

# 観音寺市空家等対策計画 (改定版)



令和4年4月

観音寺市



## 目次

第1章	計画の趣旨	1
1	計画策定の背景	
2	位置づけ	
3	計画期間	
4	定義	
5	対象とする地区と空家等の種類	
6	空家等の調査等について	
第2章	空家等を取りまく現状	5
1	全国における空家等の状況	
2	観音寺市における空家等の状況	
第3章	空家等発生の要因・管理不全問題の考察	8
1	空家等の発生・管理不全となる要因	
2	空家等の問題	
第4章	空家等対策に関する基本的な方針	10
1	所有者等による管理の原則	
2	公共公益の観点からの市の取組	
3	空家等に関する政策課題（基本的な取組方針）	
第5章	空家等に関する政策課題の解決に向けた具体的な取組	12
1	空家等の発生を抑制する取組	

2 適切な管理を促す取組

3 空家等（及び空家等の跡地）を利活用する取組

4 管理不十分な空家等を改善する取組

5 特定空家等に対する取組

第6章 特定空家等に対する措置に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

1 特定空家等の判断基準

2 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続き等

第7章 空家等対策の実施体制に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

1 庁内関係部局と連携内容

2 空家等対策に関する庁内での検討・協議について

3 関係団体との連携

第8章 参 考・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料2 観音寺市空家等対策の推進に関する条例

資料3 空家等に関連する、その他の法令等

# 第1章 計画の趣旨

## 1 計画策定の背景

空き家は、少子高齢化や核家族化などにより年々増加しており、今後も人口減少の進行などによって、さらに増えていくと見込まれています。適切に維持管理されている空き家は問題ありませんが、様々な理由から長期間放置されている空き家は、老朽化による倒壊、樹木や雑草の繁茂、不法侵入などの問題が発生し、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

これまで、観音寺市では生活環境、建設等の関係部局と連携し空き家問題への取組として、適用できる法令等に基づき空き家の所有者及びその相続人（以下「所有者等」という。）への助言などを行ってきました。しかしながら、空き家は私有財産であることから行政指導には限界があり、抜本的な対策を進めることが困難でした。

こうした中で、空き家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「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「空家法」という。）」が平成27年5月26日に施行されました。

これに基づき、本市におけるこれまでの空き家対策に加え、空家法の趣旨となる、適切な管理の推進と、空き家の利活用の促進といった視点からの取組を総合的かつ計画的に進めるため、平成30年2月に「観音寺市空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）を策定しました。

## 2 位置づけ

空家等対策計画は第2次観音寺市総合振興計画の基本目標である「安全・安心で快適に暮らせるまち」の実現に向け、住みよい住環境づくりを推進するために、空家法第6条第1項の規定に基づき空家等に関する問題について具体的にどのように施策を進めるべきかを明らかにするものであり、空家等対策の基礎となるものです。

## 3 計画期間

本計画は、平成29（2017）年度からの5年間を計画期間としておりましたが、今回の改定にあたり、令和4（2022）年度から令和8（2026）年度までの5年間を新たな計画期間とします。また、施策の成果や空家等の状況、社会情勢の変化を踏まえて適宜計画内容の改定等を行います。

## 4 定義

### 【空家等】（空家法第2条第1項抜粋）

※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。

※建築物又はこれに附属する工作物

「建築物」とは建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱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等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※居住その他の使用がなされていないことが常態

「居住その他の使用がなされていないことが常態」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって一年以上使用されていないことをいう。

### 【特定空家等】（空家法第2条第2項抜粋）

以下の状態にあると認められる空家等をいう。

『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』

『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』

『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』

※おそれのある状態

社会通念上予見可能な状態であって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。

### 【所有者等】（空家法第3条抜粋）

空家等の所有者又は管理について権原を有する者をいう。

## 5 対象とする地区と空家等の種類

### （1）対象地区

観音寺市全域とします。

### （2）対象とする空家等の種類

空き住宅や空き店舗などを含む全ての空家等を対象とします。また、利活用の観点から空家等が除却された跡地（以下「空家等の跡地」という。）についても、対策の対象に含めます。さらに、現に使用されておらず、今後も使用する可能性がない、本市が所有し、又は管理する建築物（これに附属する工作物を含む。）についても「空家等」と同様に本計画の対象とします。

## 6 空家等の調査等について

### (1) 空家等の実態調査

空家等に関する対策を円滑に推進するために、必要に応じて、市内全域に存在する空家等の軒数や分布状況、所在地及び当該空家等の所有者等の把握を目的とした調査を行います。

### (2) 所有者等の特定

所有者等を把握する際には、主に次の方法により調査します。

- ① 空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行う。
- ② 固定資産課税台帳に記載された情報のうち、空家等の所有者等に関する情報を利用して所有者等の確認を行う。

(空家法第 10 条第 1 項)

- ③ 不動産登記簿情報による登記名義人の確認を行う。

(不動産登記法第 119 条第 1 項)

- ④ 住民票情報、戸籍情報により、登記名義人等の存否及び所在の確認を行う。

(住民基本台帳法第 12 条の 2 第 1 項、戸籍法第 10 条の 2 第 2 項)

- ⑤ 登記名義人等が死亡している場合、戸籍情報で相続人の存否及び所在の確認を行う。

(住民基本台帳法第 12 条の 2 第 1 項、戸籍法第 10 条の 2 第 2 項)

- ⑥ 家庭裁判所への相続放棄又は限定承認の申述の有無等の照会を行う。

(空家法第 10 条第 3 項)

### (3) 所有者等の特定が困難な場合

例 1) 所有者に関する情報が無く、所有者の特定が極めて困難な場合

例 2) 所有者がすでに死亡していることは判明したものの、相続人がいない又は不明の場合、あるいは相続人全員が相続放棄をし、かつ相続財産管理人の選任がなされていない場合

例 3) 所有者が生存していることは判明したものの、所有者の所在が不明な場合

上記(例 1～3)のように所有者等が確認できない場合の対処として、空家等の管理人の選任等に向け、以下のような諸制度の活用について検討を行います。

#### ① 「不在者財産管理人制度」「相続財産管理人制度」

空家等の所有者等の所在が不明な場合や相続人が明らかでない場合に、その財産を管理する者をおく制度

⇒ 第 6 章 2 (7) 相続財産管理人制度等の活用の検討

## ② 「失踪宣告制度」

空家等の所有者等の所在が不明な場合に、その所在不明者を法律上死亡したものとみなし又は戸籍上死亡したものとする制度

### (4) データベースの整備

庁内関係部局間での情報共有を円滑に行うことができるように、データベースを整備します。このデータベースは空家等の所在地を地図上に示すとともに、調査により把握した空家等の情報を記載します。

## 第2章 空家等をとりまく現状

### 1 全国における空家等の状況

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、全国の住宅数は約6241万戸と5年前の平成25年に比べ約178万戸増加し、そのうち空家数も約849万戸と約29万戸増加しています。空家率も13.6%となり、過去最高であった平成25年の13.5%よりも増加しております。

住宅・土地統計調査における「空き家」の中には、別荘などの二次的住宅や賃貸、売却用の住宅も含まれております。「空き家」の中からそれらを除いた「その他の住宅」についても、香川県、観音寺市ともに全国平均を上回っています。観音寺市においては、「その他の住宅」の戸数と空家率が、5年前に比べてわずかに減少していますが、「全体」の戸数が増えていることやこれからの人口減少等に伴い、今後はさらに増加していく可能性もあります。

【空き家数と空家率】（平成25年、平成30年「住宅・土地統計調査」より）

		住宅数	空き家			
			全体※1		その他の住宅※2	
			戸数	空家率	戸数	空家率
全 国	H25	60,628,600	8,195,600	13.5%	3,183,600	5.3%
	H30	62,407,400	8,488,600	13.6%	3,487,200	5.6%
香 川 県	H25	470,500	80,900	17.2%	45,700	9.7%
	H30	487,700	88,200	18.1%	46,700	9.6%
観音寺市	H25	26,890	4,370	16.3%	2,960	11.0%
	H30	26,610	4,550	17.1%	2,730	10.2%

※1全体 : 住宅のうち、ふだん人が居住していない住宅

※2その他の住宅 : 全体の内から、別荘などの二次的住宅、賃貸、売却用住宅を除いた住宅

## 2 観音寺市における空家等の状況

### (1) 空家等の現状

観音寺市全域において現地での外観目視により空家等と思われる対象を抽出し、空家等のリストを作成後、調査判定を実施（平成 28 年度）しました。

実施後、苦情相談や所有者等からの管理等に関する相談があった空家等の数を追加し、その中からすでに除却されている空家等の数を差し引いた数です。

《空家等対象リスト軒数》

#### 平成 28 年度実施時点での空家等の軒数

**1,654 軒**

↓↓↓

#### 令和 3 年 9 月末時点での空家等の軒数

**1,713 軒**

内訳

- ① 判定可（外観目視にて不良度判定ができたもの）

**1709 軒**

- ② 判定不可（建物の形状は見えるが、雑草木の繁茂等で近寄ることができず不良度判定ができなかったもの）

**4 軒**

### (2) 外観目視にて不良度判定ができたもの（ランク別内訳）

	ランク A	ランク B	ランク C	ランク D	ランク E	合計
平成 28 年度実施時点	491 軒	454 軒	493 軒	137 軒	59 軒	1,634 軒
令和 3 年 9 月末時点	619 軒	467 軒	469 軒	108 軒	46 軒	1,709 軒

#### 空家等に係る建築物の老朽度・危険度のランク

**ランク A**：小規模の修繕により再利用が可能

**ランク B**：管理が行き届いていないが、当面の危険性は少ない

**ランク C**：管理が行き届いておらず、損傷が激しい

**ランク D**：倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が高い

**ランク E**：倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い

(3) 空家数の推移（エリア別集計表）

旧市町エリア名	地区名	平成 28 年度実施時点 空家数（軒）	令和 3 年 9 月末時点 空家数（軒）	空家数の 増減（軒）
旧観音寺市エリア	11 観音寺	567	559	▲8
	12 高室	84	88	4
	13 常磐	113	118	5
	14 柞田	163	167	4
	15 木之郷	19	16	▲3
	16 豊田	59	62	3
	17 粟井	51	60	9
	18 一ノ谷	27	33	6
	19 伊吹	222	228	6
	旧観音寺市エリア 計		<b>1,305</b>	<b>1,331</b>
旧大野原町エリア	21 五郷	34	34	0
	22 萩原	59	57	▲2
	23 小山	58	56	▲2
	24 下組	21	27	6
	25 上之段	8	14	6
	26 花稻	16	19	3
	27 中姫	28	25	▲3
	28 紀伊	33	31	▲2
	旧大野原町エリア 計		<b>257</b>	<b>263</b>
旧豊浜町エリア	31 和田浜	15	27	12
	32 姫浜	15	32	17
	33 和田	16	23	7
	34 箕浦	26	33	7
	旧豊浜町エリア 計		<b>72</b>	<b>115</b>
観音寺市 合計		<b>1,634</b>	<b>1,709</b>	<b>75</b>

注 1…複数の建物が同一敷地内にある場合でも、すべての建物を 1 軒とカウント。

注 2…平成 28 年度に実施した調査以降、苦情や管理等についての相談を受けた空家等を含めて反映しています。

### 第3章 空家等発生要因・管理不全問題の考察

#### 1 空家等の発生・管理不全となる要因

一般的な空家等の発生要因としては、人口減少、過疎化、高齢者単身世帯の増加、核家族化、新築住宅を好む消費者の意識などが考えられます。

長期間放置されて管理不全の空家等となってしまう要因は様々ですが、代表的な要因としては、下記のようなケースが挙げられます。

- ① 空家等の所有者等が遠方に住んでおり、近隣住民がその所有者等の連絡先を知らない。
- ② 相続人は複数いるがその関係性が疎遠で、相続人同士で連絡を取ることが出来ないといった状態になっている。
- ③ 相続人自体がいない、もしくは相続人全員が相続放棄をしている。

この中でも特に多いのが①と②のケースです。これは、相続登記等を行っておらず、空家等の名義が亡くなった方のままで放置されていることに起因することが多く、場合によっては、名義人の直系血族以外にまで相続が発生していたり、相続人が多数存在していることもあり、本市から当該空家等の適切な管理を促す文書が届いたことで、初めて自分が相続人であったことを知ったり、当該空家等の存在そのものを初めて知ったという事例もあります。特に、\*課税標準額が免税点未満となっている空家等は、固定資産税の納入通知書が届かないため、注意する必要があります。

管理不全の空家等を発生させないためには、家族や親族間で自分たちが所有している空家等についての情報共有を行っておくことや、名義人が亡くなった場合には土地・家屋ともに相続登記等を行うことが重要であると考えられます。

※課税標準額が免税点未満について

同一の人が所有する土地・家屋・償却資産のそれぞれの各資産の課税標準額の合計額が土地：30万円、家屋：20万円、償却資産：150万円未満の場合は、固定資産税は課税されない。

## 2 空家等の問題

### (1) 管理が不十分な空家等が周辺地域にもたらす問題

管理が不十分な空家等が周辺地域にもたらす影響や問題は多岐にわたります。

周辺地域にもたらす問題	主な内容
安全上の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の老朽化による倒壊</li> <li>・風雨による空き家の建築資材等の剥落、飛散 など</li> </ul>
生活・衛生上の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・樹木の枝の越境による隣接住民や通行人への影響。</li> <li>・ごみの放置、不法投棄、雑草木の繁茂が原因となり異臭や害虫が発生 など</li> </ul>
防犯上の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等への不特定の者の不法侵入や放火などの犯罪の温床となるおそれ など</li> </ul>
景観上の問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・破損や腐食が著しい空家等が良質な景観を害する、地域イメージの低下 など</li> </ul>

### (2) 空家等の所有者等に係る問題

一般的に指摘されている問題やこれまでの空家等に係る相談内容を踏まえると、所有者等の心理的、経済的問題は次のように整理できます。

所有者等の問題	主な内容
心理的な問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・遠方に居住していることにより、空家等の所有者や管理者としての管理責任意識が持ちにくい</li> <li>・相続人が多数いることで、問題への対応や相続の協議等についての意思決定が困難になっている</li> <li>・空家等を賃貸や売却することに抵抗感がある、又は方法がわからない</li> <li>・賃貸や売却を希望しても、借り手や買い手が見つからないと思っている</li> <li>・仏壇や家財道具を残置しているため、手放すことは考えていない など</li> </ul>
経済的な問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な管理や改修、除却費用を負担する余裕がない</li> <li>・相続手続きの費用を負担する余裕がない</li> <li>・除却後、固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の負担が増加する（※<u>特例措置の適用が無くなる</u>） など</li> </ul> <p>※住宅用地の特例措置</p> <p>住宅用地のうち200㎡以下のものは、小規模住宅用地の特例として固定資産税の本則課税標準額が1/6（都市計画税は1/3）になる。200㎡を超える部分は一般住宅用地と言い、本則課税標準額は1/3（都市計画税は2/3）になる。</p>

## 第4章 空家等対策に関する基本的な方針

### 1 所有者等による管理の原則

空家法第3条において「空家等の所有者等は、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。」と規定されているように、適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、行政主体の責務に関する規定の前に、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任において適切に対応することが前提となります。また、財産を所有する者の権利と責任は、憲法及び民法における財産権や所有権により保障されており、空家等による私人間のトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則です。

### 2 公共公益の観点からの市の取組

空家等は、その所有者等によって適切に管理されるべきものですが、様々な理由から所有する空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、本市が空家等の有効活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要です。

### 3 空家等に関する政策課題（基本的な取組方針）

本市における空家等対策は、これまでに述べた空家等の状況や課題を踏まえ、市全域における空家等を対象に、以下の基本的な取組方針のもと各施策を進めることとし、最終的には所有者等による自発的な取組を促していきます。

#### （1）空家等の発生を抑制する取組

空家等の増加は、周辺地域にもたらす様々な問題を抱えているため、空家等の発生をできるだけ抑制する取組を進めます。

#### （2）適切な管理を促す取組

空家等となっても、適切な維持管理が行われていれば直ちに問題となることはなく、その後の利活用にも繋がるため、所有者等に適切な管理を促します。

#### （3）空家等（及び空家等の跡地）を利活用する取組

空家等実態調査の結果やこれまでの相談等の状況を鑑みると、市内には適切に管理されていて使用可能な空家等も数多くあると考えられることから、このような空

家等の利活用を促進します。また、空家等の跡地についても、適切な管理が行われていない場合、草木の繁茂等により周辺の生活環境に悪影響を及ぼす新たな要因となる可能性があるため、適切な管理や利活用を促進します。

#### **(4) 管理不十分な空家等を改善する取組**

管理が不十分で、建物の状態や環境面など何らかの問題がある空家等については、その状況を改善し、特定空家等となることを防ぐ取組を進めます。

#### **(5) 特定空家等に対する取組**

周辺環境に悪影響を及ぼしている特定空家等については、所有者等に適切な措置をとるよう、空家法や関係法令等に基づき強く働きかけます。

## 第5章 空家等に関する政策課題の解決に向けた具体的な取組

### 1 空家等の発生を抑制する取組

#### (1) 空家等の問題に関して所有者等の理解を深める

空家等の管理は第一義的に所有者等の責任において行われるべきであることを前提に、「所有者等に対する広報啓発」や「相続などの相談窓口に関する情報提供」を行うことで、空家等の発生を抑制します。また、相続登記等の重要性を周知するとともに、空家等の名義人を把握してもらい、だれがその相続人として権利を有しているのかを把握していただくための広報活動等を行います。

### 2 適切な管理を促す取組

#### (1) 適切な管理方法などの情報提供

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、広報紙やホームページにおいて、「適切に管理されていない空家等が周辺的生活環境に及ぼす影響」や「空家等の管理に関する有益な情報」などを定期的に掲載します。

#### (2) 所有者等の責務の周知

空家等管理に関する所有者等の責務について広報紙やホームページを活用して周知を行います。また、適切に管理されていない空家等の現況や管理の責務について、所有者等に認識してもらうために、管理の依頼文書と現況写真を送付するとともに、必要に応じて、空家等の放置によるリスクやそれを防止するための方法や支援制度等を記載した資料等を同封します。

#### (3) 適切な管理に関する負担の軽減

所有者等が金銭的な理由から、空家等の管理を十分に行うことができない場合等も考えられるため、適切な管理に対する支援方法の充実を図ります。

#### (4) 住宅に関する各種制度の情報提供

耐震診断を含む耐震対策支援制度や空き家バンク制度など、住宅に関する各種制度の情報を広報紙やホームページにおいて定期的に掲載します。

### 3 空家等（及び空家等の跡地）を利活用する取組

#### (1) 利活用等に関する情報提供

空家等の利活用を促進するため、広報紙やホームページにおいて、利活用に関する制度や相談窓口などの情報を定期的に掲載します。

## (2) 使用可能な空家等の有効活用を支援

使用可能な空家等の有効活用を支援するために、「空き家バンク制度」、「空き家バンクリフォーム補助制度」などの制度の充実を図ります。

## (3) 空家等の跡地の活用促進

空家等の跡地の活用方法として、所有者等が地域開放への協力などを行う場合は、地域の防災拠点（消防活動用地等）やコミュニティ形成の場としての利活用を促進します。

## 4 管理不十分な空家等を改善する取組

### (1) 相談体制の整備

変動する空家等の実態を適宜把握するために、「空き家」をキーワードとしたワンストップ相談窓口として地域支援課で相談を受付けて情報を集約します。

### (2) 問題解決に向けての実施体制

空家等に関する問題解決には庁内関係部局の連携や地域住民の協力が必要です。近隣住民からの相談、適切な管理や利活用に関する所有者等からの相談等について、問題解決に向けた取組を実施、支援するために地域支援課を中心とした体制を整備します。

⇒ **第7章 空家等対策の実施体制に関する事項**

## 5 特定空家等に対する取組

### (1) 特定空家等の問題解決に向けた取組

周辺環境への悪影響を解消するために、いわゆる特定空家等に対し、問題の解決に向けた取組を推進します。

⇒ **第6章 特定空家等に対する措置に関する事項**

## 第6章 特定空家等に対する措置に関する事項

### 1 特定空家等の判断基準

特定空家等であるかどうかの判断については、国や香川県のガイドラインにおいて示されている事項を参考とし、空家等が次の（ア）から（エ）のいずれかの状態にあるかどうかを基準とします。

- （ア）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
- （イ）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
- （ウ）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
- （エ）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  
⇒それぞれの具体的な状態の例については、表1のとおりです。

ただし、これらの基準は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまないことから、本市が特定空家等と認定し、その特定空家等に対して措置を講ずるかどうかについては、表2の基準についても勘案したうえで、総合的に判断します。また、あわせて観音寺市空家等対策協議会の意見も踏まえ、決定することとします。

【表1】「特定空家等の認定に関する基準とその例」

項目		状態の例
<b>（ア）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</b>		
建築物の著しい傾斜		「基礎の不同沈下」「柱の傾斜」
建築物の 構造耐力 上主要な 部分の損 傷等	基礎及び土台	「基礎の破損、変形」「土台の破損、腐朽」「基礎と土台のずれ」
	柱、はり、筋かい等	「柱・はり・筋かいが腐朽、破損、変形」「柱とはりのずれ」
	屋根ふき材、ひさし、軒	「屋根の変形」「屋根ふき材の剥落」「軒の裏板、たる木等の腐朽」「軒、雨樋のたれ下がり」
	外壁	「壁体を貫通する穴」「外壁材の剥落、腐朽、破損による下地の露出」 「外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き」
	看板、給油設備等	「看板等の破損、脱落、支持部分の腐食、転倒」
	屋外階段、バルコニー	「屋外階段等の破損、脱落、腐食、傾斜」
	門、塀	「門、塀のひび割れ、破損、傾斜」
擁壁が老朽化		「擁壁表面に水のしみ出し（流出）」「水抜き穴の詰まり」「ひび割れ」

<b>(イ) 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</b>	
建築物又は設備等の破損が原因	「吹き付け石綿等の飛散」「排水等の流出による臭気の発生」
ごみ等の放置、不法投棄が原因	「ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生」「ごみ等の放置、不法投棄による害虫等の発生」
<b>(ウ) 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</b>	
既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態	「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」
周囲の景観と著しく不調和な状態	「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」「多数の窓ガラスが割れたまま放置」「看板が破損、汚損し原型を留めていない状態で放置」「立木等が建物の全面を覆う程度まで繁茂」「敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置」
<b>(エ) 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</b>	
立木が原因	「立木の腐朽、倒壊、枝折れ等により近隣の道路、家屋の敷地に枝等が大量に飛散」「立木の枝等が道路にはみ出し、通行を妨げている」
空家等に住みついた動物等が原因	「鳴き声による支障」「汚物等による臭気」「害虫等の発生」
建築物の不適切な管理等が原因	「不特定の者が侵入できる状態の放置」

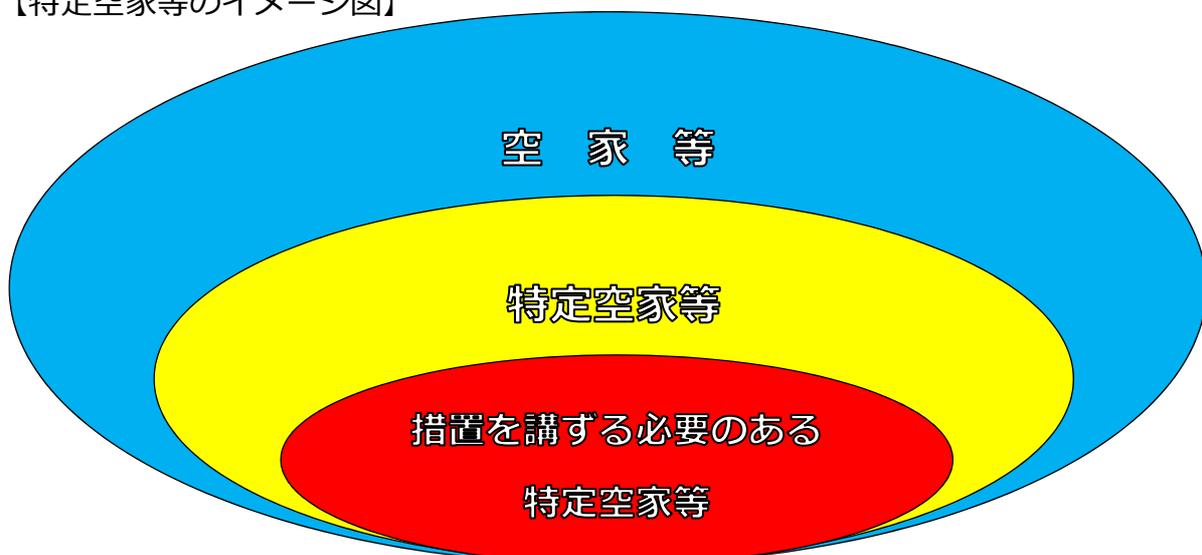
「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針より<抜粋>

【表2】「特定空家等に対する措置を講ずるに際しての判断基準」

<b>① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か</b>
特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行中に被害を受ける状況にあるか否か等により判断します。
<b>② 悪影響の程度と危険度の切迫性</b>
特定空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響が、周辺の建築物や通行人等にも及ぶと判断される場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か、また、もたらされる危険等について切迫性が高いか否か等により判断します。

「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より<抜粋>

【特定空家等のイメージ図】



## 2 特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続き等

特定空家等と認定し、措置を講ずる必要があると判断した空家等については次の手順で手続等を進め、周辺的生活環境の保全に努めます。ただし、公権力の行使にあたる措置の実施は必要最小限のものとしします。

### (1) 立入調査の実施（空家法第9条第2項～第5項）

外観目視による調査の結果、助言又は指導の対象に該当するか否かの判断ができない場合は、助言又は指導、勧告、命令の施行に必要な限度において、次のとおり立入調査を実施します。

#### ① 所有者等への事前通知

所有者等を確知している場合は、立入調査実施日の5日前までに事前通知します。

#### ② 立入調査員証の携帯

立入調査を実施する職員は、立入調査員証を携帯し、関係者から請求があった場合はこれを提示します。

#### ③ 立入調査の内容

現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあり、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超え、もたらされる危険等について切迫性が高い特定空家等に該当するか否かを調査します。

### (2) 特定空家等の所有者等への助言又は指導（空家法第14条第1項）

調査の結果、助言又は指導する必要があると判断した場合、次のとおり助言又は指導します。

#### ① 助言

特定空家等を放置した場合に周辺的生活環境に及ぼす影響や、管理及び相続等に関する情報を提供します。

#### ② 指導

特定空家等に対する措置について、指導内容や指導の事由、指導に対して改善がなされず勧告をうけることにより対象の空家等の敷地が固定資産税等の特例措置の対象から除外されることを通知します。

### (3) 特定空家等の所有者等への勧告（空家法第14条第2項）

指導した特定空家等の状態が改善されない場合、次のとおり勧告します。

## ① 勧告

特定空家等に対する措置について、勧告に係る措置の内容や勧告に至った事由、本勧告により対象の空家等の敷地が固定資産税等の特例措置の対象から<sup>※</sup>除外されることを通知します。

## ② 猶予期限

猶予期限として、措置の内容を履行するのに通常要すると考えられる期間を定めます。

※課税標準の特例措置の対象からの除外について

特定空家等の敷地が、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 又は同法第 702 条の 3 の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、空家法第 14 条第 2 項の規定に基づく勧告を受けることにより、当該特例措置の対象から除外されることから、勧告の実施後及び勧告に係る措置の実施報告を受けた後、速やかに税務課資産税係に情報を提供します。

## （４）特定空家等の所有者等への命令（空家法第 14 条第 3 項～第 8 項）

勧告に係る措置の猶予期限までに正当な理由がなく措置をとらなかった場合、次のとおり命令します。

### ① 事前通知

通知書の送付により、命令する旨及び意見書等の提出ができる旨を事前に通知します。

### ② 公聴会の開催

通知の日から 5 日以内に、公開による意見の聴取の請求があった場合、公聴会を開催します。また、開催日の 3 日前までに、請求者に対し通知し公告します。

### ③ 命令の施行

正当と認められる理由が示されない場合、命令書の送付により命令します。

### ④ 猶予期限

猶予期限として、措置の内容を履行するのに通常要すると考えられる期間を定めます。

### ⑤ 公示

命令の施行後、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、特定空家等の敷地内に標識を設置し、広報紙やホームページにおいて、命令した旨を掲載します。

## （５）行政代執行の検討

所有者等が命令した措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行

しても措置の期限までに完了する見込みがない場合、空家法第 14 条第 9 項の規定に基づき代執行すべきであるか否かを検討します。

## (6) 略式代執行の検討

所有者等調査を実施したにも関わらず所有者等を特定することができなかったことが原因で、特定空家等の周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう命令することができない場合、危険度の高い特定空家等については危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討を行ったうえで、空家法第 14 条第 10 項の規定に基づき代執行すべきであるか否かを検討します。

## (7) 相続財産管理人制度等の活用の検討

相続人が不存在や相続人全員が相続放棄をしている空家等については、略式代執行による除却等のほかにも、本市が申立人となり\*相続財産管理人制度を活用することを検討します。特に、除却した後の土地の購入希望者がいる場合など、当該空家等が売買できる可能性が高く、相続財産管理人制度の申立てに必要な予納金の回収が可能であると見込める場合には、当該制度を活用することで問題が改善できるよう取り組みます。

※相続財産管理人制度について

相続人の存在、不存在があきらかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、結果として相続するものがなくなった場合も含まれる。）には、家庭裁判所は、申立てに基づき、相続財産管理人を選任することが出来る。相続財産管理人は被相続人の財産の清算を行うにあたり、必要があれば家庭裁判所の許可を得て、建物の解体等を行うことも出来る。相続財産管理人の申立ては、利害関係人が検察官でなければ行えないが、近年、市区町村が空家法等に基づいた利害関係人となり、申立てを行うことができた事例も増えている。

ただし、申立ての際に、被相続人の財産から相続財産管理人が相続財産を管理する為に必要な費用（相続財産管理人に対する報酬を含む）をまかなうことが出来ない可能性がある場合は、申立人が家庭裁判所に予納金として、お金を預ける必要があり、その金額が高額になるケースもある。清算が終了し、相続財産管理人に報酬を支払った後、残額があれば予納金は返金される。

## 第7章 空家等対策の実施体制に関する事項

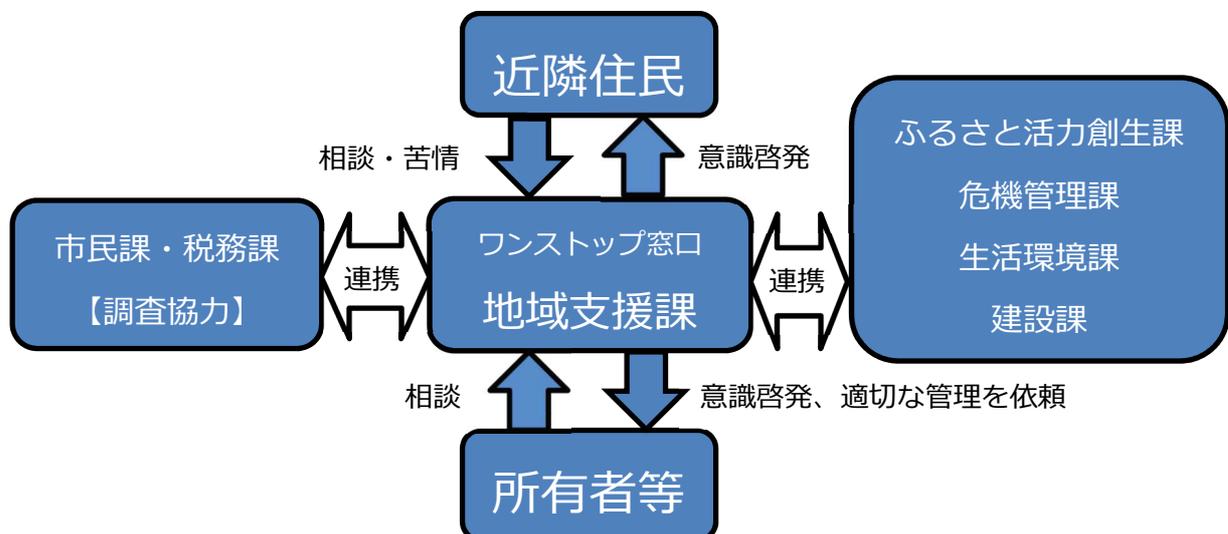
### 1 庁内関係部局と連携内容

地域支援課を中心として解決に向けた取組を実施、支援する体制を整備します。

関係課名	対応すべき事項
地域支援課（地域生活係） （市民協働係）	◎【ワンストップ窓口】空家等に係る相談に関すること ・空家等対策計画の策定及び変更に関すること ・空家等の所在、所有者等の特定及び立入調査に関すること ・空家等のデータベース整備に関すること ・特定空家等に対する措置に関すること ・観音寺市空家等対策協議会の運営に関すること ・自治会、コミュニティへの協力依頼に関すること ・空家等に関する防犯対策に関すること

関係課名	連携内容
ふるさと活力創生課 （交流定住推進係）	・空き家の活用（空き家バンク）に関すること
税務課（資産税係）	・空家等に関する固定資産税情報の提供に関すること ・勧告した特定空家等の固定資産税等の特例措置の解除に関すること
危機管理課（地域防災係）	・防災上（火災も含む）の対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関すること
市民課（戸籍・年金係）	・空家等に関する住民基本台帳、戸籍の情報提供に関すること
生活環境課（環境保全係）	・空家等が周辺の生活環境に与えている影響調査等に関すること ・衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関すること
建設課（建築係）	・空家等の老朽危険度等の判断を行う際の技術的なサポートに関すること

具体的な連携イメージ



## 2 空家等対策に関する庁内での検討・協議について

空家等対策については、空家等周辺の防災及び環境衛生や、課税特例の除外、課税情報及び住民基本台帳等の照会等、様々な観点からの検討を必要とします。空家等対策を推進するために庁内関係部局が必要に応じて、情報の共有、検討・協議を行うこととします。

## 3 関係団体との連携

### (1) 不動産関係団体との連携

本市では平成 22 年度より、空き家を有効活用する取組として「空き家バンク制度」を実施しており、仲介業務について公益社団法人香川県宅地建物取引業協会と協定を結び、相互に空家等の活用に取り組んでいます。今後も空家等対策について不動産関係団体と連携して取り組むこととします。

### (2) 警察機関との連携

空家法の目的には、「防犯」が謳われていませんが、適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性もあります。このため、防犯的な観点からも、必要な限度において、警察機関と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

### (3) 消防機関との連携

適切な管理が行われていない空家等に放火される事件も危惧されます。また、空家等の敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険性もあります。こうしたことから防災的な観点からも必要な限度において、消防機関と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

### (4) 地域住民（自治会等）との連携

空家等の問題は、所有者等個人の問題だけでなく、地域の問題として捉えることも重要です。空家等が放置されないように地域住民と市の協力体制の構築を図り、地域主体での管理や利活用の取組などを検討します。

### (5) その他関係団体との連携

上記 (1) ～ (4) のほか、空家等対策の推進のため、弁護士会、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会及び金融・経済団体等の関係団体には、市が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む必要があります。

## 第8章 参 考

### 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

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）

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

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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）

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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）

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

（基本指針）

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、こ

れを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握

するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これ

らの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自

ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 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。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

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

## 資料2 観音寺市空家等対策の推進に関する条例

観音寺市空家等対策の推進に関する条例（平成28年3月30日条例第21号）

（目的）

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全並びに防災及び防犯に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（市の責務）

第3条 本市は、第1条の目的を達成するため、空家等の適切な管理の促進のために必要な対策を総合的かつ計画的に実施しなければならない。

2 本市は、前項の規定による施策の実施のために必要な体制の整備に努めなければならない。

3 本市は、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わなければならない。

（市民の協力）

第4条 市民は、前条の規定による施策の策定及び実施に協力するよう努めるものとする。

2 市民は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、市に情報を提供するよう努めるものとする。

（協議会）

第5条 市長は、法第7条の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うため、観音寺市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 前項に定めるもののほか、協議会の組織、運営その他必要な事項は、規則で定める。

（助言、指導等に係る手続）

第6条 市長は、法第14条第1項から第3項までの規定により必要な措置を助言し、指導し、若しくは勧告し、又は命じようとする場合において必要と認めるときは、前条に規定する協議会の意見を聴くものとする。

（関係機関との連携）

第7条 市長は、この条例の施行のため必要があると認めるときは、国、県等の関係機関に対し、必要な情報を提供し、協力を求めることができる。

2 市長は、この条例の施行のため必要があるときは、警察、消防その他の関係機関と連携し、協力体制を構築するよう努めなければならない。

（緊急安全措置）

第8条 市長は、道路、公園その他の公共の場所において、空家等（敷地を除く。）の管理不全状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、当該空家等の所有者の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を自ら行い、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。

2 前項の措置を行おうとする者は、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。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者に通知（所有者又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告）しなければならない。ただし、市長が特に必要と認めるときは、この限りでない。

4 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に関する事項を協議会に報告するものとする。

（委任）

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が定める。

附 則

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

### 資料3 空家等に関連する、その他の法令等

項目	法令	概要
建物の 管理	民法	建物が倒れたり、瓦の落下などによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除却等の必要な措置を命じられる場合がある。
	道路法	土地や工作物等が、道路交通に支障を及ぼすおそれがあると認められるとき、危険を防止するために必要な措置を命じられる場合がある。
	地方税法	空家法に基づく勧告の対象となった特定空家等の敷地については、固定資産税等の特例措置の対象から除外されます。
	災害対策基本法	災害時等に、応急措置等を実施するため緊急の必要があるときは、建物の除却等の措置を命じられる場合がある。
失火の 防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
	消防法	物件等が火災の予防に危険であると認められるとき、物件の除却等の必要な措置を命じられる場合がある。
樹木等 の管理	民法	敷地内の樹木の枝葉などが境界線を越えるときは、その切断を求められる場合がある。