
第2次山県市空家等対策計画

令和3年3月

岐阜県山県市

目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景・目的	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画期間	2
4. 空家等が引き起こす問題	3
(1) 防火・防災・防犯	3
(2) 衛生	3
(3) 景観	3
5. 対策の対象とする地区	3
6. 対象とする空家等の種類	4
 第2章 山県市における空家等（空き店舗）の現状	5
1. 住宅・土地の統計調査	5
(1) 全国の空家等の推移	5
(2) 岐阜県の空家等の推移	6
(3) 山県市の空家等の推移	6
2. 山県市における空家等の特徴	7
(1) 用途別の特徴	7
(2) 「その他の住宅」の建て方・構造別特徴と老朽化の状況	7
3. 山県市における空家等実態調査	8
(1) 外観調査概要	8
(2) 調査結果	8
 第3章 空家等対策に関する基本的な方針	10
1. 基本的な考え方	10
2. 基本方向	10
(1) 空家等の適切管理の促進	10
(2) 利活用促進	10

（３） 空家等の増加の抑制	11
（４） 措置内容の透明性及び適正性の確保	11

第４章 所有者等による空家等の適切な管理の促進.....12

１． 適切な管理が実施されない背景	12
２． 市民等に対する啓発	12
３． 適切な管理がされていない空家等の所有者等への助言・指導	13
４． 総合相談窓口の設置	13

第５章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進.....14

１． 基本的な考え方	14
２． 活用にあたっての課題	14
（１） 空家所有者等と活用希望者のマッチングの課題	14
（２） 法令による様々な制限	14
３． 対応方針	14
４． 具体的施策	15
（１） 空家バンクの運用	15
（２） 空家等の購入者等に対する支援	15
（３） 空家等の活性化施設としての利用	15
（４） 老朽化の著しい空家等の除却補助	15
（５） 跡地の市場流通の促進	15

第６章 空家等に関する対策の実施体制18

１． 山口市空家等対策協議会	18
（１） 設置目的	18
（２） 協議会の構成	18
（３） 協議事項	18
２． 山口市空家等検討会議	18
（１） 設置目的	18
（２） 検討事項	18

(3) 検討会議の構成	19
3. 市と地域住民、民間事業者との連携	19
(1) 所有者等の役割	19
(2) 市の役割	19
(3) 地域住民の役割	20
(4) 民間事業者の役割	20
(5) 市と地域住民、民間事業者の連携	20
4. 活用に向けた取り組み	20
(1) 推進体制（実施体制）の構築	20
(2) 活用及び解体の流れ	20

第7章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処.....21

1. 特定空家等に対する措置の流れ	21
2. 基本的方針	21
3. 特定空家等の基準と認定	21
4. 特定空家等に対する措置	22
(1) 助言又は指導	22
(2) 勧告	22
(3) 命令	22
(4) 行政代執行	23
(5) 略式代執行	23
5. 山口市空家等対策協議会との調整	23

第8章 住民等からの空家等に関する相談への対応.....24

1. 空家等相談窓口の設置	24
2. 空家等に対する現地相談の実施	24
3. 空家等相談会の実施	24

関係法令等.....25

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景・目的

近年、人口減少や高齢化の進展、家族構成の変化、既存の住宅・建築物の老朽化、経済・社会情勢の変化などにより、居住や使用がなされていない住宅や建築物が増加傾向にあります。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないことで、老朽化による倒壊など安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害、防犯性の低下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かねないものもあります。今後、空家等の数がさらに増加すれば、空家等を取り巻く問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況を鑑み、国は、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目的で、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」（以下、「特措法」という。）を公布、平成27年5月26日施行により、本格的な空家等対策の法的枠組みが構築されました。

特措法では、空家等の所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）が第一義的な管理責任を負うものと位置付けるとともに、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を規定しています。また、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等を「特定空家等」と定義し、市町村に立入調査の権限を与え、市町村はその所有者等に対して、適切な管理のための助言、指導、勧告、命令を行うことができるほか、最終手段として行政代執行による撤去もできることが定められました。

岐阜県においては、平成26年7月に「岐阜県空家等対策協議会」を設立し、平成27年7月には、空家等に対する取組の総合的实施に向け、「空家等対策に係る対応指針」及び「危険空家等対応マニュアル」が作成され、県と市町村の連携による空家等対策を推進することとなりました。

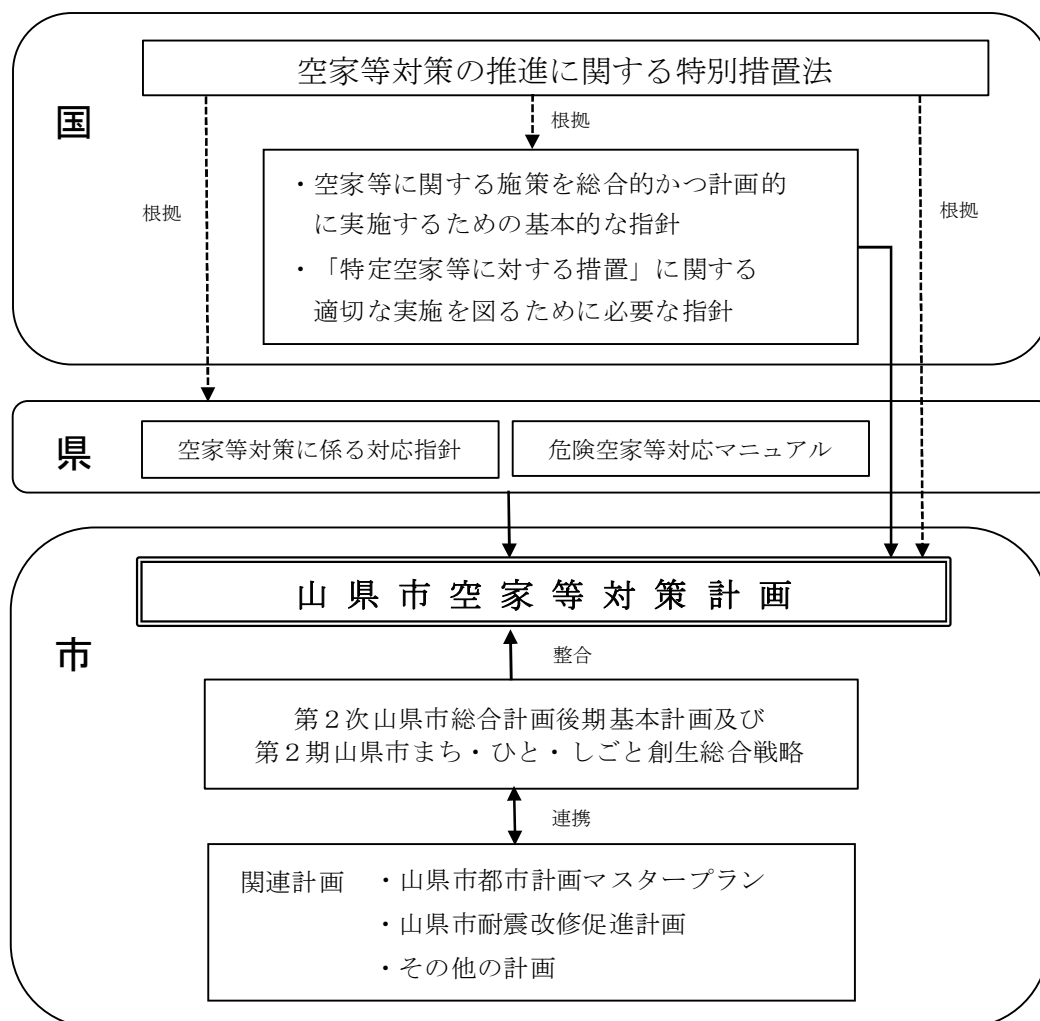
山県市においても、空家等の増加がもたらす多様な問題が発生していることから、市民の生命・身体・財産の保護や生活環境の保全のために、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策を充実していくことが求められています。平成27年10月に策定された「山県市まち・ひと・しごと創生総合戦略」においては、まちの活性化・発展に向け、若者を移住・定住に結びつけるために、市内の空家の有効活用を柱とした移住・定住施策を推進していくこととしています。

このような背景を踏まえ、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して、令和元年7月に空家等対策の推進に関する「山県市空家等対策計画」を策定しました。引き続き「第2次山県市空家等対策計画」を定め、空家等が周辺的生活環境にもたらす深刻な悪影響から、市民の生命、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していきます。

2. 計画の位置付け

本計画は、特措法を根拠として、国の基本指針に即して、本市の空家等に関する対策を総合的に推進するために定めるものです。

本計画は、第2次山縣市総合計画後期基本計画及び第2期山縣市まち・ひと・しごと創生総合戦略を上位計画とし、山縣市都市計画マスタープラン等と連携する計画として位置付けます。また、特定空家等への対応方法については、岐阜県「空家等対策に係る対応指針」及び「危険空家等対応マニュアル」と整合するものとします。



3. 計画期間

第2次山縣市総合計画後期基本計画及び第2期山縣市まち・ひと・しごと創生総合戦略の計画期間が令和5年度までであり、翌年度の令和6年度に本空家等対策計画の見直しを行うことが合理的であることから、令和3年度から令和6年度までの4年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会経済情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

4. 空家等が引き起こす問題

人口の減少と反比例して、使用されなくなった住宅や建築物は年々増加し空家や空き店舗等として放置されることが多くなっています。これらの空家等は、下記のような諸問題を生じさせ、今後一層深刻化することが懸念されます。

(1) 防火・防災・防犯

空家が放置されると、外壁の崩壊、屋根の落下、柱の傾斜、建物自体の倒壊などが発生し、近隣住民に対して危険性を増大させます。特に住宅密集地や交通量の多い道路、通学路沿道に空家等が位置している場合は、倒壊した時の被害は大きくなります。

また、管理不全となった空家等は、不審者の侵入や放火のおそれもあり、犯罪の温床となる可能性もあります。

(2) 衛生

敷地内へのゴミ等の放置や不法投棄により、ねずみ、ハエ、蚊等が発生し、捨て猫や野生動物等の棲家となるなど、不衛生な状態を引き起こしたり、近隣の環境に悪影響を与える可能性があります。

(3) 景観

屋根、外壁等が劣化や風雪等で大きく傷んだり、多数の窓ガラスが割れたまま放置されたり敷地内の雑草や庭木が繁茂すると、周囲の景観と著しく不調和な状態となる可能性があります。

特に住宅密集地では、景観を損ねるだけでなく、その地域全体のイメージを低下させることにもなります。

5. 対策の対象とする地区

本計画における空家等に関する対策の対象とする地区は、山口市全域とします。ただし、他の地区と比べ、著しく危険と思われる空家が多い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区については、重点地区として定めることとします。

重点地区	方針
緊急輸送道路沿道の建物 国道256号 国道418号 主要地方道路関本巢線	倒壊した建物が、災害救助等の妨げにならないよう、優先的に対策を行い災害時に問題が発生することがないようにします。
築年数が長い建物が密集しているエリア	耐震性の低い建物が密集するエリアを優先的に対策することで、問題が発生することがないようにします。

通学路沿道の建物	子どもたちの通学の妨げや、事故等が発生しないように優先的に対策を行い、問題が発生することがないようにします。
----------	--

6. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家は、特措法第2条第1項の「空家等」及び第2項の「特定空家等」とします。また、利活用の観点から空家となった住宅のほか、空き店舗などを含む全ての空家等も対象に含めます。

空家等

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。

特定空家等

- 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なないことにより、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

危険空家とは、特定空家等のうち、老朽化や損傷により倒壊等のおそれがあると市町村が認めたもののことを示します。（岐阜県「危険空家等対応マニュアル」平成27年7月）

第2章 山県市における空家等（空き店舗）の現状

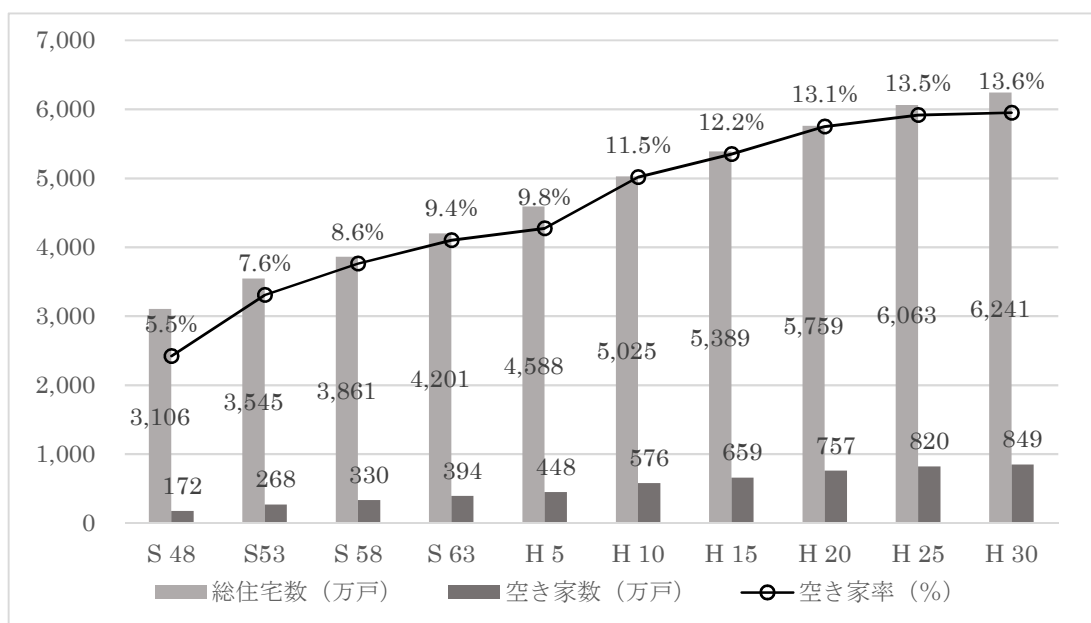
1. 住宅・土地の統計調査

（1）全国の空家等の推移

総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の空家総数は昭和48年の172万戸から継続して増加し続け、平成30年調査では849万戸となっています。

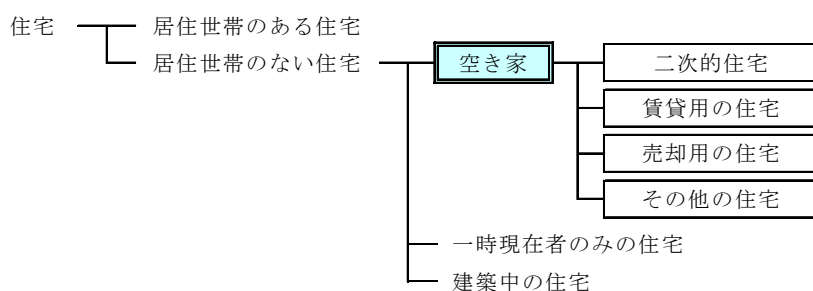
総住宅数に占める空家の割合（空き家率）は毎年増加を続け、平成30年調査では過去最高の13.6%となっています。

全国における総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



出所：「平成30年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

※ 住宅・土地統計調査における空き家の定義



二次的住宅：週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される別荘や、普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりする人がいる住宅

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

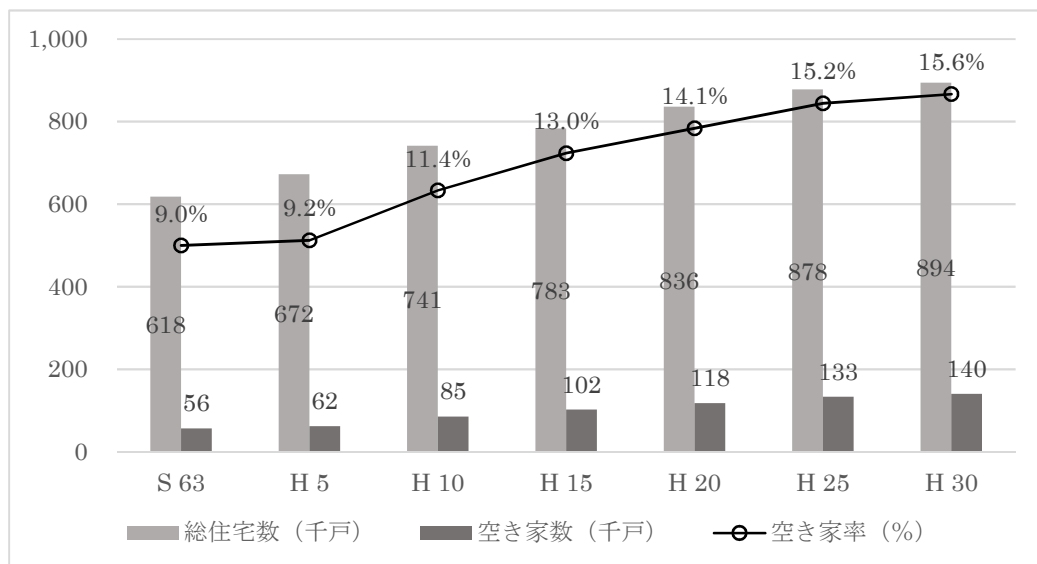
その他の住宅：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

(2) 岐阜県の空家等の推移

岐阜県内における空家については、昭和63年に約5.6万戸（空き家率 9.0%）であったものが、平成30年には約14万戸（空き家率15.6%）と、30年間で2.5倍の増加となり、空き家率は全国平均（13.6%）を上回っています。

岐阜県における総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

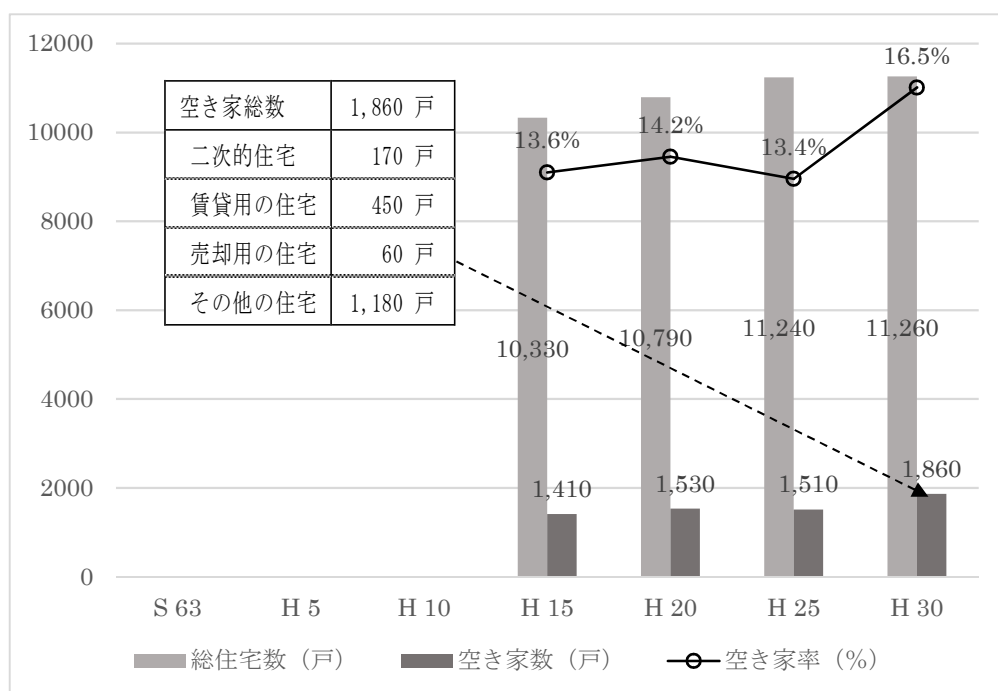


出所：「平成30年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(3) 山県市の空家等の推移

山県市内における空家については、平成15年に1,410戸（空き家率13.6%）であったものが、平成30年には1,860戸（空き家率16.5%）と2.9%も増加し、空き家率は全国平均（13.6%）を大きく上回っています。

山県市における総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



出所：「平成30年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

2. 山県市における空家等の特徴

(1) 用途別の特徴

住宅・土地統計調査を分析すると危険な状態等となる可能性が高い「その他の住宅」が、平成30年調査で1,180戸存在し、空家総数に占める割合は63.4%となっており、岐阜県の45.4%、全国平均の41.1%を大きく上回り、高い水準となっています。

空家の用途別内訳

(単位：戸)

		総数 (A)	空家			
			二次的住宅	賃貸・売却用住宅	その他の住宅	
					数 (B)	割合 (B/A)
山県市	H25	1,510	120	340	1,050	69.5 %
	H30	1,860	170	510	1,180	63.4 %
岐阜県	H25	133,400	8,900	66,800	57,600	43.2 %
	H30	139,800	8,400	68,000	63,500	45.4 %
全 国	H25	8,195,600	412,000	4,600,000	3,183,600	38.8 %
	H30	8,489,000	381,000	4,620,000	3,487,000	41.1 %

※ 数値の四捨五入処理により、総数と内訳の合計及び割合の合計は一致しない。

出所：「平成25・30年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(2) 「その他の住宅」の建て方・構造別特徴と老朽化の状況

平成30年の住宅・土地統計調査によると「その他の住宅」の建て方・構造の内訳では、96.4%が耐用年数の比較的短い「一戸建（木造）」であり、岐阜県の80.3%、全国平均の68.8%と比較しても高い割合となっています。「その他の住宅」の建て方・構造別個数内訳

(上段：戸数、下段：空家総数に占める割合)

	総数	その他の住宅			
		一戸建		長屋建・共同住宅・その他	
		木造	非木造	木造	非木造
山県市	1,180	1,140	20	10	10
	(100.0%)	(96.6%)	(1.7%)	(0.8%)	(0.8%)
岐阜県	63,500	51,000	2,900	2,900	6,700
	(100.0%)	(80.3%)	(4.6%)	(4.6%)	(10.6%)
全 国	3,487,200	2,398,900	119,600	254,000	714,700
	(100.0%)	(68.8%)	(3.4%)	(7.3%)	(20.5%)

※ 数値の四捨五入処理により、総数と内訳の合計及び割合の合計は一致しない。

出所：「平成30年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

また、空家総数のうち約30%が老朽化（外観から「腐朽・破損ありと判断されたもの。」）しており、人口減少や少子高齢化の進行により、危険となる可能性の高い空家が、今後一層増えることが予想されます。

空家のうち、老朽化空家の戸数及び割合

	空家総数	その他の住宅
老朽化空家	510 戸 (27.4%)	330 戸 (28.0%)

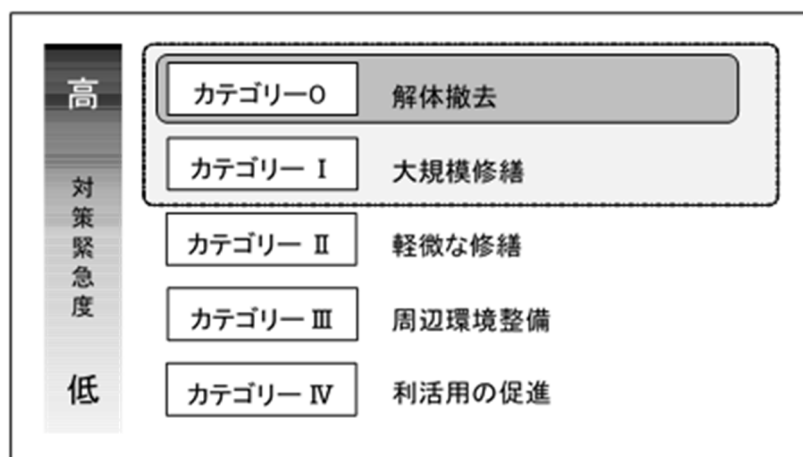
出所：「平成30年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

3. 山県市における空家等実態調査

(1) 外観調査概要

本市では、平成27年度の「空家等トリアージ事業」により、市内全域の戸建て空家等（賃貸用・売却用等の住宅を除く）を対象として、外観調査、所有者等調査、現地調査の3つの調査を実施しました。外観調査では、調査の公平性を保つために、調査マニュアルを作成し事前の実習を行った調査員により、県が指定する「空家等情報記録簿」と必要な調査項目を網羅して作成した調査票を用いて外観調査を実施しました。

結果、建物保安、衛生状態、周辺環境への影響、周辺の生活の保全の4つに大別し、それぞれ評価項目を設定し、目視にて判断し点数化しました。各項目にさらに小項目を設けそれぞれ点数化して最終的に分類しました。（以下、空家トリアージという。）



(2) 調査結果

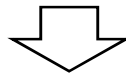
市が以前から把握していた情報により空家等の可能性がある建物1,461件を全戸調査したところ、実際に空家であったのは1,081件でした。

今後は、この空家トリアージで区分した対策緊急度順のカテゴリーごとに、それぞれ適した対策を検討していきます。

「空家等トリアージ」調査結果による対策緊急度別空家件数

H27

地区名	外観類型（カテゴリー）				合計
	0 及び I	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	
高 富	5	1	17	191	214
富 岡	2	—	7	92	101
梅 原	2	—	6	30	38
桜 尾	1	—	6	36	43
大 桑	3	—	2	22	27
伊自良	9	—	14	56	79
北 山	23	—	20	114	157
葛 原	10	1	11	81	103
谷 合	8	—	8	59	75
北武芸	3	1	7	51	62
乾	8	—	5	61	74
富 波	2	1	8	38	49
西武芸	4	—	8	47	59
合計	80	4	119	878	1,081



R3.2月末現在

地区名	外観類型（カテゴリー）				合計
	0 及び I	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	
高 富	—	1	11	147	159
富 岡	1	—	6	74	81
梅 原	1	—	6	25	32
桜 尾	—	—	6	33	39
大 桑	1	—	2	20	23
伊自良	3	—	11	48	62
北 山	14	—	19	107	140
葛 原	7	1	9	68	85
谷 合	2	—	6	50	58
北武芸	3	—	6	41	50
乾	7	—	5	46	58
富 波	1	—	8	33	42
西武芸	2	—	7	36	45
合計	42	2	102	728	874

※市で把握できた範囲における数値。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 基本的な考え方

空家等は個人財産であり、所有者等又は管理者が第一義的な管理責任を負うものと位置付けられていますが、空家等の管理を放棄している所有者等もあるため、行政機関及び民間事業者等の役割を明確にしたうえで、それぞれが連携・協力して空家等対策を推進する体制を構築し、効果的な対策を実施していく必要があります。

また、空家等の発生を抑制することはもちろんですが、空家等の増加は地域全体の活力やコミュニティにも影響することを踏まえ、空家等となった家屋が保安上及び防犯上問題がないかの定期的な確認や、新たな空家等が発生した場合の情報提供など地域住民との協力・連携を図ることができる体制を構築することが重要な課題となります。

2. 基本方向

(1) 空家等の適切管理の促進

空家等の管理については、特措法第3条に「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定されているように、所有者等が、自らの責任により適切な管理をすることが前提となります。

財産を所有する者の権利と責任は、憲法及び民法に財産権や所有権として保障されており、空家等に起因する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となります。

しかしながら、所有者等が経済的な事情等から、自らの空家等の管理を全うしていない場合には、市は現状を把握し、実態に即した指導、助言等を行い空家等の適切な管理を促します。

また、所有者等が死亡または不明な場合には、所有者等の第一義的な責任を前提としながら、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が調査を行い、相続人等の空家等の適切な管理を行う義務者を特定し、的確な指導、助言等を行います。

(2) 利活用促進

利活用可能な空家等は、移住対策や起業への支援など、活用次第では重要な資産となる可能性を秘めています。しかし時間が経過するにつれて、傷みが発生するなど価値はどんどん低下してしまうため、早期に活用方法等について考える必要があります。そのため市内の空家等をデータベース化し、空家トリアージで判定したレベルによって活用方法を検討します。利活用可能と思われる空家等については、空家バンクへの登録を促し移住定住につなげることで空家解消とともに

地域活性化が期待できます。

また、外観上は利活用可能な空家でも、家財道具や仏壇がそのままの状態にあり所有者等が利活用を求めないケースもあるため、思いに寄り添った形で柔軟な対応案を示し、利活用に結びつけていく必要があります。

(3) 空家等の増加の抑制

空家等は近年増加傾向にあり、空家等の増加を少しでも抑制していく必要があります。生活の実態がなく物置として利用している住宅、高齢者の独居世帯など近い将来に空家等となる可能性のある所有者等に対して、自身が問題意識を持って対策を講じていけるような啓発活動を積極的に行います。

(4) 措置内容の透明性及び適正性の確保

特措法により、市町村は周辺の生活環境の保全を図るために必要であると認められる場合は、特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずるよう助言・指導・勧告・命令できることとされています。一方、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、その他の行政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いけません。

以上のことから、実施する措置については、法の基準を踏まえ、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容等を検討します。また、本市の空家対策に対する判断の透明性及び適正性の確保を図ります。

第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進

1. 適切な管理が実施されない背景

特措法第3条に規定されているように、空家等の適切な管理は、第一義的に所有者等の責任において行われるべきものです。民法上においても、空家等を原因として第三者が被害にあった場合は、所有者等が賠償責任を問われることもあります。

しかしながら、所有者等による適切な管理が実施されないケースの背景としては、次のような理由が考えられます。

- ① 相続手続きがされていない等により、空家の存在を知らないこと
 - ② 親族間で相続人（又は管理者）を誰にするのか、決定されていないこと
 - ③ 所有者等が高齢化又は遠方に居住していることにより、空家の状況を把握していないこと
 - ④ 所有者等が高齢化又は遠方に居住していることにより、自ら管理を実施することや管理に要する費用負担が困難であること
 - ⑤ 管理を依頼する先が不明であること
 - ⑥ 空家の活用方針が定まっていないことにより、管理の目的が安全確認のみとなり管理意欲が低下していること
 - ⑦ 所有者等が高齢化や病気により、一時的に家を空けていること
 - ⑧ 管理責任について認識していないこと

2. 市民等に対する啓発

今後も更なる空き家率の上昇が想定されていることから、既に空家等となった建築物の所有者等だけではなく、市民全体、特に現在は居住されていても、近い将来に空家等となる可能性の高い世帯についての啓発も重要であり、空家等の適切な管理の義務や必要性、周辺環境への悪影響を及ぼす可能性などについて周知を図ります。

本計画の周知のため広報誌やホームページの活用、空家等の適切な管理の必要性や空家等対策に関する市の支援制度及び総合相談窓口などを掲載したリーフレットの作成配布、自治会を通じた啓発活動、空家等の除却が対応可能な地元業者の紹介などにより、空家等の増加抑制、管理不全な空家等の発生防止に努めます。

3. 適切な管理がされていない空家等の所有者等への助言・指導

特措法第12条では、「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。」と規定されています。

市民からの通報や、市職員による確認などによって適切な管理がされていない空家等を把握したときは、特措法第10条に基づき、必要な限度において、固定資産税情報等の利用により所有者等やその相続人を特定し、口頭又は文書により通知を行うものとします。

また、所有者等に適切な管理を促しても改善がされず、周辺に対する悪影響の度合いが大きく、危険度の切迫性が極めて高い場合には、行政が関与すべき事案かどうかを適切に判断し、必要に応じて緊急応急処置や特措法に基づく行政代執行を含め、所有者等に代わり危険性を除去することも検討します。

ただし、行政代執行に要する費用については、市が修繕、解体等に要した費用を所有者等から徴収しますが、所有者等が特定できない場合は行政負担となる可能性が高いため、公益性について慎重に判断する必要があります。

4. 総合相談窓口の設置

空家等に関する問題は多種多様であるため、所有者等が適切な管理を行うにあたって、どこに相談すればよいのかわからないことも考えられます。

そこで、空家等の管理や利活用に困っている所有者等や、空家等を探している者などから空家等に関する相談を受けるワンストップ窓口として、現在はNPO法人山縣市総合ボランティア・サポートセンターに委託し「山縣市空家等相談窓口」を設置しています。また、岐阜県住宅供給公社内に設置されている「空き家・すまい総合相談室」と連携を図り、所有者等の抱えている問題解決の手助けを行います。

◎ NPO法人山縣市総合ボランティア・サポートセンター

- ・住所：山縣市岩佐1177番地1
- ・電話：0581-52-3110
- ・相談時間：毎週 月～金曜日、第2・4日曜日（ただし第2・4日曜日の翌日を除く） 9:00～16:00

◎ 空き家・すまい総合相談室（岐阜県住宅供給公社 内）

- ・住所：大垣市今宿6-52-18 「ワークショップ 24」 6階
- ・電話：0584-81-8511
- ・相談時間：毎週 火・金曜日 13:00～16:00（要予約）

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進

1. 基本的な考え方

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、上手に活用すれば地域においても活性化につながるため、所有者等に対し、有効活用や中古市場流通を促し、空家等を安価に貸し出しするシステム等を構築することで、ＵターンやＩターンによる移住者が、市内間での転居の受け皿として利用することが可能となります。

また、市場での売却や賃貸等の流通だけではなく、所有者等の合意を前提として、地域コミュニティの拠点となる施設としての活用や様々な政策課題の解決や緩和に資する施設としての利活用を視野に入れ、空家等の多様な利活用を検討します。

2. 活用にあたっての課題

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、上手く活用すれば地域の活性化にもつながりますが、その活用にあたっては、下記のような解決すべき課題が挙げられます。

(1) 空家所有者等と活用希望者のマッチングの課題

空家等は、中古住宅市場での流通が少ない上、空家等の調査により市が収集した所有者等の個人情報、所有者等の同意なく宅地建物取引業者や活用希望等の第三者に公開することができないため、活用されにくい状態にあります。

また、活用希望者が求める空家の需要と供給のアンバランスが発生することもあります。

(2) 法令による様々な制限

空家等の活用にあたっては、一定の道路に接していない場合などは、建築基準法により建築が制限されることがあること、都市計画法における用途地域により用途の制限があることなど、法令により様々な制限がある場合があります。

3. 対応方針

空家等を中古住宅市場に流通させるためには、所有者等と宅地建物取引業者を引き合わせる必要がありますが、宅地建物取引業者が空家の所有者等の所在を特定することが難しい場合もあるため、市が所有者等の意向により中古住宅市場での流通を促したり、市が所有者等と活用希望者の接点を多くしたりすることが必要です。

また、空家等に付随する農地については、空家等と併せて所有権の移動ができるよう対応等を考える必要もあります。

4. 具体的施策

（１）空家バンクの運用

市内に存在する空家等の中には、現状のまま、あるいは多少の改修等を行うことで利用できるものも多く存在しています。そこで、市や民間事業者等が窓口となり、所有者等へ空家バンク登録及び空家利用希望者への制度の周知や、山県市での暮らしを体験してもらうための空家を利用したお試し住宅の設置を行い、移住・定住施策の推進とともに空家の利活用の促進を図ります。

（２）空家等の購入者等に対する支援

長年住んでいない状態の空家は、いざ利用しようとする、改修費が大幅にかかることがあります。そのため、空家の有効活用により地域活性化を図るため、市内の空家を取得し改修する人へ費用の一部について、予算の範囲内にて支援を図ります。

（３）空家等の活性化施設としての利用

空家等は、従来の用途以外へ転用することで、新たな価値が発掘され、地域活性化につながることもあります。市では、以下の観点から、関係する民間事業者等とも連携し、空家等の他用途への転用を検討します。

①地域の活性化施設としての活用

（例）体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設 等

②福祉施設等としての活用

（例）グループホーム、ふれあいサロン 等

③店舗としての活用

（例）新たな飲食店、小売店等

（４）老朽化の著しい空家等の除却補助

空家等については、個人の財産であり、所有者等が管理しなければなりません。しかし、老朽化が進み活用が困難なものについては、自発的な除却を促していきます。そのため、市民の安全・安心な生活環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、空家等のうち周辺に悪影響があり老朽化の著しいものに対し、予算の範囲内にて除却費用の一部の支援を検討します。

（５）跡地の市場流通の促進

空家等の除却後、そのまま放置すると草木の繁茂等による管理不全な空き地を増加させるという新たな問題が生じるおそれがあります。

そのため、それぞれの地域の課題を踏まえ、安全性や生活環境の向上、観光振興等に有効な跡地の利活用を図ります。



山口市空家情報登録制度「空家バンク」のご案内

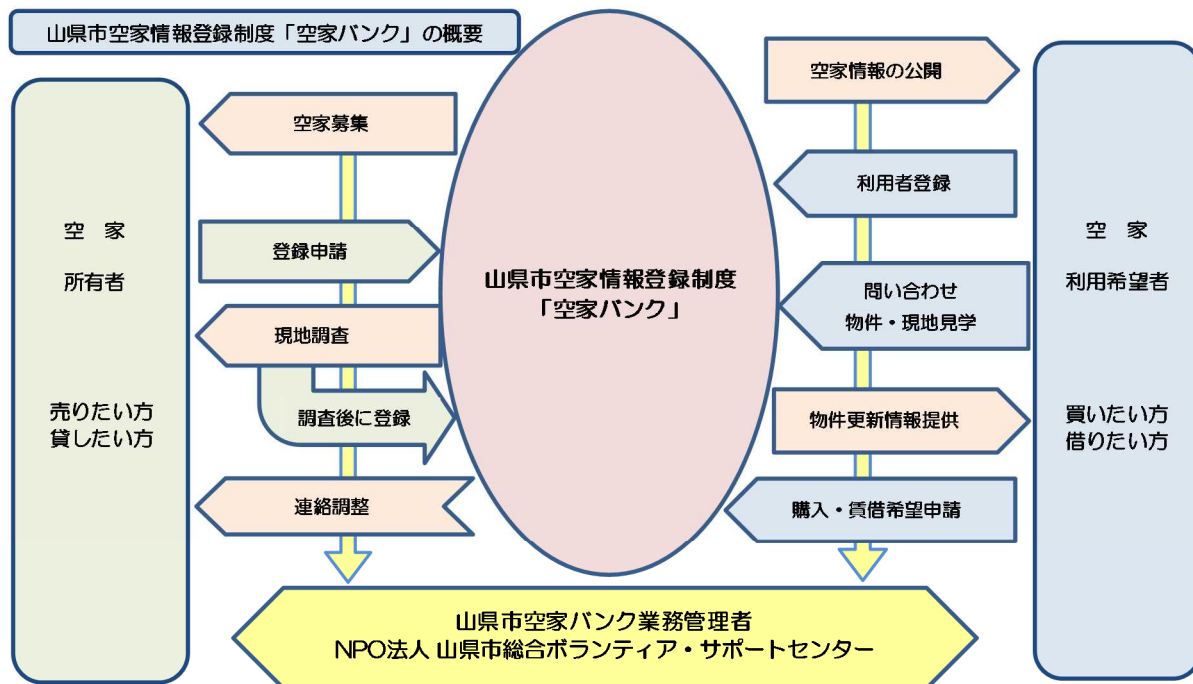
●空家バンクについて

山口市空家バンク制度は、空家所有者と空家利用希望者がそれぞれ登録を行い、広く空家情報を提供することにより空家を有効活用し、地域の環境保全、定住促進及び地域の活性化を図るものです。

●手続きについて

- ① 空家を売りたい・貸したい方、空家を買いたい・借りたい方、新規空家情報の提供を受けたい方は、NPO法人 山口市総合ボランティア・サポートセンター（以下、「管理者」という。）に登録の申請をしてください。
- ② 上記申請があった場合、内容確認後に山口市空家情報登録制度「空家バンク」に登録を行います。
- ③ 空家バンク登録物件については、市公式ホームページに掲載し、物件の概要を情報提供します。
- ④ 登録済み空家の利用希望者は、希望物件があった場合、管理者に連絡をしてください。
- ⑤ 管理者により空家の案内をします。
- ⑥ 交渉・契約は当事者間で行っていただくか、宅地建物取引事業者等に直接依頼することになります。（事業者へ依頼されますと所定の仲介手数料等が必要となる場合があります。）

※山口市空家バンクの業務管理は、NPO法人 山口市総合ボランティア・サポートセンターに委託しています。



●空家相談窓口

NPO法人 山口市総合ボランティア・サポートセンター

〒501-2259 岐阜県山口市岩佐1177番地1 TEL&FAX : 0581-52-3110

開設時間 : 9:00~16:00 E-mail : y-sougouborasen@ccn.aitai.ne.jp

開設日 : 月~金曜日、第2・4日曜日（ただし、第2・4日曜日の翌日は休業日）

休業日 : 土曜日、第2・4日曜日以外、第2・4日曜日の翌日、祝日、年末年始

【田舎暮らしについて】

- ・ 気軽に田舎暮らしができるような情報が溢れていますが、実際の田舎暮らしは水が綺麗、空気がうまいだけのアウトドア気分では生活できるほど甘くありません。
- ・ どのような田舎暮らしがしたいのかしっかりと自分の生活設計を見つめ、その暮らしが実現できる地域を探す必要があります。
- ・ また、過疎地域は、地域全体の助け合いで成り立っています。否応なしに何らかで地域と関わりを持つ生活をし、できることから地域の役職などを積極的に引き受ける努力をする事で、早く地域に受け入れられます。
- ・ 近所付き合いが嫌いな方には、田舎暮らしはお勧めできません。山口市では都会での生活水準を捨て、地域に溶け込む努力を惜しまない方のお手伝いをします。

◆「空家バンク」登録から交渉までについて◆

※ 市・NPO法人 山県市総合ボランティア・サポートセンターは、売買・賃貸の仲介は行いません。契約交渉は、当事者間で直接行っていただきます。登録申込書関係様式は、山県市ホームページからダウンロードできます。

≪ 空家所有者：売りたい・貸したい方 ≫

- ① 物件の登録申請 : 空家の登録を希望される方は「空家バンク登録申込書」「空家バンク登録カード」に必要事項を記入のうえ、NPO法人 山県市総合ボランティア・サポートセンターまで持参するか郵送してください。
- ② 現地調査 : 担当者が物件の確認に伺いますので、立ち会いをお願いします。空家物件の状態を確認し、ホームページ掲載用の写真撮影などを行います。
- ③ 物件情報提供 : 山県市空家情報登録台帳（非公開台帳）に物件情報を登録するとともに、市公式ホームページなどで物件の概要を掲載し、情報提供します。
- ④ 物件の交渉 : 「空家バンク」利用希望者から購入・賃借の交渉についての申請があった場合、空家所有者の方に連絡しますので、交渉するか否か決定していただき、利用希望者及びNPO法人 山県市総合ボランティア・サポートセンターに連絡をしていただきます。契約交渉は当事者間で行っていただくか、市内の宅地建物取引事業者等に直接依頼してください。（事業者へ依頼されますと所定の仲介手数料等が必要となる場合があります。）

≪ 利用希望者：買いたい・借りたい方 ≫

- ① 物件の情報閲覧 : 市公式ホームページなどで、空家の概要情報が閲覧できます。
- ② 利用登録申請 : 空家バンク登録物件の情報提供を希望する場合は「空家バンク利用希望者登録申込書」に必要事項を記入のうえ、NPO法人 山県市総合ボランティア・サポートセンターまで持参するか郵送してください。
- ③ 利用希望者登録 : 内容を確認のうえ、空家利用希望者登録台帳に登録します。（非公開台帳）
- ④ 物件内覧申請 : 内覧希望物件があった場合は、NPO法人 山県市総合ボランティア・サポートセンターへ連絡してください。
- ⑤ 物件の交渉 : 空家所有者に購入・賃貸借の交渉についての申請があった旨の連絡をしますので、交渉は当事者間で行ってください。

担当課 : 山県市 まちづくり・企業支援課
〒501-2192 岐阜県山県市高木1000番地1
TEL:0581-22-6831 FAX:0581-22-2118
E-mail:machi@city.gifu-yamagata.lg.jp

第6章 空家等に関する対策の実施体制

空家等対策は、実態を把握した後に、まずは危険な状態にある空家等の解消が最も重要です。危険な状態の空家等については、市から所有者等への助言、指導から始まり、最終的には法令に基づく措置が必要となる場合もありますが、これらの対応手順等が具体的に示されていません。危険な状態や不衛生な状態にあるなどの空家等を増やさないための対策を検討する必要があります。

1. 山県市空家等対策協議会

(1) 設置目的

特措法第7条第1項に規定する空家等対策協議会として、平成30年2月に山県市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）を設置し、空家等対策計画の変更並びに実施に関する協議などを行います。

実施体制及び関係各課の連携の強化、第三者機関として公平・公正な判断の確立、関係団体等との連携・連絡調整の機能を担うことを目的とします。

(2) 協議会の構成

協議会の構成は、所有者等に主に情報提供を行う関係各課、専門知識を持って空家所有者等と関わることのできる学識経験者等、空家等の情報等地域の状況を把握している地元関係者等で構成することとし、特定空家等の認定の際には、関係者を協議会に出席させることができることとします。

(3) 協議事項

- ① 空家等対策計画の策定・変更に関すること
- ② 特定空家等の認定に関すること
- ③ 特定空家等の措置に関すること

2. 山県市空家等検討会議

(1) 設置目的

空家等対策については、実態調査等を段階的に進めていく必要があるとともに、空家等周辺の防災及び環境衛生や、課税特例除外措置、課税情報及び住民基本台帳等の照会等、様々な観点からの検討や関係各課との連携・情報共有を必要とすることから、関係各課間の調整及び市の方針決定、その他空家等対策の推進に必要な事項を検討するため、山県市空家等検討会議（以下、「検討会議」という。）を設置します。

(2) 協議事項

- ① 空家等の調査に関する事項
- ② 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

- ③ 空家等の所有者等への情報提供に関する事項
- ④ 空家に関する相談への対応に関する事項
- ⑤ 除却後の跡地の活用の促進に関する事項
- ⑥ 空家に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑦ 特定空家等認定に関する事項

(3) 検討会議の構成

検討会議の構成については、山県市役所関係各課職員とし、空家等に関する対策に係る事務の所管課は、建設課とします。

総務課	防犯・防災対策関係、警察・消防・自治会等との連携
企画財政課	財政措置関係
税務課	固定資産税関係
市民環境課	衛生上有害案件対策関係（ゴミ屋敷、劣悪環境空き地等）
福祉課	生活困窮者対策関係
農林畜産課	農地関係
水道課	上下水道関係、農業集落排水関係
まちづくり・企業支援課	移住・定住対策関係、公共交通関係
学校教育課	通学路関係
建設課	山県市空家等対策計画関係、協議会等の運営関係、特定空家等に対する措置関係、その他空家関係全般、道路維持関係、建築関係

3. 市と地域住民、民間事業者との連携

空家等の対策においては、所有者等はもちろん、市と地域住民、民間事業者がどのような役割を主体的に果たすのかを明確にすることが、効果的な対策の実施につながります。

(1) 所有者等の役割

空家等の管理については、特措法第3条に「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定されているように、所有者等が自らの責任により適切な管理をすることが必要です。

(2) 市の役割

市は、安心して暮らせるまちづくりを推進する立場から、特措法や本計画に基づき、対策の主体的な役割を担います。

（３）地域住民の役割

地域住民は、自らの住まいの空家予防に努めることはもちろんのこと、市や民間事業者等の取組に協力し、空家等の発生・放置が起こらないよう良好なコミュニティ活動を推進する役割を担います。

（４）民間事業者の役割

民間事業者（不動産業者、司法書士、土地家屋調査士、建築業者、解体業者等）は、その専門性を活かして、所有者等への説明や行政機関への支援を行い、空家等の適正な維持管理や利活用を推進する役割を担います。

（５）市と地域住民、民間事業者の連携

空家等の対策は市が主体的な役割を担いますが、市と地域住民、民間事業者等が連携することで、より効果的な対策の実施が可能となります。市が設置する協議会等へ参画するなど、連携を強化して空家等の対策に取り組みます。

4. 活用に向けた取組み

（１）推進体制（実施体制）の構築

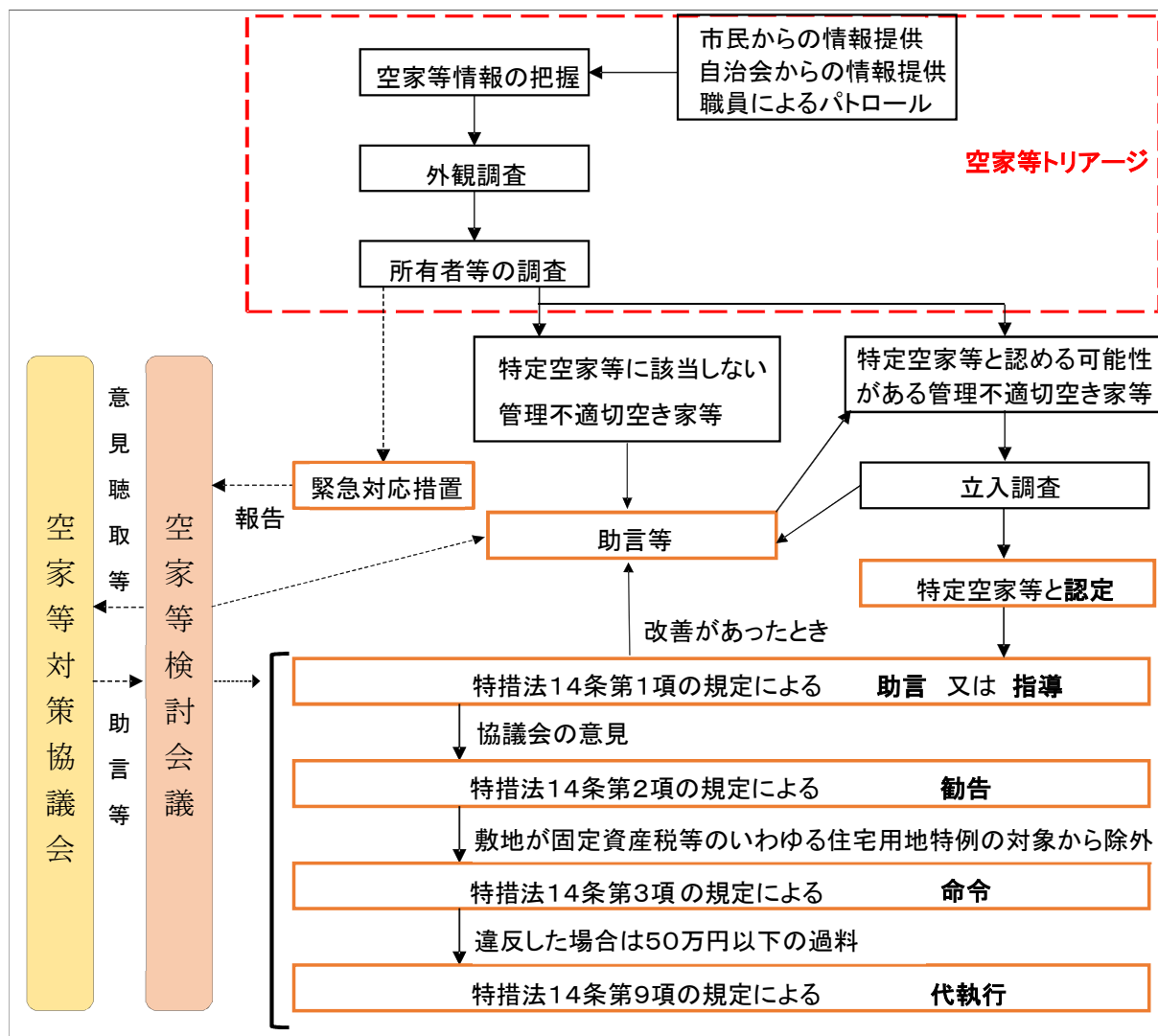
- ① 相談窓口の開設
- ② インターネットを利用した情報公開
- ③ 市、民間事業者等による相談会の開催
- ④ 不動産会社が介入するなど新しい形態の空家バンクの構築

（２）活用及び解体の流れ

- ① 管理が不適切な空家等に対して、助言及び指導を行い、所有者等に適切な管理を促します。
- ② 利活用可能な空家の所有者等に対して中古住宅市場への流通を促し、中古住宅市場の活性化を図ります。所有者等や活用希望者に向けた、相談会の開催や窓口の設置を行い中古住宅市場の利用を支援します。
- ③ 改修費用を補助するなどの支援を行い、活用希望者を増やし、空家活用を促進させます。
- ④ 危険な空家などに対する解体の支援を行い、周辺住民の保安上の確保を行います。

第7章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処

1. 特定空家等に対する措置の流れ



2. 基本の方針

特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、周辺環境へ悪影響を及ぼす空家等については速やかな改善が求められることから、所有者等に対して、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

空家等トライアージ事業で対策緊急度が高いと判定された空家等のうち、改善が見られないものについては、必要に応じて特措法第9条第2項の立入調査を実施し、特定空家等に該当するかどうかを判断します。

3. 特定空家等の基準と認定

特定空家等に該当するか否かは、国が定めた『特定空家等に対する措置』に関

する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に規定されている基準を基にして、検討会議にて協議したうえで、協議会に諮り、緊急度や周辺環境への悪影響の程度などを総合的にみて市が認定するものとします。

4. 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する特措法第14条に規定する助言又は指導、勧告、命令等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。

措置を講じる場合は、自らが当該所有者等であることを認識していない可能性等も考えられるため、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努め、所有者等自らによる解決を目指します。

（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、ガイドライン第3章3に記載する手続きにより、その所有者等に対し特措法第14条第1項に基づく助言又は指導を速やかに行うものとします。

助言又は指導したにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、特措法第14条第2項の規定により勧告を行うことがある旨を必ず所有者等に伝えることとします。

（２）勧告

助言又は指導を行った特定空家等の状態が、現地確認の結果、改善されていないと認めるときは、ガイドライン第3章4に記載する手続きにより、その所有者等に対し特措法第14条第2項に基づく勧告を行うものとします。

勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地について地方税法第349条の3の2の規定に基づき、小規模住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置が適用されなくなります。

なお、勧告の措置内容の実施等により、特定空家等の状態が改善され、特定空家等ではないと認められるときは、当該特例措置の対象となります。

※ 固定資産税の小規模住宅用地特例措置

住宅用敷地（200 m ² 以下）	固定資産税の課税標準	1/6 課税
（200 m ² 超）	固定資産税の課税標準	1/3 課税

（３）命令

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は、協議会の意見を踏まえ、その者に対しガイドライン第3章5に記載する手続きにより、特措法第14条第3項に基づく命令を行うものとします。

また、命令について違反した場合は、ガイドライン第3章5に記載する手続きにより、特措法第16条第1項に基づき50万円以下の過料処分を行うものとします。

具体的には、次の手続きとなります。

- ① 所有者等への事前通知
- 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
- 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

(4) 行政代執行

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、ガイドライン第3章6に記載する手続きにより、特措法第14条第9項に基づく代執行を行うものとします。

具体的には、次の手続きとなります。

- ① 文書による戒告、再戒告
- ② 代執行令書による通知
- ③ 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- ④ 費用の徴収（国税滞納処分の例による強制徴収が認められる）

(5) 略式代執行

特措法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者を過失なく確知することができないときは、ガイドライン第3章7に記載する手続きにより、特措法第14条第10項に基づく略式代執行を行うものとします。

略式代執行を実施するか否かについては、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺的生活環境等への影響を勘案する必要があります。

具体的には、次の手続きとなります。

- ① 事前の公告
- ② 義務者が判明した場合の費用の徴収（費用の請求）

5. 山縣市空家等対策協議会との調整

特定空家等に対して、特措法第14条に基づく措置を講ずるにあたって専門的な判断を要する場合は、必要に応じて協議会に諮り判断するものとします。

第8章 住民等からの空家等に関する相談への対応

1. 空家等相談窓口の設置

空家等の管理や利活用に困っている所有者等や、空家等を探している者、空家等の所在地の周辺住民等からの空家等に関する相談を受けるワンストップ窓口として、現在はNPO法人山縣市総合ボランティア・サポートセンターに委託し「山縣市空家等相談窓口」を設置しています。相談や要望、意見等を集約することにより空家等に関する施策の効果的な推進を図ります。

また、市及び民間事業者等において対応が困難な空家等の専門的な相談等については、それぞれの専門家と相談者の間を繋いだり、岐阜県住宅供給公社内に設置されている「空き家・すまい総合相談室」を紹介するものとします。

2. 空家等に対する現地相談の実施

外観上は利活用可能な空家でも、家財道具や仏壇がそのままの状態にあり所有者等が利活用を求めないケースもあるため、思いに寄り添った形で柔軟な対応案を示し、利活用に結びつけていく必要があります。所有者等からの、あらゆる相談に対し、随時対応していきます。民間事業者等と連携して空家等の外部や内部等を簡易的に確認・点検することで、空家等を有効活用できる可能性があるかどうかの具体的なアドバイスを行うことができます。

3. 空家等相談会の実施

空家等の問題は、多岐にわたるとともに専門的な知識も必要なため、市単独では対応できない内容も多いことから、岐阜県や民間事業者等との連携を密にし、年に1回以上相談会を開催することとします。

関係法令等

- 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）
（全文）
- 「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）
（特定空家等の判断基準・抜粋）

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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これ

を公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

-
- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
 - 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
 - 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態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。

-
- 1 2 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。
 - 1 3 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。
 - 1 4 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。
 - 1 5 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。

「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） ・ 特定空家等判断基準（抜粋）

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

空家等の定義の解釈は、基本指針一3（1）に示すとおりである。特定空家等は、この空家等のうち、法第2条第2項において示すとおり、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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

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

特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1. の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、「特定空家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、下記（1）を参考に「特定空家等」と認められる空家等に関し、下記（2）に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第7条に基づく協議会等において学識経験者等の意見を聞くことも考えられる。

（1）特定空家等の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1. の(イ)～(ニ)の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

なお、第1章1. の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。また、第1章1. の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が腐朽して脱落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の特定空家等について複数の状態が認められることもあり得る。

（2）「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

①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

特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、当該空家等の立地環境等地域の特性に応じて、悪影響が及ぶ範囲を適宜判断することとなる。例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等

は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、例えば、直ちに屋根、外壁等の脱落、飛散等のおそれはないがこれらの部位が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないものの、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

②悪影響の程度と危険等の切迫性

特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、またもたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断する。その際の判断基準は一律とする必要はなく、気候条件等地域の実情に応じて、悪影響の程度や危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、樹木が繁茂し景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から特定空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。



岐阜県山県市

令和3年 3月 初版作成	まちづくり・企業支援課
令和4年10月 改訂	建設課