

第2期

松浦市空家等対策計画

令和4年3月

松 浦 市

目 次	
1 計画策定の背景	・ ・ ・ ・ ・ 2
2 松浦市における空家等の現状	・ ・ ・ ・ ・ 2
(1) 住宅・土地統計調査	P2
(2) 空家の分布状況	P3
3 計画の目的	・ ・ ・ ・ ・ 5
4 空家等に関する対策の基本方針	・ ・ ・ ・ ・ 5
(1) 対象とする空き家等の種類	P5
(2) 対象とする地区	P6
(3) 対策に関する基本方針	P6
5 計画期間	・ ・ ・ ・ ・ 6
6 空家等の調査	・ ・ ・ ・ ・ 6
(1) 相談及び苦情のあった空家等に関する調査	P6
(2) 空家等の実態を把握するための調査	P7
7 所有者等による空家等の適切な管理の促進	・ ・ ・ ・ ・ 7
(1) 空家等の適切な管理の促進	P7
(2) 空家等の予防	P7
8 空家等及び空き家除却後の跡地の利活用	・ ・ ・ ・ ・ 8
(1) 市の政策課題に取り組むための資源としての利活用	P8
(2) 不動産の流通市場を活用した利活用	P9
9 特定空家等に対する措置	・ ・ ・ ・ ・ 10
(1) 管理が不適切な空家等の調査	P10
(2) 特定空家等の判断基準及び認定	P10
(3) 特定空家等に関する措置の方針	P12
(4) 助言又は指導	P12
(5) 勧告	P13
(6) 命令前の事前通知等	P13
(7) 命令	P14
(8) 標識の設置及び公示	P14
(9) 代執行	P14
10 市民等からの相談への対応方針	・ ・ ・ ・ ・ 15
(1) 空家等の相談窓口	P15
(2) 相談に対する対応方針	P15
11 対策の実施体制	・ ・ ・ ・ ・ 17
(1) 松浦市空家等対策協議会の役割	P17
(2) 空家等の対策に係る課	P17
12 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	・ ・ ・ ・ ・ 18
(1) 用語の定義	P18
(2) 固定資産税等の住宅用地特例について	P19
(3) 空家等の管理に係る法令	P19
(4) 行政代執行の手続きフロー	P24

(注意)

計画本文中の様式については別添資料を参照のこと。

1 計画策定の背景

人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等により増加している空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、防災・衛生・景観等について地域住民の生活環境に深刻な影響を与えているものもあり、住民等からの相談や苦情が寄せられることが多くなった。

このような中、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。）が平成26年11月27日に公布され、住民に最も身近な市町村が、地域の実情に応じて地域の活性化等の観点から空家等の有効利用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等について必要な措置をとることが可能となり、平成29年3月に「松浦市空家等対策計画」を策定した。

今般、計画策定から5年を経過したことから、市内における空家等の状況の変化を踏まえ、「松浦市空家等対策計画」を改訂し、更に空家等対策に取り組むこととする。

2 松浦市における空家等の現状

(1) 住宅・土地統計調査

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」では、松浦市における空き家の状況は表-1（住宅・土地統計調査による空き家戸数）のとおりであり、特に対策が必要となる「その他の住宅」は、平成15年から平成20年の5年間で約2倍に増加し、その後も増加が続いている。

また、空家等の中には適切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、景観の阻害等さまざまな問題を引き起こし、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼす等社会問題化しているところで、市民等からその対策への陳情も提出されている状況にある。

表-1（住宅・土地統計調査による空き家戸数）

		平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
住 宅 総 数		7,830戸	11,360戸	10,800戸	10,490戸
空き家	二次的住宅	30戸	160戸	160戸	90戸
	賃貸用の住宅	350戸	620戸	570戸	390戸
	売却用の住宅	10戸	70戸	10戸	50戸
	その他の住宅	660戸	1,300戸	1,530戸	1,550戸
	計	1,050戸	2,160戸	2,270戸	2,080戸

※「二次的住宅」とは、別荘や仕事の都合で寝泊りするだけの住宅で普段居住していない住宅

※「賃貸用の住宅」とは、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

※「売却用の住宅」とは、新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

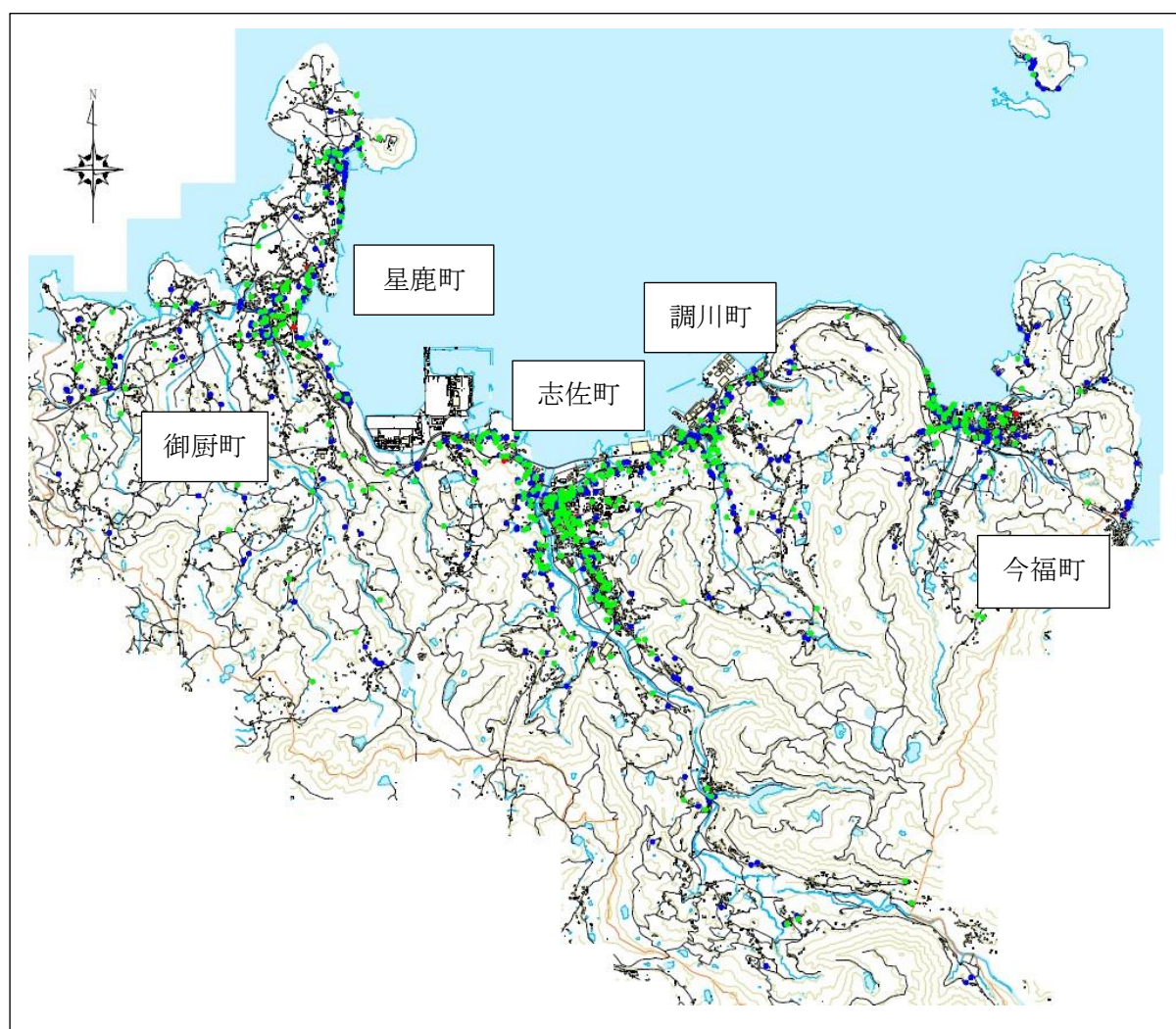
※「その他の住宅」とは、上記以外の人が住んでいない住宅

(2) 空き家の分布状況

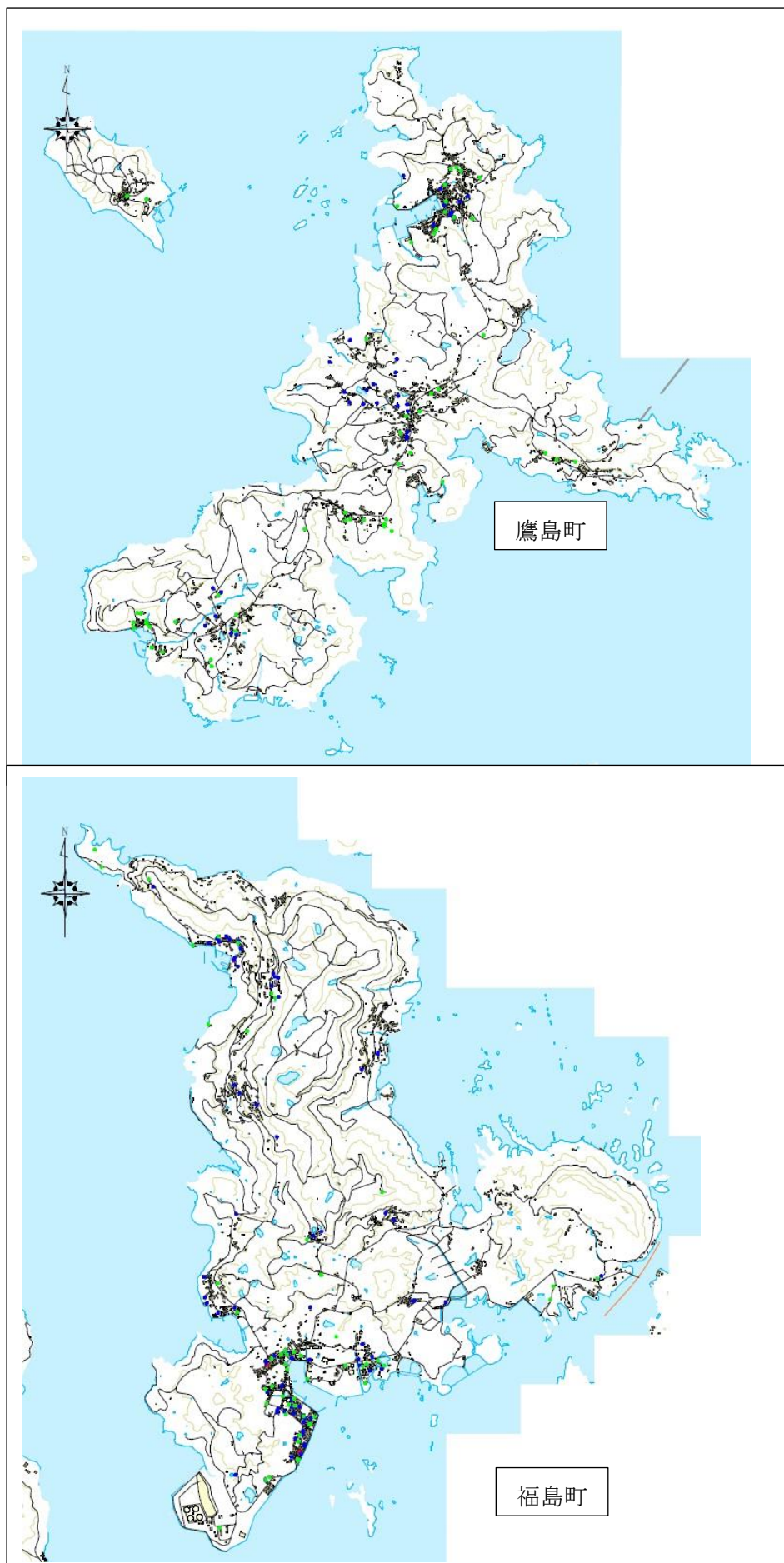
平成27年度に行った空家の実態調査で所在が特定できた結果を次に示す。

空き家の種類	空家数
住宅空き家	652 戸
その他の空き家	743 戸
活用意思がある空き家	38 戸
特定空家等（候補）	24 戸
計	1,457 戸

次の各図は、固定資産課税台帳と水道閉栓状況から空き家を特定し、得られた情報で位置が確定できたものを地図上にプロットしたものである。



凡例 その他の空き家 ・ ・ ・ 青色 住宅空き家 ・ ・ ・ 緑色
 特定空家等（候補） ・ ・ ・ 赤色



3 計画の目的

この計画は、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の施策を総合的かつ計画的に進めるため、法第6条の規定に基づき、国が定める基本方針に即して作成するものである。

4 空家等に関する対策の基本方針

(1) 対象とする空家等の種類

空家等は、その状態、管理の有無、所有者又は占有者（以下「所有者等」という。）の意向等により表－2（管理状況・空家の状態・所有者等の意向による分類表）のとおり分類され、その対策の必要性や内容も異なることから、全ての空家等を対象とするのではなく、次の掲げる空家等を対象とする。

(イ) 空家等の除却及び利活用について、所有者等から相談があったもの

(ロ) 管理が不適切な空家等について、地域住民から相談若しくは苦情のあったもの

表－2（管理状況・空家の状態、所有者等の意向による分類表）

管理状況	空家の状態	所有者の意向	区分	対策の内容
適切に管理されている空き家	そのままで利活用できる状態	利活用等の計画がある。	－	対策の必要なし
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(イ)	利活用等の助言及び支援
	そのままで利活用できない状態	利活用等の計画がある。	(イ)	利活用等の助言及び支援
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(イ)	利活用等の助言及び支援
適切な管理がなされていない空き家	地域の生活環境に影響を与えていない状態	利活用の計画がある。	(イ)	管理指導、利活用等の助言及び支援
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(イ)	管理指導、利活用等の助言及び支援
		所有者等の特定が困難な状態	(ロ)	所有者等の調査、管理指導
	地域の生活環境に影響を与えている状態	利活用の計画がある。	(ロ)	除却及び利活用等の助言及び支援
		利活用等の計画はなく、対応に苦慮している。	(ロ)	除却及び利活用等の助言及び指導
		所有者等の特定が困難な状態	(ロ)	所有者等の調査、除却及び利活用等の助言及び指導、勧告、命令、代執行

(2) 対象とする地区

空家等は、市内各所に点在し、市民からの空家等に関する相談や苦情の対象となる空家等の箇所想定も困難であるため、松浦市全域を対象とする。特に、公道及び通学路に面するものや住宅密集地において通行人等に危害を及ぼす危険性の高い空家等を重視する。

(3) 対策に関する基本方針

空家等は、所有者等が自己の責任により適切に管理することが前提であるが、所有者等の経済的な事情等から適切な管理を行うことができず、その管理責任を全うできない場合や、管理又は利活用について苦慮している市民からの相談に対し、この計画に基づき所要の対策及び措置を講じるものとする。

5 計画期間

計画期間は、令和4年度から令和8年度の5年間とし、市内における空家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて内容の改訂を行うものとする。

6 空家等の調査

(1) 相談及び苦情のあった空家等に関する調査

相談又は苦情のあった空家等については、その内容により次のとおり実施し、特定空家等措置状況台帳（様式第11号）を準用して記入し、相談内容等を管理する。なお、調査は庁内関係各課の協力のもと都市計画課にて行う。

(イ) 空家等の除却及び利活用等について、所有者等から相談のあった空家等に対する調査

調 査 内 容	調 査 方 法 等
空家等の所在地	相談を受けた時の聞き取り調査にて特定する。
空家等（建物及びその敷地）に関する権利関係	相談を受けた時の聞き取り調査により特定し、不動産登記簿及び固定資産課税台帳、住民基本台帳、戸籍等の情報により確認する。
空家等の状況	相談を受けた時の聞き取り調査を基本とするが、必要に応じて外観目視調査を実施し把握する。
相談者の意向	相談を受けた時の聞き取り調査にて把握する。

(ロ) 管理が不適切な空家等について、地域住民から相談又は苦情のあった空家等に対する調査

調 査 内 容	調 査 方 法 等
空家等の所在地	相談等を受けた時の聞き取り調査にて特定する。
空家等の管理状況	相談等を受けた時の聞き取り調査にて把握する。
空家等による悪影響の内容及びその程度	相談等を受けた時の聞き取り調査を基本とするが、必要に応じて外観目視調査を実施し把握する。
空家等（建物及びその敷地）に関する権利関係	相談等を受けた時の聞き取り及び不動産登記簿、固定資産課税台帳、住民基本台帳、戸籍等の情報より特定する。
所有者等の意向	所有者等が特定できた場合は、所有者等への聞き取り調査又は文書による照会等により把握する。

（２）空家等の実態を把握するための調査

本計画においては、平成２７年度に実施した実態調査の結果及び平成３０年の住宅・土地統計調査の結果を参考に、対策を進める上での基本的な方針や具体的な施策を定めることとする。

なお、本計画策定後においても、必要に応じて空家等の所在又は当該空家等の所有者等を把握するための調査（法９条第１項の規定による調査）を行うこととする。

７ 所有者等による空家等の適切な管理の促進

（１）空家等の適切な管理の促進

空家等の管理は、第一義的には当該空家等の所有者又は占有者の責任において行われるべきものである。そこで、空家等の適切な管理に対する所有者等の意識を高めるため、広報等により「空家等の適切な管理は所有者又は占有者の義務である。」ことを周知するものとし、周知に当たり、適切な管理を怠り他人に損害を与えた場合の責任（民法第７１７条）及び判例等を掲載することにより、その責任の重大さを所有者等に訴えるものとする。

また、空家等の管理に関する所有者等からの相談を受けるため、都市計画課に相談窓口を設置し、相談の内容に応じ必要な助言を行うものとする。

なお、公益社団法人松浦市シルバー人材センターが所有者等との契約により行う空家等管理業務について、ＰＲ等を市においても行い、相互に連携・協力し、所有者等をサポートする。

（２）空家等の予防

「空家等の発生」を抑制するために、空家等になる前の住宅の所有者及び相続予定者を対象とし、「空家等の発生原因」の対策について、市民向けの出前講座やイベント等の開催により、空家等の発生予防の啓発を行う。

【参考】

○民法第717条（土地の工作物等の占有者又は所有者の責任）

- 1 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

※同上解説

一次的には工作物の占有者が責任を負う（第1項本文）が、この占有者の責任は損害防止のために必要な注意義務を果たしていたことを立証すれば免責される中間責任であり、占有者が注意義務を果たしていた場合には二次的・補充的に工作物の所有者が無過失責任を負うこととしたものであり、竹木の栽植や支持についての瑕疵についても注文者や所有者には同様の責任が課される（第2項）。

8 空家等及び空き家除却後の跡地の利活用

空家等及び空き家除却後の跡地については、市の政策課題に取り組む資源としての利活用や不動産の流通市場により、借手や買手を探してもらうことが考えられる。

このため、空家等の所有者の意向をしっかりと確認した上で、利活用の方針を検討するものとする。また、空家等及び空き家除却後の跡地を所有者以外のものが利活用するには、賃貸借又は売買等の契約行為が必要となるため、当該契約は宅地建物取引業者を介して行うことを原則とする。

（1）市の政策課題に取り組むための資源としての利活用

市の政策課題に取り組むための資源としての空家等の利活用については、表－3（利活用例）に掲げるようなものが考えられるが、このような利活用については、空家等の所有者の意向が最優先されることとなるため、空家等の所有者より空家等又は空き家除却後の跡地利用について相談があったとき、例に示すような利活用について同意を得た場合にのみ対応するものとし、次のとおり処理する。

なお、関係課は、政策課題に取り組むための資源として空家等を利用する場合は、民間業者等と連携し官民が一体となった支援制度等を検討し、利活用の推進を図るものとする。

- （イ）相談窓口である都市計画課は、空家等の所有者が同意した用途への利活用について関係する課に対し、期限を付して利活用の意思確認のため照会する。
- （ロ）照会を受けた関係課は、自ら取り組む事業用としての利活用を検討するとともに 関係団体等が行う事業用としての利活用についても確認し、回答する。

(ハ) 関係課より利活用したい旨の回答が合った場合は、その旨を空家等の所有者に都市計画課より報告する。

表－３（利活用例）

政策課題	利活用の具体例
地域交流及び地域振興	集会所、交流サロン、ポケットパーク、コミュニティ（イベント）広場、まちなか案内所、学生用シェアハウス、アトリエ 他
定住促進	ＵＩターン向け住宅、子育て世代向け住宅、暮し体験（お試し）住宅、Ｉターン単身者向けシェアハウス 他
障害者支援	グループホーム、放課後等デイサービス、就労支援施設（工房等） 他
高齢者支援	高齢者交流サロン、低所得高齢者向け住宅 他
子育て支援	家庭的保育・小規模保育施設 他
産業振興	就農支援、農業・漁業体験宿泊、農業用施設、農水産物直売（加工）所 他
商工業振興	店舗、事務所、駐車場 他
防災関連	一次避難所、移転勧告に伴う代替住宅 他
公共事業関連	公共事業に伴う代替住宅 他

（２）不動産の流通市場を活用した利活用

空家等の所有者の意向が、市の政策課題に取り組むための資源としての利活用を望まない場合、又は市の政策課題に取り組むための資源としての利活用について関係課に照会したが利活用の意思表示がなかった場合は、不動産の流通市場により利活用を進めるものとする。

不動産の流通市場を活用するケースには、地方公共団体が設置する「空き家バンク」への登録や宅地建物取引業者等に依頼する方法がある。市では空き家の有効活用及び、市外からの移住と市内での定住の促進を図るため、「空き家バンク」や「移住お試し住宅」を運営しており、空き家バンクについては、市と協定を締結した宅地建物取引事業者（協力事業者）や市から認定を受け空き家活用プロデュース等を行う事業者（推進事業者）と連携し、空き家の登録と利活用を進める。

また、移住お試し住宅利用者などの移住希望者向けに住宅を確保する場合は、市と空き家所有者等が連携し空き家バンクへの登録を行い、その後の契約手続き等を宅地建物取引業者（協力事業者）に依頼するものとする。

なお、未活用空き家の調査、空き家バンク登録物件の改修及び家財道具の撤去処分費用等の一部助成などを実施し、空き家バンクの利活用を推進していく。

9 特定空家等に対する措置

(1) 管理が不適切な空家等の調査

管理が不適切な空家等として地域住民から相談若しくは苦情のあった空家等については、当該空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の環境を保全するために必要な措置をとるべき特定空家等に該当するか否かについて判断するため、必要な調査を行う。なお、調査の第一段階として敷地外からの外観目視による調査を基本とし、空家等の所有者等が、その状況や所有していることも把握していない場合が考えられるため、所有者等に連絡し、放置された経緯等を聞き取るものとする。

敷地内若しくは建物内に立ち入って状況を確認する必要がある場合は、法第9条第2項の規定に基づく立ち入り調査を行うものとし、調査に当たっては、次の点に注意する。

- (イ) 所有者等に調査の5日前（期間の初日不参入のため、実質6日前）までに立入調査実施通知書（様式第1号）で通知すること。（通知できない場合を除く。）
- (ロ) 立ち入ろうとする者は、立入検査員証（様式第2号）を携帯すること。
- (ハ) 調査は必要最小限度の範囲とすること。
- (ニ) 所有者等が抵抗した場合は立ち入ることはできない。
- (ホ) 施錠等を壊し立ち入ることはできない。

市民の生命、身体又は財産へ危害が及ぶことを防止するために緊急の必要があると認めるときは、関係機関と連携し、その危害の防止のために最低限度の応急措置を行う。なお、この措置をとる場合においては、所有者等を確知することができない場合を除き、あらかじめ、所有者等の同意を得なければならない。また、応急措置に係る費用については所有者等から徴収することができる。

(2) 特定空家等の判断基準及び認定

特定空家等については、法第2条第2項により、次の（イ）～（ニ）のような状態にある空家等と定義されているが、いずれも将来の蓋然性を含む概念であり、定量的な基準により判断することはなじまない。このため、特定空家等と認定し、措置をとるか否かについては、周辺の建築物や通行人等に被害を与える状況にあるか、また、その程度が社会通念上許容される範囲を超えているか否かにより判断するものとし、表－4（特定空家等の判断基準）を参考に市長が認定するものとする。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) 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な状態

表－４ （特定空家等の判断基準）

状態の種類	判断部位	具体的な基準
(イ) 保安上危険となる恐れがある状態	傾 斜	○不同沈下や老朽化により柱に1/20を超える傾斜が認められるもの
	基 礎	○亀裂又は破損が著しく上部構造部を支えられないと認められるもの
	土 台	○腐食や破損が著しく上部構造部を支えられないと認められるもの
	柱・梁・筋かい	○腐食、破損が著しく地震時に加わる水平力に対する安全性が確保されていないと認められるもの
	屋 根	○変形又は屋根材の破損があり、屋根材の脱落が予測されるもの
	外 壁	○剥離又は破損が著しく、外壁の脱落が予測されるもの
	看板・屋上水槽等	○破損が著しく、落下又は転倒が予測されるもの
	屋外階段	○腐食、破損が著しく脱落が予測されるもの
	バルコニー	○腐食、破損が著しく脱落が予測されるもの
	門・塀	○ひび割れ、破損が著しく転倒が予測されるもの
	擁 壁	○亀裂、破損が著しく転倒が予測されるもの
(ロ) 衛生上有害となるおそれのある状態	建築材料	○アスベスト等有害物質が露出し、飛散する可能性が高いもの
	浄化槽・排水	○破損、汚水の流出等による悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
	ゴミ等	○悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
(ハ) 景観を損なっている状態	景観計画	○景観ルールに著しく適合していないもの
	屋根 外壁	○外見上の傷み、汚れが激しく、周辺の景観と著しく調和のとれていないもの
	窓ガラス	○多数の窓ガラスが割れているもの
	看 板	○破損、汚損が激しく、原型を留めていないもの
	立 木	○建物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの
	ゴミ等	○敷地内に散乱、山積みしたまま放置されているもの
(ニ) 生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態	立 木	○倒木、枝折れ等で近隣の道路や隣接する土地に大量の枝等が散乱しているもの ○枝が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているもの
	空き家に住みついた動物	○鳴き声等が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ○糞尿その他の汚物により悪臭が発生し、周辺住民の日

		常生活に支障を及ぼしているもの ○毛、羽が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ○ねずみ、はえ、蚊等が大量に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ○周辺の土地、家屋に侵入する等周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの ○シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来する等周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの
	管理状態	○門扉等に施錠がなく、不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されているもの ○周辺の道路、近隣の土地に土砂等が大量に流出しているもの

(注) この基準は、国が定める「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）」による判断基準である。

(3) 特定空家等に関する措置の方針

特定空家等と認定された空家等については、その所有者等に対し、法第14条の規定に従い、第1項の「助言又は指導」、第2項の「勧告」、第3項の「命令」、第9項の「行政代執行」の順に必要な措置をとるものとする。

また、特定空家等に所有権以外の権利（抵当権等の担保物権、賃貸借契約による賃貸借権等）が設定されていることも考えられるが、特定空家等に対する法第14条の措置は、客観的事実により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、措置をとるに当たり、これらの権利について調整を行う必要はなく、抵当権者と所有者等による解決に委ねられる。

(4) 助言又は指導

所有者等からの聞き取りにより把握した放置された経緯、外観目視及び立入り調査の結果を踏まえ、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、助言又は指導の内容を検討し、所有者等に次の事項を告知し行うものとする。なお、助言又は指導は口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示すため、（助言・指導書）（様式第3号）も併せて交付するものとする。

(イ) 助言又は指導の内容及びその事由

(ロ) 助言又は指導の責任者

(ハ) 助言又は指導に係る措置の期限

(ニ) 助言又は指導後の対応

- ・ 助言又は指導に係る措置を実施した場合は、担当者へ報告すること。
- ・ 助言又は指導に係る措置を実施しなかった場合は、勧告することとなること。
- ・ 勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例

の適用を受けているものは、受けられなくなること。

(5) 勧告

助言又は指導をした場合においてもなお特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期間を設けて必要な措置をとることを勧告するものとする。

勧告は、建物部分とその敷地とを切り離すことなく特定空家等の所有者等（所有者等が複数いる場合は、その全て）に明確に示すため、勧告書（様式第4号）にて行うものとし、勧告は相手方に到達することによって効果が生じるため、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。なお、勧告後において所有者等に変更があった場合は、迅速に新たな所有者等に勧告するものとする。

また、勧告した場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となるため、勧告通知書（別紙第1号様式）により、税務課に通知するものとする。

(6) 命令前の事前通知等

特定空家等の所有者等が勧告に係る措置を正当な理由がなく措置期限までに実施しなかった場合、勧告に係る措置をとることを命令するため、法第14条第4項から第8項の規定による次の手続きを行うものとする。

なお、正当な理由とは、所有者等の権限を越えた措置を内容とする勧告がなされた場合を想定したものであり、単に措置を実施するための資金がないことは、正当な理由とはならない。

(イ) 所有者等への事前通知（法第14条第4項）

勧告に係る措置をとることを命令しようとする特定空家等の所有者等に有利な証拠を提出する機会を与えるため、命令に先立ち所有者等又はその代理人に次の事項を記載した命令に係る事前の通知書（様式第6号）を交付するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

- 命じようとする措置の内容及びその事由
- 意見書の提出先
- 意見書の提出期限（意見書や証拠書類を準備するのに足りる期間とする。）
- 意見書に代えて公開による意見の聴取を行うよう請求できること。

(ロ) 公開による意見の聴取（法第14条第6項）

事前通知の交付を受けた日から5日以内に所有者等から市長に対し、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された場合は、所有者等又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見聴取を行うものとする。

この場合、法第14条第7項の規定により、所有者等又はその代理人に対し、意見聴取の3日前までに次の事項を記載した松浦市聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則（平成18年松浦市規則第13号）第17条に規定する弁明の機会付与通知書を交付するとともにこれを公告するものとし、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

- 命じようとする措置の内容

- 意見の聴取の期日及び場所

(7) 命令

事前通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前通知を受けた日から5日以内に公開による意見聴取の請求がなかった場合（請求があっても請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、又は意見書の提出若しくは意見徴収を経てもなお命令措置が不当でないと認められた場合は、命令を実施するものとする。

なお、命令は、その内容を正確に相手方に伝えるため、命令書（様式第5号）にて行うものとし、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第82条第1項及び行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第46条第1項の規定による教示を記載する。また、相手方への命令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行うものとする。

(8) 標識の設置及び公示

命令をした場合は、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、特定空家等に標識（様式第7号）を設置するとともに、市のホームページ等を利用し、命令を行った旨を公示するものとする。

(9) 代執行

特定空家等の所有者等が、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、又は履行してもその期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定により代執行を行うものとし、次の手順により実施する。ただし、行政代執行法第3条第3項の規定により、非常の場合又は危険切迫の場合は、（イ）及び（ロ）は省略することができる。

(イ) 文書による戒告

代執行に先立ち相当の履行期間を定め、その期限までに命じようとする措置（以下「義務」という。）の履行がなされないときは、代執行する旨を記載した戒告書（様式第8号）を交付するものとし、交付は的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

(ロ) 代執行令書の通知

戒告において定められた期限までに義務が履行されないときは、代執行するものとし、代執行の前に代執行の時期等を代執行令書（様式第9号）にて義務者に通知するものとする。

なお、代執行令書には、行政不服審査法第82条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定による教示も併せて記載するものとし、相手方への代執行令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行うものとする。

(ハ) 代執行

代執行は、代執行権者である市長から委任された執行責任者の指示で実施するものとし、執行責任者は、執行責任者証（様式第10号）を携帯し、相手方

又は関係人から要求された場合は、これを提示しなければならない。

なお、代執行に当たり対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合は、代執行の前に義務者に連絡し、運び出してもらうことを原則とするが、義務者が応じない場合は、保管期間（義務者の住所等を勘案し引き取り可能な期間とする。）を定めて引き取りに来るよう連絡するものとする。

（二）費用の徴収

代執行に要した費用（代執行に至るまでの調査費や手数料等は含まない。）は、義務者から徴収するものとし、義務者に納付額及び納期限を示した代執行費用納付命令書（別紙第2号様式）により納付を命じるものとする。

納付を命じても納付されない場合は、督促状（別紙第3号様式）を送付するものとし、督促状に指定する期限までに完納しないときは、国税滞納処分の例により処分することができるものとする。

（ホ）略式代執行

不動産登記簿情報、住民基本台帳情報、固定資産税課税情報等（法第9条第1項の規定による調査）を活用し所有者等の特定に努めたが、助言、指導、勧告、命令すべき者の氏名及び住所を確知できないときは、略式代執行を行うものとする。

略式代執行を行う場合は、相当の期間（相手方に到達してからの措置の履行ができる期間とし、公告等に要する期間を加算する。）を定め当該措置をとるべき旨とその期限までに当該措置を実施しないときは、代執行する旨を内容とする公告をあらかじめ行うものとし、公告の方法は、市の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報等に掲載するものとする。

公告の期間は、最後に官報等に掲載した日から2週間を経過した日までとし、その日に相手に到達したものとみなす。

公告に係る措置の履行期限が経過した場合は、（ハ）の代執行を行うものとする。なお、義務者の確知ができないため、（二）の費用の徴収はできない。

10 市民等からの相談への対応方針

（1）空家等の相談窓口

空家等の相談窓口は、都市計画課 住宅係（0956-72-1111 内線265、214、217）とし、市のホームページに掲載するとともに、市の広報誌にその旨を適宜掲載する。

（2）相談に対する対応方針

市民からの空家等に関する相談に対し、適正かつ迅速に対応するため、相談者や相談の内容に応じた対応方針を表－5（相談に対する対応方針）のとおり定める。なお、表に記載されていない内容の相談があった場合は、相談者の意向に沿った対応策を検討するものとする。

表－５（相談に対する対応方針）

相談者	相談内容	対応方針
空家等の所有者	空家等の維持管理に関する相談	空家等が周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないための対策等について助言し、必要に応じ空家等の管理を行う業者を紹介する。
	空家等の有効利用に関する相談	市の政策課題に取り組むための資源としての利活用、買手及び借手を探すため、移住定住促進施策として都市計画課が運営している空き家バンクへの登録及び不動産の流通市場への掲載を提案する。 また、売る場合や貸す場合等、契約によるトラブルを防止するため、必要に応じ宅地建物取引業者等に相談するよう提案する。
	空家等の解体に関する相談	空家等の解体に対する所有者の悩み等を聞き取り、解体が最善策なのか所有者とともに検討し、解体が最善策と判断した場合は、松浦市老朽危険家屋除却支援事業の説明と解体業者リストを提示する。
	空家等の解体後の跡地に関する相談	市の政策課題に取り組むための資源としての利活用、買手及び借手を探すため、不動産の流通市場への掲載を提案する。
空家等の周辺住民	倒壊等の恐れ又は周辺の生活環境に深刻な影響を与えている特定空家等に関する相談	相談者から空家等の状態を聞き取るとともに当該空家等を調査し、どのような措置が必要か検討する。 また、その所有者等を特定するための調査を行い、本計画９（２）の判断基準に応じて特定空家等とするかを本計画１１（２）により協議する。 協議の結果、特定空家等と判断された場合は、本計画９（３）から（９）までの措置をとる。 ただし、特定空家等の認定、助言・指導、勧告、命令、代執行の措置は、松浦市空家等対策協議会に諮り市長が決定する。 また、特定空家等と認定されなかった場合は、所有者に苦情の内容等を伝え、適切に管理するよう指導する。

1 1 対策の実施体制

(1) 松浦市空家等対策協議会の役割

法第7条第1項の規定に基づき、松浦市空家等対策協議会を置き、本計画の作成及び変更、並びに特定空家等の認定判断及び措置内容の検討を行う。

(2) 空家等の対策に係る課

空家等がもたらす問題は、多岐に渡り行政内部の様々な課が連携して対処すべき政策課題であり、関係する課が協力して対策を実施するものとする。

このため、対策の実施に当っては、表-6（関係課の役割）に示す事項について、相互に協力し対応するものとする。

表-6 （関係課の役割）

関係課	役割（対応すべき事項）
都市計画課	・ 空家等対策計画の策定及び変更並びに運営に関すること。 ・ 空家等に関する相談に関すること。 ・ 空家等に関する法第9条第1項（空家等の所在、所有者等特定等）及び第2項（立ち入り）の調査に関すること。 ・ 利活用可能な空家等のデータベース化に関すること。 ・ 特定空家等の認定及び措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）に関すること。 ・ 地域交流及び地域振興への空家等の利活用に関すること。 ・ 空き家バンクの運営に関すること。
建設課	・ 空家等が道路又は河川に及ぼす損害に関すること。 ・ 空家等が交通に及ぼす危険防止に関すること。
税務課	・ 空家等に関する固定資産税情報の提供に関すること。 ・ 勧告した特定空家の固定資産税等の住宅用地特例の適用除外に関すること。
総務課	・ 自治会、市民団体からの空家等に対する相談（個別の空家に関する相談を除く。）に関すること。
市民生活課	・ 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。 ・ 空家等に存するゴミの処理方法の検討に関すること。
防災課	・ 防災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。
消防本部	・ 防災上（特に火災）対策が必要な特定空家等の措置内容の検討に関すること。
政策企画課	・ 人口減少問題に対する移住定住促進施策としての空家等の利活用に関すること。
福祉事務所	・ 障害者支援施策としての空家等の利活用に関すること。

子育て・こども課	・子育て支援施策としての空家等の利活用に関すること。
長寿介護課	・高齢者支援施策としての空家等の利活用に関すること。
農 林 課	・農業振興施策としての空家等の利活用に関すること。
水 産 課	・水産業振興施策としての空家等の利活用に関すること。
地域経済活性化課	・商工業振興施策としての空家等の利活用に関すること。
会 計 課	・空家等の取得に関すること。
上下水道課	・空家等に関する閉栓情報の提供に関すること。

1 2 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 用語の定義

用 語	定 義
空 家 等	建築物(※1)又はこれに附随する工作物(※2)であって居住その他の使用(※3)がなされていないことが常態(※4)であるもの及びその敷地 (※5) (国及び地方公共団体が所有し又は管理するものを除く。) ※1：建築物には、それに附随する建築設備、門扉等を含む ※2：看板等で建築設備、門扉以外のもの ※3：店舗、工場、倉庫等居住以外の使用 ※4：概ね1年を通して使用されていない状態 ※5：敷地には、立木や雑草も含む。 (参考) ・長屋及び共同住宅等で建築物の一部が使用されていない状態は、空家等には該当しない。 ・年に数回換気に来ている状態は、管理のためであり、使用しているとは言えない。
特定空家等	空家等のうち次の状態にあるもので、本計画9(2)により認定されたものをいう。 (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がある状態(※1) (2)そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態(※1) (3)適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 (4)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：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。 (参考) ・特定空家等の判断基準には防犯は含まれない。(不審者の対策等は、法で措置するより、直接警察で対応するほうが適当との考え) ・(1)及び(2)に該当しない特定空家等については、建築物の全部

	を除去する措置をとることはできない。
--	--------------------

(注) この定義は、「法」及び「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」及び「同意見・回答」「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)」及び「同意見・回答」より作成した。

(2) 固定資産税等の住宅用地特例について

現在、居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税等の課税標準額を減額する特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。（表－7参照）

この固定資産税等の住宅用地特例が、空家の除却や適正管理の阻害要因となっている可能性があることから、法第14条第2項に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることとなった。（地方税法一部改正 平成27年法律第2号）

表－7（固定資産税等の住宅用地特例の概要）

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準額	1/6に減額	1/3に減額

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

(3) 空家等の管理に関する法令

法令名	条 文
民 法	（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任） 第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。 3 略
建築基準法	（維持保全） 第8条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。 2 略

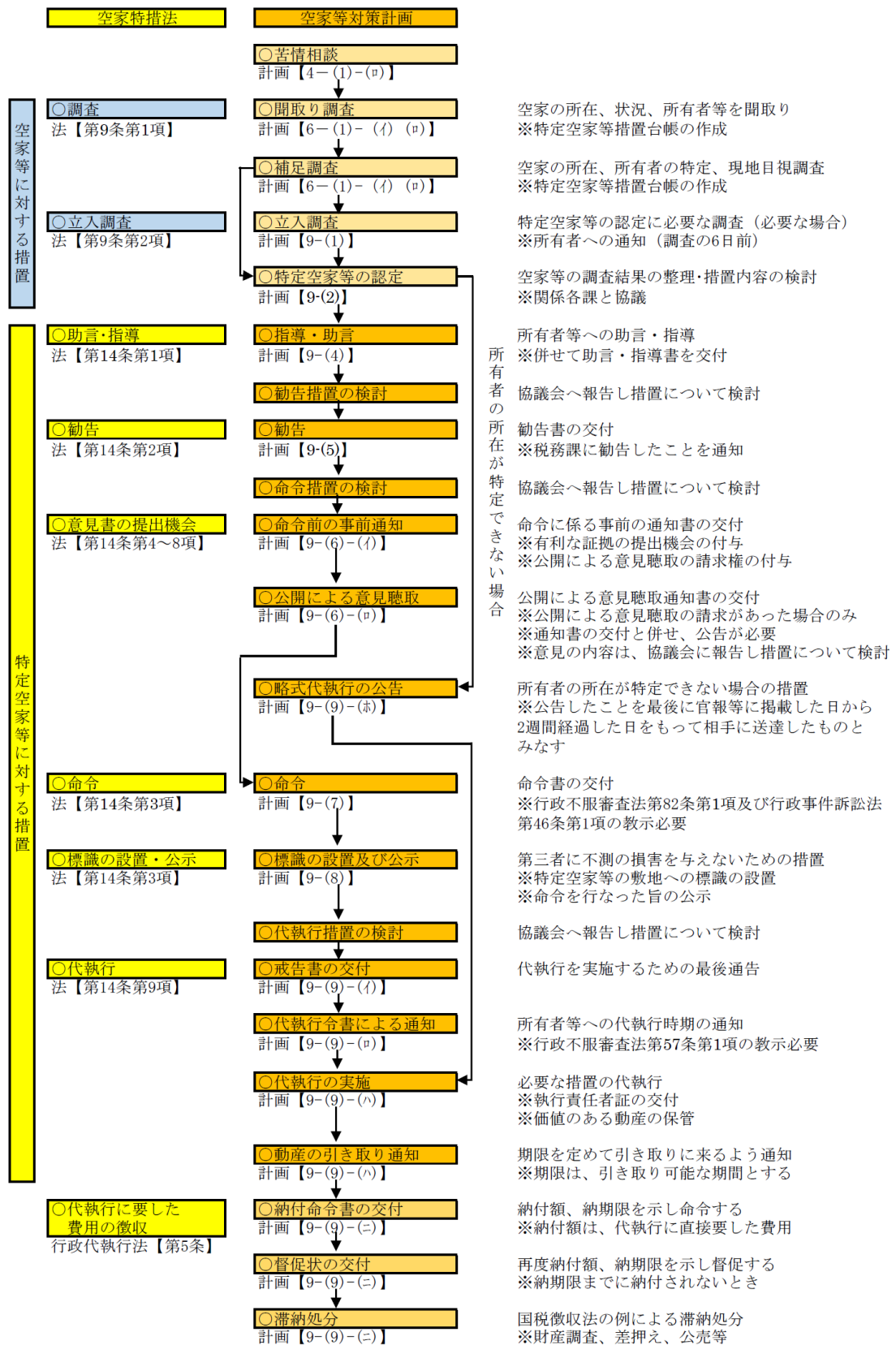
	(違反建築物に対する措置) 第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。 2～15 略 (保安上危険な建築物等に対する措置) 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。 2～4 略
消 防 法	(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2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 2～4 略
道 路 法	(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。
廃棄物の 処理及び 清掃に関 する法律	(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、運搬又は処分を行った者（第6条の2第1項の規定により当該収集、運搬又は処分を行っ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 略 (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) 略 (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。 <2～6 略>
災害対策 基本法	(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 略 (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。 3～10 略
松 浦 市 環境保全 条 例	(空地の維持管理) 第 15 条 市街地又は住家が集合している地区若しくはその周辺地区に所在する空地を占有する者は、その空地の雑草の刈取りを随時行うほか、ごみの投棄を防止する等の措置を講じ、適正な維持管理を行わなければならない。

(4) 行政代執行の手続きフロー



松浦市空家等対策計画

平成29年 3月	策 定
平成30年11月	一部改訂
令和 4年 3月	改 定

松浦市都市計画課 住宅係