

# 桜川市空家等対策計画（案）

— 桜 川 市 —

# 目次

第1章	計画の趣旨	2
	1. 計画の目的	2
	2. 計画の位置づけ	2
	3. 計画の対象地域	2
	4. 計画の期間	2
	5. 計画の対象とする空家等	3
第2章	空家等の現状と課題	4
	1. 現状	4
	2. 要因・背景	5
	3. 問題・課題	7
第3章	空家等に関する対策の基本方針	7
第4章	空家等対策の視点と具体的な取り組み	9
	1. 対策の視点・方向性	9
	2. 具体的な取り組み	9
	(1) 空家等の抑制	9
	(2) 所有者等による空家等の適切な管理	10
	(3) 空家等の利活用	12
第5章	空家等対策の推進体制	14
	1. 体制の整備	14
	2. 進捗管理と検証	15
	<別表> 特定空家等の判断基準	16
※ 資料		
	・ 空家等対策フロー図	18
	・ 空家等対策の推進に関する特別措置法	19
	・ 桜川市空家等対策推進協議会設置要綱	25

## 第1章 計画の趣旨

---

### 1. 計画の目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅等の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。

これらの中には、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、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り、今後、空家等の数がさらに増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような中、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充実を図るため、平成26年11月に「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「空家対策法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

本計画は、これらの背景を踏まえ本市における空家等対策の推進及び空家等の活用の促進を図ることにより、市民が安全に安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域社会の活性化に寄与することを目的とします。

### 2. 計画の位置づけ

本計画は、空家対策法第6条の規定に基づき、本市の空家等に関する取り組みを総合的かつ計画的に実施するための基本計画として策定するものです。

### 3. 計画の対象地域

本計画の対象地域は、桜川市全域とします。

ただし、桜川市総合計画等の施策推進に関連し空家等が障害になる等の理由により、空家対策を重点的に推し進める必要がある場合は、重点対象地区を定めることができるととします。

### 4. 計画の期間

本計画は、本市の空家等の問題に関する根本的解決に向けて中長期的に取り組むべきものである一方、直面する課題に対しては速やかに対策を講じていく必要があることから、計画期間は平成29年度から平成33年度までの5年間とします。ただし、社会状況の変化や計画の進捗状況に応じて、適宜見直すこととします。

## 5. 計画の対象とする空家等

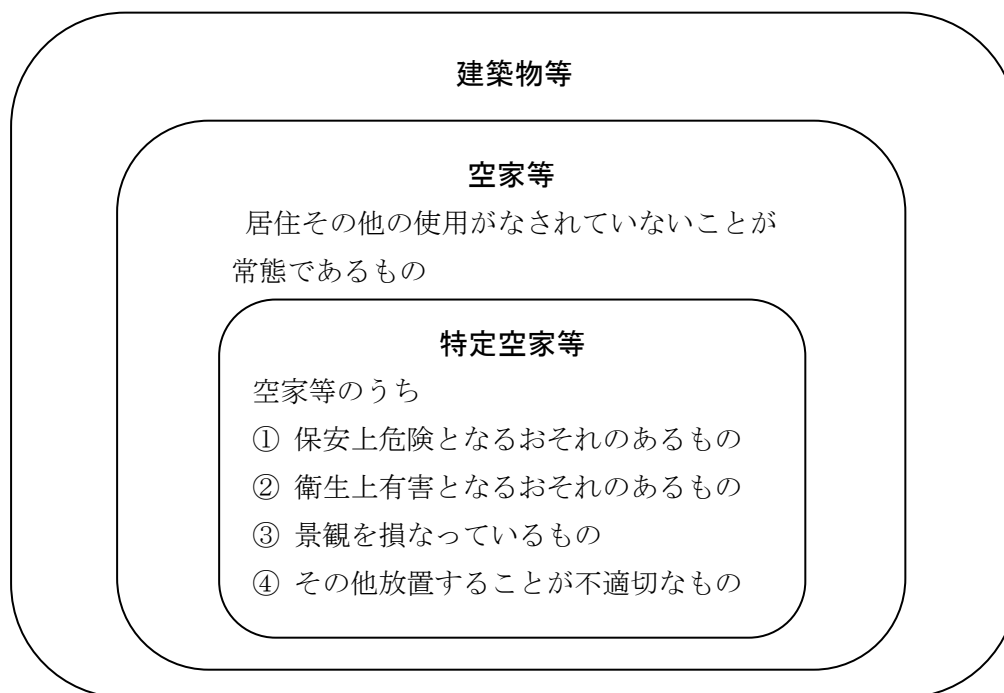
本計画の対象とする空家等は、空家対策法第2条に定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

### ■ 用語の定義

用語	定義
<b>空家等</b> (空家対策法第2条第1項)	<p><u>建築物</u> (※1) 又はこれらに<u>附属する工作物</u> (※2) であつて<u>居住その他の使用</u> (※3) がなされていないことが<u>常態</u> (※4) であるもの及び<u>その敷地</u> (立木その他の土地に定着するものを含む。) (※5) をいう。</p> <p>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。</p> <p>※1：建築物には、それに付随する建築設備、門塀等を含む</p> <p>※2：看板等で建築設備、門塀以外のもの</p> <p>※3：店舗、工場、倉庫等居住以外の使用</p> <p>※4：概ね1年を通して使用されていない状態</p> <p>※5：敷地には、立木や雑草も含む。</p> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長屋及び共同住宅等で建築物の一部が使用されていない状態は、空家等には該当しない。</li> <li>・年に数回換気に来ている状態は、管理のためであり、使用しているとは言えない。</li> </ul>
<b>特定空家等</b> (空家対策法第2条第2項)	<p>(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる<u>おそれがある状態</u> (※1)</p> <p>(2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる<u>おそれがある状態</u> (※1)</p> <p>(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</p> <p>(4) 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</p> <p>※1：社会通念上予見可能な状態</p> <p>(参考)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の判断基準には防犯は含まれない。(不審者の対策等は、法で措置するより、直接警察で対応するほうが適当との考え)</li> <li>・(1) 及び (2) に該当しない特定空家等については、建築物の全部を除去する措置を行うことはできない。</li> </ul>

(注) この定義は、空家対策法及び「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方針」及び「同意見・回答」「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「同意見・回答」より作成

<イメージ図>



## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 現状

#### (1) 住宅数及び空家数

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6,063万戸と5年前の平成20年と比べ約304万戸増加し、その内の空家数も約820万戸と約53万戸増加しています。なお、空家率は13.5%と過去最高になり、一般住宅における空家率も5.3%になっています。

また、茨城県では、住宅総数が約127万戸と5年前に比べると約4万5千戸増加し、空家数も約6千戸増加しており、空家率は14.6%、一般住宅の空家率も5.3%と全国と同様の数値となっています。

#### (2) 空家等にかかる現況調査

本市では、空家対策法に先駆け、平成25年度末から平成26年度にわたり市内全域で、自治会が把握している空家情報（平成23年調査実施）や水道閉栓データ等を活用し、下記のとおり現況調査を行いました。

#### ■桜川市空家調査実施結果（H25～H26年度調査データ）

種別	総合判定	件数
住宅	普通	407件
	一部損壊	139件

	倒壊・倒壊の危険がある	17件
	早急な対応が必要	6件
	不明 ※雑草等で敷地外から確認不可	9件
	計	578件
非住宅	普通	24件
	一部損壊	12件
	倒壊・倒壊の危険がある	4件
	早急な対応が必要	1件
	計	41件
	合計	619件

#### 地区別

	岩瀬地区	大和地区	真壁地区	合計
住宅	230件	92件	256件	578件
非住宅	23件	4件	14件	41件
計	253件	96件	270件	619件

今後は、下記のとおり調査を実施しデータベースの更新を行います。

#### ①対象区域

原則として、本市全域とします。ただし、やむを得ない理由により、調査が困難な地域は除きます。

#### ②期 間

調査期間は、平成29年度から平成33年度までとします。

#### ③対 象

空家対策法第2条第1項及び第2項に規定する空家等とします。

#### ④調査内容及び方法等

空家等の戸数、空家等の状態、特定空家等への該当の可能性について把握することとし、その調査方法は、職員或いは民間事業者を調査員として行うものとします。

## 2. 要因・背景

空家等が発生し、長期化する要因や背景には、一般的な事項やこれまでの議論から、以下のことが考えられます。

(1) 所有者等に関すること

① 高齢者世帯や単身世帯化の進行

一人暮らしの高齢者（65歳以上）や高齢者のみの世帯が増加している。

② 所有者等が特定できない

所有者等が居所不明であったり、所有者が死亡し、相続登記がなされず、権利関係が複雑になってしまい本来管理すべき者が特定できない。

③ 管理者としての意識が低い

遠隔地に居住をしているため、空家等の管理に関する意識が低い。

④ 管理能力が低い

高齢等のため、現実的に建物管理ができない。

⑤ 活用や除却に消極的

空家等があることに関して、特に困っていることがなく、とりあえずそのまま放置している。

⑥ 他人に貸すことへの抵抗感

家への愛着から、他人に家を貸す（売る）ことに抵抗感がある。

⑦ 情報不足

何とかしたいと思うが、具体的にどのような方法があるか分からない。

⑧ 改修・除却にかかる費用が高額

改修や除却にかかる費用が高額であり、所有者等個人では対処できない。

(2) 地域に関すること

① 所有者等が分からない

農村部以外では、所有者等の特定が難しく、また、近隣トラブルとなる可能性もある。

② 情報不足

地域として、何をどこまでできるのかが分からない。

(3) その他

① 固定資産税等の住宅用地特例

空家等の除却を行うと、固定資産税の住宅用地の特例がなくなり土地にかかる税金が上がってしまう。

② 耐震基準を満たしていない、老朽化している等の理由で利活用が難しい。

③ 道路に面していない等、不動産としての利便性に問題がある。

【参考】固定資産税等の住宅用地の特例について

住宅用地 の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の住宅用地（200 m <sup>2</sup> を超える場合は 1 戸当たり 200 m <sup>2</sup> までの部分）	1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3

### 3. 問題・課題

(1) 防災・防犯上の不安

空家等が長期間放置されることにより、地震による建物の倒壊や火災等の防災上の問題のほか、防犯上の問題も発生します。

(2) 生活環境の悪化

雑草の繁茂や動物・害虫等の棲家となるほか、ゴミが不法投棄され周辺的生活環境への悪影響が懸念されます。

(3) 景観の悪化

空家等が放置されると、街並みの景観を阻害し、まちの印象が悪くなります。

(4) 地域対応

地域コミュニティの希薄化から人の繋がりが薄れ、地域でできることが限られてきています。

## 第3章 空家等に関する対策の基本方針

---

本市における空家等の状況や全国的な取り組みを踏まえ、空家等が増加することにより地域の生活環境の悪化等社会的な問題が生じ、市全体の活力低下を招くという認識のもと、次の3点を基本的な考え方として、今後、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。

### 1. 空家等の抑制

本市では、今後、人口・世帯数ともに減少していくことが予想されます。

また、高齢者の比率も年々増加していることから空家等の増加は避けられない状況であるといえます。その点から、現に存在する空家等への対策と併せて、新たな空家等の発生を抑制することが重要となります。

また、市に空家に関する相談窓口を設置し、桜川市空家等対策推進協議会や協力団体



等と連携を図りながら、空家等の戸数を増やさないよう努めていきます。

## 2. 所有者等による空家等の適切な管理

空家等は、所有者等の財産であることから、特定空家等の所有者は、修繕又は除却を行い不適切な状態を解消しなければなりません。

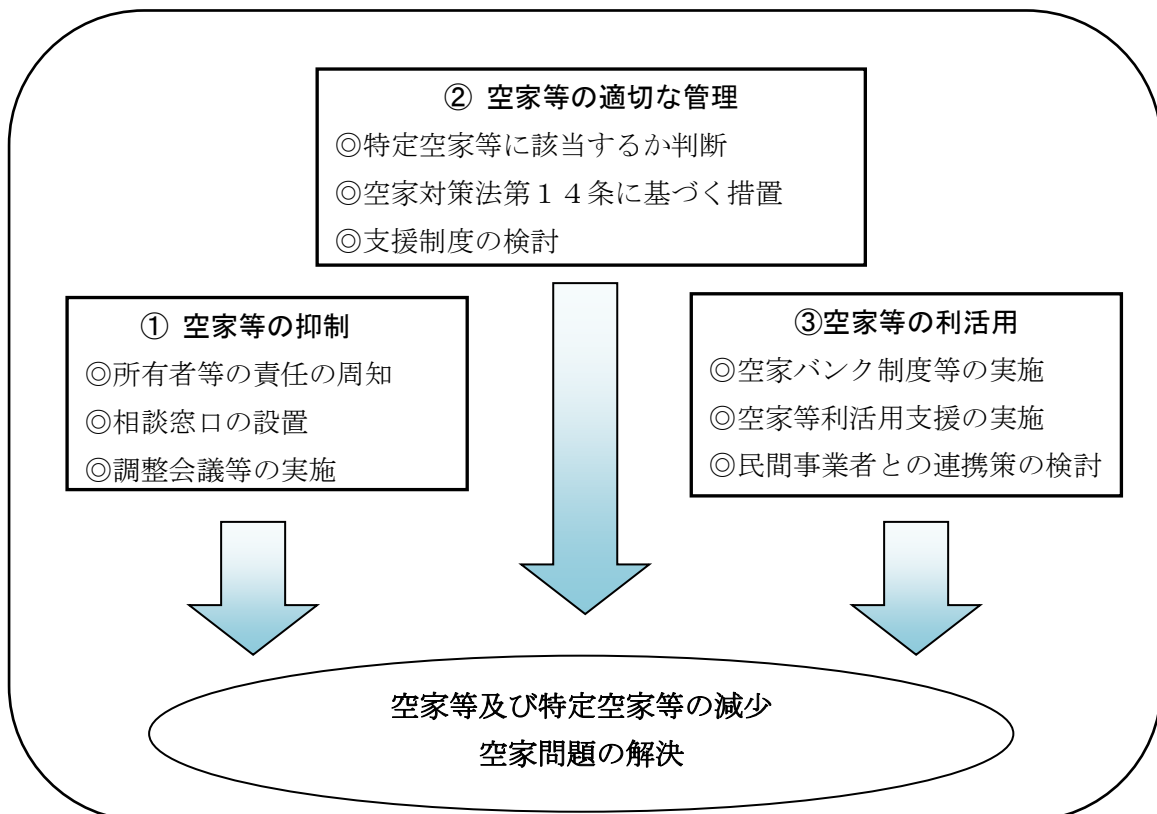
ただし、所有者等が死亡又は不明の場合もあることから、空家対策法に基づき、市が相続人等の空家等の適正管理を行う義務者を調査し、的確な指導・助言を行い空家等の適正管理を促します。なお、空家等を適切に管理する義務がある所有者やその相続人が不在の場合は、応急措置や空家対策法に基づく行政代執行により、市が所有者等に代わり危険性を除去することも検討します。

## 3. 空家等の利活用

地域や民間活力による空家等の利活用を促進するため、賃貸、売買等による空家バンク制度等の施策を実施します。

また、空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者の財産であることはもとより、地域においても活性化につながる有効な資産であることから、所有者に対し、空家又はその跡地の市場流通を促すことにより、地域社会の活性化につなげていきます。

### <基本方針のイメージ図>

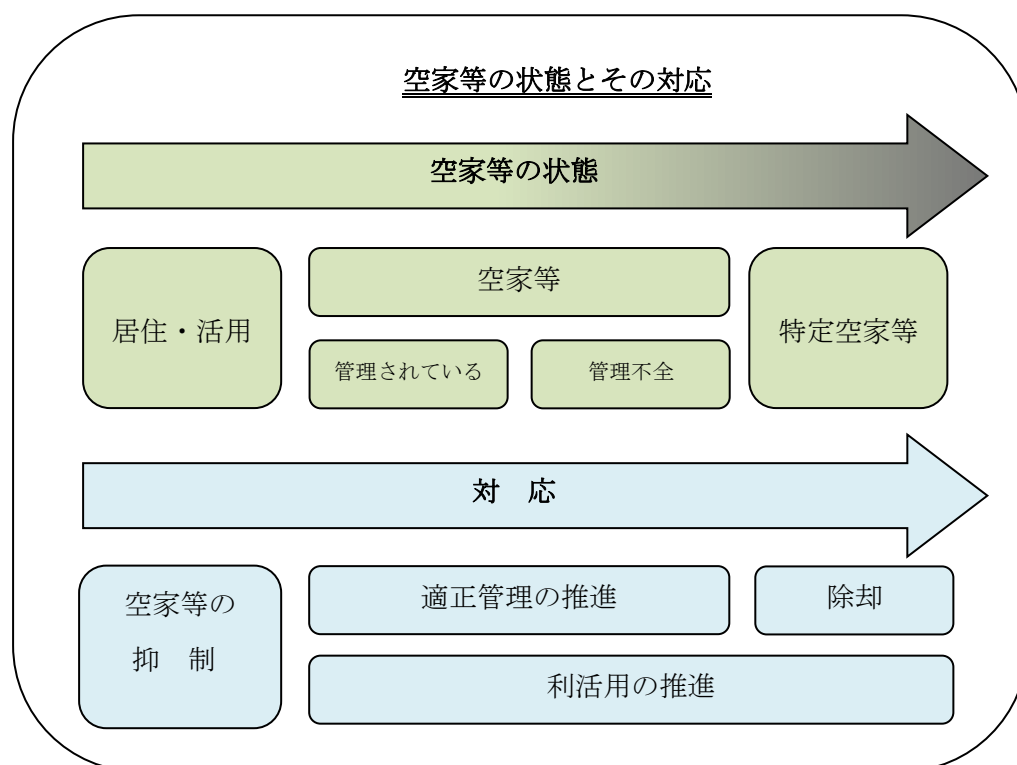


## 第4章 空家等対策の視点と具体的な取り組み

### 1. 対策の視点・方向性

空家等の状態は、ひとつに特定できるものではなく、それぞれの段階にわたっています。本市では、空家等の状態を「居住・活用」、「管理されている空家等」、「管理不全の空家等」、「特定空家等」の4つに分類し、それぞれの段階にあわせた対応を行います。

また、本市では、危険な特定空家等に対処するため、「空家等の抑制」や「適正管理」、「利活用」に力点を置いて対策を進めると共に、「除却」についても検討します。



### 2. 具体的な取り組み

#### (1) 空家等の抑制

空家等発生の主たる要因が、所有者個別の事情によることから、空家等の発生を抑制する施策として、以下の取組を推進します。

##### ① 市民意識の醸成・啓発

空家対策を進めるには、空家等についての意識を広く市民の間で醸成することが必要です。

(ア) 市広報紙、市ホームページやリーフレット等により、市民に対して広く情報発信や意識付けを行います。

- (イ) 地域の各種組織、団体と連携し、地区を単位とした啓発活動を実施します。
- (ウ) 高齢者世帯や一人暮らし高齢者等を対象に、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義について働きかけを行うとともに相続の相談に応じることができる窓口や相談体制を強化します。
- (エ) 固定資産税の納税通知書を活用し、空家の適正管理を促すためのお願い文を送付することで、市内全住宅所有者に対する注意喚起を行います。

## ② 良好な住環境の保全

地域においてのコミュニティの維持、活性化を含め、安心して住み続けられる良好な住環境の保全に取り組むことで定住を促し、空家等の発生抑制につなげます。

## (2) 所有者等による空家等の適切な管理

居住していた住宅が空家等になった場合も所有者等は引き続き適正に管理することが求められますが、所有者意識の希薄化や時間的、距離的、経済的な理由等により空家等の管理が難しくなっています。

また、所有者の死亡後に適切な相続手続きが行われないことで、空家等として放置され、適正に管理されていない状態に陥ることもあります。そのような状態にならないために、所有者等に空家等の管理に関する意識啓発を図るとともに、十分な情報提供を行うことより、適正な管理を促進します。

## 管理不全の空家等への対応

適正に管理されない空家等は、建物の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生、景観等の様々な面において周辺的生活環境に悪影響を生じさせることとなります。

このように適正に管理されていない空家等に対しては、立入調査等を行ないその状況に応じて、空家対策法をはじめとする各種法令等により対応することとします。

## ■適正管理を促す関係法令

- ・ 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  
管理不全空家等に対する、助言又は指導、勧告、命令及び代執行
- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 10 条  
建築基準法に基づく保安上危険な建築物等に対する措置
- ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）第 43 条、第 44 条  
道路法に基づく禁止行為等に対する措置

- ・ 桜川市空き地等の環境保全に関する条例（平成 17 年条例 113 号）第 7 条～第 10 条  
不良な状態となっている空き地等に対する助言又は指導、勧告、命令及び代執行
- ・ 地方税法（昭和 25 年法律 226 号）第 349 条の 3  
空家対策法に基づき特定空家等の所有者に対し必要な措置をとるよう勧告された場合は、その敷地について固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する。

### 特定空家等への対応

空家対策法に基づく特定空家等に対する認定及び措置については、別に設置している桜川市空家等対策推進協議会の意見を踏まえ市が判断します。また、下記事項についても取り組みます。

- （ア）特定空家等認定に関する措置の流れについて、要綱を創設し適正に遂行します。
- （イ）特定空家等に対する助成制度を検討します。

### ■特定空家等に対する措置

#### （1） 管理が不適切な空家等の調査

管理が不適切な空家等として地域住民から相談や苦情があった空家等については、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の環境を保全するために必要な措置を講ずべき特定空家等に該当するか否かについて判断するため、必要な調査を行います。

調査は、外観目視による調査を基本としますが、敷地内や建物内に立ち入って状況を確認する必要がある場合は、空家対策法第 9 条第 2 項の規定に基づく立ち入り調査を行うものとしします。

#### （2） 特定空家等の判断基準及び認定

特定空家等については、空家対策法第 2 条 2 項により、＜別表＞特定空家の判断基準（ア）～（エ）のような状態にある空家等と定義されていますが、市が特定空家等と認定し、措置を講ずるか否かについては、周辺の建築物や通行人等に被害を与える状況にあるか、また、そ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により判断するものとし、＜別表＞特定空家の判断基準を参考に、桜川市空家等対策推進協議会に諮って意見を徴するものとしします。

### (3) 特定空家等に関する措置の手続き

特定空家等については、速やかな改善が求められることから、その所有者に対し、空家対策法14条の規定に従い、第1項の「助言又は指導」、第2項の「勧告」、第3項の「命令」、第9項の「行政代執行」の順に必要な措置を講ずるものとします。

#### ① 助言・指導

調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、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講ずるよう助言・指導を行います。

#### ② 勧告

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います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

#### ③ 命令

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の措置を講ずるよう命じます。

市長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき実施します。

#### ④ 行政代執行

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います。

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、実施します。

### (3) 空家等の利活用

利活用可能な空家等については、賃貸や売買のほか、新たな目的による利活用を促進し、以下の取組について検討します。

また、それ以外の空家等についても活用事業を検討し、支援体制の構築を図ります。

#### ①利活用可能な空家等資源の流動化

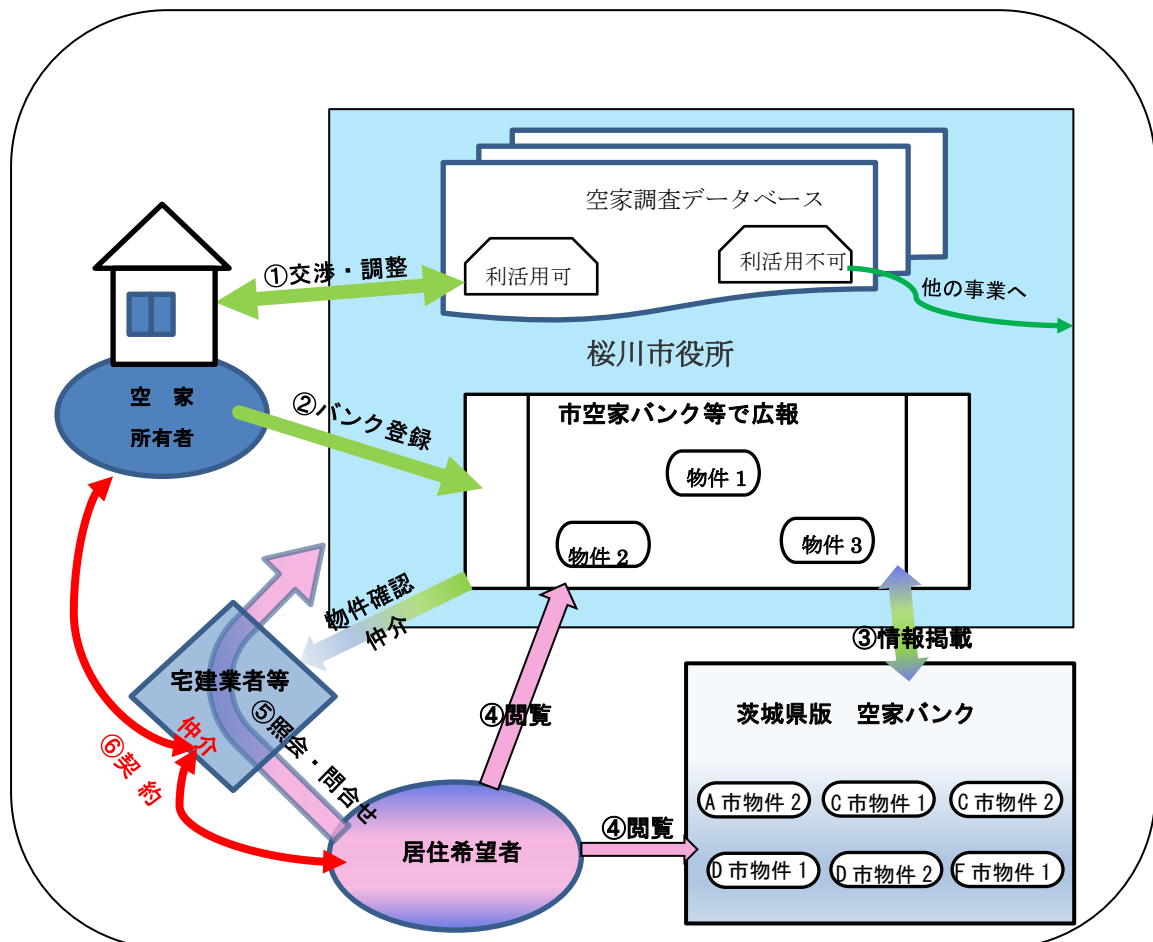
(ア) 空家バンク制度を創設し関係機関と連携し空家等の利活用を図ります。

- ・利活用を考える所有者等の専門的な相談に対応するため、民間団体等と連携し情報収集に努めます。
  - ・所有者等の意向調査等を行い、適切な管理及び賃貸・売買等による空家等資源の流動化を促します。
  - ・空家等の所有者等への空家対策に関する情報提供等の支援策を検討します。
- (イ) 空家バンクで交渉が成立した物件について、助成制度の創設を検討します。
- (ウ) 資源の流動化を促進するため、空家等の利活用に係る改築、リフォーム等の補助制度を検討します。

## ②利活用が難しい空家等の流動化

- (ア) 利活用が難しい空家等の流動化を促進するための手段について、勉強会を定期的  
に実施し、その情報を空家等管理者へ提供します。
- (イ) 利活用が難しい空家等は、今後特定空家等になる可能性が高いため、特定空家等  
の増加抑制に繋がる支援制度を検討します。

### <空家バンク制度のイメージ図>



- ① 所有者等からの申出により、利活用可能な空家等の空家バンク登録について交渉・調整を行います。
- ② 利活用可能な空家等の物件情報を市空家バンクに登録します。
- ③ 空家の情報は、インターネット上の市空家バンク、茨城県版の空家バンクにも掲載し、居住又は移住希望者が空家等の情報を入手しやすくします。
- ④ 居住又は移住希望者は、空家バンクを閲覧し希望の物件を探します。
- ⑤ 居住又は移住希望者は、希望の物件がある場合、宅建業者等を仲介し、照会・問合せを行います。
- ⑥ 宅建業者等が仲介し、空家所有者等と居住希望者が契約を交わします。

## 第5章 空家等対策の推進体制

---

### 1. 体制の整備

この計画を推進するためには、市のみならず、民間の関係団体、地域を含めた体制の整備が必要となります。これまでの記載事項と併せて、以下のような包括的で体系的な体制の整備をめざします。

#### (1) 空家等相談窓口及び情報の一元化

様々な状態の空家等について、所有者、隣接者等の異なる立場の人から寄せられる相談について、空家等に関する相談の窓口及び情報を（仮称）空家対策室に一元化します。

#### ■（仮称）空家対策室の役割

- ・空家対策の総合調整に関すること。
- ・空家等の相談に関すること。
- ・空家対策法第9条第1項及び第2項（立入調査等）に関すること。
- ・空家等に関するデータベースの整備に関すること。
- ・所有者等による空家等の適切な管理の促進に関すること。
- ・特定空家等に係る措置（助言・指導・勧告・命令・行政代執行）に関すること。
- ・空家バンク制度に関すること。
- ・空家等の流通促進に係る支援・助成に関すること。
- ・空家等及び除却した空家等に係る跡地活用の促進に関すること。

- ・空家等の利活用に関すること。
- ・桜川市空家等対策推進協議会に関すること。
- ・空家の譲渡所得に係る被相続人居住用家屋確認書の交付に関すること。

## (2) 組織内の連携

地域から空家等情報の提供、空家等の管理不全に関する情報、所有者からの利活用に関する相談等、それぞれの内容に応じて（仮称）空家対策室を中心に内部情報の共有を図りながら、全関係課で連携し対応します。

## (3) 民間事業者との連携及び事業支援

民間事業者や専門家が組織する関係団体等が実施する、空家等を活用したまちづくり活動に対する支援を実施します。

## 2. 進捗管理と検証

この計画は、空家等の対策を推進するため、必要に応じて適宜見直しを行う予定としていることから、事業の進捗管理や検証が重要となります。

- (1) 必要に応じて、行政職員や民間の専門的知識を有する方を委員とする桜川市空家等対策推進協議会において事業の検証を行います。
- (2) 事業の検証結果について公表するとともに、計画見直しの参考とします。



<別表>

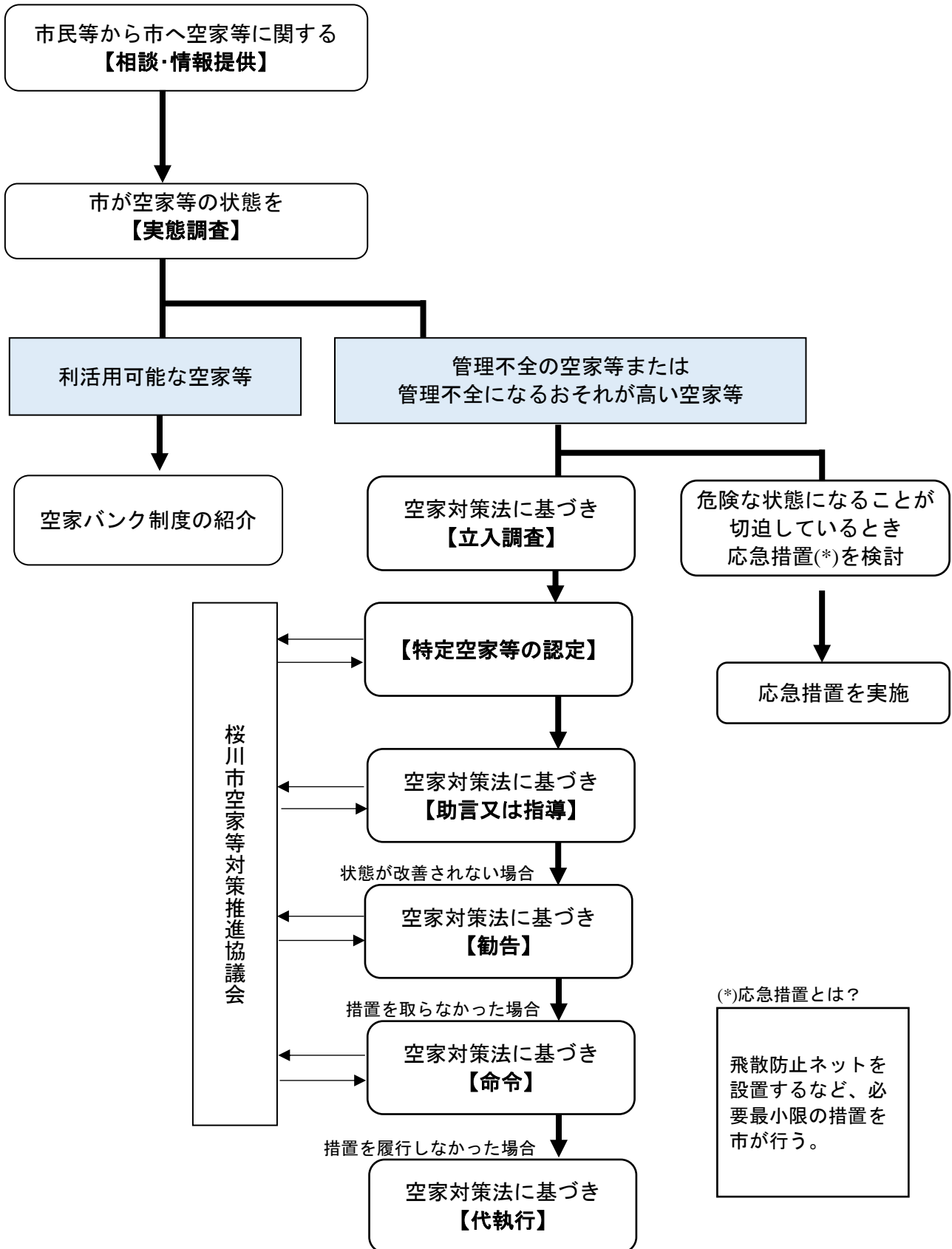
■特定空家等の判断基準

状態の種類	判断部位	具体的な基準
(ア) 保安上危険となる おそれがある状態	傾斜	・不同沈下や老朽化により柱に 1/20 を超える傾斜が認められるもの
	基礎	・亀裂又は破損が著しく上部構造部を支えられないと認められるもの
	土台	・腐食や破損が著しく上部構造部を支えられないと認められるもの
	柱・梁・筋かい	・腐食、破損が著しく地震時に加わる水平力に対する安全性が確保されていないと認められるもの
	屋根	・変形又は屋根材の破損があり、屋根材の脱落が予測されるもの
	外壁	・剥離又は破損が著しく、外壁の脱落が予測されるもの
	看板・屋上水槽等	・破損が著しく、落下又は転倒が予想されるもの
	屋外階段	・腐食、破損が著しく脱落が予測されるもの
	バルコニー	・腐食、破損が著しく脱落が予測されるもの
	門・塀	・ひび割れ、破損が著しく転倒が予測されるもの
擁壁	・亀裂、破損が著しく転倒が予測されるもの	
(イ) 衛生上有害となる おそれがある状態	建築材料	・アスベスト等有害物質が露出し、飛散する可能性が高いもの
	浄化槽 ・配水	・破損、汚水の流失等による悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
	ゴミ等	・悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
(ウ) 景観を損なっている状態	景観法	・桜川市景観まちづくり条例に適合していないもの
	屋根 ・外壁	・外見上の傷み、汚れが激しく、周辺景観と著しく調和のとれていないもの
	窓ガラス	・多数のガラスが割れているもの
	看板	・破損、汚損が激しく、原型を留めていないもの
	立木	・建物の全部を覆う程度まで繁茂しているもの

	ゴミ等	・敷地内に散乱、山積みしたまま放置されているもの
(エ) 生活環境の保全を 図るために放置す ることが不適切な 状態	立木	・倒木、枝折れ等で近隣の道路や隣接する土地に大量の枝等が散乱しているもの ・枝が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているもの
	空家に住みつけた動物	・鳴き声等が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・糞尿その他の汚物により悪臭が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・毛、羽が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・ネズミ、ハエ、蚊等が大量に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・周辺の土地、家屋に浸入する等周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来する等周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの
	管理状態	・門扉等に施錠がなく、不特定多数の者が容易に進入できる状態で放置されているもの ・周辺の道路、近隣の土地に土砂等が大量に流失しているもの

(注) この基準は、国が定める「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」による判断基準である。

<空家等対策フロー図>



(\*)応急措置とは？

飛散防止ネットを設置するなど、必要最小限の措置を市が行う。

## 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百二十七号)

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

(空家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

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。

(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。

## 桜川市空家等対策推進協議会設置要綱

平成 27 年 8 月 10 日

告示第 94 号

(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。）の規定に基づき設置する「桜川市空家対策推進協議会（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。

(協議事項)

第 2 条 協議会は、法第 2 条の規定について、次の各号に掲げることを行うものとする。

- (1) 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。）の策定に関すること。
- (2) 空家等対策計画の変更に関すること。
- (3) 特定空家等に対する認定及び措置に関すること。
- (4) 空家及び特定空家等に関する必要な調査、啓発活動に関すること。
- (5) 空家等の利活用に関すること。
- (6) その他必要な事項

(会議の委員及び任期)

第 3 条 協議会の委員（以下「委員」という。）は、15 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者とする。

- (1) 市長が委嘱又は任命する者
  - ア 市民代表
  - イ 桜川市議会代表
  - ウ 茨城司法書士会
  - エ 茨城県宅地建物取引業協会
  - オ 茨城県建築士会
  - カ 桜川警察署長又はその指名する者
  - キ 桜川消防署長又はその指名する者
  - ク その他市長が必要と認める者
- (2) 桜川市長又はその指名する者

3 委員の任期は、2 年とする。ただし再任を妨げない。

4 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 第 2 項第 1 号に掲げる委員は、委嘱又は任命当時の職を退いたときは、委員の資格を失うものとする。

(会長及び副会長)

第 4 条 協議会に会長・副会長を各 1 名置く。

- 2 会長は市長を充てる。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を統括する。
- 4 副会長は、委員の中から会長が選任する。
- 5 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5条 協議会の会議は、必要に応じて会長が招集する。

- 2 会長は、会議の議長となる。
- 3 協議会は、委員の過半数の出席をもって成立する。
- 4 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 5 会議は、必要があると認められるときは、委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第6条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。また、その職を退いた後も同様とする。

(事務局)

第7条 協議会の事務局は、市長公室企画課に置く。

(その他)

第8条 この告示に定めるもののほか、推進協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

## 附 則

この告示は、公布の日から施行する。