

# 第二次 いわき市空家等対策計画

— 活力あるいわきの再生へ向けて —

いわき市

令和4年(2022年)3月策定

# 目次

## 第1章 空家等対策計画について

- 1 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 計画の対象と計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

## 第2章 本市の人口と空家等の状況

- 1 本市の人口・世帯と住宅ストックについて・・・・・・・・・・ 3
- 2 空家等実態調査について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

## 第3章 空家等対策

- 1 基本姿勢・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 2 対策方針と方向性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- 3 基本的施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 4 特定空家等の認定と対応措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

## 附属資料

- 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・ 37
- 資料2 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（概要）・・・・・・・・ 42
- 資料3 「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）（概要）・・・・・・・・ 44
- 資料4 いわき市空家等対策協議会設置要綱・・・・・・・・・・ 51
- 資料5 いわき市特定空家等判定委員会設置要綱・・・・・・・・ 52

## 第1章 空家等対策計画について

### 1 計画策定の背景

人口減少や少子高齢化に伴い、空家等が増加傾向にある中、本市では、平成27年5月に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」に基づき、平成29年1月に、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することで、安全、安心な生活環境の確保や地域の活性化を図るため「市空家等対策計画（以下「第一次計画」という。）」を策定し、各種施策に取り組んでいます。

また、第一次計画の取組みとして、本市の空家等の実態を把握するため、平成29（2017）年度から令和元（2019）年度までの3箇年で市内全域を調査（以下「実態調査」という。）したところであり、その結果、3,713軒の空家等を把握したほか、多くは未相続で、適切に管理されず放置されているなど、空家等の発生抑制、利活用、除却等のより一層の推進に加え、管理不全な空家等の解消に向けた対策強化等の課題が確認されたところです。

このような中、第一次計画の計画期間が令和4年3月をもって終了することから、空家法施行後に実施した取組み状況等に加え、実態調査の結果や、空家等対策のより強力な推進に向け、令和3年6月30日付で国から示された「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」及び「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）を踏まえ、計画内容の見直しや更新等を行い、新たに「第二次市空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定するものです。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条第1項に基づき策定する「空家等対策計画」であり、「いわき市以和貴まちづくり基本条例」における「共創のまちづくり」の理念を基本に、本市の住宅政策を総合的に推進するための基本計画である「いわき市住生活基本計画」を上位計画とした個別計画として位置づけます。

また、都市計画に関する基本的な方針を示す「第二次いわき市都市計画マスタープラン」等の関連計画との連携を図ります。

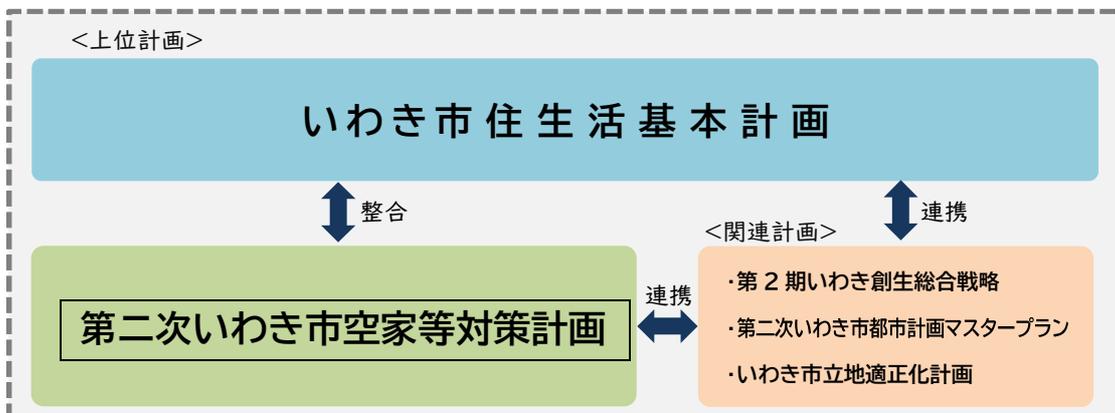


図1-1 第二次いわき市空家等対策計画の位置づけ

### 3 計画の対象と計画期間

#### (1) 計画の対象とする空家等

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項<sup>※1</sup>に規定する「空家等」とします。

なお、空家等の発生を抑制するための対策においては、「空家等」となる見込みのある建築物を含めることとします。

#### (2) 計画の対象とする地区

空家等対策は、全市的な課題であるため、本計画の対象地区は、市内全域とします。



図1-2 いわき市の行政区域

#### (3) 計画期間

本計画の計画期間は、令和4(2022)年度から令和8(2026)年度までの5年間とします。

なお、社会情勢の変化や法改正などに的確に対応するため、必要に応じて見直しを行います。

<sup>※1</sup> 空家法第2条第1項：この法律において「空家等」とは、建築物<sup>※2</sup>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。

<sup>※2</sup> 建築物：空家法第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。

## 第2章 本市の人口と空家等の状況

### 1 本市の人口・世帯と住宅ストックについて

#### (1) 人口・世帯数

本市の令和2（2020）年の人口は、337,199人となっています。国勢調査による人口では平成7（1995）年をピークに減少傾向となっており、平成27（2015）年には、平成23（2011）年の東日本大震災等の影響により一時的に増加に転じましたが、令和2（2020）年には再び減少傾向になっています。

また、世帯数については増加傾向にあるものの、国の将来推計人口によると、全国的な世帯数のピークが令和7年とされていることから、今後は本市においても人口・世帯数ともに減少傾向になることが見込まれています。

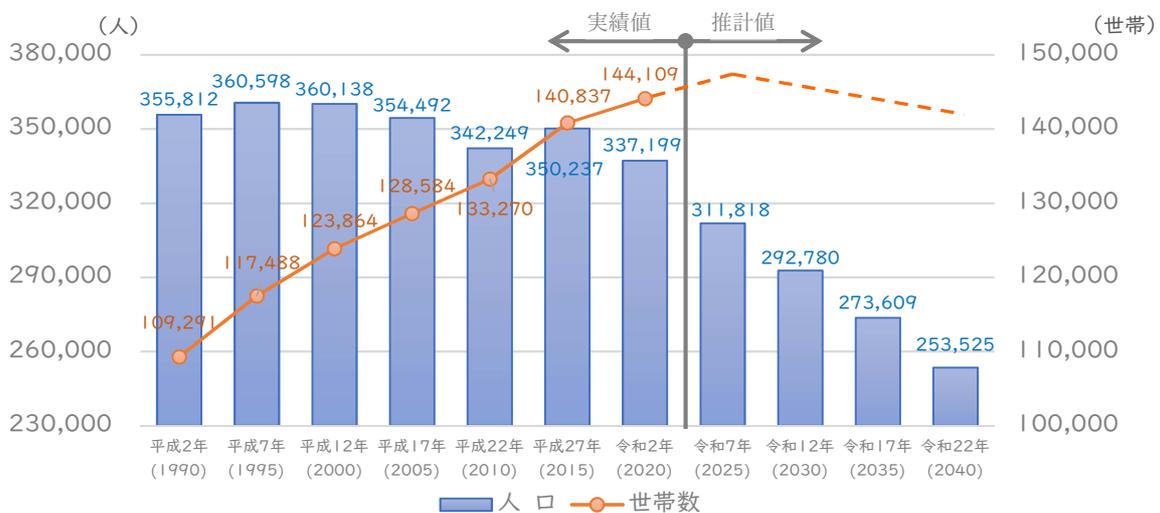


図2-1 人口の推移及び将来推計

出典：(平成2年～平成27年)国勢調査  
(令和2年)市ホームページより[令和2年10月1日時点]  
(令和7年～令和22年)第2期いわき創生総合戦略

#### (2) 年齢区分別人口

本市の人口を年齢区別にみると、昭和60年から令和元年の35年間で年少人口(0～14歳)が半減、生産年齢人口(15～64歳)が約1割減少しています。

また、老年人口(65歳以上)は約2.5倍に増加し、少子高齢化が進行しています。

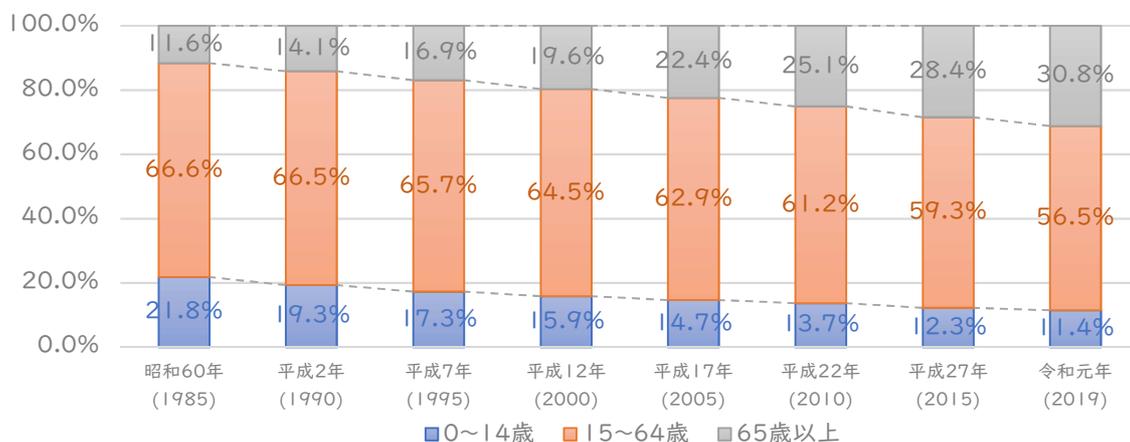


図2-2 本市の年齢区分別人口の推移及び将来推計

出典：(平成7年～平成27年)国勢調査  
(令和元年)いわき市統計書

### (3) 住宅ストックについて

本市の住宅総数は160,370戸であり、平成20(2008)年までは増加傾向にありましたが、平成25(2013)年には減少、平成30(2018)年には増加しています。これは、東日本大震災において被災家屋の多くが解体された一方、原発事故の影響もあり、被災家屋の再建及び被災自治体の住民が本市へ避難するため、戸建住宅や集合住宅が数多く建設されたことが要因となっています。

また、居住世帯なしの住宅については、震災前の状況に戻りつつあり、平成25(2013)年から平成30(2018)年の5年間では、居住世帯ありの住宅が約1割程度の増加にとどまる中、居住世帯なしの住宅は4割程度増加しています。

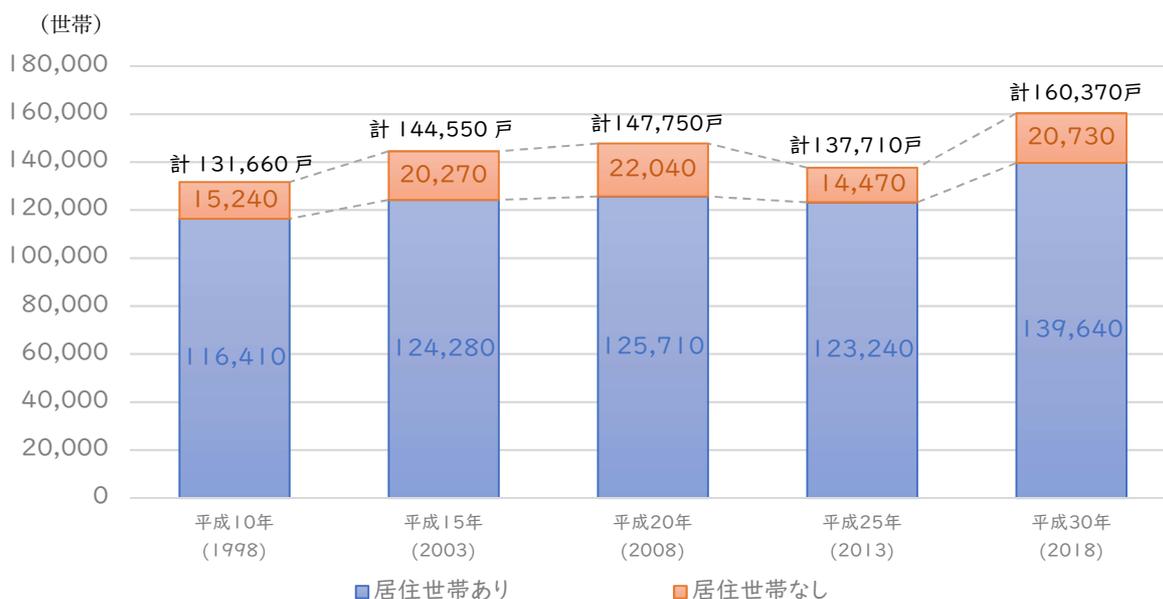


図2-3 居住世帯あり・なしの住宅ストックの推移

出典：(平成10年～平成30年)住宅・土地統計調査

## 2 空家等実態調査について

### (1) 調査概要

#### ① 調査の目的

第一次計画においては、危険な状態にあり周辺環境への影響が懸念されるものへの対応が急がれることから、市民等から情報を収集し対応する一方、空家等の解消や発生を抑制し、活力あるまちづくりを進めていくため、総合的かつ計画的な対策の実施に向け、市内全域の空家等の実態を把握し、情報を整理する必要があるとし、空家等の調査に関する事項を定めたところです。

本調査は、これを受け、市内の空家等の所在や現状等の実態を把握し、空家等対策の課題等の分析や空家法第2条第2項<sup>※1</sup>に規定する「特定空家等」の認定業務の資料とするほか、「NPO法人いわき市住まい情報センター(第3章 3参照)」が運営する「空き家バンクいわき」への登録対象の選定に活用するなど、施策の推進へ向けた基礎的な情報を収集することを目的として実施するものです。

#### ② 対象地区及び調査時期

- 平成29年度：家屋が密集するD I D地区<sup>※2</sup>を中心に実施
- 平成30年度：市街化区域を中心に実施
- 令和元年度：市街化調整区域及び都市計画区域外を実施

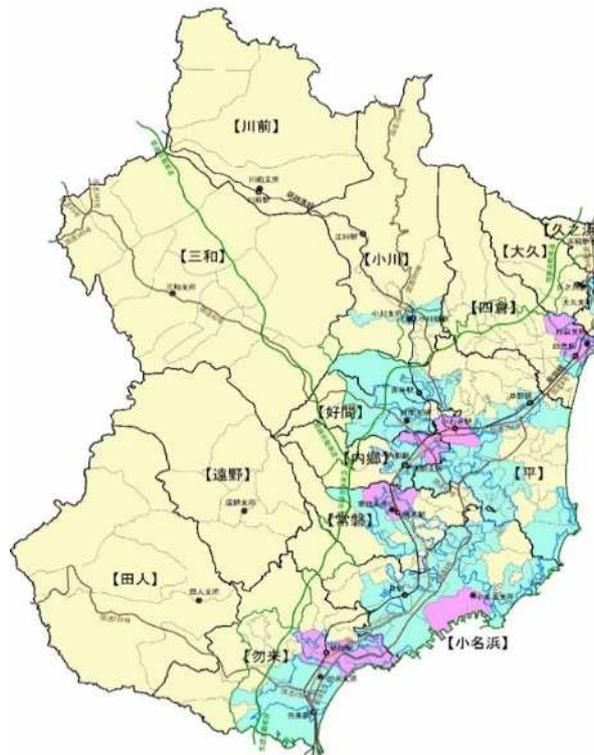


図2-4 年度別調査区域図

<sup>※1</sup> 空家法第2条第2項：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。

<sup>※2</sup> D I D地区：市町村の区域内で人口密度が4,000人/㎢以上の基礎単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区をいう。

### ③ 調査対象

空家法第2条第1項に規定する「空家等」とし、管理されている賃貸住宅や貸店舗、貸工場等の事業用建物は除くこととします。

### ④ 一次調査の方法

(a) 水道閉栓情報と住宅地図情報などの突合

水道閉栓情報と住宅地図情報・市内GIS等との突合により所在を特定できたものを住宅地図上にプロット。(机上調査)

(b) 水道閉栓情報の所在不明案件の抽出・復元

所在が特定できない案件については、上記地図情報等に加え、公図等で照合した上で、住宅地図上で居住者名称がないものなどを抽出・復元し、住宅地図上にプロット。(机上調査)

(c) 地元区長等聞き取り調査

上記(a)及び(b)によりプロットした住宅地図をもとに、区長に聞き取り調査を実施し、「空家等」又は「住家」を確認。

(d) 現地踏査

上記(a)～(c)による成果をもとに、現地にて外観目視による管理状況及び近隣住民聞き取りを行い、「住家」であるか判断し、「空家等」を特定。

(e) 一次調査票に基づく空家等調査

上記(d)で「空家等」と特定した建物について、一次調査票をもとに、「危険性」及び「環境」について管理状況を調査し、A～Eの5段階で判定を実施。

(f) 所有者等調査

上記(d)で「空家等」と特定した建物について、所有者及び管理者（以下、「所有者等」という。）情報確認のため、住宅地図、市内GIS及び公図等により地番を特定し、法務局から登記情報（建物登記事項要約書）を取得。併せて、資産税課から固定資産税の課税情報を取得。

なお、所有者等を特定できなかった空家等については、適正管理を促す際など必要に応じてP23「③ 空家等所有者調査」に記載の【所有者等特定のための情報】により調査する。

(g) 所有者等意向調査

上記(e)及び(f)を踏まえ、所有者等に対し、空家等の管理状況や今後の利活用、空家等対策への要望などについて、意向調査（アンケート）を実施。

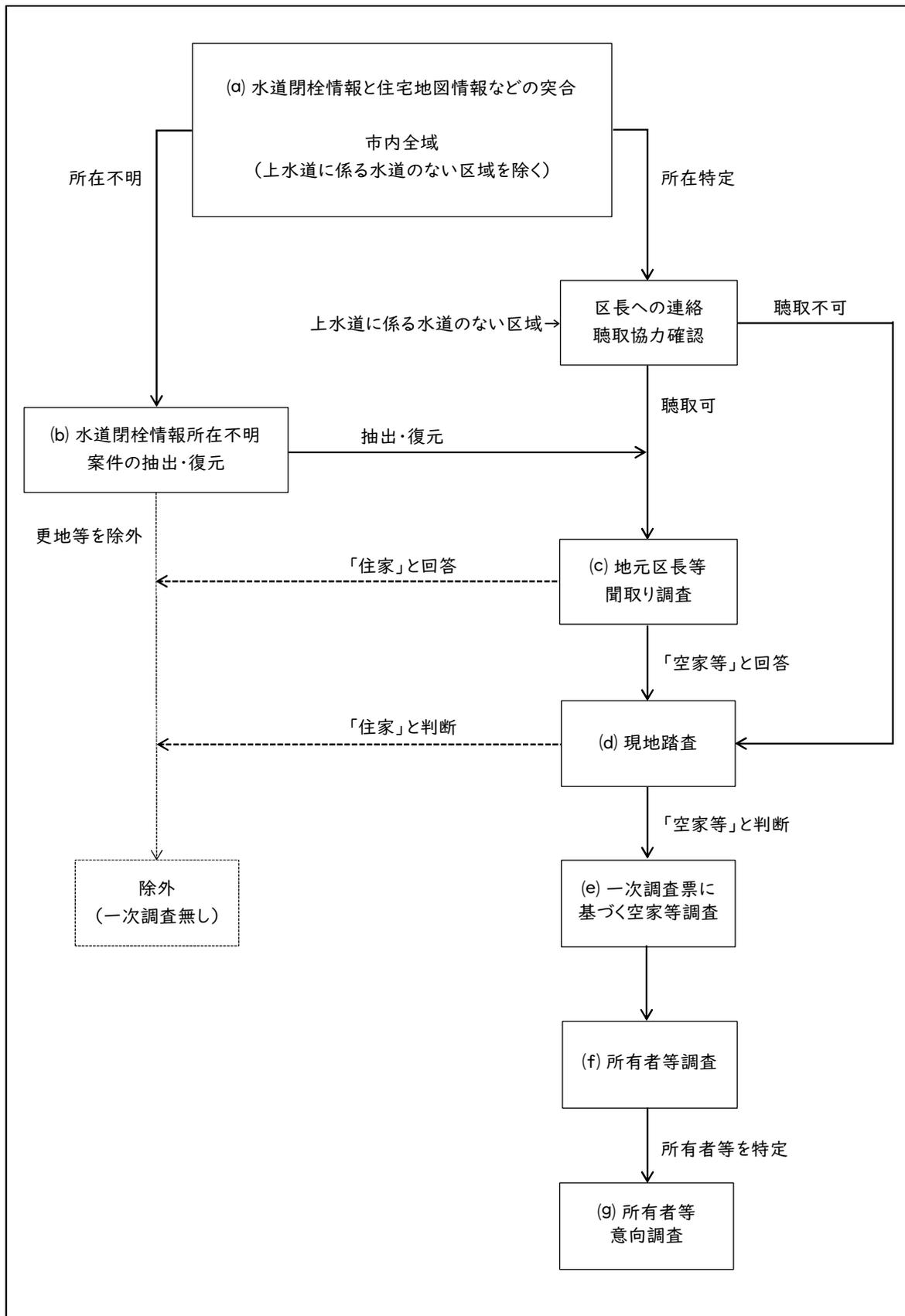


図2-5 一次調査フロー

(2) 調査結果

① 一次調査の結果

実態調査により特定した空家等は 3,713 軒で、地区別では、平地区が 705 軒と最も多く、次いで勿来地区が 674 軒、小名浜地区が 515 軒となっています。

判定ランク別にみると、再利用可能な A・B・C 判定が 3,097 軒 (83.4%) と、流通の可能性がある空家等が多いことから、「空き家バンクいわき」等による流通促進や管理支援の強化により、空家等の解消が期待できます。

また、再利用困難な D・E 判定が 616 軒 (16.6%) となっていますが、その中には、建物が健全でありながら、樹木の繁茂やゴミの放置等が原因で判定が悪い空家等が 308 軒あり、その原因が改善された場合の流通の可能性がある空家等は、合計で 3,405 軒 (91.7%) となっています。

表 2 - 1 一次調査地区別集計表

単位:軒

| 判定<br>ランク | 再利用の<br>可能性 | 平   | 小名浜 | 勿来  | 常磐  | 内郷  | 四倉  | 遠野  | 小川  | 好間  | 三和 | 田人  | 川前 | 久之浜<br>・大久 | 計     |       |
|-----------|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|----|------------|-------|-------|
| A・B・C     | 可能          | 593 | 453 | 519 | 393 | 287 | 178 | 136 | 121 | 94  | 73 | 121 | 49 | 80         | 3,097 | 83.4% |
| D・E       | 困難          | 112 | 62  | 155 | 97  | 62  | 27  | 13  | 35  | 33  | 2  | 4   | 0  | 14         | 616   | 16.6% |
| 計         |             | 705 | 515 | 674 | 490 | 349 | 205 | 149 | 156 | 127 | 75 | 125 | 49 | 94         | 3,713 |       |

② 意向調査の結果と空家等に関する課題

把握した空家等 3,713 軒のうち、所有者等が特定できた 2,819 件に意向調査を行った結果、1,687 件から回答があり、回答率は 59.8% となっています。

※ 登記情報や固定資産税の課税情報から、所有者等が特定できずに発送できなかったもの 894 件

(a) 空家等の所有者の年齢

「60 歳代」が 35% と最も多く、次いで「70 歳代」が 23%、「50 歳代」が 19% となっており、全体の 7 割以上が 60 歳以上で所有者の高齢化が進んでいることが分かります。



図 2 - 6 空家等所有者の年齢分布

## (b) 空家等の相続の状況

「未相続」が55%と最も多く、「相続協議中」、「相続手続き難航」など、何らかの着手を行っているものを除き、8割弱の空家等において、相続手続きがされないまま放置されている状況となっています。

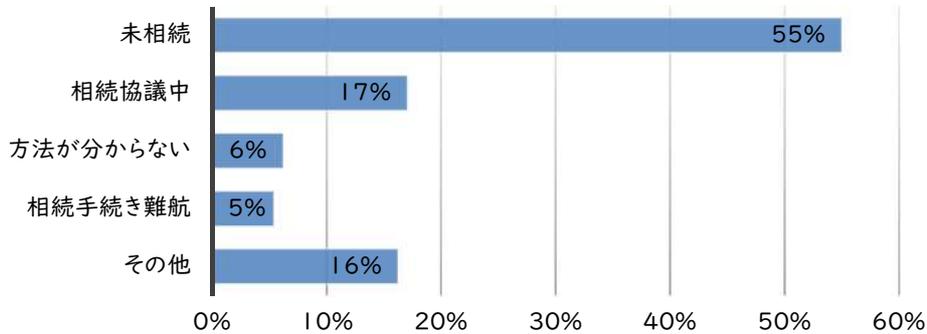


図2-7 空家等の相続の状況

## (c) 空家等の建築時期

「昭和45年以前」が40%と最も多く、次いで「昭和46年～昭和55年」が32%となっており、建築基準法の規定により耐震診断や耐震改修などが必要となる新耐震基準の導入（昭和56年6月）以前の建物が7割を超えています。

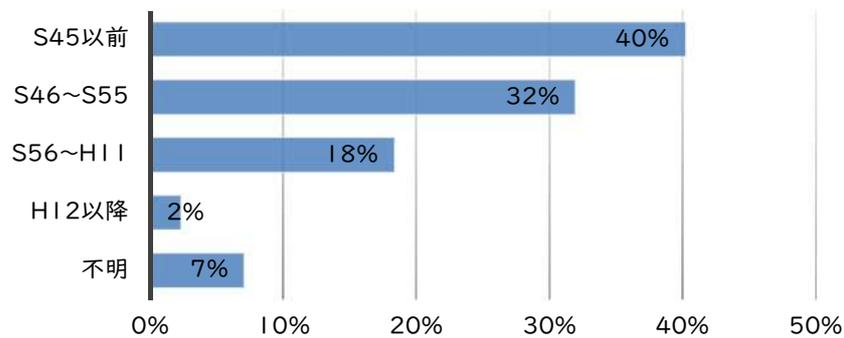


図2-8 空家等の建築時期

(d) 空家等の維持管理頻度

「2、3ヶ月に1回」が18%と最も多く、次いで「半年に1回」が15%となっており、半数以上の空家等が2ヶ月間以上管理されていない状況となっています。

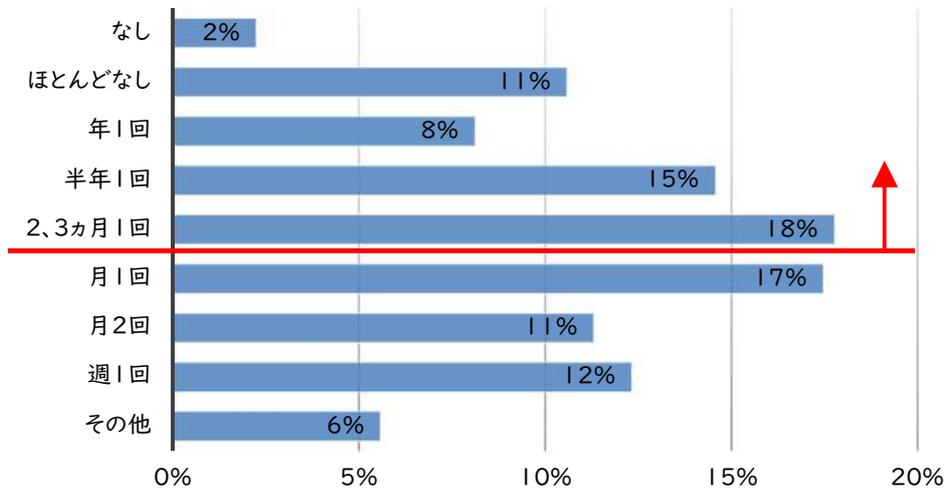


図2-9 空家等の維持管理頻度

(e) 空家等の維持管理上の困りごと

困りごと「なし」が最も多い31%となっていますが、遠方や身体的な問題などで6割以上の方が、十分な管理ができずに困っている状況となっています。

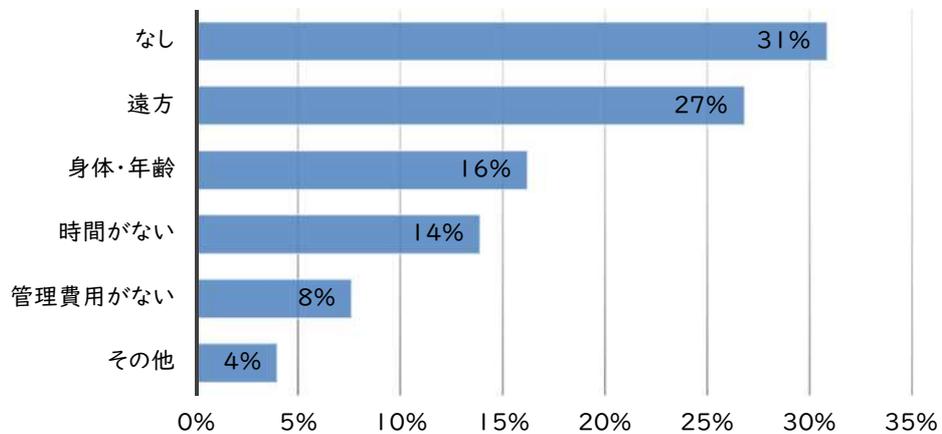


図2-10 空家等の維持管理上の困りごと

(f) 空家等の今後の利活用

「現状維持」や「分からない」と回答した方が36%、流通意向が33%、解体意向が22%と、今後の利活用方針が定まらない方が最も多くなっています。

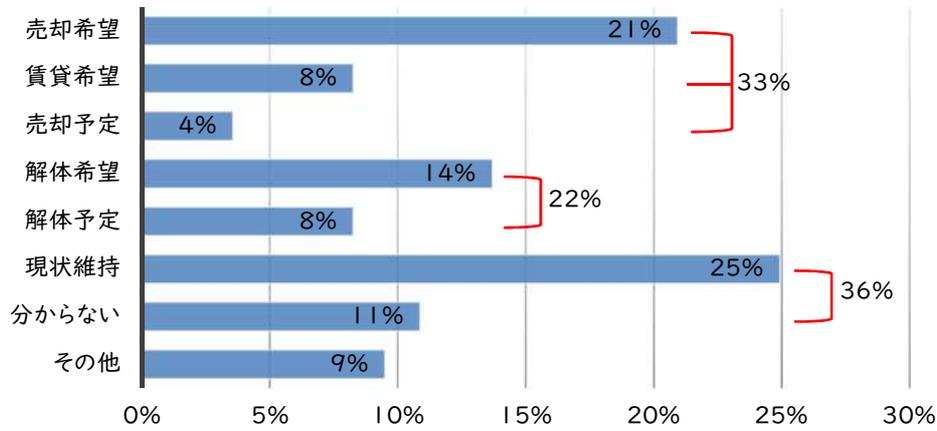


図2-11 空家等の今後の利活用

(g) 空家等対策への要望

「解体」や「改修」に係る補助を求める要望が43%となっており、有効な補助制度の整備が、空家等の解消につながるものと考えられます。

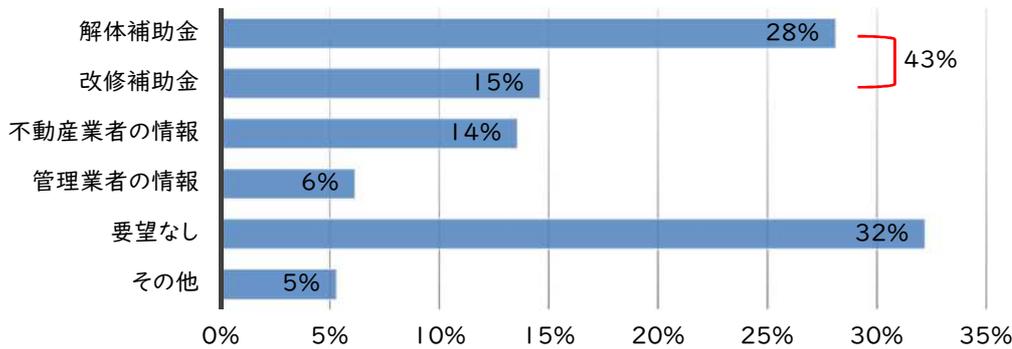


図2-12 空家等対策への要望

(h) 「空き家バンク」について

「利用を考えていない」との回答が64%となっており、継続的にていねいな事業周知や支援拡充を図ることで、空家等の流通促進につなげていく必要があります。

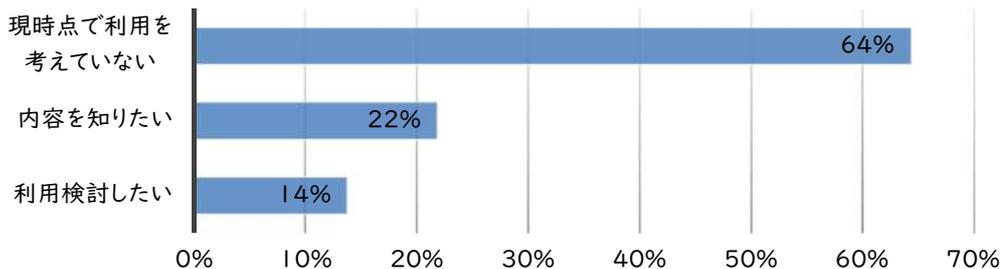


図2-13 「空き家バンク」について

## 第3章 空家等対策

### 1 基本姿勢

空家等の所有者等の責任については、空家法第3条において、「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。」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、「土地所有者等（「土地の所有者又は土地の使用収益する権限を有する者」をいう。）は、第2条から前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。」と規定されています。

しかしながら、個人等の資産である空家等については、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが重要となりますが、所有者等の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できない場合も考えられるところです。

このようなことから、市としては、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<sup>かんよう</sup>と理解増進を図るとともに、特に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、所有者等に関係制度を周知し、自主的な対応を求めることを前提としながら、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、個別の事情に応じた対策を講ずることを基本姿勢とします。

### 2 対策方針と方向性

空家等対策については、個々の空家等や所有者等だけでなく、まちづくりの課題として捉えることに加え、現に存在する空家等への措置や、更なる空家等の増加を抑制するための対策も併せて実施する必要があることから、次のとおり方針を定めるとともに、段階的な施策の方向性を設定し、所要の対策を講ずることとします。

#### 【空家等対策方針】

##### — 活力あるいわきの再生へ向けて —

空家問題は個々の空家等やその所有者等だけのものではなく、周辺住民の生活環境や地区のまちづくりにも影響を及ぼす、都市としての課題です。

空家等をなくし、活力あるいわきを再生する取組みとして各施策を推進します。

方向性1

空家化の予防

方向性2

空家等の流通・活用促進

方向性3

管理不全な空家等の抑制・解消

方向性4

空家等に係る跡地の活用等

### 3 基本的施策

本市における取組むべき空家等対策は、施策の方向性ごとに定めるとともに、対応を急がれる特定空家等への措置を優先しながらも、計画的かつ継続的に各施策を推進することとします。

#### (1) 対策の実施体制

空家等の問題は、多岐の分野にわたることから、総合窓口を住まい政策課とし、関係する分野の課等と連携して対応することとします。

**総合窓口 ： 都市建設部住まい政策課**

| 関係する分野             | 関係課等          |
|--------------------|---------------|
| 災害時の応急措置に関する事      | 危機管理部災害対策課    |
| 固定資産税等の住宅用地特例に関する事 | 財政部資産税課       |
| 廃棄物の不法投棄の防止に関する事   | 生活環境部廃棄物対策課   |
| 環境衛生に関する事          | 保健福祉部保健所生活衛生課 |
| 道路等の維持管理に関する事      | 各道路管理者        |
| 都市景観の形成に関する事       | 都市建設部都市計画課    |
| 保安上危険な建築物に関する事     | 都市建設部建築指導課    |
| 火災予防対策に関する事        | 消防本部予防課       |

#### (2) 対策に関する連携協定

「空家化の予防」や「空家等の流通・活用促進」へ向けた取組みについては、不動産としての流通促進や、相続等の支援、リフォームへの助言等、各分野における専門家との協力体制を構築し、進めていくことが求められます。

このため、「いわき市空家等対策協議会<sup>\*</sup>」において、関係する団体等の参画による特定非営利活動法人等の組織を設立し取組みを進めるべきとの方針が示され、平成29年9月に不動産・法務・建築等の業界団体等を会員とする「NPO法人いわき市住まい情報センター（以下「住まい情報センター」という。）」が設立されました。

また、平成30年2月には、相互に連携・協力し、空家等の利活用へ向けた取組みや、家屋の相続や空家等の管理の適正化へ向けた取組みを進めることにより、市民の生活環境の保全を図るとともに、活力あるいわきの再生を図ることを目的に、住まい情報センターと「いわき市における空家等対策に関する連携協定」を締結しました。

<sup>\*</sup>いわき市空家等対策協議会：空家法第7条の規定に基づき設置する協議会であり、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や、特定空家等に該当するか否かの判断に関すること等を協議するもの。

方向性1

空家化の予防

本市においても、高齢化や将来的な人口減少が予測され、今後、さらに空家等が増加することが予想されることから、さらなる空家等の増加を抑制するため、現に存在する空家等への対策に加え、新たな空家等の発生を未然に防ぐ取組みの促進を図ります。

① 良質な住宅ストックの形成・確保による空家化の抑制

住まいとしての安全性や性能が不十分な場合は、その住戸に住み続ける、または住み継いでいくことが困難となり、空家等を生み出す要因のひとつになっているものと考えられます。このため、既存の住宅ストックの質を向上させることにより空家化の抑制を図ります。

【関連事業】

- 個人住宅優良ストック形成支援事業
- 木造住宅耐震診断者派遣事業、木造住宅耐震改修支援事業
- 障がい者住宅リフォーム給付事業、障がい者住宅改造支援事業
- 高齢者住宅リフォーム給付事業、高齢者住宅改造支援事業
- 水洗トイレ改造資金融資あつ旋・利子補給制度
- 浄化槽整備事業

② 住まい相談窓口の設置・充実

「住まい」や「空家問題」に関する総合的な相談や情報提供ができる総合窓口として、引き続き、住まい情報センターが実施する「住まいに関する相談窓口事業」において、「相談ナビゲーションダイヤル」を設置し、相談内容に応じて、会員団体に対応を依頼し各種問題の解決に努めます。

また、空家等の適正管理や、相続等に起因する権利関係の整理を支援するため、各分野の専門家による「空き家と住まいの相談会」を、住まい情報センターとの共催により、開催します。



図3-1 空き家と住まいの相談窓口事業の概要

出典：住まい情報センターホームページより

### ③ 情報の提供による啓発

空家等の所有者等の皆様には、周辺に迷惑を及ぼさないように空家等を適正に管理していただく必要があるため、令和3年4月に、空家化の予防や空家等の適切な管理・利活用に関する情報をまとめた空き家対策ガイドブック「あなたの空き家ちゃんとしてる?」を発行しました。

今後も家屋管理の必要性や、住まい情報センターが実施する「空き家管理サポート事業」の情報など、空家問題に関連する情報を広報紙や市ホームページ等に随時掲載することとします。



図3-2 空き家対策ガイドブック

### ④ 不動産登記制度の見直しによる所有者情報の明確化

これまで、「不動産登記法（平成16年法律第123号）」において、「相続登記」や「住所変更登記」の申請は義務とされていないことから、未相続の物件が多く、登記名義人が死亡している場合の相続人探索や、登記名義人の変更後の住所探索等に時間を要し、円滑に空家等の所有者等の特定できない状況となっていました。

これらの課題を解決するため、令和3年4月28日に公布された「民法等の一部を改正する法律※（令和3年法律第24号）（以下「民法等一部改正法」という。）」により「不動産登記法」が改正され、相続登記・住所変更登記の申請義務化や相続登記・住所変更登記の手続きの簡素化・合理化等が図られることとされました。

今後は、「新不動産登記法」の施行まで、空家等対策に活用できるよう必要な情報を収集するとともに、所有者等へ情報提供に努めることとします。

※民法等の一部を改正する法律：所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から、総合的に民事基本法制の見直しを行ったもの。施行期日は、原則として公布後2年以内の政令で定める日（令和5年4月1日）（相続登記の申請の義務化関係の改正については公布後3年（令和6年4月1日）、住所等変更登記の申請の義務化関係の改正については公布後5年以内の政令で定める日）とされている。

**方向性2 空家等の流通・活用促進**

利活用可能な空家等を資源として捉え、中古住宅として賃貸や売却など、市場への流通促進や、所有者や地域のニーズに応じて、地域の活動拠点などとしての活用を図ることで、地域の活性化につなげます。

① 「空き家バンクいわき」による空家等の流通・活用促進

住まい情報センターにおいて実施している、利活用可能な空家等の情報を提供する「空き家の利活用支援事業（空き家バンク事業）」を活用し、活用希望者とのマッチングのほか、空家等実態調査で把握した、再利用可能な空家等について、登録を促すことにより、空家等の流通・活用の促進を図ります。

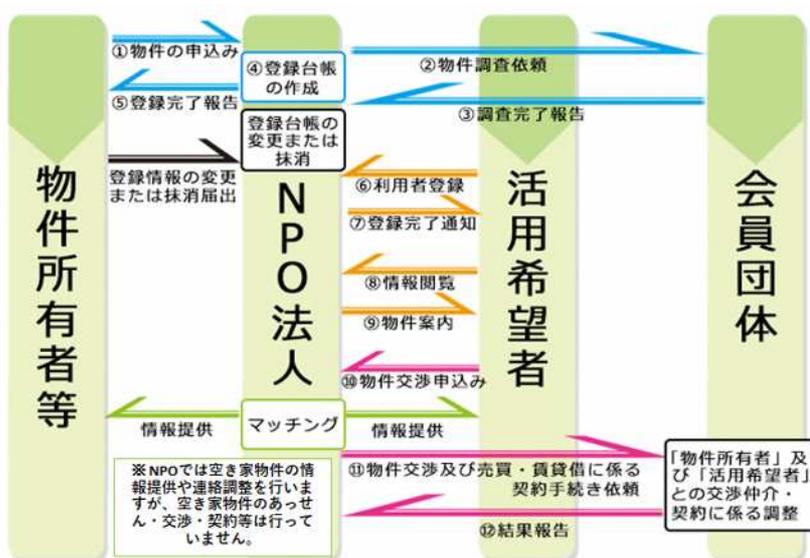


図3-3 「空き家バンクいわき」の概要

出典：住まい情報センターホームページより

② 「地域ストック活用プロジェクト」による活用促進

令和3年3月策定の「第2期いわき創生総合戦略」において位置づけられた「地域ストック活用プロジェクト」により、市内の空き家、空き店舗など貴重な地域ストックを有効活用し、地域における住環境の整備や仕事づくりにつなげることを目的に、「空き家バンクいわき」の成約実績の増加など、空き家、空き店舗等の利活用の更なる促進を図ります。

| KPI | 現状値                 | 目標値(2026年)          |
|-----|---------------------|---------------------|
|     | 空き家バンクを経由した成約実績(累計) | 15物件<br>(2020年12月末) |

出典：第2期いわき創生総合戦略

### ③ 空き家バンク活用支援事業の促進

空家等の有効活用を一層推進することを目的に、「空き家バンク活用支援事業」を実施するほか、新たな支援項目の創設などについて検討します。

#### ■ 登記手続等の支援

「空き家バンクいわき」への登録を目的とした相続登記等を行う方を対象に不動産登記に要する登録手数料などの一部を支援します。

#### ■ 改修の支援

自らが居住するため、「空き家バンクいわき」を通じて購入又は賃借した住宅を改修する方を対象に、改修費用などの一部を支援します。

### ④ 地域の活動拠点等としての空家等の活用促進

各地区の区長会や地域おこし協力隊等と連携し、地域ストックの空家等を地域コミュニティの再生につながる活動拠点等に活用する場合の改修費用の一部の補助を行うなど、地域の活性化につなげる「空き家改修支援事業」を実施し、空家等の活用を促進していきます。

### ⑤ 地域等と連携した空家等の流通・活用促進

管理不全な空家等の増加を抑制するためには、そのような状態となる前に流通・活用の促進を図ることが重要であることから、地域の住民や自治会等と連携し、地域にある空家等の情報を提供してもらう仕組みの構築について検討します。

## 方向性3

## 管理不全な空家等の抑制・解消

適切な管理等が行われていない空家等については、防災、衛生、景観等の観点で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしており、全国的な課題となっています。

まずは、空家等の所有者等への啓発や注意喚起を行い、管理不全な空家等の解消を図るとともに、周辺へ悪影響を及ぼしている空家等に対しては、空家法に基づいた実効性のある改善指導を行い、市民生活の安全・安心の確保に努めます。

## ① 空家等に係る状況の把握

空家等に係る状況を把握し、解体や利活用による問題の解消を図るため、まずは、管理不全な状況にある空家等について、市民等からの通報やパトロール等により情報を収集し、所有者等の特定作業を行い、その所有者等に適正管理を促すとともに、空家等に関する意向確認を行います。

また、空家等実態調査の結果より、再利用困難とされた空家等のうち、周辺環境への影響が著しいものは「特定空家等の認定候補」、適正に管理すれば「流通可能となり得る空家等」に整理します。

## ② 空家法に基づく特定空家等への措置

周辺環境への影響が著しいものとして認定した特定空家等については、空家法に基づき必要な措置を実施していきます。

## ③ 所有者等による解体・除却の促進へ向けた取組み

空家等に係る問題については、所有者等自身も苦慮しており、空家法に基づく措置に先立ち、所有者等の意向の把握や相続等個々の問題の解消へ向けたアドバイスや提案等を行うため、住まい情報センターが実施している「住まいに関する相談窓口事業」において、相談内容に応じて、会員団体に依頼し対応いただくことにより各種問題の解決に努めていきます。

また、早期の問題解決を図り、市民の安全・安心を確保するため、特定空家等を除却する際の費用の一部を補助する「特定空家等除却補助事業」を実施していきます。

## ④ 財産管理制度の活用

特定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。）は、「民法（明治29年法律第89号）」第25条第1項の「不在者財産の管理人」又は同法第952条第1項の「相続財産の管理人<sup>\*</sup>」の選任の申立てを行うことができる（いわゆる「財産管理制度」）とされていることから、この制度を活用し、特定空家等の解消を図っていきます。

<sup>\*</sup>相続財産の管理人：「民法等一部改正法」において、「相続財産の管理人」は「相続財産の清算人」に見直される。

## ⑤ 新たな土地・建物の管理制度の活用

現行の財産管理制度では、不在者財産や相続財産の管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、所有者不明の特定空家等への措置を講じる観点からは、非効率となることがあります。

このことから、「民法等一部改正法」により、「民法」が改正され、土地・建物の効率的な管理を実現するとともに、申立てに係る費用負担の軽減を目的に、特定の土地・建物だけに特化して管理を行う新たな財産管理制度として、所有者が不明な土地・建物の管理のために管理人を選任する「所有者不明土地・建物の管理制度」や、所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害されるおそれがある場合に、管理人を選任する「管理不全土地・建物の管理制度」が創設されました。

今後は、「新民法」の施行まで、空家等対策に活用できるよう必要な情報を収集するとともに、新たな管理制度の活用に向けて検討を進めることとします。

## ⑥ 急迫した危険がある空家等に対する「緊急措置」の創設

一部の空家等については、所有者等による適切な管理がなされておらず、建物の老朽化や草木の繁茂、ごみの放置などにより、日常的に周辺住民の生活環境に影響を与えている状況にあるほか、経年による著しい劣化や腐朽が進行したものについては、地震や強風等の自然災害等により、屋根や外壁が損傷し、危険な状態が急迫するなど、甚大な被害が発生する可能性が懸念されているところです。

このことから、防災、安全上、緊急な対応を要する空家等について、他の手段によっては当該危険を避けるための時間的な余裕がないと認めるときは、人の生命、身体又は財産に空家等による急迫した危険を避けるとともに、二次被害を防止するため、必要な最小限度の措置を行うことができるよう、市独自の「条例」の制定に向け、検討を進めることとします。

方向性4

空家等に係る跡地の活用等

管理不全な空家等については、所有者等に適正管理を求める一方で、空家等そのものの除却支援を含めて考える必要があります。国の財政支援措置等のさらなる活用を図るほか、除却後の跡地に係る取組みを促進します。

① 跡地の保全・適正管理及び流通促進

空家等を除却後の跡地については、その保全や適正管理を促す観点から、新たな土地利用を円滑に進めるため、「住まい情報センター」に加え、民間事業者等と連携しながら、「住まいに関する相談窓口事業」や「空き家バンクいわき」の活用により、流通促進を図ります。

② 国の空き家対策総合支援事業等の活用

本市では、空家等対策へ向けた国の財政支援措置である「空き家対策総合支援事業」を活用し、「特定空家等除却補助事業」及び「空き家改修支援事業」を行っているところですが、これらの事業の拡充を図るため、補助要件の見直しを図るほか、新たな補助制度の創設などについて検討します。

③ 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除による空き家の発生抑制

被相続人の居住の用に供していた家屋等を相続した相続人が、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、当該家屋（その敷地を含む。耐震性のない場合は耐震リフォームしたものに限る。）又は家屋取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができる制度が設けられていることから、この制度の周知・活用により、空き家の放置を防ぐとともに、除却後の敷地を含めた有効活用を促進していきます。

※ 適用期間：令和5（2023）年12月31日までの譲渡

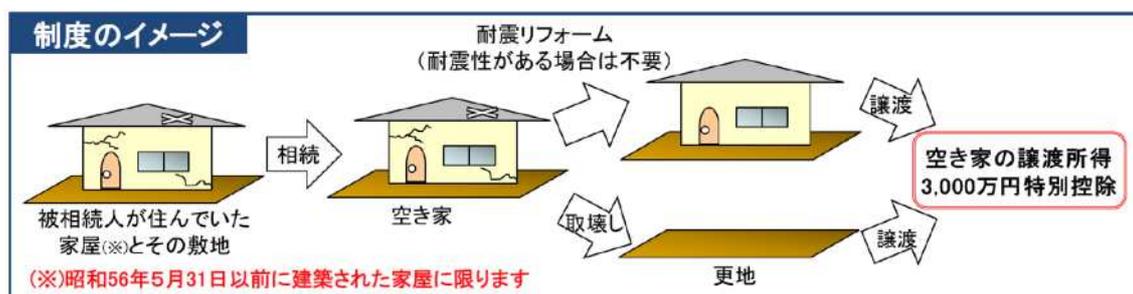


図3-4 「3,000万円特別控除」制度のイメージ

出典：国土交通省ホームページより

## 【制度を適用した場合の譲渡所得の計算方法】

譲渡所得＝譲渡価格<sup>(1)</sup>－取得費<sup>(2)</sup>－譲渡費用（除却費用等）<sup>(3)</sup>－特別控除 3,000 万円<sup>(4)</sup>

※取得費が不明の場合、譲渡価格の 5 %<sup>(5)</sup>で計算

【例】相続した家屋を取壊して、取壊し後の土地を 800 万円で譲渡した場合

〈前提条件〉

- ・昭和 52 年建築・除却費用 200 万円・被相続人が 30 年間所有・取得価格は不明
- ・所有期間が 5 年を超えていることから長期譲渡所得の税率 20.315%を適用

○制度を適用した場合の譲渡所得税：0 円

$(800 \text{ 万円}^{(1)} - 800 \text{ 万円} \times 5 \%^{(5)} - 200 \text{ 万円}^{(3)} - 3,000 \text{ 万円}^{(4)}) \times 20.315\% = 0 \text{ 円}$

○制度を適用しない場合の譲渡所得税：114 万円

$(800 \text{ 万円}^{(1)} - 800 \text{ 万円} \times 5 \%^{(5)} - 200 \text{ 万円}^{(3)}) \times 20.315\% = 114 \text{ 万円}$

## ④ 相続土地国庫帰属制度の周知

空家等の所有者等においては、相続等により取得したものの、土地利用ニーズの低下等により、手放したいと考えている方が増加するとともに、新たに固定資産税が課税されるなど負担感が増しており、これにより、空家等がそのまま放置され、将来的に所有者不明化や管理不全化につながる可能性が懸念されています。

この問題を解決するため、令和 3 年 4 月 28 日に「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律<sup>\*</sup>（令和 3 年法律第 25 号）（以下「相続土地国庫帰属法」という。）」が公布され、法務大臣による要件の審査・承認を受けることにより、相続等で取得した土地を手放し、国庫に帰属させることが可能となりました。

今後は、相続土地国庫帰属法の施行まで、空家等対策に活用できるよう必要な情報を収集するとともに、空家等の跡地が放置されたままとならないよう、所有者等への情報提供に努めます。

---

<sup>\*</sup>相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律：所有者不明土地の増加等の社会経済情勢の変化に鑑み、所有者不明土地の「発生の予防」と「利用の円滑化」の両面から、「民法等一部改正法」とともに総合的に民事基本法制の見直しを行ったもの。施行期日は、原則として公布後 2 年以内の政令で定める日（令和 5 年 4 月 27 日）とされている。

## 4 特定空家等の認定と対応措置

### (1) 特定空家等の認定

所有者等による適切な管理が行われない空家等については、防災、衛生、景観、環境などの観点から、周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、空家法においては、それらを「特定空家等」と定義し、住民に最も身近な行政主体である市町村をその対策の実施主体として位置付けています。

特定空家等に対しては、空家法に基づく指導等の措置を行っていくこととなりますが、その措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれるとともに、不利益処分を伴う命令等の措置へと移行する場合もあることから、まずは、現在の状態や周辺への影響の程度が異なる個々の空家等について、空家法に基づく「特定空家等」として認定するための要件を整理するとともに、その公平性を確保するための機関の関与等を含めた認定システムを次のとおり定めることとします。

### (2) 認定へ向けた調査

認定の検討対象となる空家等については、市民からの苦情や地域からの情報及び空家等実態調査（P5 第2章 2参照）をもとにリスト化しますが、個々の空家等により、周辺住民に対する生活環境への影響に差があることから、次の各調査により、特定空家等としての認定の必要性を確認することとします。

#### ① 一次調査(空家等実態調査)

本調査については、次の空家等の基本情報 ((a)~(c)) を収集し、特定空家等としての認定へ向けた検討対象とするか、利活用可能な空家等への支援措置の対象とするかの選別（一次判定）を目的として実施します。

空家法においては、空家等と認められる場所(敷地)へ立入って調査を行うことができることとしていますが、本調査においては敷地等への立入りを行わず外観目視等によることを基本とします。

#### 【空家等の基本情報】

- (a) 建物基本情報：建物用途、構造、規模
  - (b) 空家判定：居住等家屋使用の有無
  - (c) 管理状況：家屋としての危険性、周辺環境への影響
- ⇒調査様式：一次調査表（空家等実態調査表）P28～P31

## ② 二次調査(空家等立入詳細調査)

一次調査の結果、特定空家等の認定へ向けた検討対象として判定されたものについて、ガイドライン<sup>\*</sup>に示された分野 ((a)~(d)) ごとの現況を調査、評価し、判定(二次判定)を行うことを目的として実施します。

二次調査は、法に基づく敷地内等への立入調査として実施することとします。

立入調査の実施へ向けては、所有者等への事前通知や立会いを得ることに努めることとしますが、通知等が困難な場合における立入りについては、空家法によりこの限りでないとしています。

### 【調査分野】

- (a) 保安(防災)
- (b) 衛生
- (c) 景観
- (d) 生活環境

⇒調査様式：二次調査表(空家等評価表) P32

## ③ 空家等所有者調査

空家等への措置に向けては、その所有者等を特定するとともに、当該所有者等の空家等に関する意向を把握することが重要となります。

所有者等の特定へ向けては、下記の情報を、個々の空家等の状況により必要な範囲で収集することとします。

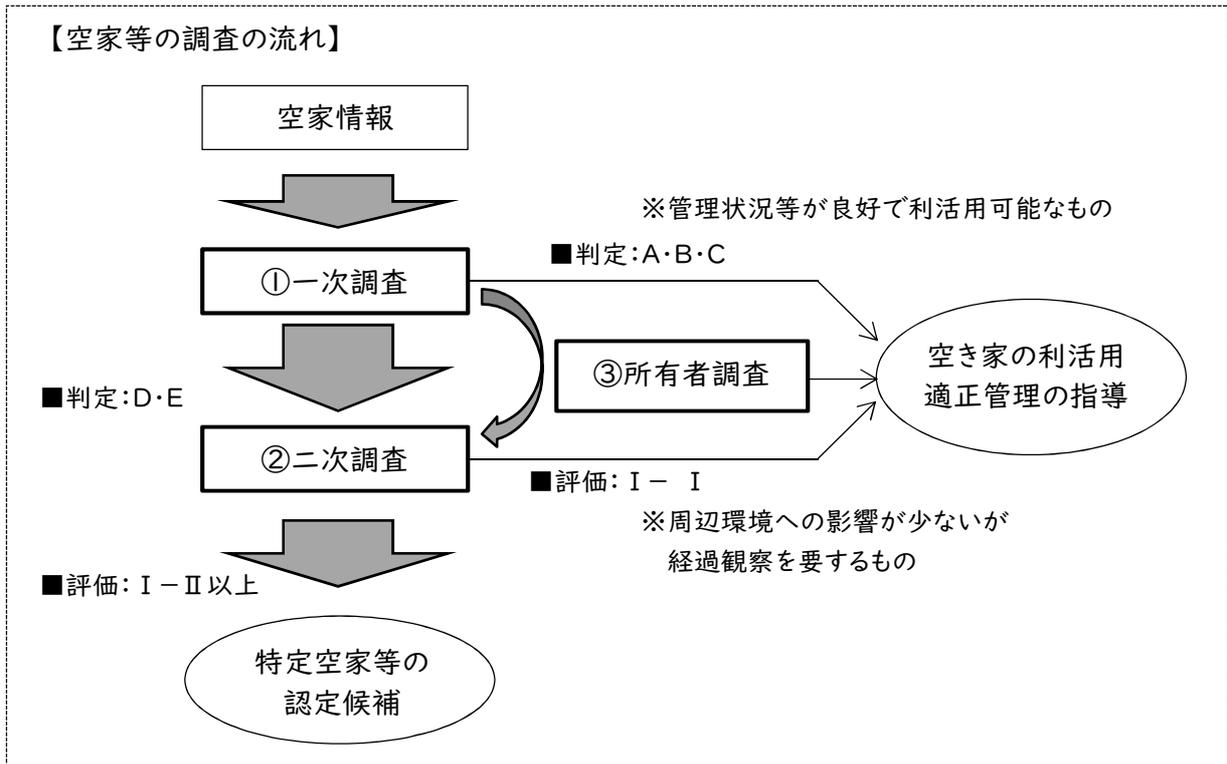
なお、所有者等の特定及びその意向確認へ向けては、所有者をはじめとする関係者の連絡先(電話番号)情報が有効であることから、その把握に努めます。

### 【所有者等特定のため情報】

- (a) 登記情報の確認(所有権登記名義人等の氏名及び住所)
- (b) 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)
- (c) 戸籍の確認(法定相続人の確認)
- (d) 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)
- (e) 親族、関係権利者等への聞き取り調査
- (f) 居住確認調査(必要に応じて)
- (g) 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
- (h) 公的機関(警察・消防等)の保有情報の有無の確認
- (i) その他(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)

---

<sup>\*</sup>ガイドライン：「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針  
(最終改正 令和3年6月30日付け国住備第62号 総行地第98号)



### (3) 特定空家等の認定要件

特定空家等として認定され、環境改善等へ向けた勧告を受けた建築物の敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されるなどの不利益処分の対象となることから、その認定要件についても、明確にしておく必要があります。

このことから、空家等の現況を確認する一次調査及び二次調査の結果を、次の通り評価し、特定空家等の認定要件とします。

#### ① 一次調査結果

一次調査については、空家等の危険性や周辺環境への影響について概略的な調査結果が得られることから、それらを総合し次の5段階の判定を行うこととします。

##### 【5段階判定】

- A判定：優良空家として今後の利活用を検討すべき空家等
- B判定：修繕等は要するが今後の利活用を検討すべき空家等
- C判定：経過観察を必要とするが危険性や周辺環境への影響等が小さい空家等
- D判定：特定空家等としての認定へ向けた協議を要する空家等
- E判定：最優先で特定空家等としての認定へ向けた協議を要する空家等

## ② 二次調査結果

二次調査については、一次調査においてD判定及びE判定とされたものを対象に防災、衛生、景観、環境など分野ごとの評価と、それらを総合した総合評価が調査結果として得られることから、その調査結果を次の3段階の評価指標で区分し、特定空家等としての判定基準に反映することとします。

### 【3段階評価指標】

- 評価Ⅰ：該当数が30%未満 特定空家等としての認定の必要性は低い  
 評価Ⅱ：該当数が30%以上 特定空家等としての認定の必要性がある  
 評価Ⅲ：該当数が50%以上 特定空家等としての認定の必要性が高い

二次調査の結果については、分野を通しての最大指標及びそれらを総合した指標として表示するものとします。

分野を通しての最大指標は、総合指標には表れない、対応が急がれる分野があることを示すものであり、2種の指標により空家等の状態を示すことを意図しています。

【評価指標表示】 総合評価 — 分野評価の最大値

(例) I — III

※全体としては認定の必要性は低いが、ある分野では必要性が高い

◎認定要件としては評価指標表示のⅠ—Ⅱ以上のものについて、認定対象として取扱うこととしますが、認定要件を満たさない場合においても、分野ごとの各基準項目について、周辺環境への影響が著しい状態が確認されているものについては、認定対象として取り扱うこととします。

#### (4) 特定空家等の認定手続き

特定空家等の認定については、その後所有者等への不利益処分の対象となることから、その認定へ向けては、透明性・公平性の確保に留意した認定制度とする必要があります。

このため、本市においては、庁内における判定組織のほか、空家法第7条に基づき設置する協議会において、特定空家等としての認定について協議することとします。

##### ① 特定空家等判定委員会

本委員会は、法定設置の協議会への協議案件について、行政内部での意見調整を経て協議方針を定める機能を担う組織として設置します。

委員会は、次の3項目を具体の所掌事務とし、特定空家等に対する措置に係る課の長等をもって構成します。

- (a) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判定に関すること
- (b) 空家法第14条の特定空家等に対する措置に関すること
- (c) その他特定空家等に関し必要な事項

##### ② 空家等対策協議会

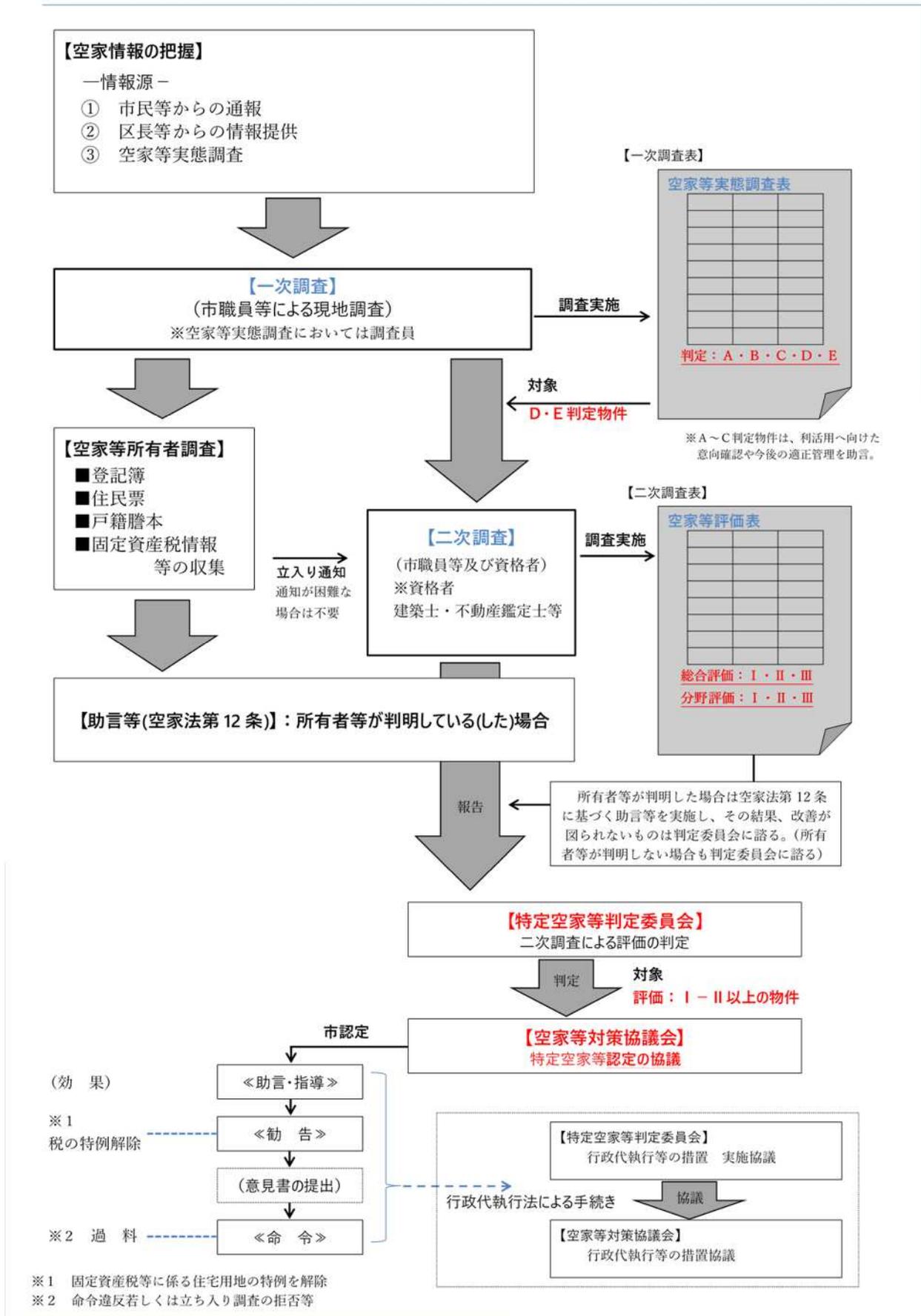
協議会については、空家法において「空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため」設置することとされており、空家等対策計画の策定以降の実施段階においては、次に掲げるように、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断や特定空家等への措置の方針についての協議の場として機能していくこととなります。

協議会は、法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他の市長が必要と認める方々によって構成することとします。

- (a) 特定空家等判定委員会により特定空家等に該当するものとして判定された空家等についての認定へ向けた協議
- (b) 特定空家等に対する措置の方針に関する協議
- (c) 法第14条第9項に規定する行政代執行及び第10項に規定する略式代執行の実施に関する協議

なお、特定空家等の認定へ向けては、「特定空家等に対する措置フロー」により、調査、判定及び認定等の措置を進めることとします。

■ 特定空家等に対する措置フロー





( 良 A判定 ⇒ E判定 悪 )

**【危険性判定基準】**

判定基準は以下のとおりとする。

A判定:危険性の評価ですべて無にチェックされている場合

B判定:建物に軽微な損傷はあるが、周辺への影響がない場合

C判定:建物に大きな損傷がある、又はすでに倒壊しているが、周辺への影響がない場合

D判定:今後崩落及び倒壊の可能性があり、周辺への影響が想定される場合

E判定:すでに崩落している、又は倒壊し、周辺への影響がある場合

※1 軽微な損傷とは、微小な瓦のズレ、外壁のひび割れ等の損傷が部分的に発生している状態をいう。

※2 大きな損傷とは、一見して建物が傾斜している、一見して瓦がずれている、一見して外壁が浮いている等の状態が部分的又は全体的に発生している状態をいう。

**【環境判定基準】**

判定基準は以下のとおりとする。

A判定:環境の評価ですべて無にチェックされている場合

B判定:雑草・樹木や廃棄物等が適正に管理され周辺への影響がない場合

C判定:雑草・樹木や廃棄物等が適正に管理されていない状態だが、周辺への影響がない場合

D判定:雑草・樹木や廃棄物等が適正に管理されていない状態で、今後周辺への影響が想定される場合

E判定:雑草・樹木や廃棄物等が適正に管理されていない状態で、すでに周辺への影響がある場合

**【総合判定基準】**

危険性判定及び環境判定で悪いほうの判定を記載する。( 良 A判定 ⇒ E判定 悪 )

A判定:優良空家として、今後の利活用を検討すべき空家

B判定:修繕等は要するが、今後の利活用を検討すべき空家

C判定:今後の経過観察が必要な空家

D判定:特定空家についての協議を要し、状況により現地対応が必要な空家

E判定:最優先で特定空家についての協議を要し、至急現地対応が必要な空家

| 付近見取図 写真では確認困難な空家等と隣接地、道路の位置関係を把握できる概略図 | 考察欄 |
|---|-----|
|   |     |

|   |  |              |  |
|---|--|--------------|--|
|   |  | 整理番号         |  |
|   |  | 地区           |  |
| <b>■一次調査表【空家等実態調査表②】</b>                                      |  |              |  |
| 調査年月日   |  | 調査員氏名        |  |
| 1. 付近見取図 写真では確認困難な空家等と隣接地、道路の位置関係を把握できる概略図(状況写真の撮影した場所と方向を記載) |  |              |  |
|   |  |              |  |
| 【危険性判定】状況写真①  |  | 【危険性判定】状況写真② |  |
|   |  |              |  |
| 【環境判定】状況写真③   |  | 【環境判定】状況写真④  |  |
|   |  |              |  |
| 考察欄   |  |              |  |

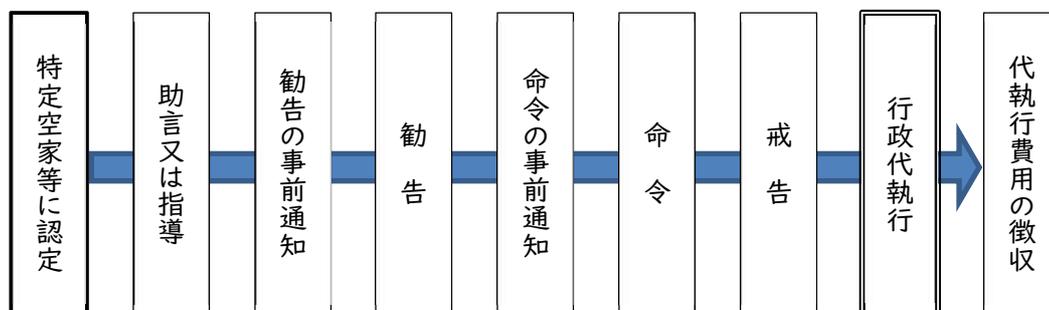
| その他の現地状況写真 |       |
|------------|-------|
| 状況写真⑤      | 状況写真⑥ |
|            |       |
| 状況写真⑦      | 状況写真⑧ |
|            |       |
| 状況写真⑨      | 状況写真⑩ |
|            |       |

| <b>二次調査票【空家等評価表】</b>       |                                  |                                |                          |                      |
|----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|
| No.                        | 所在                               |                                |                          |                      |
| 調査者                        | 建築士:                             | 調査員:                           | 調査日                      |                      |
| 分野                         | 評価基準                             |                                |                          | 該当数                  |
| ① 防災面                      | 1 建築物が著しく保安上危険となる恐れがある           |                                |                          | 0/0<br>分野<br>評価<br>○ |
|                            | (1) 建築物が倒壊等                      |                                |                          |                      |
|                            | ア                                | 建築物に著しい傾斜がある (1/20を超える傾斜)      | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | イ                                | 基礎、土台に、破損、変形、ずれ等がある            | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | ウ                                | 柱、はり、筋かいに、破損、変形、ずれ等がある         | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等                |                                |                          |                      |
|                            | ア                                | 屋根、軒、雨樋等に、破損、変形、ずれ等がある         | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | イ                                | 外壁に、破損、変形、ずれ等がある               | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | ウ                                | 給湯設備や屋上水槽等の附属物に、破損や転倒等がある      | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | エ                                | 屋外階段やバルコニー等に、破損、変形、ずれ等がある      | <input type="checkbox"/> |                      |
| オ                          | 門扉に、ひび割れや破損、傾斜等がある               | <input type="checkbox"/>       |                          |                      |
| 2 擁壁が老朽化し危険となる恐れがある        |                                  |                                |                          |                      |
| ア                          | 擁壁表面に水がしみ出している箇所が多数ある            | <input type="checkbox"/>       |                          |                      |
| イ                          | 水抜き穴に詰まりが生じている                   | <input type="checkbox"/>       |                          |                      |
| ウ                          | ひび割れや破損箇所がある                     | <input type="checkbox"/>       |                          |                      |
| ② 衛生面                      | 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       |                                |                          | 0/0<br>分野<br>評価<br>○ |
|                            | ア                                | 吹付け石綿等が飛散する可能性が高い状況である         | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | イ                                | 浄化槽の破損等により、汚物の流出や臭気がある         | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | ウ                                | 側溝等に水が溜まり、臭気がある                | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | 2 ごみ等の放置や不法投棄が原因で以下の状態にある        |                                |                          |                      |
| ア                          | 異臭がある                            | <input type="checkbox"/>       |                          |                      |
| イ                          | ねずみやはえ等の生物が発生している                | <input type="checkbox"/>       |                          |                      |
| ③ 景観面                      | 1 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にある |                                |                          | 0/0<br>分野<br>評価<br>○ |
|                            | ア                                | 建物の著しい破損や著しい草木の繁茂等で、目立っている     | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | イ                                | 多数の窓ガラスの割れや、サッシ等の外れがある         | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | ウ                                | 看板が、破損や汚損したまま放置されている           | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | エ                                | 草木が、建築物の全面を覆う程度まで繁茂している        | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | オ                                | ごみ等が、散乱や山積みのまま放置されている          | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | カ                                | 地域で定めた景観上のルール等に適合していない         | <input type="checkbox"/> |                      |
| ④ 環境面                      | 1 敷地内の草木が原因で以下の状態にある             |                                |                          | 0/0<br>分野<br>評価<br>○ |
|                            | ア                                | 枯枝や枯葉などが、道路や隣地等に散乱している         | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | イ                                | 著しい繁茂や、道路や隣地等への越境がある           | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | 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       |                                |                          |                      |
|                            | ア                                | 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している          | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | イ                                | 動物のふん尿その他の汚物の放置により異臭が発生している    | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | ウ                                | 敷地外に動物の毛や羽毛が飛散している             | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | エ                                | 周辺の土地や家屋への浸入や往来がある             | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | オ                                | シロアリ等の害虫が発生しており、周辺に影響を及ぼす恐れがある | <input type="checkbox"/> |                      |
|                            | 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       |                                |                          |                      |
| ア                          | 未施錠やガラスの割れ等、不特定の者が容易に侵入できる状態     | <input type="checkbox"/>       |                          |                      |
| イ                          | 雪止め等が破損し、落雪による歩行者等への危険性がある       | <input type="checkbox"/>       |                          |                      |
| ウ                          | 周辺の道路や土地等に、土砂等が流出している            | <input type="checkbox"/>       |                          |                      |
| 総合評価 (附属建物がある場合は、合計して判定する) |                                  |                                | 【 ○ 】                    | 0/0                  |
| 所見等                        |                                  |                                |                          |                      |

|    |    |
|----|----|
| 総合 | 分野 |
| ○  | ○  |

## (5) 空家法に基づく特定空家等への措置

認定した特定空家等の所有者等に対しては、必要な措置をとるよう「助言又は指導」や「勧告」などの必要な措置（「代執行」を含む）を講じることができるとされており、市は、これらの規定に基づき、個々の空家等の周囲に及ぼしている影響等を勘案するとともに、「市空家等対策協議会」における協議等を踏まえながら、所有者等に対し、状況の改善に向け適切な対応を講じることとします。



### ① 特定空家等の所有者等への助言又は指導(空家法第14条第1項)

現地調査の結果、使用実態のない空家等<sup>※</sup>であり、周辺環境への影響が確認されたものについては、所有者等の確定へ向けた調査を行ったうえ、その所有者等に対し、除却、修繕、立木の伐採等の必要な措置をとるよう「助言又は指導」を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。

#### 【要領】

- (a) 助言又は指導は、その内容及び事由等を明確に記した書面により行う。
- (b) 助言又は指導にあたっては、それに応じない場合には、市長が勧告を行う可能性があり、その勧告を受けた場合は、当該特定空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることをあらかじめ示し、所有者等が自ら改善することを促すように努める。
- (c) 空家等の状況に応じて、消防、環境等の関係部門と連携し、特定空家等の所有者等に対し、書面又は口頭による繰り返しの指導を行う。

<sup>※</sup>使用実態のない空家等：国の指針では空家等の判断の目安として「概ね1年間を通して建築物等の使用実績がない」ものとしている。

② 特定空家等の所有者等への勧告(空家法第14条第2項)

特定空家等として認定を行った空家等の所有者等に対し、繰り返しの助言又は指導によっても、正当な理由なく倒壊の危険や衛生上著しく有害な状況等が改善されない場合は、相当の猶予期限を設け、所有者等に対し必要な措置をとるよう「勧告」することとします。

なお、「勧告」に先立ち、「勧告の事前通知」により、当該特定空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを改めてお知らせし、所有者等が自ら改善することを促すように努めることとします。

【要領】

- (a) 勧告は、協議会における意見を踏まえた上で行うものとする。
- (b) 勧告は、その内容及び事由を明確に記した勧告書により行うものとし、勧告書の送達方法については、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とする。
- (c) 勧告にあたっては、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること、また、勧告に応じない場合には、市長が命令を行う可能性がある旨を勧告書の中に明記する。

③ 特定空家等の所有者等への命令(空家法第14条第3項～第8項)

特定空家等の所有者等が、正当な理由なく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、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置をとることを「命令」することとします。

【要領】

- (a) 措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容及び事由、意見書の提出先及び提出期限を記載した命令に係る事前の通知書を交付すること。
- (b) 上記の通知書を受けた者は、意見書の提出に代えて、公開による意見の聴取を請求できるものとする。
- (c) 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ものとして、協議会における意見を踏まえた上で認められた場合、または意見書の提出や意見聴取の請求がなかった場合には、当該措置についての命令を行うこととする。命令は、命令書により行うものとし、命令書の送達方法は、勧告書と同様に、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とする。
- (d) 命令を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、標識を設置するとともに、命令が出ている旨を公示することとする。

#### ④ 特定空家等に係る代執行(空家法 14 条第 9 項)

空家法においては、措置命令を受けた特定空家等の所有者等が、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って、代執行することができることとされていることから、その実施に向けては、個々の空家等の状態に応じて検討することとします。

##### 【要領】

- (a) 代執行を行うにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務が履行されない場合において代執行を行うことを、あらかじめ戒告書で戒告する。
- (b) 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、協議会における意見を踏まえた上で、義務者に対し、代執行の時期、執行責任者の氏名、費用の見積額を記載した代執行令書により通知する。ただし、義務者自身による履行が期待され得るか等の状況を勘案し、直ちに代執行令書による通知の手続きに移らず、再度戒告を重ねることができることとする。
- (c) 執行責任者を定めこの者に対し執行責任者証を交付するとともに、執行責任者は執行時においてこの証を携帯し、関係者の求めがあったときは提示しなければならない。
- (d) 代執行に要した一切の費用は、市が義務者から徴収する。
- (e) 必要な措置を命じようとする場合において、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、相当の期限を定め、事前の公告を経た上で、略式代執行を行うことができる。(空家法第 14 条第 10 項)

#### ⑤ 動産等の取扱い

勧告、命令及び代執行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、勧告書等において、以下の内容を明記することとする。

- (a) 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こと。
- (b) 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に従って適切に処理すべきこと。

#### ⑥ 財産管理制度の活用(再掲)

上記①～④の措置にあたり、所有者等が不明又は不存在の特定空家等については、P18～19に記載した財産管理制度を活用し、改善を図ることとします。

— 附属資料 —

## 資料 1

### 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号）

#### （目的）

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

#### （定義）

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

#### （空家等の所有者等の責務）

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

#### （市町村の責務）

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

#### （基本指針）

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 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 1 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6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 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14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 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7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

### (都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

### (立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に

立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

#### **(空家等の所有者等に関する情報の利用等)**

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

#### **(空家等に関するデータベースの整備等)**

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺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13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

#### **(所有者等による空家等の適切な管理の促進)**

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

#### **(空家等及び空家等の跡地の活用等)**

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

#### **(特定空家等に対する措置)**

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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つた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができるこの場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

**(財政上の措置及び税制上の措置等)**

第 15 条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

**(過料)**

第 16 条 第 14 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。

2 第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処する。

附 則

**(施行期日)**

1 この法律は、公布の日から起算して 3 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して 6 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

**(検討)**

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 資料2

### 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(概要)

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

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
  - ① 基本的な考え方
  - ② 市町村の役割
  - ③ 都道府県の役割
  - ④ 国の役割

##### 2 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (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

##### 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
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

##### 4 空家等に関するデータベースの整備等

##### 5 空家等対策計画の作成

##### 6 空家等及びその跡地の活用の促進

##### 7 特定空家等に対する措置の促進

##### 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
- (2) 税制上の措置
  - 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）
  - 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）

#### 二 空家等対策計画に関する事項

##### 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

##### 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
- (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
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

##### 3 空家等対策計画の公表等

**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<sup>かん</sup>涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 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
  - (1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策
  - (2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

## 資料 3

### 「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)(概要)

(最終改正 令和3年6月30日付け国住備第62号 総行地第98号)

はじめに

#### 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
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
  - (2) 行政の関与の要否の判断
  - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定
  - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
  - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等対処方策
  - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
  - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

#### 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

- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
- (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準

#### 第3章 特定空家等に対する措置

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
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）
  - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
  - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
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）
  - (1) 特定空家等の所有者等への告知
  - (2) 措置の内容等の検討
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
  - (2) 関係部局への情報提供
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）
  - (1) 所有者等への事前の通知（法第14条第4項）
  - (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）
  - (3) 公開による意見の聴取（法第14条第6項～第8項）
  - (4) 命令の実施
  - (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示（法第14条第11項・第12項）
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
  - (2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）
  - (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）
  - (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）
  - (5) 動産等の取扱い
  - (6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）

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)

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
- (2) 事前の公告(法第14条第10項)
- (3) 動産等の取扱い
- (4) 費用の徴収

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

[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   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎に不同沈下がある。</li> <li>・柱が傾斜している。</li> </ul> |
| <p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(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。)</p> <p>(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。</p> <p>※「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</p> |  |

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などを基に総合的に判断する。 |   |
| 調査項目の例   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎が破損又は変形している。</li> <li>・土台が腐朽又は破損している。</li> <li>・基礎と土台にずれが発生している。</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(a)「基礎及び上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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>※「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)</li> <li>・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</li> <li>※「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)</li> </ul> <p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・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</li> </ul> |  |
| <p>(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等</p> <p>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。</p>  |  |
| 調査項目の例   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。</li> <li>・柱とはりにずれが発生している。</li> </ul> |
| <p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>   |  |

(2) 屋根、外壁等の脱落、飛散等

|   |  |
|---|--|
| <p>(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒</p> <p>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。</p>  |  |
| 調査項目の例  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根が変形している。</li> <li>・屋根ふき材が剥落している。</li> <li>・軒の裏板、たる木等が腐朽している。</li> <li>・軒がたれ下がっている。</li> <li>・雨樋がたれ下がっている。</li> </ul> |
| <p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> |  |
| <p>(ロ) 外壁</p> <p>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。</p>  |  |
| 調査項目の例  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁体の破損等により貫通する穴が生じている。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>          |

|   |   |
|---|---|
| <p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(a)「外壁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、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(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、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。</p>  |   |
| <p>(h) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p> <p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>  |   |
| 調査項目の例  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・看板の仕上材料が剥落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。</li> <li>・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。</li> </ul> |
| <p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(a)「看板、給湯設備、屋上水槽等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、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態が該当すると考えられる。</p> <p>(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、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。</p>   |   |
| <p>(i) 屋外階段又はバルコニー</p> <p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>  |   |
| 調査項目の例  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。</li> <li>・屋外階段、バルコニーが傾斜している。</li> </ul>   |
| <p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(a)「屋外階段又はバルコニー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、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(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、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。</p> |   |
| <p>(k) 門又は塀</p> <p>全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>   |   |
| 調査項目の例  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・門、塀にひび割れ、破損が生じている。</li> <li>・門、塀が傾斜している。</li> </ul>   |
| <p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>(a)「門又は塀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、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(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、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。</p>  |   |

## 2. 擁壁の状態

|   |   |
|---|---|
| <p>擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。</p>   |   |
| 調査項目の例  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。</li> <li>・水抜き穴の詰まりが生じている。</li> <li>・ひび割れが発生している。</li> </ul> |
| <p><b>【参考となる考え方】</b></p> <p>擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p> |   |

〔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日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。                      |

## 資料 4

### いわき市空家等対策協議会設置要綱

#### (設置)

第1条 この要綱は、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7条第1項の規定に基づく協議を行うため、いわき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 協議会は空家等対策の推進に関し、次の各号に掲げる事項について協議する。

- (1) 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。
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 法第14条各項に規定する特定空家等に対する措置の方針に関すること。

#### (組織)

第3条 協議会は、市長のほか、委員10人以内で組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 委員は、法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他の市長が必要と認める者のうちから市長が委嘱する。

#### (委員の任期)

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

2 委員は、再任されることができ。

3 委員は、任期が満了した場合には、後任の委員が任命されるまでその職務を行うものとする。

#### (会長)

第5条 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

2 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、副市長がその職務を代理する。

#### (会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会議の議長となる。

2 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

#### (庶務)

第7条 協議会に関する事務は、都市建設部住まい政策課において処理する。

#### (補則)

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

#### 附 則

この要綱は、平成28年6月13日から実施する。

#### 附 則

この要綱は、令和2年7月22日から実施する。

## 資料5

### いわき市特定空家等判定委員会設置要綱

(設置)

第1条 市内の空家等について、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条に規定する特定空家等に対する措置を講ずるに際し必要となる協議等を行うため、いわき市特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 判定委員会は、次に掲げる事項について協議及び検討を行う。

- (1) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判定に関すること。
- (2) 法第14条の特定空家等に対する措置に関すること。
- (3) その他特定空家等に関し必要な事項。

(組織)

第3条 判定委員会は、別表に定める委員長、副委員長及び委員の職にある者によって組織する。

(委員長)

第4条 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。

2 委員長に事故があるときは、副委員長がその職務を代理する。

(会議)

第5条 判定委員会は、委員長が招集し、会議の議長となる。

2 委員長は、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 判定委員会に関する事務は、都市建設部住まい政策課において処理する。

(補則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、判定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

この要綱は、平成29年4月1日より実施する。

附 則

この要綱は、令和3年5月14日から実施する。

#### 別表（第3条関係）

|      |               |
|------|---------------|
| 委員長  | 都市建設部次長       |
| 副委員長 | 都市建設部住まい政策課長  |
| 委員   | 財政部資産税課長      |
| 委員   | 生活環境部ごみ減量推進課長 |
| 委員   | 土木部道路管理課長     |
| 委員   | 都市建設部都市計画課長   |
| 委員   | 都市建設部建築指導課長   |
| 委員   | 消防本部予防課長      |

