

富里市空家等対策計画

令和5年3月



目 次

第1章 計画の趣旨

- 1. 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2. 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 3. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 4. 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 5. 計画の対象とする空家等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第2章 本市の状況

- 1. 人口・世帯数の推移・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2. 国の統計資料から見る状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 3. 富里市空家等実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 4. 前計画期間における相談実績・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 5. 空家等対策の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

第3章 空家等に関する対策

- 1. 基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 2. 具体的な施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 3. 実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 4. 相談窓口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18

【資料】空家等対策の推進に関する特別措置法

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景

近年、日本では、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等に伴い、使用されていないことが常態化している住宅その他の建築物等（以下「空家等」という。）が増加しています。

空家等の中には、適切な管理がなされておらず放置された状態のものもあり、防災、衛生、景観等に大きな影響を与える社会問題であるとして、空家等問題の抜本的な解決を図るため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が施行されました。

そこで、本市では、平成30年5月8日に空家等の対策に関する基本的な考え方を示し、空家等の適正な管理及び活用に向けた対策を総合的に実施するため、「富里市空家等対策計画」を策定し、取り組んでまいりました。

前計画期間（平成30年度～令和4年度）における本市の状況を見ますと、総務省統計局による平成30年住宅・土地統計調査では、富里市における空家の割合は横ばい傾向となっています。しかしながら、今後予想される高齢化及び世帯人数の減少により、更なる空家等の増加が懸念されるところです。

また、空家等に関する相談件数も年々増加しており、空家等の所有者等や、空家等の近隣居住者等それぞれが多様な事情を抱えています。

様々な事情がある中、適切な管理が行われていない空家等の中には建物の老朽化が進んでいるものもあり、周辺の安全面の問題が今後深刻化することが懸念されます。

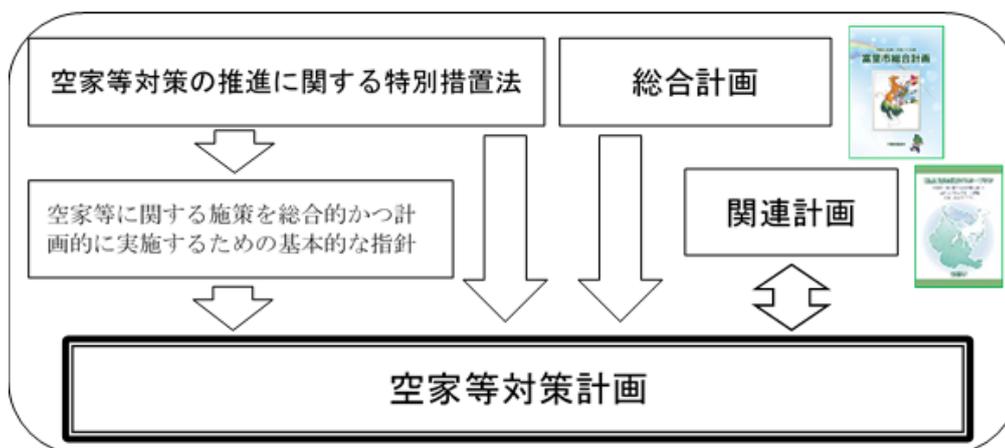
このような状況を踏まえ、前計画期間における5年間の取組と現在の空家等の状況を整理し、今後の市民の生活環境の保全や空家問題についての基本的な考え方を示し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していくため、「富里市空家等対策計画」を改定するものです。



2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定により、国が定めた基本的な指針に即して定めるものです。

本市では、空家対策の推進について、令和4年度から令和13年度を計画期間とした総合計画の中で、政策3「安心・安全なまちの景色」のための一施策として定めており、本施策を効果的に実施するため、本市の実情に合わせ、より具体的な内容として策定するものです。



また、平成27年5月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」において記載された平成28年から令和12年までの持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals、SDGs）の17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」について関連が深く、法に基づき、市民が安心して生活することができる持続可能な都市を目指します。



3. 計画期間

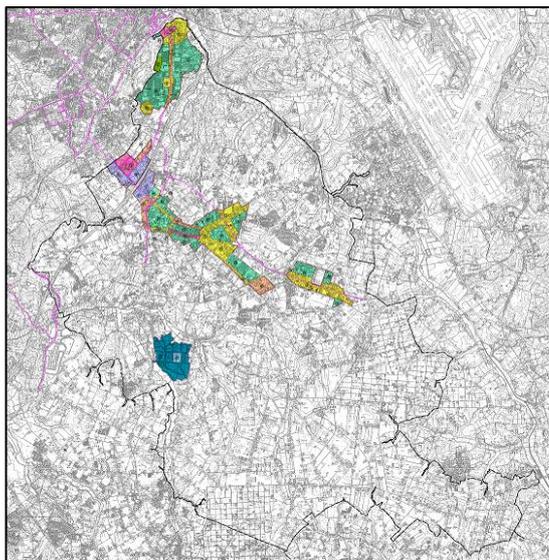
本計画は上位計画との整合を図るため、令和5年度から総合計画終了年度である令和13年度までの9年間とします。

ただし、国勢調査や住宅・土地統計調査の結果を参照しながら、社会情勢の変化により計画の見直しの必要性が生じた場合は、計画期間中であっても適宜見直すこととします。

H30	H31 (R1)	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
前総合計画			総合計画 (R4～R13年度)												
前空家等対策計画				空家等対策計画 (R5～R13年度)											

4. 対象地区

本計画の対象地区は、富里市内全域とします。



5. 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」と法第2条第2項に規定する「特定空家等」とします。

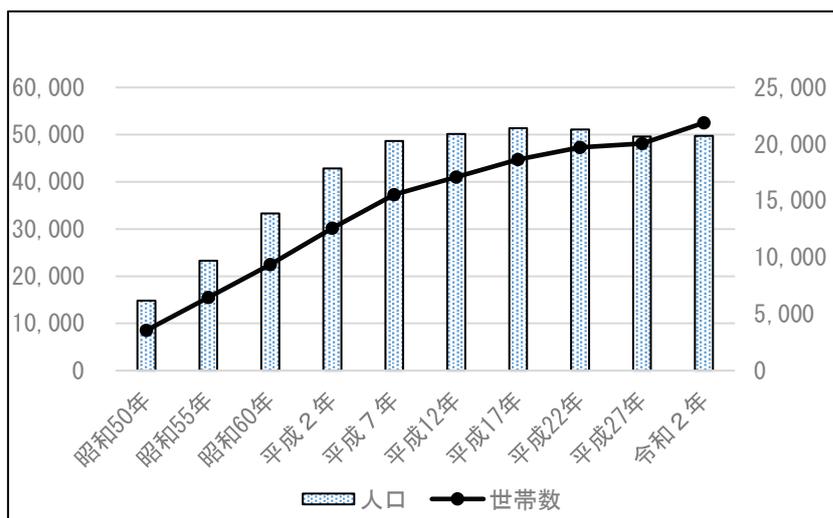
※「空家等」…建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

※「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

第2章 本市の状況

1. 人口・世帯数の推移

(1) 富里市の人口と世帯数の推移



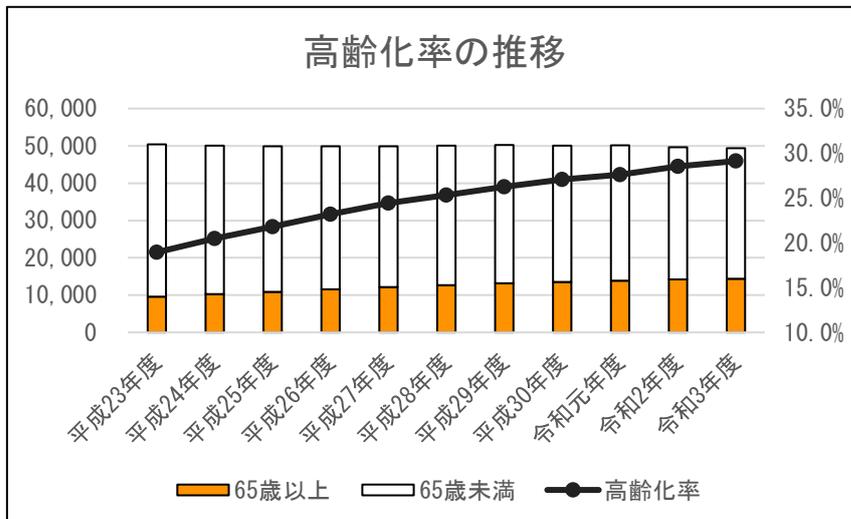
	昭和50年	昭和55年	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口	14,852	23,315	33,291	42,852	48,666	50,176	51,370	51,087	49,636	49,735
世帯数	3,558	6,469	9,355	12,579	15,528	17,102	18,652	19,701	20,057	21,885
世帯人員	4.2	3.6	3.6	3.4	3.1	2.9	2.8	2.6	2.5	2.3

(出典：国勢調査)

本市では、成田国際空港の開港に伴い、昭和50年代から人口や世帯数が急激に増加してきましたが、平成17年をピークに人口は横ばい傾向となっています。

しかしながら、核家族化や単身世帯の増加等により、世帯数が年々増加していることが伺えます。

(2) 富里市の高齢化の状況

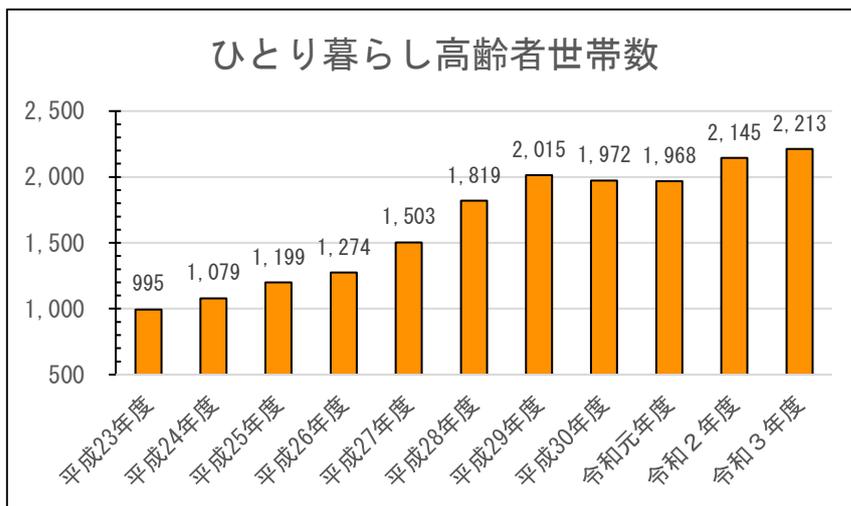


	平成23年度	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
65歳以上	9,549	10,254	10,876	11,577	12,192	12,689	13,192	13,570	13,856	14,179	14,382
65歳未満	40,845	39,784	39,033	38,333	37,705	37,405	37,060	36,527	36,307	35,466	34,970
高齢化率	18.9%	20.5%	21.8%	23.2%	24.4%	25.3%	26.3%	27.1%	27.6%	28.6%	29.1%
千葉県平均	21.7%	22.8%	23.8%	24.7%	25.4%	26.0%	26.4%	26.8%	27.0%	27.3%	27.5%

※富里市：3月31日時点 千葉県：4月1日時点

(出典 富里市：住民基本台帳 千葉県：千葉県年齢別・町丁字別人口)

本市においても高齢化は進行しており、本市の高齢化率は、近年急速に増加し、令和元年度には千葉県水準を超えています。



(出典：住民基本台帳)

空家等の主な発生要因として考えられるひとり暮らし高齢者世帯も10年間で2倍以上に増加しています。

2. 国の統計資料から見る状況

住宅・土地 統計調査	住宅総数		居住あり		居住なし		空家							
							一時現在者 ・建築中	空家				その他の住宅		
								二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅			
平成10年	17,840	前回比	15,140	2,700	前回比	710	1,990	前回比	-	-	-	-	前回比	
平成15年	20,190	2,350	16,790	3,390	690	380	3,010	1,020	140	1,480	250	1,140	-	
平成20年	21,920	1,730	18,130	3,780	390	90	3,690	680	20	2,520	130	1,020	▲120	
平成25年	22,440	520	19,530	2,920	▲860	110	2,810	▲880	40	1,570	40	1,170	150	
平成30年	23,040	600	20,330	2,720	▲200	50	2,670	▲140	70	1,350	80	1,170	0	

※統計表の数値は、総数と内訳の合計が必ずしも一致しません。

一時現在者・建築中	一時現在者：昼間だけ使用している。何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅 建築中：住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても「空家」とした。また建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。
空家	二次的住宅 別荘…週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅 その他…ふだん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など、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 賃貸用の住宅 売却用の住宅 その他の住宅 新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅 新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅 上記以外の人が住んでいない住宅 例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅等

(出典：住宅・土地統計調査)

総務省統計局の住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。

抽出調査であるため、調査結果の数値は推計値になりますが、空家等の全体像を示す指標とされています。

「平成30年住宅・土地統計調査」では、「住宅」を「一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの」とした上で、「空家」を「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類しています。

本市の調査結果では、世帯数の増加に伴い、住宅総数が増加するとともに「空家」の数も減少しています。

しかしながら、「空家」の中でも市場に流通していない「その他の住宅」の数は横ばい傾向にあるため、老朽化や管理不全な空家等の状態が長期化しているものがあることが想定されます。

3. 富里市空家等実態調査

(1) 現地調査

①調査の方法

平成 28 年度と平成 29 年度の 2 か年をかけて市内全域を現地調査し、外観調査により実態調査を行いました。

対象とした建物は、市内に存する居住系建物で住民基本台帳と照合しなかった建物及び平成 24 年に実施した空家調査において空家等と判定した建物並びに現地調査において発見した建物を調査対象建物としました。

②調査の結果

大字名	調査件数	空家等の可能性あり	空家等判定率
日吉倉	42	20	47.6%
久能	51	28	54.9%
大和	42	26	61.9%
根木名	116	79	68.1%
七栄	503	267	53.1%
新橋	42	24	57.1%
中沢	82	34	41.5%
新中沢	31	20	64.5%
立沢	39	20	51.3%
立沢新田	44	18	40.9%
高松	11	5	45.5%
高野	9	4	44.4%
十倉	347	122	35.2%
御料	118	46	39.0%
日吉台 1 丁目	11	6	54.5%
日吉台 2 丁目	26	9	34.6%
日吉台 3 丁目	31	14	45.2%
日吉台 4 丁目	21	5	23.8%
日吉台 5 丁目	37	14	37.8%
日吉台 6 丁目	18	9	50.0%
七栄北新木戸地区	6	0	0.0%
合計	1,627	770	47.3%

※住宅・土地統計調査は抽出調査であるため、上記数値とは整合しません。

調査の結果、空家等の可能性ありと判定された建物は 770 件でした。

本市では、市内全域に空家等が分布していることが伺えます。

また、古くから街並みが形成されていた根木名、七栄、十倉地区において空家等の可能性の高い建物が多く存在しています。

(2) アンケート調査

平成30年度には、現地調査の結果、空家等の可能性があるると判定された建物のうち、会社名義のものや居住が認められたもの等を除いた所有者に対し、アンケート調査を実施しました。

回答結果を見ると、5年以上空き家の状態である建物が約59%と最も多く、空き家となった理由では、転居及び居住者の死亡によるものや、買い手がいないことによるものが主なものでした。今後の希望としては「売却したい」が43%と最も多い結果でした。

アンケート結果（調査対象数：654件、回収数341件、回収率52.1%）

質問事項	選択肢	回答率
①今回の調査対象となった建物についての状況について	A 住居として利用している	26.7%
	B 倉庫等の住居以外の利用をしている	22.6%
	C 特に利用していないので、空き家となっている	48.7%
	D その他（解体済・売却済・売買等交渉中等）	1.8%
	E 未回答（建物が確認できない）	0.3%
	計	100%
②空き家になってどのくらい経過しますか	A 1年未満	2.3%
	B 1年以上5年未満	30.9%
	C 5年以上	58.9%
	D 不明	8.0%
	計	100%
③空き家になった理由について、一番近いと思われるもの	A 別の住宅に転居したため（転勤等で長期不在を含む）	31.2%
	B 居住者が施設入所または入院等をしたため	5.8%
	C 居住者が死亡	23.1%
	D 別荘や投資などの二次的利用が目的で取得したため居住していない	6.9%
	E 老朽化により使用できないので、使っていない	8.7%
	F 借り手または買い手がいないから	17.9%
	G その他	6.4%
	計	100%

質問事項	選択肢	回答率
④対象空き家について困っていること (複数選択可)	A 今後の利用予定もなく、どうしていいかわからない	14.6%
	B 売却・賃貸したいが、相手が見つからない	20.5%
	C 家財が有るので、売却・賃貸できない	6.7%
	D 相続人の間で話し合いがついていない	3.0%
	E 解体して更地にしたいが、固定資産税が高くなる	8.1%
	F 解体費用が多額のため、解体できない	12.7%
	G 建物が劣化して、修繕等の維持管理費用がかさんでいる	4.9%
	H 管理を頼める人がいない	3.2%
	I 現住所から空き家まで遠く、日常的な管理ができない	18.1%
	J 管理を委託したいが、委託費用が高い	1.9%
	K その他	6.5%
		計
⑤対象空き家の今後の活用について (複数選択可)	A 将来、自分または家族等が住もうと思っている	4.1%
	B セカンドハウス、物置等として使用したいと思っている	4.6%
	C 賃貸として運用したいと思っている	14.9%
	D 売却したいと思っている	42.7%
	E 解体して、更地にして土地利用(駐車場など)したいと思っている	10.4%
	F 子どもや孫に相続して利用してほしい	2.1%
	G 特に予定はない	16.2%
	H その他	5.0%
		計

※会社名義のもの等を除いたため、実態調査の数値とは整合しません。

4. 前計画期間における相談実績

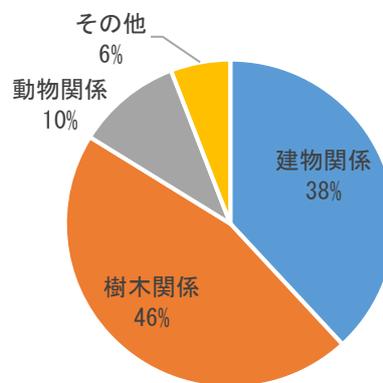
前計画期間（平成30年度～令和3年度）において、空家等に係る通報件数は合計で223件あり、通報内容別にみると、延べ291件ありました。

空家等の通報内容のうち、最も多かったものは、草木の繁茂によるもので、他所有地に侵入して困る、道路に出ていて通行するときに支障となるという通報が多く寄せられました。

なお、令和元年度は台風等による被害により、屋根が破損、瓦が落ちる、家が倒壊しそうといった建物関係についての通報が多くありました。

平成30～令和3年度通報内容

通報内容	件数	比率
建物関係	111	38%
樹木関係	133	46%
動物関係	30	10%
その他	17	6%
合計	291	100%



通報内容別件数（平成30～令和3年度）

種類	通報内容	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	H30～R3合計
		51件	65件	42件	65件	223件
建物関係	建物の老朽化・倒壊の恐れ	1	35	3	5	44
	バルコニー（ベランダ）関係	2	1	1	1	5
	屋根関係	12	5	5	6	28
	塀（ブロック塀関係）・フェンス	3	1	1	3	8
	雨樋	2				2
	窓ガラス	1				1
	アンテナ関係	1	1	2	2	6
	カーポート関係			1		1
	建物建材が飛散		4	1	3	8
	門扉が破損			1		1
	玄関のドアが破損			1		1
	擁壁の破損				1	1
	外階段の破損			1		1
	外壁の破損	3		1		4
計	25	47	18	21	111	
樹木関係	草木の繁茂	28	24	29	45	126
	倒木の関係	1	3		2	6
	落ち葉				1	1
	計	29	27	29	48	133
動物関係	蜂	5	3	5	12	25
	カエル		1			1
	ネコ			1		1
	ハクビシン		1			1
	害虫	1			1	2
計	6	5	6	13	30	
その他	ゴミ（放置物）	3	4		2	9
	火災の恐れあり		1	1	1	3
	相續人調査		1		1	2
	建物全体的に問題あり		1			1
	郵便物がたまる				1	1
	廃材が道路に突き出し		1			1
計	3	8	1	5	17	
合計		63	87	54	87	291

5. 空家等対策の課題

これまでの統計情報やアンケート、相談内容の状況から、以下のとおり課題を整理しました。

(1) 所有者等に関する課題

- ・統計情報から高齢化の進行により空家等の増加が懸念される。
- ・アンケート結果から、高齢であることや、転居や相続等により、遠方に居住していることが要因で空家等となるケースが多い。
- ・通報があり、所有者調査時に、相続等で取得した建物が未登記のままとなっている状態であることで、所有者の確定に時間を要している。
- ・管理不全の空家等の所有者から管理資金が無いという声が聞かれ、管理意識の欠如も見受けられることがあり、空家等の問題が長期化しているものがある。

(2) 建築物の老朽化等による周囲への影響に関する課題

- ・統計情報から空家等の状態が長期化していることが想定され、アンケート調査からも5年以上経過している割合が最も高く、管理不全の空家等が更に増加している可能性がある。
- ・相談内容では管理不全（草木の繁茂、害虫の発生等）によるものが多数を占める。

(3) 中古住宅等の流通・利活用に関する課題

- ・アンケート調査から、空家等所有者は売却を希望しているが、買い手が見つからないとの回答が多い。
- ・売却したいが、劣化により買い手が見つからないなどの声もあり、今後の空家等の管理について「どうしていいかわからない」といった回答が一定数ある。
- ・空き家バンクの相談において、家具などの残置物が多数あることや、大きな修繕を必要とするため、すぐに取り扱えないことが多い。
- ・少子高齢化により人口減少が見込まれる中、利活用が可能なものを有効活用し、移住・定住の促進等、人口減少対策の一環としての空家等対策を展開していく必要がある。

第3章 空家等に関する対策

1. 基本的な方針

(1) 空家等の発生予防及び適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、所有者等が行うことが原則です。

しかしながら、管理不全の空家等が増加傾向にあることから、地域等と連携し、空家等の実態の把握に努めます。

管理不全な空家等の所有者等に対し、建築物の適切な維持管理や財産の適切な承継の重要性について、周知・啓発を行うことにより、所有者等の意識の涵養を図ります。

(2) 空家等の流通及び活用の促進

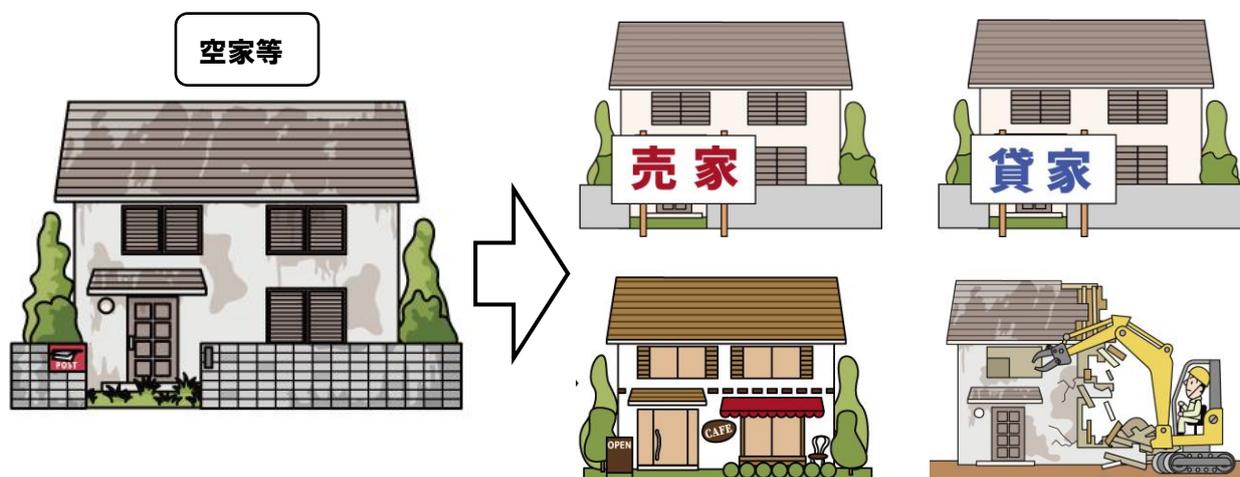
利用しなくなった建物は劣化が早まります。

修繕や除却により不動産市場へ流通させる方法を周知することで空家等の発生を抑制します。

また、地域や関係団体と連携し、空家等を資源として有効活用することにより、空家等の増加を抑制します。

(3) 管理不全な空家等に対する措置

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対しては、現地調査や所有者の特定を行い、その空家等が与えている影響を総合的に判断し、空家特措法等に則り、状況に応じた措置を講じ、管理不全の空家等の解消に努めます。



2. 具体的な施策

(1) 空家等の発生予防及び適正管理の促進

①空家等の実態把握

本市では平成 28・29 年度に実態調査、平成 30 年度に所有者への意向調査を実施し、本市における空家等の状況や傾向を把握しました。

今後も、所有者等や地域住民からの相談や情報提供、現地調査を通して空家等の実態把握を継続します。

②空家情報のデータベース化

前計画期間において、空家等の所在地、現況、所有者等の情報、対応履歴のデータベース化を行いました。

今計画期間も継続して更新を行うとともに、空家等の相談時に有効に活用します。

また、必要に応じ、随時改善等を検討します。

③所有者等への意識啓発

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。

所有者等の意識の涵養を図るため、適正管理に関する情報について、市広報紙やホームページ、リーフレット等により所有者等への啓発に努め、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

④相談体制の整備

空家等に係る問題は多岐にわたります。

前計画期間中においては、公益財団法人富里市シルバー人材センターと「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結するなど、関係団体との連携を図ってきました。

今後も更なる相談体制の充実に向け、庁内関係部局や千葉県、関係団体との連携を強化していきます。

(2) 空家等の流通及び活用の促進

①不動産市場への流通促進

アンケート結果から空家等の所有者が売却を望む割合が高いことから、空家等を流通させるための方策として、相談できる体制の構築を図ります。

また、老朽化により活用が困難なものについては、所有者等に除却を促すため、譲渡所得の控除制度の周知を行うとともに、新たな支援制度について検討を行います。

②空き家バンクの活用促進

本市では、一般社団法人千葉県宅地建物取引業協会印旛支部と空家の媒介に関する協定を締結し、国の全国版空き家バンクを活用した空き家バンク制度を平成 30 年度から開始しました。

開始時には多くの問合せがあり、登録や成約に至りましたが、現在は登録件数が伸び悩んでいます。

今後は、これまで以上に制度の周知に努めるとともに、登録された空き家を市外からの移住希望者に紹介するほか、相談があっても登録に至らない老朽化が著しい物件等の取扱方法を検討していきます。

③地域による空家等及び跡地の活用支援

平成 30 年度に空き家活用制度を開始し、申請のあった空家等について、市内活用調査を実施してきましたが、用途変更による活用は、都市計画法や建築基準法等の適合を図る必要があるなど、そのままの活用には課題が多く、成立した事案はありませんでした。

今後も引き続き、空家等や除却後の跡地を地域のために活用してもらいたい意向を持つ所有者等と地域住民のニーズをマッチングできるよう取り組んでいきます。

また、地域の交流の場や駐車場等、生活の利便性の向上を目的とした利用などの空家等対策に係る国等の補助金等を活用した支援を検討します。

(3) 管理不全な空家等に対する措置

①空家等の適正な管理を促す文書の送付

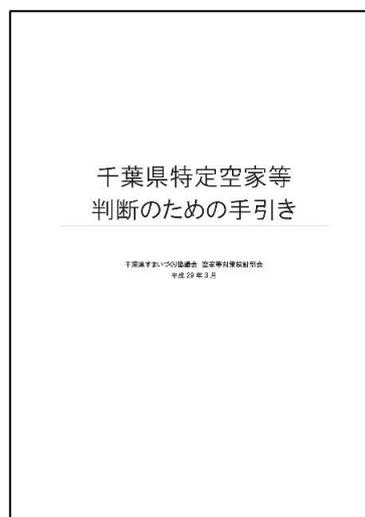
地域住民や自治会から情報提供のあった空家等に対して、職員による現地調査を実施した上で、必要に応じて所有者等に対し、適正な管理を依頼する文書を送付します。

また、法の規定にのっとり、住民票や戸籍、税情報等の照会を行い、迅速な所有者等の特定に努めます。

②法に基づく措置の実施

管理不全の状態となっているため、著しく周辺の住環境を悪化する恐れのある空家等については、立入調査を実施した上で特定空家等の判定を行います。

特定空家等と認定された空家等については法に基づき、助言・指導、勧告、命令等の段階に応じた措置を講じ、特定空家等の解消に努めます。

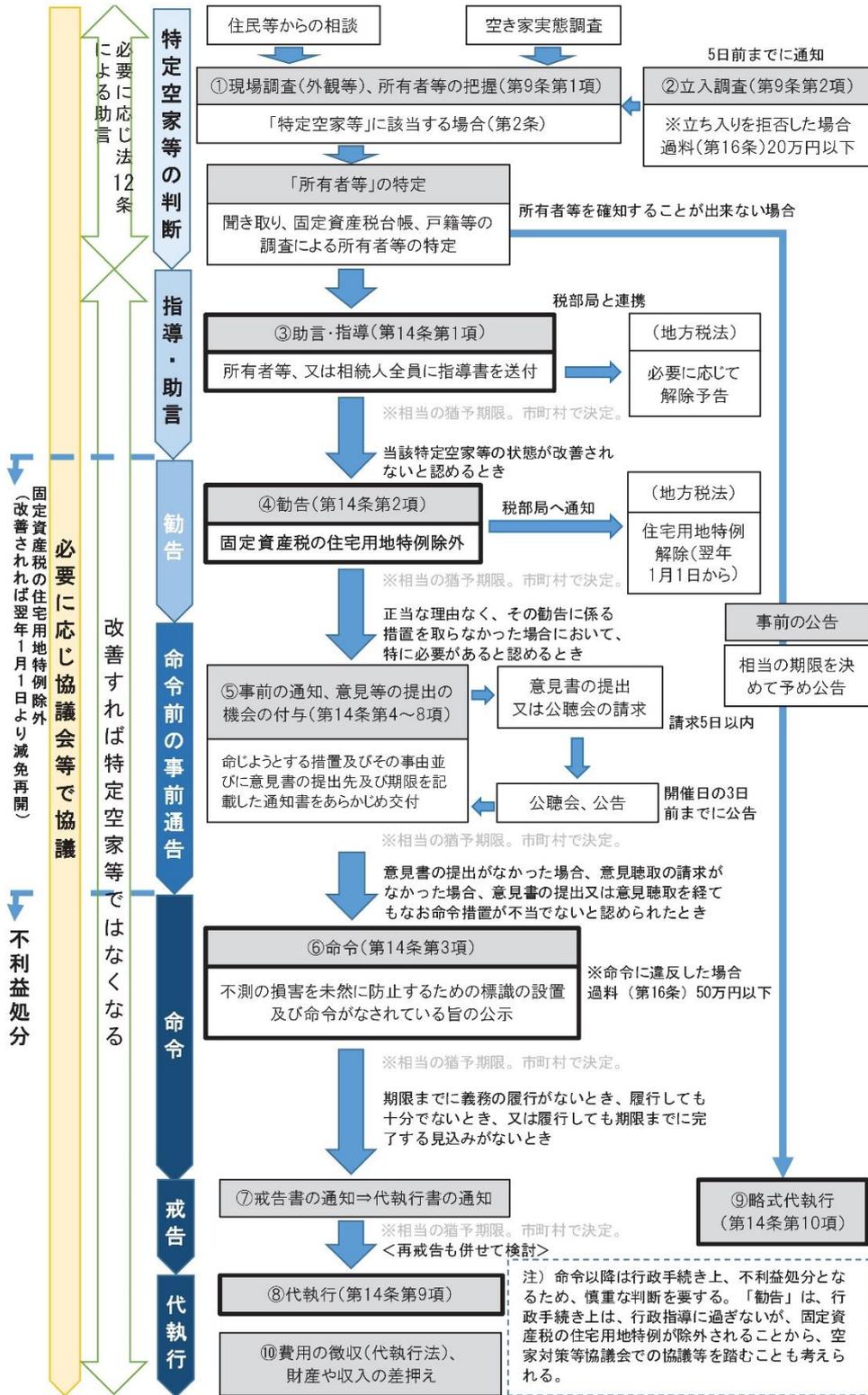


③空き家対策協議会等の設置

本市では、現在、特定空家等の判定に際しては、庁内関係部署による空家等対策委員会で行う体制としています。

特定空家等の判定には、専門的な知識が必要となることから、法第7条に定める協議会の設置を検討するなど、外部有識者から意見聴取ができる体制の構築を図ります。

特定空家等に対する措置フロー図



(出典：特定空家等に対する措置マニュアル(千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会))

3. 実施体制

空家等対策は課題が多岐にわたるため、相談内容に応じて関係する部署と情報共有・連携した対応が必要となることから、庁内の組織体制及び役割を以下のとおりとし、空家等対策に取り組みます。

(1) 富里市空家等対策委員会

副市長 消防長 総務部長 企画財政部長 健康福祉部長 経済環境部長 都市建設部長 教育部長
--

所掌事項

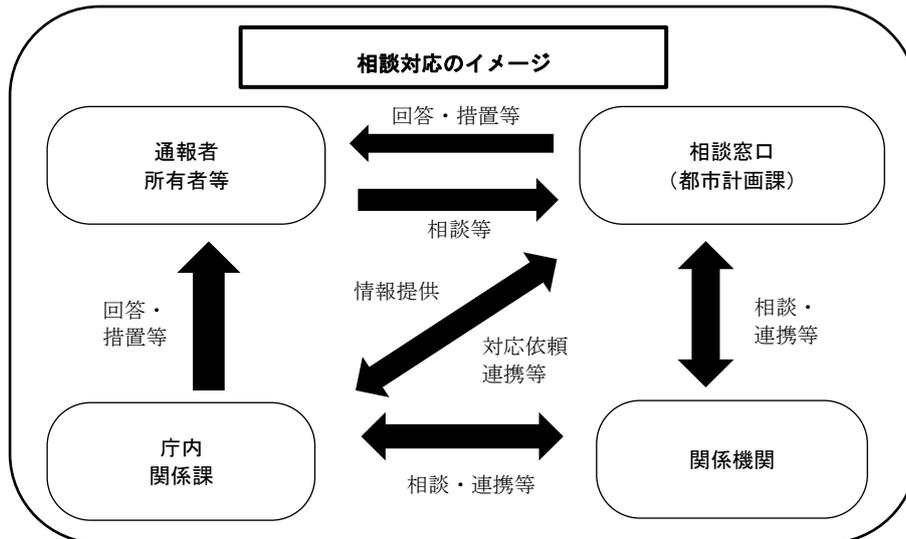
- ・特定空家等に該当するか否かの判定に関する事
- ・特定空家等への措置に関する事
- ・空家等の対策に係る関係機関との連絡調整に関する事
- ・その他空家等の対策に関する事

(2) 関係する部署と役割

部署名	役割
都市計画課	空家対策全般
総務課	法務関係
防災課	防災関係
市民活動推進課	防犯・自治会関係
経営戦略課	移住・定住関係
課税課	課税関係
高齢者福祉課	高齢者福祉関係
商工観光課	店舗・事務所等の空家等情報・活用関係
環境課	生活環境関係
建設課	道路の交通安全関係
学校教育課	通学路の安全確保と児童生徒の危険防止関係
予防課	防火関係

4. 相談窓口

空家等に関する相談窓口は、都市計画課で行います。
所有者等から相談があった際には、内容に応じて庁内の関係部署や関係機関と連携して対応に当たります。



5. 他法令との連携

空家等の対策は、道路法や災害救助法等、それぞれの法律の目的の範囲で必要な措置を講じることが可能な場合もあります。

空家等の情報を関係部署で共有し、連携を図ります。



資 料

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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。

- (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
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (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（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - (6) 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
 - (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
 - (9) 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（周辺的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つた場合において、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つた場合においては、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3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。

[平成 27 年政令 50 号により、本文に係る部分は、平成 27 年 2 月 26 日から、ただし書に係る部分は、平成 27 年 5 月 26 日から施行]

(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。