

真庭市空家等対策計画

令和3年（2021年）3月

岡山県真庭市

■目次

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 計画の背景と目的.....	3
2. 計画の位置づけ.....	3
3. 計画期間.....	4
4. 対象地区.....	4
5. 対象とする空家等の種類.....	4

第2章 空家等の現状と課題

1. 本市の空家等の現状.....	5
(1) 本市の人口及び世帯数の推移と将来推計	
(2) 住宅数及び空家数の推移	
(3) 本市での空家調査とその結果	
2. 空家等における課題.....	7
(1) 所有者等及び管理に関すること	
(2) 利活用に関すること	
(3) 除却に関すること	
(4) その他	

第3章 空家等対策における基本方針

1. 対策における基本方針.....	9
(1) 所有者等の意識の醸成	
(2) 住民・民間事業者と連携した総合的な対策によるまちづくり	
(3) 推進・相談体制	

第4章 空家等対策における取組

1. 空家等及び跡地の利活用における取組..... 11
 - (1) 空家等の利活用の方向性
 - (2) 民間等への空家等利活用支援
 - (3) 空家等の跡地の利活用
2. 老朽危険空家等への対策..... 12
 - (1) 老朽化した危険な空家等に対する取組
 - (2) 特定空家等に対する措置
3. 進捗管理と検証..... 16

参考資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法..... 17
- 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) (別紙1～4) 22

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 計画の背景と目的

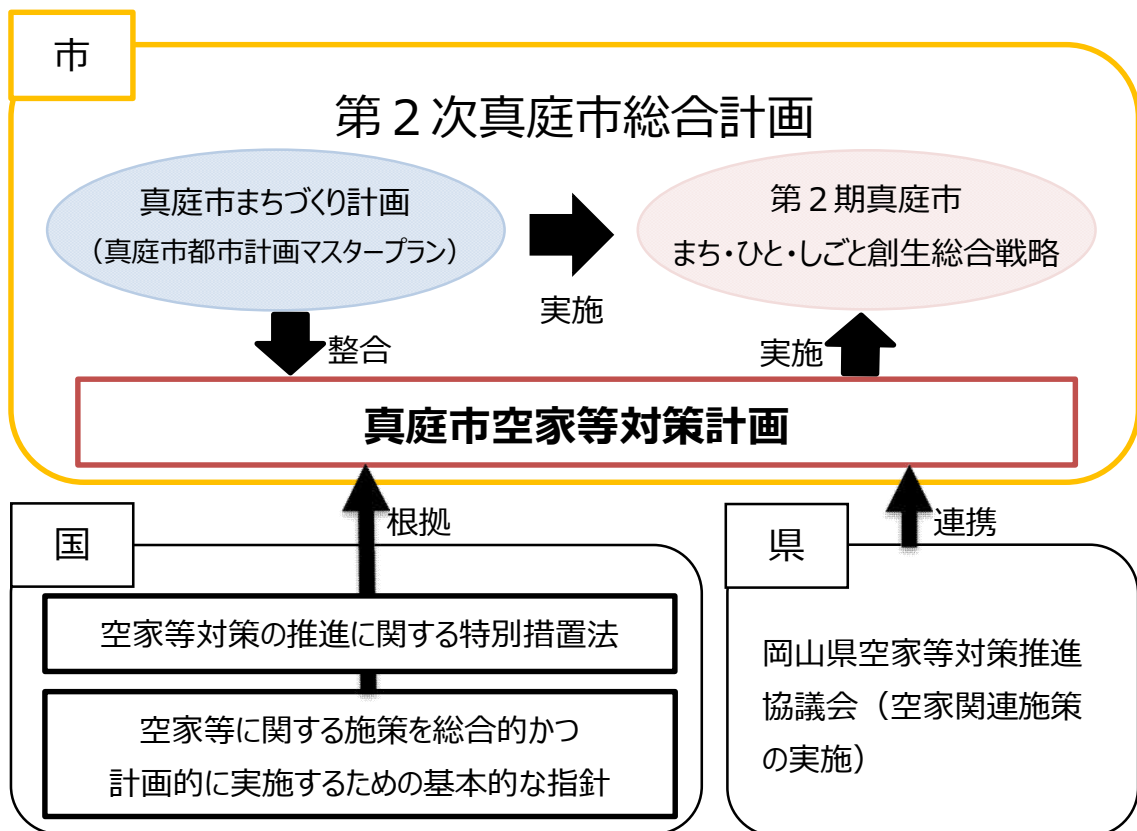
近年、人口減少や少子高齢化の進展、既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、全国的に使用されていない住宅・建築物（以下、「空家等」という。）が年々増加している。本市においても、3,900件（平成30年住宅・土地統計調査）もの空家があり、今後も空家等は増加すると考えられる。なかでも適正に管理されていない空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観等住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

国は、この空家等問題の抜本的な解決策として、「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）」（以下、「法」という。）を施行し、また、岡山県では、この法施行にあわせ「岡山県空家等対策推進協議会」を平成27年8月に設立、県、県内市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしている。

本市においても法の適正な運用を図るため、「真庭市空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）を策定し、また、岡山県等とも連携しながら、空家等の利活用の促進、地域住民の安全で安心な生活環境の確保のための空家等への基本的な考え方や取組の方針等を示すこととする。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する空家等対策計画であり、第2次真庭市総合計画や真庭市まちづくり計画（真庭市都市計画マスタープラン）などの上位計画及びその他関連計画などと整合を図りながら、空家等への基本的な方針となるものとして位置づける。



3. 計画期間

空家等対策の実現に向けては中長期的に取り組む必要があるため、本計画期間は令和3年度から5年間とする。ただし、社会情勢の変化等も踏まえ、必要に応じて適宜見直すこととする。

4. 対象地区

真庭市全域とする。

5. 対象とする空家等の種類

法第2条第1項に規定する「空家等」¹（住宅や倉庫、店舗等全て）及び法第2条第2項に規定する「特定空家」²を対象とする。

ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理する建築物等や建築物及び工作物が設置されていない土地（空地、資材置場等）は対象外とする。

¹ 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。)

² 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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

第2章 空家等の現状と課題

1. 本市の空家等の現状

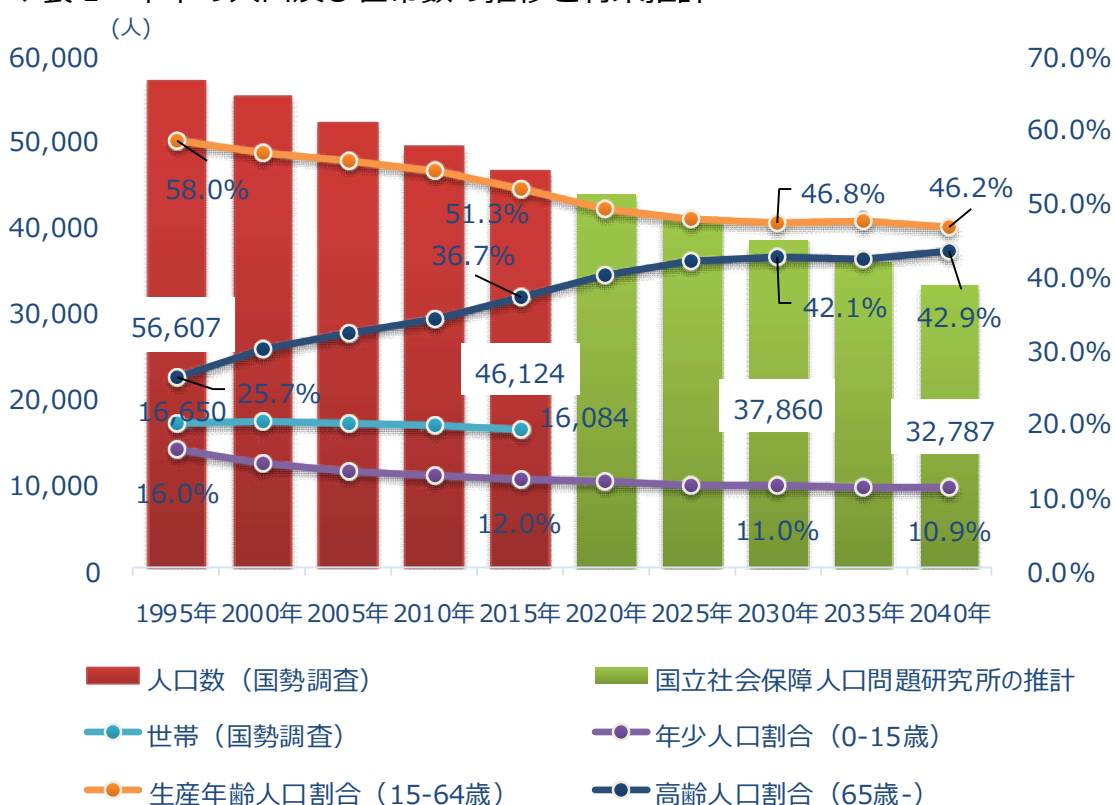
(1) 本市の人口及び世帯数の推移と将来推計

本市の人口は1990年代から急激に減少しており、2040年の総人口は約32,800人（現在から約3割減少）になると推計されている。（国立社会保障人口問題研究所による推計）

また、高齢人口は上昇し続けている一方、生産年齢人口や年少人口は減少し続けており、今後も同様に推移していくことが予測されている。

その一方、世帯数は核家族化等の影響もあり、わずかな減少にとどまっている。

◆表1 本市の人口及び世帯数の推移と将来推計



(2) 住宅数及び空家数の推移

住宅・土地統計調査（表2）によると、平成30年の全国の住宅総数（約6,240万件）、空家数（約850万件）及び岡山県の住宅総数（約91万件）、空家数（約14万件）はともに過去最高の数になっている。

本市においては、住宅総数は平成25年に比べ減少しているが、空家数は

増加している。

次の表 3 は、市内の空家の推移を示した表である。注目すべきは、大半は用途のない「その他」の空家であり、これは空家の管理が十分に行われていないことが推察される。

また、空家率の推移（表 4）については、全国や岡山県は横ばい又は微増であり、本市でも増加傾向にある。

◆表 2 住宅数・空家数 (単位：件)

	平成 25 年		平成 30 年	
	住宅総数	空家数	住宅総数	空家数
全 国	60,628,600	8,195,600	62,407,400	8,488,600
岡山県	885,300	140,100	916,300	142,500
真庭市	19,730	3,830	19,570	3,900

(出典：住宅・土地統計調査)

◆表 3 真庭市の空家の推移 (単位：件)

真庭市	住宅 総数	空家 総数	うち用途等			
			二次的	賃貸用	売却等	その他
平成 20 年	19,330	3,110	380	440	30	2,260
うち破損あり		1,090	80	140	0	870
平成 25 年	19,730	3,830	470	770	10	2,580
うち破損あり		930	20	200	0	710
平成 30 年	19,570	3,900	570	700	30	2,600
うち破損あり		850	80	10	0	760

(出典：住宅・土地統計調査)

◆表 4 住宅総数に対する空家率の推移 (単位：%)

		平成 5 年	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
全体	全 国	9.8	11.5	12.2	13.1	13.5	13.6
	岡山県	9.4	13.2	13.0	14.8	15.8	15.6
	真庭市	-	-	-	16.0	19.4	19.9

(出典：住宅・土地統計調査)

(3) 本市での空家調査とその結果

本市では、令和元年度に「地域が主体の空家調査事業」として、地域が空家に関心を持ってもらうため、地域自主組織の協力を得て地域の空家調査を実施した。調査は住宅総数 19,570 件（平成 30 年住宅・土地統計調査）のうち 11,597 世帯が加入する地域で行われた。

その結果 1,920 件の空家が判明し、改修等加えれば住めそうな建物が 1,638 件、廃屋に近いものが 270 件あることが判明した。

◆表 5 真庭市の空家件数（令和元年度真庭市調べ）（単位：件）

総 数	1,920
すぐに住むことが可能	935
改修が必要	703
廃屋に近い	270
うち、倒壊のおそれがありそうなもの	(11)
記載なし	12

2. 空家等における課題

(1) 所有者等及び管理に関すること

- 所有者の高齢化が進み、また、施設へ入所するなどにより自身での管理が難しい。
- 相続人等存在せず、所有者等が特定できない。
- 相続等所有権移転が進んでいないものもあり、その場合多くが権利関係が複雑化している。
- 他市町村に居住し、管理に関する意識が希薄。
- 空家等があることに困っていることがないため放置されている。
- 雑草の繁茂等で動物等が棲みつくななどで環境衛生が悪化するほか、犯罪が誘発されるおそれがある。

(2) 利活用に関すること

- 家への愛着から、他人に貸す（売る）ことに抵抗感がある。

- 要する費用が多額なため、所有者個人での対処が難しい。
- 道路に面していない土地等、不動産としての活用に問題がある。

(3) 除却に関すること

- 除却し更地にすると固定資産税の住宅用地の特例が外れ税額が上がる
ことがあるため、所有者による除却が進まないものがある。
- 要する費用が多額なため、所有者個人での対処が難しい。

(4) その他

- 人口減少・少子高齢化により、地域で対応できることが限られてきている。

第3章 空家等対策における基本方針

1. 対策における基本方針

(1) 所有者等の意識の醸成

空家等をもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により適切に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤等により、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることから、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の醸成を行う。

(2) 住民・民間事業者等と連携した総合的な対策によるまちづくり

空家等の問題は地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題として、地域全体で取り組む必要がある。

住民や自治会、地域自主組織、関係機関等と一体となって連携し、空家等の利活用や適切な管理を推進し、安全安心に暮らせるまちを目指す。

(3) 推進・相談体制

本市は、(公社)岡山県宅地建物取引業協会や(一社)岡山県不動産協会、県と県内市町村で構成する岡山県空家等対策推進協議会に参加し、空き家バンク制度等を通じ、空家等の発生抑制と対策を推進している。

しかし、空家等に係る問題は利活用や防災、防犯、環境衛生、景観等多岐にわたることから、市役所内の各部局が連携して対応する必要があり、庁内の組織体制及び役割を定め(表6)、取り組んでいくこととする。

◆表 6 庁内の組織体制及び役割

部署	役割
危機管理課	防災・危機管理関連
総務部	<ul style="list-style-type: none"> ・財政措置関連 ・固定資産税情報の提供（所有者等調査・内部利用） ・固定資産税の住宅用地特例の取扱い ・法手続き関連 ・行政代執行法に基づく代執行費用の徴収
総合政策部	<ul style="list-style-type: none"> ・各種計画と空家等対策計画の体系整理 ・空家等の利活用促進（空き家情報バンクや補助金の交付等） ・地域が主体となって行う空家等の実態調査の支援 ・交流定住施策全般
生活環境部	<ul style="list-style-type: none"> ・戸籍・住民票情報の提供（所有者等調査・内部利用） ・市民生活の安全安心の確保（防犯・環境衛生等） ・青少年健全育成（たまり場、非行）
健康福祉部	空家等の適正管理における福祉面からの相談対応（経済的困窮、高齢者世帯や障がい者等で管理できない、等）
産業観光部	<ul style="list-style-type: none"> ・産業別利活用 ・廃業した店舗、工場、倉庫等の把握等、適正管理関連
建設部	<ul style="list-style-type: none"> ・【総括】空家等対策の相談窓口 ・住環境の整備 ・老朽化した危険な空家等を所有者が除却する際の補助金の交付 ・空家等調査 ・特定空家等の適切な管理の促進 ・措置及び対処の実施 ・市道管理 ・上下水道使用情報の提供（所有者調査・内部利用）
振興局	各地域での相談対応等
教育委員会	通学路の安全対策（通学対策としての老朽危険空家等の把握）
消防本部	災害対策、災害時の応急措置等

第4章 空家等対策における取組

1. 空家等及び跡地の利活用における取組

(1) 空家等の利活用の方向性

活用可能な空家等については、通常の市場流通に加え、地域自主組織等とも連携した取組により利活用を促進するため、主に下記のような方向性を持って取り組んでいく。

- ・移住や定住のために住宅を希望する人が、空家等の利活用を可能にするための取組を行う。
- ・自治会等の団体が、空家等を活動の拠点として整備し、地域の活性化につながる取組を支援する。
- ・市内の木材等の需要拡大等、産業の活性化につながる取組を行う。

(2) 民間等への空家等利活用支援

取組	対象者	内容
空き家情報バンク	個人等	個人等が所有する空家について、賃貸・売買したい人と、移住を希望し空家を求める人との情報のマッチングを図る。
定住支援活動奨励金	自治会等の団体	自治会等が移住者の受入れ等支援をするため、空家を空き家情報バンクに登録した場合や地域認定空き家として登録し、売買又は賃借契約が成立した場合、奨励金を交付する。
空き家活用定住促進補助金 (取得・改修)	空家の所有者 又は利用者	空家の取得や改修に伴う費用に対して補助を行う。 (木材活用リノベーション事業と併用不可)
空き家家財道具等撤去補助金	空家の所有者 又は利用者	空き家情報バンクに登録された物件の家財道具等の処分費等に対して補助を行う。
建築物耐震診断等事業費補助金	建築物の所有者	民間建築物の耐震診断等に要する経費に対して補助を行う。
木造住宅耐震改修事業費補助金	木造住宅所有者	耐震診断等を受け、改修が必要と判断された木造住宅の改修に要する費用に対して補助を行う。
木材活用リノベーション事業補助金	市内に建築事業事業所等を有する個人事業主又は法人	真庭産材を活用しての住宅リノベーションに対し、補助を行う。(空き家活用定住促進補助金と併用不可)
浄化槽設置整備事業補助金	浄化槽設置者	一般住宅(個人が所有する住宅)、事業所に設置する浄化槽に対して、工事費の一部として補助を行う。

持続可能なまちづくり拠点整備事業補助金	自治会等の団体	自治会等の団体が、空家を活動の拠点として整備し、地域の活性化につながる使い方をする場合に改修費に対して補助を行う。
地域でつくる活動拠点整備事業補助金	自治会等の団体	地域が主体となって空家をお試し住宅や公共の場として改修する場合に補助を行う。
地域住民グループ支援事業補助金	自治会等の団体	在宅の高齢者の自立生活の助長、社会的孤立感の解消及び心身機能の維持・向上を図るための活動を実施する地域住民グループ等に対し補助を行う。

(3) 空家等の跡地の利活用

空家等除却後の跡地の管理がされないまま放置されると、雑草等繁茂し周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、所有者等に適切に管理していただく必要がある。

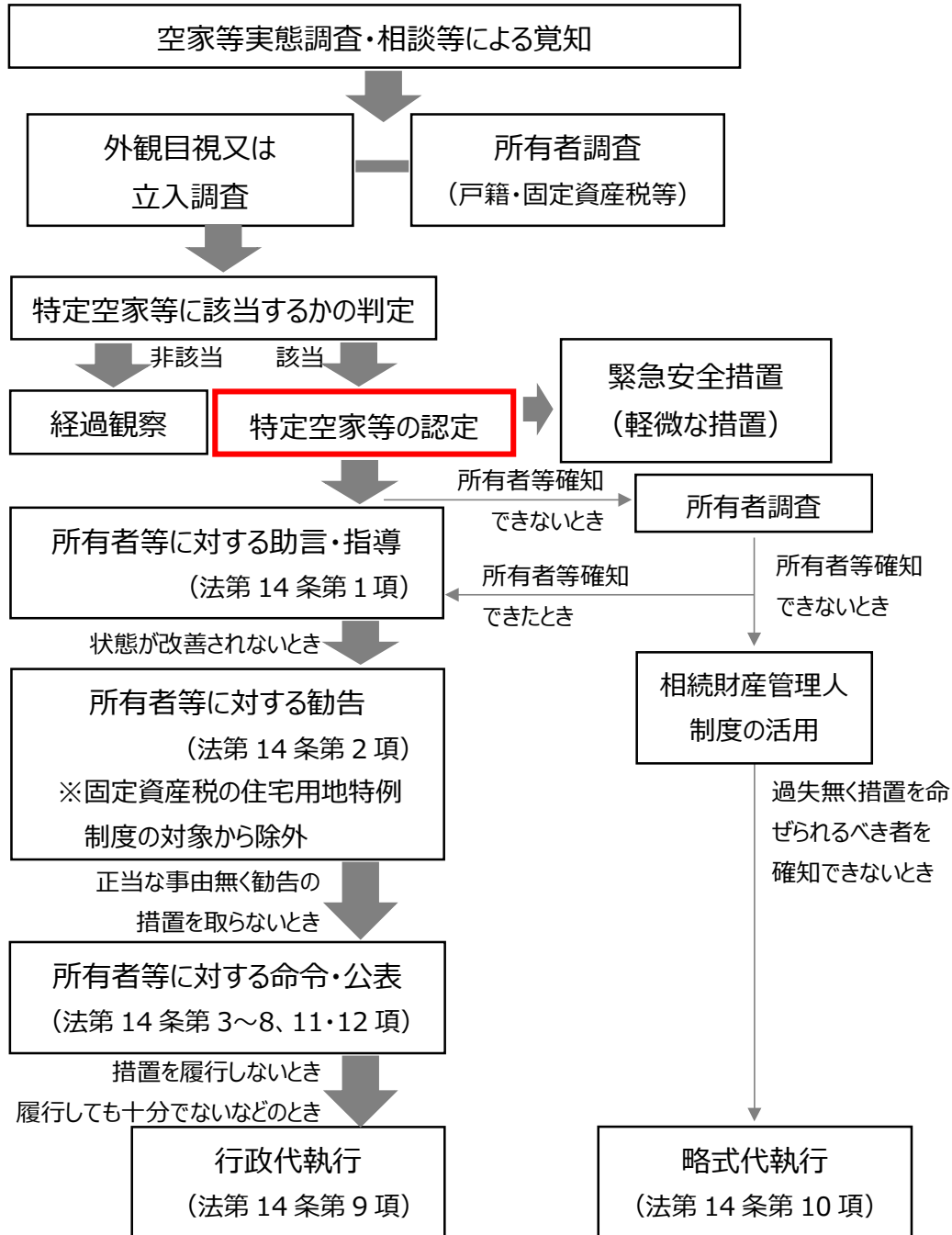
所有者等による直接的な管理が困難な場合は、空家管理事業者への管理委託を行うことが考えられるほか、跡地の処分を検討する際には通常の市場流通に加え、場合によっては地域の公益に資するなど、多方面での活用を検討する。

また、自治会や地域自主組織等が宅地を探している人と所有者の仲介を行うことで、地域の意に沿った人々を地域に迎えることが可能となり、地域の活性化や人口減少対策につながる。

2. 老朽危険空家等への対策

老朽化等による危険な空家等については、適切な管理が行われず住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあること、住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、特定空家等への認定や、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）や災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）等他法に基づく措置を含め、必要な措置を適切に講じる。なお、特定空家等への認定等については、表 7「特定空家等認定に対する措置フロー図」に従い、総合的に判断する。

◆表7 特定空家等認定に対する措置フロー図



(1) 老朽化した危険な空家等に対する取組

①適正管理の依頼

近隣住民等から老朽危険空家等について相談があった際は、空家等の実態把握を目視により行い、特定空家等と認められる場合は認定及び措置の手続きを行う。

また、特定空家等と認められない空家等については、適正管理の依頼等、所有者等へ情報提供を行う。

②空家等を除却する際の支援

老朽化等による危険な状態や環境衛生上好ましくない建築物を除却する場合に、除却費に対して所有者等へ補助を行う。

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等の認定及び代執行等の判断については、以下の基準や方針に基づき慎重に決定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与えるおそれのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、助言・指導等の措置を実施する。

ア) 特定空家等を認定する基準

国土交通省が定めた「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）及び、岡山県空家等対策推進協議会が定めた「特定空家等に対する措置等の手引（案）」を参考に市で基準を定め、外観目視調査や立入調査を行うとともに、地域住民への影響等個別の事案に応じて、市長が特定空家等を認定する。

イ) 措置の方針

①措置の優先度

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して、悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼすおそれが高いものから優先して措置を行う。

②措置内容の検討

特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。その調査結果等に基づき、地域住民へ与えている悪影響を無くし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。

措置の内容を決定するにあたっては庁内部局の意見を求めることとし、内容の変更を行う場合も必要に応じて意見を求めるものとする。

特に行政代執行や略式代執行、固定資産税等の住宅用地特例の適用を外す

ことは強い公権力の行使を伴う行為であり、長期間の事務対応と税負担という公平性・公益性に関する問題があること、代執行費用を回収できない可能性が高いことなどから、それ以外に手段が無く真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とする。

ウ) 措置の実施

①助言・指導（法第 14 条第 1 項）

市長は、検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

これらの行政指導にあたっては書面で行うことを原則とし、必要に応じ特定空家等の現況や周辺へ悪影響を及ぼしている状況等の写真及び相談窓口、公的支援等の資料も同封するなどして丁寧で分かりやすい指導に努める。

②勧告（法第 14 条第 2 項）

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告にあたっては、勧告に伴う効果を当該所有者等に明確に示す観点から書面で行うものとし、勧告の送達方法については、慎重を期す観点から配達証明郵便かつ内容証明郵便とする。

また、勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。

③命令（法 14 条第 3 から 8、11・12 項）

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認められた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告に係る措置を講ずるよう命じる。

なお、命令の実施にあたっては、法に基づいて必要な事前手続きを実施するものとし、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすることなど処理の確実性を期すため書面で行うものとし、その送達方法は、行政処分という重要性に鑑み配達証明郵便かつ内容証明郵便で行うものとする。

④行政代執行・略式代執行（法第 14 条第 9・10 項）

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。所有者等が確知できない場合は、法第 14 条第 10 項の規定に基づき実施する。

工) 税制上の措置（地方税法第 349 条の 3 の 2）

市長がウ) ②の「勧告」の措置を行った場合は、固定資産税の住宅用地特例の適用を外すこととする。

オ) 応急措置の実施

特定空家等のうち、台風の接近等で瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ応急の措置を講じることとする。

3. 進捗管理と検証

本計画は空家等の対策を推進するため、必要に応じ適宜見直すこととし、計画の実現に向けた取組を行っていくこととする。

参考資料

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って、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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で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。

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）
（別紙1～4）（令和2年12月25日改正）

〔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> <p>・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</p> <p>※「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）</p> <p>・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</p>	

※「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）	
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
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。	
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。
【参考となる考え方】 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	

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
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。	
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。
【参考となる考え方】 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	
(ロ) 外壁	
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。	
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。
【参考となる考え方】 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	
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
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。	
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。
【参考となる考え方】 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	
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	

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に総合的に判断する。	
調査項	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。
目の例	・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	・門、塀にひび割れ、破損が生じている。
目の例	・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	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。
目の例	・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。