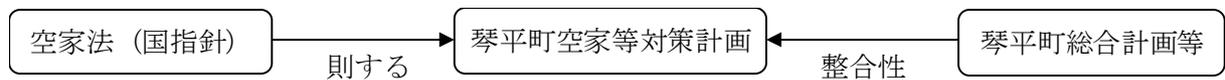
	いないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。（空家法第2条第2項）
--	--

---

## 1-2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、平成27年2月に国から示された「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「国指針」という。）に則して定めたもので、本町の空家対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

なお本計画は、「琴平町総合計画」、「琴平町まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「琴平町都市計画マスタープラン」及び「琴平町景観計画」など、関連する計画との整合を図るものとします。



## 第2章 琴平町の空家の状況

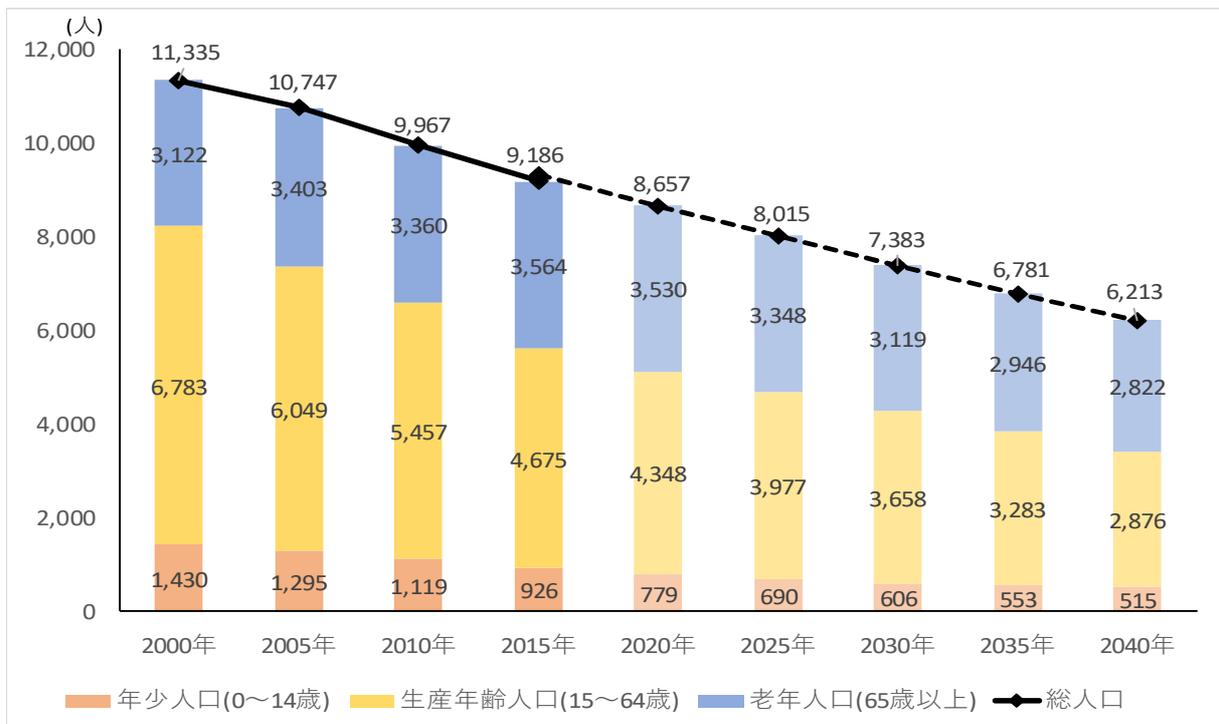
### 2-1. 人口と世帯

#### (1) 人口の推移・見通し

平成27年に策定された「琴平町人口ビジョン」では、今後、総人口は減少する見込みですが、一方で総人口に対する割合は老年人口が大きく増加すると推計されています。図2-1では、2015年までは国勢調査による実績値、2020年から2040年までは琴平町人口ビジョンでの推計値を示しています。

■ 図2-1 琴平町の人口推移・見通し

(2000年～2015年実績値、2020年～2040年推計値)



#### (2) 世帯数及び1世帯あたりの人員

国勢調査のデータによると、世帯数及び1世帯当たり人員ともに減少しており、本町では核家族化や単独世帯化が進行していることが伺えます。

■ 表2-1 世帯数及び1世帯あたりの人員の推移 (国勢調査)

	平成12年 (2000年)	平成17年 (2005年)	平成22年 (2010年)	平成27年 (2015年)
世帯数	4,137	4,121	3,872	3,699
1世帯あたりの人員	2.7人	2.5人	2.5人	2.4人

## 2-2. 住宅・土地統計調査による空家の現状

国は、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ために、住宅・土地統計調査を5年ごとに実施しています。

(※標本調査のため、実数を示したものではありません。)

当該調査における「空家」は表2-2のとおり分類されています。このうち、賃貸も売却もされていない「その他の住宅」については既に問題があるか、今後問題が表面化する可能性が高い空家と考えられます。

■表2-2 住宅・土地統計調査における「空家」の分類

分類	定義
① 二次的住宅	別荘など、ふだんは人が住んでいない住宅
② 賃貸用の住宅	賃貸のために空家になっている住宅（新築・中古問わず）
③ 売却用の住宅	売却のために空家になっている住宅（新築・中古問わず）
④ その他の住宅	上記以外の人住んでいない住宅で、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（空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

### ○空家数と空家率の推移

平成30年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数約6,240万戸のうち空家は約848万戸で、空家率は13.6%となっており、上昇傾向にあります。

本町における調査結果は公表されていないため、参考として全国と香川県全体における空き家の状況をまとめると表2-3、2-4のとおりとなります。香川県の空家率は全国と比較すると高い水準であり、今後も空家が増加していく可能性は高いと考えられます。

■表2-3 空家数・空家率の推移（住宅・土地統計調査）

	平成20年	平成25年	平成30年
全国	7,567,900 (13.1%)	8,195,600 (13.5%)	8,488,600 (13.6%)
香川県	71,400 (16.0%)	80,900 (17.2%)	88,200 (18.1%)

※上段は空家数（戸）、下段の（）内は空家率

■表 2 - 4 空家数等の比較（平成 30 年住宅・土地統計調査）

	全国	香川県
住宅総数(戸)	62,407,400	487,700
空家数(戸)	8,488,600	88,200
空家率	13.6%	18.1%

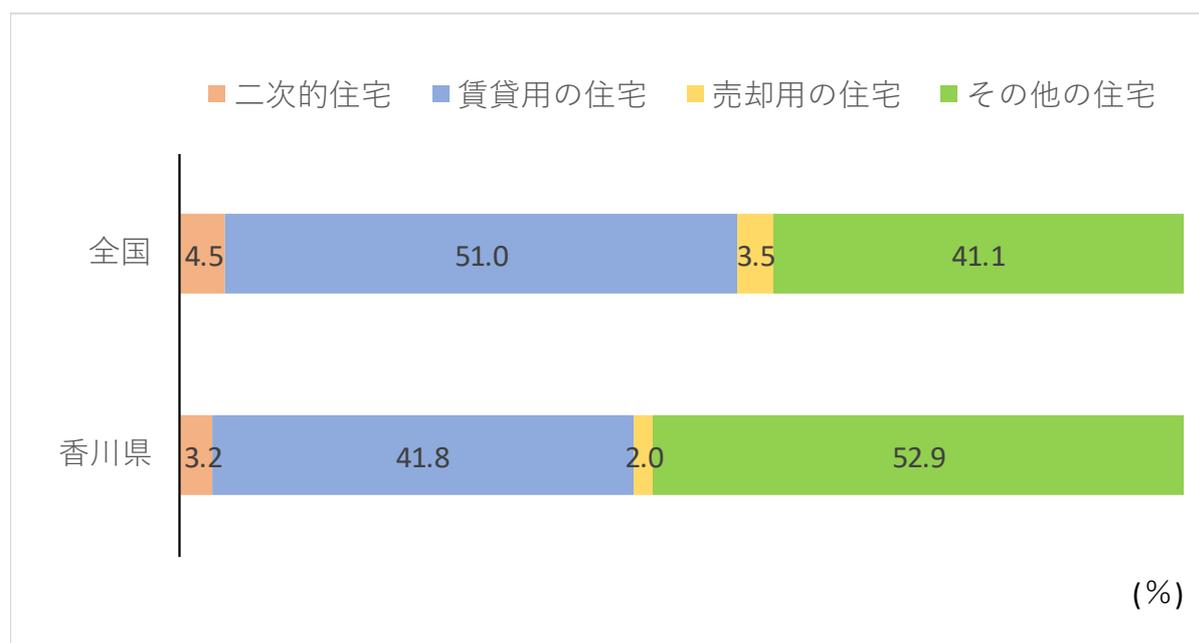
○空家の内訳

香川県における空家の種類別割合の比較をみると、賃貸・売却等の「市場で流通している住宅」が約 44%、賃貸も売却もされていない「その他の住宅」が約 53%であり、全国平均に比べ「その他の住宅」の割合が高いことが分かります。

■表 2 - 5 香川県における居住世帯の有無別の住宅数（住宅・土地統計調査）

年度	総住宅数	居住世帯 ありの住宅	居住世帯なしの住宅							
			総数	一時現在 者のみの 住宅	空家					建築中
					総数	二次的 住宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	その他の 住宅	
H20	446,400	372,700	73,700	1,600	71,400	3,900	33,200	1,300	33,100	700
H25	470,500	387,500	83,100	1,200	80,900	3,000	30,300	2,000	45,700	900
H30	487,700	397,600	90,100	1,300	88,200	2,800	36,900	1,800	46,700	600

■表 2 - 6 空家の種類別割合の比較（平成 30 年住宅・土地統計調査）



## 2-3. 空家等実態調査について

### (1) 空家等実態調査概要

本町における空家の実態を把握し、効果的な空家対策を検討するため、平成28年9月から平成29年3月までの間、民間事業者に委託して本町全域の空家及び危険家屋等の実態調査を実施しました。

#### 【実態調査の概要】

- 調査期間：平成28年9月～平成29年3月
- 調査範囲：琴平町全域
- 調査委託先：株式会社ゼンリン
- 調査対象：町内にある戸建住宅、併用住宅、店舗・事務所、長屋住宅、共同住宅等のうち、空家と思われる建築物  
※長屋住宅、共同住宅(マンション、アパート)は全室空室の場合のみ1棟で空家1戸と特定
- 調査方法：国土交通省「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」等の文献を基に外観目視による空家等の不良度判定を行い、老朽度及び危険度のランク付けを行うとともに、当該空家等が周囲に及ぼす影響や危険について調査を実施

〈住宅不良度の測定基準項目〉

- ・構造一般の程度(基礎、外壁)
- ・構造の腐朽または破損の程度(基礎、土台、柱、梁、外壁、屋根等)

〈老朽度及び危険度のランク表〉

- A：小規模の修繕により再利用が可能
- B：管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない
- C：管理が行き届いておらず、損傷が激しい
- D：倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い
- E：倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い

#### ●住宅・土地統計調査との相違点

【琴平町空き家実態調査】	【住宅・土地統計調査(総務省統計局公表)】
琴平町全域の全ての建築物に対して現地での実態調査を実施したもの	一部の選定された区域の調査結果を基に、その比率から町全体の空家率を算出したもの
アパート・マンション等は全室空室の場合のみ1棟で空家1戸と判断(「空家法」に則る)	アパート・マンションの空室は一室一室を空家として判断

## (2) 調査結果

※ 前記しているように、今回の実態調査は町内全域の全ての建築物を対象とした調査であり、長屋住宅と共同住宅（マンション、アパート）は全室空室の場合のみ1棟で空家1戸としています。一方で、「住宅・土地統計調査」は一部区域のデータ抽出による統計調査であり、長屋住宅と共同住宅は空室一室一室を空家として判断するものであるため、以下に掲載する調査結果については、「住宅・土地統計調査」の結果とは差異があります。

### ○空家数と空家率

今回の実態調査の結果、本町全域における空家の数は434戸で、空家率としては、調査実施事業者が把握している総建築物数（戸建住宅、事業所、一般建築物等を含む建築物の総数）8,172戸を分母とした場合、5.3%でした。

地区別にみると、空家の多い順に、榎井地区（140戸）、川東地区（97戸）、川西地区（89戸）、五條地区（68戸）、苗田地区（20戸）、上櫛梨地区（12戸）、下櫛梨地区（8戸）となっており、駅周辺や観光地周辺において比較的空家が多く分布している状況となっています。

なお、空家率が最も低いのは下櫛梨地区で1.3%でした。

■表2-7 町全体・地区別の空家数

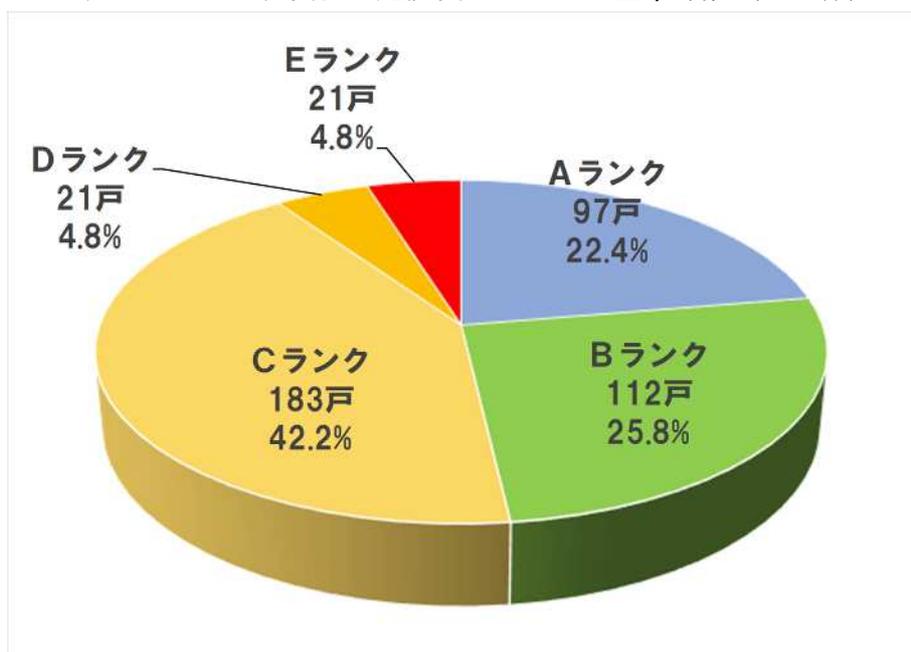
	町全体	榎井	川東	川西	五條	苗田	上櫛梨	下櫛梨
空家数(戸)	434	140	97	89	68	20	12	8
建物数(戸)	8,172	1,972	2,687		1,421	1,045	422	625
空家率	5.3%	7.1%	6.9%		4.8%	1.9%	2.8%	1.3%

○老朽度・危険度ランク別に見た空家数

老朽度及び危険度別にみると、利活用が可能又は当面の危険性が少ない空家（A・Bランク）は209戸で、空家全体の約48.2%であり、損傷が激しいと思われる空家（Cランク）は183戸で、約42.2%となっています。倒壊の危険性がある空家（D・Eランク）は42戸で、空家全体の約9.6%でした。

地区ごとの老朽度・危険度の状況については、D・Eランクの空家の多くが、榎井地区、川東地区、川西地区にあり、この地区において老朽化の進行している空家が多いことが伺えます。

■表2-8 老朽度及び危険度のランク別空家等数（町全体）



■表2-9 老朽度及び危険度のランク別空家等数（地区分類別）

単位：戸

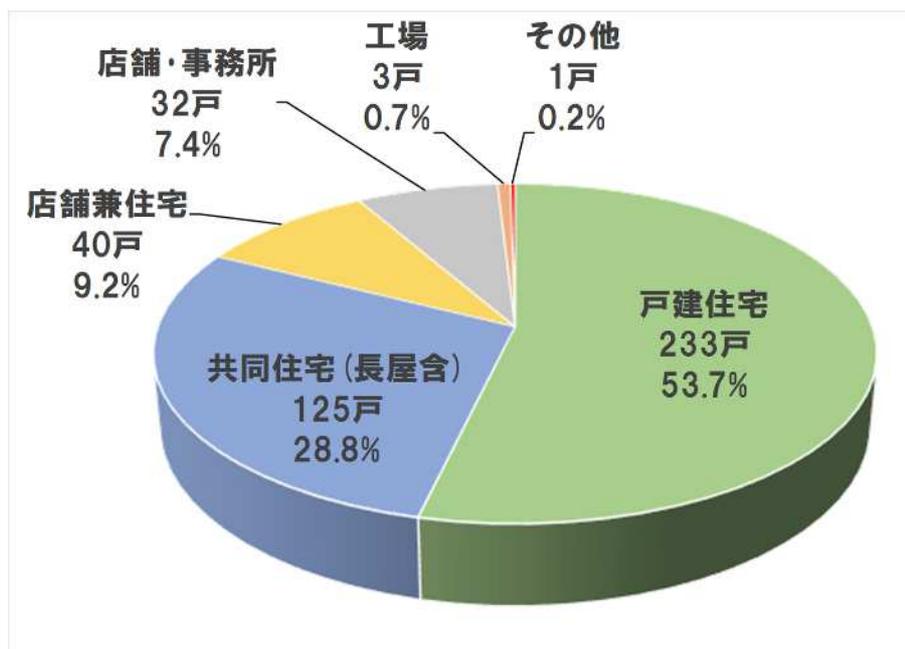
	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	Eランク
町全体	97	112	183	21	21
榎井	31	28	66	4	11
川東	20	33	34	9	1
川西	16	19	43	5	6
五條	13	28	22	3	2
苗田	6	1	13	0	0
上榎梨	5	2	5	0	0
下榎梨	6	1	0	0	1

○建物用途別に見た空家件数

戸建住宅は 232 戸で全体の約 5 割を占め、共同住宅（長屋含）が 125 戸で全体の約 3 割となりました。

戸建住宅の内、老朽度及び危険度の A・B ランクの管理良好な空家等は 112 戸であり、この管理良好な戸建住宅の空家等は地域資源として有効な活用が可能と考えられます。

■表 2-10 建築物用途別空家等数（全体数）



■表 2-11 建築物用途別空家等数（老朽度・危険度ランク別）

単位：戸

建築物用途別	A ランク	B ランク	C ランク	D ランク	E ランク	合計
戸建住宅	52	60	94	9	18	233
共同住宅(長屋含)	22	24	67	10	2	125
店舗兼住宅	11	12	15	1	1	40
店舗・事務所	11	13	7	1	0	32
工場	1	2	0	0	0	3
その他	0	1	0	0	0	1

## 第3章 空家対策に関する基本的な方針

### 3-1. 計画対象地区

本計画の対象地区は琴平町全域とします。

### 3-2. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家は、原則として、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び空家法第2条第2項に規定された「特定空家等」とします。

なお、本町が所有又は管理する老朽化した建築物等についても、計画の対象とします。

#### 【空家等対策の推進に関する特別措置法】

##### ○空家等<第2条第1項>

建築物※1 又はこれに附属する工作物※2 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※3 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。〔以下略〕

##### ○特定空家等<第2条第2項>

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 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

※1 建築物／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、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀等をいう。

※2 これに附属する工作物／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。

※3 居住その他の使用がなされていないことが常態／人の日常生活が営まれていない、営業が行われていない等、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが1つの基準となる。

### 3-3. 空家等に関する対策に関する基本的な方針

#### 1. 所有者による管理等を原則とした空家等対策の実施

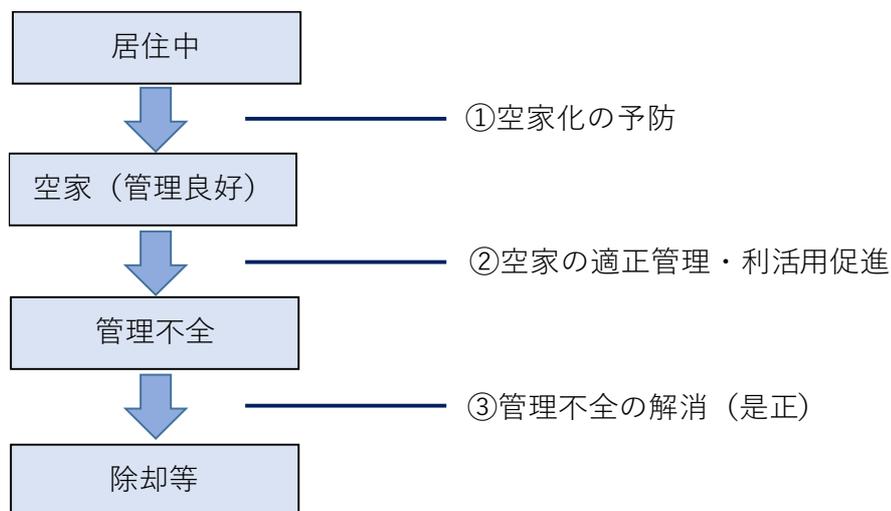
空家法第3条に掲げられるように、空家等の適切な管理は所有者等の責務です。しかしながら、対応策についての情報・意識不足、あるいは距離的・経済的な事情等から適切に管理されていない空家が存在し、地域住民の生活環境に影響を及ぼしています。

そのため、空家法第4条では、市町村が空家等対策の実施やその他の必要な措置を適切に講じるよう努めることとされています。

以上のことから、本町は、所有者等の意識向上や所有者等に対する助言や指導など、所有者による管理等を原則とした対策を、適切に講じるよう努めます。

#### 2. ①予防 ②適切な管理・活用 ③是正 による総合的な取組の実施

本町では、前章で示した本町の空家等における状況を踏まえ、③是正に加え、①予防や②適切な管理・活用促進にも注力し、①～③による総合的な取組みを実施することとします。



#### 3. 関係団体と連携した計画に基づく空家等対策の実施

空家法第6条では、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、計画を定めることができるとされています。

そこで、本町では、空家等対策計画を策定し、これに基づく対策を実施することとします。

また、実施に当たっては、庁内関係部局との連携に加え、必要に応じて地域の実情に詳しい住民、法務・不動産・建築等の分野における関係団体、国・県等の公的機関と連携を図ります。

---

### 3-4. 計画期間

計画の期間は、令和2年度（2020年度）から令和11年度（2029年度）の10年間とします。

なお、本計画に基づく対策の進捗状況や効果の程度、社会・経済状況の変化や国・県の動向、琴平町の関連する計画等を踏まえて、概ね5年後を目安に計画の見直しを検討します。

---

### 3-5. 空家等の調査に関する事項

空家等とは、居住やその他の使用がなされていないことが常態である建築物等及びその敷地ですが、その状況は常に変化します。さらに、空家等はさまざまな要因によって発生し得ることから、空家等の総数や分布状況などについては、実態調査のほか、住宅・土地統計調査の結果や不動産情報、行政情報などにより把握します。また、地域住民からの通報や相談、職員による現地確認などにより問題のある空家等の情報を収集します。

将来的に空家になる可能性がある住まいの把握は、空家化の予防等に関する施策を実施する上で有益であることから、その実態把握の方法についても研究を進めます。

## 第4章 空家等対策に関する取組等

### 4-1. 空家化の予防

今後も高齢化等の影響から空家は増加し、その一部は状態が悪化する可能性があることから、空家の発生を抑制するための予防が必要になります。そこで、居住中の段階から、将来、住まいが空家になった場合の管理や活用方法を考えておくなど、所有者等の管理責任意識を高めるとともに、意識の向上に向けた啓発活動に取り組みます。

また、居住者の死亡、施設入所、転居等が理由で空家が発生している状況に鑑み、次世代に住宅を引き継いでいくため、現在の住まいを適切に維持管理し、性能を充実させることや、高齢者等が住み慣れた住宅で住み続けるための対策を実施することも、空家化の抑制に寄与すると考えられることから、これら対策を実施していきます。

#### (1) 所有者等に対する予防に関する啓発・情報提供

空家等の発生を予防するためには、第一に所有者等に住宅等を管理することの責務と重要性、空家等になった場合の周辺環境に与える影響に対し問題意識をもってもらうことが必要です。このため、ホームページや広報等を通じて、居住している段階から空家等にならないように促すとともに、将来にわたっての利活用や管理意識の啓発を図ります。

#### 【取組方策】

- 町の広報やホームページ等による啓発・情報提供
- リーフレット等の作成と配布による啓発・情報提供

#### (2) 住宅の良質化の促進

住み慣れた住宅で住み続けられるような住環境の整備を進めるため、「民間住宅耐震対策支援事業」の活用による住宅リフォーム支援や、国が実施する長期優良住宅化リフォーム推進事業の支援制度の周知などを行い、既存住宅ストックの良質化と長寿命化を促進するとともに、将来の空家等の発生抑制に努めます。

#### 【取組方策】

- 耐震改修等の補助事業の周知及び積極的な活用
- 国などの各種支援制度の周知

### (3) 地域との連携強化

地域で活動し、地域住民と密接な関係を持つ自治会や民生委員等と連携を図り、空家化の予防に係る、居住者等への更なる啓発の実施について、検討を行っていきます。

#### 【取組方策】

○地域の集会等を活用した啓発・情報提供

### (4) 相続対策

空家等には、相続による不動産登記が放置され、所有者等の把握が困難となっているものがあり、そのことが管理不全な空家等を発生させる要因のひとつになっています。また、相続登記を放置していると相続の手続きに時間を要し、不動産を売りたいと思ったときに売ることができなくなるなど、思わぬ不利益を受けることがあります。

このような状態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更の手続きをとるよう、町役場における各種手続きに際して、相続登記を適切に行うように促す取り組みを行います。

また、住宅等の管理・処分の方法などを相談できる窓口の周知や、広報等を利用した意識の醸成に努めます。

#### 【取組方策】

○町役場における各種手続きや納税通知書等の送付時を利用した働きかけ

○関連団体との連携による相談体制の整備、情報提供

---

## 4-2. 空家の適正管理・利活用

管理不全な空家等は、防災、衛生、景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすこととなります。空家等であっても常に適正に管理され、いつでも居住可能な状態にしておくことが、老朽化の防止や快適で安全な住環境等を確保することにつながることから、管理不全な空家等が増加しないよう所有者等や地域住民等による自発的な適正管理を促進します。

また、利用可能な空家は活用することとし、市場で円滑に流通させることを中心とした対策、及び地域活性化のため施設等として有効活用を図るための施策を実施します。

### (1) 適正管理に関する啓発・情報提供

空家等の問題の第一の要因は、所有者等による適正な管理義務意識の低さと、放置するこ

とによる周辺環境に与える影響への認識不足によるものです。

空家等は個人の財産であり、第一義的には、まず所有者等自らが対応することの責任と自覚を持ってもらうため、所有者等への情報発信及び普及啓発を図ります。

**【取組方策】**

- 町広報やホームページ等による啓発・情報提供
- 関連団体等との連携による情報提供、相談会等の実施

(2) 空き家バンクによる利活用の促進

香川県が運営する空き家バンク（かがわ住まいネット）への登録や活用を促進するため、町広報やホームページへの掲載、チラシ配布、空家等に関するセミナーや講演会の開催等さまざまな取組により、周知・啓発を図ります。

また、空き家バンク登録物件の所有者又は利用者が、当該物件の改修又は家財道具の処分を行う場合に所要経費の一部を補助する「空き家改修等補助制度」を積極的に周知し、空家等の利活用の促進と本町への移住の促進を図ります。

**【取組方策】**

- 町広報やホームページ等による啓発・情報提供
- 不動産取引業者団体と連携した空き家バンク登録物件の掘り起し
- 空き家バンク登録物件の空き家改修等補助事業の実施

(3) 地域活性化を目的とした利活用

地域の課題解決や活性化を図るため、地域コミュニティやNPO等が空家等を子育て支援、高齢者福祉、都市住民との交流の場など地域の交流拠点として利活用する場合、その取組に対して支援を検討します。

また、地域コミュニティやNPO等が自主的又は自律的に、地域活性化や将来の地域づくりに寄与する取組を促進します。

**【取組方策】**

- 地域コミュニティ等が空家等の利用・管理を行う場合の支援策の検討

---

### 4-3. 管理不全の解消

管理不全な空家等となった場合、防災・衛生・景観等において地域の生活環境に悪影響を及ぼすことから、管理不全な状態を解消する必要があります。

そこで、原則として所有者等による解体、その他是正を進める対策を実施するとともに、様々な理由から解体が進まない空家について、除却促進のための施策を検討していきます。

また、管理不全な空家等の除却対策を進めていくにあたっては、除却跡地を管理不十分のまま放置することなく、地域にとって有用な跡地利用を促す取組を推進します。

#### (1) 空家等の現状把握

空家等の管理不全状態解消を図るためには、まず町内の空家等の状況を把握し、効果的な対策を検討する必要があります。

平成28年度に実施した実態調査結果を踏まえながら、所有者等の意向及び住民から提供された情報を追加するとともに、継続的に空家等の情報収集を行いながら定期的にその情報の更新を行います。

#### 【取組方策】

- 空家等のデータベースの整備
- 空家等実態調査の定期的な実施

#### (2) 管理不全な空家等に対する初動対応

空家等実態調査や、町民からの相談・通報等により、管理不全な空家等の事案を把握した場合、現地調査を実施し、当該空家等の所有者等の特定を行います。

当該空家等の所有者が特定されれば、当該所有者等に対して適正管理の依頼を行うほか、適正管理に関する情報を提供します。

#### 【取組方策】

- 現地調査、所有者等の特定、所有者等への適正管理の依頼・情報提供

#### (3) 特定空家等の措置等

所有者等に対する適正管理の依頼等によっても状況が改善されず、放置することが著しく公益に反する場合には、どのような措置を講じるべきかを検討し、管理不全な空家等に対しては、空家法による特定空家等の措置のほか、関係する法令に基づく措置を講じます。

なお、特定空家等の具体的な措置については、第5章において記載します。

#### (4) 老朽危険空家の除却に対する支援

老朽化して倒壊などのおそれのある空家の除却を促進し、地域の住環境の向上を図るため、町内にある老朽危険空家の除却を行う所有者や相続人に対し、空家等の除却に係る費用の一部を助成する「老朽危険空き家除却支援事業」を実施します。

#### **【取組方策】**

##### **○老朽危険空き家除却支援事業の実施**

#### (5) 跡地利用

空家の除却後の跡地利用についても、空家等と同様に適正管理の啓発を図ります。また関係団体と連携して利活用や市場流通の促進に取り組みます。

## 第5章 特定空家等対策の取組

### 5-1. 特定空家等に対する基本的な方針

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

本町では、特定空家等の所有者等に対し、空家法に基づき、除却、修繕、立木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るため、必要に応じて住民、関係団体、公的機関等の意見を踏まえた上で、必要な措置を講じていきます。

### 5-2. 特定空家等の判断

#### ○外観目視調査（1次調査）

住民等からの空家等の情報提供や既調査で把握している空家等の定期確認時に、外観目視調査を行い、当該空家等の危険性や周辺に与える影響を調査します。

#### ○所有者等の把握

空家法第10条に基づき、空家等の所有者等を把握するために必要な情報を収集します。

#### ○適正管理の依頼・情報提供

所有者等に対して空家等の適正な管理の依頼を行うほか、適正管理に関する情報提供を行い、所有者等自身による問題解消を促します。

（この事前指導等を実施しても改善が見られない場合で、周辺への影響が深刻で危険な状況にある時には、特定空家等の判断に移行します。）

#### ○立入調査（2次調査）

空家法第9条に基づき、必要に応じて空家等への立入調査を行います。

#### ○特定空家等判断

特定空家等については、国の特定空家等の判断の参考となるガイドライン及び香川県の特定期空家等の判断基準を参考に、必要に応じて住民、関係団体、公的機関等の意見も踏まえ、判定を行います。

---

### 5-3. 特定空家等の措置

特定空家等と認定されたものは、空家法に基づく措置を迅速に行います。

① 助言・指導（空家法第14条第1項）

特定空家等の状況を改善するよう文書で助言・指導を行います。状況に応じて再助言・指導を行います。この時、空家法での「勧告」「命令」「代執行」による行政措置によって所有者等にかかる負担などを説明します。

② 勧告（空家法第14条第2項）

助言・指導により改善されない場合には、猶予期限を設け、必要な措置を講ずるように勧告します。なお、勧告した場合には、特定空家等の敷地の固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

③ 命令（空家法第14条第3項）

勧告を行っても期限内に必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、相当の猶予期限を設けて、勧告の措置を履行するように命令します。

④ 行政代執行（空家法第14条第9項）

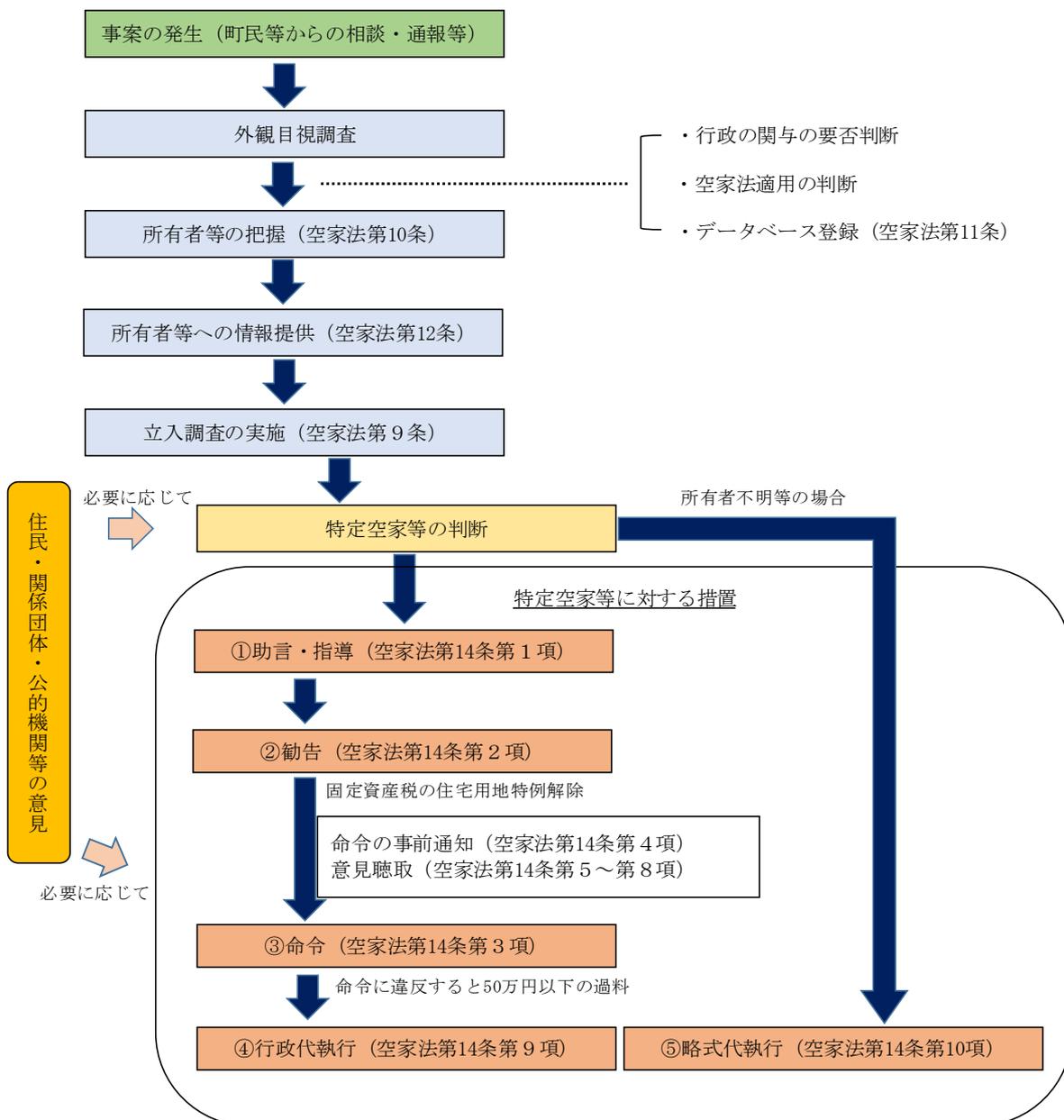
猶予期限内に命令の措置が履行されない場合には、行政代執行により所有者等に代わり町が危険な状況等を解消又は周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置を行います。

代執行に要した費用は、所有者等から徴収します。

⑤ 略式代執行（空家法第14条第10項）

所有者等調査を実施したにもかかわらず、所有者等を確知することができない場合、「助言・指導」「勧告」「命令」を経ず、略式代執行により町が危険な状況等を解消します。

## 特定空家等に対する措置の流れ



## 第6章 実施体制

### 6-1. 住民等からの空家等に関する相談体制

住民や地域のコミュニティの空家等に関する情報提供や所有者からの相談に対応するため、空家等の適正な管理方法、空家等の利活用の方法、空家等対策の補助支援制度、その他の空家問題に関する相談窓口の設置を行います。内容に応じて庁内担当課や外部の関係機関に引き継ぐとともに、それらと連携して対応します。

■表6-1 空家等の措置に係る庁内担当課

分類	分野	担当課
住民相談（全般）	空家等の相談窓口	地域整備課・企画防災課・住民福祉課
空家化の予防	空家等所有者への適正管理啓発	地域整備課・企画防災課・住民福祉課
	良質な住宅・住環境の整備	地域整備課・住民福祉課
	地域との連携強化	地域整備課・企画防災課・住民福祉課
	税に関すること	税務課
空家の管理・利活用	適正管理に関する啓発・情報提供	地域整備課・企画防災課・住民福祉課
	空き家バンクによる利活用の促進	企画防災課
	地域活性化を目的とした利活用	企画防災課
管理不全の解消	空家等の現状把握	地域整備課
	管理不全な空家等に対する初動対応	地域整備課・企画防災課・住民福祉課
	老朽危険空家の除却に対する支援	地域整備課
特定空家等関連	特定空家等への措置（助言又は指導・勧告・命令・代執行）	地域整備課・企画防災課・住民福祉課
空家等対策計画	計画の見直し	地域整備課

---

## 6-2. 関係団体等との連携

具体的施策を総合的に進めていくに当たっては、庁内関係部局との連携に加え、法務、不動産、建築等の分野における関係団体や国・県などの公的機関との連携を図っていきます。

また、地域住民は、新たな空家等の発生や老朽化の進行状況、空家等の所有者等に関する情報など、空家問題に関してより詳しい情報を把握している場合があります。そのため、実情に詳しい自治会長等と連携し、情報収集に努めるほか、専門的な内容については関係団体等との連携により相談対応を行います。

---

## 6-3. 計画の公表・見直し

### (1) 計画の公表

本計画は、住民が計画の内容について容易に知ることができ、かつ、広く本町の取組を周知することのできるインターネットを有効活用し、本町のホームページで公表します。

### (2) 計画の見直し

本計画は、本計画に基づく対策の進捗や効果、社会・経済状況の変化、国・県の動向、琴平町の関連する計画等を踏まえて、概ね5年後を目安に計画の見直しを検討します。

## 資料

- ◆空家等対策の推進に関する特別措置法…………… 25
- ◆空家等対策の推進に関する特別措置法の概要…………… 31
- ◆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【概要】… 32
- ◆「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】…………… 33

○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号外法律第二百二十七号]

(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)

第三条 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)

第四条 市町村は、第六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)

第五条 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 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)

第六条 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(第十四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若しくは第十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
- 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 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)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 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、第十四条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、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。

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

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 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。以下第十三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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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)

第十四条 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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第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知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、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。
- 12 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。
- 13 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。
- 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）

第十五条 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）

第十六条 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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。

### (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。

# 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)の概要

## 背景

公布日:平成26年11月27日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要(第1条)  
参考:現在、空家は全国約820万戸(平成25年)、401の自治体が空家条例を制定(平成26年10月)

## 定義

- 「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。(第2条第1項)
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 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ないう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にある空家等をいう。(第2条第2項)

### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定(第5条)
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定(第6条)・協議会を設置(第7条)
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助(第8条)

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査(第9条)
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用(第10条)等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力(第11条)

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施(第13条)

### 特定空家等に対する措置(※)

特定空家等に対しては、除却、修繕、立竹木の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能(第14条)

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う(第15条第1項)  
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う(第15条第2項)

施行日:平成27年2月26日(※関連の規定は平成27年5月26日)

## 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【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

### 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
  - (1) 空家等の現状
  - (2) 空家等対策の基本的な考え方
    - ① 基本的な考え方
      - ・所有者等に第一義的な管理責任
      - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
    - ② 市町村の役割
      - ・空家等対策の体制整備
      - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
    - ③ 都道府県の役割
      - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
    - ④ 国の役割
      - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
      - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
  - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
  - (2) 協議会の組織
  - (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
- 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
  - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
  - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
    - ・固定資産税情報の内部利用 等
- 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
  - ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進
- 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
  - (1) 財政上の措置
  - (2) 税制上の措置
    - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
    - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

### 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
  - (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
    - ・他の空家等対策に関する基本的な方針
    - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
  - (2) 計画期間
    - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
  - (3) 空家等の調査に関する事項
    - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
  - (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の跡地の活用促進に関する事項
  - (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
    - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載
  - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
    - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 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

## 「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. 具体の事業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助言
    - (1) 助言の実施
      - ・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。
      - ・助言は書面で行う。
      - ・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. 特定空家等に係る代執行の命令
    - (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認することができる場合
    - (1) 「過失なく」「確認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. 必要な措置が講じられた場合の対応
    - ・所有者等が、助言又は命令に係る措置を実施し、当該助言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がある。

### 〔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

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
      - ・基礎に不等沈下がある
      - ・柱が傾斜している
    - 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
  - (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
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

### 〔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
- (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。

### 〔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

- (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。
- (2) 空家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。
- (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。