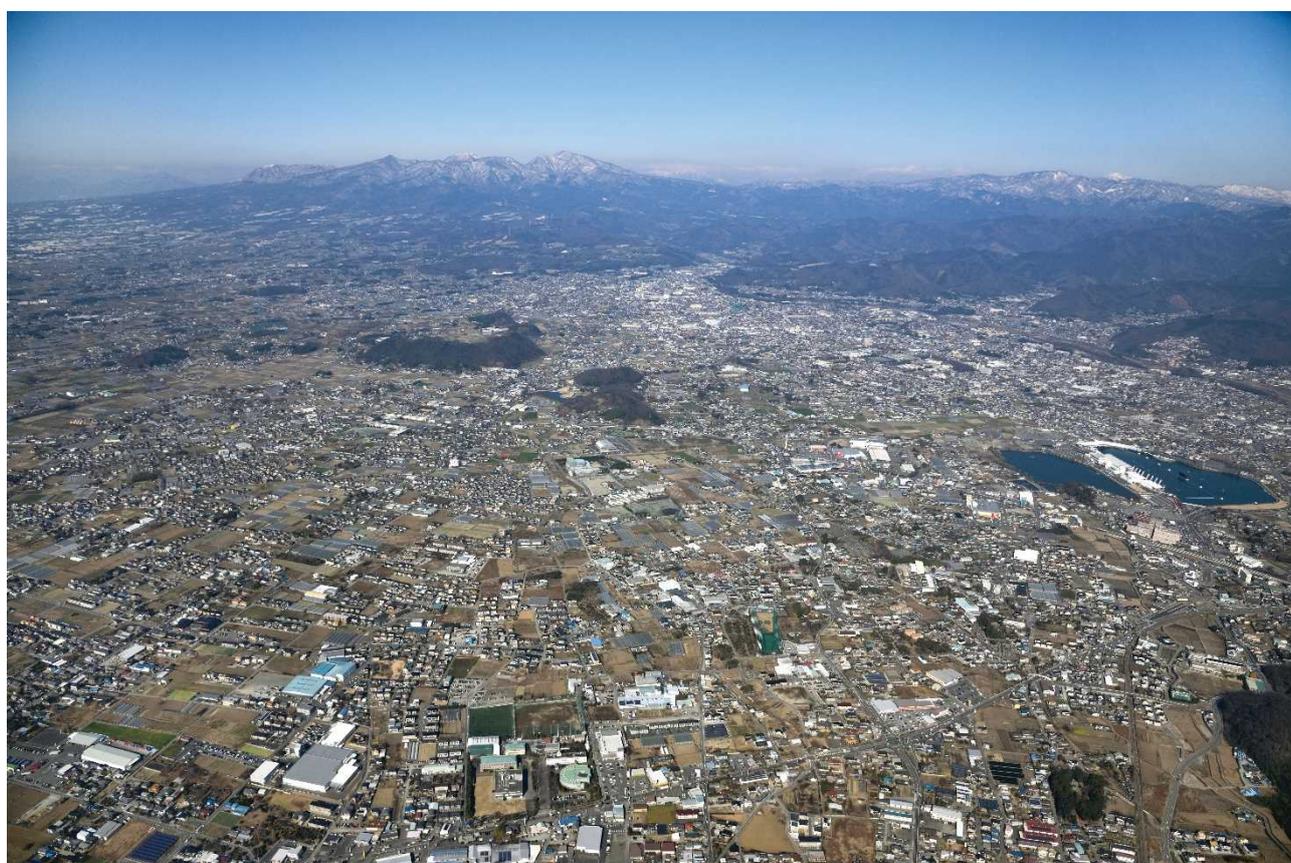


みどり市空家等対策計画



【目次】

第1章 空家等対策計画について	P 1
1. 背景と目的	P 1
2. 空家の定義	P 2
3. 計画の位置づけ	P 2
4. 計画期間	P 2
5. 対象区域	P 2
6. 対象とする空家等	P 2
第2章 空家等の現状	P 4
1. 空家等の現状	P 4
2. 空家等実態調査の結果	P 8
第3章 現状の取り組みと課題	P 12
1. みどり市の取り組み	P 12
2. みどり市の課題	P 12
第4章 取り組みの基本方針と具体的な施策	P 14
1. 空家等の発生予防及び適正な管理の促進	P 14
2. 空き家等の活用促進	P 16
3. 特定空家等に対する措置	P 17
第5章 計画の推進	P 19
1. 推進体制	P 19
資料編	P 21
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	P 21
2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	P 27
3 みどり市空家等対策協議会設置要綱	P 28

第1章 空家等対策計画について

1. 背景と目的

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等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅等が年々増加しています。このような中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害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ているものがあり、早急な対応策が求められています。

そこで国は、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「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。）を平成26年11月27日に公布し、平成27年2月26日に施行しています。

みどり市も、こうした背景を受けて平成27年度より「空き家相談コーナー」を設置、空き家に関する総合的な窓口を開設し、空家等の適正管理に関する取り組みを始めてきました。今般、国のガイドライン「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」（最終改正 平成28年4月1日付け総務省・国土交通省告示第3号）に基づき、みどり市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定することで、今後のみどり市における空き家の利活用や市民の生活環境の保全を図る空家等対策を推進していきます。

2. 空家の定義

「空家等」及び「特定空家等」は、「特措法」において次のとおり定義されており、本計画においても同様とします。

【空家等】

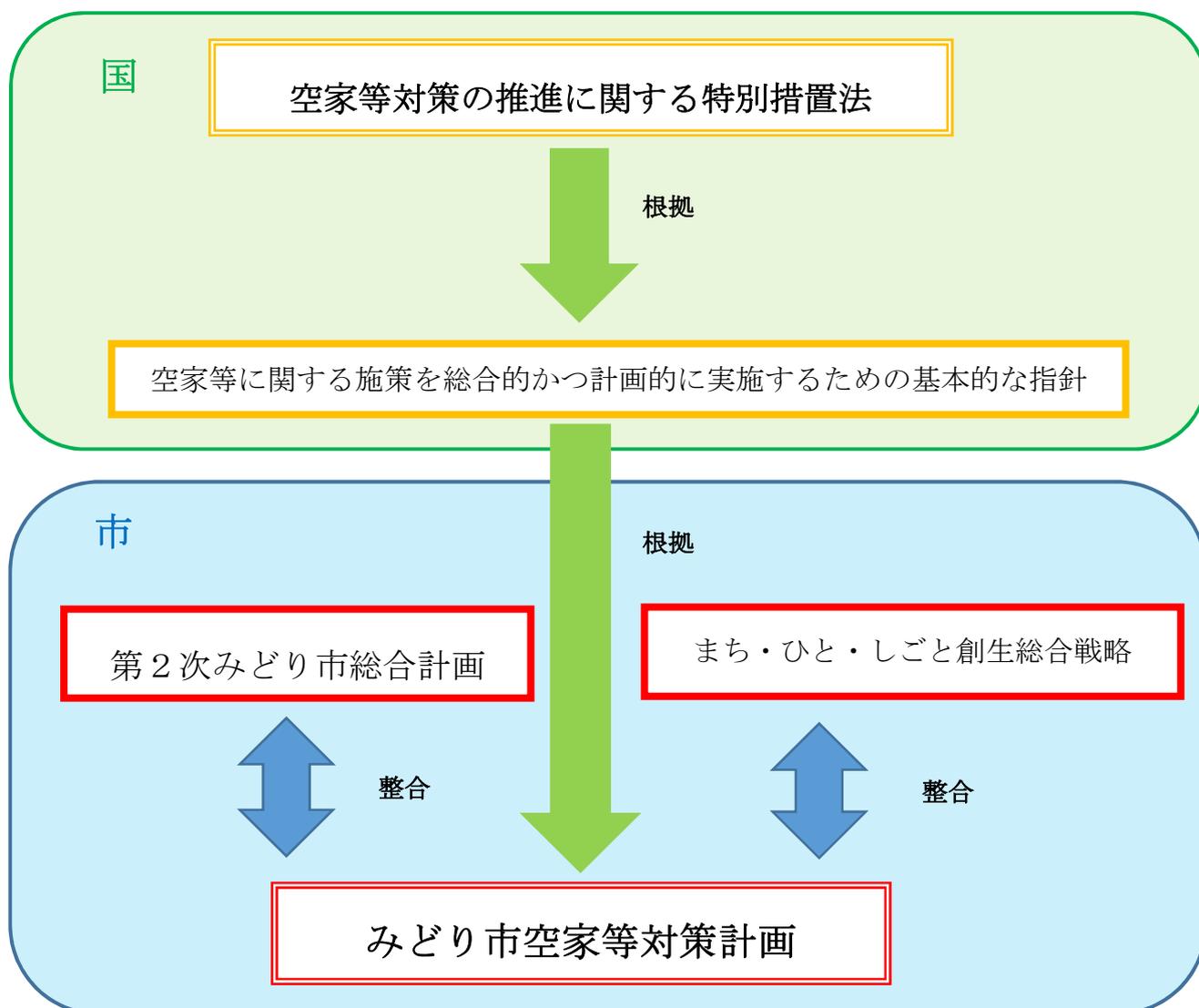
- ・建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。
- ・ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

【特定空家等】

- ・次の状態にある空家等をいう。
 - 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

3. 計画の位置付け

みどり市空家等対策計画は、法第6条第1項の規定に基づき、国の基本的な指針に即して定め、上位計画となる「第2次みどり市総合計画」及び「まち・ひと・しごと創生総合戦略」と整合を図りながら進めるものとします。



4. 計画期間

本計画の計画期間は平成31年度（2019年）から平成35年度（2023年）までの5年間とします。ただし、関連する法令や社会情勢等に変更があった場合には適宜見直しを行うものとします。

また、本計画の期間を随時見直していき長期的な対応が可能な計画としていきます。

5. 対象区域

本市全域に空家等は存在するため、本計画の対象は市全域とします。

6. 対象とする空家等

本計画の対象は、第1章第2節にて定義した「空家等」及び「特定空家等」とします。

住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類「空き家」は、アパート、マンション等の集合住宅空き部屋を含んでおり、「空き家」として表記を区分します。

■住宅・土地統計調査（総務省統計局）における住宅の種類
 （平成25年 住宅・土地統計調査 用語の解説より）

住宅	居住世帯のある住宅			
	居住世帯のない住宅	一時現在者のみの住宅		
		空き家	二次的住宅	別荘
				その他
			賃貸用の住宅	
			売却用の住宅	
			その他の住宅	
建築中の住宅				

用語解説

一時現在者のみの住宅：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、そこに普段居住している者が一人もない住宅

二次的住宅：別荘及びその他（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など、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）

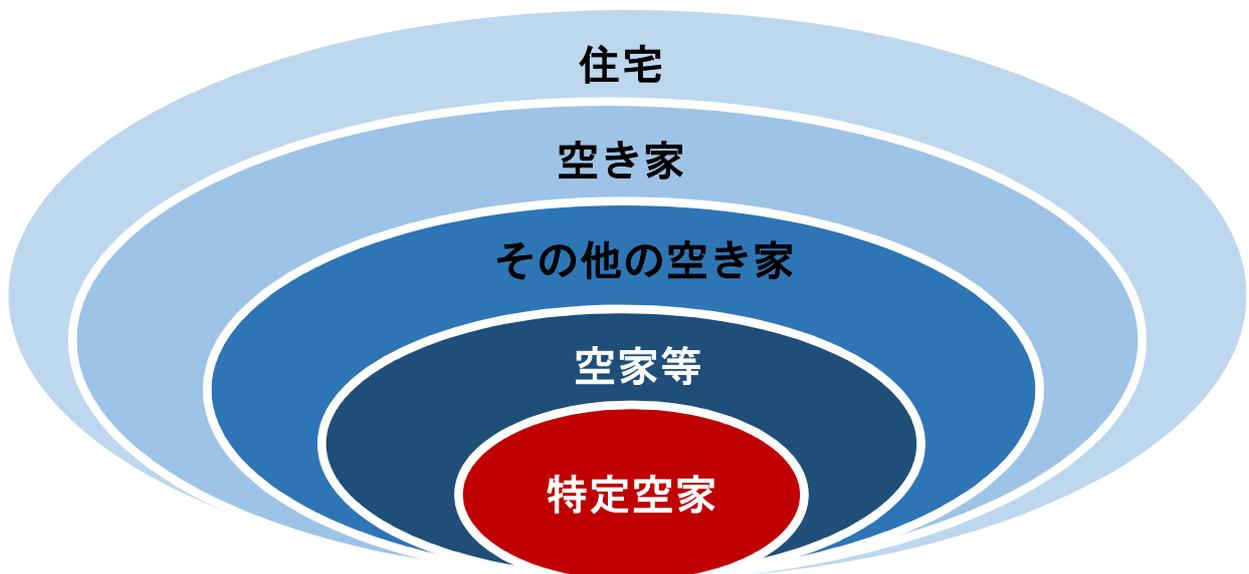
賃貸用住宅：新築・中古問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

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等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

特措法における「空家等」は、住宅土地統計調査の「空き家」の「その他の住宅」に含まれる建築物で使用がなされていないことが常態であるものが、将来管理不十分になる可能性のあるある建築物に該当します。

なお、集合住宅の全室が空き部屋・空き家となっている場合で、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（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く）は「空家等」とします。



第2章 空家等の現状

1. 空き家の現状

(1) 全国の現状

平成25年に総務省により実施された「住宅・土地統計調査」では、全国の住宅総数は6,063万戸となっており、そのうち空き家数は約820万戸となっています。

また、空き家率は13.5%となっており、空き家数及び空き家率ともに年々増加傾向にあるため、平成30年調査ではさらに増加した調査結果になると予想されます。

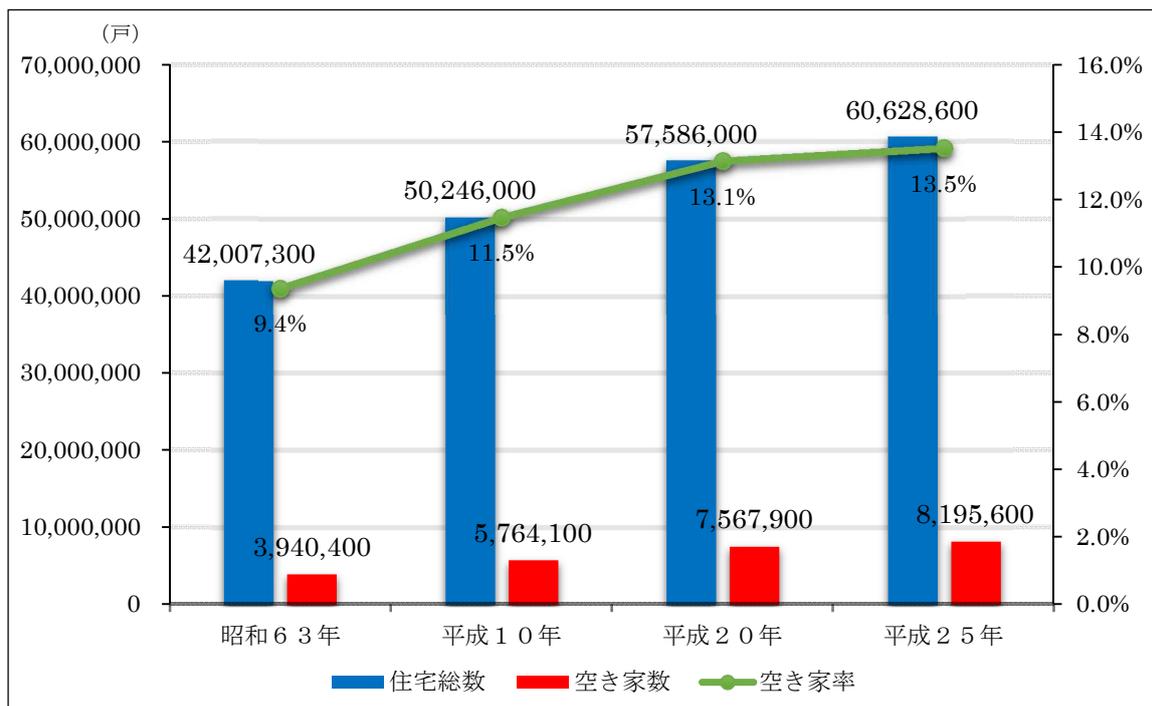


図1 住宅数及び空き家数、空き家率の推移（全国）

資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

表1 住宅数及び空き家数、空き家率の推移（全国）

	昭和63年	平成10年	平成20年	平成25年
住宅総数	42,007,300	50,246,000	57,586,000	60,628,600
空き家数	3,940,400	5,764,100	7,567,900	8,195,600
空き家率	9.4%	11.5%	13.1%	13.5%

(単位：戸)

(2) 群馬県の現状

群馬県の空き家率も全国同様に増加傾向にあり、平成25年の調査では、住宅総数902,900戸のうち、空き家数150,100戸、空き家率16.6%となり、全国よりも3.1%高い水準となっています。

また、都道府県別で空き家率を比較すると、群馬県は全国で9番目に高く、関東圏内では1番高い空き家率となっています。

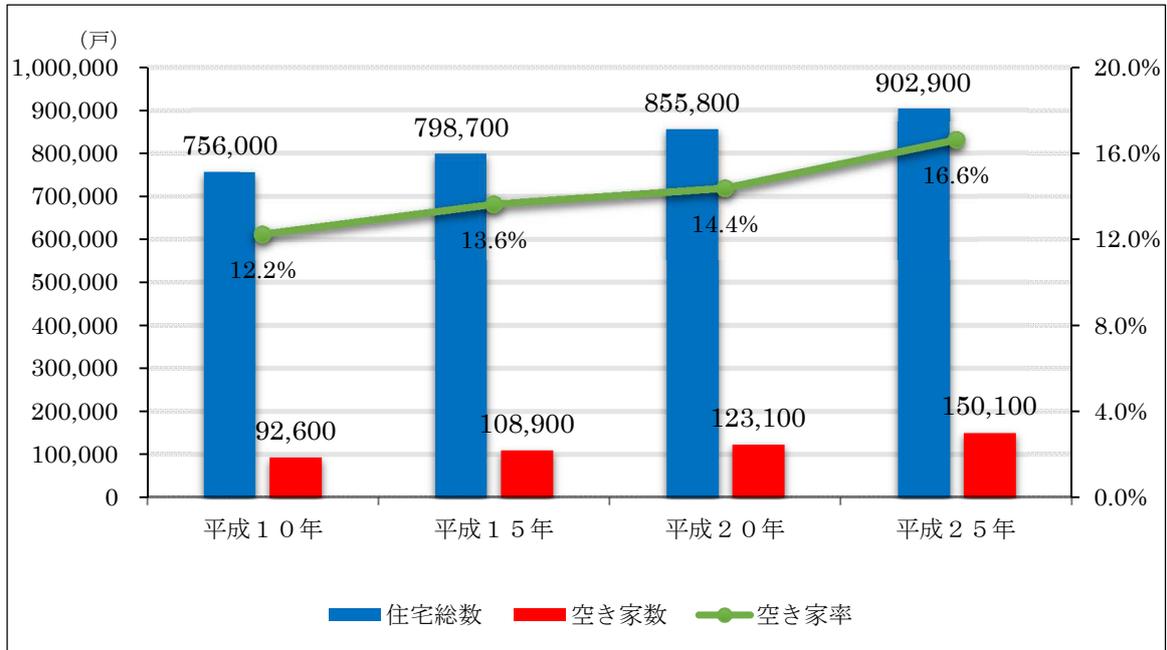


図2 住宅数及び空き家数、空き家率の推移（群馬県）

資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

表2 住宅数及び空き家数、空き家率の推移（群馬県）

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
住宅総数	756,000	798,700	855,800	902,900
空き家数	92,600	108,900	123,100	150,100
空き家率	12.2%	13.6%	14.4%	16.6%

(単位：戸)

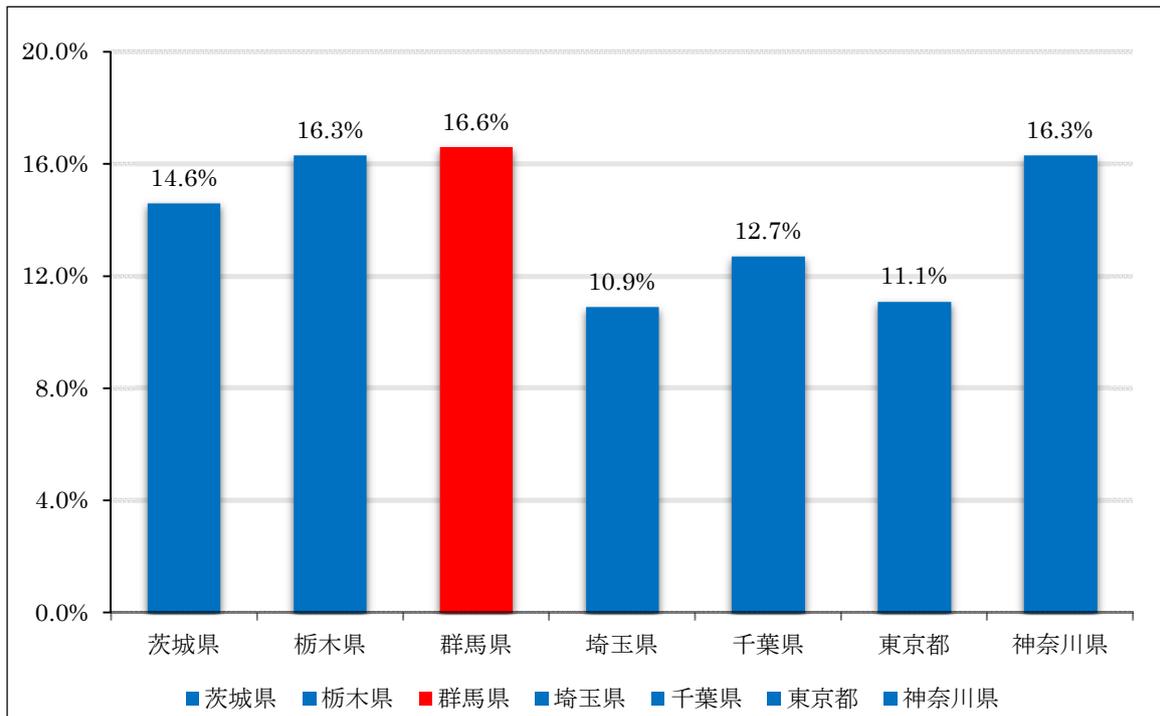


図3 空き家率比較（関東圏内）

資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

(3) みどり市の現状

みどり市の空き家数も全国及び群馬県同様に増加傾向にあり、平成25年の同調査によれば、みどり市内の住宅総数22,770戸のうち、空き家数3,810戸、空き家率16.7%と群馬県内の12市において第3位という高い水準となっています。

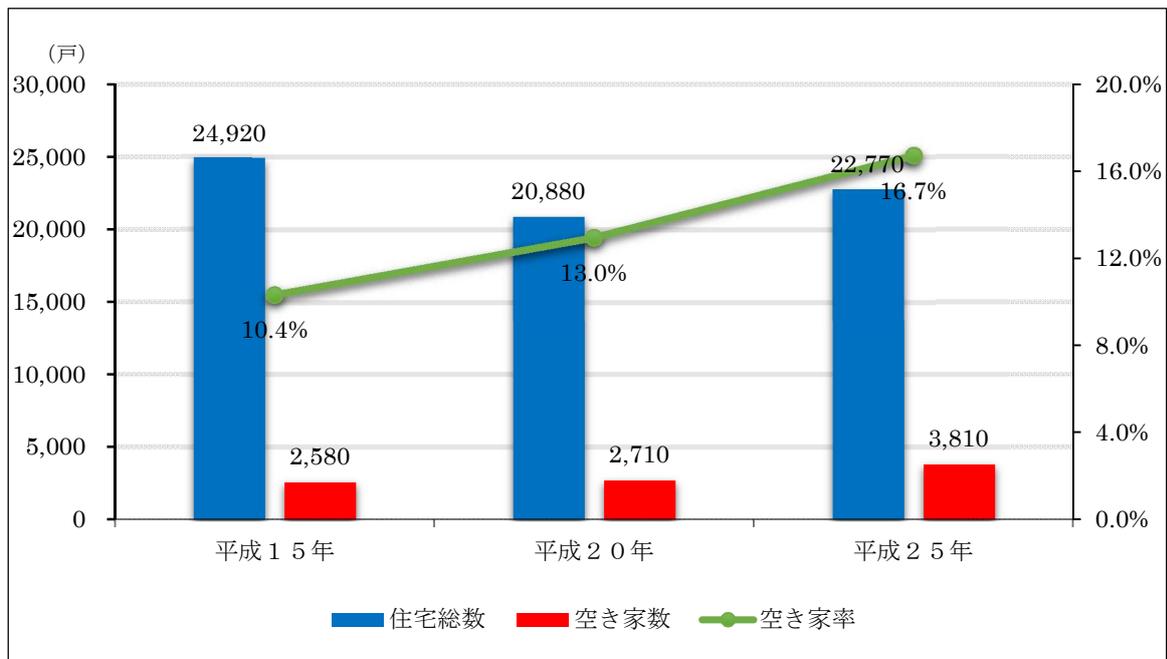


図4 住宅数及び空き家数、空き家率の推移（みどり市）

資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

表3 住宅数及び空き家数、空き家率の推移（みどり市）

	平成15年	平成20年	平成25年
住宅総数	24,920	20,880	22,770
空き家数	2,580	2,710	3,810
空き家率	10.4%	13.0%	16.7%

(単位：戸)

※平成15年の集計数は、合併前の旧大間々町、旧笠懸町、旧東村の総計

※平成10年の統計はなし

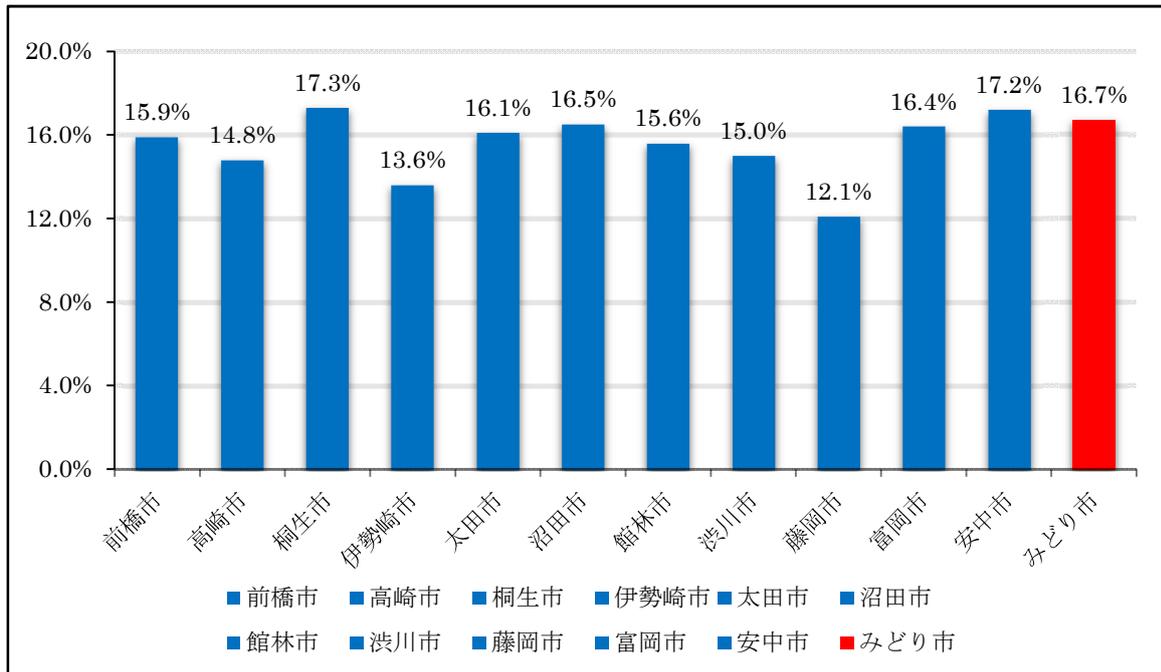


図5 空き家率（群馬県内12市）

資料：総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」

2. 空家等実態調査の結果

(1) 空家等実態基礎調査の結果

市内における空家等の実態を調査するため、平成29年度に専門業者による調査を実施しました。

対象地区：市内全域

調査期間：平成29年7月1日～平成30年3月31日

調査方法：空家候補調査方法は基本指針に基づき、固定資産の突合、水道の使用状況、世帯情報、などの情報を収集し空家候補件数を特定。空家候補を図上に表記後、現地調査を実施し空家等戸数を確定。

空家等戸数：370戸

地区別結果：空家等戸数370戸を地区別に分類すると、笠懸地区164戸、大間々地区184戸東地区22戸となっています。

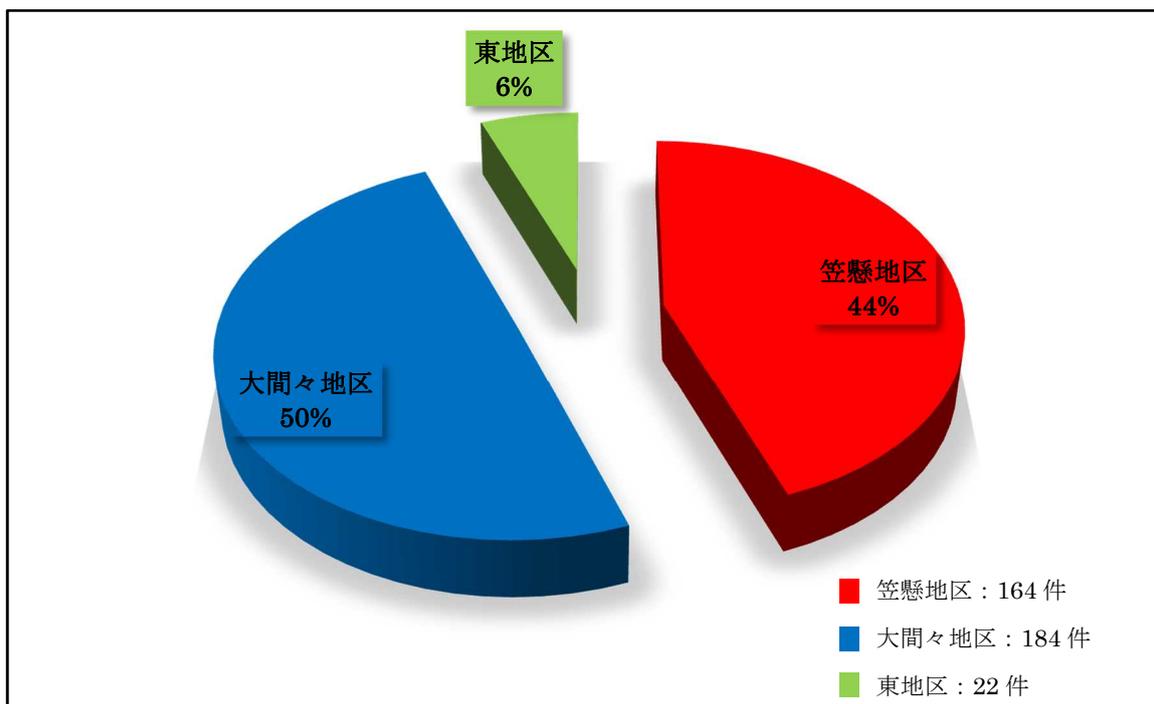


図6 空き家等実態基礎調査結果による空き家戸数（地区別）

表4 空家等実態基礎調査による空き家戸数（地区別）

	笠懸地区	大間々地区	東地区	計
調査数（空家等候補数）	1,264	896	36	2,196
空家等数	164	184	22	370
調査不可数	52	15	1	68

(単位：戸)

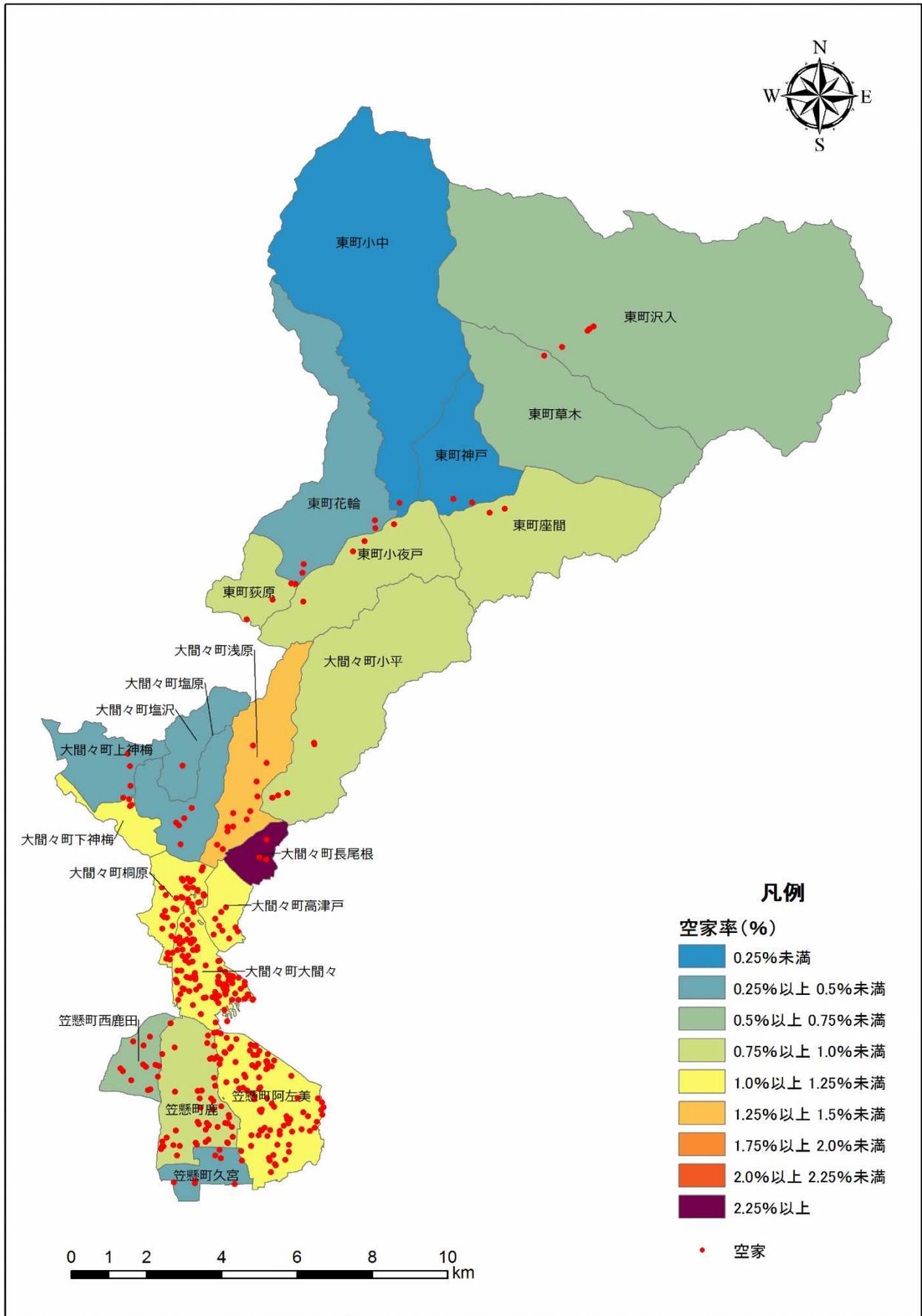


図7 空き家等の分布および空き家率の状況

※空き家率＝地域の空き家等戸数÷地域の全建物戸数

空家調査判定票

整理番号 _____
 調査年月日 _____
 調査員 _____
調査完了 居住・使用確認 該当建物なし（取壊し中、更地など） 民有地の立ち入りが不可能
 調査結果 旗竿地による家屋のため確認が不可能 植栽等により調査不可能 調査拒否
その他(_____)

【基本調査項目】

建物種類 住宅 店舗 集合住宅 倉庫
併用住宅 事務所 車庫 その他
 建物構造 木造 非木造
 建物階数 1階 2階 3階以上
 道路幅員 4m以上 4m未満

【詳細調査項目】 ※空家の可能性がある場合に調査

判定区分	判定内容	空家可能性：低（0点）	空家可能性：中（1点）	空家可能性：高（3点）	確認不可	評価	合計	
空家判定	(1) 居住状況	<input type="checkbox"/> 居住・使用の気配あり	<input type="checkbox"/> 居住・使用の気配なし	<input type="checkbox"/> 立ち入りの気配なし	—	0		
	(2) 表札（現地）	<input type="checkbox"/> 表札あり	<input type="checkbox"/> 表札なし	—	<input type="checkbox"/> 確認できず	0		
	(3) 郵便受け	<input type="checkbox"/> 郵便物やチラシなし	<input type="checkbox"/> 大量のチラシあり	<input type="checkbox"/> 塞がれている・郵便受けなし	<input type="checkbox"/> 確認できず	0		
	(4) 門扉	<input type="checkbox"/> 閉鎖なし	—	<input type="checkbox"/> チェーン等で閉鎖されている・壊れている	<input type="checkbox"/> 確認できず	0		
	(5) 売買・賃貸の看板	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> 確認できず	0		
	(6) カーテンの状況	<input type="checkbox"/> カーテンあり	—	<input type="checkbox"/> カーテンなし ※すべての窓（見える範囲）	<input type="checkbox"/> 確認できず	0		
	(7) 雨戸の状況	<input type="checkbox"/> 雨戸が開いている	—	<input type="checkbox"/> 雨戸が閉められている ※すべての窓（見える範囲）	<input type="checkbox"/> 確認できず	0		
	(8) 電気メーター	<input type="checkbox"/> 稼働	—	<input type="checkbox"/> 停止・メーターなし	<input type="checkbox"/> 確認できず	0		
	(9) プロパンガス	<input type="checkbox"/> 設置あり	—	<input type="checkbox"/> 取り外されている	<input type="checkbox"/> 確認できず	0		
	(10) 排水設備（浄化槽からの汚物流出や臭気発生）	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	<input type="checkbox"/> 確認できず	0		
	(11) ゴミの状況	<input type="checkbox"/> ゴミの放置なし	—	<input type="checkbox"/> 敷地内にゴミが放置されている	<input type="checkbox"/> 確認できず	0		
	(12) 植木・庭草、雑草の手入れ	<input type="checkbox"/> 植木・庭草手入れあり ※植木・庭草なしを含む	<input type="checkbox"/> 植木・庭草手入れなし	<input type="checkbox"/> 玄関までの通路が確保されていない	<input type="checkbox"/> 確認できず	0		
	(13) 車庫など車・自転車駐車	<input type="checkbox"/> 駐車されている	<input type="checkbox"/> 駐車されていない	<input type="checkbox"/> 放置されている	<input type="checkbox"/> 確認できず	0		
	(14) 近隣住民情報等（空家の情報）	<input type="checkbox"/> なし	—	<input type="checkbox"/> あり	—	0		
メモ								
区分	空家可能性なし（0点）		空家の可能性あり（1～10点）		空家の可能性が高い（11点～）		総合判定	
	A		B		C			
判定区分	判定内容	老朽度：低（0点）	老朽度：中小（1点）	老朽度：中大（3点）	老朽度：高（10点）	確認不可	判定	総合判定
損傷判定	(1) 建物の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾斜なし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾斜あり	<input type="checkbox"/> 重度の傾斜あり	<input type="checkbox"/> 崩れている	<input type="checkbox"/> 確認できず	0	
	(2) 屋根	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり	<input type="checkbox"/> 屋根がつぶれている	<input type="checkbox"/> 確認できず	0	
	(3) 外壁	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> ひび割れ	<input type="checkbox"/> 穴が開いている	—	<input type="checkbox"/> 確認できず	0	
	(4) 窓ガラス	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的ひび割れ	<input type="checkbox"/> ガラスが割れ・穴	—	<input type="checkbox"/> 確認できず	0	
	(5) 雨戸	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり	—	<input type="checkbox"/> 確認できず	0	
	(6) 外観（屋外装飾、バルコニー、外階段、看板）	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり	—	<input type="checkbox"/> 確認できず	0	
	(7) 土台	<input type="checkbox"/> 損傷なし	<input type="checkbox"/> 部分的損傷あり	<input type="checkbox"/> 重度の損傷あり	—	<input type="checkbox"/> 確認できず	0	
	(8) 公道・隣地への危険度	<input type="checkbox"/> なし	—	—	<input type="checkbox"/> 道路・隣地へ崩れている・おそれあり	<input type="checkbox"/> 確認できず	0	
区分	修繕不要（0点）		軽度修繕（1～7点）		重度修繕（8～18点）		特定空家候補（19点～）	
	A		B		C		D	

図 8 空家調査判定票

※空家等実態調査においては、上記の調査票を作成し、今後も「空家調査判定票」により調査を実施します。

(2) 危険度判定

空家等370戸の状態を調査した結果、修繕の必要がなく適切に管理されている状態（A判定）が223戸、軽度の修繕が必要である状態（B判定）が130戸、重度の修繕が必要である状態（C判定）が15戸、特定空家の候補となる状態（D判定）が2戸ありました。

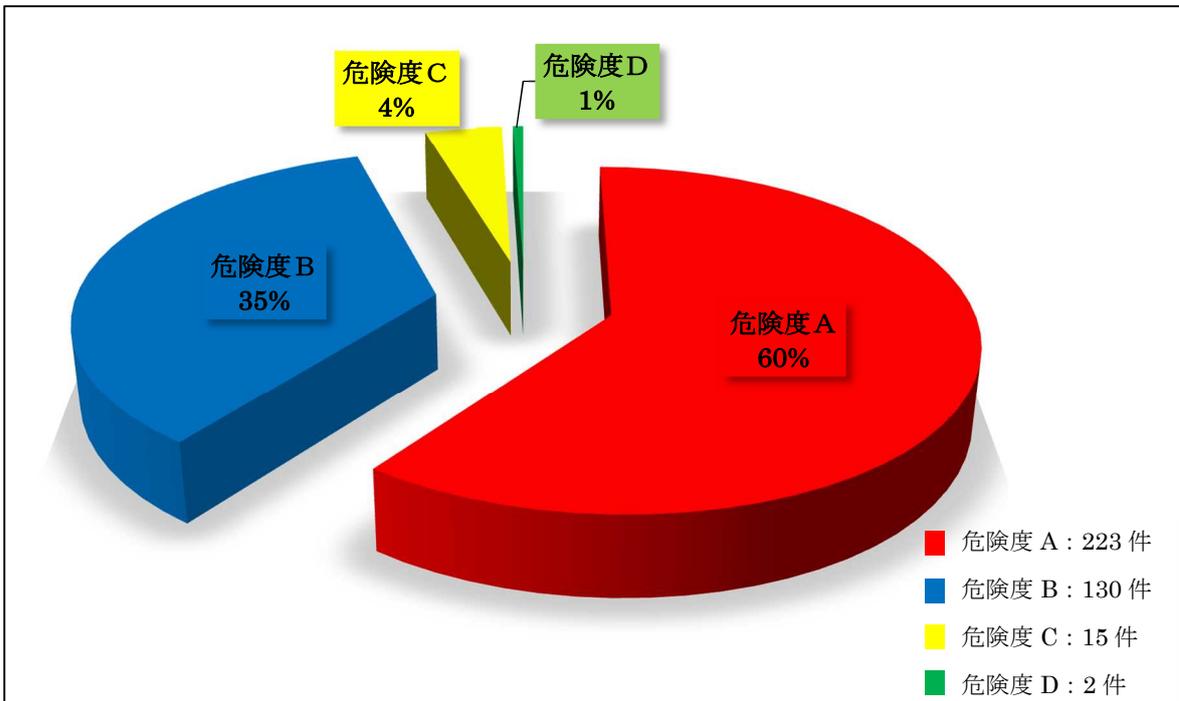


図9 空き家等危険度判定

表5 空き家等危険度判定件数（地区別）

地区名	危険度A	危険度B	危険度C	危険度D	計
笠懸地区	100	53	9	2	164
大間々地区	108	70	6	0	184
東地区	15	7	0	0	22
計	223	130	15	2	370

(単位：戸)

第3章 現状の取り組みと課題

1. みどり市の取り組み

(1) 空家等の発生予防及び適正な管理の促進

空家等の発生を予防するとともに、空家等が発生した場合には適正な管理がされるように相談窓口の一元化、市民や所有者等への啓発、特定空家等の認定を行います。

なお、平成27年7月から「空き家相談コーナー」を設置し、平成29年までに受けた相談内容は、以下の通りです。

年 度	相談内容						計
	バンク登録	物件相談	苦 情	倒壊危険	解体相談	その他	
H27	20件	9件	21件	7件	2件	1件	60件
H28	13件	2件	12件	8件	1件	6件	46件
H29	8件	2件	24件	5件	0件	0件	39件
計	41件	13件	57件	20件	3件	7件	145件

(2) 空家等の調査及び情報管理

本市では平成29年度に空家等実態調査を実施しています。今後、収集した情報は関係部署と共有し適正な管理に活用します。

(3) 空き家の利活用

本市では、平成21年6月から社団法人宅地建物取引業協会桐生支部（以下、「宅建協会」という。）と、さらに平成24年4月から社団法人全日本不動産協会群馬県本部（以下、「不動産協会」という。）と協定を結び、「空き家バンク制度」を実施しております。この結果、平成29年度までに11件の登録があり、9件の契約が成立しています。今後も登録件数を増やし、空き家の利活用を促進していきます。

(4) 特定空家等の認定

特定空家等の認定基準を定め、認定された空家等については、所有者等に対する助言・指導や勧告等の手続きを進め、その解消を図ります。

2. みどり市の課題

(1) 苦情・倒壊危険などの管理不十分な空き家への対応

苦情・倒壊危険を併せた相談件数が77件あり全体の53%を占めている。これらの空き家は管理不十分であり周辺環境及び市民生活に影響を及ぼす恐れがある。所有者にお願いし解決に向かうケースもあるが、除却や修繕などが必要な物件については長期の対応となるケースが多いため早期解決への対策を進めていく必要があります。

(2) 空き家バンク登録や物件相談

空き家バンクやみどり市内の空き家物件の相談は併せて件数は54件あり全体の37%となる。空き家バンクの登録物件の増加や空き家の利活用について対策を進めていく必要があります。

(3) その他（財産に関する相談）

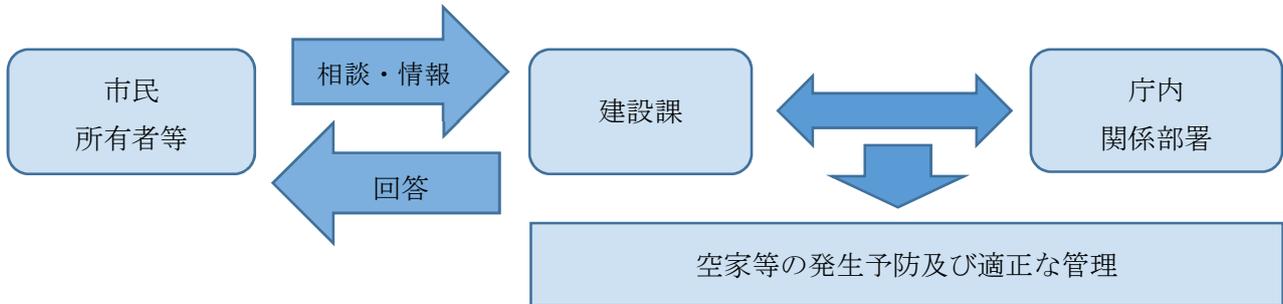
空き家相談には、空き家である又は空き家となる可能性のある建物の、相続や放棄及び管理の方法などについて相談がある。相続問題は建物が管理不十分になる可能性が高いため、弁護士や司法書士などの法律専門家と連携し対応していく必要があります。

第4章 取り組みの基本方針と具体的施策

1. 空家等の発生予防及び適正な管理の促進

(1) 相談窓口の一元化

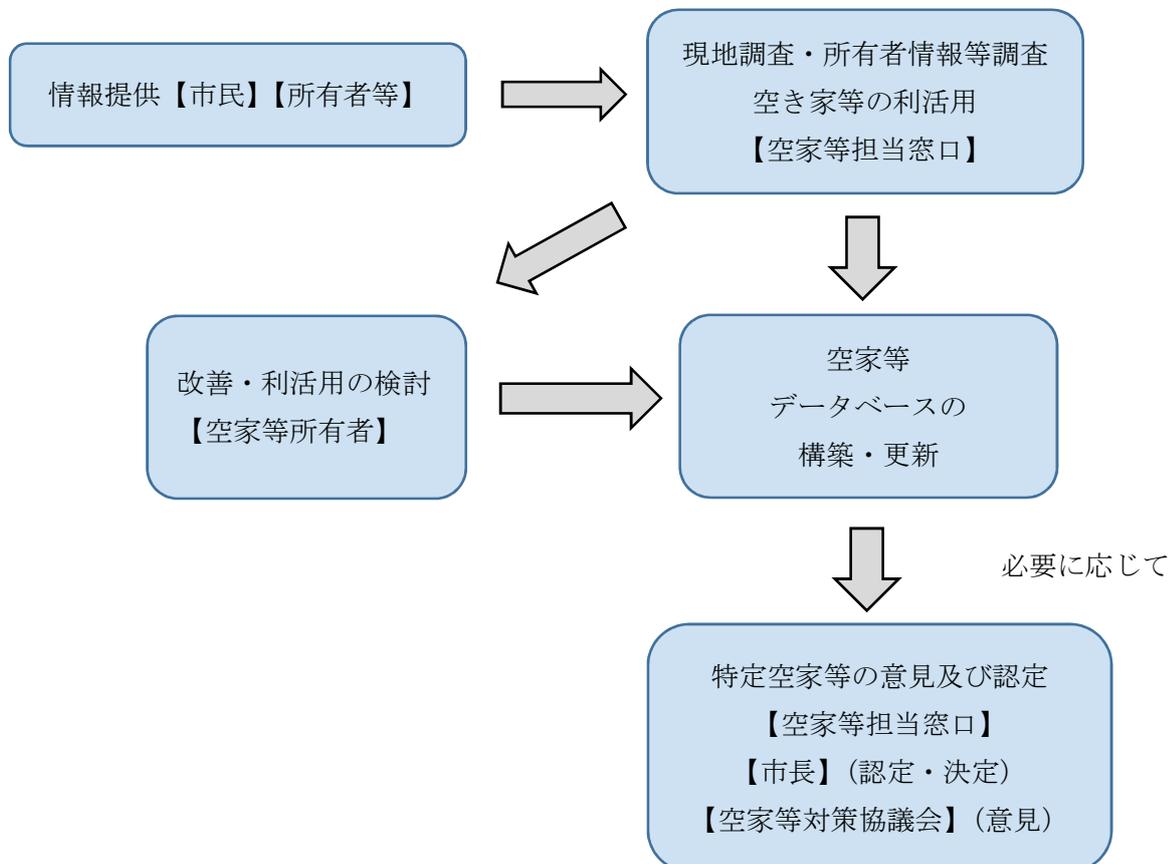
空家等に関する市民及び所有者等からの「問い合わせ・相談」及び「情報提供」を集約し適正に対応をするため、本市では、「建設課」を窓口として一元化します。



(2) 調査及び情報管理

本市では、平成29年度にみどり市内の空き家の現地調査を専門業者により実施し、平成30年度に今後の利活用や防犯・防災等を踏まえた空き家対策を検討のうえ、本計画を策定しました。今後は、市民及び所有者等からの相談・情報をもとに、調査及び情報管理を以下の通り実施し、適正な管理に活用します。

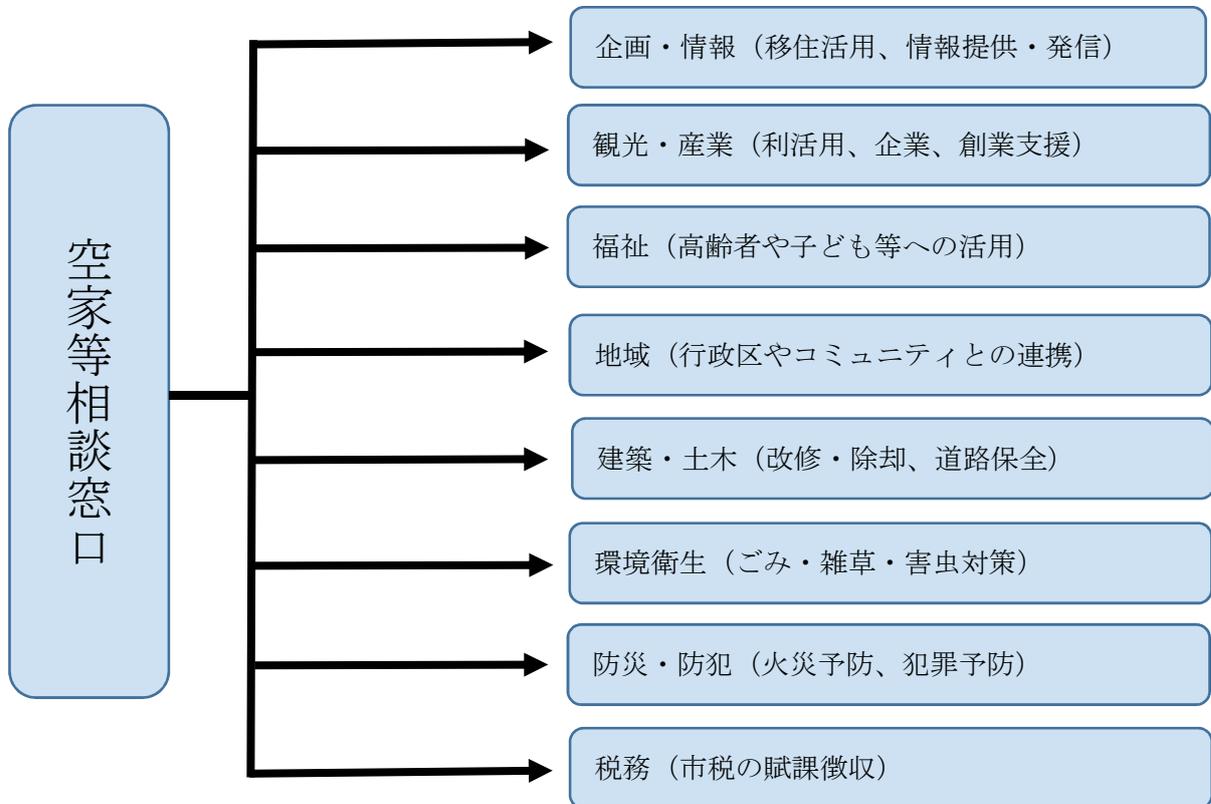
■調査及び情報管理の流れ



(3) 市役所内の連携体制の整理

空家等の発生予防及び適正な管理のため、以下の通り市役所内の関係部署と連携を図りながらみどり市のまちづくり・住環境・生活の向上を推進します。

また、本計画が具現化（将来ビジョン）するために、市の空き家に関連する事業などの情報共有を行い組織の協力体制を推進します。



(4) 市民や所有者等への啓発

「空き家の適正管理」及び「問い合わせ・情報提供」のお知らせを市広報及び市ホームページ等の広報媒体や関係機関等を通じて実施し、市民や所有者等への啓発を行い空家等の発生予防及び適正な管理を推進します。

(5) 所有者等の責務

特措法第三条（空家等の所有者等の責務）では、「空家等の所有者又は管理者（以下、「所有者」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。」と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により対応することが前提となります。

本市では、近年、放置されている空家等が周囲に悪影響を与える事例が増えてきていますが、近隣の家屋や通行人に被害が出た場合は、所有者等が賠償責任に問われることがあるため、空家等の様子を所有者等が定期的に確認し、状況によっては修繕や改修、撤去をするなど適正な管理に努めるよう助言や指導を行います。

2. 空家等の対策及び利活用推進

(1) 宅地建物取引業協会及び不動産協会との協定（空き家バンク）

本市では、平成21年6月に宅建協会と協定を締結し、平成24年4月に不動産協会と協定を締結しました。この協定は、相互に連携・協力して、市内の空き家等の中古住宅市場の流通を促進します。特定空家等の発生の予防と空き家等の利活用を推進します。

(2) 空家等の活用

放置空家等にならないように、国の交付金制度の活用を考えながら、空家を活用した地域の拠点への改修や、お試し体験用に利活用するなどして、地域振興を推進します。また、空家をリフォーム世帯への補助制度などを構築し移住・定住促進を推進していきます。

(3) 安心な住環境の推進

周辺地域の住環境への悪影響や、倒壊の恐れが見込まれる放置された空家などは、適正な管理を推進すると共に、良い住環境の整備を図るため補助制度を活用し除却を行います。

(4) 跡地利活用の推進

除却後の跡地を地域の活用の場となるよう整備をするなどしていきます。

(5) 空き家の抑制

建物所有者に対し相談会などの開催や「全国空き家・空き地バンク」を活用するなどして空き家空き地の抑制を推進します。

3. 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の認定

市民等からの問い合わせ・相談、情報提供及び市の調査により、特定空家等候補となった空き家については、協議会などと相談し特定空家の認定を行います。

(2) 特定空家への措置

危険・有害な状態を解消するため、所有者等に対し、特措法の規定に基づく措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行）を講じます。

措置の決定は、特措法及び「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）にもとづき、空家等対策協議会での協議を踏まえて行います。

指針で示す特定空家



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適正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

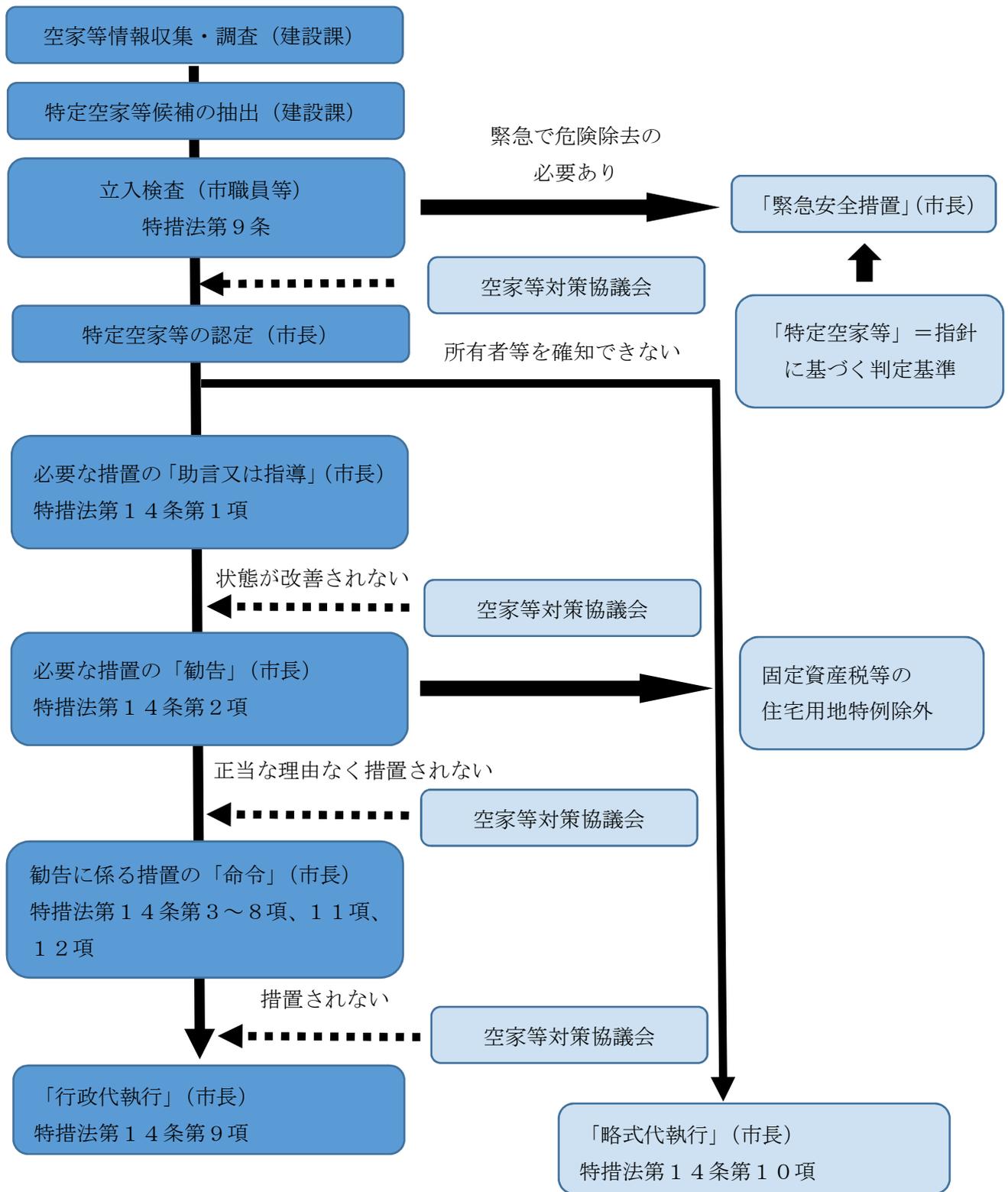


④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(3) 条例の制定

現に危険が差し迫っている状態において、特措法による手続きを踏んでいては、公益を損なう場合が想定されることから、空家等の状態により、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため、緊急の必要があると認めるときは、これを回避するための必要最小限度の措置を講ずることができる旨の条例を新たに制定します。

■ 特定空家等の認定及び措置の流れ



第5章 計画の推進

1. 推進体制

(1) 窓口の一元化

市民、所有者等及び市役所内の関係部署からの情報等を、「都市建設部建設課」を窓口として一元化することで、管理・統制を図ります。

具体的な施策

【情報収集・調査・管理】

- ・平成27年度から「空き家相談コーナー」を設置し、情報提供及び収集を実施しています。
- ・平成29年度に「空家対策等実態調査」を実施しました。
- ・平成31年度より市役所内外の情報を集約・一元管理し適正な調査及び管理に活用します。

【利活用促進】

- ・市内の関係部署に情報提供し、利活用を促進します。
- ・宅建協会及び不動産協会に情報提供し、利活用を促進します。

【特定空家等の認定】

- ・市内の関係部署に情報提供し、対策を実施します。
- ・空家等対策協議会に情報提供し、対策を実施します。

(2) 市役所内の連絡調整

空家等の発生予防及び適正な管理における個別案件については、市役所内の連携を必要とする関係部署と調整を行い、情報共有を図るとともに施策の実施に向けて取り組みます。

具体的な施策

【情報収集・調査・管理】

- ・市役所内の関係部署で、情報を共有し調査等に協力します。

【利活用促進】

- ・空家等の利活用を各関係部署の所管業務の観点より検討します。
- ・空家等の利活用を検討した結果は、関係する計画等に反映し推進します。

【特定空家等の認定】

- ・市内の関係部署に情報提供し、対策を実施します。
- ・空家等対策協議会に情報提供し、対策を実施します。

(3) 空家等対策協議会

空家等対策計画の策定、対策計画の実施、特定空家等の該当可否について意見を聴取するために、空家等対策協議会を設置します。

具体的な施策

【情報収集・調査・管理】

- ・協議会構成員は、市長を会長として市長ほか有識者を招聘して推進します。

【利活用促進】

- ・空家等の利活用に係る対策を検討します。
- ・空家等の利活用を検討した対策を実施します。

【特定空家等の確認】

- ・特定空家等の認定及び必要な措置について意見を聴取します。

資料編

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)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日)

(／総務省／国土交通省／令第一号)

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)第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)から施行する。

3 みどり市空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 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。次条において「法」という。)

第7条第1項の規定に基づき、みどり市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(定義)

第2条 この告示において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(協議事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等に関する対策に関して市長が必要と認めること。

(組織)

第4条 協議会は、市長及び委員17人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民を代表する者
- (2) 市議会議員
- (3) 弁護士
- (4) 司法書士
- (5) 土地家屋調査士
- (6) 宅地建物取引業を営む者
- (7) 建築士
- (8) 大学の教授又は准教授
- (9) 警察署長
- (10) 消防署長
- (11) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第5条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第6条 協議会に会長を置く。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集する。

2 会長は、会議の議長となる。

3 会長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その意見若しくは説明を

聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(秘密の保持)

第 8 条 委員は、職務上知ることのでき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。

(報償)

第 9 条 委員に支給する報償は、日額 8,000 円とする。ただし、会議が 4 時間以内で終了した場合は、4,000 円とする。

(庶務)

第 10 条 協議会の庶務は、都市建設部建設課において処理する。

(補則)

第 11 条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この告示は、平成 31 年 1 月 日から施行する。