

平成 28 年度第 1 回桑名市空家等対策協議会

【開催記録】

桑名市役所 本庁舎 3 階第 2 会議室
平成28年 7 月11日(月)午前10時開催

【 事 項 書 】

1. 会長（市長）挨拶、参加委員の紹介等
2. 議題
 - (1) 桑名市空家等対策協議会の運営等要領について
 - (2) 桑名市空家等対策協議会の部会の設置について
 - (3) 本市の空家等対策の取組状況について
 - (4) 桑名市空家等対策計画（案）について
 - (5) 桑名市空家等指導要綱（案）について
3. その他

【桑名市空家等対策協議会委員名簿】

【平成28年度委員】

(あいうえお順・敬称略)

協議会委員	法告示専門分野	所属等
荒木 慎矢	警察職員	三重県桑名警察署 生活安全課長
石田 美穂	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部 副支部長
伊藤 徳宇	市町村長	桑名市長
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 副学長 総合政策学部 教授
加治 多加志	まちづくり等	桑名商工会議所 青年部 はまぐり会 会長
片岡 直也	社会福祉士	三重県社会福祉士会 会員
河原 光良	法務局職員	津地方法務局桑名支局 表示登記専門官
佐藤 美子	民生委員	桑名市民生委員児童委員協議会連合会 副会長
服部 祥子	弁護士	愛知県弁護士会 会員
平野 一枝	宅地建物取引士	三重県宅地建物取引業協会 会員
藤原 隆	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長
村木 大真	司法書士	三重県司法書士会 桑員支部長
森 美香子	一級建築士	三重県建築士会 桑員支部 青年委員長
森田 尚孝	消防職員	桑名市消防本部 予防課長
安田 典生	土地家屋調査士	三重県土地家屋調査士会 会員

【 開催状況 】

平成28年度第1回	委員	事務局	オブザーバー	傍聴者
会議出席者等人数	15	10	6	5



【 開催記録 】

事項書1. 会長（市長）挨拶、参加委員の照会等

- 【事務局】 ～司会進行～
- 【市長】 ～市長（会長）挨拶～
- 【各委員】 ～各委員自己紹介～

事項書2. 議題

（1）桑名市空家等対策協議会の運営等要領について

- 【会長】 議題（1）桑名市空家等対策協議会の運営要領について、説明を事務局に求めます。
- 【事務局】 ～議題（1）資料を基に説明～
- 【会長】 運営要領は本日の協議会から運用しております。各委員にはご了承いただきますようお願いいたします。議題（1）は以上でございます。

（2）桑名市空家等対策協議会の部会の設置について

- 【会長】 議題（2）桑名市空家等対策協議会の部会の設置について、説明を事務局に求めます。
- 【事務局】 ～議題（2）資料を基に説明～
- 【会長】 議題（2）の事務局の提案に対して各委員よりご意見等はいかがでしょう。
- 【委員】 会長に一任します。
- 【会長】 部会の設置については事務局の提案の通りでよろしいでしょうか。
- 【各委員】 異議なし。
- 【会長】 次に、副会長の互選と、部会長、部会長代理のご指名も必要かと思えます。副会長の互選ですが、初回の開催になりますので事務局から推薦をいただき、拍手をもって互選いただいたものしたいと思います。委員の皆様いかがでしょうか。
- 【各委員】 異議なし。
- 【会長】 事務局からご推薦をお願いします。
- 【事務局】 事務局から協議会の副会長をご推薦させていただきます。当協議会の設置目的から、三重県住生活基本計画の策定など、広く行政機関の施策への取り組みにご尽力をいただいています学識経験者として、四日市大学副学長で同大学総合政策学部教授の岩崎委員をご推薦いたしますが、いかがでしょうか。
- 【各委員】 ～拍手（互選）～
- 【会長】 岩崎委員には、その経験と知識から当協議会の副会長としてご協力をお願いしますとともに、部会長としてもご指名させていただきます。岩崎委員から一言をお願いします。
- 【副会長】 ～岩崎委員挨拶～
- 【会長】 次に、部会長代理には、自治会連合会会長の藤原委員をご指名したいと思います。委員の皆様いかがでしょうか。
- 【各委員】 ～拍手～
- 【会長】 藤原委員から一言をお願いします。
- 【部会長代理】 ～藤原委員挨拶～
- 【会長】 議題（2）については以上でございます。

（3）本市の空家等対策の取組状況について

- 【会長】 議題（3）本市の空家等対策の取組状況について、事務局に報告を求めます。
- 【事務局】 ～議題（3）資料を基に年間スケジュールを報告～
- 【会長】 事務局からの報告について、各委員よりご意見ご質問等はいかがでしょう。
- 【各委員】 ～意見等なし～
- 【会長】 ご意見等無いようなので、委員の皆様にも協議会の開催の際にはご協力をお願いします。議題（3）については以上でございます。

（4）桑名市空家等対策計画（案）について

- 【会長】 議題（4）桑名市空家等対策計画（案）の説明を事務局に求めます。
- 【事務局】 ～議題（4）資料を基に概要を説明～
- 【会長】 只今、事務局から説明をいただきましたが、各委員よりご意見等いかがでしょうか。

- 【副会長】今後の空家数の推計について、現存する空家に加えて今後発生する空家も加えて想定していると考えてよろしいでしょうか。
- 【事務局】現存する空家と今後発生すると考えられる空家を想定し考えております。
- 【会長】空家に関しては比率ではなく数を対象に見ないと、新興住宅地ができたために空家率が上がったのでは意味がないので、空家数を対象とした本質的な議論が必要だと思います。
- 【委員】適正に管理がされていない空家の持ち主に何とかしてもらうように促したことがあったのですが、その家は持ち主の父親が建てた家なので解体するのは忍びないと言われたことがありました。こういった持ち主の声も今後の課題のひとつだと思います。
- 【会長】ある自治会長の方に聞いた話では、まったく使用していない建物で、仏壇があるために壊せないという空家が多くあり、こういった課題もあるのだと伺いました。
- 【委員】不動産業者が所有している建物や、土地と建物を売却したいということで不動産業者に依頼している場合も空家として資料の空家数に含まれているのでしょうか。
- 【事務局】空家には該当しますが、建物の維持管理を行う責任は所有者又は管理者に発生しますので、所有及び管理が不動産業者か個人かによって責任の所在は変わってきます。
- 【委員】相続する親族がない建物は、所有者が亡くなった場合にその後どうなるのか疑問に思うことがあります。また家を壊すには費用がかかるため、老朽化していてもそのままにしているケースも多数あるかと思えます。
- 【事務局】市のホームページでは、所有者等の責務を紹介しているページがございます。今後も情報提供の手段として内容を充実させていきますので、委員の皆様にも専門分野からのご協力をいただければと思います。
- 【会長】今回は第1回ということもありますので、次回の協議会までに資料をご覧くださいまして専門的な知見からご意見をいただければと思います。議題（4）は以上でございます。

（5）桑名市空家等指導要綱（案）について

- 【会長】議題（5）桑名市空家等指導要綱（案）について、議題の説明を事務局に求めます。
- 【事務局】～議題（5）資料を基に概要を説明～
- 【会長】議題（5）について、ご意見等ございますでしょうか。
- 【副会長】将来、特定空家等に対して代執行により除却を積極的に考えていかざるをえない場合が増えていくかと思えます。そういった場合に災害時における避難路や物資の輸送路に面している特定空家等に対しては、代執行の優先順位を高めていく必要があるかと思えます。防災上の観点も指導要綱のチェック項目として盛り込む必要があるかと思えます。
- 【事務局】庁内WG会議を通して協議会で出ました意見等を反映して検討を進めてまいります。
- 【会長】防災の面や通学路など、優先順位を検討する基準は必要だと思います。他にご意見等なければ、議題（5）は以上でございます。

事項書2の議題について

- 【会長】議題（1）から（5）を振り返っていただき、ご不明な点などはございますでしょうか。
- 【委員】個人的な意見になりますが、空家の利活用として各自治会の防災備蓄倉庫に利用することができれば、有効に活用することができるのではと思います。
- 【委員】2300件の空家に対しては、持ち主は全て判明しているのでしょうか。
- 【事務局】意向調査を送付しました1050件は、土地と建物の所有者に送付した件数でして該当する空家の件数としましては約800件です。所有者については調査を行っているところではありますが、全ての所有者を特定するにはもう少しばかり時間がかかると考えております。
- 【委員】議題（4）、（5）の資料には（案）とありますが、最終的に確定するのは第4回の協議会ということですか。
- 【事務局】第2回の協議会の後にパブリックコメントを実施し、意見を反映した最終形に近いものを第4回の協議会で議論したいと思えます。
- 【会長】第2回の協議会において各委員の専門的な知見をいただくことが重要となりますのでご意見をいただければと思います。他にご意見等無いようなので、議題は以上でございます。

事項書3. その他

- 【事務局】～その他事務連絡～
- 【事務局】～閉会挨拶～

平成 28 年度第 1 回桑名市空家等対策協議会

【配布資料一覧】

1. 事項書
2. 協議会名簿
3. 桑名市空家等対策協議会ファイル

平成28年度第1回協議会：議題資料

- ・ 桑名市空家等対策協議会の運営等に関する要領・・・・・・・・・・ **議題(1)資料**
- ・ 桑名市空家等対策協議会要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **議題(2)資料**
- ・ 本市の空家等対策の取組状況（スケジュール・調査結果等）・・ **議題(3)資料**
- ・ 桑名市空家等対策計画（案）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **議題(4)資料**
- ・ 桑名市空家等指導要綱（案）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **議題(5)資料**

巻末資料：「法、法施行規則、法に基づく告示(基本指針・ガイドライン)」

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法、同法施行規則
- ・ 基本指針（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）
- ・ ガイドライン（特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針）

平成 28 年度第 1 回桑名市空家等対策協議会

【 事 項 書 】

1. 会長（市長）挨拶、参加委員の紹介等
2. 議題
 - （1）桑名市空家等対策協議会の運営等要領について
 - （2）桑名市空家等対策協議会の部会の設置について
 - （3）本市の空家等対策の取組状況について
 - （4）桑名市空家等対策計画（案）について
 - （5）桑名市空家等指導要綱（案）について
3. その他

平成28年度 桑名市空家等対策協議会名簿

【協議会委員名簿】

(あいうえお順・敬称略)

協議会委員	法告示専門分野	所属等
荒木 慎矢	警察職員	三重県桑名警察署 生活安全課長
石田 美穂	行政書士	三重県行政書士会 桑名支部 副支部長
伊藤 徳宇	市町村長	桑名市長
岩崎 恭典	大学教授等	四日市大学 副学長 総合政策学部 教授
加治 多加志	まちづくり等	桑名商工会議所 青年部 はまぐり会 会長
片岡 直也	社会福祉士	三重県社会福祉士会 会員
河原 光良	法務局職員	津地方法務局桑名支局 表示登記専門官
佐藤 美子	民生委員	桑名市民生委員児童委員協議会連合会 副会長
服部 祥子	弁護士	愛知県弁護士会 会員
平野 一枝	宅地建物取引士	三重県宅地建物取引業協会 会員
藤原 隆	自治会役員	桑名市自治会連合会 会長
村木 大真	司法書士	三重県司法書士会 桑員支部長
森 美香子	一級建築士	三重県建築士会 桑員支部 青年委員長
森田 尚孝	消防職員	桑名市消防本部 予防課長
安田 典生	土地家屋調査士	三重県土地家屋調査士会 会員

【事務局職員名簿】

事務局職員	事務局:都市整備部 建築開発課 (括弧内:ワーキング会議での役割)
林 孝夫	都市整備部 理事
堀 清	〃 次長
藤田 和久	〃 建築開発課 課長
西尾 英哲	〃 主幹 (全体)
吉村 誠幸	〃 課長補佐兼開発指導係長兼道路整備係長 (施策)
田中 昌紀	〃 建築審査係長兼建築指導係長 (措置)
馬淵 愛	〃 建築指導係主任
小寺 大輔	〃 道路整備係兼開発指導係 (施策)
塚本 佳史	〃 建築審査係 (全体)
長坂 俊秀	〃 建築指導係 (措置)

〒511-8601 : 桑名市中央町 2 丁目 37 番地 (市役所 4 階) 桑名市空家等対策協議会事務局
 連絡先 【Tel:0594-24-1295、Fax:0594-24-3287、E-mail:kenchikaim@city.kuwana.lg.jp】

※ 平成 28 年度第 1 回桑名市空家等対策協議会 事務局オブザーバー出席者リスト

参加部・室	参加各課（課長級職員）	
都市整備部	都市整備課	課長 小林代二
	建築住宅課	課長 佐藤正弘
市長公室	政策経営課	主幹 西田喜久
市民安全部	防災・危機管理課 生活安全対策室	室長 安達一人
経済環境部	環境政策課	課長 加藤宏一
	廃棄物対策課	課長 中山勝博

【参考：桑名市空家等対策ワーキング会議の各部各課参加リスト】

参加部・室	参加各課	ワーキング会議での役割分担		
		全体	措置	施策
都市整備部	事務担当：建築開発課	全体	措置	施策
	都市整備課			○
	建築住宅課			○
	土木課		○	
	用地監理課		○	
市長公室	政策経営課	○		
総務部	総務課	○		
	財政課	○		
	税務課	○		
	情報政策課	○		
市民安全部	防災・危機管理課(生活安全対策室)	○		
	地域コミュニティ課			○
	市民課		○	
経済環境部	環境政策課	○		
	廃棄物対策課	○		
	商工観光課			○
保健福祉部	福祉総務課			○
上下水道部	営業課		○	
消防本部	予防課		○	
計：8部	計：18課（事務担当課を除く）	8課	5課	5課
<p>＜ワーキング会議での役割分担：概要＞</p> <p>【全体】：措置班及び施策班の検討を取纏め空家等対策計画案の作成を行う。</p> <p>【措置班】：空家等の特定、調査及び指導等措置に関する対応の検討等を行う。</p> <p>【施策班】：空家等の管理、利活用及び支援事業等施策に関する検討等を行う。</p>				

桑名市空家等対策協議会の運営等に関する要領

平成28年7月11日第1回
桑名市空家等対策協議会

（趣旨）

第1条 この要領は、桑名市空家等対策協議会要綱（平成28年3月31日桑名市告示第93号）第10条の規定により、桑名市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

（会議公開の方針）

第2条 協議会の会議は、原則公開とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、会議の一部又は全部を非公開とする。

- （1）空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条の規定に基づく特定空家等への措置を議題とする場合
- （2）桑名市情報公開条例（平成16年桑名市条例第20号）第6条各号に規定する非公開情報に該当する事項を議題とする場合
- （3）議長が、当該会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営に著しい支障が生ずると認める場合

（会議開催の事前公表）

第3条 協議会の会議の開催は、原則事前公表とし、桑名市のホームページに次の各号の事項を掲載して行うものとする。ただし、緊急に会議を開催するときは、この限りでない。

- （1）開催日時
- （2）場所
- （3）議題
- （4）会議の公開、一部又は全部の非公開
- （5）会議の公開にあつては、傍聴者の定員及び傍聴をする上での手続
- （5）会議の一部又は全部の非公開にあつては、非公開の理由
- （6）問い合わせ先

（会議記録の作成）

第4条 協議会の会議の書記は、協議会の庶務を行う都市整備部建築開発課が行い、録音器により収録し、会議終了後日すみやかに収録内容を紙上に起こし、開催記録として作成するものとする。

2 開催記録は、発言者に内容の確認を求め整調し、会長及び副会長の確認を得るものとする。

（会議結果の公表）

第5条 協議会の会議の結果は、会議終了後日、桑名市のホームページに次の各号の事項を掲載して行うものとする。ただし、第2条ただし書きの規定に係る議題の結果については、この限りでない。

- （1）会議の議題資料
- （2）開催記録の要約

（傍聴者の定員）

第6条 傍聴者の定員は、5人以内とする。ただし、議長が認めるときは、傍聴者の定員を変更することができる。

（傍聴をする上での手続）

第7条 傍聴希望者の受付は、協議会開催予定時刻の30分前から開始し、15分前までとし、先着順により決定する。

2 傍聴希望者は、受付で傍聴券（様式1）を受け取り、傍聴受付簿（様式2）に所要事項を記入し、傍聴に関する注意事項（様式3）を受け取り、係員の指示に従い入場、着席しなければならない。

(傍聴できない者)

第8条 次の各号の一に該当する者は、会議を傍聴することができない。

- (1) 凶器その他人に危害を加え、又は迷惑をおよぼすおそれのある物を所持している者
- (2) 酒気を帯びている者
- (3) ビラ・プラカード・旗・のぼりの類を所持している者
- (4) はちまき・腕章・たすき・ゼッケン・ヘルメットの類を着用又は所持している者
- (5) 前各号に掲げる者のほか、議長が、会議を傍聴させることが不相当と認める者

(傍聴者の守るべき事項)

第9条 傍聴者は静粛を旨とし、次の各号を守らなければならない。

- (1) 言論に対して批評を加え、又は拍手その他の方法により可否を表明しないこと。
- (2) 騒ぎ立てる等会議を妨害しないこと。
- (3) 飲食、喫煙等をしないこと。
- (4) みだりに席を離れないこと。
- (5) 携帯電話等の使用をしないこと。
- (6) その他秩序を乱し、又は会議の妨害となるような行為をしないこと。
- (7) 当日配布した資料は、協議会終了後、係員に返却すること。

(撮影、録音の禁止)

第10条 傍聴者は、会議中に写真、動画等を撮影し、又は録音をしてはならない。

(議長等の指示)

第11条 議長は、会議場の秩序の維持及び円滑な議事の確保のため、傍聴者に対し必要な指示をし、又は係員に指示をさせることができる。

(傍聴者の退場)

第12条 傍聴者は、次の各号に掲げる場合には、前条の指示に従い、すみやかに退場しなければならない。

- (1) 議長が会議の一部又は全部を非公開とする宣言をした場合
 - (2) 議長が第7条から前条の規定に違反していると認めた場合
- (部会の会議への準用)

第13条 協議会の部会の会議の開催にあつては、前各条の規定を準用する。

附 則

この要領は、平成28年度第1回協議会の開催日から施行する。

(様式1)

<p>傍聴券</p> <p>平成 年度第 回桑名市空家等対策協議会</p> 	<p>傍聴券</p> <p>平成 年度第 回桑名市空家等対策協議会</p> 	<p>傍聴券</p> <p>平成 年度第 回桑名市空家等対策協議会</p> 
<p>傍聴券</p> <p>平成 年度第 回桑名市空家等対策協議会</p> 	<p>傍聴券</p> <p>平成 年度第 回桑名市空家等対策協議会</p> 	<p>傍聴券</p> <p>平成 年度第 回桑名市空家等対策協議会</p> 
<p>傍聴券</p> <p>平成 年度第 回桑名市空家等対策協議会</p> 	<p>傍聴券</p> <p>平成 年度第 回桑名市空家等対策協議会</p> 	<p>傍聴券</p> <p>平成 年度第 回桑名市空家等対策協議会</p> 
<p>傍聴券</p> <p>平成 年度第 回桑名市空家等対策協議会</p> 	<p>傍聴券</p> <p>平成 年度第 回桑名市空家等対策協議会</p> 	<p>傍聴券</p> <p>平成 年度第 回桑名市空家等対策協議会</p> 

(様式2)

傍 聴 受 付 簿

平成 年度 第 回桑名市空家等対策協議会

平成 年 月 日 時 分から 分

	一般市民・報道機関・ その他団体所属等名称	住 所	氏 名
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			

(様式3)

傍聴に関する注意事項

1. 傍聴をすることができない者

- (1) 凶器その他人に危害を加え、又は迷惑をおよぼすおそれのある物を所持している者
- (2) 酒気を帯びている者
- (3) ビラ・プラカード・旗・のぼりの類を所持している者
- (4) はちまき・腕章・たすき・ゼッケン・ヘルメットの類を着用又は所持している者
- (5) (1)から(4)に掲げる者以外に、議長が、会議を傍聴させることが不相当と認める者

2. 傍聴者の守るべき事項

傍聴者は静粛を旨とし、次の事項を守らなければならない。

- (1) 言論に対して批評を加え、又は拍手その他の方法により可否を表明しないこと。
- (2) 騒ぎ立てる等会議を妨害しないこと。
- (3) 飲食、喫煙等をしないこと。
- (4) みだりに席を離れないこと。
- (5) 携帯電話等の使用をしないこと。
- (6) その他秩序を乱し、又は会議の妨害となるような行為をしないこと。
- (7) 当日配布した資料は、協議会終了後、係員に返却すること。

3. 撮影、録音の禁止

傍聴者は、会議中に写真、動画等を撮影し、又は録音をしてはならない。

4. 議長等の指示

議長は、会議場の秩序の維持及び円滑な審理の確保のため、傍聴者に対し必要な指示をし、又は係員に指示をさせることができる。

5. 傍聴者の退場

傍聴者は、次の場合には、議長等の指示に従い、すみやかに退場しなければならない。

- (1) 議長が、会議の一部または全部を非公開とする宣言をしたとき。
- (2) 議長が、この注意事項に違反していると認めたとき。

桑名市告示第93号

桑名市空家等対策協議会要綱を次のように定める。

平成28年3月31日

桑名市長 伊藤徳宇

桑名市空家等対策協議会要綱

（趣旨）

第1条 この告示は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、桑名市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この要綱における用語の意義は、法の例による。

（所掌事務）

第3条 協議会は、次に掲げる事項について、協議を行うものとする。

- (1) 法第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) その他空家等対策の推進に関し市長が必要と認める事項

（組織）

第4条 協議会は、法第7条第2項に規定する者のうちから市長が必要と認める者を委員として任命し、15人以内で組織する。

- 2 協議会の委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けたときにおける補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 3 協議会の委員は、再任されることができる。

（会長及び副会長）

第5条 協議会に会長及び副会長をそれぞれ1人置く。

- 2 会長は市長とし、副会長は委員の互選によってこれを定める。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

（部会）

第7条 協議会に部会を置くことができる。

- 2 部会は、会長が指名する委員をもって組織する。
- 3 部会に部会長を置き、会長が指名する。
- 4 部会長に事故があるとき、又は部会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する部会の委員が、その職務を代理する。
- 5 第5条第3項の規定は部会長の職務について、前条の規定は部会の会議について、それぞれ準用する。この場合において、第5条第3項及び前条第1項中「会長」とあるのは「部会長」と、第5条第3項及び前条中「協議会」とあるのは「部会」と、前条第2項及び第3項中「委員」とあるのは「部会の委員」と読み替えるものとする。

（秘密保持）

第8条 協議会又は部会の委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（庶務）

第9条 協議会の庶務は、都市整備部建築開発課において行うものとする。

（その他）

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定めるものとする。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。

桑名市空家等対策協議会の部会設置について（案）

平成28年 7月11日 第1回
桑名市空家等対策協議会

（部会の設置）

- 第1 桑名市空家等対策協議会要綱（平成28年3月31日桑名市告示第93号。以下「要綱」という。）第7条第1項の規定に基づき、同要綱第3条に掲げる事項のうち特定の議題に対処して迅速な空家等対策の推進を図るため、桑名市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に、次の表に掲げる部会を設置する。

部会名称	特定の議題
措置部会	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14条の規定に基づく特定空家等に対する措置

（部会の委員の指名及び組織）

- 第2 要綱第7条第2項の規定に基づき、次に掲げる専門分野の委員をもって組織する。

部会名称	専門分野の委員
措置部会	大学教授、弁護士、建築士、警察職員、消防職員、法務局職員、自治会役員

（部会長の指名）

- 第3 要綱第7条第3項の規定に基づき、次に掲げる専門分野の委員から部会長を指名する。

部会名称	専門分野の委員
措置部会	大学教授、弁護士、建築士、警察職員、消防職員、法務局職員、自治会役員

（部会長代理の指名）

- 第4 要綱第7条第4項の規定に基づき、次に掲げる専門分野の委員から部会長代理を指名する。

部会名称	専門分野の委員
措置部会	大学教授、弁護士、建築士、警察職員、消防職員、法務局職員、自治会役員

（部会の運営等）

- 第5 協議会の部会は、桑名市空家等対策協議会の運営等に関する要領第13条の規定に基づき、運営を行うものとする。

（協議会名簿）

- 第6 協議会の委員の任期期間（平成28年4月1日～平成30年3月31日）における部会委員の指名名簿

協議会委員	専門分野	全体会議	措置部会
荒木 慎矢	警察職員	○	○
石田 美穂	行政書士	○	
伊藤 徳宇	市長	○	
岩崎 恭典	大学教授等	○	○
加治 多加志	まちづくり等	○	
片岡 直也	社会福祉士	○	
河原 光良	法務局職員	○	○
佐藤 美子	民生委員	○	
服部 祥子	弁護士	○	○
平野 一枝	宅地建物取引士	○	
藤原 隆	自治会役員	○	○
村木 大真	司法書士	○	
森 美香子	一級建築士	○	○
森田 尚孝	消防職員	○	○
安田 典生	土地家屋調査士	○	

【平成28年度】桑名市空家等対策の推進に関する年間取組スケジュール

平成28年度の取組		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	29年度	
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
1 「空家等対策計画策定」	① 空家等対策の策定 空家等対策計画を総合的かつ計画的に実施することを目的とする。		骨子案作成					協議会意見を反映	協議会意見を反映		最終調整		策定		
	② ワーキンググループの活動 空家等対策について横断的に検討することを目的とし、平成27年度は3回開催し、引き続き今年度も開催する。(全6回:6回目は各所管所属長を入れた実施説明会を予定)		第4回 5/19					第5回 9月初旬				第6回 1/1中旬		第7回 3/7中旬	
	③ 空家等所有者への状況(意向)調査 空家等対策計画の作成資料として、所有者側の状況(意向)を調査する。(概ね2300件)		特定された所有者等へ順次発送												
	④ パブリックコメントの募集 空家等対策計画の策定に際し、市民等一般の方から意見を募り、行政計画の公正さの確保と透明性の向上を図ることを目的とする。								募集			取り締め 公開			
2 「空家等対策協議会」	① 空家等対策協議会の開催 今年度は空家等対策計画策定の議題が主となる。 ※第4回協議会は策定報告となるが、事前に議会全員協議会への報告を行う。		委員選任		第1回 7/11			第2回 10月中旬			第3回 12/末		第4回 全協報告		
	③ 「空家等現地調査等」					随時実施									
4 「空家等対応への要綱(マニュアル作成)」	① 庁内各課で指導等できる手引きを作成する(桑名市空家等指導要綱)		要綱案作成										調整		
	⑤ 「空家等データベースの構築」														
① 「状況調査」及び「現地調査」の結果をもとに、GIS(住宅地図等)にプロットし、行政内部向けのデータベースを構築する。															

空家等対策計画の実施(関係所管は本計画に基づき取り組む)

桑名市空家等対策計画（案）

標記（案）は、桑名市空家等対策計画を策定するための骨子です。



桑 名 市

（平成 28 年度：第 1 回桑名市空家等対策協議会）

骨 子

第1章 桑名市空家等対策計画について	1
1-1 目的	1
1-2 計画の位置づけ	1
1-3 計画期間	1
第2章 桑名市の空家等の現状について	2
2-1 桑名市の空家等の現状	2
(1) 住宅・土地統計調査	2
(2) 住宅総数と世帯及び人口動向	3
(3) 自治会の協力による状況調査	4
(4) 所有者等への協力による状況調査	5
(5) 行政内の連携による実態調査	5
2-2 桑名市の空家等対策への課題	6
(1) 住宅・土地統計調査の結果から	6
(2) 住宅総数と世帯及び人口動向から	6
(3) 自治会の協力による状況調査の結果から	6
(4) 所有者等への協力による状況調査の結果から	6
(5) 行政内の連携による実態調査の結果から	6
第3章 空家等対策の基本的な方針について	7
3-1 空家等対策の対象	7
(1) 対象とする空家等の種類	7
(2) 対象とする区域	7
(3) 重点対象地区等の検討	7
3-2 空家等対策の基本的な理念	9
3-3 空家等に関する対策の実施体制	10
(1) 庁内推進体制の整備	10
(2) 専門家団体との連携	11
(3) 空家法に基づく協議会の組織	11
(4) 住民等からの空家等に関する相談体制	12
3-4 空家対策の取組方針	12
3-5 空家等対策の取組に対する目標設定	12
第4章 具体的な施策について	13
4-1 空家等の予防	13
4-2 空家等の流通・活用促進	14
4-3 管理不全な空家等の防止・解消	15
4-4 空家等に係る跡地の活用	16
4-5 施策一覧	17
巻末資料	18
◆調査及び回収の流れ（自治会連合会理事会説明資料）	[巻末資料①]
◆桑名市空き家等状況調査（調査資料及び記入例等）	[巻末資料②]
◆桑名市空き家等状況調査（結果）	[巻末資料③]
◆桑名市空き家等所有者等状況調査（実施中）	[巻末資料④]
◆桑名市空き家等現地状況調査（実施中）	[巻末資料⑤]
◆空き家等状況調査に関する検討事項	[巻末資料⑥]

第1章 桑名市空家等対策計画について

1-1 目的

近年、適切な管理等が行われていない空家等から発生する問題（防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている等）が全国的な課題となっていることから、国は、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）」を公布し、平成27年5月26日に完全施行し、空家等対策を本格的に始めたところです。

空家法では、第4条で「市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定しており、本市の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的に、第6条第1項の規定に基づき「桑名市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を、ここに定めます。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、本市の行政内部の関係所管のほか、地域住民、不動産・法務・建築・まちづくり等専門家、民間事業者など、住まい・まちづくりを担う各主体が連携して取組む総合的な空家等対策の方向性を示すものです。

本計画は、本市のまちづくりの基本となる桑名市総合計画「平成27（2015）年度から平成36（2024）年度」の基本構想で目指す将来像（「快適な暮らしを次世代にも誇れるまち」、「桑名市の魅力が自他ともに認められるまち」）の実現に向けて取組む基本計画の「魅力ある住環境の推進」と連携を図る計画とします。

本計画は、都市計画の基本的な方針を示した「桑名市都市計画マスタープラン」等の本市行政計画のほか、県内の住宅施策の基本となる「三重県住生活基本計画」や「三重県耐震改修促進計画」の空家等対策に係る計画との連携を図りつつ推進していきます。

1-3 計画期間

本計画の当初計画期間は、桑名市総合計画の基本構想の実施にあたる基本計画「前期：平成27（2015）年度から平成31（2019）年度」の改定時機を見据え、次のとおりとします。

◆ 当初計画期間：「平成29（2017）年度から平成31（2019）年度」の「3年間」

なお、本計画は、国の空家政策の動向や、社会・経済情勢の変化等を踏まえ、計画内容について必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

第2章 桑名市の空家等の現状について

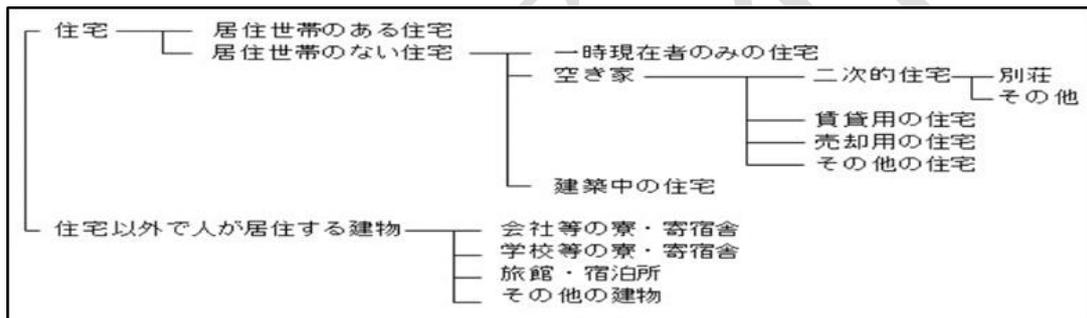
2-1 桑名市の空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「①二次的住宅（別荘等）」、「②賃貸用の住宅」、「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の4つに分類されます。「④その他の住宅」については、①から③まで以外の方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をいいます。

【参考】住宅・土地統計調査による住宅の種類



※この節2-1(1)の「住宅・土地統計調査結果」は、国（総務省統計局）によります。

その他の出典については、適宜記載します。

※空家法に規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。

このため、住宅・土地統計調査結果では、「空き家」と表記しています。

○ 住宅戸数・空き家数及び空き家率

平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の「住宅総数」は約6千63万戸と5年前の平成20年住宅・土地統計調査から約305万戸（5.3%）増加しており、「空き家数」も約820万戸と5年間で約63万戸（8.3%）増加しています。「空き家率」（表1※1）では、13.5%と5年間で0.4%増加し過去最高となり、「その他の住宅」（表1※2）の「空き家率」では、5.3%と5年間で0.6%増加しています。

三重県の「住宅総数」は、約83万1千戸と5年間で約4万1千戸（5.1%）増加し、「空き家数」では、約12万9千戸と5年間で約2万4千戸（22.8%）増加しています。「空き家率」では、15.5%と5年間で2.3%増加し、「その他の住宅」の「空き家率」は、8.3%と5年間で1.6%増加しており、全国を上回る状況にあります。

本市の「住宅総数」は、約5万8千戸と5年間で約3千戸（4.8%）増加し、「空き家数」では、約6千5百戸と5年間で約1千戸（19.1%）増加しています。「空き家率」では、11.4%と5年間で1.4%増加し、「その他の住宅」の「空き家率」は、5.9%と5年間で0.9%増加しており、三重県のお市町よりは増加は少ないものの「その他の住宅」の「空き家率」は、全国を上回る状況にあります。

＜表1：住宅・土地統計調査結果より＞

	住宅・土地統計調査における住宅			（※2）その他の住宅	
平成 25年	住宅総数 (A)戸	空き家数 (B)戸	空き家率(※1) (C=B/A)%	空き家数 (D)戸	空き家率(※1) (E=D/A)%
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5	3,183,600	5.3
三重県	831,200	128,500	15.5	69,000	8.3
桑名市	57,760	6,560	11.4	3,430	5.9
平成 20年	住宅総数 (A)戸	空き家数 (B)戸	空き家率(※1) (C=B/A)%	空き家数 (D)戸	空き家率(※1) (E=D/A)%
全 国	57,586,000	7,567,900	13.1	2,681,100	4.7
三重県	791,000	104,600	13.2	53,200	6.7
桑名市	55,140	5,510	10.0	2,770	5.0

（※1）空き家率：全住宅総数に占める空き家の割合

（※2）その他の住宅：空き家のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅を除いた住宅

（2）住宅総数と世帯及び人口の動向

平成25年の本市の住宅総数は約5万8千戸、世帯数は約5万6千世帯あり、平成20年から平成25年の5年間、住宅総数が世帯数を上回っています。

桑名市総合計画では、本市の人口は平成29（2017）年をピークに減少に転じると推計され、社会的な状況変化等に伴い、今後も空き家が増加するものと推察されます。

＜表2：桑名市の住宅総数と世帯及び人口の動向＞

平成	住宅総数（※1）	世帯数（※2）	人口（※2）
25年	57,760 戸	55,957 世帯	142,510 人
20年	55,140 戸	53,502 世帯	141,975 人

（※1）住宅総数：表1の「住宅・土地統計調査結果」によります。

（※2）世帯数及び人口：各年度末月日の「桑名市人口統計」によります。住民基本台帳を基にした数であるため、国（総務省）が行う国勢調査の数と異なります。

（参考）平成28年3月の桑名市人口統計「世帯数：57,345世帯、人口：143,088人」

(3) 自治会の協力による状況調査

本市では、2-1(1)の「住宅・土地統計調査」の結果を参考とし、市内の空き家等の状況を把握するため、平成27年10月6日に開催された平成27年度 桑名市自治会連合会理事会において、空き家等の状況調査の実施にご理解とご協力をいただき、地域の実情に詳しい自治会に住民の視点で、以下の手順による状況調査を実施しました。

【調査の依頼及び回収の手順】

- ・自治会長宛に調査依頼及び資料を郵送配布：平成27年10月6日付（適宜発送）
 - ・調査結果の回収：平成27年12月25日を目途（調査済みの自治会から適宜回収）
- [◆調査及び回収の流れ（自治会連合会理事会説明資料）・・・\[巻末資料①\]](#)

【調査の内容】

- ・自治会で把握する空き家等の「件数、管理状況、状態、位置」についての調査。
 - ・自治会が抱える空き家等問題の気になることを「自由意見欄」で任意に求めた。
- [◆桑名市空き家等状況調査（調査資料及び記入例等）・・・\[巻末資料②\]](#)

【調査の結果】

- ・この調査の結果から、市内に「2301※注」の空家等数が存在することが分かりました。
 - ・空家等問題意識を自由意見欄にご記入いただいた「163」の自治会では、所有関係、維持管理、環境衛生、防火防犯に対する不安などの問題が多い傾向が見られました。
- [◆桑名市空き家等状況調査（結果）・・・\[巻末資料③\]](#)

<表3：調査結果の概要（平成28年2月4日取り纏め）>

調査対象自治会数 (※1)	調査済自治会数 (※2)	空家等数 (※3)	自由意見欄の 記入自治会数
桑名地区：540	528 (※4)	1834 (※4)	138
多度地区：22	22	154	2
長島地区：93	91	314	23
合計：655	641 (※4)	2,302 (※4)	163

(※1)調査対象：平成27年9月26日現在の結成自治会「687」のうち、「32」自治会（国・県・市及び都市再生機構等（民間企業を含む。）が管理主体で、居住等使用者が住宅、企業等が所有又は管理する寮及び住宅（賃貸を含む。）のほか、公共施設を除きます。

(※2)調査期間：平成27年10月6日～平成28年2月4日（最終）「640（97.7%）」

(※3)空家等数：本調査では、「空家等」を「空き家等」と称し、「年間を通して人が使用していない住宅、店舗、工場等の建築物」と定義しています。
なお、表記戸数には、共同住宅の空室も多数含まれています。

(※4)平成28年2月4日以降に増加した数字を含むため、関連資料では「1」違います。

(4) 所有者等への協力による状況調査

本市では、2-1(3)で実施した自治会の協力による調査結果から、空き家等の所有者等と思われる方を特定し、所有等の確認、管理状況、活用検討など、所有者等の意識や抱える問題など、以下の状況調査を適宜実施しています。

[◆桑名市空き家等所有者等状況調査（実施中）・・・・・・・・・・\[巻末資料④\]](#)

(5) 行政内の連携による実態調査

本市では、2-1(3)で実施した自治会の協力による調査結果と2-1(4)で実施している空き家等の所有者等状況調査の結果から、実態を把握するための現地調査を適宜実施しています。

[◆桑名市空き家等現地状況調査（実施中）・・・・・・・・・・\[巻末資料⑤\]](#)

2-2 桑名市の空家等対策への課題

(1) 住宅・土地統計調査の結果から

本市の空家等の状況を、2-1(1)〈表1〉の住宅・土地統計調査結果による「住宅戸数・空き家数率」及び「空き家率」の平成20年から平成25年の5年間の動向を増加戸数(増加率)として比較すると、「住宅総数」では約3千戸(4.8%)増加、「空き家数」では約1千戸(19.1%)増加、「空き家率」では1.4%増加していますが、全国及び三重県内の動向と比較すると、増加戸数(増加率)及び空き家率は下回る状況です。

しかし、「その他の住宅」の「空き家率」を比較すると、0.9%増加しており、三重県のお他市町よりも増加は少ないものの全国を上回る状況にあり、その他の住宅の空き家率の増加を抑制する取組が課題です。

(2) 住宅総数と世帯・人口の動向から

本市の平成20年から平成25年の5年間の住宅総数と世帯及び人口の動向を2-1(2)〈表2〉で比較すると、住宅総数が世帯数を上回っています。

桑名市総合計画では、本市の人口は平成29(2017)年をピークに減少に転じると推計され、社会的な状況変化等に伴い、今後も住宅総数が世帯数を上回るものと推察されることから、住宅総数が世帯数を上回る地区では、空家化する予防や空家等の活用に取組む対策が課題です。

(3) 自治会の協力による状況調査の結果から

地域住民の視点から、2-1(3)で実施した状況調査の結果では、自治会が抱えている空き家等諸問題として、所有関係、維持管理、環境衛生、防火防犯への現状や将来を不安とする意見が多かったことから、不安解消への取組が課題です。

(4) 所有者等への協力による状況調査の結果から

所有者等の視点から、2-1(4)で実施している「空き家等所有者等への状況調査」から、建物・土地所有等の相続、管理方法、活用方法、法規制、税制上の対応など、課題として考えられます。

(5) 行政内の連携による実態調査の結果から

空き家等の所有者の特定作業や、現地の実態を調査し、行政が関与すべき事案に該当するのかどうかを見極める基準の整備、関連法令への適合性への対応のほか、(2)及び(3)の課題に取組む際の重点地区等を検討する指標となる空家等数の算出定義の検討も課題として考えられます。

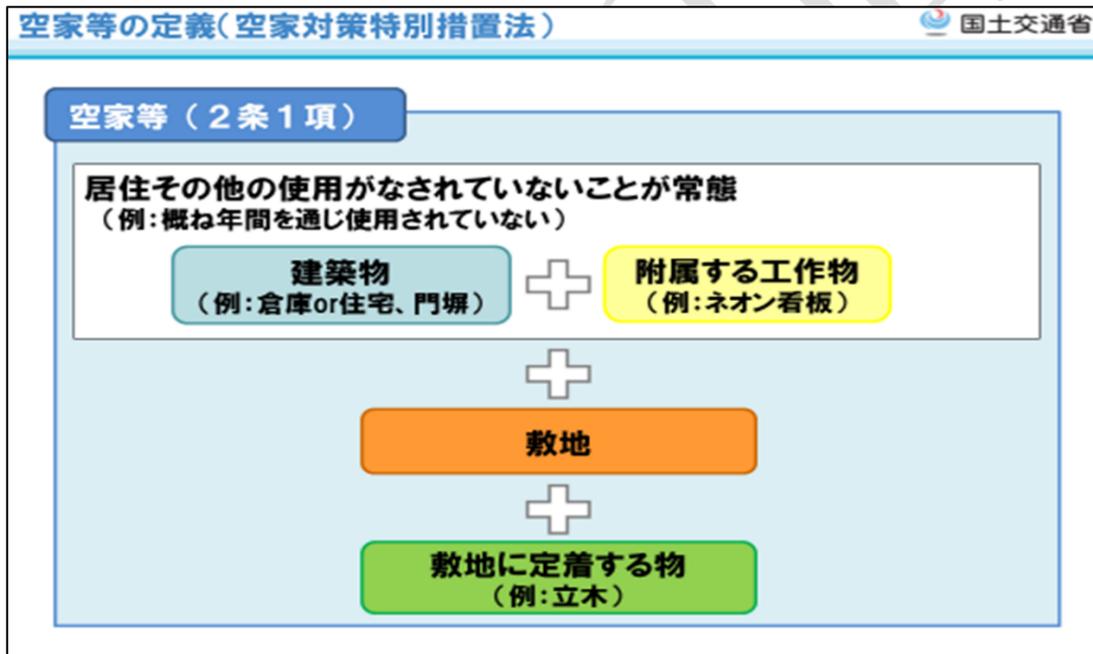
第3章 空家等対策の基本的な方針について

3-1 空家等対策の対象

(1) 対象とする空家等の種類

第2章の桑名市の空き家等の現状から、2-1(1)「住宅・土地統計調査」の結果では、「その他の住宅」の空き家が増加傾向にあること、また、2-1(3)「空き家等状況調査」の結果では、年間を通して人が使用していないと思われる「住宅、店舗、工場等の建築物」が各自治会に存在していることから、これら調査結果を踏まえ、本計画における「空き家等」は、原則、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

なお、空家法では、建物1棟が空家となっているものを対象としており、共同住宅で一部が空室となっているものは対象外とします。



(2) 対象とする区域

第2章の桑名市の空き家等の現状から、2-1(3)「空き家等状況調査」の結果では、「空家等」が各自治会に存在しており、本計画の対象地区は、原則、「本市全地区」とします。

(3) 重点対象地区等の検討

第2章の桑名市の空き家等の現状から、2-1(3)の「空家等状況調査」の結果を踏まえ、以下の手順で重点対象地区の検討を行います。

◆[空き家等状況調査に関する検討事項](#)・・・・・・・・・・・・・・・・[巻末資料⑥]

【 調査結果を踏まえた空家等数を推定 】

- ・ 調査結果を踏まえ、空家等対策を重点的に促進すべき地区を推定し優先順位を見極めるため、次の検討事項より定義し算出した数等の値を空家等率として推定します。

【 空家等率の算出定義 】

- ・ 空家等率：桑名市の統計人口世帯数に占める空家等（※1）の割合。
なお、（※1）は、調査結果で得られた空家等の数（加入自治会世帯）に未加入自治会での空家等の数（推定）を合計したもの。
- ・ 不適正管理空家等率：桑名市統計世帯数に占める「適正に管理されていないと見受けられる空家等」（※2）の割合。
なお、（※2）は、調査結果で得られた数（加入自治会）に未加入自治会での空家等の数（推定）を合計したもの。
- ・ 危険な空家等率：桑名市統計世帯数に占める「このまま放置されると危険である（※3）」と思われる空家等の割合。
なお、（※3）は、調査結果で得られた数（加入自治会）に未加入自治会での空家等の数（推定）を合計したもの。

【 空家等率の地区別概要 】

- ・ 試算算出した空家等率の地区別概要を「表4」で示します。長島地区では空家等率では一番高く、不適正管理空家等率又は危険な空家等率では一番低い結果となり、周辺への悪影響は少ない地区であると想定されます。また、危険な空家等率が最も高かった多度地区では、このまま放置すると危険性が増し、環境・衛生面・防火・防犯面など、何らかの問題解決が必要な地区として課題があることが想定されます。

<表4：空家等率から見る地区別概要>

調査対象655自治会	桑名地区	多度地区	長島地区
空家等率	4.7%	5.0%	8.4%
不適正管理空家等率	0.5%	0.3%	0.0%
危険な空家率	0.3%	1.1%	0.0%

3-2 空家等対策の基本的な理念

桑名市総合計画で目指す基本構想（「快適な暮らしを次世代にも誇れるまち」、「桑名市の魅力が自他ともに認められるまち」）の実現に向けて取組む基本計画の「魅力ある住環境の推進」と連携し、以下の理念のもとで総合的な空家等対策を実施します。

● 市民の安全・安心を確保するための実効性のある対応

空家等対策の取組に関する情報を市民のみなさまに広く周知し、空家等の適正な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家等に対しては、空家法を活用した実効性のある改善指導を行い、市民の安全・安心な暮らしを確保します。

● 地域の活性化・まちの魅力向上に向けた流通・活用の促進

利用可能な空家等を地域の資源と捉え市場流通や活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋がります。

● 実現に向けた地域住民、専門家団体など多様な主体の連携

空家等の所有者や行政だけでなく、地域住民、不動産・法務・建築・まちづくり等専門家団体、民間事業者などの多様な主体が相互に連携を図ることで、総合的な空家等対策の取組を推進します。

3-3 空家等に関する対策の実施体制

「3-2 空家等対策の基本的な理念」による空家等対策への取組実現に向け、関係所管、地域住民、専門家団体など多様な主体との連携を踏まえ、実施体制を整えます。

(1) 庁内推進体制の整備

空家等対策は課題が多岐に渡るため、関係所管と連携して対策を推進することが必要です。このため、本計画では、建築行政の所管となる都市整備部建築開発課を中心とする空家等対策の推進を図るための検討ワーキング会議を重ね、情報共有を図り、関係所管で必要な施策が行えるよう庁内推進体制を整えます。

【参考：桑名市空家等対策ワーキング会議の各部各課参加リスト】

参加部・室	参加各課	ワーキング会議での役割分担		
		全体	措置	施策
都市整備部	事務担当：建築開発課	全体	措置	施策
	都市整備課			○
	建築住宅課			○
	土木課		○	
	用地監理課		○	
市長公室	政策経営課	○		
総務部	総務課	○		
	財政課	○		
	税務課	○		
	情報政策課	○		
市民安全部	防災・危機管理課(生活安全対策室)	○		
	地域コミュニティ課			○
	市民課		○	
経済環境部	環境政策課	○		
	廃棄物対策課	○		
	商工観光課			○
保健福祉部	福祉総務課			○
上下水道部	営業課		○	
消防本部	予防課		○	
計：8部	計：18課（事務担当課を除く）	8課	5課	5課
<p><ワーキング会議での役割分担：概要> 【全体】：措置班及び施策班の検討を取纏め空家等対策計画案の作成を行う。 【措置班】：空家等の特定、調査及び指導等措置に関する対応の検討等を行う。 【施策班】：空家等の管理、利活用及び支援事業等施策に関する検討等を行う。</p>				

(2) 専門家団体との連携

空家等の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての流通促進、地域の活動拠点等への活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用を柱とした総合的な空家対策を推進することを目的に、法務、不動産、建築等の専門家団体と連携し、本市のホームページから専門家団体を案内する体制を整備します。

本市ホームページから案内するリンク先専門家団体（平成28年1月13日時点）

・空家に関する相続法と相続手続き等の相談お問い合わせについて

【相談窓口連絡先】三重県司法書士会：<http://mie-shihou.jp/>

今後も、空家等に関する相談のニーズに応じて専門家団体を拡充し、相続から管理活用に至る空家等の抱える複合的な課題の解決に向け、連携体制を整備します。

(3) 空家法に基づく協議会の組織

本計画を策定するにあたり、空家法第7条に基づき、桑名市空家等対策協議会を設置し、協議会では、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画とするため、専門的な視点から多角的に協議を行う必要性があり、法及び告示（基本指針）による幅広い専門分野から委員を選任します。

【参考：桑名市空家等対策協議会委員名簿】

協議会委員	法告示専門分野	所属等
選 任 す る 委 員 の 任 期 は 2 年 間	警察職員	三重県桑名警察署
	行政書士	行政書士会会員
	市町村長	桑名市長
	大学教授等	大学教授等
	まちづくり等	商工会議所等会員
	社会福祉士	社会福祉士会会員
	法務局職員	津地方法務局桑名支局
	民生委員	民生委員児童委員協議会連合会
	弁護士	弁護士会会員
	宅地建物取引士	宅地建物取引業協会会員
	自治会役員	桑名市自治会連合会
	司法書士	司法書士会会員
	建築士	建築士会会員
	消防職員	桑名市消防本部
		土地家屋調査士
15名	15分野	

(4) 住民等からの空家等に関する相談体制

周辺へ悪影響を及ぼす空家等に対しては課題が多岐に渡るため、本市「都市整備部、経済環境部、市民安全部、消防本部など」の関係所管の連携体制を構築し、空家等の所有者又は管理者への改善指導を実施します。

周辺住民からの相談に対しては、まずは相談内容に応じて担当する関係部所が対応し、課題が複数部所にまたがる案件に対しては、関係する部所が連携して対応します。

なお、相談窓口がわからない場合は、都市整備部建築開発課が取り纏め、案件に応じた部所に引き継ぎます。

管理不全の空き家問題の内容	担当部（課）	電話番号
老朽等危険な建物	都市整備部（建築開発課）	0594-24-1295
道路への影響（落下物等）	都市整備部（土木課）	0594-24-1213
ごみ関係の問題	経済環境部（廃棄物対策課）	0594-24-1436
悪臭、害虫、除草等	経済環境部（環境政策課）	0594-24-1183
防火関係の問題	消防本部（予防課）	0594-24-5279
防犯関係の問題	市民安全部（防災・危機管理課）	0594-24-1337

※ただし除草（枯れ草を含む）に関しては、道路管理者及び消防署との協議が必要です。

3-4 空家等対策の取組方針

空家等対策の取組方針は、次の4つを柱として、住まいが空家等になる前の利用中の状態から、空家除却後の跡地活用まで、住まいの各段階の状況に応じた対策を講じていきます。

- (1) 「空家等の予防」
- (2) 「空家等の流通・活用促進」
- (3) 「管理不全な空家等の防止・解消」
- (4) 「空家等に係る跡地の活用」

3-5 空家等対策の取組に対する目標設定

空家等対策の取組方針の4つの柱から、数量的に指標を設定し、計画、実行、評価、改善に努め、継続に改善しながら本計画の実施に取組みます。

- (1) 「空家等の予防」
- (2) 「空家等の流通・活用促進」
- (3) 「管理不全な空家等の防止・解消」
- (4) 「空家等に係る跡地の活用」

第4章 具体的な施策について

4-1 空家等の予防

第2章の桑名市の空き家等の現状から、高齢化や人口減少が進むことを踏まえると、今後も空家等の数が増加することが予想されます。空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家について対策を講じることと共に、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要となります。このため、以下の取組を実施します。

○ 啓発ちらし・パンフレットの配布

空家等の所有者や管理者となった場合、周辺に迷惑を及ぼさないように、空家等を適正に管理していただく必要があります。そのため、所有者・管理者の責務、空家法の概要、専門家団体窓口の案内を掲載したパンフレットを作成し、ホームページへの掲載や市役所及び総合支所等窓口、専門家団体等に配付することで、適正管理に向けた情報提供・意識啓発を行います。

○ 空家等の防犯対策におけるパトロールの実施

空家等の放火、空家等を利用した犯罪の発生を未然に防ぐため、桑名市が策定した防犯アクションプランによる安全パトロール活動を行うとともに、危険空家等の状況を把握し、管理不全な空家等の未然防止に繋がります。

○ 専門家団体の相談会における空家等相談への対応

専門家団体が主催する相談会等と連携して、空家等に関する相談や啓発活動を行います。

○ 木造住宅耐震等改修補助の実施

木造の個人住宅の耐震診断を実施したり、耐震改修工事費用の一部を市が補助する「桑名市木造住宅耐震改修促進事業」を活用し、この制度を適切に案内することで、将来的な空家化の予防に繋がります。

○ 桑名市の実施事業との横断的な連携の検討

市で取組む事業と横断的に連携し、空家等の予防啓発の強化を検討します。

○ 高齢者等ひとり一人への支援向けの専門家等との連携

今後も増加する高齢者世帯や単身高齢者等に対して、法務や不動産の専門家と連携し、早い段階での相続対策や将来の売却・活用に対する相談体制を充実させること、また生活相談など福祉的な観点での市役所や地域包括支援センター等との連携の強化を検討します。

4-2 空家等の流通・活用促進

利用可能な空家等を地域の資源と捉え、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点等としての活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上に繋げるため、以下の取組を実施します。

○専門家団体の相談窓口への案内などとの連携

本市では、空家等の所有者や管理者への啓発、中古住宅としての流通・活用促進、管理不全の防止や空家等の跡地の活用を柱とした総合的な空家対策を推進するため、不動産、法務、建築、まちづくり専門家団体との連携して、空家等の所有者や管理者を対象にした相談体制を整えます。

空家等の所有者や中古住宅の取得希望者に対し、専門家団体窓口を案内することで、中古住宅としての流通に向けた所有者や取得希望者の動きを支援し、市場流通の促進を図ります。

○中古戸建住宅の流通促進の国等の取組との連携の検討

住宅等建築物の建築履歴及び維持管理の情報など、中古戸建住宅の流通促進に向けた国の動き等と連携した取組の検討を進めます。

○子育て世帯や若者の居住促進を目的とした中古住宅の活用

所得の低い子育て世帯向けの空家等を活用した居住促進支援などを検討します。

○地域の活動拠点等の活用マニュアルの作成と課題解決に向けた検討

地域の活動拠点等への空家等の活用事例をまとめ、他用途施設への活用において必要な手続の流れ、手法等をまとめた空家等活用マニュアルを作成し、地域住民等が空家等を活用しやすい環境を整えます。

また、空家等を住宅から他用途の施設に活用する場合には、建築基準法等の法令による制約が大きいことが課題となっているため、各種法制度の課題の検討をします。

○空家等所有者と利用希望者で情報を共有する仕組の検討

地域の活動拠点等他用途施設への活用を希望する空家所有者と、空家利用希望者との一層のマッチングを図るため、専門家団体と連携しながら検討します。

4-3 管理不全な空家等の防止・解消

適切に管理等が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることが全国的な課題となり空家法が施行されました。

まずは、空家等所有者等への啓発や注意喚起、さらには地域住民による見守り等を普及・支援することで、管理不全な空家等の防止・解消を促すとともに、周辺へ悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家法を活用した実効性のある改善指導を行い、市民の安全・安心を確保することが必要です。このため、以下の取組を実施します。

○所有者啓発・地域での取組支援

所有者・管理者の責務、空家法の概要、専門家団体窓口の案内を掲載したパンフレットを掲載する予定

○地域の人的資源（高齢者）を活かした維持管理の仕組みの構築

地域の元気な高齢者の力を活かした空家管理の新たな仕組みも検討し、併せて高齢者の地域社会での活動・貢献の場を広げるための取組を推進します。

○空家協力事業者の紹介の仕組みの検討

管理不全の空家所有者等が自ら改善に向けて対応がとりやすい環境をつくるため、空家の改修や管理等の相談を受けることが可能な協力事業者を募り、紹介する仕組みの検討をします。

○空家法を活用した行政内部の連携体制と改善指導の実施

第3章の3-3(4)の連携体制により、周辺住民からの相談に対しては、まずは相談内容に応じて所管法令の担当課が対応し、内容が複数の所管にまたがる案件に対しては、空家法により、連携して改善指導を行う必要があります。

このため、各方面から寄せられる空家等に関する情報の共有化を図ることも重要であり、空家等の相談に対するデータベースの構築をします。

○当市独自の空家等対策指導要綱の策定

市内に所在する空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことへの未然の防止及び地域住民の生命、身体又は保護を目的とするため、空家法による特定空家等に対しては、適切に指導を行う必要があります。

このため、関係所管が連携して共に改善指導等が行えるよう指導要綱を策定します。

4-4 空家等に係る跡地活用

管理不全な空家等については、空家等の所有者や管理者に空家等の適正管理を求め、一方、空家等そのものの除却を促すケースも考えられます。特に密集市街地等においては、空家等を除却した後の跡地を、地域の環境改善につなげていく等の利用を促進するため、以下の取組を実施します。

○ 密集市街地対策との連携

本市では、重点密集市街地での大規模な延焼等の災害を防止するため、空地の確保を目的に老朽住宅等の除却工事を実施するものに対し、除却費用の補助制度が設けられています（赤須賀地区で取組む除却支援制度）。この制度の対象となる建築物等は昭和56年5月31日以前に着工された空家等も対象となるため、除却を促し、空家等を撤去した跡地を防災広場等として空地の確保に努め、災害に強いまちづくりを推進します。

○ 木造住宅耐震事業の推進

本市では、耐震性の低い古い木造住宅に関する現地調査及び助言を行う建築士を無料で派遣する「桑名市木造住宅耐震診断事業」を行っています。この制度により、昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅のうち、本市が空き家と判断したものうち、「木造住宅耐震補強助成事業」及び「木造住宅リフォーム助成事業」又は「木造空き家住宅除却事業」の補助の対象となる範囲において制度の活用を促し、大規模災害における人命及び安全の確保を推進します。

○ 建替えや共同建替え等による跡地活用の検討

空家等所有者等への状況調査の結果から、空家等所有者等の跡地活用又は個別建替えや共同建替え等への相談に対応する活用事例を案内するなどの検討を行います。

○ その他検討（地域のコミュニティ形成を促進など）

老朽化した空家等を除却した跡地を地域のコミュニティスペースとして活用する等、公益的な活用や菜園等への活用事例を案内するなどの検討を行います。

4-5 施策一覧

「4-1 空家等の予防」から「4-4 空家等の跡地活用」に記載した具体的な施策を一覧としてまとめ、関係所管との連携体制の確保や本市の空家等対策の取組状況を整理します。

空家等施策の柱	取組主体	短期的に必要な施策	継続的な施策
(1) 空家等の予防 (所有者への啓発)	・行政		
	・所有者等		
	・地域住民		
	・専門団体		
(2) 空家等の流通活用等 の促進	・行政		
	・所有者等		
	・地域住民		
	・専門団体		
(3) 管理不全な空家等の 防止及び解消	・行政		
	・所有者等		
	・地域住民		
	・専門団体		
(4) 空家等の跡地活用	・行政		
	・所有者等		
	・地域住民		
	・専門団体		

卷末資料

- ◆調査及び回収の流れ（自治会連合会理事会説明資料）・・・・・・・・・・[卷末資料①]
- ◆桑名市空き家等状況調査（調査資料及び記入例等）・・・・・・・・・・[卷末資料②]
- ◆桑名市空き家等状況調査（結果）・・・・・・・・・・[卷末資料③]
- ◆桑名市空き家等所有者等状況調査（実施中）・・・・・・・・・・[卷末資料④]
- ◆桑名市空き家等現地状況調査（実施中）・・・・・・・・・・[卷末資料⑤]
- ◆空き家等状況調査に関する検討事項・・・・・・・・・・[卷末資料⑥]

桑名市の空家等対策について

・空家等に関する状況調査について （調査の説明）

平成27年10月6日：桑名市自治会連合会理事会

～ 桑名市 都市整備部 建築開発課 ～

市内空家等状況調査への協力をお願い

桑名市
（建築開発課）

連合自治会理事
会にて調査
実施を説明
（本日10月6日）

各自治会長に
電話連絡の上
調査資料送付
（10月6日以降）

各自治会長
（班単位等での
状況調査実施）



班長に協力依頼
し班単位で調査
をお願いします。

連合自治会長
（各自治会は連合
会長に預ける。）



市職員が訪問
回収に伺います。
（12月25日以降）

平成 27 年 10 月 6 日

自治会長（各位）

桑名市長（公印略）

空き家等に関する状況調査について

日頃は、市政にご理解とご協力をいただき、お礼申し上げます。

平成 27 年 5 月 26 日には「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行され、本年 6 月議会の一般質問に取り上げられる等、市民の関心も高いところでございます。

つきましては、本市の空き家等対策の推進を図るためには、状況把握が必要になりますので、各自治会内の空き家等に関する調査に、ご協力をお願い申し上げます。

なお、本紙及び配布調査資料は、市ホームページ「まちづくり>空家等について>

空家等の対策について」内に掲載するほか、ご不明な点に関しましては、下記事務担当課宛にお問い合わせいただきますようお願い申し上げます。

【事務担当】 建築開発課

（西尾・高柳・塚本・長坂）

【TEL】 0594-24-1295

【FAX】 0594-24-3287

～「空き家等に関する」状況調査(記入例)～

恐れいりますが、下記の設問にご回答（ご記入）後、本紙を封筒に入れて「平成27年12月25日（金）まで」に、各自治会連合会長取りまとめの上、提出いただきますようお願いいたします。

※なお対象の「空き家等」がない場合でも該当する項目のご回答（ご記入）をお願いします。

自治会名 ●●●● 自治会（●班分）

代表様名 自治会 ●● ●●

ご連絡先 0594-●●-●●●●

[本調査での「空き家等」とは？]

- 年間を通して「人が使用していない住宅・店舗・工場等の建築物」で、
- ・諸事情により不在となっている
 - ・賃貸用（売却用を含む）となっている
 - ・帰宅困難等の諸事情で使う二次的住宅（別荘を含む）となっている

【問1】：あなたの自治会に「空き家等」はありますか。（該当番号に○を記入）

1 ある

2 ない（問4では自治会又は班の範囲を明示）

【問2】：問1「1 ある」と答えた方にお尋ねします。

(1) 空き家等は何軒ありますか？ ⇒ 10 軒

(2) 上記（1）のうち、適性に管理されていないと見受けられる空き家等は
何軒ありますか？ ⇒ 2 軒

[適正に管理されていない空き家の例]（※【問4】別紙「危険等事項」欄ご記入参考）

- ① 建築物全体又は一部に著しい傾斜・崩壊が見受けられる。
- ② 外壁材等のひび割れ、剥がれが顕著である。
- ③ 窓枠、窓ガラス等が落下しそうな危険がある。
- ④ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等により、道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。

(3) 上記（2）のうち、「このまま放置されると危険である。」と思われる
空き家等は何軒ありますか？ ⇒ 1 軒

【問3】：空き家等の管理状況についてお伺いします。（該当番号に○印を[複数可]記入）

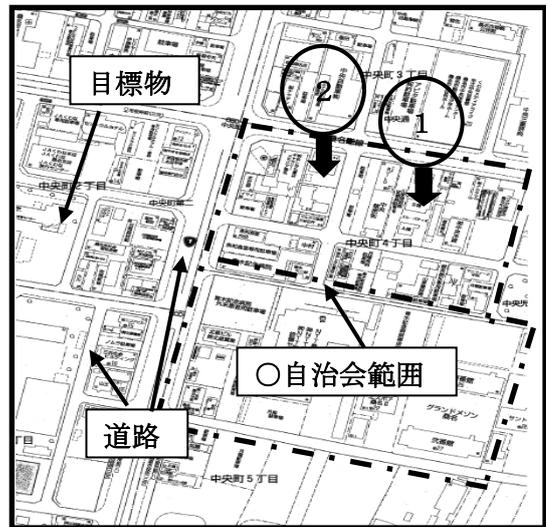
- 1 所有者又は親類等が管理している。
- 2 不動産業者などの管理業者が管理している。
- 3 やむを得ず自治会で管理している。（敷地内の草刈り等）
- 4 放置されたままである。
- 5 その他（記入欄：10軒のうち、不明が2軒、1番が3軒、4番が5軒）

【問4】：自治会の区域内の空き家等について分かる範囲で「別紙」にご記入ください。

※地図等につきましては、各自治会お手持ちの住宅地図等をご用意願います。

《記入方法》

【問4】の「別紙」に、空き家等の位置、所有関係、所有者等連絡先を記入し、各自治会範囲のわかる住宅地図等（※作図可）に番号を記入し、地図等を添付してください。
※作図の場合は、自治会の範囲がわかる「街区・道路・公園等の目標物」のご記入をお願いします。



【問5】：空き家等の問題について気になることなどあれば、ご自由にご記入ください。

- ・自治会で困っている内容など
 - 「ごみ・動物虫対策・草刈・防犯・落下物、倒壊の危険がある。」
 - 「自治会での指導は面倒・怖い・危険・権限がない等。」
 - 「利活用して自治会活動の活性化につながる交流施設や集会所としたい等。」

ご協力ありがとうございました。

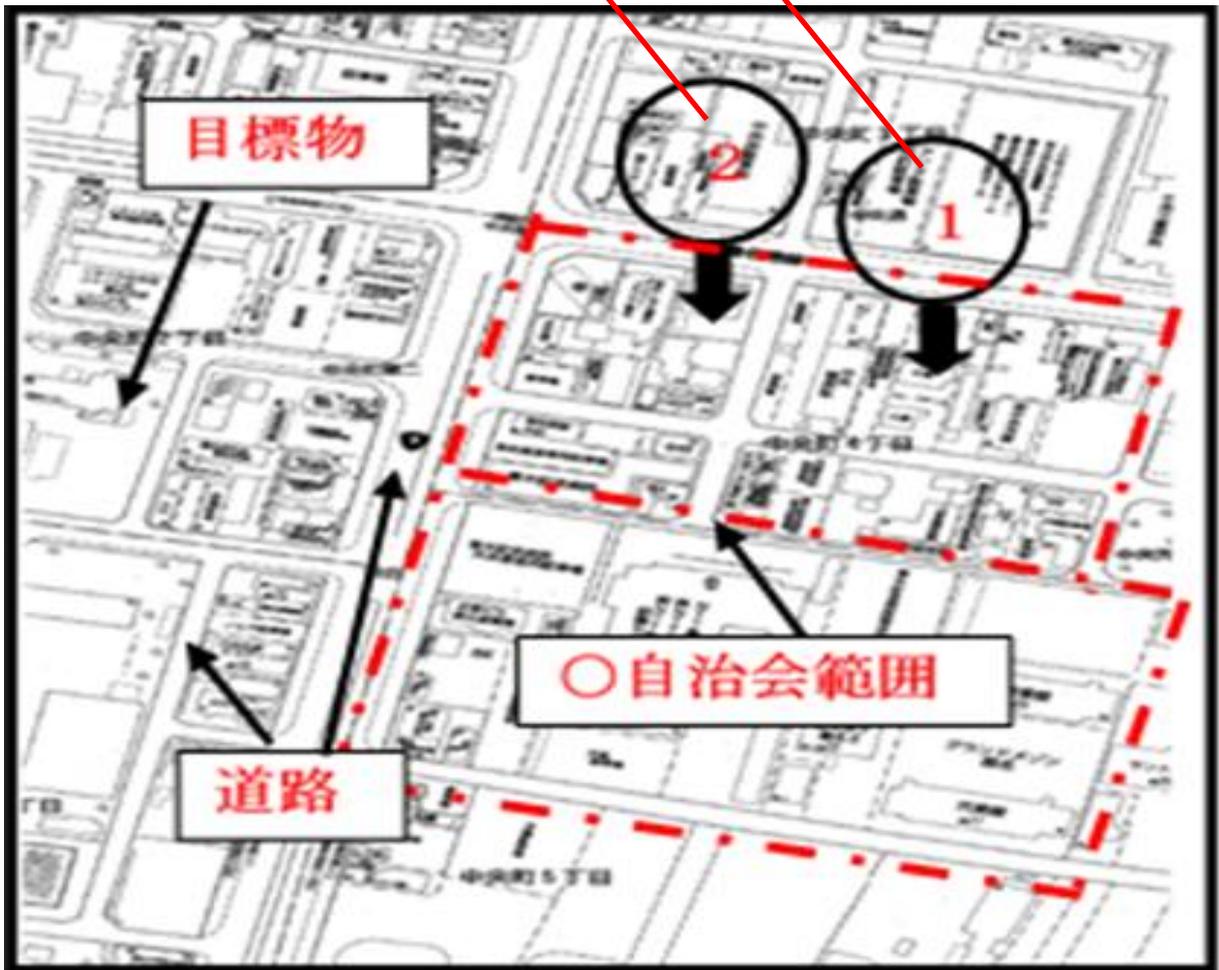
【事務担当】 建築開発課
（西尾・高柳・塚本・長坂）
【TEL】 0594-24-1295
【FAX】 0594-24-3287

「空き家等に関する」状況調査「【問4】の別紙」

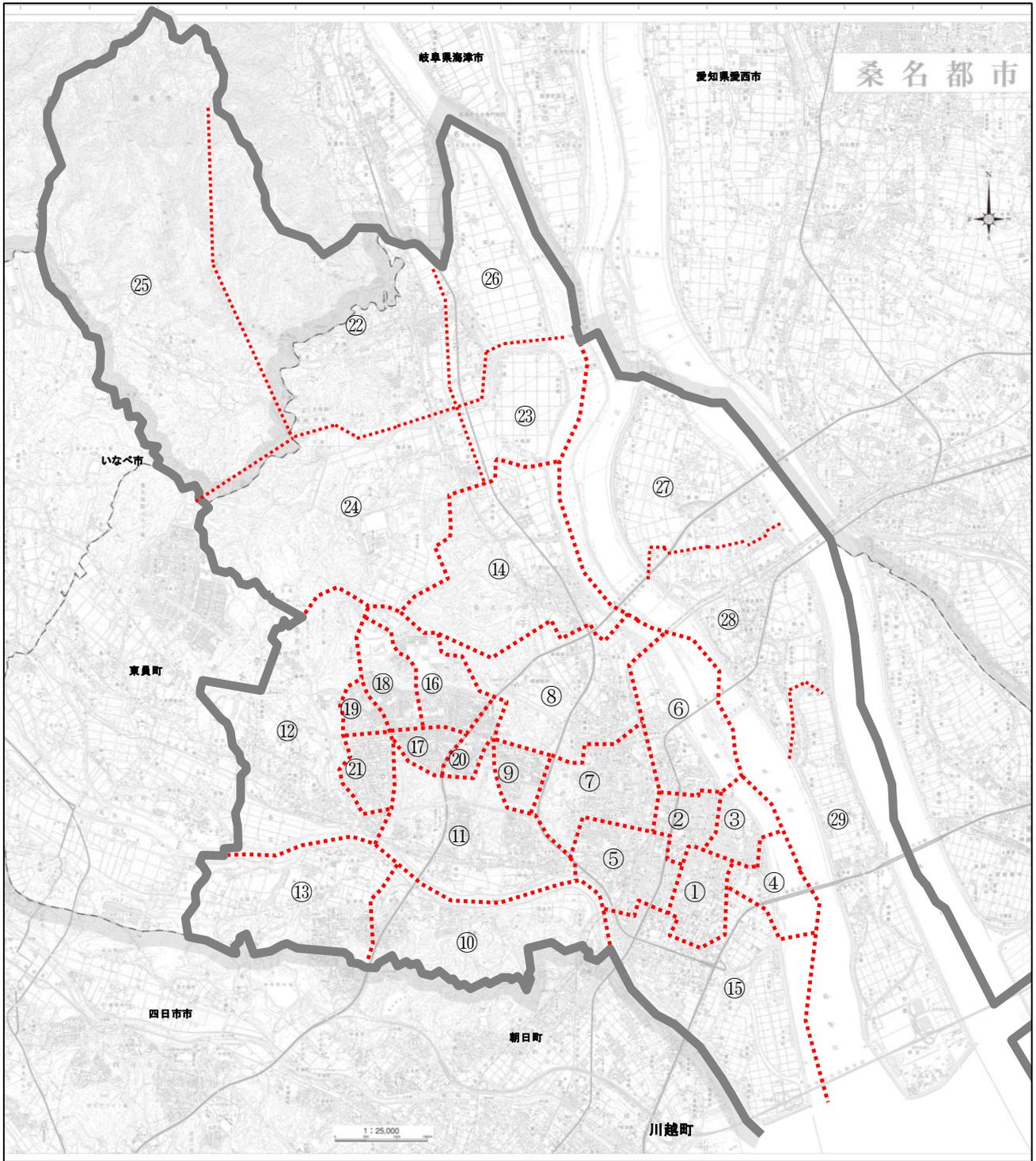
※不明な部分がある場合は、「不明」と記載してください。

地図	空き家等所在地	所有者等	所有者等管理の状況	危険等事項
例 No.	◎◎字〇〇番地〇	●●●●	問3の1と思うが不明	問2(2)の①、②
1	◎◎字〇〇番地〇	●●●●	問3の1と思うが不明	問2(2)の①、②
2	◎◎字〇〇番地〇	●●●●	問3の4と思うが不明	問2(2)の④
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

《地図添付》



空家等 地区別 状況



【調査対象】

平成 27 年 9 月 26 日現在の結成自治会「687」のうち「655」を対象としました。対象外とした「32」自治会（国・県・市及び都市再生機構等（民間企業含む）が管理主体で、居住又は使用のみで自治会を結成している）又は休会の自治会は「空家等がない」位置づけとします。

桑名市	地区連合 自治会数	自治会数			A		
			調査対象 自治会数	回答率 %	B		
					C		
桑名地区	①：日進	37	34	97.1%	139	15	8
	②：精義	52	52	98.1%	110	19	9
	③：立教	30	29	100%	138	21	12
	④：城東	15	15	100%	133	7	4
	⑤：益世	65	61	96.7%	224	22	17
	⑥：修徳	51	51	94.1%	94	16	5
	⑦：大成	52	52	100%	143	13	11
	⑧：大和	22	20	95.0%	71	11	7
	⑨：新西方	10	10	100%	12	0	0
	⑩：桑部	22	21	100%	61	7	3
	⑪：在良	28	28	100%	170	15	11
	⑫：七和	26	23	95.7%	84	14	3
	⑬：久米	27	22	95.5%	72	9	9
	⑭：深谷	14	11	90.9%	80	12	8
	⑮：城南	37	37	100%	103	14	11
	⑯：筒尾	20	20	100%	79	6	2
	⑰：松ノ木	15	14	100%	44	1	0
	⑱：大山田	13	13	100%	32	1	0
	⑲：野田	7	7	85.7%	20	4	3
	⑳：藤が丘	11	11	100%	24	1	1
	㉑：星見ヶ丘	9	9	100%	11	0	0
多度地区	㉒：多度中	6	6	100%	74	16	12
	㉓：多度東	4	4	100%	12	0	0
	㉔：多度南	4	4	100%	25	3	3
	㉕：多度西	2	2	100%	7	6	6
	㉖：多度北	6	6	100%	36	9	7
長島地区	㉗：長島北部	15	14	92.9%	117	12	8
	㉘：長島中部	60	55	98.2%	119	14	11
	㉙：長島伊曾島	27	24	100%	78	8	2
合 計	29	687	655	97.9%	2302	276	173

(備考)

A：空き家等の数

B：適正に管理されていないと見受けられる空き家等の数

C：そのまま放置されると危険であると思われる空き家等の数

桑名市空き家等状況調査

【 調査結果 】

自治会の皆様には、本調査の実施が国勢調査の時期と重なり
また、年末年始のお忙しい中、ご協力をいただきましたこと
感謝、お礼申し上げます。誠に、ありがとうございました。
ご協力いただきました調査の結果を、ここに公表いたします。



桑 名 市

(平成 28 年 2 月)

【 調査対象自治会数：655 / 調査回答自治会数：640 (回答率：97.7%) 】

- ・ 調査期間：平成 27 年 10 月 6 日～平成 27 年 12 月 25 日(目途)：462 (70.5%)
- ・ 第 1 回調査状況フォローアップ：平成 28 年 1 月 14 日(目途)：565 (86.3%)
- ・ 第 2 回調査状況フォローアップ：平成 28 年 1 月 21 日(目途)：610 (93.1%)
- ・ 第 3 回調査状況フォローアップ：平成 28 年 1 月 29 日(目途)：635 (97.1%)
- ・ 調査期間：平成 27 年 10 月 6 日～平成 28 年 2 月 4 日(最終)：640 (97.7%)

※フォローアップの結果、調査及び回答期間が自治会の体制変更等の諸事情と重なり回答が困難又は応答が不通であった自治会につきましては、本調査では「無回答」として集計しましたので、ご了承いただきますようお願いいたします。

1. 調査の目的

本市内の空き家等の状況について、地域の実情に詳しい自治会に調査への協力をお願いし、各自治会内の空き家等の状況や各自治会が抱える空き家等の問題意識等を把握することを目的として、本調査を実施しました。

2. 調査の実施

(1) 調査依頼及び調査期間について

- ・調査依頼及び調査資料配布：平成 27 年 10 月 6 日から（各自治会長宛に適宜郵送）
 - ・調査期間：調査依頼日から平成 27 年 12 月 25 日（※）
- （※）調査資料の回答目途を設定し、調査済みの自治会から適宜回収しています。

◆[調査及び回収の流れ（自治会連合会理事会説明資料）](#) [1306KB pdf ファイル]

(2) 調査対象の自治会について

- ・平成 27 年 9 月 26 日時点の結成自治会（※）のうち、655 自治会を対象とします。
- （※）平成 27 年 9 月 26 日時点の結成自治会は、687 自治会あります。本調査では、国、県、市及び都市再生機構等のほか民間企業が所有又は管理する共同住宅及び寮等施設で、居住者又は使用者が結成している自治会又は休会中等、状況があらかじめ把握できた 32 自治会は、調査の対象から除きます。

地区（連合数 29）	桑名地区（21）	多度地区（5）	長島地区（3）
自治会数：687	563	22	102
対象外数：32	23	0	9
調査対象：655	540	22	93

(3) 調査の内容について

- ・本調査では、「年間を通して人が使用していない住宅（共同住宅の空室も含む）、店舗、工場等の建築物」を「空き家等」と定義し、以下の調査を実施しました。
- ・自治会で把握する空き家等の「件数、管理状況、状態、位置」についての調査。
- ・自治会が抱える空き家等問題の気になることを「自由意見欄」で記す意識調査。

◆[桑名市空き家等状況調査（調査資料及び記入例等）](#) [1097KB pdf ファイル]

(4) 調査の結果について

- ・本調査の結果は、空家等対策に取り組むための検討資料として活用していきます。

調査対象地区（655）	桑名地区（540）	多度地区（22）	長島地区（93）
調査回答数：640	527	22	91
空き家等数：2301	1833	154	314
自由意見数：163	138	2	23

◆[桑名市空き家等状況調査結果集計表（H28.2.4：集計値）](#) [756KB pdf ファイル]

3. 桑名市空き家等状況調査結果

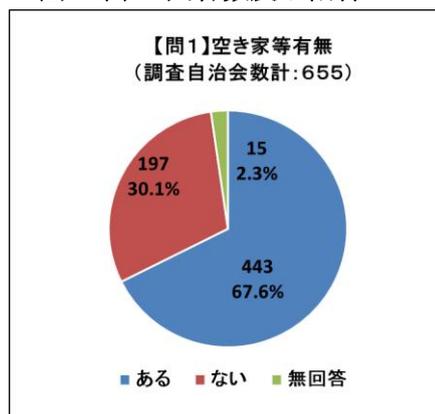
【問1】あなたの自治会に「空き家等」はありますか。

【問1】では、空き家等が「ある」又は「ない」のいずれかを選択して回答をいただきました。調査自治会 655 のうち「ある」が 443 (67.6%)、「ない」が 197 (30.1%)、「無回答」が 15 (2.3%) という結果です。結果は「表1、図1(1)及び図1(2)」に示します。

表1：回答数及び割合

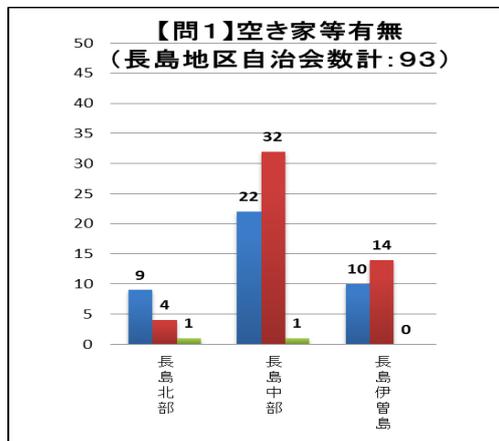
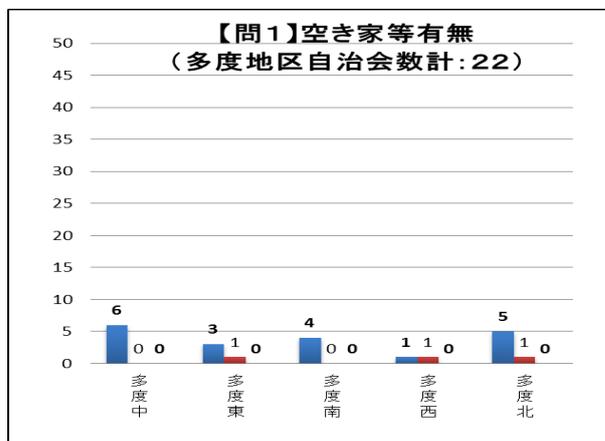
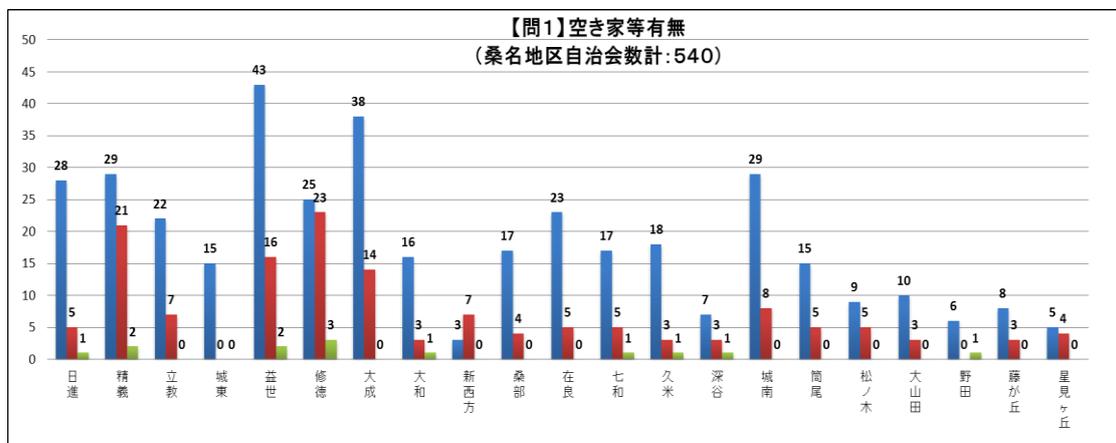
空き家等有無	回答数	割合
ある	443	67.6%
ない	197	30.1%
無回答	15	2.3%
調査自治会	655	100%

図1(1)：回答数及び割合



「図1(2)」は、桑名地区、多度地区、長島地区の各自治会を地区連合単位で集計した結果を示します。市内の全地区に空き家等が「ある」という結果です。

図1(2)：地区自治会別 (■ある、■ない、■無回答)



【問2】空き家等数、適正に管理されてい数、危険であるもの数について

【問2】は、問1で空き家等が「ある」と答えた自治会に対して、問2(1)は「空き家等数」を、(2)は「不適正管理数」を、(3)は「(2)の危険数」を回答いただきました。

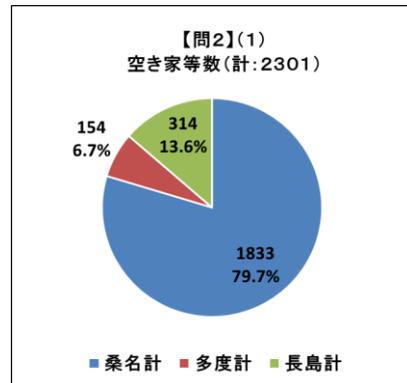
(1) 空き家等は何軒ありますか。

【問2】(1)では、空き家等の数が各自治会に **2301 軒**あり、各自治会に占める空き家等の数は、平均 **3 軒**以上の空き家等があるという結果です。各地区の空き家等の数は「表2、図2(1)及び図2(2)」に示します。

表2：空き家等地区内数及び平均数

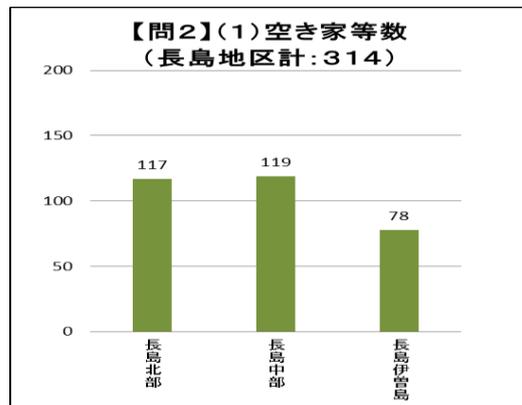
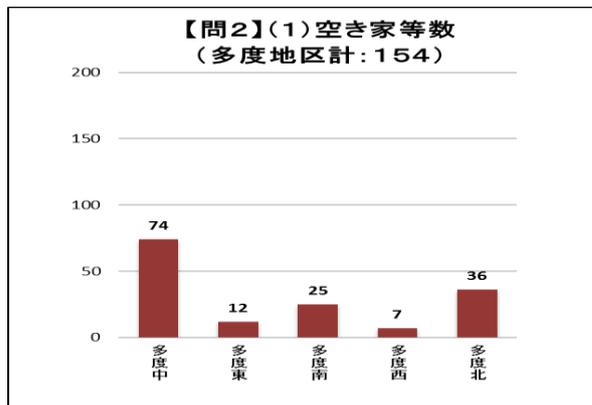
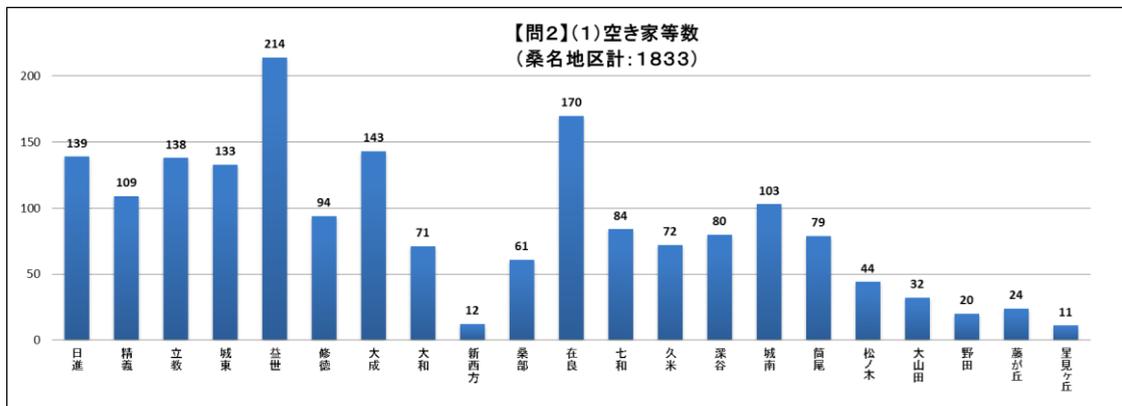
地 区 (自治会数)	空き家等数	平均数
桑名地区 (5 4 0)	1 8 3 3	3.4
多度地区 (2 2)	1 5 4	7.0
長島地区 (9 3)	3 1 4	3.4
地区合計 (6 5 5)	2 3 0 1	3.5

図2(1)：全体数及び地区割合



「図2(2)」は、桑名地区、多度地区、長島地区の各自治会を地区連合単位で集計した結果を示します。

図2(2)：各地区自治会別 (■桑名、■多度、■長島)



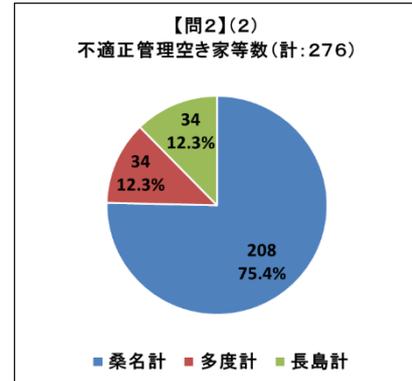
(2) 適正に管理されていないと見受けられる空き家等は何軒ありますか。

【問2】(2)では、問2(1)の地区全体の空き家等数 **2301軒**のうち、不適正管理な空き家等数(不適正管理数)が **276軒**あり、空き家等数に占める割合は **12.0%**という結果です。各地区の結果は「表3、図3(1)及び図3(2)」に示します。

表3：不適正管理空き家等地区内数及び割合

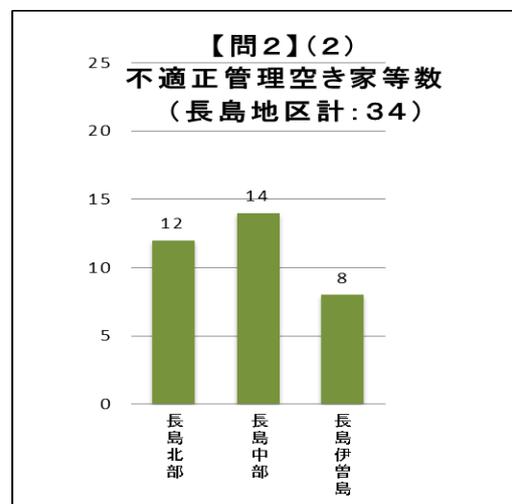
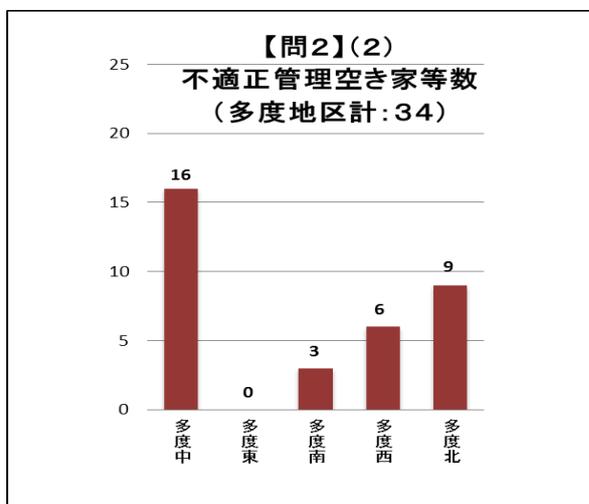
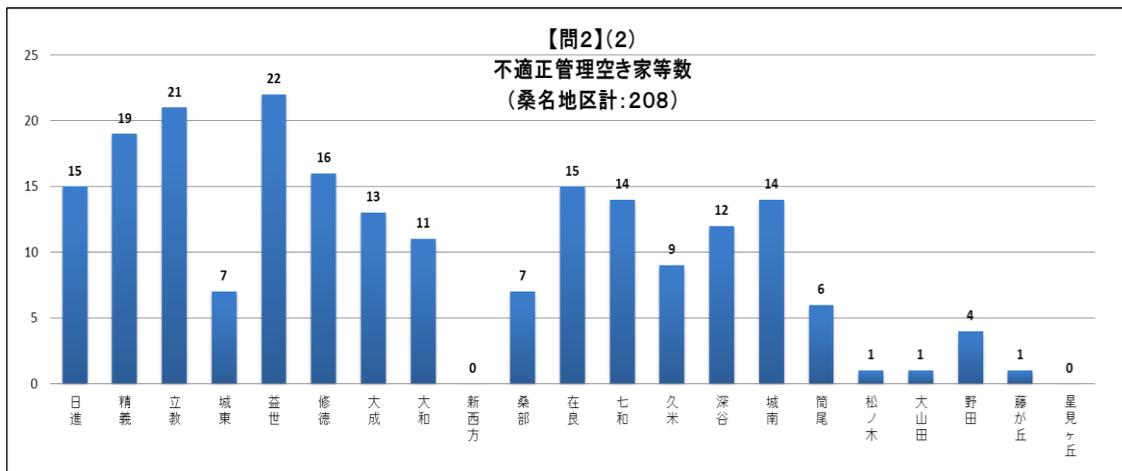
地区(空き家等数)	不適正管理数	割合
桑名地区(1833)	208	11.3%
多度地区(154)	34	22.1%
長島地区(314)	34	10.8%
地区合計(2301)	276	12.0%

図3(1)：全体数及び地区割合



「図3(2)」は、桑名地区、多度地区、長島地区の各自治会を地区連合単位で集計した結果を示します。

図3(2)：各地区自治会別(■桑名、■多度、■長島)



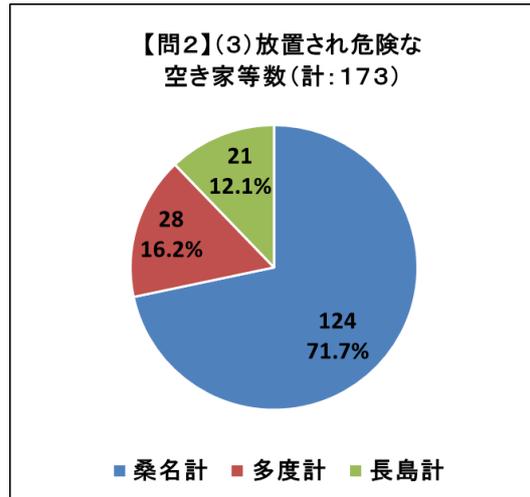
(3) このまま放置されると危険であると思われる空き家等は何軒ありますか。

【問2】(3)では、問2(2)の地区全体の不適正管理の空き家等数 276 軒のうち、危険な空き家等数が 173 軒あり、不適正管理の空き家等数に占める割合は 62.7%という結果です。また、問2(1)の地区全体の空き家等数 2301 軒に占める危険な空き家等数の割合では 7.5%という結果です。各地区の結果は「表4、図4(1)及び図4(2)」に示します。

表4：危険な空き家等区内数及び割合

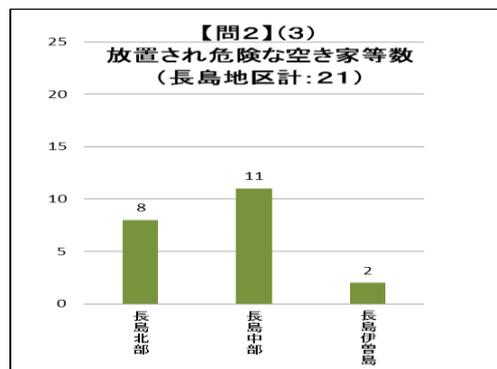
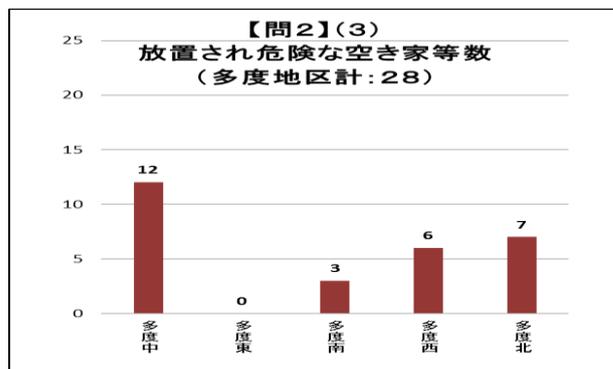
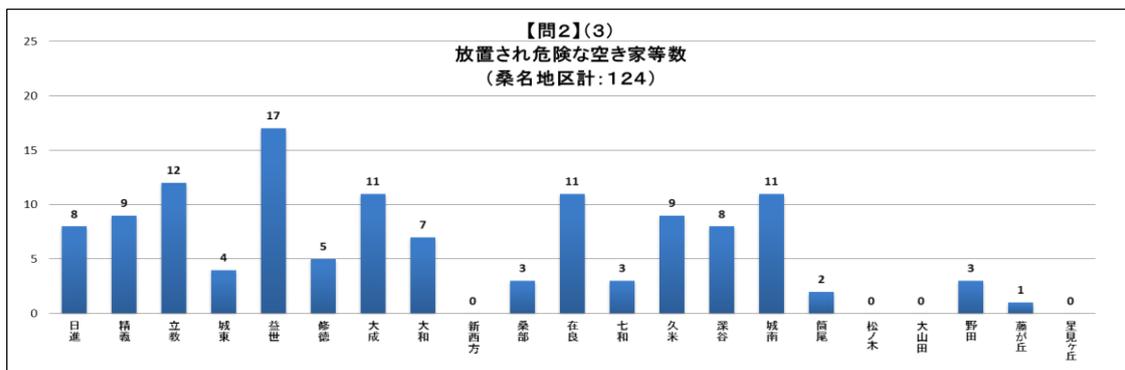
地区(不適正管理数)	危険数	割合
桑名地区(208)	124	59.6%
多度地区(34)	28	82.4%
長島地区(34)	21	61.7%
地区合計(276)	173	62.7%
地区(空き家等数)	危険数	割合
桑名地区(1833)	124	6.7%
多度地区(154)	28	18.2%
長島地区(314)	21	6.6%
地区合計(2301)	173	7.5%

図4(1)：全体数及び地区割合



「図4(2)」は、桑名地区、多度地区、長島地区の各自治会を地区連合単位で集計した結果を示します。

図4(2)：各地区自治会別 (■桑名、■多度、■長島)



【問3】 空き家等の管理状況についてお伺いします。(該当番号に○印を[複数可]記入。)

【問3】では、問1で空き家等が「ある」と答えた自治会に対して、「自治会で把握する空き家等の管理状況」を、次の「5つの選択肢」から複数の回答をいただきました。

- 1：所有者又は親類が管理している。
- 2：不動産業者などの管理者が管理している。
- 3：やむを得ず自治会で管理している。(敷地内の草刈り等)
- 4：放置されたままである。

■ 5：その他(記入欄(※))：選択肢1から4が複数ある場合の軒数や不明等を記入)

(※)は、複数の空き家等が1から4の選択肢で重複する場合に、選択肢5で数を記入いただきましたので、その数は選択肢1から4の数に集計しています。従って、選択肢5の回答数は「管理状況が不明」な場合の数を示します。

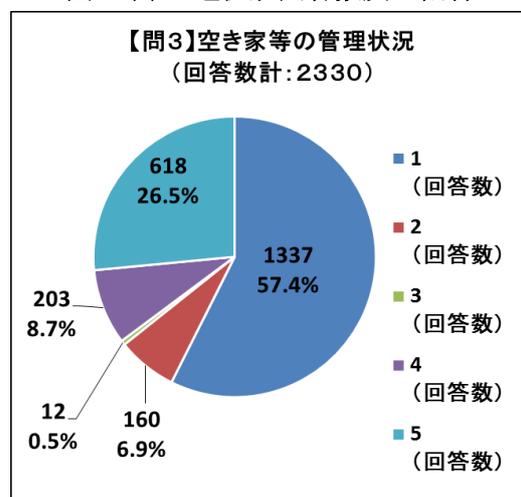
表5：選択枝ごとの地区内回答数及び割合

選択枝	■ 1	■ 2	■ 3	■ 4	■ 5 (※)
地 区	回答数	回答数	回答数	回答数	回答数
空き家等数：A	回答数/A	回答数/A	回答数/A	回答数/A	回答数/A
桑名地区	1 0 7 8	1 0 7	1 0	1 6 6	4 9 8
1 8 5 9	58.0%	5.8%	0.5%	8.9%	26.8%
多度地区	9 1	8	1	1 2	4 3
1 5 5	58.7%	5.2%	0.7%	7.7%	27.7%
長島地区	1 6 8	4 5	1	2 5	7 7
3 1 6	53.2%	14.2%	0.3%	7.9%	24.4%
地区合計	1 3 3 7	1 6 0	1 2	2 0 3	6 1 8
2 3 3 0	57.4%	6.9%	0.5%	8.7%	26.5%

上記表5における地区全体では、問2(1)の空き家等数が2301軒のうち、選択肢「1：所有者又は親類等が管理」している割合は57.4%、「2：不動産業者など管理」が6.9%、「3：自治会で管理」が0.5%、「4：放置されたまま」が8.7%を占めています。なお、選択肢「5：その他(管理状況が不明)」は26.5%を占める結果となりました。

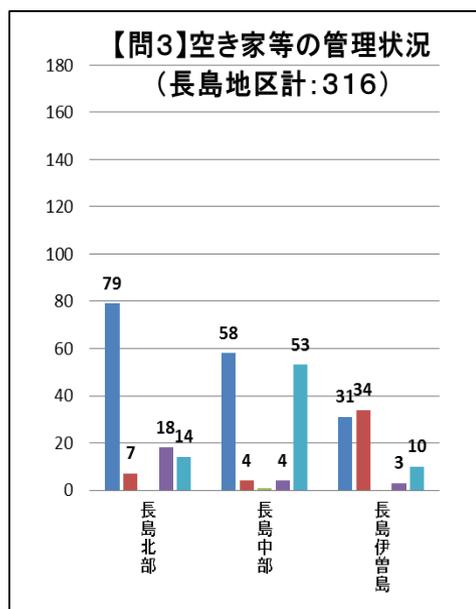
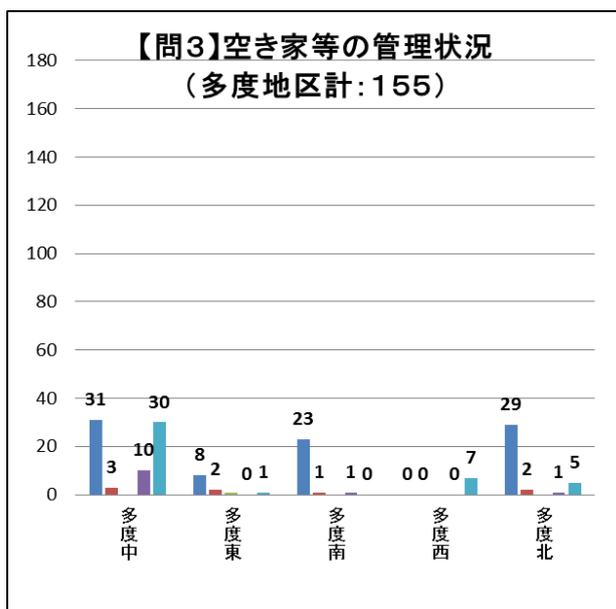
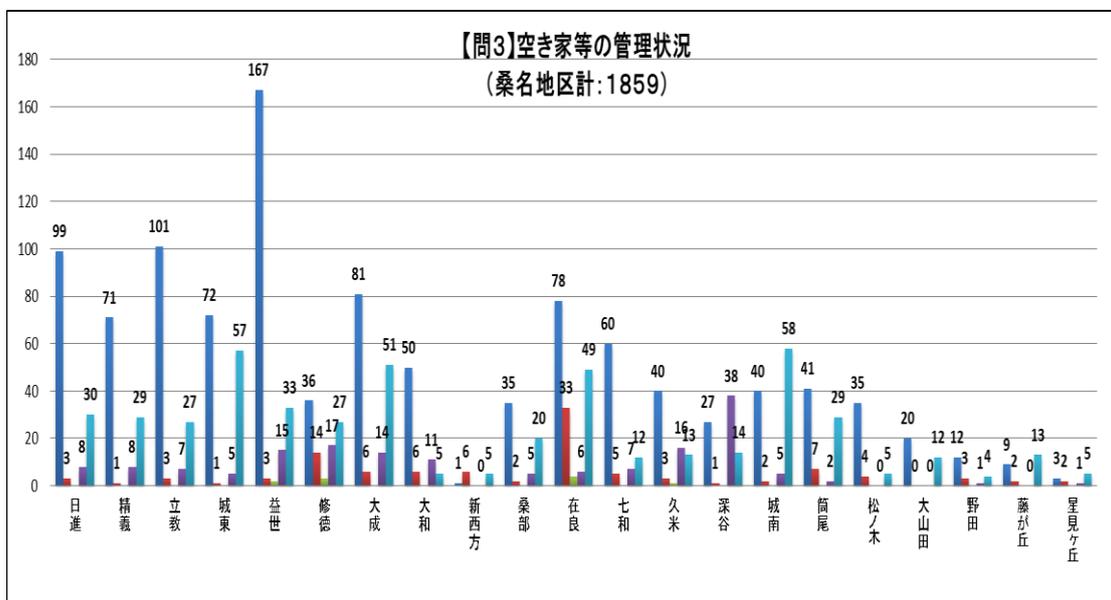
右記図5(1)は、本設問が複数の選択枝により回答を求めたため、回答数2330に対して各選択枝の回答数及び割合を示します。

図5(1)：選択枝回答数及び割合



下図5(2)は、桑名地区、多度地区、長島地区の各自治会を地区連合単位で集計した結果を示します。

図5(2)：各地区自治会別（選択肢：■1、■2、■3、■4、■5）



(選択肢：凡例)

- 1：所有者又は親類が管理している。
- 2：不動産業者などの管理者が管理している。
- 3：やむを得ず自治会で管理している。(敷地内の草刈り等)
- 4：放置されたままである。
- 5：その他(記入欄※)：選択肢1から4が複数ある場合の軒数や不明等を記入)

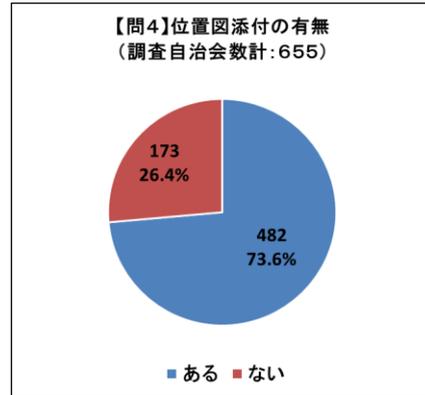
【問4】自治会の区域内の空き家等について分かる範囲で「別紙」にご記入ください。

【問4】では、調査自治会に対して、空き家等の有無にかかわらず自治会又は自治会内の班等の範囲がわかるように位置図の添付を求め、空き家等がある場合は、位置を明示していただきました。各地区の結果は「表6、図6(1)及び図6(2)」に示します。

表6：位置図の添付有無数

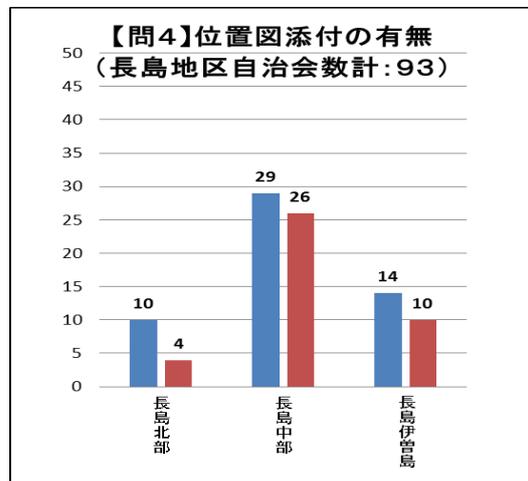
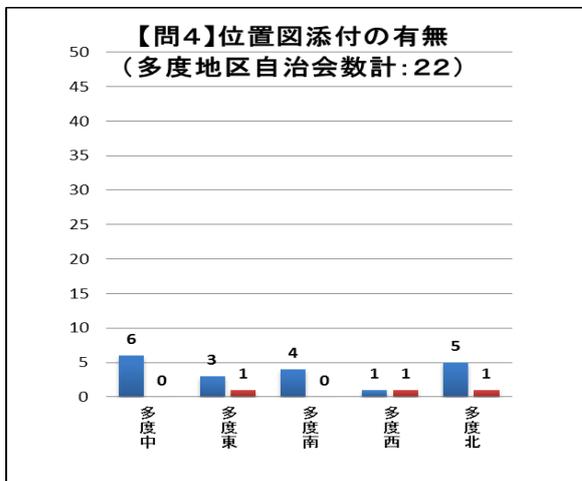
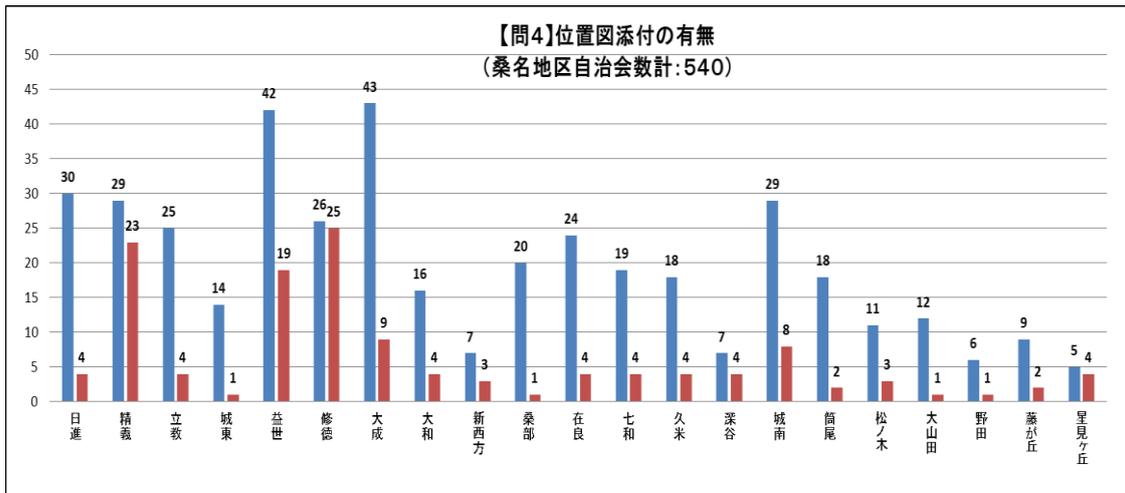
添付有無	自治会数	割合
ある	482	73.6%
ない	173	24.5%
合計	655	100%

図6(1)：添付有無数及び割合



地区全体で73.6%の自治会単位、班又は組の単位で位置図を添付いただきました。

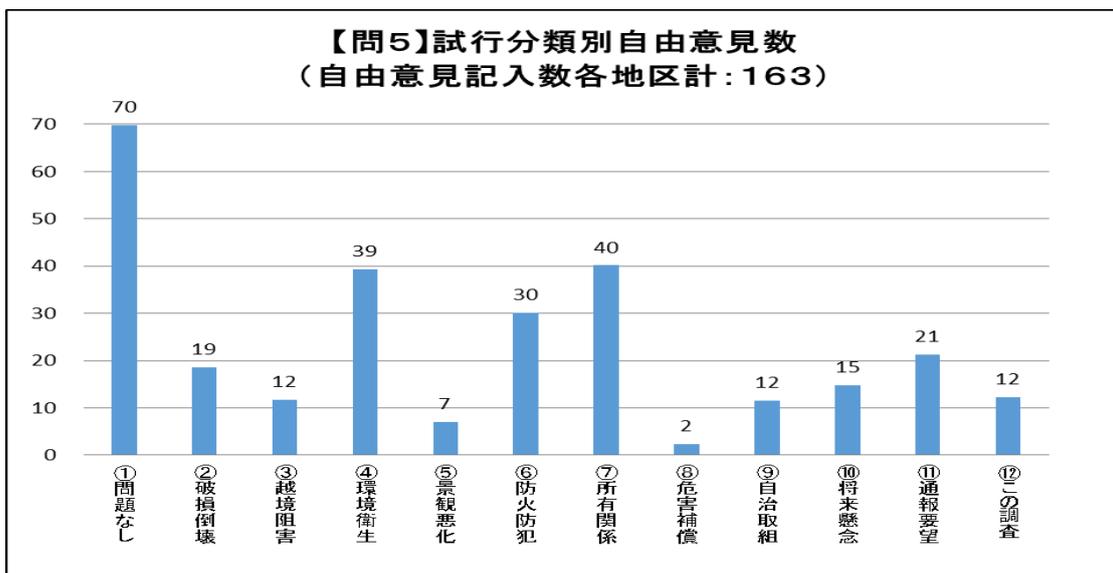
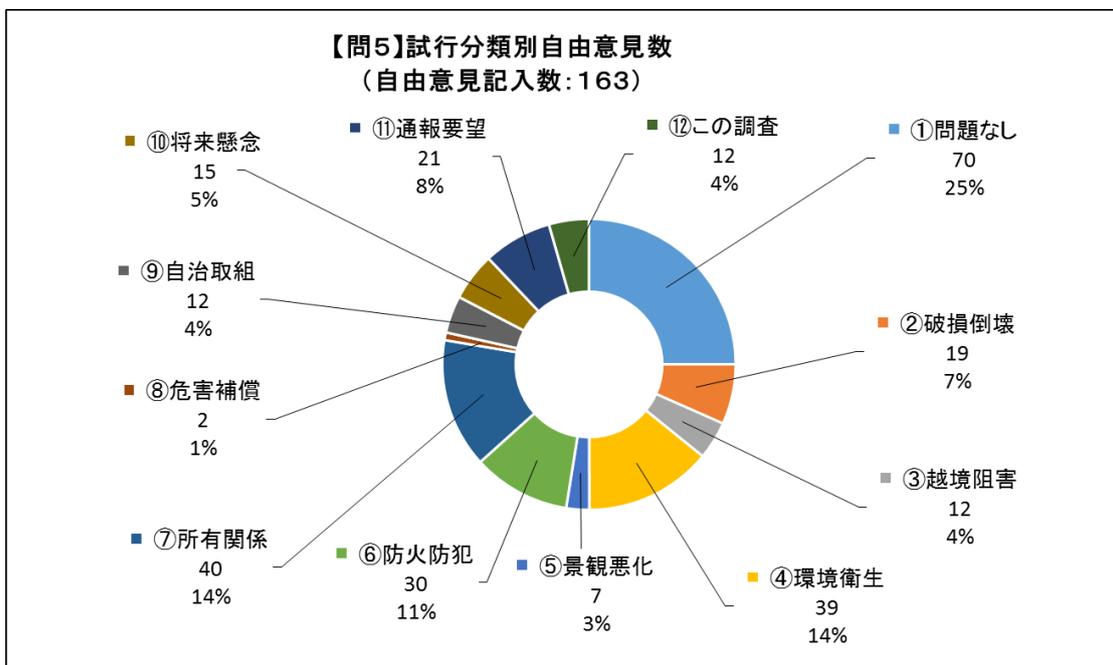
図6(2)：地区別集計

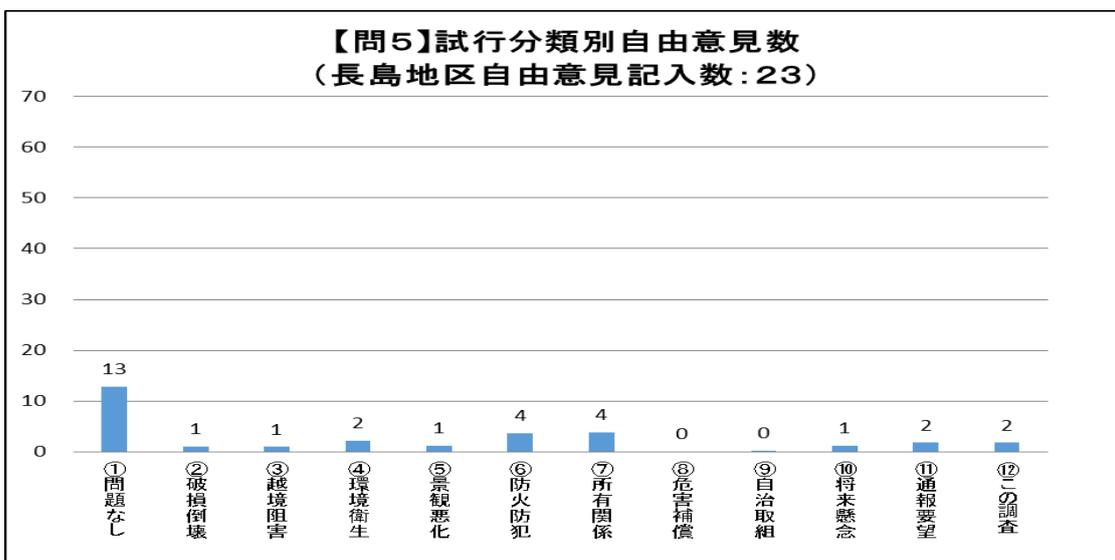
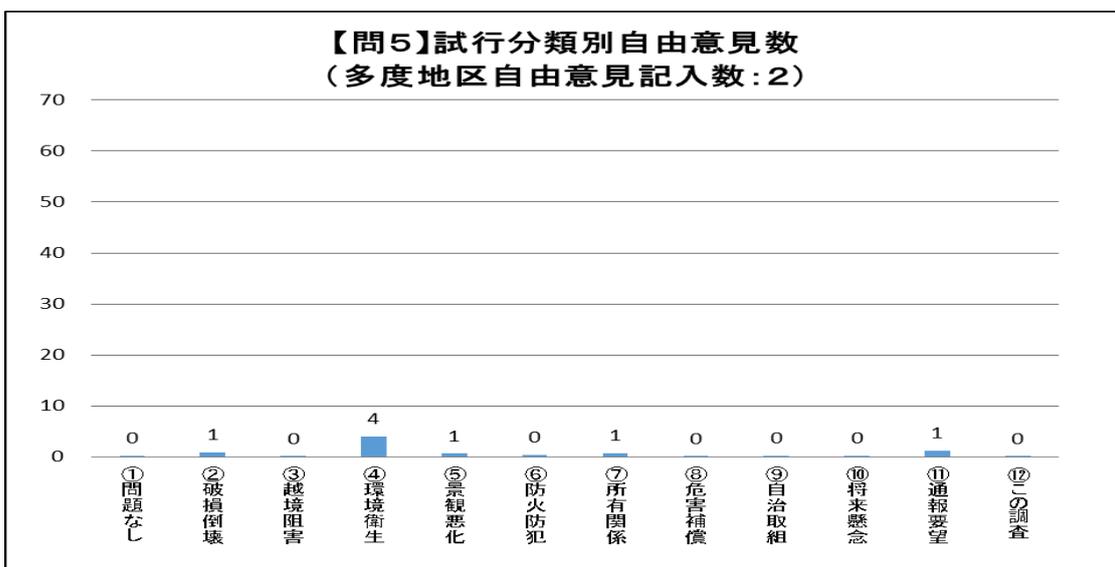
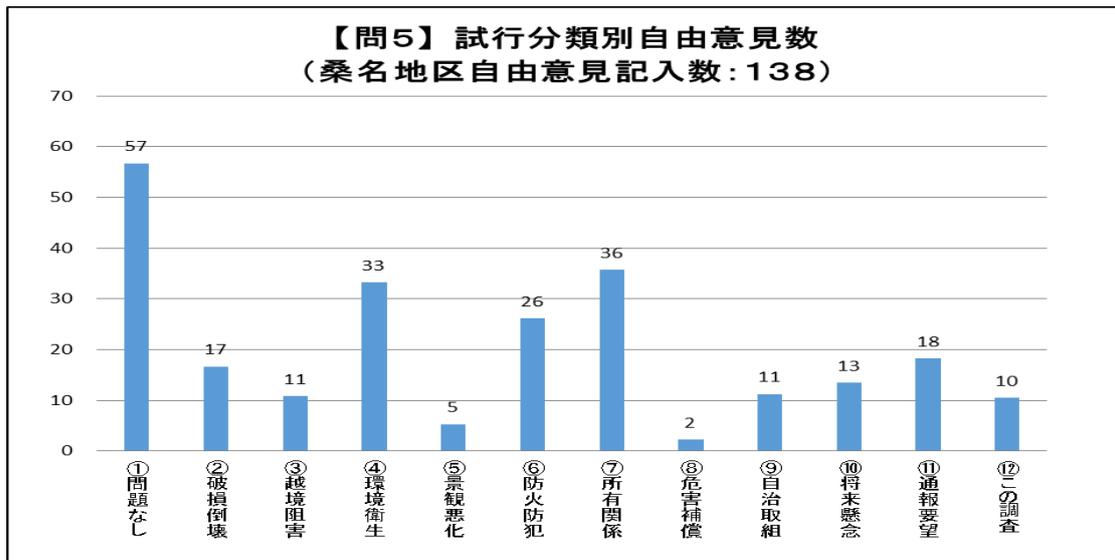


【問5】 空き家等の問題について気になることがあれば、ご自由にご記入ください。

【問5】では、163の自治会から、空き家等問題で「気になること」を自由に記入いただきました。各自治会が抱える空き家等の問題・意識や本調査に関すること等を含めて、ご記入いただいた「危険・不安・苦情・対応・現状等」の内容を試行的に12項目に分類した結果を「図7」に示します。なお、多い順番に列記しますと、「①問題なし」>「⑦所有者関係」>「④環境・衛生」>「⑥防火・防犯」>「⑪通報・要望」>「②破損・倒壊」>「⑩将来懸念」>「③越境・阻害」＝「⑨自治会の取組」＝「⑫この調査」>「⑤景観の悪化」>「⑧危害補償」という結果になりました。

図7：試行的に12項目に分類した自由意見数





桑名ブランドロゴマーク



本物力こそ桑名力

【 本調査に関する問い合わせ先 】

桑名市 都市整備部 建築開発課 (TEL: 0594-24-1295)

〒511-8601 : 桑名市中央町2丁目37番地 (市役所4階)

平成 年 月 日

所有者又は管理者（各位）

桑名市長（公印省略）

「空き家等所有者等への状況調査」について

日頃は、桑名市政にご理解とご協力をいただき、お礼申し上げます。

本市では、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されたことを受け、各自治会のご協力のもと平成 27 年 10 月から平成 28 年 1 月にかけて市内全域の「空き家等に関する状況調査（本紙裏面に概要を掲載）」を実施し、空き家等と思われる建築物が 2300 件を超えるという結果を得ました。

そこで、本市では市内の空き家等対策の推進の検討参考資料として活用することを目的に、上記調査結果より空き家等と思われる建築物または土地の所有者等の方に現状や利活用の意向などの状況調査を実施しています。

つきましては、平成〇〇年〇月〇〇日までに同封の調査用紙「空き家等所有者等への状況調査」にご記入いただき、返信用封筒に入れて、ご返送ください。

また、調査用紙に記載された空き家等の所在地にある建築物や土地の所有者等ではない場合は、あしからずご容赦くださいますようお願い申し上げます。

なお、お手数ですが回答用紙のご回答者の住所、氏名、連絡先を記載いただき、問 1 に回答のうえ、ご返信をお願いいたします。

誠に恐縮ではございますが、調査の趣旨をご理解のうえ、ご協力いただきますようお願い申し上げます。

【事務担当所管】

桑名市都市整備部建築開発課

（西尾・田中・塚本・長坂）

【TEL】 0594—24—1295

【FAX】 0594—24—3287

問 18：問 16 で「売却又は賃貸する予定はない」とした理由は次のどれですか。
(1つに○を)

1. 有効な活用方法がわからないため
2. 自己用の別荘、セカンドハウス、物置、トランクルーム等として利用しているため
3. 自己用に、建て替えやリフォームを予定しているため
4. 借地であり、土地を返還する予定のため
5. その他（記入欄：仏壇などがあるため）

問 19：空き家等をお持ちの方の現在のお住まいは、次のどれですか（「個人」のみ回答）。
(1つに○を)

1. 持家（一戸建て）
2. 持家（分譲マンション）
3. 民営の賃貸マンション
4. 公的賃貸住宅
5. その他（店舗併用住宅）

問 20：調査対象の空き家等以外に戸建て住宅・マンションなどを所有していますか（空き家等をお持ちの方の「個人」のみ回答）。（1つに○、選択肢 1 は☑及び（ ）に数を記入）

1. 所有している：☐ 自己用の戸建て（ ）戸・☑賃貸用の戸建て（3 ）戸
☐ 分譲マンション（ ）戸・☐賃貸マンション（ ）戸
2. 所有していない

● 最後に、空き家等の問題や有効利用などについて、ご自由に意見等をご記入ください。

・高齢者が増加している中で、空き家を活用して高齢者が生活できる施設等に有効利用できるのであれば、協力したい。

・老朽化により活用できるレベルの状態ではない。利活用よりも廃屋となりつつある空き家

に対して対策を考えてほしい。

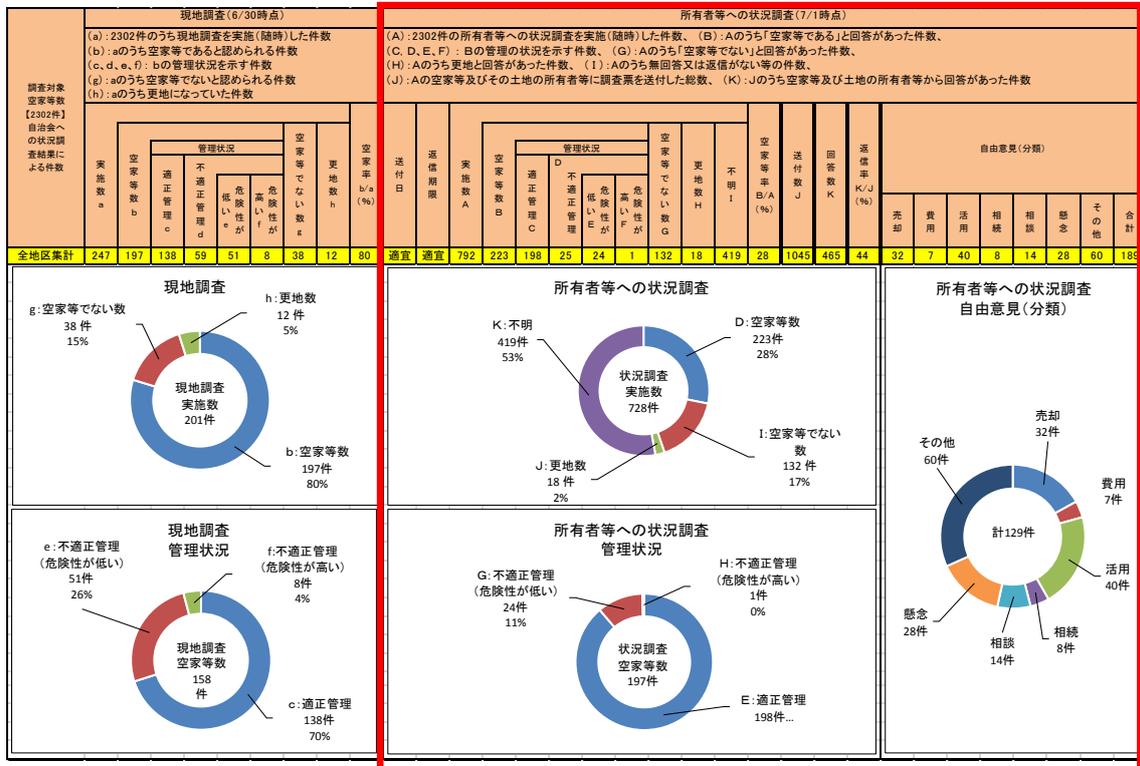
・空き家で心配しているのは、防災、防犯上の問題である。行政でパトロール活動等をしていただくと助かる。

・個人所有物であるため思い入れがある。他の事に活用されることを望んでいない。

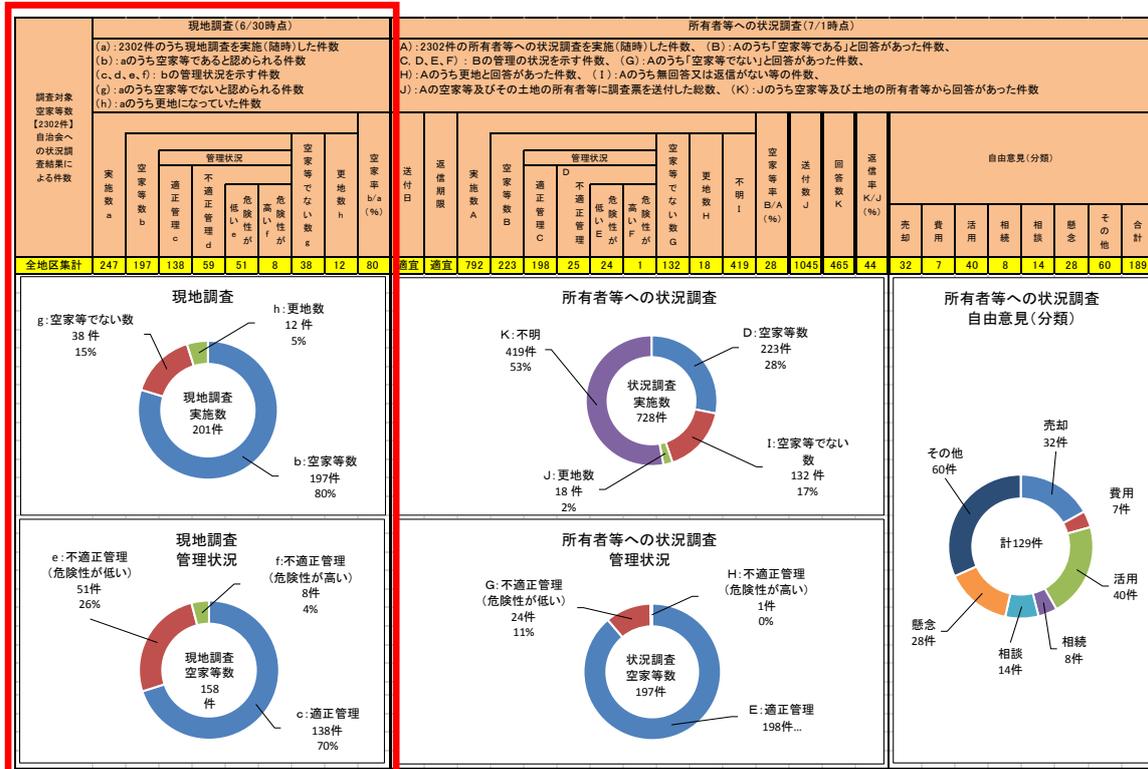
● 本調査にご協力をいただき、ありがとうございました。

【問い合わせ先】：桑名市都市整備部建築開発課
西尾・田中・塚本・長坂
(TEL) 0594-24-1295
(FAX) 0594-24-3287

◆桑名市空き家等所有者等状況調査（実施中）・・・・・・・・・・ [巻末資料④]



◆桑名市空き家等現地状況調査（実施中）・・・・・・・・・・ [巻末資料⑤]



◆桑名市空き家等現地状況調査（実施中）・・・・・・・・・・・・・・・・・・[巻末資料⑤]

外観目視調査票										
調査場所		地区名	地区	物件番号	—	自治会				
		桑名市								
現地確認	調査日				調査時間	時	分	頃		
	現地確認者	所属:				氏名:				
		所属:				氏名:				
		所属:				氏名:				
建築物の概要	用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅	<input type="checkbox"/> 長屋住宅	<input type="checkbox"/> 共同住宅	<input type="checkbox"/> 併用住宅	<input type="checkbox"/> 店舗				
		<input type="checkbox"/> その他	()							
	構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 鉄骨造	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造						
		<input type="checkbox"/> その他	()							
	階数	地上	階/地下	階						
	利用状況	<input type="checkbox"/> 居住中								
	<input type="checkbox"/> 空家									
	<input type="checkbox"/> その他	()								
エネルギーの使用状況	電気	<input type="checkbox"/> 開栓	<input type="checkbox"/> メーターが動いていない	<input type="checkbox"/> その他	()					
	ガス	<input type="checkbox"/> 開栓	<input type="checkbox"/> メーターが動いていない	<input type="checkbox"/> その他	()					
	水道	<input type="checkbox"/> 開栓	<input type="checkbox"/> メーターが動いていない	<input type="checkbox"/> その他	()					
危険な状況	建物	建物の破損等								
		屋根材・外壁の破損等								
		窓等の破損								
	附属	看板・門・塀の破損								
		擁壁の破損								
	衛生	石綿等の飛散								
		浄化槽の放置								
		臭気の発生								
	環境	立木の老朽・飛散								
		住みついた動物								
ゴミなどの散乱										
備考	判 定									
		適正に管理されていると思われる	適正に管理されていないと思われる	このまま放っておくと危険と思われる						
		A	B	C						
空家等外観写真										
撮影日	平成	年	月	日	撮影日	平成	年	月	日	

＜空き家等状況調査に関する検討事項＞

●状況調査に係る「人口世帯、連合自治会地区(行政地区)及び自治会数等」事前調査事項

	平成 20 年	平成 25 年	平成 27 年
住宅・土地統計住宅総数	55,140 (統計数値)	57,760 (統計数値)	⇒左記推定 58,810
桑名市人口統計の人口数	142,011 (4 月末日)	142,478 (4 月末日)	143,029 (9 月末日)
桑名市世帯統計の世帯数	53,076 (4 月末日)	55,497 (4 月末日)	56,978 (9 月末日)

(上記資料は、総務省「住宅・土地統計調査」、情報政策課「人口世帯統計」より転記)

●状況調査に係る「人口世帯、連合自治会地区(行政地区)及び自治会数等」事前調査事項

地区	各地区名 (行政地区)	統計人口 (H27. 9. 30)	統計世帯 (H27. 9. 30)	自治会数 (H27. 9. 26)	班等数 (H27. 5. 1)	加入世帯 (H27. 5. 1)
桑名	日進	5,940	2,603	37	228	2,266
	精義	4,582	2,020	52	197	2,031
	立教	3,651	1,623	30	161	1,432
	城東	2,110	947	15	95	831
	益世	7,585	3,273	65	311	2,956
	修徳	5,962	2,550	51	231	2,369
	大成	9,132	4,026	52	283	3,135
	大和 (※)	2,892	1,263	22	88	1,106
	新西方(※)	3,685	1,376	10	58	1,353
	桑部	5,154	1,981	22	126	1,694
	在良	8,338	3,489	28	221	2,854
	七和	6,866	2,794	26	164	2,212
	久米	6,994	2,636	27	153	2,114
	深谷	4,691	2,040	14	152	1,660
	城南	8,609	3,570	27	250	3,112
	筒尾	7,913	2,809	20	142	2,480
	松ノ木	4,118	1,488	15	108	1,352
	大山田	6,382	2,336	13	116	1,873
	野田	2,422	1,054	7	54	830
	藤が丘	3,173	1,100	11	85	1,035
星見ヶ丘	6,229	2,130	9	117	2,132	
計	21 (20)	116,428	47,108	563	3,340	40,827
多度	多度中	5,903	2,046	6	129	1,699
	多度東	1,260	420	4	29	338
	多度南	1,289	416	4	24	321
	多度西	870	294	2	17	233
	多度北	1,990	821	6	42	580
計	5 (5)	11,312	3,997	22	241	3,171
長島	長島北部(※)	2,936	1,035	15	56	896
	長島中部(※)	8,418	3,259	60	197	2,663
	長島伊曾島	3,935	1,579	27	70	1,016
計	3 (2)	15,289	5,873	102	323	4,575
全	29 (27)	143,029	56,978	687	3,904	48,573

(上記資料は、情報政策課「人口世帯統計」、市民協働課「自治会集計表」より転記)

(※) 印自治会の行政地区は、大和(大和+新西方)、長島(長島北部+長島中部)

<空き家等の状況調査の自治会への依頼について>

- ・本市の特徴は、市の統計人口世帯数（A）のうち自治会加入世帯数（B）が85%、未加入世帯数（C）は15%である。行政地区は、概ね連合自治会地区と重なるため、自治会に空き家等の状況調査をお願いし、把握することが可能な環境にあります。なお、各自治会が各行政地区内を包含するものでないため、調査結果から得られる空き家等数は基礎数値として考査し、本市の空き家等の状況把握に努めるものとする。
- ・「市人口世帯統計の人口数」：①=143,029人（②+③）
- ・「市人口世帯統計の世帯数」：A=56,978世帯（C+D）
- ・「市人口世帯統計から割り出す一世帯当りの人口数」：①÷A=B≒2.51024957人/世帯
- ・「市自治会結成数から把握する自治会加入世帯数」：C=48,573世帯
- ・「自治会加入世帯の人口数」：B×C=②≒121,930人
- ・「自治会未加入世帯数」：A-C=D≒8,405世帯
- ・「自治会未加入世帯の人口数」：B×D=③≒21,099人

<空き家等状況調査の実施について（別途：調査結果を参照）>

<調査結果を踏まえた空き家等数の推定値について>

- ・調査結果から得られた空き家等数（E）に、自治会未加入世帯を考慮した推定数（G）を加え、本市の空き家等数を推定します。
- ・「自治会の状況調査で得られた空き家等数」：E=2301軒（※）
（※：調査対象外及び無回答の自治会には、空き家等が無いものとします。）
- ・「自治会加入世帯人口当りの空き家等数の割合」：E÷②=F≒0.01887148363軒/人
- ・「自治会未加入世帯人口に占める空き家等推定数」：F×③=G≒398.169433109軒
- ・「Eに推定数G（小数点以下切上）を加える」：E（2301軒）+G（399軒）=2,700軒
∴本市には、概ね「2,700軒」の空き家等が存在するものと推定されます。

<総務省の平成20年と平成25年「住宅・土地統計調査」との比較について>

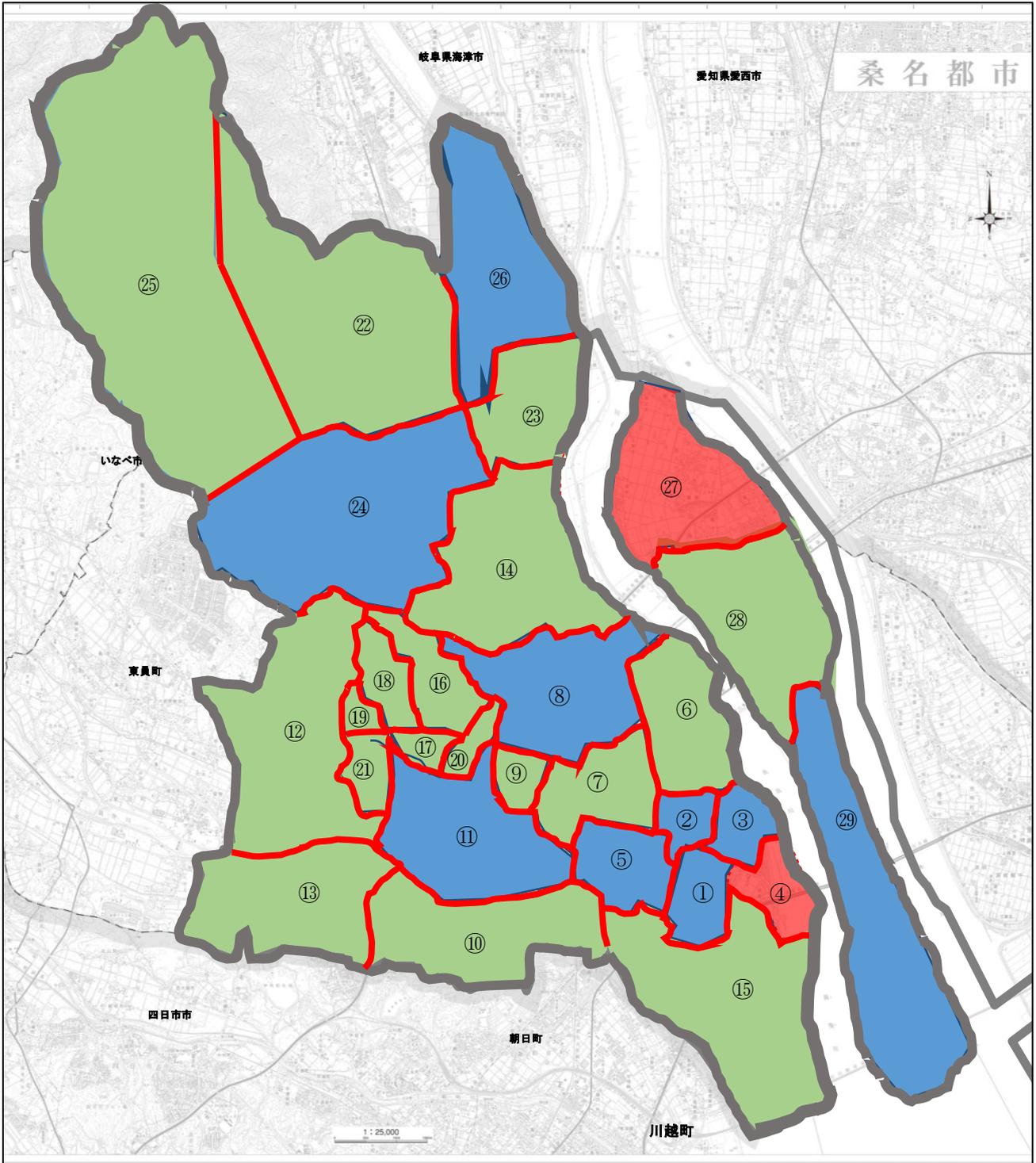
桑名市	住宅・土地統計調査における住宅			（※2）その他の住宅	
	住宅総数 (A)戸	空き家数 (B)戸	空き家率(※1) (C=B/A)%	空き家数 (D)戸	空き家率(※1) (E=D/A)%
平成25年	57,760	6,560	11.4	3,430	5.9
平成20年	55,140	5,510	10.0	2,770	5.0

（※1）空き家率：全住宅総数に占める空き家の割合

（※2）その他の住宅：空き家のうち、別荘等の二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅を除いた住宅

- ・本市の調査結果及び推定値を「住宅・土地統計調査」と単純比較することは難しいが、「その他の住宅の空き家数：3,430」を下回る結果となります。本市の調査結果では、「2,301（推定2,700）」の空き家等が存在するため、対策に取り組む必要があります。

空家等率地区別状況 (H27年推測)



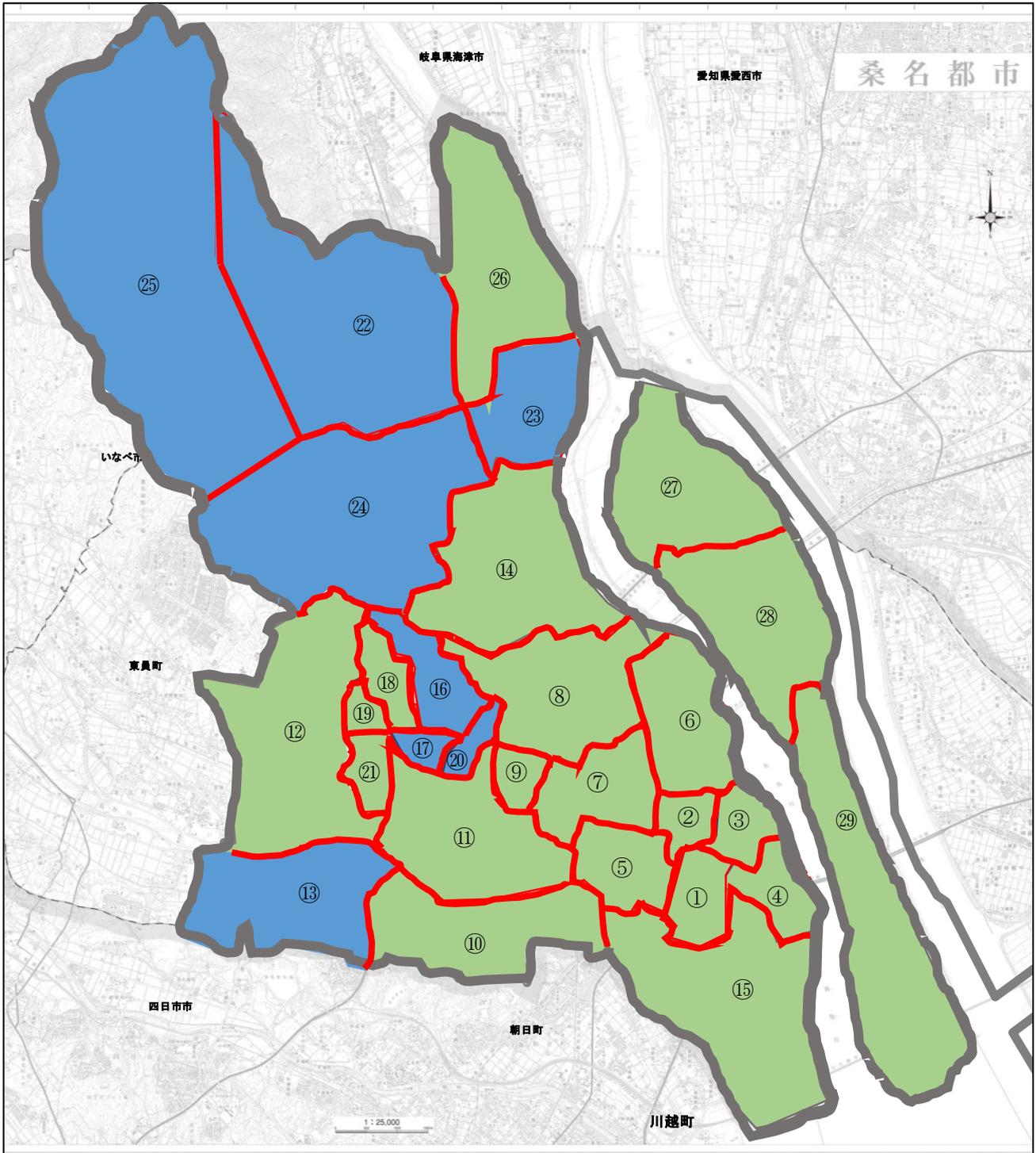
【凡例】

- = 空家等率 10%以上
- = 空家等率 5%以上 10%未満
- = 空家等率 5%未満

桑名市	地区連合 自治会数	自治会数		未加入 自治会 空家数 (推定)	空家等 の計 (A)	市統計 世帯数(B)	空家等 率 (A)/(B)	
		調査対象 自治会数	加入自治 会空家数					
桑名 地区	①：日進	37	34	139	21	160	2603	6.1%
	②：精義	52	52	110	0	110	2020	5.4%
	③：立教	30	29	138	18	156	1623	9.6%
	④：城東	15	15	133	19	152	947	16.0%
	⑤：益世	65	61	214	23	237	3273	7.2%
	⑥：修徳	51	51	94	7	101	2550	4.0%
	⑦：大成	52	52	143	41	184	4026	4.6%
	⑧：大和	22	20	71	10	81	1263	6.4%
	⑨：新西方	10	10	12	0	12	1376	0.9%
	⑩：桑部	22	21	61	10	71	1981	3.6%
	⑪：在良	28	28	170	38	208	3489	6.0%
	⑫：七和	26	23	84	22	106	2794	3.8%
	⑬：久米	27	22	72	18	90	2636	3.4%
	⑭：深谷	14	11	80	18	98	2040	4.8%
	⑮：城南	37	37	103	15	118	3570	3.3%
	⑯：筒尾	20	20	79	10	89	2809	3.2%
	⑰：松ノ木	15	14	44	4	48	1488	3.3%
	⑱：大山田	13	13	32	8	40	2336	1.7%
	⑲：野田	7	7	20	5	25	1054	2.4%
	⑳：藤が丘	11	11	24	2	26	1100	2.3%
	㉑：星見ヶ丘	9	9	11	0	11	2130	0.5%
多度 地区	㉒：多度中	6	6	74	15	89	2046	4.4%
	㉓：多度東	4	4	12	3	15	420	3.6%
	㉔：多度南	4	4	25	7	32	416	7.8%
	㉕：多度西	2	2	7	2	9	294	3.0%
	㉖：多度北	6	6	36	15	51	821	6.2%
長島 地区	㉗：長島北部	15	14	117	18	135	1035	13.1%
	㉘：長島中部	60	55	119	27	146	3259	4.5%
	㉙：長島伊曾島	27	24	78	43	121	1579	7.7%
合計	29	687	655	2302	399	2701	56978	4.7%

空家等率地区別状況

(H25年推測)



【凡例】

- = 空家等率 10%以上
- = 空家等率 5%以上 10%未満
- = 空家等率 5%未満

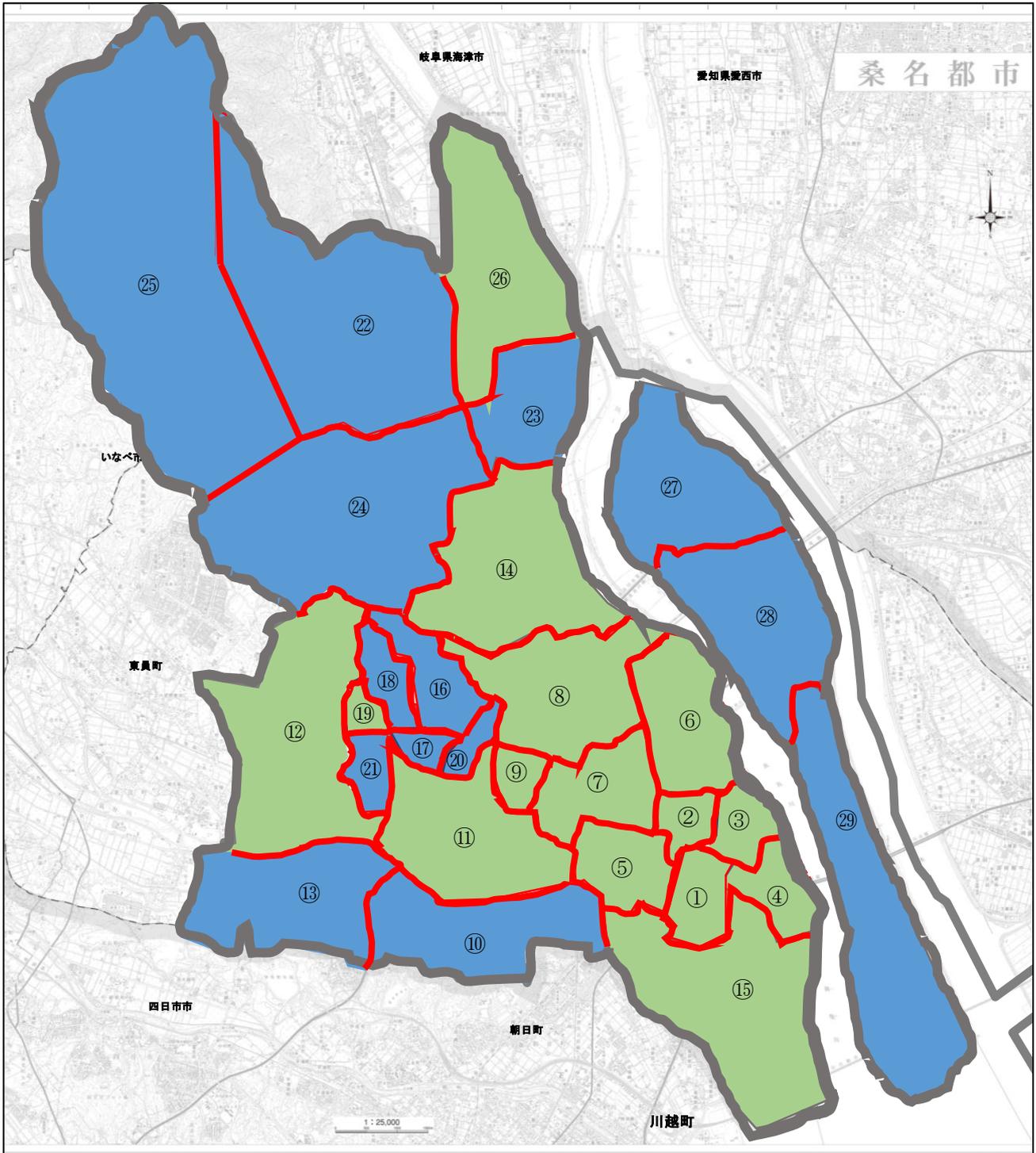
桑名市	地区連合 自治会数	(A)統計世帯 (H25年9月末日) 時点			(D)空家等数/世帯 (C)×0.0188 (※1)	(E)空家等 数推定値 (D)×(A)	(F)空家 等率 (E)/(A)
		(B) 人口	(C)人口/世帯 (B) / (A)				
桑名地区	①：日進	2556	6028	2.35	0.044	112	4.3%
	②：精義	2021	4691	2.32	0.043	86	4.2%
	③：立教	1643	3788	2.30	0.043	70	4.2%
	④：城東	446	968	2.17	0.040	17	3.8%
	⑤：益世	3262	7648	2.34	0.043	140	4.2%
	⑥：修徳	2523	5941	2.35	0.042	105	4.1%
	⑦：大成	3843	8962	1.55	0.029	111	2.8%
	⑧：大和	2605	6576	2.52	0.047	122	4.6%
	⑨：新西方	※2	※2	※2	※2	※2	※2
	⑩：桑部	1957	5247	2.68	0.050	97	4.9%
	⑪：在良	3459	8388	2.42	0.045	155	4.4%
	⑫：七和	2747	6869	2.50	0.047	129	4.6%
	⑬：久米	2570	7083	2.75	0.051	131	5.0%
	⑭：深谷	2012	4822	2.39	0.044	88	4.3%
	⑮：城南	3931	9708	2.46	0.046	180	4.5%
	⑯：筒尾	2583	7291	2.82	0.053	136	5.2%
	⑰：松ノ木	1432	4031	2.81	0.052	74	5.1%
	⑱：大山田	2183	5914	2.70	0.050	109	4.9%
	⑲：野田	1007	2425	2.40	0.045	45	4.4%
	⑳：藤が丘	1076	3185	2.96	0.055	59	5.4%
	㉑：星見ヶ丘	2134	6266	2.93	0.036	76	3.5%
多度地区	㉒：多度中	2018	5896	2.92	0.054	108	5.3%
	㉓：多度東	402	1238	3.07	0.057	22	5.4%
	㉔：多度南	403	1331	3.30	0.062	24	5.9%
	㉕：多度西	296	901	3.04	0.057	16	5.4%
	㉖：多度北	742	1939	2.61	0.049	36	4.8%
長島地区	㉗：長島北部	※2	※2	※2	※2	※2	※2
	㉘：長島中部	4270	11588	2.71	0.039	166	3.7%
	㉙：長島伊曾島	1526	3968	2.60	0.048	73	4.7%
計	29	55647	142692	2.56	0.048	2671	4.7%

※1：自治会加入世帯人口当たりの空家等数の割合（空き家等状況調査結果より算出）

※2：自治会の行政地区は、大和（大和+新西方）、長島（長島北部+長島中部）

空家等率地区別状況

(H20年推測)



【凡例】

- = 空家等率 10%以上
- = 空家等率 5%以上 10%未満
- = 空家等率 5%未満

桑名市	地区連合 自治会数	(A)統計世帯 (H20年9月末日) 時点		(C)人口/世帯 (B) / (A)	(D)空家等数/世帯 (C) × 0.0188 (※1)	(E)空家等 数推定値 (D) × (A)	(F)空家 等率 (E) / (A)
		(B) 人口	(C)人口/世帯 (B) / (A)				
桑名地区	①：日進	2432	5965	2.45	0.046	111	4.5%
	②：精義	2038	4967	2.43	0.045	91	4.4%
	③：立教	1635	4029	2.46	0.046	75	4.5%
	④：城東	476	1135	2.38	0.044	20	4.2%
	⑤：益世	3250	7964	2.45	0.046	149	4.5%
	⑥：修徳	2481	6003	2.41	0.045	111	4.4%
	⑦：大成	3758	8831	2.34	0.043	161	4.2%
	⑧：大和	2458	6138	2.49	0.046	113	4.5%
	⑨：新西方	※2	※2	※2	※2	※2	※2
	⑩：桑部	1862	5296	2.84	0.053	98	5.2%
	⑪：在良	3494	8891	2.54	0.047	164	4.6%
	⑫：七和	2661	6938	2.60	0.048	129	4.8%
	⑬：久米	2545	7223	2.83	0.053	134	5.2%
	⑭：深谷	2104	5286	2.51	0.047	98	4.6%
	⑮：城南	3722	9642	2.59	0.048	178	4.7%
	⑯：筒尾	2081	5874	2.82	0.053	110	5.2%
	⑰：松ノ木	1430	4282	2.99	0.056	80	5.5%
	⑱：大山田	1875	5136	2.73	0.051	95	5.0%
	⑲：野田	946	2425	2.56	0.048	45	4.7%
	⑳：藤が丘	1091	3421	3.13	0.058	64	5.8%
	㉑：星見ヶ丘	1958	5963	3.04	0.057	111	5.6%
多度地区	㉒：多度中	1778	5373	3.02	0.056	99	5.5%
	㉓：多度東	383	1311	3.42	0.064	24	6.2%
	㉔：多度南	398	1390	3.49	0.065	25	6.2%
	㉕：多度西	311	974	3.13	0.058	18	5.7%
	㉖：多度北	763	2096	2.74	0.051	38	4.9%
長島地区	㉗：長島北部	※2	※2	※2	※2	※2	※2
	㉘：長島中部	4066	11716	2.88	0.054	219	5.3%
	㉙：長島伊曾島	1381	4013	2.90	0.054	74	5.3%
計	29	53377	142282	2.66	0.050	2668	4.9%

※1：自治会加入世帯人口当たりの空家等数の割合（空き家等状況調査結果より算出）

※2：自治会の行政地区は、大和（大和+新西方）、長島（長島北部+長島中部）

桑名市の人口の将来展望から推測する空家等数 (桑名市人口ビジョンより引用)

年	2015年		2020年		2030年	
	(A)人口 (人)	(C)空家等数 (C)=(A)×(B)※1	(A)人口 (人)	(C)空家等数 (C)=(A)×(B)※1	(A)人口 (人)	(C)空家等数 (C)=(A)×(B)※1
①	139646	2625	137689	2588	131000	2462
②	141356	2657	140566	2642	134901	2536
③	141356	2657	141069	2652	138019	2594
年	2040年		2050年		2060年	
	(A)人口 (人)	(C)空家等数 (C)=(A)×(B)※1	(A)人口 (人)	(C)空家等数 (C)=(A)×(B)※1	(A)人口 (人)	(C)空家等数 (C)=(A)×(B)※1
①	122201	2297	111905	2103	99957	1879
②	127173	2390	117491	2208	108079	2031
③	134139	2521	129292	2430	123385	2319

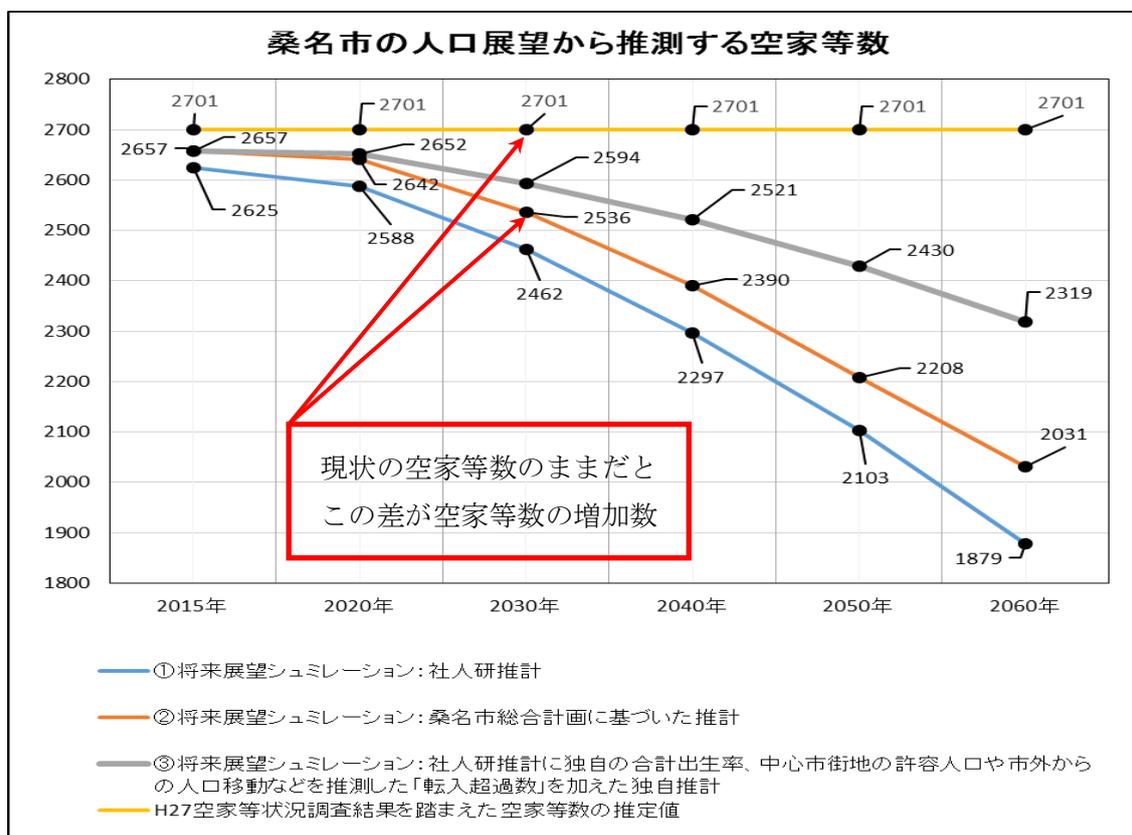
①将来展望シュミレーション：社人研推計

②将来展望シュミレーション：桑名市総合計画に基づいた推計

③将来展望シュミレーション：社人研推計に独自の合計出生率、中心市街地の許容人口や市

外からの人口移動などを推測した「転入超過数」を加えた独自推計

※1=0.0188 軒/人：自治会加入世帯人口当りの空家等数割合（H27 空家等状況調査より）



桑名ブランドロゴマーク



本物力こそ桑名力

【 本計画に関する問い合わせ先 】

桑名市 都市整備部 建築開発課 (TEL: 0594-24-1295)

〒511-8601 : 桑名市中央町2丁目37番地 (市役所4階)

桑名市空家等指導要綱（案）骨子

第1条（目的）

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第14項に基づく特定空家等の措置に関する指針（ガイドライン）の運用を関係所管が実施機関として共に使用する旨の目的を定めます。

第2条（意義）

空家等対策の推進に関する特別措置法による用語の意義である旨、用語の意義を定めます。

第3条（適用範囲等）

市内全域の空家等に適用する旨、適用範囲を定めます。

第4条（行政の関与の要否の判断）

適切な管理されていない空家等事態を把握した場合の行政の関与の要否の判断を定めます。

第5条（特定空家等に該当するか否かを判断する基準）

行政が関与すべき事案と判断した場合の特定空家等への該当の有無の判断基準を定めます。

第6条（立入調査に係る所有者等に対する事前の通知）

空家等と認められる場所に立入調査を実施する場合、所有者への通知等の手順を定めます。

第7条（立入調査に係る身分を示す調査員証の携帯と提示）

空家等に立ち入る際の証明書等について、立入調査者の身分を明らかにする旨を定めます。

第8条（関係所管への情報提供）

特定空家等に関する情報提供等について関係所管との連携方法を定めます。

第9条（特定空家等の所有者等への助言又は指導）

特定空家等に該当すると認められた場合の助言又は指導を行う通知方法等を定めます。

第10条（特定空家等の所有者等への措置等の内容の検討）

特定空家等の改善がされない場合、協議会に意見を聞く等方針を検討する旨を定めます。

第11条（特定空家等の所有者等への勧告の実施）

特定空家等が改善されない場合、勧告による告知の方法を定めます。

第12条（特定空家等の所有者等への命令に係る事前の通知）

勧告による措置を怠った場合、命令に係る事前通知の方法を定めます。

第13条（特定空家等の所有者等による公開による意見聴取の請求）

事前通知書の交付を受けた者に弁明等の機会を与える方法を定めます。

第14条（意見聴取に係る通知）

事前通知により意見聴取を行う場合の手続き方法を定めます。

第15条（特定空家等の所有者等への命令の実施）

意見聴取の手続きを経て措置命令を行う旨を定めます。

第16条（標識の設置）

措置命令を行った場合の標識設置や公告による公表方法を定めます。

第17条（義務者への戒告）

措置命令を履行しない場合に行う代執行に係る戒告の方法を定めます。

第18条（義務者への再戒告）

戒告による措置命令の履行がない場合の対応について定めます。

第19条（義務者への代執行令書の通知）

再戒告でも履行しない場合の代執行の手続きについて定めます。

第20条（執行責任者の証票の携帯及び提示）

代執行の執行責任者の身分を明らかにする旨を定めます。

第21条（代執行費用納付命令書）

代執行に要した費用の納付命令等方法を定めます。

第22条（略式代執行）

過失がなく措置を命ぜられる者を知ることができないときの代執行手続を定めます。

第23条（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必要な措置が講じた場合の対応方法を定めます。

別記様式：各条項に係る手続き等様式を定めます。

桑名市告示第 号

桑名市空家等指導要綱を次のように定める。

平成 年 月 日

桑名市長 伊藤 徳 宇

桑名市空家等指導要綱（案）

（目的）

第1条 この告示は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定められるもののほか、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（ガイドライン）に基づいて対応方針を定めることを目的とする。

（定義）

第2条 この告示において、使用する用語の定義は「法」、「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（ガイドライン）」及び行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「代執行法」という。）に使用する用語の例による。

（適用範囲等）

第3条 この告示は、市内全域における空家等に適用し、関係各所管で手続きをとることができる。

（行政の関与の要否の判断）

第4条 市長は、市内の「空き家等に関する状況調査」、「空家等所有者等への状況調査」や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事態を把握した場合、法第9条第1項に基づき当該空家等の状態や、その周辺的生活環境への悪影響の程度等を外観目視調査票（様式第1号）により調査し、行政の関与の要否を判断する。

（特定空家等に該当するか否かを判断する基準）

第5条 前条により、行政が関与すべき事案であると判断された場合、法第14条第1項に基づき措置を講ずるべきか、または、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置を講ずるべきか、特定空家等判定評価票（様式第2号）により、特定空家等に該当するか否かを判断する。ただし、総合評定3未満については、特定空家等に該当しない。

（立入調査に係る所有者等に対する事前の通知）

第6条 市長は、法第9条第3項に基づき空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者に対して桑名市空家等立入調査実施通知書（様式第3号）により通知する。

（立入調査に係る身分を示す立入調査員証の携帯と提示）

第7条 前条による通知後、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として桑名市立入調査員証（様式第4号）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これこれを提示する。

2 前項による立入調査員証を申請するときは、桑名市立入調査員証申請書（様式第5号）を市長に届け出をする。

3 第1項による立入調査員証は、他人に貸与し、または譲渡してはならない。

4 第1項による立入調査員証を紛失したときは、直ちに桑名市立入調査員証紛失届（様式第6号）を市長へ届け出する。

5 第1項による立入調査員証の再交付を行う場合は、桑名市立入調査員証再交付申請書（様式第7号）を市長へ届け出する。

6 職務を解かれたときは、桑名市立入調査員証返還届（様式第8号）に当該立入調査員証を添えて市長に返還する。

（関係各所管への情報提供）

第8条 特定空家等に対する措置に係る事務を円滑化するため、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係各所管に提供し共有する。

（特定空家等の所有者等への助言又は指導）

第9条 市長は、特定空家等判定評価票（様式第2号）により、特定空家等に該当すると認められた場合は、特定空家等の所有者等に対して特定空家等該当通知書（様式第9号）により通知する。

2 前項により、法第14条第1項に基づき助言又は指導を行う場合は、特定空家等の所有者等に対して指導書（様式第10号）により告知する。

(特定空家等の所有者等への措置等の内容の検討)

第10条 市長は、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、法第7条第1項に基づき桑名市空家等対策協議会要綱による協議会（以下「協議会」という。）を開催し、措置や施策に関して意見を聴くことができる。

(特定空家等への所有者等への勧告の実施)

第11条 市長は、法第14条第2項に基づき勧告を行う場合は、勧告書（様式第11号）により告知する。

2 前項による勧告の送達方法については、郵送の場合はより慎重期す観点から配達証明郵便又は配達かつ内容証明の郵便とする。

(特定空家等の所有者等への命令に係る事前の通知)

第12条 市長は、前条による勧告を受けた者が正当な理由がないにも関わらず、その勧告に係る措置をとらなかった場合においては、法第15条に基づき措置を命令する前に、あらかじめ当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、命令に係る事前の通知書（様式第12号）を交付する。なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

(特定空家等の所有者等による公開による意見聴取の請求)

第13条 前条により通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、法第15条第5項に基づき意見の聴取請求書（様式第13号）を提出することにより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。

(意見聴取に係る通知)

第14条 市長は、意見の聴取を行う場合においては、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、公開による意見の聴取実施通知書（様式第14号）により通知するとともに、これを公告（様式第15号）しなければならない。

(特定空家等の所有者等への命令の実施)

第15条 市長は、措置を命じようとする者又は代理人が、命令に係る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。）又は意見聴取を経てもなお、当該命令措置が不当でない認められた場合は、命令書（様式第16号）により当該措置を命令することができる。

2 前項による命令の送達方法については、勧告の送達方法に準ずるものとする。

(標識の設置)

第16条 市長は、前条に基づき命令をした場合は、法第14条第11項に基づき標識（様式第17号）の設置をするとともに、当該命令が出ている旨を公示（様式第18号）しなければならない。

(義務者への戒告)

第17条 市長は、代執行法に基づき代執行を行う場合には、あらかじめ戒告書（様式第19号）により義務者へ戒告する。

2 前項による命令の送達方法については、勧告の送達方法に準ずるものとする。

(義務者への再戒告)

第18条 市長は、前条の戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、直ちに代執行令書による通知の手続きに移らず、再戒告書（様式第20号）により義務者自らそれを履行する機会を与えなければならない。

(義務者への代執行令書の通知)

第19条 市長は、義務者が前条の再戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは代執行令書（様式第21号）をもって義務者へ通知する。

(執行責任者の証票の携帯及び提示)

第20条 市長は、代執行法に基づき執行責任者に対して執行責任者証（様式第22号）を交付し、執行責任者は、当該執行責任者証を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

(代執行費用納付命令書)

第21条 市長は、代執行法に基づき代執行に要した費用を代執行費用納付命令書（様式第23号）により義務者に納付を命じなければならない。

(略式代執行)

第22条 市長は法第14条第10項により代執行を行う場合、あらかじめ公告（様式第24号）の手続きを

経た上で代執行法の定めるところに従い行う。

(必要な措置が講じられた場合の対応)

第23条 必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、当該所有者等から特定空家等措置完了届出書(様式第25号)の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し特定空家等でなくなったことを示す。

附 則

この告示は、平成〇年〇月〇日(又は公布の日)から施行する。



別表第1（第4条関係）

外観目視調査票

調査場所		桑名市			物件番号			
受付情報	情報把握	日時	平成 年 月 日 時 分	把握方法	<input type="checkbox"/> 通報等 <input type="checkbox"/> 窓口相談 <input type="checkbox"/> パトロール等			
		通報者等	住所		電話番号			
	現地確認	日時	平成 年 月 日 時 分	確認方法	<input type="checkbox"/> 現地調査 <input type="checkbox"/> 写真等			
		現地確認者	所属	氏名				
		備考						
基本情報	所有者等	住所						
		氏名			電話番号			
		区分	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> 相続人 <input type="checkbox"/> 管財人 <input type="checkbox"/> 管理者 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> その他（ ）					
	敷地の概要	都市計画区域	<input type="checkbox"/> 都計内 <input type="checkbox"/> 都計外		区域区分	<input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 調整区域		
		用途地域			防火地域	<input type="checkbox"/> 防火 <input type="checkbox"/> 準防火 <input type="checkbox"/> 22条		
		敷地面積	m ²		工作物種類			
		前面道路	<input type="checkbox"/> 国道 <input type="checkbox"/> 県道 <input type="checkbox"/> 市道 <input type="checkbox"/> 無接道 <input type="checkbox"/> その他（ ）					
			幅員		42条道路	42条 項 号		
		備考						
	建物の概要	用途	<input type="checkbox"/> 専用住宅 <input type="checkbox"/> 長屋住宅 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他（ ）					
		構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他（ ）					
		建築年	年 月 日	建築面積	m ²	延べ面積	m ²	
		階数	階	確認申請				
		利用状況	<input type="checkbox"/> 居住中 <input type="checkbox"/> 空家（時期： ） <input type="checkbox"/> その他（ ）					
		エネルギーの使用状況	電気	<input type="checkbox"/> 開栓 <input type="checkbox"/> メーターが動いていない <input type="checkbox"/> その他（ ）				
ガス			<input type="checkbox"/> 開栓 <input type="checkbox"/> メーターが動いていない <input type="checkbox"/> その他（ ）					
水道	<input type="checkbox"/> 開栓 <input type="checkbox"/> メーターが動いていない <input type="checkbox"/> その他（ ）							
危険な状況	建物	建物の破損等						
		屋根材・外壁の損傷等						
		窓等の破損						
	附属	看板・門・塀の破損						
		擁壁の破損						
	衛生	石綿等の飛散						
		浄化槽の放置						
		臭気の発生						
	環境	立木の老朽・飛散						
住みつけた動物								
シロアリの発生								

別表第2（第5条関係）

特定空家等判定評価票

【そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態】であるか否かの基準						
建築物	区分	項目	内容	評点	最高点	
建築物が著しく保安上危険となる恐れがある	建築物が倒壊等する恐れがある	建築物の著しい傾斜	基礎に不同沈下がある	2		
			柱の傾斜	傾斜が 1/120		1
				傾斜が 1/120 を超え 1/60 未満		2
				傾斜が 1/60 以上で 1/20 未満		3
				傾斜が 1/20 以上		4
		建築物の構造上主要な部分の損傷等	基礎の破損・変形等	一部に破損、変形等あり。又は兆候あり	1	
				複数の箇所に破損、変形等あり	2	
				礎石・基礎が破断している	3	
			土台の破損・変形等	一部に破損、変形等あり。又は兆候あり	1	
				複数の箇所に破損、変形等あり	2	
				土台が破断している	3	
			基礎と土台のずれ	一部にずれ等あり	1	
				複数の礎石にずれあり	2	
				全体的にずれあり	3	
	基礎耐力上主要な部分が玉石である			2		
	柱・梁等に破損変形等	柱と梁のずれ	一部に破損、変形等あり。又は兆候あり	2		
			複数の箇所に破損、変形等あり	3		
			過半以上に破損、変形等あり	4		
		基礎耐力上主要な部分が玉石である				2
	屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれがある	屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根の変形等	崩落の兆候あり	2	
				一部（1/4 未満）に崩落あり	3	
				1/4 以上に崩落あり	4	
		屋根ふき材の剥離等	軒の裏板、垂木の腐朽等	1/10 未満の範囲に脱落、剥離、ずれあり	1	
				一部（1/10 以上 1/2 未満）に脱落等あり	2	
				1/2 以上に脱落等あり	3	
		軒のたれ下がり	雨樋のたれ下がり	腐食、又は腐朽の兆候あり	1	
				一部（1/4 未満）に崩落あり	2	
ほぼすべてにわたり崩落している				3		
軒のたれ下がり		雨樋のたれ下がり	一部が垂れ下がっている	1		
			概ね全体が垂れ下がっている	2		
			ほぼすべてにわたり崩落している	3		
軒のたれ下がり		雨樋のたれ下がり	一部が垂れ下がっている	1		
			概ね全体が垂れ下がっている	2		
	ほぼすべてにわたり崩落している		3			

建築物が著しく保 安上危険 となる恐 れがある	屋根、外 壁等が 脱落、飛 散する おそれ がある	外壁	壁体を 貫通す る穴	穴を貫通する兆候あり	1		
				一部に穴があり	2		
				1/4以上に穴があり	3		
			外壁仕 上材料 の破損 変形等	1/10未満に破損、変形（脱落等）あり	1		
				一部に脱落等あり	2		
				1/2以上に脱落等あり	3		
		外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮き					2
		戸、窓 等	複数に破損、変形等の兆候あり		1		
			複数に破損、変形等あり		2		
			過半に破損、変形、脱落あり		2		
		看板、給 湯設備、 屋上水 槽等	看板仕 上材料 の剥落	看板の仕上材料の剥落	1		
				看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒	2		
	看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落			3			
	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食			3			
	建築 物に付 属する 工作 物	大規模な工作物の破損、変形等		1			
		大規模な工作物の一部に破損、変形等		2			
		小規模な工作物の破損、変形等		2			
		大規模な工作物の概ね過半（約1/2以上）の破損、変形等		3			
	屋外階 段又は バルコ ニー	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落		2			
		屋外階段、バルコニーの傾斜		3			
	門又は 塀等	ひび割れ、破損、変形等の兆候		1			
一部（約1/2未満）に傾斜、崩落、腐朽等		2					
概ね過半（約1/2以上）に傾斜、崩落、腐朽等		3					
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		2				
	水抜き穴の詰まりが生じている		2				
	ひび割れが発生している		3				
【そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態】であるか否かの基準							
建築物又は設備等の破損が原因 による状態	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態にある			4			
	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			2			
	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			
ご等の放置、不法投棄が原因に よる状態	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			2			
	ごみ等の放置、不法投棄による、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている			3			
【適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態】であるか否かの基準							

周囲の景観と著しく不調和な状態	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		3		
	多数の窓ガラスが割れたまま放置		3		
	看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置		4		
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂		3		
	敷地内のごみ等が散乱、山積みしたまま放置		4		
【その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態】であるか否かの基準					
立木が原因による状態	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている		3		
	立木の枝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		3		
	雑草または立木が敷地の全体にわたって繁茂している		3		
空家等に住みついた動物等が原因による状態	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		2		
	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		3		
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		3		
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		3		
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民に悪影響を及ぼすおそれがある		3		
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民に悪影響を及ぼすおそれがある		4		
建築物等の不適切な管理等が原因による状態	門扉等が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定多数の者が容易に侵入できる状態	開口部の開放、脱落の状態（防犯面）	戸、窓等（0.3㎡未満の大きさ）が常時開放されている又は脱落している	2	
			面積が概ね0.3㎡以上の大きさの戸、窓等が常時開放されている又は脱落している	3	
			面積が概ね0.9㎡以上の大きさの戸、窓等が常時開放されている又は脱落している	4	
	外壁の亀裂等の状態（防犯面）	穴、亀裂等（面積が0.3㎡未満の大きさ）がある	2		
		面積が概ね0.3㎡以上の大きさの穴、亀裂等がある	3		
		面積が概ね0.9㎡以上の大きさの穴、亀裂等がある	4		
	塀、柵等の穴、亀裂等（防犯面）	穴、亀裂等（面積が0.3㎡未満の大きさ）がある	2		
		面積が概ね0.3㎡以上の大きさの穴、亀裂等がある	3		
		面積が概ね0.9㎡以上の大きさの穴、亀裂等がある	4		
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家等から落雪が発生し、歩行者の通行を妨げている		4		
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している		4		
調査の結果	評点合計	④が1以上 ④が無く③が8以上 ④が無く②が12以下 ④③が無く②が16以下	損傷度：A ひどく損傷 損傷度：B かなり損傷 損傷度：C 少し損傷 損傷度：D やや損傷	損傷度	

平成 年 月 日

様

桑名市長 伊 藤 徳 宇

桑名市空家等指導要綱第6条の規定に基づき、下記のとおり空家等の立入調査を実施しますので通知します。

記

- 1 立入調査の対象となる空家等
- 2 立入調査の日時 平成 年 月 日（ ） 午前・午後 時～
- 3 立入調査の趣旨及び内容

（表面）

桑名市立入調査員証

第 号

所属：
職名：
氏名：
生年月日：平成 年 月 日

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する者である権限を有することを証明する。

平成 年 月 日発行（平成 年 月 日まで有効）

桑名市長 伊藤 徳 宇

（裏面）

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14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市長村長は、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、これを掲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。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

氏名

生年月日 平成 年 月 日

(宛先)

桑名市長

所属
職名
氏名
(職員番号) 印

桑名市空家等指導要綱第7条の規定に基づき、桑名市立入調査員証について、次のとおり申請します。

申請日	平成 年 月 日
理由等	

(宛先)

桑名市長

所属
職名
氏名
(職員番号) 印

桑名市空家等指導要綱第7条の規定に基づき、桑名市立入調査員証紛失について、次のとおり届け出ます。

理由等	<input type="checkbox"/> 紛失	状況
	<input type="checkbox"/> 毀損	
	<input type="checkbox"/> 汚損	
	<input type="checkbox"/> 氏名変更	変更前の氏名 ()
交付番号		

(宛先)

桑名市長

所属
職名
氏名
(職員番号) 印

桑名市空家等指導要綱第7条の規定に基づき、桑名市立入調査員証再交付について、次のとおり申請します。

申請日	平成 年 月 日
理由等	

(宛先)

桑名市長

所属
職名
氏名
(職員番号) 印

桑名市空家等指導要綱第7条の規定に基づき、桑名市立入調査員証返還について、次のとおり届け出ます。

申請日	平成 年 月 日
交付番号	第 号
交付日	平成 年 月 日
再交付日	平成 年 月 日
理由	

平成 年 月 日

様

桑名市長 伊 藤 徳 宇

貴殿（所有者、占有者、相続人、相続放棄者、財産管理人、その他の空家等を管理すべき者を含む）が所有する又は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項の特定空家等に該当すると認められますので、その旨を通知します。

空家等の状態が改善されない場合は、法第14条第1項の助言又は指導を行うこととなります。

なお、所有者等については、法第10条の規定に基づき市で調査いたしましたが、貴殿（複数の方が所有者等となる場合があります。）が所有又は管理していない場合は、下記までにご連絡いただくとともに、その旨を証する書類の写しをご提出ください。連絡及び書類の写しの提出がない場合は、貴殿（複数の方が所有者等となる場合があります。）を所有者とし、助言又は指導等を行います。

また、空家等の状態が下記の内容と異なる場合又は既に何らかの措置をされている場合は、下記まで連絡してください。

記

- 1 空家等の所在地：
- 2 所有者等の氏名：
- 3 所有者等の住所：
- 4 空家等の状態（特定空家等と認められない理由）
- 5 所有者等と判断した理由
- 6 指導又は助言の責任者：
連絡先：

平成 年 月 日

様

桑名市長 伊 藤 徳 宇

貴殿（所有者、占有者、相続人、相続放棄者、財産管理人、その他の空家等を管理すべき者を含む）が所有する又は管理する空家等について、桑名市空家等指導要綱第9条の規定により、下記のとおり指導します。

記

- 1 空家等の所在地：
- 2 指導の内容
- 3 指導の理由
- 4 履行期限：平成 年 月 日
- 5 指導の責任者：

備考

- 1 改善措置に着手したとき、または改善措置が完了したときは、遅滞なく連絡してください。
- 2 指導後、改善されないと認められるときは、市長は勧告を行う可能性がありますので、ご了承ください。
- 3 市長が勧告した場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されますので、ご了承ください。

平成 年 月 日

様

桑名市長 伊 藤 徳 宇

貴殿の所有する下記空家等は、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、貴殿に対して対策を講じるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。については、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勧告します

記

1 対象となる特定空家等

所在地：

用途：

所有者の住所及び氏名：

2 勧告に係る指導の内容

3 勧告に至った事由：

4 勧告の責任者

連絡先：

5 措置の期限：平成 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に示す者まで報告すること。

2 上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第14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何法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、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。

様

桑名市長 伊藤 徳 宇

貴殿が所有する下記空家等は、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、平成 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14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、貴殿は、法第14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、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 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
宛先：
送付先住所：
連絡先：
- 5 意見書の提出期限：平成 年 月 日

備考

- 1 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告すること。

（宛先）

桑名市長

請求者 住所

氏名

（法人にあつては、所在地、名称及び代表者の氏名）

電話（ ）

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 14 条第 5 項の規定に基づき、平成 年 月 日付け第 号により通知を受けた件に関し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を請求します。

様

桑名市長 伊 藤 徳 宇

桑名市空家等指導要綱第14条の規定に基づき公開による意見の聴取を実施するため通知します。

空家等の所在地	桑名市
期日	平成 年 月 日
場所	
命じようとする措置	

■備考

1 意見の聴取に代理人が出席する場合には、代理人資格証明書及び委任状を意見の聴取の前日までに提出してください。

公告

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項の特定空家等の所有者に第14条第3項の規定に基づき必要な措置をとることを、平成 年 月 日 付け第 号により命じたので、法第14条第7項の規定により、次のとおり公告する。

平成 年 月 日

桑名市長 伊 藤 徳 宇

1 対象となる特定空家等

所在地：

用途：

所有者の住所及び氏名：

2 命じた措置の内容

平成 年 月 日

様

桑名市長 伊藤 徳 宇

貴殿が所有する下記空家等は、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、平成 年 月 日付け第 号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨を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、当該通知にしました意見書等の提出期限までの意見書等の提出がなされませんでした。

については、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：

連絡先：

5 措置の期限：平成 年 月 日

備考

- 1 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告すること。
- 2 本命令に違反した場合は、法第16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14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きに移行することがあります。

教示

1 この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、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か月以内に市長に対し審査請求することができます。

下記特定空家等の所有者等は、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14条第3項の規定に基づき措置をとることを、平成 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：

連絡先：

5 措置の期限：平成 年 月 日

公示

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項の特定空家等の所有者に第14条第3項の規定に基づき必要な措置をとることを、平成 年 月 日 付け第 号により命じたので、法第14条第11項の規定により、次のとおり公示する。

平成 年 月 日

桑名市長 伊 藤 徳 宇

- 1 対象となる特定空家等
所在地：
用途：
所有者の住所及び氏名：
- 2 命じた措置の内容
- 3 意見を聴取する者の住所及び氏名

平成 年 月 日

様

桑名市長 伊 藤 徳 宇

貴殿に対し平成 年 月 日付け第 号により貴殿の所有する下記特定空家等について、下記の措置を行うよう命じました。この命令を平成 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14条第9項の規定に基づき、貴殿に代わり市が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を戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。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 対象となる特定空家等

所在地：

用途：

構造：

規模：建築面積 約 m^2

延べ床面積 約 m^2

所有者の住所及び氏名

2 措置の内容

教示

1 この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、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か月以内に市長に対し審査請求することができます。

平成 年 月 日

様

桑名市長 伊藤 徳 宇

貴殿に対し平成 年 月 日付け第 号により貴殿が所有する下記の特定期空家等について、下記の措置を平成 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。以下「法」という。）第14条第9項の規定に基づき、貴殿に代わり市が執行する旨を戒告しましたが、未だに履行されていません。

については、下記特定期空家等について、下記の措置を平成 年 月 日までに履行しないときは、法第14条第9項の規定に基づき、貴殿に代わり市が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項の規定により再度戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。

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 対象となる特定期空家等

所在地：

用途：

構造：

規模：建築面積 約 m^2

延べ床面積 約 m^2

所有者の住所及び氏名

2 措置の内容

教示

1 この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、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か月以内に市長に対し審査請求することができます。

様

桑名市長 伊 藤 徳 宇

平成 年 月 日付け第 号により貴殿の所有する下記の特定空家等について、下記の措置を平成 年 月 日までに履行するよう戒告又は再戒告しましたが、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14条第9項の規定に基づき、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。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。

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、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1 対象となる特定空家等

所在地：

用途：

構造：

規模：建築面積 約 m^2

延べ床面積 約 m^2

2 措置の内容

3 代執行の時期

平成 年 月 日から平成 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

教示

1 この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、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か月以内に市長に対し審査請求することができます。

（表面）

執行責任者証

第 号

部 課長

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。

平成 年 月 日

桑名市長 伊 藤 徳 宇

記

1 代執行をなすべき事項

代執行令書（平成 年 月 日付け第 号）記載の下記所在地の建築物の除去
所在地：

2 代執行をなすべき時期

平成 年 月 日から平成 年 月 日までの間

（裏面）

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14条（以上略）

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おて、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日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。

10～15（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

桑名市長 伊 藤 徳 宇

平成 年 月 日付け第 号の代執行法で通知しましたとおり、行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「法」という。）第2条の規定に基づき代執行に要した費用の金額が決定したので、法第5条の規定に基づき、代執行費用を次のとおり納付するよう命令します。

なお、指定した期日までに納付しないときは、国税滞納処分の例により徴収することがあるので申し添えます。

記

1 代執行の対象となった特定空家

所在地：

用途：

構造：

規模：建築面積 約 m^2

延べ床面積 約 m^2

2 代執行の内容

3 代執行の時期

平成 年 月 日から平成 年 月 日まで

4 納付期日：平成 年 月 日

5 納付金額：金 円

6 納付方法：別途納付書兼領収書による。

教示

1 この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、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か月以内に市長に対し審査請求することができます。

公告

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項の特定空家等の所有者に第14条第3項の規定に基づき必要な措置をとることを命じたいが、所有者の所在地等の特定ができないため、14条第10項の規定により、次のとおり公告する。

平成 年 月 日

桑名市長 伊藤 徳 宇

1 対象となる特定空家等

所在地：

用途：

所有者の住所及び氏名：

2 命じようとする措置の内容

3 措置の期限：平成 年 月 日

4 措置が履行されなかった場合の措置

対象となる特定空家等の所有者が、措置の期限までに、命じようとする措置を履行しなかったときは、市が所有者の代わりに執行する。

市が代執行した場合は、代執行に要する費用すべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき所有者から徴収し、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、その責任は負わない。

(宛先)

桑名市長

請求者 住所
氏名
(法人にあつては、所在地、名称及び代表者の氏名)
電話 () -

桑名市空家等指導要綱第23条の規定に基づき以下のとおり措置を完了しましたので、関係書類を添えて届け出ます。

措置完了日	平成 年 月 日
実施場所	桑名市
措置 実施内容	

備考（添付書類）

- 1 位置図（付近見取図）
- 2 記録写真（着手前、作業中、完了）
- 3 その他市長が必要と認めたもの

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 (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。(2 条 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空家等をいう。(2 条 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 (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 (6 条)・協議会を設置 (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 (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 (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 (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 (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 (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、立木竹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。(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 (15 条 1 項)。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う (15 条 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)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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を確知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。

（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。

○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

（平成二十七年四月二十二日）

（／総務省／国土交通省／令第一号）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

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

基盤体制の整備

- (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
その他の空家等に関する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に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (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

空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号
(最終改正 平成 28 年 4 月 1 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)

目次

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 特定空家等に対する措置の促進
- 8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念される場所である。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施している。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められる場所である。

以上を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布された。

（1）空家等の現状

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（平成27年2月26日公表）によると、全国の総住宅数は6,063万戸となっている一方、総世帯数は5,245万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足し

ていることが分かる。このうち空き家^{※1}の数は820万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.5%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅^{※2}」及び「二次的住宅^{※3}」を除いた「その他の住宅^{※4}」に属する空き家の数は318万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.2%であるが、その数は過去20年間で約2倍に増加しているところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいう。

※3 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※4 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

(2) 空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺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。」（法第3条）と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要

な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく「特定空家等」（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。」こととされている。

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考え

られる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

このほか、特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。加えて、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針）（平成27年5月26日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に係る内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整

備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、1(2)③に述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

(2) 協議会の組織

市町村は、法第7条に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための「協議会」を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている（同条第2項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うNPO等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②空家等の調

査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

「空家等」は、法第2条第1項により「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物

のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

調査の結果「空家等」に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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」もの（法第2条第2項）については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めている。

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。これらの情報を把握するためには、(3)に述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者に関する情報を提供したりすることが考えられる。

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法(平成16年法律第123号)、住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)、戸籍法(昭和22年法律第224号)等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第10条第3項に基づき「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、4で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法(昭和25年法律第226号)第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報

のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとする事とされた。

なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果「空家等」として把握した建築物等については、法第11条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、「データベース」の整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

この「データベース」には空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち「特定空家等」に該当するものについては、「データベース」内に「特定空家等」に該当する旨並びに市町村長による当該「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等の数が多い、又は市町村内の体制が十分ではない等の事情から、把握した空家等に関する全ての情報について「データベース」化することが困難な場合も考えられる。そのよ

うな場合であっても、「特定空家等」に係る土地については、8（2）で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも「特定空家等」に該当する建築物等については「データベース」化することが必要である。

また、法第11条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ「空き物件」に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第6条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については22で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

る。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に

「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置

法第15条第1項においては「国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

具体的には、例えば一1(2)④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点

から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

法第15条第2項においては「国及び地方公共団体は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成26年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成27年11月20日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約75%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成25年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成27年6月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約60%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成26年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するための新たな制度が、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）の一部改正により、平成28年4月1日から創設された。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住用家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から

当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。) (租税特別措置法第35条第3項から第10項まで及び第13項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項)。なお、本特例措置に関する事務手続き等の詳細については、別途通知で定めている。

②「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い(固定資産税・都市計画税)

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の1(200㎡を超える部分の敷地)とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の2(200㎡を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合*と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、平成27年度の地方税法の一部改正により、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた「特定空家等」の敷地の用に供されている土地を除くこととされた(地方税法第349条の3の2第1項等)。

また、あわせて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計

画的に実施するため、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一3(1)及び(2)で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類(例えば空き住居、空き店舗など)や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考

えられる。

(2) 計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

一1(2)①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限定されていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スぺ

ース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
一 7で述べたとおり、「特定空家等」に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
一 2 (3) で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
(1) から (8) までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項により、「市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一2（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組を進めることや、一8(2)で述べた空家等の発生を抑制するための新たな租税特別措置の的確な運用、また一2(3)で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

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

「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. 具体的事案に対する措置の検討

- (1)「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2)行政関与の要否の判断
 - (3)他の法令等に基づく諸制度との関係
- ### 3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1)「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
 - (2)周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - (3)悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1)立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2)データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3)特定空家等に関する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1)特定空家等の所有者等への告知
 - (2)措置の内容等の検討
 4. 特定空家等の所有者等への勧告
 - (1)勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
 - (2)関係部局への情報提供
 5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1)所有者等への事前の通知
 - (2)所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3)公開による意見の聴取
 - (4)命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5)標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
 6. 特定空家等に係る代執行
 - (1)実体的要件の明確化
 - (2)手続的要件
 - (3)非常の場合又は危険切迫の場合
 - (4)執行責任者の証票の携帯及び呈示
 - (5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (6)費用の徴収
 7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
 - (1)「過失がなくて」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、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

【別紙1】そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1)建築物が倒壊等するおそれがある。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - 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影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

【別紙3】適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (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)空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (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。

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針 (ガイドライン)

【目次】

はじめに

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - (2) 行政の関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
- (2) 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（法第9条第2項～第5項）
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）
 - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）
 - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
 - (4) 命令の実施
 - (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第14条第11項・第12項）
6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）
 - (5) 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（行政代執行法第5条・第6条）
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - (2) 事前の公告（法第14条第10項）
 - (3) 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
8. 必要な措置が講じられた場合の対応

〔別紙1〕「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

〔別紙2〕「そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態」であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

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

〔参考様式1〕～〔参考様式8〕

はじめに

平成 26 年 11 月 27 日に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第 4 条において、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号。以下「基本指針」という。）により示されたところである。法に基づく空家等対策のうち、特に、法第 2 条第 2 項に定義される「特定空家等」については、法第 14 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該「特定空家等」の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、速やかに「特定空家等」の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第 14 条第 14 項の規定に基づき、「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。

本ガイドラインは、市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により「特定空家等」に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第 14 条第 1 項及び第 2 項に基づく「特定空家等」に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）上の関連規定を示しているところ、同法第 3 条第 3 項により市町村が行う行政指導については同法第 4 章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

第 1 章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

「空家等」の定義の解釈は、「基本指針」一 3（1）に示すとおりである。「特定空家等」は、この「空家等」のうち、法第 2 条第 2 項において示すとおり、以下の状態にあると認められる「空家等」と定義されている。

- (イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- (ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- (ハ) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

2. 具体の事案に対する措置の検討

(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

適切な管理が行われていない空家等のうち、法第2条第2項に定める「特定空家等」と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導（法第14条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9項）。

また、市町村長は、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（同条第10項、いわゆる略式代執行）。

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める「特定空家等」として、法の規定を適用する場合は、法第14条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急措置を講ずる必要がある場合であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、「特定空家等」の定義が「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該「特定空家等」の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第14条第2項に基づき、市町村長が当該「特定空家等」の

所有者等に対して除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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した場合は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 第 1 項等の規定に基づき、当該「特定空家等」に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

（２）行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

（３）他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせて適用することも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

3. 所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、従来より、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、法第 10 条により、市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第 1 項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第 2 項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる（同条第 3 項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。なお、法第 10 条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳

に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」(平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号)を参照されたい。

第 2 章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に対する措置」を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第 1 章 1. の (イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、下記 (1) を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記 (2) 及び (3) に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第 7 条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第 1 章 1. の (イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、[別紙 1]～[別紙 4]に示す。

なお、第 1 章 1. の (イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第 1 章 1. の (イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の「特定空家等」について複数の状態が認められることもあり得る。

(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

「特定空家等」が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件

等地域の实情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合や、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、「特定空家等」として措置を講ずる必要性が高くなることが考えられる。

第3章 特定空家等に対する措置

「特定空家等に対する措置」は、行政指導である助言又は指導（法第14条第1項）及び勧告（同条第2項）、不利益処分である命令（同条第3項）、代執行（同条第9項）、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき者を確知することができないときのいわゆる略式代執行（同条第10項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第3章（不利益処分。ただし、同法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第14条第13項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章5. を参照）。

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第14条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が「特定空家等」に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに法第9条第2項に基づく立入調査や法第14条第1項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することが考えられる。例えば、

- ・ 所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない
- ・ 遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・ 経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺的生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第14条の勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

(1) 立入調査（法第9条第2項～第5項）

市町村長は、法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる（法第9条第2項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第14条第1項から第3項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確認しようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

イ 所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない（法第9条第3項本文）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものと解される。

特に、1.により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることを期待されることから、有用であると考えられる。

一方、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない（法第9条第3項ただし書）。

ロ 身分を示す証明書の携帯と提示

空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書（参考様式1）を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない（法第9条第4項）。

ハ 留意事項

(イ) 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められ

ている（法第 16 条第 2 項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。

- (ウ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、「法第 14 条第 1 項から第 3 項までの施行のため」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第 9 条第 5 項に明示されているところである。
- (ハ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとすると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内の立入調査は許容され得るものと考えられる。
- (ニ) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は「特定空家等」に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第 9 条第 1 項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

（2）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第 11 条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、「基本指針」一 4 に示すとおり、「特定空家等」については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第 14 条第 2 項に基づき勧告がなされた場合、当該「特定空家等」に係る土地については、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局（特別区においては都。以下同じ。）に対しては、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなくてはならない。

また、関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、個人情報情報が漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

法第14条に基づき「特定空家等に対する措置」を講じようとする「特定空家等」について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく「特定空家等に対する措置」は、客観的事実により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる「特定空家等」に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と「特定空家等」の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第14条第1項）

法に基づく「特定空家等」の措置は、当該「特定空家等」の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

(1) 特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・ 当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

- ・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- ・ 助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・ 市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

についても、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めるべきである。

助言及び指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

特定空家等の所有者等は当該特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか

- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
 - ・ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか
- 等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、助言又は指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置であるが、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできないことに留意されたい（法第14条第1項括弧書き）。

（２）措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合どのような措置とするか等について検討する。その際、法第7条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報が入部外に漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第14条第2項）

（１）勧告の実施

市町村長は、法第14条第1項に基づき助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができる（同条第2項）。

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・ 正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合、市町村長は命令を行う可能性があること
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所

有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式2）で行うものとする。

また、勧告の送達方法について具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

なお、市町村長が特定空家等に対して必要な措置に係る勧告を講ずるに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。

市町村長による勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく「特定空家等」の所有者等に対して講じられた措置であり、売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然のことながら、このような場合において、新たに「特定空家等」の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある（当然、助言又は指導から行う必要がある）。

また、市町村長による勧告を受けた後に「特定空家等」が売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該「特定空家等」の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。

イ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

- (イ) 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側2階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却

なのか、例えば2階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。

- (ウ) 措置の内容は、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

(2) 関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、2(2)に述べたとおり、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供を行うことが必要である。

5. 特定空家等の所有者等への命令（法第14条第3項～第8項）

市町村長は、上記勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる（法第14条第3項）。

イ 正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

ロ 特に必要があると認めるとき

「特に必要があると認めるとき」とは、比例原則を確認的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められる。

ハ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」の解釈は、4(1)イの勧告における「相当の猶予期限」と同義である。

ニ 命令の形式

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとする。

ホ 命令の送達方法

命令の送達方法について具体の定めはないが、勧告の送達方法に準じるものとする。

ヘ 法における特例手続

命令については、法第14条第13項により行政手続法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第3章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第14条第4項から第8項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体的内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている（法第14条第5項）。

(1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）

市町村長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書（参考様式3）を交付しなければならない。記載する事項は、

- ・ 命じようとする措置の内容及びその事由
- ・ 意見書の提出先
- ・ 意見書の提出期限

とされている（法第14条第4項）。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされており、措置を命じようとする者が代理人を選任できることが明示的に示されている。代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができるが、行政手続法第16条の規定を踏まえ、代理人の資格は書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市町村長に届け出なければならない。

また、当該通知書においては、法第14条第4項に示す通知事項のほか、当該通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことが請求できること（同条第5項）について、あらかじめ示すことが望ましい。

なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

イ 命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第14条第2項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、4（1）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない（法第14条第4項）。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならないとされている（法第14条第4項）。意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第15条第1項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第14条第5項）

命令に係る通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる（法第14条第5項）。この「5日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、(1)ハの意見書の提出期限の経過をもって、直ちに法第14条第3項に基づく命令をすることができる。

(3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない（法第14条第6項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないというにとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

市町村長は、意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、

- ・ 命じようとする措置
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（法第14条第7項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の3日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「3日」の期間の計算については(2)と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

通知の方式について定めはなく、口頭での通知も可能と解されるが、処理の確実性を期す観点からは、書面によることが望ましい。公告の方式についても定めはなく、当該市町村で行われている通常の公告方式でよいと考えられる。

措置を命じようとする者又はその代理人は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる（法第14条第8項）。この際、市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、過度にわたらない程度に証人の数を制限し、また証拠の選択をさせることは差し支えないと解される。

(4) 命令の実施

(1)の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に(2)の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でない認められた場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等

処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式4）で行うものとする。また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条の規定により当該市町村長に異議申立てを行うことができる^{※1}。したがって、命令においては、同法第57条第1項^{※2}の規定に基づき、

- ・ 当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・ 不服申立てをすべき行政庁
- ・ 不服申立てをすることができる期間

について、示さなければならない。

※1 平成26年に成立した（新）行政不服審査法（平成26年法律第68号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり（新法第2条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うこととなる。（新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成26年6月13日）から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。）

※2 改正後の行政不服審査法においては第82条第1項

なお、本項による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処することとなる（法第16条第1項）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

（5）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第14条第11項・第12項）

市町村長は、法第14条第3項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識（参考様式5）の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他市町村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示しなければならない（法第14条第11項、同法施行規則本則）。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（法第14条第12項）、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

6. 特定空家等に係る代執行（法第14条第9項）

(1) 実体的要件の明確化

法第14条第9項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2条の特則であり、「第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないとき」は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行でできることとしたものである。

代執行できる措置については、

- ・ 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- ・ 当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲のものとしなければならないこと

の2つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

(2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）

イ 文書による戒告（行政代執行法第3条第1項）

代執行をなすには、

- ・ 相当の履行期限を定め、
- ・ その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書（参考様式6）で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時に行われることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならないと解される。

戒告においては、市町村長による命令措置が履行されないときに、当該市町村長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを相手方に通知する観点から、義務の内容を明確に記載しなければならない。

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、5.ニを参照されたい。

ロ 再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられる。どの時点で代執行を実行するかについては、市町村長において、例えば客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告によ

り義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

ハ 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書（参考様式7）をもって、

- ・ 代執行をなすべき時期
- ・ 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

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、5（4）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第57条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

(イ) 代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市町村長の裁量に委ねられるが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。

(ロ) 代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票」を交付しなければならない。

また、執行責任者は、執行責任者証（参考様式8）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、所有者に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

(6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、

行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・ 実際に要した費用の額
- ・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第5条）。

行政代執行法の規定においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められ、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められない。

費用の徴収については、国税滞納処分の例^{※3}による強制徴収が認められ（行政代執行法第6条第1項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第2項）。

※3 納税の告知（国税通則法（昭和37年法律66号）第36条第1項）、督促（同法第37条第1項）、財産の差押え（国税徴収法第47条）、差押財産の公売等による換価（同法第89条以下、第94条以下）、換価代金の配当（同法第128条以下）の手順。

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第14条第10項）

法第14条第3項に基づき必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる（いわゆる略式代執行。同条第10項）。

法第14条第10項に基づく略式代執行は、同条第3項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

法第14条第10項の規定により略式代執行をするための要件は、

- ・ 過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないこと
- ・ その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

である。その他手続については、後述の「事前の公告」（法第14条第10項）を経た上で、法第14条第9項と同様である。

（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられ

るべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、少なくとも、不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等市町村が保有する情報、法第 10 条に基づく固定資産課税情報等を活用せずに所有者等を特定しようとした結果、所有者等を特定することができなかった場合にあっては、「過失がない」とは言い難いと考えられる。

(2) 事前の公告（法第 14 条第 10 項）

法第 14 条第 10 項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

- ・ 当該措置を行うべき旨
- ・ その期限までに当該措置を行わないときは、市町村長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨

をあらかじめ公告しなければならない。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも 1 回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から 2 週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法（明治 29 年法律 89 号）第 98 条及び民事訴訟法（平成 8 年法律第 109 号）第 111 条・第 112 条、行政手続法第 31 条の規定により準用する同法第 15 条第 3 項）。

(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

代執行の対象となる所有者が不明の特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合、まず、運び出すよう公示し、連絡が無い場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、法務部局と協議して適切に定める。

(4) 費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 171 条の 2 第 3 号）。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したこ

とが確認された場合は、当該建築物等は「特定空家等」ではなくなる。市町村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し「特定空家等」でなくなったことを示すことも考えられる。

〔別紙1〕 「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の1. (1) 若しくは(2) 又は2. に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が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。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合、1/20 超の傾斜が認められる場合（平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）</p> <p>※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会</p>	

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。

<p>【参考となる考え方】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている場合 ※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある場合 ※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会） 	
<p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p> <p>構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される場合</p>	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

<p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p> <p>全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、屋根ふき材が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ロ) 外壁</p> <p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、上部の外壁が脱落しそうな状態を確認できる場合</p>	
<p>(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>目視でも、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態を、確認できる場合</p>	
<p>(ニ) 屋外階段又はバルコニー</p> <p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基</p>	

に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜している状態を確認できる場合	
(ホ)門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
【参考となる考え方】 目視でも、門、塀が傾斜している状態を確認できる場合	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
【参考となる考え方】 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）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。 ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）	

〔別紙2〕 「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態」であることを判断する際は、以下の（1）又は（2）に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。

状態の例	・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支障を及ぼしている。

〔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」
 であるか否かの判断に際して参考となる基準

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

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

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

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

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

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

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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

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

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

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

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

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

[参考様式1 : 第9条第4項 立入調査員証]

(表面)

		〇〇第〇〇号
立入調査員証		
所 属		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">刻 印</div> (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)		
〇〇市長 〇〇 〇〇 印		

(裏面)

<p>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)</p> <p>2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。</p>
--

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

勧 告 書

貴殿の所有する下記空家等は、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、貴殿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14条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 勧告に至った事由

(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④その他周辺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
- のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

- ・ 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に示す者まで報告をすること。
- ・ 上記5の期限までに正当な理由がなく上記2に示す措置をとらなかつた場合は、法第14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。
- ・ 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又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあつては、本勧告により、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。

[参考様式3 : 第14条第4項 命令に係る事前の通知書]

平成○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

命令に係る事前の通知書

貴殿の所有する下記空家等は、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、平成○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14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、貴殿は、法第14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、○○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 ○○市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

○○市○○部○○課長 宛

送付先：○○市○○町○丁目○番地○号

連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 意見書の提出期限 平成○年○月○日

- ・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

命 令 書

貴殿の所有する下記空家等は、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、平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、法第14条第3項の規定に基づく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。

については、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 〇〇市×町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 命令の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

連絡先：〇〇〇〇-〇〇-〇〇〇〇

5. 措置の期限 平成〇年〇月〇日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・本命令に違反した場合は、法第16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。
- ・上記5の期限までに上記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14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。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条及び第45条の規定により、この処分があつたことを知った日の翌日から起算して60日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

〔注〕平成26年に成立した行政不服審査法（平成25年法律第68号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり（新法第2条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。（新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成26年6月13日）から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。）また、新法における審査請求期間は、処分があつたことを知った日の翌日から起算して3月を経過するまで（新法第18条第1項）となる。

平成〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
(担当 〇〇部〇〇課)

戒 告 書

貴殿に対し平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等の（除却）*を行うよう命じました。この命令を平成〇年〇月〇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14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の（除却）*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、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。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 〇〇市××町×丁目×番地×号
- (2) 用途 住宅
- (3) 構造 木造2階建
- (4) 規模 建築面積 約 60㎡
延べ床面積 約 100㎡
- (5) 所有者の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

- ⊛ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

〔注：平成26年に成立した行政不服審査法（平成26年法律第68号）において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり（新法第2条）、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。（新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日（平成26年6月13日）から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。） また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過するまで（新法第18条第1項）となる。〕

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

平成〇年〇月〇日

〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長

〇〇 〇〇 印

(担当 〇〇部〇〇課)

代執行令書

平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等を平成〇年〇月〇日までに(除却)※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14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、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、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。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、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1. (除却)※する物件

〇〇市×町×丁目×番地×号

住宅(附属する門、塀を含む)約100㎡

2. 代執行の時期

平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日まで

3. 執行責任者

〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

4. 代執行に要する費用の概算見積額

約 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

※ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)第6条及び第45条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に〇〇市長に対し異議申立てをすることができます。

注:平成26年に成立した行政不服審査法(平成26年法律第68号)において、不服申立ての手続を審査請求に一元化することとなり(新法第2条)、新法施行後は当該市町村長に審査請求を行うことになる。(新法第4条第1号、なお、新法の施行日は、公布の日(平成26年6月13日)から起算して2年を超えない範囲において政令で定める日。)また、新法における審査請求期間は、処分があったことを知った日の翌日から起算して3月を経過するまで(新法第18条第1項)となる。

※措置の内容(除却、修繕、立木竹の伐採等)に応じて記載

〔参考様式 8 : 第 14 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証〕

(表面)

執行責任者証	
	〇〇第〇〇号
〇〇部〇〇課長 〇〇〇〇	
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。	
平成〇年〇月〇日	
〇〇市長	〇〇〇〇 印
記	
1. 代執行をなすべき事項	
代執行令書（平成〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号）記載の〇〇市××町×丁目×番地×号の建築物の除却	
2. 代執行をなすべき時期	
平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日までの間	

(裏面)

<p>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）</p> <p>第 14 条 （以上略）</p> <p>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。</p> <p>10～15 （略）</p> <p>行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）（抜粋）</p> <p>第 4 条</p> <p>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。</p>
--