

大竹市空家等対策計画

(第2期計画)

(案)

令和6年3月

大 竹 市

大竹市空家等対策計画

目 次

1.	計画策定の背景と目的.....	1
2.	計画の位置付け、計画の期間及び対象.....	4
2-1	計画の位置付け.....	4
2-2	計画の期間.....	5
2-3	計画の対象.....	5
3.	空家等対策の基本目標と基本方針.....	6
4.	空き家の現状と課題.....	7
4-1	大竹市の状況.....	7
4-2	空き家となる背景と要因.....	13
4-3	空き家に関する全国の動向.....	21
4-4	広島県内での空き家に関する取組.....	22
4-5	空き家に関する課題.....	23
5.	空家等の対策.....	24
5-1	対策を進める上での基本的な考え方.....	24
5-2	空家等の調査.....	24
5-3	空家等の適切な管理の促進.....	24
5-4	空家等を除却した跡地の活用.....	28
5-5	特定空家等に対する措置・対処.....	30

5-6 空家等の利活用の促進.....	34
5-7 住民からの相談への対応.....	37
6. 空家等対策の実施.....	38
6-1 空家等対策の実施体制.....	38
6-2 その他空家等に関する対策の実施に向けた取組等.....	39
6-3 今後に向けて.....	40
資料編.....	41
1. 空家等対策に関する法令.....	42
2. 空家等対策協議会.....	56
3. 特定空家等の判定基準（特定空家等の判定票）.....	59
4. 特定空家等の措置・対処に関する書類の様式.....	62

1. 計画策定の背景と目的

平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、日本全体の空き家率（全住宅戸数に占める空き家の割合）は、13.6%と過去最大になっています。

空き家が適正に管理されないまま放置されると、防災、防犯、衛生等、地域の生活環境に様々な問題が生じるだけでなく、空き家の増加は、まちなみやコミュニティの維持等に悪影響を及ぼし、地域のまちづくりを進めるうえで大きな課題となります。

そのため国では、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定、公布（平成26年11月27日）し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、「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（以下「基本指針」という。）」を示し、市町村は法第7条第1項に基づき「空家等対策計画」を策定し、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、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしています。

その後、居住目的のない空き家の数は増え続けており、今後も更に増加が見込まれる中、空き家対策の強化が急務となっています。こうした状況を踏まえ、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適正管理を確保するなど空き家対策を総合的に強化する必要があることから、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が公布（令和5年6月14日）されました。

平成30年住宅・土地統計調査によると、大竹市の空き家数は2,390戸で、空き家率は17.4%と、全国値を上回っています。また、空き家のうち特に問題となる「その他」に区分される空き家は、1,140戸あり、高齢になって介護等施設に転居した場合や親の死亡後に放置された場合等による空き家が増加していると考えられます。

大竹市の人口は、全国的な傾向に比べてかなり早い時期から減少が進んでいます。さらに、今後とも、人口は減少する見込みであり、高齢化と人口減少により空き家は増加するものと考えられます。

本計画は、空き家の現状と今後、さらに進展する高齢化による空き家数の増加に対応するため、現在の空き家に対する除却等の対応、今後、空き家となることが予想される住宅に対しての予防、さらに、空き家の利活用に関する取組方針を定めるものです。

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の対応が必要（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ものを含む）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方針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本方針に即した、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）

出典：国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

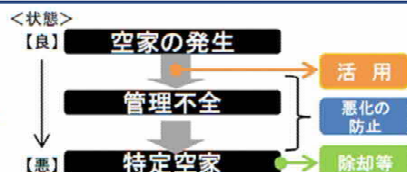
令和5年6月14日公布
公布の日から6か月以内に施行

背景・必要性

○居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。

(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

○所有者の責務強化

・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制**等を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

出典: 国土交通省ホームページ

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000035.html

2. 計画の位置付け、計画の期間及び対象

2-1 計画の位置付け

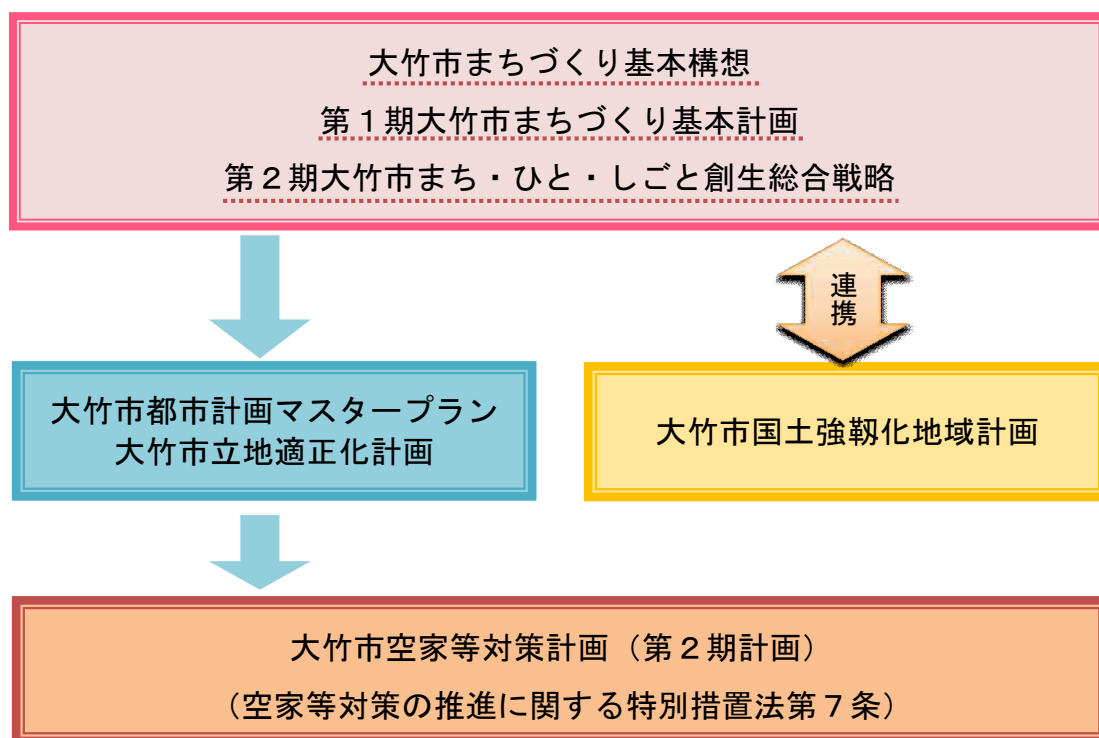
(1) 法的な位置付け

本計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

(2) 上位計画等との連携

法の規定に基づいて策定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

本計画は、「第1期大竹市まちづくり基本計画」を上位計画とするとともに、「第2期大竹市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等との連携を図ります。



図表 2-1-1 大竹市空家等対策計画の位置付け

2-2 計画の期間

計画期間は、令和6(2024)年度から令和10(2028)年度までの5年間とします。

ただし、状況等の変化により計画の見直しの必要性が生じた場合には、適宜見直しを行うこととします。

図表 2-2-1 計画の期間

令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)
空家等対策計画				
	必要に応じて随時見直し			

2-3 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。ただし、空家等の活用や適切な維持管理等の対策については、空き家となってしまうことを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空き家となる見込みのある住宅等も対象に加えることとします。

なお、「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）では、「空き家」を次のように、二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅、その他住宅に分類しています。

図表 2-3-1 「住宅・土地統計調査」による「空き家」の分類

区分	内容
二次的住宅	(別荘)週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用する住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	(その他)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まりする等、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
賃貸用住宅	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
売却用住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院等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等のために取り壊すことになっている住宅等

資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

本計画においては、これらの分類のうち、主として「その他住宅」を対象とします。

(2) 対象とする地区

計画の対象とする地区は市内全域とします。

3. 空家等対策の基本目標と基本方針

(1) 基本目標

空家等の適正管理により地域の安全確保と生活環境、まちの景観の保全を図り、老朽化等が著しい空家等の速やかな除却と有効活用を促進するため、総合的な空家等対策を推進します。

(2) 空家等対策を進める上での基本方針

① 今後の社会の変化を踏まえた効果的な空家等対策の推進

大竹市の人口は、全国的な傾向に比べてかなり早い時期から減少が進んでいます。

総合戦略の人口ビジョンでは、人口減少に対するまちづくりの方向性として、3つの基本目標が掲げられており、それらに沿って効果的な施策を着実に実施することにより、人口減少の抑制を図るとしています。

—＜大竹市人口ビジョンの3つの基本目標＞—

- ① 地域経済を活性化し、安定した雇用創出を実現する
- ② 若い世代の結婚・出産・子育ての希望をかなえる
- ③ 誰もが健康で生きがいをもち、安心して暮らせる地域を実現する

このような方策を進めたとしても、10年後の平成37（2025）年には、人口は現在の27,865人（2015年国勢調査）から25,117人と約2,700人（約10％）減少する一方で、高齢化率は現在の29.1％から36.9％と7.8ポイント増加する見通しとなっています。

このように、今後10年間で団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となることから、高齢者の死亡や福祉施設への転居が増える傾向が想定され、空家等の増加の大きな要因となります。

このため、個々の空家等の問題解決だけの対策ではなく、社会の変化を踏まえながら、地域や市全体の住環境を見据えた効果的な空家等の対策を進めていきます。

② 多様な連携による空家等対策の推進

市が空家等の対策を円滑に推進するためには、各関係部局が情報共有を図り連携して対応するだけでなく、広島県や周辺自治体等の行政組織や広島県空き家対策推進協議会とも連携して進めていくことが求められます。また、空家等の流通や活用を含めた総合的な対策を推進するためには、「空き家バンク ひろしま空き家の窓口」等、専門知識や幅広いネットワーク等を有する多様な組織等との協力も必要です。

このため市では、内外の組織等との多様な連携体制を構築し、相互に協力しながら空家等の対策を進めていきます。

4. 空き家の現状と課題

4-1 大竹市の状況

(1) 住宅数及び空き家数

平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、空き家は、全国で約 850 万戸（空き家率 13.6%）、広島県で 21.5 万戸（空き家率 15.1%）となっています。

大竹市においては、空き家は 2,390 戸、空き家率は 17.4%となっており、全国及び広島県の空き家率を上回っています。

図表 4-1-1 住宅数の内訳（全国、広島県、大竹市）

	住宅数	居住世帯 あり	居住世帯なし				
			総 数	一時現在者	建築中	空き家	空き家率
全 国	62,407,400	53,616,300	8,791,100	216,700	85,800	8,488,600	13.6%
広島県	1,430,700	1,208,800	221,900	4,800	1,500	215,600	15.1%
大竹市	13,710	11,270	2,440	40	10	2,390	17.4%

資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

注 1)「空き家」は、二次的住宅・賃貸用住宅・売却用住宅・その他住宅を含む。

注 2)「一時現在者」は、昼間のみの使用等、普段の居住者がいない住宅。

注 3)数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

(2) 住宅数及び空き家率の推移

平成 5 (1993) 年以降の住宅数、空き家数、空き家率の推移をみると、住宅数は増加していますが、それ以上に空き家数が増加し、空き家率は平成 5 (1993) 年の 11.7%から平成 30 (2018) 年には 17.4%となっており、25 年間で 5.7 ポイント増加しています。

図表 4-1-2 住宅総数・空き家率の推移（大竹市）

	住宅数	居住世帯 あり	居住世帯なし				
			総 数	一時現在者	建築中	空き家	空き家率
平成 5 (1993) 年	12,040	10,600	1,440	—	40	1,410	11.7%
平成 10 (1998) 年	12,860	11,100	1,760	60	20	1,680	13.1%
平成 15 (2003) 年	12,770	10,980	1,790	20	40	1,730	13.5%
平成 20 (2008) 年	12,930	11,150	1,790	40	10	1,740	13.5%
平成 25 (2013) 年	14,160	11,540	2,610	50	20	2,540	17.9%
平成 30 (2018) 年	13,710	11,270	2,440	40	10	2,390	17.4%

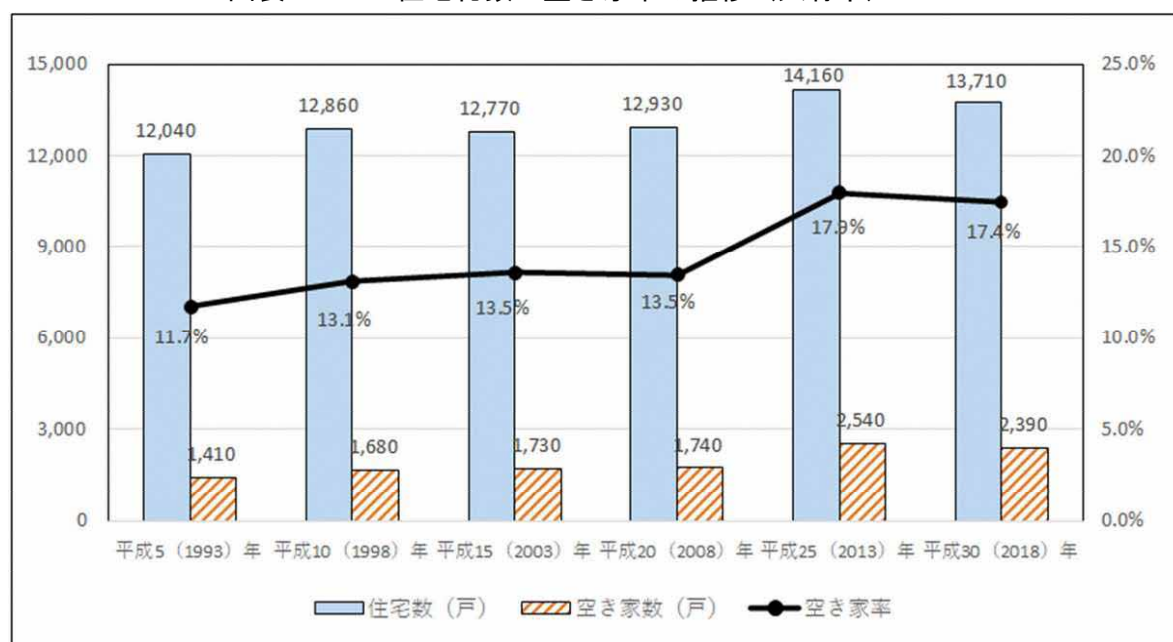
資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

注 1)「空き家」は、二次的住宅・賃貸用住宅・売却用住宅・その他住宅を含む。

注 2)「一時現在者」は、昼間のみの使用等、普段の居住者がいない住宅。

注 3)数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

図表 4-1-3 住宅総数・空き家率の推移（大竹市）



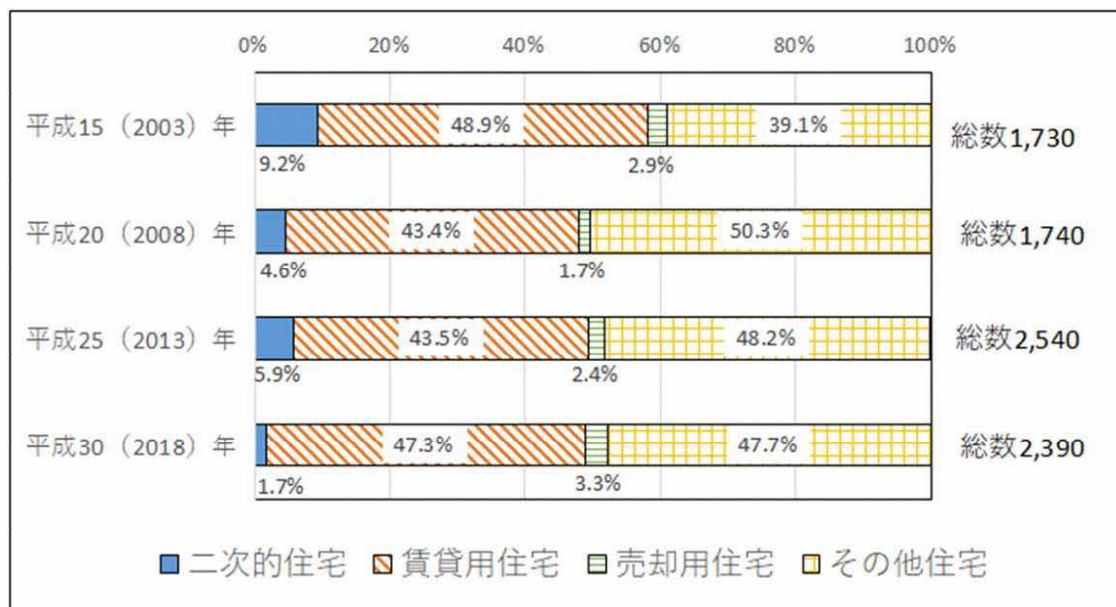
(3) 種類別にみた空き家の状況

空き家を、二次的住宅、賃貸用住宅、売却用住宅、その他住宅の種別にみると、空き家として問題となる「その他住宅」は、平成15(2003)年の39.1%から平成30(2018)年には47.7%と大きく増加しています。

図表 4-1-4 種類別にみた空き家数の推移（大竹市）

	総 数	二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅
平成15(2003)年	1,730	160 (9.2%)	850 (48.9%)	50 (2.9%)	680 (39.1%)
平成20(2008)年	1,740	80 (4.6%)	750 (43.4%)	30 (1.7%)	870 (50.3%)
平成25(2013)年	2,540	150 (5.9%)	1,100 (43.5%)	60 (2.4%)	1,220 (48.2%)
平成30(2018)年	2,390	40 (1.7%)	1,130 (47.3%)	80 (3.3%)	1,140 (47.7%)

注 数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。



資料：各年 住宅・土地統計調査（総務省統計局）

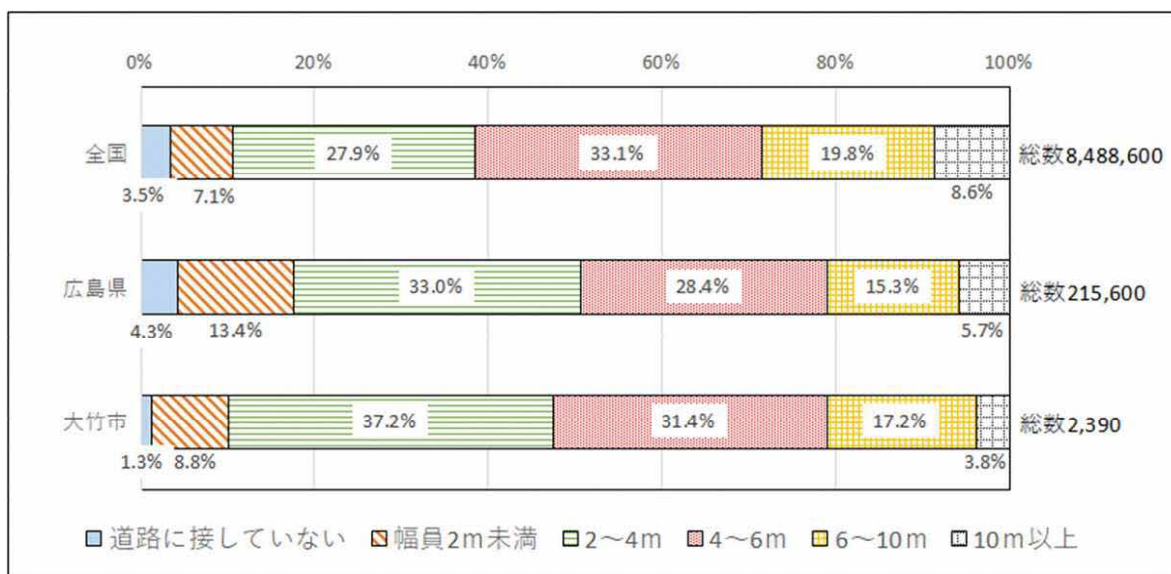
区分	内容
二次的住宅	(別荘)週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅 (その他)普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりする等、たまに寝泊まりしている人がある住宅
賃貸用住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院等のため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等

(4) 接道状況と空き家率の関係

空き家の接道状況をみると、大竹市では幅員2～4mが最も多く37.2%を占めており、次いで、4～6mが31.4%、6～10mが17.2%を占めています。

全国、広島県に比べると、幅員2～4mの道路に接する空き家の割合が大きい一方で、道路に接していない空き家、幅員10m以上の道路に接する空き家の割合が小さくなっています。幅員2m未満の道路に接する空き家の割合は、全国値より大きくなっていますが、広島県値より小さくなっています。また、幅員4～6m、6～10mの道路に接する空き家の割合は、全国値より小さく、広島県値より大きくなっています。

図表 4-1-5 空き家の接道状況別の割合の比較（全国、広島市、大竹市）



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

(5) 人口の状況

大竹市の人口は、全国的な傾向に比べてかなり早い時期から減少が進んでいます。

大竹市は、昭和 29(1954)年の市制施行後、工業都市建設計画を策定するとともに積極的に企業誘致に取り組みました。その結果、4 社の製造業企業の誘致に成功し、瀬戸内地域有数の臨海工業地区が形成されました。大竹市の経済活動を支える企業の集積に伴い、人口は増加してきましたが、高度経済成長期が終えんを迎えた時期を境に、製造業の従業者が急激に減り、大竹市の人口もまた減少傾向に転じました。

図表 4-1-6 全国と大竹市の人口推移の比較

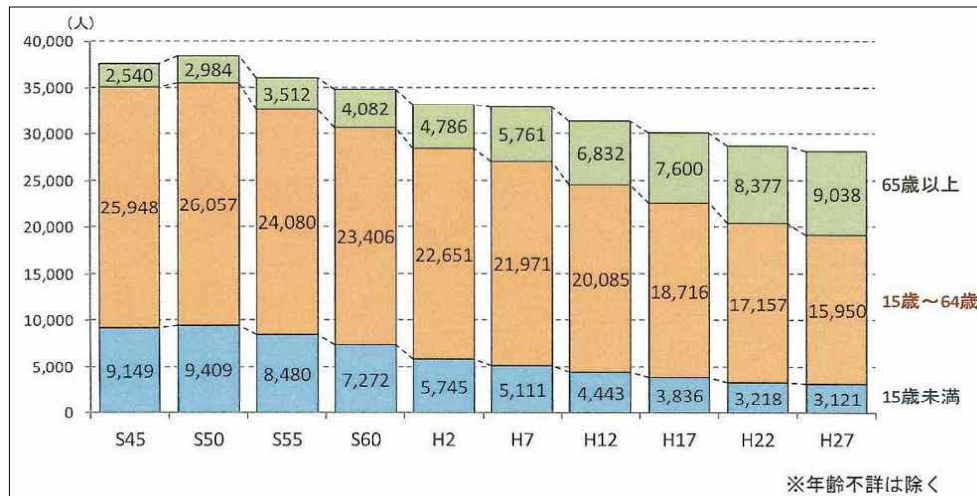


資料:大竹市人口ビジョン(平成 27 年 10 月初版)

国勢調査(昭和 30(1955)～平成 22(2010)年)、総務省人口推計(全国)(平成 26(2014)年 10 月 1 日時点)、住民基本台帳(大竹市)(平成 26(2014)年 9 月 30 日時点)

また、年齢 3 区分別人口の推移からは、少子化・高齢化の進行が確認できます。例えば、平成 12(2000)年から平成 22(2010)年の 10 年間では、年少人口(15 歳未満人口)は 1,225 人減少、生産年齢人口(15 歳～64 歳人口)は 2,928 人減少していますが、老年人口(65 歳以上人口)は 1,545 人増加しています。

図表 4-1-7 大竹市の年齢 3 区分別人口推移



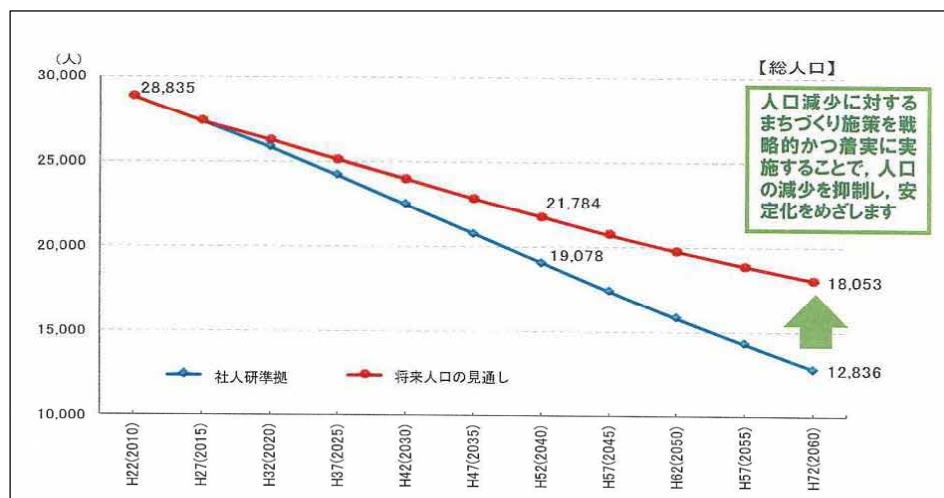
資料: 大竹市人口ビジョン(平成 27 年 10 月初版)

国勢調査(昭和 45(1970)～平成 22(2010)年)、住民基本台帳(平成 27(2015)年 4 月 1 日時点)

(6) 大竹市の将来人口

「大竹市人口ビジョン」では、人口減少に対するまちづくりを進めることで、平成 72(2060)年に 1 万 8 千人の人口を維持できるよう改善を図り、少子化に歯止めをかけ、人口構造のバランスを改善することで、安定的に人口が確保できる構造への転換をめざすとしています。

図表 4-1-8 大竹市の将来人口



資料: 大竹市人口ビジョン(平成 27 年 10 月初版)

4-2 空き家となる背景と要因

空き家が発生・長期化する背景及び要因は、市で平成 28(2016)年 11 月に実施した「空き家所有者現況調査及び意識調査（アンケート調査）」（以下、「大竹市空き家調査」という。）や一般的に指摘されていることから、以下のものが考えられます。

（１） 大竹市空き家調査からみる「空き家」となる背景と要因

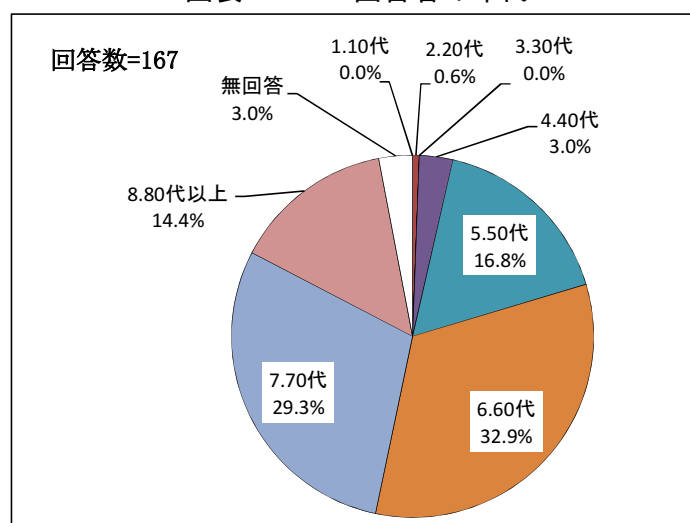
- 空き家所有者の高齢化

空家の所有者の年代は「60 代」が 32.9%、「70 代」が 29.3%、「80 代以上」が 14.4%を占め、高齢層（60 歳以上）が約 8 割を占めています。

このため、今後さらに進展する高齢化も相まって、空き家がさらに増加すると考えられます。

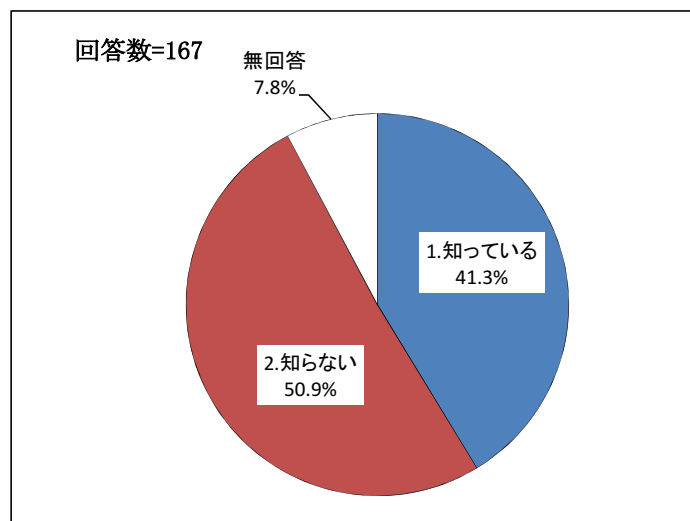
また、空き家に住まなくなった理由をみると、「住人の死亡、入院や施設入所、他所に住む家族と一緒に暮らす」等、高齢化が空き家発生の要因となっています。

図表 4-2-1 回答者の年代



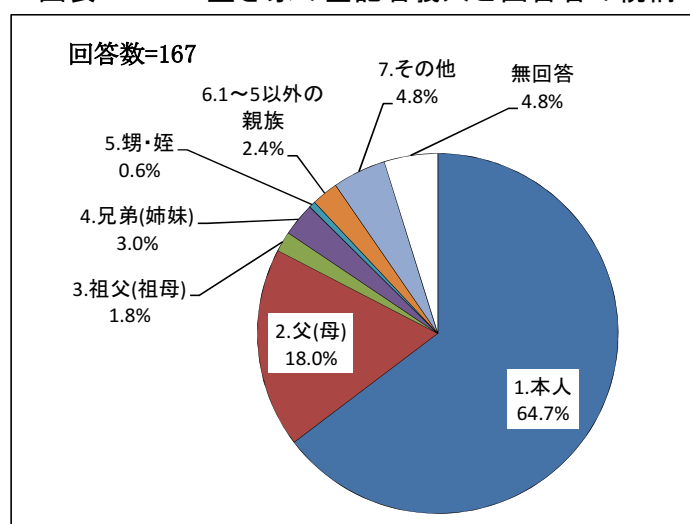
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」が十分に認知されていない
本法の認知状況は、「知らない」が50.9%と約半数を占め、「知っている」の41.3%を上回っており、本法が未だ浸透していないことがわかります。

図表 4-2-2 「空家等対策の推進に関する特別措置法」の認知

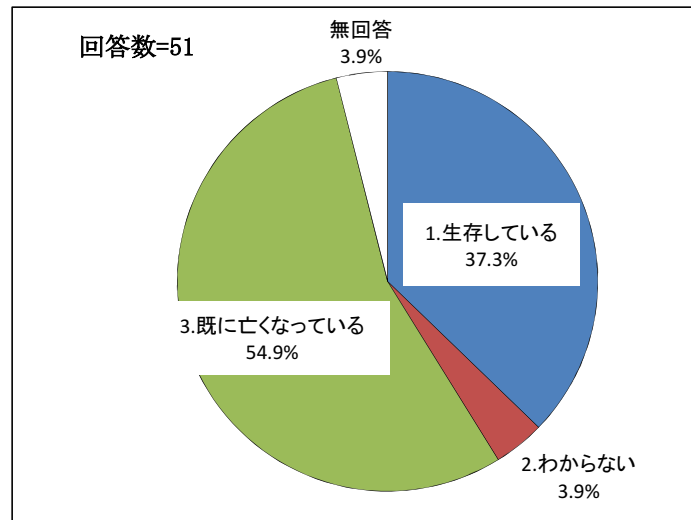


- 空き家の登記名義人が不在
空き家の登記名義人は、本人が64.7%を占めているものの、回答者本人以外では、「既に亡くなっている」や「わからない」を合わせて、58.8%を占めており、今後も空き家として現存していくことが予想されます。

図表 4-2-3 空き家の登記名義人と回答者の続柄



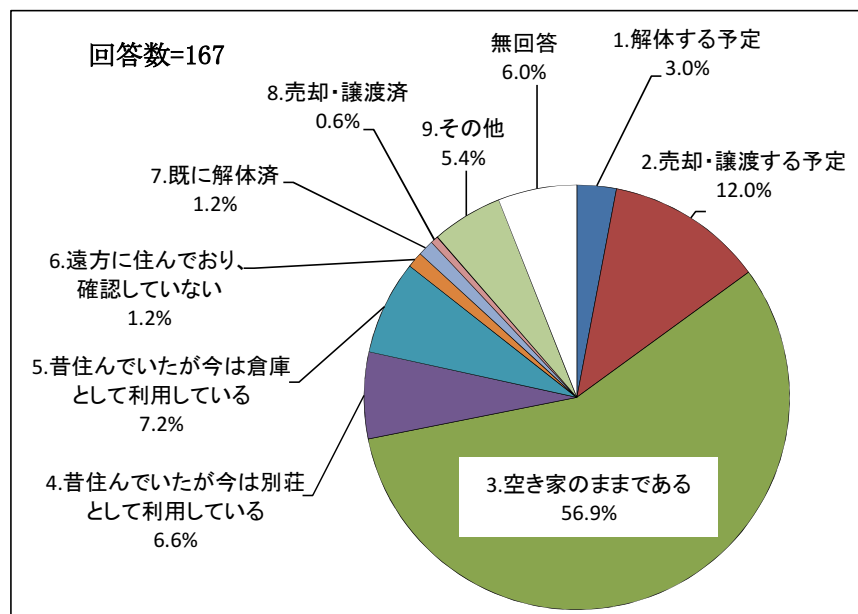
図表 4-2-4 登記名義人（本人以外）の現在の生存状況



● 空き家の状態が今後も継続する見込み

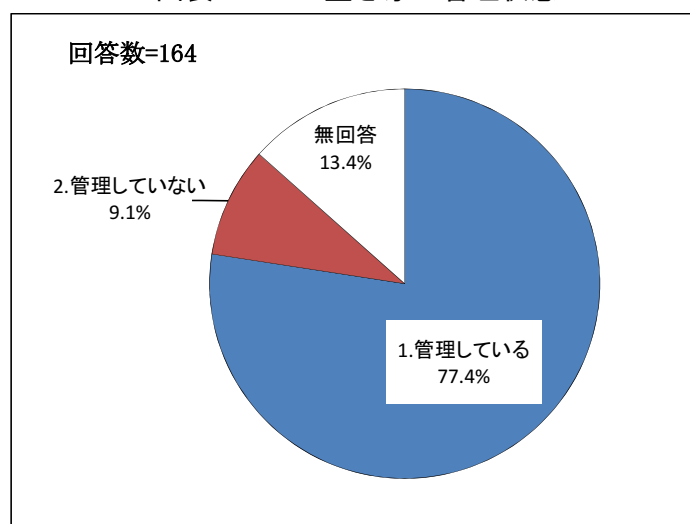
空き家の現状をみると、「空き家のままである」が56.9%あり、過半数が空き家として放置されています。別荘や倉庫等、何らかの用途で利用されているのは約2割となっています。

図表 4-2-5 空き家の現在の状態

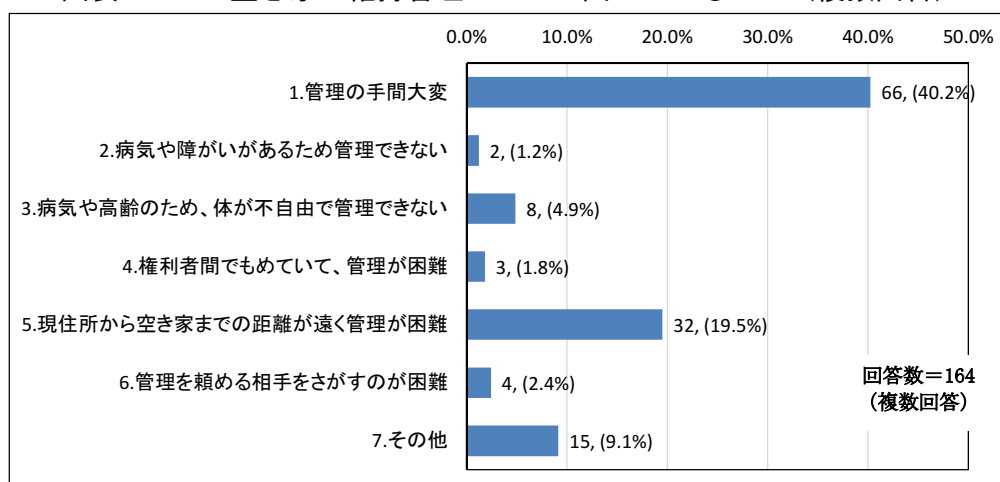


- 空き家は維持管理の手間が大変
 空き家の 77.4%が管理されています。一方、9.1%は管理されておらず、維持管理費用、近くに住んでいない、高齢化等が理由となっています。
 空き家の維持管理で困っていることでは、「管理の手間が大変」が 40.2%、「空き家までの距離が遠い」が 19.5%となっています。

図表 4-2-6 空き家の管理状態



図表 4-2-7 空き家の維持管理について困っていること（複数回答）

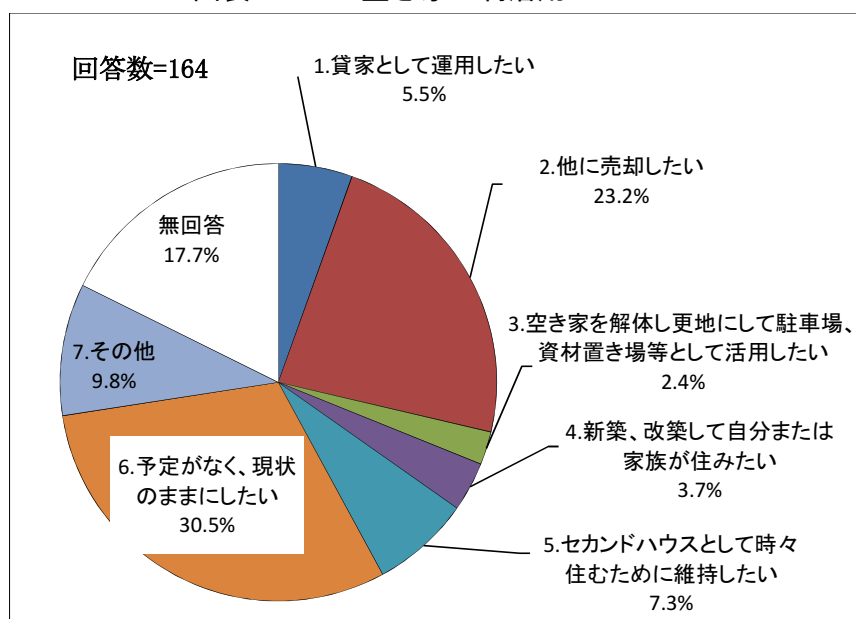


● 空き家の利活用の難しさ

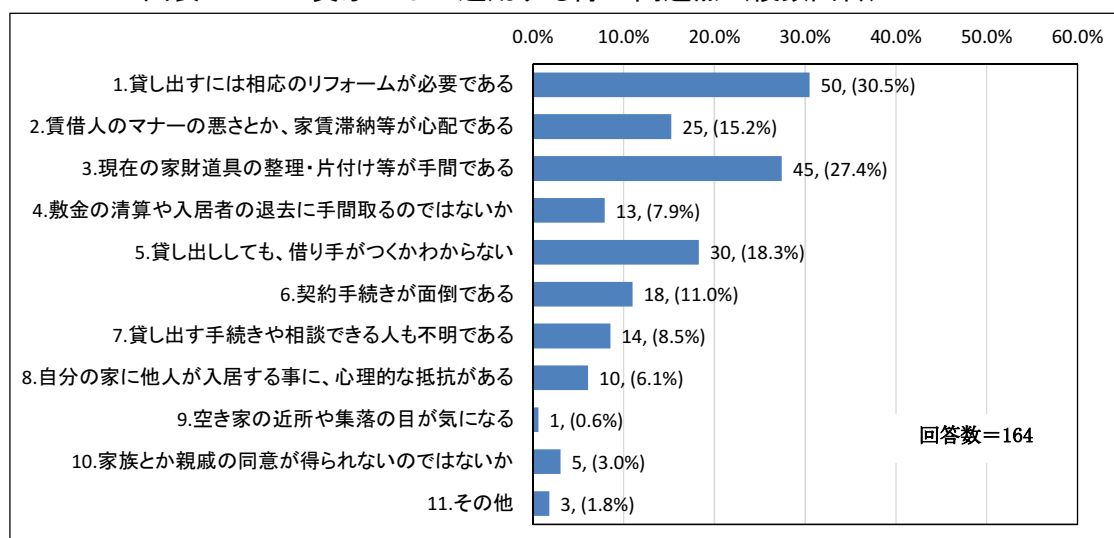
空き家の利活用では、「現状のままにしたい」が最も多く 30.5%となっていますが、一方で、売却や貸家の意向もみられ、空き家所有者の意向は分散しています。

また、仮に貸家として運用する場合には、「リフォームが必要」、「家財道具の整理・片付けが手間」等が重要な問題となると考えられています。

図表 4-2-8 空き家の利活用について



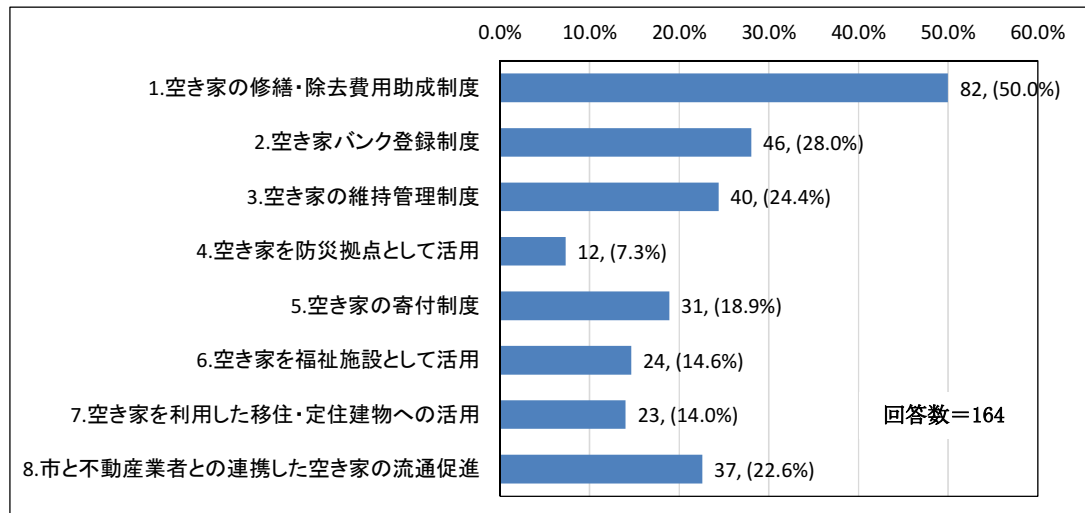
図表 4-2-9 貸家として運用する際の問題点（複数回答）



● 空き家を利活用するためには修繕・除却費用の助成が必要

空き家を利活用するために望まれている制度は、「修繕・除却費用の助成（50.0%）」、「空き家バンク登録制度（28.0%）」、「空き家の維持管理制度（24.4%）」等が望まれています。

図表 4-2-10 他都市事例にみる空き家の利活用制度の利用意向



(2) 所有者等の側からみた背景と要因

- 所有者等が特定できない
所有者等が遠方居住等により連絡先が分からない、所有者等が死亡・行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い 等
- 管理者としての意識が低い
空き家を放置することに対する問題意識や危機意識が低い、近隣への迷惑意識がない、相続や遠方居住等により所有者等としての意識がない、高齢で判断ができない 等
- 活用や除却の意向がない
特に困っていない、面倒くさい、物置にしている、愛着がある、将来のため・子どものために置いてある、改修費をかけてもメリットがある活用ができるか分からない 等
- 他人に貸すことへの抵抗
貸したら返ってこないのではないかという不安がある、定期借家制度等安心して貸せる制度について知識がない 等
- 情報・知識不足
活用の仕方が分からない、相談先が分からない、利用できる制度に関する知識がない 等
- 改修・除却費用を負担する余裕がない、できない
高齢で費用がない、老朽化により改修費用がかかる、除却すると固定資産税等が上がる 等

(3) 地域側からみた背景と要因

- 関心がない
自分は所有していない、隣が空き家でない、関係がない 等
- 所有者等に働きかけることが難しい
近所づきあいから問題にしにくい、地域で空き家問題に取り組む体制がない 等
- 情報・知識不足
地域としてどのように対応して良いか分からない、相談先が分からない 等

(4) 市場面からみた背景と要因

- 需給マッチングのずれ
価格の妥当性、建築規模・間取り・立地環境、ニーズに合った供給が少ない 等
- 中古住宅市場が未成熟
性能の見えにくさ、情報不足、フロー重視の優遇制度 等

(5) 法制度面からみた背景と要因

- 建築基準法上、再建築等が困難
接道要件、敷地規模、遡及適用等の制約により、再建築、増築、大規模修繕等が困難、再建築等が困難なため流通も難しい 等
- 固定資産税等の住宅用地特例により除却が進まない
空き家を除却し、空き地にすると、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されるため、除却することに抵抗がある 等

4-3 空き家に関する全国動向

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

増加する空き家の現状と多くの自治体による、空き家の適正管理に関する条例の制定の動向に対して、平成26(2014)年に、「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されています。

この法律では、空家等の所有者等の責務、市町村の責務、基本指針、空家等対策計画、都道府県による援助、立入調査、空家等に関するデータベース整備、空家等の適切な管理の促進、空家等及び空家等の跡地、特定空家等※に関する措置、財政上の措置・税制上の措置等が示されています。

また、平成27(2015)年には、「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」、「「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）」が定められ、より具体的な内容、空家等に対する対応に関する実質的な内容が示されています。

さらに、空家対策の総合的な強化のため、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が公布（令和5年6月14日）されました。改正点については、所有者の責務の強化、空家等の活用拡大（空家等活用促進区域の指定等）、管理の確保（管理不全空家に対し指導勧告等）、特定空家の除却等（代執行の円滑化等）が示されました。

※ 「特定空家等」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言います。

(2) 空家等の適正化に関する条例

空き家に関する条例は、平成22(2010)年に埼玉県所沢市において「所沢市空家等の適正管理に関する条例」が制定されて以降、空家等の適正管理に関する条例を制定する自治体が全国的にみても増えてきています。

空家等の適正化に関する条例は、空き家の適正管理を中心としたタイプと、適正管理に加えて空き家の利活用への支援を規定したタイプの2パターンがあります。

例えば、所沢市空家等の適正管理に関する条例（平成22年7月5日制定）では、主に、空家等の放置による管理不全な状態となることの防止、生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進、指導・勧告のほか、所有者等の氏名及び住所等の公表の記載があります。一方で、代執行や助成に関する規定はありません。

また、（東京都）足立区老朽家屋等の適正管理に関する条例（平成23年10月25日制定）では、主に、老朽家屋等の管理適正化、倒壊等の事故、犯罪及び火災の予防、安全で健康な生活の確保、対象は老朽家屋であり、危険度の判定や緊急対応の必要性について審議（老朽家屋等審議会の設置）、指導・勧告に関する規定やそれらに従った助成の可能性の規定、緊急安全措置として必要最低限の安全対策の実施の記載があります。

また、松江市空き家を生かした魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進に関する条例（平成23年9月30日制定）では、主に、空き家の適正管理又は有効な活用により、安全で良好な景観及び住環境を確保し、魅力あるまちづくり及びまちなか居住促進の推進、勧告・命令のほか、罰則規定（過料）及び代執行に関する規定、まちなか居住促進等を目的として空き家を有効活用する取組に対する支援の規定の記載があります。

さらに、広島県内では、福山市、呉市、三次市等において、「空家等の適正管理に関する条例」が制定されており、いずれも、空家等に関して、助言・指導、勧告、命令、公表が明記されています。

（３） 他自治体における空家等に関する助成事業

空家等に関する助成事業として、除却費に対する補助、跡地活用に関する助成、空家等の改修費補助等が、他都市事例にはあります。

老朽危険空家等の除却費に対する補助事業としては、空家等の適正管理に関する条例に基づく助言等に従って措置する場合、審議会・委員会等で認められた特に危険な老朽家屋等を対象に、解体工事費の一部を補助しているものや、老朽危険家屋の評定表等で危険度が一定基準以上の建築物に対して、解体工事費の一部を補助しているもの等の事例があります。

老朽危険空家等について、所有者等からその建物及び土地を自治体に提供（寄附・無償借地等）されたものを除却する事業を自治体が実施し、除却後跡地については、地域住民が活用及び維持管理を行う等の事例があります。

空家等の改修費に対する補助事業として、空き家バンクに登録された空き家の改修費の一部補助等の事例があります。

4-4 広島県内での空き家に関する取組

広島県内では、空き家への取組として公益社団法人広島県宅地建物取引業協会が運営する「空き家バンク ひろしま空き家の窓口」が活動しており、空き家に関する「無料相談会」を各地で開催し、また「無料相談窓口」が設けられています。

また、広島県では、適切な管理が行われていない空き家が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることを踏まえ、県、市町及び関係団体による密接な連携のもと、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、あわせて空き家の活用を促進を図るために、「広島県空き家対策推進協議会」を設立し、空き家対策が進められています。

4-5 空き家に関する課題

空き家の現状、大竹市空き家調査結果等から、大竹市の空き家に関する課題を整理すると次のようになります。

空家等の管理は第一義的には、所有者等の責任ですが、空家等対策を進める上では、所有者等だけではなく、市や地域、事業者等が相互に連携し、協力して取り組む必要があります。また、所有者等は所有する住宅を空き家化させないよう適切な管理を行うとともに、空家等の所有者等となった場合には、地域への管理状況等の情報提供や空家等の利活用を積極的に進めることが求められます。

① 空き家所有者等としての当事者意識の醸成

大竹市空き家調査結果では、空き家の所有者等の約6割が、空き家をそのままの状態で放置されています。また、空き家の利活用では、「現状のままとしたい」が約3割で最も高く、今後も空き家のまま継続するおそれがあります。

このため、空き家の所有者等としての当事者意識を持ってもらうことが必要であり、当事者意識を醸成していくための対策が求められます。

② 空き家の維持管理の問題を解決するための支援や情報提供の充実

大竹市空き家調査結果では、空き家の維持管理で困っていることとして、「空き家の管理の手間が大変」が多く指摘されており、これには、経済的な問題、時間的な問題、維持のための手間の問題等が含まれているものと想定されます。

このため、空き家の当事者意識の醸成に加えて、所有者等の経済的負担の軽減、利活用への支援やそのための情報提供等の充実が課題となります。

③ 防災・防犯、景観悪化及び衛生上の問題を解消するための地域の取組

適切な管理が行われていない空き家は、防災・防犯上の不安や地域全体の印象が悪くなります。また、地域内に放置された空き家があることで、衛生上の問題や景観が損なわれる等、地域の生活環境に悪影響を与えます。さらに、高齢化により今後も空き家が増加することで空き家が連担し、地域の魅力低下がおり、さらなる空き家を発生させる悪循環が予想されます。

このような地域の印象悪化や地域全体への悪影響を解消するため、地域と一体となった取組が求められます。

5. 空家等の対策

5-1 対策を進める上での基本的な考え方

大竹市の人口は今後も減少が進行するものと予想されており、空家等は今後も増加すると予想されます。増え続ける空家等の問題は、空家等が増加するというだけでなく、防災・防犯等地域や都市の活力の低下が懸念されるとともに、管理されず放置された空家等に対応する「安心・安全の確保」、空家等を未利用の地域資源として捉えた「活用・流通の促進」、地域のまちづくりと一体的に取り組む「地域との連携」、特に老朽化が進行している空家等については「除却」等、空家等の問題は地域社会の問題であり、空き家対策は地域社会全体による多方面の取組が必要です。

また、空き家問題は、法に基づいて画一的に措置を行うのではなく、それぞれが持つ実状を考慮し、問題点の分析を行い、最も効果的な方法を選択することで、スムーズな解決を図ることが重要です。

さらに、行政内部の関連部署、市民、不動産業者をはじめとする関連事業者、NPO団体等の団体が相互に連携を図り、取組を推進する必要があります。このためには、特に、地域の自治を担うコミュニティが重要な役割を担うと考えられます。

5-2 空家等の調査

(1) 空家等実態調査の実施

平成 29 年度に空家等実態調査を実施し、5 年経過したことから市内全域の空き家等の件数及び分布と経過状況を把握することを目的とし、令和 3・4 年度に再調査しました。今後は、大竹警察署や住民からの情報提供により、空家等の実態を把握します。また、調査方法等に関するマニュアルを活用して、調査を継続します。

(2) 職員による現地調査

空家等実態調査の結果を受けて、報告のあった空家等のうち適切な管理がなされていない空家等について、現地調査を行います。

現地調査結果を受けて、不動産登記簿情報、固定資産課税情報等から所有者等の特定を行います。

5-3 空家等の適切な管理の促進

空家等は、今後の人口・世帯の減少、持ち家一人世帯の高齢化により、今後も増加することが予想されており、現在の空家等への対策だけでなく、新たな空家等の発生を抑制することが求められます。住宅は個人の資産のみならず、次の居住者等に住み継ぐべき社会的ストックであるという考え方から、市民意識の醸成や住宅の良質化、周辺地域の良好な環境保全の形成が必要となります。

（１）所有者等の管理責任

空家等は、所有者等の私有財産であり、所有者等において適正な管理に努める義務があります。法では「空家等の所有者等の責務」について、また、民法や建築基準法等においても「所有者等の責任」や「建築物の維持」等について規定されています。

① 法

（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。

② 民法

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

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障害を生じたときは、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。

③ 建築基準法

（維持保全）

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。

④ 道路法

（沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務）

第44条

3 沿道区域の区域内にある土地、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おそれ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の設置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。

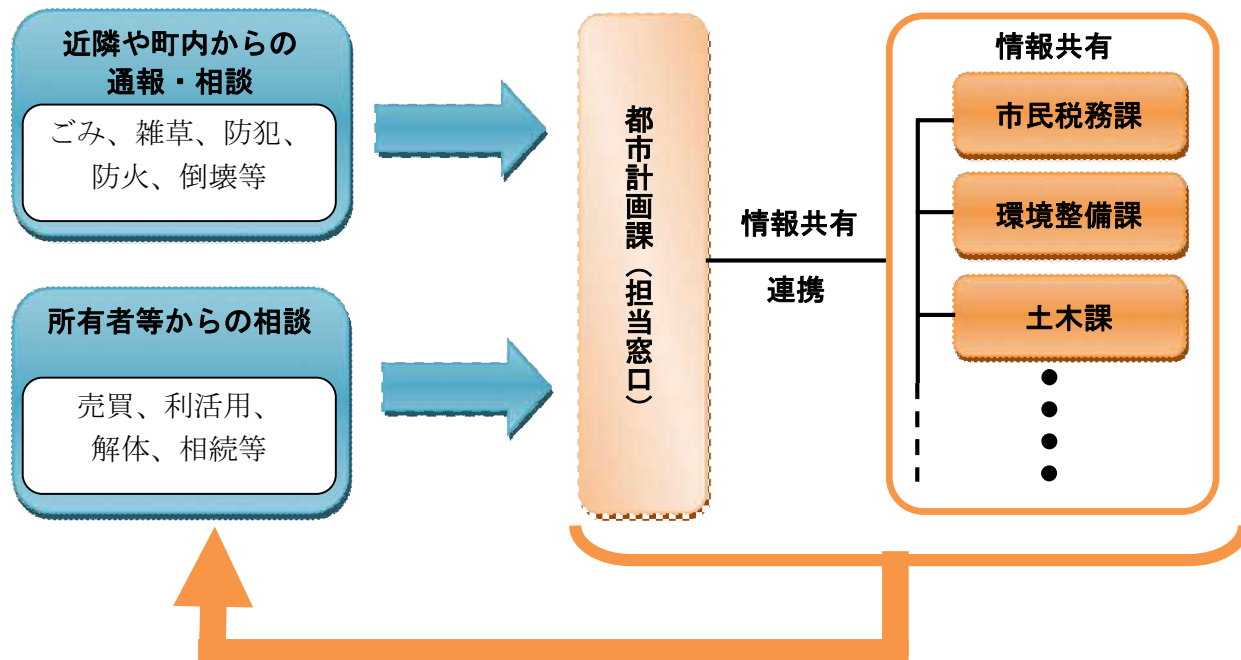
⑤ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律

（清潔の保持等）

第5条 土地又は建物の占有者は、その占有し、又は管理する土地又は建物の清潔を保つように努めなければならない。

（２） 空家等に関する相談体制

市民からの空家等に関する様々な相談に対応する窓口の一元化を図り、関係部署への情報提供を行うとともに、相談の内容が複数の部署にまたがる案件に対しては、内容に応じて、関係する法令等により対応が異なることから、関連する部署との連携により対応します。



図表 5-3-1 空家等の相談体制（庁内）

（３） 所有者等の意識の^{かんよう}涵養

特定空家等の発生を未然に防ぐため、住宅所有者等の意識の涵養に努めます。

- 市民や市内に空家等を所有する者に対して、法の趣旨や内容、空家等対策計画等について、広報紙やホームページ等、様々な媒体を活用して周知に努め、空家等の適正管理に関する意識啓発を行います。
- 固定資産税の納付通知書を発送する際、空家等の適正管理を促す文書や空き家バンクのチラシ等を同封し、市内及び市外に住む空家等の所有者等に注意喚起と空家等の利活用を促します。
- 住宅の増改築やリフォーム対象工事費用の一部を補助する制度（大竹市住宅リフォーム事業）を広く周知し、管理不全な空き家とならないよう予防に繋がります。

(4) 市民意識の醸成・啓発

空家等の対策を進めるには、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となります。とりわけ、所有者等にとっては空家等とすることで維持管理等の負担が生じるとともに周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、地域にとっては空家等の増加によって防犯や防災等の面で地域の住環境に悪影響が生じるおそれがあること等、空家等に関する問題意識を高めることが、空家等の発生抑制に繋がるものと考えられます。このため、関係部局や関連団体、地域等が連携し、様々な手段や機会を通して、市民に対する周知・啓発を行います。

また、空家等が発生し放置される要因として、建物の老朽化が進み活用が困難である、相続や登記が適切に行われずに所有者等がはっきりしないといったことが挙げられます。このため、自らの住宅について、居住している段階から、維持管理を確実に行う、現状にあわせて登記を変更する、引き継ぐ人を決めておく等、長期間にわたり空き家としないための取組を進めていきます。

① 市民への情報発信

空き家に関する制度、補助等を、広報紙やホームページ等により、市民に対して広く情報を発信し、意識付けを行います。

② 地域を単位としたきめ細かな対応

地域の自治会等の主体的な取組を支援し、空家等対策と地域のまちづくりが連携する事業の拡充を図るとともに、地域の各種組織・団体と連携して地域を単位とした啓発活動や勉強会等の実施を検討します。

③ 住まいを引き継ぐための生前対策の推進

高齢者向け講習会等、様々な機会を活用し、高齢者世帯や単身高齢者等を対象に、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ことを検討します。

また、相続税対策としてだけでなく、住まいを引き継ぐという観点からも相続の相談に応じることができる窓口や体制等の整備を検討します。

④ 相続登記の促進

所有者等の死後、建物の相続登記がなされずに所有者等が不明確となり、そのことが長期の空き家化を招く要因のひとつになっています。そうした事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続や通知時を利用して働きかけを行います。

（５） 住宅ストックの良質化の推進

住まいとしての規模や性能が不十分であると、住み続ける、または住み継ぐことが難しく、そうしたことが空家等を生み出す要因のひとつになっています。このため、新築・既存を含め、住宅ストックの良質化を推進することが、将来的な空き家化の抑制にも繋がるものと考えられます。

現在、既存住宅については、大竹市住宅リフォーム事業により質の向上の推進に努めています。

（６） 良好な住環境の保全・形成の推進

個々の住宅対策に留まらず、それぞれの地域において、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・形成を進めることが、定住を促し、ひいては空家等発生抑制に繋がると考えられます。また、まちづくりの中でそれぞれの地域の将来像を考えることは、地域自らが空家等の問題を認識し、その対応策を検討する契機ともなります。このため、地域が主体で取り組む様々な分野でのまちづくりを引き続き推進するとともに、それらと空家等対策を連携して進めることができるような取組等について検討します。

5-4 空家等を除却した跡地の活用

管理不全状態が一定程度以上進行し、活用が困難な特定空家等については、速やかな除却を促すことが有効な対策の一つであり、それが地域の安全・安心の確保や良好な住環境を確保するとともに、次の有効な土地利用へと繋がります。

しかし、除却だけを進めると空き地が増加し、それらがそのまま放置されると草木の繁茂等により、地域の安全性の低下や景観の悪化等、新たな問題が生じるおそれがあります。

このため、特定空家等対策として除却を進めるにあたっては、跡地を管理不十分な空き地のまま放置させず、さらには良質な土地利用を促すため、まちづくり全体を含めた次のような取組を進めます。

（１） 跡地の適正管理についての周知・啓発

空家等と同様、空き家の除却後の跡地についても適正管理を行うよう、跡地の所有者等に対して周知・啓発を行っていきます。

（２） 跡地の市場流通の促進

空家等と同様、その跡地の市場への流通化を図ることは、良質な土地利用にとって重要です。このため、不動産取引業者団体等と連携して、市内の土地情報等の情報発信や相談会の開催等、跡地の市場流通の促進に取り組みます。

（３） 住宅密集地や狭あい道路対策との連携

市場流通の条件を満たさない再建築不可の敷地を減少させ、良質な住宅への建替や不動産の流動化を促すという観点から、道路拡幅への支援等の住宅密集地・狭あい道路対策を推進します。

（４） 地域等による活用のしくみづくりの検討

地域のまちづくりを進めるなかで、地域コミュニティが、空家等の跡地を広場や菜園等として共同利用・管理する場合に、空家等の除却に加え、跡地の整備や運営等について、他都市の事例があり、それらを参考に、地域等による活用のしくみづくりを検討します。

その際、跡地の利活用方法については、地域のニーズを踏まえて柔軟に対応するものとし、活用・管理主体は、地域との連携を前提にＮＰＯ団体等でも可能とする方向で検討します。

5-5 特定空家等及び**管理不全空家**に対する措置・対処

空家等の管理は第一義的には、所有者等の責任ですが、適切な管理がされないまま放置された空家等は、建物自体の老朽化だけでなく、防災、防犯、衛生、景観等の様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせています。また、放置された空家等の管理は、少子高齢化の進行等から個人管理が難しい状況になっています。さらに、地域コミュニティの希薄化により住民の間での関わりが低下し、個人や地域での管理能力は相対的に低下してきています。

今後も増加が予想される特定空家等の対策には、所有者等だけでなく地域住民による自発的な管理促進が必要であり、そのための対策が必要です。

特定空家等については、以下に示すように、助言・指導から代執行にいたる措置が可能ですが、令和5年6月の法改正により、**放置すれば特定空家になるような恐れがある空家を管理不全空家として助言・指導・勧告が可能となりました**。本市においては、助言・指導を主眼において、できるだけ空家等が特定空家等まで進行しないよう取組を進めます。

(1) 特定空家等の措置

① 措置の対象となる空家等

本市が措置を講ずる対象となる「適切な管理が行われていない空家等」は、法に規定する「特定空家等」とします。

② 特定空家等に対する措置

特定空家等の対策の基本的な考え方として、特定空家等の適正管理について、所有者等に対し自主的な取組みのための助言を行います。一方、特定空家等を放置し続ける所有者等に対しては、指導を行い、勧告・命令等、法に基づいた適切な措置を講じます。

(2) **管理不全空家の措置**

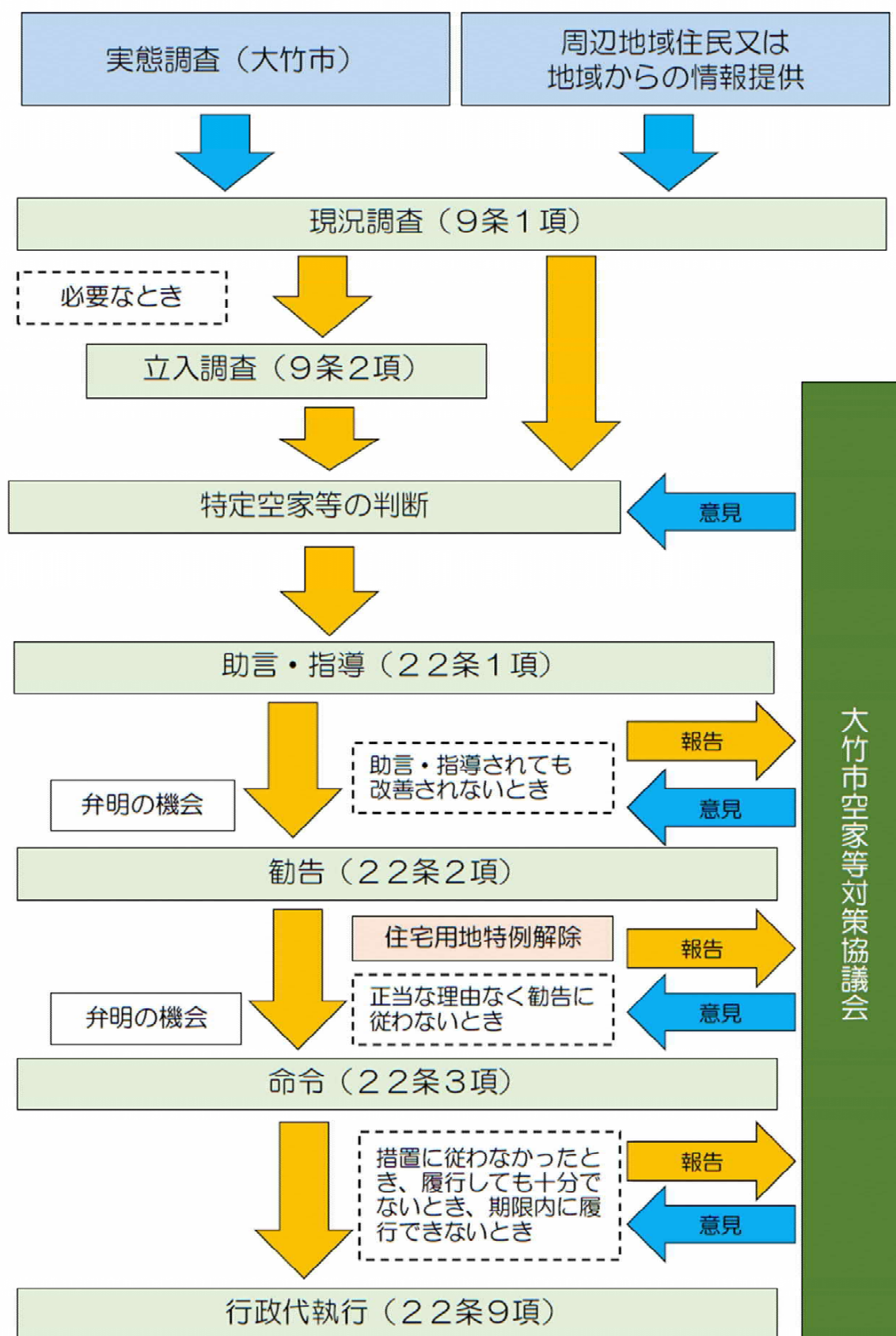
① **措置の対象となる空家等**

本市が措置を講ずる対象となる「適切な管理が行われていない空家等」は、法に規定する「**管理不全空家**」とします。

② **管理不全空家に対する措置**

管理不全空家の対策の基本的な考え方として、管理不全空家の適正管理について、所有者等に対し自主的な取組みのための助言を行います。一方、管理不全空家を放置し続ける所有者等に対しては、指導・勧告等、法に基づいた適切な措置を講じます。

③ 特定空家等の措置の執行の流れ



(3) 特定空家等の判断基準

特定空家等に対する措置は、命令、行政代執行といった公権力の行使を伴う行為が含まれることから、特定空家等の客観的な判断をするため、国が定めたガイドラインを基に独自の判断基準を定めます。資料編に判断基準を掲載しています。

また、特定空家等への助言・指導から代執行までの措置を適切にかつ公平に実施するため、判断基準に加えて事務手順を記載したマニュアルを作成し、運用することとします。

① 特定空家等の判断基準及び認定

特定空家等は、法第2条第2項により、次のような状態にある空家等と定義していますが、いずれも将来の可能性を含む概念であり、定量的な基準により判断することはなじまないと考えられます。このため、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、本市の「特定空家等の判定票」を参考に「大竹市空家等対策協議会」において意見を聴き、市において認定するものとします。

- (A)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
- (B)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
- (C)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
- (D)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な状態

② 空家等判定の流れ

特定空家等の危険性や周辺に及ぼしている影響の評価を行い、助言・指導及び勧告の趣旨を示すための現況調査を行い、必要がある場合は立入調査を実施した上で、判定票により判定を行います。

(4) 特定空家等及び管理不全空家の所有者等への助言・指導

所有者等からの聞き取りにより把握した、放置された経緯、外観目視及び立入り調査の結果を踏まえ、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、助言又は指導の内容を検討し、所有者等に告知するものとします。なお、助言又は指導は口頭によることも許容されていますが、改善しなかった場合の措置を明確に示すため、助言・指導書も併せて交付するものとします。

（５）特定空家等及び管理不全空家の所有者等への勧告

勧告の実施

助言又は指導を行った場合において、なお当該の特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該の特定空家等及び管理不全空家の所有者等に対し、猶予期限を付けて必要な措置をとることを命ずるための勧告を行います。

➤ 猶予期限

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します。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りますが、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算した期間を標準とすることが考えられます。

➤ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置と内部部局への情報提供

特定空家等及び管理不全空家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 22 条第 2 項に基づき、市長が当該の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、当該の特定空家等及び管理不全空家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ことになります。

特例の解除を行うため、速やかに税務部局に情報提供を行います。

勧告後に、特定空家等及び管理不全空家の状態が改善されたと認められる場合は、家屋又は宅地等の現況について、速やかに税務部局に情報提供を行います。

さらに、所有者等には、状態が改善されたと認められることで、特定空家等及び管理不全空家の対象から外れることとなります。

➤ 勧告に関する弁明の機会

所有者等の救済手段として、勧告を行う際には弁明の機会を与えることとします。

（６）特定空家等の所有者等への命令の実施

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、その者に対し、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になります。

（７）特定空家等への代執行の実施

法第 22 条第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合、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または、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、代執行を行います。また、同条第 11 項の規定により、緊急時においては、除却等が必要な特定空家に対して命令等の手続を経ず代執行を行う、緊急代執行を行います。

5-6 空家等の利活用の促進

基本的な考え方でも示すように、空家等の増加は、地域の防災、防犯、衛生、景観等の様々な面において周辺環境に悪影響を及ぼすことから、現在の空家等や今後、発生する空家等に対して、空家等の流動化を促進し、活用や建替えを含めた流通を進めることが必要であり、このためには、活用・流通の環境整備、地域等による空家等活用の支援、空き家に住みたいという需要の喚起等を進める必要があります。空家等の利活用については、他地域の多くの先進事例があり、市の実情に合わせ、利活用を促進することが必要です。

(1) 活用・流通のための環境整備

市内に広く存在する空き家の活用・流通を促進するには、市場の機能を生かすことが有効かつ必要です。このため、流通を阻害する要因をなくす等、市場が機能しやすい環境を整備するための取組を行います。

① 所有者等への働きかけ

空家等が放置される主たる要因のひとつに、所有者等にそもそも活用等の意向がないことが挙げられます。このため、広く市民意識の醸成・啓発を行うこととあわせ、空家等の所有者等を対象に、意識啓発、各種情報の提供、地域での働きかけ等を通して、活用意向の掘り起こしや動機付けを行います。

行政による取組では、空家等を巡る問題点のほか、改修に関する助成・融資制度や事業者団体等による支援制度等をまとめた啓発パンフレットを作成し、庁内関係部署の連携のもと、様々な機会を通じて、情報発信を行うとともに、日常的には情報が届きにくい市外居住の空家等所有者等に対する啓発手法等について検討します。また、空家等の把握や所有者等情報の特定を円滑に行う仕組みについて、地域との連携を前提に、庁内体制の整備を含めて検討します。

地域での取組では、空き家の掘り起こしや所有者等への情報発信、アンケート、働きかけを行う等、活用に向けた取組を引き続き推進します。また、自治会等の地域団体と行政が連携し、地域が把握している空家等の情報を集約化できる取組等を検討します。

② 相談体制の整備

空家等を活用するに当たっては、技術面はもとより法律面や相続面等、幅広い観点からの検討が必要となりますが、こうした各種相談窓口はあるものの、それぞれが連携しているとは言えず、空家等の解消にいたるまでの十分なサポートができていたとは言い難い状況にあります。

このため、所有者等に積極的に働きかけることができるよう、民間関係団体と行政の連携のもと、所有者等の意向を把握し、適正管理や除却も含めた選択肢を提供するとともに、各種の専門的な相談に的確に応じ、助言や提案までを行うことができる総合的な相談体制の整備を検討します。

（２） 空家等活用支援法人及び地域等による空家等活用の支援についての研究

空家等を地域貢献に役立てたいとの意向をもつ所有者等が少なからず存在する一方で、地域によってはコミュニティの活動・交流の場所が必ずしも十分とはいえない状況にあります。

多くの市町村では、人員や専門的知識が不足しており、所有者への働きかけが十分にできておらず、現状、三分の一を超える市町村で空き家対策業務を外部委託している状況（空き家の実態調査、空きやバンクの設置・運営、空き家対策の普及啓発等）であり、第三者団体の活用ニーズが高くなっています。

そのため、令和５年６月の法改正により、空家等管理活用支援法人が創設され、市町村が空き家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定することができることとなりました。

このことから本市においては、空家等管理活用支援法人との連携をふまえた空家等活用の支援のあり方について研究を進めます。

（３） 空家等活用促進区域についての研究

中心市街地や地域再生拠点など、地域の拠点となるエリアに空家が集積すると、当該地域の本来的機能を低下させるおそれがあります。また、古い空家を活用する上で、建築基準法等の規制がネックになっているケースもあります。

そのため、市区町村が重点的に空家の活用を図るエリアを定め、規制の合理化等により空家の用途変更や建替え等を促進する必要があることから、令和５年６月の法改正により、法第７条第３項、第４項に基づき空家等活用促進区域を指定し、空家の活用指針とともに「空家等対策計画」に定め、規制の合理化等の措置を講じることができるとなりました。

本市においては、空家が一定の地域へ集積していることはありませんが、区域の指定による効果について研究を進めます。

（３）さらなる需要喚起のための取組

「第２期大竹市 まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、「生涯おおたけ やっぱりおおたけ」を基本理念として、次の３つの基本目標を掲げています。

基本目標１（ま ち）：誰もが健康で生きがいをもち、安心して暮らせる魅力的な地域を実現する

基本目標２（ひ と）：結婚・出産・子育ての希望をかなえる

基本目標３（しごと）：地域経済を活性化し、安心して働ける魅力的な雇用の場を創出する

基本目標の下、「ひと」と「しごと」に関する取組の好循環により、本市を定住の選択肢として考えてくれた人が、実際に住んでみようと思えるように、また、現在住んでいる人が住み続けたいと思えるように、安心して過ごせる快適で魅力的な「まち」をつくっていきます。

そのための取組として、「住みよさと安心を生む住宅政策」を掲げています。

● 住みよさと安心を生む住宅政策

本市は、周辺市町も含めて多くの働く場があり、また、高次の都市機能を持つ広島市が近距離にあり、過去から比較的規模の大きい宅地開発やマンション建築があれば、転入者が増える傾向があります。このことから、本市は居住地として選択される可能性の高い、チャンスの多いまちだと考えられます。このため、転入者のニーズにあった良質で魅力的な住宅地の整備が民間主導で進むような魅力的なまちをめざし、都市基盤の拡充を進めます。

以上のような、良質な住宅・宅地の供給促進に対して、新たな住宅供給だけでなく、空家等のリフォーム等による魅力ある住居としての整備、周辺環境の改善等により対応できると考えられるため、空家等の利活用を推進します。

5-7 住民からの相談への対応

(1) 空家等総合窓口の設置

空家等に関し、所有者等からは利活用や除却の方法や権利関係に関する相談、また、空き家の周辺住民からは、空き家が周辺に及ぼしている影響についての苦情等が想定されます。

これらの相談や苦情に迅速に対応するため、窓口を一本化することとし、「空家等総合窓口」を以下に設けます。

建設部 都市計画課 (電話 0827-59-2168)

なお、関係する法令等により対応が異なる事案についてもできるだけ「ワンストップ」に努め、窓口で一旦聞き取ったうえで「空家等総合窓口」または担当課から連絡します。

(2) 相談の実施

修繕や除却が必要な空家等については、リフォーム補助制度の紹介、解体業者・不動産業者の紹介、ごみ処理の方法等のアドバイスを行います。

(3) 自治会等の会合や出前講座を利用した相談

自治会や各団体から「出前講座」等の要請を受けたときは、公民館等に出向き、空家等の適正管理の啓発活動と合わせて空き家に関する相談に応じます。

(4) データベースの構築

空家等相談や各種ルートで把握した空家等をデータベース化し、関連する部署と情報共有を図りながら対策にあたります。データベース整備には、所有者等との交渉・相談等を記録してファイリングし、保管します。

6. 空家等対策の実施

6-1 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

空家等の問題は多岐に渡るため、関係する部局が協力して対応します。

(2) 大竹市空家等対策協議会

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、法第8条第1項及び大竹市附属機関設置に関する条例第2条の規定に基づき、大竹市空家等対策協議会を設置しています。

① 所掌事項

- ・ 特定空家等の設定及び対策に関すること
- ・ 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- ・ その他空家等の適正な管理及び活用に関し、市長が必要と認めること

② 構成

市長を会長とし、地域住民、有識者及びその他市長が必要と認める者で構成し、15人以内とします。

具体的には、市長、司法書士、土地家屋調査士、建築士、市議会議員、自治会連合会代表等とします。

(3) 関係団体との連携

① 宅地建物取引業者との連携

空き家バンク制度については、宅地建物取引業者と相互に連携・協力して、市内の空家等の市場への流通を促進することにより、特定空家等の発生の防止と空家等の利活用を推進します。

② 消防、警察との連携

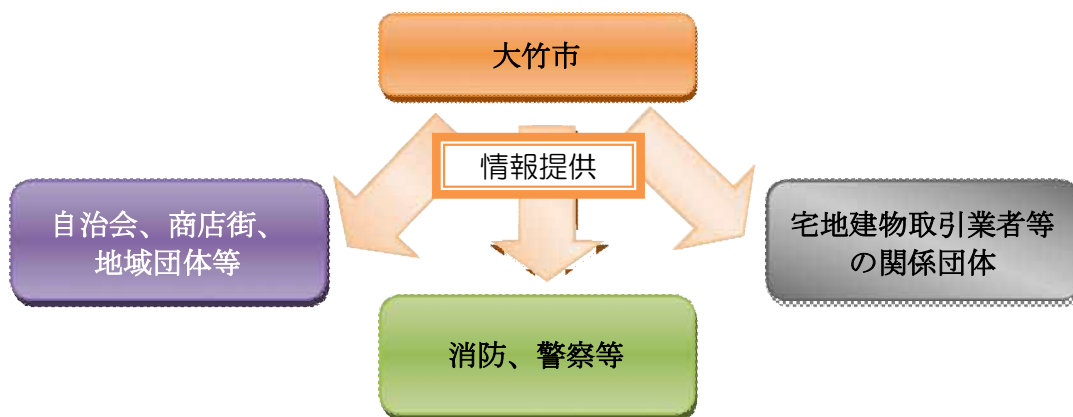
防災、防火、防犯の観点から空家等の位置情報を共有する等、相互に協力するものとします。

③ 自治会等との連携

地元をよく知る自治会の協力なしでは、空家等問題は解決しません。市は、自治会から寄せられた空家等の貴重な情報をもとに、問題の早期解決に努めます。また、空家等が自然災害で一部破損することで、腐朽の進行や危険な空家等となることも考えられます。このような空家等に関する情報について自治会から提供を受け、迅速な対応を図るものとします。

④ その他関係団体との連携

市は、空家等対策の推進のため、司法書士会、土地家屋調査士会、宅地建物取引業協会、建築士会等の関係団体との連携を図り、アドバイスや指導を受けながら空家等の様々な問題に取り組めます。



図表 6-1-1 関係団体等との連携

6-2 その他空家等に関する対策の実施に向けた取組等

(1) 計画の検証と見直し

本計画の取組方針に基づき空家等対策を講じ、助言・指導、勧告等の措置、「空家等総合窓口」で受けた相談や苦情の内容について集計・分析し課題を洗い出した結果を協議会において検証し、必要に応じ計画の見直しを行うものとします。

また、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正や社会情勢の変化等に合わせ、随時必要な見直しを行います。

(2) 危険な空家等の解体費用の支援

本計画の基本的な方針の遂行のため、所有者等に対し支援のあり方について研究します。

（３） 住宅リフォームの支援

市では、市民の居住環境の向上及び定住人口の増加を図るため、市内居住者、これから居住される方を対象に、住宅のリフォーム工事に要する費用への予算の範囲内での補助を行う「大竹市住宅リフォーム事業」を推進しています。

（４） 空家等及び特定空家等の判断のためのマニュアル作成

実態調査に必要となる空家等を判断するための手順を示すマニュアルを作成します。

また、特定空家等を判断するためのマニュアルを作成します。

6-3 今後に向けて

国、県に対して、空家等対策推進のための支援制度の拡充等を働きかけます。

また、計画に基づいて空家等対策を実施するなかで必要が生じた場合は、国への法令や制度の改正要望等を行います。

資料編

1. 空家等対策に関する法令
2. 空家等対策協議会
3. 特定空家等の判定基準（特定空家等の判定票）
4. 特定空家等の措置・対処に関する書類の様式

1.空家等対策に関する法令

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）

第一章 総則

（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。[第十四条第二項において同じ。](#)）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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**七**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。）の活用促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（**第二十二條第一項**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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。**
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。**
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（**第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。**）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十**

三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五（新設）十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 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。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

- 第八条** 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。

第二章 空家等の調査

（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、**第二十二条第一項**から第三項までの規定の施行に必要な限度において、**空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、**空家等に工作物を設置している者**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。**以下この条、次条及び第十五条**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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(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)

第十三条 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。

- 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が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をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する

権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者と」、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求め

られたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

（特定空家等に対する措置）

第二十二條 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。
 - 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（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図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 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

- 第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。
- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
 - 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
 - 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

- 第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。
- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第二十九条 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。

第八章 罰則

(過料)

第三十条 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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(以下、略)

2.空家等対策協議会

大竹市空家等対策協議会の設置の根拠となる条例は以下のとおりです。

また、大竹市空家等対策協議会は、市長、司法書士、土地家屋調査士、建築士、市議会議員、自治会連合会代表の6名で構成されています。

大竹市附属機関設置に関する条例

(趣旨)

第1条 この条例は、法律又は他の条例に定めのあるもののほか、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項に規定する附属機関（以下「附属機関」という。）の設置に関し、必要な事項を定めるものとする。

(設置)

第2条 市が設置する附属機関の名称、担任する事務、委員の定数、委員の構成、委員の任期及び庶務担当は、別表のとおりとする。

(委員の委嘱等)

第3条 附属機関の委員は、別表の委員の構成の欄に掲げる者のうちから当該附属機関の属する執行機関が委嘱又は任命する。

(委員の身分)

第4条 附属機関の委員が、別表の委員の構成の欄に掲げる職の身分を失ったときは、当該附属機関の委員を辞したものとみなす。

(委員の再任)

第5条 附属機関の委員は、再任を妨げない。

(補欠委員の任期)

第6条 附属機関の委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第7条 附属機関に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選による。

3 会長は、会務を総理し、附属機関を代表する。

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8条 附属機関の会議は、会長が招集し、議長となる。ただし、第3条の規定により委員が委嘱又は任命された後、最初に招集すべき会議は、附属機関の属する執行機関が招集する。

2 附属機関の会議は、委員（第10条第1項の規定により臨時の委員を置く場合にあっては、臨時の委員を含む。）の半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 附属機関の議事は、出席委員（臨時の委員を置く場合にあっては、臨時の委員を含む。）の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(部会)

第9条 必要に応じ、附属機関に部会を置くことができる。

2 部会に属する委員は、会長が指名する。

3 部会に部会長を置き、その部会に属する委員の互選によってこれを定める。

4 部会長に事故があるとき又は部会長が欠けたときは、部会に属する委員のうちから部会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

5 附属機関は、その決議により、部会の決議をもって附属機関の決議とすることができる。

(臨時の委員及び専門の委員)

第10条 特別な事項を調査審議させるため必要があるときは、附属機関に臨時の委員を置くことができる。

2 専門的な事項を調査させるため必要があるときは、附属機関に専門の委員を置くことができる。

3 臨時の委員及び専門の委員は、附属機関の属する執行機関が委嘱する。

4 臨時の委員にあっては第1項の規定による特別な事項の調査審議が終了したとき、専門の委員にあっては第2項の規定による専門的な事項の調査が終了したとき、解嘱されるものとする。

(委員の守秘義務)

第11条 附属機関の委員、臨時の委員及び専門の委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(委任)

第 12 条 この条例に定めるもののほか必要な事項は、附属機関の属する執行機関が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(以下、省略)

3. 特定空家等の判定基準（特定空家等の判定票）

特定空家等の判定票

空 家 番 号		整理番号(相談)	
所 在 地			
判 定 年 月 日		判 定 者	
構 造	造 階	数	階建

1 特定空家等の判定

(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

項目		箇所	判定内容	基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
建築物	建築物の著しい傾斜	全体	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし ☐	部分的崩落等 ☐	過半の崩落等 ☐	
			(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	50	なし ☐	不明 ☐	有 ☐	
			(3) 柱の傾斜	50	1/60未満 ☐	1/60～1/20 ☐	1/20超え ☐	
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎、土台、柱、はり	(4) 土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無(不良箇所)	50	なし ☐	小修理 ☐	大修理 ☐	
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根葺き材、ひし又は軒	(5) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし ☐	小修理 ☐	大修理 ☐	
			(6) 雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし ☐	—	あり ☐	
		外壁等	(7) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし ☐	小修理 ☐	大修理 ☐	
			(8) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし ☐	部分的 ☐	過半 ☐	
		看板、給湯設備、屋上水槽等	(9) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし ☐	破損腐食 ☐	脱落転倒 ☐	
		屋外階段又はバルコニー	(10) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし ☐	一部 ☐	全体的 ☐	
		門又は塀	(11) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし ☐	部分的 ☐	過半 ☐	
擁壁	擁壁が老朽化し危険となるおそれ	擁壁	(12) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	なし ☐	湿り ☐	流出 ☐	
			(13) 水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 ☐	詰まり ☐	設置無 ☐	
			(14) ひび割れ等の有無	10	なし ☐	使用限界 ☐	損傷限界 ☐	
			合計(基礎点合計＝440点)					

			不良度の判定
不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度(高) ☐
		100点未満	不良度(低) ☐

(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

項目	判断内容	判定	
		有	無
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石棉等が飛散し暴露する可能性が高い状況		
	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		
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	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、周辺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

項目	判断内容	判定	
		有	無
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	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、山積みしたまま放置されている		

(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

項目	判断内容	判定	
		有	無
立木が原因によるもの	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		
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺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、周辺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、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活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、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	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		

				特定空家等の判定	
特定空家等の判定結果	判定区分	①	不良度(高)	該当	☐
			影響度(大)	1(1)の判定にCランクがあるもの※	該当 ☐
				その他	非該当 ☐
			影響度(中)	1(1)の判定にCランクがあるもの※	該当 ☐
				その他	非該当 ☐
			影響度(低)		非該当 ☐
		②	判断内容の判定に「有」があるもの	該当 ☐	
			判断内容の判定に「有」がないもの		非該当 ☐
		③	判断内容の判定に「有」があるもの	該当 ☐	
			判断内容の判定に「有」がないもの		非該当 ☐
		④	判断内容の判定に「有」があるもの	該当 ☐	
			判断内容の判定に「有」がないもの		非該当 ☐

※ 擁壁(12)～(14)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

2 周辺への影響度の判定

(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

			離れ(大)		離れ(中)		離れ(小)	
敷地境界からの離れ	(1)	隣地境界と建築物の離れ (最短距離)(L= m)	2階建以内	L>概ね5m ☐	概ね3m≤L≤概ね5m	☐	L<概ね3m	☐
			3階建以上	L>概ね10m ☐	概ね6m≤L≤概ね10m	☐	L<概ね6m	☐
	(2)	公衆用道路と建築物の離れ (最短距離)(L= m)	2階建以内	L>概ね5m ☐	概ね3m≤L≤概ね5m	☐	L<概ね3m	☐
			3階建以上	L>概ね10m ☐	概ね6m≤L≤概ね10m	☐	L<概ね6m	☐

影響度の判定結果			道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
	隣地側離れ(大)		影響度(低) ☐	影響度(中) ☐	影響度(高) ☐
	隣地側離れ(中)		影響度(中) ☐	影響度(中) ☐	影響度(高) ☐
	隣地側離れ(小)		影響度(高) ☐	影響度(高) ☐	影響度(高) ☐

◆特定空家等の判定結果

特定空家等の判定結果	判定区分	①	影響度(高)			特定空家等候補の判断	
			不良度(高)	影響度(高)	1(1)の判定にCランクがあるもの※	該当	☐
				影響度(中)	その他	該当	☐
				影響度(低)			非該当 ☐
			不良度(低)				非該当 ☐

※ 擁壁(12)～(14)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

◆措置の検討

措置の検討結果	特定空家等	(2)～(4)の判定に「有」があるもの	措置の検討対象	
			影響度(高)	22条 ☐
			影響度(中)	12条 ☐
			1(1)の判定にCランクがあるもの※	12条 ☐
			その他	非該当 ☐
		(2)～(4)の判定に「有」がないもの	影響度(低)	非該当 ☐
				非該当 ☐

※ 擁壁(12)～(14)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)

緊急対応の必要性の有無 有 ・ 無 必要な場所

【判定票使用に当たっての留意事項】

・特定空家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施することが考えられる。

・(1)の状態にある特定空家等以外の措置対象の検討については、個別に行う。

4.特定空家等の措置・対処に関する書類の様式

様式-1：第9条第4項 立入調査員証

様式-2：第22条第1項 助言・指導書

様式-3：第22条第2項 勧告書

様式-4：第22条第4項 命令に係る事前の通知書

様式-5：第22条第3項 命令書

様式-6：第22条第13項 標識

様式-7：第22条第9項の規定に基づく行政代執行 戒告書

様式-8：第22条第9項の規定に基づく行政代執行 代執行令書

様式-9：第22条第9項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証

【様式-1：第9条第4項 立入調査員証】

(オモテ面)

〇〇第〇〇号													
立入調査員証													
<table style="width: 100%; border: none;"><tr><td style="width: 10%;">所</td><td style="width: 10%;">属</td><td style="width: 80%;">〇〇〇〇</td></tr><tr><td>職</td><td>名</td><td>〇〇〇〇</td></tr><tr><td>氏</td><td>名</td><td>〇〇〇〇</td></tr><tr><td>生年月日</td><td colspan="2">〇〇〇〇年〇〇月〇〇日</td></tr></table>	所	属	〇〇〇〇	職	名	〇〇〇〇	氏	名	〇〇〇〇	生年月日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日		(写真)
所	属	〇〇〇〇											
職	名	〇〇〇〇											
氏	名	〇〇〇〇											
生年月日	〇〇〇〇年〇〇月〇〇日												
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の権限を有する者であることを証明する。 〇〇〇〇年〇〇月〇〇日発行（〇〇〇〇年〇〇月〇〇日まで有効） 大竹市長〇〇〇〇													

(ウラ面)

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 市町村長は、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、これを提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

【様式-2：第22条第1項 助言・指導書】

令和○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 様

大竹市長 ○○ ○○
(担当 ○○部○○課)

助言・指導書

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、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22条第1項の規定に基づき助言・指導します。

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. 助言・指導に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 助言・指導に至った事由（何をどのようにするのか、具体的に記載）

(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のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 助言・指導の責任者 ○○ ○○

連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 令和○年○月○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。
- ・ 勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき固定資産税等の住宅用地特例を受けているものは、受けられなくなる。

【様式-3：第22条第2項 勧告書】

令和○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 様

大竹市長 ○○ ○○
(担当 ○○部○○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22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 ○○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. 勧告に係る措置の内容

(内容を具体的に記載)

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環境を害す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のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 ○○ ○○

連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 令和○年○月○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った場合は、法第22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。

【様式-4 第 22 条第 4 項 命令に係る事前の通知書】

令和○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 様

大竹市長 ○○ ○○
(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、令和○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 22 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

(内容を具体的に記載)

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 令和○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。

【様式-5：第22条第3項 命令書】

令和○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 様

大竹市長 ○○ ○○
(担当 ○○部○○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、令和○年○月○日付け○○第○○号により、法第22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。

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 ○○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. 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って、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 ○○ ○○

連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 令和○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。
- ・ 本命令に違反した場合は、法第30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、この処分があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に○○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っており（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。

【様式-6：第22条第13項 標識】

標 識

下記特定空家等の所有者は、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22条第3項の規定に基づき措置をとることを、令和○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 ○○市○○町○○丁目○○番地○○号
用 途 住宅
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 ○○ ○○
連絡先：○○○○-○○-○○○○
5. 措置の期限 令和○年○月○日

【様式-7：第22条第9項の規定に基づく行政代執行 戒告書】

令和○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 様

大竹市長 ○○ ○○
(担当 ○○部○○課)

戒 告 書

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の（除却）※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22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、その責任は負わないことを申し添えます。

記

特定空家等

- (1) 所在地 ○○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 ○○㎡
延べ床面積 約 ○○㎡
- (5) 所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

- ・ 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○○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っており（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

【様式-8：第22条第9項の規定に基づく行政代執行 代執行令書】

令和○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 様

大竹市長 ○○ ○○
(担当 ○○部○○課)

代執行令書

令和○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等を令和○年○月○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22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も、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. （除却）※する物件

○○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

令和○年○月○日から令和○年○月○日まで

3. 執行責任者

○○ ○○

4. 代執行に要する費用の概算見積額

約 ○、○○○、○○○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○○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っており（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

【様式-9：第22条第9項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証】

(オモテ面)

〇〇第〇〇号

執行責任者証

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。
令和〇年〇月〇日

〇〇市長
〇〇〇〇

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
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地×号の建築物の除却
2. 代執行をなすべき時期
令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までの間

(ウラ面)

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22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。
10～17（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。