

境港市空家等対策計画

令和2年3月

(令和4年4月 一部改定)

(令和7年3月 一部改訂)

境港市

目 次

第1章 空家等対策計画の概要	1
1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の対象地区	2
4. 計画の対象とする空家等の種類	2
5. 計画の期間	2
第2章 空家等の現状と課題	3
1. 本市の現状	3
(1) 人口・世帯数の推移	3
(2) 住宅・土地統計調査からみる現状	5
(3) 空家等実態調査	9
(4) 市内の空家数	14
(5) 相談・情報提供	17
(6) 特定空家等の状況	17
2. 本市の空家等の問題と課題	18
第3章 空家等対策の基本方針	20
1. 空家等対策の基本理念	20
2. 空家等対策の基本方針	20
(1) 空家等の適切な管理の促進	20
(2) 空家等の利活用の促進	20
(3) 特定空家等への対応	21
第4章 空家等に関する対策	22
1. 空家等対策の具体的な取り組み	22
(1) 空家等情報の把握	22
(2) 空家等の発生抑制	22
(3) 空家等の適正管理の促進	23
(4) 空家等の利活用の促進	24
(5) 空家等の除却の推進	25
(6) 特定空家等対策	25
2. 空家等対策の実施体制	28
(1) 市民等からの相談等への対応	28
(2) 庁内の組織体制	29
資料編	31
・ 空家等対策の推進に関する特別措置法	32
・ 境港市空家の適正管理に関する条例	37
・ 境港市空家の適正管理に関する条例施行規則	40

○「空家」と「空き家」の表記について

境港市空家等対策計画においては、原則として「空家」の表記を使用します。ただし、固有名詞として使用されている場合には、そのまま「空き家」と表記しています。

第1章 空家等対策計画の概要

1. 背景

近年、人口減少や少子高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化など、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、全国的に空家等が増加しています。特に適正に管理されていない空家等については、防災、衛生、景観など多岐にわたる問題につながり、市民生活に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。

こうしたなか、国は、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」を施行し、空家等に関する対策に取り組むための法整備を行いました。特措法では、空家等の適切な管理について、空家等の所有者等に第一義的な責任があることを前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場である各市町村を、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けています。

本市においても、空家等の利活用の促進や安全安心な生活環境の確保を図るため、空家等に関する対策に取り組む基本的な方向性や具体的な施策を示すものとして、境港市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定します。

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）【抜粋】

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（市町村の責務）

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条の規定に基づき、国の定める基本方針に即して策定します。

なお、計画の推進にあたっては「境港市まちづくり総合プラン」（第10次境港市総合計画）、「境港市総合戦略」等の関係諸計画との整合性を図るものとします。

3. 計画の対象地区

本計画の対象地区は、本市全域とします。

なお、空家を放置すると、将来老朽化が進行し、生活環境の悪化や各種災害時の避難・救助活動に支障が生じること等が想定されます。

そこで、都市計画区域においては、境港市まちづくり総合プラン（第10次境港市総合計画）に基づき、建設後一定期間が経過し、利活用の見込みのない空家等の除却を積極的に促進します。

4. 計画の対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、特措法第2条第1項で規定する「空家等」（同法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む）とし、以下のとおりとします。

用 途	種 類	対象の可否
建築物	戸建住宅・併用住宅	対象とします。
	長屋等（集合住宅）	全住戸が空室となった場合に対象とします。
	店舗・事務所等	対象とします。
	倉庫・車庫等	対象とします。
工作物	門・塀等	建築物に付属する工作物を対象とします。
空家等敷地	立木・定着物等	対象とします。

5. 計画の期間

本計画の期間は、令和2年度から令和7年度までの6年間とします。（令和6年度までの5年間としていましたが、1年延長します。）ただし、関係諸計画との整合性や社会情勢の変化、また、国・県の動向等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

第2章 空家等の現状と課題

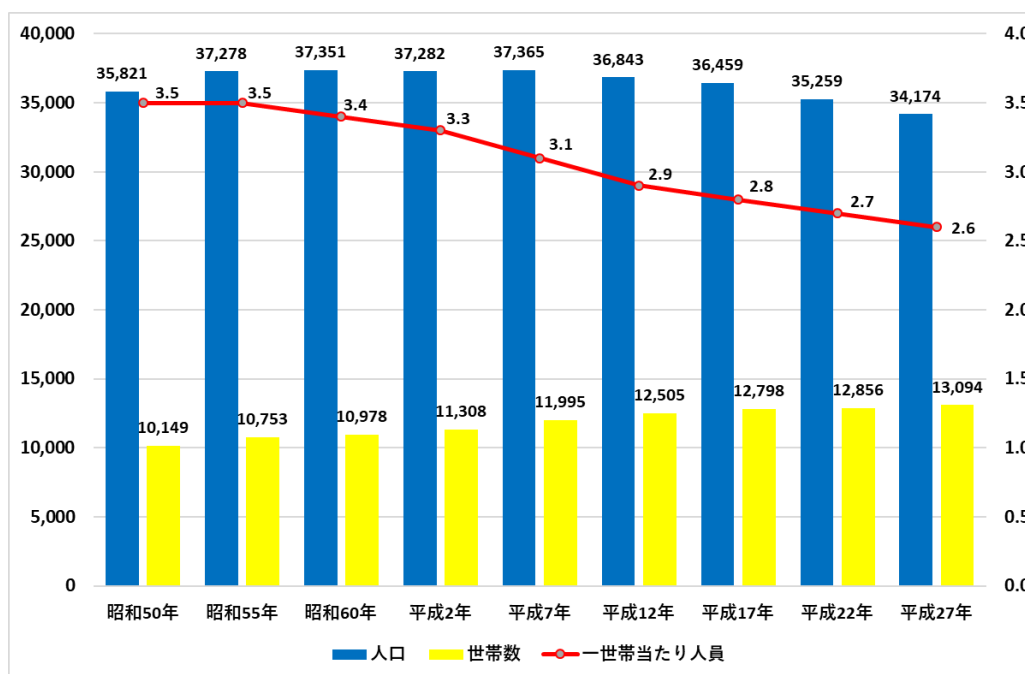
1. 本市の現状

(1) 人口・世帯数の推移

① 人口・世帯数の推移

本市の人口は平成7年をピークに減少傾向にあります。また、総世帯数は微増傾向、一世帯あたりの人員は減少傾向にあり、世帯の小規模化の進行があらわれる結果となっています。

人口・世帯数の推移

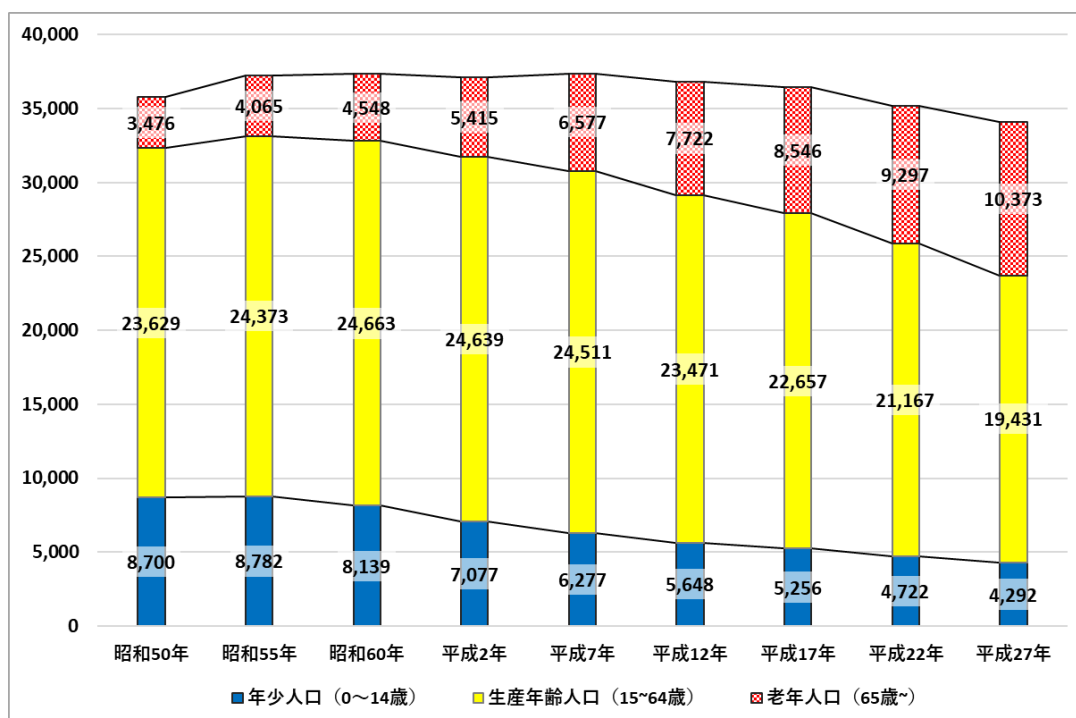


出典：国勢調査

② 年齢3区分別人口の推移

本市の年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）は減少傾向にあります。一方、老年人口（65歳～）は増加傾向にあり、少子高齢化が顕著にあらわれる結果となっています。

年齢3区分別人口の推移



出典：国勢調査

(2) 住宅・土地統計調査からみる現状

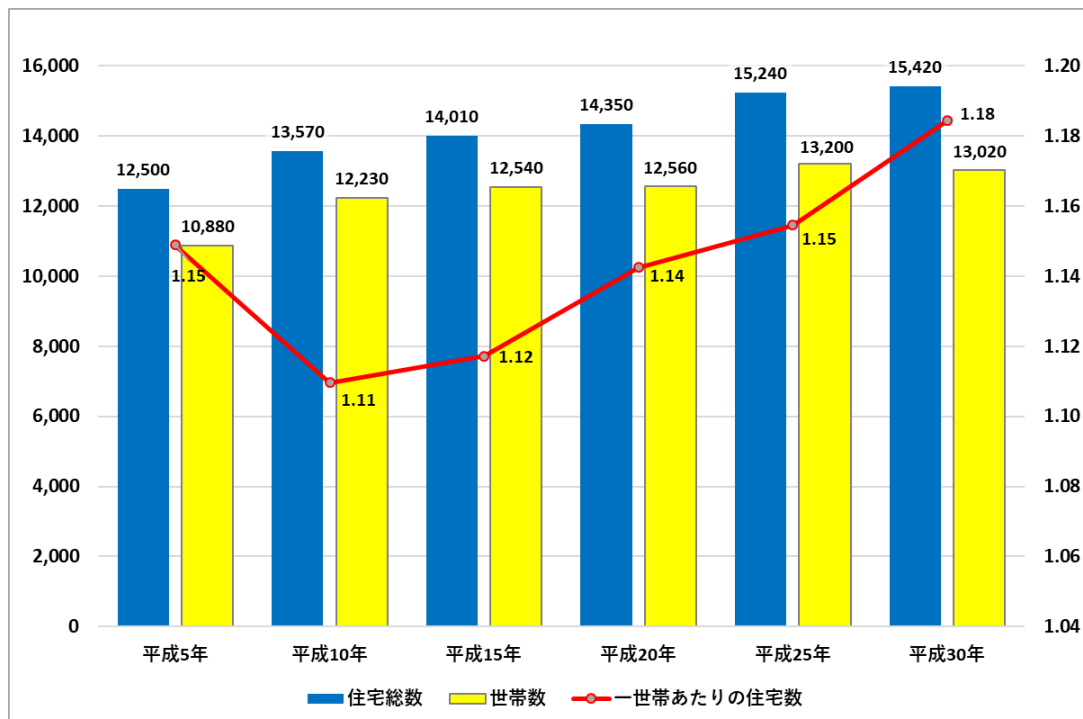
住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯を保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。

- 住宅土地統計調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値となります。
- 十の位で四捨五入が行われており、総数と内訳は必ずしも一致しません。

① 住宅総数と世帯数の推移

本市の住宅総数と世帯数は、ともに増加傾向にあります。また、住宅総数が世帯数を上回る供給過剰状態(一世帯あたりの住宅数が増加傾向)で、平成30年はその差が2,400件となっており、これが空家等の増加の要因のひとつであると考えられます。

住宅総数と世帯数の推移

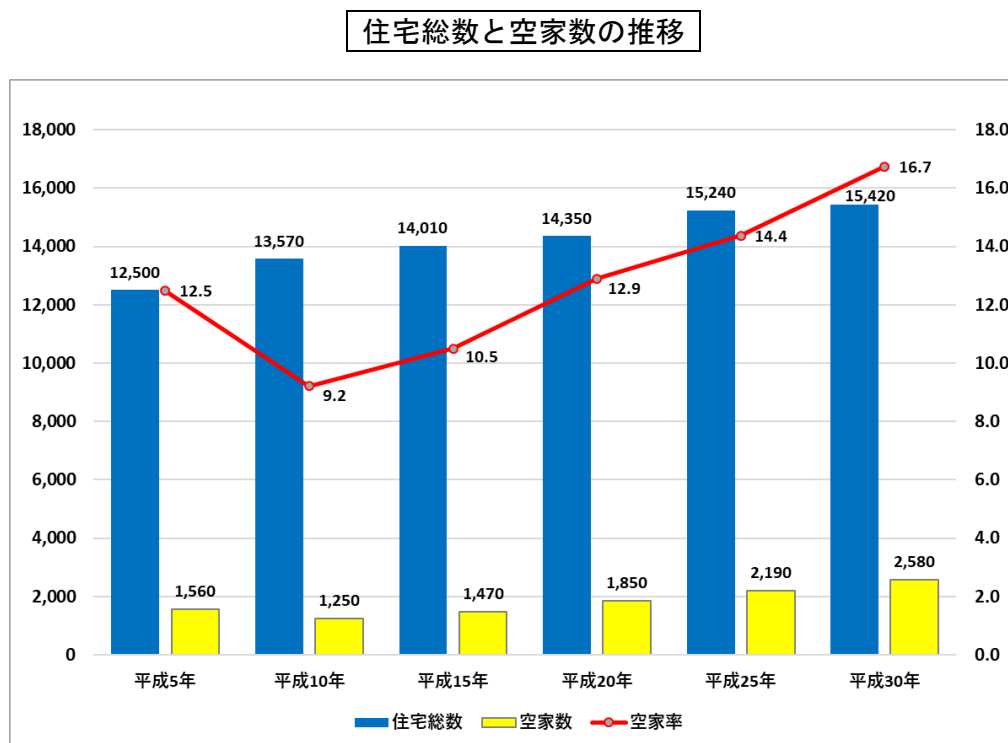


※世帯数には、同居世帯や住宅以外（会社等の寮、旅館、老人ホームなど）に居住する250世帯が含まれます。

出典：住宅・土地統計調査

② 住宅総数と空家数の推移

本市の空家数は平成10年から増加傾向にあり、平成30年は空家数・空家率ともに過去最高となっています。今後も世帯の小規模化（核家族化、単身世帯の増加）や高齢化により空家数の増加が見込まれます。

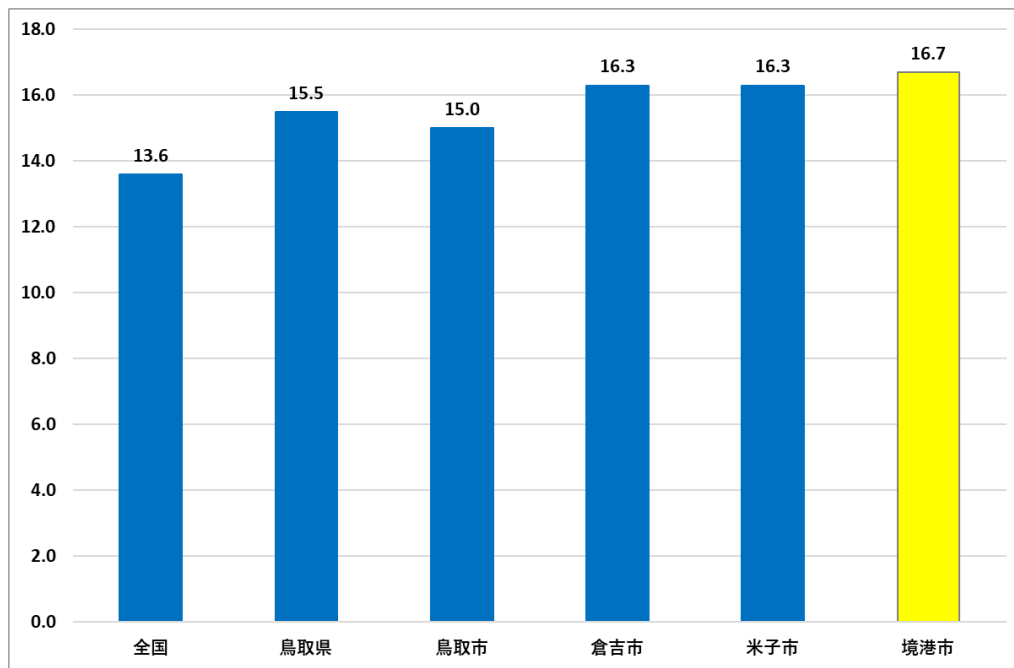


出典：住宅・土地統計調査

③ 全国及び鳥取県、県内4市の空家率

平成30年における鳥取県の空家率は全国平均と比べて高い水準になっています。また、本市の空家率は県内他市と比べて若干高めの水準にあります。

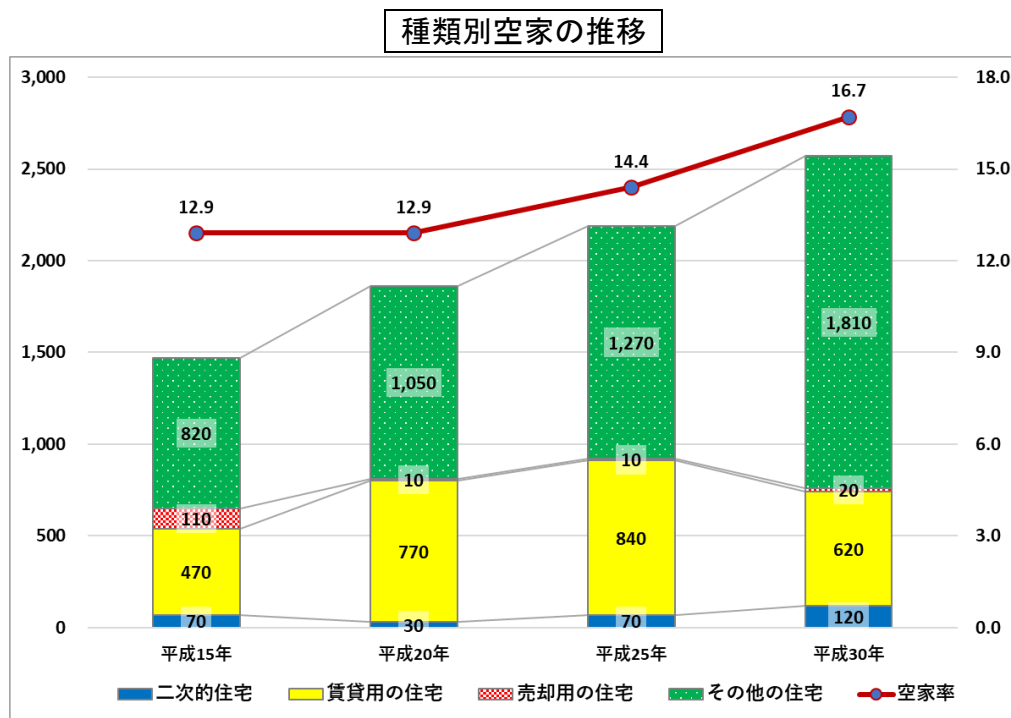
全国及び鳥取県、県内4市の空家率



出典：住宅・土地統計調査

④ 種類別空家の推移

本市の空家のうち、とくに「その他の住宅」が増加傾向にあります。「その他の住宅」については、利用目的のない状態で放置されている空家であり、老朽化が進むと倒壊等の危険もあることから、空家の活用や除去といった対策について取り組む必要があります。



出典：住宅・土地統計調査

○住宅土地統計調査における「空家」の種類

- ・二次的住宅……別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- ・賃貸用の住宅…新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・売却用の住宅…新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・その他の住宅…上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。※空家の区分の判断が困難な住宅を含む。

○住宅土地統計調査における「空家」は、集合住宅の空室も1戸とされます。

特措法の規定では、全住戸が空家（空室）となった場合に「空家等」とされることから、両者の定義は異なります。

(3) 空家等実態調査

本市における空家等の状況を把握し、危険な空家等の除却及び適正な管理、また、居住可能な空家等の利活用など、空家等対策への取り組みを促進するため、平成30年度に、自治会の全面協力により、空家等実態調査を実施しました。

① 調査概要

- ・調査対象区域

本市全域

- ・調査期間

i : 自治会調査 平成30年9月～平成31年2月

ii : 簡易調査 平成31年2月～平成31年3月

iii : 詳細調査 平成31年3月

- ・調査方法

i : 自治会より各自治会区域内に存在する空家等（空家等と思われる建物も含む）についての情報提供

※自治会からの情報提供の条件

人が居住する建物であること。（倉庫・車庫などは除く。）

おおむね1年以上居住する者がいない建物であること。

入院・単身赴任などで一時的に居住されていない建物は除く。

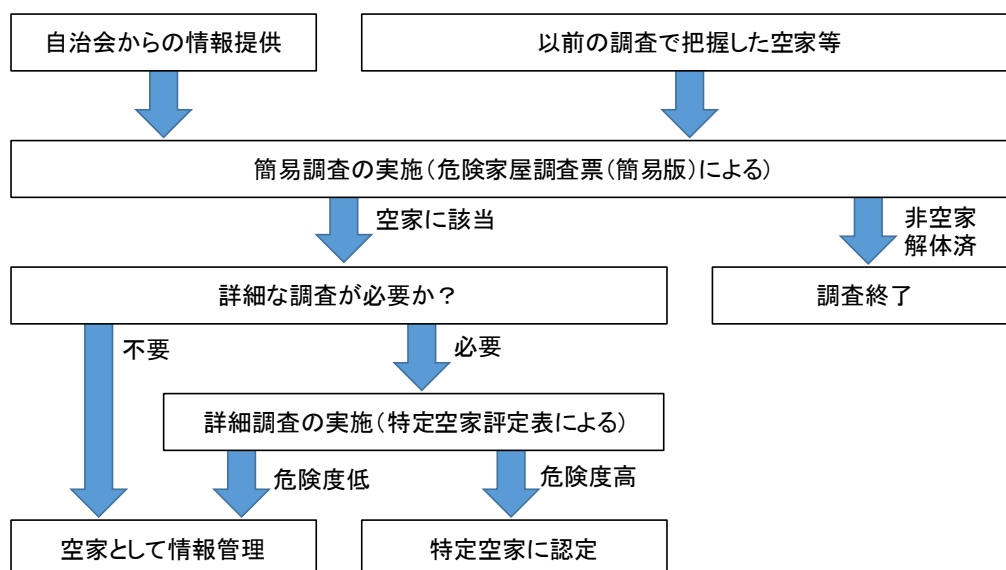
ii : i 及び、過去の調査で把握している建物、調査中に新たに確認した建物について、本市職員が外観目視により建物等の状況を確認

iii : ii において、特に危険度が高いなど、更なる調査（詳細調査）が必要と判断した空家等について、本市職員（建築技師）により状況を確認

- ・調査対象件数（上記調査方法の i 及び ii）

i	自治会の情報提供により新たに把握した空家等	369件
ii	これまでの調査や市民からの相談等によって把握している空家等	645件
	調査中に発見した空家等	4件
合計(調査対象件数)		1,018件

調査フロー



② 調査票様式

・簡易調査票

危険家屋調査票（簡易版）

家屋番号				調査日	年 月 日	調査員			
①破損箇所	☐ 外観目視で明らかに確認できる ☐ 確認できない								
②環境面	☐ 敷地内の立木等が、敷地外へ越境し通行を妨げている ☐ 敷地内からの臭気がある ☐ 敷地内にゴミが散乱し、山積みされたまま放置されている ☐ 問題なし								
③空家確認	☐ 空家 ☐ 非空家 ☐ 不動産看板 ☐ 不明 ※非空家・不動産看板の場合： ☐ 破損箇所の道路・隣地への影響あり（破損箇所：								
④調査部位	破損状況			合計点	影響範囲			調査点	合計点
	大	中	小		道路	隣地	敷地内		
柱、梁	☐ 100	☐ 50	☐ 25		☐ × 2	☐ × 1.5	☐ × 0		
外 壁	-	☐ 25	☐ 15		☐ × 2	☐ × 1.5	☐ × 0		
屋 根	☐ 50	☐ 25	☐ 15		☐ × 2	☐ × 1.5	☐ × 0		
門、塀	☐ 50	☐ 25	☐ 15		☐ × 2	☐ × 1.5	☐ × 0		
⑤防犯面	建物内への侵入が[☐ 容易（建具が無い）、 ☐ やや容易（建具に鍵が無い）、 ☐ 不可]								
コメント									

※簡易調査を実施し、次のいずれかの条件に該当する場合には、詳細調査を実施します。

- 「④調査部位」の柱、梁・外壁・屋根の破損状況欄の合計点が100点以上
- 「④調査部位」の柱、梁・外壁・屋根の影響範囲欄の合計点が100点以上
- 「④調査部位」の門、塀の影響範囲欄の調査点が100点以上
- 「⑤防犯面」が、建物への侵入が容易（建具がない）に該当

・ 詳細調査票

特定空家評定表①

整理番号	所在地	調査日	調査員

(表1) 建物の構造、腐朽、破損の程度等

評定区分		評定項目		評定内容		評点	調査点
1	構造一般の程度	①	基礎	イ	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
				ロ	構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
		②	外壁		外壁の構造が粗悪なもの	25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	③	基礎、土台、柱又は梁	イ	柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	
				ロ	基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
				ハ	基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
		④	外壁	イ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15	
				ロ	外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
		⑤	屋根	イ	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあるもの	15	
				ロ	屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
				ハ	屋根が著しく変形したもの	50	
		⑥	外壁	イ	延焼のおそれのある外壁があるもの	10	
				ロ	延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
⑦	屋根			屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水設備	⑧	雨水		雨樋がないもの	10	

【表1の解説】

国土交通省発行の「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」表2「住宅の不良度の測定基準(木造住宅等)」をもとに作成した、空家等の腐朽・破損の程度を数値化し、客観的に評定するための表である。

合計	
	点

特定空家評価表②

整理番号	所在地	調査日	調査員

(表2) 建物の腐朽又は破損箇所の周辺環境への影響

表1の 評価項目	表1の評価内容	評価 点	表1の 調査点 (A)	影響を及ぼす範囲	係 数 (B)	評価点 (A) × (B)
③ 基礎、土台、柱又は梁	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		(1) 影響なし、敷地内	0.0	
	ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、梁が腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		(2) 敷地外(隣地)	1.5	
	ハ 基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		(3) 敷地外(道路又は公共施設・公園等)	2.0	
④ 外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		(1) 影響なし、敷地内	0.0	
	ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		(2) 敷地外(隣地)	1.5	
				(3) 敷地外(道路又は公共施設・公園等)	2.0	
⑤ 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあるもの	15		(1) 影響なし、敷地内	0.0	
	ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25		(2) 敷地外(隣地)	1.5	
	ハ 屋根が著しく変形したもの	50		(3) 敷地外(道路又は公共施設・公園等)	2.0	

【表2の解説】

表2は、表1の調査点のうち、「構造の腐朽又は破損の程度」の調査点に、その腐朽又は破損箇所が影響を及ぼす範囲に応じて係数を定め、「調査点 × 係数」により評価点を算出し、周辺環境への影響度を測るものとしたもの。

表1又は表2のいずれかが100点以上となったものを条例対象とする。
これは、建物の腐朽・破損が大きくなっても、周辺環境への影響が大きいと客観的に判断されるものを条例の対象とするための措置。

表1「構造の腐朽又は破損の程度」③から⑤の調査点を、それぞれ対応する表2の③から⑤にあてはめ、次に影響があると判断される範囲(1)から(3)を選択して、それぞれに該当する係数を表1から引用した調査点に乘じる。

合計	
	点

特定空家評定表③

整理番号	所在地	調査日	調査員

(表3) 門又は塀等の工作物の腐朽又は破損の程度及び周辺環境への影響

評定区分	評定項目	評定内容	評点	調査点 (A)	影響を及ぼす範囲	係数 (B)	評定点 (A) × (B)
1	門又は 塀等の 工作物 の構造 の程度	① 門又は 塀等の 工作物	イ 門又は塀等の工作物が傾斜しているもの、若しくは腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	15	(1) 影響なし、敷地内	0.0	
			ロ 門又は塀等の工作物の傾斜が著しいもの、若しくは著しく腐朽し、又は破損しているもの等大修理を要するもの	25	(2) 敷地外(隣地)	1.5	
			ハ 門又は塀等の工作物の傾斜が極めて著しく、倒壊の危険のあるもの	50	(3) 敷地外(道路又は公共施設・公園等)	2.0	

【表3の解説】

表3は、条例で対象とする工作物の腐朽・破損の程度を数値化し客観的に評定するための表である。

評定の方法は、調査点×係数で算出し100点以上となったものを条例の対象とする。

工作物の例は、塀(ブロック塀・土塀、木塀など)、門、自立式屋外広告塔などが想定される。

合計	
	点

(表4) 防犯上の程度

評定区分	評定項目	評定内容	評点	調査点
1	防犯上 の程度	① 開口部	イ 窓等に施錠がないもの	25
			ロ 窓等が破損しているもの、若しくは玄関、勝手口又は掃き出しの窓に施錠がないもの	50
			ハ 玄関、勝手口又は掃き出しの窓が破損等により容易に不特定の者が侵入できるもの	100

【表4の解説】

表4は、条例で対象とする防犯上の程度を数値化し客観的に評定するための表である。

表4で100点以上となったものを条例の対象とする。

合計	
	点

※「建物の構造、腐朽、破損の程度等」、「建物の構造、腐朽、破損箇所の周辺環境への影響」、「門又は塀等の工作物の腐朽又は破損の程度及び周辺環境への影響」、「防犯上の程度」の4点に着目し、建築技師が調査を実施します。

※表1から表4のそれぞれの合計点欄のいずれかが100点以上となった空家等を、特定空家等と認定します。

③ 調査結果

・簡易調査

調査対象 1,018 件のうち、除却や建て替えなどが確認された 35 件を除いた 983 件について、簡易調査を実施しました。

地区	件数	空家	破損状況				非空家
			大	中	小	無	
渡	146	105	3	7	30	65	41
外江	134	107	9	8	32	58	27
境	290	262	10	8	42	202	28
上道	90	64	4	9	5	46	26
余子	177	122	7	12	31	72	55
誠道	15	13	0	0	4	9	2
中浜	131	101	0	4	17	80	30
合計	983	774	33	48	161	532	209

※破損の状態

大：簡易調査票の④調査部位のうち、いずれかの部位の破損状況が大（修理不能な状態）と判定された空家等

中：簡易調査票の④調査部位のうち、いずれかの部位の破損状況が中（業者による大修理が必要な状態）と判定された空家等

小：簡易調査票の④調査部位のうち、いずれかの部位の破損状況が小（所有者等による修理または少額で修理が可能な状態）と判定された空家等

・詳細調査

簡易調査結果をもとに、破損状況や周辺環境への影響、防犯面から、更なる調査が必要と判断された空家等を対象に、建築技師による詳細な調査を実施し、26 件が特定空家等に相当する状態であると判定されました。

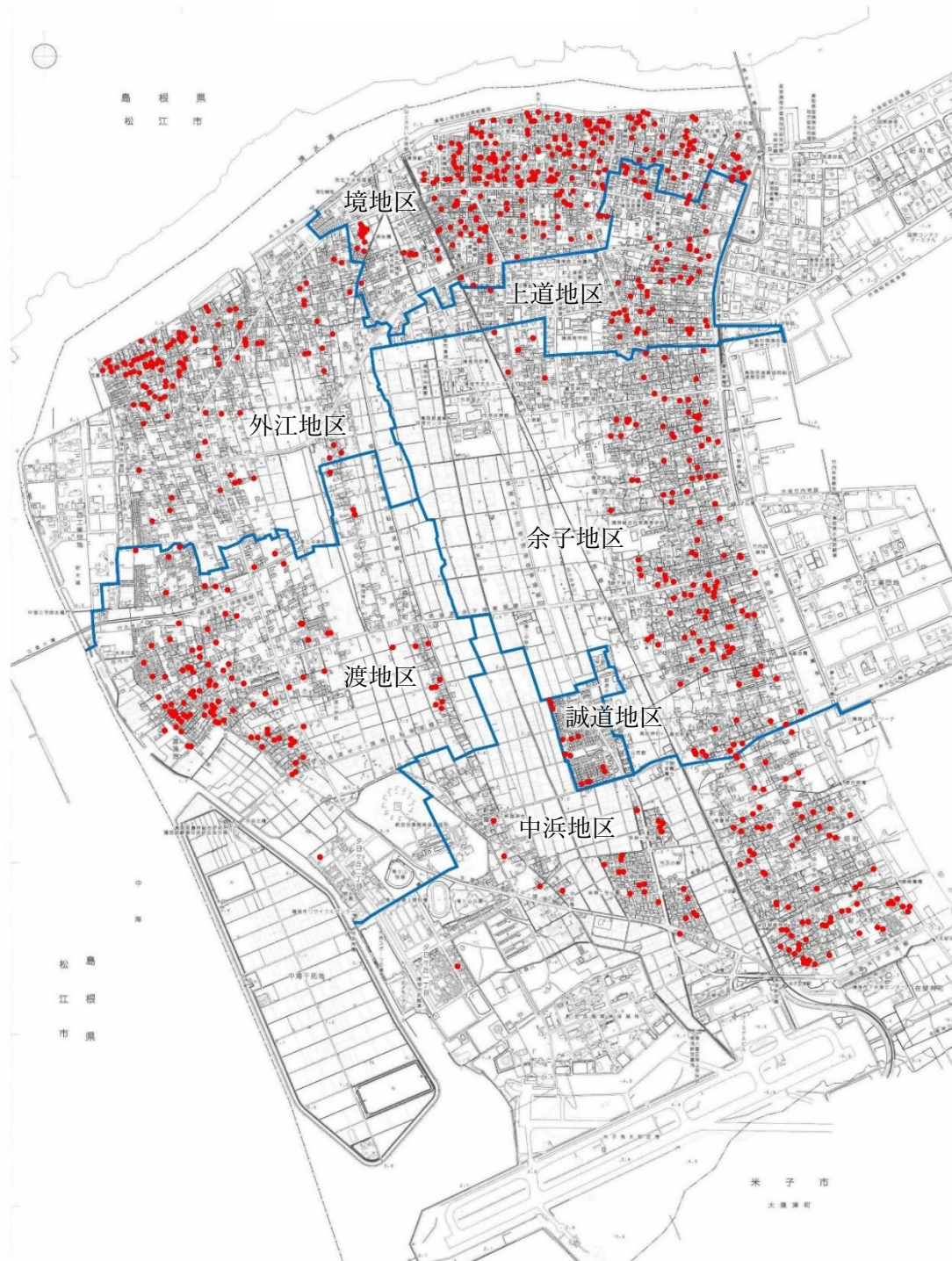
	渡	外江	境	上道	余子	中浜	誠道	合計
特定空家相当	2	7	7	4	6	0	0	26

(4) 市内の空家数

平成 30 年度空家等実態調査で確認した空家等 774 件に、調査実施以前から特定空家等に認定されていた 9 件を加えた 783 件が平成 30 年度末現在で把握している空家数となります。

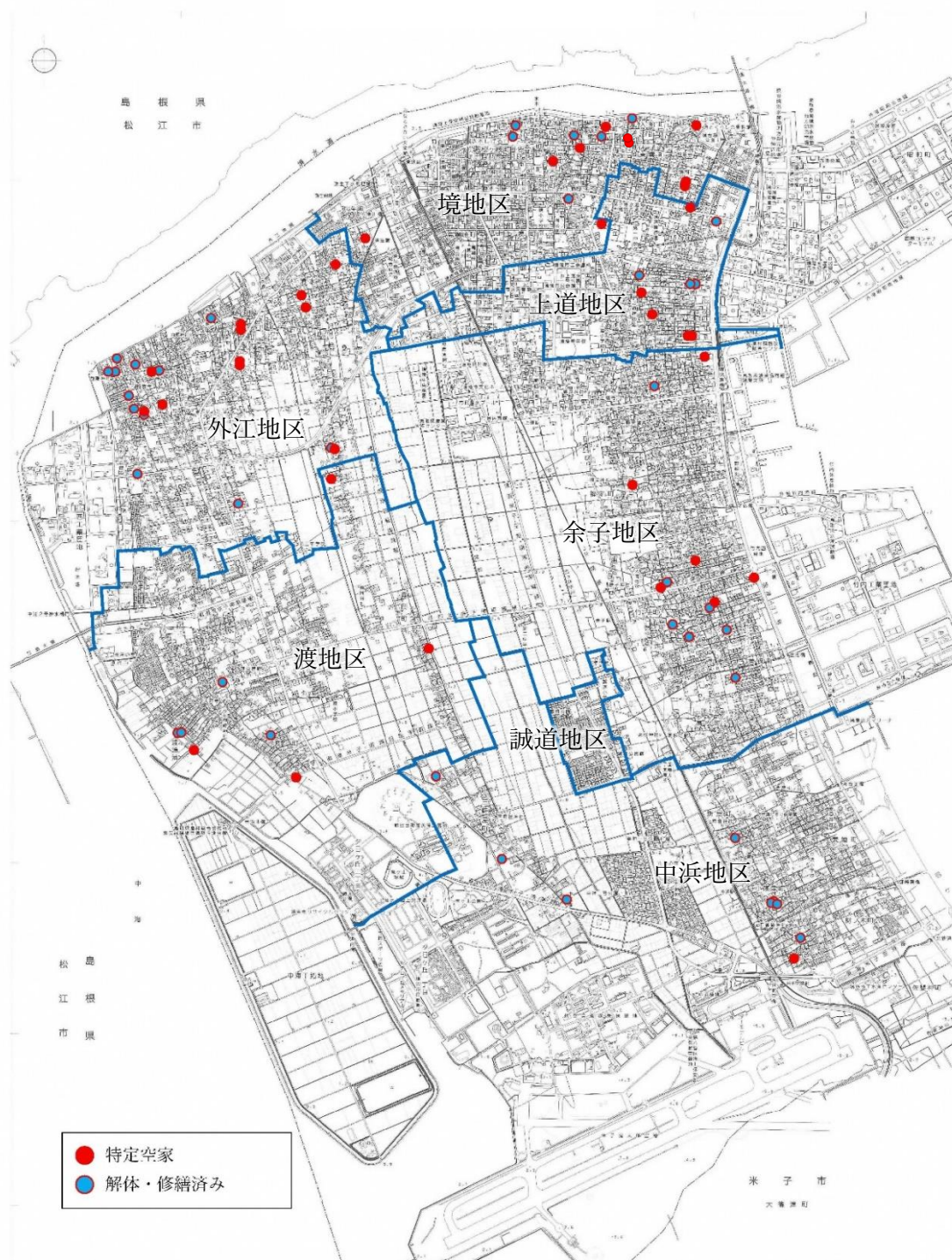
	渡	外江	境	上道	余子	誠道	中浜	合計
空家数	107	111	263	65	122	13	102	783

空家等分布状況



平成 31 年 3 月末現在

特定空家等分布状況



令和2年2月末現在

(5) 相談・情報提供

過去3年間、地域住民等から本市（都市整備課）に寄せられた空家等に関する相談等の内容は、下記のとおりとなっています。なお、寄せられた相談については、その状況を確認し、管理者・所有者等への通知や、一時的な危険回避処置等の対応を行っています。

空家等件数の増加が見込まれるなか、今後もこうした相談・情報提供が増えていくことが考えられます。

相談内容	平成28年度	平成29年度	平成30年度
建物老朽化等による危険	13	18	14
建物・塀・屋根の倒壊・崩落	3	1	1
雑木・雑草	1	6	8
ハチの巣、動物		4	2
防犯	1		
除却（補助金）	1		2
計	19	29	27

(6) 特定空家等の状況

本市では、空家等対策の取り組みを促進するため、平成26年7月より「境港市空家の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を施行しました。この条例に基づき、これまでに本市が認定した特定空家等累計件数は平成30年度末までで50件となっています。

このうち、41件については除却等の改善措置が講じられました。残りの9件が未措置となっている主な理由は、所有者等不明や相続人の相続放棄、所有法人の倒産によるものです。

また、空家等実態調査の結果や自治会の情報提供を基に、令和元年度に28件を特定空家等に認定し、令和2年2月末現在の特定空家数は37件となっています。

年度別特定空家認定状況等

年度	認定件数	解体等 措置済	未措置	所有者	
				不明	不在
平成26年度	37	33	4	2	1
平成27年度	0	-	-	-	-
平成28年度	10	5	5	1	1
平成29年度	1	1	0	0	0
平成30年度	2	2	0	0	0
令和元年度(2月末現在)	28	0	28	-	-
計	78	41	37	3	2

地区別特定空家認定状況等

地区	認定件数	解体等 措置済	未措置
渡地区	8	4	4
外江地区	23	12	11
境地区	16	6	10
上道地区	9	4	5
余子地区	13	7	6
誠道地区	0	0	0
中浜地区	9	8	1
計	78	41	37

2. 本市の空家等の問題と課題

① 空家等の発生

人口減少や世帯の小規模化（核家族化、単身世帯の増加）、また、少子高齢化の進展等により、本市においても全国的な傾向と同様に今後も空家等が増加していくものと考えられます。

とくに利用目的のない状態で放置されている空家等については、その状態の長期化が所有者等の問題意識や危機意識の低下を招き、適正な管理が行われないう空家等の発生へとつながります。

② 空家等が及ぼす影響

適正に管理されていない空家等は、市民生活に深刻な影響を及ぼす恐れがあります。本市にも多岐に渡る相談が寄せられています。

- ・ 生活環境…草木の繁茂、樹木の枝の越境による隣地住人や通行人への影響
…動物や害虫の棲みつき
…ごみの不法投棄 等
- ・ 防 災…老朽化による家屋の倒壊
…風雨による屋根・外壁等の剥落、飛散 等
- ・ 防 犯…不審者の侵入、放火 等

これらの影響は、まちの景観を阻害し、地域の活力低下にもつながります。

③ 空家等対策の課題

上記①②の問題より、次のとおり空家対策の課題が挙げられます。

ア 空家等の発生予防と適正な管理

特措法第3条に規定するとおり、個人の財産である空家等の維持管理責任は、第一義的には所有者等にありま。しかしながら、所有者等の経済的な

事情や遠方での居住等により、適正な管理が行われていない空家等が増加傾向にあるなか、特措法の趣旨や空家等が及ぼす深刻な影響等について、所有者等に啓発する必要があります。

一方で、空家等の問題は、現在の所有者等に限らず、相続等によりすべての人々が当事者となる可能性があります。このため、市民に対しても空家等がもたらす問題点等を周知し、管理不全な空家等を発生させない意識の醸成を図ることが必要です。

イ 空家等の利活用

利活用可能な空家等については、地域の資源となり得るものです。所有者等の使用目的が定まっていない空家等については、中古住宅や賃貸住宅として市場へ流通させることで新たな入居者による利活用が期待できます。また、地域ニーズを踏まえたまちづくりにおける利活用も可能です。

空家等を資源として活用するため、利活用に向けた流通の支援、また、所有者等が積極的に利活用できるような仕組みづくりが必要です。

ウ 特定空家等への対応

放置された空家等の老朽化により、生活環境、防災、防犯等の面において周辺に深刻な影響が及ぼされることから、その解消を図る必要があります。

特に道路や隣地等に直接的な影響を及ぼす可能性のある特定空家等については、市民や周辺への被害を未然に防ぐため、優先的な対応が必要です。



第3章 空家等対策の基本方針

1. 空家等対策の基本理念

人口減少や少子高齢化の進展等により、本市においても空家数が増加傾向にあります。空家等には適正な管理が行われず市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものや、一方で、利活用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化につながるものもあります。

まちの管理者として安全・安心な市民の生活環境の保全や地域の活性化を図るため、基本理念を以下のとおり設定し、対策を進めます。

【本計画の基本理念】

心豊かに、安心して暮らせるまちづくり

本計画では、計画の対象期間において、空家等の増加の伸び率を、現状に対してできる限り緩やかにすることを目標として、空家等の適切な管理及び有効な利活用により、市民の生活環境の保全や地域の活性化を推進することで、本市のまちづくりの基本理念である「心豊かに、安心して暮らせるまちづくり」の実現をめざします。

2. 空家等対策の基本方針

基本理念に基づき、以下の3点を空家等対策を進めるための基本方針とします。

(1) 空家等の適切な管理の促進

空家等の維持管理責任は第一義的には所有者等にあるものとし、空家等の適切な維持管理や良好な生活環境の保全について、周知、啓発を行い、管理不全状態に陥ることがないように予防します。

また、自治会等と連携しながら、空家等の実態把握に努めるとともに、すべての人々が空家問題の当事者になり得るものとして市民に対して、空家等に関する管理方法や相続等に関する有益な情報を提供し、適切な管理に向けた意識付けを行います。

(2) 空家等の利活用の促進

空家等の増加を抑制するためには、利活用による空家状態の解消を図ることも有効な手段となります。空家等を地域の資源として捉え、有効に利活用することで地域の活力の維持・向上を図ります。

利活用を考える所有者等に対する市場への流通に向けた支援を行うほか、利活用が見込まれない空家等については、除却を促進して、跡地を市場に流通させる仕組みについても検討します。

（３）特定空家等への対応

管理不全状態にある空家等については、状態に応じて更なる悪化を引き起こさないよう対策を講じます。

周辺への影響が大きい特定空家等と認定される空家等については、所有者等の責任を明確化し、特措法や本市の定める基準に基づき、所有者等に対し指導等の必要な措置を適切に行い、修繕や除却、建替え等の主体的な対応を促します。

特に危険な状態が切迫していると認められる場合には、適切な措置を講じます。



第4章 空家等に関する対策

1. 空家等対策の具体的な取り組み

(1) 空家等情報の把握

空家等の対策を効果的に実施するためには、個々の空家等の置かれた状況を把握し、空家等が抱える個別の課題の解消に結び付けることが必要であることから、定期的な実態調査や適正な情報管理等を行います。

① 実態調査

自治会と連携し、3年に1回程度、市内全域を対象とした空家等の実態調査を行います。自治会から提供された空家等の情報などを基に、市職員による対象建物等の全戸調査を行い、特に危険性が高いと判断された空家等については、建築技師による詳細な調査を実施し、特定空家等の判定を行います。また、市民等からの通報や相談を受けた際には、随時、同様の実態調査を行います。

② 空家等情報のデータベース化

実態調査等によって得られた空家等に関する情報等については、空家台帳としてデータベース化し、状況の共有化を図ります。また、空家台帳と地図情報を連動させるなど、空家情報の効率的な管理に努めます。

③ 空家等所有者の意向調査

実態調査により把握した空家等の所有者に対して、空家等の管理や利活用などに関する意向調査を実施し、空家管理に関する課題の分析を行うとともに、各種制度の適切な利用を促進することで空家等の解消を図ります。

④ 空家等所有者の特定

固定資産税情報や戸籍情報などの調査による空家等の所有者や相続権者の確認、近隣住民からの聞き取り調査のほか、自治会や民生委員等と連携し、空家等の関係者からの聞き取りを行うなど、空家等の所有者の特定に努めます。

(2) 空家等の発生抑制

高齢化が進展する中で、新たな空家等の発生を抑制するためには、空家等の所有者等の意識の向上や、将来的な建物の活用方針等についての早期の検討など、関係団体等と連携した取り組み体制の構築、高齢や介護が必要な状態になっても安心して住み続けることができる環境の整備などが必要です。

① 市民意識の醸成・啓発

空家等が適正に管理されないと防犯、衛生、景観等に悪影響が生じ、周辺住民に迷惑を与えることや、建物等の破損により第三者の身体や財産に被害を及ぼす可能性があることなどについて周知を図ります。また、庁内関係課のほかに、社会福祉協議会等とも連携して、高齢者や相続予定者等に対し、将来の住宅の活用等について事前に検討してもらえるよう情報を提供します。

② 住環境の改善支援

病気や介護が必要な状態になったときに、段差の存在や手すりの未設置など、住宅のバリアフリー化が不十分である場合、在宅生活の継続が困難となり、施設入所などにより空家等が増加する可能性があります。このため、介護保険制度による住宅改修費、重度心身障害者住宅改良助成事業補助金など、住環境の改善を目的とした住宅のリフォームや改修に関する補助制度などを周知し活用を図ることで、できるだけ長く住み慣れた環境で生活を継続することができるよう支援します。

(3) 空家等の適正管理の促進

空家等の管理は一義的に所有者の責任であることから、所有者自らが空家等を適正に管理することができるよう、空家等の適正管理に関する周知や支援を行います。

① 適正管理の周知

建物の適正な管理を促すチラシを固定資産税の納税通知書等に同封したり、死亡届の提出時に配布したりするほか、市ホームページや市報を活用して情報の提供を行います。また、リーフレットを作成して空家等の所有者等に配布するなど、空家等の適正な管理や利活用などの周知を行います。

② 苦情相談等への対応

近隣住民などから空家等に関する苦情相談や通報を受けた場合に、空家等の所有者に対して、文書送付や訪問等によって空家等の現況等についてお知らせするとともに、適正な管理を促します。

③ 相続登記の促進

相続時の登記が行われていない空家等が多数存在することを踏まえ、相続登記の促進により所有者意識を高めることで空家等の適正管理を図るため、市民課での死亡届提出時に相続登記を促すチラシを配布します。

また、市ホームページや市報への記事掲載、固定資産税納税通知書へのチラシ同封など、空家等の所有者等への啓発に努めます。

④ 空家管理事業

遠方に居住する所有者等が、市内に存在する空家の状態を把握し、適正に管理することができるよう、平成 29 年度に市と境港市シルバー人材センターで「空家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結しました。この協定に基づき、シルバー人材センターは空家等の見守りや管理に関する事業を実施し、市では空家等所有者等からの相談受付時のほか、市ホームページや市報などを活用してシルバー人材センターの空家管理事業の周知を図り、空家等の適正な管理に繋がります。

⑤ 自治会等との連携

所有者が不明な空家等について、地域の実情に詳しい自治会や民生委員等と連携して関係者からの聞き取りなどを行うことで空家等の所有者を特定し、適正管理を呼びかけます。

また、区域内にある空家等の見守りを行うなど、自主的な空家対策を実施する自治会等を支援します。

⑥ 緊急安全措置

突発的な破損などにより、空家等による危険が切迫していると認められる場合には、市が所有者等に代わって、壁材等の仮固定や飛散防止ネットの設置などの簡易な方法による緊急の安全措置を実施します。

(4) 空家等の利活用の促進

空家等を地域の資源のひとつと捉え、有効活用を図ることで、空家等の増加を抑制するとともに、定住促進や地域の活性化に繋がります。

① 空き家・空き地情報バンク

空き家・空き地情報バンクは、空家等の有効活用を図ることを目的として、宅地建物取引業協会等と連携し、登録されている空家等の情報を市ホームページにより提供しています。今後、関係機関との連携を強化して制度の拡充を図るとともに、空家等の所有者や空家等の活用を希望する人に対して積極的に周知することで制度の利用を促進し、空家等の流通促進を図ります。

② 空家等に関する相談会等

空家等の利活用に関する専門的な知識を有している宅地建物取引業協会や司法書士会などの専門機関等と連携し、空家等に関する相談会を開催するなど、空家等及び除却後の跡地の利活用の促進を図ります。

③ 空家等の修繕、改修に対する助成等

耐震診断や耐震改修などにかかる費用の一部を助成する「震災に強いまちづくり促進事業補助金」の制度や、バリアフリー改修にかかる固定資産税の減額制度など、空家等を購入して居住用住宅として再利用しようとする際に活用可能な制度を周知することにより、空家等の利活用を促進します。

また、空家等所有者の意向調査等の結果を基に、空家等の利活用のための支援制度などについて検討します。

④ 自治会等による空家等の利活用

空家等を有効に利活用して公益的な活動を実施しようとする自治会等の非営利団体に対し、空家等所有者との交渉が円滑に行われるよう支援し、空家等及び除却後の跡地の利活用を促進します。

⑤ 空家の譲渡所得の特別控除

空家となった被相続人の居住用家屋及びその敷地を、相続人が一定の条件下で譲渡した場合には、所得税及び住民税における譲渡所得の特別控除を受けることができます。この制度を周知して早い段階での流通を図ることにより、空家及び除却後の跡地の利活用を促進します。

(5) 空家等の除却の推進

利活用の見込みのない空家等については、除却が行われなければ、将来的に危険な状態となる可能性が非常に高いと考えられます。

相続財産の無登記による空家等への関心の低さや、高額な除却費用に対する負担感などが、空家等の除却が進まない要因であると考えられています。

このため空家等の老朽化などに伴うリスクについて周知するほか、空家等が危険な状態になる前の早期の段階における除却について、令和3年度から令和7年度までの5年間に於いて、除却に要する費用の一部を助成し、支援します。

また、雪害、地震、風水害等の各種災害により被害が生じた又は更なる被害が見込まれる空家等について、被害の拡大を防ぐため、緊急的又は予防的に行う除却を支援します。

特に、旧耐震基準の建物（昭和56年5月以前に建築）で利活用の見込みのない空家等については、地震や雪害等に対する安全性に懸念があるため、所有者等が行う除却を支援します。

(6) 特定空家等対策

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空家等について、「特定空家等」に認定し、特措法及び条例に基づく措置を実施するほか、除却に要する費用の一部を助成するなど、特定空家等の解消に努めます。

①特定空家等の認定

市民からの相談や通報、その他の手段により把握した空家等のうち、特に危険度が高いと思われる建物について、建築技師が「特定空家評定表」により、「建物の構造、腐朽、破損の程度等」、「建物の腐朽又は破損箇所の周辺環境への影響」、「門又は塀等の腐朽又は破損の程度及び周辺環境への影響」、「防犯上の程度」の4項目について現地調査を行い、いずれかの項目が100点以上となったものを特定空家等に認定します。

② 特定空家等に対する措置等

特定空家等と認定された空家等の所有者に対して、特措法及び条例に基づき、次の措置を実施します。

助言・指導 (特措法第14条第1項、 条例第8条)	空家等を特定空家等と認定したとき、当該特定空家等の所有者等に対し、これを改善するために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。
勧告 (特措法第14条第2項、 条例第9条)	助言又は指導を行ったにもかかわらず、当該特定空家等の状態が改善されないときは、当該特定空家等の所有者等に対し、期限を定めてこれを改善するために必要な措置をとるよう勧告します。
命令 (特措法第14条第3項、 条例第10条)	勧告を行ったにもかかわらず、当該特定空家等の状態が改善されないときは、当該特定空家等の所有者等に対し、期限を定めてこれを改善するために必要な措置をとるよう命令します。
命令代行措置 (条例第11条)	命令を受けた者が、自ら命令に係る措置を行うことが困難であり、命令に係る措置を市長が代わって行うよう申し出たとき、その理由が正当であると認めた場合には、市は命令を受けた者がなすべき行為を代行します。命令に係る措置に要する費用は、命令を受けた者が負担します。
公表 (条例第12条)	命令を受けた者が正当な理由なく命令に従わず、命令に係る措置をとらないことが著しく公益に反すると認め

	るときは、命令を受けた者の「氏名及び住所」、「命令の対象である特定空家等の所在地」、「命令の内容」、その他必要な事項について、掲示場への掲示、市のホームページへの掲示、その他の方法により公表します。
代執行 (特措法第14条第9項、 条例第13条)	命令を受けた者が、命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は期限までに完了する見込みがないときであつて、かつ、特定空家等の安全性を確保せずに放置することが著しく公益に反すると認めるときは、行政代執行法の定めるところにより命令を受けた者のなすべき行為を代執行します。命令に係る措置に要する費用は、命令を受けた者から徴収します。
略式代執行 (特措法第14条第10項)	特定空家等に対する必要な措置を命じようとする場合において、その措置を命ぜられる者を確知することができないときは、略式代執行による措置を行います。

③ 財産管理人制度の活用

相続者の不在や相続人全員の相続放棄などの理由で空家等の所有者が存在しないことが確認された場合には、市を利害関係人とした財産管理人選任の申し立てによる財産処分の可能性について検討します。

④ 特定空家等の除却の支援

本来、特定空家等であっても個人の財産であり、除却等についても所有者等が責任をもって対応する必要がありますが、除却費用が高額であるために除却することが困難な所有者等があることから、平成27年度から「特定空家等除却支援事業費補助金」により、除却に要する費用の一部を助成することで特定空家等の解消を推進しています。また、平成29年度には、特定空家等の解消を促進するため、補助割合及び限度額の引き上げを行いました。

◇補助制度の概要

区分	補助率	限度額
居住用住宅	5分の4以内	120万円
倉庫・蔵等	3分の2以内	

⑤ 固定資産税の住宅用地特例の除外措置

住宅用地では、特例措置により固定資産税が軽減されていますが、平成27年度に実施された税制改正により、特措法に基づく「勧告」が行われた特定空家

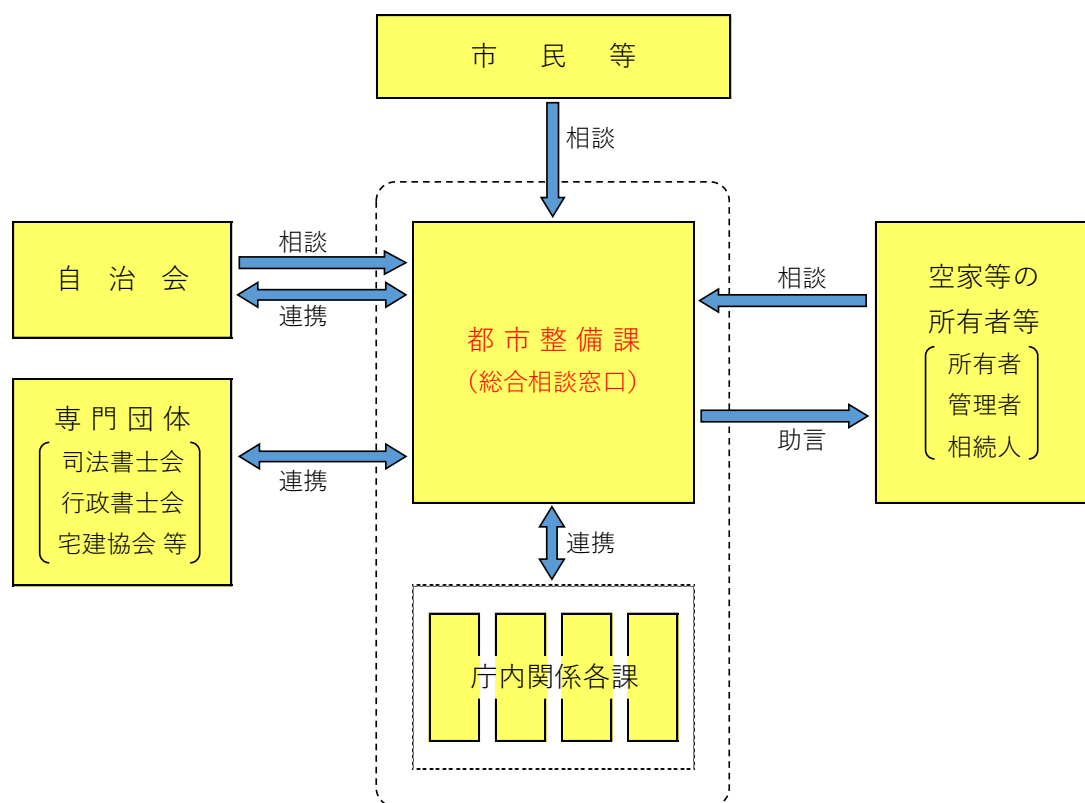
等が所在している土地は特例措置の対象から除外され、特定空家等の除却にかかわらず固定資産税額が従来よりも高くなります。税務課と連携し、勧告が行われた特定空家等の情報を円滑に固定資産税に反映させるとともに、特定空家等の所有者等に対し、事前に制度の周知を図ることで除却を促進します。

2. 空家等対策の実施体制

地区住民からの空家等に対する情報提供、所有者等からの管理や利活用に関する相談など、その内容に応じた対応が出来る体制を整備するとともに、市の組織内で円滑に情報共有・連携が出来るようにします。

(1) 市民等からの相談等への対応

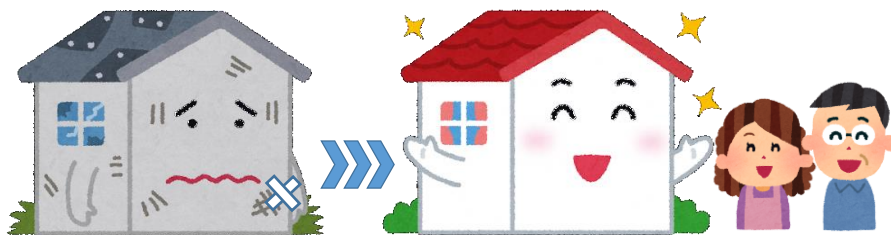
空家等に関する相談は、環境、防災など多岐にわたることから、都市整備課を空家等の総合的な窓口と位置づけ、庁内の関係各課と連携して対応します。また、自治会や各分野の専門団体などと連携しながら、相談に対して柔軟に対応できる体制を整備します。



(2) 庁内の組織体制

空家等に関連した諸問題を効果的に解消していくためには、分野横断的な対応が必要となることから、庁内関係各課で情報を共有、円滑な連携を図ることにより、効果的な空家等対策を進めます。

担 当 課	役 割
総務課	所有者不明土地対策
総合政策課	移住・定住促進に係る空家等の利活用
総合政策課	自治会との連携
市民課	空家等所有者情報の提供 窓口で各種制度の周知
環境・ごみ対策課	空家等敷地内のごみや樹木等の適正管理の推進
税務課	固定資産税課税情報の提供 土地、家屋情報の提供
福祉課	重度心身障害者住宅改良助成
長寿社会課	介護保険制度に基づく住宅改修 高齢者住宅改良費助成
観光振興課	観光振興に伴う空家等の利活用
水産商工課	空き店舗の利活用
管理課	道路通行の安全確保
都市整備課	空家等総合相談窓口 空家等実態調査の実施 空家等の適正管理の推進 特定空家対策 空き家・空き地情報バンク 関係団体との連携
建築営繕課	空家等の詳細調査の実施 耐震診断、耐震改修 ブロック塀安全対策
教育総務課	通学路の安全確保



資 料 編

空家等対策の推進に関する特別措置法

（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。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

（空家等対策計画）

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

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

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

（協議会）

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

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

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

（都道府県による援助）

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

（立入調査等）

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

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

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

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

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

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつ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つて、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 五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第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 第九条第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。

境港市空家の適正管理に関する条例

（目的）

第1条 この条例は、空家の適正な管理についてその所有者等の責務を明らかにするとともに、適正な管理が行われていない空家に対して市が講ずる措置を定めることにより、安心で安全な生活環境の確保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、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）空家 市内に所在する建築物又は工作物であつて、居住し、又は使用する者のないことが常態であるものをいう。
- （2）特定空家 空家のうち、次のいずれかに該当するものをいう。
 - ア 老朽化又は台風その他の自然災害による倒壊、落下又は飛散により、人の生命、身体又は財産を害するおそれのある空家
 - イ 不特定の者の侵入による犯罪又は火災を誘発するおそれのある空家
- （3）所有者等 空家を所有し、又は管理する者をいう。
- （4）市民 市内に居住し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

（民事による解決との関係）

第3条 この条例の規定は、空家が原因となり生じた紛争について、民事による解決を図ることを妨げない。

（所有者等の責務）

第4条 所有者等は、特定空家とならないよう自らの責任において空家を管理しなければならない。

（特定空家の情報提供）

第5条 市民は、特定空家と疑われる空家の情報について、市長に提供するよう努めるものとする。

（所有者等の調査）

第6条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、空家の所有者等の把握その他必要な情報について調査し、官公署その他の関係者に対し必要な資料の提供若しくは閲覧又は報告を求めることができる。

（立入調査）

第7条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に、当該空家及びその敷地に立ち入らせ、その調査を行わせることができる。

- 2 前項の規定により立入調査する職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。
- 3 第1項の規定による調査の権限は、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。

（助言又は指導）

第8条 市長は、特定空家であると認めるときは、当該特定空家の所有者等に対し、これを改善するために必要な措置をとるよう助言又は指導を行うことができる。

（勧告）

第9条 市長は、前条に規定する助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該特定空家の状態が改善されないときは、当該特定空家の所有者等に対し、期限を定めて、これを改善するために必要な措置をとるよう勧告することができる。

（命令）

第10条 市長は、前条に規定する勧告を行ったにもかかわらず、なお当該特定空家の状態が改善されないときは、当該特定空家の所有者等に対し、期限を定めて、これを改善するために必要な措置をとるよう命ずることができる。

（命令代行措置）

第11条 前条の規定による命令（以下単に「命令」という。）を受けた者は、自ら命令に係る措置を講ずることが困難な場合において、市長に対し、命令に係る措置を市長が代わって行うよう申し出ることができる。

2 市長は、前項の規定による申出があつた場合において、当該申出に係る理由が正当であると認めるときは、自ら命令を受けた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。

3 市長は、前項の規定により、自ら命令を受けた者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせようとするときは、命令に係る措置に要する費用の負担その他必要な事項について、あらかじめ命令を受けた者の同意を得るものとする。

（公表）

第12条 市長は、命令を受けた者が、正当な理由なく命令に従わない場合において、命令に係る措置をとらないことが著しく公益に反すると認めるときは、次に掲げる事項を公表することができる。

（1）命令を受けた者の氏名及び住所（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）命令の対象である特定空家の所在地

（3）命令の内容

（4）前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定により公表しようとするときは、あらかじめ、当該公表に係る者に対し、当該公表を行う旨及びその内容を通知し、相当の期間を定めて、意見を述べる機会を与えなければならない。

（代執行）

第13条 市長は、命令を受けた者が、命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても期限までに完了する見込みがないときであつて、かつ、特定空家の安全性を確保せずに放置することが著しく公益に反すると認めるときは、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、自ら命令を受けた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。

2 市長は、前項の規定により、自ら命令を受けた者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせたときは、その費用を命令を受けた者から徴収することができる。

（警察その他の関係機関との連携）

第14条 市長は、この条例の目的を達成するために必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に協力を求めることができる。

（委任）

第15条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成26年7月1日から施行する。

境港市空家の適正管理に関する条例施行規則

（趣旨）

第1条 この規則は、境港市空家の適正管理に関する条例（平成26年境港市条例第10号。以下「条例」という。）第15条の規定に基づき、条例の施行について必要な事項を定めるものとする。

（立入調査員証）

第2条 条例第7条第2項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第1号）とする。

（指導の方法）

第3条 条例第8条に規定する指導は、空家の適正管理に関する指導書（様式第2号）により行うものとする。

（勧告の方法）

第4条 条例第9条に規定する勧告は、空家の適正管理に関する勧告書（様式第3号）により行うものとする。

（命令の方法）

第5条 条例第10条に規定する命令は、空家の適正管理に関する命令書（様式第4号）により行うものとする。

（弁明の機会の付与）

第6条 条例第10条に規定する命令に係る境港市行政手続条例（平成8年条例第20号）第28条に基づく通知は、空家の適正管理に関する命令に対する意見陳述機会の付与通知書（様式第5号）を交付することにより行うものとする。この場合において、同条に規定する相当な期間は、当該通知書の到達の日から起算して14日以降の日とするものとする。

2 前項の規定による通知を受けた者が、境港市行政手続条例第27条に規定する弁明をしようとするときは、空家の適正管理に関する命令に対する意見陳述書（様式第6号）により行うものとする。

（命令代行措置）

第7条 条例第11条第1項の規定により申出をしようとする者は、空家の適正管理に関する命令に対する代行措置の申出書（様式第7号）を提出するものとする。

2 市長は、条例第11条第1項に規定する申出があったときは、これを審査し、その結果を空家の適正管理に関する命令に対する代行措置承認・不承認通知書（様式第8号）により、当該申出を行った者に通知するものとする。

3 条例第11条第3項に規定する同意が得られたときは、空家の適正管理に関する命令に対する代行措置に係る同意書（様式第9号）の提出を受けるものとする。

（公表）

第8条 条例第12条第1項に規定する公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

（1）境港市公告式条例（昭和31年条例第25号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示

（2）市のホームページへの掲載

（3）その他市長が必要と認める方法

2 条例第12条第2項に規定する意見を述べる機会の付与は、空家の適正管理に関する公表に対する意見陳述機会の付与通知書（様式第10号）により行うものとする

3 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、当該通知書の到達の日から起算して14日以内に、空家の適正管理に関する公表に対する意見陳述書（様式第11号）を提出するものとする。

4 市長は、公表をしようとするときは、当該公表される者に対し、空家の適正管理に

関する命令違反事実公表通知書（様式第 12 号）により通知するものとする。

（代執行）

第 9 条 行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 1 項に規定する文書は、戒告書（様式第 13 号）とする。

2 行政代執行法第 3 条第 2 項に規定する代執行令書は、代執行令書（様式第 14 号）とする。

3 行政代執行法第 4 条に規定する証票は、執行責任者証（様式第 15 号）とする。
（委任）

第 10 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

この規則は、平成 26 年 7 月 1 日から施行する。

様式第 1 号（第 2 条関係）

		(表面)	
55 mm		写真 刻印	立入調査員証 所 属 職・氏名 生年月日 年 月 日 上記の者は、境港市空家の適正管理に関する条例（平成 26 年 境港市条例第 10 号）第 7 条第 2 項の規定に基づき立入調査を行う 職権を有する者であることを証する。 年 月 日 境港市長 印
		91 mm	
(裏面)			
55 mm		境港市空家の適正管理に関する条例（抜粋） (立入調査) 第 7 条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に、 当該空家及びその敷地に立ち入らせ、その調査を行わせることが できる。 2 前項の規定により立入調査する職員は、その身分を示す証明書 を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければ ならない。 3 第 1 項の規定による調査の権限は、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。	
		91 mm	

様式第2号（第3条関係）

	年 月 日
様	
境港市長	印
空家の適正管理に関する指導書	
あなた（貴社）が所有（管理）する下記の空家について調査したところ、倒壊、建築材等の飛散により、人の生命、身体又は財産を害するおそれがある状態にありますので、境港市空家の適正管理に関する条例（平成26年境港市条例第10号）第8条の規定により、下記のとおり指導します。	
記	
1 空家の所在地	境港市
2 空家の状況	
3 指導事項	

様式第3号（第4条関係）

	年 月 日
様	
境港市長	印
空家の適正管理に関する勧告書	
あなた（貴社）が所有（管理）する下記の空家について、 年 月 日付け で指導したところですが、なお危険な状態にありますので、境港市空家の適正管理に関する条例（平成26年境港市条例第10号）第9条の規定により、下記の措置をとるよう勧告します。 なお、勧告に係る措置に着手したとき、及び勧告に係る措置が完了したときは、直ちに、連絡してください。	
記	
1 空家の所在地	境港市
2 空家の状況	
3 勧告事項	
4 措置期限	年 月 日

様式第4号（第5条関係）

		年	月	日
様				
境港市長		印		
空家の適正管理に関する命令書				
あなた（貴社）が所有（管理）する下記の空家について、年 月 日付けにより勧告したにもかかわらず、当該勧告に係る措置がとられていませんので、境港市 空家の適正管理に関する条例（平成26年境港市条例第10号）第10条の規定により、下記の措置をとるよう命じます。				
なお、命令に係る措置に着手したとき、及び命令に係る措置が完了したときは、直ちに連絡してください。				
記				
1 空家の所在地	境港市			
2 空家の状況				
3 命令事項				
4 措置期限	年 月 日			
（教示）				

様式第5号（第6条関係）

		年	月	日
様				
境港市長		印		
空家の適正管理に関する命令に対する意見陳述機会の付与通知書				
あなた（貴社）が所有（管理）する下記の空家について、年 月 日付けにより勧告したにもかかわらず、これに従われていませんので、境港市空家の適正管理に関する条例（平成26年境港市条例第10号）第10条の規定に基づき、必要な措置をとるよう命ずることを予定しています。				
ついては、この処分に先立ち、当該勧告に係る措置をとることができなかった理由等がある場合は、空家の適正管理に関する命令に対する意見陳述書（様式第6号）を提出してください。				
記				
1 空家の所在地	境港市			
2 命令の内容				
3 意見陳述書の提出期限	年 月 日			
4 意見陳述書の提出先				

様式第 6 号（第 6 条関係）

	年 月 日	
境港市長	様	
	提出者	住 所
		氏 名
		電話番号
		印
空家の適正管理に関する命令に対する意見陳述書		
空家の適正管理に関する命令に対する意見陳述機会の付与通知書で通知のあったことについて、下記のとおりの意見を述べます。		
記		
1 空家の所在地	境港市	
2 措置をとらなかった理由		
3 その他の意見		
備考 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。		

様式第 7 号（第 7 条関係）

	年 月 日	
境港市長	様	
	申出人	住 所
		氏 名
		電話番号
		印
空家の適正管理に関する命令に対する代行措置の申出書		
境港市空家の適正管理に関する条例（平成 26 年境港市条例第 10 号）第 11 条第 1 項の規定により、私（弊社）が所有又は管理する空家について、下記の理由により措置を講ずることが困難なため、境港市が代わって措置を講ずることを申し出ます。		
記		
1 空家の所在地		
2 命令に係る措置を講ずることが困難な理由		
備 考 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。		

様式第 8 号（第 7 条関係）

年 月 日	
様	
境港市長 印	
空家の適正管理に関する命令に対する代行措置承認・不承認通知書	
年 月 日付けで申出のありました命令に対する代行措置につきまして、審査の結果、下記の通り決定しましたので、境港市空家の適正管理に関する条例施行規則（平成 26 年境港市規則第 5 号）第 7 条第 2 項の規定により、通知します。	
記	
1 審査結果	
承認 ・ 不承認	
2 不承認の理由（不承認の場合のみ）	
（教示）	

様式第 9 号（第 7 条関係）

年 月 日									
境港市長 様									
同意人 住 所 氏 名 印 電話番号									
空家の適正管理に関する命令に対する代行措置に係る同意書									
境港市空家の適正管理に関する条例（平成 26 年境港市条例第 10 号）第 11 条第 3 項の規定により、私（弊社）が所有・管理する下記の空家について、境港市が命令に対する代行措置を講ずることに同意します。 また、当該措置に要する費用については、私（弊社）が負担をすることに併せて同意します。									
記									
<table border="1" style="width: 100%;"><tr><td>1 空家の所在地</td><td>境港市</td></tr><tr><td>2 措置の内容</td><td></td></tr><tr><td>3 措置に係る費用（概算）</td><td>円</td></tr><tr><td>4 その他</td><td></td></tr></table>	1 空家の所在地	境港市	2 措置の内容		3 措置に係る費用（概算）	円	4 その他		
1 空家の所在地	境港市								
2 措置の内容									
3 措置に係る費用（概算）	円								
4 その他									

様式第 10 号（第 8 条関係）

年 月 日														
様 境港市長 印														
空家の適正管理に関する公表に対する意見陳述機会の付与通知書														
あなた（貴社）が所有（管理）する下記の空家について、 年 月 日付け により命令したにもかかわらず、これに従われていませんので、境港市空家の適正管理に関する条例（平成 26 年境港市条例第 10 号）第 12 条第 1 項の規定により、下記のとおり公表することを予定しています。 ついては、当該命令に係る措置をとることができなかった理由等がある場合は、空家の適正管理に関する公表に対する意見陳述書（様式第 11 号）を提出してください。														
記														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">1 あなた（貴社）の住所及び氏（主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者氏名）</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2 空家の所在地</td> <td>境港市</td> </tr> <tr> <td>3 命令の内容</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 公表の期間（予定）</td> <td>年 月 日から 年 月 日まで</td> </tr> <tr> <td>5 公表の方法</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 意見陳述書の提出期限</td> <td>年 月 日</td> </tr> <tr> <td>7 意見陳述書の提出先</td> <td></td> </tr> </table>	1 あなた（貴社）の住所及び氏（主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者氏名）		2 空家の所在地	境港市	3 命令の内容		4 公表の期間（予定）	年 月 日から 年 月 日まで	5 公表の方法		6 意見陳述書の提出期限	年 月 日	7 意見陳述書の提出先	
1 あなた（貴社）の住所及び氏（主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者氏名）														
2 空家の所在地	境港市													
3 命令の内容														
4 公表の期間（予定）	年 月 日から 年 月 日まで													
5 公表の方法														
6 意見陳述書の提出期限	年 月 日													
7 意見陳述書の提出先														

様式第 11 号（第 8 条関係）

年 月 日						
境港市長 様						
提出者 住 所 氏 名 印 電話番号						
空家の適正管理に関する公表に対する意見陳述書						
空家の適正管理に関する意見陳述機会の付与通知書で通知のあったことについて、下記のとおり意見を述べます。						
記						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 40%;">1 空家の所在地</td> <td>境港市</td> </tr> <tr> <td>2 命令措置をとらなかった理由</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 その他の意見</td> <td></td> </tr> </table>	1 空家の所在地	境港市	2 命令措置をとらなかった理由		3 その他の意見	
1 空家の所在地	境港市					
2 命令措置をとらなかった理由						
3 その他の意見						
備考						
所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。						

様式第 12 号（第 8 条関係）

		年	月	日
様				
境港市長		印		
空家の適正管理に関する命令違反事実公表通知書				
あなた（貴社）が所有（管理）する下記の空家について、年 月 日付けにより命令したにもかかわらず、これに従われていませんので、境港市空家の適正管理に関する条例（平成 26 年境港市条例第 10 号）第 12 条第 1 項の規定により下記のとおり公表しますので、通知します。				
記				
1	あなた（貴社）の住所及び氏名（主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）			
2	空家の所在地	境港市		
3	命令の内容			
4	公表の期間	年 月 日から 年 月 日まで		
5	公表の方法 (教示)			

様式第 13 号（第 9 条関係）

		年	月	日
様				
境港市長		印		
戒告書				
あなた（貴社）は、下記の空家について改善措置をとることを年 月 日付けにより命令したにもかかわらず、現在もなお、当該措置がとられていません。				
については、下記の履行期限までに当該措置をとられるよう、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 3 条第 1 項の規定により戒告します。				
なお、履行期限までに当該措置をとられない場合は、行政代執行法第 2 条の規定により代執行し、その費用を徴収しますので、申し添えます。				
記				
1	空家の所在地	境港市		
2	空家の状況			
3	命令の内容			
4	履行期限	年 月 日		
(教示)				

様式第 14 号（第 9 条関係）

年 月 日
様
境港市長 印
代執行令書

あなた（貴社）が所有（管理）する下記の空家について改善措置をとることを 年 月 日
 付け により戒告したところですが、履行期限を経過したにもかかわらず、いまだに当該措置が
 とられていません。

ついては、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 2 条の規定により代執行を行いますので、
 同法第 3 条第 2 項の規定により通知します。

この執行に要する費用は行政代執行法第 2 条の規定により、あなた（貴社）から徴収します。

なお、この代執行の対象となる空家について、当該執行後の補修は行いませんし、この代執行に
 伴いあなた（貴社）又は当該空家に損害が生じてもその責は一切負いませんので申し添えます。

記

1 代執行を行う空家の所在地	境港市
2 代執行を行う空家の状況	
3 代執行を行う期日	年 月 日から 年 月 日までの間
4 代執行のために派遣する執行責任者の氏名	
5 代執行に要する費用の見積額（概算）	

（教示）

様式第 15 号（第 9 条関係）

執行責任者証
所属 職・氏名
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。
年 月 日
境港市長 印
記

1 代執行を行う空家の所在地	
2 代執行の内容	
3 代執行を行う期日	年 月 日から 年 月 日までの間

境港市空家等対策計画

発行者：境港市 建設部都市整備課

〒684-8501 鳥取県境港市上道町 3000 番地

TEL 0859-47-1066

FAX 0859-47-1086

E-MAIL toshiseibi@city.sakaiminato.lg.jp

発行年月：令和 2 年 3 月（令和 4 年 4 月一部改定）

（令和 6 年 7 月一部改訂）

（令和 7 年 3 月一部改訂）