

**第2期**  
**古河市空家等対策計画**  
令和5年度～令和9年度



令和5年4月  
古河市

## はじめに

全国的に人口減少・核家族化、少子高齢化が一層進行する中、老朽化した建築物が放置され空家等となるケースが増加しています。とりわけ、管理不全の空家等は、防犯、防災、衛生、景観等においても、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、地域の活力を失うことにもつながる深刻な社会問題となっています。



このような状況から、古河市は「古河市空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、平成30年度から5年間の「古河市空家等対策計画」の策定を行い、空き家等バンクや空き家解体補助などの各種支援のほか、生活環境に悪影響がある管理不全空家等に対する助言・指導などの空家等対策を、地域住民や専門家団体などと連携しながら、総合的かつ計画的に進めてまいりました。

本市の空き家は、人口の減少、住宅ストックの過剰、高度経済成長期に集中供給された物件の老朽、団塊世代の相続、土地より建物解体費用の方が高いため売買ができない等、空き家の更なる増加が懸念されます。

また、建築物やこれに附属する工作物及び敷地は、所有者等自らが適切に維持管理する責務がありますが、一方で、相続問題や登記手続がなされていないために所有者や管理者が特定できないなど、対応が非常に困難となっている状況です。

国は、令和3年に相続登記の義務化や新たな財産管理制度の創設を盛り込んだ民法、不動産登記法の改正を行ったほか、早期に空家法による指導を開始するため、特定空家等に対する措置ガイドラインを改正いたしました。

このような状況を踏まえ、「古河市空家等対策協議会」から様々な御意見をいただきながら、「空家化の予防対策」、「適正管理の促進」、「有効活用の促進」、「管理不全空家の解消」の4つを取組方針とする「古河市空家等対策計画」を改定いたしました。

今後は、本計画に基づき、それぞれの地域特性にあったきめ細やかな対策を実施していくとともに、市民の皆さまをはじめ、各関係団体や企業などと連携・協働して、計画を推進してまいります。

古河市長 針谷 力

## 目次

### 第1章 計画の目的と位置づけ

- 1-1 計画の目的 ……1
- 1-2 用語の定義 ……1
- 1-3 計画の位置づけ ……2
- 1-4 計画期間 ……2
- 1-5 計画の対象 ……2

### 第2章 空き家の現状と課題

- 2-1 古河市の人口 ……3
- 2-2 空き家数の推移 ……4
- 2-3 空家等の所有者等に対する実態調査の結果 ……5
- 2-4 空家等対策の課題と方向性 ……8

### 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

- 3-1 空家等対策の基本理念 ……9
- 3-2 空家等対策の基本方針 ……10

### 第4章 空家等対策に係る推進施策と取組

- 4-1 施策体系 ……11
- 4-2 推進施策と具体的取組 ……12

### 第5章 特定空家等の解消

- 5-1 法的措置の検討 ……17
- 5-2 特定空家等の認定 ……18
- 5-3 特定空家等に対する措置 ……20
- 5-4 緊急安全措置 ……21

### 第6章 空家等対策の推進体制

- 6-1 連携体制 ……23
- 6-2 計画の見直しと変更 ……24
- 6-3 空き家とSDGs ……24

### 資料編

- 資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法 ……25
- 資料2 古河市空家等の適切な管理に関する条例 ……30
- 資料3 古河市空家等の適切な管理に関する条例施行規則 ……32
- 資料4 古河市空家等対策協議会規則 ……49
- 資料5 古河市特定空家等判定委員会設置要綱 ……51

# 第1章 計画の目的と位置づけ

## 1-1 計画の目的

空家等は、適切な管理がなされない結果として、防犯、防災、衛生、景観等において、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。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、平成27年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」といいます。)が施行されました。

古河市では、所有者等に対して空家等の適切な管理を促す「古河市空家等の適切な管理に関する条例」を制定し、市民代表、市議会議員、学識経験者、空家等に関連する各業界の専門家で構成される「古河市空家等対策協議会」や、庁内関係課で構成される「古河市特定空家等判定委員会」の設置、古河市シルバー人材センターと「空家等の適切な管理の推進に関する協定」を締結、(一社)全国古民家再生協会及び(一社)全国空き家アドバイザー協議会茨城県古河支部と「古河市における空家等に関する協定」を締結し、本市独自の施策を展開してきました。

本市の空き家は、人口の減少、住宅ストックの過剰、高度経済成長期に集中供給された建築物の老朽化、団塊世代の相続、土地価格より建物解体費用の方が高いため売買ができない等、空き家の更なる増加が懸念されています。

また、空家等の増加に伴い、適切な管理をせず放置されたままの空き家や、相続人不存在の空き家など問題がより深刻化し、地域活力の低下や地域コミュニティの衰退など、地域への悪影響を与えているケースが増加しています。

これらの経緯を踏まえ、「古河市空家等対策計画」の期間満了に伴い、より良好な生活環境の保全と地域特性に合ったきめ細やかな対策を目的とし「第2期古河市空家等対策計画」を策定します。

## 1-2 用語の定義

### (1) 空家等(空家法第2条第1項)

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(1年以上)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。)をいいます。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きます。

- ・「建築物」とは、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの(これに類する構造物のものを含みます。)、これに附属する門又は塀等。火災等により屋根が崩落したものや、工事途中で屋根が存在しないものを含みます。
- ・「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します。

### (2) 特定空家等(空家法第2条第2項)

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

- ・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

### (3) 所有者等

「空家等」の所有者又は管理者とします。

### 1-3 計画の位置づけ

本計画は、法第6条に基づき策定するとともに、「古河市総合計画」及び「古河市都市計画マスタープラン」を上位計画とし、空き家に関する分野の個別計画として位置づけられるものです。

空き家に関する法令



### 1-4 計画期間

計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

### 1-5 計画の対象

#### (1) 対象とする建築物の種類

空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定する「特定空家等」を対象とする。

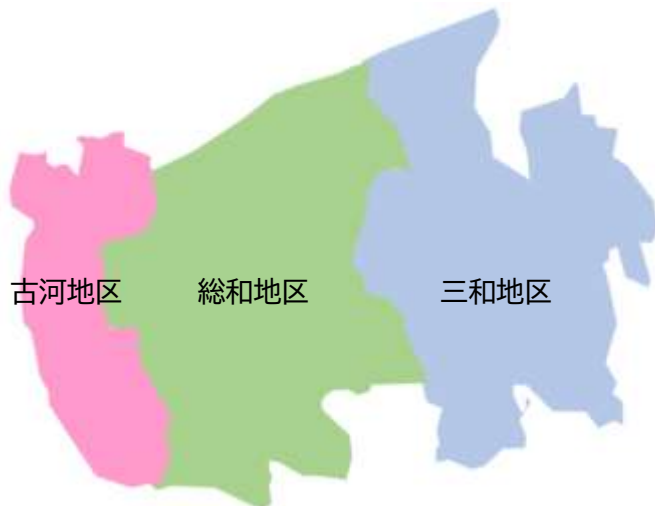
抜粋 空家法

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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特別空家等」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、適切な管理がおこな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。

#### (2) 計画対象地区

古河市全域とします。

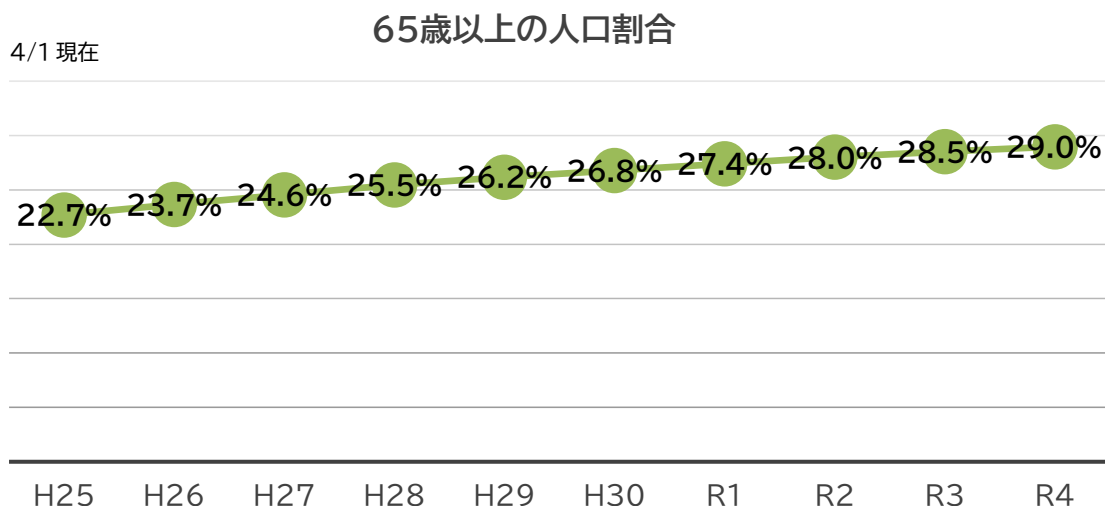
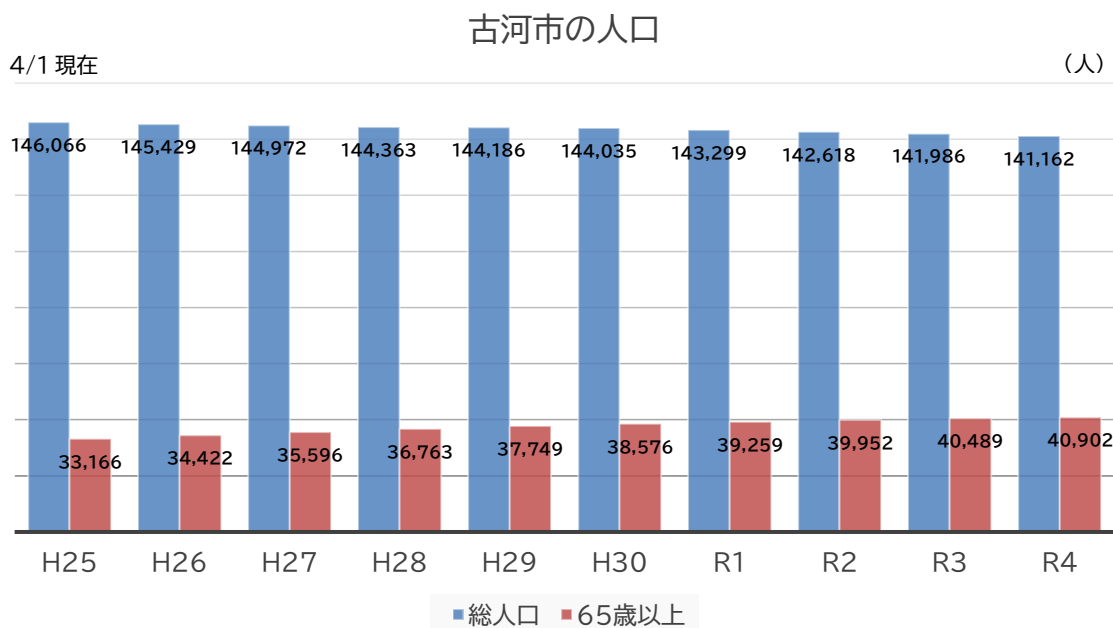


## 第2章 空き家の現状と課題

### 2-1 古河市の人口

古河市の人口は、2000年の14万6,500人をピークとして、国よりも8年ほど早く人口減少局面に突入しており、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2020年代初頭は毎年800人程度の減少ですが、2040年代頃には国の減少率を上回り、毎年1,300人程度にまで、減少スピードが加速するとされています。

また、古河市における年齢3区分人口の推移をみると、2002年ころには老年(65歳以上)人口が年少(0～14歳)人口を上回り、生産年齢(15歳～64歳)人口は1995年をピークに減少し続けています。2040年には年少人口が10.4%、生産年齢人口が53.9%、老年人口が35.8%になるものと推計されており、少子高齢化がますます顕著となります。(古河市人口ビジョン2019年改訂版より)

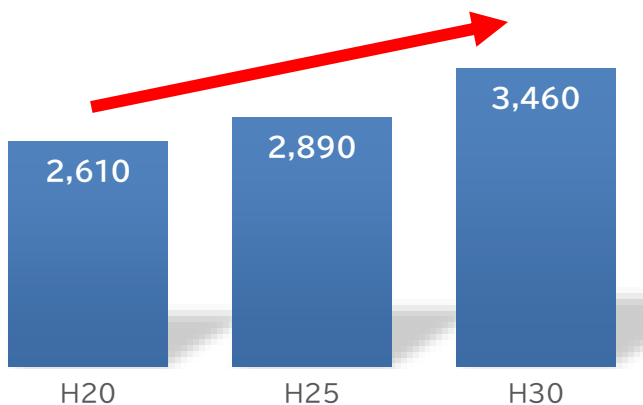


## 2-2 空き家数の推移

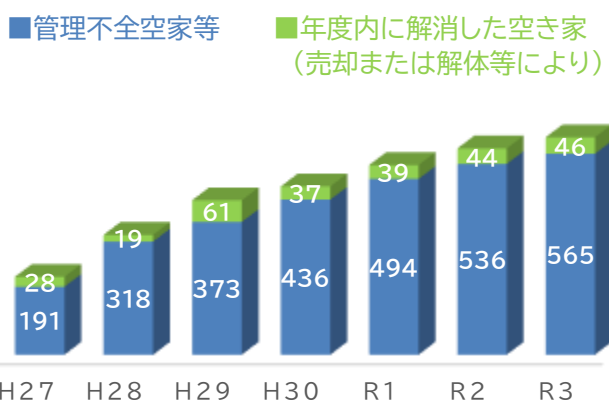
総務省が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」の結果において、本市の空き家数は増加傾向にあると推定されており、平成30年度には過去最高の数値となっております。

また、市民の方や地域から寄せられた相談を基に市が把握した管理不全空家等の数も、年々増加しています。

### ●住宅・土地統計調査による古河市のその他の空き家推移(戸)



### ●市民からの情報提供や相談等により実際に把握している空き家数(戸)



### ●古河市空家等調査結果の概要(H28 調査時)

古河市内全域で2,125戸の空家等を確認しました。

そのうち、「倒壊の可能性があるなど、現況のまま利用は不可能」と判定された不良度Dの空家等は730戸ありました。

区分		古河地区	総和地区	三和地区	総数
空き家数(戸)		821	476	828	2,125
地域ごとの割合		38.6%	22.4%	39.0%	100.0%
空き家率		3.3%	2.4%	5.8%	3.6%
低い ↑ 不良度 ↓ 高い	A	314	132	405	851
	B	26	46	66	138
	C	145	85	176	406
	D	336	213	181	730

## 2-3 空家等の所有者等に対する実態調査の結果

今回、建物等所有者のうち空き家と思われる建物を所有している方 697 名に、調査対象建物の状況、空き家となった経緯、今後の活用等について実態調査を実施しました。

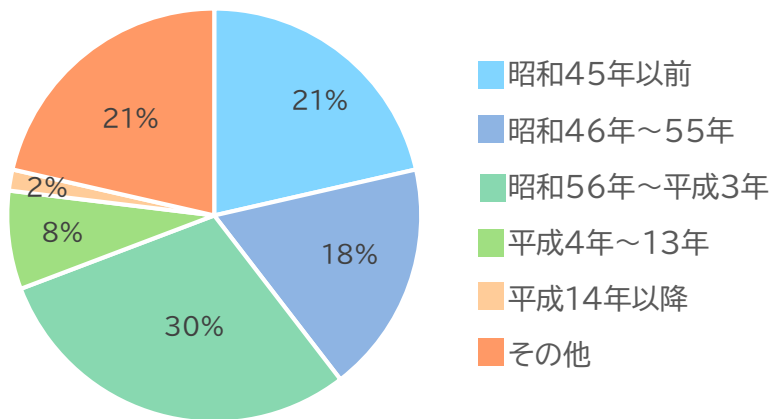
### 1. 実態調査の概要

- (1) 調査送付数 697 件
- (2) 調査回答数 182 件
- (3) 回答率 26.1%

### 2. 所有者等へのアンケート調査結果 (その他に未回答含む)

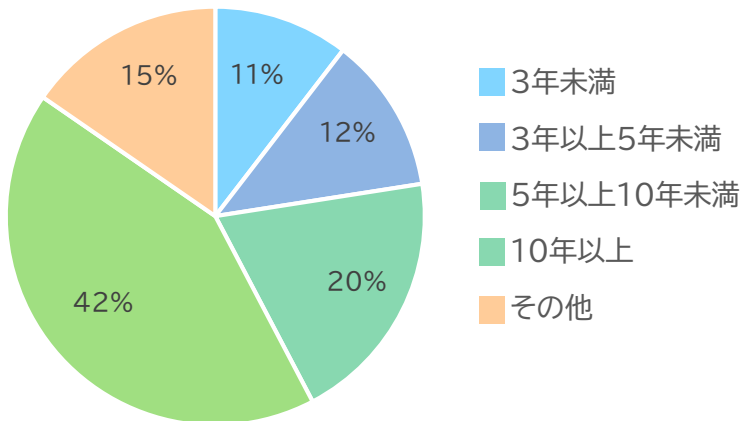
#### Q1. 建築時期はいつ頃ですか？

建築時期は昭和45年以前が21%、昭和46年～55年が18%、昭和56年～平成3年が30%、平成4年～13年が8%となり、空き家の約40%は旧耐震基準で建てられた建物という結果になりました。



#### Q2. 空き家になって、どのくらい経過しますか？

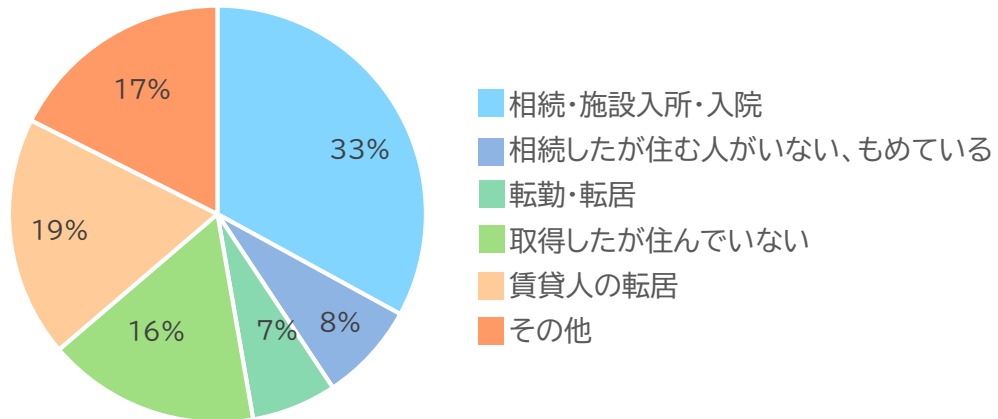
空き家になって3年未満が11%、3年以上5年未満が12%、5年以上10年未満が20%、10年以上経過している建物が42%となりました。放置期間が長期化するほど再入居のハードルが上がることに注意が必要です。





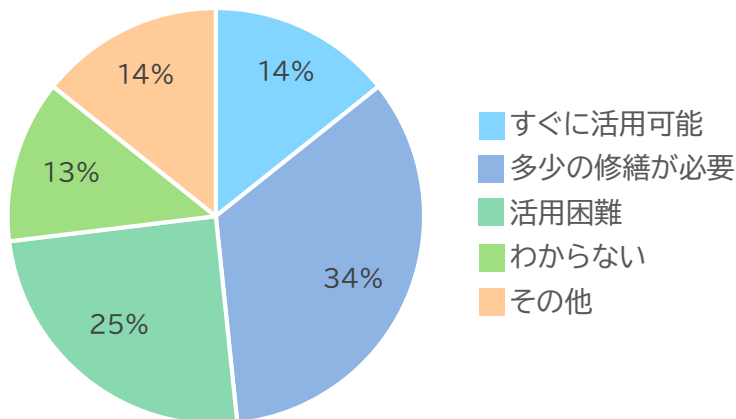
Q3. 空き家になった理由は何ですか？

空き家になった理由は、相続・施設入所・入院で33%、相続したが住む人がいない・もめているが8%、転勤・転居が7%、取得したが住んでいないが16%、賃貸人の転居が19%となっています。相続関係が約40%を占めています。



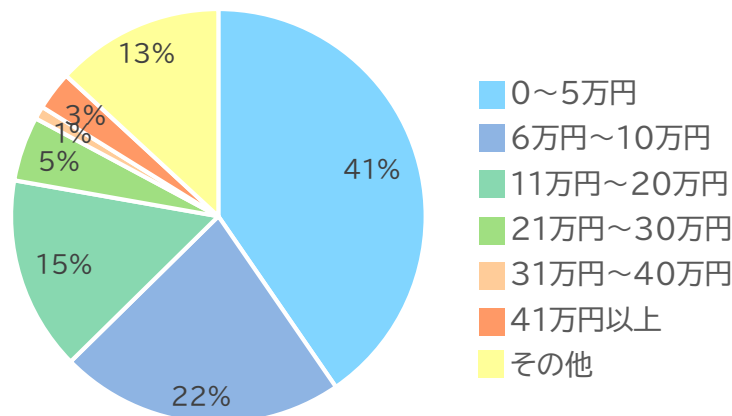
Q4. 現在の状況はどのようになっていますか？

すぐに活用可能が14%、多少の修繕が必要が34%、活用困難が25%となっています。また、空き家がどんな状態になっているかわからない所有者が13%もいることがわかりました。



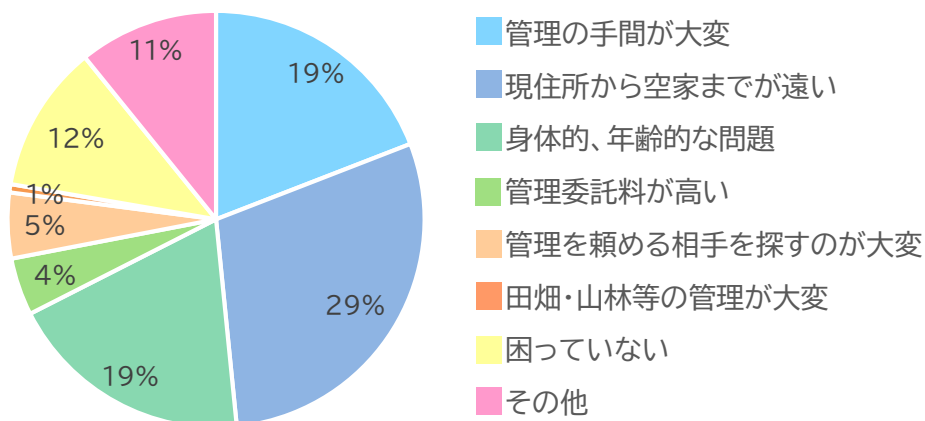
Q5. 維持管理費は年間どのぐらいかかりますか？(固定資産税・火災保険料・管理委託費、水道光熱費等)

0円～5万円が41%、6万円～10万円が22%、11万円～20万円が15%、21万円～30万円が5%、31万円～40万円が1万円、41万円以上が3%でした。



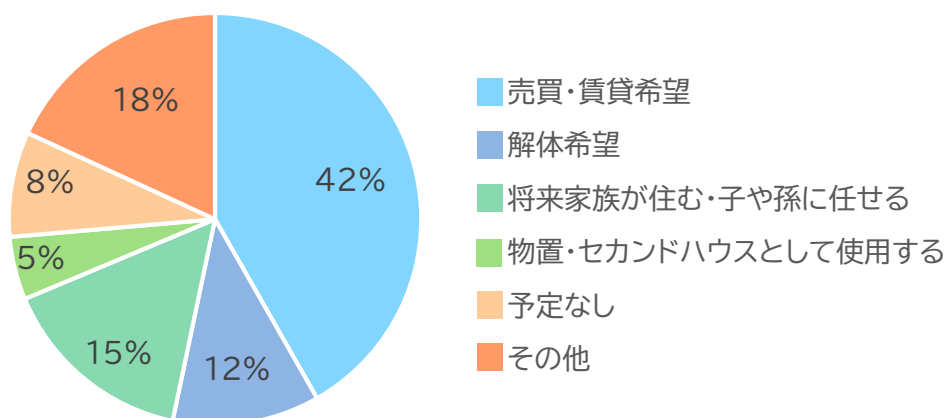
Q6. 管理をする上で困っていることはありますか？

管理の手間が大変が19%、現住所から空き家までが遠いが29%、身体的・年齢的な問題が19%、管理委託料が高いが4%、管理を頼める相手を探すのが大変が5%となっています。



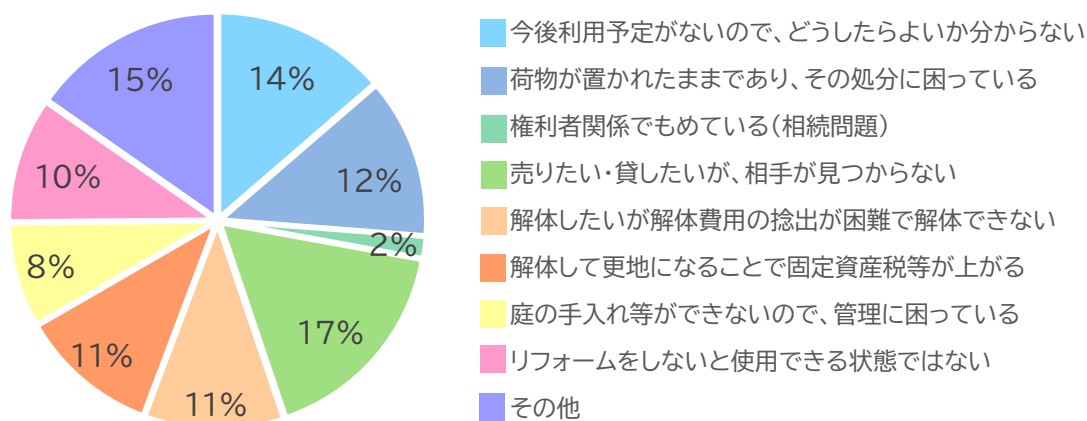
Q7. 今後その建物をどのようにされますか？

売買・賃貸希望が42%、解体希望が12%、将来家族が住む・子や孫に任せるが15%、物置・セカンドハウスとして使用するが5%、予定なしが8%となりました。



Q8. 今後の活用について困っていることはありますか？

どうしたらよいかわからないが14%、家財道具の処分に困っているが12%、売りたい・貸したいが相手が見つからないが17%、解体費が捻出できないと解体後の固定資産税があがることそれぞれ11%、庭の手入れ等が8%、リフォームしないと使用できる状態ではないが10%となりました。



## 2-4 空家等対策の課題と方向性

本市では、管理水準が低下した空き家が発生する要因を課題ととらえ、住まいの各段階において対応策を講じます。

### 1. 居住中

- 空き家の発生要因の約半数が、相続に関するものです。所有者が健康なうちに、持ち家について家族や親族で話し合ってもらうための働き掛けが必要です。また、生前贈与、相続等に関する相談ができる機会を増やし、住まいを次世代へ適切に引き継いでいくための情報発信や意識付けが必要です。
- 空き家の解消や適切管理に向けた行動を始める際に、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金、法律等多岐にわたる専門的な知識が必要となります。専門家と連携し相談体制を整備する必要があります。
- 住まいとしての性能が不十分であったり、耐震性の不足する既存不適格建築物は、空家等を生み出す要因となるため、住宅・建築物のインスペクション(住宅診断)や耐震診断を普及啓発し、住宅ストックの良質化を図ることが必要です。

### 2. 空き家の段階

- 本市は県内でも都内へのアクセスが便利な位置に存在するため、不動産市場が他の地域に比べ活発です。空き家発生後、速やかに市場に流通させていくことが、空き家の解消に効果的です。
- 空き家の解消や適切管理に向けた行動を始める際に、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金、法律等多岐にわたる専門的な知識が必要となります。専門家と連携し相談体制を整備する必要があります。
- 空き家の所有者は、他人へ貸すことへの抵抗、仏壇や家財道具の課題、空き家に関する知識不足、問題意識の欠如、不動産価値の低下、改修や除却等の資金不足、建築基準法や都市計画法の問題等、様々な課題を抱えているため、総合的な相談体制の整備が必要です。
- 所有者の死後、建物の相続登記がなされずに管理者や所有者が不明確となり、そのことが長期の空き家化を招く要因のひとつになっています。相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、相続登記の義務化の周知が必要です。

### 3. 管理不全空家等の段階

- 空き家所有者は遠方に居住していることが多いため、適切な管理に対する負担が大きいことや、周辺への悪影響を身近に感じられずに放置してしまう場合があります。所有者に、自主的な適切管理の意識啓発、注意喚起が重要となります。
- 空き家の解消や適切管理に向けた行動を始める際に、空き家の管理や売却・賃貸、相続、税金、法律等多岐にわたる専門的な知識が必要となります。専門家と連携し相談体制を整備する必要があります。
- 自主改善の必要性を認識していても、経済的事情や相続問題等により進まない場合もあるため、所有者へ自主改善を促す支援が必要です。
- 周辺へ悪影響を及ぼすおそれのある管理不全空家等に対しては、行政による指導が必要であり、また、建物の老朽化や防災・防犯、ごみ・衛生、樹木の繁茂といった多岐にわたる課題に対し、内部でも関係部署が連携して対応する必要があります。
- 空家法において定められている、行政措置の効力を行使し、このまま放置すると周辺へ著しい悪影響を及ぼすおそれのある管理不全空家等を効果的に解消していく必要があります。

### 4. 除却した空き家等に係る跡地の利活用

- 解体跡地が利活用されず管理されない状態が長期化すると土地は荒廃し、周辺住民に悪影響が及ぶ恐れがあるため、空家等を解体した後の跡地の適正管理を促進するとともに、利活用に向けた取組が必要です。

## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

### 3-1 空家等対策の基本理念

#### 所有者等の責任を前提とした、関係団体等との連携・協力による 空家等対策の推進と安全・安心・快適なまちづくり

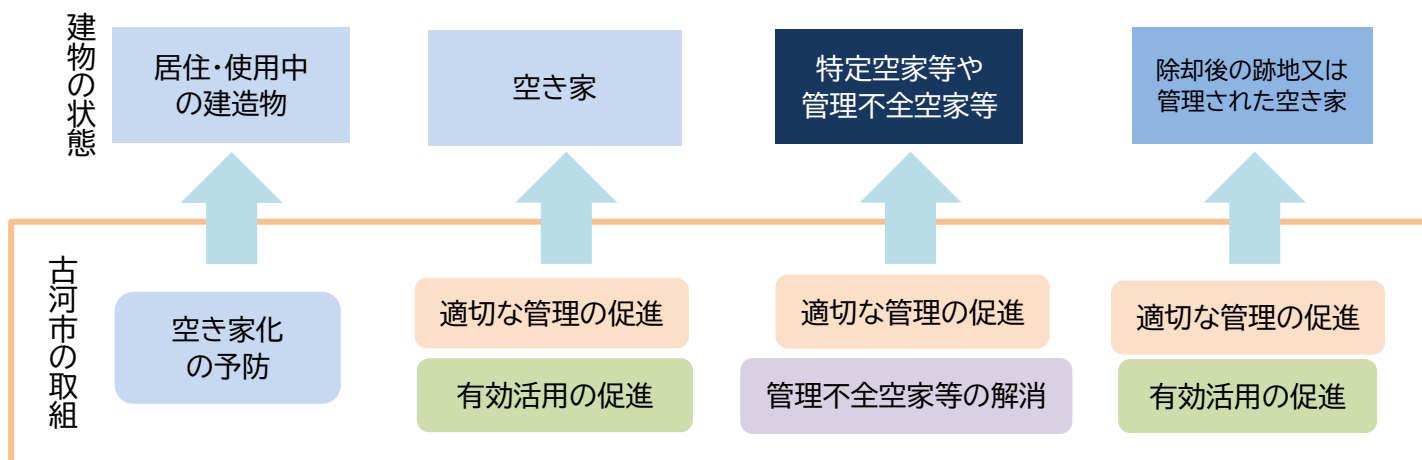
空家等は、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、空家等の所有者等が適切に管理することが原則です。このため、空家等対策の推進に関する特別措置法第3条で「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されており、空家等の管理責任は所有者等にありまます。しかし、適切に管理されていない空家等は、地域の安心・安全や生活環境への悪影響を及ぼす問題となっています。

所有者等が自らの責任で適切な管理をするよう意識の醸成や、空き家化の予防、市場流通・有効活用の促進、管理不全空家等の解消など、総合的かつ計画的に空家等対策に取り組むことが求められます。

以上を踏まえ、本市では、「市民が安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境の実現」を基本理念とし、市民や地域及び関係団体等と連携し、市内の空家等に関する問題を解決するための効果的な取組を総合的に実施し、「まちに活力、人に安心、魅力あふれる都市づくり」の実現を目指します。

#### 総合的な対策

空き家は、使用状況や状態、所有者等の諸事情や意向など様々であることから、専門家団体等と連携し、所有者との相談体制の強化、空き家化の予防、荒廃化の未然防止、除却等、段階に応じた対策を実施します。



## 3-2 空家等対策の基本方針

### 基本方針1 空き家化の予防

空家等への対策を進めていくには、建築物の所有者責任を明確にするとともに、建築物の所有者等の管理意識の醸成が重要となります。

居住中または使用中の段階から、所有者等が必要な対策を講じることで、所有者の負担は大きく減ります。所有者に状況に応じた情報提供を行い、空家等の適切な維持管理や相続登記に関する情報提供と普及啓発を行い、新たな空家等の発生抑制に取り組めます。

### 基本方針2 地域・関係機関との連携

空家等の適切な維持管理や市場流通、利活用促進等の各種課題を改善するためには、所有者等が抱える様々な問題への対応が必要となります。

そのため、行政と地域住民や各種専門団体・企業・NPO等の専門家との連携を図り、所有者等への効果的な助言と相談に対応する体制を構築するとともに、所有者等や関係団体及び庁内関係部署と連携・協力しながら、空家等問題の解決を進めます。

### 基本方針3 利活用及び市場流通の促進

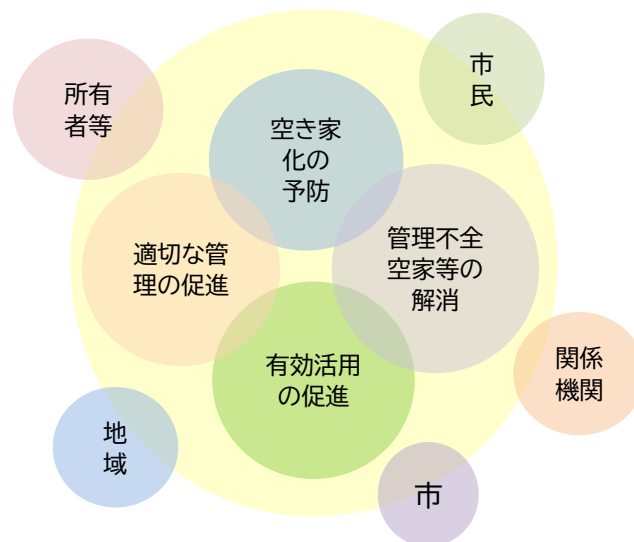
空家等対策の方向性の一つとして、空家等や除却後の跡地の有効活用による地域の課題解決への貢献があげられます。

空家等や除却後の跡地を地域資源として捉え、所有者等の意向を踏まえて、利活用可能な空家等の市場流通、空き家を活用した移住・定住の促進、地域のコミュニティの維持・再生に必要な機能展開を図るなど、地域課題の解決や魅力向上につながる、まちづくりの一環として空家等対策に取り組めます。

### 基本方針4 地域の安全確保

適切な管理がなされず、放置された危険な状態の空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、このような危険な空家等に必要な措置を講ずることが必要となります。

地域の安心安全を確保し、良好な生活環境の維持・保全に向けて、市内の空家等の状況を把握するとともに、空家等の状況に応じた措置・対応を実施します。



## 第4章 空家等対策に関する推進施策と取組

### 4-1 施策体系

	建築物の状態			
	居住・使用中	空き家	特定空家等・ 管理不全空家等	空き家の跡地
空き家化 の予防	<ul style="list-style-type: none"> <li>①パンフレット、チラシ等で普及啓発</li> <li>②関係部署と協力し普及啓発活動の展開</li> <li>③空き家セミナー・相談会の開催</li> <li>④情報提供の充実</li> </ul>			
地域・関係 機関との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑤行政機関との連携</li> <li>⑥民間団体との連携</li> <li>⑦地域住民との連携</li> </ul>			
利活用及び 市場流通 の促進		<ul style="list-style-type: none"> <li>①パンフレット、チラシ等で普及啓発</li> <li>②関係部署と協力し普及啓発活動の展開</li> <li>③空き家セミナー・相談会の開催</li> <li>④情報提供の充実</li> <li>⑥民間団体との連携</li> <li>⑧登記手続の周知</li> <li>⑨空き家バンクの促進</li> <li>⑩市場流通の促進</li> </ul>		
地域の 安全確保			<ul style="list-style-type: none"> <li>⑦地域住民との連携</li> <li>⑩市場流通の促進</li> <li>⑪所有者等の理解促進</li> <li>⑫除却の支援</li> </ul>	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>⑬緊急安全措置</li> <li>⑭特定空家等に対する措置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑩市場流通の促進</li> </ul>

## 4-2 推進施策と具体的取組

### 1 空き家化の予防

#### ①パンフレット、チラシ等を使用した普及啓発

空き家の増加を抑制するには、所有者等が自発的に流通・活用促進することが重要です。所有者等に向けた普及啓発活動をし、早期に流通・活用促進に取り組むよう推進します。

##### 【具体的取組】

- 空き家パンフレット・チラシ等の作成・配付を行い、適切な管理手法や活用方法、相談のフロー、相談窓口を紹介することで、所有者等の意識啓発を行う。
- 市の広報紙や SNS 等を活用し、市民に情報が届く工夫を行います。

#### ②関係部署と協力し普及啓発活動の展開

関係部署と協力し、高齢者に向けた相談機会の充実及び普及啓発を進めます。

##### 【具体的取組】

高齢者に向けた、相続や活用方法、処分等の様々な相談に対応できるよう、相談機会の充実及び普及啓発を進めます。

#### ③空き家に関するセミナー・空き家相談会の開催

所有する空家等の修繕、売却、建替え、解体、利活用等の様々な相談に対応できるよう、相談体制の整備や相談機会の充実を図ります。

##### 【具体的取組】

- 空き家に関する総合相談窓口体制を構築します。
- 空き家セミナーや相談会を開催し、市民や所有者が相談しやすい機会の充実、普及啓発を進めます。

空き家セミナー



個別相談会



#### ④情報提供の充実

空家等の適切な管理、売却や賃貸、利活用、相続、法改正などに関する情報提供の充実を図ります。また、空家等に関する各種制度の周知を行います。

##### 【具体的取組】

- ハンドブックやチラシ等を作成し、情報提供します
- 空き家バンクを活用した、移住定住を促進します。

## 2 地域・関係機関との連携

### ⑤ 行政機関との連携

空家等に関する問題に迅速かつ適切に対応するため、庁内関係部署や茨城県などとの連携を強化します。

#### 【具体的取組】

- 関係部署や茨城県などとの連携を強化し、空家等対策に関わる情報の共有化を図ります。

### ⑥ 民間団体との連携

空家等に関する問題は、多岐にわたりかつ専門性を有するため、専門家や関係団体との連携を図ります。

#### 【具体的取組】

- 「空家等」の利活用や適切な管理の促進に向けて、各種専門団体等と、「空家等」に関する情報共有などの連携を行うための体制を整備します。
- 「空家等」の所有者等からの相談に対して、迅速に対応をするため、全国古民家再生協会や全国空き家アドバイザー協議会、シルバー人材センター等の各種専門団体と連携します。
- 「空家等」の利活用の促進に向けて、耐震状況や住宅の劣化状況などの診断や助言、提案等を行う専門家と連携します。



### ⑦ 地域住民との連携

地域の状況を把握できる自治会・行政区などと連携し、空家等対策を推進します。

#### 【具体的取組】

- 地域の状況を把握できる自治会・行政区などと連携し、地域課題の解決を図ります。

## 3 利活用及び市場流通の促進

### ① パンフレット、チラシ等を使用した普及啓発

空家等の割合の更なる上昇を抑制するために、居住中の段階から所有者等が空家等の管理責任を有することや、地域住民の生活環境への影響を認識することで、空家等の問題に対する所有者の意識を醸成します。

#### 【具体的取組】

- 空き家パンフレット・チラシ等の作成・配付を行い、適切な管理手法や活用方法、相談のフロー、相談窓口を紹介することで、所有者等の意識啓発を行う。
- 市の広報紙や SNS 等を活用し、市民に情報が届く工夫を行います。



## ②関係部署と協力し普及啓発活動の展開

関係部署と協力し、高齢者に向けた相談機会の充実及び普及啓発を進めます。

### 【具体的取組】

高齢者に向けた、相続や活用方法、処分等の様々な相談に対応できるよう、相談機会の充実及び普及啓発を進めます。

## ③空き家に関するセミナー・空き家相談会の開催

所有する空家等の修繕、売却、建替え、解体、利活用等の様々な相談に対応できるよう、相談体制の整備や相談機会の充実を図ります。

### 【具体的取組】

- 空家に関する総合相談窓口体制を構築します。
- 空き家セミナーや相談会を開催し、市民や所有者が相談しやすい機会の充実、普及啓発を進めます。

## ④情報提供の充実

空家等の適切な管理、売却や賃貸、利活用、相続、法改正などに関する情報提供の充実を図ります。また、空家等に関する各種制度の周知を行います。

### 【具体的取組】

- ハンドブックやチラシ等を作成し、情報提供します
- 空き家バンクを活用した、移住定住を促進します。

## ⑥民間団体との連携

空家等に関する問題は、多岐にわたりかつ専門性を有するため、専門家や関係団体との連携を図ります。

### 【具体的取組】

- 「空家等」の利活用や適切な管理の促進に向けて、各種専門団体等と、「空家等」に関する情報共有などの連携を行うための体制を整備します。
- 「空家等」の所有者等からの相談に対して、迅速に対応をするため、全国古民家再生協会や全国空き家アドバイザー協議会、シルバー人材センター等の各種専門団体と連携します。
- 「空家等」の利活用の促進に向けて、耐震状況や住宅の劣化状況などの診断や助言、提案等を行う専門家と連携します。

## ⑧登記手続の周知

令和3年の民法・不動産登記法の改正、相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律が制定されました。今後は、所有者不明土地の解消に向け、相続登記の申請の義務化、相続人申告登記、住所等の変更登記の申請の義務化、他の公的機関との情報連携・職権による住所等の変更登記、DV 被害者等の保護のための登記事項証明書等の記載事項の特例の施行に伴う手続きの周知を行います。

### 【具体的取組】

- 法務局や各種専門団体などと連携し、登記手続の必要性について、周知啓発を行います。

#### ⑨空き家バンクの促進

空家等を市場に流通させることで、空家等の発生を抑制します。

##### 【具体的取組】

- 空き家バンク制度を広報・周知し、移住定住の促進を図ります。
- 空き家バンクの利活用を目的とするリフォームを行う場合の工事費などの一部の補助制度を創設します。

#### ⑩市場流通の促進

空き家、空家等除去後の跡地の賃貸、売却による住宅の市場流通の活性化に向けて、所有者等への相談機会の提供や、情報発信、各種支援を行います。

##### 【具体的取組】

- 住宅・建築物のインスペクション(住宅診断)や耐震診断を普及啓発し、売買時に売主・買主が抱える既存住宅の品質などに対する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の市場流通を目指します。
- 空き家バンク制度の普及・利用を促進します。

## 4 地域の安全確保

#### ⑦地域住民との連携

地域の状況を把握できる自治会・行政区などと連携し、空家等対策を推進します。

##### 【具体的取組】

- 地域の状況を把握できる自治会・行政区などと連携し、地域課題の解決を図ります。

#### ⑩市場流通の促進

空き家、空家等除去後の跡地の賃貸、売却による住宅の市場流通の活性化に向けて、所有者等への相談機会の提供や、情報発信、各種支援を行います。

##### 【具体的取組】

- 住宅・建築物のインスペクション(住宅診断)や耐震診断を普及啓発し、売買時に売主・買主が抱える既存住宅の品質などに対する不安を払拭し、安全・安心な既存住宅の市場流通を目指します。
- 空き家バンク制度の普及・利用を促進します。

#### ⑪所有者等の理解増進

周辺住民等に悪影響を及ぼしている空家等については、所有者等の調査を行い、適切な管理を促します。

##### 【具体的取組】

- 所有者等に対して適切な管理に関する文書等の送付を行い、市民の生活環境の保全を図ります。
- 災害に備えた管理を行うよう、所有者等への意識啓発を行います。
- 空き家等解体補助制度について広報・周知します。

#### ⑫除却の支援

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等は、解体費の一部補助し、空家等の解消を促進し、市民の安心安全の確保を図ります

##### 【具体的取組】

- 老朽化等により周辺の生活環境の保全に影響を及ぼしている空家等の解体費の一部補助を行い、市民の安全で安心な生活の確保と良好な生活環境の保全を図ります。

### ⑬緊急安全措置

危険な空き家等について緊急的な安全対策が必要な案件を事前に把握し、安全対策を検討します。

#### 【具体的取組】

- 台風等の災害による突発的な建築物の損壊など、必要な手続を経る時間的余裕のない、危険が切迫した状態に陥る空き家等が発生することが考えられる。緊急性の高い事案に迅速に対応するために、事前に現地調査をし把握及び検討をします。

### ⑭特定空き家等に対する措置

特定空き家等と認定したものに対して、必要な措置を講じることにより、地域住民の生活環境の保全を図ります。

#### 【具体的取組】

- 特定空き家等に対しては、空き家法に則り、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の措置を講じます。

## 5章 特定空家等の解消

### 5-1 法的措置の検討

適切な管理が行われていない空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、防止、解消に向け状況に応じて対策が必要です。

#### ①建物の老朽化以外の理由で著しく悪影響を及ぼすおそれがある空家等への対応策の検討

空家等については、建物の老朽化だけではなく、樹木繁茂や衛生害虫、火災、防犯、ごみなど、多岐にわたる相談が寄せられています。著しく衛生上有害な状態や、生活環境の保全上不適切な状態など、建物の老朽化以外の理由で課題が生じている空家等についても、特定空家等への認定等も含め、関係部署と連携し対応策の検討を進めます。

#### ②特定空家等への対応策の検討

特定空家等の所有者が自主改善の必要性を認識していても、相続問題や経済的事情等により自主改善が進まない場合に対応できるよう、専門家や関係団体との連携体制について検討します。

#### ③財産管理人制度の活用

特定空家等に判断され所有者等が不明・不在の空家等に対し、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態により、相続財産管理人制度※1や不在者財産管理制度※2を活用し改善を図るなど、代執行による財政負担を軽減するように努めます。

※1 相続人のあることが明らかでない場合(相続人が全員相続放棄した場合を含む)、家庭裁判所は申立てにより、相続財産の管理人を選任し、相続財産管理人により財産の管理清算が行われる制度

※2 土地所有者等が不在者である状態で、不在者の所有する財産の売却処分などを行う必要がある場合、家庭裁判所は申立てにより、不在者財産の管理人を選任し、不在者財産管理人により財産の管理清算が行われる制度

#### ④代執行による確実な危険の解消

危険性が非常に高くかつ切迫している空家等については、代執行により確実に危険を解消する必要性がある一方、私有財産に対する公費投入等の課題もあるため、所有者等の状況や周辺の悪影響等を踏まえ、代執行の必要性を総合的に判断できるような基準の検討を進めていきます。

#### ⑤改正民法施行後の新たな制度の活用等の検討

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しとして改正された民法(以下「改正民法」という。)の手続として、改正民法施行後、特定空家等に判断され倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態により市道に影響のある空家等で、所有者の相続人がいない場合や調査によっても所有者等の所在が不明な空家等に対し、個々の土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度の活用の可能性について個別に検討します。

また、所有者が判明していても、土地や建物が管理されないことにより荒廃し、危険な状態にある場合は、新たに創設される管理不全土地・建物の管理制度※の活用可能性について個別に検討します。

※ 改正民法により、所有者が土地・建物に無関心なため放置することで他人の権利が侵害される場合に、裁判所による管理人の選任を可能とする新たに制度

#### ⑥民法の規定による対応手法についての助言

周辺の生活環境の影響の程度によっては、行政が関与すべき事案でない場合があります。また、特定空家等に該当せず、行政による勧告や命令が行われない場合には、所有者等の自主的改善を待つこととなり長期化することがあります。土地の所有権に基づく妨害予防請求※や改正民法第233条に基づく越境した木の枝の切除の請求のほか、切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間内に切除しないときや所有者を知ることができない場合など隣接者が直接切除することができる手法など、空家等隣接者の直接的な手法による解決方法について、相談者等に助言します。

※土地の所有権が侵害されることを、事前に阻止するために、相手方に措置を求めること。

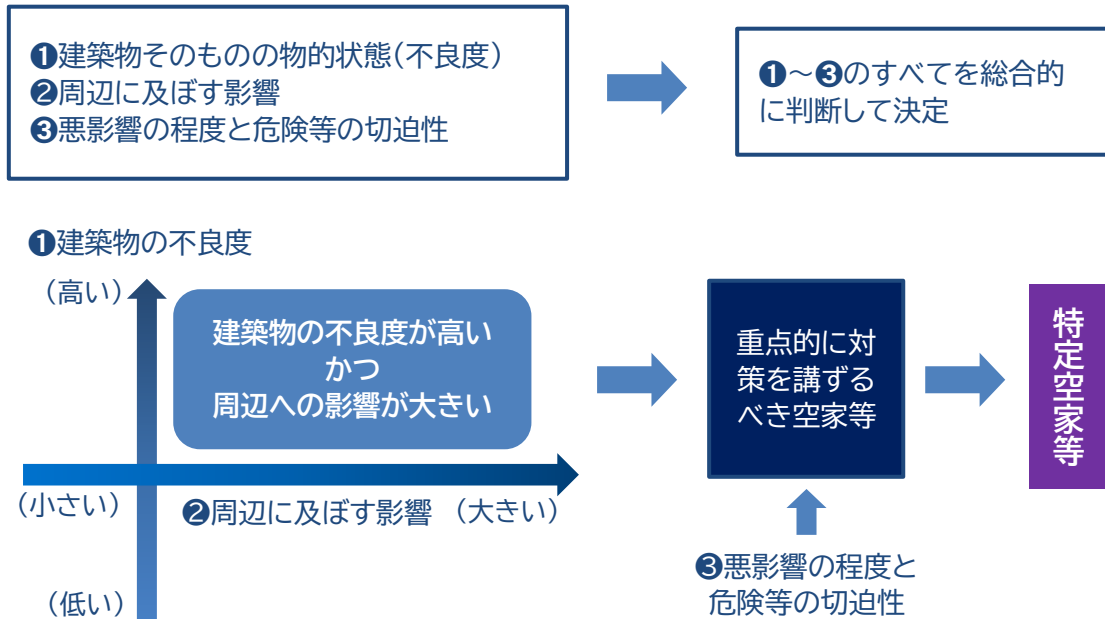
## 5-2 特定空家等の認定

### 空家特措法における特定空家等の定義

「特定空家等」とは、次の状態にあると認められる空家等をいう。(空家特措法第2条2項)

- 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

#### ■特定空家等の判定



#### ① 建築物そのものの物的状態(不良度)

特定空家の定義「保安上危険」「衛生上有害」「景観阻害」「生活環境の保全」のうち、「保安上危険」については生命に危害を及ぼす恐れがあるため、重点的に評価を行う。

項目	建築物等の不良度等	周辺への影響度	生命の危険
保安上危険	倒壊等	住宅の不良度の判定	◎
	落下・転倒等		
衛生上有害		・草木の越境、ゴミ投棄など ・病虫害・悪臭の発生	△
景観阻害	周辺景観との不調和	・景観ルールに不適合	
生活環境の保全		・立木、動物、臭気等	

#### ② 周辺に及ぼす影響

「保安上危険」なもののうち、周辺の居住者や通行者が多い地域に立地する空家等について、優先的に評価を行う

#### ③ 悪影響の程度と危険等の切迫性

悪影響の程度が社会通念上許容される範囲か否か、又は危険等の切迫性が高いか否かを地域の実情に応じて考慮する。

## ■判定の流れ

### 1次判定:外観調査

建築物そのものの物的状態

・「構造一般の程度」及び「構造の腐朽又は破損の程度」を外観目視により調査

評点:100点未満又は判断不能(部分的にしか目視できない場合など)

評点:100点以上

周辺に及ぼす影響

・倒壊などにより、周辺へ悪影響をもたらすおそれがあるか否か(敷地境界までの離れが軒高以下であることを目測により確認)

判断不能又は軒高より離れていることが明らか

軒高以下

周辺に及ぼす影響

・被害をもたらす要因が周辺にあるか否か

・公道に面している  
・人家密集地  
・通行量が多い  
・通学路がある

被害をもたらす要因はない

悪影響の程度と危険等の切迫性

・危険の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因があるか否か

・学校に近い、通学路に隣接している  
・不特定多数の人が集まる施設に近い・通行量が多い  
・公共交通(線路等)・施設に近い

悪影響や切迫性の要因はない

空家特措法第12条に基づく情報の提供、助言等を実施

特定空家等

### 2次判定:立入調査

(1次判定で特定空家等に判断されなかった空家等に対する詳細調査)

建築物そのものの物的状態

・「構造一般の程度」及び「構造の腐朽又は破損の程度」を実測等により判断(評点:100点以上)

+

周辺に及ぼす影響

・敷地境界までの離れが軒高以下であることを実測により確認  
・被害をもたらす要因が周辺にある

+

悪影響の程度と危険等の切迫性

・危険の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因がある

1項目でも満たさない場合

空家特措法第12条に基づく情報の提供、助言等に対応

すべて満たす場合

## 5-3 特定空家等に対する措置

空家法に基づき、所有者等に対して助言又は指導及び固定資産税等の住宅用地特例の解除を伴う勧告、命令と段階的に指導を強化し、所有者等の自主的な改善を促します。

所有者等の状況や周辺の悪影響等を踏まえ、危険性が非常に高くかつ切迫している空家等で、特に必要であると認められるときは、代執行の必要性を総合的に判断し代執行による是正措置を行います。

### ①助言又は指導

特定空家等に判断された空家等について、周辺の生活環境への影響の程度を勘案し、行政が関与すべき事案かどうか判断した上で、空家法による措置が必要なものは、空家法第14条第1項に基づき、所有者等が自ら改善を行うよう助言・指導を行います。

また、助言・指導にあたり、特定空家等の状態が改善されず勧告を受けた場合には固定資産税の住宅用地特例措置が除外されることを周知するとともに、改善に必要な情報提供などの助言を行います。

なお、特定空家等と判断された空家等であるが、周囲の状況から直ちに必要な措置を講ずるに至らないものについては、定期的に空家法第12条に基づき助言を行い、特定空家等の解消に努めます。

### ②勧告

助言や指導によっても特定空家等の状態が改善されないと認める場合には、所有者等に対し、空家法第14条第2項に基づき、相当な猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

勧告にあたっては、必要に応じて、空家等対策協議会において猶予期限や勧告内容等について協議を行います。

また、勧告の際には、猶予期限を過ぎても改善がされないと、命令を受ける場合があることを併せて周知するとともに、改善に必要な情報提供などの助言を行います。

なお、勧告を行った場合には、固定資産税の住宅用地特例の除外を行います。

### ③命令

勧告によっても特定空家等の状態が改善されないと認める場合には、所有者等に対して相当な猶予期限を付けて必要な措置を講ずるよう命令を行います。

命令にあたっては、空家等対策協議会において、措置期限や命令内容等、また併せて命令を実施するか否かについて慎重に協議を行います。

### ④行政代執行

命令期限を過ぎても特定空家等の状態が改善されないと認める空家等に対し、行政代執行法の定めるところにより代執行ができることとしています。

代執行できる措置については、次の2つの要件を満たす必要があります。

ア 他人が代わってすることのできる義務(代替的作為義務)に限られること

イ 当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと。

命令において定められた履行期限内に必要な措置が履行されない場合は、代執行をなすべき旨の戒告を行います。

また、戒告において定められた履行期限内に必要な措置が履行されない場合は、直ちに代執行に移らず再度戒告を重ね、所有者自ら必要な措置を講ずるよう促します。

戒告に当たっては、空家等対策協議会において、履行期限や代執行の内容等、また併せて、戒告を実施するか否かについて慎重に協議を行います。

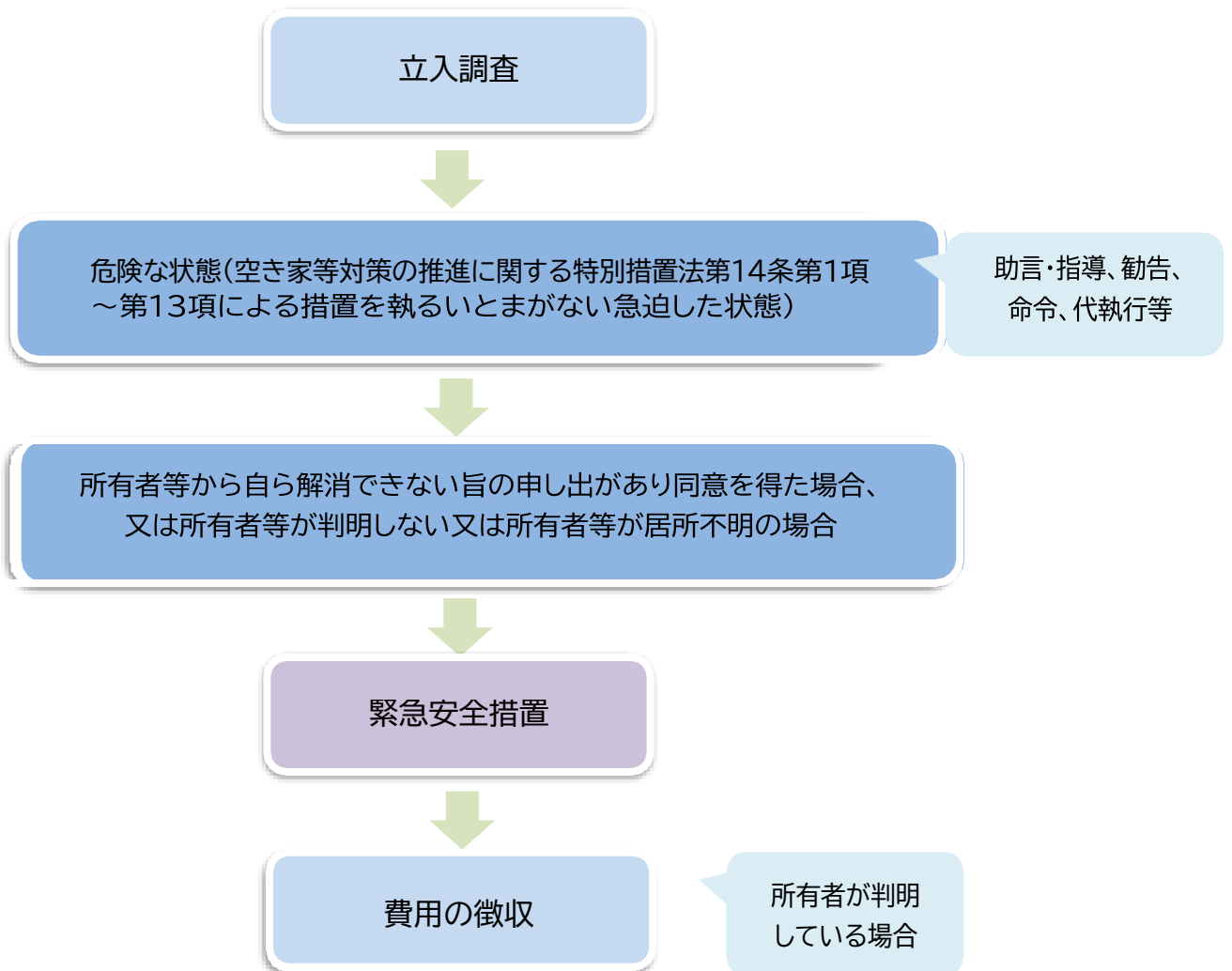
なお、再度の戒告においても履行されない場合、空家法第14条第9項に基づく行政代執行を行います。

### ⑤所有者が特定できない空家等に対する略式代執行

所有者等が特定できない空家等に対し、道路や線路等への屋根材の飛散や地震・台風の影響等により、緊急度・影響度が著しく高い場合には、通行者等への危険を防止するため、空家法第14条第10項に基づく略式代執行により必要な安全措置を行います。

## 5-4 緊急安全措置

特定空家等が危険な状態で、法による措置を執るとまがない急迫した状態にあると認める場合で、古河市条例に基づき必要最小限の措置を講じます。

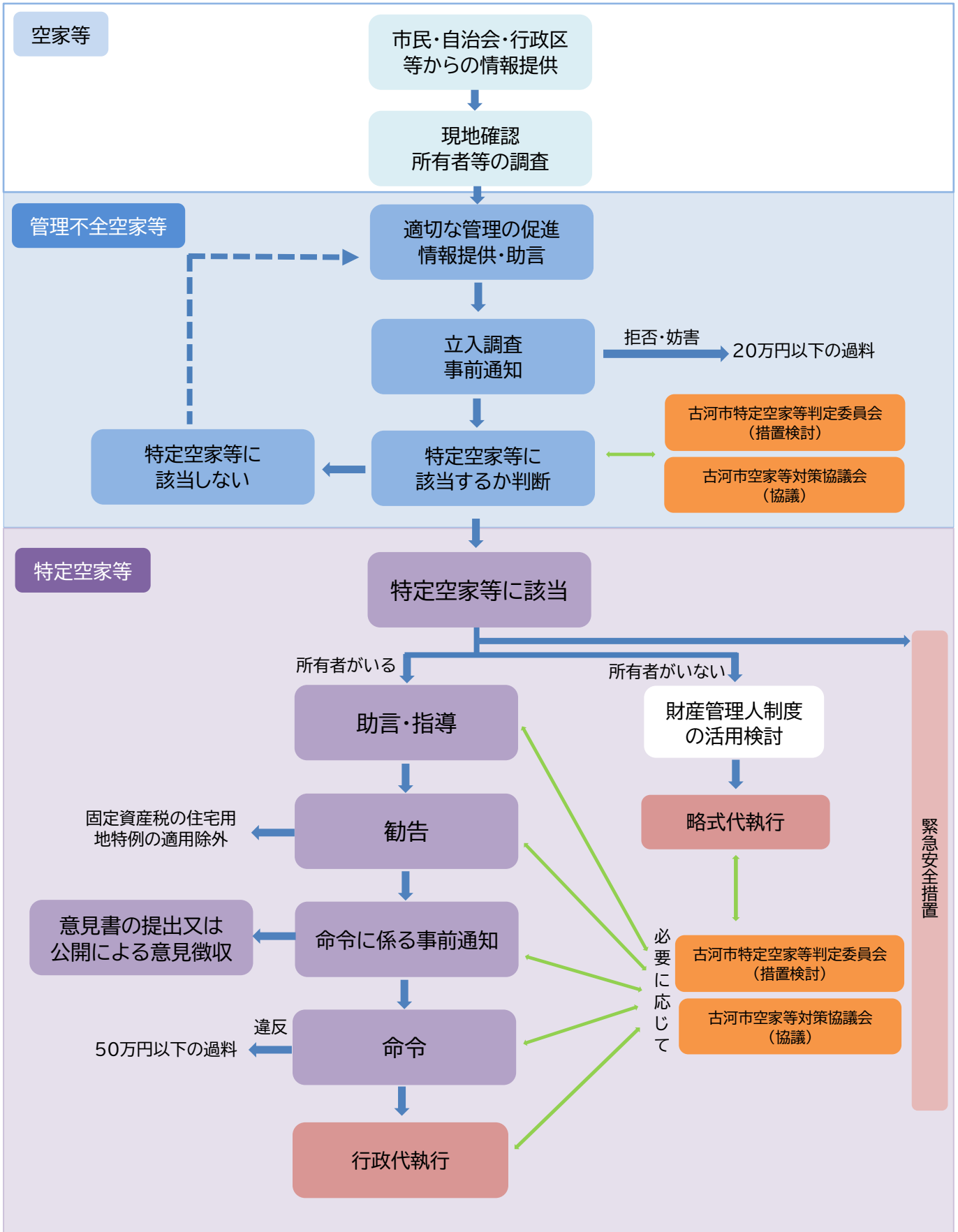


### 【措置例】

注意喚起の看板やバリケードの設置、ブロック塀の補強、部材の一部撤去、飛散予防のためにブルーシート等で覆う等



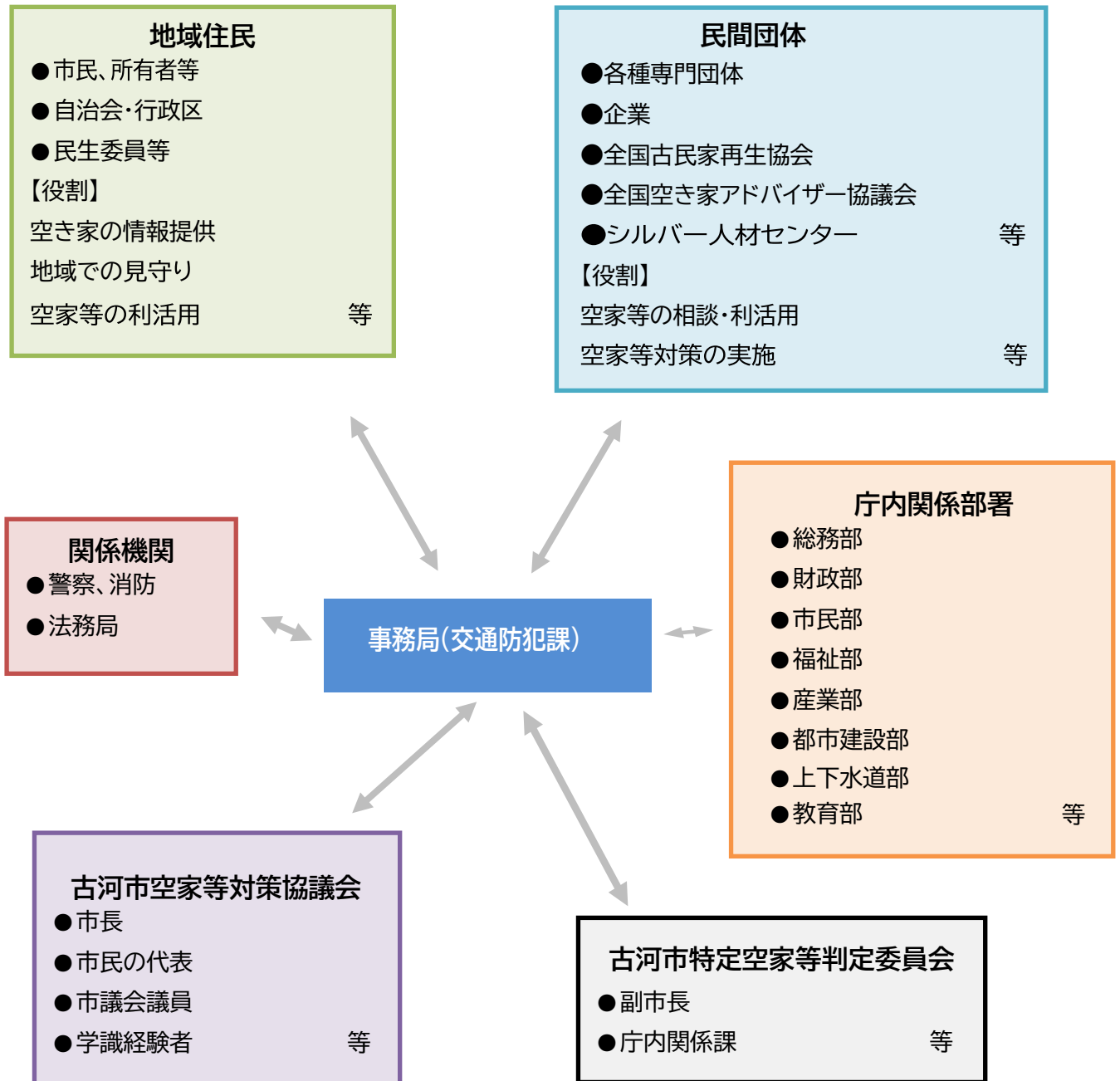
# 空家等対応フロー



## 6章 空家等対策の推進体制

### 6-1 連携体制

空家等から発生する問題は多種多様な内容を含んでおり、所有者や周辺住民から寄せられる相談は広範囲な内容が予想されます。そのため、市民部交通防犯課に相談窓口を設置し、空き家等全般の相談に応じます。また、行政窓口での対応が困難な分野である場合を想定し、不動産団体、建築関係団体、法務関係団体など専門的な見地での相談にも応じることができるように関係団体との連携を図ります。



## 6-2 計画の見直しと変更

本計画については、定期的に施策の実施状況について評価を行うとともに、国の空き家政策の動向や社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じ適宜見直しを行うものとしします。



## 6-3 空き家とSDGs

空き家を社会問題とだけ捉えるのではなく、「空き家をまちの資源に変える」をコンセプトに SDGs の取組を進めます。



働きがいも 経済成長も



住み続けられるまちづくりを



つくる責任 つかう責任



平和と公正をすべての人に



パートナーシップで目標を達成しよう

### 資料1 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)

#### (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、その保有に当たつ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に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てその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

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。
- 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。



## 資料2 古河市空家等の適切な管理に関する条例

平成 26 年 12 月 9 日

条例第 37 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適切な管理に関し、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、必要な事項を定めることにより、市民の安全で安心な生活の確保と良好な生活環境の保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 市内に所在する建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(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) 特定空家等 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。
- (3) 所有者等 空家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (4) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(所有者等の責務)

第 3 条 所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等を適切に管理し、特定空家等にならないよう努めなければならない。

(情報提供)

第 4 条 市民等は、特定空家等と認める状態の空家等を発見したときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(立入調査等)

第 5 条 市長は、空家等の所在及び所有者等を把握するための調査並びに空家等の実態等に関し、法第 9 条第 1 項から第 5 項までの規定に基づく必要な調査(以下「立入調査等」という。)を行うことができる。

(特定空家等に対する措置)

第 6 条 市長は、立入調査等により、空家等が特定空家等と認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、法第 14 条第 1 項から第 13 項までの規定に基づく助言又は指導、勧告、命令、代執行等の必要な措置を行うことができる。

(緊急安全措置)

第 7 条 市長は、立入調査等の結果、特定空家等が危険な状態であり、前条の規定による措置を執るとまがない急迫した状態にあると認める場合で、かつ、次の各号のいずれかに該当するときは、その状態を回避するために必要最低限の措置(以下「緊急安全措置」という。)を講ずることができる。

- (1) 所有者等から危険な状態を自ら解消することができない旨の申出があったとき。
- (2) 所有者等が判明せず、又は所有者等の居所が不明であるとき。

2 市長は、緊急安全措置を講ずる場合は、当該所有者等の同意を得て実施するものとする。ただし、所有者等が判明しない場合にあってはこの限りでない。

3 緊急安全措置を講じた場合において、当該措置に要した費用は、所有者等の負担とする。当該措置を講じた後にその所有者等が判明したときも、同様とする。

(古河市空家等対策協議会)

第 8 条 この条例の適切な運用を図るため、法第 7 条第 1 項の規定により古河市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

2 協議会は、法第 6 条第 1 項に規定する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ものとする。

3 協議会は、市長及び市長が委嘱する者(以下これらを「委員」という。)をもって組織する。

4 委員の定数は、10 人以内とする。

5 委員の委嘱期間は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の委嘱期間は、前任者の残任期間とする。

6 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。委員の職を退いた後も同様とする。

7 委員の報酬、費用弁償等は、条例で別に定める。

8 前各項に定めるもののほか、協議会の組織その他の必要な事項は、規則で定める。

(関係機関への要請)

第 9 条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

(委任)

第 10 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、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(平成 28 年条例第 19 号)

(施行期日)

1 この条例は、平成 28 年 4 月 1 日(以下「施行日」という。)から施行する。

(経過措置)

2 施行日前に、この条例による改正前の古河市空き家等の適切管理に関する条例(以下「改正前条例」という。)の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、それぞれこの条例による改正後の古河市空家等の適切な管理に関する条例(以下「改正後条例」という。)の相当規定によりなされたものとみなす。

3 この条例の施行の際現に改正前条例の規定により委嘱されている古河市空き家等審議会の委員(以下「旧委員」という。)は、改正後条例の規定により委嘱された古河市空家等審議会の委員とみなし、その任期は、旧委員としての残任期間とする。

附 則(令和元年条例第 52 号)

この条例は、公布の日から施行する。

### 資料3 古河市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

平成 27 年 3 月 31 日

規則第 26 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)及び古河市空家等の適切な管理に関する条例(平成 26 年条例第 37 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語は、法及び条例において使用する用語の例による。

(情報提供)

第 3 条 条例第 4 条の規定による情報提供(以下「情報提供」という。)は、空家等に関する情報提供書(様式第 1 号。次項において「情報提供書」という。)を市長に提出して行うものとする。

2 情報を提供しようとする市民等(以下この項において「情報提供者」という。)に情報提供書を提出できないやむを得ない理由があるときは、市職員が口頭又は電話により聞き取って記した情報提供書を情報提供者が提出したものとみなすことができる。

(立入調査等)

第 4 条 条例第 5 条の立入調査等は、法第 9 条第 2 項から第 5 項までの規定に基づき実施するものとする。

2 法第 9 条第 3 項の規定による立入調査の通知は、立入調査実施通知書(様式第 2 号)によるものとする。

3 法第 9 条第 4 項の規定による身分を示す証明書は、立入調査実施員証(様式第 3 号)によるものとする。

(助言及び指導)

第 5 条 法第 14 条第 1 項の規定による助言又は指導は、空家等の適切な管理に関する指導書(様式第 4 号)により実施するものとする。

(勧告)

第 6 条 法第 14 条第 2 項の規定による勧告は、空家等の適切な管理に関する勧告書(様式第 5 号)により実施するものとする。

(命令)

第 7 条 法第 14 条第 3 項の規定による命令は、空家等の適切な管理に関する命令書(様式第 6 号)により実施するものとする。

2 法第 14 条第 4 項の規定により意見を述べる機会を与えるときは、空家等の適切な管理に関する命令に係る事前の通知書(様式第 7 号)により実施するものとする。

(標識)

第 8 条 前条の規定により命令をした場合は、法第 14 条第 11 項の規定により、標識(様式第 8 号)を設置するものとする。

(代執行)

第9条 市長は、法第14条第9項の規定による代執行(以下この条において「代執行」という。)を行おうとする場合は、相当の履行期限を定め、その期限までに命じられた措置を履行しないときに代執行する旨を記載した戒告書(様式第9号)をあらかじめ送付する。

2 前項の履行期限までにその義務を履行しないときは、代執行をなすべき時期、代執行のため現場に派遣する執行責任者(次項において「責任者」という。)の氏名及び代執行に要する費用の見積金額について記載した代執行令書(様式第10号)をあらかじめ送付した上で、代執行するものとする。

3 責任者は、代執行責任者証(様式第11号)を携帯し、要求があるときは、いつでもこれを提示しなければならない。

4 代執行に要した費用の徴収については、執行後10日以内に代執行費用納付命令書(様式第12号)並びに納付書兼領収書により納付すべき金額及び期限を所有者等に通知するものとする。

5 代執行を行った場合は、事後に代執行に至る経過を明確にしなければならない。

(緊急安全措置)

第10条 条例第7条第1項第1号の規定による緊急安全措置は、空家等に関する緊急安全措置依頼書兼同意書(様式第13号)の提出を受け実施するものとする。

2 条例第7条第1項第1号又は第2号の規定による緊急安全措置を講じたときは、空家等に関する緊急安全措置実施報告書(様式第14号)を作成し、その措置の内容及び要した費用等を明確にするものとする。

3 条例第7条第3項の規定による請求は、空家等に関する緊急安全措置実施通知書兼請求書(様式第15号)により実施するものとする。

(必要な措置の要請先)

第11条 条例第9条の規定による必要な措置の要請先は、前条までの手続の間に空家等に侵入者の存在が認められる場合、その敷地内で犯罪発生のおそれがある場合その他緊急を要すると認められる場合には、当該空家等の存する区域を管轄する警察署等とする。

(補則)

第12条 この規則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は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成27年4月1日から施行する。

附 則(平成28年規則第12号)

(施行期日)

1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 行政庁の処分その他の行為又は不作為についての不服申立てであって、この規則の施行前にされた行政庁の処分その他の行為又はこの規則の施行前にされた申請に係る行政庁の不作為に係るものについては、なお従前の例による。

附 則(令和3年規則第34号)

(施行期日)

1 この規則は、令和3年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、この規則による改正前の各規則に規定する様式用の紙で、現に残存するものについては、当分の間、所要の補正をし、これを使用することができるものとする。

古河市長 宛て

(情報提供者)住 所  
氏 名  
電話番号

空家等に関する情報提供書

次のとおり、空家等に関する情報を提供します。

空家等の所在地	古河市		
居住していた者若しくは所有者又は管理者	氏 名		
	連絡先		
	特定空家等と認める状態	○	×
①	屋根、壁等の建築材の飛散のおそれがある。		
②	鍵等が壊れ、家屋への出入りが容易にできてしまう。		
③	敷地内に雑草が繁茂し、周囲の生活環境に支障を及ぼしている。		
④	敷地内の立木が倒れるおそれがある。		
⑤	敷地内の資材等が整理整頓されず散乱している。		
⑥	長期間にわたり人の出入り又は居住が見られない。		
<p>略図及び参考事項</p> <p>空家等の位置が分かる図面、写真等を添付するか略図を記載してください。</p>			

口頭又は電話により記載(記載者職氏名 )

第 号  
年 月 日

様

古河市長



### 立入調査実施通知書

空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づき、次のとおり空家等の立入調査を実施するので同条第3項の規定により通知します。

#### 1 立入調査日時

年 月 日( ) 午前・午後 時 分から

#### 2 立入調査対象空家等

#### 3 立入調査内容

(表)

<b>立入調査実施員証</b>		第 号
所属名 職 名 氏 名		<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; margin: 0 auto;">(写真)</div>
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第2項の規定に基づく立入調査を実施する職員であることを証する。		
年 月 日		
古河市長		印

(裏)

<b>空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)</b>
(立入調査等)
第9条 略
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。
注)この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。



第 号  
年 月 日

様

古河市長



### 空家等の適切な管理に関する指導書

あなたが所有(管理)する空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2号に規定する特定空家等と認められるので、同法第14条第1項の規定に基づき適切に管理するよう次のとおり指導します。

#### 1 対象となる特定空家等

- (1) 所在地
- (2) 用途
- (3) 所有者(管理者)の住所及び氏名

#### 2 空家等の構造及び管理不全の状態

#### 3 指導事項

- ・正当な理由がなく必要な措置を執らなかった場合は、法第14条第2項の規定に基づき、当該措置を執ることを勧告することがあります。
- ・対象となる特定空家等の敷地について勧告となった場合、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2又は702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けていても、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

なお、管理不全な状態を改善したときは、速やかに 課まで連絡してください。

第 号  
年 月 日

様

古河市長



### 空家等の適切な管理に関する勧告書

あなたが所有(管理)する次の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、次のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置を執るよう、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

#### 1 対象となる特定空家等

- (1) 所在地
- (2) 用 途                      住宅
- (3) 所有者(管理者)の住所及び氏名

#### 2 勧告に係る措置の内容

#### 3 勧告に至った事由

#### 4 勧告の責任者

#### 5 措置の期限

- ・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅延なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・上記5の期限までに正当な理由がなく上記2に示す措置を執らなかつた場合には、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・上記1に係る敷地が、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又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

第 号  
年 月 日

様

古河市長



空家等の適切な管理に関する命令書

あなたが所有(管理)する次の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められたため、 年 月 日付け第 号により、法第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。については、次のとおり措置を執ることを命令します。

1 対象となる特定空家等

- (1) 所在地
- (2) 用 途                      住宅
- (3) 所有者(管理者)の住所及び氏名

2 措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 命令の責任者

5 措置の期限

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・この命令に違反した場合は、法第16条第1項の規定に基づき、50万円以下の料料に処せられます。
- ・上記5の期限までに上記2の措置を履行しない時、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第14条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

(教示)

- 1 この処分について不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に、古河市長に対して審査請求をすることができます(なお、この処分があった日の翌日から起算して3箇月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。)
- 2 この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、古河市を被告として(訴訟において古河市を代表する者は、古河市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます(なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。)。ただし、上記1の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。

様

古河市長



空家等の適切な管理に関する命令に係る事前の通知書

あなたが所有(管理)する次の空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第2条第2項に定める特定空家等に該当すると認められたため、 年 月 日付け第 号により必要な措置を執るよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、次のとおり当該措置を執ることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、この通知の交付を受けた日から5日以内に、古河市長に対し、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旨、申し添えます。

1 対象となる特定空家等

- (1) 所在地
- (2) 用 途                      住宅
- (3) 所有者(管理者)の住所及び氏名

2 命じようとする措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

5 意見書の提出期限

上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

## 様式第8号(第8条関係)

### 標識

次の特定空家等の所有(管理)者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第3項の規定に基づき措置を執ることを、 年 月 日付け第 号により、命ぜられています。

#### 1 対象となる特定空家等

(1) 所在地

(2) 用 途 住宅

#### 2 措置の内容

#### 3 命ずるに至った理由

#### 4 命令の責任者

#### 5 措置の期限

様式第9号(第9条第1項関係)

第 号  
年 月 日

様

古河市長



戒告書

あなたに対し 年 月 日付け第 号によりあなたの所有(管理)する次の特定空家等の を行うよう命じました。この命令を 年 月 日までに履行しないときは、空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第9項の規定に基づき、次の特定空家等の を執行いたしますので、行政代執行法第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、古河市はその責任を負わないことを申し添えます。

特定空家等

- (1) 所在地
- (2) 用 途                    住宅
- (3) 構 造
- (4) 規 模                    建築面積  
延べ床面積
- (5) 所有者の住所及び氏名

(教示)

- 1 この処分について不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に、古河市長に対して審査請求をすることができます(なお、この処分があった日の翌日から起算して3箇月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。)
- 2 この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、古河市を被告として(訴訟において古河市を代表する者は、古河市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます(なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。)。ただし、上記1の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。

第 号  
年 月 日

様

古河市長



代執行令書

年 月 日付け第 号によりあなたの所有する次の特定空家等を 年 月 日までに  
するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に  
関する特別措置法第14条第9項の規定に基づき、次のとおり代執行を行いますので、行政代執行法第3  
条第2項の規定により通知します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、  
代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、古河市はその責任を負わないことを  
申し添えます。

- 1 する物件
  
- 2 代執行の時期
  
- 3 執行責任者
  
- 4 代執行に要する費用の概算見積額

(教示)

- 1 この処分について不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月  
以内に、古河市長に対して審査請求をすることができます(なお、この処分があった日の翌日から起算  
して3箇月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることが  
できなくなります。)
- 2 この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、古河市を被  
告として(訴訟において古河市を代表する者は、古河市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起す  
ることができます(なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、  
この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくな  
ります。)。ただし、上記1の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った  
日の翌日から起算して6箇月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。

(表)

<b>代執行責任者証</b>		第 号
所属名		(写真)
職 名		
氏 名		
上記の者は、 年 月 日付け第 号の代執行令書に定める代執行責任者であることを証する。		
年 月 日交付		
古河市長		印

(裏)

<b>空家等対策の推進に関する特別措置法(抜粋)</b> (特定空家等に対する措置)
第14条 略
2~8 略
9 市長は、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もの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行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。
10~15 略
<b>行政代執行法(抜粋)</b>
第4条 代執行のため現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。



様

古河市長



### 代執行費用納付命令書

年 月 日付け第 号の代執行令書による代執行に要した費用の金額が決定したので、行政代執行法第5条の規定に基づき、代執行費用を次のとおり納付するよう命令します。

なお、指定した期日までに納付しないときは、国税滞納処分の例により徴収することがあるので、申し添えます。

1 納付期日 年 月 日まで

2 納付金額 金 円

3 納付方法 別途納付書兼領収書による。

4 代執行 年 月 日施行

(教示)

- 1 この処分について不服がある場合には、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内に、古河市長に対して審査請求をすることができます(なお、この処分があった日の翌日から起算して3箇月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。)
- 2 この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、古河市を被告として(訴訟において古河市を代表する者は、古河市長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます(なお、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、この決定の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。)。ただし、上記1の審査請求をした場合には、当該審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。

古河市長 宛て

住 所  
氏 名  
電話番号

空家等に関する緊急安全措置依頼書兼同意書

次のとおり、私が(所有・管理)する空き家等について自ら適切な管理ができないので、安全確保のために必要な措置を講じていただくよう依頼するとともに、記載した全ての事項に同意します。

- 1 対象空家等所在地
- 2 所有者(管理者)
- 3 適切な管理ができない理由(該当する番号に○を付ける。)
  - (1) 遠方に居住しているため適切な管理が困難
  - (2) 仕事が忙しいため適切な管理が困難
  - (3) 施設等に入居し介護等を受けており、自力での適切な管理が困難
  - (4) その他( )
- 4 緊急安全措置の概要
- 5 同意する事項
  - (1) 緊急安全措置を講じること。
  - (2) 緊急安全措置の概要
  - (3) 緊急安全措置の経費は、私の負担であり、私が必ず支払うこと。

古河市長 宛て

所属名  
職氏名

㊟

### 空家等に関する緊急安全措置実施報告書

古河市空家等の適切な管理に関する条例第7条により、空家等に対する緊急安全措置を実施したので、次のとおり報告します。

- 1 緊急安全措置実施日 年 月 日
- 2 対象空家等
- 3 緊急安全措置を行った理由(該当する番号に○を付ける。)
  - (1) 所有者等から、依頼書兼同意書の提出があった。
  - (2) 所有者等の居所が判明せず、又は所有者等が不明であった。
  - (3) その他
- 4 実施した緊急安全措置の内容
- 5 緊急安全措置に要した費用(裏面に領収書を添付すること。)

様

古河市長



空家等に関する緊急安全措置実施通知書兼請求書

あなたが所有(管理)する空家等について、古河市空家等の適切な管理に関する条例第7条の規定により次のとおり緊急安全措置を実施したので、同条第3項の規定に基づき緊急安全措置に要した費用を請求します。

1 空家等の所在地

2 空家等の所有者

住所

氏名

電話 ( )

3 実施した緊急安全措置の内容

4 緊急安全措置に要した費用

別添請求書(写し)のとおり

5 支払先

別添振込依頼書により入金願います。

## 資料4 古河市空家等対策協議会規則

令和元年12月13日

規則第30号

(趣旨)

第1条 この規則は、古河市空家等の適切な管理に関する条例(平成26年条例第37号。以下「条例」という。)第8条第8項の規定に基づき、古河市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の組織その他の必要な事項を定めるものとする。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 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。)第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- (2) 法第9条第1項の規定による空家等の調査及び同条第2項の規定による空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (3) 古河市特定空家等判定委員会設置要綱(平成30年告示第60号)第3条の規定により古河市特定空家等判定委員会が検討した事項に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、空家等及び特定空家等の対策に関すること。

(委員の委嘱)

第3条 条例第8条第3項に規定する市長が委嘱する委員は、次に掲げる者のうちから委嘱する。

- (1) 市民の代表者
- (2) 市議会議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) その他市長が必要と認める者

(会長及び副会長)

第4条 協議会に、会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、協議会の委員(以下「委員」という。)の互選によって定めるものとする。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 会長は、必要に応じて協議会の会議(以下「会議」という。)を招集し、会議の議長となる。

2 会議は、半数を超える委員の出席がなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長が決するものとする。

(意見の聴取)

第6条 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求めて意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、空家対策主管課において処理する。

(補則)

第8条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(会議の招集の特例)

2 第5条第1項の規定にかかわらず、最初に開かれる会議は、市長が招集する。

(古河市空家等審議会規則の廃止)

3 古河市空家等審議会規則(平成27年規則第27号)は廃止する。

## 資料5 古河市特定空家等判定委員会設置要綱

平成 30 年3月 16 日

告示第 60 号

改正 平成 30 年3月 30 日告示第 103 号

令和元年7月 16 日告示第 170 号

令和元年 12 月 13 日告示第 287 号

令和2年3月 31 日告示第 113 号

令和3年3月 26 日告示第 91 号

令和4年1月 25 日告示第 15 号

### (設置)

第1条 市内に所在する空家等が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。)第2条第2項に規定する特定空家等に該当するか否か判定するとともに、特定空家等に対する措置について検討するため、古河市特定空家等判定委員会(以下「判定委員会」という。)を設置する。

### (定義)

第2条 この告示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。

### (所掌事務)

第3条 判定委員会は、次の事務を所掌する。

(1) 空家等が、特定空家等に該当するか否かの判定に関すること。

(2) 古河市空家等の適切な管理に関する条例(平成 26 年条例第 37 号)第7条に規定する特定空家等の緊急安全措置の方針に関すること。

(3) 法第 14 条第1項から第3項まで、第9項及び第 10 項に規定する措置の方針に関すること。

2 判定委員会は、前項各号に規定する事務に関して検討した結果を市長に報告するものとする。

### (組織等)

第4条 判定委員会は、市民部所管副市長(次項において「副市長」という。)、市民部長、都市建設部長及び別表に掲げる職にある者を委員として組織する。

2 判定委員会に委員長及び副委員長2人を置き、委員長には副市長を、副委員長には、市民部長及び都市建設部長をもって充てる。

3 委員長は、判定委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

### (会議)

第5条 判定委員会の会議(以下「会議」という。)は、委員長が招集し、会議の議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

4 会議は、非公開とする。

### (意見の聴取)

第6条 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

### (庶務)

第7条 判定委員会の庶務は、空家対策主管課において処理する。

(補則)

第8条 この告示に定めるもののほか、判定委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が会議に諮って定める。

附 則

この告示は、平成 30 年3月 16 日から施行する。

附 則(平成 30 年告示第 103 号)

この告示は、平成 30 年4月1日から施行する。

附 則(令和元年告示第 170 号)

この告示は、令和元年7月 16 日から施行する。

附 則(令和元年告示第 287 号)

この告示は、令和元年 12 月 13 日から施行する。

附 則(令和2年告示第 113 号)抄

(施行期日)

1 この告示は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和3年告示第 91 号)

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

附 則(令和4年告示第 15 号)

この告示は、令和4年1月 26 日から施行する。

別表(第4条関係)

消防防災課長、資産税課長、市民協働課長、環境課長、交通防犯課長、商工観光課長、都市計画課長、建築指導課長、道路河川課長、用地管理課長、営繕住宅課長
---



特定空家等判定シート(1次判定:外観調査)木造

案件番号		調査日		調査員	
所在地	住居表示			地番	
所有者	建物			土地	

基準① 不良度判定(不良度評点 100 点以上)

建築物そのものの物的状況	評点区分	評点項目	評点内容	評点	該当 ○	最高評点	評点
	1	構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		40
			構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
		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	基礎・土台・柱又ははり	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		100	
			基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
			基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
		外壁	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			
			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			
		屋根	屋根がさき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			
			屋根がさ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			
	屋根が著しく変形したもの	50					
3	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30	
			延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20			
		屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			

合計評点

周辺に及ぼす影響	基準②-1 敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(目測)			該当に○	
	■敷地境界までの離れ			概ね(m)	
	■軒高			概ね(m)	
	基準②-2 被害をもたらす要因の有無			該当に○	
■指標:周囲の状況	①公道に面している	②人家密集地			
	③通行量が多い	④通学路がある			
影響の程度と切迫性	基準③地域の实情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無			該当に○	
	■指標:地域の实情	①水源に近い	②学校に近い、通学路に隣接している		
		③重要な産業地に近い	④不特定多数の人が集まる施設に近い		
		⑤人口集中地区(DID 区域)内に立地	⑥景観形成重点地区内に立地		
		⑦景観育成地区内に立地			

総合判定 I :コメント欄

要2次判定

特定空家等に該当

特定空家等判定シート(2次判定:立入調査)木造

案件番号		調査日		調査員	
------	--	-----	--	-----	--

基準① 不良度判定(不良度評点 100 点以上)

建築物そのものの物的状況	評点区分	評点項目	評点内容	評点	該当〇	最高評点	評点
	1	構造一般の程度	基礎	構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
			構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
		柱	傾斜(1/20≧2.8624°越)	20			
		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	床	根太落ちがあるもの	10		100	
			根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15			
		基礎・土台・柱又ははり	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			
			基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の耐力所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
			基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
		外壁	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			
			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			
		屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			
			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			
			屋根が著しく変形したもの	50			
3	防火上又は避難上の構造の程度	外壁	延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30	
			延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20			
		屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			

合計評点

周辺に及ぼす影響	基準②-1 敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒高以下(目測)			該当に〇				
	■敷地境界までの離れ			概ね(m)				
	■軒高			概ね(m)				
	基準②-2 被害をもたらす要因の有無			該当に〇				
影響の程度と切迫性	■指標: 周囲の状況	①公道に面している		②人家密集地				
		③通行量が多い		④通学路がある				
		基準③地域の実情に応じた悪影響の程度や危険等の切迫性の要因の有無			該当に〇			
		■指標: 地域の実情	①水源地に近い		②学校に近い、通学路に隣接している			
			③重要な産業地に近い		④不特定多数の人が集まる施設に近い			
			⑤人口集中地区(DID 区域)内に立地		⑥景観形成重点地区内に立地			
⑦景観育成地区内に立地								

総合判定Ⅱ:コメント欄

特定空家等に該当

---

令和5年4月

編集・発行

古河市市民部交通防犯課

〒306-0291 茨城県古河市下大野 2248 番地

TEL:0280-92-3111(代)

