留萌市空家等対策計画

令和元年１２月

留　萌　市

目　　次

第１章　計画の趣旨

１　背景 …… 1

２　計画の位置づけ …… 2

第２章　空家法に関する対策の実施にかかる基本的な方針

１　所有者等による管理の原則 …… 3

２　管理不全な状態の空家等の増加の抑制 …… 3

３　措置内容等の透明性及び適正性の確保 …… 3

４　計画の実施期間 …… 3

５　その他空家等に関する施策の実施に関し必要な事項 …… 4

第３章　空家等の実態及び計画対象

１　空家等の実態 …… 5

２　空家等に関する対策を実施する対象 …… 5

第４章　特定空家等に対する措置等

１　実施方針 …… 6

２　特定空家等の認定 …… 6

３　特定空家等に対する措置 …… 6

第５章　その他空家等対策の取り組み

１　空家等の利活用の促進 …… 9

２　空家等対策の実施体制 …… 9

■　参考資料

○　空家等対策の推進に関する特別措置法 …… 11

○　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［概要］ …… 17

○　「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）［概要］ …… 18

第１章　計画の趣旨

１　背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、人が居住しなくなった空家は年々増加しています。

平成３０年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は６,２４０万７千戸となっているのに対し、空家戸数は８４８万９千戸と総住宅数に占める割合は１３.６％になっています。

また、賃貸用又は売却用の住宅及び別荘等の二次的住宅を除いた「その他の住宅」に属する空家戸数は３４８万７千戸に上っており、全国の総住宅数に占める割合の５.６％ではあるが、その数は過去２０年間で約２倍に増加しており、今後も増加することが想定されます。

適切な管理が行われず、長期間放置された住宅や倉庫などの建築物の安全性が低下し、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているケースが全国的に増加しています。

このような状況を踏まえ、平成２６年１１月２７日に「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。

空家法においては、空家等の所有者等が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられました。

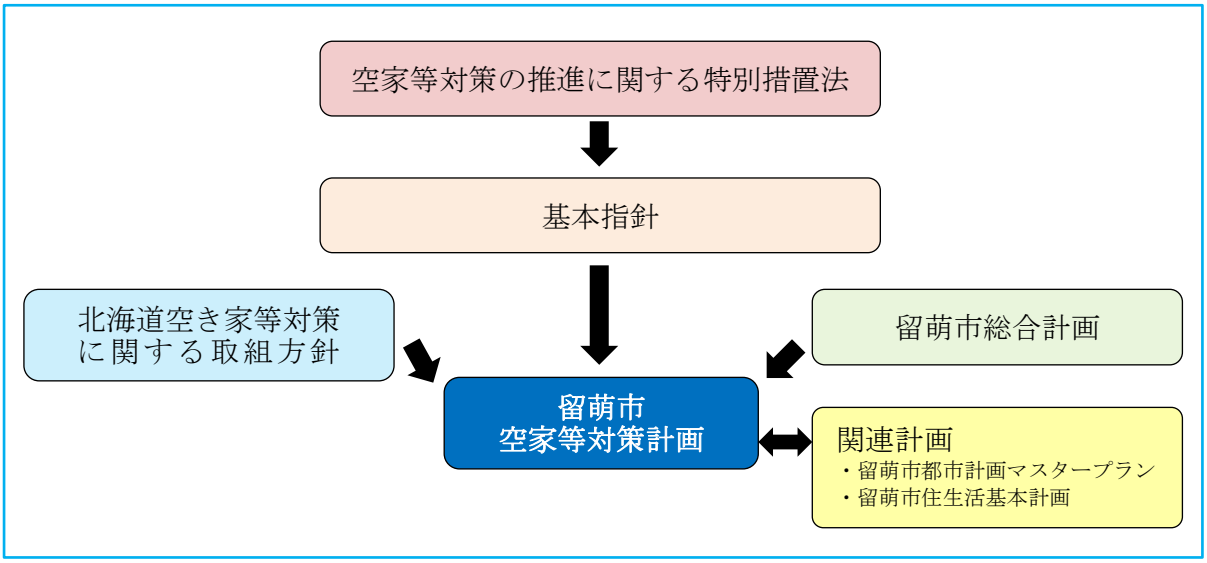
市においても、空家等の増加及びそれがもたらす問題が顕在化してきていることから、市民の安心・安全の確保と生活環境の保全等を確保するため、空家等対策に関する基本的な方針である留萌市空家等対策計画（以下「計画」という。）を策定するものです。

２　計画の位置づけ

本計画は、空家法第６条第１項に基づく「空家等対策計画」として位置づけ、空家法第５条の規定により国が定めた「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」（平成２７年２月２６日 総務省・国土交通省告示第１号。以下「基本指針」という。）に即して策定する計画です。

また、「留萌市総合計画」及び本市の関連する計画との整合性や連携を図ります。

【計画の位置づけ】



第２章　空家法に関する対策の実施にかかる基本的な方針

１　所有者等による管理の原則

空家等の管理は、空家法第３条において明記されているとおり、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に行うことが前提です。

財産を所有する者の権利と責任は、憲法及び民法における財産権や所有権により保障されており、したがって空家等による私人間のトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則です。

しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情等から所有する空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合も想定されますので、そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、市民の生命、身体、又は財産を危機から守るために、市から所有者等に対し適正な管理を促すなど、空家等に対して適切な措置を講じます。

２　管理不全な状態の空家等の増加の抑制

適切な管理が行われない空家等が、長期間にわたって放置されることが、周辺環境に悪影響を及ぼす管理不全な状態の空家等の増加につながりますので、これを防ぐために、空家等の所有者に対して、空家等を適切に管理することの重要性や、管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題について周知します。

また、固定資産税納税通知書の発送にあわせて、空家等に関する相談窓口を案内するなど管理不全な状態の空家等の増加抑制に努めます。

３　措置内容等の透明性及び適正性の確保

空家法により、市長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、特定空家等の所有者に対し適切な措置を講ずることができることとされています。

他方、憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使その他の市による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなければなりません。

以上のことから、実施する措置については、本計画において示す特定空家等に対する措置に関する基準を踏まえ、個々の事案ごとに必要かつ合理的な措置内容を検討します。

４　計画の実施期間

本計画の実施期間は令和６年度までとします。

５　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

市は、空家法の改正や社会情勢の変化等を踏まえ、本計画に基づき実施した対策の検証等を行い、計画の見直しを行います。

第３章　空家等の実態及び計画対象

１　空家等の実態

本市の実態にあった対策を執り進めるため、市民等からの情報提供や水道の閉栓状況等を基に現地調査を行った結果、令和元年６月末時点での空家等の数は、住宅系（戸建及び店舗併用）の空家２９３戸、店舗・その他の空家が３７戸確認されました。

なお、今後についても、職員による巡回や、市民等からの情報提供により、空家等の状態や新たに発生した空家等の確認を行うとともに、情報提供のあった空家等について随時確認を行い、実態把握に努めます。

２　空家等に関する対策を実施する対象

（１）対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象地区は、市内全域とします。

ただし、住民への影響が大きいと考えられる都市計画区域内の対策を優先的に進めていきます。

（２）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、空家法第２条第１項で規定する「空家等」（同条第２項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

【空家法における定義】

「空家等」（空家法第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。

※「居住その他の使用がなされていないことが常態である」
～建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

「特定空家等」（空家法第２条第２項）

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 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。

第４章　特定空家等に対する措置等

１　実施方針

空家法第１４条に基づく措置については、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力の行使をともなう行為であることに留意する必要があります。

特に、行政代執行又は略式代執行は、長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題があること、解体費用を回収できない可能性が高いこと、所有者等の責務たる財産の管理責任の放棄を助長する恐れがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段がなく、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。

２　特定空家等の認定

特定空家等の認定にあたっては、「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（平成２７年５月２６日 国住備第６２号・総行地第７６号。以下「ガイドライン」という。）及び北海道による「市町村による特定空家の判断の手引き」を参考に、市の気象状況や生活環境等を考慮した上で、関係機関等の意見も参考にしながら、市長が認定します。

３　特定空家等に対する措置

特定空家等に対する空家法第１４条の規定による助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断します。

なお、建築物等の詳細把握のために必要となる場合は、当該特定空家等に対し、必要な限度において立入調査を実施します。

措置を講ずるにあたっては、事前に特定空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性等の現状を詳しく伝えるとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握するなど、所有者等の手による解決を第一義的に優先します。

また、措置の内容については、ガイドラインに基づき、必要かつ合理的な範囲で設定します。

（１）助言又は指導

認定された特定空家等について、適切な管理が必要と判断した場合は、ガイドラインに記載する手続きにより、その所有者等に対し、空家法第１４条第１項に基づく助言又は指導を行うものとします。

助言又は指導は書面で行うこととし、当該助言又は指導の内容及びその事由を明確に示すとともに、次に示す事項をあらかじめ所有者等に提示し、所有者等自らの改善を促すようにします。

・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅延なく報告すること
・ 助言又は指導したにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること
・ 勧告をした場合は、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

（２）勧告

助言又は指導を行った特定空家等について、その状態が改善されないと認めるときは、ガイドラインに記載する手続きにより、その所有者等に対し、空家法第１４条第２項に基づく勧告を行うものとします。

勧告は書面で行うこととし、当該勧告に係る措置の内容及びその事由を明確に示すとともに、次に示す事項をあらかじめ所有者等に提示します。

・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅延なく報告すること
・ 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、命令を行う可能性があること
・ 地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２の規定に基づき当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

（３）命令及び行政代執行

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においては、ガイドラインに記載する手続きにより、その者に対し、空家法第１４条第３項に基づく命令を行うものとします。

上記命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、ガイドラインに記載する手続きにより、空家法第１４条第９項に基づく行政代執行を行うことができます。

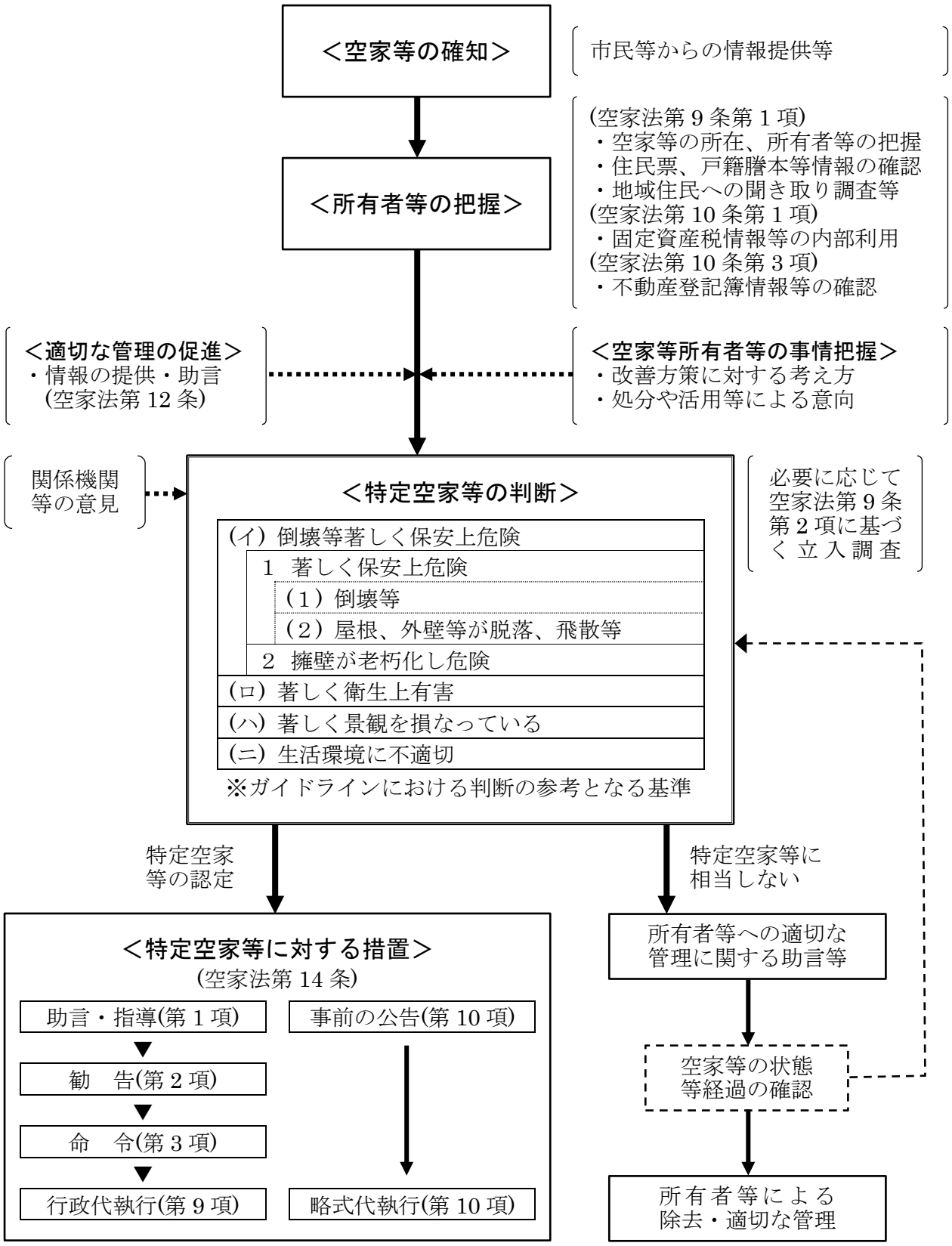
なお、特定空家等の除去を行政代執行により実施した際に発生する動産の取り扱いに関する所有者等への対応については適切に行います。

（４）略式代執行

空家法第１４条第３項に基づく措置を命ぜられるべき者を確定することができないときは、ガイドラインに記載する手続きにより、空家法第１４条第１０項に基づく略式代執行を行うことができます。

なお、特定空家等の除去を略式代執行により実施した際に発生する動産の取り扱いについては適切に行います。

【特定空家等に関する作業フロー図】



第５章　その他空家等対策の取り組み

１　空家等の利活用の促進

空家等及びその跡地の利活用については、民間による賃貸、譲渡を基本とし、市の施策としてはそれらを促進していく方向性で進めていきます。

また、市への移住希望者向けに、市ホームページや北海道が運営する「空き家情報バンク」等による情報提供について検討していきます。

２　空家等対策の実施体制

（１）相談体制の整備

空家等に係る相談内容は、老朽化等による保安上の危険性や、ごみの不法投棄や雑草・害虫の発生などによる苦情から、所有者等による適切な管理や活用の方法等に関するものまで多岐にわたります。

このため、市民からの情報提供や各種相談については、都市環境部環境保全課が相談窓口となり、その内容により具体的に必要とされる措置については、庁内の関係部署と連携して対応するとともに、民事上の問題（相隣関係のトラブル等）については、市が行っている「無料法律相談」や法律事務所等なども紹介し、相談体制の充実に努めます。

区分	所管	内容
相談窓口	環境保全課	
適切な管理に関する相談等	環境保全課	・破損や倒壊等による周辺への影響 ・雑草・樹木の繁茂、落雪のおそれ など ・空家等の解体、除去 など
活用に関する相談等	政策調整課	・移住希望者対応 など
	経済港湾課	・空き店舗の利活用 など
その他の相談	税務課	・固定資産税情報　など
	市民課	・民事上の問題や相談、戸籍情報 など

（２）関係団体・機関等との連携

空家等の問題については、関係法令が多岐にわたり、対応方法も状況によって異なるほか、放火等による火災発生の危険や不法侵入などの犯罪の温床になることも考えられることから、必要に応じて、関連する関係団体等との連携を図ります。

建築事業者	空家等の改修や解体、利活用の相談
金融機関	空家等の改修や解体に係る資金の相談
弁護士、土地家屋調査士、司法書士、行政書士	相続や登記に関する相談や調査、財産の所有権移転手続き など
町内会	空家等の情報提供、空家等解体後の跡地の利活用の検討
警察署、消防署	犯罪防止対応、危険回避対応、情報共有

○　参考資料

○ 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）

（目的）

第１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１０条第２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２条　この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

（空家等の所有者等の責務）

第３条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第４条　市町村は、第６条第１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５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１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６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１４条第１項の規定による助言若しくは指導、同条第２項の規定による勧告、同条第３項の規定による命令又は同条第９項若しくは第１０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７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２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８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９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１４条第１項から第３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。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第１０条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

２　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

（空家等に関するデータベースの整備等）

第１１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１３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。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第１３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１４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５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３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３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３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６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　第３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１項の助言若しくは指導又は第２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３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３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３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３項の規定による命令については、行政手続法（平成５年法律第８８号）第三章（第１２条及び第１４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１５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１６条　第１４条第３項の規定による市町村長の命令に違反した者は、５０万円以下の過料に処する。

２　第９条第２項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、２０万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３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９条第２項から第５項まで、第１４条及び第１６条の規定は、公布の日から起算して６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５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。

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【概要】

「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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1　本基本指針の背景
（1）空家等の現状
（2）空家等対策の基本的な考え方
①基本的な考え方
・所有者等に第一義的な管理責任
・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性　等
②市町村の役割
・空家等対策の体制整備
・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施　等
③都道府県の役割
・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施　等
④国の役割
・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施　等

2　実施体制の整備
（1）市町村内の関係部局による連携体制
（2）協議会の組織
（3）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3　空家等の実態把握
（1）市町村内の空家等の所在等の把握
（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握
（3）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
・固定資産税情報の内部利用　等

4　空家等に関するデータベースの整備等

5　空家等対策計画の作成

6　空家等及びその跡地の活用の促進

7　特定空家等に対する措置の促進
・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8　空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
（1）財政上の措置
（2）税制上の措置
・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二　空家等対策計画に関する事項

1　効果的な空家等対策計画の作成の推進

2　空家等対策計画に定める事項
（1）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
・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示　等
（2）計画期間
・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保　等
（3）空家等の調査に関する事項
・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載　等
（4）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
（5）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
（6）特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
（7）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
（8）空家等に関する対策の実施体制に関する事項
・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載　等
（9）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針　等

3　空家等対策計画の公表等

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

1　空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2　空家等に対する他法令による諸規制等

3　空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章　空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
（1）「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
（2）行政関与の要否の判断
（3）他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章　「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、（1）を参考に、（2）及び（3）に示す事項を勘案して、総合的に判断。
（1）「特定空家等」の判断の参考となる基準
・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
（2）周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
（3）悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章　特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2.「特定空家等に対する措置」の事前準備
（1）立入調査
・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
（2）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
（3）特定空家等に関係する権利者との調整
・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
（1）特定空家等の所有者等への告知
（2）措置の内容等の検討
4. 特定空家等の所有者等への勧告
（1）勧告の実施
・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
・勧告は書面で行う。
・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
（2）関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
（1）所有者等への事前の通知
（2）所有者等による公開による意見聴取の請求
（3）公開による意見の聴取
（4）命令の実施
・命令は書面で行う。
（5）標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示
6. 特定空家等に係る代執行
（1）実体的要件の明確化
（2）手続的要件
（3）非常の場合又は危険切迫の場合
（4）執行責任者の証票の携帯及び呈示
（5）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
（6）費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合
・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
（2）事前の公告
（3）代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
（4）費用の徴収
・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。
8. 必要な措置が講じられた場合の対応
・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙１〕～〔別紙４〕の概要

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

〔別紙１〕 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

イ　建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある　・柱が傾斜している　等

ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している　・土台が腐朽又は破損している　等

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

・屋根が変形している　・屋根ふき材が剥落している

・壁体を貫通する穴が生じている　・看板、給湯設備等が転倒している

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している　等

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している　等

〔別紙２〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

（1）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。

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

・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

（2）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

・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影響を及ぼしている。

・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙３〕 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

（1）適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。

・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。　等

（2）その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。

・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。　等

〔別紙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

（1）立木が原因で、以下の状態にある。

・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。　等

（2）空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。　等

（3）建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。　等