

勝浦市空家等対策計画

平成29年10月
(令和4年3月改訂)
(令和5年3月改訂)
(令和5年4月改訂)

勝 浦 市

一 目 次

第 1 章 計画の概要

1. 背 景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画の位置付け	2
4. 計画の基本的な方針	3
5. 計画の期間	3
6. 計画の対象とする地区	4
7. 計画の対象とする空家等の範囲	4

第 2 章 空家等の現状と課題

1. 人口・世帯数の推移	5
2. 空家等の状況	6
3. 空家等の苦情・相談	9
4. これまでの取組み	11
5. 空家等に関する課題	12

第 3 章 空家等対策

1. 相談窓口と実施体制	13
2. 空家等の調査	14
3. 空家等のデータベースの整備	15
4. 空家等の適正管理の促進	16
5. 空家等除却後の跡地の利活用	17

第 4 章 特定空家等対策

1. 特定空家等の対策	19
2. 特定空家等の認定	19
3. 特定空家等の認定後の措置	22

資 料 編

第 1 章 計画の概要

1. 背 景

近年、人口減少や少子高齢化の進行により、全国的に空家等が増加傾向にあるなかで、適正な管理がされていない空家等の老朽化による屋根や壁などの落下や飛散、不法投棄や不法侵入、放火など多岐にわたる問題を生じさせ、防災、衛生、景観など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、大きな社会問題となっています。

本市は、平成15年4月1日に施行した「勝浦市きれいで住みよい環境づくり条例(平成14年条例第21号)」(以下「環境づくり条例」という。)のなかで、空地及び空家の管理者に適正管理の助言・指導を行い、空家等の対策を進めてきました。

また、平成27年5月26日に「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「特措法」という。)が施行されたことを受け、本市においても平成29年4月1日から「勝浦市空家等対策の促進に関する条例(平成29年条例第2号)」(以下「空家条例」という。)が施行されました。

特措法第3条及び空家条例第3条において、「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。」と定められており、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任において対応することになります。

しかしながら、様々な事情から適切な管理がされず問題となっている空家等については、市が、財産権等に配慮しつつ公共の福祉を推進するため、関係機関等と連携・協力して様々な対策を検討していく必要があります。

このような空家対策を総合的かつ効果的に実施するため、基本的な方針や施策の方向性を示す「勝浦市空家等対策計画」(以下「計画」という。)を平成29年10月に策定し、空家対策に取り組んできました。

この度、計画期間の満了に伴い、これまでの市の取り組みを整理するとともに、社会ニーズの変化や空家対策に関連する社会情勢の変化などを踏まえ、総合的な空家対策を推進するため本計画を改定します。

2. 計画の目的

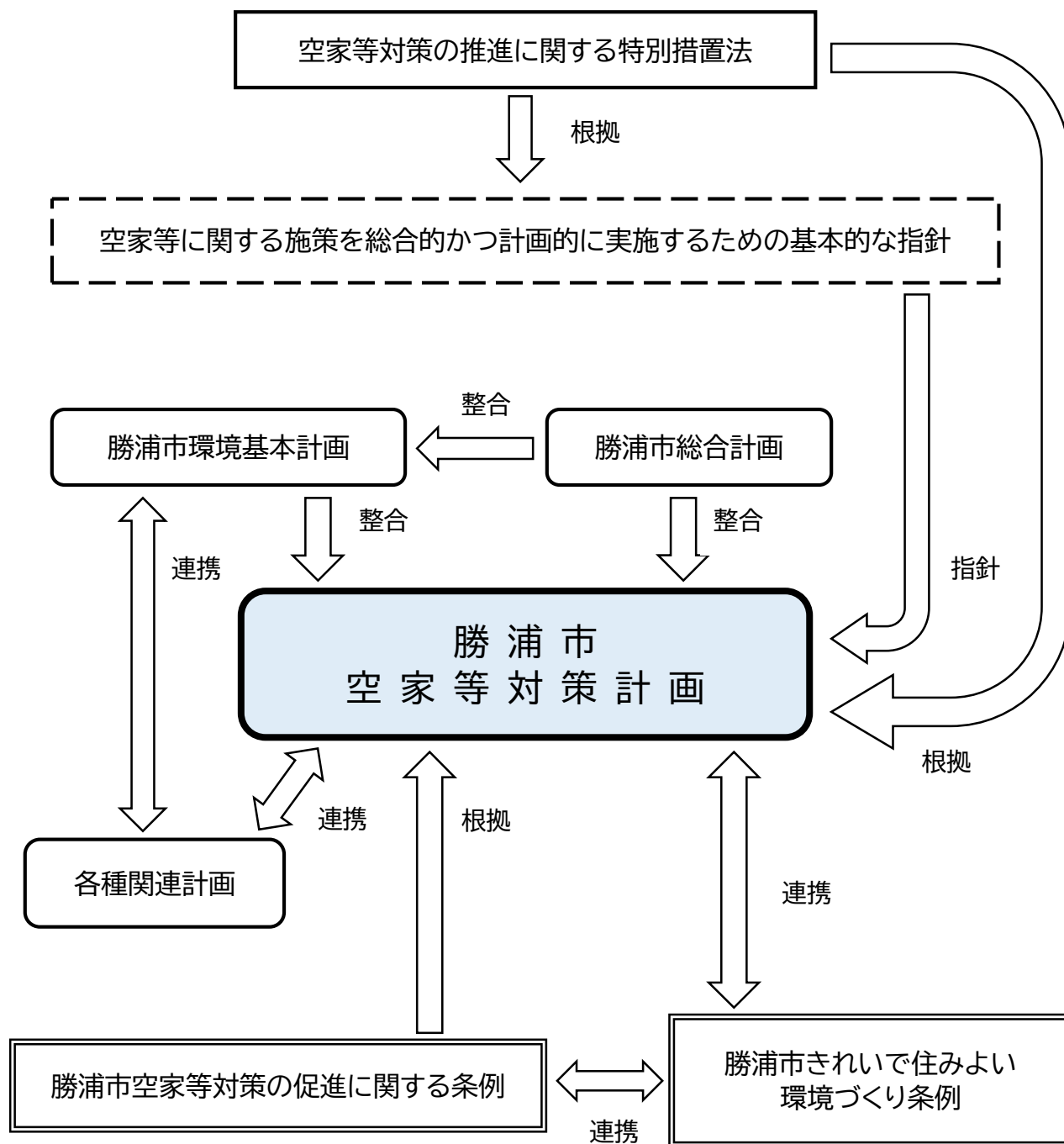
本計画は、空家等の適正管理について、所有者等がその責任において対応することを前提としたうえで、空家対策において具体的な対策を示し、地域住民が安全で安心して暮らせる生活環境を確保するため、本市の取り組むべき対策の方向性を示すものです。

また、地域資源としての空家等の有効活用を促進するために必要な事項を定め、地域の活性化やコミュニティ機能の促進、公共の福祉の推進と地域振興に寄与することを目的とします。

3. 計画の位置づけ

本計画は、特措法及び空家条例の規定に基づく、空家等対策の総合的な計画であり、空家等の現状や課題を踏まえ、具体的な対策や実施体制などを定める計画として位置づけ、関連計画や施策との整合・連携を図るものとします。

図ー1 【勝浦市空家等対策計画の位置づけ】



4. 計画の基本的な方針

本市では、特措法及び空家条例施行前より、環境づくり条例に基づき、所有者等に空地及び空家の適正管理を促し、空家等の対策を進めてきたところです。

しかしながら、急激な人口の減少や少子高齢化に伴い、所有者等が死亡し、相続人不存在または相続人等の無関心により放置される空家等が増加しており、この空家等に起因した様々な問題が日々発生しております。

迅速かつ効果的な空家対策を講じていくため、次のとおり基本方針を定め、計画を運用します。

基本方針

【基本方針① 空家等の発生予防】

地域と連携し、空家等の実態把握に努めるとともに、所有者等やその家族等、地元住民からの相談に対応します。

また、所有者等やその家族等に対し、適正管理の考え方や管理不全による諸問題、相続等による不動産の円滑な継承などを周知していく中で、責任意識の醸成を図りながら空家等の発生予防に努めます。

【基本方針② 空家等の適正管理・利活用】

空家等の所有者等に対し、助言や啓発、必要な支援などを行い、空家等の適切な維持管理及び「空き家バンク制度」などによる利活用を促進します。

【基本方針③ 管理不全状態の空家等の抑制・解消】

管理不全状態にある空家等については、現地調査や所有者等の確認を行い、措置法及び空家条例に基づく助言、指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。

5. 計画の期間

本計画の期間は、5年間(令和5年度から令和9年度まで)とします。

なお、国の施策の動向や社会情勢の変化などにより、計画の見直しが必要な場合は、適宜、見直し・修正等を図ってまいります。

6. 計画の対象とする地区

本市の空家等は、市内に広く点在していることから、総合的かつ一体的に対策を講ずるため、本計画の対象地区を市内全域とします。

ただし、対策を進めていくうえで、重点的に対策をする地区(重点対象地区)の設定が必要となった場合には、適宜、その指定をしていくものとします。

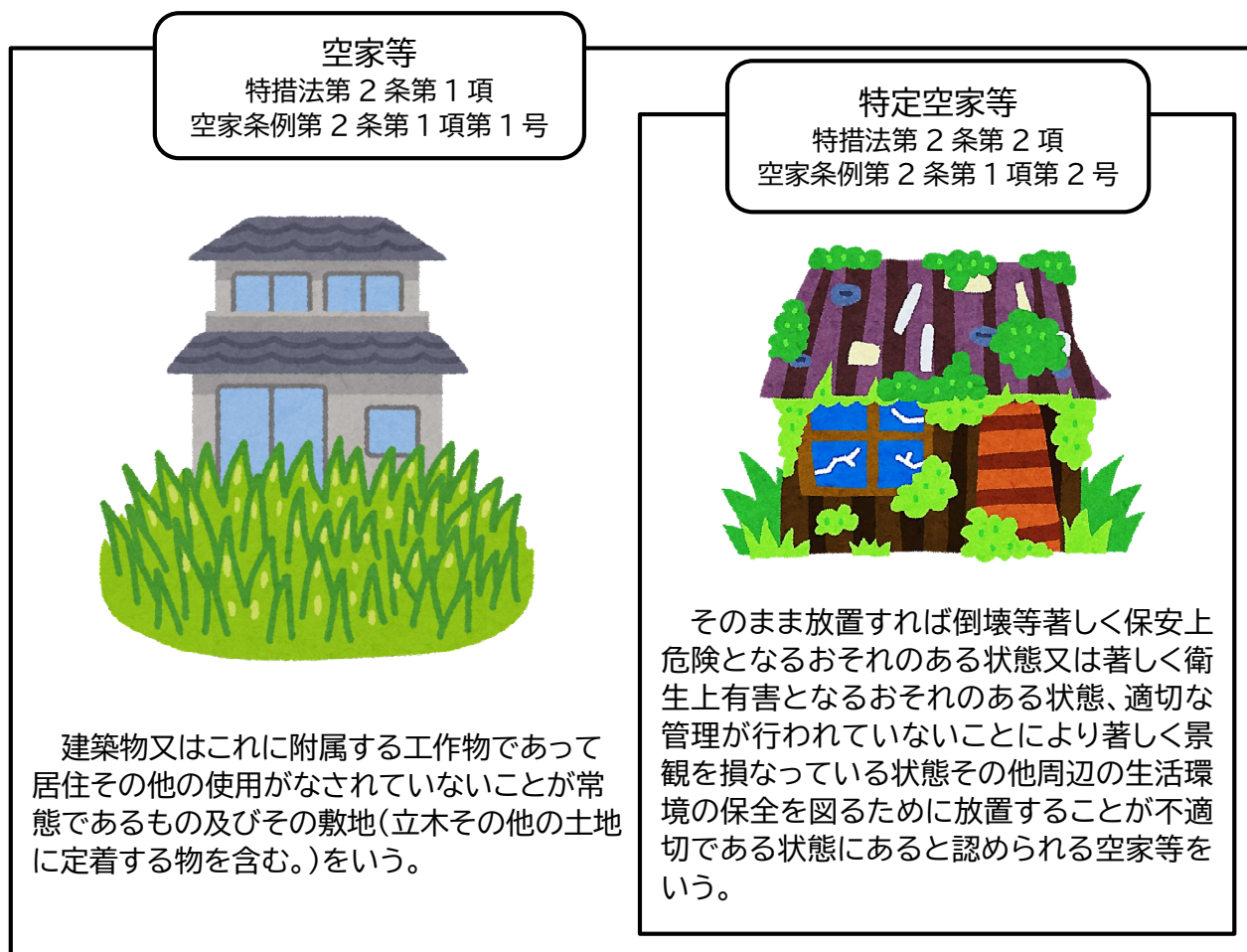
7. 計画の対象とする空家等の範囲

本計画の対象とする空家等の範囲は、特措法及び空家条例に定める「空家等」・「特定空家等」を対象とします。

また、空家等の敷地ではない「空地」、国または地方公共団体、地元行政区などが所有・管理する公共的建築物等については対象外とします。

ただし、環境づくり条例に規定される「雑草地(宅地化された土地又は宅地に近接する土地で、現に利用されていないことにより雑草等が繁茂しているもの)」については、同条例により対応します。

図ー2 【空家等と特定空家等】



第 2 章 空家等の現状と課題

1. 人口と世帯数の推移

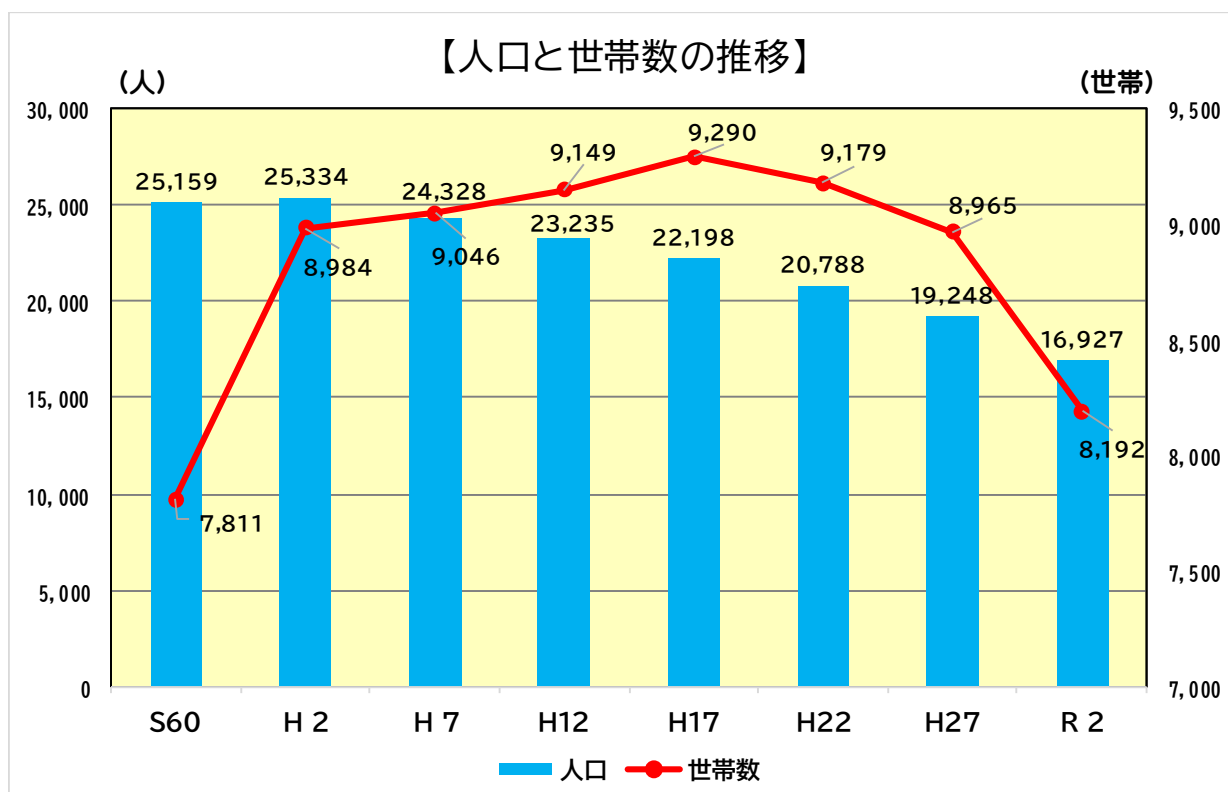
本市の人口は、昭和33(1958)年の市制施行時に31,400人でしたが、年々減少し、H27年には2万人を下回り、令和2(2020)年には16,927人となっており、加速度的に減少しております。

世帯数も平成17(2005)年をピークに減少に転じております。

表ー1 【人口と世帯数の推移】

	S60	H2	H7	H12	H17	H22	H27	R2
人 口 (人)	25,159	25,334	24,328	23,235	22,198	20,788	19,248	16,927
世帯数 (世帯)	7,811	8,984	9,046	9,149	9,290	9,179	8,965	8,192

国勢調査(昭和 60 年～令和 2 年)



国勢調査(昭和 60 年～令和 2 年)

2. 空家等の状況

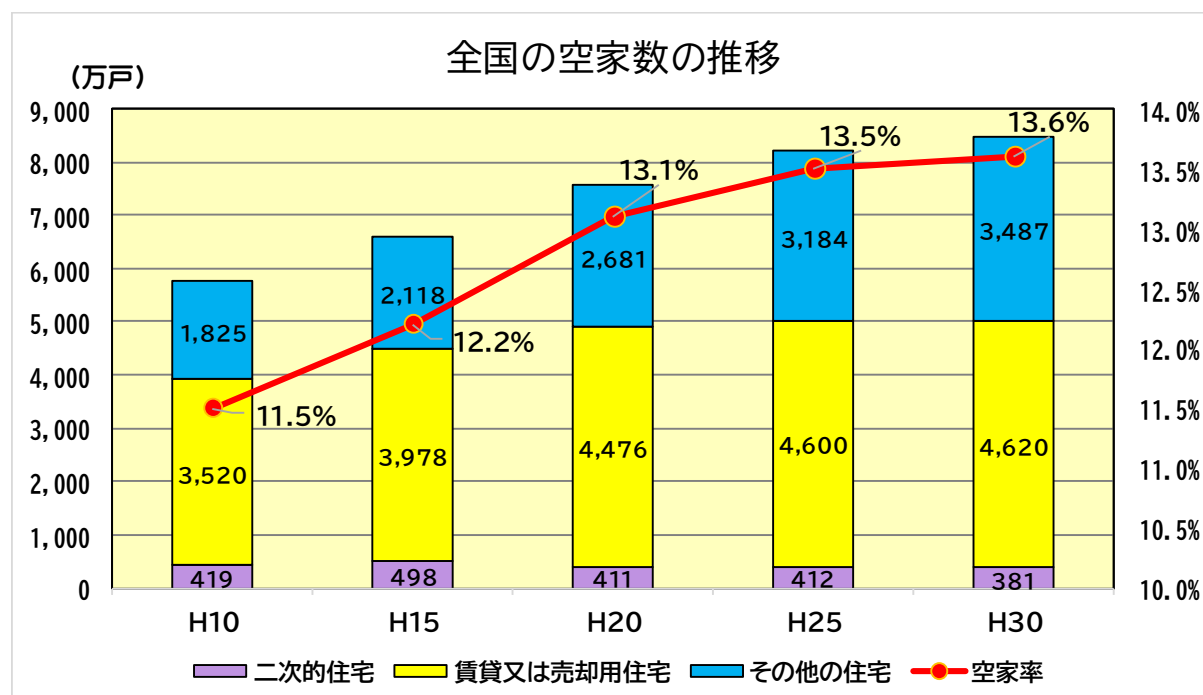
(1) 全国の状況

平成30年の住宅・土地統計調査によると、全国の空家数は8,488,600戸、空家率は13.6%で過去最高となっています。この空家率の中には二次的住宅(別荘・セカンドハウス等)、賃貸用住宅、売却用住宅なども含まれており、このような用途の住宅を除いたその他の空家率は5.6%です。前回、平成25年の調査では空家数8,195,600戸、空家率13.5%、二次的住宅等を除いたその他の空家率5.3%でした。全国的に空家が増加している傾向にあるといえます。

表ー2 【全国の空家数の推移】

	H10	H15	H20	H25	H30
住宅総数(戸)	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
空家数(戸)	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
空家率(%)	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
二次的住宅(戸)	419,300	498,200	411,200	412,000	381,000
賃貸又は売却用住宅(戸)	3,520,000	3,977,500	4,475,600	4,600,000	4,620,400
その他住宅(戸)	1,824,900	2,117,600	2,681,100	3,183,600	3,487,200
その他空家率(%)	3.6%	3.9%	4.7%	5.3%	5.6%

住宅・土地統計調査(平成10年～30年)



住宅・土地統計調査(平成10年～30年)

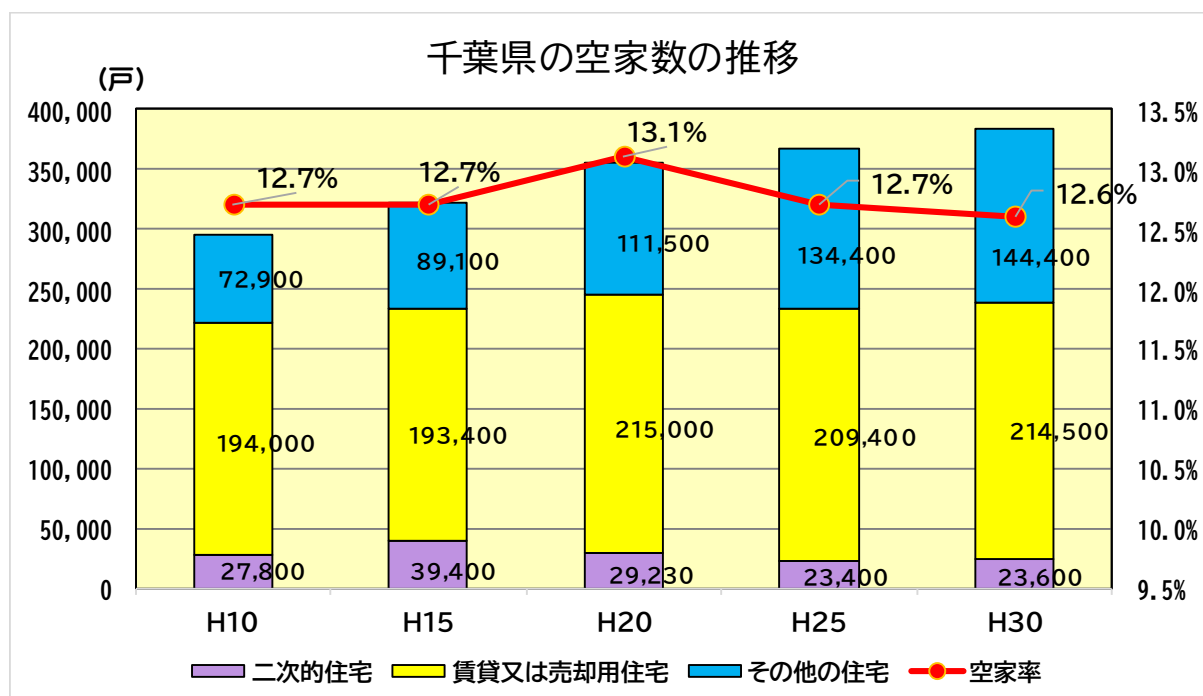
(2) 千葉県状況

千葉県においては、平成30年の住宅・土地統計調査によると、空家数 382,500 戸、空家率は 12.6%、二次的住宅等を除いたその他の空家率は 4.8%となっています。前回、平成25年の調査では、空家数 367,200 戸、空家率 12.7%、二次的住宅等を除いたその他の空家率 4.6%でした。空家の戸数は増えているものの、空家率は微減、二次的住宅等を除いたその他の空家率は微増となっています。千葉県の空家の増加傾向は、全国と比較すると緩やかであるといえます。

表ー3 【千葉県の空家数の推移】

	H10	H15	H20	H25	H30
住宅総数(戸)	2,321,100	2,526,200	2,717,700	2,896,200	3,029,800
空家数(戸)	294,700	321,900	355,900	367,200	382,500
空家率(%)	12.7%	12.7%	13.1%	12.7%	12.6%
二次的住宅(戸)	27,800	39,400	29,230	23,400	23,600
賃貸又は売却用住宅(戸)	194,000	193,400	215,000	209,400	214,500
その他住宅(戸)	72,900	89,100	111,500	134,400	144,400
その他空家率(%)	3.1%	3.5%	4.1%	4.6%	4.8%

住宅・土地統計調査(平成10年～30年)



住宅・土地統計調査(平成10年～30年)

(3) 勝浦市の状況

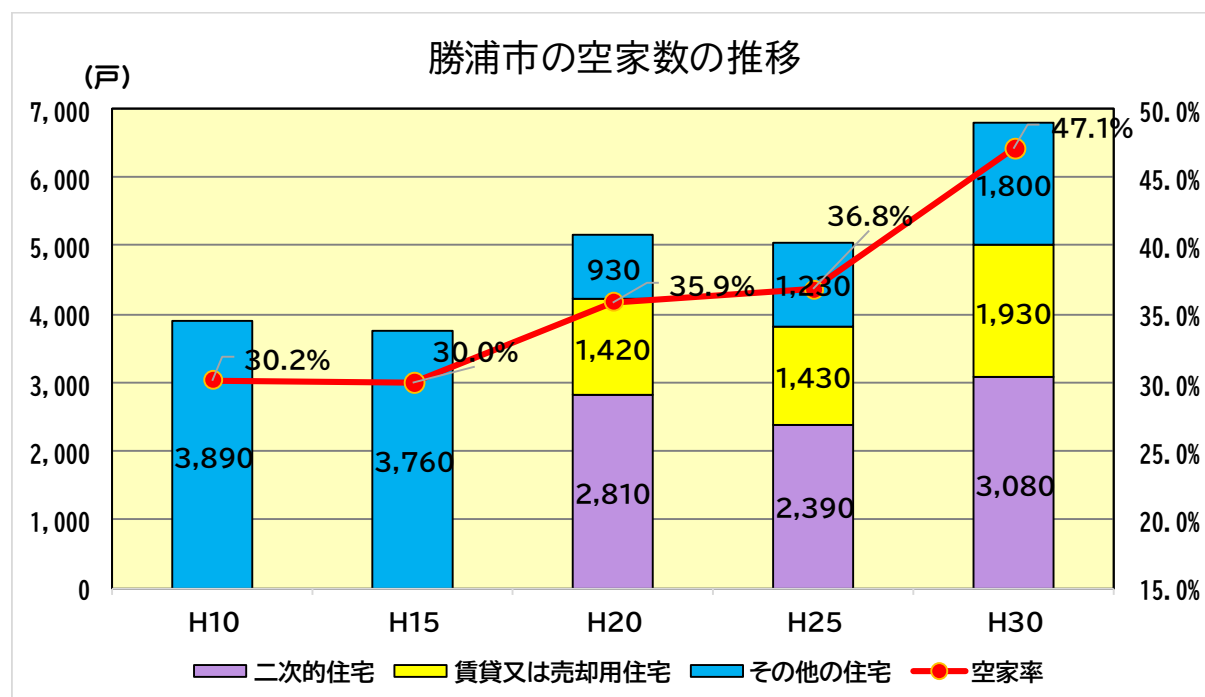
本市の空家の状況は、平成30年の住宅・土地統計調査によると、住宅総数 14,430 戸に対し、空家数 6,800 戸、空家率 47.1%、二次的住宅等を除いたその他の空家率 12.5%でした。空家率が、住宅全体の半分近くを占めており、全国や千葉県の場合と比べ3倍以上となっています。二次的住宅等を除いたその他の空家率も2倍以上であり、全国及び千葉県と比較して、建物に対する空家が目立つ状況にあります。

また、前回、平成25年の調査より空家数が 1,750 戸、空家率が 10.3%、二次的住宅等を除いたその他の空家率が 3.5%も急増しており、人口や世帯数の減少と連動するような形となっています。

表ー4 【勝浦市の空家数の推移】

	H10	H15	H20	H25	H30
住宅総数(戸)	12,900	12,540	14,370	13,730	14,430
空家数(戸)	3,890	3,760	5,160	5,050	6,800
空家率(%)	30.2%	30.0%	35.9%	36.8%	47.1%
二次的住宅(戸)	—	—	2,810	2,390	3,080
賃貸又は売却用住宅(戸)	—	—	1,420	1,430	1,930
その他住宅(戸)	—	—	930	1,230	1,800
その他空家率(%)	—	—	6.5%	9.0%	12.5%

住宅・土地統計調査(平成10年～30年)



住宅・土地統計調査(平成10年～30年)

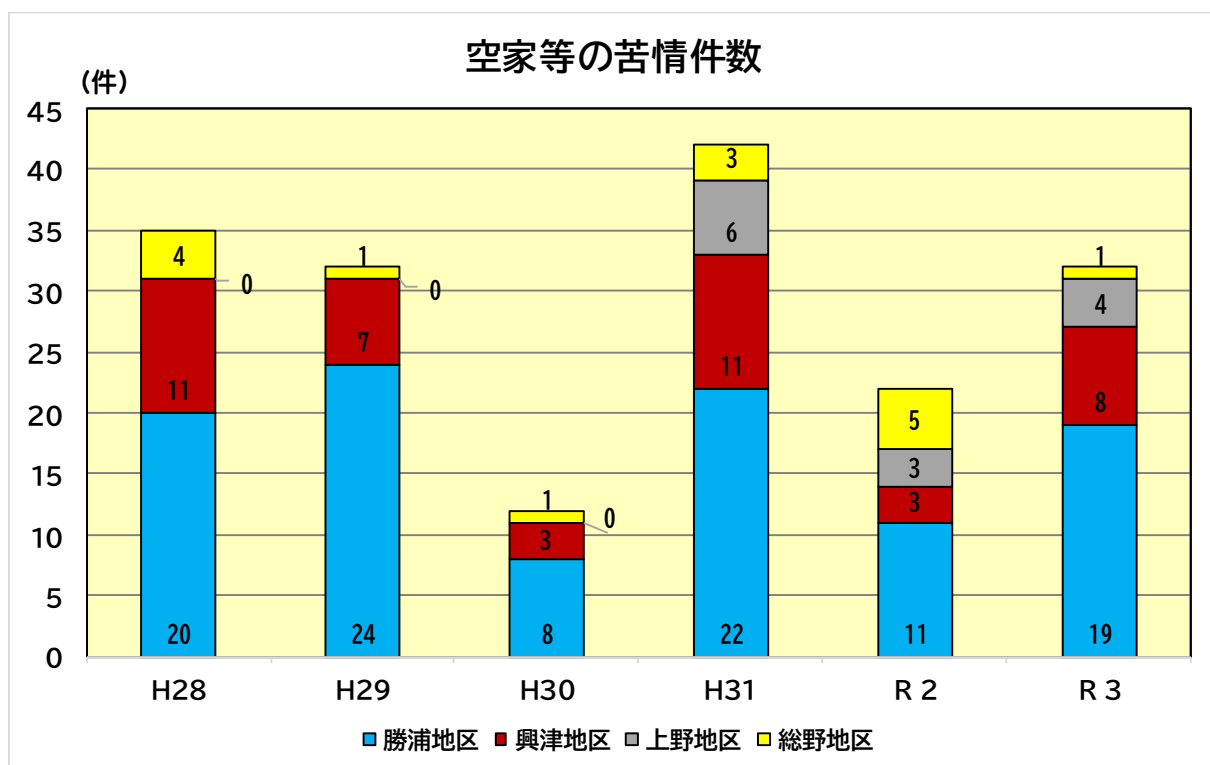
3. 空家等の苦情・相談

市では、特措法や空家条例が施行される以前から、空家等の苦情・相談について環境づくり条例に基づき、所有者等に対し適正管理の助言や指導をしてまいりました。

しかし、加速度的に人口が減少し空家等が増加していく中で、件数は年々増加し、内容も複雑化してきております。劣化した建物の飛散や損壊、倒壊といったトラブルのほか、空家等を放置し続けたことによる複雑な相続問題、相続した土地に建つ経緯不明な建物などといった、なかなか解決に至らないケースが多数寄せられています。

表－5 【空家等の苦情件数】

	H28	H29	H30	H31	R2	R3
勝浦地区	20	24	8	22	11	19
興津地区	11	7	3	11	3	8
上野地区	0	0	0	6	3	4
総野地区	4	1	1	3	5	1
合 計	35	32	12	42	22	32



【苦情・相談の主な事例】

周辺住民の 苦情・相談	・ 何年も放置されており、屋根や外壁、トタン等の建築部材が飛散する恐れがある。または飛散している。 ・ 雨どいが落ちてきた。 ・ 飛散した建築部材によって、家屋や自動車等が破損した。 ・ 建物自体が傾いており、倒壊する恐れがある。 ・ 自分の土地(相続した土地など)に、所有者不明の空家が建っているの で、取り壊してもらいたい。 ・ 樹木が繁茂して敷地内が見えず、不審者の侵入、不法投棄、火災や害虫 の発生などの不安がある。 ・ 樹木等が敷地をはみ出して隣家を圧迫している。または道路に出てお り、通行の邪魔になっている。 ・ 動物(ハクビシンやキョンなど)が住みついて困る。 ・ 動物の死骸が放置されている。 ・ スズメバチの巣ができており、ハチに刺される危険がある。 ……など。
所有者等の 相 談	・ 市外に住んでいるので関係ない。 ・ そこはもう使わないので、市に寄付するから好きにしてほしい。 ・ お金がないので解体できない。助成制度はあるか？ ・ 進入路が狭い(または接道してない)ため重機が入らない。見積金額が 高すぎてできない。 ・ 相続人の一人と言われたが、被相続人と関係が遠いため、その場所も 被相続人も全く知らない。自分には関係ない。 ・ 兄弟にすべて委任してある。自分は相続放棄したから関係ない。 ・ 相続人の一人が行方不明で解体も売却もできない。 ・ 相続人が多すぎて自分ではどうすることもできない。 ・ 近所の人から嫌がらせをされており(ご近所トラブル)、そこに行けな くなった。関わりたくない。 ……など。



4. これまでの取組み

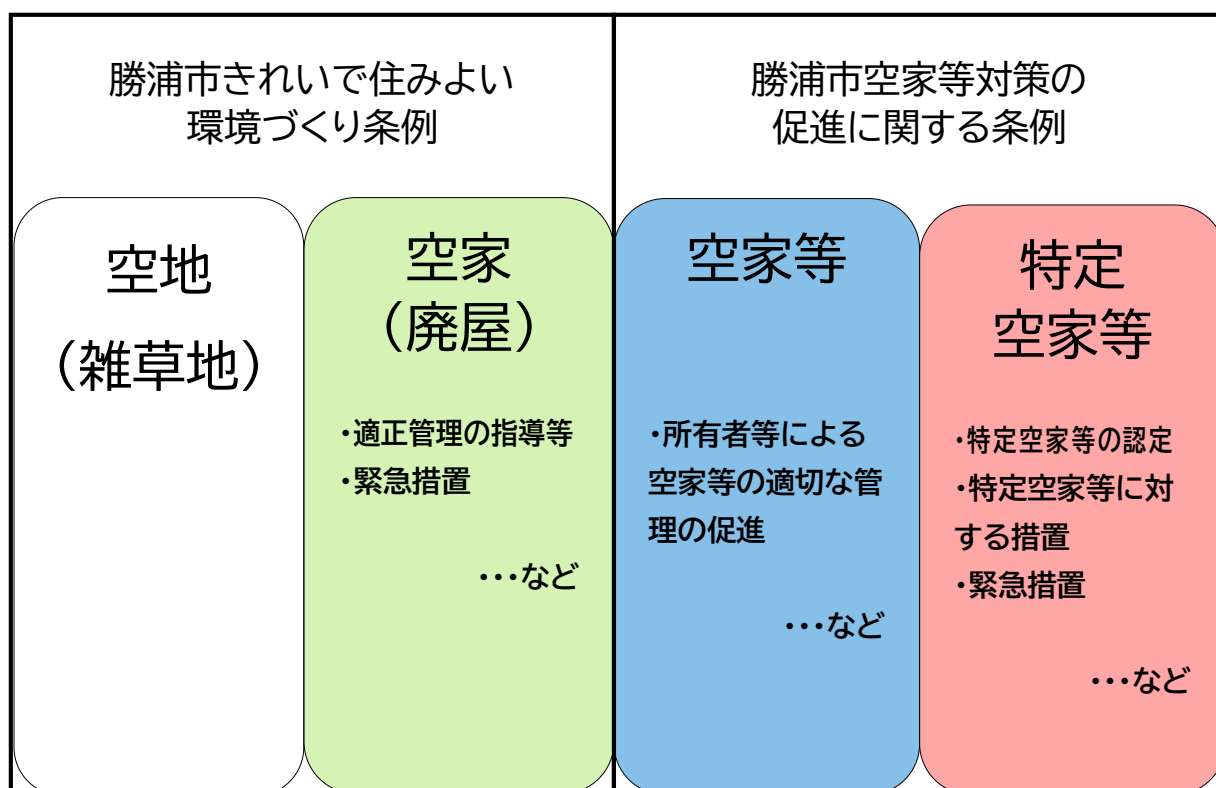
平成15年4月1日に施行した環境づくり条例により、空地及び空家を雑草地や廃屋にしないよう「管理者の責務」を定め、また不適正な管理状態で市民生活に重大な障害が生ずるおそれがあるときには管理者に「適正管理の指導」を行ってきました。

その後、平成27年5月26日に特措法、それを受けて平成29年4月1日に空家条例が施行され、空家等の所有者等の責務として、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努めることや、市は「所有者等による空家等の適切な管理の促進」のために情報提供や助言などを行うよう努め、また「特定空家等の認定」や「特定空家等に対する措置」などについて定められました。

空家条例と環境づくり条例の一部が重複するため、平成29年4月1日に環境づくり条例を改正し、空家条例により特定空家等と認定された空家には適用しないこととし、それ以外の空家については、従来どおり環境づくり条例で対応していくこととしました。

これにより、特措法や空家条例が施行される以前から対応していた空家等について、連続した対応をとることができています。

図ー3 【空家条例と環境づくり条例】



5. 空家等に関する課題

これまで市に寄せられた空家等に関する苦情や相談は多岐に渡っており、案件が解決する前に次々と持ち込まれるため、解決していない案件が年々増えております。

これは所有者等の無関心さや当事者意識の欠如が管理不全状態の空家等を増加させていることが要因であると思われます。特に長期間放置された結果、相続人と被相続人との関係性が希薄となり、複雑な相続問題を発生させ、解決を難しくさせています。

多種多様な課題を整理し、解決に向けた対応策を検討する必要があります。

【空家等に関する課題】

所有者等の 課 題	・ 所有者等が高齢または遠方に住んでいるため、適切な維持管理が難しい。 ・ 所有者等の高齢化や経済的な事情などにより、今後どうしてよいかわからない。 ・ 重機が入らないなどの理由で解体費用が高額すぎて現実的ではない。 ・ 相続登記がされておらず、相続対象者が誰なのか、何人いるのか不明。あるいは相続人が存在しない。 ・ 相続人が複数いるため権利関係が複雑で、相続人がまったく知らない者同士の場合もあり、今後についての意思統一や調整が困難である。 ・ 解体して更地にしてしまうと、固定資産税等の住宅用地特例の適用を受けられなくなる。 ・ ご近所トラブルなど、感情的にこじれてしまっている。
土地・建物の 課 題	・ 解体して更地にしても、購入希望者が想定されないような場所であるため、解体するメリットがない。 ・ 建物の老朽化が進み、空家バンク等に登録できない。 ・ 借地上の建物のため、解体しても土地の利活用ができない。
地域・社会の 課 題	・ 管理不全状態の空家等の増加により、建築部材の落下や飛散など、周辺へ危険を及ぼすおそれがある。 ・ 防犯上、衛生上の問題が発生する。また火災の危険が高まる。 ・ 放置された空家等が増えることで、地域の活力が低下する。 ・ 人口の激減や急激な高齢化、単身高齢者世帯の増加などにより、今後も空家等は増加傾向が進んでいくものと思われる。

第 3 章 空家等対策

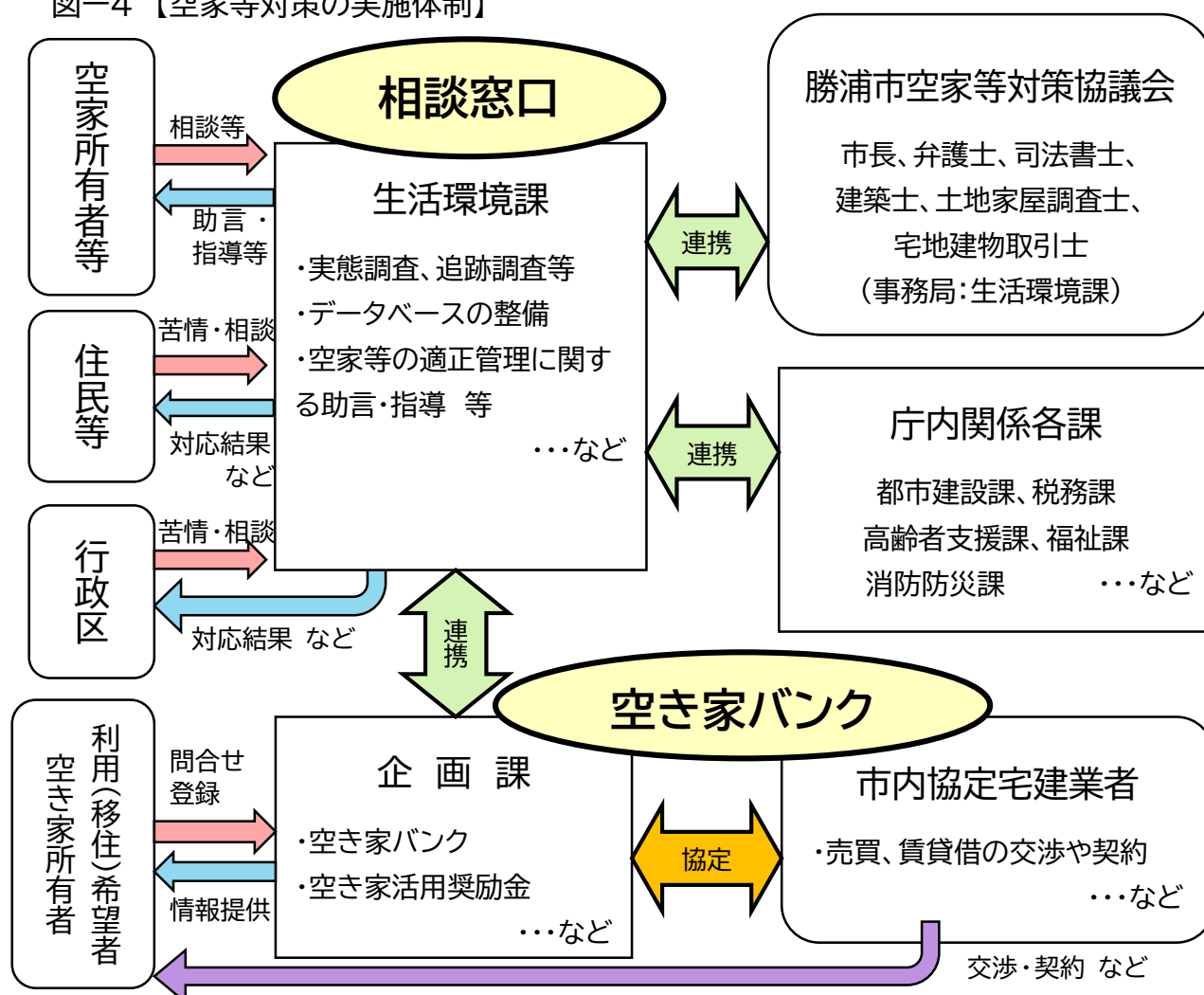
1. 相談窓口と実施体制

特措法及び空家条例でいう「空家等」とは個人の私有財産であり、第一義的には所有者等が自己の責任において自主的に適切に維持管理することが原則であり、「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定されています。

しかしながら、市民にもっとも近い行政主体であり、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が、それぞれの実状に応じた対策を講じることも必要であります。

今後、人口の減少や少子高齢化のなかで、空家等の数が一層増加し、苦情や相談などの件数も増えることが予想されます。これらの苦情や相談に対し、迅速に対応できるよう、また内容が空家等に関することだけでなく、各専門分野、多岐に渡ることから、各関係機関や庁内関係各課とも連携しながら総合的な対策に取り組んでまいります。

図-4 【空家等対策の実施体制】



2. 空家等の調査

空家等の対策において、空家の現状の把握や住民からの情報提供などが重要であることから、次の調査を実施します。

(1) 空家等の所有者等を特定するための調査

各官公署などに対し、公文書による照会を行い空家等の所有者等の特定作業を進めます。また、近隣住民等への聞き取り調査も行います。

- ア 現地の空家等を確認し、住宅地図や公図などにより所在地を特定
- イ 登記簿調査により所有者確認
- ウ 住民基本台帳・戸籍謄本等により所有者(相続人等)確認
- エ 固定資産税課税台帳により管理者確認
- オ 水道・ガス・電気事業者への契約者照会により管理者確認

(2) 調査体制

苦情や相談を受けてから、できるだけ速やかに現地調査を行い、場合によっては苦情・相談者本人との現地確認及び聞き取り調査を実施します。

また内容によっては、他法令での対応も視野に入れ、関係各課と連携しながら空家等の状況把握に努めます。

- ア 迅速な現地(聞き取り)調査の実施
- イ 関係各課と連携

(3) 老朽化等の判定調査

平成27年5月26日に国土交通省が定めた「「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)」(令和3年6月30日改正) 及び千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会で平成29年3月に作成された「千葉県特定空家等判断のための手引き」を参考に、空家等の物的状態を判定し、効果的な指導や対策に活用します。

- ア 専門家等による外観調査等
- イ 勝浦市空家等対策協議会の意見
- ウ 空家等の保安上の危険性の判定

(4) 空家等の調査

空家等の調査については、平成 22 年2月に市内の空家状況を把握するため、各行政区長に依頼し、区内の空家状況を調査してもらい、その調査資料に日々寄せられる空家に関する苦情・相談を追加し、空家情報をまとめていました。

その後、特措法及び空家条例が施行され、より詳細な空家情報を整備するため、平成 29年度から平成30年度にかけて、職員による現地踏査を実施し、空家台帳等を作成しました。

現在は、その空家台帳等に新たな情報を追加しています。今後の調査につきましては、千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会で平成28 年3月に作成された「空家等対策のための実態把握調査マニュアル」を参考に、空家等の動向や推移を踏まえながら検討します。

ア 平成22年2月調査(各行政区長へ依頼)

調査期間:平成22年2月

空 家 数: 358 件(平成22年3月26日現在)

イ 平成29年度から平成30年度調査(職員による踏査)

調査期間:平成29年度～平成30年度

調査対象: 472 件 うち 空家物件: 278 件

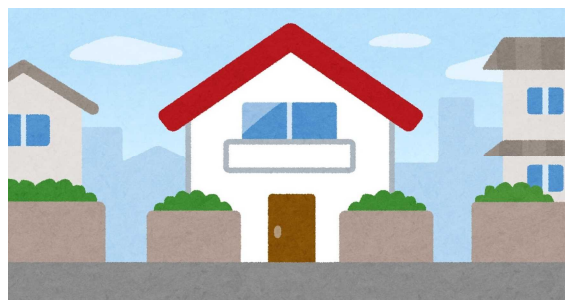
調査非対象物件: 210 件

対象不明物件: 4件

3. 空家等のデータベースの整備

特措法第11条及び空家条例第10条の規定に基づき、平成29年度から平成30年度に現地踏査して作成した空家台帳等に新規情報等を追加・更新し、最新の空家等データベースとして整備します。

また住民等から情報提供(苦情・相談)があった場合、順次現地調査を実施し、空家等であると確認でき次第、空家台帳等データベースへの追加を行います。



4. 空家等の適正管理の促進

空家等の適切な維持管理が行われるよう、所有者等に対し、広報や助言、適正管理を促す文書の通知などにより、特定空家等の状態にならないよう意識啓発をするため、次のような施策を実施します。

(1) 空家等の適切な維持管理の啓発

空家等の所有者等が適切な維持管理を自主的に行うことを促すため、空家等がもたらす周囲への悪影響などの諸問題を周知し、将来における管理不全状態に陥る空家等の発生を予防します。ホームページやパンフレット、チラシ等で情報提供するとともに、税務課と連携して、固定資産税納税通知書を送付する際に、空家等の適正管理や空き家バンクに関するチラシを同封し郵送します。

(2) 空家等の有効活用

建物の継続的な維持管理や利用を促すため、企画課と連携しながら、既存の助成制度の活用や空き家バンク等について、普及啓発を図ります。

ア 空き家バンク

市内の空家等を有効活用し、移住・定住促進による地域の活性化を図ることを目的としています。空き家バンクに登録された情報は、ウェブサイトや相談窓口等を通じて移住希望者に紹介します。市は空家等の所有者と移住希望者との調整役として橋渡しをします。

イ 空き家活用奨励金交付制度

空き家バンク活用の促進と、移住・定住人口の増加による地域の活性化を図るため、空き家バンクに登録した空き家で、利用希望者と賃貸借契約が成立した空き家所有者に対し、1件につき10万円(空き家に対し1回限り)の奨励金を交付します。

ウ 若者等定住促進奨励金交付制度

若者等が安心して生活できる住環境の確保を支援することで、市内への定住を促進し、活力ある地域づくりの促進を図るため、一定の条件を満たした対象者に奨励金を交付します。ただし対象の住宅が空き家バンク登録物件だった場合、条件の一つである年齢要件(夫婦いずれかが40歳以下)は適用しません。

- ・ 若者等住宅取得奨励金
- ・ 若者等賃貸住宅入居奨励金

(3) 空家等の適正管理を促す文書

空家等の適正管理は所有者等に第一義的な責任があります。

所有者等が特定できた空家等に対し適正管理促す文書を送付します。その際、外観写真等を送り、空家等の現況を認識してもらい、老朽化や破損状況が悪化する前に、適正管理の必要性を周知し、管理不全状態に陥ることを防ぎます。

適切な管理を促しても改善がなされなかった場合、図-5【空家等対策の適正管理のフロー図】に沿って対策を進めていきます。

(4) 管理不全な空家等に対する緊急安全措置

市内には周辺環境に悪影響を及ぼしている管理不全な状態の空家等がみられ、問題となっています。人命等に危害が及ぶ恐れがある場合など緊急時については、危険を回避するため、市が必要最低限の措置を講ずる体制を整備します。

5. 空家等除却後の跡地の利活用

空家等対策の推進にあたっては、空家等除却後の跡地を地域資源として利活用する取り組みも重要となります。公共用地としての活用については、公益性や将来の財政負担等を考慮のうえ、「勝浦市公共施設等総合管理計画」や防災上の観点などを踏まえながら、地域の実情に応じた対応策を検討してまいります。また、国の社会資本整備総合交付金事業の空き家対策総合支援事業等についても検討します。

(参考) 令和4年度 固定資産税納税通知書に同封チラシの一部

4. 空地・空き家の適正管理について

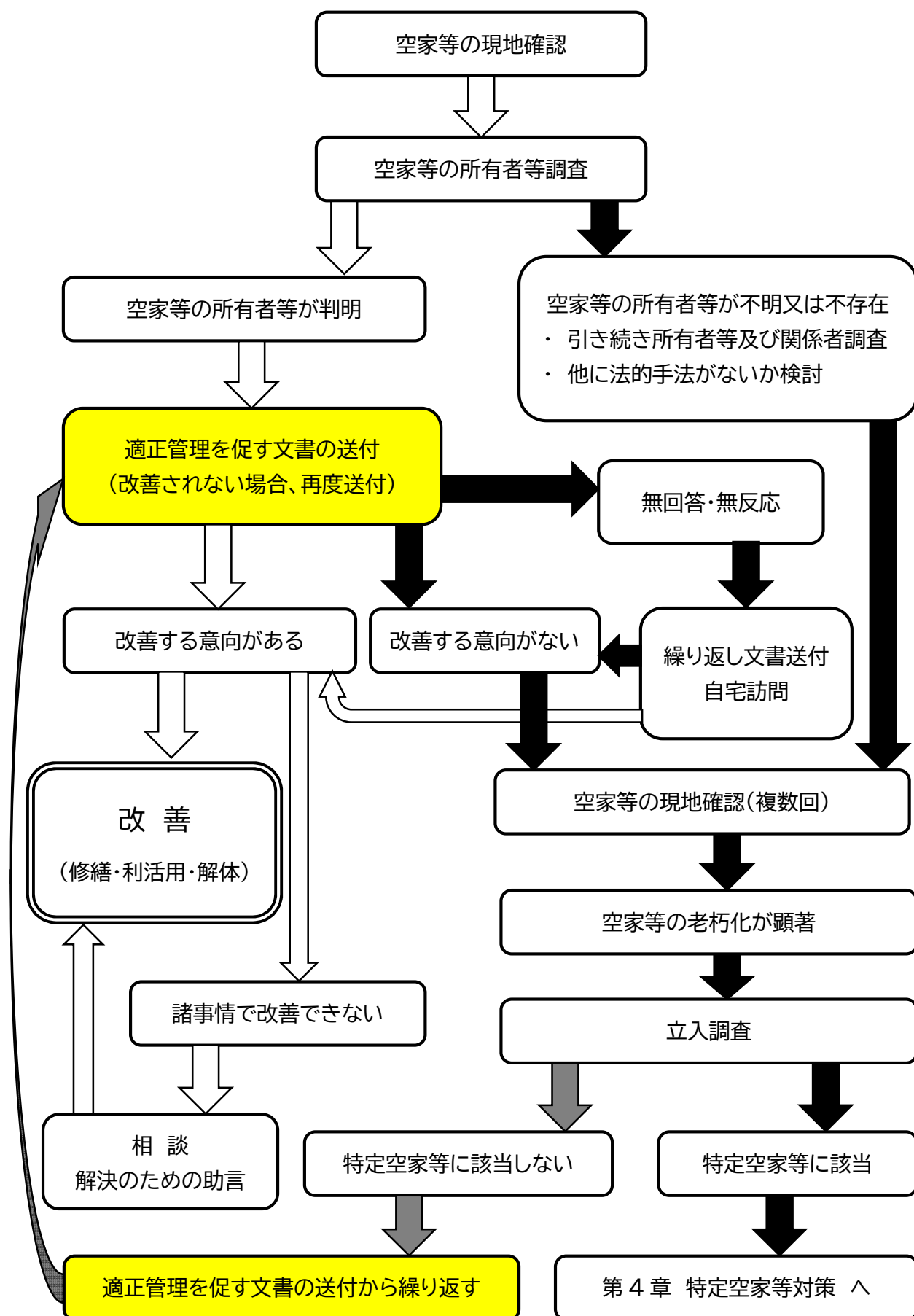
土地・建物の適正な管理をお願いします。
土地や建物は個人の財産であり、所有者や管理者、相続権のある方は適切に管理する責任があります。

適正に管理せずに放置し続けると…
適正に管理せず放置することにより雑草が生い茂ると、ゴミを投げ捨てられやすくなり、害虫が発生するほか、老朽化による瓦や外壁の落下や飛散により、ご近所のお宅や車など他人の財産に損害を与えたり、歩行者などに危害が及ぶことになりかねません。

このようなトラブル防止の観点からも、土地や建物の適正管理についてご協力いただきますようお願いいたします。

生活環境課 生活環境係 ☎0470-73-6639

図ー5 【空家等対策の適正管理のフロー図】



第 4 章 特定空家等対策

1. 特定空家等の対策

管理不全な状態にある空家等は、長年適切な管理が行われず放置された結果、屋根や外壁などの建築部材の飛散、樹木の繁茂等により、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。このような管理不全な状態にある空家等について、特定空家等の状態であるか否かを勝浦市空家等対策協議会で審議し、市長が認定します。特定空家等に認定後、特措法及び空家条例に基づく助言又は指導、勧告、命令等の措置を講じていくことになります。

2. 特定空家等の認定

(1) 特定空家等とは

特措法第2条第2項及び空家条例第2条第1項第2号において、次のいずれかの状態にあると認められる空家等と定義されています。

《特定空家等の定義》

- 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

(2) 特定空家等候補の考え方

管理不全な状態にある空家等について、まずは「特定空家等の候補」に該当するかを考える必要があります。

特定空家等候補については、国土交通省の「「特定空家等に関する措置」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)」及び千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会の「千葉県特定空家等判断のための手引き」の内容を参考に図一6【特定空家等候補判定チェックシート】により判定します。

また、周辺に建築物や居住者、通行人等が存在し、すでに悪影響が及んでいる、又は及ぼす可能性が高い空家等の優先度を高くし、逆に周辺に悪影響を及ぼす可能性が低い空家等は優先度が下がるなど、地域の実情に応じて判定するものとします。

図ー6 【特定空家等候補判定チェックシート】

【判定表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」

【判定表①】			該当なし	(A) 現状における損傷等の程度			(B) 悪影響範囲係数			(C)	(D)	(E) 総得点
				大	中	小	大	中	小	項目別点数	最高得点	
		グループ項目		変形等が著しく倒壊等の危険があるもの	数ヶ所該当する場合や傾斜が著しいなど大規模な修理を要するもの	一部に傾斜や損傷等があり、簡易な修理、養生を要するもの	今後敷地外に悪影響が及ぶ可能性が高い又は既に及ぼしている	敷地外に悪影響が及ぶ可能性低い	周辺に住居等がなく、敷地外に悪影響が及ぶ可能性極めて低い	(A)×(B)	(C)欄のグループ項目で最も高い点数	
	建築物が著しく保安上危険となるおそれ	建物の倒壊等 ・著しい傾斜等 ・構造耐力上主要な部分の破損等 ①基礎及び土台 ②柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	(ア)	基礎に不同沈下	100	50	25	2.0	1.0	0.5		(ア)
			柱が傾斜	100	50	25	2.0	1.0	0.5			
			基礎が破損又は変形	100	50	25	2.0	1.0	0.5			
(イ)			土台が腐朽又は破損	100	50	25	2.0	1.0	0.5		(イ)	
			基礎と土台のずれ	100	50	25	2.0	1.0	0.5			
(ウ)		柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形	100	50	25	2.0	1.0	0.5		(ウ)		
		柱とはりのずれ	100	50	25	2.0	1.0	0.5				
屋根、外壁等の脱落・飛散等 ・屋根ふき材、ひしし、又は軒 ・外壁 ・看板、給湯設備、屋上水槽等 ・屋外階段又はバルコニー ・門又は塀		(エ)	屋根が変形	50	25	15	2.0	1.0	0.5			
			屋根ふき材の剥落	50	25	15	2.0	1.0	0.5			
			軒の裏板、たる木等の腐朽	50	25	15	2.0	1.0	0.5		(エ)	
			軒のたれ下がり	50	25	15	2.0	1.0	0.5			
			雨どいのたれ下がり	50	25	15	2.0	1.0	0.5			
			壁体を貫通する穴	50	25	15	2.0	1.0	0.5			
		(オ)	外壁仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損による下地材の露出	50	25	15	2.0	1.0	0.5		(オ)	
			外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き	50	25	15	2.0	1.0	0.5			
		(カ)	看板仕上げ材料の剥落	50	25	15	2.0	1.0	0.5			
			看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒	50	25	15	2.0	1.0	0.5			
			(キ)	看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落	50	25	15	2.0	1.0	0.5		(キ)
		看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食		50	25	15	2.0	1.0	0.5			
	(ク)	屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落	50	25	15	2.0	1.0	0.5		(ク)		
		屋外階段、バルコニーの傾斜	50	25	15	2.0	1.0	0.5				
(ケ)	門、塀のひび割れ、破損	50	25	15	2.0	1.0	0.5		(ケ)			
	門、塀の傾斜	50	25	15	2.0	1.0	0.5					
擁壁が老朽化し危険となるおそれ	(コ)	擁壁のひび割れ等	100	50	25	2.0	1.0	0.5		(コ)		

【判定表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」
「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」
「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んでいる状態」

【判定表②】			該当なし	悪影響の範囲		
				大	中	小
衛生上有害	建築物又は設備等の破損等によるもの	吹付け石綿等の飛散				
		浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気の発生				
		排水等の流出、臭気の発生				
	ごみ等の放置、不法投棄によるもの	臭気の発生				
		多数のねずみ、はえ、蚊等の発生				
放置することが不適切	立木等によるもの	立木等の倒壊、枝等の散乱				
		立木等の越境による通行等の妨げ				
	住みついた動物等によるもの	動物の泣き声、ふん尿その他の汚物の放置、臭気の発生				
		多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生				
		住みついた動物の周辺土地、家屋への侵入				
		シロアリの大量発生				
	建築物の不適切な管理等によるもの	門扉などの未施錠、窓ガラスの割れ等、不特定の者が容易に侵入できる状態での放置				
		土砂等の大量流出				
	景観	周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が外見上大きく傷んだり汚れたりしたまま放置			
			多数の窓ガラスが割れたまま放置			
看板が原形を留めず、破損、汚損したまま放置						
立木等が建築物の全面を覆うほど繁茂						
		敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置				

悪影響の範囲基準	
大	空家等の周辺に建築物や道路が隣接しており、近隣住民の生活や通行に支障がでるなど、すでに周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼしている、又はそのまま放置した場合、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼすことが確実である。
中	空家等の周辺に建築物や道路が隣接しているの、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性はあるが、すぐに周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性は比較的低い。
小	空家等の立地条件などから、近隣住民の生活や通行に支障が出る可能性はほとんどなく、周辺建築物や道路通行人等に悪影響を及ぼす可能性極めて低い。

【総合判定】

総合判定	特定空家等候補に	該 当	・	非 該 当
判定理由				

＜ 判 定 方 法 ＞

【判定表①】建物の倒壊等の損傷等の程度などと悪影響が及ぶ範囲に応じて「点数」で評価

【判定表②】衛生害虫等の発生や臭気、立木等の状態などと悪影響が及ぶ範囲に応じて評価

【判定表①】と【判定表②】により評価した結果を組み合わせ、次の１～４のいずれかの状態にある空家等を「特定空家等候補」と判定する。

- １． 【判定表①】の点数が「１００点以上」のもの
- ２． 【判定表①】の点数が「８０点以上」で、【判定表②】の悪影響範囲が「中」以上のもの
- ３． 【判定表②】の悪影響範囲が「大」のもの
- ４． 判定表の結果によらず、周囲への悪影響等を総合的に判断し、特定空家等候補に該当すると判断されたもの

区 分		衛生上有害・その他放置不適切 【判定表②】		
		悪影響範囲		
		大	中	小
		敷地外に悪影響がすでに及んでいる又は及ぶ可能性が高い	敷地外に悪影響が及ぶ可能性が低い	立地条件により、敷地外に悪影響が及ぶ可能性が極めて低い
保安上危険 【判定表①】	「１００点以上」	特定空家等候補		
	倒壊・崩落等の危険性高い			
	「８０点以上」	空家等		
	将来的に倒壊・崩落等の危険性がある			
	「８０点未満」	空家等		
	当面は倒壊・崩落等の危険性は低い			
措置等の優先度		高	中	低

(3) 特定空家等の認定

特定空家等の認定については、特措法第14条及び空家条例第13条に規定される特定空家等に対する措置を講ずる必要性も併せて検討する必要があります。

特定空家等候補判定チェックシートにより特定空家等候補と判定後、専門家からなる勝浦市空家等対策協議会に意見を求め、総合的に判断し認定します。

3. 特定空家等の認定後の措置

特定空家等と認定した空家等の所有者等に対し、地域住民の安全を確保し、生活環境の保全を図るため、特措法第14条及び空家条例第13条に定める「特定空家等に対する措置」について、千葉県すまいづくり協議会空家等対策検討部会の「特定空家等に対する措置マニュアル」を参考に以下のように実施します。

(1) 助言又は指導（特措法第14条第1項、空家条例第13条第1項）

特定空家等の所有者等に対して、特定空家等の現状や周辺的生活環境への悪影響等について、内容及びその事由などを明確に示し、助言又は指導を行います。

また、建物所有者と土地所有者が異なる場合には、その双方について確知できた者すべてに対し助言又は指導を行います。その際、特に土地所有者については、①法律上、所有者等に土地所有者も含まれること、②助言又は指導に従わず、「勧告」された場合、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されること、③「命令」の段階で土地所有者に措置を行う権限がなく、正当な理由があると認められる場合には、命令の対象者から外れることなど、併せて説明します。

(2) 立入調査（特措法第9条、空家条例第8条）

特定空家等に対する措置を行う上で、外観目視調査では不十分だと判断される場合など、必要な限度において立入調査を実施することができます。立入調査は敷地内に入って建築物等の詳細を調査します。

立入調査を実施する場合、その5日前までに所有者等にその旨を通知します。立入調査をする職員は身分証明証を携帯し、関係者から請求があった時はこれを提示します。

(3) 勧告（特措法第14条第2項、空家条例第13条第2項）

助言又は指導をして、なお特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、所有者等に対し、相当の猶予期間を設けて、必要な措置を行うよう書面（勧告書）により勧

告します。

勧告を実施した場合、その特定空家等の敷地は固定資産税の住宅用地特例対象から除外されることになります。所有者等に通知するとともに、税務課へ情報提供します。

【固定資産税の住宅用地特例(専用住宅)】

住宅用地の区分	住宅用地の範囲	課税標準額
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地(200 ㎡を超える場合は1戸当たり 200 ㎡までの部分)	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3

(4) 命令 (特措法第14条第3項、空家条例第13条第3項)

勧告を受けた者が正当な理由なく、その勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期間を設けて、その勧告に係る措置を命ずることができます。なお、命令に従わなかった場合は行政代執行を検討します。

命令を実施するにあたっては、以下の手順で行います。

ア 所有者等への事前の通知 (特措法第14条第4項、空家条例第13条第4項)

措置を命じようとする者に対し、意見書と自己に有利な証拠等の提出の機会を与えるため、次の内容を記載した事前通知書を交付します。

- ・ 命じようとする措置の内容
- ・ 措置を命ずるに至った事由
- ・ 意見書の提出先及び提出期限

イ 意見書の提出

意見書の提出があった場合は、内容を勘案し、措置を命ずることが不当であるか否かを検討します。

ウ 公開による意見の聴取 (特措法第14条第5項～第8項、空家条例第13条第5項～第8項)

命令に係る事前通知書の交付を受けた者から、そ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意見聴取の請求があった場合、措置を命じようとする者又は代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行うものとし、期日の3日前までに、命じようとする措置、意見聴取の期日及び場所を通知するとともに公告します。

エ 命令の実施 (特措法第14条第3項、空家条例第13条第3項)

ア～ウの弁明の機会を付与したうえで、次のいずれかの場合に命令を実施します。

命令は書面(命令書)をもって行います。

- ・ 意見書の提出がなかった場合
- ・ 意見聴取の請求がなかった場合
- ・ 意見聴取の場に出頭しなかった場合
- ・ 意見書の提出又は意見聴取を経ても、当該命令措置が不当でないと認められた場合

オ 標識の設置・公示

(特措法第14条第11項、第12項、空家条例第13条第11項、第12項)

命令をした場合、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、必ず標識を設置するとともに、市の広報への掲載やインターネットの利用等により公示します。

(6) 行政代執行 (特措法第14条第9項、空家条例第13条第9項、行政代執行法第2条)

命令後、期限までにその措置が履行されない、履行しても十分ではない、履行しても期限までに完了の見込みがないときは、行政代執行を行います。

代執行を実施する場合は、以下の手順で行います。

ア 文書による戒告 (行政代執行法第3条第1項)

代執行を行う場合、相当の履行期限を定め、その期限までに履行されないときは、代執行をなすべき旨をあらかじめ文書で戒告します。

イ 実施に向けての準備

文書による戒告と併せて、代執行の実施に向け、次のような準備作業を行います。

- ・ 庁内の関連部局との連携
- ・ 実施要領等の作成
- ・ 消防、警察、保健所等、関係機関への通知及び協力要請
- ・ その他関係者や周辺住民への説明
- ・ 解体設計の委託
- ・ 工事業者の選定と契約
- ・ 所有者等に対し、建物内部の動産の引取り要請
- ・ 残置動産の処分と保管方法

ウ 代執行令書の交付 (行政代執行法第3条第2項)

義務者が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって次の内容を義務者に通知します。

- ・ 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名前
- ・ 代執行に要する費用の概算による見積額

エ 代執行の実施（特措法第14条第9項、空家条例第13条第9項、行政代執行法第2条）
代執行を実施するにあたり、現地では次のことを行います。

<代執行実施前に行うこと>

- ・ 近隣住民に工事实施の案内配布等を行う。
- ・ 安全上の配慮及び市の占有下にあることを明示するため、仮囲い等により第三者が容易に立ち入れないようにする。
- ・ マスコミや県、他市町村等の対応について準備する。

<開始宣言について>

- ・ 代執行責任者が宣言し、代執行を開始する。
- ・ 代執行実施期間中は宣言文を現地に掲示する。
- ・ 建物内部の残置動産について、保管すべきものがある場合は目録を作成し、保管場所へ移動する。

<終了宣言について>

- ・ 工事完了後、現地で終了宣言を行う。

オ 動産の取扱い

代執行時に保管した動産がある場合、所有者等に保管物件の目録、引渡期日、引渡場所等を通知する。

カ 費用の徴収（行政代執行法第5条、第6条）

代執行に要した費用は義務者から徴収する。徴収の方法は行政代執行法の納付命令により、代執行費用納付命令書と納付書を義務者に送付します。期限までに納付されなかった場合は、法令に基づき督促等を行い債権管理します。

（7）略式代執行・公告（特措法第14条第10項、空家条例第13条第10項）

特措法及び空家条例に基づき、必要な措置を命じようとする場合に、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知できないとき、また同様の理由で指導助言及び勧告ができずに命令できないときは、略式代執行を実施します。

ア 略式代執行が可能な場合

- ・ 所有者等が不明
- ・ 所有者等の氏名は判明しているが、その所在及び連絡先が不明
- ・ 相続人が全員相続放棄をしている
- ・ 土地所有者は確知しているが、建物所有者が上記のいずれかに該当

イ 事前の公告

略式代執行を行う場合、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、略式代執行を行う旨をあらかじめ公告します。

公告は市の掲示板への掲示及び官報への掲載とします。

ウ 民法による財産管理人制度等の活用（民法第25条、第952条）

空家等の所有者等を調査した結果、所有者等の生死が不明又は所在が不明であったり、相続人がいない若しくは相続人全員の相続放棄が確認された場合などについては、民法に基づき、財産管理人の選任を家庭裁判所へ申立て、裁判所から選任された財産管理人に対し、空家等の適正管理のための措置を求めます。

（８）緊急措置（空家条例第14条）

空家等の所有者等に対して、指導等を行う時間的余裕がなく、住民の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことがあきらかであり、緊急措置の実施がやむを得ないと判断した場合は、空家条例に基づき、必要な措置を講じます。このときの措置については、除却を前提とせず、「必要最小限の範囲」に抑えるものとします。

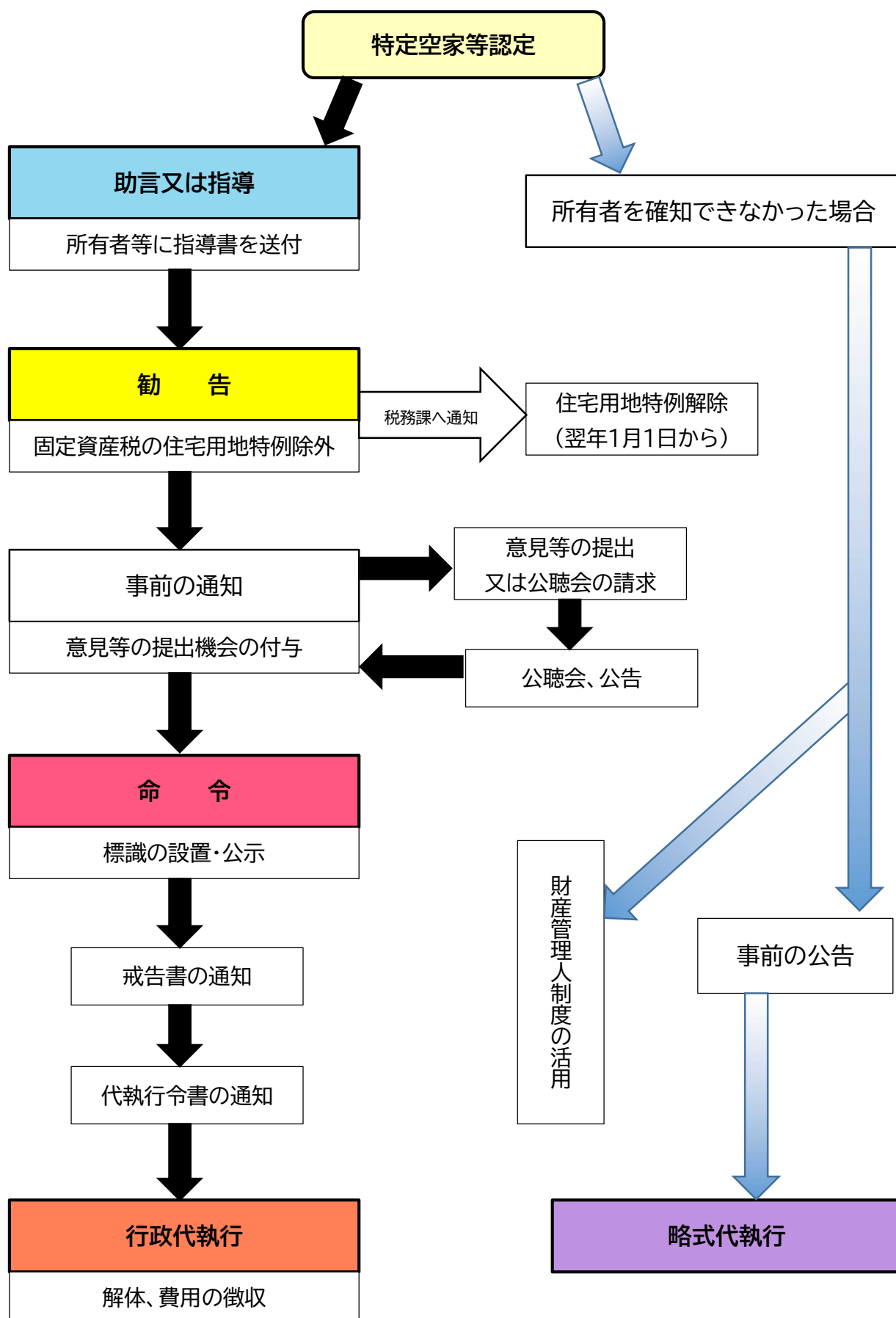
また、所有者等を確知できない場合を除き、所有者等に措置の内容を通知するとともに、措置に要した費用を請求します。

表－６ 【特定空家等の状況】

（令和4年11月30日現在）

年度	認定	自主的		緊急措置		代執行		認定解除
		修繕	解体撤去	修繕	解体	修繕	解体	
H29	5			1				
H30			1					1
R2		1	1		1			
R3	2							1

図ー7 【特定空家等に対する措置のフロー図】



資 料 編

資 料 一 覧

- 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 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【基本指針概要】
- 資料3 「特定空家等に関する措置」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)【ガイドライン概要】
- 資料4 勝浦市空家等対策の促進に関する条例
- 資料5 勝浦市きれいで住みよい環境づくり条例(抜粋)

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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な 事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

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

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

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

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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った場合においては、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5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

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【基本指針概要】

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】	
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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。	
一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
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 - 所有者等に第一義的な管理責任 - 住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 ②市町村の役割 - 空家等対策の体制整備 - 空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 ③都道府県の役割 - 空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 ④国の役割 - 特定空家等対策に関するガイドラインの策定 - 必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 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	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 ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 (2)計画期間 - 既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 (3)空家等の調査に関する事項 - 対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 (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 - 各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 (9)その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 - 対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 3 空家等対策計画の公表等
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 - 固定資産税情報の内部利用 等 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 - ガイドラインを参照しつつ、将来の外部不経済が予見される空家等を含め、特定空家等の対策を推進 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 - 空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 - 市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除	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養と理解増進 2 空家等に対する他法令による諸規制等 災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等 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

出典:国土交通省「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【基本指針概要】(令和3年6月30日改正)」

「特定空家等に関する措置」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)【ガイドライン概要】

「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】

R3.6.30
改正版

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、参考となる考え方を示すもの。

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

・将来の外部不経済が予測される空家等も幅広く特定空家等に該当する。

2. 具体的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

・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

(2) 行政関与の要否の判断

(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

(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

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

(1) 特定空家等の判断の参考となる基準

・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。

(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

・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予測される場合は、早期の段階から措置を講ずる。

② 悪影響の程度と危険等の切迫性

・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講ずる。

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

・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力行使してまで立入調査をすることはできない。

・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

・税務部局に対し、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

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

(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

(1) 勧告の実施

・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。

・勧告は書面で行う。

・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内

(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

(1) 所有者等への事前の通知

(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(3) 公開による意見の聴取

(4) 命令の実施

・命令は書面で行う。

(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

6. 特定空家等に係る代執行

(1) 実体的要件の明確化

(2) 手続的要件

(3) 非常の場合又は危険切迫の場合

(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示

(5) 動産等の取扱い

(6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確認することができない場合

(1) 「過失がなく」「確認することができない」場合

・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。

(2) 事前の公告

(3) 動産等の取扱い

(4) 費用の徴収

・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕〔別紙2〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

【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

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測される状態

(1) 建築物の倒壊等

イ 建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等

【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、1/20超の傾斜が認められる状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予測される状態」とは、1/20を超えない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 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・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 等

【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、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状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予測される状態」とは、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 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している

・外壁の仕上材料が剥落等している ・看板、給湯設備等が転倒している

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひび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、屋根ふき材が剥落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予測される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 等

2. 擁壁の状態

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

【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

(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。

(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」の例

・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臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になると予測される状態」の例

・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。

(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」の例

・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影響を及ぼしている

・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影響を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になると予測される状態」の例

・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、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン〔別紙3〕～〔別紙5〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔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

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

- ・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てい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。

- ・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。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・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。

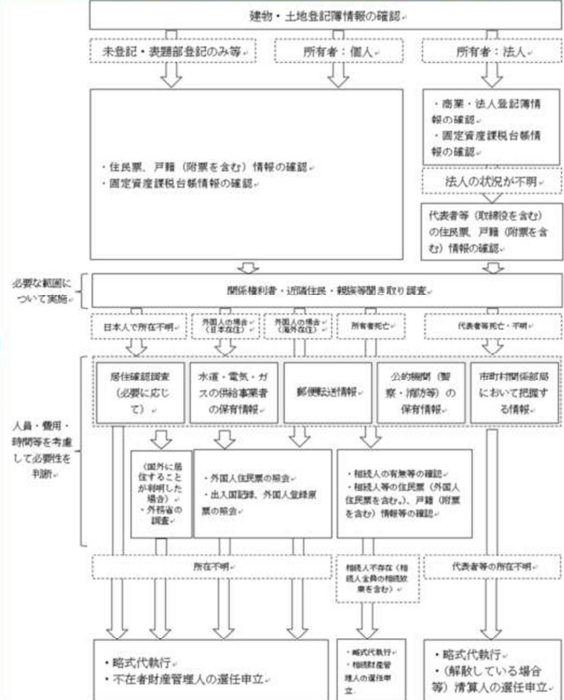
(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・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。
- ・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が原因で、以下の状態にある。

- ・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。

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



出典：国土交通省「特定空家等に関する措置」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）【ガイドライン概要】（令和3年6月30日改正）」

勝浦市空家等対策の促進に関する条例

平成29年3月16日 条例第2号

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理及び活用促進を図るため、市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、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4条の規定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措置について、必要な事項を定めることにより、防災、衛生、景観等の市民の生活環境を保全することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (2) 特定空家等 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

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

(市の責務)

第4条 市長は、法第6条第1項に規定する空家等対策計画(以下「空家等対策計画」という。)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じるよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第5条 市長は、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、空家等対策計画を定めるものとする。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置(法第14条第1項の規定による助言若しくは指導、

同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市長は、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、これを公表するものとする。

(協議会)

第6条 市長は、法第7条第1項の規定により、勝浦市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項のほか、特定空家等に対する措置について協議を行うものとする。

3 協議会は、市長のほか、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委員6人以内で組織し、市長が委嘱する。

4 協議会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 前4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。

(特定空家等の認定等)

第7条 市長は、空家等に関し、第8条第1項の規定による調査を行い、当該空家等が現に特定空家等であると認められるときは、特定空家等として認定する。

2 市長は、前項の規定により認定しようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴くことができる。

3 市長は、第1項の規定により認定された特定空家等について、特定空家等の状態が改善されたと認める場合は、認定を解除する。

(立入調査等)

第8条 市長は、法第9条第1項の規定により、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必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第9条第2項の規定により、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させることができる。

3 市長は、法第9条第3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、この限りではない。

4 法第9条第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 法第9条第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9条 市長は、法第10条第1項の規定により、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、その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 市長は、法第10条第3項の規定により、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10条 市長は、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。以下この条から第12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11条 市長は、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12条 市長は、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13条 市長は、法第14条第1項の規定により、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することができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導した場合において、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、法第14条第2項の規定により、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、法第14条第3項の規定により、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 市長は、前項の措置を命じようとする場合においては、法第14条第4項の規定により、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、法第14条第5項の規定により、そ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。
- 6 市長は、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、法第14条第6項の規定により、同条第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、法第14条第7項の規定により、同条第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 法第14条第6項に規定する者は、同条第8項の規定により、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 市長は、法第14条第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、法第14条第9項の規定により、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 法第14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において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなく同条第1項の助言若しくは指導又は同条第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同条第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、市長は、法第14条第10項の規定により、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 市長は、法第14条第3項の規定による命令をした場合においては、同条第11項の規定により、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、法第14条第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 法第14条第3項の規定による命令については、同条第13項の規定により、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 市長は、第9項及び第10項の規定による代執行をしようとするときはあらかじめ協議会の意見を聴くことができる。

(緊急措置)

第14条 市長は、特定空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置(以下「緊急措置」という。)を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講ずるときは、当該特定空家等の所在地及び当該措置の内容を当該特定空家等の所有者等に通知(所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあつては、公告)をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認めるときは、この限りではない。

3 市長は、第1項の規定により緊急措置を講じたときは、それに要した経費を当該特定空家等の所有者等に請求するものとする。

(税制上の措置等)

第15条 市長は、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。

(協力要請)

第16条 市長は、特定空家等による危険を回避するために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、必要な協力を要請することができる。

2 市長は、前項の規定による協力要請に際し、必要な範囲の情報を関係機関に提供することができる。

(委任)

第17条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

(勝浦市きれいで住みよい環境づくり条例の一部改正)

2 勝浦市きれいで住みよい環境づくり条例(平成14年勝浦市条例第21号)の一部を次のように改正する。

2 前項に規定する空家のうち、勝浦市空家等対策の促進に関する条例(平成29年勝浦市条例第2号)第7条の規定により、特定空家等に認定された空家については、本条例の規定は適用しない。

勝浦市きれいで住みよい環境づくり条例(抜粋)

平成14年9月26日 条例第21号

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、勝浦市の環境を良好に整え住みよいまちをつくるため、環境衛生の向上及び快適な市民生活に支障となる行為の防止に関し必要な事項を定め、もって生活環境の美化の推進と公衆衛生の向上に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空缶類 飲食物を収納し、又は収納していた缶、びん、ペットボトルその他の容器をいう。
- (2) ごみくず等 たばこ等の吸殻、チューインガムの噛みかす、紙くず、使用済みの包装紙その他これらに類するごみ等で、投棄されることでごみの散乱の原因となるものをいう。
- (3) 廃品類 規則で別に定める用品、物品等のうち、有価物であるか否かを問わず、その使用を廃止し、又は使用を廃止したと推定されるものをいう。
- (4) 家庭ごみ等 専ら家庭又は事業所から発生する食物残渣、空缶類、ごみくず等、粗大ごみその他の一般廃棄物をいう。
- (5) 雑草等 雑草、かん木及びこれらに類するもの並びにその枯れたものをいう。
- (6) 雑草地 宅地化された土地又は宅地に近接する土地で、現に利用されていないことにより雑草等が繁茂しているものをいう。
- (7) 廃屋 現に居住その他の利用に供されていない家屋(敷地部分を含む。)で、適正な維持管理がなされていないものをいう。
- (8) 市民等 本市の区域内に居住、通勤、通学する者その他滞在し、又は本市の区域内を通過するものをいう。
- (9) 管理者 所有権、占有権、使用権その他の正当な権原に基づき当該動産又は不動産に係る管理に関する権限又は責任を有する者をいう。
- (10) 自動車等 道路運送車両法(昭和26年法律第185号)第2条第2項に規定する自動車及び道路運送車両法施行規則(昭和26年運輸省令第74号)第1条第2項に規定する第2種原動機付自転車をいう。
- (11) 自動車所有者等 自動車等の所有権、占有権又は使用権を現に有する者又はそれらの権利を最後に有した者をいう。
- (12) 放置自動車 自動車の保管場所の確保等に関する法律(昭和37年法律第145号)に基づく当該自動車等の保管場所又は自動車所有者等が継続的に駐車することができるとの正当な権原を有する場所以外の場所に相当の期間にわたり置かれている自動車等をいう。

(13) 自動車関連事業者 自動車等の製造、輸入、販売、整備又は解体を業として行っている者及びそれらの者で構成する団体をいう。

(14) 処分等 廃物を撤去し、及び処分すること並びに処理するために必要な措置をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例における用語の意義は、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。以下「法」という。)の例による。

第5章 空地等の管理

(管理者の責務)

第17条 空地及び空家の管理者は、当該管理する空地又は空家を次に掲げるところにより管理し、雑草地又は廃屋とならないよう努めなければならない。

(1) 空地の管理者は、廃棄物等の投棄、病害虫の発生、火災の発生その他不適正な管理により周囲の土地及び地域社会に生ずる危被害を防止するため必要な範囲において、定期的に繁茂する雑草等を除去すること。また、当該除去した雑草等についても法に従い適正に処理すること。

(2) 空家の管理者は、廃棄物等の投棄、犯罪の発生、火災の発生その他不適正な管理により周囲の土地及び地域社会に生ずる危被害を防止するため、不法侵入者の防止、自然倒壊の予防その他必要な措置を講ずること。

2 前項に規定する空家のうち、勝浦市空家等対策の促進に関する条例(平成29年勝浦市条例第2号)第7条の規定により、特定空家等に認定された空家については、本条例の規定は適用しない。

(適正管理の指導)

第18条 市長は、雑草地又は廃屋が著しく不適正な管理状態にあり、かつ、市民生活に重大な障害が生ずるおそれがあると認めたときは、その管理者に対し、必要な指導を行うことができる。

2 市長は、前項に規定する指導を行うに当たり、当該空地等の管理者に対し、管理状況その他必要な報告を求めることができる。

(適正管理の勧告)

第19条 市長は、前条第1項の規定による指導にもかかわらず、当該雑草地又は廃屋に係る適正な管理がなされない場合は、その管理者に対し、期限を定め、とるべき措置を勧告することができる。

(措置命令)

第20条 市長は、前条の規定による勧告を履行しない管理者に対し、期限を定め、とるべき措置を命ずることができる。

(関係機関への通報)

第21条 市長は、第19条の規定による勧告又は前条の規定による命令を行うに当たり、当該雑草地又は廃屋の著しく不適正な管理を原因とする事件、事故等の発生のおそれがあると認めるときは、消防署、警察署その他の関係行政機関にその旨を通報しな

ければならない。

(緊急措置)

第22条 市長は、第19条の規定による勧告又は第20条の規定による命令をした雑草地又は廃屋が切迫して市民生活に著しく障害を与えるおそれがあると認めたときは、当該切迫した障害を排除するため必要な限度において、雑草の除去その他の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定により切迫した障害を排除するため雑草の除去その他の措置を講じたときは、それに要した経費を、当該雑草地又は廃屋の管理者に請求するものとする。

第8章 罰則

(罰則)

第50条 第8条、第14条、第20条又は第35条の規定による命令に違反した者は、50万円以下の罰金に処する。

第51条 第7条第2項、第13条第2項、第18条第2項又は第29条第2項の規定による報告を怠り、又は虚偽の報告をした者は、5万円以下の過料に処する。

(両罰規定)

第52条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人若しくは人の業務に関し、第50条の違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人若しくは人に対しても、同条の罰金刑を科する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成15年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

勝浦市空家等対策計画

平成29年10月

(令和4年3月・令和5年3月・令和5年4月改訂)

発 行 勝浦市 生活環境課
〒299-5292
千葉県勝浦市新官1343番地1
TEL:0470-73-6639
FAX:0470-73-8788