

第 2 期
琴平町空家等対策計画
(改訂版)

【未定稿】

令和 6 年〇月改訂



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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 琴平町の空家の状況と課題

- 2－1．人口と世帯・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
 - (1) 人口の推移・見通し・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
 - (2) 世帯数及び1世帯あたりの人員・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2－2．住宅・土地統計調査による空家の現状・・・・・・・・ 4
- 2－3．空家等実態調査について・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
 - (1) 空家等実態調査概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
 - (2) 調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 2－4．空家等対策を進めて行くうえでの課題・・・・・・・・ 12

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・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 3－2．対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 3－3．空家等に関する対策に関する基本的な方針・・・・・・・・ 14
- 3－4．計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 3－5．空家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

第4章 空家等対策に関する取組等

- 4－1．空家化の予防・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16
- 4－2．空家の適正管理・利活用・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 4－3．管理不全の解消・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

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・・・・・・・・・・ 21
- 5－2．特定空家等の判断・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
- 5－3．特定空家等の措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

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・・・・・・・・ 24
- 6－2．関係団体等との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25
- 6－3．計画の公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25

第7章 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正

- 7－1．法改正の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
- 7－2．一部改正の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 26
- 7－3．法改正に伴う町の対応・・・・・・・・・・・・・・・・ 26

資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

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、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。

本町においても令和6年4月1日に「琴平町空家等対策の推進に関する条例」（令和6年3月29日琴平町条例第7号。以下「条例」という。）を施行し、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「琴平町空家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定しており、この度改訂を行うものです。

本計画で使用する用語の定義は以下のとおりです。

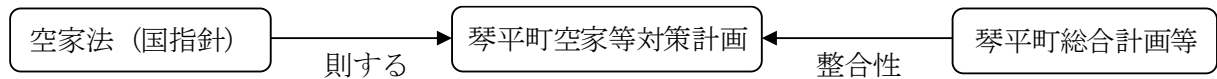
【用語について】

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、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。（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7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

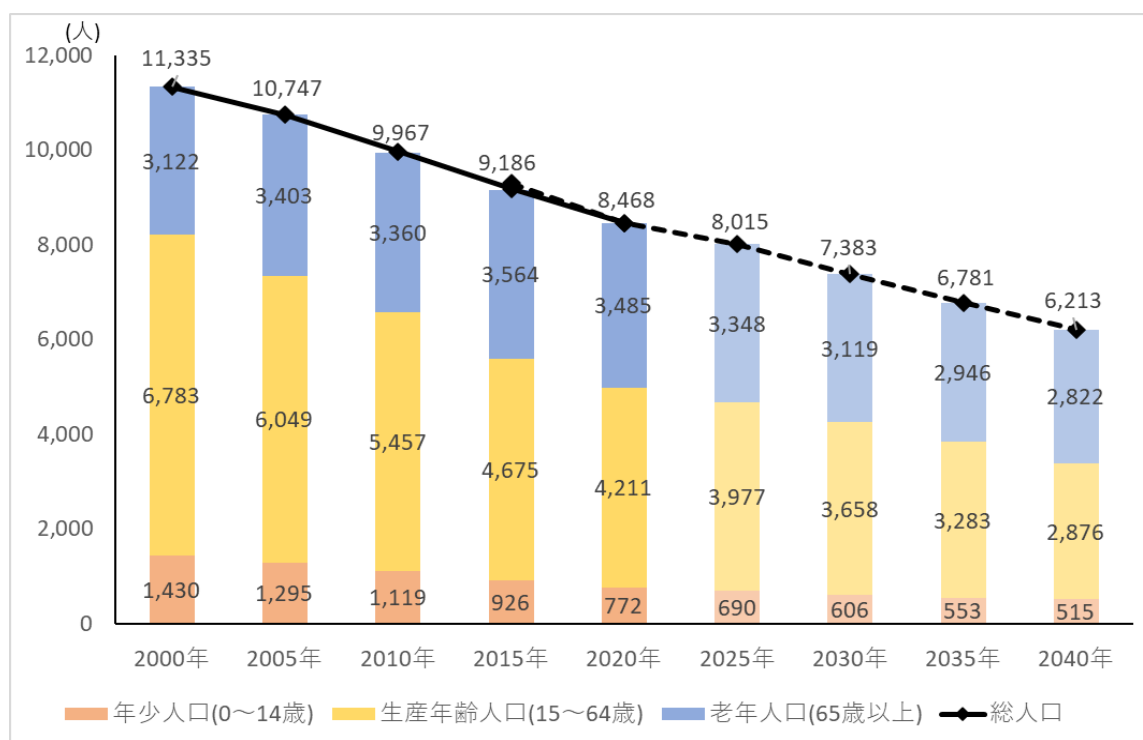
2-1. 人口と世帯

(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、2020年までは国勢調査による実績値、2025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～2020年実績値、2025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)	令和2年 (2022年)
世帯数	4,137	4,121	3,872	3,699	3,667
1世帯あたりの人員	2.7人	2.5人	2.5人	2.4人	2.2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%

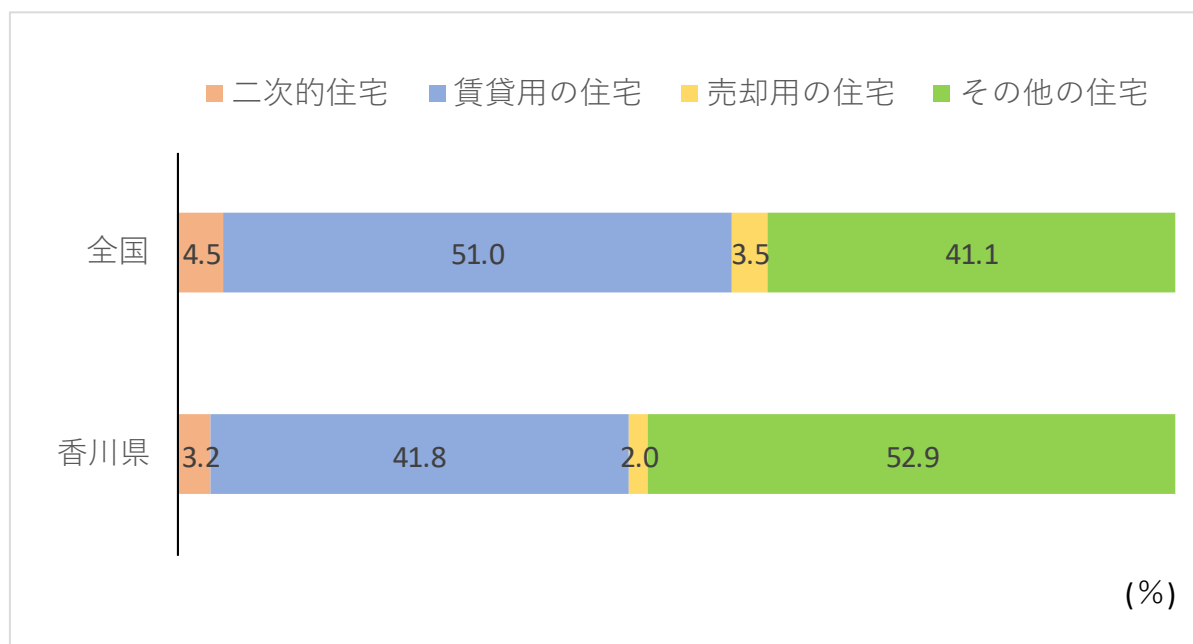
○空家の内訳

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、令和5年9月から令和6年2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：令和5年9月～令和6年2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579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）8,118戸を分母とした場合、7.1%でした。

地区別にみると、空家の多い順に、榎井地区（170戸）、川西地区（133戸）、川東地区（107戸）、五條地区（107戸）、苗田地区（31戸）、上櫛梨地区（19戸）、下櫛梨地区（12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2.8%でした。

■ 町全体・地区別の空家数

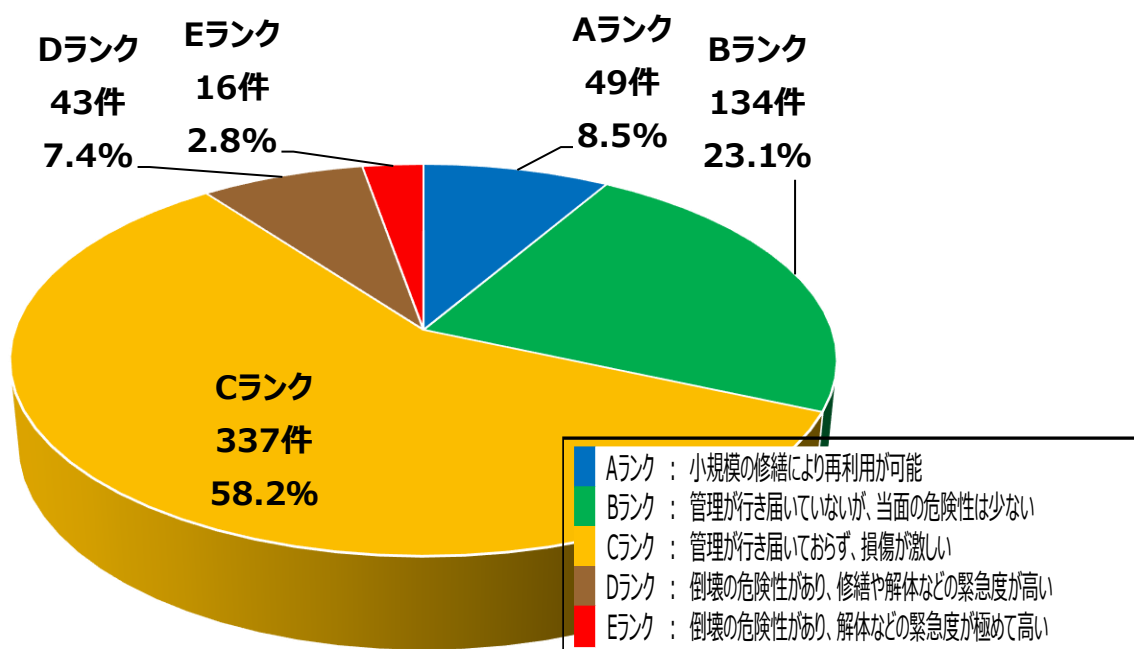
	空家等件数	建物数	空家率	前回調査空家率
琴平町全体	579 件	8,118	7.1%	5.3%
榎 井	170 件	1,944	8.7%	7.1%
上櫛梨	19 件	639	3.0%	2.8%
五 條	107 件	1,415	7.6%	4.8%
下櫛梨	12 件	424	2.8%	1.3%
苗 田	31 件	1,042	3.0%	1.9%
川 東	107 件	2,654	9.0%	6.9%
川 西	133 件			

○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183戸で、空家全体の約31.6%であり、損傷が激しいと思われる空家（Cランク）は337戸で、約58.2%となっています。倒壊の危険性がある空家（D・Eランク）は59戸で、空家全体の約10.2%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。

■老朽度及び危険度のランク別空家等数（町全体）



■老朽度及び危険度のランク別空家等数（地区分類別）

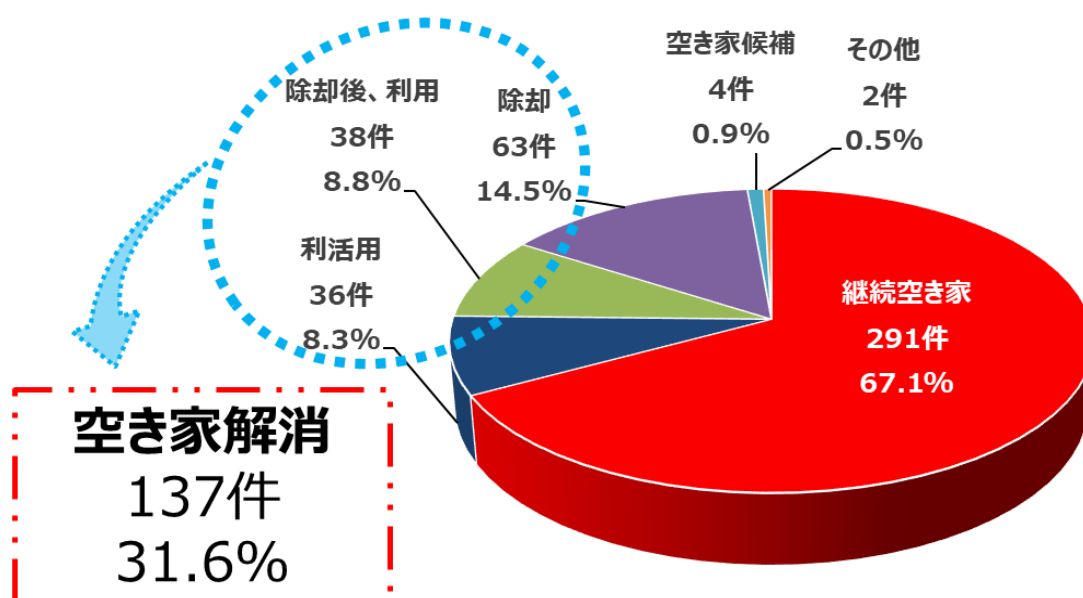
	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	Eランク
町全体	49	134	337	43	16
榎井	12	34	103	13	8
川東	10	22	59	15	1
川西	7	39	71	10	6
五條	9	32	64	2	0
苗田	6	1	21	2	1
上櫛梨	2	5	12	0	0
下櫛梨	3	1	7	1	0

○前回調査空き家等の追跡調査

前回調査で、空き家であると判断された 434 件の現状については、継続空き家が 291 件、空き家解消（利活用・除却後利用・除却）が 137 件であり全体の 31.6%でした。

継続空き家の老朽度・危険度ランクの推移を確認すると前回 A ランクであった 66 件は、15 件が B ランクへ、23 件が C ランクへと移行しており、前回 C ランクであった 120 件は、16 件が D ランクへ、4 件が E ランクへと移行していることが確認できます。

■ 前回調査空き家等 434 件の現在の状況



■ 継続空き家 291 件 老朽度・危険度ランクの推移

本調査 前回調査	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	Eランク
Aランク	18件	25件	23件	0件	0件
Bランク		25件	61件	0件	0件
Cランク			100件	16件	4件
Dランク				10件	1件
Eランク					8件

2-4. 空家等対策を進めて行くうえでの課題

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、利用傾向がない。
- ④相続人が多数存在するため、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為、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。

【除却・改修の課題】

- ①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。
- ②敷地上の問題（接道していない）等から、除却費用が高くなり、放置せざるを得ない。

【税制上の課題】

解体をすると土地の固定資産税の減税措置がなくなり、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、費用がかかる為、実行に移すのが困難である。

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

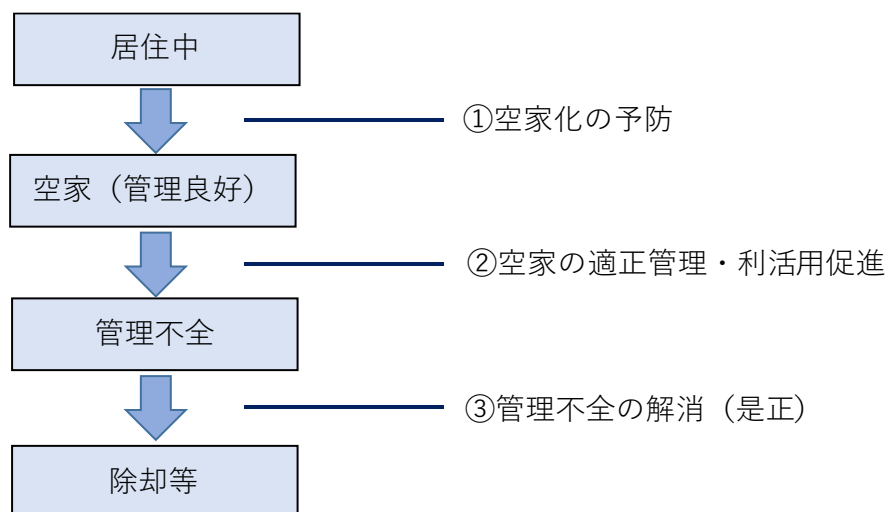
空家法第5条に掲げられるように、空家等の適切な管理は所有者等の責務です。しかしながら、対応策についての情報・意識不足、あるいは距離的・経済的な事情等から適切に管理されていない空家等が存在し、地域住民の生活環境に影響を及ぼしています。

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7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

本計画は、令和3年3月に第1期計画として策定されました。（計画期間令和2年度から令和11年度までの10年間）。

なお、本計画は、継続して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、第2期計画として策定するものです。

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」の活用による耐震工事や、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、町が実施する住宅リフォーム事業や店舗リフォーム事業などの周知を行い、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）相続対策把握

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、令和６年４月１日から相続登記の義務化も施行され、本町としても、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に、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。

令和５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に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22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22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22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22条第9項）

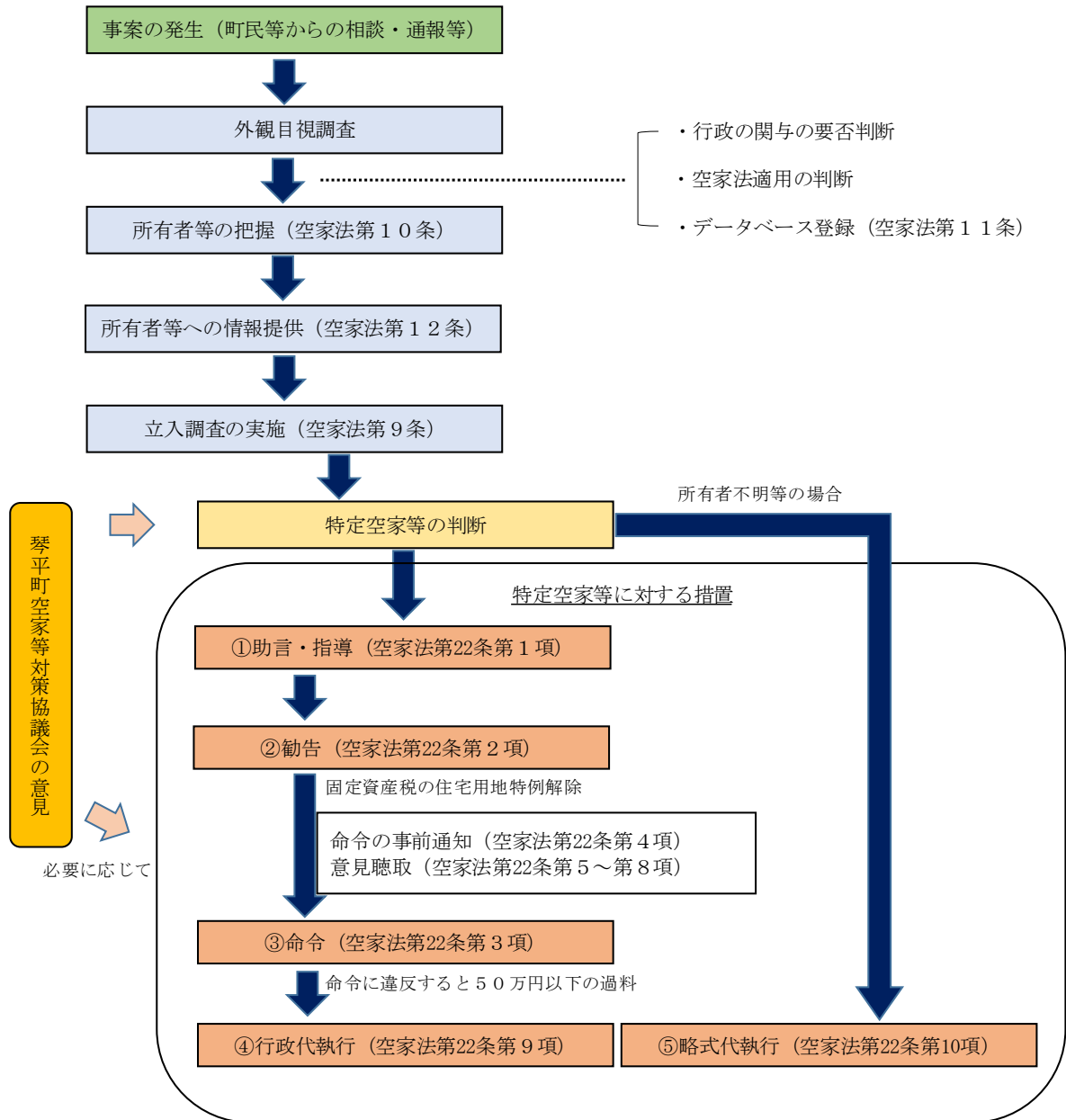
猶予期限内に命令の措置が履行されない場合には、行政代執行により所有者等に代わり町が危険な状況等を解消又は周辺的生活環境の保全を図るための必要な措置を行います。

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22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

（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。

第7章 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正

7-1. 法改正の背景

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、倒壊のおそれのある「特定空家等」への対応が中心とした制度的措置を定めていましたが、「特定空家等」になってからの対応で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)

7-2. 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（改正法第5条関係）

【活用拡大】

②空家等活用促進区域（改正法第7条、17条、18条）

③空家等管理活用支援法人の指定（改正法第23条～第28条）

【管理の確保】

④特定空家化を未然に防止する管理（管理不全空家）（改正法第13条）

【特定空家の除却等】

⑤特定空家の措置の円滑化（改正法第22条）

⑥財産管理人の選任請求（改正法第14条）

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。

7-3. 法改正に伴う町の対応

町としては、急激な増加傾向にある空家に対して、施策を実施していくため改正空家法及び空家条例を根拠としつつ、対応を検討するものとする。

令和6年4月1日から施行した空家条例では、第10条に【緊急安全措置】の規定を盛り込み、空家法では対応しきれない緊急対応が必要な管理不全な空家等に対して措置を行うことが可能となります。

上記のような施策を実施する場合等に、条例や対策計画の改訂等が必要となる場合は、その都度、検討を行うものとする。

資 料

◆空家等対策の推進に関する特別措置法……………	28
◆琴平町空家等対策の推進に関する条例……………	39
◆「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】……………	41

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〕

〔総務・国土交通大臣署名〕

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

（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。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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（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二十二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。

（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。

第二章 空家等の調査

（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。

（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。

(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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(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。

第四章 空家等の活用に係る措置

(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。

(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っ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。

（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、同条中「、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。

（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。

（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。

（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。

（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。

第五章 特定空家等に対する措置

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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、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の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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（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。
(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。
(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。
(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。
(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。

（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。

第七章 雑則

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。

第八章 罰則

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。

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。

〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

（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〕

（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。

〔令和五年一一月政令三三一号により、令和五・一二・一三から施行〕

（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別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 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條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條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。）第十四條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 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條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條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）

第三條 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）

第四條 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。

（地方税法の一部改正）

第五條 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（地方税法の一部改正に伴う経過措置）

第六條 前条の規定による改正後の地方税法第三百四十九條の三の二第一項の規定は、施行日の属する年の翌年の一月一日（施行日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

（独立行政法人都市再生機構法の一部改正）

第七條 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正）

第八條 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）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

琴平町空家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理の促進を図るため、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。）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関し、必要な事項を定めることにより、町民等の生命、身体及び財産を保護し、並びに生活環境の保全及びまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(所有者等の責務)

第3条 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とともに、琴平町（以下「町」という。）が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

(町の責務)

第4条 町は、第1条の目的を達成するため、空家等に関する対策の実施その他空家等に関する必要な措置を適切に講ずるものとする。

(町民等の役割)

第5条 町民等は、町が実施する空家等に関する施策に協力するとともに、適切な管理が行われていない空家等を発見したきは、その情報を町に提供するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第6条 町は、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、空家等対策計画を定めるものとする。

(協議会)

第7条 町は、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、琴平町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 前項に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

(立入調査等)

第8条 町長は、空家等の所在及び所有者等を把握するための調査その他空家等に関し、必要と認めるときは、法第9条又は法第10条の規定に基づく立入調査等又は情報の利用等により、必要な情報を把握することができる。

(適切な管理の促進)

第9条 町は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、当該所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うことができる。

(緊急安全措置)

第10条 町長は、次の各号に掲げる状態にあると認められる空家等について、緊急の必要があると認めるときは、必要最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じることができる。

- (1) 窓その他の開口部が解放されているとき。
- (2) 門扉が解放されているとき。
- (3) 空家等の敷地又はその周辺に部材が飛散している、又はそのおそれがあるとき。
- (4) 町道の通行に支障のある枝葉があるとき。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、町長が特に必要と認めるとき。

2 町長は、緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置に係る空家等の所在地及び当該緊急安全措置の

内容を当該所有者等に通知するものとする。

3 町長は、緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置に要した費用を当該所有者等から徴収することができる。

（関係機関等との連携）

第11条 町長は、必要があると認めるときは、警察その他関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

（委任）

第12条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める

「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、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
- 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。
- 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。
- 等

(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。
- 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