

善通寺市空家等対策計画

令和3年3月

善通寺市

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の目的	
2. 計画期間	
3. 計画の対象	
4. 計画の対象地域	
第2章 空き家の現状と課題	2
1. 全国の状況	
2. 本市の状況	
3. 空き家の発生要因及び問題点	
4. 本市における空き家等に対する課題	
第3章 空き家等への対策の基本的な方針	7
1. 基本的な考え方	
2. 空き家等対策の基本方針	
第4章 空き家等への対策に関する施策	8
1. 空き家等の適切な管理の促進と発生予防	
2. 空き家等の利活用の推進	
3. 管理不全な空き家への対策	
第5章 空き家対策の推進体制	10
1. 空き家に関する相談対応	
2. 庁内連携体制の整備	
3. その他の連携体制の整備	
資料	11

第1章 計画の概要

1. 計画策定の目的

「善通寺市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）は、空き家対策の総合的かつ計画的な推進により、市民が安全で安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に策定するものです。

2. 計画期間

令和3年度から令和7年度までの5年間とし、この期間に実施する施策の内容を位置づけるものとしますが、社会情勢の変化や空き家を取り巻く環境の変化に柔軟に対応した計画となるよう、第6次善通寺市総合計画や第2次都市計画マスタープランとの整合性を図りながら、内容の改定や計画期間の見直しを行い、効果的な空き家対策を実施していきます。

3. 計画の対象

本計画の対象は空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）に規定される「空家等」とします。

このほか、現に使用されておらず、今後も使用する可能性がない市が所有し、又は管理する建築物（これに付属する工作物を含む。）についても、「空家等」と同様に、本計画の対象とします。

4. 計画の対象地域

善通寺市内全域とします。

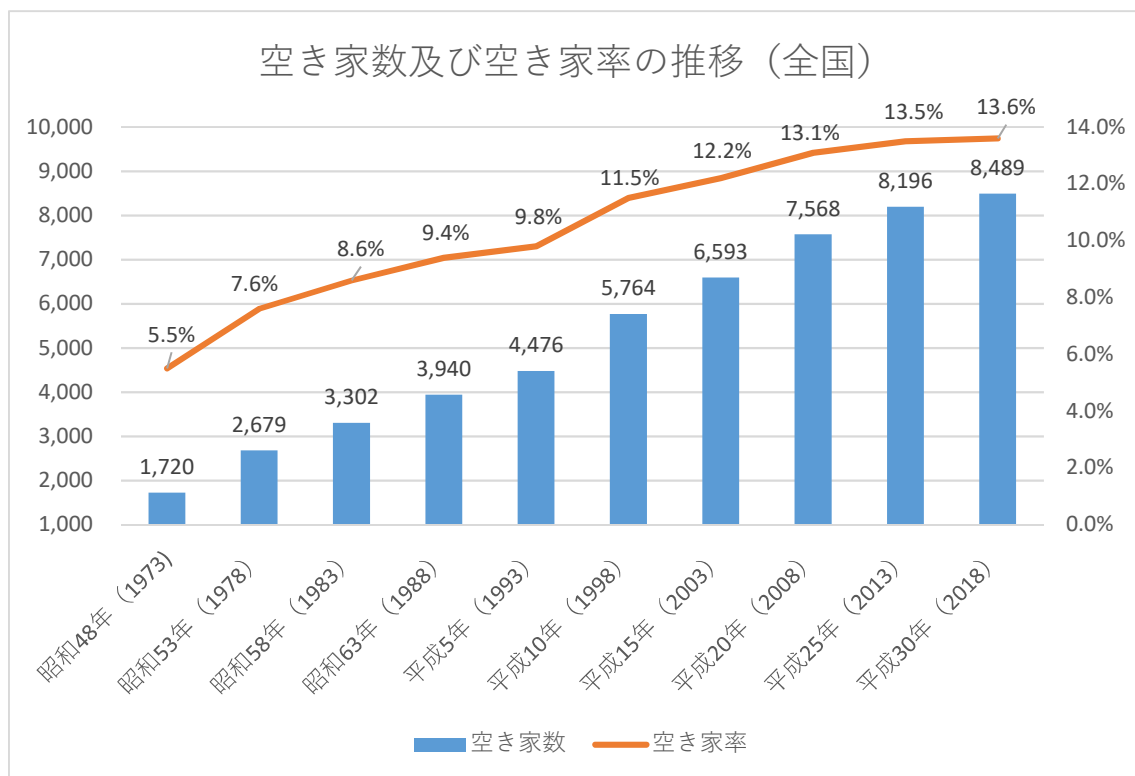
第2章 空き家の現状と課題

1. 全国状況

国が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査」の平成30年調査結果によれば、平成30年10月1日時点における全国の空き家数は848万9千戸となっており、平成5年の448万戸から、この25年間で1.9倍になっています。

また、住宅総数に占める空き家の割合（空き家率）は、13.6%で、平成25年から0.1ポイント上昇し、過去最高となっています。

また、空き家の内訳は「賃貸用の住宅」が全体の51%を占め「売却用の住宅」が3.5%、別荘などの「二次的住宅」が4.5%で、これらを除いた、用途が必ずしも特定されておらず、潜在的なものも含め、管理不全の住宅が含まれる「その他住宅」については、全体の空き家数の41%を占めており、この比率は前回調査に比べ、2.2ポイント増加しています。



資料：総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査 結果の概要」

2. 本市の状況

平成 30 年の「住宅・土地統計調査」の結果によると、平成 30 年 10 月現在の善通寺市内の空き家数は、3,420 戸で、住宅総数に占める空き家の割合（空き家率）は、21.1%で、全国の 13.6%や香川県の 18.1%に比べ高くなっています。

また、本市では、平成 28 年度に空き家及び空き家の可能性のある家屋を対象とした実態調査を実施しました。市内に調査員を派遣し、判定等は外観目視により行いましたが、不動産会社等による管理物件や賃貸物件は捕捉していません。

この調査により把握された空き家及び空き家の可能性があると思われる家屋は 803 件でした。

令和元年度に追跡調査を行い、整理したところ、除却・リフォーム等により一定の減少が確認され、空き家として市が把握している件数は総数 634 件となっています。内訳として、区分 A は 522 件、区分 B は 57 件、区分 C は 33 件、区分 D は 19 件、区分 E は 3 件でした。

各区分の詳細を説明すると、区分 A は「小規模の改修により再利用が可能」、区分 B「管理がいきとどいてないが、当面の危険性はすくない」、区分 C は「管理が行き届いておらず、損傷が激しい」、区分 D は「倒壊の危険性が一定程度あると考えられ、修繕や解体の緊急度が高い」、区分 E は「倒壊の危険性があり、修繕や解体の緊急度がきわめて高い」というものです。

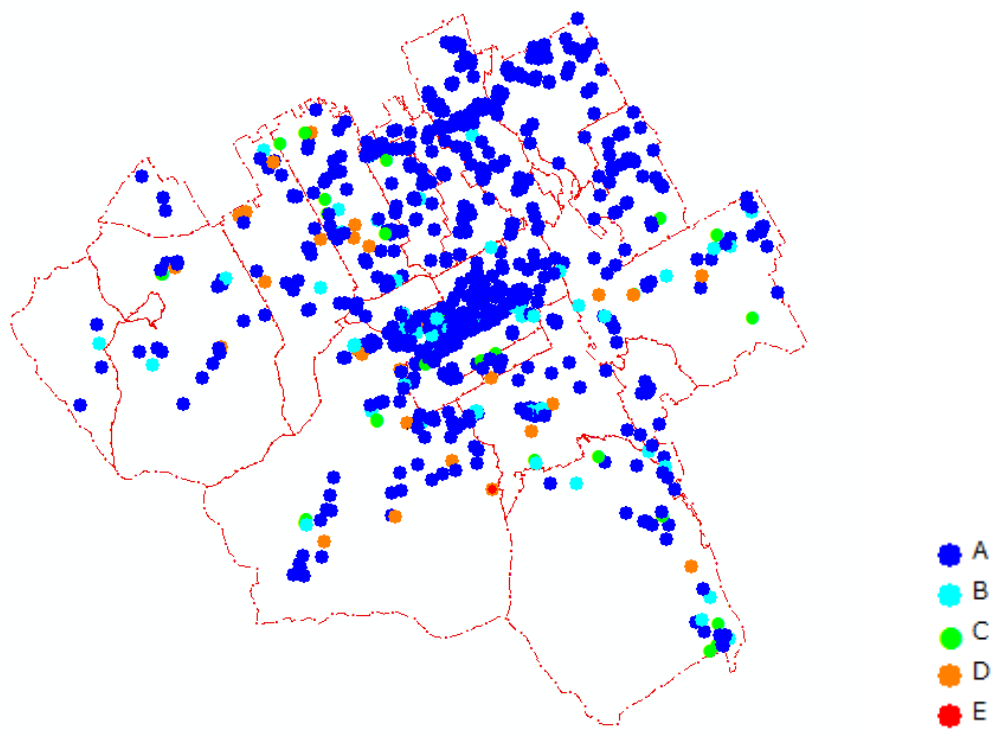


図 1) 危険度別空き家分布

地区別では、

中央地区	95 件	東部地区	164 件	西部地区	63 件	南部地区	79 件
竜川地区	104 件	与北地区	34 件	筆岡地区	69 件	吉原地区	26 件

となっています。

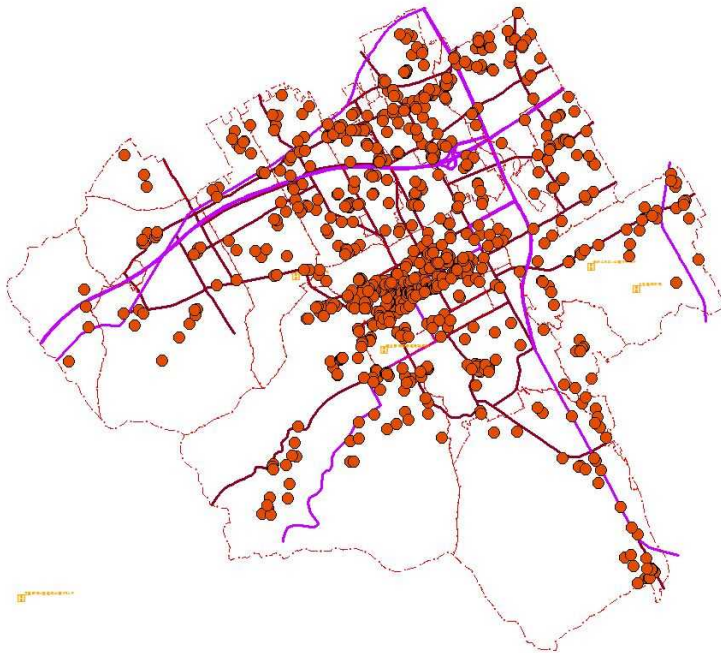


図2) 市内の空き家分布

全体の状況としては、令和元年度において、市税務課が県に報告している「家屋等に関する概要調書」に記載のある木造専用住宅数から計算される空き家率は4.65%となります。

また、本市では、毎年300棟前後の建物が除却され、そのうち居住用の家屋は150棟前後です。

※「住宅・土地統計調査」と実態調査で、空き家戸数に乖離がありますが、調査方法が異なることや共同住宅等の空き家の戸数のカウント方法その他調査条件等が異なるためです。

3. 空き家の発生要因及び問題点

空き家等については、それが現に使用されていない状況であっても、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）において、適正に管理することが前提であり、清掃や除草、売却や賃貸、除却等については所有者等自らの責任においてなされるべきものです。

しかしながら、所有者等が、高齢であることや市外に居住しているといった、身体的、経済的、地理的な理由で、空き家の維持管理の大きな負担となり、管理不全の空き家等が発生する要因になっています。

また、放置された空き家等については、管理不全の結果、下記のように火災、犯罪、環境、生活、景観等の問題により、安全で安心な市民生活に影響を及ぼすことにつながります。

- 不法侵入による火災発生のほか、非行や犯罪の温床となるなど、治安悪化のおそれがある。
- 悪臭や害虫の発生、不法投棄場所化など、人々の健康的な生活の維持を阻害する。
- 倒壊や崩落、飛散等により、公道通行の妨げになるほか、近隣の日常生活に支障をきたす。
- 建物の老朽化による崩落や雑草木の繁茂など、まちの景観を損ねる。

4. 本市における空き家等に対する課題

空き家等の発生要因や問題点などを踏まえ、本市における空き家等に対する課題について次のとおり整理します。

○管理不全な空き家

空き家となった期間が長くなると建物の老朽化が進み、近隣に悪影響を及ぼす空き家となりやすい傾向があります。市外に居住している空き家の所有者等も多く、空き家の増加や管理の困難性等から、今後、近隣に悪影響を及ぼす管理不全の空き家は増えることが予想されます。

さらに、空き家となってから長期間経過したものの中には、所有者の変更時に登記がされておらず、所有者の特定や所在を調査しても、現在の所有者が不明で権利関係が複雑になっているなど、所有者や相続人、管理者等の特定に相当の時間を要する事例もあり、所有者等の特定が困難な空き家についても対策を検討する必要があります。

○空き家等の利活用

空き家のうち、利活用が可能な状態にあるものは、改修・再生し、利活用を検討することも必要です。

空き家のまま放置されれば老朽化が進み、利活用するにも修繕・改修費等が一層かさむことから、利活用が困難なものは除却を促すと同時に、除却後の跡地利用に関する取組についても検討する必要があります。

第3章 空き家等への対策の基本的な方針

1. 基本的な考え方

空き家に限らず、土地・家屋は所有者の財産であることから、所有者自身が責任をもって適切に管理することが基本となります。

しかし、空き家の所有者等が様々な事情から空き家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は、空き家周辺の住環境への悪影響が懸念され、市民の安全及び良好な生活環境の保全のために、行政も適切な指導や支援をしていく必要があります。

2. 空き家等対策の基本方針

本市における空き家等に対する課題や「空き家等の適正な管理に関する条例」に規定する基本的な考え方を踏まえ、本市における空き家等対策の基本方針を次のとおりとします。

●基本方針1 空き家等の適切な管理の促進と発生予防

人口減少及び少子高齢化により、今後さらなる空き家の増加が考えられます。特措法第3条に定めるとおり、所有者の財産である空き家等については、所有者等が適切に管理すべきであることが原則であり、適切な管理を促します。また、所有者等へ意識啓発を図ることで、空き家の発生を予防します。

●基本方針2 空き家等の利活用の推進

様々な理由で適切な管理・流通がされない空き家については、空き家及び空き家を除却した跡地を利活用することにより、地域の居住環境の向上や活性化、さらには管理不全な空き家の発生抑制にも繋がることから、空き家等の利活用に関しての有効な方策の検討を行います。

●基本方針3 管理不全な空き家への対策

管理不全な空き家に関しては、所有者等に対して適切な管理の重要性や所有者の責務等を周知することで、自主的な改善を促し、管理不全状態の解消に繋げ、良好な生活環境を保つことができるまちづくりを目指します。

第4章 空き家等への対策に関する施策

1. 空き家等の適切な管理の促進と発生予防

(1) 家屋所有者等への情報提供・意識啓発

空き家の発生を予防するために、適切に管理されていない空き家が引き起こす問題についてなどの情報を提供し、意識啓発を図ります。

また、近年、相続登記が行われないことで所有者等の把握が困難となっている所有者不明の土地問題が顕在化しており、同様に管理不全な空き家が増える一因にもなっています。

将来、権利関係が複雑化することにより発生する様々な問題を防ぐため、財産管理の重要性について所有者等に周知していきます。

2. 空き家等の利活用の推進

(1) 家屋所有者等への情報提供

利活用が可能な空き家及び空き家を除却した跡地の所有者等に不動産市場への流通につながる情報提供を行うほか、空き家バンクを活用して、これらの空き家の不動産市場への流通促進を図ります。

3. 管理不全な空き家への対策

(1) 市民からの情報提供や相談への対応

市民から管理不全な空き家に関する情報提供や相談があった場合は、現地確認を行い、所有者等を調査のうえ、必要に応じて所有者等へ改善要請を行います。また、空き家の状態に応じ、改善すべき箇所を写真等によって示すなど、空き家の状態がわかるように所有者等に通知することにより、自主的な改善を求めます。併せて所有者等が抱える個別事情に応じて専門家等の相談窓口を紹介するなど、問題解決につながる情報提供を行います。

(2) 適切な管理に向けた情報提供・意識啓発

放置されて老朽化した空き家は、周辺環境に様々な問題を生じさせ、建物の倒壊や瓦が落下するなどして周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、所有者等の管理責任が問われる可能性があります。

空き家の所有者等に対し、管理不全な状態に陥る前に、維持管理のポイントや、空き家を放置することによって生じるリスクや問題等の情報を提供し、意識啓発を図ります。

(3) 一定の要件を満たす空き家の除却促進

周囲の市民や環境に著しい影響を及ぼすおそれがあると思われる空き家のうち、一定の要件を満たす空き家については、国、県等の補助事業を活用しながら、危険空き家問題の解消に努めるほか、除却を促進するなどの有効な対策の検討を行います。

(4) 管理不全な空き家への対策の庁内連携の強化

管理不全な空き家への対策を庁内で一体となり行えるよう、関係部署との情報共有を行い、連携して対応策を検討できるよう、連携体制を強化していきます。

(5) 特定空家等に対する対応

空き家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、空き家等の所有者等による適切な管理が促進されるよう、特措法第14条に基づき、除却、修繕、立竹木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適切な助言又は指導に努め、市民の安全・安心を確保します。

特定空家等であることを判断する際は、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（平成27年5月26日国土交通省決定）に示された基準に準拠し、周辺の住環境などへの影響度合いなどから総合的に判断します。

(6) 先進自治体事例の検討

所有者等の適切な管理が行われていない空き家等や除却が困難な空き家などへの対策について、他の自治体等における先進的な取組み事例を調査・研究し、本市においても活用可能なものは導入を検討していきます。

第5章 空き家対策の推進体制

1. 空き家に関する相談対応

所有者や地域住民からの相談や苦情等にワンストップで対応できるようにし、相談内容を把握・整理したうえで、関係部署と連携して空き家に関する様々な相談や苦情等に対応できる連絡・協力体制を構築します。

また、関係団体と連携して専門家による相談を実施できる体制づくりを検討します。

2. 庁内連携体制の整備

空き家もたらす問題を解消するには、衛生、景観、利活用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、関係部署との連携及び体制の整備を図ります。

担当課	主な役割
環境課	全般的な相談窓口 公害対策・環境美化に関すること。
税務課	固定資産税に関すること。
政策課	空き家バンクに関すること。
建築住宅課	危険家屋・住宅政策に関すること。
土木都市計画課	景観・市道等の維持管理に関すること。
消防本部	火災予防に関すること。

3. その他の連携体制の整備

空き家対策は、様々な分野での問題があり、法律や建設、不動産等の関係団体との情報交換などの連携についての検討を行うとともに、適切な維持管理や利活用に向けた取り組みを進めていきます。

また、空き家の発生抑制、適切な管理の促進、利活用の推進を図るため、空き家対策協議会等の設置の必要性についても検討します。

資料

資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料 2 「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】

資料 3 善通寺市空き家等の適正管理に関する条例

資料 1

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日法律第127号

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、こ

れを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握

するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他こ

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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

「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、物理的強制力を行っ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) 執行責任者の証券の携帯及び呈示

(5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

(6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合に、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

(2) 事前の公告

(3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い

(4) 費用の徴収

・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

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

ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要

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

〔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

等

〔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。

等

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。

・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・排水等の流出による臭気の影響があり、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影響があり、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。

等

〔別紙4〕 その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついて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。

等

資料 3

善通寺市空き家等の適正管理に関する条例

平成 26 年 3 月 20 日 条例第 1 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民の安全及び良好な生活環境の保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。

(2) 所有者等 空き家等の所有者又は管理者をいう。

(3) 管理不全な状態 空き家等が、次のいずれかの状態にあるものをいう。

ア 建物その他の工作物の倒壊若しくは破損又は建築材等の飛散により、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態

イ 不特定の者が進入すること等により火災又は犯罪が誘発されるおそれがある状態

ウ 樹木若しくは雑草の繁茂又は衛生害虫の発生により、周囲の生活環境を著しく阻害するおそれがある状態

エ その他市民の安全及び良好な生活環境を著しく阻害するおそれがあると市長が認める状態

(4) 市民 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(所有者等の責務)

第 3 条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

(情報提供)

第 4 条 市民は、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、速やかに、市長にその情報を提供するように努めるものとする。

(調査等)

第 5 条 市長は、第 3 条の規定による適正な管理が行われていない空き家等があると認めるとき又は前条の規定による情報の提供があったときは、当該空き家等の状況、所有者等その他必要な事項の調査を行うことができる。

2 市長は、前項の調査を行う場合において必要があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、その職員に立入調査（当該空き家等に立ち入り、調査し、又は関係者に質問することをいう。以下この条において同じ。）をさせることができる。

3 前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

4 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。

(指導)

第6条 市長は、前条の調査により空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、所有者等に対し、必要な措置について指導を行うことができる。

(勧告)

第7条 市長は、前条の指導を行ったにもかかわらず、所有者等がなお空き家等を管理不全な状態に置いていると認めるときは、当該所有者等に対し、期限を定めて、当該空き家等の適正な管理のために必要な措置を講ずべき旨の勧告を行うことができる。

(命令)

第8条 市長は、所有者等が前条の勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて、必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第9条 市長は、所有者等が正当な理由なく前条の規定による命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名(法人にあっては主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名)
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表するときは、あらかじめ、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成26年4月1日から施行する。

