

滝川市空家等対策計画

令和4年（2022年）3月

滝川市

目 次

第1章 計画策定の趣旨	
1 計画策定の背景と目的	3
2 本計画の位置づけ	4
3 計画期間	4
4 計画の対象	4
(1) 対象とする空家等の種類	
(2) 対象とする地区	
第2章 空家等の現状と課題	
1 空家等の現状	5
(1) 人口と世帯の状況	
(2) 空家の状況	
(3) 特定空家等の状況	
2 空家等に関する課題と対策の必要性	6
(1) 空家等に関する課題	
(2) 空家等に関する対策の必要性	
第3章 計画の基本方針	8
第4章 計画の基本方針に基づく取り組み	
1 【基本方針1】空家等の把握と適切な管理の促進	8
(1) 空家等の調査	
(2) 所有者等の当事者意識の促進	
(3) 相談窓口	
2 【基本方針2】空家等の流通・利活用の促進	9
(1) 滝川市住み替え支援補助制度	
(2) 北海道空き家情報バンクの活用	
3 【基本方針3】特定空家等への対応	9
(1) 特定空家等の認定	
(2) 特定空家等に対する措置	
第5章 空家等対策の実施体制	12
(1) 関係機関等との連携	
(2) 滝川市空家等対策協議会	
(3) 庁内の組織体制と役割	

第6章 計画推進に向けて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

■資料

1 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・ 14

2 特定空家等に対する措置の判断基準・・・・・・・・・・・・ 20

第1章 計画策定の趣旨

1 計画策定の背景と目的

少子高齢化や過疎化の進行によって、全国規模で空家問題が深刻化しており、防災・治安・衛生・景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。このような状況を背景に、地域住民の生命・身体又は財産の保護、生活環境の保全などを目的として、平成26年11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。）」が公布され、平成27年5月に全面施行されました。

法では、市町村の責務として「市町村は、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。」（法第4条）としています。

本市では、法に先駆けて平成23年に市独自の条例を制定し、空家等に対応してきましたが、空家等の件数は年々増加傾向にあり、適正に管理されていない空家等が生活環境に影響を及ぼしています。

そこで、法に基づく特定空家等への措置や空家等の利活用の促進など、空家等に関する対策を実施し、市民が安全で安心して生活できる生活環境の保全を目的として、「滝川市空家等対策計画（以下「計画」という。）」を策定します。

用語の定義

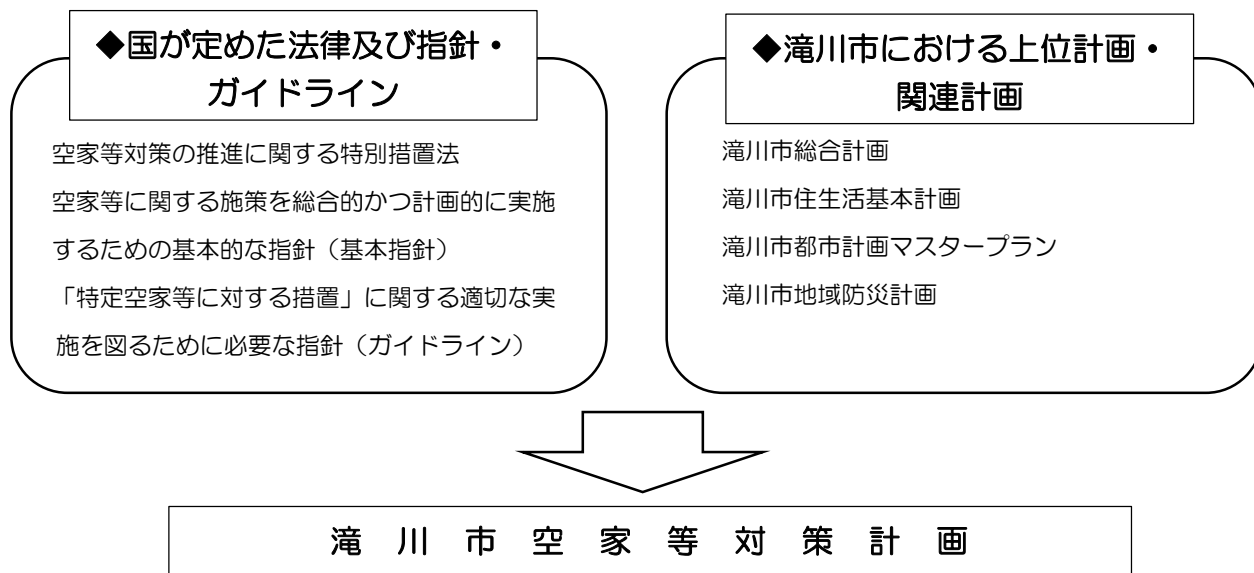
- 基本方針： 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成27年2月26日）
- ガイドライン： 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（平成27年5月26日）
- 空家等： 法第2条第1項に規定される「空家等」を意味し、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- 特定空家等： 法第2条第2項に規定される「特定空家等」を意味し、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険と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。
- 所有者等： 空家等の所有者、または管理者のことをいう。

2 本計画の位置づけ

この計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、法第5条に規定する国の基本指針に即して策定する計画です。

また、上位計画の「滝川市総合計画」及び関連する計画との整合性や連携を図ります。

図1 滝川市空家等対策計画と関連する法令・指針及び上位計画との体系図



3 計画期間

この計画の計画期間は、令和4年度～令和8年度までの5年間とし、社会情勢や本市の状況等の変化に応じ、適宜見直しを行うこととします。

4 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

この計画が対象とする空家等の種類は、法第2条第2項で規定する「特定空家等」を対象の中核として、法第2条第1項で規定する「空家等」とします。

(2) 対象とする地区

この計画の対象地区は、市内全域とします。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 人口と世帯の状況

本市の人口は年々減少傾向にあります。今後も人口及び世帯数の減少が見込まれます。

【表1 滝川市の人口と世帯数の推移】

(3月末)

	平成20年	平成25年	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年
人口	44,394	42,292	40,523	39,997	39,414	38,929
増減率	—	-5.0%	-4.2%	-1.3%	-1.5%	-1.2%
世帯数	21,047	21,250	21,395	21,365	21,189	21,128
増減率	—	+1.0%	+0.5%	±0.0%	-0.8%	-0.3%

(住民基本台帳)

(2) 空家の状況

総務省統計局が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査」によると、本市の住宅戸数は、平成25年度の21,180戸から平成30年度は22,280戸と増加し、空家も3,040戸から3,300戸へ増加しています。

賃貸・売却等以外の空家は、1,240戸から1,310戸へ増加しています。

【表2 住宅戸数と空家数の状況】

	平成25年度			平成30年度			空家率 前回比
	住宅戸数	空き家戸数	空家率	住宅戸数	空家戸数	空家率	
全国	60,628,600	8,195,600	13.5%	62,407,400	8,488,600	13.6%	+0.1%
うち賃貸・売却等以外	—	3,183,600	5.3%	—	3,487,200	5.6%	+0.3%
北海道	2,746,600	388,200	14.1%	2,807,200	379,800	13.5%	-0.6%
うち賃貸・売却等以外	—	139,500	5.1%	—	157,300	5.6%	+0.5%
滝川市	21,180	3,040	14.4%	22,280	3,300	14.8%	+0.4%
うち賃貸・売却等以外	—	1,240	5.9%	—	1,310	5.9%	±0.0%

(住宅・土地統計調査)

(3) 特定空家等の状況

本市の特定空家等は、滝川市空家等の適正管理に関する条例並びに法施行後、令和3年3月末までに99件を認定していますが、助言・指導等の結果89件が解体等により解決し、現在は10件となっています。

【表 3 滝川市の特定空家等の状況（年度）】

	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
認定件数	21	22	22	5	9	12	7	1	0
解決件数	1	15	12	8	10	10	22	6	5
特定空家等(実数)	20	27	37	34	33	35	20	15	10

※H26 以前は法施行前であり、条例により危険空家等と確認したもの（くらし支援課調査）

2 空家等に関する課題と対策の必要性

(1) 空家等に関する課題

空家等が放置されることによる地域環境への影響や、空家等の増加による地域活力の低下など様々な社会的問題が生じます。

○地域環境への悪影響

空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性があります。特に冬期には、屋根雪が隣地や道路に落ち、危険性が増大します。また、空家敷地内の草木の繁茂により、隣地や道路への草木の越境、敷地内へのごみの不法投棄等、地域の環境悪化を招く原因となります。

○治安・防犯・景観への悪影響

放火や不審者の侵入により、空家等が犯罪の温床となる恐れがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は、良好な景観を害する等、地域全体へ悪影響を及ぼします。

○地域活力の低下と更なる悪循環（過疎化等）の懸念

人口が減少し、空家等が増加すると、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下します。それが更なる人口減少につながり、過疎化が進む恐れがあります。

○多様な問題の顕在化

空家等の状況及び空家等を所有または管理している方々の事情は、種々様々です。防災、防犯、衛生等の問題や危険を認識していながらも、相続、破産、倒産、遠方である等により、早急な対応が困難な場合があります。

<参考>

これまで市に寄せられた相談等には、次のようなものがありました。

○所有権・相続に関すること

- ・相続登記を終えておらず、売家や貸家の手続きができなかった。
- ・相続したが、何をしたら良いか分からず放置していた。
- ・家族関係が複雑で、相続になったことを知らなかった。名前も顔も知らないような人の財産は相続したくない。
- ・相続放棄をしたが、民法第940条の管理義務があることを知らなかった。
- ・土地所有者と建物所有者が異なっており、互いに疎遠になっている。
- ・施設に入ったが、家は所有者が亡くなるまでそのままにしておきたい。

○管理に関すること

- ・建物所有者や相続人が遠隔地に居住しているため、空家等の状態を把握できない。また、定期的な維持管理が難しい。

○建物を解体出来ない理由

- ・高齢や低所得等により、解体費用の捻出や手続きが困難である。
- ・建物を解体したいが、費用を捻出できないため修繕を考えるが、いずれ解体する建物に費用をかけたくない。
- ・建物を解体すると土地の固定資産税の住宅用地特例がなくなるので、費用をかけて解体したくない。

(2) 空家等に関する対策の必要性

空家等の適切な管理は、法第3条において、所有者等の責務と定められています。

また、民法では、空家等に起因する他人への損害については、占有者や所有者等がその責任を負うこととされており、所有者等の責任において適切に管理しなければなりません。

しかし、高齢夫婦世帯やひとり暮らし世帯が、離れて暮らしている親族との同居や施設入所に伴う転居、あるいは死亡等により、空家等となり、適切な管理が行われないまま放置されているものも見受けられます。

特別豪雪地帯である本市は、冬期の積雪や低温などにより、家屋の劣化が進みやすく、腐朽・破損の進行で、空家等周辺の生活環境のみならず、地域全体の衛生、防災、防犯、景観等への深刻な影響が懸念されます。

今後、空家等の数の増加と共に、このような危険空家が増加していくと予想され、行政として地域住民の安全で安心な生活環境を守るため、一定程度、空家等の対策に取り組む必要があります。

第3章 計画の基本方針

前章の課題を解決するために、本計画では、総合的な空家対策として、次の3項目を計画の基本方針として取り組みを進めることとします。

【基本方針1】空家等の把握と適切な管理の促進

【基本方針2】空家等の流通・利活用の促進

【基本方針3】特定空家等への対応

第4章 計画の基本方針に基づく取り組み

1 【基本方針1】空家等の把握と適切な管理の促進

国の基本指針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。」（基本方針 1-3-(1)）とされています。

空家等は、所有者等が適切に維持管理するべきものです。しかし、現状では、放置された空家等の腐朽・破損が、周囲へ悪影響を及ぼしていることを、所有者等が理解していない場合や、相続等により所有者等が市内に在住しておらず、現状を把握していない場合が散見されます。

(1) 空家等の調査

本市では、空家パトロールや市民からの情報提供を活用し、空家等の所在やその状態の把握に努めます。

また、法第10条に基づき、不動産登記簿情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税情報を活用するほか、町内会等の情報等を活用して、所有者等の調査を行います。

(2) 所有者等の当事者意識の促進

本市では、所有者等に空家等の適切な管理を行ってもらうため、パンフレットの配布やホームページなどにより、空家や今後空家となる可能性のある住宅所有者等に対して、管理の方法や特定空家等にならないための利活用方法等を紹介するなどして、自ら適正に管理していただくよう、啓発活動を推進します。

(3) 相談窓口

空家等は管理状態や相続などその問題は多岐に渡ります。引き続き、所有者等の相談に対応します。

空家等相談窓口・・・滝川市役所市民生活部くらし支援課 環境衛生係
TEL：0125-28-8013（直通） E-mail：kurasi@city.takikawa.lg.jp

2 【基本方針2】空家等の流通・利活用の促進

適切に管理され、活用可能な空家等は、貴重な地域資源として利活用を促進するため、次の取り組みを行います。

(1) 滝川市住み替え支援補助制度

空家等の所有者等に「中空知住み替え支援協議会」への登録を促し、戸建て住宅の有効活用を進めます（登録された場合、同協議会のホームページ等で紹介されます。同協議会が斡旋する戸建て賃貸住宅に転居する子育て世帯は、家賃の一部補助を受けることができます）。

(2) 北海道空き家情報バンクの活用

空家等の所有者等に「北海道空き家情報バンク」への登録を案内します。また、活用できる空家等を探している方に対して「北海道空き家情報バンク」を紹介することで、需要と供給のマッチングを図ります。

3 【基本方針3】特定空家等への対応

特定空家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。市民の安全・安心な暮らしを確保し、不安を払拭するためにも、発生している問題を所有者等が認識し、是正してもらう必要があることから、次の取り組みを進めます。

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準は、国の基本方針で「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映した、適宜固有の判断基準を定めることにより、特定空家等に対応することが適当」とされています。

北海道及び道総研建築研究本部は、特定空家等を判断するための基準の数値化に加え、「市町村による特定空家の判断の手引き」として、北海道特有の積雪寒冷地を考慮した参考基準を示しており、本市ではこれを特定空家等認定基準とします。

なお、落雪飛距離の算定は、「滝川市雪止め設置基準」に基づくものとします。特定空家等の認定については、市職員が現地調査を行い、その調査結果に基づき、滝川市空家等対策協議会の意見も踏まえて、市長が認定の可否を決定します。

(2) 特定空家等に対する措置

認定された特定空家等の所有者等に対しては、法においては「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置をとることができることとされています。

これらの措置を講ずるか否かについて、国のガイドラインにおいては、「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」等を判断し、「ある」と判断された場合、「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」によって判断するとされています。

ガイドラインで示された観点を踏まえ、特定空家等の状況に応じ、図2「特定空家等に対する措置」のフロー、資料2「特定空家等の措置の判断基準」を基に、個別に判断して対応します。

空家等は、所有者等が責任をもって対応するのが原則ですが、近隣住民等の生命、身体又は財産に、著しい危険が切迫し、放置できない特定空家等については、国の空き家対策総合支援事業などの助成金の利用も視野に入れ、措置を進めます。

第5章 空家等対策の実施体制

(1) 関係機関等との連携

空家等対策の効果的な実施のため、関係する各機関・団体等と連携します。

■ 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士等

空家等対策推進の際の相談、助言。

■ 宅地建物取引事業者

空家等の利活用・除却への相談、助言。

■ 警察

危険回避のための対応。防犯・防災上、適切な管理が必要な場合の指導。

■ 消防

危険回避のための対応。防火・防災上、適切な管理が必要な場合の指導。

■ 町内会

空家等情報の提供。除却後の空地利活用の相談等。

(2) 滝川市空家等対策協議会

空家等対策の実施にあたり、意見を伺い、協議を行うため、法第7条に基づく協議会を設置します。

(3) 庁内の組織体制と役割

関係各課と連携し、空家等に係る情報を共有し、効果的な対応策など空家等対策について、取り組みを進めます。

滝川市空家等対策各課担当事項

くらし支援課	特定空家等を中核とする空家等に関すること
建築住宅課	空家等の利活用等に関する技術的な助言
都市計画課	都市計画マスタープラン等に関すること
税務課	法に基づく固定資産税情報提供及び助言
介護福祉課	施設入所や長期入院となる場合等の情報提供及び助言
企画課	移住希望者への情報提供及び総合計画等に関すること
防災危機対策課	災害時等の空家等の対処等に関すること
財政課	空家等対策に係る予算措置に関すること

第6章 計画推進に向けて

この計画では、認定した特定空家等による危険をすみやかに排除するための具体的な措置を行うことと、特定空家等の発生を抑制させるための方策の検討を進め、必要に応じて条例の改正などの検討を進めます。

人口減少、超高齢社会に伴う空家等の増加に対し、滝川市の上位計画である総合計画や滝川市住環境計画など関連計画と整合を図りつつ、空家等全般への方針策定や迅速に対応できる庁内組織体制の連携強化と専門部署の設置、必要な財源措置等を含めた施策立案、外部機関等との効果的な連携等に適切に取り組んでいきます。

■資料1 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号外法律第二百二十七号〕

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

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

（市町村の責務）

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

（基本指針）

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするとき

は、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

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

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

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

(都道府県による援助)

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

らない。

(立入調査等)

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

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもの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（昭和三十二年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をして

これをさせることができる。

- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

- 第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

- 第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。
- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。
- 〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただ

し書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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。

■資料2 特定空家等に対する措置の判断基準

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」の判断基準

区分	項目	評 定 内 容	評 定	
			左記の 状態	状態が 著しい
(1)状態	①外壁・外装材	外壁に亀裂や穴がある		
		外壁の仕上材料が剥落、破損し、下地がみえる		
		モルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている		
	②屋根・軒	屋根の変形や破損(穴、下地の露出等)がある		
		屋根のふき材が破損、剥離している		
		軒が変形、破損している		
	③附属設備等	外部の設備機器、煙突、看板等が破損、脱落、腐食		
		屋外階段、バルコニー等が破損、脱落している		
		門、塀に傾斜、ひび割れ、破損が生じている		
	④敷地内の土地・擁壁等	擁壁表面にひび割れが発生している		
		敷地内に地割れがある		
		敷地内に崩壊・土砂流出のおそれのある斜面がある		

(2)影響度	ア	屋根、外壁等が脱落、飛散等するなど、不特定の第三者に被害を及ぼすおそれがある	
	イ	建築物が倒壊するなど、近隣住民や周辺道路を通行する不特定の第三者に、著しい被害がおよぶおそれがある	

(3)切迫性	ア	近隣住民等の生命、身体又は財産に著しい危険が切迫している	
	イ	近隣住民等の生命、身体又は財産に著しい危険がさらに切迫し放置できない	

総合評定	助言・指導相当	[(1)状態] のいずれかの項目及び [(2)影響度] のいずれかの項目に該当	
	勧告相当	[(1)状態] のいずれかの項目が「著しい」及び [(2)影響度] の【イ】の両方に該当	
	命令相当	[(1)状態] のいずれかの項目が「著しい」及び [(2)影響度] の【イ】並びに [(3)切迫性] の【ア】のすべてに該当	
	代執行相当	[(1)状態] のいずれかの項目が「著しい」及び [(2)影響度] の【イ】並びに [(3)切迫性] の【イ】のすべてに該当	

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」の判断基準

区分	項目	評 定 内 容	評 定	
			左記の 状態	状態が 著しい
(1)状態	①建築物・設備等の破損による衛生上の問題	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性がある		
		浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある		
		排水等の流出による臭気の発生がある		
	②ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、瓦礫等の放置、不法投棄がある		
		ごみ等の放置による臭気の発生がある		
		ネズミ、ハエ、蚊等の発生がある		
	③過去調査との比較	水質汚染、土壌汚染に繋がる有害物質等が放置されている		
有害物質等を保管する容器、灯油タンク等の破損により漏出がみられる				

(2)影響度	ア	近隣住民の健康に悪影響を及ぼすおそれがある	
	イ	近隣住民の健康に著しい悪影響を及ぼすおそれがある	

(3)切迫性	ア	近隣住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している	
	イ	近隣住民等の健康だけでなく生命、身体又は財産の危険がさらに切迫し放置できない	

総合評定	助言・指導相当	[(1)状態] のいずれかの項目及び [(2)影響度] のいずれかの項目に該当	
	勧告相当	[(1)状態] のいずれかの項目が「著しい」及び [(2)影響度] の [イ] の両方に該当	
	命令相当	[(1)状態] のいずれかの項目が「著しい」及び [(2)影響度] の [イ] 並びに [(3)切迫性] の [ア] のすべてに該当	
	代執行相当	[(1)状態] のいずれかの項目が「著しい」及び [(2)影響度] の [イ] 並びに [(3)切迫性] の [イ] のすべてに該当	

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」の判断基準

空家等の立地 周辺の景観に影響を及ぼす位置に ある(下の表へ) ない(次ページへ)

区分	項目	評定内容	評定	
			左記の状態	状態が著しい
(1)状態	周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が汚物や落書き等で傷んだり汚れたまま放置されている		
		窓ガラスが割れたまま放置されている		
		看板等が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損し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		
		敷地内に瓦礫、ごみ等が散乱、山積したまま放置されている		
(2)影響度	ア	近隣住民等の生活に支障を及ぼすおそれがある		
	イ	近隣住民等の生活に著しく支障を及ぼすおそれがある		
(3)切迫性	ア	近隣住民等の生活だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している		
	イ	近隣住民等の生活だけでなく生命、身体又は財産の危険がさらに切迫し放置できない		
総合評定	助言・指導相当	[(1)状態] のいずれかの項目及び [(2)影響度] のいずれかの項目の両方に該当		
	勧告相当	[(1)状態] のいずれかの項目が「著しい」及び [(2)影響度] の [イ] の両方に該当		
	命令相当	[(1)状態] のいずれかの項目が「著しい」及び [(2)影響度] の [イ] 並びに [(3)切迫性] の [ア] のすべてに該当		
	代執行相当	[(1)状態] のいずれかの項目が「著しい」及び [(2)影響度] の [イ] 並びに [(3)切迫性] の [イ] のすべてに該当		

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」の判断基準

区分	項目	評定内容	評定	
			左記の状態	状態が著しい
(1)状態	①立木等による問題	立木の傾斜、腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や隣地に侵入、枝等が散らばっている		
		立木の枝等が近隣の道路、隣地にはみ出し、歩行者等の通行や住民の生活を妨げている		
	②建築物等の不適切な管理	空家等からの落雪により歩行者等の被害が生じるおそれがある ※注記参照		
		放置すると隣地へ落雪するおそれがある		
		周辺の道路、隣地の敷地に土砂等が大量に流出している		
	③防犯・防火上、放置することが不適切	外部から不特定多数の者が容易に建物内に侵入できる状態にある		
		灯油・ガソリン等の燃焼危険性のある物品が放置されている状態にある		
④その他	内容を具体的に記載			

※注

雪がない時期の調査など、判断が出来ない場合は、次ページの表1を用いて落雪距離を概算し歩道や隣地へ落雪する可能性があるか否かを判断する。著しいか否かについては、雪の無い状況では判断が困難であるため、雪のある時期に判断することが望ましい。

(2)影響度	ア	近隣住民等の生活に支障を及ぼすおそれがある	
	イ	近隣住民等の生活に著しく支障を及ぼすおそれがある	

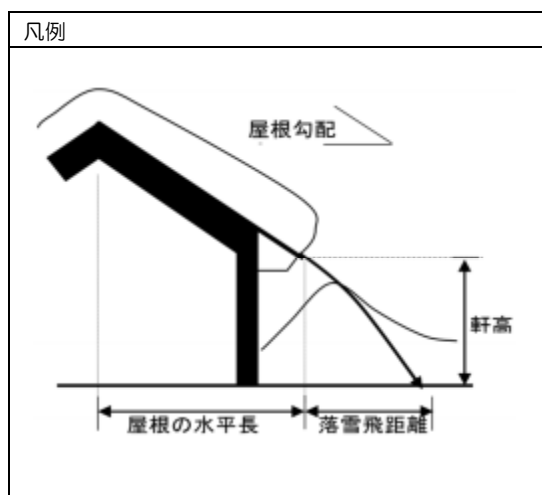
(3)切迫性	ア	近隣住民等の生活だけでなく生命、身体又は財産の危険が切迫している	
	イ	近隣住民等の生活だけでなく生命、身体又は財産の危険がさらに切迫し放置できない	

総合評定	助言・指導相当	[(1)状態] のいずれかの項目及び [(2)影響度] のいずれかの項目の両方に該当	
	勧告相当	[(1)状態] のいずれかの項目が「著しい」及び [(2)影響度] の「イ」の両方に該当	
	命令相当	[(1)状態] のいずれかの項目が「著しい」及び [(2)影響度] の「イ」並びに [(3)切迫性] の「ア」のすべてに該当	
	代執行相当	[(1)状態] のいずれかの項目が「著しい」及び [(2)影響度] の「イ」並びに [(3)切迫性] の「イ」のすべてに該当	

表 1 落雪飛距離の算定表

軒高	屋根勾配 (高さ/水平長)	屋根の水平長			
		4.0m未満	4.0m以上 7.0m未満	4.0m以上 7.0m未満	10.0m以上 14.0m未満
3.3m 未満	2/10 未満 又は 7/10 以上	1.5m	2.0m	3.0m	4.0m
	2/10 以上 又は 7/10 未満	2.0m	2.5m	3.5m	4.5m
3.3m以上 6.5m未満	2/10 未満 又は 7/10 以上	2.5m	3.0m	3.5m	4.5m
	2/10 以上 又は 7/10 未満	3.0m	3.5m	4.0m	5.0m
6.5m以上 10m未満	2/10 未満 又は 7/10 以上	3.5m	4.0m	5.0m	6.0m
	2/10 以上 又は 7/10 未満	4.0m	4.5m	5.5m	6.5m

(2/100 までは境界から 1m以上距離があること)



■屋根の水平長を目算するための目安

- ・窓の幅：1.7m
- ・軒高 1（階）：3m
- ・モルタル壁の目地幅：1.8m

■屋根勾配の目安

