

# 和泉市空家等及び空き長屋等の適切な管理に関する条例の制定について（概要）

## 都市デザイン部建築住宅室

### 1 主な制定の理由

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）による規制が及ばない空き長屋等において、当該空き長屋等の適切な維持管理を推進するために必要な事項を定めるとともに、当該法による規制が及ぶものの適切な維持管理がなされていない空家等に関して、緊急安全措置に係る事項を定めることにより、市民の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図る必要がある。

### 2 主な内容

#### ○背景

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、「空家法」という。）が施行され、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等にある空家等については、「特定空家等」として認定されることにより、助言・指導、勧告、命令できることに加えて、所有者等が当該命令を履行しない場合等は行政代執行が可能となった。

しかし、空家法は建築物単位で適用されるため、長屋や共同住宅等は全住戸が空き住戸でなければ空家法の適用範囲外となり、空家法に基づく所有者調査や指導ができない。

本市には一部空き住戸で老朽化した長屋が存在し、これらの改善対策は喫緊の課題であるが、空家法に該当しない建築物に対応する必要がある場合には、条例化等により対応することが有効と国より示されていることもあり条例を制定することとした。

#### ○基本理念

本市には老朽化が著しい空き長屋等が多く存在し、防災等の面から地域の住環境に悪影響を及ぼしているが、空家法に規定されている空家等に該当しないため、空家法に基づく所有者調査や指導等が実施できない状態である。

このことから、本条例により市が助言・指導、勧告、命令、行政代執行まで行うことができるよう空家法と同等の規定を整備することで、市民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図ることを目的とする。

#### ○市の責務

市は、老朽化した空き長屋等の適切な管理を促進するために必要な措置を講ずることとする。

#### ○所有者等の責務

空き長屋等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き長屋等の適切な管理に努めるものとする。

#### ○特定空き長屋等に対する措置

市は、助言・指導に従わない所有者等には必要な措置を講ずるよう勧告し、命令できるものとする。命令に従わない場合、行政代執行をすることができるものとする。

○緊急安全措置

市は、危険が切迫しその被害の防止のために緊急の必要があると認めるときは、特定空家等及び特定空き長屋等に対して、被害の防止のために必要最小限の措置を講ずることができるものとする。

### 3 施行期日

令和5年6月1日

議案第 号

和泉市空家等及び空き長屋等の適切な管理に関する条例制定について

和泉市空家等及び空き長屋等の適切な管理に関する条例を次のように制定する。

令和 年 月 日提出

和泉市長 辻 宏 康

理 由

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）による規制が及ばない空き長屋等において、当該空き長屋等の適切な維持管理を推進するために必要な事項を定めるとともに、当該法による規制が及ぶものの適切な維持管理がなされていない空家等に関して、緊急安全措置に係る事項を定めることにより、市民の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図る必要がある。

これが、この条例案を提出する理由である。

## 和泉市条例第 号

### 和泉市空家等及び空き長屋等の適切な管理に関する条例（案）

#### （目的）

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等及び空き長屋等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことに鑑み、空き長屋等の適切な維持管理を推進するために必要な事項を定めるとともに、適切な維持管理がなされていない空家等に関して維持管理に必要な事項を定めることにより、市民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

#### （定義）

第2条 この条例における用語の意義は、次に掲げるもののほか、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。）の定めるところによる。

- (1) 長屋 2戸以上の住戸を有する一の建築物であって、隣接する住戸間又は上下で重なり合う住戸間において内部で往来することができない完全に分離された構造を有するもののうち、廊下、階段等の共用部分を有しないものをいう。
- (2) 空き長屋等 1戸以上の住戸におい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長屋若しくは共同住宅（全ての住戸におい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を除く。）の居住その他の使用がなされていないことが常態である住戸及びその敷地又はこれに附属する工作物（立木その他の土地に定着するものを含む。）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。
- (3) 特定空き長屋等 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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き長屋等をいう。

(市の責務)

第3条 市は、この条例の目的を達成するために必要な施策を実施するものとする。

(所有者等の責務)

第4条 空き長屋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、空き長屋等の適切な管理に努めるものとする。

(立入調査等)

第5条 市長は、空き長屋等の所在及び当該空き長屋等の所有者等を把握するための調査その他空き長屋等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、第8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（以下「職員等」という。）に、空き長屋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 市長は、前項の規定により職員等を空き長屋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、当該空き長屋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項の規定により空き長屋等と認められる場所に立ち入ろうとする職員等は、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。

(空き長屋等の所有者等に関する情報の利用等)

第6条 市長は、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き長屋等の所有者等に関するものについては、この条例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 市長は、この条例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、空き長屋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。

(所有者等による空き長屋等の適切な管理の促進)

第7条 市長は、所有者等による空き長屋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。

(特定空き長屋等に対する措置)

第8条 市長は、特定空き長屋等の所有者等に対し、当該特定空き長屋等に関し、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き長屋等については、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、なお当該特定空き長屋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、市長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、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、標識の設置その他適切な方法により、その旨を公示しなければならない。
- 10 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空き長屋等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き長屋等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 11 第3項の規定による命令については、和泉市行政手続条例（平成9年和泉市条例第16号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（代執行）

第9条 市長は、前条第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、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。

（緊急安全措置）

第10条 市長は、特定空家等又は特定空き長屋等により市民の生命、身体又は財産に被害が及ぶ危険が切迫し、その被害を防止するために緊急の必要があると認めるときは、当該特定空家等又は特定空き長屋等に対して、その被害の防止のために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置を講じた特定空家等又は特定空き長屋等の所有者等に対し、当該措置を行った旨を通知するものとする。ただし、過失がなく当該措置を講じた特定空家等又は特定空き長屋等の所有者等を確認することができないときは、その旨を公告するものとする。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該特定空家等又は特定空き長屋等の所有者等から当該措置に係る費用を徴収するものとする。ただし、過失がなく当該特定空家等又は特定空き長屋等の所有者等を確認することができないときその他市長が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

（過料）

第11条 第8条第3項の規定による命令に違反した者は、5万円以下の過料に処する。

2 第5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、2万円以下の過料に処する。

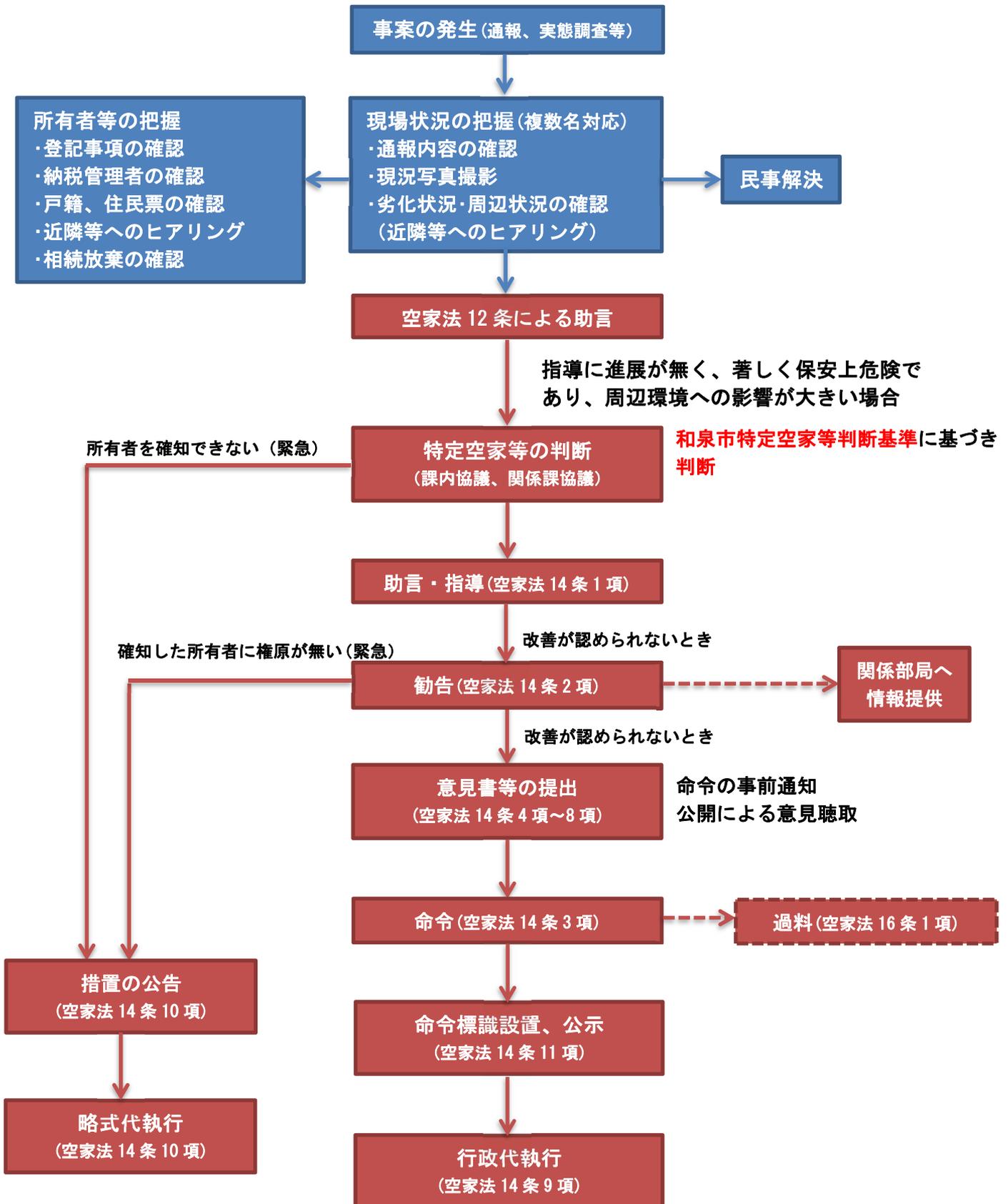
(委任)

第12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、規則で定める。

附 則

この条例は、令和5年6月1日から施行する。

# 空家指導フロー

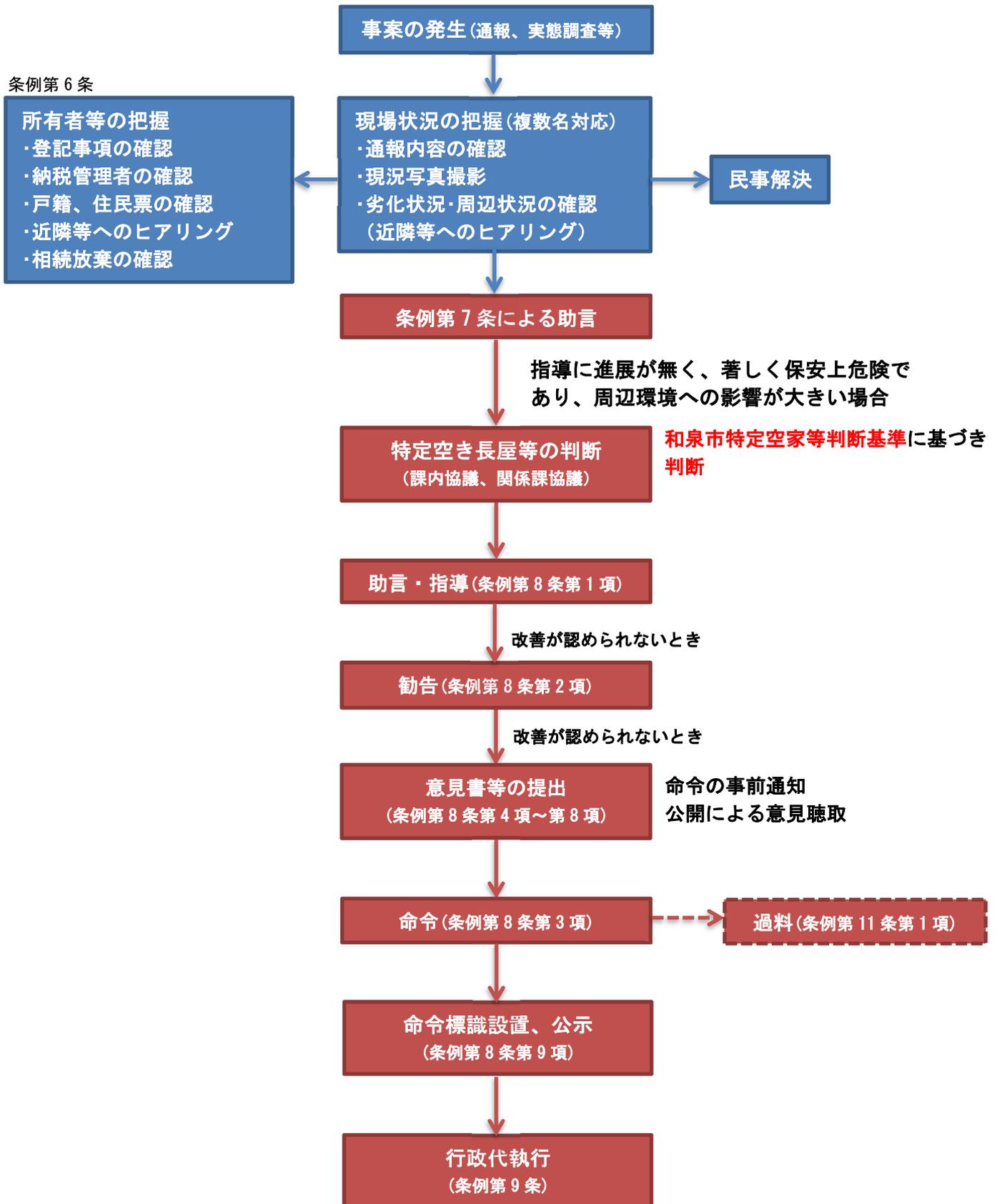


(参考資料) 和泉市内の老朽長屋事例 (5戸長屋の1住戸のみ居住中)





# 空き長屋指導フロー



5. 空家関連条例等

※注意※ 更新箇所は、赤字修正で記載してください。

市町村名	名称	対象（空家法以外）				所有者等情報の把握 （空家法以外の独自規定）			措置内容（空家法以外の独自規定）							施行年月日		備考	
		老朽建 築物全 般	長屋の 空き住 戸	共同住 宅の空 き住戸	空き地	調査	税情報 内部利用	情報提供 依頼	空家法以外の対象に対するもの					空家法の対象含む		当初	直近 (改正)		
									助言・ 指導	勧告	命令	代執行	略式代 執行	過料	公表				緊急安全 措置
大阪市																			
堺市	堺市老朽建築物の適正管理に関する要綱									○	○	○						H25.4.1	
豊中市	豊中市美しいまちづくりの推進に関する条例		○		○						○	○						H17.7.1	H19.3.23
池田市	池田市空家等及び空き長屋等の適切な管理に関する条例		○	○		○	○	○		○	○	○				○		R2.4.1	
箕面市																			
豊能町																			
能勢町																			
吹田市																			
高槻市																			
茨木市	茨木市空家等の適切な管理に関する条例														○		H30.4.1		
摂津市																			
島本町																			
枚方市	枚方市空家等及び空き地等の対策に関する条例		○		○	○				○	○	○	○		○	○		H29.4.1	
交野市																			
寝屋川市	寝屋川市空き家等の適正管理等及び老朽建築物等に係る対策の推進に関する条例	○	○	○		○	○	○		○	○			○		○		H29.4.1	
守口市																			
門真市	門真市建築物等の適正管理に関する条例	○	○	○		○				○	○					○		H28.4.1	
門真市	門真市美しいまちづくり条例				○													H15.3.28	
四條畷市	四條畷市生活環境の保全等に関する条例		○		○					○		○						H20.7.1	
大東市	大東市環境の保全等の推進に関する条例	○	○		○					○	○	○			○			H18.6.5	勧告以降の措置は空き地に対してのみ
東大阪市	東大阪市みんなで美しく住みよいまちをつくる条例		○	○	○	○	○	○		○	○	○		○		○		H26.3.31	H30.10.10
八尾市	八尾市空家等の適正管理に関する条例		○			○				○	○	○				○		H26.1.1	H30.4.1
柏原市																			
富田林市	富田林市空家等の適正管理に関する条例		○	○		○				○	○	○				○		H31.4.1	
河内長野市	河内長野市空き家等の適正な管理に関する条例																	H28.12.20	
松原市	松原市空き家等の適切な管理に関する条例		○	○		○	○	○		○	○	○	○					R4.1.1予定	
羽曳野市																			
藤井寺市	藤井寺市美しいまちづくり推進条例				○					○	○							H15.4.1	
大阪狭山市																			
太子町																			
河南町	美しい河南町環境条例				○					○	○	○	○		○			H27.4.1	
千早赤阪村	金剛山の里を守り育てる千早赤阪村環境条例	○	○	○	○					○	○							H31.1.1	R1.9.27
泉大津市	泉大津市環境保全条例		○	○	○					○	○	○	○					S51.6.30	H28.1.1
和泉市																			
高石市																			
忠岡町																			
岸和田市																			
貝塚市	貝塚市の環境整備と活性をめざし住みよいまちを作るための条例	○			○					○	○	○	○		○	○		H24.3.30	H28.4.1
泉佐野市																			
泉南市																			
阪南市																			
熊取町	空家等の適正な管理に関する条例	○								○	○	○	○		○	○		R1.10.1	
田尻町																			
岬町	岬町空き家及び空き地の適正管理及び有効活用に関する条例		○		○					○	○	○	○		○	○		H26.4.1	

# 老朽空き長屋の取り扱いについて

## ●現在の個人情報の取得方法及び指導方法

老朽長屋については全住戸が空家でなければ空家法による個人情報の取得や指導等はできない。そのため建築基準法第8条を根拠に指導することになるが、登記簿や戸籍等、公用請求できる情報が限定されるため所有者までたどり着く可能性が低くなってしまう。

(税情報、電気・ガス・水道の契約情報、郵便情報等は使用できない。)

また、空家法が使えないと、勧告、命令、行政代執行という強い指導ができない。建築基準法では違反建築物に対してのみ命令や行政代執行といった規定があるが老朽空家をこれで指導するには違反が原因で老朽したことを指導側が証明(又は違反が無ければ老朽化しなかったことの証明)しなければ命令等を行うことができないため実質不可能。

## ●改善案(空き長屋に関する条例の制定)

1) 条例を制定すれば空家法同等の指導を行うことができる。

(空家等対策計画に盛り込んでいけば長屋の一部除却であっても除却補助や国費の対象になる。(存置部の改修含む))

(他市事例 池田市、枚方市、東大阪市、八尾市等)

2) 財産管理人制度を利用できれば、管理人が補修することや残る住戸を耐震改修し、老朽住戸を一部除却することも考えられる。空家法を適用できない案件で市が利害関係者として財産管理人選定の申し立てができるかどうかは裁判所と個別協議が必要であるが条例があれば利害関係者として判断される可能性がある。

## ●条例制定による効果

### <空家法と同等の効果が得られるもの>

- ・所有者調査において税情報、電気・ガス・水道の契約情報等を利用できる(郵便情報は要協議)
- ・立入調査、適正管理の助言・指導を行うことができる
- ・勧告、命令、行政代執行を行うことができる(行政代執行に対して国費充当可能)
- ・財産管理人制度を利用できる可能性がある(市が管理人選定申し立てができる可能性)
- ・所有者による一部除却に条件付きで補助金を交付できる(国費充当可能)
- ・命令後、特定空き長屋の所在地を公示し、近隣住民等の危険回避につながる
- ・過料を求めることができる

### <効果が得られないもの>

- ・勧告に伴う住宅用地特例の適用除外規定は適用不可
- ・略式代執行は法律に留保されており、条例で定めることは不可

(参考) R04.04.01 現在、長屋の指導件数・・・約40件(全150件のうち)

## ●国の動きについて

現時点では一部空家の長屋の場合は建築基準法第8条による適正管理の願いを根気よくすることが限度である。関西地方では区分所有の長屋が多く大きな問題となっているため大阪府下市町村及び近隣府県が連名で国に法改正を働きかけているところである。先日、国のガイドラインが改正され、2重壁等で別の建築物である場合には空家等に該当することとなった。引き続き法改正を要望していく。

事 務 連 絡  
平成31年 3 月 8 日

各都道府県空き家等施策御担当者 様  
各指定都市空き家等施策御担当者 様

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室  
総務省地域力創造グループ地域自立応援課地域振興室

固定資産税の課税のために利用する目的で保有する長屋等の  
所有者に関する情報の内部利用について（周知）

平素より空き家等対策に御理解と御協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。

この度、総務省自治税務局固定資産税課より「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する長屋等の所有者に関する情報の内部利用について」（平成31年3月7日付事務連絡）が各道府県市町村税課長及び東京都総務局市町村税担当課・主税局固定資産税担当課あて発出されましたので、貴都道府県・指定都市における空き家対策の参考としていただくとともに、貴管内市区町村（特別区を含み、政令市を除く。）に対し周知してまいりますようお願いを致します。

（別添）固定資産税の課税のために利用する目的で保有する長屋等の所有者に関する情報の内部利用について

（別紙）平成 31 年 3 月 7 日（木）衆議員総務委員会 議事録（未定稿）（関連部分抜粋）

事務連絡  
平成 31 年 3 月 7 日

各道府県市町村税担当課 }  
東京都総務局市町村税担当課・主税局固定資産税担当課 } 御中

総務省自治税務局固定資産税課

固定資産税の課税のために利用する目的で保有する長屋等の  
所有者に関する情報の内部利用について

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。）に基づく固定資産税情報の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」（平成 27 年 2 月 26 日付総税固第 15 号）において通知しているところですが、平成 31 年 3 月 7 日の衆議院総務委員会において、空家法第 2 条第 1 項に規定する空家等に該当しない長屋等に関する取扱いについて、別紙のとおり質疑及び答弁がありましたので、事務の参考としていただきますようお願いいたします。

また、貴都道府県内の市区町村に対しても、この旨をご連絡いただきますようお願いいたします。

担当：総務省自治税務局固定資産税課  
中山理事官、原係長  
連絡先： 03-5253-5675

平成 31 年 3 月 7 日 (木) 衆議員総務委員会 議事録 (未定稿)  
(関連部分抜粋)

○宗清皇一委員

(略)

今日は空家ですね、固定資産税情報についてお尋ねをしたいと思いますが、空家というのはですね、全国的に、今、深刻な問題になっているのはご案内のとおりでございますが、今日は総務省が所管している固定資産税情報の法解釈についてお尋ねをしたいと思います。多くの自治体はですね、長屋というのは居住者が、一軒、一人でも住んでいけばですね、空家法の空家にあたらないという解釈になるので、空家法に基づいて所有者を特定する上で最も有効な手があり、固定資産税情報を活用できないと思っている自治体が多いと思うんですね。そこで一方で、京都市やとか尼崎市がですね、条例を根拠として固定資産税情報を活用している事例もありますから問題は無いと思われているかもしれませんが、多くの自治体がですね、条例を根拠とした税情報の活用というのは地方税法の 22 条が定める守秘義務に抵触する恐れがあって、固定資産税情報を活用できないと思われております。事実、自治体はですね、万が一の訴訟のリスクというのもあると思いますし、私の自治体もですね、そういう解釈をしています。こういった問題がですね、長屋の空家の住居の所有者の特定をですね、進まずですね、大きな支障になっているんじゃないかというふうに思います。そこで総務省にですね、はっきりとご答弁をいただきたいと思うんですが、地方税法第 22 条が定める守秘義務にですね、抵触しないという明快な答弁をいただければ、市町村も固定資産税情報の活用が更に進むと思うんですが、見解を聞かせていただきたいと思います。

○内藤政府参考人（総務省自治税務局長）

お答え申し上げます。空家法の対象外でございます長屋・共同住宅につきましては、空家法と同一の目的のもとに、措置の対象とする条例を定めることが可能とされております。

この条例に基づきまして地方税法の守秘義務に抵触せず情報提供を行うことができるかどうかにつきましては、当該情報を得ることで実施が可能となる施策の公益性が、地方税法第 22 条が定める守秘義務による保護法益を上回ると判断される場合、この条例に、空家法の場合と同様に、「条例の施行のために必要な限度において、固定資産税の所有者の情報を市町村の内部で利用することができる」旨の条文を規定することにより、可能と考えております。

「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の一部改正案に関する  
意見の募集の結果について

令和3年6月30日  
国土交通省住宅局  
総務省地域力創造グループ

国土交通省及び総務省では、令和3年4月20日（火）から令和3年5月19日（水）までの期間において、標記意見募集を行いました。

寄せられたご意見の概要及びそれに対する考え方を別紙のとおりまとめましたので公表いたします。

皆様のご協力に深く感謝申し上げますとともに、今後とも国土交通行政及び総務行政の推進にご協力頂きますよう、よろしくお願いいたします。

<お問合せ先>  
国土交通省住宅局住宅総合整備課  
代表03-5253-8111

**「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の一部改正案に関するパブリックコメントに寄せられたご意見と  
国土交通省及び総務省の考え方**

**【意見公募手続結果】**

※「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の一部改正案に対し29件のご意見をいただきました。

※とりまとめの都合上、内容を適宜要約や統合をさせていただいております。

※「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の一部改正案と直接の関係がないため掲載しなかったご意見等についても、今後の施策の推進に当たって、参考にさせていただきます。

	ご意見	国土交通省及び総務省の考え方
1	(対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」) 「所有者等に対する助言又は指導」とあるのは、空家法14条2項に基づくものと思われるが、「助言」という文言は、同法12条にも規定されている。特定空家等は空家等でもあるから、12条助言ができないわけではないから、この点を明確にすべきではないか。 「2. ロ」において「法第14条に基づく助言又は指導」とあることとの対比で理解すれば、あえて14条と記さないのは、12条助言も含まれるという趣旨か。	ご意見を踏まえ、「…早期に特定空家等として判断し、所有者等に対する法第14条に基づく助言又は指導を行い、」に修正いたします。
2	(対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」) すべての住戸部分に居住がされていない長屋は空家法の対象となる建築物になるが、これが区分所有状態にある場合の空家法14条に基づく諸措置にあたっての考え方は、第3章に記述されていない。	第3章は特定空家等に対する措置についての参考となる一般的な考え方を示しているものであり、個別の権利関係や事情に応じた考え方までを示すものではないため、原案のとおりとさせていただきます。
3	(対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」) 「概要」にある「一部が使用されていない長屋等」とは、ガイドライン案における「外見上はいわゆる長屋等でありその一部が使用されていない場合であっても、実際には独立した建築物であり、隣接する部分の界壁が二重となっているもの」ということか。明確な表現にしないと誤解を招く。	ご指摘のとおりです。

	ご意見	国土交通省及び総務省の考え方
4	<p>(対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」) ※6で集約</p> <p>今回、「外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する」と追記するのは何故か。</p>	<p>市町村からの要望を受け、「外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合」について明示することが必要であると判断したためです。</p>
5	<p>(対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」)</p> <p>「外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸の界壁が二重になっているなど」の場合、区分所有法上の様々な事情も想定される。</p> <p>長屋等や区分建物については、建築物の維持、存立への危険性誘発及び共有持分権利の侵害等、国民への不測の事態、本施策への不信感を招きかねず、法改正により手当をすべきである。</p>	<p>ご指摘の個所は、「外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合」について明示したものであり、区分所有建物の各住戸を空家法の対象とするものではありません。</p>
6	<p>(対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」)</p> <p>「それぞれの住戸が別個の建築物」であるか否かを判断する場合において、界壁が二重となっている場合以外の例示を増やすべきではないか。</p> <p>登記簿により所有権が明らかに別個のものとして判明した場合も、「など」に含まれるものと解釈してよいか。</p> <p>屋根及び梁が共有されている長屋も多いが、その場合でも界壁が二重となっている場合は独立した建物と判断できるのか。</p>	<p>外見上はいわゆる長屋等であっても、「隣接する住戸との界壁が二重となっている」もの他に、「それぞれの住戸が別個の建築物である場合」に該当するか否かは、具体的な案件において判断すべきであり、具体的な例示をすることは困難であるため、原案のとおりとさせていただきます。</p>
7	<p>(対象箇所：第1章1.法に定義される「空家等」及び「特定空家等」)</p> <p>「外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する」との記載は、これにより建築物に該当しないと判断された長屋に対して、市町村条例に基づく指導、助言等を行うことを妨げる趣旨ではないという認識でよいか。</p>	<p>ご指摘の個所は、あくまでも法第2条第1項に定義される「建築物」についての記載であり、市町村条例に基づく指導、助言等を制限するものではありません。</p>

# 平成28年 地方分権改革 に関する情報提供 2

---

国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室

一部が空き家となっている長屋等に関する各地方公共団体の取組事例等について調査しましたのでその結果を情報提供します。

## 1. 求める措置の具体的内容

管理不全となっている長屋や共同住宅でも、一部に居住実態があれば、空家等対策の推進に関する特別措置法(空家法)の対象とならないことから、法の対象の拡大を求めるものです。

## 2. 平成28年の地方からの提案等に関する対応方針(平成28年12月20日閣議決定)の記載内容(抜粋)

### 6【国土交通省】

(18)空家等対策の推進に関する特別措置法(平26法127)

(ii)一部が空き室となっている長屋等への対応については、各地方公共団体の取組事例等の調査を行い、地方公共団体に平成29年中に情報提供を行う。

## 3. 情報提供の要旨

法令と同一の目的のもとに、法令が規制対象としていない事項について条例を制定することは、空家法に抵触しない限度で有効であることから、空家法の対象外である長屋や共同住宅を措置の対象として規定する条例を定めることは可能です。

そこで、条例に基づき対処している事例等(条例施行後～平成29年3月31日まで)を紹介します。

あわせて、国の補助事業を活用し、所有者等が任意で対処している事例(平成23年度～平成29年)も紹介します。

(いずれも公開の了承をいただけたもののみ)

# 空き家対策における事例集

---

## ○条例又は法令に基づく緊急安全措置の取組

国土交通省 住宅局 住宅総合整備課  
令和3年4月

# 1. 空き家条例に基づく緊急安全措置の事例 1/2

	条例上の規定			緊急安全措置の概要			
	措置の対象	通知・同意規定	費用徴収規定	対象物	措置の内容	実施部局	費用
北海道函館市	特定空家等	×	○	倉庫	・危険家屋の解体 ・剥落した外壁材・屋根材等の撤去・移動 ・飛散防止のためのシート・ネット等の設置による養生	都市整備課	約39万円
北海道恵庭市	空家等	○	○	戸建住宅	・剥落した屋根材等の撤去・移動 ・飛散のおそれがある屋根材の打ち付け・撤去	市民生活課	0.2万円
青森県弘前市	空き家	○	○	戸建住宅	・危険箇所の解体、補強 ・剥落した外壁材・屋根材等の撤去・移動 ・飛散のおそれがある部材の打ち付け ・通行等に支障のある枝葉の伐採	建築指導課	9.5万円
青森県平川市	空家等	○	○	戸建住宅	・危険家屋の解体 ・飛散防止のためのシート・ネット等の設置による養生	建設課	18.3万円
岩手県宮古市	空家等	○	○	戸建住宅	・危険家屋の解体 ・剥落した外壁材、屋根材等の撤去・移動	企画課	32万円
山形県米沢市	家屋等	○	○	戸建住宅	・危険箇所の解体、補強 ・剥落した外壁材・屋根材等の撤去・移動 ・飛散のおそれがある部材の打ち付け	都市整備課	16.4万円
山形県鶴岡市	空家等	○	○	立木	・通行等に支障のある枝葉の伐採	環境課	16万円
群馬県安中市	空き家等	○	○	店舗併用住宅	・危険箇所の解体、補強 ・剥落した外壁材・屋根材等の撤去・移動 ・飛散のおそれがある部材の打ち付け	地域創造課	27.3万円
千葉県旭市	空家等	○	○	戸建住宅	・危険箇所の解体	都市整備課 消防本部	0円
新潟県妙高市	空き家等	○	×	戸建住宅 店舗	・危険箇所の解体 ・剥落した外壁材・屋根材等の撤去・移動	総務課 危機管理室	54万円
富山県砺波市	空き家等	○	○	戸建住宅	・危険箇所の解体 ・剥落した外壁材・屋根材等の撤去・移動 ・注意喚起のためのカラーコーンやロープ、看板等の設置 ・飛散防止のためのシート・ネット等の設置による養生	企画調整課	67万円

# 1. 空き家条例に基づく緊急安全措置の事例 2/2

	条例上の規定			緊急安全措置の概要			
	措置の対象	通知・同意規定	費用徴収規定	対象物	措置の内容	実施部局	費用
愛知県犬山市	空家等	×	○	旅館	・開放されている開口部(窓・門扉等)の閉鎖	都市計画課	13.2万円
愛知県稲沢市	空家等	×	○	戸建住宅等	・注意喚起のためのカラーコーンやロープ、看板等の設置 ・飛散防止のためのシート・ネット等の設置による養生	建築課	40万円
京都府京都市	特定空き家等	○	○	長屋	・崩落した外壁材・屋根材等の撤去・移動 ・部材飛散防止のための単管足場及びシート設置による養生	まち再生・創造推進室	約71万円
大阪府八尾市	空き家等	×	○	戸建住宅	・危険箇所の補強 ・飛散のおそれがある部材の打ち付け	住宅政策課	4.6万円
兵庫県姫路市	特定老朽危険空家等	○	○	戸建住宅	・隣地への倒壊を回避するための倒壊等防止工事	住宅課	20万円
兵庫県尼崎市	特定空家等又は危険空家等	×	○	長屋	・落下の危険性のある残置物、瓦礫、外壁材等の撤去・移動 ・ベランダ及び外壁への波板の設置	住宅政策課	55万円
愛媛県八幡浜市	空家等	○	○	倉庫	・危険箇所の解体 ・剥落した外壁材・屋根材等の撤去・移動	建設課	22万円
佐賀県唐津市	空家空地等	×	○	戸建住宅	・危険箇所の解体 ・剥落した外壁材・屋根材の撤去、移動	空き家対策室	48.6万円
宮崎県宮崎市	空家等	○	×	店舗兼住宅	・危険箇所の解体、補強 ・剥落した外壁材・屋根材等の撤去・移動 ・飛散防止のためのシート・ネット等の設置による養生 ・開放されている開口部(窓・扉等)の閉鎖	建築指導課	76.7万円

## ○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

## (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(昭和三十二年法律第四十三号)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。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。
- 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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。