第２期
大分市
空　家　等
対策計画

令和４年３月

大分市

はじめに

近年、地域の人口減少や高齢化、既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等を背景に全国的に空家等が増加しています。このような空家等の中には、適切に管理されていないことによる安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの多岐にわたる問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしているものもあります。今後、空家等がさらに増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されます。

本市では、空家等に関するさまざまな課題を解決するため、平成２８年１２月に「大分市空家等対策計画」を策定し、空き家対策の取組を進めてきました。今回、「第２期大分市空家等対策計画」の策定にあたり、空家等の現状を詳細に分析するとともに、前計画に基づき行ってきた取組の評価・検証等を行いました。

この第２期計画では、５つの基本目標を掲げ「予防」「活用」「管理」「地域」の４つの観点と「多様な連携による推進体制の充実」により空家等対策に取り組んでまいります。また、新たに「高齢者等への重点的な啓発」と「地域特性に応じた空家等対策」を実施することとしており、空家等の問題を地域社会全体の問題と捉え、行政、市民、事業者等が連携し、多面的に各種施策の取組を進めることで、基本理念である「持続可能で魅力あふれる良好な居住環境づくり」の実現をめざしてまいります。

今後は、安全・安心なまちづくりに向け、本計画に基づき空家等に関する対策を積極的に推進してまいりますので、市民の皆様のより一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定にあたりご尽力を賜りました「大分市空家等対策協議会」の委員の皆様をはじめ、アンケート調査やパブリックコメントを通して貴重なご意見等をいただきました市民の皆様に心から感謝を申し上げます。

令和４年３月

大分市長　佐藤　樹一郎

目　次

第１章　計画策定の目的と位置づけ

１．計画策定の背景と目的 …… 2

２．計画の位置づけ …… 3

第２章　大分市の空家等の現状と課題

１．空家等の現状 …… 6

１-１ 空家等を取り巻く社会的背景 …… 7

１-２ 大分市空家等実態調査 …… 18

１-３ 大分市内の空家所有者等の意向に関するアンケート調査 …… 28

２．第１期空家等対策計画の検証 …… 36

３．空家等対策を進めるうえでの課題 …… 40

第３章　空家等対策の基本的な方針

１．基本的事項 …… 44

１-１ 基本理念 …… 44

１-２ 基本目標 …… 44

１-３ 対象の地区及び空家等の種類 …… 45

１-４ 計画期間 …… 45

２．空家等の調査に関する事項 …… 46

３．空家等に関する対策を推進するための基本的な事項 …… 46

３-１ 所有者による空家等の適切な管理の促進に関する事項 …… 46

３-２ 空家等の活用の促進に関する事項 …… 47

３-３ 特定空家等に対する措置及びその他の対処に関する事項 …… 48

３-４ 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 …… 49

３-５ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 …… 50

３-６ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 …… 52

第４章　具体的な取組

１．施策の取組方針 …… 54

２．施策の取組 …… 55

２-１ 空家等の発生予防 …… 56

２-２ 空家等の活用の推進 …… 59

２-３ 管理不全の解消 …… 63

２-４ 地域特性に応じた空家等対策の推進 …… 66

第５章　計画実現に向けて

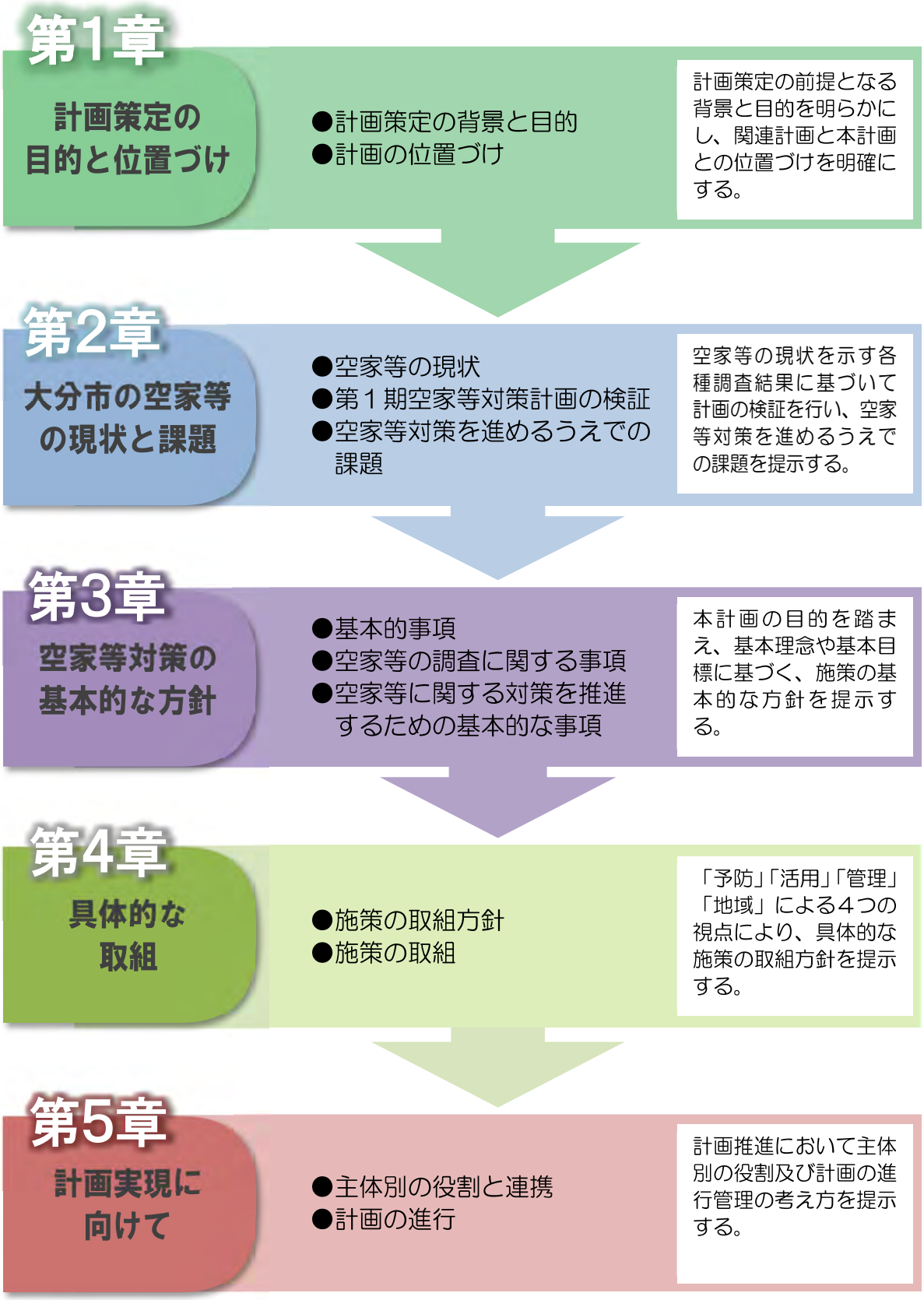
１．主体別の役割と連携 …… 68

２．計画の進行 …… 70

資 料 編

1．空家等対策の推進に関する特別措置法 …… 72
2．空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令 …… 77
3．空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 …… 77
4．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 …… 78
5．「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） …… 94
6．大分市空家等対策の推進に関する条例 …… 133
7．大分市空家等対策協議会条例 …… 134
8．大分市空家等対策協議会委員名簿 …… 135
9．大分市空家等対策協議会日程 …… 136
10．大分市空家等対策計画庁内検討委員会設置要綱 …… 137
11．大分市空家等対策計画庁内検討委員会日程 …… 139
12．大分市空家等対策計画庁内検討委員会作業部会日程 …… 139
13．計画策定までの流れ …… 140

空家等対策計画の展開フロー



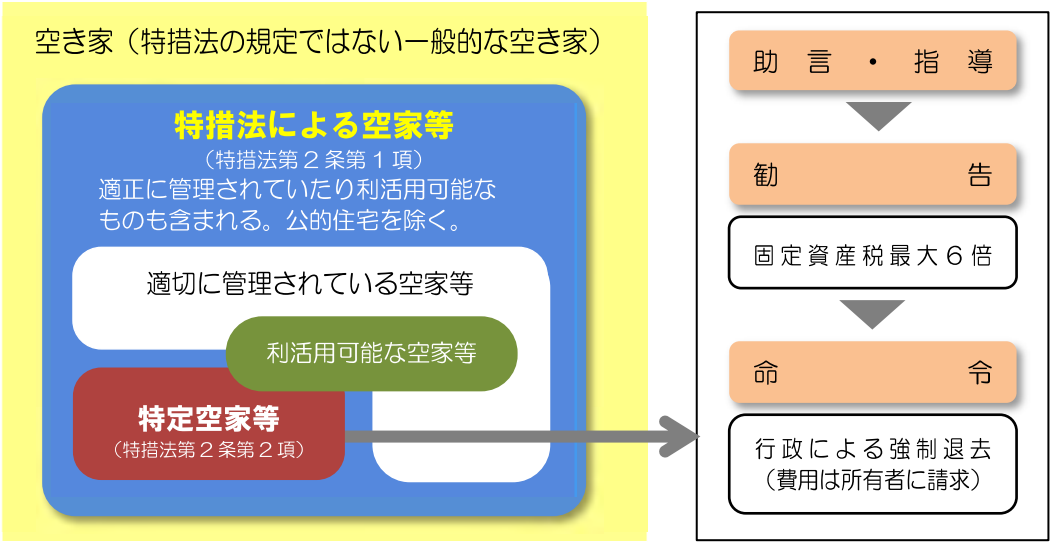
用　語　解　説

○空家等対策の推進に関する特別措置法［2014（平成 26）年法律第 127 号］における「空家等」「特定空家等」について

空家等：空家等対策の推進に関する特別措置法第２条第１項により「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。」と定義されています。

特定空家等：空家等対策の推進に関する特別措置法第２条第２項により「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。」と定義されています。

※なお、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、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、例えば年間を通して概ね建築物等の使用実績がないことは１つの基準になると考えられます。（「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」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より）



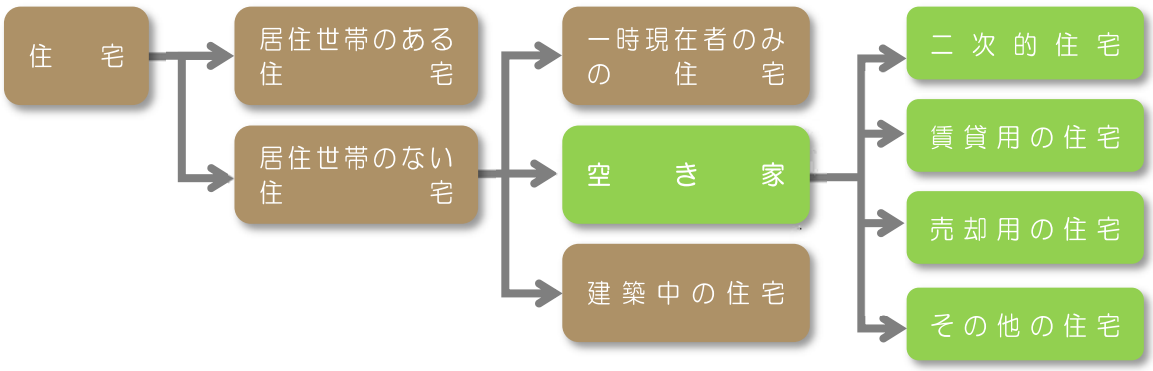
○住宅・土地統計調査における「空き家」について

空き家：以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」をいいます。

賃貸用又は売却用の住宅：「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいいます。

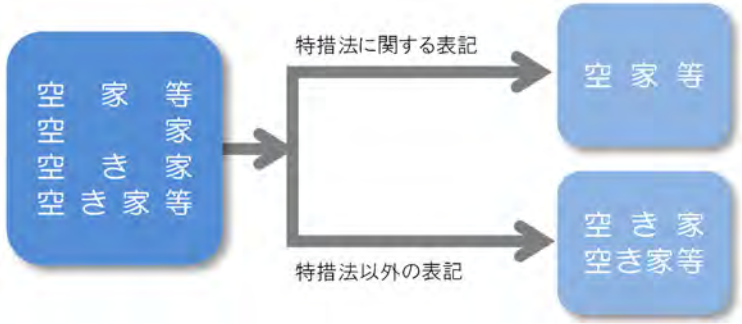
二次的住宅：「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」をいいます。

その他の住宅：「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」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などをいいます。



○「空家等」「空家」「空き家」「空き家等」の表記の違いについて

空家等対策の推進に関する特別措置法については「空家等」と表記し、それ以外の調査等では「空き家」「空き家等」と表記しています。



第1章 計画策定の目的と位置づけ

- 第１章 計画策定の目的と位置づけ
  - １．計画策定の背景と目的
  - ２．計画の位置づけ
- 第２章 大分市の空家等の現状と課題
- 第３章 空家等対策の基本的な方針
- 第４章 具体的な取組
- 第５章 計画実現に向けて

１．計画策定の背景と目的

全国的に人口減少、少子高齢化、高齢単身者の増加傾向が進行する中、老朽化した建築物が放置され空家等となるケースの増加がみられます。とりわけ空家等の中には適切な管理がなされず、その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が生じ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものもあり、地域の活力を失うことにもつながる深刻な社会問題となっています。

国は、これまでの空家等政策とともに、住生活基本計画（全国計画）〔2021（令和３）年３月19日〕において、住宅政策の目指すべき方向性として、空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進を目標として掲げています。このことは、空き家の適切な管理の促進にくわえ、周辺の居住環境に悪影響を及ぼす空き家の除却や立地・管理状況における良好な利活用の推進について、取り組むものとしています。

本市では、第１期計画に基づき空家等の対策を進めており、今後も国・県・市及び関係団体と連携を図りながら、空家等の適切な管理や活用の促進、管理不全な空家等の除却等の対策について、さらに推進していくことが必要とされています。そして、第１期計画は計画期間の５年を経過していることから、これまでの空家等対策の実績や 2020（令和２）年度に行われた大分市空家等実態調査を踏まえ、空家特措法に基づき改定を行い、今後の空家等対策を総合的かつ計画的に推進していくことを目的として、「第２期大分市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

（国のこれまでの空家等政策）

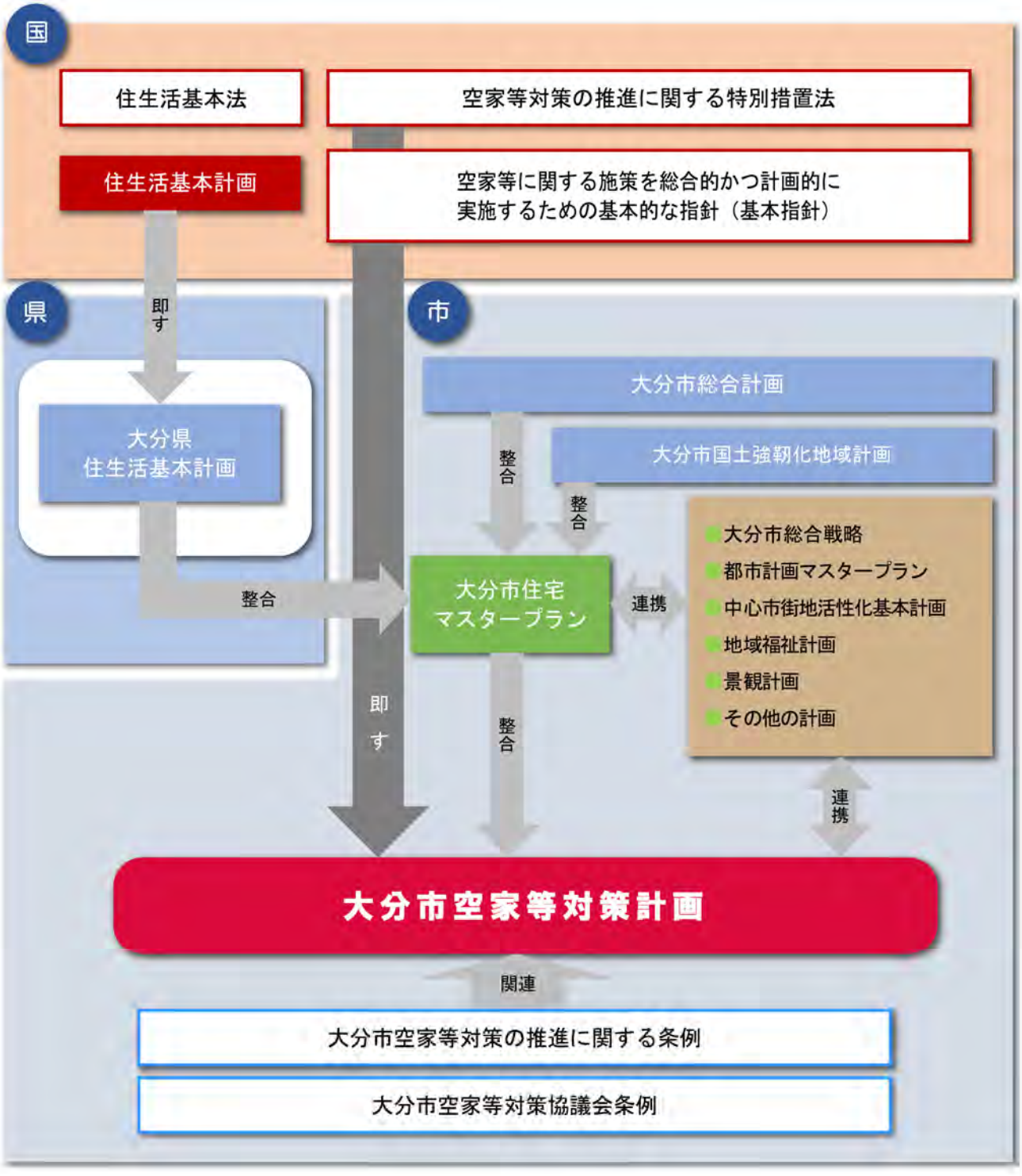
- 2014（平成 26）年 11 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）を制定。
- 2014（平成 26）年 11 月に「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」〔2021（令和３）年６月 30 日改正〕（以下「基本指針」という。）を制定。
- 2014（平成 26）年 11 月に「特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」〔2021（令和３）年６月 30 日改正〕（以下「ガイドライン」という。）を制定。

（大分市のこれまでの空家等対策）

- 2013（平成 25）年４月に「大分市空き家等の適正管理に関する条例」を制定。
- 2015（平成 27）年７月に「大分市空家等対策協議会条例」を制定。
- 2017（平成 29）年６月に「大分市空き家等の適正管理に関する条例」を「大分市空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）と名称変更し、特定空家等の倒壊等から市民の生命、財産を守るため、応急措置を取ることができる規定を設け一部改正を行った。
- 2016（平成 28）年 12 月に「大分市空家等対策計画」（第１期計画）を策定。

２．計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第６条第１項に定める「空家等対策計画」であり、基本指針に即して計画を策定します。また、本市における最上位計画である「大分市総合計画」や地域強靭化の指針となる「大分市国土強靭化地域計画」、住宅施策の指針となる「大分市住宅マスタープラン」、国の「住生活基本計画」や「大分県住生活基本計画」との整合を図るとともに、他分野における各種個別計画とも連携した空家等に関する対策計画とします。



第2章 大分市の空家等の現状と課題

- 第１章 計画策定の目的と位置づけ
- **第２章 大分市の空家等の現状と課題**
  - **１．空家等の現状**
    - 1-2. 空家等を取り巻く社会的背景
    - 1-2. 大分市空家等実態調査
    - 1-3. 大分市内の空家所有者等の意向に関するアンケート調査
  - **２．第１期空家等対策計画の検証**
  - **３．空家等対策を進めるうえでの課題**
- 第３章 空家等対策の基本的な方針
- 第４章 具体的な取組
- 第５章 計画実現に向けて

１．空家等の現状

空家等を取り巻く現状を踏まえ、空家等対策を進めるうえでの課題を導くために、次の項目について整理します。「本市の人口等の推移及び将来推計」、「2018（平成 30）年住宅・土地統計調査（総務省）」、「令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）」等により、空家等を取り巻く社会的背景について把握します。

大分市空家等実態調査については、本市における空家等の現状として、地区別の件数、周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等、不良状態、空家等の建築年数をそれぞれ分析します。

また、大分市内の空家所有者等の意向に関するアンケート調査では、アンケート結果にみる空家等分布を把握します。

表 2-1　空家等の現状把握一覧

1-1. 空家等を取り巻く社会的背景
- **(1) 大分市の人口等の推移及び将来推計**
  - ① 人口推移
  - ② 世帯数・世帯人数の推移
  - ③ 地区別の人口・世帯の推移
- **(2) 2018（平成30）年住宅・土地統計調査（総務省）**
  - ① 全国の状況
  - ② 住宅総数と世帯数の動向
  - ③ 空き家数及び空き家率の動向
  - ④ 空き家の種類別の動向
  - ⑤ 住宅の形式と空き家の種類
- **(3) 高齢社会白書（内閣府）**
- **(4) 令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）**
  - ① 空き家等の建築時期
  - ② 人が住まなくなった理由
  - ③ 住宅を取得した経緯
  - ④ 所有者の年齢
  - ⑤ 空き家等の管理の頻度
  - ⑥ 管理する上での課題
  - ⑦ 利用意向
  - ⑧ 賃貸・売却の意向がある場合の課題
  - ⑨ 空き家にしておく理由

1-2. 大分市空家等実態調査
- **(1) 大分市空家等実態調査概要**
- **(2) 大分市空家等実態調査結果**
  - ① 調査結果
  - ② 地区別の空家等・周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等件数
  - ③ 2020（令和２）年度における、2015（平成27）年度実態調査時の空家等の状況
  - ④ 地区別の不良状態
  - ⑤ 地区別の空家等の建築年

1-3. 大分市内の空家所有者等の意向に関するアンケート調査
- **(1) アンケート調査概要**
- **(2) 調査結果（抜粋）**
- **(3) 考察（抜粋）**
- **(4) アンケート結果にみる空家等分布**
  - ① 管理はどのくらいの頻度で行っているか
  - ② 建物の今後（５年間程度）について

1-1. 空家等を取り巻く社会的背景

(1) 大分市の人口等の推移及び将来推計

① 人口推移

国勢調査に基づく老年人口は増加傾向にあり、2015（平成 27）年には高齢化率が約 25%を占めています。また、このままの状況で人口が推移していけば、2015（平成 27）年から 2045（令和 27）年までの 30 年間で、総人口は約 4.4 万人減少し、43.4 万人になると予想されています。一方、老年人口は約 3.9 万人増加し、高齢化率は約 36%に達すると予測されています。

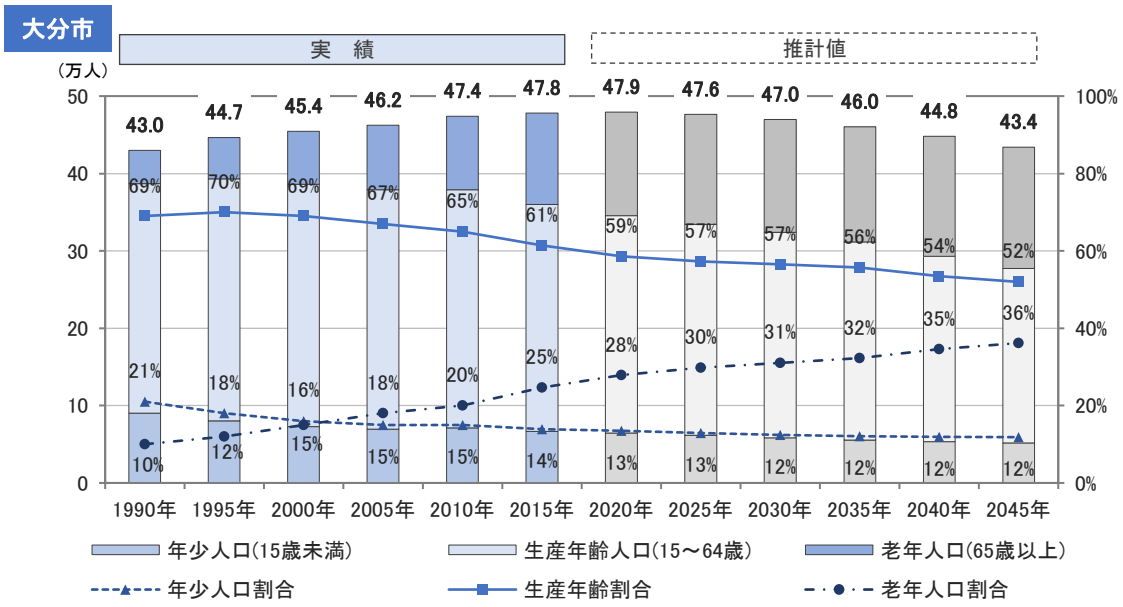


図 2-1　大分市の将来人口推計

資料：2015 年までは総務省統計局「国勢調査」（2020 年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計）

※2020 年における国勢調査の実績値は、47.5 万人（令和 3 年 11 月発表）

※2000 年以前の人口は、旧佐賀関町、旧野津原町の人口を含む

② 世帯数・世帯人数の推移

世帯数は増加傾向にあり、2020（令和２）年は５年前に比べ 10,456 世帯増え、224,536 世帯となっています。世帯人数は減少傾向にあり、2020（令和２）年には 2.1 人となります。

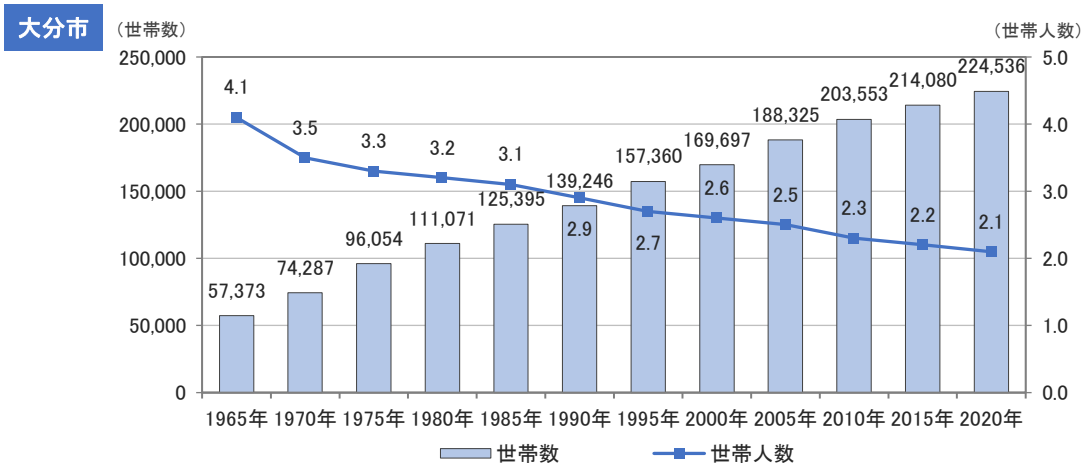


図 2-2　大分市の世帯数・世帯人数の推移

資料：住民基本台帳（大分市）

③ 地区別の人口・世帯の推移

人口を地区別にみると最も多いのは大分地区であり、続いて稙田、鶴崎地区となっています。また、これまでの人口の推移をみると、大分、鶴崎、大在、坂ノ市地区は増加傾向がみられるものの、大南、稙田、佐賀関、明野地区は減少傾向が表れています。

世帯数の推移では、大分、鶴崎、稙田、大在、坂ノ市地区では増加傾向がみられ、佐賀関地区においては減少傾向を示し、その他の地区はほぼ横ばいとなっています。

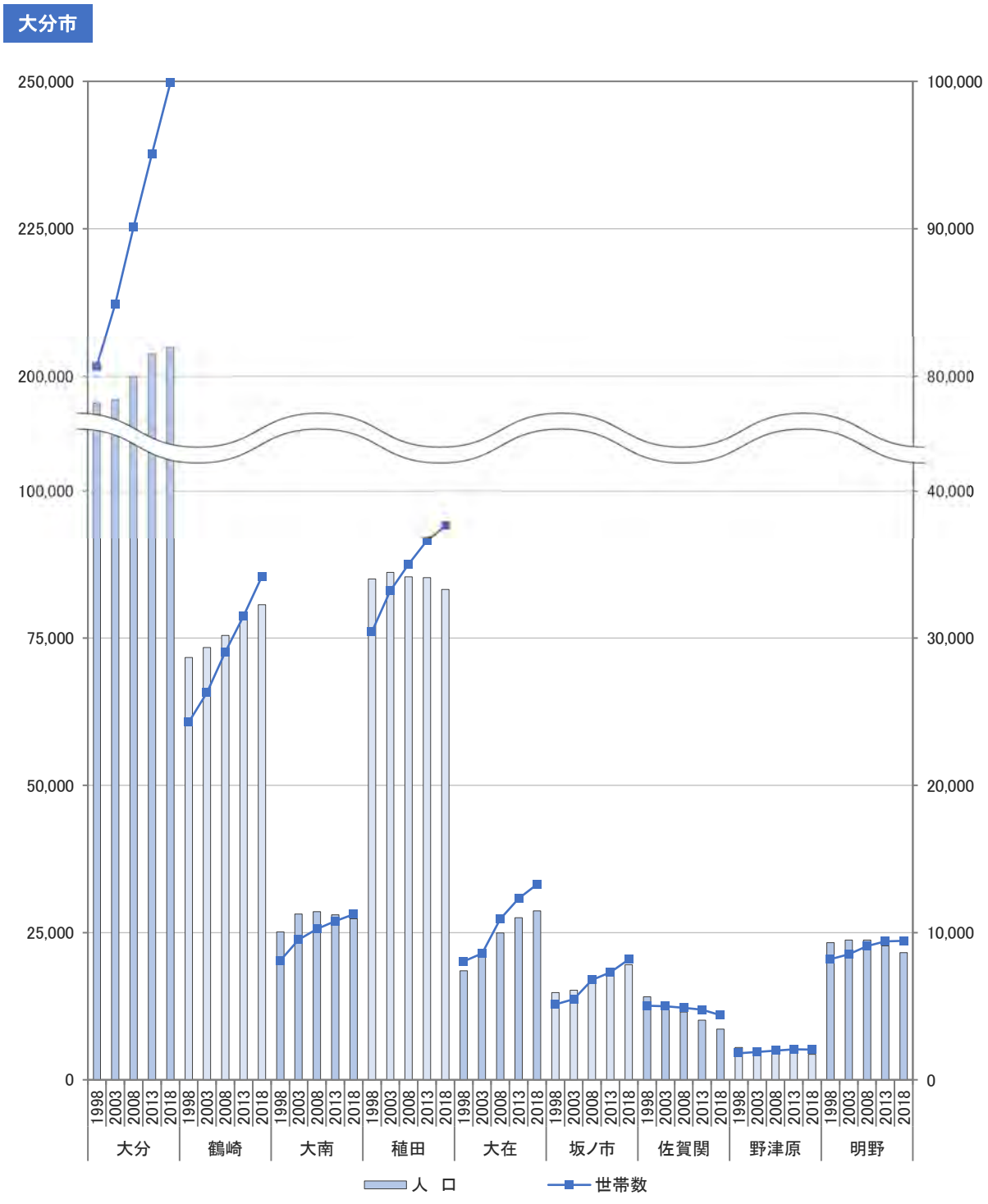


図 2-3　大分市の地区別人口・世帯の推移

(2) 2018（平成 30）年住宅・土地統計調査（総務省）

５年ごとに実施される「住宅・土地統計調査」（以下「統計調査」という。）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されます。

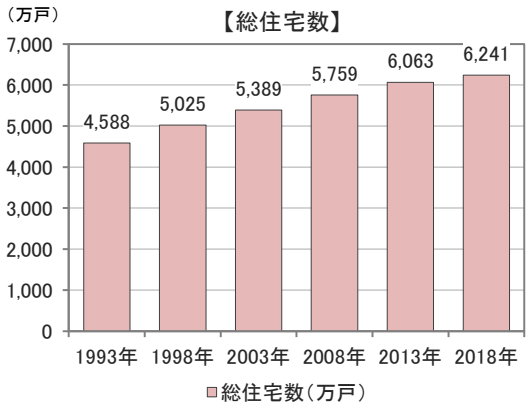
① 全国の状況

全国の総住宅数は 6,241 万戸であり、５年前に比べ、178（2.9%※1）万戸増加しています。また、空き家数は 849 万戸と５年前と比べ、29 万戸（3.5%※2）増加、空き家率（住宅総数に占める空き家の割合）は、13.6%と 0.1 ポイント上昇し、過去最高となっています。

※1:「住宅総数」の 2013（平成 25）年から 2018（平成 30）年における増加率

※2:「空き家数・空き家率」の 2013（平成 25）年から 2018（平成 30）年における増加率

全国



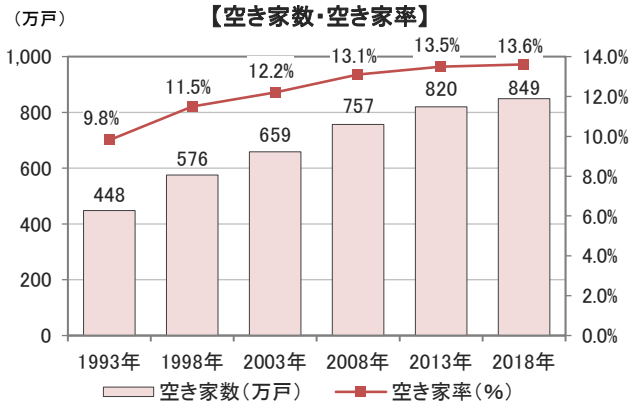


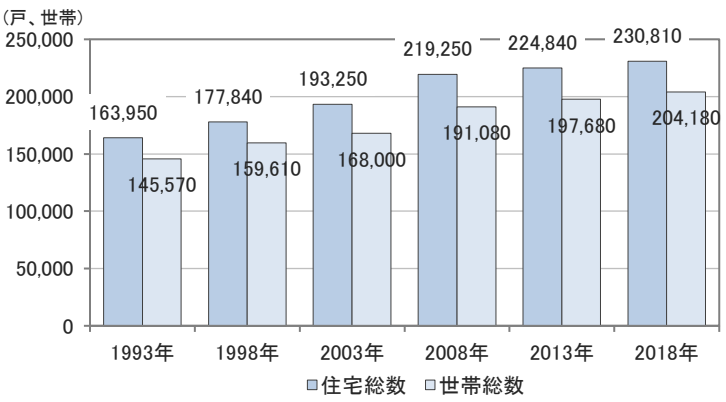
図 2-4　総住宅数及び空き家数、空き家率の推移

資料:2018（平成 30）年住宅・土地統計調査（総務省）

② 住宅総数と世帯数の動向

本市の住宅総数は約 23 万戸となっており、５年前に比べ約 6,000 戸（2.6%※3）増加し、世帯総数は約 20 万４千世帯であることから、５年前に比べ 6,500 世帯（3.2%※4）増加しています。住宅及び世帯数が増加しているとともに、住宅総数が世帯総数を上回る状態が続いています。

大分市



※3:住宅総数の 2013（平成 25）年から 2018（平成 30）年における増加率

※4:世帯総数の 2013（平成 25）年から 2018（平成 30）年における増加率

図 2-5　総住宅数と世帯数の動向

資料:2018（平成 30）年住宅・土地統計調査（総務省）

③ 空き家数及び空き家率の動向

本市の空き家総数は 27,100 戸となっています。1993（平成 5）年から 25 年間の推移をみると、15,840 戸から 27,100 戸と約 1.7 倍に増加、空き家率については約 9.7%から約 11.7%となっています。また、2013（平成 25）年から 2018（平成 30）年にかけてみると、空き家総数は、380 戸増加、空き家率については、約 11.9%から約 11.7%と横ばい傾向を示しています。

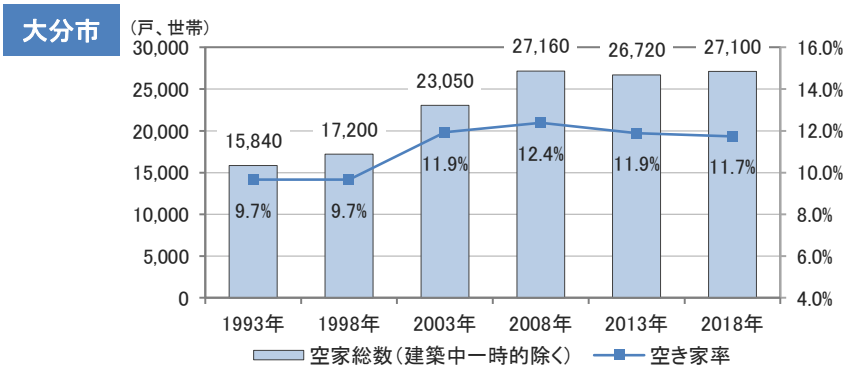


図 2-6　空き家数及び空き家率の動向

資料：2018（平成 30）年住宅・土地統計調査（総務省）

④ 空き家の種類別の動向

空き家の種類別※の割合を【全国・県・市比較】でみると、「その他の住宅」は、全国では 41.1%、大分県では 49.8%、本市では 33.6%となっています。また、「賃貸用の住宅」は、全国では 51.0%、大分県では 43.1%となっているのに対し、本市では 61.3%と高くなっています。

【大分市における空き家の推移】について、2013（平成 25）年と 2018（平成 30）年を比較すると「賃貸用の住宅」が減少から増加に転じたことから空き家総数は増加しています。「その他の住宅」については、2013（平成 25）年と 2018（平成 30）年までの間、減少傾向にあります。

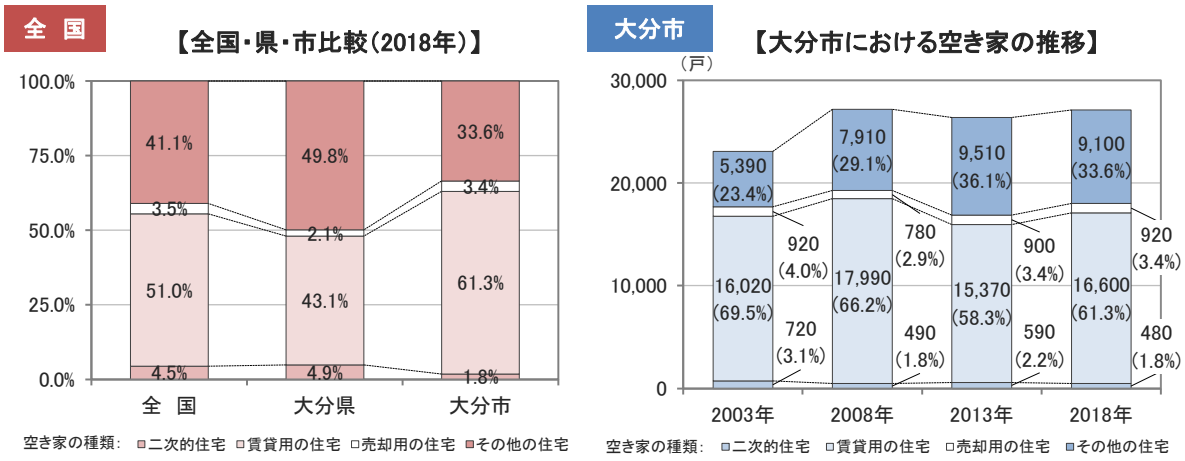


図 2-7　空き家の種類別の動向

資料：2018（平成 30）年住宅・土地統計調査（総務省）

※二次的住宅：別荘やセカンドハウスになっている住宅
※賃貸用の住宅：新築・中古問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
※売却用の住宅：新築・中古問わず、売却のために空き家になっている住宅
※その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期に渡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

⑤ 住宅の形式と空き家の種類

本市の一戸建の空き家では、73%の空き家が「その他の住宅」となっています。一方で、長屋建・共同住宅・その他の空き家では「賃貸用の住宅」が81%と多くを占めていることから、住宅の形式によって空き家の種類が異なることがわかります。

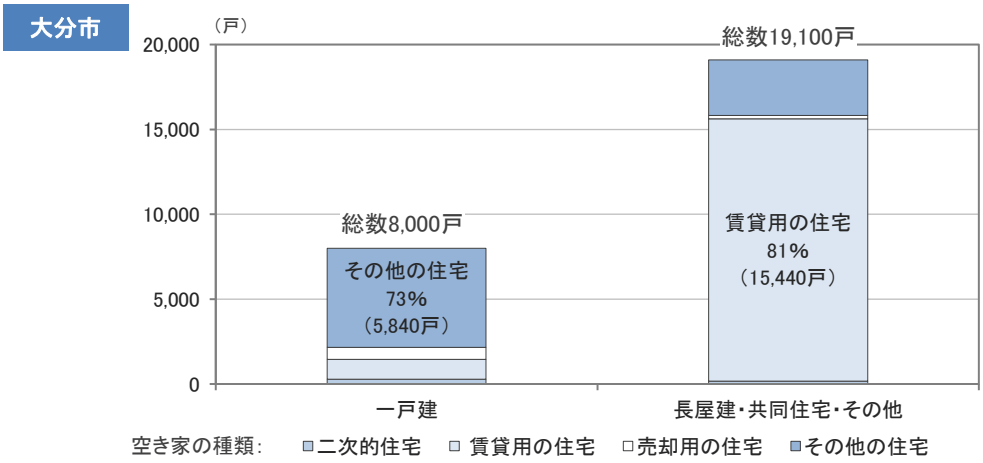


図 2-8　住宅の形式と空き家の種類

資料：2018（平成 30）年住宅・土地統計調査（総務省）

(3) 高齢社会白書（内閣府）

2015（平成 27）年度から 2019（令和元）年度までの高齢社会白書による、要介護者の施設の利用状況の全国的な推移を表しています。

サービスの利用状況を人数でみると、最も利用する割合の多い「居宅（介護予防）サービス」は、僅かながら減少しつつも横ばいで推移し、「地域密着型（介護予防）サービス」「施設サービス」においては増加傾向がみられます。その内「施設サービス」を利用する高齢者は 2019（令和元）年には、2015（平成 27）年から５万人増加し、95 万人となっています。

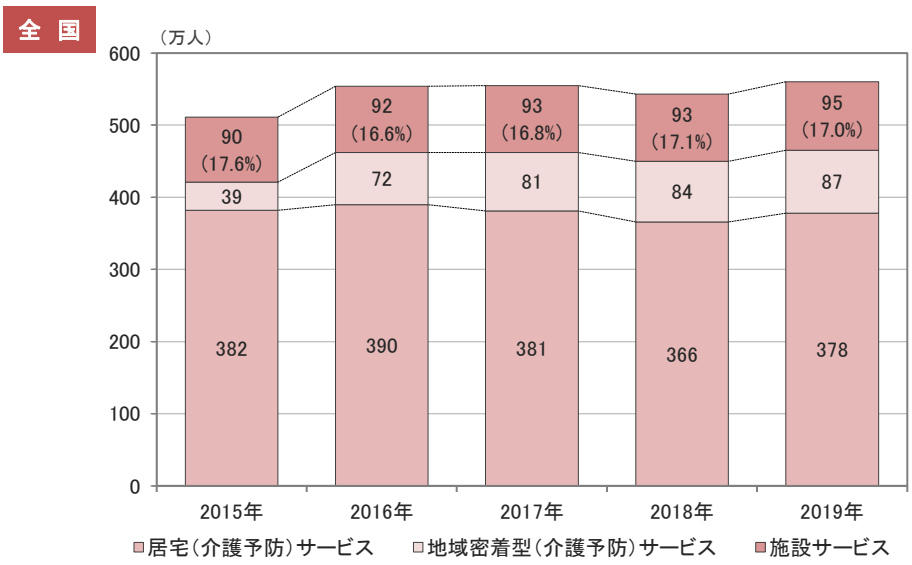


図 2-9　要介護者の施設の利用状況

(4) 令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）

本調査は、1980（昭和 55）年よりほぼ5年ごとに、「空家実態調査」として継続的に実施してきたものですが、2018（平成 30）年住宅・土地統計調査（総務省）において、世帯が回答する調査票に「居住世帯のない住宅（空き家）」についての調査項目が新たに追加されたことから、本調査についても調査対象・方法を見直し、名称を「空き家所有者実態調査」と改め実施しています。

今回は、調査の対象で抽出した世帯について、住宅地図との照合により、当該世帯の連絡先等を把握し、2019（令和元）年 11 月～2020（令和２）年１月にかけて、郵送により調査票を配布して、調査票の回収及びオンライン回答の受付を実施しています。

※本調査では、平成 30 年住宅・土地統計調査（平成 30 年 10 月１日現在）の調査区から無作為に抽出した調査区内において、「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と回答した世帯を調査対象としています。

※総数 N と各項目の合計が一致しないケースが生じます。

① 空き家等の建築時期

空き家等の建築時期について、総数で「昭和 46～55 年（1971～1980 年）」が 27.0%、1980（昭和 55）年以前のものを合わせると 69.1%となっています。空き家の種類別においては、1980（昭和 55）年以前の割合をみると、売却用は 73.2%、貸家用は 56.9%、二次的住宅・別荘用が 52.4%となっているのに対し、その他は建築時期が古い住宅の割合が大きく、77.5%となっています。

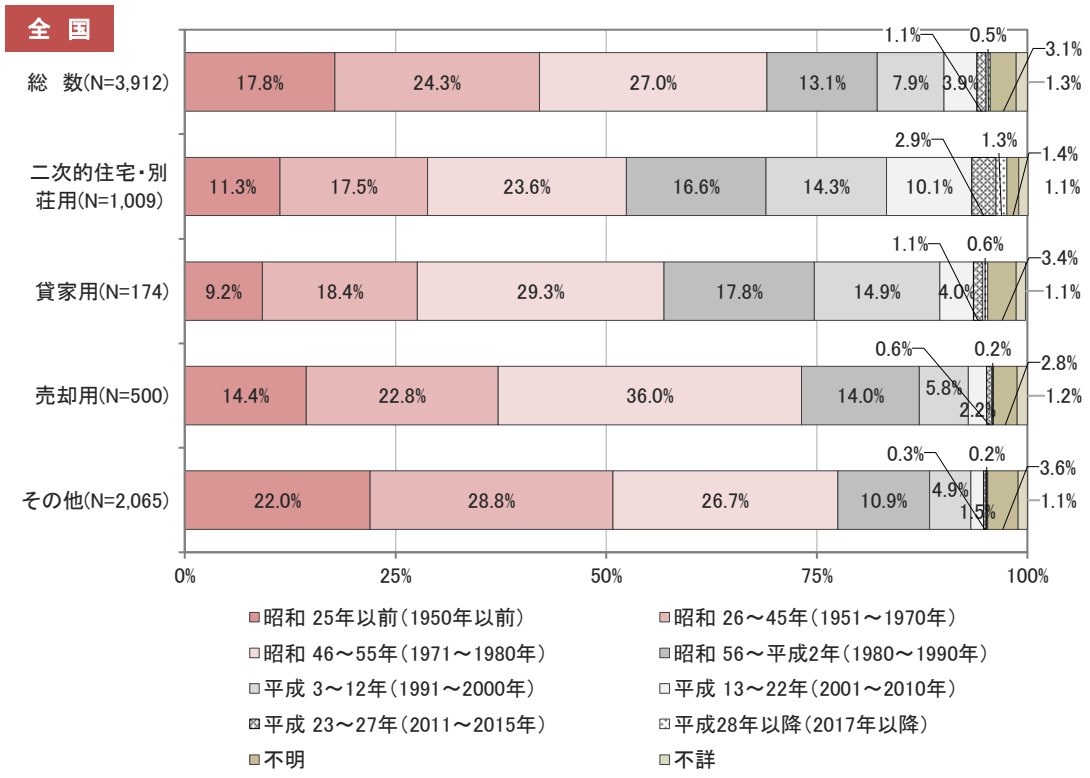


図 2-10　空き家等の建築時期（総数・利用状況別）

資料：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）

② 人が住まなくなった理由

人が住まなくなった理由については、最後に住んでいた人が「別の住宅に転居」が 41.9%と最も多く、次いで「死亡」が 40.1%となっています。

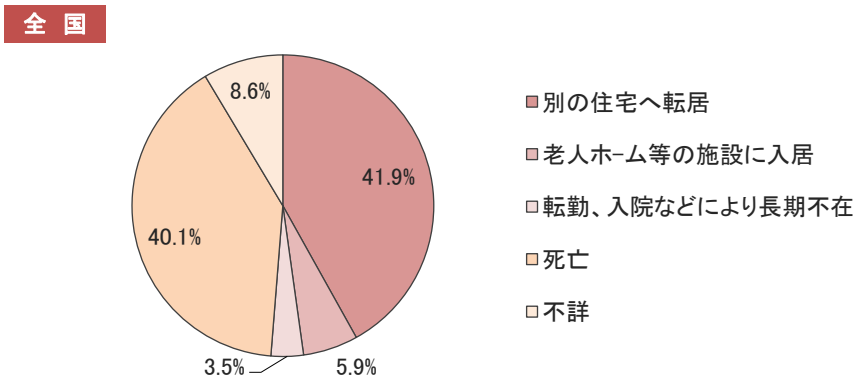


図 2-11　人が住まなくなった理由

資料：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）

③ 住宅を取得した経緯

住宅を取得した経緯については、全体のうち「相続」が 54.6%と最も多く、次いで「新築・建て替え」が 18.8%、「中古の住宅を購入」が 14.0%の順になっています。また、それを居住世帯のない住宅別にみると、その他の住宅では「相続した」の割合が比較的大きく、58.7%となっています。

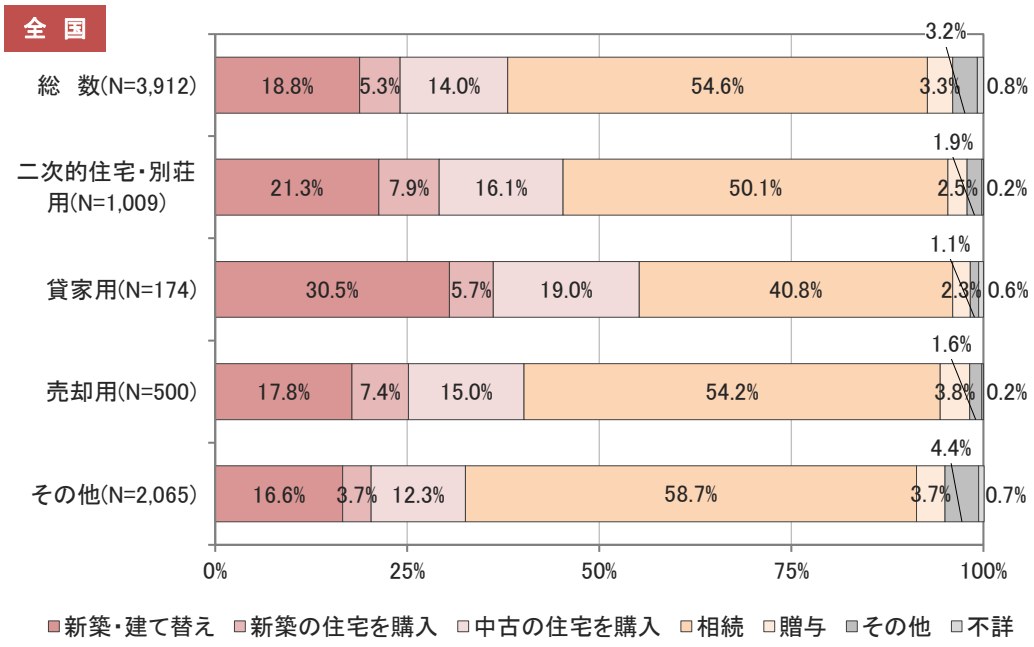


図 2-12　住宅を取得した経緯

資料：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）

④ 所有者の年齢

所有者の年齢については、「65～74 歳」が 41.0%となっており、「75 歳以上」の 20.7%と合わせて、65 歳以上の高齢者が 61.7%を占めています。

全国

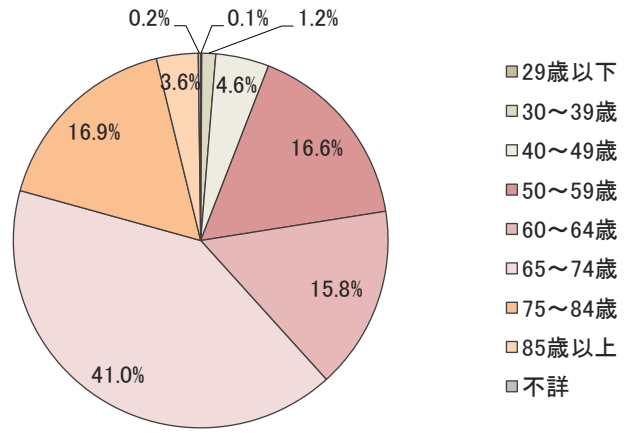


図 2-13　所有者の年齢

資料：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）

※総数の数値のみを抜粋

⑤ 空き家等の管理の頻度

管理者がいる空き家についての管理の頻度は、「月に１～数回」が全体のうちの 36.4%と最も多い一方で、「年に１～数回」が 24.7%と全体の約 1/4 を占めています。

全国

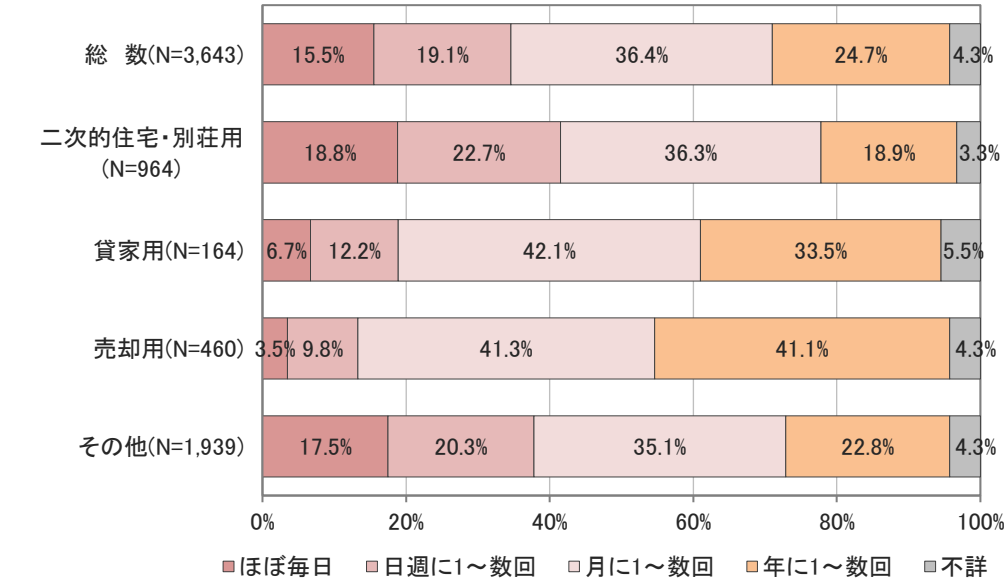


図 2-14　空き家等の管理の頻度

資料：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）

⑥ 管理する上での課題

管理する上での障害・課題について総数でみると、「課題はない」が 30.2%、「管理の作業が大変」が 29.8%「住宅を利用する予定がないので管理しても無駄になる」が 26.0%などとなっています。

また、所有者の自宅から空き家の所在地までの距離別にみると、片道 1 時間を超えると「遠方に住んでいるので管理が困難」の割合が大きくなっており、「車・電車などで１時間超～３時間以内」が 51.1%、「車・電車などで３時間超」が 72.0%となっています。一方、距離が近いほど「課題はない」の割合が大きくなっており、「徒歩圏内」が 42.8%、「車・電車などで１時間以内」が 28.3%となっています。

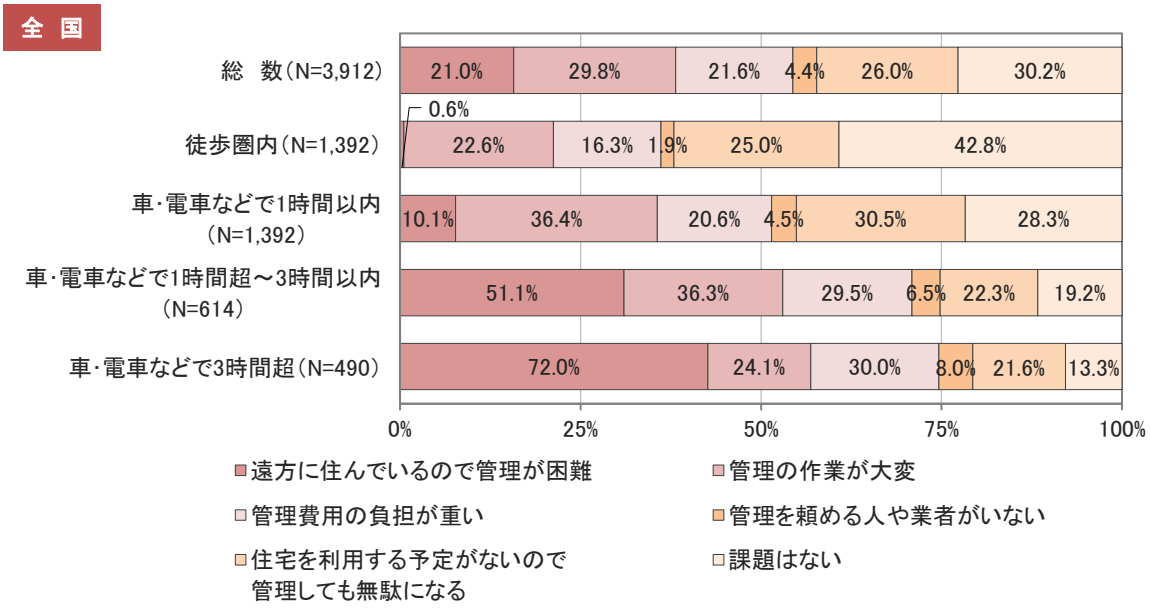


図 2-15　管理する上での課題

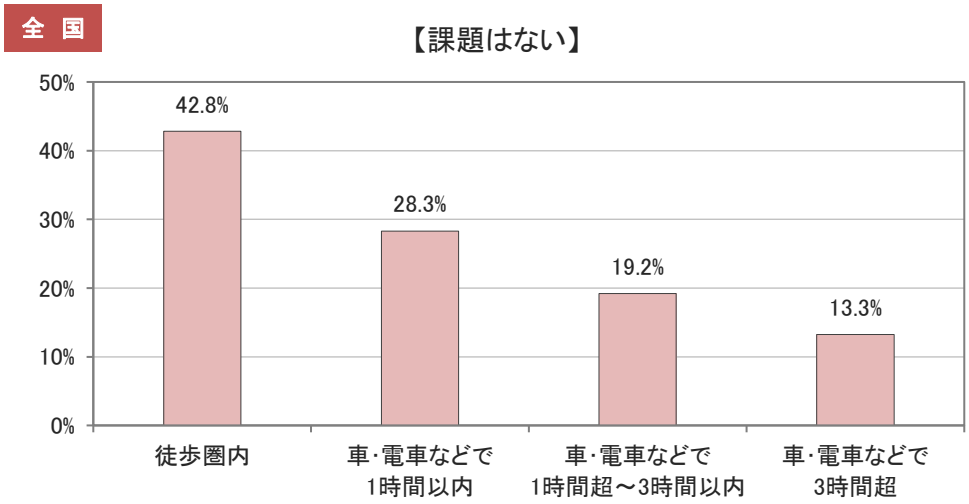


図 2-16　居住地からの所要時間

資料：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）

⑦ 利用意向

今後５年程度のうちの利用意向については、「空き家にしておく（物置を含む）」が最も多く 28.0%、次いで「セカンドハウスなどとして利用」が 18.1%、「売却」が 17.3%、「取り壊す」が 13.2%、「住む（リフォームまたは建て替えて住む場合を含む）」が 7.0%などとなっています。

居住世帯のない住宅別にみると、その他の住宅では、「空き家にしておく（物置を含む）」の割合が 44.6%と大きいほか、「取り壊す」の割合も 21.9%となっています。

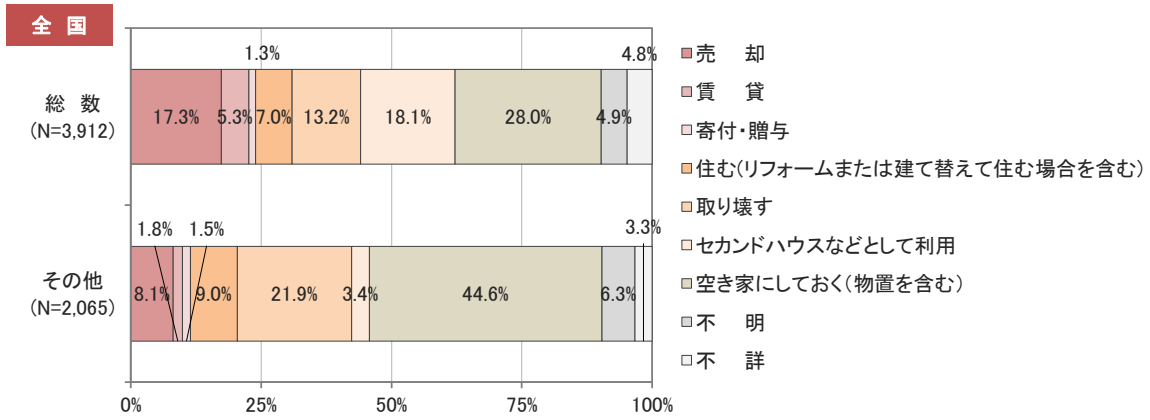


図 2-17　利用意向

資料：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）

※「総数」及び「その他」の数値のみを抜粋

⑧ 賃貸・売却の意向がある場合の課題

「⑦ 利用意向」の中で、今後「賃貸する」または「売却する」としたものについて、その課題は「買い手・借り手の少なさ」が 42.3%と最も多く、次いで「住宅の傷み」が 30.5%、「設備や建具の古さ」が 26.9%、「リフォーム費用」が 21.4%の順になっています。また、「住宅の傷み」「設備や建具の古さ」「リフォーム費用」に関しては、改修に費用が生じることから、賃貸・売却が進まない要因と考えられます。

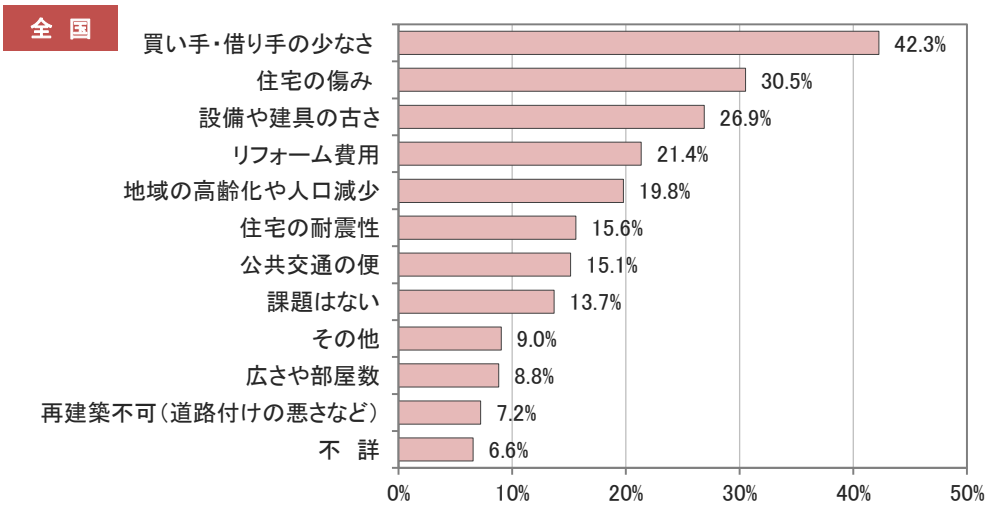


図 2-18　賃貸・売却の意向がある場合の課題

資料：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）

⑨ 空き家にしておく理由

「⑦ 利用意向」の中で、今後「空き家にしておく」としたものについて、その理由は、「物置として必要」が 60.3%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくない」が 46.9%、「さら地にしても使い道がない」が 36.7%、「好きなときに利用や処分ができなくなる」が 33.8%の順となっています。

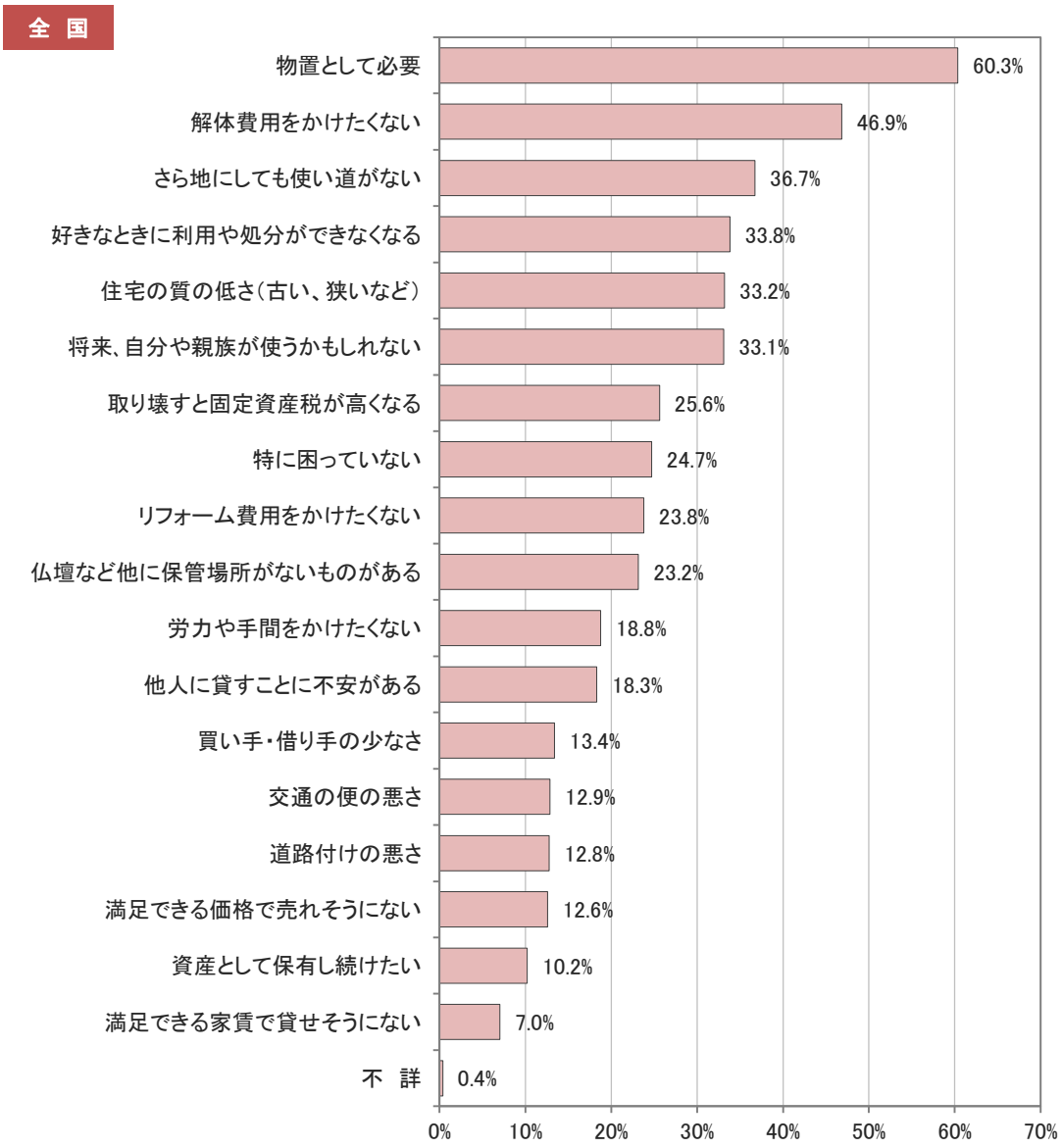


図 2-19　空き家にしておく理由

資料：令和元年度空き家所有者実態調査（国土交通省）

1-2. 大分市空家等実態調査

(1) 大分市空家等実態調査概要

2020（令和２）年度において、2015（平成 27）年度の空家等実態調査により把握した空家等やその後新たに発生した空家等について、現地で調査員が外観目視により建築物の老朽の程度、現状把握及び周囲に対する危険度を調査しました。

また、把握した空家等については、建物の老朽の程度や周辺環境への影響をもとに「周辺に悪影響を及ぼす可能性のある空家等」と「その他の空家等」に分けて集計を行いました。

なお、調査対象の建築物は住宅に限らず店舗、事務所、倉庫等も含んでおり、１棟に複数戸ある場合は、全ての住戸において居住等の使用がない建築物のみを空家等としています。

(2) 大分市空家等実態調査結果

① 調査結果

「表 2-2 大分市空家等実態調査結果」に示すように、本市全域における空家等と判断した件数は、2015（平成 27）年度の調査では 3,138 件でしたが、2020（令和２）年度の調査では 3,408 件となっています。また、周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等については、2015（平成 27）年度の 451 件に対し、2020（令和２）年度の調査では 620 件となっています。

本市全域における空家等の件数 3,408 件について、前回調査結果の 3,138 件と比較すると 270 件増加しています。

空家等の件数を地区別にみると、最も多いのが大分地区の 1,412 件、続いて佐賀関地区の 561 件、鶴崎地区の 361 件、稙田地区の 357 件となっています。特徴として、約 10 万２千世帯が集中する大分地区の空家等の数が突出している点、そして世帯数の比較的少ない佐賀関地区が 561 件を占めている点などがあげられます。

周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等の傾向をみると、大分市全域で 620 件となっており、前回調査結果の 451 件と比較すると 169 件増加しています。地区別では、大分地区の 190 件が最も多く、佐賀関地区の 144 件、大南地区の 76 件、鶴崎地区の 58 件、坂ノ市地区の 50 件と続きます。

表 2-2　大分市空家等実態調査結果

地域名	調査年度	世帯数（世帯）	空家等（件）	その他空家等　（右記以外）			周辺に悪影響を及ぼす可能性有		
					2015 調査時の空家等	2020 調査時の新たな空家等		2015 調査時の空家等	2020 調査時の新たな空家等
市全域	2015	214,080	**3,138**	**2,687**	2,687		**451**	451	
	2020	224,536	**3,408**	**2,788**	1,351	1,437	**620**	469	151
大分	2015	97,181	**1,213**	**1,082**	1,082		**131**	131	
	2020	102,036	**1,412**	**1,222**	484	738	**190**	131	59
稙田	2015	37,107	**295**	**272**	272		**23**	23	
	2020	37,959	**357**	**321**	124	197	**36**	20	16
鶴崎	2015	32,563	**393**	**336**	336		**57**	57	
	2020	35,339	**361**	**303**	153	150	**58**	33	25
大在	2015	12,590	**77**	**69**	69		**8**	8	
	2020	13,595	**56**	**46**	19	27	**10**	10	0
大南	2015	10,914	**283**	**225**	225		**58**	58	
	2020	11,389	**264**	**188**	130	58	**76**	67	9
明野	2015	9,420	**74**	**70**	70		**4**	4	
	2020	9,397	**62**	**51**	26	25	**11**	9	2
坂ノ市	2015	7,610	**172**	**134**	134		**38**	38	
	2020	8,477	**188**	**138**	79	59	**50**	42	8
佐賀関	2015	4,626	**506**	**402**	402		**104**	104	
	2020	4,257	**561**	**417**	283	134	**144**	116	28
野津原	2015	2,069	**125**	**97**	97		**28**	28	
	2020	2,087	**147**	**102**	53	49	**45**	41	4

※地域については、2020（令和 2）年度の各地域における世帯数の多い順で記載

※各地域において、上段は 2015（平成 27）年度調査結果　下段は 2020（令和 2）年度調査結果を記載

② 地区別の空家等・周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等件数

2020（令和２）年度の空家等件数をみると、世帯数の多い大分地区において空家等件数が著しく多く、次いで比較的世帯数が少ない地区である佐賀関地区の空家等が多い結果を示しています。

人口の多い地区の特定空家等については、周辺へ悪影響を及ぼす可能性が高く、早期に対策を講じる必要があります。

また、大分、稙田、鶴崎、大在、坂ノ市地区は、世帯数が増加傾向にある地区であるため、周辺に悪影響を及ぼす可能性がある空家等の推移について、今後の動向を注視する必要があります。

比較的世帯数が少ない佐賀関、野津原地区は、それぞれの地域特性を考慮した対応が必要とされ、その中でも佐賀関地区については、空家等が多く、海沿いの平地部に家屋が密集していることを踏まえ対応していくことが求められます。

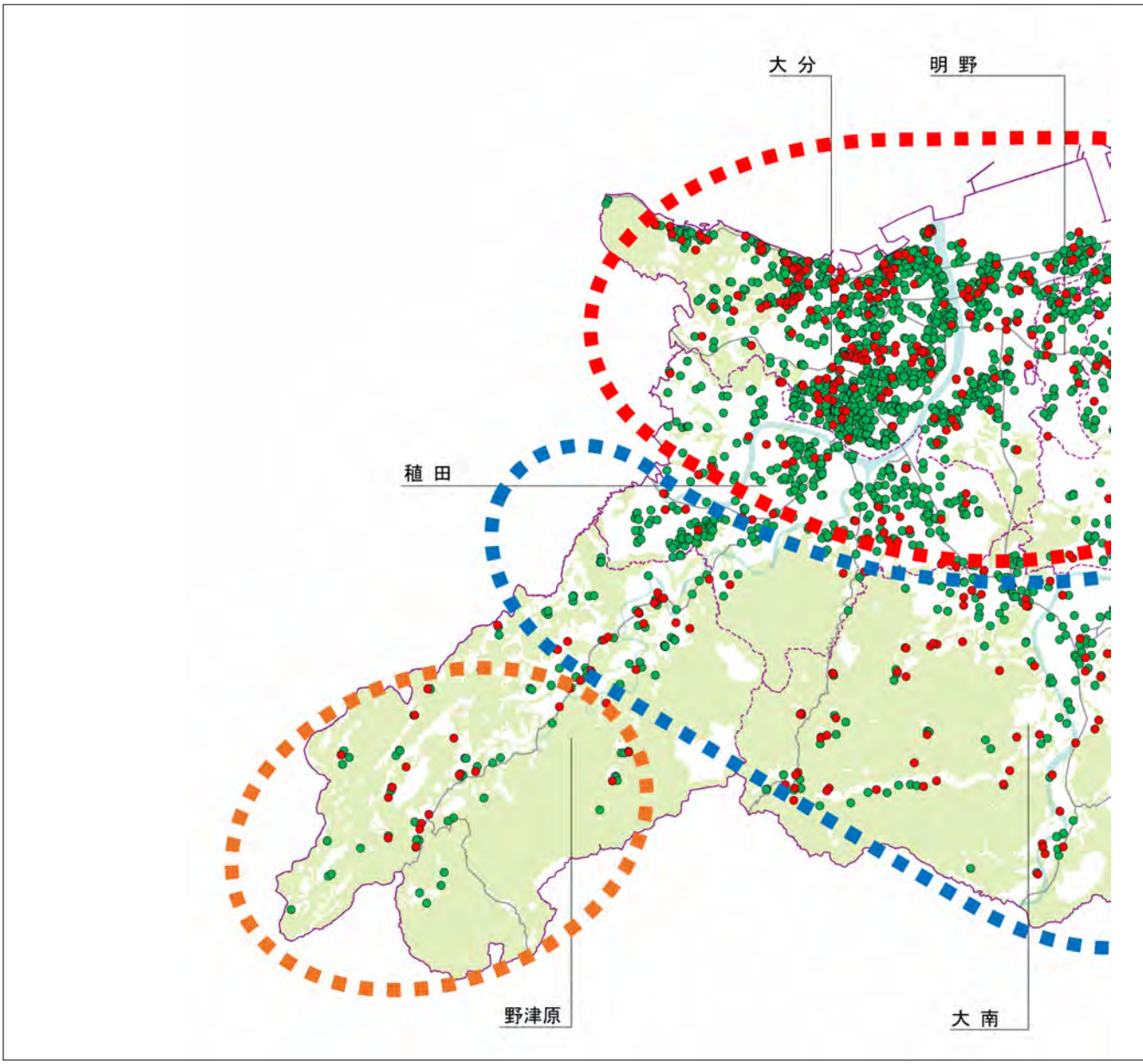


図 2-20　空家等の分布状況

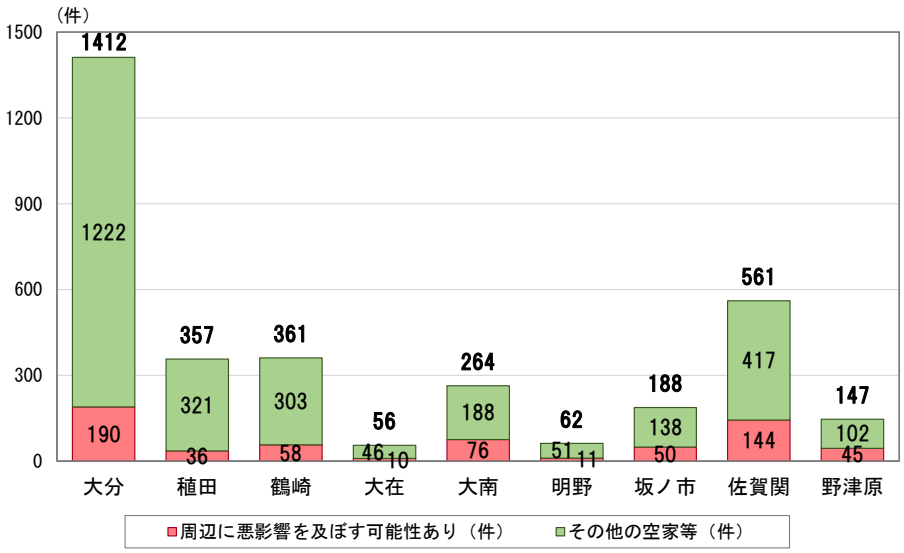
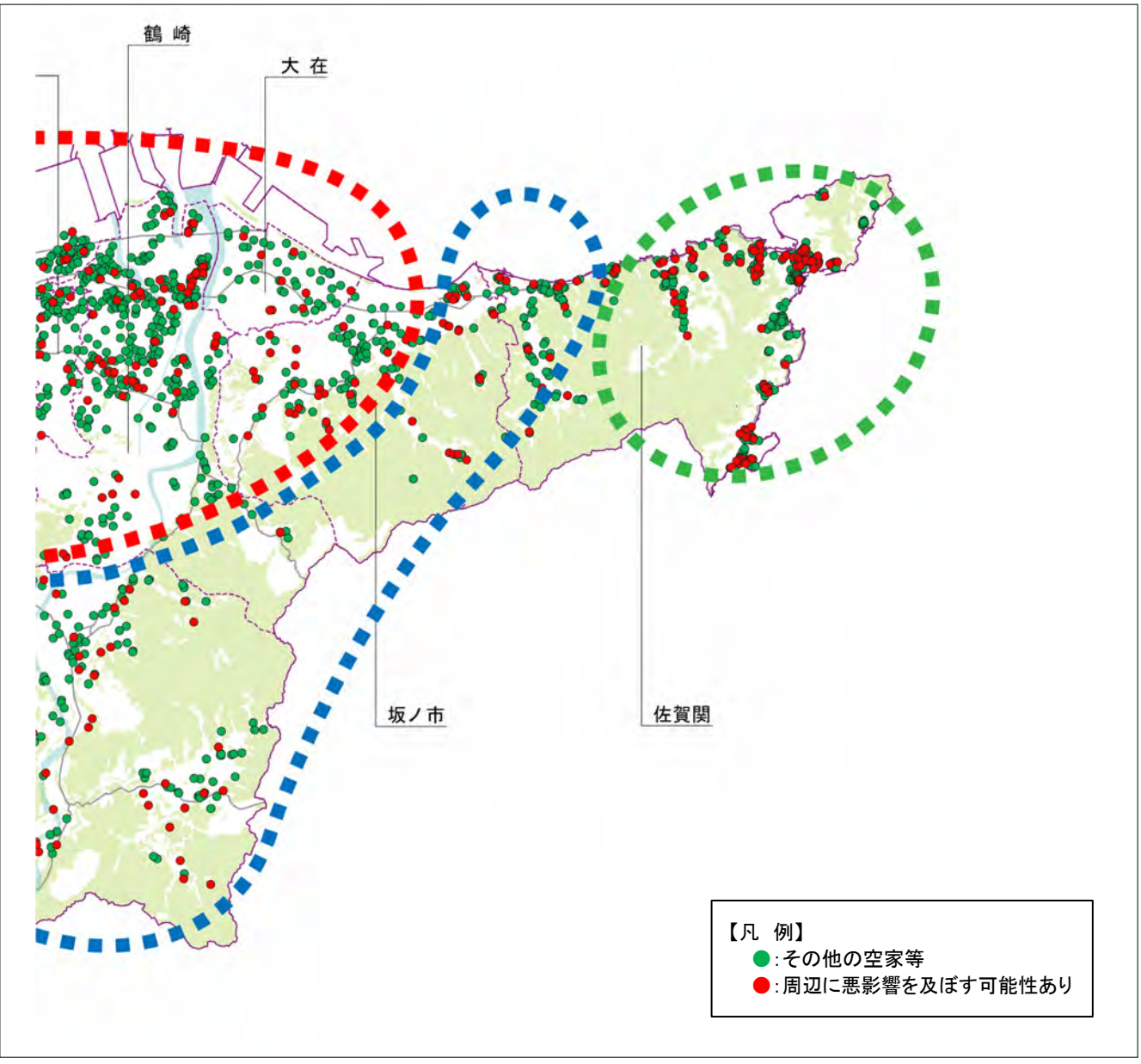


図 2-21　2020(令和 2)年度 空家等件数



資料：2020(令和2)年度大分市空家等実態調査

③ 2020（令和２）年度における、2015（平成 27）年度実態調査時の空家等の状況

2020（令和２）年度における、2015（平成 27）年度実態調査時の空家等の状況について、本市全域の 58%が空家等として放置されているものの、26%は「建物なし」や「新築建替」となっています。

空家等の「建物なし」や「新築建替」の状況について地区別にみると、稙田・大在地区の 33%が最も高く、大分地区の 32%、鶴崎地区の 31%と続き平野部の地域に見られます。

一方、空家等として放置している割合は、佐賀関地区の 79%が最も高く、野津原地区の 75%、大南・坂ノ市地区の 70%と続き、山間部に位置する地域に分布しています。

人口や世帯数が多い地域では、３割程度の空家等は解体や建替が行われ、２割程度は利活用されていますが、人口減少が進む地域では空家等のまま放置されている状況にあります。

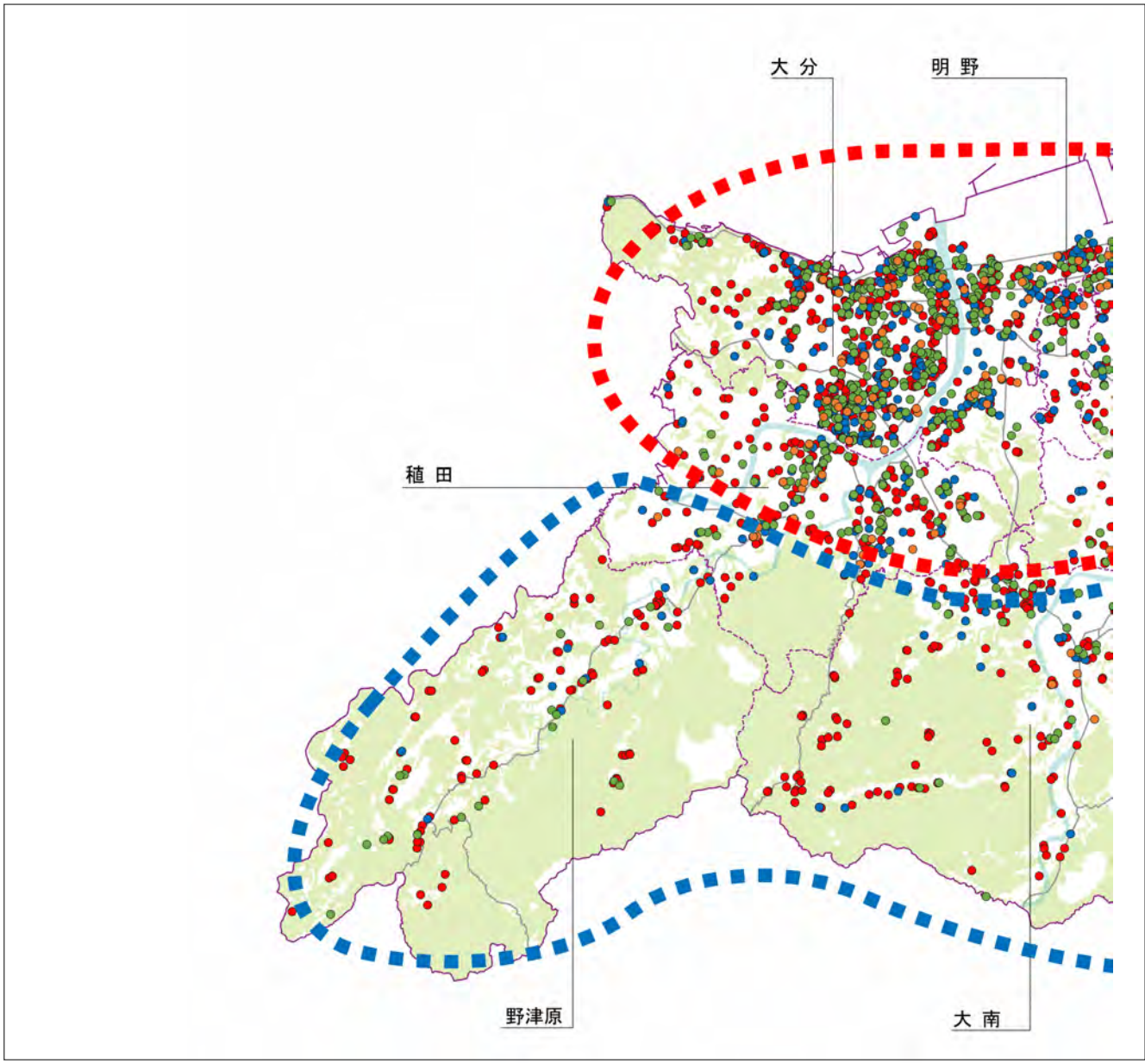


図 2-22　空家等の分布状況

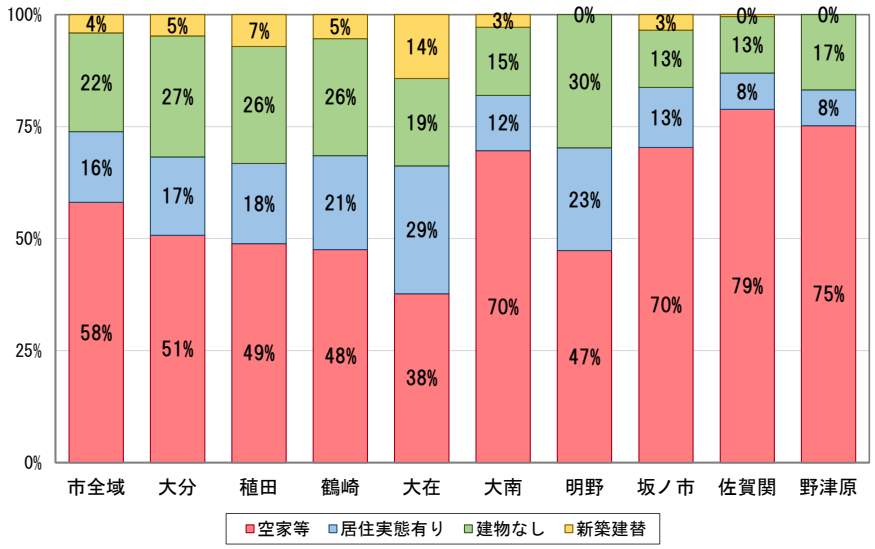
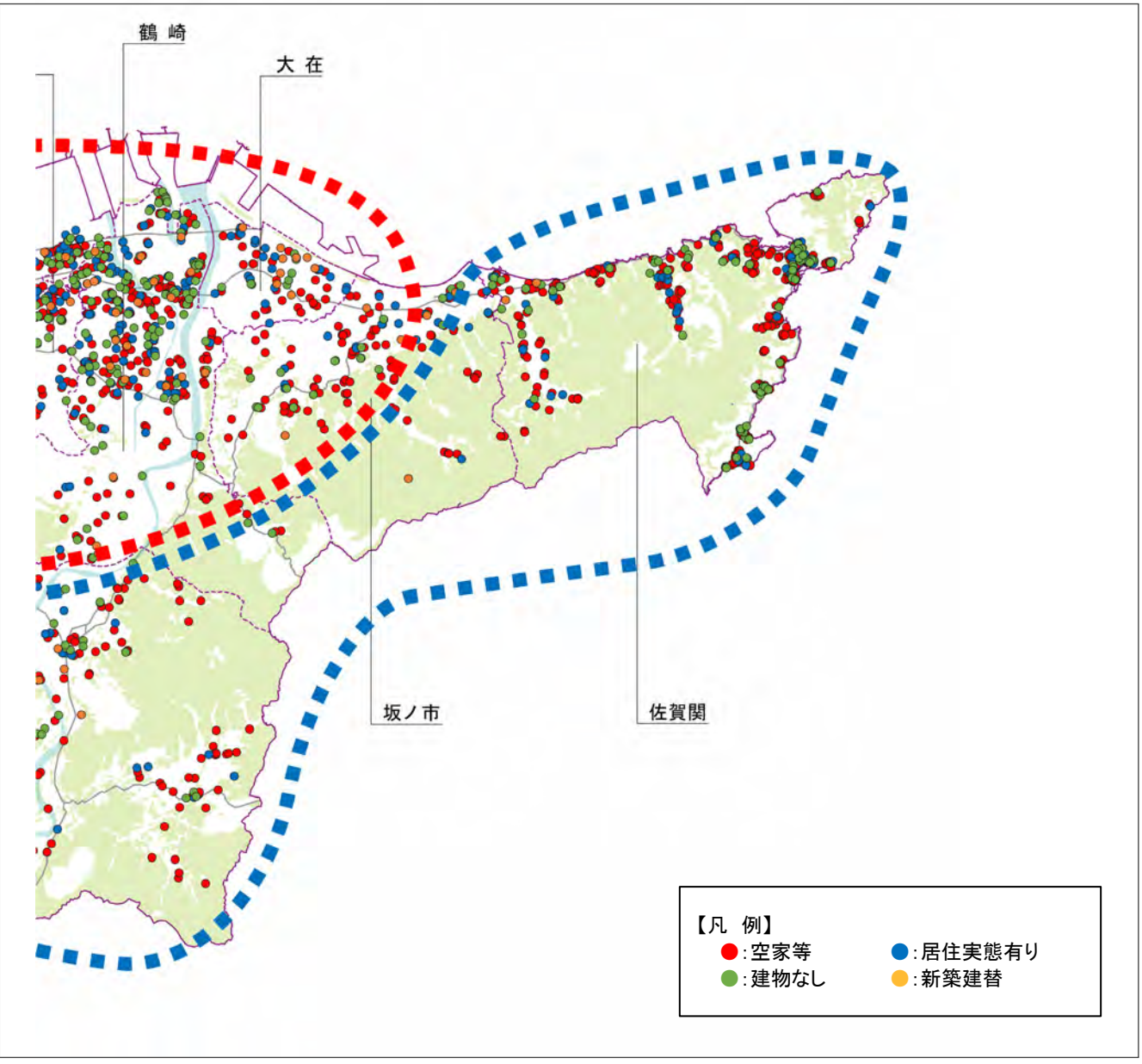


図 2-23　2020(令和２)年度における、2015(平成 27)年度実態調査時の空家等の状況



資料:2020(令和2)年度大分市空家等実態調査

④ 地区別の不良状態

不良状態の割合比較をみると、全体として「軽度な不良状態」次いで「そのまま入居可能」の占める割合が高い傾向を示しています。

地区別にみると、「そのまま入居可能」「軽度な不良状態」の空家等は平野部に分布しており、大分、稙田、鶴崎、大在地区は「そのまま入居可能」が約４割を占めています。一方、「重度な不良状態」の空家等は、山間部に分布しており、大南、坂ノ市、野津原では約１割を占めています。

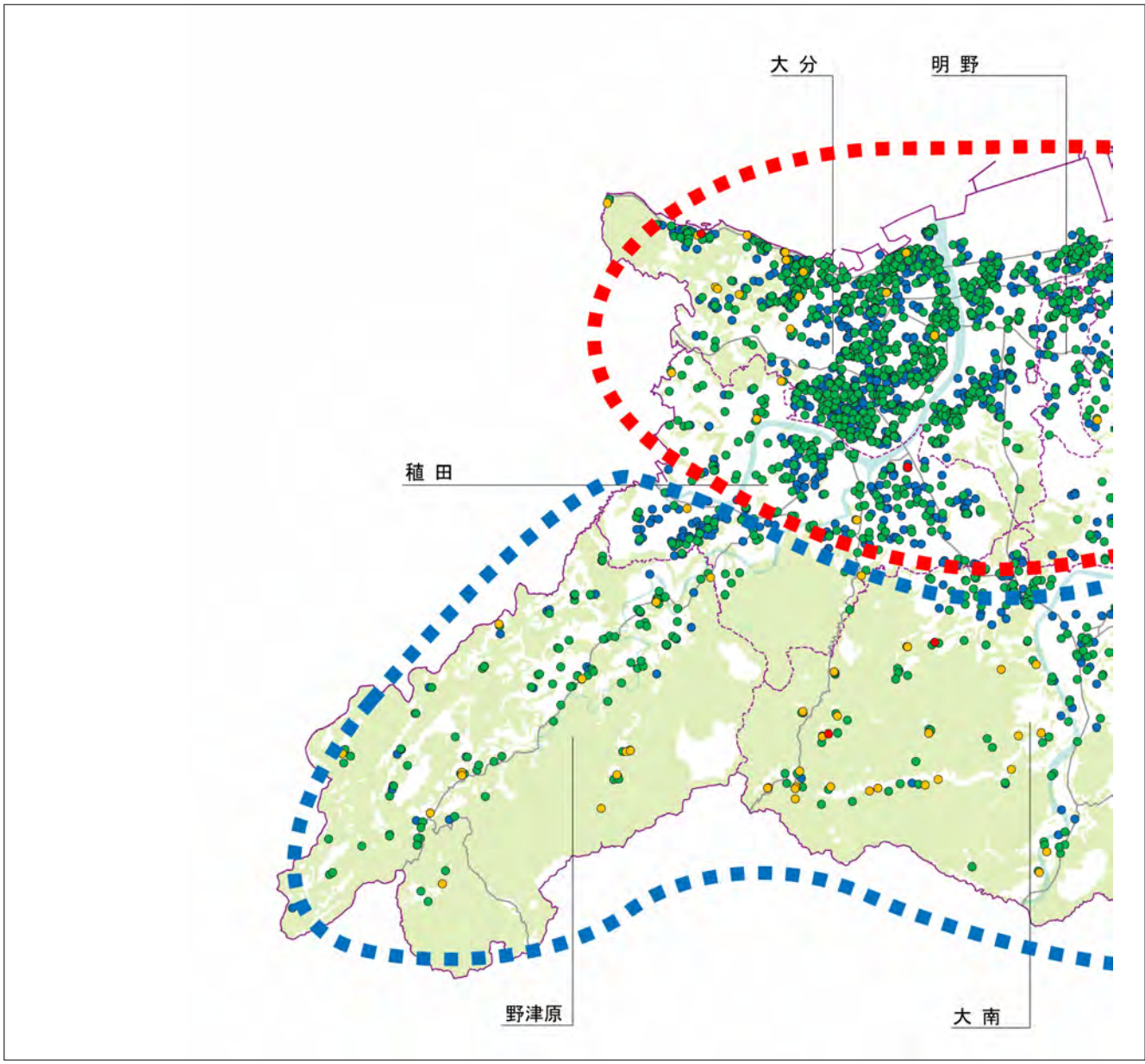


図 2-24　不良状態別の空家等分布状況

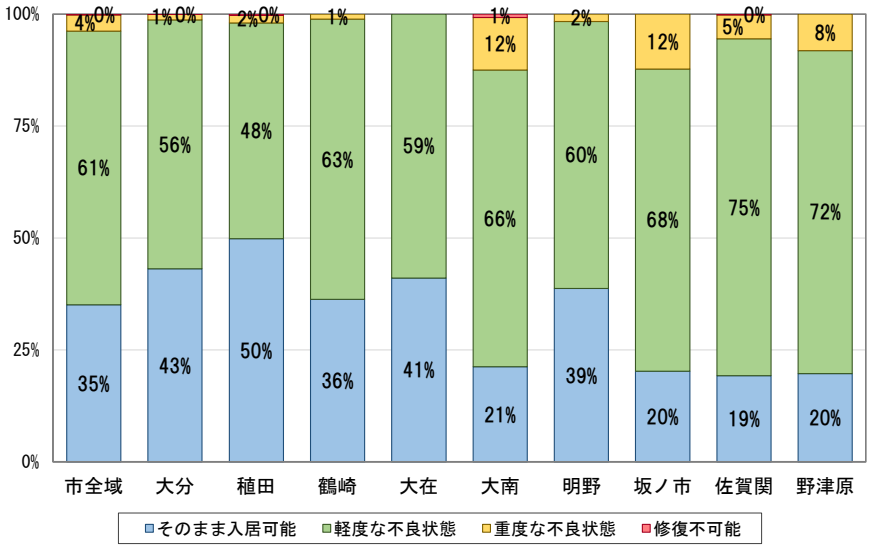
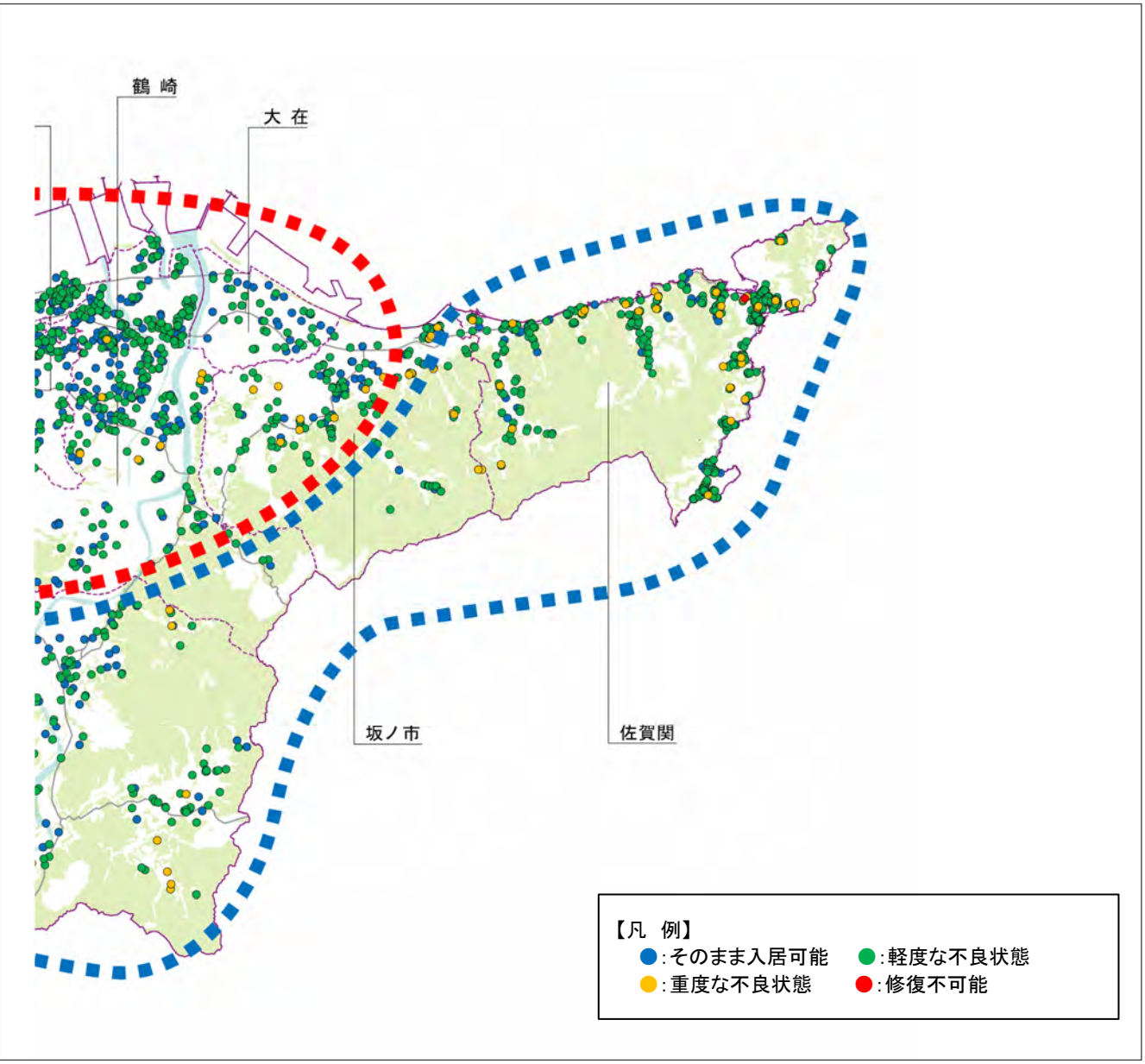


図 2-25 不良状態の割合比較



資料:2020(令和2)年度大分市空家等実態調査

⑤ 地区別の空家等の建築年

建築年の割合比較において、「不明」を除く空家等の建築年の傾向をみると、全体として「昭和35～54（1960～1979）年」が高い傾向を示しています。

地区別にみると大分地区（大分川より西側）、山間部に位置する大南、坂ノ市、佐賀関、野津原地区で「昭和 34（1959）年以前」の占める割合が高くなっています。また、大在地区では、「昭和 55 年～平成 11（1980～1999）年」「平成 12（2000）年以降」が 36%となっており、他の地区と比べて比較的建築年が新しい空家等の占める割合が高くなっています。

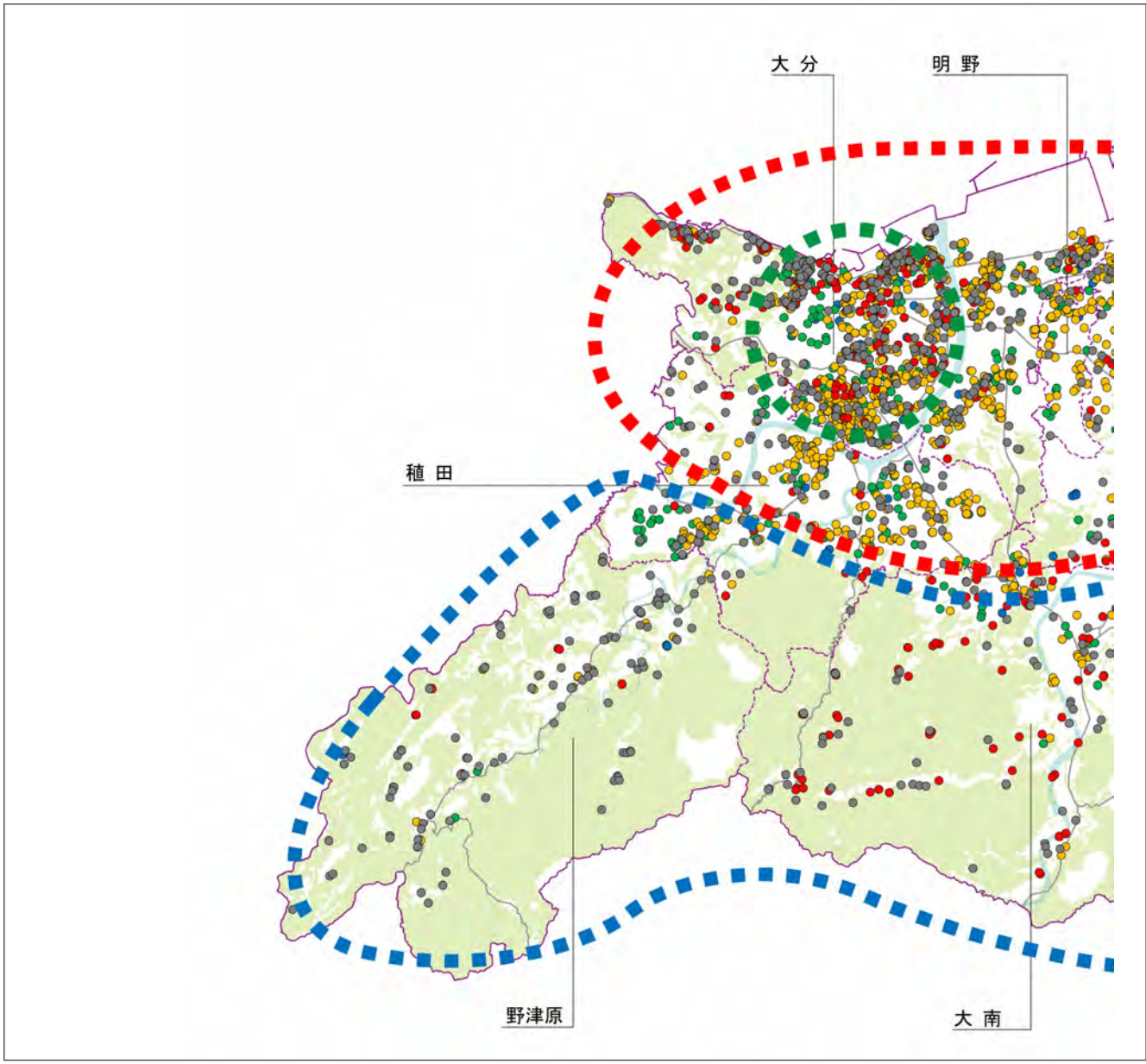


図 2-26　建築年別の空家等分布状況

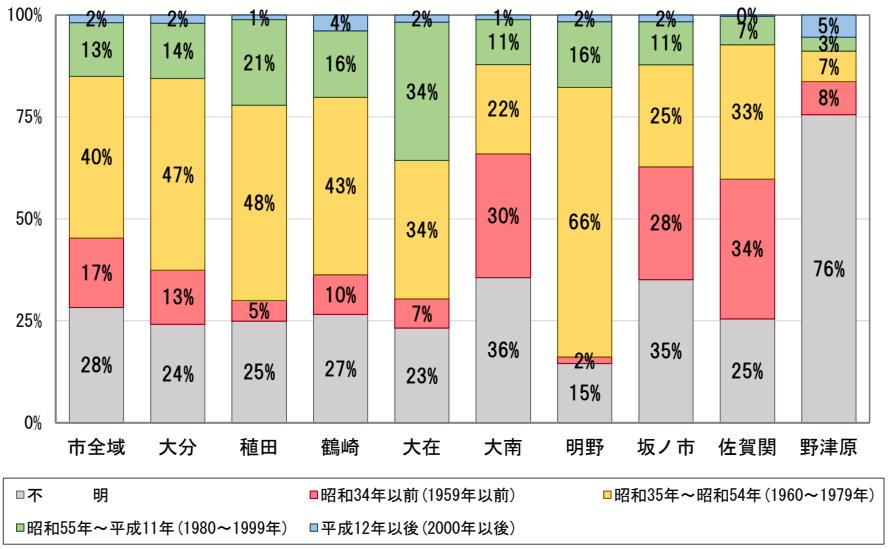
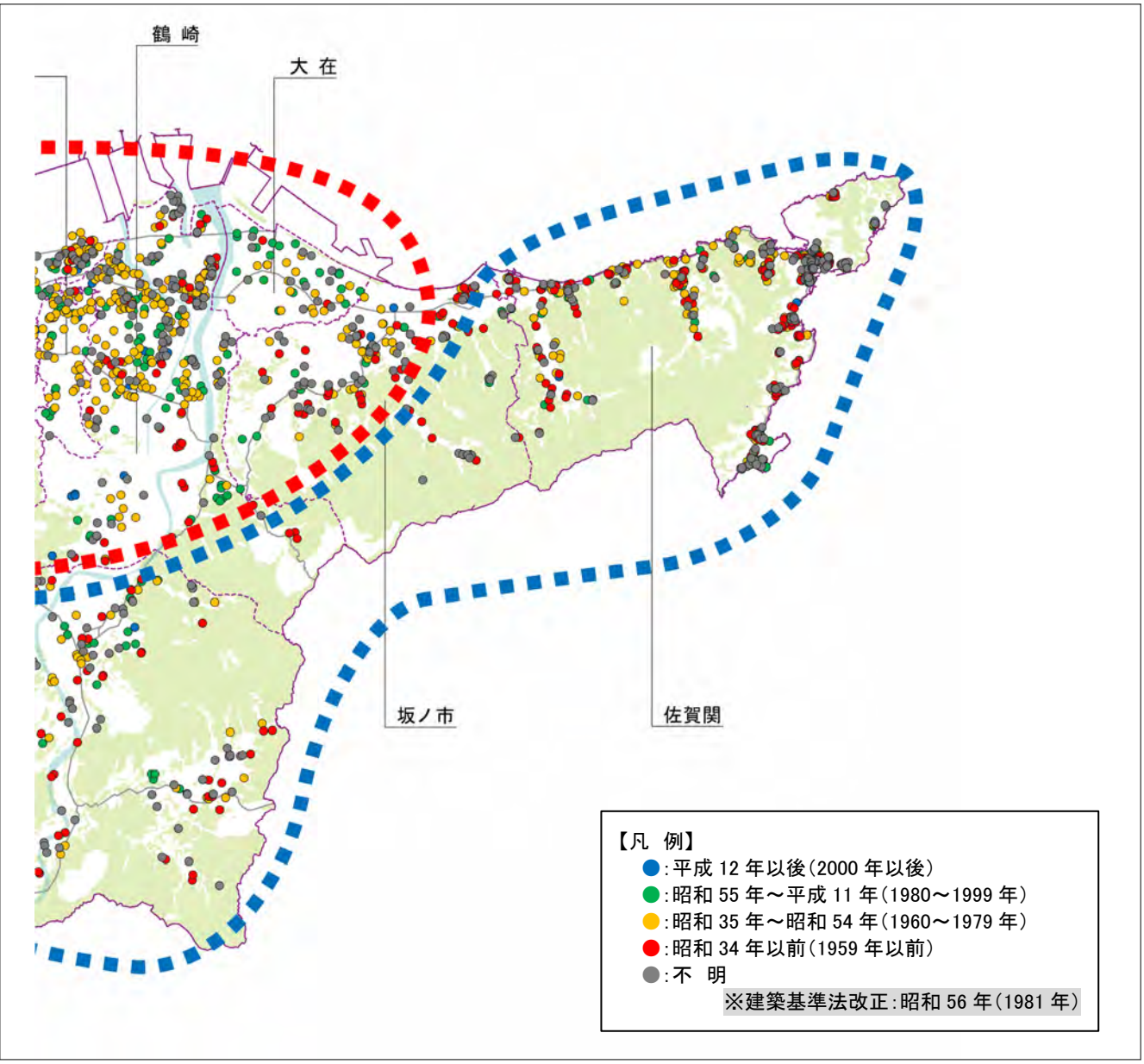


図 2-27　建築年の割合比較



資料：2020(令和2)年度大分市空家等実態調査

1-3. 大分市内の空家所有者等の意向に関するアンケート調査

2017（平成 29）年度～2019（令和元）年度に実施している「大分市内の空家所有者等の意向に関するアンケート調査」から、アンケート調査概要及び調査結果（抜粋）を整理し、アンケート結果にみる空家等分布についてまとめます。

(1) アンケート調査概要

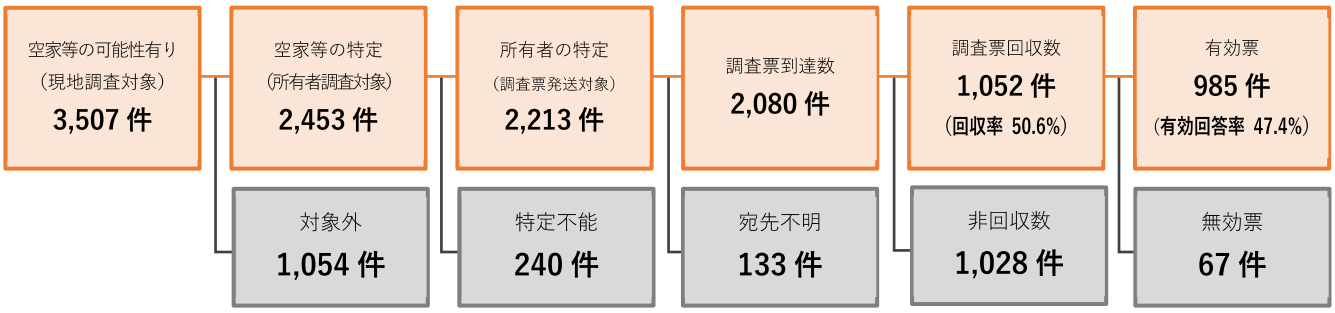
① 調査の時期

アンケート調査は地区毎に３か年に分けて調査をしています。年度毎の調査地区は以下のとおりです。

【平成 29 年度】佐賀関地区。【平成 30 年度】鶴崎地区、大南地区、稙田地区、大在地区、坂ノ市地区、野津原地区。【令和元年度】大分地区、明野地区。

② アンケート回収結果

アンケートの対象については、事前調査として、現地調査により対象となる空家等を特定したのち、登記簿謄本等により所有者等を特定しています。アンケート調査は、当該所有者等に対して、郵送により調査票の配布・回収を行っています。以下に所有者等の特定状況及びアンケートの回収状況を整理します。



③ 調査項目

① 空き家に関連する取組みの認知
→空家特措法の認知度、大分市の空き家に関連する取組みの認知度
② 空き家の所有・利用の状態
→当該建物の所有の状況、利用の状況、空き家の継続期間

③ 空き家の管理の状態
→当該建物の管理の状態、年間維持費、管理の課題
④ 所有者等の意識・意向
→今後の利用・除却等に係る意向・課題

建物の利用状況に関する設問にて、「特に使用していない空家等である」と回答した N=393 に対して「③ 空き家の管理の状態」「④ 所有者等の意識・意向」を調査しています。

なお、「維持管理頻度」「今後の利活用」に関する設問については、4）アンケート結果にみる空家等分布（32 頁）にて分布図を作成しています。

	全域	大分	鶴崎	大南	稙田	大在	坂ノ市	佐賀関	野津原	明野
管理頻度	377	139	46	41	35	9	23	70	12	2
利活用	384	139	49	43	35	9	24	70	13	2

(2) 調査結果（抜粋）

問 1-2：大分市の空き家に関連する取り組みについて、あなたが知っていたものを選んでください。（○は複数可）

表 2-2 大分市の空家に関連する取り組みの認知度

選択肢	回答数	割合
1:大分市空家等相談会	125	12.7%
2:大分市住み替え情報バンク	33	3.4%
3:大分市空家等改修支援事業	44	4.5%
4:大分市老朽危険空家等除却促進事業	111	11.3%
5:すべて知らない	667	67.7%
6:回答なし	86	8.7%
回答対象者数	985	100.0%

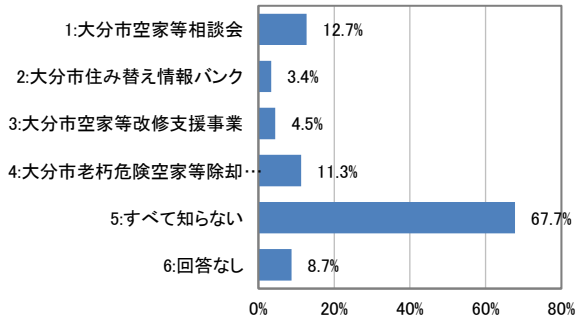


図 2-28　大分市の空家に関連する取り組みの認知度

「5：すべて知らない」（67.7%）が最も多く７割近くを占める。次いで、「1：大分市空家等相談会」の 12.7%、「4：大分市老朽危険空き家等除去促進事業」の 11.3%が多い。

問 2-2：所有者の年代についてお尋ねします。（○は１つのみ）

表 2-3 所有者の年代

選択肢	回答数	割合
1:40歳代以下	43	4.9%
2:50歳代	97	11.0%
3:60歳代	237	26.8%
4:70歳代以上	419	47.3%
5:すでに死亡している	69	7.8%
6:回答なし	20	2.3%
合計	885	100.0%

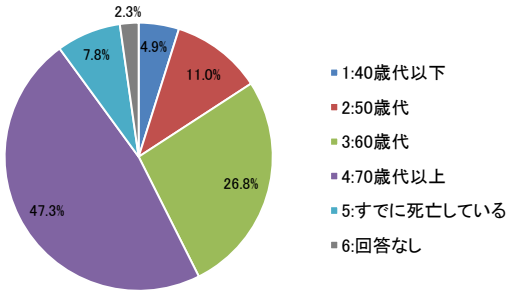


図 2-29　所有者の年代

「4：70 歳代以上」が最も多く、47.3%である。次いで「3：60 歳代」が 26.8%、「2：50 歳代」が 11.0%と続く。「5：すでに死亡している」も 7.8%と少なくない。

問 2-3：この建物の使用状況についてお尋ねします。（○は１つのみ）

表 2-4 建物の使用状況

選択肢	回答数	割合
1:住んでいる（貸し家を含む）	85	9.4%
2:別荘・セカンドハウス等で使用している	49	5.4%
3:事業用の建物として使用している	45	5.0%
4:物置等として使用している	250	27.7%
5:賃貸用の空家である	36	4.0%
6:売却用の空家である	32	3.5%
7:特に使用していない空家である	393	43.5%
8:回答なし	13	1.4%
合計	903	100.0%

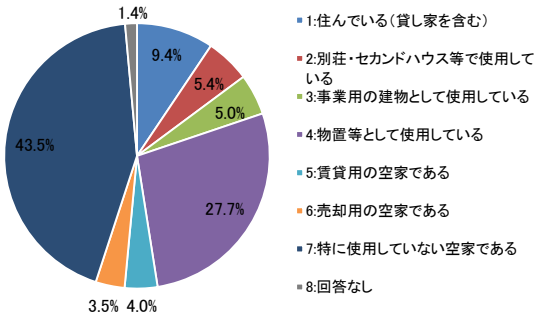


図 2-30　建物の使用状況

「7：特に使用してない空家である」が最も多く 43.5%を占める。「4：物置等として使用している」の（27.7%）の回答も多い。「5：賃貸用の空家である」（4.0%）や「6：売却用の空家である」（3.5%）など市場に流通している割合は 7.5%しかない。

問 2-4：建物を使用しなくなってどのくらい経っていますか。（○は１つのみ）

表 2-5　建物の不使用年数

選択肢	回答数	割合
1:1年未満	3	0.8%
2:1～3年未満	32	8.1%
3:3～10年未満	154	39.2%
4:10年以上	189	48.1%
5:わからない	11	2.8%
6:回答なし	4	1.0%
合計	393	100.0%

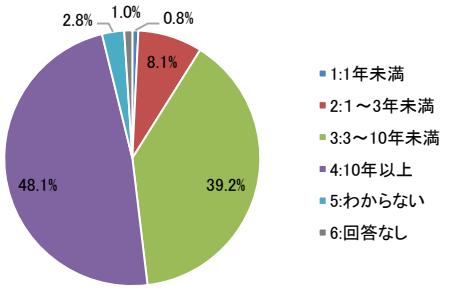


図 2-31　建物の不使用年数

「4：10 年以上」が最も多く 48.1%である。次いで「3：3～10 年未満」（39.2%）、「2：1～3 年未満」（8.1%）と続く。

問 3-5：この建物の管理について困っていることをお答えください。（○は複数可）

表 2-6　建物管理で困っていること

選択肢	回答数	割合
1:お金がかかりすぎる(管理の費用がない)	48	12.2%
2:遠くに住んでいるので十分にできない	123	31.3%
3:年齢・体力的につらい	106	27.0%
4:どこに相談してよいかわからない	90	22.9%
5:特になし	94	23.9%
6:管理の手間が大変	101	25.7%
7:その他	48	12.2%
8:回答なし	18	4.6%
回答対象者数	393	100.0%

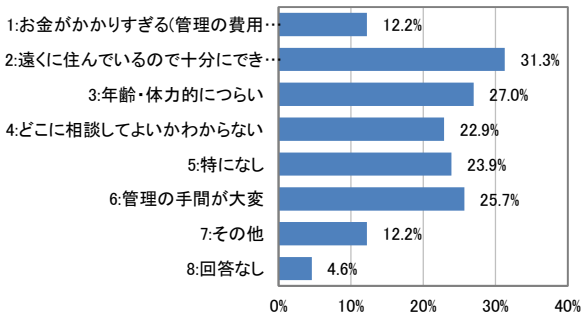


図 2-32　建物管理で困っていること

「2：遠くに住んでいるので十分にできない」（31.3%）、「3：年齢・体力的につらい」（27.0%）、「6：管理の手間が大変」（25.7%）、「4：どこに相談してよいかわからない」（22.9%）などが多くあげられている。また、「5：特になし」（23.9%）も多くを占めている。

問 4-1：この建物の今後（５年間程度）について、お尋ねします。（○は１つのみ）

表 2-7 建物の今後の管理・活用方針

選択肢	回答数	割合
1:賃貸する	17	4.3%
2:売却する	122	31.0%
3:所有者やその親族が使う	10	2.5%
4:上記以外の人が使う	0	0.0%
5:取り壊す	78	19.8%
6:そのままにしておく	110	28.0%
7:その他	47	12.0%
8:回答なし	9	2.3%
合計	393	100.0%

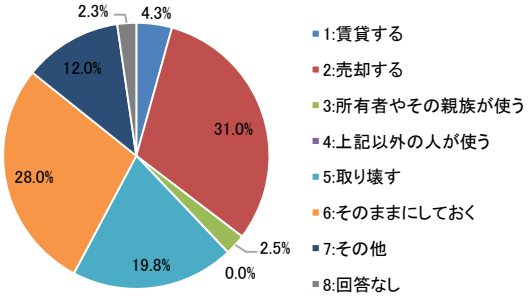


図 2-33　建物の今後の管理・活用方針

「2：売却する」（31.0%）が最も多く３分の１を占めている。次いで「6：そのままにしておく」（28.0%）や「5：取り壊す」（19.8%）との回答が多い。

(3) 考　察（抜粋）

① 空家特措法・大分市の空家対策に関する更なる情報発信・認知度の向上

2015（平成 27）年５月に空家特措法が完全施行されてから数年が経過しているが、その内容を知っている空家所有者等の割合は１割程度にとどまっており、依然として多くに知られていない。また、本市の空家に関連する取り組みも７割近くが「すべて知らない」と回答しており、認知度が低いままである。市報やパンフレット、相談会等による情報発信を引き続き行うとともに、市外居住の所有者等にも広く周知できるよう、課税通知等の発送の機会やインターネット等を活用した情報提供を積極的に行うことが必要である。

② 空家等所有者の高齢化とそれへの対応

空家等の所有者は 70 歳代以上の高齢者が約半数を占め、60 歳代も多いことから、今後さらに高齢化が進むことが予測される。空家の管理が「年齢・体力的につらい」（27.0%）との回答も多く、高齢であることが理由で管理が困難になっている事例が多く存在している。高齢者の状況を把握し、生活支援や介護支援に関わっている福祉部門との連携を強化し、建物や空家を所有する高齢者への情報提供や法律相談等を行うことが有効である。

③ 「特に使用していない」空家の継続的なモニタリング

対象の建物について、「特に使用していない」空家が最も多く、43.5%と半数近くを占める。市場に流通している空家は１割に満たず、多くの空家が活用されていない。「特に使用していない」空家のうち３年以上の長期間にわたって空き家になっている建物が約９割を占め、管理がほとんどなされていない建物も約３割を占める。このような「特に使用していない」空家の継続的なモニタリングを行い、特定空家となることを未然に防ぐ所有者への働きかけが必要である。

④ 空家所有者等への管理支援

空家の管理については「遠くに住んでいるので十分にできない」、「管理の手間が大変」、「年齢・体力的につらい」、「どこに相談してよいかわからない」など、７割以上が何らかの困難を抱えている。県内には、空家の管理サービスを提供している民間事業者等もあるが、経済的な負担も大きいためか、そのような外部サービスを利用している所有者等はわずかしかいない。他県等では、民間事業者や NPO と地域が連携してコミュニティビジネスを展開し、低コストで利用できる見守りサービス等を提供している事例もある。そのようなコミュニティビジネスの創成・運営を公的に支援することも有効である。

⑤ 市場流通の意向を活かすための不動産関連団体・事業者等との連携強化

「特に使用していない」空家の今後（５年以内）の管理・活用方針について、「売却する」と回答する割合は 31.0%である。また、「取り壊す」（19.8%）と回答した場合にも、そのうち半数近くが更地にした後に「売りたい、貸したい」と回答しており、市場流通の意向がある。今後は不動産業界団体・事業者等との連携強化を図り、市場流通の意向がある所有者等への丁寧なコンサルティングやフォローアップを行うことが必要である。

⑥ 「未到達（宛先不明）」・「非回答」に関する情報収集の継続や分析

アンケート調査について、「未到達（宛先不明）」や「非回収」に該当する建物については、回答があった建物よりも、「特に使用していない」空家である可能性や適切な管理がなされていない可能性が高いことが考えられる。そのため「未到達」や「非回収」の建物や所有者等に関しても、さらなる情報の収集や、その特性の分析がなされることが望ましい。

(4) アンケート結果にみる空家等分布

① 管理はどのくらいの頻度で行っているか

市全域についてみると、「ほぼ毎週、またはそれ以上」が 6%、「ほぼ毎月」が 14%、「年に数回」が 43%、「ほとんどしていない」が 32%となっています。

管理頻度が「ほぼ毎週、またはそれ以上」「ほぼ毎月」の割合は、地区別にみると、大在地区の 45%が最も多く、大分地区の 26%、稙田地区の 23%、鶴崎地区の 19%と続き、平地部の地区が見られます。一方、「ほとんどしていない」の割合についてみると、坂ノ市地区の 48%が最も多く、大南地区の 46%、佐賀関地区の 33%と続き、山間部の地区に点在しています。

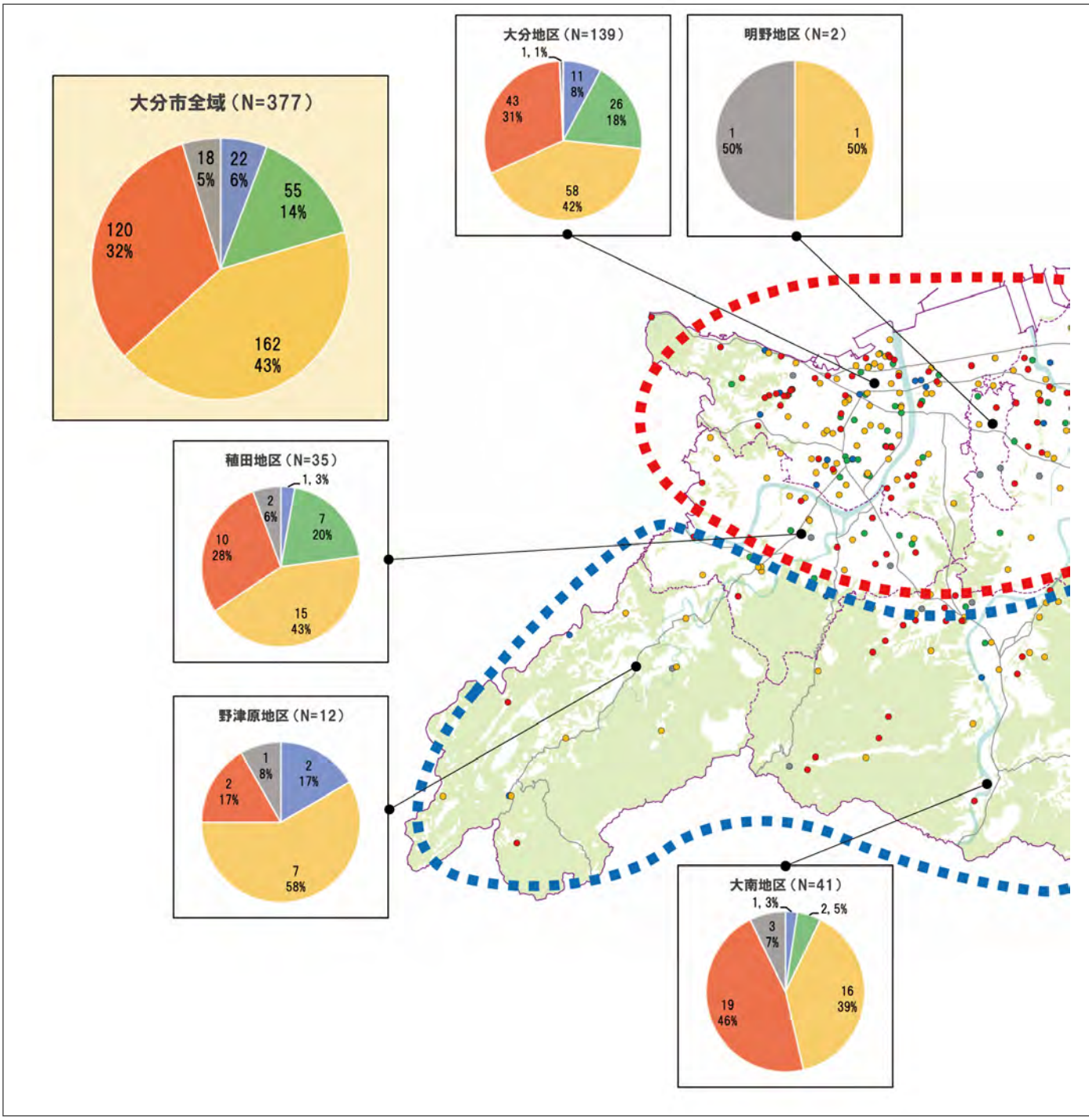
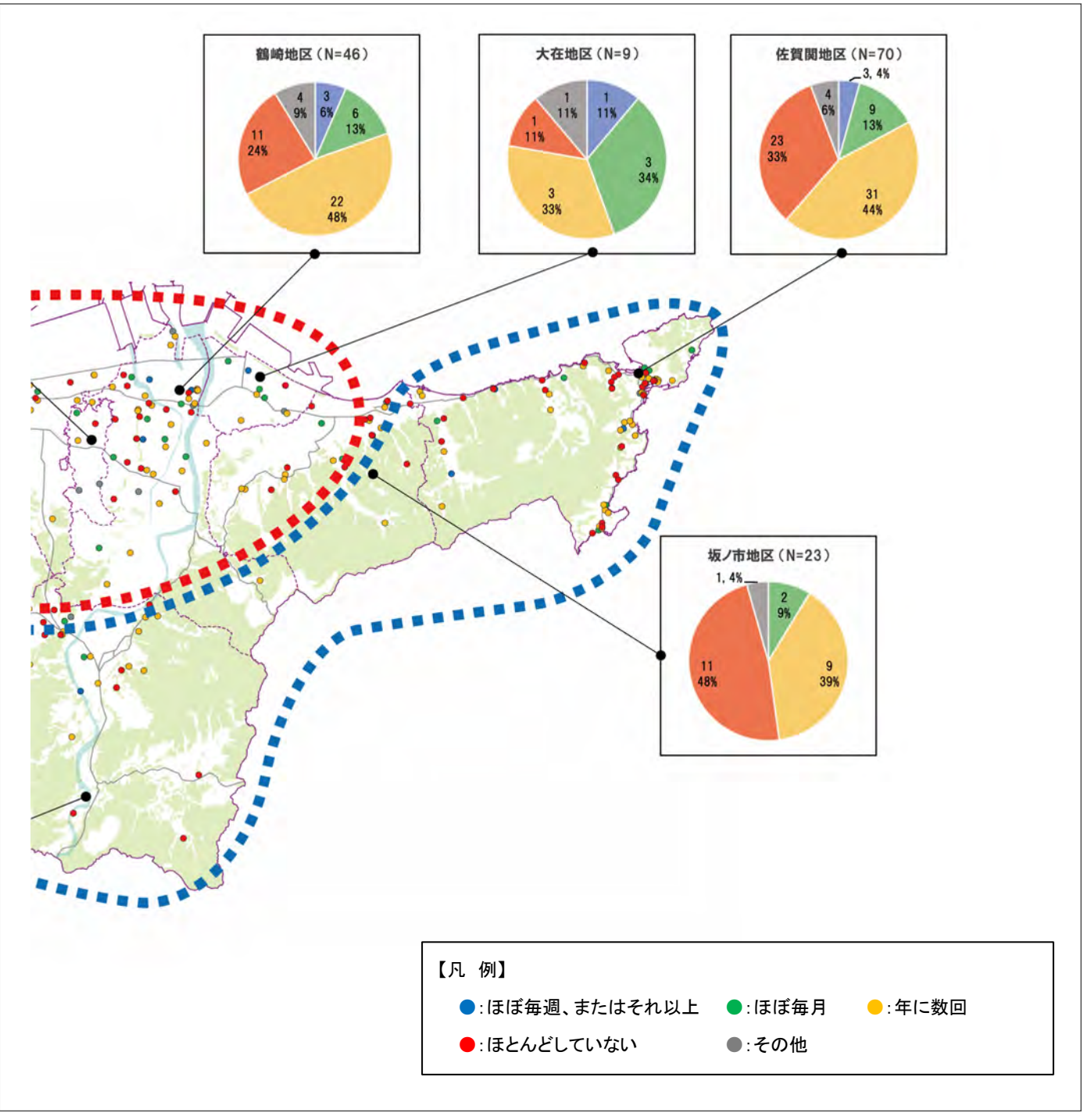


図 2-34　アンケート結果にみる空家等分布



資料：2017(平成29)年度～2019(令和元)年度大分市の空家所有者等の意向に関するアンケート調査

② 建物の今後（５年間程度）について

市全域についてみると、「賃貸する」が 4%、「売却する」が 32%、「所有者やその親族が使う」が 3%、「取り壊す」が 20%、「そのままにしておく」が 29%、「その他」が 12%となっています。

「売却する」の占める割合が高い地区は、平野部にあたる稙田地区の 46%、大在地区の 44%となっており、「そのままにしておく」は山間部にあたる野津原地区の 54%、大南地区の 37%となっています。また、「取り壊す」は、明野地区の 50%、鶴崎地区の 35%、坂ノ市地区の 29%となっています。

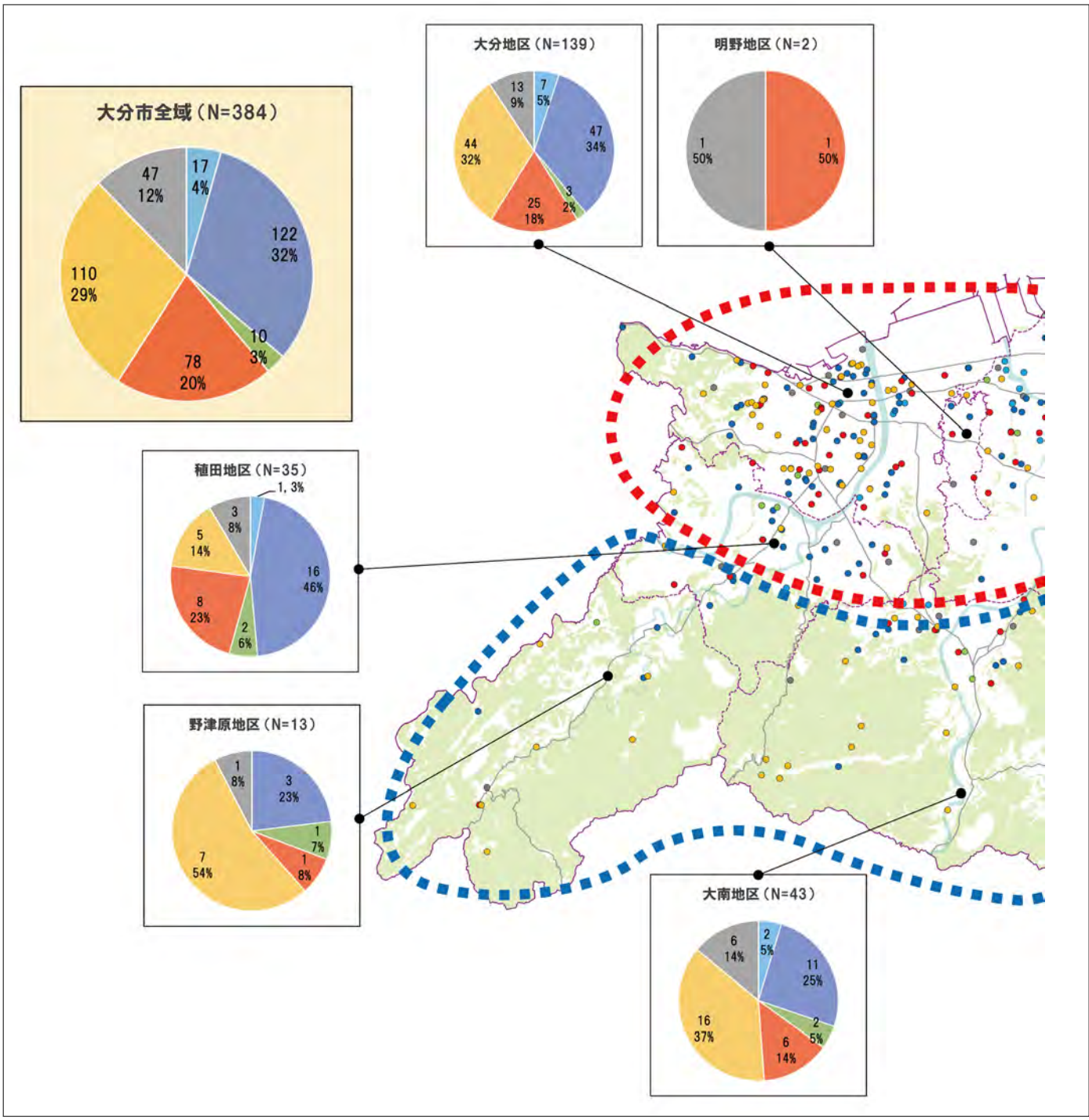
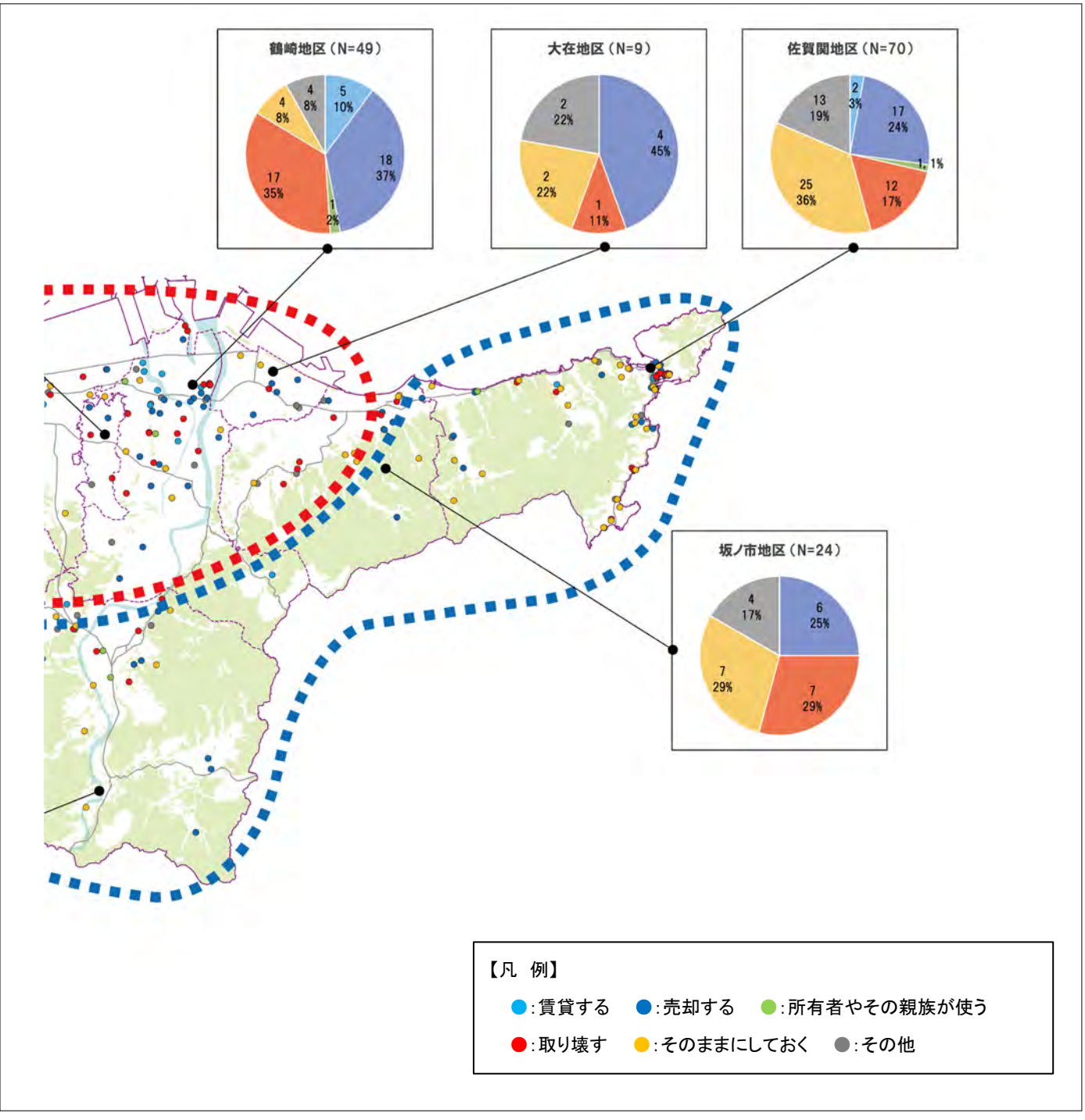


図 2-35　建物の今後（５年間程度）について



資料：2017(平成 29)年度～2019(令和元)年度大分市の空家所有者等の意向に関するアンケート調査

２．第１期空家等対策計画の検証

(1) 第１期空家等対策計画に基づく取組

【取組に関する実績評価】

○「大分市空家等相談会」について

項　目	事業内容	実施回数・参加人数	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等全般	空き家の所有者、管理者等から空き家の管理や利活用、相続関係などの相談について専門家からの見解を通し助言等を行い、空き家の適正管理、流通の促進等を図ることを目的として実施 ※2017(平成 29)年度は佐賀関地区で3回追加開催(参加 23 人) ※2020(令和2)年度に開催した第1回相談会は新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止	回数	1回	7回	4回	4回	3回	19回
		人数	13人	79人	65人	77人	34人	268人

○「大分市空き家相談出張窓口」について

項　目	事業内容	実施回数・参加人数	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等全般	空き家の所有者、管理者等から空き家の管理や利活用、相続関係などの相談を市職員が受け、適切な助言等を行い空き家の適正管理、流通の促進を図ることを目的として実施	回数	―	9回	12回	10回	6回	37回
		人数	―	21人	24人	16人	30人	91人

○「空き家対策セミナー」について

項 目	事業内容	実施回数・参加人数	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等全般	空き家の所有者、管理者等へ空き家について啓発を行うことを目的として開催 ※2020(令和2)年度については新型コロナウイルス感染拡大防止のため中止	回数	―	2回	1回	1回	―	4回
		人数	―	157人	46人	95人	―	298人

○「空家等対策啓発事業」について

項 目	事業内容	実施内容
空家等全般	「空家所有者等の意向に関するアンケート調査」では、約7割の方が空家等対策事業について知らないと回答しているため、市民に対して広く空家等対策事業のPRを行い、『建物等の適正管理義務』の周知徹底を図る企画を通し、空家等に関する対策の推進を実施 ※2020(令和2)年度に実施	●啓発動画作成 ●テレビ CM 動画の作成及び放送インターネット広告作成及び配信 ●解説動画作成 ●啓発用チラシの制作及び固定資産税納税通知書と併せて送付(16 万通) ●新聞広告デザイン制作及び出稿(新聞会社4社) ●ポスター制作

○「演劇公演　“サヨナラ、我が家。”　及び上演記念パネルディスカッション」について

項 目	事業内容	実施内容	
		回数	合計参加者数
空家等全般	市民に空き家問題を身近に感じ空き家になる前から考えてもらうために、本市を拠点に活動している「劇団水中花」と連携し、空き家をモチーフとした演劇公演とパネルディスカッションを実施 ※2019(令和元)年度に実施	演劇公演…3回(2日間) パネルディスカッション…1回	650人

○「大分市空家等改修支援事業」について

項 目	事業内容	タイプ別	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等の活用の促進	社会福祉施設等への活用や中古住宅の流通を促進するためのリフォーム支援、ギャラリー・アトリエ等新たな視点での活用を促進するための事業を実施	流通促進タイプ	―	1件	1件	0件	1件	3件
		転用タイプ	―	0件	1件	1件	0件	2件

○「大分市移住者居住支援事業」について

項 目	事業内容	世帯数・延人数	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等の活用の促進	県外から市内への移住者の住宅確保を支援し、円滑な移住を促進することにより人口減少の緩和、地域経済の活性化を図ることを目的として、住宅購入や引っ越し費用の一部を補助	世帯数	2 世帯	14世帯	17世帯	14世帯	30世帯	77世帯
		延人数	7人	40人	46人	31人	90人	214人

○「ふるさと団地住み替え支援事業」について

項 目	事業内容	事業タイプ別	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等の活用の促進	郊外型住宅団地の活性化を目的とした「ふるさと団地の元気創造推進事業」のモデル団地である「緑が丘団地」において、団地外から団地内の空き家を取得して住み替える世帯や空き地を取得し建築した家屋に住み替える方、空き家を賃借して住み替える子育て世帯を支援	空き家等取得事業	―	―	0世帯	5世帯	5世帯	10世帯
		賃貸住宅入居事業	―	―	1世帯	2世帯	0世帯	3世帯

○「大分市中古住宅で始める子育て新生活応援事業」について

項 目	事業内容	世帯数・延人数	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等の活用の促進	18歳未満の子を持つ子育て世帯が、住み替え情報バンクに掲載されている中古住宅を購入する際に購入費用の一部を補助	世帯数	―	―	―	―	11世帯	11世帯
		延人数	―	―	―	―	42人	42人

○「空家所有者等の意向に関するアンケート調査」について

項 目	事業内容	地区・同意書	実施地区		
			H29 年度	H30 年度	R1年度
空家等全般	空家等の所有者等がその所有する空家等をどのように活用、あるいは除却等取り扱う意向なのか等、把握することを目的として実施。また、本調査にあわせて情報提供の同意書も送付し、提出された物件については不動産関連団体へ情報を提供	対象地区	佐賀関	鶴崎、大南、稙田 大在、坂ノ市、野津原	大分、明野
		同意書の提出件数	33件	133件	67件

○「特定空家等に対する代執行及び応急措置の実施」について

項 目	事業内容	建物概要	措置内容
管理不全の解消	2019(令和元)年度から 2020(令和2)年度において、相続放棄などにより所有者等が不存在となった特定空家等について、応急措置及び略式代執行を実施した	3階建て(1・2階RC造、3階鉄骨造) 不良箇所:3階部分の老朽化、1・2階の外壁材料の老朽化	●2019(令和元)年度実施分 応急措置:剥落した外壁材等の飛散防止のためのネット張り 略式代執行:3階部分の撤去。1・3階の老朽化して落下の恐れのある外壁材料の補修 ●2020(令和2)年度実施分 応急措置:2階屋上の損壊した手摺部分の撤去

○「空家等実態調査」について

項 目	事業内容	空家等数	
		H27 年度	R2 年度
空家等全般	2015(平成 27)年度に実施した実態調査により把握した空家等及び、その後に把握した空家等や調査実施前に1年以上水道が中止している物件について新たな空家等と思われるものに対し、現地で外観目視による建物の老朽の程度等の調査を実施	3,138件	3,408件

【成果指標に対する実績評価】

項 目	指 標	目標値(令和3年度末までの累計)	実 績 値					
			H28 年度	H29 年度	H30 年度	R1年度	R2年度	合 計
空家等の発生予防	空家等の発生を予防するための相談会等を通じて行う周知活動の回数	21回	1回	18回	17回	15回	9回	60回
	大分市シルバー人材センターとの「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を利用した空家等管理の利用件数 ※上段は所有者から利用した旨の報告のあった件数。下段は市から所有者へ利用を促した件数	85件	―	―	11件 (56件)	14件 (85件)	3件 (76件)	28件 (217件)
空家等の活用の促進	活用のための情報や支援策等を提供する相談会等の開催回数	21回	1回	18回	17回	15回	9回	60回
	住み替え情報バンクの登録件数	160件	2件	31件	40件	44件	68件	185件
	各金融機関との「空家等対策推進に関する覚書」を利用した金融商品の成約件数	30件	5件	4件	9件	8件	14件	40件
管理不全の解消	管理に関する情報や除却補助等支援策を提供する相談会等の開催回数	21回	1回	18回	17回	15回	9回	60回
	「大分市老朽危険空き家等除却促進事業」などによる老朽危険空家等の除却件数 ※上段は事業を利用した除却件数。下段は事業の申請を行った件数	85件	0件	19件 (40件)	16件 (59件)	4件 (32件)	11件 (23件)	50件 (154件)

(2) 施策の取組について

【基本目標　１：空家等の発生予防】に関して

専門家が参加する相談会の開催により空き家に関する問題を相談する機会を提供することで、空き家所有者等の様々な課題の解決を図りました。また、「空き家になる前の対策」をテーマに絞ったセミナーや演劇の開催などを通して、空き家の発生予防に関する啓発や意識の醸成を図りました。さらに、空家等対策啓発事業においては、様々な媒体を活用することにより空き家所有者だけでなく、建物所有者全体に対して空家等対策に関する啓発を行いました。

【基本目標　２：空家等の活用の推進】に関して

直接的な経済支援である改修支援事業の利用実績は年１回程度と低い状況です。移住者居住支援事業、ふるさと団地住み替え支援事業、中古住宅で始める子育て新生活応援事業の３つの事業については、空き家の利用希望者に対する事業で、それぞれの目的に沿った支援を行っています。また、住み替え情報バンクと各事業とを連携することにより、空き家の利用希望者に対し情報提供も行っています。

【基本目標　３：管理不全な空家等の解消】に関して

老朽危険空き家等除却促進事業は２年間の除却促進期間を含めて、周囲に悪影響を及ぼす不良住宅の解消に対して一定の効果がありました。ただし、対象となる空家等には一定の基準があるので、期間の後半は利用実績と申請件数がともに減少しています。倒壊等の恐れがある空家等については特定空家等とすることや代執行を見据えて改善を強く促しています。所有者の対応がない場合には、代執行を行うことで危険な空家等の解消も行いました。

【基本目標　４：総合的な推進体制の構築】に関して

金融機関については金融商品の開発を行い金融面での支援を行っています。シルバー人材センターにおいては管理面での支援を行っています。不動産関連団体は空き家所有者から寄せられた「情報提供の同意書」をもとに市場への流通を行っています。複数の関連団体により空き家所有者に対し、様々な側面からの支援を行っています。また、相談会では大分県宅地建物取引業協会、建築士会、行政書士会などと連携し、空き家所有者の課題解決に取り組んでいます。

(3) 成果指標について

第１期計画で定められている指標の目標値は概ね達成しています。達成できている項目は今後も推進していきます。なお、未達成である大分市シルバー人材センターを利用した空家等管理の利用件数については、所有者からの報告をもとに修正していることもあり、少ない件数が計上されている結果となっています。ただし、利用を促した件数を考慮すれば、目標を大きく上回る件数を占めており、多くの所有者へ周知することが出来ていると思われます。また、老朽危険空き家等除却促進事業については目標値を超える件数の申請がありましたが、対象となった件数は申請数の３割程度であることから、対象基準に満たない建物所有者も解体に関する補助を求めていることが伺えます。

3．空家等対策を進めるうえでの課題

空家等を取り巻く社会的背景や大分市空家等実態調査をもとに、空家等の現状を分析した結果、次のような課題が挙げられます。

空家等の**発生**について

【現状】
本市の人口は既に減少傾向にあり、今後も減少していく予想となっていますが、住宅総数は増加し続けており、空き家総数も増加しています。
人が住まなくなった理由としては「死亡」が４割以上を占めており、取得した経緯では「相続」が最も多く半数を超えています。
大分市空家等実態調査によると、前回調査から５年間で空き家は一定数解消されており、解消率は「鶴崎」「大在」「明野」地区で高くなっていますが、高齢化が進み世帯数が減少傾向である「佐賀関」「野津原」地区で低くなっています。一方で、新たな空家等の発生は半数以上の地区で解消された件数を上回っており、地区ごとの件数が増加しています。

空家等の**活用**について

【現状】
住宅総数が世帯数を超過しているため、供給超過の状態であり、前回調査時に把握した空家等については、山間部の占める割合の高い「大南」「坂ノ市」「野津原」地区や海岸部に住宅が密集している佐賀関地区で利活用されていない空家等の割合が高くなっています。また、本市全域で建築年の古い空家等が多く存在し、現在の耐震基準に満たないと思われる物件も多く、利活用が進まない要因の一つであると考えられます。
国の空き家所有者実態調査では「特に使用していない」空き家が最も多く、「買い手、借り手の少なさ」「住宅の傷み」等が賃貸、売買時の課題として多く上がっています。さらに「更地にしても使い道がない」と考えている所有者も多く、利活用しにくい空き家が多数存在していることが分かります。

空家等の**管理**について

【現状】
国の空き家所有者実態調査によると、月に１回程度管理している所有者が全体の３分の１であり、年に１回程度管理している所有者等が全体の４分の１を占めています。空き家を管理する上での課題としては、「遠方に住んでいる」「管理の作業が大変」「管理費用の負担が重い」といった回答が上位を占めています。また、大分市空家等実態調査によると、山間部の割合が高い「坂ノ市」「大南」「野津原」地区や海岸部に住宅が密集している佐賀関地区では、築年数が古い空き家が多く管理状態の悪い空家等の割合が高くなっています。

空家等の**所有者等**について

【現状】
大分市空き家所有者等のアンケート調査によると、空き家の所有者は 70 歳以上の高齢者が約半数を占め 60 歳代も多いことから、今後もさらに高齢化が進むことが予想されます。また、本市の空家等に関する取組についても７割近くが「すべて知らない」と回答しており、認知度が低い状況です。
国の空き家所有者実態調査によると、今後５年間の利用意向について「空き家にしておく」が最も多く、全体の４分の１を占めています。その理由としては「物置として必要」「解体費用をかけたくない」「更地にしても使い道がない」といった回答が上位を占めています。

課題から見いだされる空家等対策のあり方等を「第３章　空家等対策の基本的な方針」において、具体的な計画方針として示します。

【課題】
今後も増加が見込まれる空家等の発生を未然に防止する対策や発生する事由や状況に対応した対策が必要となります。また、地域によって空家等の発生率や解消率が大きく異なるため、古い住宅団地における空き家対策など、地域の特性に応じた対策が必要です。

【課題】
地域によって利活用の状況に差があるため、地域の特性に応じた対策が必要です。
また、市場の流通意向がある空家等などに対しては、関係部局や不動産関連団体等との連携強化、専門家との支援体制の構築による対応などが考えられます。
一方、条件（地理条件、築年数など）が悪い空き家については、流通しにくい要件から放置され老朽化しやすいため、除却を促進することが必要となります。

【課題】
空き家の管理責任は所有者等にあるため、空き家所有者に対し啓発活動を行うことで当事者意識を醸成する必要があります。また、空き家の管理は肉体的・金銭的・心理的に負担となっていることが想定されるため、管理について関係者で話し合ってもらうとともに、意向に沿った形で適切な助言や支援等を行う必要があります。
また、近年多発する災害等や地域の環境保全に対応するため、防災や防犯を意識した対策が求められます。

【課題】
今後も空き家所有者の高齢化が進むことから、高齢者の相談する機会や情報提供が必要です。
空き家の発生を未然に防止するために、空き家になる前の段階や相続後の空き家の管理についての啓発が必要です。
また、空家等所有者の半数は長期間空き家のままにしておく傾向があるため、早期に適切な管理を促すとともに活用・除却等へ誘導していく必要があります。

第３章　空家等対策の基本的な方針

第3章 空家等対策の基本的な方針

- 第１章 計画策定の目的と位置づけ
- 第２章 大分市の空家等の現状と課題
- **第３章 空家等対策の基本的な方針**
  - **1. 基本的事項**
    - 1-1. 基本理念
    - 1-2. 基本目標
    - 1-3. 対象の地区及び空家等の種類
    - 1-4. 計画期間
  - **2. 空家等の調査に関する事項**
  - **3. 空家等に関する対策を推進するための基本的な事項**
    - 3-1. 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
    - 3-2. 空家等の活用の促進に関する事項
    - 3-3. 特定空家等に対する措置及びその他の対処に関する事項
    - 3-4. 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
    - 3-5. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
    - 3-6. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 第４章 具体的な取組
- 第５章 計画実現に向けて

１．基本的事項

1-1. 基本理念

本計画は、大分市総合計画の理念に基づいて、住宅を含む都市基盤の形成で掲げられている「将来にわたって持続可能な魅力あふれるまちづくり」を踏まえ、

「持続可能な魅力あふれる良好な居住環境づくり」

とします。

1-2. 基本目標

第２期計画においては、総合計画における基本的な政策の一つである「安定した生活基盤の形成」に則るとともに、管理不全の抑制など高齢者に対する啓発及び地域特性に応じた効果的な空家等対策を促進することの視点を加え、多様な連携による取組を推進するものとし、次の５つの基本目標を定めます。

基本目標１：空家等の発生予防

空家等の管理について、第一義的には所有者等の責任において行われるべきであることを前提に、所有者等に対する啓発や適正管理を促し、空家等の発生予防と適切な管理を推進します。

基本目標２：空家等の活用の推進

空家等を有効な地域資源として捉え、空家等の有効活用を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

基本目標３：管理不全な空家等の解消

周辺に悪影響を及ぼす空家等に対しては、空家特措法に則った実効性のある改善を図り、安全・安心な生活環境の保全のため、管理不全な空家等の解消を目指します。

基本目標４：地域の特性に応じた空家等対策の推進

空家等の現状についてはそれぞれの地域ごとに件数や状態に差があるため、地域特性による現状や課題に応じた効果的な空家等対策を推進します。

基本目標５：多様な連携による推進体制の充実

空家等の所有者や行政、及び地域住民やまちづくりNPO、不動産、法務、建築等における専門家、民間事業者など多様な主体による、体制の構築と連携を図り、総合的な取組を推進します。

1-3. 対象の地区及び空家等の種類

本市が把握している空家等の数、実態、分布状況、周辺への影響の度合いやこれまでに講じてきた対策等を踏まえ、空家等対策の対象地区及び対象とする空家等の種類については以下のとおりとします。

(1) 空家等対策の対象地区

2020（令和２）年度に実施した大分市空家等実態調査の空家等の分布状況を踏まえ、本計画に基づく空家等に対する対策については、市内全域で行うことが必要であると考え、大分市全域を対象地区として位置づけます。

また、本市の空家等の現状と課題の分析の結果を踏まえ、地域の特性に応じた施策を検討し推進することで、空家等に関する課題の解決に取り組みます。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等は、空家特措法第２条第１項で規定する「空家等」です。

また、空家等の種類は、2020（令和２）年度に実施した大分市空家等実態調査によると、多くの空家等が住宅用途の建物ではあるものの、住宅に限らず店舗、事務所、倉庫等の空家等も存在することから、全ての種類の空家等を対象とします。

1-4. 計画期間

本計画の期間については、空家等実態調査により把握した空家等の状況や地域の状況が変化していることから、第１期計画と同様に 2022（令和 4）年度から 2026（令和 8）年度までの５年間とします。

２．空家等の調査に関する事項

(1) 今後の実態調査について

本計画の計画期間が計画策定から５年間となっていることから、2020（令和２）年度に行われた大分市空家等実態調査の調査手法を踏まえて、次回の調査実施を検討します。なお、調査手法や調査対象、また他の調査（住宅・土地統計調査や国勢調査）を利用する等、必要に応じて具体的な調査方法についても検討します。

３．空家等に関する対策を推進するための基本的な事項

3-1．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

(1) 所有者等による適切な管理

空家特措法では所有者等が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっています。所有者等が責任を持って自主的、適切に空家等の管理を行うことができるよう、パンフレットやホームページ等により所有者等の責務について啓発活動を継続します。

（空家特措法第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。

(2) 所有者等への情報提供

将来的に適切な管理ができなくなる可能性が出てきた場合や、活用されない期間が長期化しそうな場合については、適切な管理や活用が継続できるような情報を提供します。

また、特定空家等に該当する可能性の高い空家等は、周辺への悪影響を及ぼす恐れがあるため、速やかに改善するよう、必要とされる措置の助言や情報提供を行います。

(3) 所有者の高齢化に対応した適切な対策の促進

人が住まなくなる理由として、他の住宅への転居や死亡、施設への入居など、高齢者の住環境の変化が主な要因として考えられます。

また、空家等の管理についても高齢化による身体的な問題が管理不全を招きます。これらのことから、将来の空き家問題の進行が懸念される高齢者世帯に対応した対策を検討します。

3-2. 空家等の活用の促進に関する事項

空家等の活用の促進について、住み替え情報バンク制度の充実や活用に関する支援制度の拡充、除却した空家等の跡地の活用策等について検討します。

(1) 住み替え情報バンク制度の充実

本市では、2015（平成 27）年度から「住み替え情報バンク」を全市に拡大し、ホームページに掲載しています。

空家等を有効活用するために、住み替え情報バンクの充実を図ります。

(2) 支援制度の拡充

空家等の活用を促進するため、売却や賃貸など中古住宅の流通促進を図るとともに、空家等を地域資源としてとらえ、福祉や地域コミュニティの拠点として活用するための支援を行います。

また、移住希望者が空家等を積極的に利用できるような支援策として、各種関係団体等との情報交換や連携、住み替え情報バンクを利用した定住支援のための取組等、移住希望者がスムーズに移住できるよう支援を行います。

さらに、大分市空家等実態調査により把握した地域ごとの現状や課題を踏まえた、地域特性にあわせた空家等の活用支援を検討します。

(3) 除却等に対する支援

適切な管理が行われず老朽化した空家等の周辺市民の安全・安心の確保や住環境の改善、良好な景観の維持を図るという観点から、老朽危険空き家等の所有者等が除却を行う場合に支援を行います。

また、地域特性や周辺環境により利活用が困難な空き家に対しての支援を検討します。

(4) 除却した空家等の跡地の活用

所有者等の意向を尊重し、地域特性や住民ニーズに応じた跡地の有効活用について検討します。

3-3. 特定空家等に対する措置及びその他の対処に関する事項

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている特定空家等に対して、空家特措法に基づき迅速かつ慎重に措置を行います。

(1) 特定空家等に対する措置

所有者等は、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、空家特措法第 14 条各項において、市町村長は特定空家等の所有者等に対して措置を講ずることができると規定されています。これらの措置は、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、慎重に行うこととします。

(2) その他の対処に関する事項

① 特定空家等の判断

公平性、透明性を確保するため、現地調査の結果を踏まえ、ガイドラインに基づき定量的な判断基準を適用します。

② 現地調査

空家特措法第９条に基づき、必要である場合は立入調査を行います。

3-4. 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

空家等に関する相談への対応として、住民等からの問い合わせ先の一元化を図り、相談体制の充実を図ります。

(1) 住民等からの相談窓口の充実

庁内連携のもと、住宅課において、空家等の相談窓口を一元化します。

表 3-1　空家等に関する相談内容の具体例

相談内容
相続などの相談
住み替え情報バンクに関する相談
支援制度に関する相談
ごみや動物等の衛生に関する相談
ブロック塀の破損等通行者への影響に関する相談
樹木の繁茂等に関する相談
侵入や火災の危険等に関する相談
住宅の腐朽・破損に関する相談

(2) 相談体制の充実

①　「予防」「活用」「管理」に関する相談体制の充実

法務、宅地建物取引などの関係団体等と連携し、空家等の適切な管理方法や不動産流通に関する相談、相続などの問題等、さまざまな問題について相談できる体制の充実を図ります。

②　相談会の開催

法務、不動産、建築等の専門知識を有する関係団体等と連携して、相談会やセミナーを開催するとともに、相談者からの意見や要望、所有者の高齢化に対応した適切な情報提供を行い、地域組織を通じて周知を行う等、相談体制及び内容の充実を図ります。

また、ICT を活用することで、遠方に居住する等の理由により相談会場に来られない方に対して効果的な開催方法を検討します。

3-5. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等に関する対策を以下のような体制で実施します。

(1) 空家等対策の実施体制の概要

① 大分市空家等対策協議会

空家特措法第７条に基づき、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、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者、地区の代表者等で「大分市空家等対策協議会」を 2015（平成 27）年８月に設置しています。

② 大分市空家等対策計画庁内検討委員会

空家特措法第６条第１項に規定する、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な事項を検討するため、下記に示す関係課で構成する、「大分市空家等対策計画庁内検討委員会」を 2016（平成 28）年４月に設置しています。

表 3-2　大分市空家等対策計画庁内検討委員会関係課

総務課
防災危機管理課
企画課
管財課
資産税課
市民協働推進課
福祉保健課
子ども企画課
長寿福祉課
環境対策課
商工労政課
農業委員会事務局
道路維持課
住宅課
都市計画課
開発建築指導課
消防局　予防課
上下水道局　水道維持管理課

③ 関係団体や組織との連携

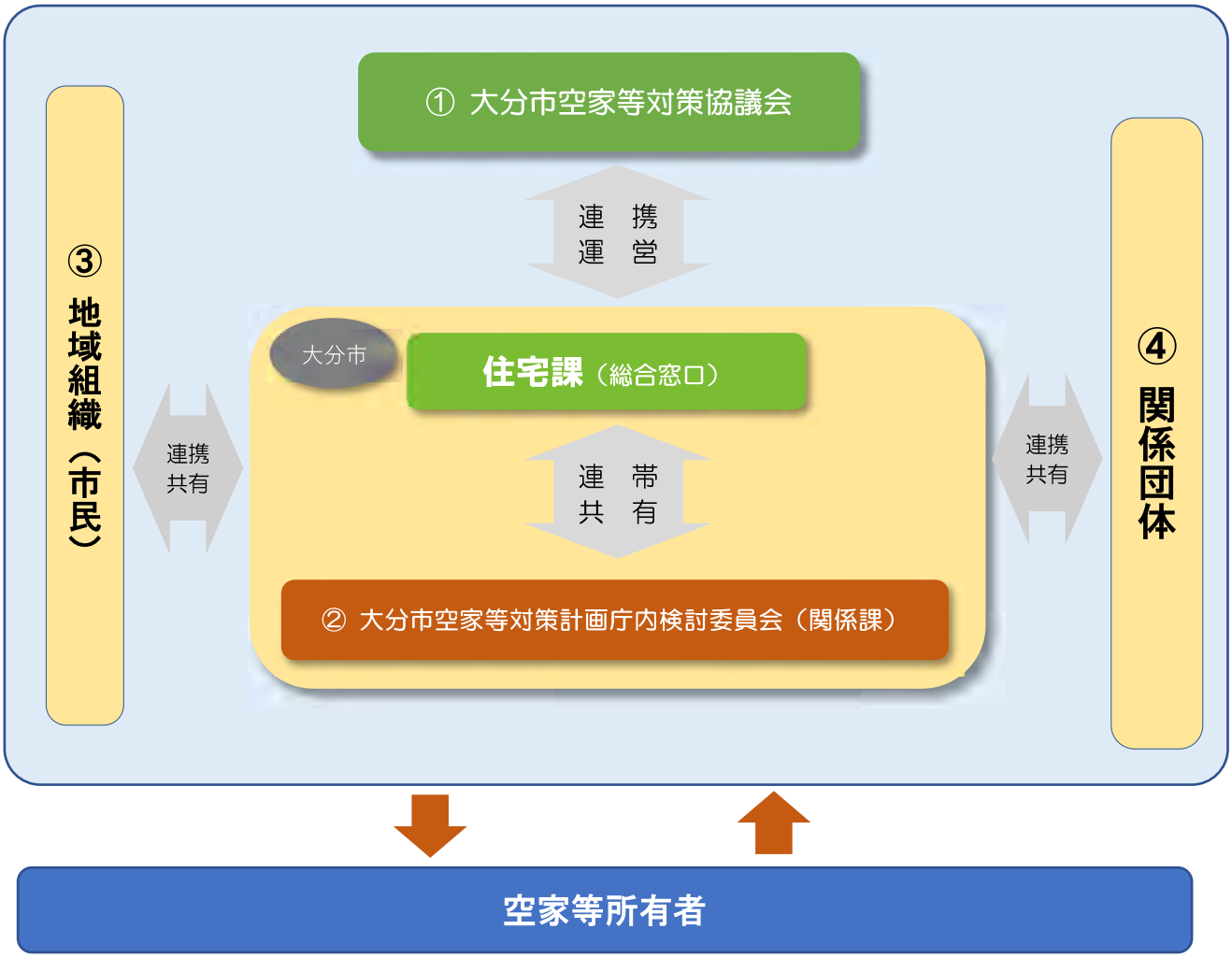
(ア) 空家等対策のための協定等を締結し関係団体等と連携します。

(イ) 空家等の相談会を関係団体等と連携して開催します。

(ウ) 各地域の自治会・町内会や NPO 等と相互に連携し、地域の活性化や高齢者対策等、空家等の予防や発生を抑制するための取組を検討します。

(2) 空家等対策の実施体制図

空家等対策を総合的、計画的に推進するため住宅課が総合窓口となり、専門分野や住民代表で組織する「大分市空家等対策協議会」及び関係課による「大分市空家等対策計画庁内検討委員会」並びに関係団体や地域組織と連携します。



3-6. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

その他空家等対策の実施に求められる必要な事項として、以下のとおり整理します。

(1) 法と条例について

本市においては、空家特措法の施行に伴い、条例の改正を行っており、現在は法と条例による連携した取組が可能となっています。今後、社会情勢の変化などにより対応が困難なことが発生した場合には法の改正等を要望すること等を検討します。

(2) 税制について

固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けることが空き家のまま残り、管理不全な空家等の発生に繋がっていると考えられます。この特例を解除することにより、管理不全な空家等の解消を促すことを検討します。

(3) 計画の進捗管理のあり方

本計画の進捗を管理するため、定期的に大分市空家等対策協議会等を開催し、空家等対策に関する事業実績や施策の現況等、現状の共通認識を図るとともに、必要に応じて施策の見直しを図るものとします。

第4章 具体的な取組

- 第１章 計画策定の目的と位置づけ
- 第２章 大分市の空家等の現状と課題
- 第３章 空家等対策の基本的な方針
- **第４章 具体的な取組**
  - **１．施策の取組方針**
  - **２．施策の取組**
    - 2-1. 空家等の発生予防
    - 2-2. 空家等の活用の推進
    - 2-3. 管理不全の解消
    - 2-4. 地域特性に応じた空家等対策の推進
- 第５章 計画実現に向けて

１．施策の取組方針

空家等の発生予防や利用可能な空家等の活用、管理不全な空家等の解消など、５つの基本目標に伴う「予防」「活用」「管理」「地域」の各種施策を実施することにより、基本理念である「持続可能な魅力あふれる良好な居住環境づくり」の実現をめざします。

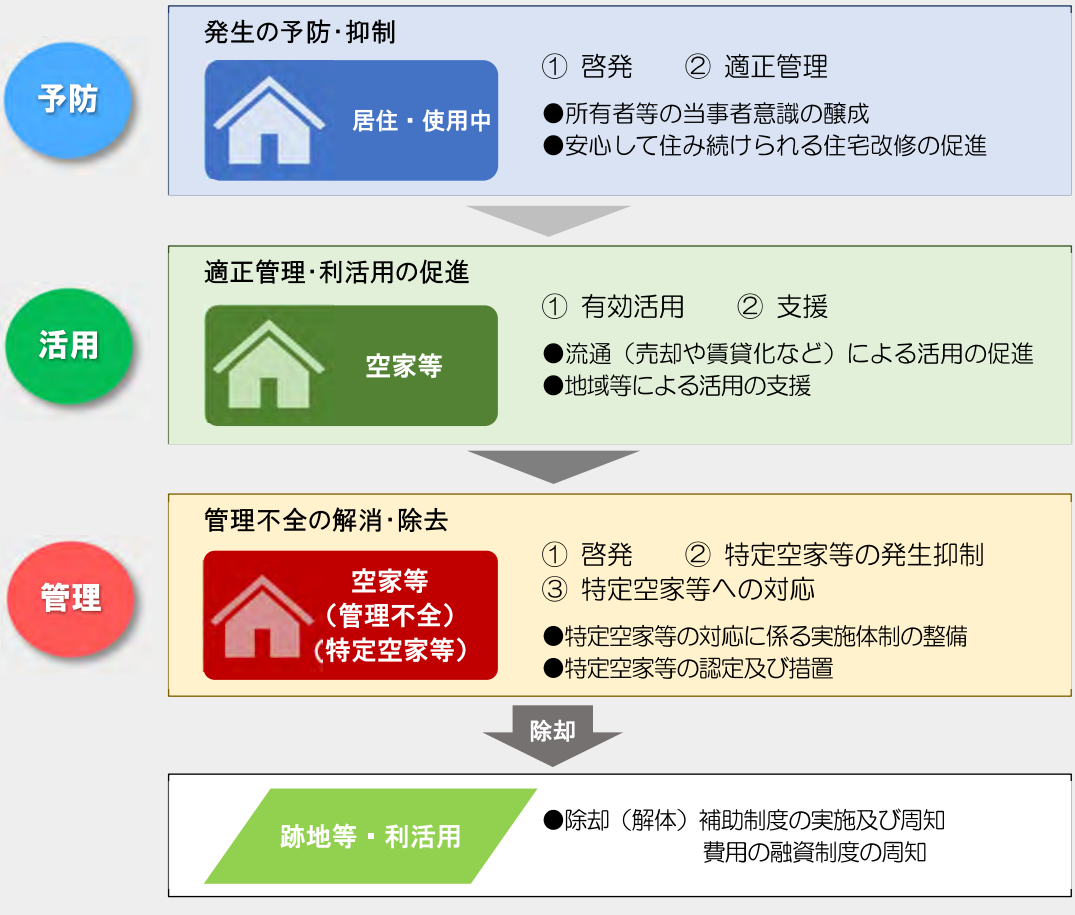
基本理念

「持続可能な魅力あふれる良好な居住環境づくり」

基本目標

基本目標　１：**空家等の発生予防**
基本目標　２：**空家等の活用の推進**
基本目標　３：**管理不全な空家等の解消**
基本目標　４：**地域の特性に応じた空家等対策の推進**
基本目標　５：**多様な連携による推進体制の充実**

施策の取組方針



施策の取組

２．施策の取組

計画の実施にあたっては「予防」「活用」「管理」「地域」に関する施策を中心に、空家等に対する総合的な取組を推進します。

既存事業については、さらなる充実を図る中、継続して実施するとともに、今後新たに必要となる施策を検討していきます。

取　組　事　項	既存事業の充実	新規事業
「予防」 2-1　空家等の発生予防		
（1）啓発		
①　空家等の発生予防を周知するための「大分市空家等相談会」の開催	○	
②　空家等予防に関する広報活動の充実	○	
③　高齢者等に対する重点的な啓発の取組		○
（2）適正管理		
①　適正管理を促進するための推進体制	○	
②　空家等の所有者等が自主的な改善に取り組む支援の実施	○	
③　「空家等の適正な管理の推進に関する協定」の活用促進	○	
「活用」 2-2　空家等の活用の推進		
（1）有効活用		
①　活用を促進するための情報提供等を行う「大分市空家等相談会」の開催	○	
②　空家等の有効活用を推進するための広報活動の充実	○	
③　空家等の活用を促進するための推進体制	○	
④　住み替え情報バンクの活用促進	○	
⑤　空家等及び跡地の活用の検討	○	
（2）支援		
①　各種補助制度の充実	○	
②　関係団体との覚書及び協定の活用促進	○	
③　地域の現状に基づく空き家・空地の解消に向けた取組の検討	○	
「管理」 2-3　管理不全の解消		
（1）啓発		
①　適正な管理を促進するための情報提供等を行う「大分市空家等相談会」の開催	○	
②　管理不全の解消に向けた広報活動の充実	○	
③　空家等の管理不全を抑制するための高齢者等に対する重点的な啓発の取組		○
（2）特定空家等の発生抑制		○
（3）特定空家等への対応		
①　特定空家等と判断するための基準について	○	
②　応急措置について	○	
③　空家特措法第 14 条に基づく措置	○	
「地域」 2-4　地域特性に応じた空家等対策の推進		
（1）有効活用		○
（2）支援		○

2-1. 空家等の発生予防

管理不全な空家等（特定空家等を含む）の発生を予防するために、以下に示す「(1) 啓発」「(2) 適正管理」に取り組みます。

啓発は、「大分市空家等相談会」の開催及び空家等予防に関する広報活動の充実、高齢者に対する重点的な啓発の取組について施策を実施します。

また、適正管理については、推進体制に基づく連携や空家等の所有者等が自主的な改善に取り組むための支援についての施策を継続します。

(1) 啓　　発

① 空家等の発生予防を周知するための「大分市空家等相談会」の開催

本市では、2015（平成 27）年度から「大分市空家等相談会」を開催しています。

空家等の発生を予防するために、関係団体等と連携して、空家等にならないための予防策を広報するとともに、高齢者の相談機会を増やすことやオンラインにより開催することなど、更なる充実を図ります。

○ 空き家の所有者・管理者に対する相談会「大分市空家等相談会」の開催

空き家の管理や利活用について専門家らが一堂に集まり、空き家の所有者・管理者から相談を受ける「大分市空家等相談会」を開催します。
現在の住まいから住み替えを検討されている方のため、マイホーム借り上げ制度についてもご相談に応じます。
空き家の管理から相続まで、さまざまな相談に応じます。

○ 対象者

空き家の所有者・管理者、将来空き家になる可能性がある家屋を所有している方

○ 相談の内容

空き家の管理/空き家のリフォーム/売買、賃貸等/相続
住み替え/家屋の解体/その他空き家に関すること

○ 相談費用（無料）

資料：大分市（ホームページ）

② 空家等予防に関する広報活動の充実

第１期計画に基づき実施した啓発活動及び、「いかすいえ」をコンセプトに所有者や管理者の義務、空家特措法の概要、相談窓口等を記載した啓発のためのパンフレットや動画を利用します。

また、建物所有者全体への啓発として、固定資産税の納税通知書にパンフレットを同封するなど、積極的な情報提供や啓発活動を行います。

資料：大分市（ホームページ）

③ 高齢者等に対する重点的な啓発の取組

空家等が発生する主な要因のうち、老人ホームへの入所を含む転居、相続によるものが多いことから、高齢者及びその親族などに対して、民事信託制度（家族信託）や成年後見制度の周知、相続問題について福祉部局など関係団体と連携して啓発を行い、空家等の発生抑制を図るとともに、高齢者に対する直接的な情報提供を行うことを検討します。

(2) 適正管理

① 適正管理を促進するための推進体制

第３章の「空家等対策の基本的な方針」（3-5. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項）に基づいて、住宅課が総合的な窓口を担い、大分市空家等対策協議会や庁内検討委員会の運営、庁内推進体制による連携、関係団体との連携を推進します。

② 空家等の所有者等が自主的な改善に取り組む支援の実施

自主的な改善に取組むための支援策として、空家等の発生を予防するため、所有者等に対し「大分市空家等相談会」への参加を促します。

また、管理不全な空家等においては、所有者等が死亡または不明な場合、空家特措法及び条例に基づいて本市で調査を行い、相続人などの管理者等を特定するとともに、管理者等に対し、適正な管理が行われるよう空家特措法に基づいた適切な助言等を行います。

③ 「空家等の適正な管理の推進に関する協定」の活用促進

本市では、2015（平成 27）年度に大分市シルバー人材センターと「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結しています。協定の活用を図ることにより、遠方に居住している等の理由から空家等の自主管理が困難な所有者等の適正管理を促進します。

「空家等の適正な管理の推進に関する協定」

（本市の取組）

空家等の所有者等にシルバー人材センターの空家等の管理業務を紹介する。

（シルバー人材センターの取組）

所有者等と契約を結び、空家等の見回り、草刈り、清掃、樹木の伐採・剪定、その他の一般管理業務を担う。

資料：大分市（ホームページ）

2-2. 空家等の活用の推進

空家等の活用の推進のために、以下に示す「(1) 有効活用」「(2) 支援」に取り組みます。

有効活用は、「大分市空家等相談会」の開催及び広報活動の充実、推進体制に基づく連携、住み替え情報バンクの活用促進を継続するとともに、空家等及び跡地の活用について検討します。

また、支援については、各種補助制度の充実及び関係団体との覚書及び協定の活用促進を推進します。

(1) 有効活用

① 活用を促進するための情報提供等を行う「大分市空家等相談会」の開催

本市では、2015（平成 27）年度から「大分市空家等相談会」を開催しています。

空家等の活用を促進するため、活用のための情報や支援策等を提供することにより、相談会の充実を図ります。

② 空家等の有効活用を推進するための広報活動の充実

啓発や周知活動を促進するため、第 1 期計画に基づき実施した啓発活動及び、「いかすいえ」をコンセプトに作成した啓発のためのパンフレットや動画を利用します。

また、庁内関係課や関係団体等と連携し、パンフレットやホームページ等を活用して積極的な情報提供を行います。

③ 空家等の活用を促進するための推進体制

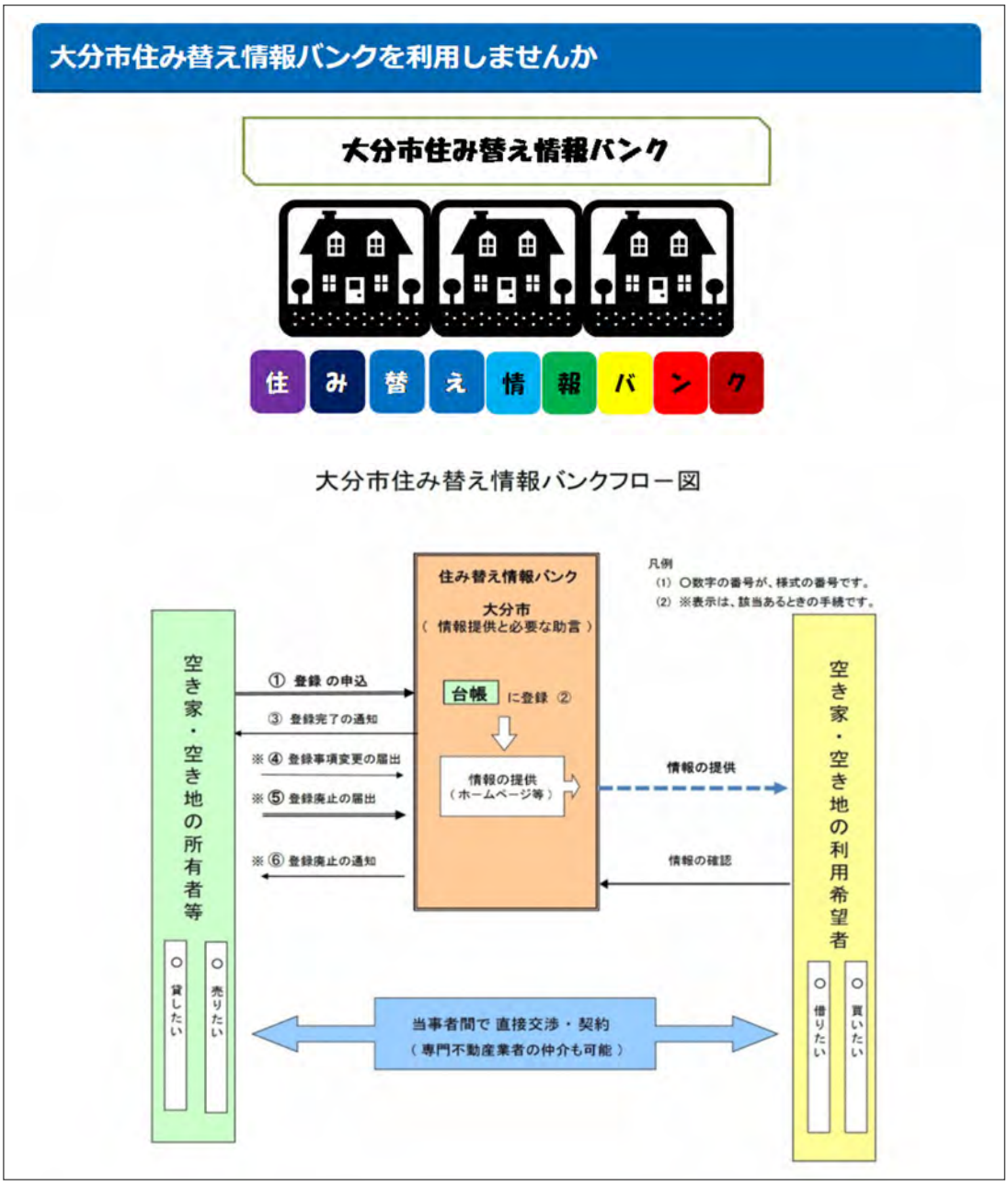
第３章の「空家等対策の基本的な方針」（3-5. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項）に基づいて、住宅課が総合的な窓口を担い、大分市空家等対策協議会や庁内検討委員会の運営、庁内推進体制による連携、関係団体等との連携を推進します。

④ 住み替え情報バンクの活用促進

本市で把握している空家等のうち、利活用が見込まれる物件の所有者等調査を行い、所有者等に売買や賃貸の意思を確認しながら登録を促すなど、住み替え情報バンクの充実を図ります。

また、新たに発生した空き家については、所有者等調査や登録促進を定期的に行うことを検討します。

さらに、所有者等及び不動産関連団体における更なる制度の周知や各種補助制度と連携することで住み替え情報バンクの活用を促進します。



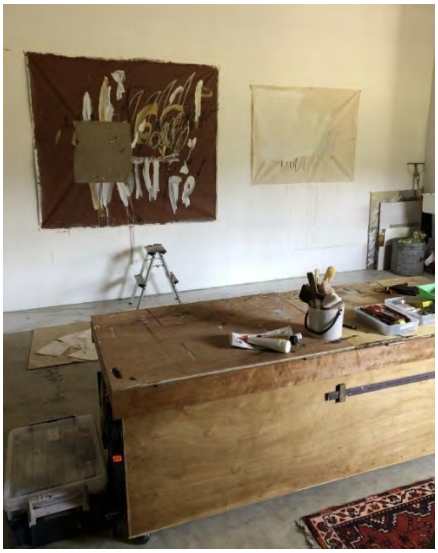
資料：大分市（ホームページ）

⑤ 空家等及び跡地の活用の検討

売却や賃貸など中古住宅の活性化を図り、利用可能な空家等を不動産市場に流通させる必要があることから、中古住宅の流通を促進するために、居住を可能とする改修工事等中古住宅のリフォームについて、支援を継続します。

また、子育て支援や高齢者のための施設などの社会福祉施設としての活用策についても、関係部署や地域組織と連携し、情報の共有を図り有効な活用のあり方を検討するとともに、ギャラリー、アトリエ等としての活用や古民家を再生して活用するなど、新たな視点での活用策や国の政策等を踏まえた空家等の活用策についても検討します。

なお、空家等や跡地の活用については、都市計画法に基づく市街化調整区域内の建築制限や農地法に基づく農地取得の規制等を受ける場合が生じるため、関係部署と連携し、引き続き情報の共有を図ります。



大分市空家等改修支援事業を利用して空家等をアトリエに活用した事例

(2) 支　　援

① 各種補助制度の充実

空家等の活用を推進するために、空家等の所有者に対して市場への流通や他の用途に使えるように改修し、利活用を促すための支援を行うとともに、空き家の利用者に対しても支援を行います。

② 関係団体との覚書及び協定の活用促進

2015（平成 27）年度に金融機関と「空家等対策の推進に関する覚書」を交わしています。空家等の除却やリフォーム費用等に関する金融商品、市の施策の紹介などを相互に行うため、金融機関との連携を図ります。

2018（平成 30）年度に不動産関連団体と「空家等の利活用の促進に関する協定書」を交わしています。空家等の所有者等から売買や賃貸の意向が示された物件においては、協定に基づき不動産関連団体へ紹介することにより、市場への流通を図り空家等の利活用を推進します。

2020（令和 2）年度に住宅金融支援機構とこれまで締結していた協定の内容を拡充した「【フラット 35】子育て支援型・地域活性化型並びに大分市中古住宅で始める子育て新生活応援事業及び大分市移住者居住支援事業に係る相互協力に関する協定書」を交わしています。協定に基づき住宅を取得される方に対する支援や空家等の利活用を推進します。

③ 地域の現状に基づく空き家・空地の解消に向けた取組の検討

大分市空家等実態調査において把握した地域の課題や立地適正化計画を踏まえ、地域に合わせた利活用に対する取組を検討するとともに、近年多発する災害及び地域の環境保全に対応する等、防災や防犯を意識した取組を検討します。

2-3. 管理不全の解消

管理不全を解消するために、以下に示す「⑴ 啓発」「⑵ 特定空家等の発生抑制」「⑶ 特定空家等への対応」に取り組みます。

啓発は、「大分市空家等相談会」の取組及び空家等管理不全に関する広報活動の充実、高齢者に対して重点的な取組を実施します。

また、特定空家等の発生抑制については「大分市老朽危険空き家等除却促進事業」の充実を図ります。

そして、特定空家等への対応については空家特措法に基づいた措置等を行います。

⑴ 啓　　発

① 適正な管理を促進するための情報提供等を行う「大分市空家等相談会」の開催

本市では、2015（平成 27）年度から「大分市空家等相談会」を開催しています。

適切な管理がされず老朽化した空家等の所有者等に対して、管理不全の解消を促進するため、空家等の管理に関する情報や除却補助などの支援策を提供するとともに、相談会場に来られない方に対してはオンラインにより開催するなど相談会の充実を図ります。

② 管理不全の解消に向けた広報活動の充実

第 1 期計画に基づき実施した啓発活動及び、「いかすいえ」をコンセプトに作成した啓発のためのパンフレットや動画を利用します。

また、庁内関係課や関係団体等と連携し、パンフレットやホームページ等を活用して積極的な情報提供や管理不全の解消のための啓発活動を行います。

③ 空家等の管理不全を抑制するための高齢者等に対する重点的な啓発の取組

管理不全に陥りやすい高齢者及びその親族などに対して、本市広報誌やホームページによる情報提供を行い、住まいを適切に引き継いでいくための必要性及び意義、遺言や民事信託制度（家族信託）、成年後見制度の活用等、福祉部局など関係団体と連携しながら周知を行うことで管理不全な空家等の発生抑制を図るとともに、高齢者に対する直接的な情報提供を行うことを検討します。

また、住まいを引き継ぐ際には相続登記を行うように広報する等、所有者不明土地等の問題について法務局と連携して取り組みます。

(2) 特定空家等の発生抑制

特定空家等になる可能性のある危険な空家等への迅速な対応を図るために「大分市老朽危険空き家等除却促進事業」を推進するとともに、地域特性から利活用が難しく老朽化が進むと思われる物件に対して事業の拡充を検討します。

また、所有者不明の空家等については、放置され老朽化が進みやすいと考えられることから、法務局や庁内関係課と連携して調査を行い、早期の所有者等の判明に努めます。

(3) 特定空家等への対応

① 特定空家等と判断するための基準について

市民の生命、身体、財産及び生活環境への影響等が大きい特定空家等の可能性があるものについては、市民の安全・安心を守るために、空家特措法に則り措置を行うことが求められます。

老朽化の進行等で周辺への悪影響をもたらし、早急に改善を図る必要性が高いものについては、判断基準に基づき判断したうえで、特定空家等の対象として改善指導を行います。

② 応急措置について

地震や台風等の災害や長年放置され続けたことによる空家等の倒壊等、危険な状態にある空家等は、周辺住民に対して人的被害を及ぼす可能性が高いことから、緊急的に危険を回避する際の対応について、条例に基づき必要な措置を行います。

③ 空家特措法第 14 条に基づく措置

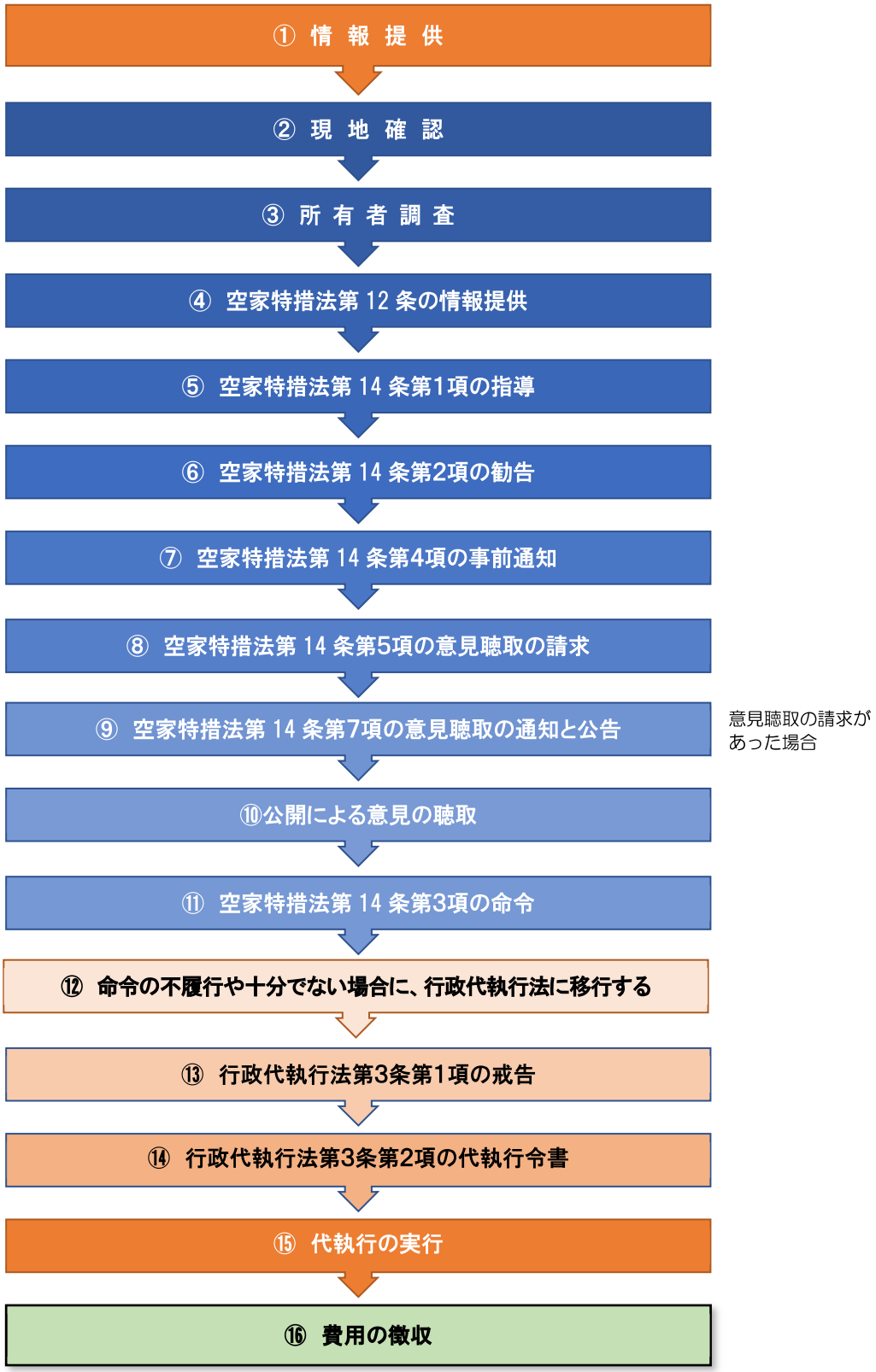
「勧告」については、代執行を見据えた対応であり、実施した際の費用は所有者等の負担となるため、第三者機関に諮り慎重な審査を行います。

また、所有者不明の特定空家等は、略式代執行等による改善を行うとともに、財産管理人制度を活用した費用回収を行います。

なお、「勧告」を行い、固定資産税等の住宅用地特例を解除することにより、所有者等に対して特定空家等の解消を促します。

特定空家等に対する措置について、その流れとなるフロー図を次頁に示します。

特定空家等に対する措置フロー



2-4. 地域特性に応じた空家等対策の推進

地域特性に伴う空家等の利活用のために、以下に示す「(1) 有効活用」「(2) 支援」に取り組みます。

有効活用は、居住推奨区域や地域特性に合わせた活用を検討します。

また、支援については地域特性に応じた活用・流通対策の取組を検討します。

(1) 有効活用

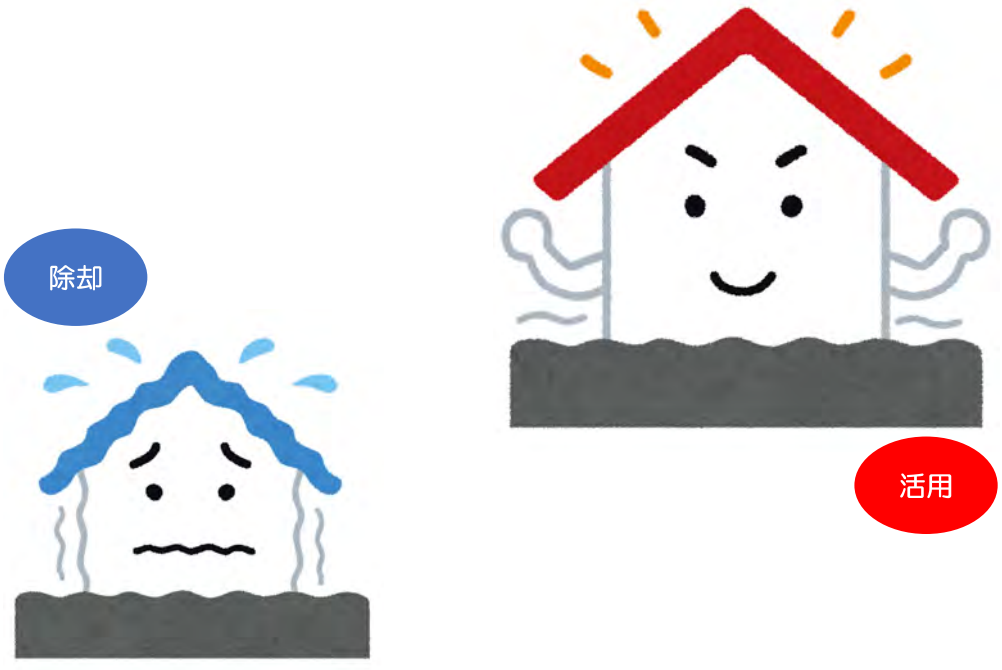
空家等は、市街化調整区域に存在するだけでなく、市街化区域など比較的利便性の高い場所に立地しているケースもあります。それらの空家等は、民間市場において流通する可能性があるにも関わらず、所有者等が活用に向けた取組を行っていないケースが考えられることから、地域の特性に応じた活用・流通対策に取り組むことで空家等の活用を促進します。

また、立地適正化計画における居住推奨区域内の空家等で利活用が難しい物件については、庁内関係課や関係団体等と空家等の有効活用について検討します。

そして、それ以外の地域において地域特性や立地条件等により活用が進まない空家等は、除却や除却後に空地としての有効活用を検討します。

(2) 支　　援

都市計画や立地適正化計画等における区域設定等にあわせた対策も検討するとともに、老朽化した空家等が倒壊し、緊急輸送路や避難路の道路が閉塞する事態を未然に防止するという防災上の観点からも、空家等の有効活用や除却の支援、緊急時の応急措置などについて検討します。



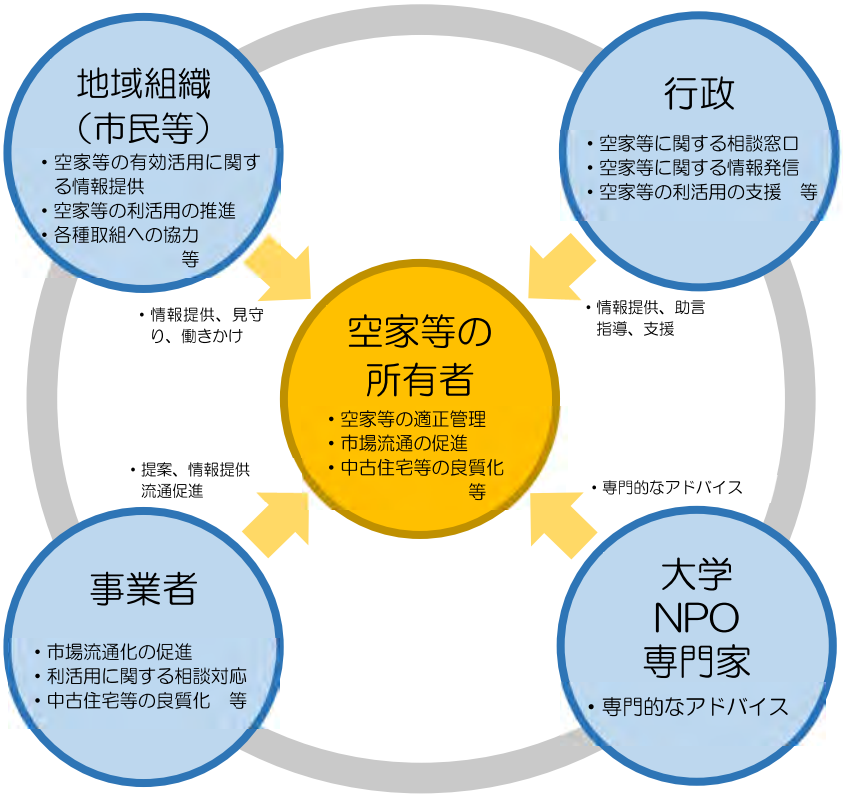
第5章 計画実現に向けて

- 第１章 計画策定の目的と位置づけ
- 第２章 大分市の空家等の現状と課題
- 第３章 空家等対策の基本的な方針
- 第４章 具体的な取組
- **第５章 計画実現に向けて**
  - １．主体別の役割と連携
  - ２．計画の進行

１．主体別の役割と連携

空家特措法では所有者等が自らの責任により適切に空家等を管理することとなっているものの、空家等が地域社会に与える影響は大きいため、所有者等だけの問題ではなく、地域社会全体での問題として捉え、多方面からの取組を行っていく必要があります。

計画をより確実かつ効果的に推進するために、行政内部の関連部署はもとより、地域組織や事業者さらには大学、NPO 等の団体が、それぞれの責務や能力に応じて役割を分担相互に連携し、空家等所有者を支援することが重要となります。



地域社会全体による多方面に渡る取組を踏まえ、主体別の役割については、次頁のとおりです。

(1) 空家等所有者等の役割

空家等の所有者や管理者は、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないために、管理不全な状態にならないよう、責任を持って適切に管理しなければなりません。また、空家等の所有者等となった場合は、周辺の生活環境に配慮した適切な管理や利活用を積極的に行うことが必要となります。

(2) 行政の役割

空家等対策計画に基づき、空家等に関する適切な措置を行うことが求められます。地域住民から提供される空家等の情報や相談への対応については、総合的な窓口としての役割を担うとともに、まちづくりの観点から市域全体の住環境を保全する大きな役割を担っています。また、所有者等が適切な管理等を実施出来るよう、管理や利活用に関する情報提供をはじめ、必要な支援を行います。

(3) 地域組織（市民等）の役割

地域の生活環境の改善または保全のため、地域組織との連携を強化するなど、市との協働のもとで空家等の対策に積極的に取り組む姿勢が求められます。市民は、空家等の発生や放置等を防ぐため、地域内の空家等の状況に関する情報を提供するとともに、地域で行える活用方法等の検討などを、市や所有者等と連携して取り組むことが必要となります。

(4) 事業者及び大学、NPO 等の役割

空家等の対策は管理だけでなく、流通や利活用に関してもさまざまな課題が伴うことから、専門的かつ多面的な知識や技術が求められます。そのため、事業者、大学、NPO 等においては市や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど、良きアドバイザーとして、ともに地域の空家等対策に取り組んでいくが必要となります。

2．計画の進行

空家等は、人口減少や高齢化の進展、住宅の供給バランスの変化などの要因により、今後も増加していくものと考えられます。空家等の対策については、持続的な取組が必要であり、短期的な取組と併せて、中長期的な視点からの取組とともに成果指標の進捗や達成状況を把握することが重要となります。そのため、本計画の実行にあたっては、PDCA サイクルにより大分市空家等対策協議会において定期的な評価・検証等を行い、適切な計画の進捗管理を行います。なお、計画期間内に以下の成果指標の達成を目指し、2026（令和８年）度末時点における数値について評価・検証等を行います。また、課題への対応の評価や、新たに生じた課題等を整理し、本計画へフィードバックすることで、継続的に計画の改善を図ります。

【成果指標】計画期間内に以下の目標値の達成を目指します。

項目	指　標	目標値（令和8年度末までの累計）
空家等の予防	空家等の発生予防をはじめ、活用や管理を啓発するための相談会等の実施回数	60 回
	地域の特性に応じた、高齢者等を対象として行う相談会等の実施回数	30 回
空家等の活用の推進	空家等の所有者及び利用者に対する大分市の支援を利用して行われた活用の件数	80 件
管理不全の解消	老朽危険空き家等に対する大分市の支援を利用して行われた除却件数	90 件

【モニタリング指標】

項目	指　標
空家等の予防	大分市シルバー人材センターとの「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を利用した空家等管理を促進した件数
空家等の活用の推進	各金融機関との「空家等対策推進に関する覚書」を利用した金融商品の成約件数
	不動産関連団体との「空家等の利活用の推進に関する協定書」を利用した空家等の流通を促進した件数

※モニタリング指標は計画の進捗状況に関連が深く継続的に注視する指標を示しており、目標値は定めていない。

資 料 編

１．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。

（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の施行期日を定める政令

空家等対策の推進に関する特別措置法（附則第１項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成 27 年２月 26 日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年５月 26 日とする。

３．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 14 条第 11 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１項ただし書に規定する規定の施行の日（平成 27 年５月 26 日）から施行する。

４．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 日付け総務省・国土交通省告示第１号
（最終改正 令和３年６月 30 日付け総務省・国土交通省告示第１号）

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

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その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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）第２条第１項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の中には、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、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ものがある。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施してきた。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められていたところである。

以上を踏まえ、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して、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「法」という。）が公布され、平成２７年5月２６日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

今後、空家等の数の増加が見込まれ、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、引き続き空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取組を強力に推進する必要がある。

（１）空家等の現状

平成３０年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年９月３０日公表）によると、全国の総住宅数は 6,240 万戸となっている一方、総世帯数は 5,400 万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家※1の数は 849 万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は 13.6%となっている。また居住目的のない空き家※2の数は 349 万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は 5.6%であるが、その数は過

去 20 年間で約 1.9 倍に増加しているところである。

一方で、法の施行以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第６条第１項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され※3、協議会（法第７条第１項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される※4とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく特定空家等に対する措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約 9.0 万物件（令和元年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされているところである。

※１ 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※２ 「居住目的のない空き家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空き家をいい、「「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」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など」をいう。

※３ 令和元年度末時点で全国の市町村の 92%が既に作成済み又は作成予定あり。

※４ 令和元年度末時点で全国の市町村の 67%が既に組織済み又は組織予定あり。

（２）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、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。」（法第３条）と規定され、また、土地基本法（平成元年法律第８４号）第６条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第２条から第５条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨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的確に対応することが前提である。その上で、行政による対応としては、空家等の適正管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適正な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの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等も考えられる。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としながらも、住民に最も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各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第４条においては市町村の責務として「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。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第９条第１項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われていない空家等やその結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等、またそのようなおそれのある空家等については、法第９条第２項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第１４条に基づく特定空家等（法第２条第２項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第６条第４項に基づき、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の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することや、地域の空家等対策に取り組むＮＰＯ等の団体と連携することも有効と考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第６条第４項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第８条において「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。」こととされている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば特定空家等に該当するか否かの判断、法第１２条に基づく情報提供・助言又は法第１４条に基づく助言・指導、勧告の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したり、都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。

このほか、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むＮＰＯ等の団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、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など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第１５条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第１４条に基づく市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）による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（「「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日策定）。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国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など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

２　実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等と認められる空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に関係する内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

（１）市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が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であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、１（２）③で述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。

さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

（２）協議会の組織

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を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）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。」ものとされている（法第７条第２項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこし、地域の空家等対策に取り組むＮＰＯ等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断の基準、②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、１市町村に１つの協議会を設置するほか、例えば１つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して１つの協議会を設置したりすることも可能である。

（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

法第１２条には「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。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受ける場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することができる体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組むＮＰＯ等の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

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

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。

空家等は、法第２条第１項において「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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第２条第１号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第９条第１項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、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等の使用実績がないことは１つの基準となると考えられる。

調査の結果、空家等に該当する建築物等については、法第１１条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「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」もの（法第２条第２項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、ガイドラインにおいて別途定めている。

（２）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようと

する意向なのかについて、併せて把握することが重要である。その際、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、（３）で述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第９条第１項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第１２条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者や地域の空家等対策に取り組むＮＰＯ等の団体に関する情報を提供したりすることが考えられる。

（３）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が（２）の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）、住民基本台帳法（昭和４２年法律第８１号）、戸籍法（昭和２２年法律第２２４号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第１０条第３項に基づき「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。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、４で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者等に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報等の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第２２条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第１０条第１項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第２項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとすることとされた。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各

市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第１０条第１項に基づき内部で利用することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第１４条第１０項に規定する「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」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

４　空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第１１条に基づき「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。」とされている。３（１）で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、データベースの整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち特定空家等に該当するものについては、データベース内に特定空家等に該当する旨並びに市町村長による当該特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、特定空家等に係る土地については、８（２）で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

また、法第１１条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「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」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

５　空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的か

つ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。

法第６条第１項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には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及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第２項）。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二２で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵かん養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

６　空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第１３条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地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。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空家等を有効に利活用するため、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスについて宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用することも考えられる。その際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）、景観法（平成１６年法律第１１０号）、消防法（昭和２３年法律第１８６号）、旅館業法（昭和２３年法律第１３８号）等の関係法令を遵守するものとする。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて有効活用することが期待でき、例えば、漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や広場として活用することも考えられる。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7　特定空家等に対する措置の促進

特定空家等は、法第２条第２項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、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る観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第９条第２項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第１４条第１項から第３項まで）とともに、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期限内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、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第９項）。この他、法第１４条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第４項から第８項まで並びに同条第１０項及び第１１項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第１０項）等を定めている。これに加え、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）に必要な措置を講じるに当たっては、財産管理制度を活用するために、市町村長が民法（明治２９年法律第８９号）第２５条第１項の不在者財産管理人又は同法第９５２条第１項の相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

法第９条第２項に基づく立入調査及び法第１４条に基づく措置は、いずれも空家等の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、法第１４条第１４項に基づくガイドラインにおいて、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

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

法第１５条第１項においては「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。」と規定されている。

具体的には、例えばー１（２）④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の利活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

（２）税制上の措置

法第１５条第２項においては「国及び地方公共団体は、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、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

①空き家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

平成２６年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成２７年１１月２０日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空き家）の約７５％は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成２５年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が平成２７年６月に公表した数値を考慮すると、そのような空き家のうち約６０％が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の平成２６年空家実態調査によれば、居住用家屋が空き家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空き家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空き家の最大の発生要因である相続に由来する古い空き家及びその敷地の有効活用を促進することにより空き家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和３２年法律第２６号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成２８年４月１日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和５６年５月３１日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成２８年４月１日から令和５年１２月３１日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後３年を経過する日の属する年の１２月３１日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が１億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の 3,000 万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後３年を経過する日の属する年の１２月３１日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されて

いた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が１億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第３５条第３項から第１０項まで及び第１３項。なお、個人住民税については地方税法附則第３４条第２項及び第５項並びに第３５条第２項及び第６項）。また、令和元年度（平成３１年度）税制改正により、平成３１年４月１日以降の譲渡については、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

②特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第３４９条の３の２及び第７０２条の３に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を６分の１（２００㎡以下の部分の敷地）又は３分の１（２００㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を３分の１（２００㎡以下の部分の敷地）又は３分の２（２００㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合※と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の７割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、特定空家等であって地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす場合には法に基づく措置の対象となるものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第１４条第２項の規定により所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地を除くこととされている（地方税法第３４９条の３の２第１項等）。なお、－７で述べたとおり、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についても、その所有者等に対し法第１４条第２項の規定に基づく勧告を行うことが可能である。

また、あわせて、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

二　空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる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、本基本指針に即して、法第６条第２項に掲

げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、－３（１）及び（２）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

１　効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

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

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進するべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

（２）計画期間

空家等対策計画の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、空家等対策計画の改定等を検討することが重要である。

（３）空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第９条第１項に基づき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に当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

（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

ー１（２）①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

（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

ー６で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて有効活用することに加え、例えば、漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

（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

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、特定空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、特定空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

（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

ー２（３）で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談

に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

（８）空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

（９）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

（１）から（８）までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

３　空家等対策計画の公表等

法第６条第３項において、「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。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が空家等対策計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

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（かん）養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

２　空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法（昭和２７年法律第１８０号）、災害対策基本法（昭和３６年法律第２２３号）、災害救助法（昭和２２年法律第１１８号）等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第６２条第１項及び第６４条第２項の規定に基づき必要な措置を講じることが可能となる場合もある。関係法令の適用を総合的に検討する観

点からも、各市町村においてはー２（１）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

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

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする２で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生若しくは増加を抑制し、又は空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空き家対策の一体的な推進、空き家を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、立地・管理状況の良好な空き家の多様な利活用の推進を図る取組も重要となる。

（１）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めるべきものであることに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば１で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図るとともに、空家等となることが見込まれる住宅の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。あわせて、ー８（２）で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、またー２（３）で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

（２）空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の利活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

5.「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）

はじめに

平成 26 年 11 月 27 日に公布された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「法」という。）においては、空家等（法第２条第１項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）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、法第４条において、住民に最も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（特別区を含む。以下同じ。）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ている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、法第５条第１項に基づく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 日付け総務省・国土交通省告示第１号。以下「基本指針」という。）により示されている。法に基づく空家等対策のうち、特に、特定空家等（法第２条第２項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、法第 14 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該特定空家等の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。市町村長は、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、速やかに特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第 14 条第 14 項の規定に基づき、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（以下「ガイドライン」という。）を定めるものである。

本ガイドラインは、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、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、法第 14 条第１項及び第２項に基づく特定空家等に対する助言・指導及び勧告については、本ガイドラインにおいては行政手続法（平成５年法律第 88 号）上の関連規定を示しているところ、同法第３条第３項により市町村が行う行政指導については同法第４章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直される場合があることを申し添える。

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、基本指針ー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。

⑴ 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
⑵ 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
⑶ 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
⑷ 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

特定空家等のうち⑴又は⑵については、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等も含めて、幅広く対象と判断することのできるものであることに留意が必要である。

空家等を特定空家等として判断した後、法に基づき、特定空家等に対する措置を講じるに当たっては、当該特定空家等の状態及び当該特定空家等が周辺の生活環境に及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。上述したように、特定空家等については幅広く対象と判断することのできるものであるため、周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階において所有者等による自主的な対応を促す観点から、そのまま放置すれば将来的に周辺の生活環境への悪影響が顕在化することが予見されるものとして早期に特定空家等として判断し、所有者等に対する法第 14 条に基づく助言又は指導を開始することも考えられる。

なお、基本指針ー３（１）のとおり、法第２条第１項の「建築物」とは、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第１号の「建築物」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

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

適切な管理が行われていない空家等のうち、特定空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等について概略を整理する。

イ 「特定空家等に対する措置」の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、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をとるよう助言又は指導（法第 14 条第１項）、勧告（同条第２項）及び命令（同条第３項）することができるとともに、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、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第９項）。

また、市町村長は、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（同条第 10 項、いわゆる略式代執行）。

ロ 「特定空家等に対する措置」の手順

法に定める特定空家等として、法の規定を適用する場合は、法第 14 条に基づく助言又は指導、勧告、命令の手続を、順を経て行う必要がある。緊急事態において応急措置を講ずる必要がある場合であっても、法により対応しようとするのであれば同様である。これは、特定空家等の定義が「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… と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該特定

空家等の所有者等に対し、助言・指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。

また、1．のとおり、そのまま放置すれば著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態となることが予見される空家等については幅広く特定空家等に該当するものと判断し、周辺の生活環境への悪影響が顕在化する前の段階から、法第 14 条に基づく助言又は指導を行い、改善がなされない場合には勧告を行った上で、必要に応じて命令等の実施を検討することも考えられる。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の適正管理に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告、命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導、勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

ハ　固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

特定空家等に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象であって、法第 14 条第２項に基づき、市町村長が当該特定空家等の所有者等に対して除却、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第１項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。

なお、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、当該家屋が特定空家等に該当するか否かに関わらず、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては都。以下同じ。）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

（２）行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

（３）他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合に応急措置を実施する

観点からの災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせて適用することも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。

３．所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、法第 10 条により、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、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（同条第１項）（特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第２項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、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（同条第３項）こととされたことから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。

（１）所有者等の特定に係る調査方法等

所有者等の特定に当たり想定される調査方法は主に、

- 登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）の確認
- 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）
- 戸籍の確認（法定相続人の確認）
- 固定資産課税台帳の記載事項の確認（所有者等の氏名及び住所）
- 親族、関係権利者等への聞き取り調査
- 必要に応じて実施する居住確認調査
- 水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査
- 公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）

が想定されるが、これらの調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに必要性を判断する必要があると考えられる。空家等の所有者等の特定に係る調査手順の例を〔別紙５〕に示す。また、所有者等の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士又は土地家屋調査士等の活用が有効である。

また、空家等について、相続に伴う登記手続が一代又は数代にわたりなされていない場合や相続人が多数となる場合等において相続人全員の所在が容易には判明しないときは、当該空家等への対応の緊急性等を勘案して、例えば判明した一部の所有者等に対して先行して必要な対応を行う旨の助言を行う等の対応も考えられる。また、相続人が多数となる場合にあっては、相続人の意向確認を行うに当たり、例えば、相続人のうちの特定の者に連絡役を依頼する方法、相続放棄を利用

する方法、相続分を他の共有者等に譲渡してもらう方法により現在の所有者等の特定に係る事務や所有者等の特定後の対応を効率的に進めることが考えられる。

なお、所有者等が法人であることが判明し、当該法人が事業活動を行っていないと思われる場合は、当該法人の事業状況や代表者を把握するため、法人登記簿に記載されている代表者や役員、清算人等について自然人と同様の調査を行うことが考えられる。

（２）国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

（１）の調査において所有者等が国外に居住していることが判明した場合には、それまでの調査の過程でその氏名及び住所が判明した親族等の関係者への郵送等による照会等を行うとともに、市町村が法第 10 条第３項に基づく求めとして行う外務省の調査を利用することが考えられる。なお、当該調査を利用する際には、十分な資料が求められることに留意が必要となる。

また、所有者等が国内又は国外に居住する外国籍の者であることが判明した場合には、親族、関係権利者等（国外に居住する場合にあっては、納税管理人を含む。）への聞き取り調査等を行うほか、法第 10 条第３項に基づき、住居地の市町村への外国人住民登録の照会、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票の照会を行うことが考えられる。

（３）所有者等の所在を特定できない場合等の措置

（１）及び（２）の調査手法によってもなお、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がいなくなった場合を含む。）において、当該空家等が特定空家等に該当する場合にあっては、法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行を行うことができる。そのほか、所有者等が自然人であるときは、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第１項又は第 952 条第１項に基づく財産管理制度を活用して、利害関係人等が家庭裁判所に不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行った上で、市町村が、家庭裁判所により選任された不在者財産管理人又は相続財産管理人を名宛人として法第 14 条に基づく措置（同条第９項に基づく行政代執行を含む。）を行うことも考えられる。

借地上の建築物等の所有者等の所在が特定できない場合等は、敷地の所有者等が利害関係人として不在者財産管理人等の選任の申立てを行うことも考えられる。

また、当該空家等が特定空家等に該当しない場合であっても、不在者財産管理人又は相続財産管理人が家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、許可を得て、当該空家等の売却処分・無償譲渡等の処分行為等を行うことが可能な場合がある。

なお、不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立ては、民法の規定に基づき利害関係人等が行うが、例えば、市町村が当該空家等の所有者等に対して債権を有しない場合や法第 14 条に基づく特定空家等と認める手続を行っていない場合であっても、法に基づく措置の主体である市町村における申立てが認められる場合がある。

また、当該空家等の敷地が所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号）第２条第１項に規定する所有者不明土地に該当し、その適切な管理のため特に必要があると認められる場合には、同法第 38 条に基づき市町村長は不在者財産管理人又は相続財産管理人の選任の申立てを行うことも考えられる。

所有者等である法人が解散をしている場合等は、原則として、会社法（平成 17 年法律第 86

号）等の根拠法に基づく清算制度を活用して、解散後に存続する財産について清算を進めることとされている。清算人の全員について死亡が確認された場合等において空家等の譲渡を行うときなど、必要な場合には、地方裁判所に対して利害関係人等が清算人の選任の申立てを行うことが考えられる。

（４）具体的な調査方法等に係る留意事項

法第 10 条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成 27 年２月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号）を参照されたい。

また、日本郵便株式会社に郵便の転送情報の提供を求める場合は、日本郵便株式会社から当該情報の提供を受けることが可能となる要件等を記載した「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン（平成 29 年総務省告示 167 号）の解説」（令和２年３月１日総務省）を参考にされたい。

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⑴～⑷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⑴～⑷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⑴又は⑵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⑴～⑷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。

第３章 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、行政指導である助言又は指導（法第 14 条第１項）及び勧告（同条第２項）、不利益処分である命令（同条第３項）、代執行（同条第９項）、過失がなくて必要な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のいわゆる略式代執行（同条第 10 項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第３章（不利益処分。ただし、同法第 12 条（処分の基準）及び第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第 14 条第 13 項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は本章５．を参照）。

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

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、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ることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第 14 条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられる。

また、当該空家等が特定空家等に該当すると考えられる場合にあっても、直ちに法第９条第２項に基づく立入調査や法第 14 条第１項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することが考えられる。例えば、

- 所有者等に改善の意思はあるものの、その対処方策が分からない

・ 遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
・ 経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等の除却、改修、管理等に関する相談窓口や活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることも考えられる。

一方、危険が切迫している等周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第 14 条に基づく勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2.「特定空家等に対する措置」の事前準備

（1）立入調査（法第９条第２項～第５項）

市町村長は、法第 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（法第９条第２項）。この立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、立入調査結果が、必ずしも法第 14 条第１項から第３項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があると認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようとすることは、目的が正当なものであるとして許容されるものと解される。一方、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査を実施することは認められない。

イ　所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、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（法第９条第３項本文）。この「５日」の期間の計算については、期間の初日は参入しないものと解される。

特に、１．により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることが期待されることから、有用であると考えられる。

一方、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない（法第９条第３項ただし書）。

ロ　身分を示す証明書の携帯と提示

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（参考様式１）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（法第９条第４項）。

ハ　留意事項

⑴ 法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第 16 条第２項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すな

わち、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。

(ﾛ) 法に基づく立入調査は行政調査であり、法「第 14 条第１項から第３項までの施行」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第９条第５項に明示されているところである。

(ﾊ) 空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする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ものと考えられる。

(ﾆ) 空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は特定空家等に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第９条第１項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

（２）データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第 11 条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、基本指針ー４に示すとおり、特定空家等については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「特定空家等に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。」とされているところである。

また、特定空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて特定空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第 14 条第２項に基づき勧告がなされた場合、当該特定空家等に係る土地については、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ため、少なくとも税務部局に対しては、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し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなくてはならない。

また、関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、個人情報が漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

（３）特定空家等に関係する権利者との調整

法第 14 条に基づき特定空家等に対する措置を講じようとする特定空家等について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく特定空家等に対する措置は、客観的事情により判断さ

れる特定空家等に対してなされる措置であるため、命令等の対象となる特定空家等に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と特定空家等の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

３．特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第 14 条第１項）

法に基づく特定空家等の措置は、当該特定空家等の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

（１）特定空家等の所有者等への告知

イ　告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- 当該助言又は指導の内容及びその事由
- 当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

- 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- 助言又は指導をしたにも関わらず、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、市町村長は勧告を行う可能性があること
- 市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、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

についても、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めるべきである。

助言及び指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

ロ　助言又は指導の趣旨及び内容

特定空家等の所有者等は当該特定空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、助言又は指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、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であるが、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のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできないことに留意されたい（法第 14 条第１項括弧書き）。

（２）措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言

又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第７条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報が外部に漏えいすることのないよう、細心の注意を払う必要がある。

４．特定空家等の所有者等への勧告（法第 14 条第２項）

（１）勧告の実施

市町村長は、法第 14 条第１項に基づき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、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができる（同条第２項）。

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- 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、市町村長は命令を行う可能性があること
- 地方税法の規定に基づき、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

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式２）で行うものとする。

また、勧告の送達方法について具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

なお、市町村長が特定空家等に対して必要な措置に係る勧告を講ずるに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。

市町村長による勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく特定空家等の所有者等に対して講じられた措置であり、売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然の

ことながら、このような場合において、新たに特定空家等の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある（当然、助言又は指導から行う必要がある。）。

また、市町村長による勧告を受けた後に特定空家等が売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該特定空家等の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を講ずる必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。

イ　相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

ロ　勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

⑴　当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側２階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体の措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却なのか、例えば２階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。

勧告に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、動産等（廃棄物を含む。以下「動産等」という。）に対する措置を含める場合は、勧告書（参考様式２）において、

- 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- 特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令※1 に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

※１　廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）などが挙げられる。

⑵　措置の内容は、周辺の生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば改修により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

（２）関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、２（２）に述べたとおり、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供を行うことが必要である。

５．特定空家等の所有者等への命令（法第 14 条第３項～第８項）

市町村長は、上記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（法第 14 条第３項）。

イ　正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

ロ　特に必要があると認めるとき

「特に必要があると認めるとき」とは、比例原則を確認的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められる。

ハ　相当の猶予期限

「相当の猶予期限」の解釈は、４（１）イの勧告における「相当の猶予期限」と同義である。

ニ　命令の形式

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとする。

ホ　命令の送達方法

命令の送達方法について具体の定めはないが、勧告の送達方法に準じるものとする。

ヘ　法における特例手続

命令については、法第 14 条第 13 項により行政手続法第 12 条（処分の基準）及び第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第３章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第 14 条第４項から第８項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体の内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている（法第 14 条第５項）。

（１）所有者等への事前の通知（法第 14 条第４項）

市町村長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書（参考様式３）を交付しなければならない。記載する事項は、

- 命じようとする措置の内容及びその事由
- 意見書の提出先
- 意見書の提出期限

とされている（法第 14 条第４項）。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされており、措置を命じようとする者が代理人を選任できることが明示的に示されている。代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができるが、行政手続法第 16 条の規定を踏まえ、代理人の資格は書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市町村長に届け出なければならない。

また、当該通知書においては、法第 14 条第４項に示す通知事項のほか、当該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が請求できること（同条第５項）について、あらかじめ示すことが望ましい。

なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

イ　命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第 14 条第２項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、４（１）ロを参照されたい。

ロ　措置を命ずるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない（法第 14 条第４項）。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

ハ　意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該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とされている（法第 14 条第４項）。意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第 15 条第１項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

（２）所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 14 条第５項）

命令に係る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とされている（法第 14 条第５項）。この「５日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、（１）ハの意見書の提出期限の経過をもって、直ちに法第 14 条第３項に基づく命令をすることができる。

（３）公開による意見の聴取（法第 14 条第６項～第８項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該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（法第 14 条第６項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないというにとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

市町村長は、意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の３日前までに、

- 命じようとする措置
- 意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（法第 14 条第７項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の３日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「３日」の期間の計算については（２）と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

通知の方式について定めはなく、口頭での通知も可能と解されるが、処理の確実性を期す観点からは、書面によることが望ましい。公告の方式についても定めはなく当該市町村で行われている通常の公告方式でよいと考えられる。

措置を命じようとする者又はその代理人は、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（法第 14 条第８項）。この際、市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、過度にわたらない程度に証人の数を制限し、また証拠の選択をさせることは差し支えないと解される。

（４）命令の実施

（１）の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から５日以内に（２）の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、法第 14 条第３項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式４）で行うものとする。

命令に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、勧告で動産等に対する措置を含めている場合は、命令書（参考様式４）において、

- 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- 特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令※1 に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第２条の規定により当該市町村長に審査請求を行うことができる。したがって、命令においては、同法第 82 条第１項の規定に基づき、

- 当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- 不服申立てをすべき行政庁
- 不服申立てをすることができる期間

について、書面で示さなければならない。

さらに、行政事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 条）第８条の規定により、当該命令について審査請求をせずに、当該市町村を被告とする行政訴訟によって、当該市町村長の処分の取消しを求めることもできることから、命令においては、同法第 46 条第１項の規定に基づき、

- 当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
- 当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

についても、書面で示さなければならない。

なお、本項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こととなる（法第 16 条第１項）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法（平成 23 年法律第 51 号）に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権

の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

（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（法第 14 条第 11 項・第 12 項）

市町村長は、法第 14 条第３項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識（参考様式５）の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他市町村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示しなければならない（法第 14 条第 11 項、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成２７年総務省・国土交通省令第１号）本則）。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ（法第 14 条第 12 項）、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

６．特定空家等に係る代執行（法第 14 条第９項）

（１）実体的要件の明確化

法第 14 条第９項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第２条の特則であり、「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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行できることとしたものである。

代執行できる措置については、

- 他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること
- 当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

の２つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

（２）手続的要件（行政代執行法第３条～第６条）

イ　文書による戒告（行政代執行法第３条第１項）

代執行をなすには、

- 相当の履行期限を定め、
- その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書（参考様式６）で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、５（４）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第 57 条第１項の規定に基づき、書面で必要な事項を相

手方に示さなければならない。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時に行われることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならないと解される。

戒告においては、市町村長による命令措置が履行されないときに、当該市町村長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを相手方に通知する観点から、義務の内容を明確に記載しなければならない。

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、５．ニを参照されたい。

ロ　再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられる。どの時点で代執行を実行するかについては、市町村長において、例えば客観的事情から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

ハ　代執行令書（行政代執行法第３条第２項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書（参考様式７）をもって、

- 代執行をなすべき時期
- 代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- 代執行に要する費用の概算による見積額

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、５（４）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第 82 条第１項及び行政事件訴訟法第 46 条第１項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

⑴ 代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市町村長の裁量に委ねられるが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。

⑵ 代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

（３）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第３条第３項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の内容の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をする

ことができる。

（４）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第４条）

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票」を交付しなければならない。

また、執行責任者は、執行責任者証（参考様式８）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

（５）動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、命令で動産等に対する措置を含めている場合は、戒告書（参考様式６）又は代執行令書（参考様式７）において、

- 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- 特定空家等の除却により発生する動産等については、関係法令※1 に従って適切に処理すべき旨
- 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令※1 に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。

その場合、いつまで保管するかは、他法令※2 や裁判例※3 も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第 497 条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

※２ 遺失物法（平成 18 年法律第 73 号）第７条第４項、河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第 75 条第６項、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 27 条第６項、屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）第８条第３項などが挙げられる。

※３ さいたま地裁平成 16 年３月 17 日。

（６）費用の徴収（行政代執行法第５条・第６条）

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- 実際に要した費用の額

・ その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第５条）。

行政代執行法の規定においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められ、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められない。

費用の徴収については、国税滞納処分の例※4による強制徴収が認められ（行政代執行法第６条第１項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第２項）。

※4 納税の告知（国税通則法（昭和 37 年法律第 66 号）第 36 条第 1 項）、督促（同法第 37 条第 1 項）、財産の差押え（国税徴収法(昭和 34 年法律第 147 号)第 47 条）、差押財産の公売等による換価（同法第 89 条以下、第 94 条以下）、換価代金の配当（同法第 128 条以下）の手順。

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（法第 14 条第 10 項）

法第 14 条第３項に基づき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（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため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（いわゆる略式代執行。同条第 10 項）。

法第 14 条第 10 項に基づく略式代執行は、同条第３項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を前提としているから、仮に当該措置を命ぜられるべき者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

法第 14 条第 10 項の規定により略式代執行をするための要件は、

・ 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こと

・ その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

である。その他手続については、後述の「事前の公告」（法第 14 条第 10 項）を経た上で、法第 14 条第９項と同様である。

（１）「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、第１章３.（１）及び（２）の調査方法等により十分な調査を行っても所有者等を特定することができなければ、法第 14 条第 10 項の「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」場合に該当すると判断することができると考えられる。当該判断に当たっては、登記情報等一般に公開されている情報、住民票（除票を含む。）及び戸籍（除籍及び戸籍の附票（除票を含む。）をいう。）の情報、法第 10 条に基づく固定資産課税情報等に係る調査を行い、親族、関係権利者等への聞き取り調査等を必要な範囲について行うとともに、これ以外の調査方法等については、調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに、特定空家等が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の程度や当該特定空家等による悪影響の程度

と危険等の切迫性も踏まえ、必要性を判断することとなる。

（２）事前の公告（法第 14 条第 10 項）

法第 14 条第 10 項に基づく代執行を行う場合においては、相当の期限を定めて、

- 当該措置を行うべき旨
- その期限までに当該措置を行わないときは、市町村長又はその措置を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。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも１回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から２週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法第 98 条及び民事訴訟法（平成８年法律第 109 号）第 111 条・第 112 条、行政手続法第 31 条の規定により準用する同法第 15 条第３項）。

（３）動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が所有者が不明の特定空家等の全部の除却であり、動産等に対する措置を含める場合は、事前の公告（法第 14 条第 10 項）において、

- 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- 特定空家等の除却により発生した動産等については、関係法令※1 に従って適切に処理すべき旨
- 履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令※1 に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、他法令※2 や裁判例※3 も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第 497 条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

なお、特定空家等の所有者等に対して代執行費用に係る債権を有する市町村長が申し立てるなどして不在者財産管理人（民法第 25 条第 1 項）又は相続財産管理人（民法第 952 条第 1 項）が選任されている場合は、当該財産管理人に動産を引き継ぐ。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

（４）費用の徴収

本項の代執行は行政代執行法の規定によらないものであることから、代執行に要した費用を強制徴収することはできない。すなわち、義務者が後で判明したときは、その時点で、その者から代執行に要した費用を徴収することができるが、義務者が任意に費用支払をしない場合、市町村は民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として民事執行法（昭和 54 年法律第４号）に基づく強制執行に訴えることとなる（地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 171 条の２第３号）。

８．必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は特定空家等ではなくなる。市町村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し特定空家等でなくなったことを示すことも考えられる。

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の１．（１）若しくは（２）又は２．に掲げる状態（倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

１．建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になることが予見される状態

（１）建築物の倒壊等

イ　建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
【参考となる考え方】 (a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる（平屋以外の建築物で、２階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。）。 (b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。 ※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会／全国被災建築物応急危険度判定協議会	

ロ　建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(ｲ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	・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。 ・基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】
(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている
※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）
・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に著しい腐食がある
※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）
(b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている
・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある

(ﾛ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐朽又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。

【参考となる考え方】
(a)「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される状態が該当すると考えられる。
(b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。

（2）屋根、外壁等の脱落、飛散等

(ｲ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。

【参考となる考え方】
(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。
(b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。

(ﾛ) 外壁

全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例	・壁体の破損等により貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態（著しく衛生上有害な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（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。

【状態の例】
(a)「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い
・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、悪臭の発生があり、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悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
(b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる
・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある
・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

【状態の例】
(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
・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支障を及ぼしている
(b)「将来（a）の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。
・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある
・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）又は（２）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

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

状態の例	・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ない状態となっている。
	・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合し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。

（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。

状態の例	・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。
	・看板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。
	・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「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」であることを判断する際は、以下の（１）、（２）又は（３）に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

（１） 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。
	・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。

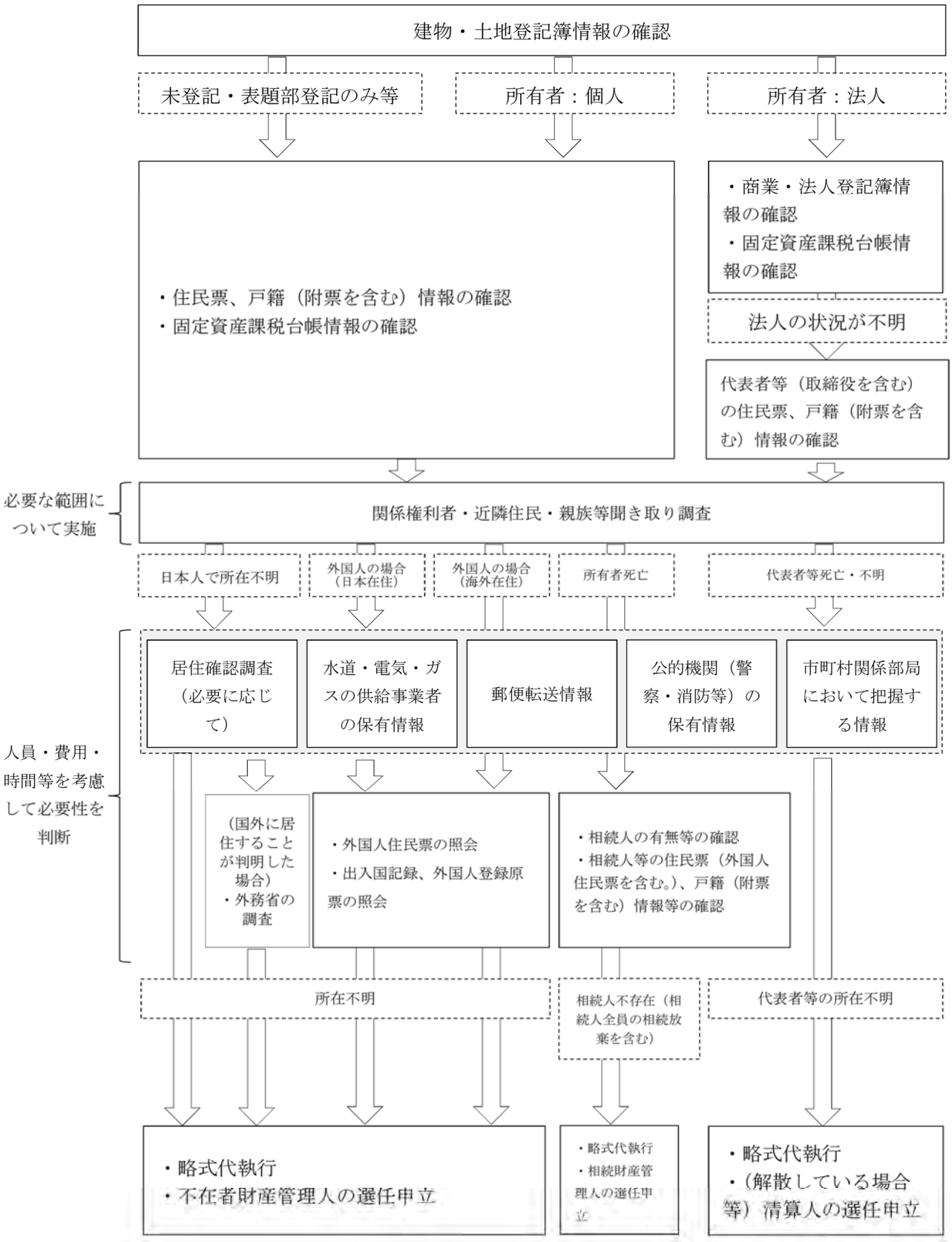
（２） 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・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。
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
	・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。

（３） 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	・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。
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

〔別紙５〕所有者等の特定に係る調査手順の例



［参考様式１　：　第９条第４項　立入調査員証］

（表面）

○○第○○号

立入調査員証

刻印

（写真）

所　　属
職　　名
氏　　名
生年月日　　年　月　日

上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第９条第２項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。

年　月　日 発行（　　年　月　日まで有効）

○○市長 ○○ ○○ 印

（裏面）

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）（抜粋）

第９条　（略）

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。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

〔参考様式２　：　第 14 条第２項　勧告書〕

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○　○○　殿

○○市長
○○　○○　　印
（担当　○○部○○課）

勧　告　書

貴殿の所有する下記空家等は、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「法」という。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講じるように指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第１４条第２項の規定に基づき勧告します。

記

１．対象となる特定空家等
所在地　　○○市××町×丁目×番地×号
用　途　　住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号　　○○　○○

２．勧告に係る措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

３．勧告に至った事由
（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、
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
のいずれに該当するか具体的に記載）

４．勧告の責任者　　○○市○○部○○課長　　○○　○○
連絡先：○○○○－○○－○○○○

５．措置の期限　　○年○月○日

・ 上記５の期限までに上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。
・ 上記５の期限までに正当な理由がなくて上記２の措置をとらなかった場合は、法第１４条第３項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
・上記１の特定空家等に係る敷地が、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２又は同法第７０２条の３の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

［参考様式３ ： 第 14 条第４項　命令に係る事前の通知書］

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○　○○　殿

○○市長
○○　○○　　印
（担当　○○部○○課）

命令に係る事前の通知書

貴殿の所有する下記空家等は、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「法」という。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、○年○月○日付け○○第○○号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第１４条第３項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命ずることとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第１４条第４項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第５項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から５日以内に、○○市長に対し、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旨、申し添えます。

記

１．対象となる特定空家等
所在地　　○○市××町×丁目×番地×号
用　途　　住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号　　○○ ○○

２．命じようとする措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）※勧告書と同内容を記載
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

３．命ずるに至った事由
（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

４．意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
○○市○○部○○課長　宛
送付先：○○市○○町○丁目○番地○号
連絡先：○○○○－○○－○○○○

５．意見書の提出期限　　〇年〇月〇日

・ 上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。

［参考様式４ ： 第14条第３項 命令書］

〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇 〇〇 殿

〇〇市長
〇〇 〇〇 印
（担当 〇〇部〇〇課）

命 令 書

貴殿の所有する下記空家等は、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「法」という。）第２条第２項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により、法第１４条第３項の規定に基づき命ずる旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命じます。

記

１．対象となる特定空家等
所在地 〇〇市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号 〇〇 〇〇

２．措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）※命令に係る事前の通知書と同内容を記載
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

３．命ずるに至った事由
（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

４．命令の責任者 〇〇市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇
連絡先：〇〇〇〇－〇〇－〇〇〇〇

５．措置の期限 〇年〇月〇日

・上記２の措置を実施した場合は、遅滞なく上記４の者まで報告をすること。
・ 本命令に違反した場合は、法第１６条第１項の規定に基づき、５０万円以下の過料に処せられます。
・ 上記５の期限までに上記２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期限までに完了する見込みがないときは、法第１４条第９項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に○○市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。

・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和３７年法律第１３９号）第８条及び第１４条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に、○○市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に提起することができます。

〔参考様式５　：　第 14 条第 11 項　標識〕

標　　識

下記特定空家等の所有者は、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「法」という。）第１４条第３項の規定に基づき措置をとることを、○年○月○日付け○○第○○号により、命ぜられています。

記

１．対象となる特定空家等
　所在地　　○○市××町×丁目×番地×号
　用　途　　住宅

２．措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
　特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

３．命ずるに至った事由
（特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

４．命令の責任者　○○市○○部○○課長　○○　○○
　　連絡先：○○○○－○○－○○○○

５．措置の期限　　○年○月○日

〔参考様式６　：　第 14 条第９項の規定に基づく行政代執行　戒告書〕

〇年〇月〇日
〇〇第〇〇号

〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号
〇〇　〇〇　殿

〇〇市長
〇〇　〇〇　　印
（担当　〇〇部〇〇課）

戒　告　書

貴殿に対し〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を行うよう命じました。この命令を〇年〇月〇日までに履行しないときは、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１４条第９項の規定に基づき、下記特定空家等について下記措置を執行いたしますので、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第１項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第５条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

１．特定空家等
⑴ 所在地　〇〇市××町×丁目×番地×号
⑵ 用　途　住宅
⑶ 構　造　木造２階建
⑷ 規　模　建築面積　約　６０㎡
延べ床面積　約１００㎡
⑸ 所有者の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇丁目〇番地〇号　〇〇 〇〇

２．措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）※命令書と同内容を記載
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に○○市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和３７年法律第１３９号）第８条及び第１４条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に、○○市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に提起することができます。

〔参考様式７　：　第 14 条第９項の規定に基づく行政代執行　代執行令書〕

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○　○○　殿

○○市長
○○　○○　　印
（担当　○○部○○課）

代執行令書

○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を○年○月○日までに行うよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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１４条第９項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、行政代執行法（昭和２３年法律第４３号）第３条第２項の規定により通知します。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第５条の規定に基づき貴殿から徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

１．○年○月○日付け○○第○○号により戒告した措置の内容
（何をどのようにするのか、具体的に記載）※戒告書と同内容を記載
（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）
（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

２．代執行の対象となる特定空家等
○○市××町×丁目×番地×号
住宅（附属する門、塀を含む）約１００㎡

３．代執行の時期
○年○月○日から○年○月○日まで

４．執行責任者
○○市○○部○○課長　○○　○○

５．代執行に要する費用の概算見積額
約　○，○○○，○○○円

・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成２６年法律第６８号）第２条及び第１８条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内に○○市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して３箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和３７年法律第１３９号）第８条及び第１４条の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に、○○市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して１年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。なお、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して６箇月以内に提起することができます。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

〔参考様式８　：　第 14 条第９項の規定に基づく行政代執行　執行責任者証〕

（表面）

執行責任者証

○○第○○号

○○部○○課長　○○○○

上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。

○年○月○日

○○市長

○○○○　　印

記

１．代執行をなすべき事項

代執行令書（○年○月○日付け○○第○○号）記載の○○市××町×丁目×番地×号の建築物の除却

２．代執行をなすべき時期

○年○月○日から○年○月○日までの間

（裏面）

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）（抜粋）

第 14 条　（以上略）

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。

10～15　（略）

行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）（抜粋）

第４条

代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

６．大分市空家等対策の推進に関する条例

平成２５年3月２９日
条例第４号
改正　平成２９年6月２９日条例第２８号
（題名改称）

（目的）

第１条　この条例は、空家等の適切な管理に関し、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「法」という。）に定めるもののほか必要な事項を定めることにより、市民の生活環境の保全及び安心で安全なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（平２９条例２８・一部改正）

（用語）

第２条　この条例で使用する用語は、法で使用する用語の例による。

（平２９条例２８・全改）

（空家等の所有者等の責務）

第３条　空家等の所有者等は、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。

（平２９条例２８・全改）

（情報提供）

第４条　市民等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等があるときは、市長にその情報を提供するよう努めるものとする。

（平２９条例２８・一部改正）

（応急措置）

第５条　市長は、特定空家等の倒壊等により、人の生命又は身体に危害を及ぼし、財産に重大な損害を及ぼす等の危険が切迫していると認めるときは、当該危険を回避するための措置を、必要な最小限度の範囲に限り、講ずることができる。

２　市長は、前項の規定による措置を講じたときは、当該措置に要した費用を、当該特定空家等の所有者等に負担させることができる。

（平２９条例２８・全改）

（協力要請）

第６条　市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し協力を要請することができる。

（平２９条例２８・旧第９条繰上）

（委任）

第７条　この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

（平２９条例２８・旧第１０条繰上）

附　則

この条例は、平成２５年４月１日から施行する。

附　則（平成２９年条例第２８号）

この条例は、公布の日から施行する。

７．大分市空家等対策協議会条例

（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。以下「法」という。）第７条第１項の規定に基づき、大分市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第２条　協議会は、次に掲げる事項について協議するものとする。

⑴　法第６条第１項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

⑵　その他市長が必要と認める事項

（組織）

第３条　協議会は、会長及び委員１５人以内をもって組織する。

２　会長は、市長をもって充てる。

３　会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

４　委員は、次の各号に掲げる者の中から市長が委嘱し、又は任命する。

⑴　地域住民

⑵　市議会議員

⑶　法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者

⑷　その他市長が必要と認める者

５　協議会に副会長を置き、委員の中から会長が指名する。

６　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（任期）

第４条　委員の任期は、２年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

２　委員は、再任を妨げない。

（会議）

第５条　協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長がその議長となる。

２　会議は、委員の過半数が出席しなければ、これを開くことができない。

３　会議の議事は、出席委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

４　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、説明又は意見を聴くことができる。

（庶務）

第６条　協議会の庶務は、土木建築部において処理する。

（委任）

第７条　この条例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　抄

（施行期日）

１　この条例は、平成２７年８月１９日から施行する

８．大分市空家等対策協議会委員名簿

任期：令和３年８月 31 日～令和５年８月 30 日

（大分市空家等対策協議会条例第４条の規定による）

（令和３年８月 31 日現在）

構成分類		対象団体	役職等	氏名	備考
市町村長		大分市	市長	佐藤　樹一郎	会長
地域住民		大分市自治委員連絡協議会	会長	荒金　一義	
市議会議員		大分市議会建設常任委員会	委員長	田島　寛信	
学識経験者等	法務	大分市顧問弁護士		岡村　邦彦	
	不動産	一般社団法人　大分県宅地建物取引業協会　大分支部	支部長	井上　博隆	
		公益社団法人　全日本不動産協会大分県本部	本部長	石田　宣明	
	建築	公益社団法人　大分県建築士会大分支部	常議員	中道　了子	
		日本文理大学 工学部 建築学科	教授	島岡　成治	
	福祉	社会福祉法人 大分市社会福祉協議会	会長	江 藤　郁	
	文化	大分県立芸術文化短期大学	教 授	坂口　桂子	
	その他	国立大学法人 大分大学 経済学部	教 授	宮町　良広	副会長
		国立大学法人 大分大学 教育学部	准教授	川田　菜穂子	
		不動産鑑定士		開　靜子	
		大分県土地家屋調査士会		鴛海　重信	
		大分地方法務局	統括登記官	国吉　俊和	

９．大分市空家等対策協議会日程

令和３年度

【第１回】

開催日時　令和３年5月25日（火）　10：00～

説　　明

⑴ 令和２年度事業実績報告

⑵ 令和３年度事業計画

⑶ 大分市空家等実態調査の結果

⑷ 大分市空家等対策計画の改定

議　　事

⑴ 令和２年度事業実績報告及び令和３年度事業計画について

⑵ 大分市空家等実態調査の結果及び大分市空家等対策計画の改定について

【第２回】

開催日時　令和３年８月31日（火）　9：30～

議　　事

⑴ 空家等対策計画の改定について

①．計画策定の目的と位置づけ

1-1．計画策定の背景と目的

1-2．計画の位置づけ

②．大分市の空家等の現状と課題

2-1．空家等の現状

2-2．第１期空家等対策計画の検証

2-3．空家等対策を進めるうえでの課題

【第３回】

開催日時　令和３年11月12日（金）　10：00～

議　　事

⑴ 第２期大分市空家等対策計画の素案について

⑵ その他

【第４回】

開催日時　令和３年12月21日（火）　10：00～

議事

⑴ 大分市空家等対策計画の最終案について

【第５回】

書面開催期間　令和４年２月14日（月）～18日（金）

議事

⑴ 大分市空家等対策計画の最終案について

10. 大分市空家等対策計画庁内検討委員会設置要綱

（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）第６条第１項に規定する空家等対策計画（以下「計画」という。）の作成及び変更並びに実施に関し必要な事項を検討するため、大分市空家等対策計画庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（所掌事項）

第２条　委員会は、次に掲げる事項について検討するとともに、関係部局間の連絡調整を行うものとする。

(1)計画の内容に関すること。

(2)計画の推進に関すること。

(3)その他市長が必要と認める事項

（組織）

第３条　委員会は、別表に掲げる職にある者を委員として組織する。

（委員長）

第４条　委員会に委員長を置き、土木建築部次長（公営住宅施策推進担当）の職にある者をもって充てる。

２　委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

３　委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、あらかじめ委員長の指名する委員が委員長の職務を代理する。

（委員会の会議）

第５条　委員会の会議は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。

２　委員長は、必要があると認めるときは、委員会の会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

（作業部会）

第６条　第２条各号に掲げる事項について資料等の作成を行うため、委員会に作業部会を置く。

２　作業部会は、委員（土木建築部次長（公営住宅施策推進担当）を除く。）がその所属する課等の職員のうちから指名した者を部会員として組織する。

３　作業部会に部会長を置き、住宅課の職員である部会員をもって充てる。

４　作業部会の会議は、部会長が招集し、部会長がその議長となる。この場合において、部会長は、必要に応じて部会員の一部を招集して作業部会の会議を開くことができる。

（庶務）

第７条　委員会の庶務は、土木建築部住宅課において処理する。

（その他）

第８条　この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附　則

（施行期日）

１　この要綱は、平成２８年４月１５日から施行する。

（大分市空き家対策庁内連絡会議設置要綱の廃止）

２　大分市空き家対策庁内連絡会議設置要綱（平成２４年５月２８日施行）は、廃止する。

附　則

この要綱は、平成２８年６月９日から施行する。

附　則

この要綱は、平成２９年４月１日から施行する。

附　則

この要綱は、令和３年７月１日から施行する。

別表（第３条関係）

土木建築部次長（公営住宅施策推進担当）、総務課長、防災危機管理課長、企画課長、管財課長、資産税課長、市民協働推進課長、福祉保健課長、子ども企画課長、長寿福祉課長、環境対策課長、商工労政課長、農業委員会事務局長、道路維持課長、住宅課長、都市計画課長、開発建築指導課長、消防局予防課長、上下水道局管上下水道部水道維持管理課長

11. 大分市空家等対策計画庁内検討委員会日程

令和３年度

【第１回】

開催日時　令和３年８月 17 日（火）　10：00～

説明及び議事

⑴ 今後の進め方（方針）について

⑵ 大分市空家等対策計画の改定について

【第２回】

開催日時　令和３年 10 月 18 日（月）　14：00～

議　　事

⑴ 第２期大分市空家等対策計画の素案について

【第３回】

開催日時　令和３年 12 月 15 日（水）　10：00～

議事

⑴ 第２期大分市空家等対策計画の最終案について

12. 大分市空家等対策計画庁内検討委員会作業部会日程

令和３年度

【第１回】

開催日時　令和３年７月 28 日（水）　14：00～

説明及び議事

⑴ 作業部会の位置付け及び今後の進め方（方針）について

⑵ 大分市空家等対策計画の改訂について

【第２回】

書面開催期間　令和３年 10 月 13 日（水）～15 日（金）

議　　事

⑴ 第２期大分市空家等対策計画の素案について

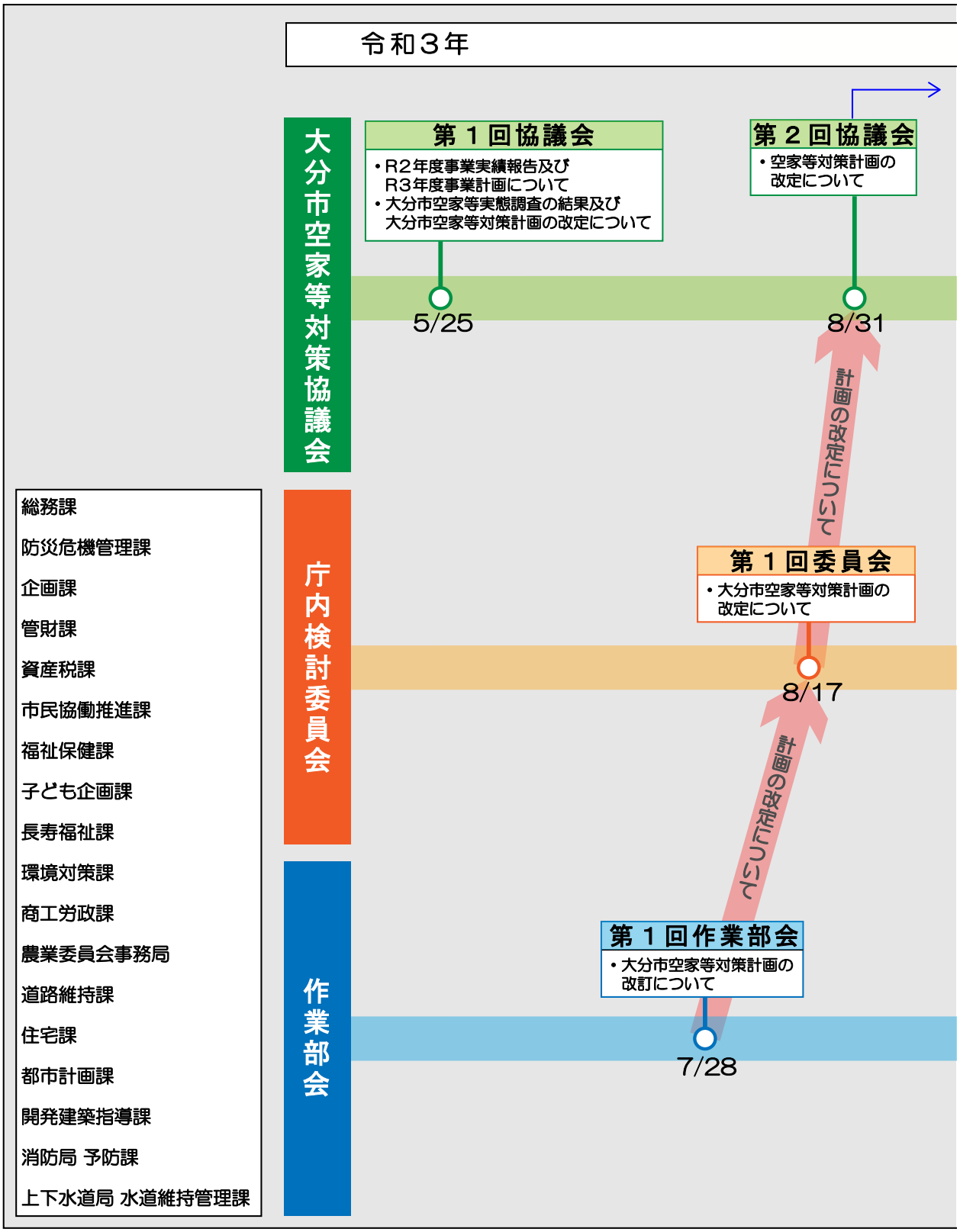
【第３回】

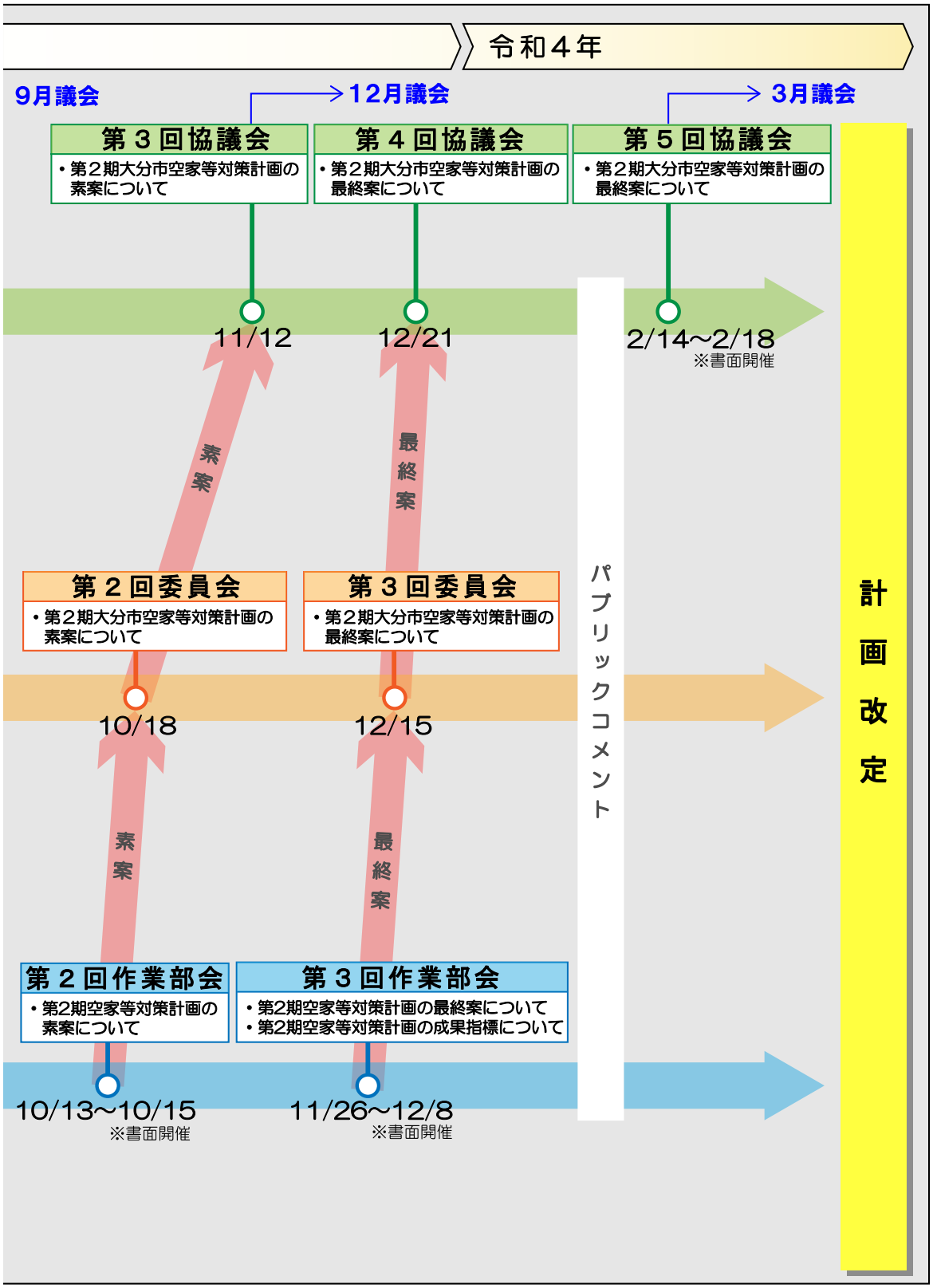
書面開催期間　令和３年 11 月 26 日（水）～12 月８日（水）

議　　事

⑴ 第２期大分市空家等対策計画の最終案について

13. 計画改定までの流れ




令和４年
9月議会
12月議会
3月議会
第３回協議会
・第２期大分市空家等対策計画の素案について
第４回協議会
・第２期大分市空家等対策計画の最終案について
第５回協議会
・第２期大分市空家等対策計画の最終案について
11/12
12/21
2/14～2/18
※書面開催
素案
最終案
第２回委員会
・第２期大分市空家等対策計画の素案について
第３回委員会
・第２期大分市空家等対策計画の最終案について
10/18
12/15
パブリックコメント
計画改定
素案
最終案
第２回作業部会
・第2期空家等対策計画の素案について
第３回作業部会
・第2期空家等対策計画の最終案について
・第2期空家等対策計画の成果指標について
10/13～10/15
※書面開催
11/26～12/8
※書面開催

大分市 土木建築部 住宅課	
所在地	〒870-8504 大分市荷揚町2番31号
TEL	代表(097)534-6111 直通(097)585-6012
FAX	(097)536-5896
メール	jyutaku@city.oita.oita.jp

第２期大分市空家等対策計画