

菊川市空家等対策計画

令和8年2月改定版

平成28年2月（策定）

令和3年2月（改定）



菊川市

菊川市空家等対策計画

目次

1	本計画の策定及び改定の背景	1
2	本計画の基本的事項	1
	(1) 本計画の目的及び位置づけ	1
	(2) 対象とする空家等の種類と用語の定義	3
	(3) 対象とする区域	4
	(4) 計画期間	4
	(5) 本計画の改定や見直し	4
3	菊川市における空家等の状況及び空家等に関する調査	5
	(1) 住宅土地統計調査	5
	(2) 空家等実態調査	5
	(3) 個別の空家等の調査	9
4	空家等の対策に関する基本方針	10
	(1) 対策に関する基本方針	10
	(2) 【方針1】空家等や跡地の利活用促進・管理不全化予防	12
	(3) 【方針2】空家等に対する指導	13
	(4) 【方針3】空家等に対する措置（特定空家等に対する措置を含む）	14
5	空家等対策の実施体制	21
	(1) 住民等からの空家等に関する相談窓口	21
	(2) 空家等対策検討委員会	21
	(3) 空家等対策に係る課	22
6	空家等の管理に係る法令	25
	【巻末資料1】空家等対策の推進に関する特別措置法	
	【巻末資料2】令和6年度菊川市内空家等全数調査業務委託調査結果報告書	

1 本計画の策定及び改定の背景

菊川市では平成27年の「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。以下「法」という。）の施行を機に、平成28年に「菊川市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定し、空家等対策に取り組んできました。

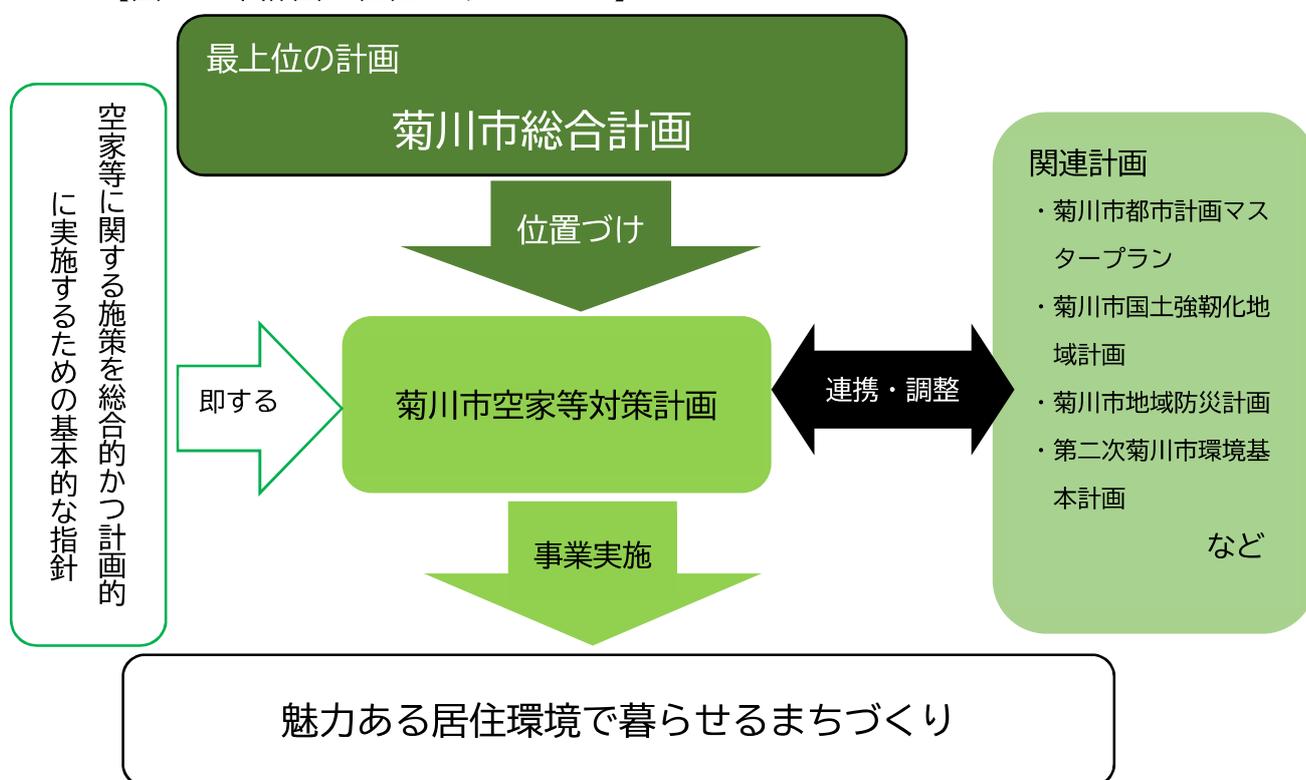
このような中、令和5年12月の法改正で空家等対策をさらに進めるための新たな制度や仕組みが創設されたことを受け、今後も既存住宅等の老朽化や少子高齢化の進行等に伴い空家等の増加が予想されることから、総合的な空家等対策をより一層加速させるため本計画を改定することとしました。

2 本計画の基本的事項

(1) 本計画の目的及び位置づけ

本計画は、法第7条第1項の規定に基づき空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的として、図1のとおり、国が定めた「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」に即した内容とします。また、菊川市総合計画の「魅力ある居住環境で暮らせるまちづくり」を実現するための個別計画に位置づけ、その他の関連計画と連携及び調整を図ります。

【図1 本計画の位置づけイメージ】



(空家等対策計画)

第7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類
その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3から14 略

○「持続可能な開発目標（SDGs）」との関連について

本計画は平成27年の国連サミットで採択された「持続可能な開発目標（SDGs）」の17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」について関連性が深いため、空家等対策を通じて持続可能なまちづくりを目指します。



(2) 対象とする空家等の種類と用語の定義

本計画の対象は、図2のように法第2条第1項に規定される空家等並びに同条第2項に規定される特定空家等及び法第13条第1項に規定される管理不全空家等を基本としつつ、空家等の発生予防と活用促進の観点から、空家等の未使用状態が概ね1年を経過していないもの及び将来的に空家等になる可能性があるもの（本計画で空家等予備軍と定義、以下同じ）も含めるものとします。

ア 空家等（法第2条第1項）

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**（その状態が概ね1年以上継続しているもの）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。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

イ 特定空家等（法第2条第2項）

上記アの空家等のうち、次の(ア)から(エ)までのいずれかの状態にあると認められる空家等をいいます。

- (ア) 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
- (イ) 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
- (ウ) 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
- (エ) 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状態

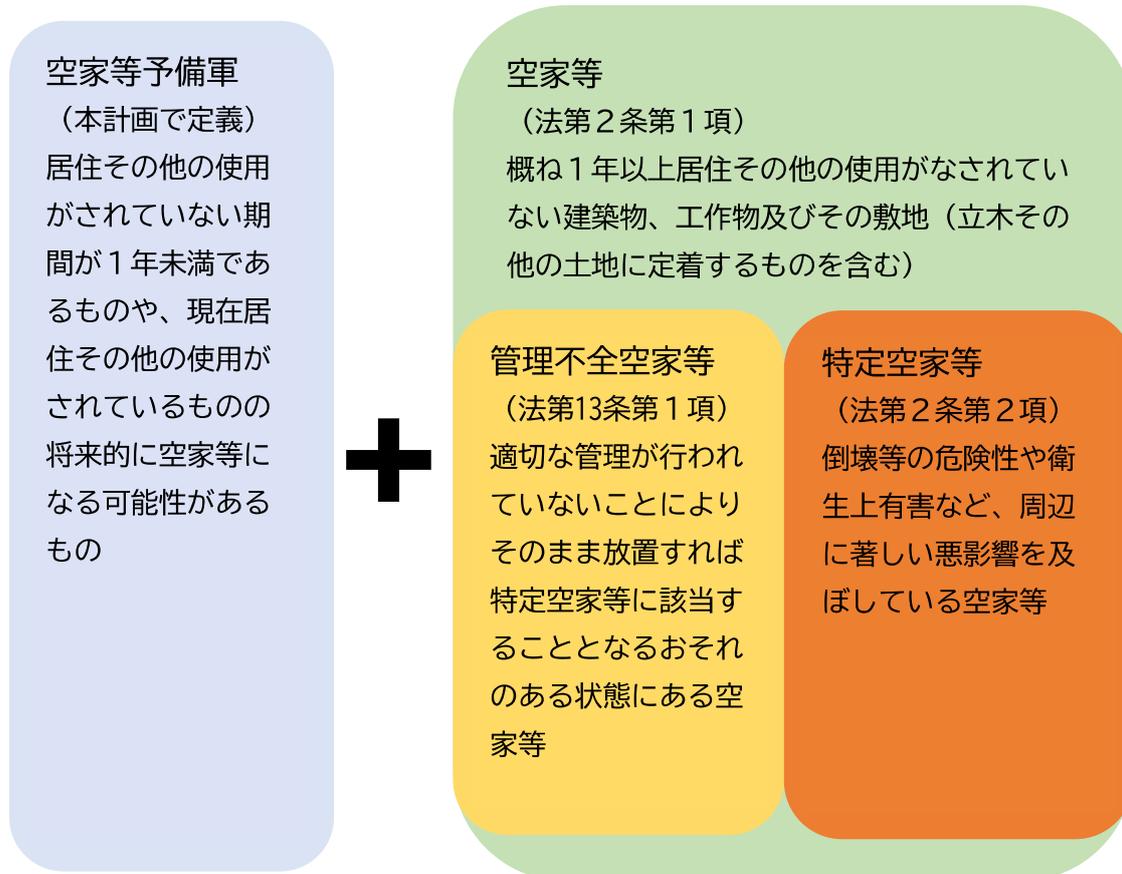
ウ 管理不全空家等（法第13条第1項）

上記アの空家等のうち、適切な管理が行われていないことにより**そのまま放置すれば上記イの特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等**をいいます。

エ 空家等予備軍

居住その他の使用がされていない期間が1年未満であるものや、現在居住その他の使用がされているものの、**将来的に空家等になる可能性があるもの**をいいます。

【図2 本計画の対象】



(3) 対象とする区域

空家等が市内全域に存在することに鑑み、菊川市内全域とします。

(4) 計画期間

令和3年度から令和12年度までの10年間とします。

(5) 本計画の改定や見直し

計画最終年度の前年に市内の空家等について実態を把握する調査を行い、空家等の戸数及び分布を把握するとともに、取り組みの実施状況を総括して翌年度に次期計画を策定します。

計画期間中に関係法令の改正や社会情勢の変化等により計画の内容を変更する必要がある場合は、適宜見直すものとします。

3 菊川市における空家等の状況及び空家等に関する調査

(1) 住宅・土地統計調査

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」では、菊川市における空き家の状況は表1のとおりであり、空き家戸数は平成30年調査時から150戸増加の3,170戸となりました。このうち賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家は約1.76倍に増加する一方、賃貸用の住宅は3割減少しています。

なお、住宅・土地統計調査の空き家戸数については、調査対象を無作為に抽出し、その調査結果に率を乗じて推定値を算出するものであるため、実際の空き家戸数とは差異があると考えられます。

【表1 住宅・土地統計調査による空き家戸数】 (単位：戸)

		平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
住 宅 総 数		15,300	16,420	18,490	19,620	21,070
空 き 家	賃貸・売却用及び 二次的住宅を除く 空き家	390	790	870	990	1,740
	二 次 的 住 宅	—	40	10	30	60
	賃 貸 用 の 住 宅	960	930	2,270	1,970	1,360
	売 却 用 の 住 宅	—	20	100	30	10
	計	1,350	1,780	3,240	3,020	3,170

※「二次的住宅」とは、別荘や仕事の都合で寝泊まりするだけの住宅で普段居住していない住宅

※「賃貸用住宅」とは、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

※「売却用の住宅」とは、新築・中古問わず、売却のために空き家になっている住宅

※「賃貸・売却及び二次的住宅を除く空き家」とは、上記のいずれにも該当せず人が住んでいない住宅で、例えば転勤や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う。(空き家の種別の判断が困難な住宅も含む。)

(2) 空家等実態調査

空家等対策事業推進の基礎資料とするため、市全域を対象に空家等の件数、分布状況及び状態を把握する調査を実施しました。

ア 調査結果概要

調査で確認した空家等の戸数は340戸でした。表2のとおり地区別にみると六郷地区が76件で最も多く、次いで平川地区の52件、河城地区の46件となっています。空家等数を建物数で除した空家率でみると、河城地区が2.6%で最も高く、次いで内田地区の2.4%、小笠南地区の2.1%

となっています。

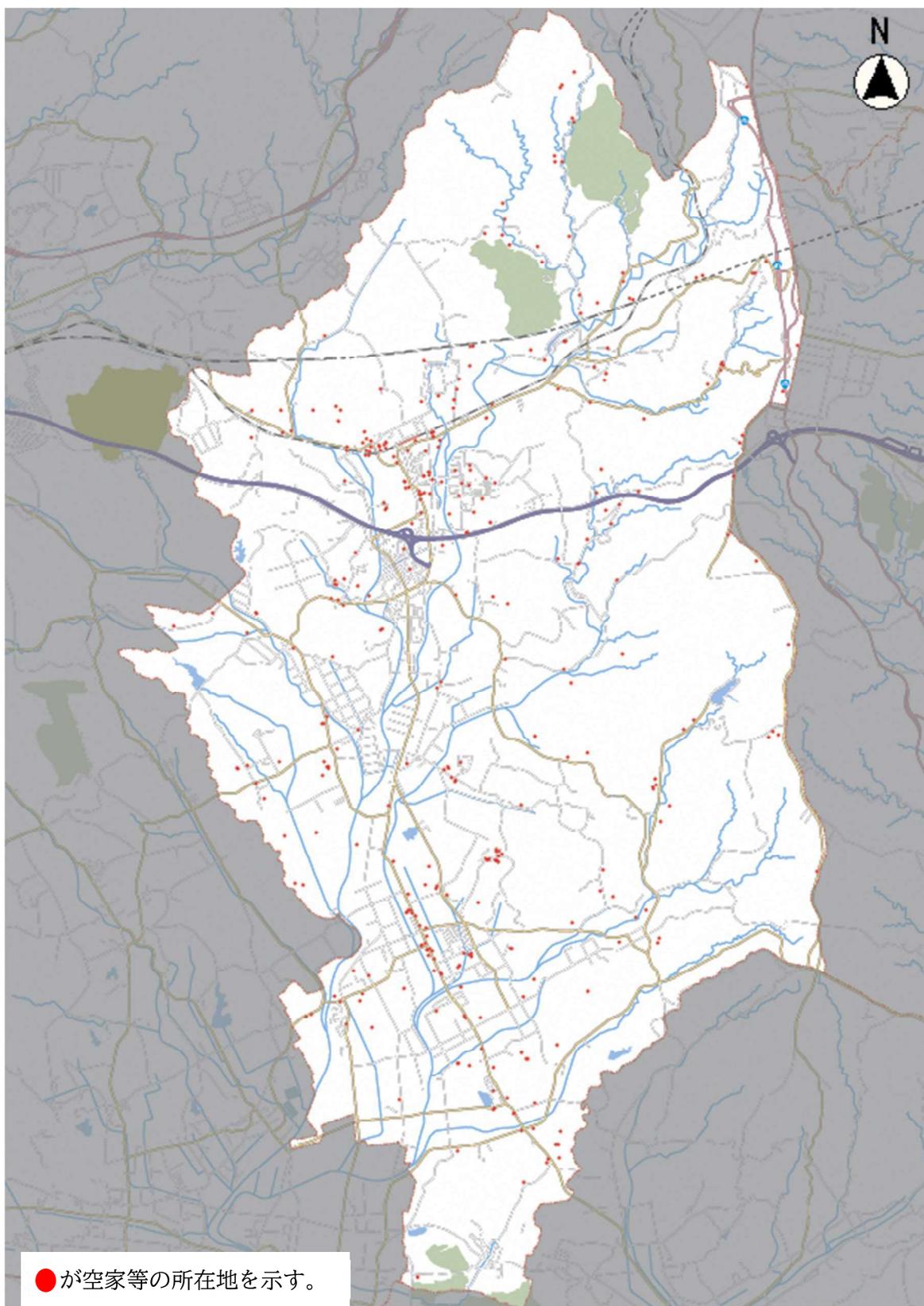
空家等の分布は図3のとおりであり、市内全域に空家等が点在しています。

【表2 地区別空家等戸数】

地区	人口 (人)	世帯数 (世帯)	建物数 (件)	空家等数 (件)	空家率
西方	3,003	1,123	1,255	19	1.5%
町部	3,347	1,517	1,812	22	1.2%
加茂	7,039	2,900	3,605	15	0.4%
内田	2,981	1,089	1,133	27	2.4%
横地	2,279	850	966	14	1.4%
六郷	9,897	4,280	5,022	76	1.5%
河城	4,418	1,601	1,770	46	2.6%
平川	5,019	2,129	2,576	52	2.0%
嶺田	2,308	892	974	12	1.2%
小笠南	2,781	1,040	1,279	27	2.1%
小笠東	4,188	1,651	1,829	30	1.6%
合計	47,260	19,072	22,221	340	1.5%

※人口、世帯数、建物数はいずれも令和6年10月1日現在のもの。

【図3 市内空家等分布図】



イ 不良度判定別空家等戸数

建築物の状態を表3のとおり整理し、340戸の空家等について表4のとおりランク分けを行いました。

空家等を不良度判定別にみると、「L1(A)」が191件で最も多く、次に「判定不可」61件、「L2(B)」47件、「L3(C)」41件となりました。

【表3 不良度ランク判定表】

ランク	判定内容
L1 (A)	小規模の修繕により再利用が可能
L2 (B)	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数個所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
L3 (C)	主体構造部に著しい損傷があるか、複数個所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却が必要
判定不可	不良度判定のランクがL1 (A) 又はL2 (B) となったもののうち、「擁壁の状況、屋根材の状況、建物の傾き」のいずれが「確認不可」のもの

【表4 不良度ランク別空家等戸数状況】 (単位：件)

地区	不良度ランク				合計
	L1 (A)	L2 (B)	L3 (C)	判定不可	
西方	8	1	3	7	19
町部	15	4	2	1	22
加茂	8	1	6	0	15
内田	11	4	7	5	27
横地	9	3	0	2	14
六郷	49	10	5	12	76
河城	21	10	4	11	46
平川	36	10	3	3	52
嶺田	6	3	1	2	12
小笠南	12	0	3	12	27
小笠東	16	1	7	6	30
合計	191	47	41	61	340

ウ 利活用判定別空家等戸数

接道状況や雑草の繁茂状況等の敷地条件から利活用ランクを表5のとおり整理し、340戸の空家等の利活用可能性（売却や賃貸の期待性）について表6のとおりランク分けを行いました。なお、不良度判定で判定不可としたものは利活用判定も判定不可としました。

利活用判定別にみると、「L1(B)」が109件で最も多く、次に「L2(C)」97件、「L3(D)」63件、「判定不可」61件となっています。

【表5 利活用ランク判定表】

ランク	判定内容
L0 (A)	売却・賃貸の期待性が高い
L1 (B)	売却・賃貸の期待性あり
L2 (C)	売却・賃貸の期待性が低い
L3 (D)	売却・賃貸の期待性が著しく低い

【表6 利活用ランク別空家等戸数状況】

(単位：件)

地区	利活用ランク					合計
	L0(A)	L1(B)	L2(B)	L3(C)	判定不可	
西方	2	4	4	2	7	19
町部	0	8	4	9	1	22
加茂	0	6	3	6	0	15
内田	0	6	9	7	5	27
横地	0	4	7	1	2	14
六郷	4	24	25	11	12	76
河城	0	21	9	5	11	46
平川	1	20	18	10	3	52
嶺田	0	6	3	1	2	12
小笠南	2	6	4	3	12	27
小笠東	1	4	11	8	6	30
合計	10	109	97	63	61	340

(3) 個別の空家等の調査

周辺に影響を及ぼすとして相談を受けた空家等については、法第9条及び第10条の規定に基づき市が調査を行います。

ア 立入調査（法第9条第1項）

特定空家等に対する助言又は指導、勧告及び命令の実施に必要な限度において、空家等と認められる場所へ立ち入って調査を行います。なお、立入調査の実施は市が委託した者も含まれます。

イ 報告徴収（法第9条第2項）

特定空家等に対する助言又は指導、勧告及び命令の実施に必要な限度において、所有者等に対し、必要な報告を求めます。必要な報告の例として、特定空家等に該当する状態を改善する意向の有無や指導後に措置を行ったかなどが挙げられます。

ウ 所有者等調査（法第10条）

登記情報、所有者等の居所、権利関係、その他空家等に対する指導に必要な事項について、法第10条の規定に基づき関係機関に対し照会を行います。

4 空家等の対策に関する基本方針

(1) 対策に関する基本方針

空家等は個人が所有する資産であることに鑑み、**適切な管理や利活用は、所有者等（法第5条の規定と以下同じ。）により行われることが前提**となります。

市は所有者にとって最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握できるため、図4のとおり対象となる**空家等の状態に応じて利活用や除却を推進するために必要な事業及び措置を実施し、所有者責任の完遂を支援又は指導していくもの**とします。

（空家等の所有者等の責務）

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

空家等の
不良度
【低】

【図4 空家等対策施策の実施体系】

【方針1】空家等や跡地の利活用促進・管理不全化予防

【対象とする空家等の種類】

空家等予備軍・空家等

【空家等の現状と課題】

現状空家等ではない又は空家等に起因する悪影響は生じていないが、適切な維持管理の啓発や処分方針の検討を促し、空家等の発生を防ぐ必要があります。

【対策の内容】

適正管理と利活用の普及啓発、相談機会の確保、空家等及び跡地の利活用促進



【方針2】空家等に対する指導

【対象とする空家等の種類】

空家等・管理不全空家等（P14認定対象）

【空家等の現状と課題】

空家等の管理が行き届かず周辺に悪影響を及ぼし始めているため、早期の修繕や除却を促し、特定空家等化を防ぐ必要があります。

【対策の内容】

行政指導、管理不全空家等の認定及び指導、除却の促進



【方針3】空家等に対する措置（特定空家等に対する措置を含む）

【対象とする空家等の種類】

管理不全空家等（P15勧告対象）・特定空家等

【空家等の現状と課題】

空家等の管理が不十分で特定空家等に該当するおそれが高い又は該当しており、空家等が生命、人体、財産に危害を加えるのを防ぐ必要があります。

【対策の内容】

管理不全空家等に対する勧告、特定空家等に対する措置、代執行、緊急安全措置



【高】

(2) 【方針1】空家等や跡地の利活用促進・管理不全化予防

空家等について相談できる機会の確保、適切な管理の啓発を通じて空家等の管理不全化を予防します。また、空家等を地域資源と捉え、移住・定住の促進や子育て世帯の住まいの確保といった地域課題の解決に資するよう、住環境整備や利活用支援の取組を進めていきます。

ア 適正管理と利活用の普及啓発

所有者等の管理責任や具体的な管理方法、相続手続、空家等の処分に関する税制上の特例措置などについて、広報紙やSNSなどを用いて広く情報提供を行い、所有者等の意識の涵養と理解増進に取り組みます。

イ 相談機会の確保

空家等が抱える課題は専門的かつ複雑な事例も多く、有識者の助言が必要な場面もあります。所有者等が空家等の処分、利活用、相続手続を適切に行えるよう、県及び法律、不動産、建築等の各分野の団体と協力しワンストップで相談できる機会を確保します。

ウ 空家等及び跡地の利活用促進

空家等の利活用・市場流通の促進は、新たな空家等の発生を抑制し、地域の景観や安全性の向上、コミュニティの活性化など、地域社会の健全化につながる重要な取組であることから、人口動態や住宅ニーズの変化、地域の実情に応じて適切な利活用を進めていきます。同時に行政課題である、人口減少問題に対応するため、移住希望者や子育て世帯などを対象とした利活用支援制度を創設し、空家等の利活用促進を図ります。

除却後の跡地の利活用・市場流通を促進するため、相談会などを案内し、空家等の利活用や処分の相談と一体的に促進します。

○ 相続した空き家の譲渡所得の特別控除

(空家等の処分に関する税制上の特例)

被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円の特別控除（相続人が3名以上の場合は2,000万円）を受けられる措置です。令和5年度の税制改正により令和9年12月31日まで適用期間が延長され、特例の適用対象も拡大されています。

(3) 【方針2】空家等に対する指導

適切な管理が行われていないことにより管理不全空家等や特定空家等に該当するおそれがある空家等については、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行う必要があります。

特定空家等の発生を予防するため、空家等の相続人を含む所有者等を特定し、改善に向けた助言又は指導を行います。

ア 行政指導（法第12条）

市が実施する空家等調査や近隣住民等からの連絡により、適切な管理がされておらず、隣地や公道に影響を及ぼしている空家等の所有者に対して改善に向けた助言又は指導を行い、適切な管理を促します。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第12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。

イ 管理不全空家等の認定及び指導（法第13条第1項）

調査の結果、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態と認められた場合、法第13条第1項の規定に基づき管理不全空家等に認定し、早期の改善又は除却の実施を指導します。

管理不全空家等の判定可否は、国が定めた「管理不全空家等及び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」（以下「ガイドライン」という。）の内容を基本とし、静岡県空き家等対策市町連絡会議特定空家部会が作成した判定基準（以下「判定基準」という。）を用いるものとします。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

ウ 除却の促進

老朽化が著しく利活用の予定がない空家等については、早期に除却することで特定空家等の発生を予防することに繋がります。所有者等の責任で除却の推進が図られるよう、除却に要した費用の一部を補助する事業を実施します。

エ 所有者等を確知できない空家等への対応

所有者等の調査を行っても所有者等又はその居所を特定できない若しくは所有者等の死亡後に相続人又は新たな管理人が存在しない状態の空家等は、主体的に対応する者がおらず改善が見込めないリスクが存在します。これらの空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するおそれがあると認められる場合は、財産管理人制度等の活用を検討し、早期の解決を目指します。

(4) 【方針3】空家等に対する措置（特定空家等に対する措置を含む）

適切な管理が行われていない空家等に対して法第12条による行政指導又は法第13条に基づく指導を実施してもなお状態が改善せず、生命、人体、財産へ危害を加える危険性がある場合は、法に基づく措置や処分を実施し、空家等の危険な状態を解消するとともに、所有者責任の完遂を求めます。

ア 管理不全空家等に対する勧告（法第13条第2項）

法第13条第1項に基づく指導を実施してもなお状態が改善せず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれ大きいと認める場合、法第13条第2項に基づき措置の実施を勧告します。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第13条 略

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

勧告を受けた管理不全空家等に係る土地は、勧告を受けた翌年の1月1日以後、表7のとおり適用されている固定資産税・都市計画税（以下「固定資産税等」という。）に係る住宅用地特例の適用が解除されます。

○固定資産税等の住宅用地特例

住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、通常、その面積に応じて、表7のとおり固定資産税等の課税標準額を減額する特例措置が適用されています（地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3）。

しかし、法第13条第2項又は法第22条第2項の規定に基づく勧告を受けると当該土地に係る住宅用地特例が解除されます。

【表7 固定資産税等の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税課税標準額	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税課税標準額	1/3に減額	2/3に減額

※アパート・マンション棟の場合は戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

イ 特定空家等に対する措置

空家等の状態が法第2条第2項に規定する条件に該当すると思われる場合、特定空家等に対する措置を講じます。特定空家等に対する措置は、助言又は指導、勧告、命令及び代執行に大別され、措置は法の規定に基づき、助言又は指導、勧告、命令の順に実施します。

(ア) 認定及び助言又は指導（法第22条第1項）

調査の結果、特定空家等に該当するおそれのある状態と認められた場合、法第22条第1項の規定に基づき助言又は指導を実施し、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めます。

特定空家等の判定可否は、ガイドラインの内容を基本とし、判定基準を用いて周辺の建築物や通行人等に対し悪影響を及ぼす可能性、危険度及び切迫性等のほか、それらの程度が社会通念上許容される範囲を超えているか否かを勘案し、検討委員会に意見を聴くものとします。

助言又は指導の内容は特定空家等と認定された事由を解消するために必要かつ合理的な範囲内のものとするため、必ずしも除却を前提とするものではありません。

(イ) 勧告（法第22条第2項）

法第22条第1項に基づく助言又は指導を実施してなお状態が改善されない場合、同条第2項に基づき助言又は指導に係る措置の勧告を实

施します。

勧告を受けた特定空家等に係る土地は、翌年の1月1日以後、固定資産税等に係る住宅用地特例の適用が解除されます。なお、既に管理不全空家等に対する勧告を受けている場合は、当該勧告によらず住宅用地特例は解除されます。

(ウ) 命令（法第22条第3項）

法第22条第2項の規定に基づく勧告を受けてなお正当な理由なく措置を行わない所有者等に対し、特に必要がある場合は同条第3項の規定に基づき命令に係る措置を実施します。命令を実施した場合、第三者に不足の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に標識を設置します。

なお、ここでいう「正当な理由」とは、所有者等が有する権原を越えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定したものであり、例えば単に措置を行うために必要な資金が無いことや除却後の跡地利用が困難なことは「正当な理由」に該当しません。

また、命令にあたっては、命令前の事前通知により法第22条第4項に基づく意見書の提出機会又は同条第6項に基づく公開による意見の聴取の機会を付与します。

第五章 特定空家等に対する措置

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

ウ 代執行

代執行は命令した措置を講じない場合、過失がなく必要な措置を命ぜられるべきものを確知することができない場合、災害その他非常の場合において、措置の実施を命ずるいとまがないときに緊急的に実施する場合の3つに分類されます。代執行できる措置は、周辺の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内で、代替的作為義務（他人が代わってすることができる義務）に限ります。

行政代執行に係る手続等については全て、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところによります。

(ア) 行政代執行（法第22条第9項）

命令を受けた者が、命ぜられた措置を履行しないとき、履行が不十分なとき、又は定めた期限までに完了する見込みがないときは、周辺に対する生命や身体の危険度の切迫性などを総合的に勘案したうえで、本来命令を受けた所有者等がなすべき措置を行政が代わりに執行します。

(イ) 略式代執行（法第22条10項）

必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく命令を受ける者を確知することができない（過失がなく助言又は指導及び勧告を受ける者がいない場合も含む。）場合、略式代執行により措置を実施します。

「過失がなく」とは、市が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し、「確知することができない」とは法第10条に基づき関係機関及び利害関係者へ調査を行ってなお居所等が不明なことをいいます。

(ウ) 緊急代執行（法第22条11項）

災害その他の場合において、保安上著しく危険な状態にある特定空家等に対し必要な措置を命ずるいとまがない場合、緊急代執行により措置を実施します。災害が発生している最中だけでなく、発災前後に危険な状態である場合や公益性の観点から緊急の措置が必要となる非常の場合も含まれます。

第22条

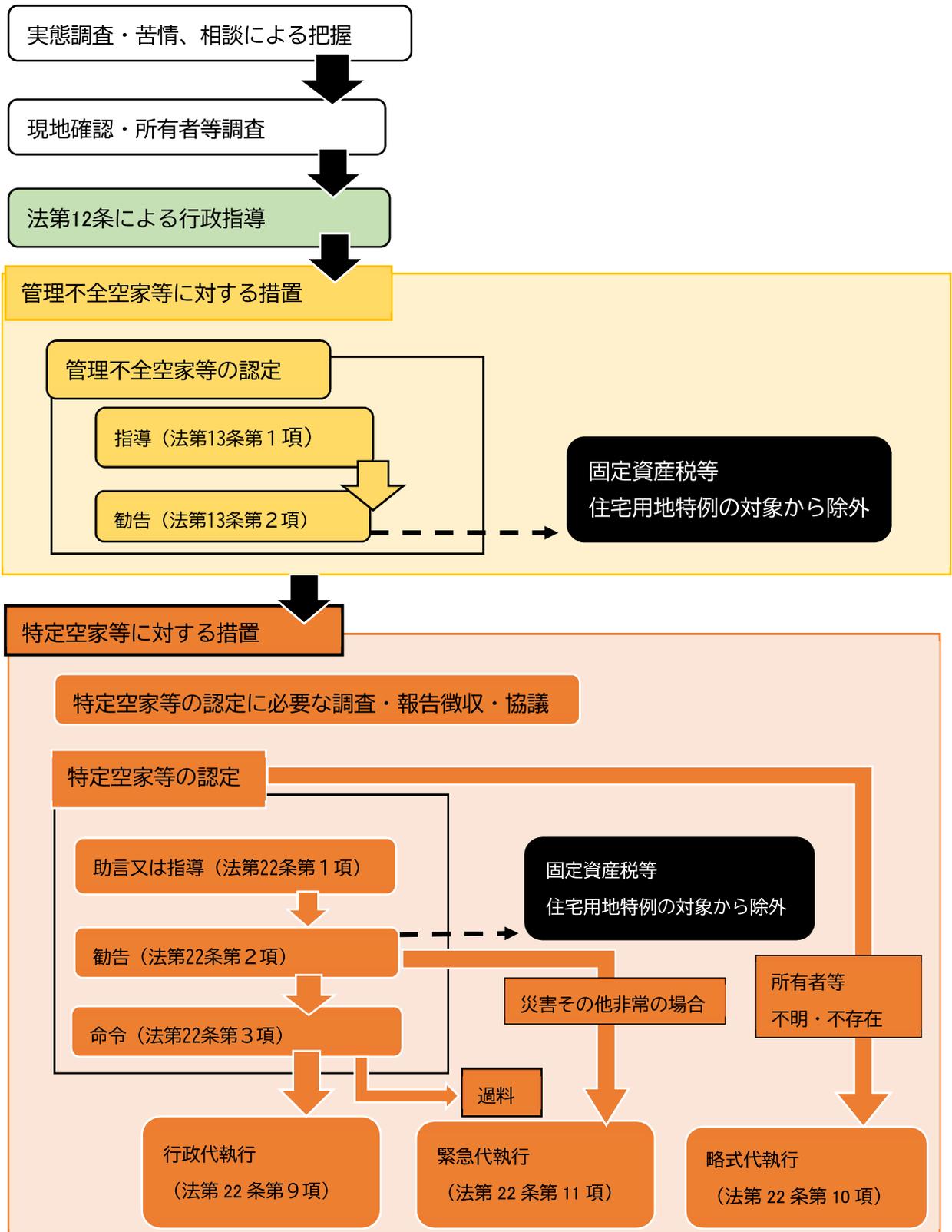
1 から 8 略

- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全をひょうるために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13から17 略

【法に基づく措置の手順】

【方針2】及び【方針3】に掲げる管理不全空家等や特定空家等に対する措置は、法の規定に基づき図5のフローに沿って段階的に実施します。なお、必ずしも管理不全空家等に対する措置を講じてから特定空家等に対する措置へ移行するものではなく、空家等の状態によっては直ちに特定空家等の措置を実施することがあります。

【図5 法に基づく管理不全空家等・特定空家等の措置に関するフロー】



エ 緊急安全措置の実施

法に規定される代執行は、その対象が特定空家等に限定されている上、一定の手続きを経ていなければならないなど制約があります。所有者等へ告知し、対応を求める時間的猶予が無い場合に限り緊急的な対応を可能にするため、表8のとおり法を補完する措置の実施を可能とする条例の検討を進め、空家等に起因する危険な状態への対応を強化します。

【表8 法の措置範囲図】

	空家等	管理不全空家等	特定空家等
緊急対応を要する危険な状態	法に規定が無く条例による補完が必要		法で対処可能な範囲 (勧告まで完了)
			法の要件を満たさないため条例対応が必要 (勧告する時間的猶予が無い)

5 空家等対策の実施体制

(1) 住民等からの空家等に関する相談窓口

建設経済部都市計画課を総合窓口とし、空家等に関する相談対応や所有者等へ必要な助言を行うとともに、相談内容に応じて関係部署と連携及び調整を図ります。

(2) 空家等対策検討委員会

建設経済部長を委員長とする空家等対策検討委員会（以下、「検討委員会」という。）を組織し、空家等が及ぼす多岐に渡る課題に対して全庁的かつ横断的に取り組みます。事務局は建設経済部都市計画課に設置します。

ア 構成員

- (ア) 建設経済部長
- (イ) 都市計画課長
- (ウ) 市長公室長
- (エ) 地域支援課長
- (オ) 危機管理課長
- (カ) 税務課長

- (キ) 環境推進課長
- (ク) 長寿介護課長
- (ケ) 農林課長
- (コ) 消防本部予防課長

イ 所掌事務

- (ア) 法第7条の規定による空家等対策計画の作成及び変更に関する事
- (イ) 法第2条第2項に規定する特定空家等に対する認定に関する事
- (ウ) 前2号に掲げるもののほか、空家等の対策に関し必要と認める事項に関する事

(3) 空家等対策に係る課

空家等対策は庁内各課が連携して取り組む政策課題であるため、表9及び図6に示すとおり、関わりがある方針と役割ごとに協力するものとします。

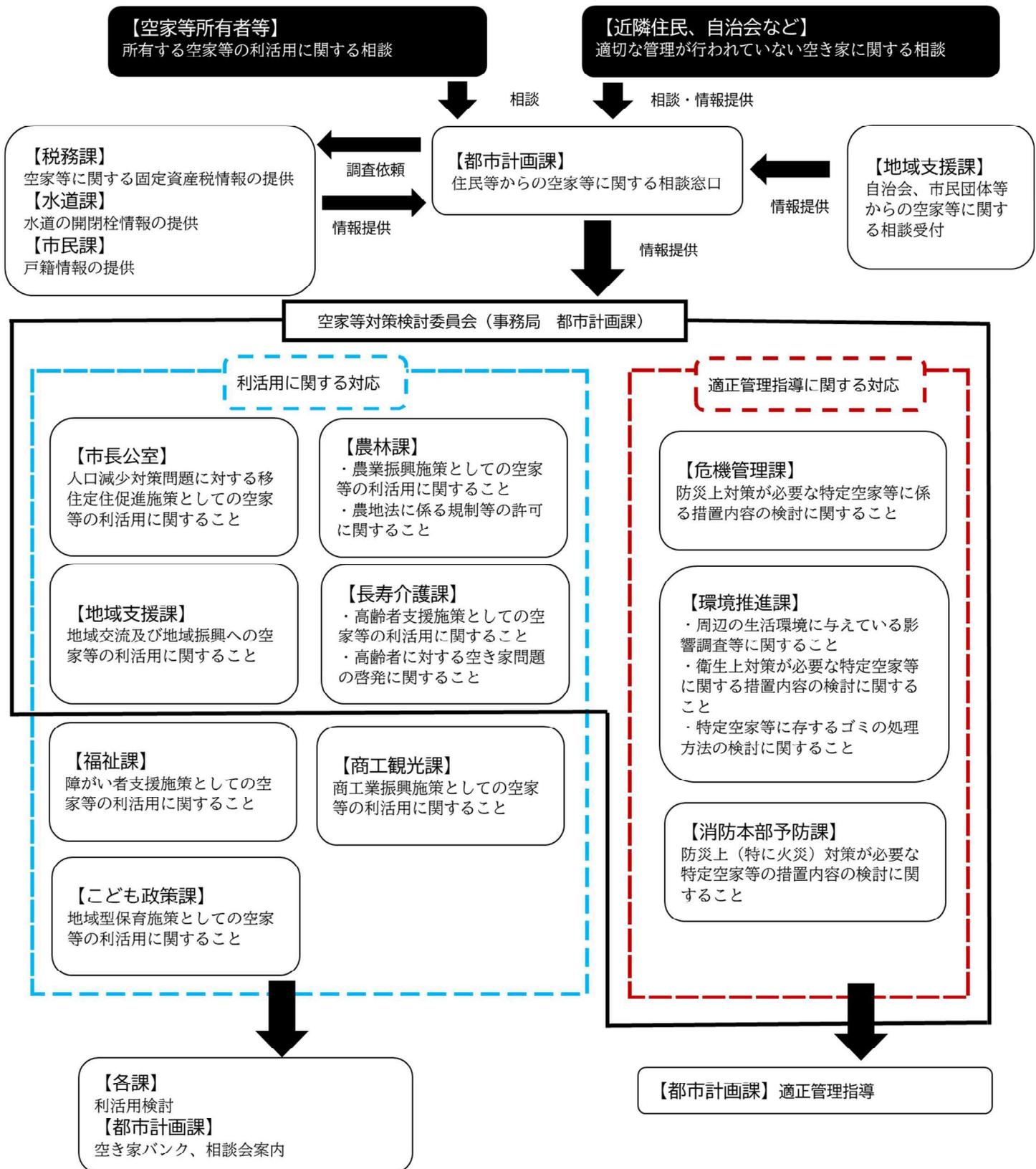
【表9 関係課の役割一覧】

関係課	役割	方針1	方針2	方針3
都市計画課	・空家等対策事業の計画、実施及び全体調整	○	○	○
市長公室	・人口減少対策問題に対する移住定住促進施策としての空家等の利活用に関する事	○		
地域支援課	・自治会、市民団体等からの空家等に関する相談（個別の空家等に関する相談を除く。）に関する事 ・地域交流及び地域振興への空家等の利活用に関する事	○		
危機管理課	・防災上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関する事			○
税務課	・空家等に関する固定資産税情報の提供に関する事 ・勧告を受けた特定空家等又は管理不全空家等の住		○	○

	宅用地特例に関すること			
環境推進課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺の生活環境に与えている影響調査等に関すること ・ 衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関すること ・ 特定空家等に存するゴミの処理方法の検討に関すること 		○	○
福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 障がい者支援施策としての空家等の利活用に関すること 	○		
長寿介護課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者支援施策としての空家等の利活用に関すること ・ 高齢者に対する空き家問題の啓発に関すること 	○		
こども政策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域型保育施策としての空家等の利活用に関すること 	○		
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商工業振興施策としての空家等の利活用に関すること 	○		
農林課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 農業振興施策としての空家等の利活用に関すること ・ 農地法に係る規制等の許可に関すること 	○		
消防本部 予防課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災上（特に火災）対策が必要な特定空家等の措置内容の検討に関すること 			○

※太字関係課は検討委員会構成課

【図6】庁内の実施体制



6 空家等の管理に関する法令

法以外の空家等の適切な管理に関する関係法令は表10のとおりです。

【表10 関係法令一覧（一部抜粋）】

法令名	条 文
民法	<p>（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）</p> <p>第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。</p> <p>3 略</p>
建築基準法	<p>（維持保全）</p> <p>第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。</p> <p>2 略</p> <p>（違反建築物に対する措置）</p> <p>第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正する</p>

	<p>ために必要な措置をとることを命ずることができる。</p> <p>2から15まで 略</p> <p>(保安上危険な建築物等に対する措置)</p> <p>第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。</p> <p>2から4まで 略</p>
消 防 法	<p>(火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令)</p> <p>第3条 消防長(消防本部を置かない市町村においては、市町村长。第6章及び第35条の3の2を除き、以下同じ。)、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。</p> <p>(1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具(物件に限る。)又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具(物件に限る。)の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備</p> <p>(2) 残火、取灰又は火粉の始末</p> <p>(3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理</p> <p>(4) 放置され、又はみだりに存置された物件(前号の物件を除く。)の整理又は除去</p> <p>2から4まで 略</p>

<p>道 路 法</p>	<p>(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)</p> <p>第44条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例（指定区間内の国道にあつては、政令）で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅20メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。</p> <p>2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。</p> <p>3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。</p> <p>4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。</p>
<p>廃 棄 物 の 処 理 及 び 清 掃 に 関 す る 法 律</p>	<p>(措置命令)</p> <p>第19条の4 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第3号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第19条の7において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者（第6条の2第1項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第6項若しくは第7項又は第7条第14項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第1項及び第19条の7において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。</p> <p>2 略</p>

	<p>(生活環境の保全上の支障の除去等の措置)</p> <p>第19条の7 第19条の4第1項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第2号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。</p> <p>(1) 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。</p> <p>(2) 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。</p> <p>(3) 略</p> <p>(4) 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第19条の4第1項又は第19条の4の2第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるいとまがないとき。</p> <p>2から6まで 略</p>
<p>災 害 対 策 基 本 法</p>	<p>(市町村の応急措置)</p> <p>第62条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。</p> <p>2 略</p> <p>(応急公用負担等)</p> <p>第64条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一</p>

	<p>時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。</p> <p>2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。</p> <p>3から10まで 略</p>
<p>不 動 産 登 記 法</p>	<p>（相続等による所有権の移転の登記の申請）</p> <p>第76条の2 所有権の登記名義人について相続の開始があったときは、当該相続により所有権を取得した者は、自己のために相続の開始があったことを知り、かつ、当該所有権を取得したことを知った日から三年以内に、所有権の移転の登記を申請しなければならない。遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により所有権を取得した者も、同様とする。</p> <p>2及び3 略</p>
<p>火 災 予 防 条 例</p>	<p>（空地及び空家の管理）</p> <p>第24条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。</p> <p>2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。</p>