

高砂市空家等対策計画



平成30年3月
高砂市

目次

はじめに	1
第1章 計画の趣旨	2
(1) 計画策定の背景と目的	2
(2) 本計画における用語の定義	3
(3) 計画の位置付け	6
(4) 計画期間	6
第2章 空家等の状況	7
(1) 国及び兵庫県の状況	7
1) 国内の状況	7
2) 兵庫県内の状況	7
(2) 高砂市の人口等の状況	8
(3) 高砂市の空家等の状況	9
1) 実態調査	9
2) アンケート調査	11
第3章 空家等の課題	12
(1) 人的要因の課題	12
1) 高齢化や住み替えによる空家等の発生	12
2) 管理頻度の不足	13
3) 経済的理由による管理の停滞	14
4) 管理委託に対する意識	16
5) 所有者等の意向を考慮した対策の検討	16
6) 空き家バンクの可能性	18
(2) 物的要因の課題	20
1) 空家等の管理状態	21
2) 空家等の利活用可能性	23
3) 重点的な対策が必要な地域の検討	25
第4章 空家等対策に係る基本的な方針	27
(1) 計画の基本的な方針	27
(2) 計画の対象	28
1) 対象とする空家等	28
2) 対象とする地域	28
第5章 空家等の対策	29
(1) 発生の抑制	29
1) 若年層・ファミリー世帯の定住、転入策の検討	29
2) 建築物所有者への早期啓発	29

(2) 利活用の推進	30
1) 中古住宅としての市場流通の促進	30
2) 空家等の利活用の支援（補助）	30
3) 利活用に関する学習機会の創出	32
4) 空家等に対する相談体制の充実	32
5) 利活用の事例.....	32
(3) 適正な管理の推進	33
1) 所有者等の責務の周知・啓発.....	33
2) 空家等放置によるリスクの周知	33
3) 委託を活発に行える環境の実現への検討	34
(4) 特定空家等への対応	34
1) 法や条例に基づく対応	34
2) 早期対処の実施と除却の推進.....	37
(5) その他の対策	38
1) 周知・啓発体制の構築	38
2) 関係機関等・関連団体等との連携強化	38
3) 空家等の実態の把握	38
第6章 実施体制	39
(1) 主体別の役割	39
(2) 対策の実施体制.....	40
1) 空家等対策の実施体制	40
2) 空家等対策の実施フロー	41
3) 空家等に関する相談への対応.....	41
(3) 高砂市空家等対策審議会	42
1) 設置の目的	42
2) 委員の構成	42
第7章 計画の目標と検証	43
(1) 目標	43
1) 適正な管理がなされていない空家等への対応に関する目標	43
2) 空家等の利活用の促進に関する目標	43
(2) 効果の検証.....	43

はじめに

近年の少子高齢化の進展や、人口減少社会の到来により、社会全体の構造が転換期を迎えている中、全国的に増加を見せる空家等が大きな社会問題となっています。

平成 25 年の住宅・土地統計調査によれば、高砂市の空き家率は 13.1%であり、全国の空き家率 13.5%、兵庫県の空き家率 13.0%と比べると、全国よりは低いものの県内においてはやや高い割合となっています。



こうした中、国において空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成 26 年 11 月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の公布を契機とし、本市におきましても、空家等に関するさまざまな課題を解決するため、平成 28 年 4 月に「高砂市空家等の適正な管理に関する条例」を施行しました。

この「高砂市空家等対策計画」は、これらの法令及び条例に基づき、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方を示すものであり、今後は、この計画に従って、空家等に関する様々な施策を展開していきます。

本計画では、「発生の抑制」、「利活用の推進」、「適正な管理の推進」、「特定空家等への対応」、「その他の対策」の 5 つの基本的な方針を掲げ、空家等の発生から、管理状態の悪化による特定空家等への変化までの時系列の観点から、空家等に対して総合的な対策を実施することとしています。今後は、安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に向け、本計画に基づき空家等に関する対策を積極的に推進してまいります。空家等に関する問題を解決していくには、市民の皆様ひとりひとりのご協力が不可欠です。市民の皆様の一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定にあたり、貴重なご意見、ご提案を賜りました高砂市空家等対策審議会の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に心から感謝申し上げます。

平成 30 年 3 月

高砂市長

第1章 計画の趣旨

(1) 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。

これらの中には、適正な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、市民等の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような状況から、国では空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、平成26年11月27日には「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。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

これを受けて高砂市でも、平成28年4月1日に「高砂市空家等の適正な管理に関する条例（平成28年高砂市条例第19号）」（以下「条例」という。）を制定し、空家等の適正な管理を推進しています。

これらの背景を踏まえ、空家等がもたらす多岐にわたる問題に対し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、市民等の生命、身体又は財産の保護を図り、もって生活環境の保全を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、にぎわいの創出と地域活性化を推進するため、市民等、関係機関等、関連団体等、行政の連携による対策を推進することを目的として高砂市空家等対策計画を策定するものです。

(2) 本計画における用語の定義

○ ^{あきや}空家

本計画では、一戸建ての住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部でふだん居住その他の使用がされていないものを「空家」としています。一般に我々がイメージする概念的なものとして位置付けています。

○ ^{あきやとう}空家等

法第2条第1項において定義されている「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」をいいます。一般に我々がイメージする「空家」とは異なり、不動産業者などが売出中のきれいな家や、敷地部分なども空家等に該当します。

空家等に該当するかどうかは、概ね年間を通して建築物の使用実績がないことを1つの基準とし、水道・電気・ガスの使用状況などから総合的に見て判断します。

【法の抜粋】

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。

○ ^{とくていあきやとう}特定空家等

法第2条第2項において定義されている「所有者等により適正に管理されていないために、保安上危険であったり、衛生上有害であったり、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある状態」の空家等をいいます。

【法の抜粋】

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。

○ ^{しゅゆうしゃとう}所有者等

法第3条において定義されている空家等の所有者又は管理者をいいます。

【法の抜粋】

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。

第1章 計画の趣旨

○ 市民等^{しみんどう}

条例第2条において定義されている、市内に居住している方や滞在している方をいいます。市内へ通勤、通学する方をはじめ高砂市を訪れる方も含まれます。

【条例の抜粋】

「市民等」とは、市内に居住する者及び市の区域内に滞在する者（通勤、通学等をする者を含む。）をいう。

○ 関係機関等^{かんけいきかんどう}

所管の警察署、消防署及びその他の関係機関をいいます。

○ 関連団体等^{かんれんだんたいどう}

市内に存在する空家等に関する事項を取り扱う専門団体、事業者及びNPO法人をいいます。

【関連団体等（一例）】

- ・公益社団法人 兵庫県建築士会
- ・一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会
- ・公益社団法人 兵庫県弁護士会

■ 空家等のイメージ

空家等の状態のイメージ	概 要
	<p>居住その他の使用がなされていないことが常態であれば、新しい建物でも空家等に該当します。</p> <p>また、空家等には建築物に附属する工作物も含み、敷地自体や立木等の土地に定着する物も空家等に該当するので、左の写真にあるようなカーポートや庭も空家等に該当することになります。</p>
空家等の建て方のイメージ	概 要
	<p>一般的には「空き家」というと一戸建ての住宅をイメージする方も多いですが、用途かわらず、集合住宅や工場等の用途でも、居住その他の使用がなされていないことが常態であれば、空家等に該当します。</p> <p>なお、居住その他の使用については、建物全体で判断するため、集合住宅の場合は多数が空室であっても、一部に居住していれば空家等には該当しません。</p>

■ 特定空家等のイメージ

特定空家等のイメージ	概 要
	<p>建築物の著しい傾斜、建築物の構造耐力上主要な部分の損傷、屋根や外壁の破損状況等から、空家等が「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態」とであると判断される場合は、特定空家等に該当するおそれがあります。</p>
	<p>建築物又は設備等の破損、ごみ等の放置や不法投棄が原因で、空家等が「著しく衛生上有害となるおそれのある状態」とであると判断される場合は、特定空家等に該当するおそれがあります。</p>
	<p>既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態、周囲の景観と著しく不調和な状態から、空家等が「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」とであると判断される場合は、特定空家等に該当するおそれがあります。</p>
	<p>空家等が適正に管理されていないことにより、「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」とであると判断される場合は、特定空家等に該当するおそれがあります。</p>

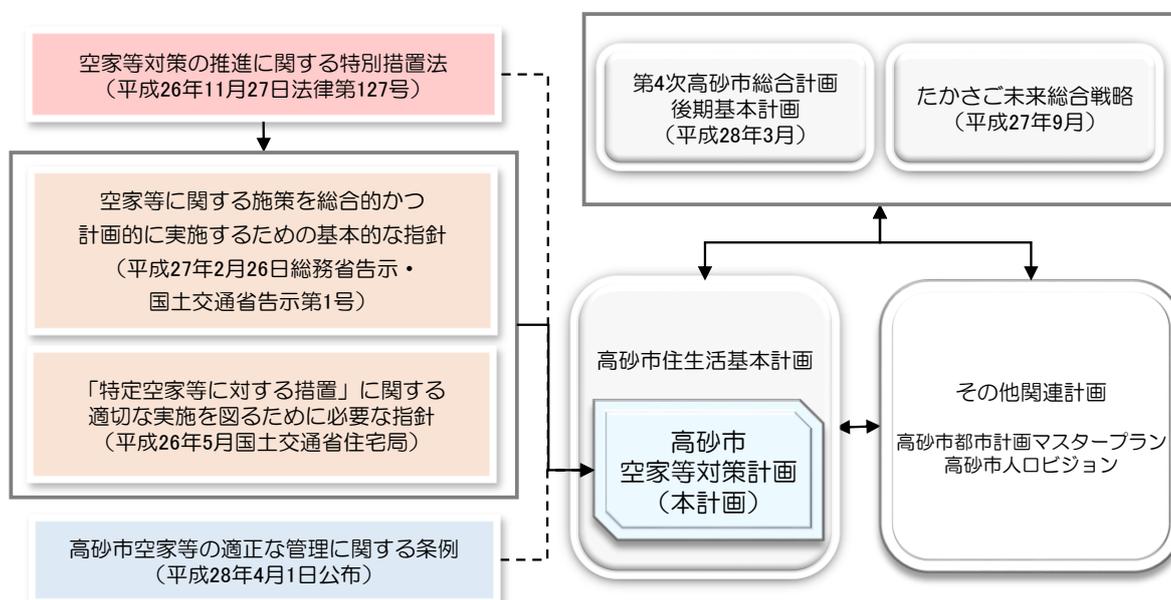
第1章 計画の趣旨

(3) 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本的指針に即して策定する計画です。

本計画の策定は、条例第8条の規定に基づき設置された「高砂市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）」の審議を経て策定するものであり、高砂市総合計画等の上位計画及び都市計画マスタープラン等の関連計画との整合性を図り定めるものとしします。

■ 高砂市空家等対策計画の位置付け



(4) 計画期間

本計画の期間は、平成30年度から平成39年度までの10年間とします。ただし、社会情勢の変化に的確に対応するために、概ね5年毎に見直しを行います。

第2章 空家等の状況

(1) 国及び兵庫県の状況

1) 国内の状況

国内の空き家数は、昭和33年では36万戸でしたが、以降空き家数は増加を続け、平成25年には820万戸となっています。また住宅数に占める空き家の割合である「空き家率」も、年々増加を続けており、昭和33年から平成25年までに、2.0%から13.5%まで増加しています。

■ 国内の空き家数及び空き家率の推移

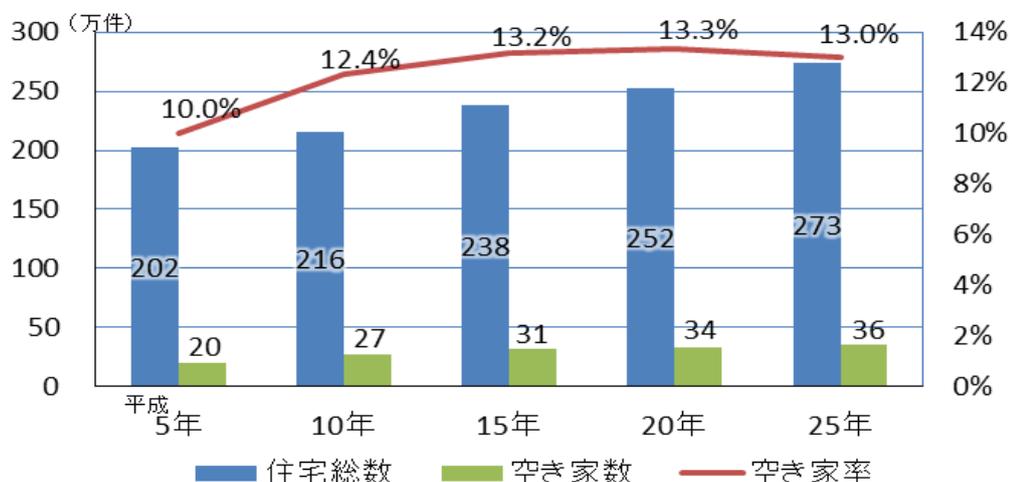


(出典：「平成25年住宅・土地統計調査(確報集計)」結果の概要，総務省統計局，平成27年2月)

2) 兵庫県の状況

兵庫県内においても、空き家数は増加傾向にあります。「兵庫県住生活基本計画(平成29年3月)」では平成25年時点で約36万戸(空き家率13.0%)となっています。

■ 県内の空き家数及び空き家率の推移

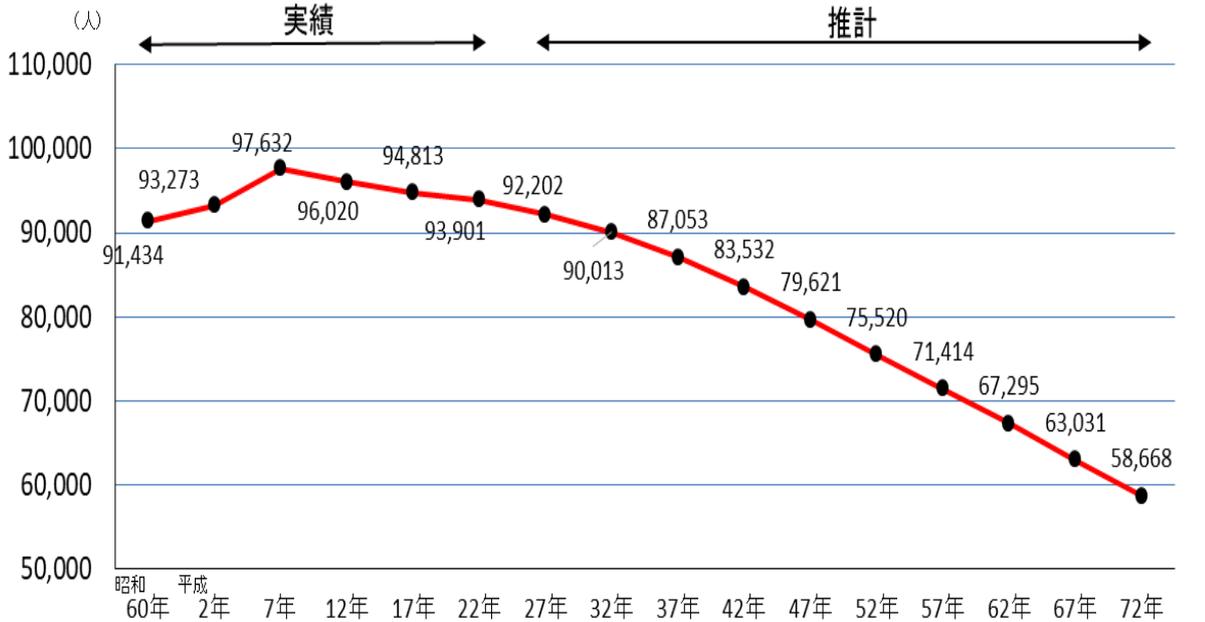


(出典：兵庫県住生活基本計画，兵庫県県土整備部住宅建築局住宅政策課，平成29年3月)

(2) 高砂市の人口等の状況

高砂市の人口は、1995年（平成7年）の97,632人をピークにその後減少が続いており、今後の人口推計によると2040年（平成52年）には約75,500人、2060年（平成72年）には約58,700人まで減少すると予想されています。

■ 高砂市の将来人口予測



(出典：国勢調査（昭和60～平成22年）、国立社会保障・人口問題研究所推計（平成27年～72年））

また、平成25年の住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）では、世帯数37,130戸に対し、住宅数は42,220件であったことから、市内には1世帯あたり1件以上の住宅ストックが存在することになります。また、高砂市の高齢化率は、平成29年2月時点で27.8%と、全国平均(27.3%)や県内平均(27.5%)と比較して、やや高い高齢化率を示しています。

今後の高齢化社会の本格化や、社会情勢の変遷に伴い、現在の住宅ストックが空き家へと変化することで、将来的な空家等の増加が予測されます。

■ 高砂市の人口・世帯数等

人口 (H29.4)			世帯数 (H25.10)	住宅数 (H25.10)
総数	男性	女性		
92,444 人	45,221 人	47,223 人	37,130 戸	42,220 件

(出典：町丁字別人口及び世帯数、高砂市公式ウェブサイト / 平成25年住宅・土地統計調査)

(3) 高砂市の空家等の状況

高砂市では、国及び県と同様の手法で、住宅・土地統計調査から空き家率を算出したところ、平成25年時点における空き家率は、13.1%という結果となり、全国の平均値は下回るものの、兵庫県においては上回る結果となっています。

1) 実態調査

① 調査概要

高砂市では、空き家率が国や県の平均を上回る現状を踏まえ、空家等対策施策を実施する上で、市内の空家等の実態を把握するため、市内全域の現地調査を行いました。(平成28年5月～平成29年1月)

空家等か否かを判断するための判定基準は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1 (平成24年6月、国土交通省住宅局)」等を参考に設定しました。本市が調査対象候補として1,170物件を抽出し、公道からの目視を基本とする現地調査を実施した結果、高砂市内に923件の空家等が存在することが判明しました。また、調査対象候補を抽出するため調査した建物数(市全体の建物数)により算出した空家等率^{*}は2.8%でした。

※「空き家率」と「空家等率」について

住宅・土地統計調査から算出した空き家率は、賃貸用や売却用の住宅、アパートの空室も含まれ、調査時点で人が住んでいないものを対象に算出されています。一方、空家等率は実態調査結果を基に空家等を対象に算出したもので、空き家率と比較して低い数値が出る傾向があります。

■ 実態調査により把握した用途別の空家等数

(単位：件)

専用住宅	店舗併用住宅	店舗・事務所	その他(共同住宅、倉庫、納屋、工場等)	合計
746	59	93	25	923

これらの空家等を、「建物の状態(建物状態判定)」及び「利活用のしやすさ(利活用基礎判定)」の2つの観点からランク分けを行いました。

② 建物状態判定

建物状態判定では、空家等の管理状態から各部位の損傷の度合いを点数化し、a～dの4つのランクに分類することで建物状態判定ランクを整理しました。

■ 建物状態判定ランク(総数923件)

(単位：件)

ランク	該当数	概要
a	535	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
b	350	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
c	26	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
d	12	倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能

第2章 空家等の状況

③ 利活用基礎判定

利活用基礎判定では、高砂市への移住・定住希望者の受け入れ先としての空家等の利活用の可能性や、売却・賃貸等を行う場合の市場性を検討するため、空家等の立地条件や建物条件を点数化し、売却・賃貸のしやすさを把握するためA～Dの4つのランクに分類することで、利活用基礎判定ランクを整理しました。

この利活用基礎判定は、次の2つの観点からそれぞれランク判定を行い、いずれか低い方を空家等の利活用基礎判定ランクとして採用しています。

建物条件

空家等の管理の状態をもとに、建物をA～Dの4段階で分類しています。建物状態判定ランクを踏まえた上で、基礎の種類や外壁の種類、築年数、修繕履歴を考慮し判定しています。

立地条件

空家等を利用する上での敷地の利便性をもとに、A～Dの4段階で分類しています。都市計画上の用途地域や、空家等が接する道路の幅員及び傾斜※、道路との高低差、駐車場の有無、間口の状況を考慮し判定しています。

■ 利活用基礎判定ランク (総数 923 件)

(単位: 件)

ランク	該当数	概要
A	6	売却・賃貸が容易
B	374	売却・賃貸の期待性あり
C	301	売却・賃貸の期待性が低い
D	242	売却・賃貸が困難

※空家等が接する道路の幅員及び傾斜

空家等が接する道路については、道路幅員は、狭いほど利便性が低いため利活用が困難と判定されます。また、道路の傾斜は、勾配が急になるほど利活用が困難と判定されます。

2) アンケート調査

① 調査概要

高砂市では、空家等に関する課題を把握する上で必要となる資料を得るため、空家等と推定される物件の所有者等を対象とした意向調査を行いました（平成28年5月～平成29年1月）。なお、所有者等は、法第10条に基づき、固定資産課税台帳を活用して特定しました。

② 調査手法

アンケートの質問項目は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成24年6月、国土交通省住宅局）」を参考に設定しました。主な質問項目は次のとおりです。

■ 主な質問項目

質問の項目	内 容
認識確認	所有する物件が空き家であることの認識確認
空き家の実態	空き家となった経緯、空家である期間、管理状態
今後の意向	自己使用・売却／賃貸の意向

調査方法としては、アンケート調査票を郵送する方法で調査を行い、978件の発送に対して412件の回答が得られ、回答率は42.1%でした。

なお、アンケートを発送した978件は、事前調査を基に所有者等を把握した、「空家等に該当する可能性がある物件」に送付しております。これらの物件は、アンケート送付後の事後調査により空家等に該当しないと確認がとれたものも含まれており、そのため923件より多くなっています。

第3章 空家等の課題

空家等の課題は、人的要因と物的要因の2つに大別することができます。高砂市では、空家等実態調査及び所有者意向調査の結果を分析し、高砂市の空家等に関する課題を整理しました。

■ 人的要因／物的要因の課題抽出

課題の種類	内 容
人的要因	所有者等の都合や市民の意識的な課題
物的要因	地域環境や社会的な要因

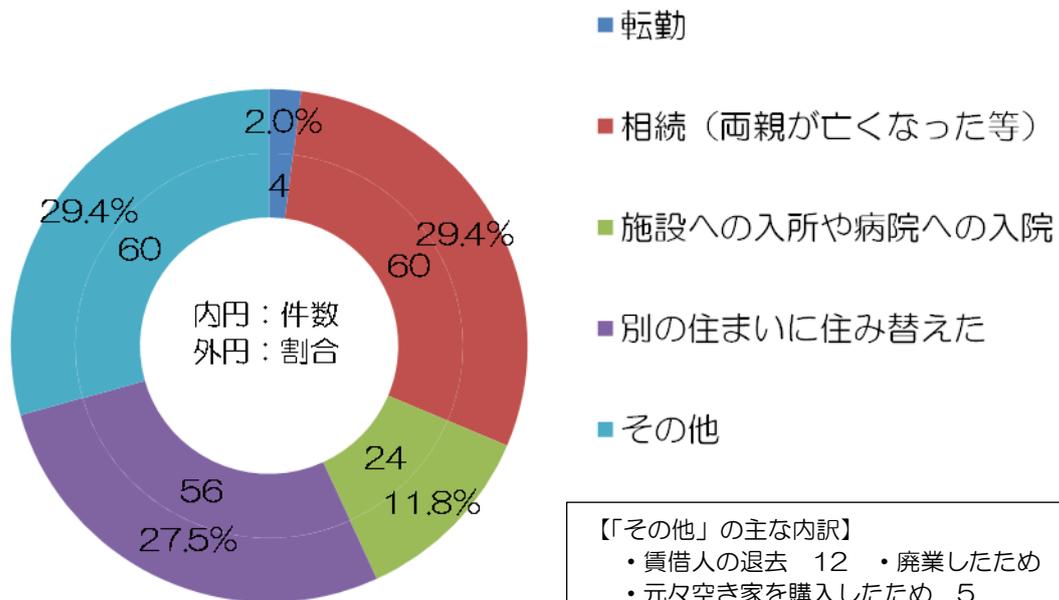
(1) 人的要因の課題

1) 高齢化や住み替えによる空家等の発生

空き家となったきっかけでは、「相続」、「施設への入所や病院への入院」、「別の住まいに住み替えた」の3つで68.7%を占めています。このうち、約4割を占める「相続」及び「施設や病院への入院」は、本来の所有者等の高齢化により空家となったものです。

したがって、高砂市における空家等の発生のきっかけとしては、特に「高齢化」及び「別の住まいへの住み替え」が空家等の発生に大きな影響を及ぼしており、これらの課題を抑止することで空家等の発生が抑えられると判断されます。

■ 空き家となったきっかけ（総回答数 204 件）



【「その他」の主な内訳】

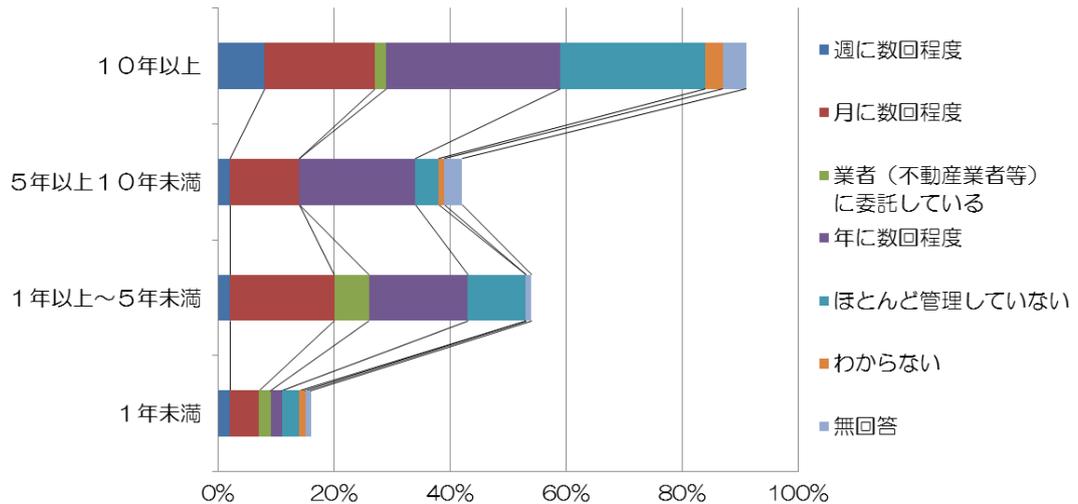
- ・賃借人の退去 12
- ・廃業したため 7
- ・元々空き家を購入したため 5
- ・居住者の死亡 5
- ・社宅のため 3
- ・老朽化 3
- ・火災、震災 3
- ・家族、親族と同居 3
- ・相続 2
- ・無回答 17

2) 管理頻度の不足

空き家になってからの期間を見ると、「10年以上」経過している建物が最も多く、市内には長期間利活用されていない空家等が多く存在しています。

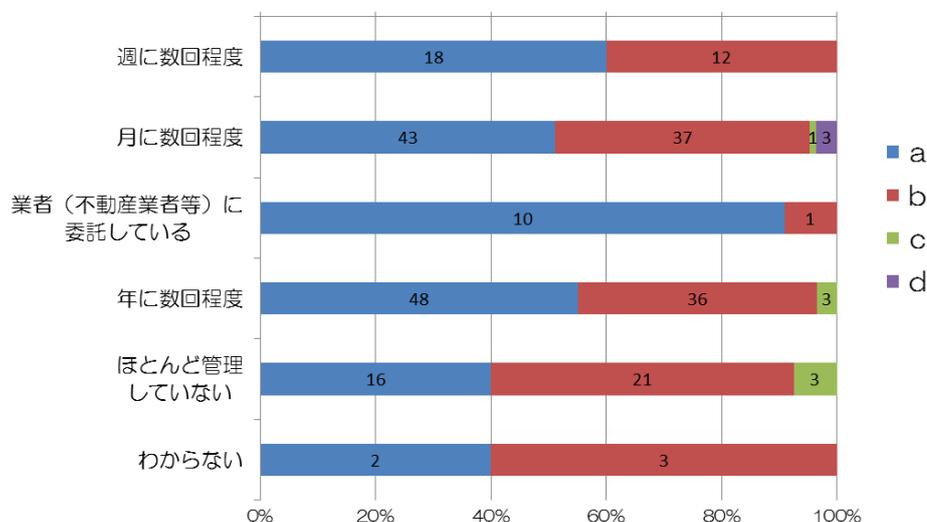
特に空き家となって5年以上経過している建物の管理頻度は「年に数回程度」、「ほとんど管理していない」の回答が6割以上を占め、空き家の管理頻度が年に数回以下の方が大部分を占めていることが判明しました。

■ 空き家になってからの期間と、空き家の管理頻度の関係（総回答数 205 件）



建物状態判定ランク及び利活用基礎判定ランクと、管理頻度の関係を見ると、建物状態判定がaランクの空家等であっても「年に数回程度」、「ほとんど管理していない」、「わからない」といった回答が5割近く見られ、将来的な管理状態の悪化が懸念されます。

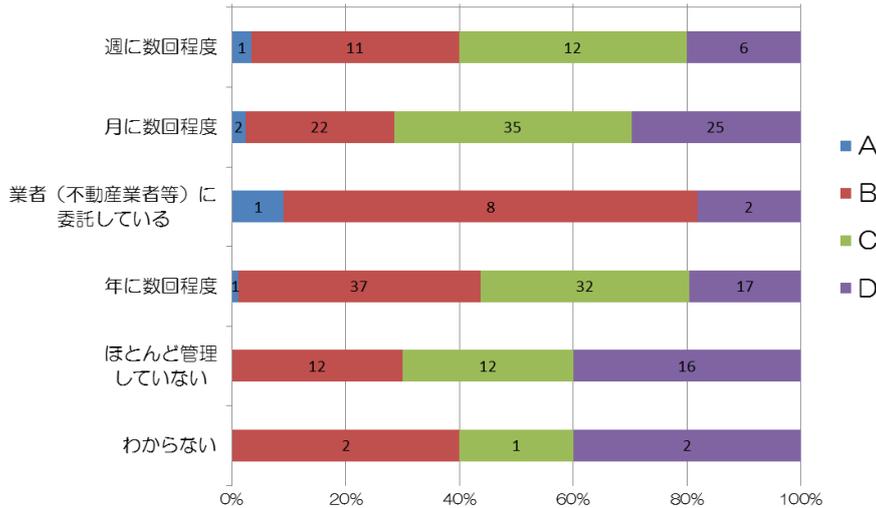
■ 建物状態判定ランクと管理頻度（総回答数 257 件）



※グラフ内の数値は回答数を表す

第3章 空家等の課題

■ 利活用基礎判定ランクと管理頻度（総回答数 257 件）

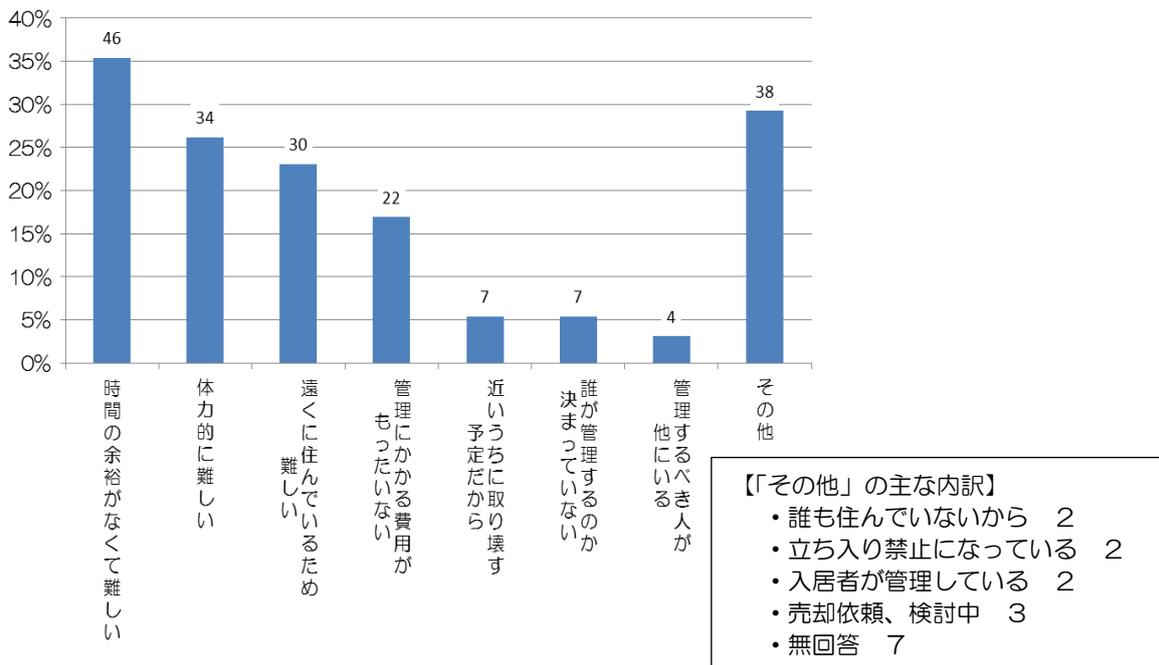


※グラフ内の数値は回答数を表す

管理を行っていない理由では、「時間の余裕がなくて難しい」、「体力的に難しい」、「遠くに住んでいるため難しい」という回答が上位を占めています。

空家等の適正な管理が所有者等の義務であることに対する認識の希薄さが課題と判断されます。

■ 管理を行っていない理由（回答者数 130 名）



※グラフ内の数値は回答数を表す

3) 経済的理由による管理の停滞

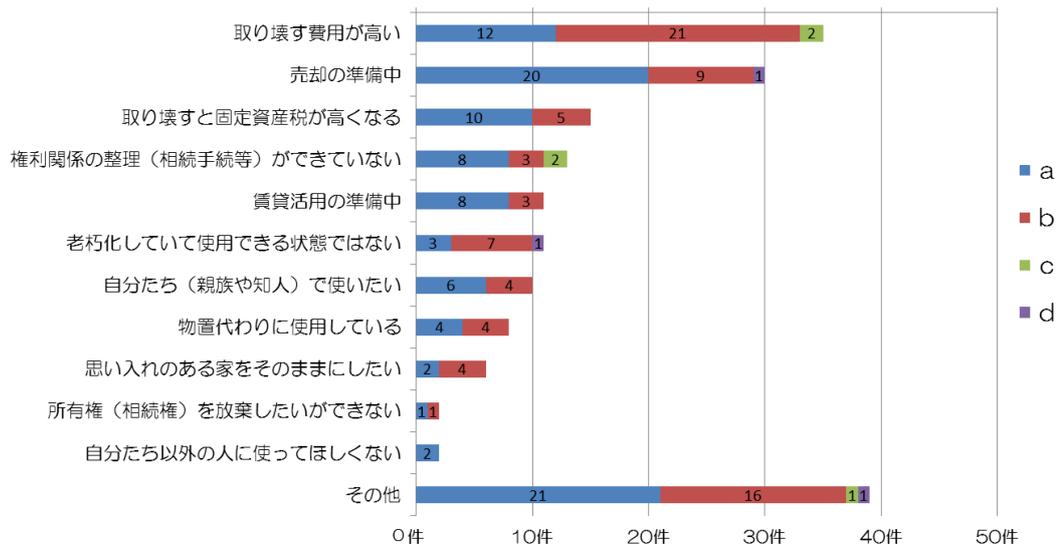
次ページのグラフは、建物状態判定ランク別に所有者等が空家等をそのままにしている原因のうち最も大きな理由を表したものです。その結果、空き家のままにしている理由について、「取り壊す費用が高い」及び「取り壊すと固定資産税が高くなる」という経済的理由が上位を占めています。

また、「売却の準備中」等の利活用に前向きな回答については、aランクの空家等の割合が高いのに対し、「取り壊す費用が高い」、「老朽化していて使用できる状態ではない」の回答については、bランクの空家等の割合が高くなっています。

したがって、bランク以下の空家等に対して補助制度の充実を図るほか、特定空家等と認定された場合に経済的デメリットが生じることの周知を図るなど、所有者等の経済面に働きかける対策を検討する必要があると判断されます。

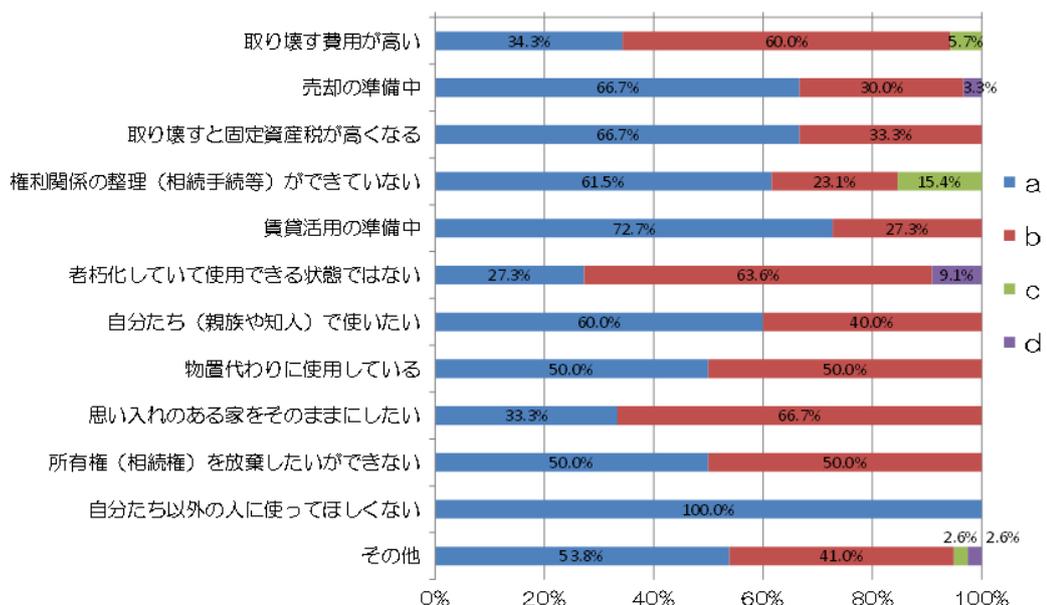
■ 建物状態ランク別の「空き家をそのままにしている理由」(上：回答数、下：回答率)

【回答数】(総回答数 182 件)



※グラフ内の数値は回答数を表す

【回答率】



※グラフ内の数値は各項目における回答の割合を表す

【「その他」の主な内訳】

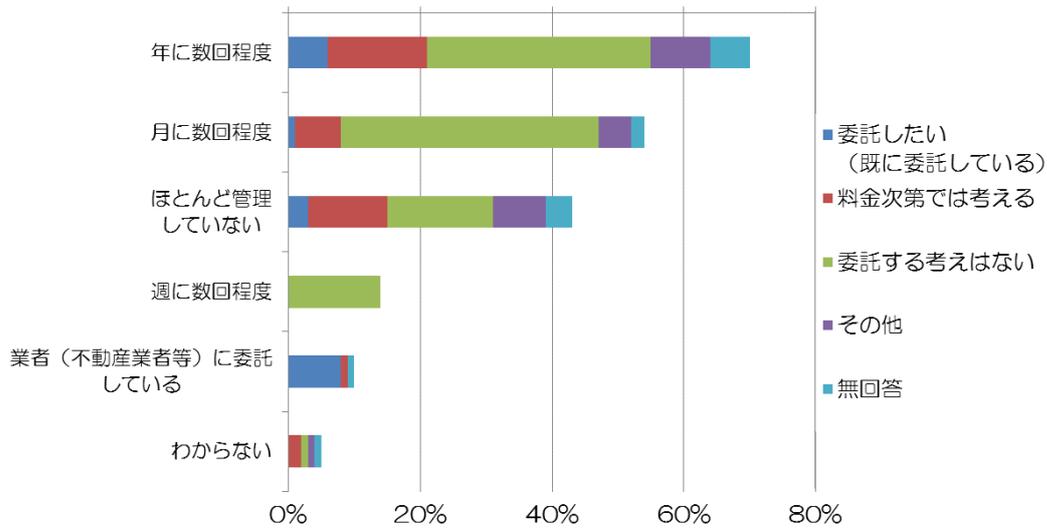
- ・売却予定 9
- ・借手が見つからない 9
- ・特に理由はない 6
- ・整理、改修が必要 4
- ・使用中、あるいは今後使用予定 3
- ・所有者が生存している 3
- ・取り壊し予定 3
- ・社宅になっている 2
- ・別途住居がある 2
- ・無回答 5

4) 管理委託に対する意識

空き家の管理の業者等への委託では、管理の頻度に関わらず「委託する考えはない」の回答が大部分を占めています。前述の経済的理由のほか、第三者に委託することに対する敷居の高さなどが原因と考えられます。

しかしながら、空家等の管理頻度の低い所有者等のうち3割程度は「委託したい」、「料金次第では考える」と回答していることから、空家等の管理の是正のため、委託を活発に行える環境の実現を図る必要があると判断されます。

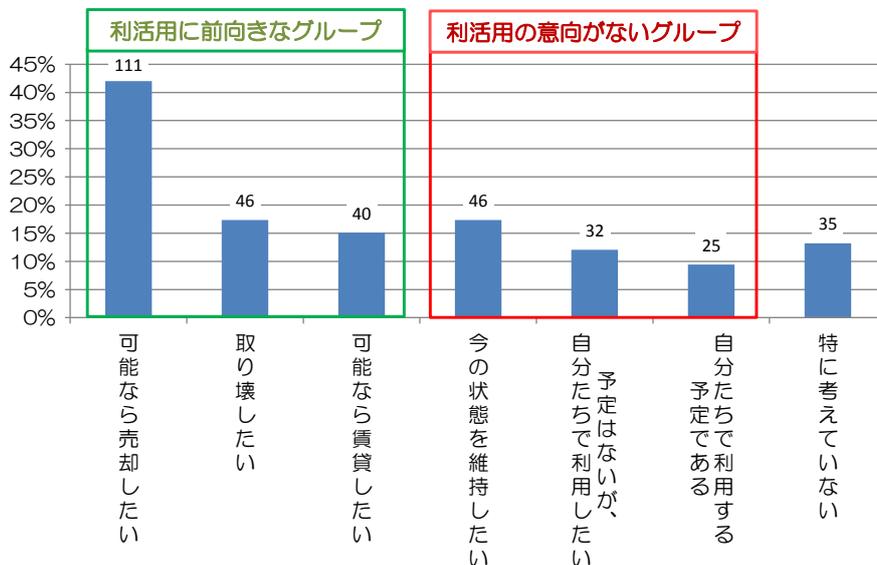
■管理を業者に委託することについて（総回答数 205 件）



5) 所有者等の意向を考慮した対策の検討

今後の建物の活用に関する質問では、「利活用に前向きなグループ」と「利活用の意向がないグループ」の二通りの回答が見られます。本計画では、これらの意向を踏まえた上で、空家等の利活用及び適正な管理の促進に効果的な対策を進めます。

■今後の利活用について（回答者数 265 名）



※グラフ内の数値は回答数を表す

① 利活用に前向きなグループ

このグループには、「可能なら売却したい」、「可能なら賃貸したい」、「取り壊したい」と回答した所有者等が属し、特に「可能なら売却したい」という意向が突出しています。高砂市の空家等の利活用に関する現状を踏まえると、実態として活用に前向きな所有者等の意向に反して、うまく空家等を活用できていない所有者等が多いと考えられます。

また、アンケート自由回答欄でも空家等に関する解決策等の情報提供を要望する所有者等が見られたことから、活用に前向きな所有者等を対象とした情報提供の仕組みを整備する必要があると判断されます。

② 利活用の意向がないグループ

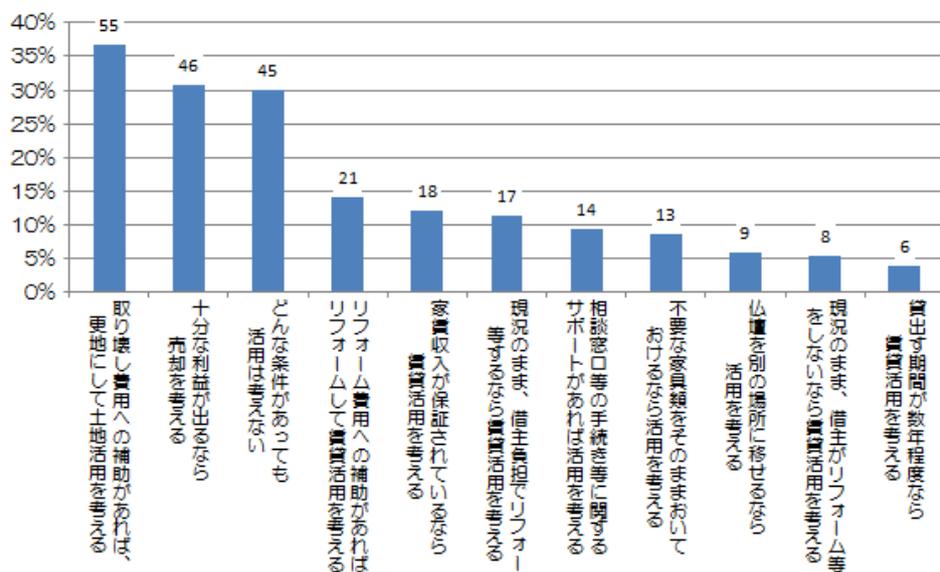
このグループは、「自分たちで利用する（利用したい）」、「今の状態を維持したい」と回答した所有者等が属します。これらの所有者等に対して、どんな条件があれば利活用を考えるかを聞いた結果を、下のグラフに示します。

その結果、現在、売却や賃貸を考えていない所有者等でも「取り壊し費用への補助があれば、更地にして土地活用を考える」、「十分な利益が出るなら売却を考える」と回答をした所有者等が上位を占めていることが判明しました。

しかしながら、「どんな条件があっても活用は考えない」という回答も多くあり、高砂市の調査から回答者の半数は空家等を物置として利用していることが判明しています。

したがって、「利活用の意向がないグループ」の所有者等に対しては、空家等の利活用に関する情報を提供し、少しでも利活用して貰うよう働きかけるほか、空家等の利活用を全く考えていない所有者等に対しても、適正な管理を促すことが重要と判断されます。

■ 利活用の条件(回答者数 150名)



※グラフ内の数値は回答数を表す

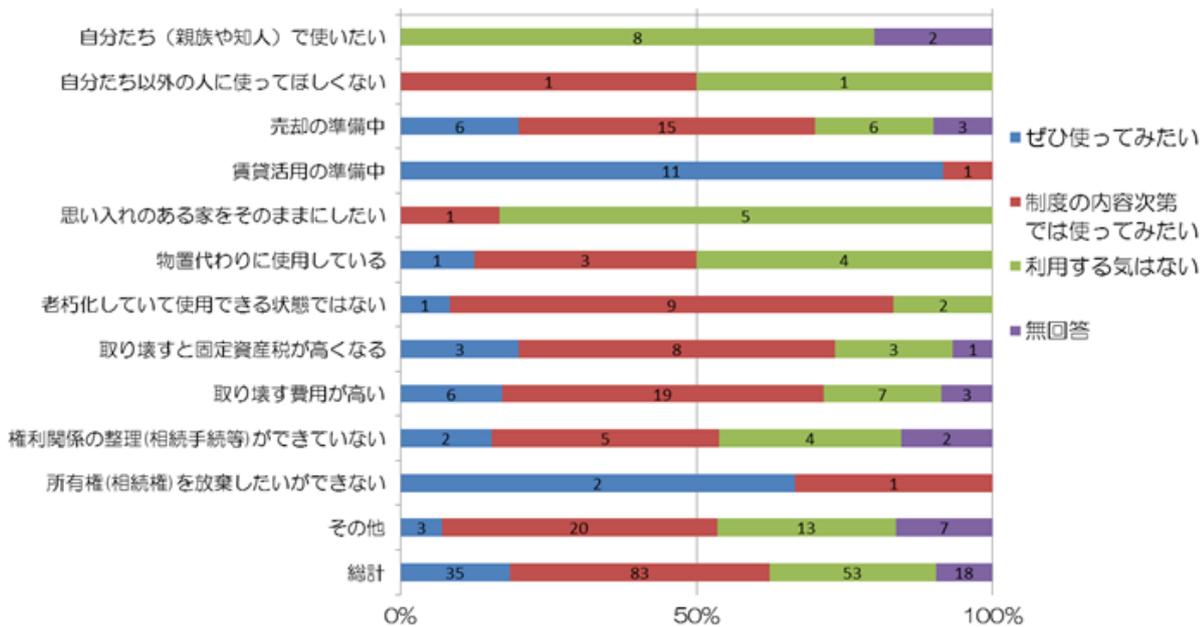
6) 空き家バンクの可能性

空き家バンク*を利用したいかの質問では、「ぜひ使ってみたい」、「制度の内容次第では使ってみたい」の前向きな回答が全体の6割以上を占めています。

特に現在、売却や賃貸の準備中の所有者等に焦点を当てると、「ぜひ使ってみたい」、「制度内容次第では使ってみたい」が8割近くを占めています。

しかしながら、アンケート調査では空き家バンクの認知割合が22.7%と低く、周知が不十分と言えます。そのため高砂市では、空き家バンクの積極的な活用や周知を検討する必要があると判断されます。

■今後の利活用について（総回答数 189 件）



【「その他」の主な内訳】

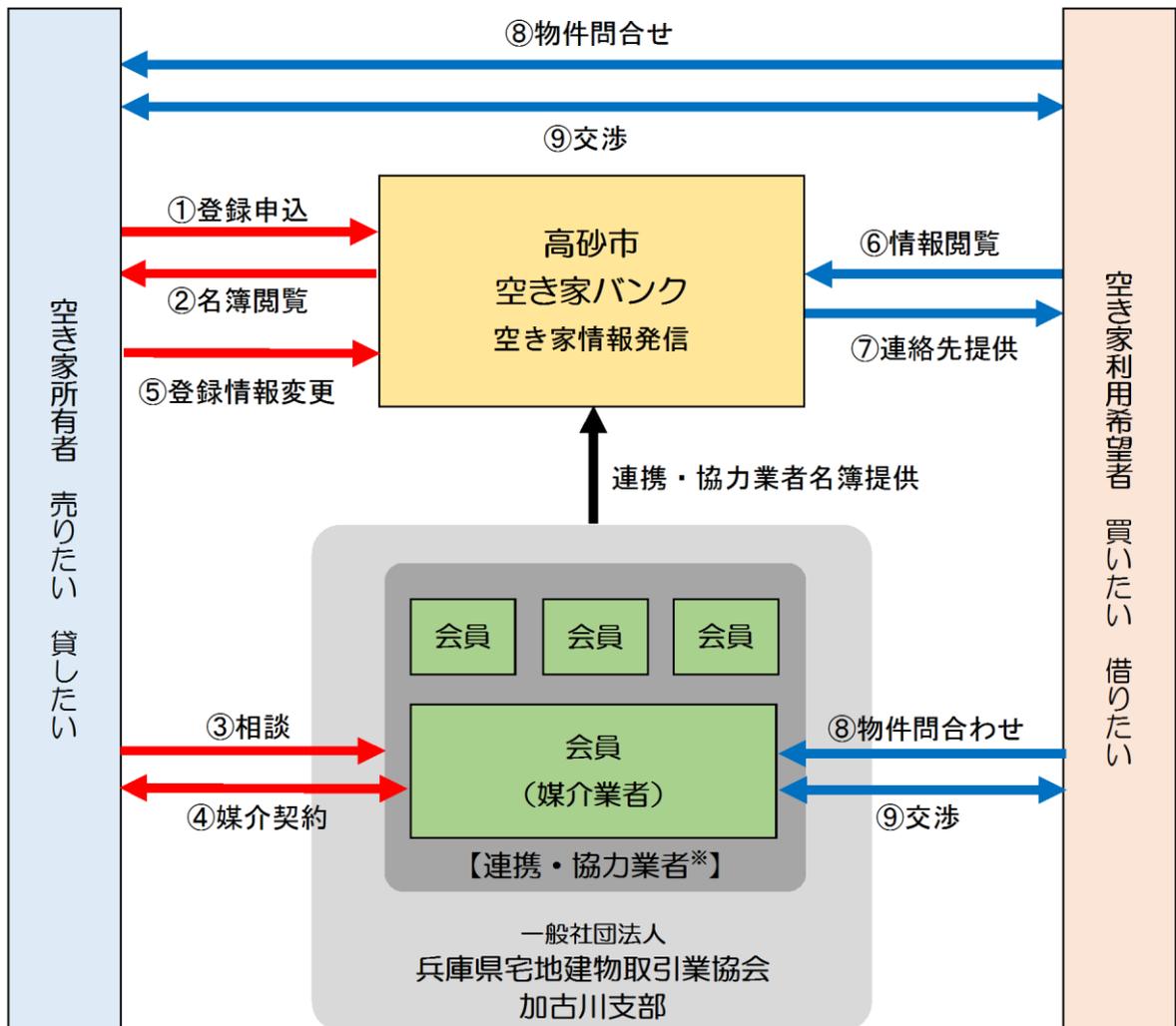
- ・売却予定 9
- ・借り手が見つからない 9
- ・特に理由はない 6
- ・整理、改修が必要 4
- ・使用中、あるいは今後使用予定 3
- ・所有者が生存している 3
- ・取り壊し予定 3
- ・社宅になっている 2
- ・別途住居がある 2
- ・無回答 5

※空き家バンク

「空き家バンク」は、空家等を利用し高砂市に定住したい方や高砂市にお店を開きたい方等に、市内の空き家（空き店舗）情報を提供するサービスです。

高砂市においては、平成 26 年より空き家バンクを創設していますが、一層の制度の活用促進を図るため、平成 30 年度より一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会と連携・協力しながら情報発信を行います。

■ 高砂市空き家バンクのながれ



※連携・協力業者

一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会加古川支部の会員で、かつ高砂市空き家バンクの趣旨に賛同し、空家等の媒介及び相談を誠実に行うことのできる者をいう。

高砂市は、一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会と協定を締結し、当該協会の加古川支部にて、高砂市空き家バンクに協力する連携・協力業者を募集した上で名簿を作成する。

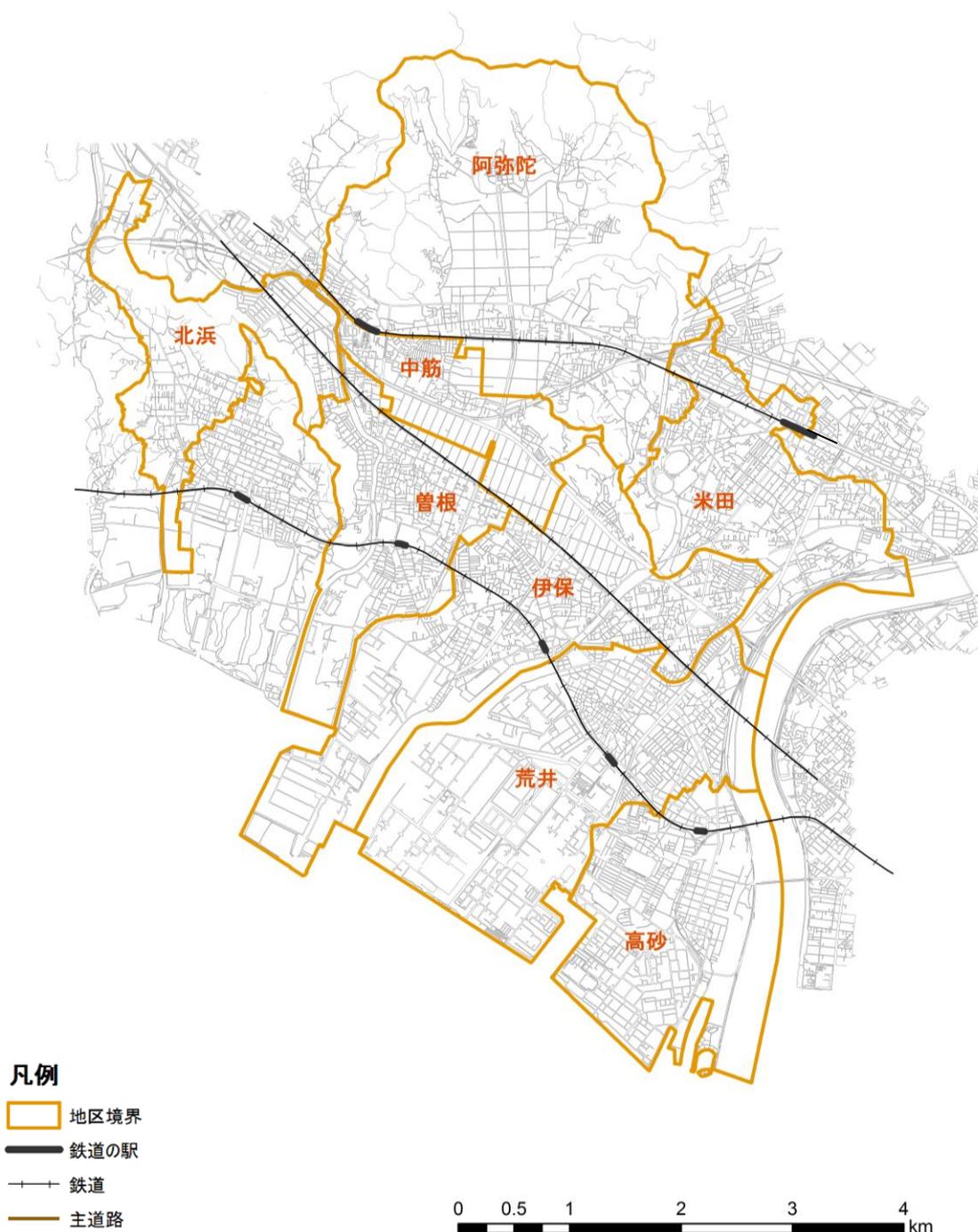
(2) 物的要因の課題

物的要因の課題は、関連計画である「高砂市都市計画マスタープラン（平成23年4月）」における8つの地域区分（高砂、荒井、伊保、中筋、曾根、米田、阿弥陀、北浜）において、GIS*を用いた空間解析を行いました。

※GIS（Geographic Information System = 地理情報システム）

地理的位置を手がかりに、位置に関する情報を持ったデータ（空間データ）について、総合的に管理や加工を行い、視覚的に表示し、高度な分析や迅速な判断を可能にする技術。空間データを分析することを「空間解析」と呼ぶ。

■高砂市都市計画マスタープランにおける8つの地域区分



1) 空家等の管理状態

空家等の管理の状態を表す建物状態判定ランクを比較すると、a ランク（管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能：535 件）及びb ランク（管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能：350 件）の空家等が市内の95%を占め、比較的健全な状態にある建物が多い結果となっています。

しかしながら、b ランクも小規模とはいえ修繕が必要な状態であるから、本計画ではb～d ランクを総称して「修繕の必要がある」としました。

空家等は、市中央～東側にかけて分布する DID 地区※をはじめとする市街地に集中しており、特に高砂、荒井、伊保、曾根地区では、管理に何かしら問題がある空家等（b～d ランク）が多く存在（全体の 73%）することが判明しました。対して米田地区は、空き家数は多いものの多くは適正に管理されています。また、市の西側及び北側に当たる中筋、阿弥陀、北浜地区では空家等数は少ないといえます。

※DID 地区（Densely Inhabited District =人口集中地区）

国勢調査において設定される統計上の地区。主に市区町村の区域内で人口密度 4,000 人/km²以上の地域が互いに隣接して人口 5,000 人以上となる地区に設定される。

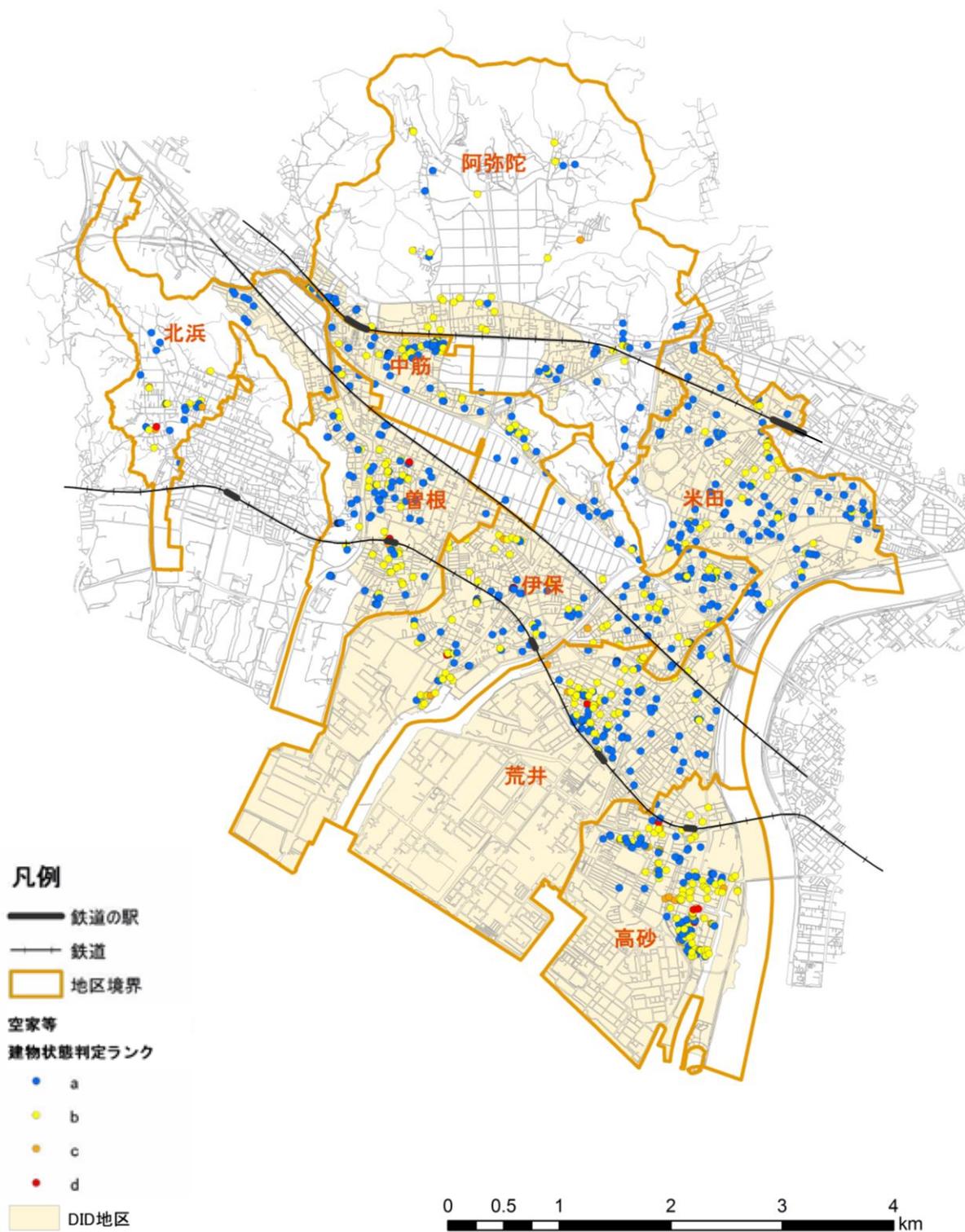
■ 地区別建物状態判定ランクによる空家等の分類 (単位：件)

地 区	管理に 問題なし	修繕の必要がある				合 計
	a	b	c	d		
高 砂	63	111	95	12	4	174
荒 井	75	51	47	3	1	126
伊 保	101	76	67	5	4	177
中 筋	54	24	24	0	0	78
曾 根	77	47	44	1	2	124
米 田	108	34	33	1	0	142
阿弥陀	36	30	29	1	0	66
北 浜	21	15	11	3	1	36
合 計	535	388	350	26	12	923

次頁に示すランク別の分布状況の図では、管理状態の悪い c 及び d ランクの空家等は数こそ少ないですが、高砂、荒井、曾根地区では、これらの c 及び d ランクの空家等の周辺に b ランクの空家等が密集しているケースが見受けられます。

これらの地区では、管理状態の悪い空家等が集中することによる地域環境の悪化が懸念されます。また高砂市の空家等が高齢化や住み替えをきっかけに発生していることを考慮すると、今後の高齢化社会の進行に伴い、市内に多数存在する b ランクの空家等が c 及び d ランクへ悪化してしまうおそれがあります。

■ 建物状態判定ランク別の空家等の分布状況



2) 空家等の利活用可能性

空家等の売却・賃貸のしやすさを表す利活用基礎判定ランクを比較すると、特に利活用が容易な空家等（Aランク）及び利活用の期待性がある空家等（Bランク）が市内に380件あることが判明しました。対して、利活用が困難な空家等（C及びDランク）は543件見られました。

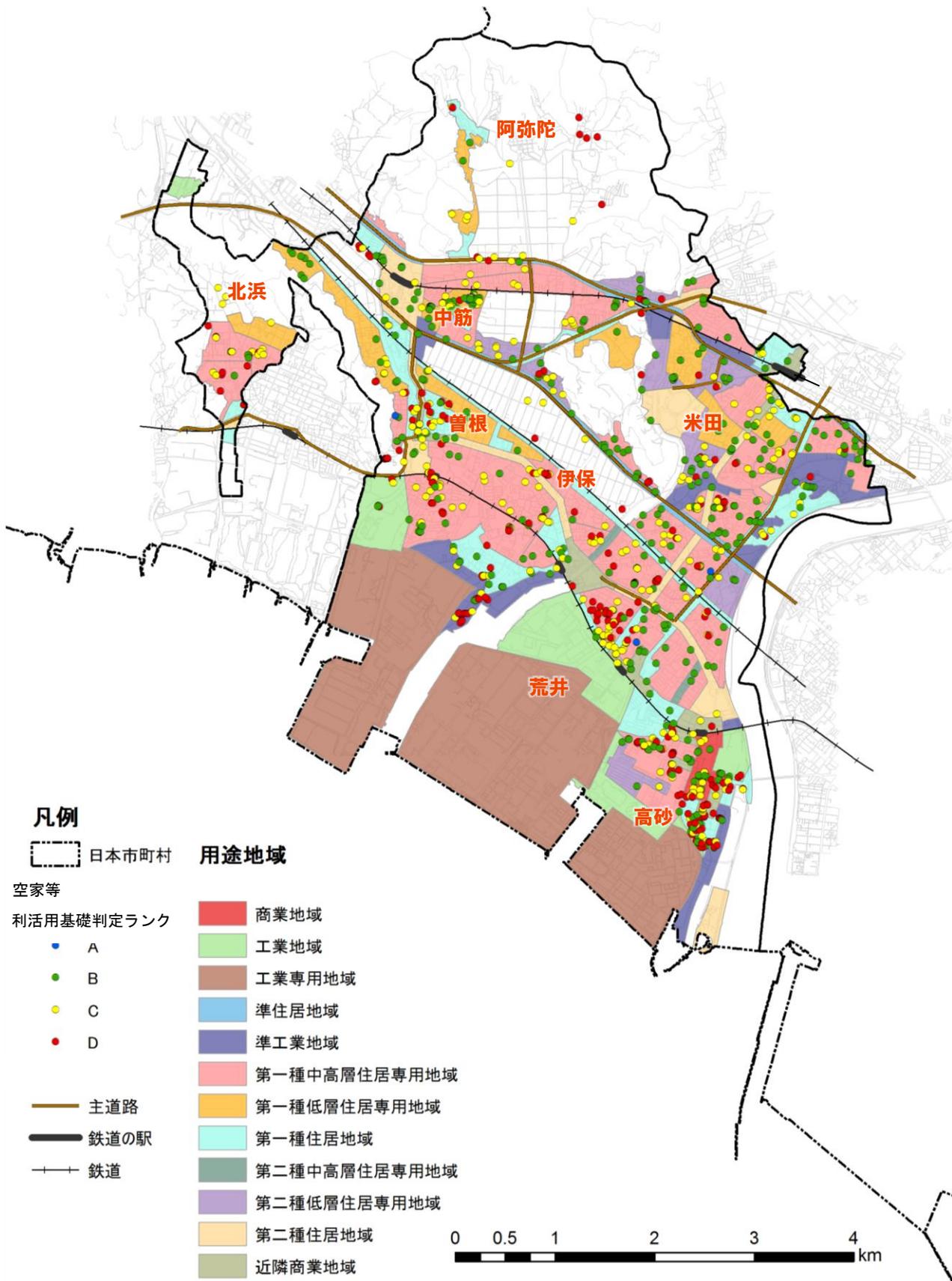
■地区別利活用基礎判定ランクによる空家等の分類 (単位：件)

地 区	利活用の期待性あり			利活用が困難			合 計
		A	B		C	D	
高 砂	55	1	54	119	43	76	174
荒 井	45	2	43	81	44	37	126
伊 保	67	0	67	110	63	47	177
中 筋	43	2	41	35	26	9	78
曾 根	46	1	45	78	40	38	124
米 田	85	0	85	57	47	10	142
阿弥陀	27	0	27	39	23	16	66
北 浜	12	0	12	24	15	9	36
合 計	380	6	374	543	301	242	923

これらの空家等と用途地域の関係を分析した結果が次頁の図です。用途規制に着目した場合、高砂市の空家等は、全体の約9割が市街化区域に分布しています。

一方、利活用が困難な空家等（C及びDランク）は、全体の約6割を占めています。Cランクの空家等は市内全域に点在していますが、Dランクの空家等は、特定の地域の小範囲に密集していることが確認できます。

■ 利活用基礎判定ランク別の空家等の分布状況



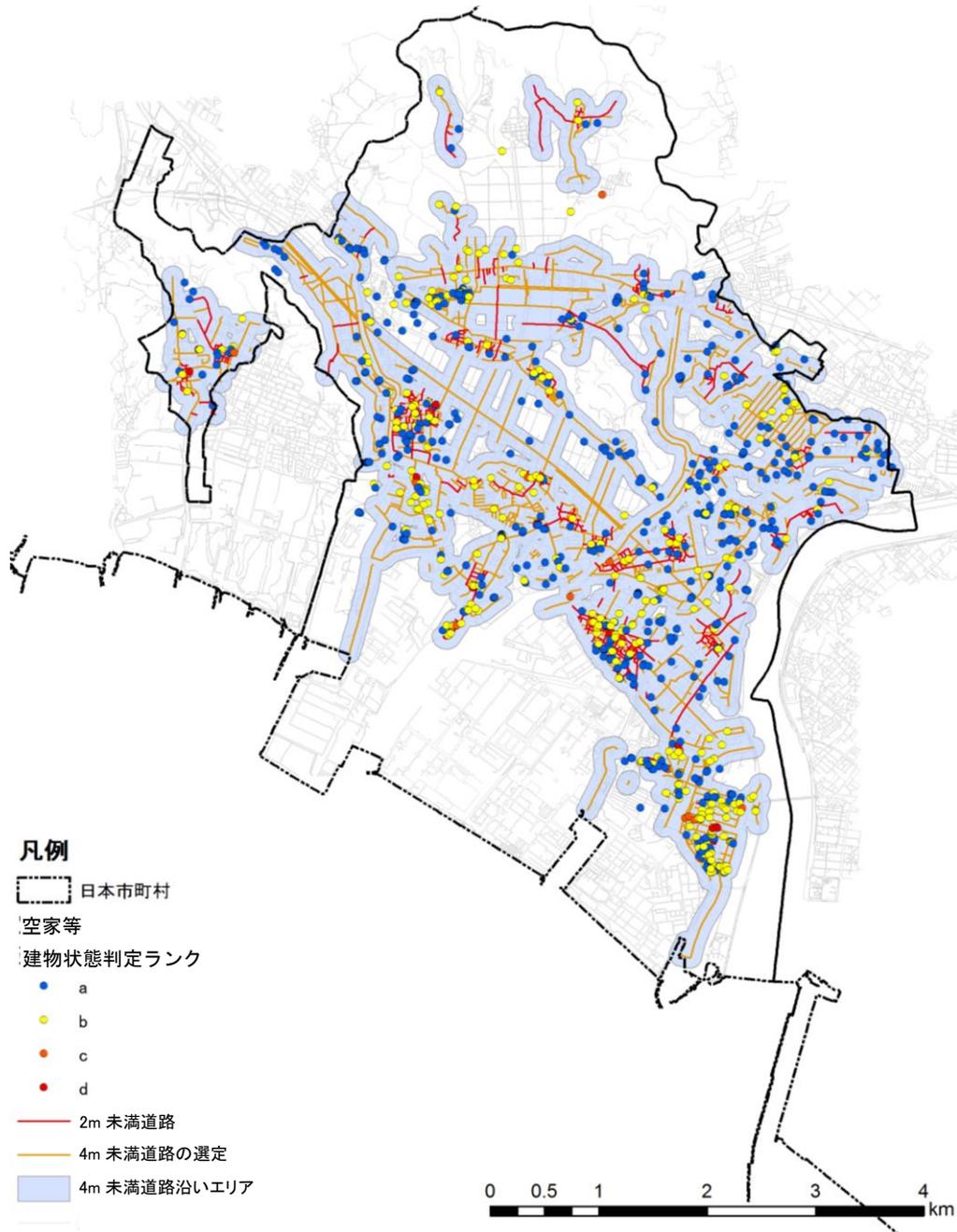
3) 重点的な対策が必要な地域の検討

高砂市では、市内における空家等の分布状況を分析し、空家等へ重点的な対策が必要な地域はどこなのか検討を行いました。その結果、高砂市では空家等と道路幅の間に密接な関係があることが判明しました。

① 狭あい道路と空家等の関係

下の図は、狭あい道路（幅員4m未滿の狭い道路）と空家等の関係を表しています。市内の923件の空家等のうち、およそ50.8%（469件）が、狭あい道路沿いに分布していると推察されます。市内の道路総延長における狭あい道路の総延長が占める割合は24.4%となっていることから、狭あい道路沿いにおいて空家等が発生しやすい傾向にあると考えられます。

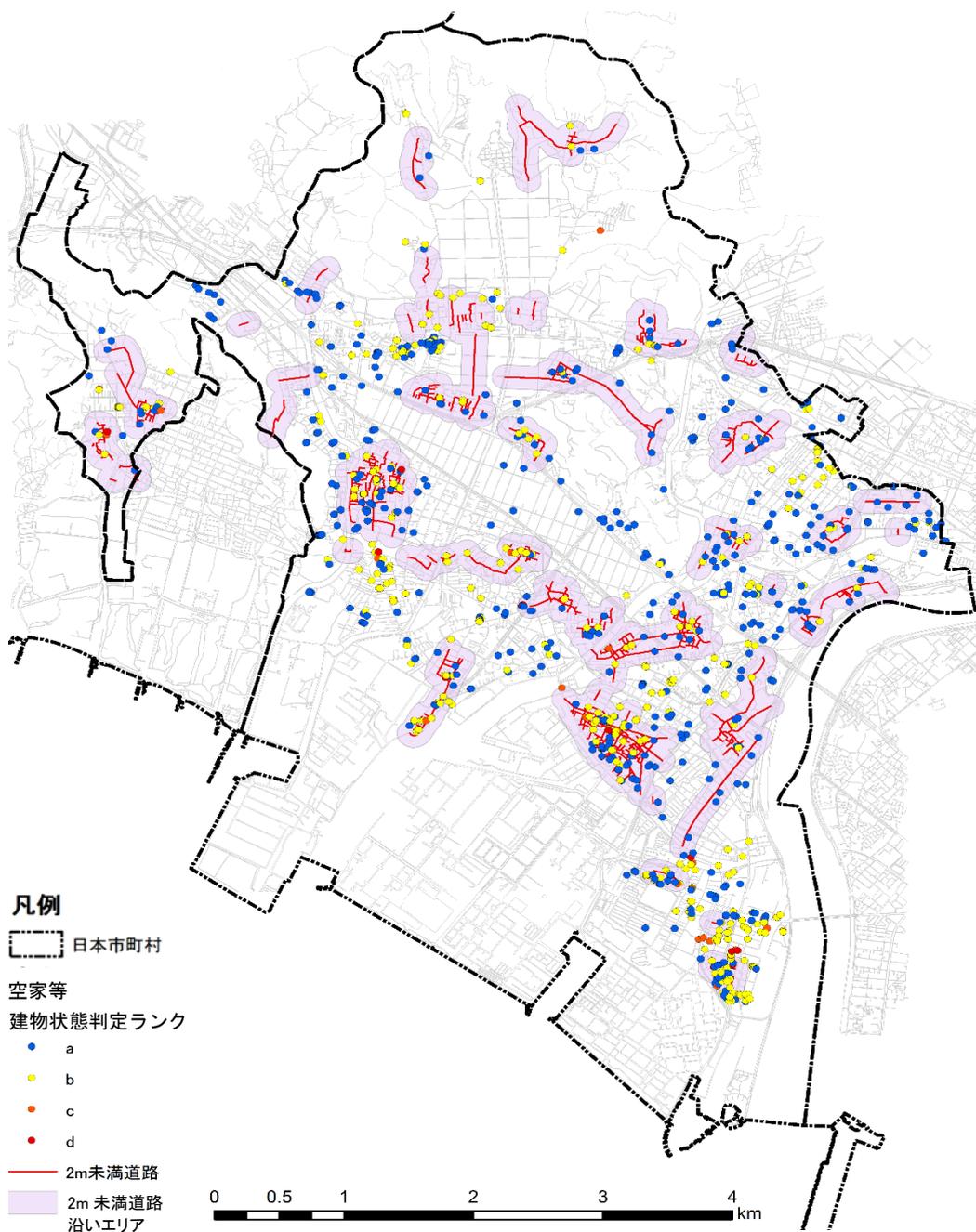
■ 狭あい道路（幅員4m未滿の狭い道路）と空家等の関係



② 特に狭い道路と空家等の関係

下の図は、狭あい道路の中でも特に狭い道路（幅員2m未満の道路）と空家等の関係です。狭あい道路沿いの空家等のうち3割以上（143件）が、特に狭い道路沿いに分布していると推察され、この道路が網目状に通っている地域ではb～dランクの空家等が集中する傾向が見られます。

■ 特に狭い道路(幅員2m未満の道路)と空家等の関係



以上のことから、狭あい道路の沿線地域は、空家等が発生しやすい環境にあるといえ、特に幅員2m未満の道路が集中する地域では空家等が発生しやすく、空家等の管理状態も悪化しやすいと考えられます。

第4章 空家等対策に係る基本的な方針

(1) 計画の基本的な方針

空家等は、第一義的には個人財産であり、所有者等が自らの責任により適正に管理することが原則です。それを原則とした上で、高砂市では空家等に対して、「発生の抑制」、「利活用の推進」、「適正な管理の推進」、「特定空家等への対応」、「その他の対策」の5つの方針に基づき対策を行います。

住宅等の建物が、何らかの原因から空家等となり、空家等は適正に管理がなされない状態が続くことで、時間と共に特定空家等へ変化します。

高砂市は、このように建物が空家等や特定空家等に至る各時系列において、所有者等に適切に対応を促すことで、適正な管理と利活用を促進するとともに、特定空家等の発生抑制に取り組み、市民等の安全・安心の確保と住環境の保全に寄与するまちづくりを目指します。

■ 5つの方針と15の対策



(2) 計画の対象

1) 対象とする空家等

法第2条第1項に規定する空家等及び法第2条第2項に規定する特定空家等を対象とします。

2) 対象とする地域

空家等は市内全域に発生しうることから、市内全域を対象地区と定めます。

また、計画の推進における重点対象地区として、高砂市において空家が発生しやすい環境である狭あい道路の周辺地域及び修繕の必要なb～dランクの空家等を多く抱える4地区（高砂、荒井、伊保、曾根）を設定します。

【本計画の対象地域】

市内全域

※重点対象地域

- ① 狭あい道路の周辺地域
- ② 高砂地区、荒井地区、伊保地区、曾根地区

第5章 空家等の対策

(1) 発生の抑制

1) 若年層・ファミリー世帯の定住、転入策の検討

空家等は、今まで住宅や店舗等として利用されている建物から、居住者や利用者が居なくなることで生まれます。高砂市において所有者等の「高齢化」と「住み替え」が空家等の発生に大きな影響を及ぼしていることから、若年層・ファミリー世帯を中心に、高砂市への外部からの転入促進策、市内の定住促進策等を検討し、空家等の発生の抑制を図ります。

2) 建築物所有者への早期啓発

① 空家等の発生の抑制

空家等の発生を抑制するため、市内の建築物の所有者等に対して、空家等の適正な管理が、所有者等の義務であることを認識してもらい、所有する物件が空家等となった時、所有者等の責任において適正に管理がなされるよう促すことが大切と言えます。

高砂市は、現在活用中の建築物の所有者等を対象として、空家等対策に係る早期啓発を行い、市民の空家等対策に対する理解促進を図ります。

② 耐震化の促進

高砂市では、今後発生が予想される地震による建築物の倒壊や、これに起因する被害から市民等の安全を守るため、平成28年3月に「高砂市耐震改修促進計画（改訂版）」を策定し、建築物の耐震化促進に取り組んでいます。

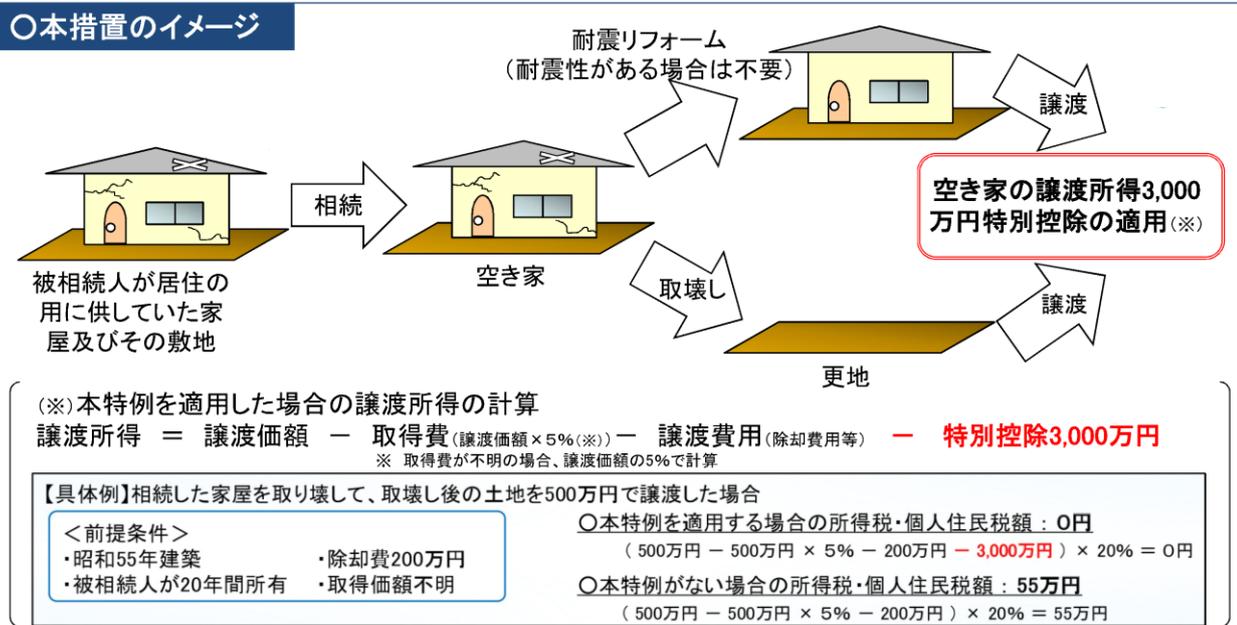
本計画は、高砂市耐震改修促進計画に基づき実施されている「高砂市住宅耐震化促進事業（ひょうご住まいの耐震化促進事業）」と連携を図り、市内の耐震化の促進に努めます。

③ 空家等の抑制に伴うメリットの周知

平成28年度に開始した新しい税制措置として、「相続人が、相続により生じた空家等又は空家等の除却後の敷地を平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除する」という特例があります。高砂市は、こうした空家等の発生抑制に伴う所有者側のメリットを建物の所有者を対象に周知します。

第5章 空家等の対策

○本措置のイメージ



(出典：「空き家の発生を抑制するための特例措置について」、国土交通省公式 Web サイト)

(2) 利活用の推進

1) 中古住宅としての市場流通の促進

高砂市においては、既存の空き家バンクの認知度が低い現状を踏まえ、空き家バンクのありかたを検討した上で空き家バンク制度を再構築します。また空き家バンクの認知度向上のための周知を行い、所有者等及び購入・賃貸希望者双方の空き家バンクの活用促進を図ります。

また、多くの空家等が築年数30年以上の老朽家屋であることを踏まえ、兵庫県の「インスペクション普及支援事業」の活用や、関連団体等が実施するセミナーに関する情報提供など、高砂市内におけるインスペクション[※]の普及向上及び空家等を中古住宅としての市場流通を図ります。一方で、築年数の古い空家等は、修繕方法次第では、歴史的な文化遺産としての活用ができる場合も想定されます。高砂市では、空家等の市場流通において、文化的・歴史的な観点からの活用について検討します。

※インスペクション

既存住宅を対象に、構造の安定性や劣化の状況を把握するために行う建物状況調査。

2) 空家等の利活用の支援（補助）

高砂市では、空き家の利活用に前向きな所有者等が、うまく空き家を活用できていない現状を踏まえ、「空き家に居住しようとする者」、「空き家を所有し賃貸住宅として活用しようとする者」、「空き家を事業所として活用しようとする者」に対し、その経費の一部を補助することにより、空き家ストックの有効活用を促進し、にぎわいの創出と地域の活性化を図ります。

利活用の支援については、社会のニーズに応じて新しい支援施策の展開を図っていくとともに、空家等の除却に伴い発生する跡地についても関係部署と連携しながら、適正な管理を促し、ポケットパークや防災空地等への有効活用を促進します。

■ 高砂市空き家活用支援事業

対象者	<ul style="list-style-type: none"> • 空き家を住居、賃貸住宅、事業所として活用する者 • 補助金の実績報告日において、住民票やその他の書類により、改修建築物を活用していることを明確に示すことができる者 • 高砂市税を完納している者 		
対象物件	<ul style="list-style-type: none"> • 高砂市空き家バンクに登録している空き家であること。 • 市街化区域にあること。 • 昭和56年5月31日以前に着工された空き家にあっては一定の耐震性を確保するものであること。 		
対象経費	改修費： 空き家を住居、賃貸住宅又は事業所等として活用するための改修に必要な費用		
補助率・補助額	補助タイプ	補助率	補助額
	住宅型〈一般タイプ〉／事業所型	1/2	上限150万円
	住宅型〈若年・子育て支援タイプ ^{※1} 〉	2/3	上限200万円
	移転費： 当該空き家への転居に必要な費用		
	上限10万円（ただし実費額を上限とする。）		

※1 若年・子育て支援タイプ

空き家を取得して、自己居住用の住宅として改修する若年世帯^{※2}又は子育て世帯^{※3}に適用する。

※2 若年世帯

夫婦の合計年齢が80歳未満の世帯をいう。

※3 子育て世帯

子ども（18歳に達する日以後の最初の3月31日までにある者）又は妊娠している者が同居している世帯をいう。

3) 利活用に関する学習機会の創出

所有者等のうち、空家等の利活用に前向きな意向を持っているにも関わらず、うまく活用できていない方がいることを踏まえ、所有者等のための学習機会（利活用の方法や、事例など）の創出に努めます。

4) 空家等に対する相談体制の充実

市民等や所有者等から寄せられる空家等に関する相談は、法律や制度に関することなど、非常に多岐に渡ります。そこで、高砂市では空家等に関する相談窓口を一本化した上で、関連団体等による相談窓口*等を活用し、柔軟な相談対応を行います。

※関連団体等による相談窓口

ひょうご空き家対策フォーラム「空き家の総合相談窓口」等

5) 利活用の事例

① 全国の事例

事例	写真	概要
<p>【交流施設】 秩父こみにてい (埼玉県秩父市)</p>		<p>解体し駐車場にする予定だったが、近所の有志によりNPOを立ち上げ、街のコミュニティスペースとして、芸術活動拠点として整備している。</p>
<p>【防犯・防災】 危険な空家等の除却 (東京都文京区)</p>		<p>危険な状態になっている空家等について、除却を行い、跡地を防犯・防災対策や地域コミュニティの形成などに活用されている。</p>

② 兵庫県の実例

事例	写真	概要
<p>【交流施設】 薪窯ピッツア La mi a casa ～ラ・ミ ア・カーサ～ (神崎郡神河町栗賀町)</p>		<p>地域内外の住民憩いの場としてできた地域交流施設。神河の食材を使ったイタリアン郷土料理も提供している。</p>
<p>【お試し住宅】 福住 わだ家 (篠山市福住)</p>		<p>移住を検討している方や、田舎暮らし体験を希望する方に対し、空家等を1ヶ月単位で契約できる貸家として活用されている。</p>

③ 高砂市の事例

本計画の策定に伴い、高砂市内においても空家等の利活用の動きが活性化されることが予想されます。高砂市は、市内における空家等の利活用の事例について、積極的に情報発信を行います。

(3) 適正な管理の推進

1) 所有者等の責務の周知・啓発

管理頻度が少ない空家等が多い現状を踏まえ、法や条例における所有者等の責務の周知や啓発を徹底します。

2) 空家等放置によるリスクの周知

所有者等が空家等を放置することによって生じるリスク等を周知することで、所有者等による空家等の適正な管理の促進を図ります。

① 固定資産税・都市計画税の住宅用地特例の除外

地方税法の一部改正により、特定空家等への措置として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、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

■ 固定資産税・都市計画税の住宅用地特例

区 分		固定資産税の 課税標準	都市計画税の 課税標準
小規模住宅用地	1棟につき200m ² まで	1/6に減額	1/3に減額
一般住宅用地	1棟につき200m ² を超えた部分	1/3に減額	2/3に減額

(出典：地方税法第349条の3の2第1項及び附則第17条第3項、平成27年5月27日施行)

② 代執行に伴う費用や過料の請求

空家等を放置することにより、特定空家等に至った場合、管理状態を改善するよう勧告や命令等の措置が講じられます。命令に対して状態の改善が見られなかった場合は、高砂市が必要な措置（修繕や解体など）を代行することとなりますが、法第14条第9項に基づき、必要な措置に要した費用は、所有者等の負担となります。また命令に従わない場合、50万円以下の過料に処される場合があります。詳細については、「(4) 特定空家等への対応」にて後述します。

3) 委託を活発に行える環境の実現への検討

所有者等が遠方に住んでいる場合でも、空家等の管理を業者などに委託する考えを持っていない方が多い現状を踏まえ、NPO 法人、公益社会法人等を活用した安価かつ気軽な委託方法に関する情報の周知を行うなど、委託を活発に行える環境の実現に努めます。

(4) 特定空家等への対応

特定空家等は、保安上の危険性がある空家等や、衛生上周囲への悪影響が発生しているおそれのある空家等をいいます。市民等の安全・安心な暮らしを確保するため、特定空家等の所有者等は、発生している問題を至急是正していく必要があります。

そのため、所有者等に対して法及び条例に基づく指導等の措置を行うほか、所有者等が自主的に問題解決に臨める環境の整備を図ります。

1) 法や条例に基づく対応

特定空家等の判定方法について、法では具体的な基準を規定せず、「国が示すガイドラインを参考として、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当」と示されています。

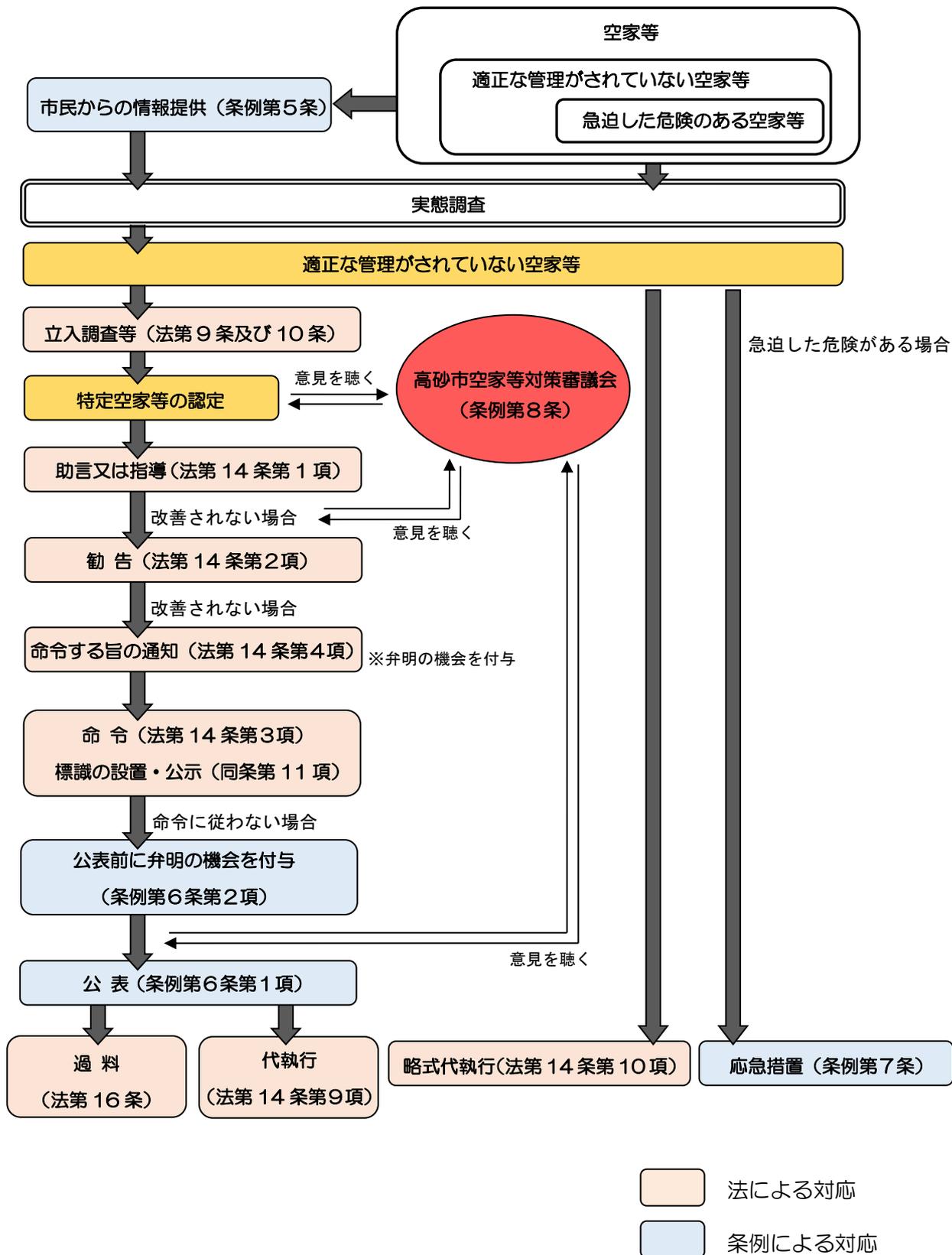
そのため高砂市では、国のガイドラインである「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針」を参考に、平成 29 年 1 月に「高砂市特定空家等判定基準」（以下「判定基準」という。）を策定しました。

高砂市では、この判定基準を用い、平成 28 年度に実施した実態調査結果を基に、建物の危険性や、周辺への影響の判定を行い、一定以上の基準を超えている空家等に対して、立入調査等を行った上で、特定空家等の判定を行います。

また、特定空家等の所有者等に対しては、法では段階を追って「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を講じることができ、条例においても特定空家等への対応を定めています。

そのため、高砂市では、特定空家等の状況に応じてどのような措置が必要であるかを個別に判断して対応します。

■ 特定空家等への対応の流れ



① 立入調査等（法第9条及び第10条）

実態調査や市民等からの相談等により把握した適正な管理がなされていない空家等に対して、公道上からの目視による調査を行い、破損、衛生上や景観上の問題等を把握します。この際、固定資産税課税台帳、登記情報、戸籍及び住民票等を活用して所有者等の特定に努めます。

なお、公道上からの目視による調査のみでは足りない場合、法第9条に基づき当該空家等の敷地内への立入調査を行います。

② 特定空家等の認定

立入調査等の結果、判定基準に基づき当該空家等が特定空家等に該当するかを判断した上で、特定空家等の認定を行います。また、周辺への影響の判定において該当する事象がある空家等については、学識経験者等の空家等対策に関する専門知識を有する審議会*（以下この章において「審議会」という。）の意見を聴いた上で特定空家等とします。

※学識経験者等の空家等対策に関する専門知識を有する審議会

☞「高砂市空家等対策審議会」42ページ参照

③ 助言又は指導（法第14条第1項）

所有者等に対して、特定空家等についての除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を行うことを求めます。その際、特定空家等についてのリスクを十分説明し、所有者等自らの意思による改善を促します。

④ 勧告（法第14条第2項）

助言又は指導をした場合において、なお、特定空家等の状態に改善が認められない場合、審議会にて意見を聴いた上で、所有者等に対して、必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

⑤ 命令（第14条第3項、第4項及び第11項）

正当な理由がなくて勧告に係る措置をとらなかった場合、命じようとする措置及び意見書の提出先等を記載した通知書を所有者等に対して交付し、弁明の機会を付与した上で、勧告に係る措置をとるよう命令します。また、命令に伴い標識の設置及び公示をします。

⑥ 公表（条例第6条第1項及び第2項）

所有者等が命令に従わない場合は、弁明の機会を付与した上で、条例に基づき下記の事項を公表します。公表は審議会において意見を聴いた上で行います。

■条例第6条に基づく特定空家等の公表

- 命令に従わない者の氏名・住所
 - 個人の場合：氏名、住所
 - 法人の場合：名称、代表者の氏名、事務所の所在地
- 特定空家等の所在地
- 命令の内容

等

⑦ 過料（法第 16 条）

命令に違反した場合、法に基づき 50 万円以下の過料に処されます。また立入調査を拒み、妨げ又は忌避した者は、法に基づき 20 万円以下の過料に処されます。

⑧ 代執行、略式代執行（法第 14 条第 9 項及び第 10 項）

命令を受けた者が、命令に従わない場合、履行しても十分でないとき、履行しても期限までに完了する見込みがない場合、行政代執行法の定めるところに従い、高砂市が法に基づき必要な措置を代行します。

固定資産税課税台帳、登記情報、戸籍及び住民票等を活用した上で、特定空家等の所有者等が確知できない場合、略式代執行として高砂市が法に基づき必要な措置を代行します。

なお、代執行及び略式代執行に要した費用は、法に基づき所有者等の負担とするほか、措置を講じた後に所有者等が判明した場合も同様とします。

⑨ 応急措置（条例第 7 条）

調査の結果、適正な管理がなされていない空家等が、空家等の建築資材等が飛散し、又は剥離することにより、人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれが高いと認められる状態にあることが明らかである時、被害を防ぐために必要な最小限度の応急措置（以下「応急措置」という。）を講じます。

なお、応急措置に要した費用は、所有者等の負担とし、措置を講じた後にその所有者等が判明したときも同様とします。

⑩ 空家等に関する情報の管理

適正な管理がなされていない空家等に対する措置や履歴などの情報を継続的に把握するため、高砂市が作成したデータベースを基に、関係部署が情報を共有し迅速かつ統一的な対応を行います。

また、特定空家等に係る勧告が行われた場合、住宅用地特例の対象から除外されるため、税務部局に特定空家等への勧告及び勧告解除等の最新情報を提供します。データベースの管理に際しては、個人情報を取り扱う必要も生じるため、取り扱いに細心の注意を払います。

2) 早期対処の実施と除却の推進

特定空家等は、倒壊した場合に第三者に危害を及ぼす危険があります。これらの空家等に対して、所有者等の死去等により所有者等が不明になった場合、対策に支障をきたすことから、早期対処を行います。

また、特定空家等の中でも著しく保安上危険となる空家等については、所有者等へ除却支援を行います。

(5) その他の対策

1) 周知・啓発体制の構築

空家等は所有者等が自らの責任により適正に管理することが原則であるため、高砂市が行う空家等対策は周知や啓発が中心となります。これらの周知や啓発を効率的かつ漏れのないよう進めるための体制を構築します。

また、第4章に示した重点対象地域においては、特に十分な周知及び啓発活動がなされるよう留意します。

■ 空家等対策に関する啓発・周知を効果的に進めるための体制

- ・ 広報誌、ホームページによる広報
- ・ 公共施設における配布
- ・ 納税通知書への啓発資料等の同封
- ・ 市内イベントとの連携（イベントや勉強会等の機会を活用した資料配布等）
- ・ 所有者等に対する空家等関係資料の直接送付
- ・ 高砂市空き家バンクとの連携（店舗における資料配布等）

2) 関係機関等・関連団体等との連携強化

高砂市は、市民等の生命、身体又は財産の保護を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に寄与するため、必要に応じて関係機関等（高砂警察署等）との連携を図るとともに、条例第9条に基づき、関係機関等に対し必要な協力を求めます。

また、空家等対策をスムーズに実施するため、関連団体等（不動産事業者等）との連携の強化を図ります。

3) 空家等の実態の把握

平成28年度に実施した空家等実態調査の結果は、関係部署が連携した上で、「空家等対策システム※」にて管理しています。このシステムにより、特に適切な管理がされていない空家等についてのきめ細やかな把握が可能となり、その情報を元に効果的に対応することができます。

高砂市は、空家等対策システムを積極的に活用するため、条例第5条により提供された情報等について随時データの追加を行い、空家等の実態の把握に努めます。また、社会変動に伴う空家等の大きな増加も予想されるため、必要に応じて、関連団体等に協力を求めたデータの収集等についても検討します。

※空家等対策システム

GISを用いて、空家等のデータを管理するシステムで、市内の空家等の位置から所有者等情報、管理状態まで様々な空家等の情報を統合管理するものです。

第6章 実施体制

(1) 主体別の役割

高砂市では、空家等への対策を計画的かつ効率的に行うため、条例において高砂市、所有者等、市民等の各主体に対して、それぞれ役割や責務を定めています。

下表に、法及び条例で定められた各主体の責務を示します。

■高砂市及び所有者等の責務と市民等の役割

高砂市の責務	法	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。 【法第4条 市町村の責務】
	条例	市は、空家等の適正な管理に関する基本的かつ総合的な施策を策定し、及び実施するものとする。 【条例第4条 市の責務】
所有者等の責務	法	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。 【法第3条 空家等の所有者等の責務】
	条例	空家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が法第2条第2項において特定空家等の要件として定められている状態（以下「管理不全な状態」という。）にならないよう、常に自らの責任において適正に維持管理をしなければならない。 【条例第3条 空家等の所有者等の責務】
市民等の役割	条例	市民等は、空家等が管理不全な状態にあると思料するときは、その情報を市に提供するよう努めなければならない。 【条例第5条 情報提供】

※管理不全な状態

法第2条第2項において特定空家等の要件として定められている状態であり、具体的には、「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」を示す。

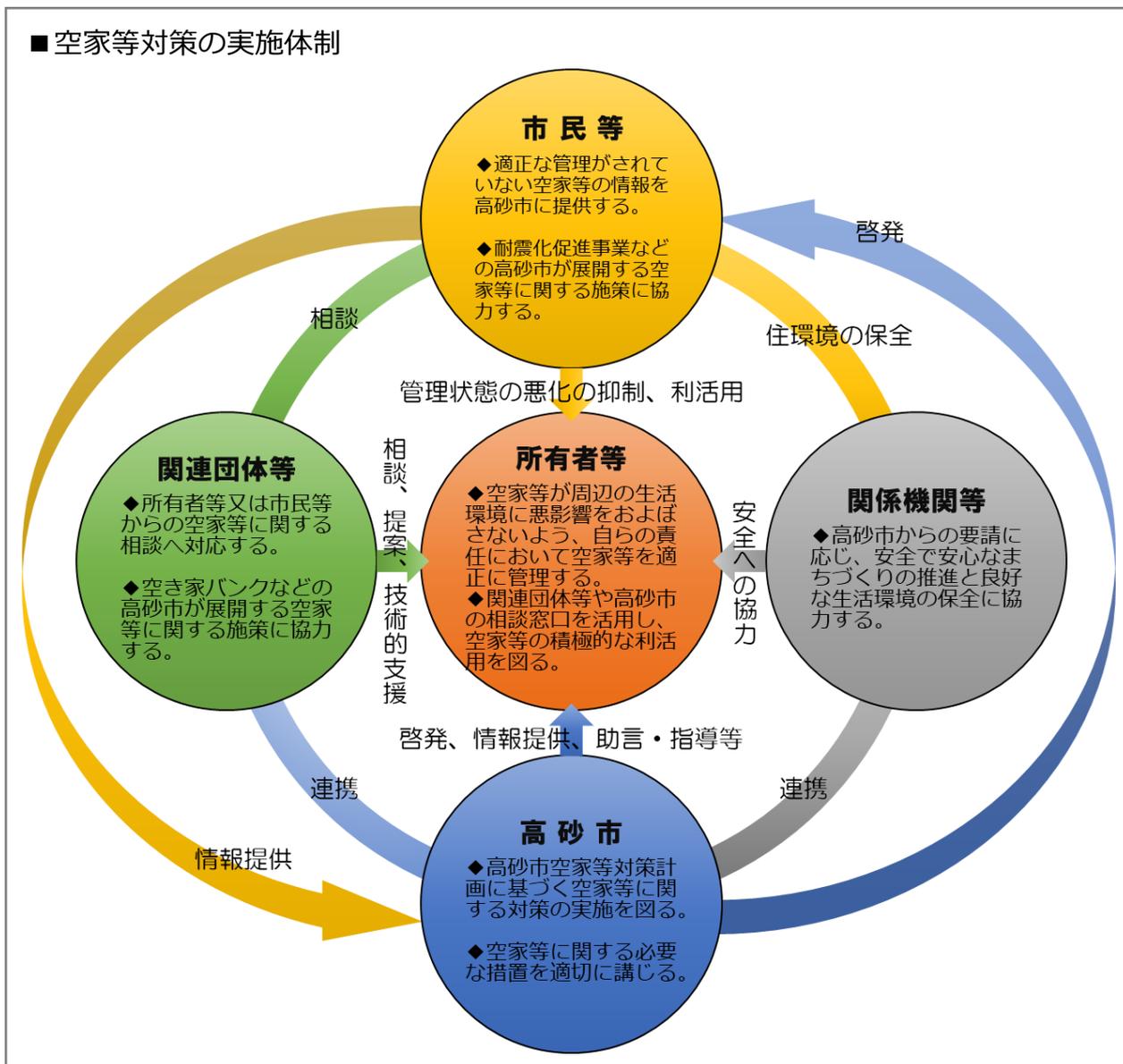
(2) 対策の実施体制

1) 空家等対策の実施体制

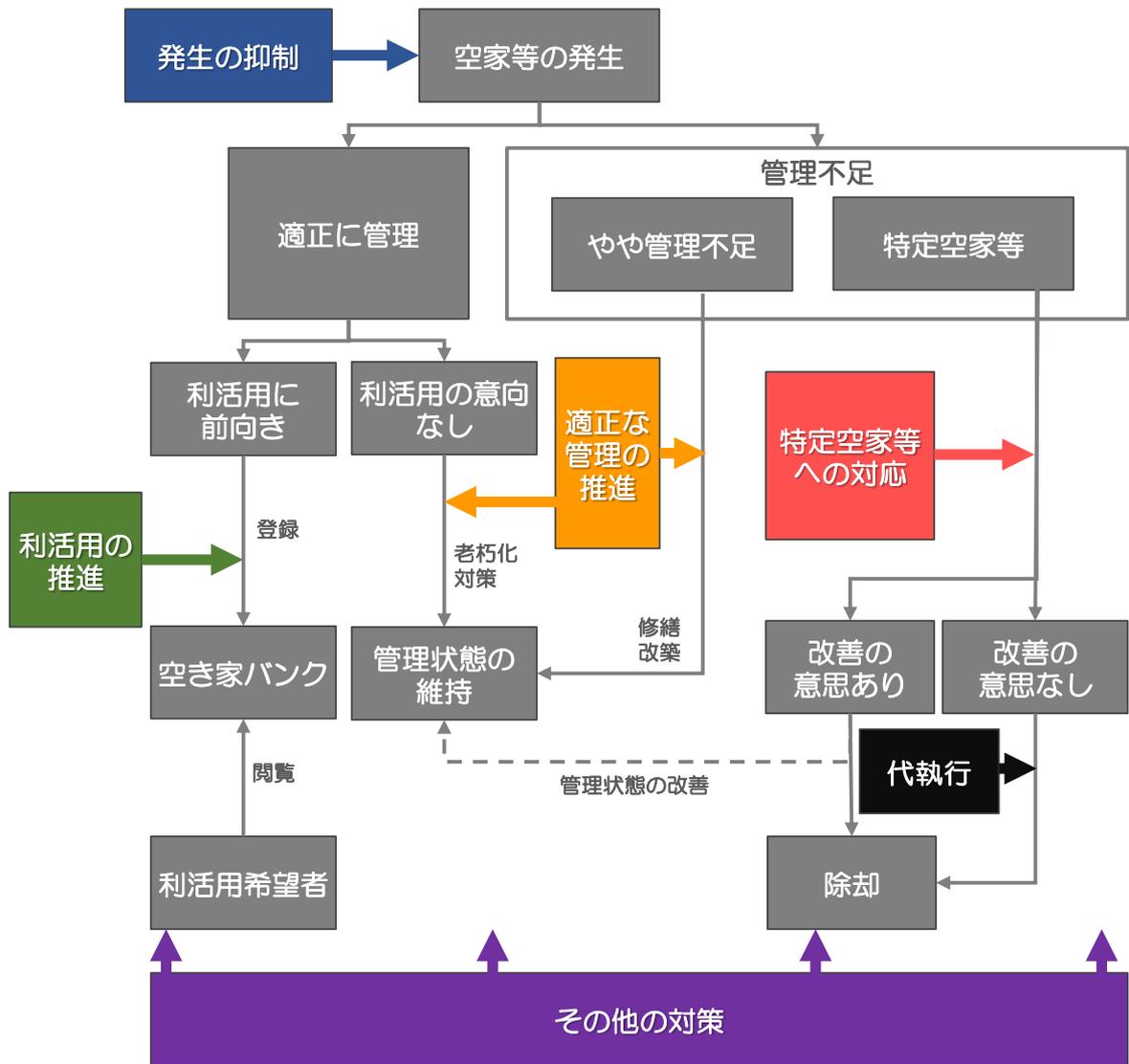
空家等の問題となる要因は、倒壊や建築部材の飛散のおそれなどの危険性のほか、防災、防犯及び生活環境など多くの問題が複合的に関係し合っていることから、その要因に応じた専門の部署が対応することとなります。

しかし、多くの所管部署がそれぞれの役割に基づき対応する体制は、市民にとっては問題ごとの相談先がわかりにくいなどの課題も発生します。そこで、高砂市における空家等に関する最初の相談受付窓口を一本化することで、問題点などを整理してから各所管部署に伝える体制を整え、市民サービスの向上と業務の効率化を同時に進めていきます。

以下に、法令で定められた責務や役割を踏まえた、高砂市における空家等対策の実施体制の相関図を示します。



2) 空家等対策の実施フロー



3) 空家等に関する相談への対応

空家等に関する所有者等及び市民等からの相談では、専門性の高い相談にも対応を図るために、専門団体による相談窓口である「ひょうご空き家対策フォーラム^{*}」を活用し、空家等の適正な管理及び利活用の促進を図ります。

相談先が分からない方に対しては、高砂市まちづくり部まちづくり推進室都市政策課が相談窓口となり、相談者と関連団体等との間を取り持ちます。

※ひょうご空き家対策フォーラム

ひょうご空き家対策フォーラムは、不動産流通2団体と専門士業5団体で構成された兵庫県内の空家等に関する無料の総合相談窓口です。兵庫県や、県下各市町とも連携しています。

空き家の諸問題でお悩みの相談者に対して、解決に至るまでの手順と一緒に検討し、法的サポートのご紹介から専門業者のご紹介に至るまで、行政では対応できない分野を担っています。

第6章 実施体制

■相談の種類に応じた相談窓口の案内

相談の種類	相談窓口
<ul style="list-style-type: none">空家等の管理に関する事空家等の利活用に関する事	【ひょうご空き家対策フォーラム】 電話 078-325-1021（相談無料） 時間 9：00～17：00（平日） ※12：00～13：00を除く
<ul style="list-style-type: none">市内の空家等の情報提供に関する事市内の空家等に関する事	【高砂市 まちづくり推進室 都市政策課】 電話 079-443-9033 時間 8：30～17：15（平日） ※12：00～13：00を除く

(3) 高砂市空家等対策審議会

1) 設置の目的

高砂市では、条例第8条の規定に基づき、下記の事項を調査審議することを目的として、「高砂市空家等対策審議会」を設置しています。

調査審議事項
① 特定空家等の認定に関する事項
② 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
③ 法第14条第2項の規定による勧告に関する事項
④ 条例第6条第1項の規定による公表に関する事項
⑤ その他空家等の適正な管理に関し市長が必要と認める事項

2) 委員の構成

高砂市空家等対策審議会は、学識経験者1名と市長が認める空家等対策に関する各方面の専門家4名（法律、不動産、建築、福祉・公衆衛生）の計5名で構成されており、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定めています。

第7章 計画の目標と検証

(1) 目標

1) 適正な管理がなされていない空家等への対応に関する目標

空家等の適正な管理の促進の側面では、適正な管理がなされていない空家等のうち、倒壊等のおそれがあり特に危険性が高い特定空家等については、周辺に住む方の安全のためにも除却することが望ましいと判断されます。

一方で、適正な管理がなされていない空家等でも、建築物の除却までの必要性はなく、是正対応をすることで問題点が解消されるものについては、適切な管理を促すことが必要となります。

そのため、高砂市では、これらの空家等に対して適切な対処を行い、早期の問題解決を図ることを目標とします。

2) 空家等の利活用の促進に関する目標

空家等の利活用に関しては、市民等から寄せられた空家等の相談に対して効果的なアドバイスを行い、地域の活性化に資する空家等の利活用が行われることが重要です。高砂市では、円滑に空家等の利活用がなされるよう、関連団体等と連携し、市民等や所有者等に対する啓発や情報提供を積極的に行うことを目標とします。

(2) 効果の検証

計画の実行力を高めるため、適切なPDCAサイクル*により適時見直しを実施し、効果的な空家等対策に努めます。

※PDCAサイクル (Plan-Do-Check-Action Cycle)

事業活動において、生産管理や品質管理などの管理業務を円滑に進めるための手法の一つ。Plan (計画) → Do (実行) → Check (評価) → Action (改善) の4段階を繰り返すことによって、事業を継続的に改善する。

資料編

(1)空家等対策の推進に関する特別措置法	1
1)空家等対策の推進に関する特別措置法(概要版)	1
2)空家等対策の推進に関する特別措置法	2
(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】.....	9
(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】...	10
(4)高砂市空家等の適正な管理に関する条例	12
1)高砂市空家等の適正な管理に関する条例	12
2)高砂市空家等の適正な管理に関する規則	15
3)高砂市空家等対策審議会委員名簿	17
(5)その他関係法令	18
1)憲法(抄)	18
2)不動産登記法(抄)	18
3)地方税法(抄)	18
4)行政代執行法(抄)	19
5)建築基準法(抄)	20
6)消防法(抄)	22
7)廃棄物の処理及び清掃に関する法律(抄)	25
8)道路法(抄)	27
9)密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(抄)	32
10)災害対策基本法(抄)	33

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（概要版）

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）の概要**背景**

公布日：平成26年11月27日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）
参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

定義

- 「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条1項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ その他周辺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
 にある空家等をいう。（2条2項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要**国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等**

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）。
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

2) 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つ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。

- (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的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から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。

(2) 空家等に関する施策を総合的に実施するための基本的な指針【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

- 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
- 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、「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

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応に関する事項
 - (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

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
- 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

(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】

「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】

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。

<p>第1章 空家等に対する対応</p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2. 具体的事案に対する措置の検討</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 <p>(2) 行政関与の要否の判断</p> <p>(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3. 所有者等の特定</p>	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「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)及び(3)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 <ul style="list-style-type: none"> ・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) 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 (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性
--	---

<p>第3章 特定空家等に対する措置</p> <p>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</p> <p>2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備</p> <p>(1) 立入調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行っ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得る。 <p>(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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する <p>(3) 特定空家等に関する関係する権利者との調整</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 <p>3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導</p> <p>(1) 特定空家等の所有者等への告知</p> <p>(2) 措置の内容等の検討</p>	<p>4. 特定空家等の所有者等への勧告</p> <p>(1) 勧告の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>(2) 関係部局への情報提供</p> <p>5. 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1) 所有者等への事前の通知</p> <p>(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3) 公開による意見の聴取</p> <p>(4) 命令の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 <p>(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</p> <p>6. 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1) 実体的要件の明確化</p> <p>(2) 手続的要件</p> <p>(3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p>
--	---

- (4) 執行責任者の証券の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合
- (1) 「過失がなく」「確知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) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
 - (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4〕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

〔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. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。
 - (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。
 - 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
 - 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
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・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
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- (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。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、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。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、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。

〔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。

(4) 高砂市空家等の適正な管理に関する条例

1) 高砂市空家等の適正な管理に関する条例

平成28年3月28日高砂市条例第19号

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適正な管理について所有者等及び市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。)に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体又は財産の保護を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において「市民等」とは、市内に居住する者及び市の区域内に滞在する者(通勤、通学等をする者を含む。)をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が法第2条第2項において特定空家等の要件として定められている状態(以下「管理不全な状態」という。)にならないよう、常に自らの責任において適正に維持管理をしなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、空家等の適正な管理に関する基本的かつ総合的な施策を策定し、及び実施するものとする。

(情報提供)

第5条 市民等は、空家等が管理不全な状態にあると思料するときは、その情報を市に提供するよう努めなければならない。

2 市長は、前項の規定により提供を受けた情報を調査し、及び適正に管理するものとする。

(公表)

第6条 市長は、法第14条第3項の規定による命令を受けた者が当該命令に従わないときは、規則で定める方法により、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 当該命令に従わない者の氏名及び住所(法人にあつては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)
- (2) 当該命令に係る特定空家等の所在地
- (3) 当該命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ、その旨を当該公表に係る者に通知し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(応急措置)

第7条 市長は、適正な管理が行われていない空家等の建築資材等が飛散し、又は剥離することにより、人の生命、身体又は財産に被害を与えるおそれが高いと認められる状態にあることが明らかであるときは、当該被害を防ぐために必要な最小限度の応急措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の応急措置を講じたときは、当該応急措置に要した費用を空家等の所有者等から徴収することができる。

(審議会の設置)

第8条 市に、高砂市空家等対策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議する。

- (1) 特定空家等の認定に関する事項
- (2) 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
- (3) 法第14条第2項の規定による勧告に関する事項
- (4) 第6条第1項の規定による公表に関する事項
- (5) その他空家等の適正な管理に関し市長が必要と認める事項

3 前2項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係機関への協力要請)

第9条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、所轄の警察署その他の関係機関との連携を図るとともに、当該関係機関に対し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第10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28年4月1日から施行する。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和35年高砂市条例第5号)の一部を次のように改正する。

別表都市計画審議会の項の次に次のように加える。

空家等対策審議会	委員	日額	9,000円
----------	----	----	--------

2) 高砂市空家等の適正な管理に関する規則

平成28年3月31日高砂市規則第25号

(趣旨)

第1条 この規則は、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)及び高砂市空家等の適正な管理に関する条例(平成28年高砂市条例第19号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(身分証明書)

第2条 空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第4項の身分を示す証明書は、別記様式によるものとする。

(公表)

第3条 条例第6条第1項の規則で定める方法は、市役所前の掲示場への掲示、インターネットの利用その他市長が適当と認める方法とする。

(組織)

第4条 高砂市空家等対策審議会(以下「審議会」という。)は、委員5人以内で組織する。

(委員)

第5条 委員は、学識経験を有する者その他市長が必要と認める者のうちから、市長が委嘱する。

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

3 委員は、再任されることができる。

(会長)

第6条 審議会に、会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

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

(会議)

第7条 審議会の会議(以下この条において「会議」という。)は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 前3項に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、審議会が定める。

(庶務)

第8条 審議会の庶務は、まちづくり部まちづくり推進室都市政策課において処理する。

(補則)

第9条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。

(招集の特例)

2 この規則の施行の日及び任期の満了の日以後最初に開かれる審議会は、第7条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

3) 高砂市空家等対策審議会委員名簿

高砂市空家等対策審議会委員名簿

分野	氏名	現職
学識経験者	会長 おおつか たけひこ 大塚 毅彦	独立行政法人国立高等専門学校機構 明石工業高等専門学校 建築学科教授
法律	たなか ひさお 田中 久雄	多間法律事務所 高砂市顧問弁護士
不動産	まつもと たかあき 松本 高亮	兵庫県宅地建物取引業協会 加古川支部長
建築	よしだ ふみお 吉田 文男	兵庫県建築士会 加古川支部 会員
福祉 公衆衛生	こさか あきら 小阪 明	兵庫県加古川健康福祉事務所 副所長

(5) その他関係法令

1) 憲法 (抄)

[財産権]

第29条 財産権はこれを侵してはならない。

2 財産権の内容は、公共の福祉に適合するやうに、法律でこれを定める。

3 私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる。

2) 不動産登記法 (抄)

(目的)

第1条 この法律は、不動産の表示および不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。

3) 地方税法 (抄)

(相続による納税義務の承継)

第9条 相続(包括遺贈を含む。以下本章において同じ。)があつた場合には、その相続人(包括受遺者を含む。以下本章において同じ。)又は民法(明治29年法律第89号)第951条の法人は、被相続人(包括遺贈者を含む。以下本章において同じ。)に課されるべき、又は被相続人が納付し、若しくは納入すべき地方団体の徴収金(以下本章において「被相続人の地方団体の徴収金」という。)を納付し、又は納入しなければならない。ただし、限定承認をした相続人は、相続によつて得た財産を限度とする。

2 前項の場合において、相続人が2人以上あるときは、各相続人は、被相続人の地方団体の徴収金を民法第900条から第902条までの規定によるその相続分によりあん分して計算した額を納付し、又は納入しなければならない。

3 前項の場合において、相続人のうちに相続によつて得た財産の価額が同項の規定により納付し、又は納入すべき地方団体の徴収金の額をこえている者があるときは、その相続人は、そのこえる価額を限度として、他の相続人が同項の規定により納付し、又は納入すべき地方団体の徴収金を納付し、又は納入する責に任ずる。

4) 行政代執行法（抄）

〔適用範囲〕

第1条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

〔代執行〕

第2条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

〔戒告・代執行令書〕

第3条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

- 2 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。
- 3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前2項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

〔証票の携帯〕

第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

〔費用の徴収〕

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

5) 建築基準法（抄）

（目的）

第1条 この法律は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もつて公共の福祉の増進に資することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この法律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) 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

(2) 特殊建築物 学校（専修学校及び各種学校を含む。以下同様とする。）、体育館、病院、劇場、観覧場、集会場、展示場、百貨店、市場、ダンスホール、遊技場、公衆浴場、旅館、共同住宅、寄宿舍、下宿、工場、倉庫、自動車車庫、危険物の貯蔵場、と畜場、火葬場、汚物処理場その他これらに類する用途に供する建築物をいう。

- (3) 建築設備 建築物に設ける電気、ガス、給水、排水、換気、暖房、冷房、消火、排煙若しくは汚物処理の設備又は煙突、昇降機若しくは避雷針をいう。
- (4) 居室 居住、執務、作業、集会、娯楽その他これらに類する目的のために継続的に使用する室をいう。
- (5) 主要構造部 壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、附け柱、掲げ床、最下階の床、廻り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。
- (6) 延焼のおそれのある部分 隣地境界線、道路中心線又は同一敷地内の2以上の建築物(延べ面積の合計が500平方メートル以内の建築物は、1の建築物とみなす。)相互の外壁間の中心線から、1階にあつては3メートル以下、2階以上にあつては5メートル以下の距離にある建築物の部分をいう。ただし、防火上有効な公園、広場、川等の空地若しくは水面又は耐火構造の壁その他これらに類するものに面する部分を除く。

(違反建築物に対する措置)

第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人(請負工事の下請人を含む。)若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

11 第1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ず、かつ、その違反を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、特定行政庁は、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、特定行政庁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。

12 特定行政庁は、第1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、みずか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。

（保安上危険な建築物等に対する措置）

第10条 特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

2 特定行政庁は、前項の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。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。

4 第9条第2項から第9項まで及び第11項から第15項までの規定は、前2項の場合に準用する。

6）消防法（抄）

〔この法律の目的〕

第1条 この法律は、火災を予防し、警戒し及び鎮圧し、国民の生命、身体及び財産を火災から保護するとともに、火災又は地震等の災害による被害を軽減するほか、災害等による傷病者の搬送を適切に行い、もつて安寧秩序を保持し、社会公共の福祉の増進に資することを目的とする。

〔火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令〕

第3条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第6章及び第35条の3の2を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- (1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
- (2) 残火、取灰又は火粉の始末
- (3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理
- (4) 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第4項（第5条第2項及び第5条の3第5項において準用する場合を含む。）及び第5条の3第2項において同じ。）に、当該物件について前項第3号又は第4号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

3 災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第64条第3項から第6項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。

4 消防長又は消防署長は、第1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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあつては履行しても当該期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43

号)の定めるところに従い、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

〔防火対象物についての所要措置の命令〕

第5条 消防長又は消防署長は、防火対象物の位置、構造、設備又は管理の状況について、火災の予防に危険であると認める場合、消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める場合、火災が発生したならば人命に危険であると認める場合その他火災の予防上必要があると認める場合には、権原を有する関係者(特に緊急の必要があると認める場合においては、関係者及び工事の請負人又は現場管理者)に対し、当該防火対象物の改修、移転、除去、工事の停止又は中止その他の必要な措置をなすべきことを命ずることができる。ただし、建築物その他の工作物で、それが他の法令により建築、増築、改築又は移築の許可又は認可を受け、その後事情の変更していないものについては、この限りでない。

- 2 第3条第4項の規定は、前項の規定により必要な措置を命じた場合について準用する。
- 3 消防長又は消防署長は、第1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。
- 4 前項の標識は、第1項の規定による命令に係る防火対象物又は当該防火対象物のある場所に設置することができる。この場合においては、同項の規定による命令に係る防火対象物又は当該防火対象物のある場所の所有者、管理者又は占有者は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

〔防火対象物についての火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令〕

第5条の3 消防長、消防署長その他の消防吏員は、防火対象物において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者(特に緊急の必要があると認める場合においては、当該物件の所有者、管理者若しくは占有者又は当該防火対象物の関係者。次項において同じ。)に対して、第3条第1項各号に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- 2 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担に

において、当該消防職員に、当該物件について第3条第1項第3号又は第4号に掲げる措置をとらせることができる。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、当該消防職員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。ただし、緊急の必要があると認めるときはこの限りでない。

- 3 消防長又は消防署長は、前項の規定による措置をとつた場合において、物件を除去させたときは、当該物件を保管しなければならない。
- 4 災害対策基本法第64条第3項から第6項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。
- 5 第3条第4項の規定は第1項の規定により必要な措置を命じた場合について、第5条第3項及び第4項の規定は第1項の規定による命令について、それぞれ準用する。

〔火の使用に関する市町村条例への規定委任〕

第9条 かまど、風呂場その他火を使用する設備又はその使用に際し、火災の発生のおそれのある設備の位置、構造及び管理、こんろ、こたつその他火を使用する器具又はその使用に際し、火災の発生のおそれのある器具の取扱いその他火の使用に関し火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。

7) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（抄）

（目的）

第1条 この法律は、廃棄物の排出を抑制し、及び廃棄物の適正な分別、保管、収集、運搬、再生、処分等の処理をし、並びに生活環境を清潔にすることにより、生活環境の保全及び公衆衛生の向上を図ることを目的とする。

（措置命令）

第19条の4 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認めら

れるときは、市町村長（前条第3号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第19条の7において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行つた者（第6条の2第1項の規定により当該収集、運搬又は処分を行つた市町村を除くものとし、同条第6項若しくは第7項又は第7条第14項又は第14条の4第10項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第1項及び第19条の7において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。

2 前項の規定による命令をすときは、環境省令で定める事項を記載した命令書を交付しなければならない。

（生活環境の保全上の支障の除去等の措置）

第19条の7 第19条の4第1項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第2号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

（1） 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

（2） 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなくて当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。

（3） 第19条の4の2第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた認定業者が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。

（4） 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第19条の4第1項又は第19条の4の2第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるいとまがないとき。

2 市町村長は、前項（第3号に係る部分を除く。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該処分者等に負担させることができる。

- 3 市町村長は、第1項(第3号に係る部分に限る。)の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。
- 4 市町村長は、第1項(第4号に係る部分に限る。)の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、第19条の4の2第1項各号のいずれにも該当すると認められるときは、当該支障の除去等の措置に要した費用の全部又は一部について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。この場合において、当該認定業者に負担させる費用の額は、当該一般廃棄物の性状、数量、収集、運搬又は処分の方法その他の事情からみて相当な範囲内のものでなければならない。
- 5 前3項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法(昭和23年法律第43号)第5条及び第6条の規定を準用する。
- 6 第1項の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、当該支障の除去等の措置が特定一般廃棄物最終処分場の維持管理に係るものであるときは、市町村長は、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る第8条の5第6項に規定する者(以下この項において「設置者等」という。)及び機構にあらかじめ通知した上で、当該支障の除去等の措置に要した費用に充てるため、その費用の額の範囲内で、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る維持管理積立金を当該設置者等に代わって取り戻すことができる。

8) 道路法(抄)

(この法律の目的)

第1条 この法律は、道路網の整備を図るため、道路に関して、路線の指定及び認定、管理、構造、保全、費用の負担区分等に関する事項を定め、もつて交通の発達に寄与し、公共の福祉を増進することを目的とする。

(道路の種類)

第3条 道路の種類は、左に掲げるものとする。

- (1) 高速自動車国道
- (2) 一般国道
- (3) 都道府県道
- (4) 市町村道

(道路の維持又は修繕)

第42条 道路管理者は、道路を常時良好な状態に保つように維持し、修繕し、もつて一般交通に支障を及ぼさないように努めなければならない。

(道路に関する禁止行為)

第43条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。

- (1) みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。
- (2) みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。

(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)

第44条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例(指定区間内の国道にあつては、政令)で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅20メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。

- 2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。
- 3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。
- 4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

(違法放置等物件に対する措置)

第44条の2 道路管理者は、第43条第2号の規定に違反して、道路を通行している車両から落下して道路に放置された当該車両の積載物、道路に設置された看板その他の道路に放置され、又は設置された物件(以下この条において「違法放置等物件」という。)が、道路の構造に損害を及ぼし、若しくは交通に危険を及ぼし、又はそれらのおそれがあると認められる場合であつて、次の各号のいずれかに該当す

るときは、当該違法放置等物件を自ら除去し、又はその命じた者若しくは委任した者に除去させることができる。

(1) 当該違法放置等物件の占有者、所有者その他当該違法放置等物件について権原を有する者(以下この条において「違法放置等物件の占有者等」という。)に対し第71条第1項の規定により必要な措置をとることを命じた場合において、当該措置をとることを命ぜられた者が当該措置をとらないとき。

(2) 当該違法放置等物件の占有者等が現場にいないために、第71条第1項の規定により必要な措置をとることを命ずることができないとき。

- 2 道路管理者は、前項の規定により違法放置等物件を除去し、又は除去させたときは、当該違法放置等物件を保管しなければならない。
- 3 道路管理者は、前項の規定により違法放置等物件を保管したときは、当該違法放置等物件の占有者等に対し当該違法放置等物件を返還するため、政令で定めるところにより、政令で定める事項を公示しなければならない。
- 4 道路管理者は、第2項の規定により保管した違法放置等物件が滅失し、若しくは破損するおそれがあるとき、又は前項の規定による公示の日から起算して3月を経過してもなお当該違法放置等物件を返還することができない場合において、政令で定めるところにより評価した当該違法放置等物件の価額に比し、その保管に不相当な費用若しくは手数料を要するときは、政令で定めるところにより、当該違法放置等物件を売却し、その売却した代金を保管することができる。
- 5 道路管理者は、前項の規定による違法放置等物件の売却につき買受人がない場合において、同項に規定する価額が著しく低いときは、当該違法放置等物件を廃棄することができる。
- 6 第4項の規定により売却した代金は、売却に要した費用に充てることができる。
- 7 第1項から第4項までに規定する違法放置等物件の除去、保管、売却、公示等に要した費用は、当該違法放置等物件の返還を受けるべき違法放置等物件の占有者等の負担とする。
- 8 第3項の規定による公示の日から起算して6月を経過してもなお第2項の規定により保管した違法放置等物件(第4項の規定により売却した代金を含む。以下この項において同じ。)を返還することができないときは、当該違法放置等物件の所有権は、当該違法放置等物件を保管する道路管理者に帰属する。

(道路保全立体区域)

- 第47条の11** 道路管理者は、道路の区域を立体的区域とした道路について、当該道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するため必要があると認めるときは、

当該道路の上下の空間又は地下について、上下の範囲を定めて、道路保全立体区域の指定をすることができる。

- 2 道路保全立体区域の指定は、当該通路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するため必要な最小限度の上下の範囲に限ってするものとする。
- 3 道路管理者は、道路保全立体区域の指定をしようとする場合においては、国土交通省令で定めるところにより、あらかじめ、その旨を公示しなければならない。その指定を変更し、又は解除しようとする場合においても、同様とする。

(道路保全立体区域内の制限)

第48条 道路保全立体区域内にある土地、竹木又は建築物その他の工作物の所有者又は占有者は、その土地、竹木又は建築物その他の工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。

- 2 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、同項に規定する所有者又は占有者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 第1項に規定する所有者又は占有者は、同項に規定するもののほか、高架の道路の橋脚の周囲又は地盤面下の道路の上下における土石の採取その他の道路保全立体区域における行為であつて、道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められるものを行つてはならない。
- 4 道路管理者は、前項の規定に違反している者に対し、行為の中止、物件の改築、移転又は除却その他道路の構造を保全し、又は交通の危険を防止するための必要な措置をすることを命ずることができる。

(道路管理者等の監督処分)

第71条 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定によつて与えた許可、承認若しくは認定を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路(連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。)に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。

- (1) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者
 - (2) この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者
 - (3) 詐偽その他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可、承認又は認定を受けた者
- 2 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可、承認又は認定を受けた者に対し、前項に規定する処分をし、又は措置を命ずることができる。
- (1) 道路に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合
 - (2) 道路の構造又は交通に著しい支障が生じた場合
 - (3) 前2号に掲げる場合のほか、道路の管理上の事由以外の事由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合
- 3 前2項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなく当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、道路管理者は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを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、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、道路管理者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 4 道路管理者(第97条の2の規定により権限の委任を受けた北海道開発局長を含む。以下この項及び次項において同じ。)は、その職員のうちから道路監理員を命じ、第24条、第32条第1項若しくは第3項、第37条、第40条、第43条、第44条第3項若しくは第4項、第46条第1項若しくは第3項、第47条第3項、第47条の4第2項若しくは第48条第1項若しくは第2項の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者(第1項又は第2項の規定による道路管理者の処分に違反している者を含む。)に対して第1項の規定によるその違反行為若しくは工事の中止を命じ、又は道路に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずる権限を行わせることができる。
- 5 道路管理者は、前項の規定により命じた道路監理員に第43条の2、第47条の4第1項、第48条第4項、第48条の12又は第48条の16の規定による権限を行わせることができる。

- 6 道路監理員は、前2項の規定による権限を行使する場合には、その身分を示す証票を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを呈示しなければならない。
- 7 前項の規定による証票の様式その他必要な事項は、国土交通省令で定める。

9) 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律（抄）

（目的）

第1条 この法律は、密集市街地について計画的な再開発又は開発整備による防災街区の整備を促進するために必要な措置を講ずることにより、密集市街地の防災に関する機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

（延焼等危険建築物に対する除却の勧告）

第13条 所管行政庁は、防災再開発促進地区の区域であつて都市計画法第8条第1項第5号の防火地域（以下単に「防火地域」という。）、同号の準防火地域（以下単に「準防火地域」という。）又は第32条第1項の防災街区整備地区計画の区域（同条第2項第1号に規定する特定建築物地区整備計画又は同項第2号に規定する防災街区整備地区整備計画が定められている区域のうち建築物の構造に関し準防火地域における建築物の構造に関する防火上の制限と同等以上の防火上の制限が定められており、かつ、建築基準法第68条の2第1項の規定に基づく条例でこの制限が定められているものに限る。）が定められているもの（第4項において「特定防火地域等」という。）の内にある老朽化した木造の建築物で次に掲げる条件に該当するもの（以下「延焼等危険建築物」という。）の所有者に対し、相当の期限を定めて、当該延焼等危険建築物を除却すべきことを勧告することができる。

- (1) 当該建築物及びその周辺の建築物の構造及び敷地並びにこれらの建築物の密集している状況に照らし、大規模な地震が発生した場合において延焼防止上危険である建築物として国土交通省令で定める基準に該当するものであること。
- (2) 国土交通省令で定める規模以上の地震が発生した場合において壁、柱等の主要な構造に著しい被害を受けるおそれがある建築物として、当該建築物の構造に関し国土交通省令で定める基準に該当するものであること。

- 2 前項の規定による勧告をした所管行政庁は、市町村長が所管行政庁であるときは関係都道府県知事に、都道府県知事が所管行政庁であるときは関係市町村長に、速やかに、その旨を通知しなければならない。
- 3 第1項の規定による勧告をした所管行政庁は、当該勧告に係る延焼等危険建築物について質権、賃借権、使用貸借による権利若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利又は先取特権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めめの登記若しくは処分制限の登記に係る権利を有する者があるときは、速やかに、これらの者にその旨を通知しなければならない。ただし、過失がなくてこれらの者を確知することができないときは、この限りでない。
- 4 所管行政庁は、第1項の規定の施行に必要な限度において、特定防火地域等の内の土地に存する建築物の所有者に対し、当該建築物の火事又は地震に対する安全性に係る事項に関し報告させ、又はその職員に、当該建築物若しくは当該建築物の敷地に立ち入り、当該建築物、当該建築物の敷地、建築設備、建築材料、書類その他の物件を検査させることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。
- 5 前項の規定による立入検査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。
- 6 第4項の規定による立入検査の権限は、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。

10) 災害対策基本法（抄）

（市町村の応急措置）

- 第62条** 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。
- 2 市町村の委員会又は委員、市町村の区域内の公共的団体及び防災上重要な施設の管理者その他法令の規定により応急措置の実施の責任を有する者は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、地域防災計画の定めるところにより、市町村長の所轄の下にその所掌事務若しくは所

掌業務に係る応急措置を実施し、又は市町村長の実施する応急措置に協力しなければならない。

(市町村長の警戒区域設定権等)

第63条 災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、人の生命又は身体に対する危険を防止するため特に必要があると認めるときは、市町村長は、警戒区域を設定し、災害応急対策に従事する者以外の者に対して当該区域への立入りを制限し、若しくは禁止し、又は当該区域からの退去を命ずることができる。

(応急公用負担等)

第64条 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの(以下この条において「工作物等」という。)の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

3 市町村長は、前項後段の規定により工作物等を保管したときは、当該工作物の占有者、所有者その他当該工作物等について権原を有する者(以下この条において「占有者等」という。)に対し当該工作物等を返還するため、政令で定めるところにより、政令で定める事項を公示しなければならない。

4 市町村長は、第2項後段の規定により保管した工作物等が滅失し、若しくは破損するおそれがあるとき、又はその保管に不相当な費用若しくは手数を要するときは、政令で定めるところにより、当該工作物等を売却し、その売却した代金を保管することができる。

5 前3項に規定する工作物等の保管、売却、公示等に要した費用は、当該工作物の返還を受けるべき占有者等の負担とし、その費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。

6 第3項に規定する公示の日から起算して6月を経過してもなお第2項後段の規定により保管した工作物等(第4項の規定により売却した代金を含む。以下この項に

において同じ。)を返還することができないときは、当該工作物等の所有権は、当該市町村長の統轄する市町村に帰属する。

7 前条第2項の規定は、第1項及び第2項前段の場合について準用する。

高砂市空家等対策計画

平成 30 年 3 月策定

〔発 行〕 高砂市
〔編 集〕 高砂市まちづくり部まちづくり推進室都市政策課
〒676-8501
兵庫県高砂市荒井町千鳥 1 丁目 1 番 1 号
TEL443-9033/FAX443-9091
tact3810@city.takasago.lg.jp

