

# 亀山市空家等対策計画

平成29年3月

亀山市



# 目次

## 第1章 計画の概要

1. 計画の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
2. 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
3. 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
4. 計画の対象となる地区及び空家等・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

## 第2章 空家等の現状と課題

1. 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
2. 空家数・空家率(H25「住宅・土地統計調査」)・・・・・・・・・・ 3
3. 亀山市空家等実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
4. 亀山市の空家等の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

## 第3章 空家等対策の基本方針

1. 空家等対策における責務と役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
2. 基本方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

## 第4章 空家等対策の具体的対策

1. 空家等対策の具体的対策の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
2. 基本方針別の具体的対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15  
【管理不全状態の空家等・特定空家等の認定基準表】・・・・・・・・・・ 23

## 第5章 空家等対策の実施体制

1. 実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

## 第6章 資料編

- ・法と条例の関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 28
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・ 29
- ・亀山市空家等対策の推進に関する条例・・・・・・・・・・ 34
- ・亀山市空家等対策の推進に関する条例施行規則・・・・・・・・ 37
- ・ガイドライン・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 43
- ・亀山市空家等対策協議会委員名簿・・・・・・・・・・・・・・・・ 45

## 第1章 計画の概要

### 1. 計画の背景

亀山市においては、平成25年の住宅・土地統計調査(総務省)によると、住宅総数 22,040 戸に対し、空家数は 2,650 戸(賃貸用・売却用・二次的住宅を除いた一般住宅は 1,210 戸)と推計され、空家率は 12.0%(一般住宅の空家率は 5.5%)という状況にあります。空家数は前回(平成20年)の調査結果から約 160 戸増加しており、今後も人口減少や高齢化の進行などに伴い、増加していくことが見込まれます。

これらの空家等の中には、適切な管理が行われず、保安・衛生・景観などの面で周辺環境に様々な問題を引き起こしているものがあります。さらに、空家等の増加は、これらの問題を一層深刻化させ、地域の魅力や活力の低下に繋がることも懸念されています。

国においては、全国的に適切な管理が行われていない空家等が深刻な社会問題となってきたことを受け、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)」を公布、平成27年5月に施行し、国・都道府県・市町村の緊密な連携のもとで、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することとなり、亀山市においても「亀山市空家等対策の推進に関する条例(以下「条例」という。)」を平成28年9月に公布、施行しました。

これまでも空家等への対応に取り組んできましたが、法及び条例の施行を契機として、「亀山市空家等対策協議会」での協議を踏まえながら、本市における空家等対策の方向性を明確化し、効果的・効率的に推進していくとともに広く市民に周知を図るため、「亀山市空家等対策計画」を策定しました。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条に規定する「空家等対策計画」であり、本市の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、国の基本指針に即して策定する計画です。

## 3. 計画の期間

法は、平成27年度に施行され、5年を経過した後に見直しが行われることになっているため、この計画は法の見直しに合わせ、計画期間を平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

また、関連する制度の見直しや市内の空家等の状況が大きく変化するなど必要がある場合は、計画期間中においても適宜見直しを行うものとしします。

## 4. 計画の対象となる地区及び空家等

### (対象地区)

本計画の対象地区は本市全域とします。

### (対象となる空家等)

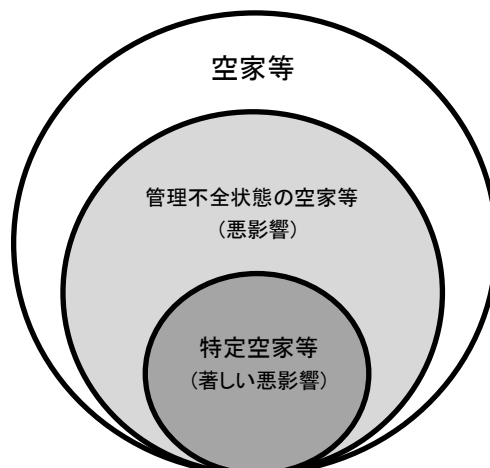
対象となる空家等は、法の「空家等（常時無人の状態にある住宅などの建物や附属する門や塀、その敷地）」と条例で「空家等」の対象に加えた「長屋や共同住宅の空き住戸」とします。

また、法の空家等の中で、保安・衛生上等で周辺住民の生命や財産などに著しい悪影響を及ぼすおそれのある空家等は「特定空家等」、「特定空家等」の状態までは至りませんが、生活環境の保全のため改善措置が必要な空家等を条例で「管理不全状態の空家等」と定義しており、これらの空家等も対象とします。

#### 【条例で空家等に加えた「長屋や共同住宅の空き住戸」について】

長屋や共同住宅の「空家等」の定義は、法は全住戸で誰も住んでいない場合に「空家等」としていますが、住戸単位での対策を行えるようにするため、条例で全住戸のうち1戸でも住んでいない住戸があれば、その「空き住戸」を「空家等」の対象に加えました。

また、「長屋や共同住宅の空き住戸」は、法の規定する空家等ではないため、著しい悪影響を及ぼすおそれのある状態でも法の規定する「特定空家等」には該当しませんが、条例で規定する「管理不全状態の空家等」には該当します。



## 第2章 空家等の現状と課題

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。

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、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

今後、空家等が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されており、これらの問題を背景に、空家等対策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に法が制定されました。

以下では、法の制定に至った全国における空家等の現状や三重県・亀山市における空家等の現状を示します。

### 1. 空家等の調査

国の基本方針では、「市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず、各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要」とされています。

そのため市では、5年に一度、国が実施している住宅・土地統計調査などの統計調査のほか市が実施する空家等実態調査や実際に市民から寄せられた空家等の相談などを有効に活用し、空家等の所在やその状態などを把握します。

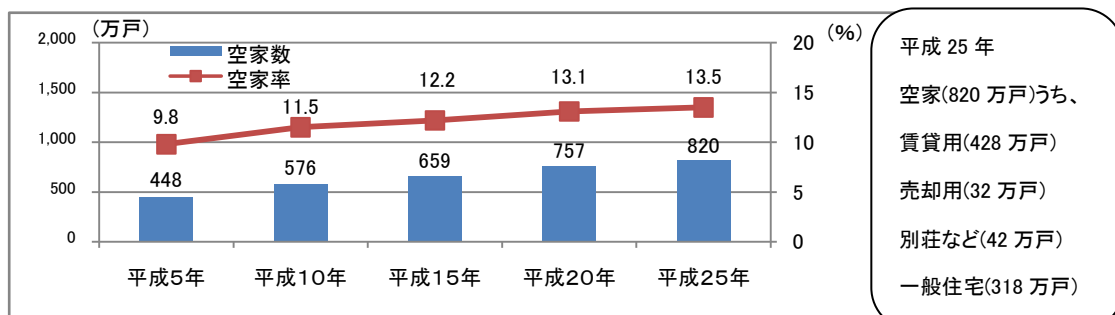
### 2. 空家数・空家率（H25「住宅・土地統計調査」）

この統計調査は総務省統計局が5年ごとに行っている調査です。この調査は、抽出により調査対象となった地区を調査する抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

#### 【全国】

- ・平成25年は、住宅総数6,063万戸のうち空家数は820万戸、空家率は13.5%で、過去最高となっています。
- ・空家数は、平成5年から平成25年まで1.83倍(448万戸から820万戸)に増加しています。
- ・平成25年の一般住宅の空家数は、318万戸で空家率は5.3%です。

(※空家:空家となっている住宅数 一般住宅:賃貸用や売却用の住宅、二次的住宅(別荘)を除いた住宅)



《H25 都道府県別の空家率》

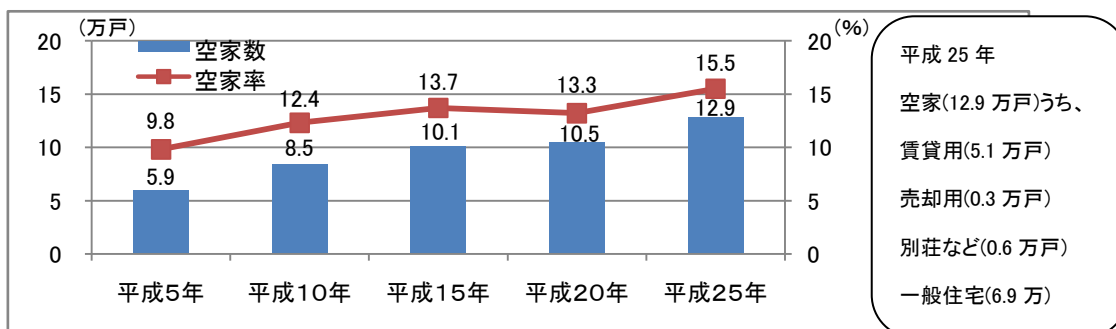
- ・三重県の空家率は、16番目に高く、一般住宅の空家率は9番目に高くなっています。
- ・空家率と一般住宅の空家率が高い県は、老年人口比率が平均より高い傾向にあります。

(※老年人口比率:全人口のうち、65歳以上人口の割合)

	空家率の高い都道府県		老年人口比率	一般住宅の空家率が高い		老年人口比率
	全国平均	13.5%	25.1%	全国平均	5.3%	25.1%
1	山梨県	22.0%	26.5%	鹿児島県	11.0%	27.8%
2	長野県	19.8%	28.3%	高知県	10.6%	31.1%
3	和歌山県	18.1%	29.4%	和歌山県	10.1%	29.4%
4	高知県	17.8%	31.1%	徳島県	9.9%	29.1%
5	徳島県	17.5%	29.1%	香川県	9.7%	28.1%
6	愛媛県	17.5%	28.8%	島根県	9.5%	30.9%
7	香川県	17.2%	28.1%	愛媛県	9.5%	28.8%
8	鹿児島県	17.0%	27.8%	山口県	8.9%	30.2%
9	群馬県	16.6%	25.8%	三重県	8.3%	26.2%
10	静岡県	16.3%	26.0%	鳥取県	8.3%	28.2%
11	栃木県	16.3%	24.2%	宮崎県	8.2%	27.6%
12	山口県	16.2%	30.2%	岡山県	8.1%	27.1%
13	広島県	15.9%	26.2%	長崎県	8.1%	27.9%
14	岡山県	15.8%	27.1%	山梨県	8.0%	26.5%
15	大分県	15.8%	28.6%	大分県	7.7%	28.6%
16	三重県	15.5%	26.2%	熊本県	7.5%	27.2%

【三重県】

- ・平成25年は、住宅総数83.1万戸のうち空家数は12.9万戸、空家率は15.5%で、全国空家率(13.5%)と同様に過去最高となっており、全国空家率より高くなっています。
- ・空家数は、平成5年から平成25年まで2.19倍(5.9万戸から12.9万戸)に増加しており、平成5年から平成25年までの全国の空家増加率(1.83倍)より高くなっています。
- ・平成25年の一般住宅の空家数は、6.9万戸、空家率は8.3%で、全国の一般住宅の空家率(5.3%)より高くなっています。



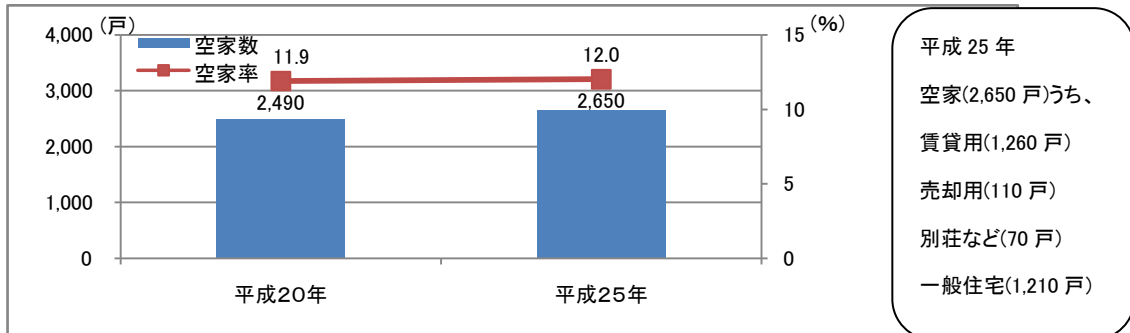
《H25 三重県各市の空家率》

- ・ 亀山市の空家率は3番目に低く、一般住宅の空家率は2番目に低くなっています。
- ・ 空家率と一般住宅の空家率が高い市は、老年人口比率が高い傾向にあります。

	空家率の高い市		老年人口比率	一般住宅の空家率が高い市		老年人口比率
	三重県平均	15.5%	26.1%	三重県平均	8.3%	26.1%
1	熊野市	27.6%	39.4%	熊野市	22.2%	39.4%
2	尾鷲市	24.8%	38.8%	尾鷲市	21.2%	38.8%
3	志摩市	22.2%	35.0%	鳥羽市	18.4%	32.3%
4	鳥羽市	21.0%	32.3%	志摩市	12.6%	35.0%
5	津市	19.0%	26.4%	伊賀市	10.7%	29.5%
6	伊賀市	17.1%	29.5%	松阪市	8.4%	26.4%
7	松阪市	15.9%	26.4%	伊勢市	7.6%	27.5%
8	伊勢市	14.7%	27.5%	津市	7.5%	26.4%
9	鈴鹿市	13.3%	21.6%	いなべ市	6.7%	24.2%
10	四日市市	12.9%	23.2%	四日市市	6.4%	23.2%
11	名張市	12.5%	25.6%	名張市	6.3%	25.6%
12	亀山市	12.0%	23.3%	桑名市	5.9%	23.3%
13	いなべ市	11.9%	24.2%	亀山市	5.5%	23.3%
14	桑名市	11.4%	23.3%	鈴鹿市	5.1%	21.6%

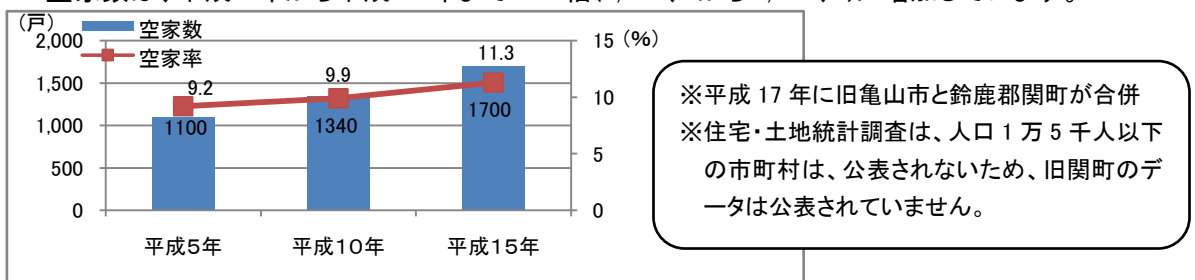
【亀山市】

- ・ 平成 25 年は、住宅総数 22,040 戸のうち空家数は 2,650 戸、空家率は 12.0%で、全国空家率 (13.5%)及び三重県空家率(15.5%)より低くなっています。
- ・ 平成 25 年の一般住宅の空家数は、1,210 戸で空家率は 5.5%となっており、全国の一般住宅の空家率(5.3%)より若干高くなっていますが、三重県の一般住宅の空家率(8.3%)より低くなっています。



【参考:旧亀山市】

- ・ 平成 15 年は、住宅総数 15,020 戸のうち空家数は 1,700 戸、空家率は 11.3%で、平成 15 年の全国空家率(12.2%)及び三重県空家率(13.7%)より低くなっています。
- ・ 空家数は、平成 5 年から平成 15 年まで 1.55 倍(1,100 戸から 1,700 戸)に増加しています。

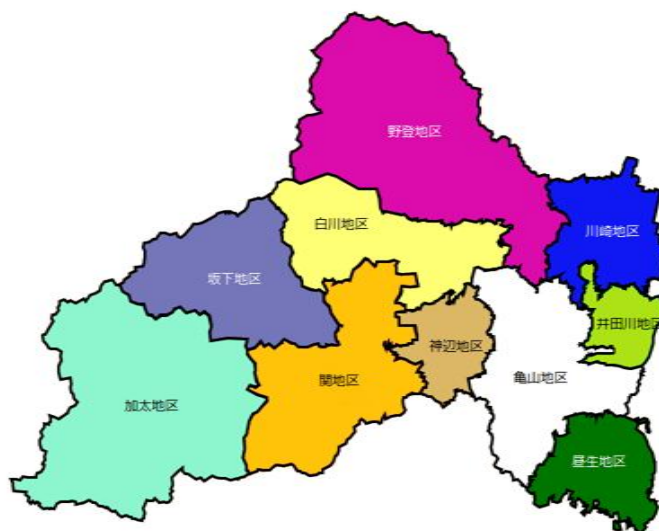




### 3. 亀山市空家等実態調査

#### ①各地区の空家数・空家率（第1次空家等実態調査）

第1次空家等実態調査の各地区の空家数及び空家率です。第1次空家等実態調査は、市内自治会に協力を依頼し、市内の空家等の所在の把握を平成27年11月から平成28年7月まで行い、その結果、一般住宅の空家数は1,107戸、空家率は5.5%でした。



【空家数・空家率】

	川崎	井田川	昼生	亀山	神辺	野登	白川	関	坂下	加太	合計
空家数(戸)	71	112	50	466	40	53	32	219	27	37	1,107
空家率(%)	2.6	2.5	7.7	6.5	2.8	6.2	9.4	9.0	20.8	8.8	5.5

#### (空家数)

- ・亀山地区が466戸で最も多く、次いで、関地区が219戸となっています。  
(※これらの地区の空家数が多いのは、これらの地区の住戸数が多いためです。)

#### (空家率)

- ・亀山市全体の空家率(5.5%)より低い地区は、川崎・井田川・神辺地区で、空家率は2.5～2.8%となっています。
- ・亀山市全体の空家率より高い地区は、坂下地区が20.8%で最も高く、次いで、白川地区の9.4%となっています。

## 《参考統計資料》

## 【65歳以上の人口などの状況】(H28.10.1 現在)

	川崎	井田川	昼生	亀山	神辺	野登	白川	関	坂下	加太	市全体
65歳以上人口(人)	1,339	2,313	572	4,507	741	774	303	1,651	145	416	12,761
全人口(人)	6,532	11,993	1,628	16,664	3,023	2,263	825	5,509	278	1,011	49,726
老年人口比率(%)	20.5	19.3	35.1	27.0	24.5	34.2	36.7	30.0	52.2	41.1	25.7
65歳以上の一人暮らし人数(人)	119	186	48	649	63	69	30	229	14	52	1,459

(※「人口数」は住民基本台帳から、「65歳以上の一人暮らし人数」は、市高齢者実態調査から)

## (老年人口比率)

- ・亀山市全体の老年人口比率(25.7%)より低い地区は、川崎・井田川・神辺地区で、この3地区は空家率においても、市全体の空家率より低くなっています。
- ・亀山市全体の老年人口比率より高い地区は、坂下地区が52.2%で最も高く、次いで、加太地区の41.1%となっています。

## (65歳以上の一人暮らし人数)

- ・介助や介護を理由に施設入所や子世帯住宅への転居などにより、空家等になる可能性がある65歳以上の一人暮らし人数は、亀山市全体で1,459人となっています。

## ②各地区の空家等の建築時期など（第2次空家等実態調査）

第2次空家等実態調査として、第1次調査で把握した空家等について不動産登記情報により建築時期・延床面積・敷地面積を調査し、前面道路幅員の現地調査を行い、空家等の管理状況を外観調査しました。

【各地区の建築時期の比率】(単位:%)

	川崎	井田川	昼生	亀山	神辺	野登	白川	関	坂下	加太	市全体
～S40	20.8	2.5	27.3	22.8	15.3	13.0	26.7	27.1	61.5	47.4	21.9
S40～S56.5.31	50.0	37.5	36.3	44.7	64.7	65.3	46.6	48.6	38.5	52.6	46.2
S56.5.31～H10	25.0	53.8	27.3	19.3	20.0	21.7	26.7	21.5	0	0	24.8
H10～H20	0	3.7	9.1	10.7	0	0	0	2.8	0	0	5.6
H20～	4.2	2.5	0	2.5	0	0	0	0	0	0	1.5

【各地区の延床面積の比率】(単位:%)

	川崎	井田川	昼生	亀山	神辺	野登	白川	関	坂下	加太	市全体
～50㎡	16.7	2.5	9.1	7.1	0	4.3	0	6.5	30.7	26.3	7.5
50～100㎡	20.8	49.3	50.0	39.4	28.7	26.2	33.3	33.6	23.1	42.1	37.9
100～150㎡	37.5	38.0	36.4	37.3	66.3	47.8	46.7	43.9	46.2	26.3	40.4
150～200㎡	12.5	5.1	4.5	10.6	0	13.0	13.3	10.4	0	5.3	8.8
200㎡～	12.5	5.1	0	5.6	5.0	8.7	6.7	5.6	0	0	5.4

【各地区の敷地面積の比率】(単位:%)

	川崎	井田川	昼生	亀山	神辺	野登	白川	関	坂下	加太	市全体
～150㎡	8.5	10.5	8.1	22.9	2.9	7.0	8.0	15.6	33.3	6.7	15.5
150～200㎡	12.8	7.4	16.2	15.9	17.1	14.0	0	20.1	9.6	10.0	14.5
200～250㎡	14.9	34.7	2.7	12.4	8.5	7.0	16.0	19.5	14.3	0	15.5
250～300㎡	8.5	21.1	10.8	12.0	2.9	4.7	8.0	17.5	9.5	10.0	12.9
300㎡～	55.3	26.3	62.2	36.8	68.6	67.3	68.0	27.3	33.3	73.3	41.6

※建築時期・延床面積・敷地面積は、登記情報が存在し、調査できたもの(建物登記情報520件、土地登記情報780件)を比率で表しています。

【各地区の前面道路幅員の比率】(単位:%)

	川崎	井田川	昼生	亀山	神辺	野登	白川	関	坂下	加太	市全体
～2m	9.9	0.9	23.6	4.9	7.7	13.2	9.3	11.4	0	10.8	7.7
2m～3m	22.5	21.4	48.2	29.2	32.2	33.9	43.8	10.0	0	21.6	24.8
3m～4m	29.6	3.6	4.2	12.7	7.6	34.0	31.3	12.4	18.5	18.9	14.1
4m～	38.0	74.1	24.0	53.2	52.5	18.9	15.6	66.2	81.5	48.7	53.4

**(建築時期)**

- ・建築基準法における新耐震基準施行以前(昭和56年5月31日以前)に建築された空家等は、市全体の空家等の68.1%で、そのうち、昭和40年以前に建築された空家等は、21.9%となっています。
- ・新耐震基準施行以前に建築された空家等の率が高い地区は、坂下地区・加太地区で共に100%、神辺地区(80%)・野登地区(78.3%)・関地区(75.7%)が75%を超えています。
- ・平成10年以降に建築された空家等は、市全体の空家等の7.1%で、そのうち、平成20年以降に建築された空家等は、1.5%となっています。

**(延床面積)**

- ・100㎡(約30坪)未満の空家等は、市全体の空家等の45.4%で、そのうち、50㎡(約15坪)未満の空家等は、7.5%となっています。
- ・100㎡未満の空家等の率が高い地区は、加太地区(68.4%)、次いで昼生地区(59.1%)、坂下地区(53.8%)・井田川地区(51.8%)が50%を超えています。

**(敷地面積)**

- ・200㎡(約60坪)未満の空家等は、市全体の空家等の30.0%となっています。
- ・200㎡未満の空家等の率が高い地区は、坂下地区(42.9%)、次いで亀山地区(38.8%)、関地区(35.7%)が30%を超えています。

**(前面道路幅員)**

- ・4m未満の道路は、市全体の空家等の46.6%で、そのうち、3m未満の道路は、32.5%となっています。
- ・4m未満の空家等の率が高い地区は、白川地区(84.4%)、次いで野登地区(81.1%)で、昼生地区(76.0%)・川崎地区(62.0%)・加太地区(51.3%)が50%を超えています。

**(管理状況)**

- ・「管理不全状態の空家等」が40件程度、「特定空家等」が数件程度になる見込みです。
- ・現時点では、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある「管理不全状態の空家等」や「特定空家等」の状態までは至りませんが、何らかの修繕が必要な空家等は、約300件程度です。

## 4. 亀山市の空家等の課題

総務省統計局が実施した「住宅・土地統計調査」と「亀山市空家等実態調査」の結果から亀山市の空家等の課題は、①空家等の管理不足、②空家等が及ぼす周辺的生活環境への悪影響、③空家等の増加が考えられます。

### (課題①空家等の管理不足)

亀山市空家等実態調査の結果、現時点では、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある「管理不全状態の空家等」や「特定空家等」の状態までは至りませんが、何らかの修繕が必要な空家等が数多く存在し、法定定の背景と同様に空家等の管理不足がみられます。

これらの空家等の老朽化が進むと、周辺的生活環境への悪影響を及ぼす状態になることが懸念されます。

#### 【平成28年度の亀山市空家等実態調査】

- ・「管理不全状態の空家等」や「特定空家等」の状態までは至りませんが、何らかの修繕が必要な空家等は、約300件程度

### (課題②空家等が及ぼす周辺的生活環境への悪影響)

亀山市空家等実態調査の結果、「管理不全状態の空家等」や「特定空家等」の状態にある空家等が複数存在しており、法定定の背景と同様に周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

#### 【平成28年度の亀山市空家等実態調査】

- ・管理不全状態の空家等が40件程度、特定空家等が数件程度の見込み。  
※上記空家等の認定は平成29年4月以降を予定

### (課題③空家等の増加)

住宅・土地統計調査によると、平成5年から平成25年までの20年間で空家増加率は、全国は1.83倍、三重県は2.19倍となっており、平成20年から平成25年までの空家増加率は、全国は1.08倍、三重県は1.23倍、亀山市は1.06倍となっており、空家等が増加しています。

空家等の増加は、空家が活用されるか否かが関係します。築年数の新しい空家等は、市場にまかせておけば、流通が見込まれます。しかし、一般的に流通されにくいと考えられる空家等（築年数の古い空家等、延床や敷地面積が狭い空家等、前面道路が狭い空家等など）が市内各地区で存在しており、今後も空家等そのまま残る可能性があります。

また、65歳以上の一人暮らし人数は、市全体で1,459人（平成28年10月1日現在）となっており、介助や介護を理由に施設入所や子世帯住宅への転居などにより、空家等が増加する可能性があります。

今後、空家等が活用されずに、空家等が増加し続けた場合は、地域コミュニティの衰退に繋がることも考えられ、また、課題①「空家等の管理不足」や課題②「空家等が及ぼす周辺的生活環境への悪影響」の増加に繋がることも懸念されます。

#### 【平成28年度の亀山市空家等実態調査】

- ・昭和56年5月31日以前に建築された空家等：市全体の空家等の68.1%
- ・延床面積が100㎡未満の空家等：市全体の空家等の45.4%
- ・敷地面積が200㎡未満の空家等：市全体の空家等の30.0%
- ・前面道路幅員が4m未満の空家等：市全体の空家等の46.6%

## 第3章 空家等対策の基本方針

### 1. 空家等対策における責務と役割

近年、少子高齢化や既存建築物の老朽化による住み替えなどに伴い、空家等が年々増加しており、空家等の中には適切な管理が行われず、防災、衛生、景観面などで地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることが社会問題となっています。

そこで、この社会問題に対し、市が主体となって地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、地域振興に寄与するために空家等対策を行います。

なお、建物等の所有者等は、空家等を発生させないよう努めることも大切です。

以下では、空家等対策を推進するために第一義的な管理責任がある空家等の「所有者等（所有者又は管理者）の責務」、所有者等が管理責任を全うしない場合において必要な措置などを行うことが可能な立場にある「市の責務」、地域全体の問題にまで波及するおそれがある空家等問題に対しての「市民の役割」について示します。

#### ① 所有者等の責務

所有者等は、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、空家等を所有者等が適正に管理することが原則であり、法や条例においても所有者等の責務を明記しており、空家等の管理責任は第一義的に所有者等にあることが前提となります。

また、空家等が原因で危害や損害などを与えた場合の民事上の事件についても、財産権や所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

#### ② 市の責務

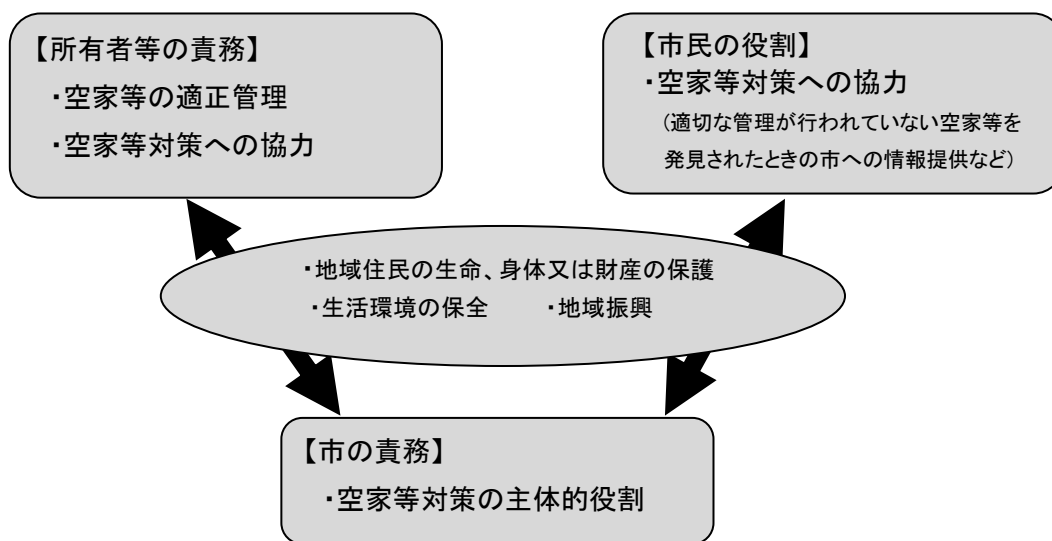
市が空家等対策について主体的な役割を果たします。

また、空家等の適正な管理については所有者等に求めますが、所有者等が様々な事情から空家等の管理を十分に行うことができず、空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態になった場合は、市が当該空家等に対して必要な措置を適切に講じます。

#### ③ 市民の役割

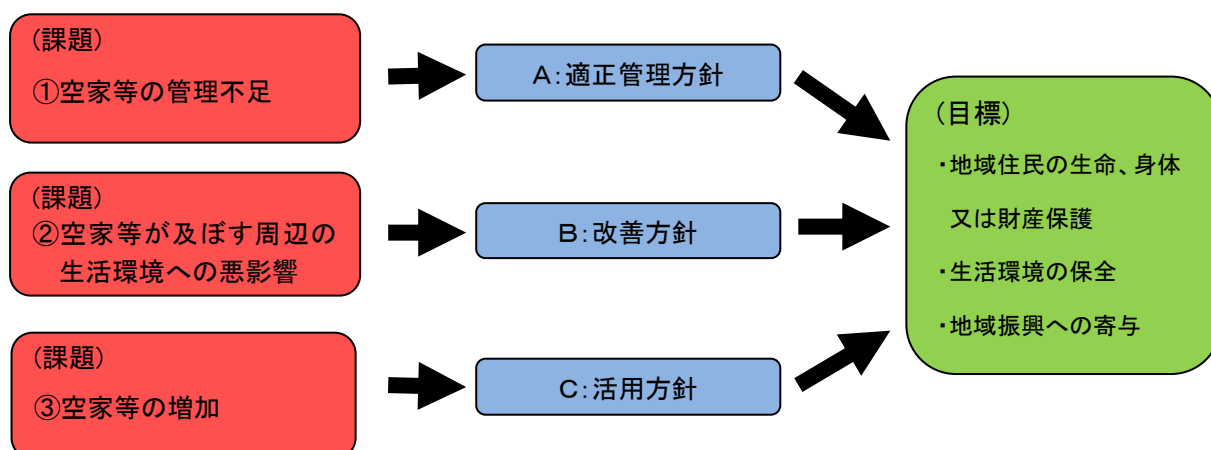
条例で、市民の役割として、地域全体の問題にまで波及するおそれがある空家等問題に対して市が実施する対策に協力するよう努めることとしています。

協力には、適切な管理が行われていない空家等を発見したときの市への情報提供などがあります。



## 2. 基本方針

空家等対策の基本方針は、空家等の管理不足に対して市が所有者等に適正管理を働きかけることなど、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある「管理不全状態の空家等」と「特定空家等」に対して市が改善措置を行なうことなど、市が年々増加している空家等の活用を促進することなどにより、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、地域振興へ寄与することを基本方針とします。



### A：適正管理方針

本市には、現時点では周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれはありませんが、何らかの修繕が必要な空家等が数多く存在しています。これらの空家等の老朽化が進み、周辺の生活環境への悪影響を及ぼす状態になる前に、所有者等に自らの責務である適正管理の責務を全うしていただくため、市が所有者等へ空家等の適正管理の啓発を行い、管理者が不存在にならないよう促し、また、空家等の安全性確保の促進も行います。

適正管理啓発

管理者整理

性能保全

### B：改善方針

本市には、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある「管理不全状態の空家等」や「特定空家等」の状態にある空家等が複数存在しています。

これらの空家等から周辺住民の生命・身体・財産を保護することや生活環境の保全を行うにあたり、市がこれらの空家等に対し改善措置を行います。

改善措置を行う前に、市が空家等の「状態調査」を行い、状態調査の資料を参考に「亀山市空家等対策協議会」で認定協議を行い、「管理不全状態の空家等の認定」又は「特定空家等の認定」を市長が行います。

認定された空家等には、市が「改善措置」を行い、緊急時で公共の安全確保のため必要な場合は「緊急安全措置」を行います。

また、市民の方が適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、市民の役割として、市への情報提供に努めていただき、市が改善措置を行う際の基礎資料とします。

状態調査

管理不全状態の空家等の認定

特定空家等の認定

管理不全状態の空家等への改善措置

特定空家等への改善措置

緊急安全措置

### C：活用方針

近年、少子高齢化や既存建築物の老朽化による住み替えなどに伴い、空家等が年々増加しています。

今後、空家等が活用されずに、空家等が増加し続けた場合は、地域コミュニティの衰退に繋がることも考えられ、また、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の増加に繋がることも懸念されます。

そこで、市が空家等の活用の促進を行うことにより、地域振興に寄与するとともに、周辺の生活環境の保全を図ります。空家等への居住支援を行うことで本市への移住定住の促進を図り、空家等や空き店舗の商業的活用の促進、地域住民が集まる場や民間団体等が文化・芸術活動などを行う場として空家等の公共的活用の促進、空家等の跡地の活用の促進を図ります。

流通・移住定住

商業的活用

公共的活用

空家等の跡地の活用



## 第4章 空家等対策の具体的対策

### 1. 空家等対策の具体的対策の概要

「第2章 空家等の現状と課題」「第3章 空家等対策の基本方針」を踏まえ、空家等対策の取り組みの具体的対策を示します。空家等対策では、空家等の状態(空家等、管理不全状態の空家等、特定空家等)に応じて対策を立てていく必要があり、各状態の空家等に対して3つの方針(A適正管理方針、B改善方針、C活用方針)を基に施策を図ります。

【空家等の調査】 以下の施策を行うため、5年に一度、国が実施している住宅・土地統計調査などの統計調査のほか、市が実施する空家等実態調査や市民から寄せられた空家等の相談などを有効に活用し、空家等の所在やその状態などを把握します。		
低	← 周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある状態 →	高
空家等	管理不全状態の空家等	特定空家等
A 適正管理方針	<b>【適正管理啓発】</b> ①所有者等への適正管理の啓発など ②民間サービスを利用した適正管理の啓発	
	<b>【管理者整理】</b> ③相続手続の促進 ④財産管理人制度の活用 ⑤成年後見人制度の活用	
	<b>【性能保全】</b> ⑥耐震対策の促進	
B 改善方針	<b>【状態調査】</b> ①外観調査・所有者等の調査	
		<b>【状態調査】</b> ②立入調査
	<b>【管理不全状態の空家等の認定】</b> ④管理不全状態の空家等の認定	<b>【特定空家等の認定】</b> ③特定空家等の認定
	<b>【管理不全状態の空家等への改善措置】</b> ⑥管理不全状態の空家等への改善措置	<b>【特定空家等への改善措置】</b> ⑤特定空家等への改善措置
<b>【緊急安全措置】</b> ⑦緊急安全措置		
C 活用方針	<b>【流通・移住定住】</b> ①所有者等への流通啓発など ②「空き家情報バンク制度」による流通 ③移住定住促進	
	<b>【商業的活用】</b> ④商業的活用	
	<b>【公共的活用】</b> ⑤公共的活用	
<b>【空家等の跡地の活用】</b> ⑥空家等の跡地の活用		

## 2. 基本方針別の具体的対策

### 《A：適正管理方針》

本市には、現時点では周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれはありませんが、何らかの修繕が必要な空家等が数多く存在しています。これらの空家等の老朽化が進み、周辺の生活環境への悪影響を及ぼす状態になる前に、市が所有者等に自らの責務である適正管理の責務を全うしていただくため、所有者等へ空家等の適正管理の啓発を行い、管理者が不存在にならないよう促し、また、空家等の安全性確保の促進も行います。

#### 適正管理啓発

##### ① 所有者等への空家等の適正管理の啓発、修繕等相談窓口の設置

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に維持管理すべきものです。

しかし、放置された空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響などを認識していない所有者等もあり、適切な維持管理が行われていない場合があります。

このため、所有者等がこうした空家等の問題を認識し、適切な維持管理の重要性を十分理解してもらうことが重要となります。

そこで、所有者等に適正な管理に対する意識を高めてもらうため、広報や案内文書などにより啓発を行い、また、関係機関と連携し、修繕などに関する相談窓口の設置を検討します。

##### ② 民間サービスを利用した空家等の適正管理の啓発

空家等の適切な管理が行われない要因として、所有者等が遠方に居住していることなどがあります。

こうした状況が長期化すると雑草や樹木が繁茂するだけでなく、不審者の侵入や放火のリスクも高まります。

民間サービスでは、所有者等に代わって空家等の庭木雑草や室内の管理を行うサービスがあり、今後、このような民間サービスの周知を行うとともに市との連携も検討します。

#### 管理者整理

##### ③ 相続手続の促進、相続手続相談窓口の設置

諸事情により相続手続が進んでいないなど、所有者が不明確となることから、空家等が適切な管理が行われない要因になることから、相続発生時に速やかに相続手続が行われるよう啓発し、また、関係機関と連携し、相続手続相談窓口の設置を検討します。

##### ④ 財産管理人制度の活用

所有者不在や相続放棄などの理由により空家等の所有者等が「不存在」となり、管理すべき主体がいなくなってしまうこともあり、管理者がいない場合は管理がなされず周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことになる前に「不在者財産管理人制度」又は「相続財産管理人制度」の活用を図ります。

「財産管理人制度」が活用できれば、空家等の管理や流通などに向けて動き出すことができます。

**【不在者財産管理人】**

不在者財産管理人は、所有者等や相続人が所在不明の場合において、不在の間の当該財産の維持管理を主な目的として職務を行います。

**【相続財産管理人】**

相続財産管理人は、相続人が不存在である場合に、被相続人の財産の管理及び精算を主な目的として職務を行います。

※いずれの場合も家庭裁判所に選任の申立てを行います。申立人は利害関係人が検察官に限られます。

**⑤ 成年後見人制度などの活用**

空家等の所有者等の中には、判断能力が十分ではないなどにより成年後見人制度などの福祉的支援が必要な場合が考えられます。このため、成年後見人制度などの活用の促進を図ります。

**性能保全**

**⑥ 耐震対策の促進**

地震や台風などの災害が発生した際に老朽化した空家等が倒壊した場合、避難活動や救助活動の支障になるなど、被害の拡大を引き起こす可能性があります。

そのため、建築物の防災性能を高めるため、新耐震基準施行以前(昭和56年5月31日以前)に建築され、新耐震基準を満たしていない建築物に対して、耐震リフォーム又は除却を誘導するなど、災害に強いまちを目指し、また、制度の周知を図ります。

**【平成28年度現在の補助制度】**

- ・補強計画費補助制度: 評点0.7未満と診断された住宅を1.0以上に補強するための計画に係る費用に対する補助(上限24万円)
- ・耐震補強補助制度: 評点0.7未満と診断された住宅を1.0以上に補強するための工事に係る費用に対する補助(リフォーム代加算有り)  
(100㎡未満: 上限116.1万円、100㎡以上: 131.1万円)
- ・除却工事費補助制度: 評点0.7未満と診断された住宅を除却するための工事に係る費用に対する補助(上限30万円)

## 《B：改善方針》

本市には、周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある「管理不全状態の空家等」や「特定空家等」の状態にある空家等が複数存在しています。

これらの空家等から周辺住民の生命・身体・財産を保護することや生活環境の保全を行うにあたり、市がこれらの空家等に対し改善措置を行います。

改善措置を行う前に、市が空家等の「状態調査」を行い、状態調査の資料を参考に「亀山市空家等対策協議会」で認定協議を行い、「管理不全状態の空家等の認定」又は「特定空家等の認定」を市長が行います。

認定された空家等には、市が「改善措置」を行い、緊急時で公共の安全確保のため必要な場合は「緊急安全措置」を行います。

また、市民の方が適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、市民の役割として、市への情報提供に努めていただき、市が改善措置を行う際の基礎資料とします。

(※調査・認定・措置のフロー図は 22P)

### 状態調査

#### ① 外観調査、所有者等の調査（空家等実態調査又は市民からの情報提供）

市による空家等実態調査又は市民からの情報提供などにより、把握した空家等について市が空家等の状態を把握するため、空家等の敷地外から外観調査を行います。

当該空家等が管理不全状態の空家等又は特定空家等と思われる場合は、改善措置を行うため、必要な情報（不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産課税情報）を収集し、所有者等の調査を行います。

#### ② 立入調査

①の外観調査だけでは、特定空家等かどうかを判断することができずに敷地内や建築物の内部に入って状況を確認する必要がある場合や指導、勧告及び命令の措置内容を判断するために必要な限度において、市長は、市の職員又は委任した者に、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ます。

立入調査が必要な場合は、その5日前までに当該空家等の所有者等に通知し、調査を実施します。

**特定空家等の認定**

**③ 特定空家等の認定**

法に規定する「特定空家等」は、保安・衛生上等で周辺の生活環境へ著しい悪影響を与えるおそれのある空家等であり、多くの問題を生み出すことから「特定空家等」に対する措置は、命令、行政代執行といった強い公権力の行使を伴う行為が含まれます。

このため、客観的に「特定空家等」の認定を行うにあたり、国が定めたガイドラインを基に本市の認定基準を定めます。(ガイドラインは43・44P、「特定空家等」の認定基準表は23・24P)

「特定空家等」は、下記の「空家等の物的状態」と「周辺への影響」の両方に該当する場合に認定されます。

- ※空家等は憲法で財産権、民法で所有権が定義されている個人財産のため、周辺住民の生命・身体・財産などへの著しい悪影響が切迫している場合に限り、特定空家等に認定されます。
- ※生活環境上などで不快である程度では特定空家等には認定されません。

**【認定手続について】**

外部の有識者などで組織する「亀山市空家等対策協議会」が、市が行った空家等の調査資料を参考に特定空家等に該当するか否かの協議を行い、市長が、亀山市空家等対策協議会の意見を聴いた上で、特定空家等の認定を行います。

**特定空家等の認定の考え方**

**《空家等の物的状態》**（下記4項目のいずれか）

- ・著しく保安上危険な状態(空家等の倒壊など)
- ・著しく衛生上有害な状態(ごみ放置による害虫発生など)
- ・著しく周辺景観と不調和な状態(景観形成推進地区で立木が建築物全体を覆っているなど)
- ・著しく生活環境に不適切な状態(立木の倒壊など)



**《周辺への影響》**（下記2項目すべて）

- ・建築物や道路などに近接し、周辺の建築物や通行人などに対し著しい悪影響を及ぼすおそれがある
- ・危険等の切迫性がある



**特定空家等の例**

- ・保安上(空家等の倒壊などにより、周辺住民の生命・身体・財産に著しい悪影響を及ぼすおそれがある状態)
- ・衛生上(ごみ放置による害虫や臭気が周辺住戸にまでおよび、身体に著しい悪影響を及ぼすおそれがある状態)
- ・景観上(景観形成推進地区などで立木が建築物全体を覆っており、著しく周辺景観と不調和な状態)
- ・生活環境上(立木の倒壊などにより、周辺住民の生命・身体・財産に著しい悪影響を及ぼすおそれがある状態)

※特定空家等の認定基準表(23・24P)

国の「「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)」(43・44P)を基に策定

立木などが倒壊するおそれ

建物が倒壊するおそれ

ごみ放置などにより害虫や臭気が発生し、衛生上有害となるおそれ

景観を損なっている



**管理不全状態の空家等の認定**

**④ 管理不全状態の空家等の認定**

本市では、法で定める特定空家等の状態までは至りませんが、保安・衛生・景観・生活環境上で改善が必要な空家等を条例で「管理不全状態の空家等」と定義しました。

「管理不全状態の空家等」を定義した理由は、空家等が特定空家等の状態になった後では、その時点において周辺的生活環境へ著しい悪影響を及ぼしている場合があるため、特定空家等の予備軍的な状態にある空家等を「管理不全状態の空家等」と定義し、空家等が周辺的生活環境に著しい悪影響を及ぼすおそれのある状態になる前に改善措置を行うためです。

本市においては、亀山市空家等実態調査の結果、「管理不全状態の空家等」に該当する見込みの空家等が複数存在しており、市がそれらの空家等に改善措置を行い、所有者等に当該空家等の状態を改善していただくことで、より市民の生活環境の保全に繋がると考えています。

「管理不全状態の空家等」は、周辺的生活環境への悪影響を及ぼすおそれのある状態が特定空家等に比べ軽度な状態のため、「管理不全状態の空家等」の認定基準は、特定空家等より軽度な認定基準となります。

(「管理不全状態の空家等」の認定基準表は 23・24P)

**【認定手続について】**

外部の有識者などで組織する「亀山市空家等対策協議会」が、市が行った調査資料を参考に管理不全状態の空家等に該当するか否かの協議を行い、市長が、亀山市空家等対策協議会の意見を聴いた上で、管理不全状態の空家等の認定を行います。

**管理不全状態の空家等の認定の考え方**

**《空家等の物的状態》**(下記4項目のいずれか)

- ・保安上危険な状態(空家等の老朽化など)
- ・衛生上有害な状態(ごみ放置による害虫発生など)
- ・周辺景観と不調和な状態(景観形成推進地区以外の地区で立木が建築物全体を覆っているなど)
- ・生活環境に不適切な状態(枝の周辺建築物への接触)



**《周辺への影響》**(下記2項目すべて)

- ・建築物や道路などに近接し、周辺の建築物や通行人などに対し悪影響を及ぼすおそれがある
- ・危険等のおそれがある



**管理不全状態の空家等の例**

- ・保安上(空家等の老朽化により、周辺住民の生命・身体・財産に悪影響を及ぼすおそれがある状態)
- ・衛生上(ごみ放置による害虫や臭気が空家等の敷地内で収まるが、周辺住民の身体に悪影響を及ぼすおそれがある状態)
- ・景観上(景観形成推進地区以外の地区で立木が建築物全体を覆っており、周辺景観と不調和な状態)
- ・生活環境上(枝が周辺建築物に接触しており、周辺住民の財産に悪影響を及ぼすおそれがある状態)

※管理不全状態の空家等の認定基準表(23.24P)

特定空家等より軽度な認定基準(市独自基準)

## 特定空家等への改善措置

### ⑤ 特定空家等への改善措置

以下の措置を行う前に、措置の方針を協議会で協議し、市長が決定します。

#### (1) 助言又は指導

③で特定空家等と認定された空家等の所有者等のなかには、当該空家等の危険性や周辺に及ぼしている悪影響を認識していない可能性があります。

そのため、助言・指導の趣旨を示す際には、「どの建築物が対象となっているのか」「当該特定空家等がどのような状態になっているのか」「周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているのか」等を示し、改善の助言又は指導を行います。

#### (2) 勧告

(1)の助言又は指導を行った場合において、なお当該空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

特定空家等に認定され勧告をした空家等の敷地は、次表の固定資産税等の住宅地特例が解除されることになるため、空家等を危険なまま放置することが得策でないことを所有者等に啓発することにより適正な管理の促進を図ることとなります。

(現行の住宅用地特例)

	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	1/6に減額	1/3に減額
都市計画税の課税標準	1/3に減額	2/3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ります。

#### (3) 命令

(2)の勧告を受けた者が正当な理由がなく、勧告に係る措置をとらなかった場合は、猶予期限を付けて、勧告に係る措置をとることを命じます。

なお、命令を行った場合、対象となる特定空家等に標識を設置し、市がホームページなどへの掲載その他の適切な方法によって命令が出ている旨を公示します。

#### (4) 行政代執行

(3)の命令を受けた者が、「期間を経過しても必要な措置を履行しないとき」、「履行しても十分でないとき」又は「履行しても期限までに完了する見込みがないとき」は、戒告等の諸手続きを経た後、所有者等に代わって、措置の執行(代執行)を行います。

措置の執行にかかった費用については、所有者等の負担とし、国税徴収法に準じて請求を行います。

#### (5) 略式代執行

(3)の命令をしようとする場合において、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき所有者等を確知することができない(市が調査しても命令される者の所在が分からない)ときは、事前に広告した上で、当該所有者等の負担において、所有者等に代わって、措置の執行(略式代執行)を行います。

**管理不全状態の空家等への改善措置****⑥ 管理不全状態の空家等への改善措置**

以下の措置を行う前に、措置の方針を協議会で協議し、市長が決定します。

**(1) 助言又は指導**

④で管理不全状態の空家等と認定された空家等の所有者等のなかには、当該空家等の危険性や周辺に及ぼしている悪影響を認識していない可能性があります。

そのため、助言・指導の趣旨を示す際には、「どの建築物が対象となっているのか」「当該管理不全状態の空家等がどのような状態になっているのか」「周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているのか」等を示し、改善の助言又は指導を行います。

**(2) 勧告**

(1)の助言又は指導を行った場合において、なお当該空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

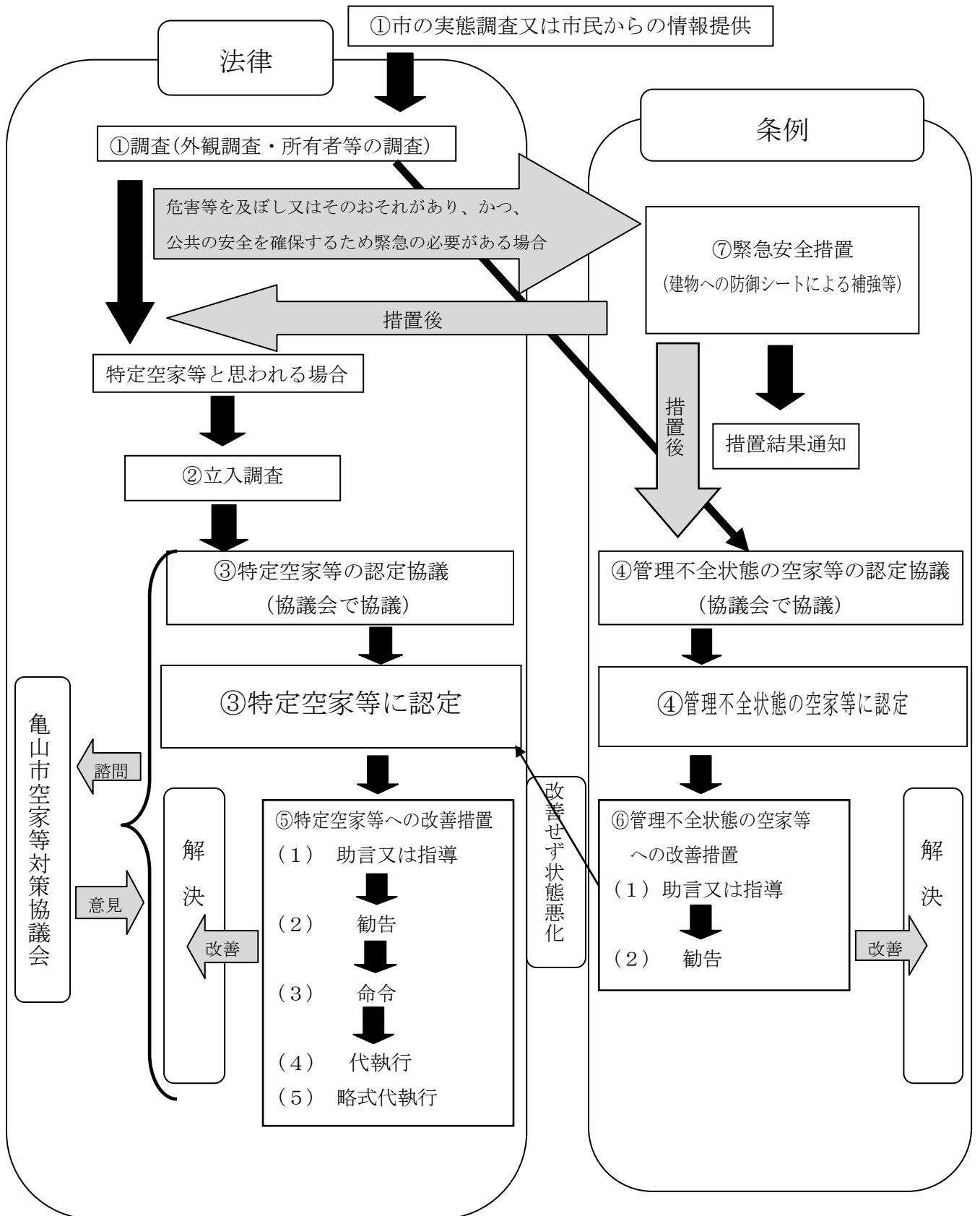
**緊急安全措置****⑦ 緊急安全措置**

空家等が、人の生命・身体に対する危害や財産に対する甚大な損害を及ぼし、又はそのおそれがある場合で、かつ、公共の安全を確保するため緊急の必要があると認めるときは、市長は、特定空家等や管理不全状態の空家等の認定を経ずに、必要最小限度の措置を講ずることができます。

「公共の安全を確保するため緊急の必要がある」とは、例えば、道路に空家等の建築資材(屋根、外壁材など)や立木竹が倒れかかっていたり、そのおそれがある状態で、「必要最小限度の措置」とは、危険を知らせる看板やバリケードの設置、建物に対する防御シートによる補強、立木に対するロープによる補強や伐採等の行為をいいます。



調査・認定・措置のフロー図



【管理不全状態の空家等・特定空家等の認定基準表】

《保安上危険となるおそれのある状態》

原因		状態	点数	管理不全状態の空家等 【周辺建築物・道路等に近接し、周辺への影響が小さい】	特定空家等 【周辺建築物・道路等に近接し、周辺への影響が大きい】
① 建築物が保安上危険となるおそれがある	(イ) 建築物の傾斜	基礎、土台、柱、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 【局部的なもので、小修理を要する】	25	・合計点数が60点以上100点未満 ・「基礎」「外壁」「屋根」の項目のいずれかで「大修理を要する」に該当 ※上記の空家等で、周辺建築物・道路等に近接していない場合は、周辺への影響が小さいため、特定空家等ではなく、管理不全状態の空家等に該当
			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、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの 【建物全体におよび、大修理を要する】	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 【建築物全体におよび、修理不能で建築物の除却が必要なもの】 【1以上の階が20分の1以上傾斜している】	100		
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	外壁又は界壁	外壁又は、各戸の界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 【局部的なもので、小修理を要する】	15	
			外壁又は各戸の界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【大修理を要する】	25	
		屋根	屋根ぶき材料の一部に剥落又は、ずれがあり、雨りのあるもの【局部的なもので、小修理を要する】	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垂れ下がったもの【大修理を要する】	25	
			屋根が著しく変形したもの 【屋根の不陸が著しく、修理不能で当該箇所の除却を要する】	50	
		看板 給湯設備 屋上水槽	屋外階段	支持部分に腐食・破損があり、傾斜・脱落のおそれがある【大修理を要する】	
	支持部分に腐食・破損があり、傾斜・脱落の著しいおそれがある【修理不能で当該箇所の除却を要する】				
	バルコニー		支持部分に腐食・破損があり、傾斜・脱落のおそれがある【大修理を要する】		
			支持部分に腐食・破損があり、傾斜・脱落の著しいおそれがある【修理不能で当該箇所の除却を要する】		
	門又は塀	破損があり、傾斜・転倒のおそれがある【大修理を要する】	「除却を要する」に該当		
		破損があり、傾斜・転倒の著しいおそれがある【修理不能で当該箇所の除却を要する】			
② 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	擁壁	破損があり、傾斜・転倒のおそれがある【大修理を要する】	「除却を要する」に該当		
		破損があり、傾斜・転倒の著しいおそれがある【修理不能で当該箇所の除却を要する】			

《衛生上有害となるおそれのある状態》

原因		状態	管理不全状態の空家等 【周辺建築物・道路等に近接し、周辺への影響が小さい】	特定空家等 【周辺建築物・道路等に近接し、周辺への影響が大きい】
(1)建築物又は設備等の破損等が原因	石綿	吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い	空家等の敷地内でとどまるが、吹付け石綿が使用された部分に破損等があり、露出している	吹付け石綿が使用された部分に破損等があつて露出しており、隣接住戸内外に飛散した場合
	浄化槽排水	放置、破損等による汚物や排水の流出による臭気発生	流出は空家等の敷地内でとどまるが、空家等の敷地内で誰もが強烈と感じる程の臭気	隣地に流出し、隣接住戸内外で誰もが強烈と感じる程の臭気
(2)ごみ等の放置、不法投棄が原因	ごみ等	放置、不法投棄による臭気発生	空家等の敷地内でとどまるが、誰もが強烈と感じる程の臭気	隣接住戸内外で誰もが強烈と感じる程の臭気
		放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生	空家等の敷地内でとどまるが、ねずみ・はえ・蚊等が誰もが大量と感じる程に発生	隣接住戸内外でねずみ・はえ・蚊等が誰もが大量と感じる程に飛来

《景観を損なっている状態》

原因	状態	管理不全状態の空家等	特定空家等	
適切な管理が行われていない結果、周辺景観と不調和な状態	ごみ等	散乱、山積したまま放置	ごみ等が著しく散乱	重要伝統的建造物群保存地区及び景観計画に基づく景観形成推進地区内で、ごみ等が著しく散乱している状態
	立木等	建築物を覆う程度まで繁茂	立木等が建築物の全体を覆う程度に繁茂	重要伝統的建造物群保存地区及び景観計画に基づく景観形成推進地区内で、立木等が建築物の全体を覆う程度に繁茂

《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》

原因		状態	管理不全状態の空家等 【周辺建築物・道路等に近接し、周辺への影響が小さい】	特定空家等 【周辺建築物・道路等に近接し、周辺への影響が大きい】
(1)立木等が原因	立木草	立木の繁茂	複数年の間、枝刈を行わず、隣接建築物に接触している	木全体が隣接建築物等へ倒れかかる
		雑草の繁茂	年に一度も草刈を行わず、背丈ほどに繁茂している	—
(2)空家等に住みつけた動物等が原因	動物	鳴き声、その他の音が頻繁に発生	空家等の敷地内でとどまるが、誰もが会話に困難と感じる程の音が頻繁に発生	隣接住戸内外で誰もが会話に困難と感じる程の音が頻繁に発生
		動物の毛や羽毛が大量に飛散	空家等の敷地内でとどまるが、大量に飛散	隣接住戸内外で大量に飛散
		ふん尿等その他の汚物の放置による臭気発生	空家等の敷地内でとどまるが、誰もが強烈と感じる程の臭気が発生	隣接住戸内外で誰もが強烈と感じる程の臭気
		周辺の土地や家屋に侵入	空家等の敷地内でとどまるが、多数の動物が住みついている	隣接住戸内外に侵入し、被害が発生
(3)建築物等の不適切な管理が原因	門扉窓ガラス	扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる	鍵がかかっていない、割れた窓ガラスから容易に侵入できる	侵入の事実が発生し、警察が介入した場合
(4)害虫等が原因	ねずみ、はえ、蚊、のみ等	多数発生	空家等の敷地内でとどまるが、ねずみ・はえ・蚊等が誰もが大量と感じる程に発生	隣接住戸内外でねずみ・はえ・蚊等が誰もが大量と感じる程に飛来

※列挙したものは例示であることから、個別の事案がこれによらない場合は、周辺生活環境への悪影響が社会通念上の許容範囲を超えるか否かと危険などの切迫性が高いか否かにより総合的に判断する。

また、対応については、関係法令（建築基準法・道路法・都市公園法・亀山市火災予防条例など）でも対応

## 《C：活用方針》

近年、少子高齢化や既存建築物の老朽化による住み替えなどに伴い、空家等が年々増加しています。

今後、空家等が活用されずに、空家等が増加し続けた場合は、地域コミュニティの衰退に繋がることも考えられ、また、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の増加に繋がることも懸念されます。

そこで、市が空家等の活用を促進を行うことにより、地域振興に寄与するとともに、周辺の生活環境の保全を図ります。空家等への居住支援を行うことで本市への移住定住の促進を図り、空家等や空き店舗の商業的活用の促進、地域住民が集まる場や民間団体等が文化・芸術活動などを行う場として空家等の公共的活用の促進、空家等の跡地の活用の促進を図ります。

### 流通・移住定住

#### ① 所有者等への流通啓発、流通・住宅診断相談窓口の設置

使用する見込みのない空家等であっても売却・賃貸化されない空家等が多いことから、空家等の減少を図るには、所有者等へ流通に対する意識の向上を図る必要があります。

このため、広報や案内文書などにより所有者等へ空家等の流通啓発を行い、空家等の発生未然防止を図ります。

また、所有者等の中には、空家等の売却や賃貸化などを行いたいと考えていても、どのように進めていけばよいか分からないという方もおり、空家等の増加要因と考えられます。

そこで、関係機関と連携し、流通や住宅診断などの相談窓口を設置します。

#### ② 「空き家情報バンク制度」による流通

空家等を活用した市内への定住を促進し、地域の活性化を図ることを目的として市が「空き家情報バンク制度」により、空家等の情報の収集と提供を行っています。今後、広報などにより制度の促進を図ります。

#### ③ 移住定住促進

移住者が空家等を購入される際は、「建築時期」「敷地面積」「前面道路幅員」や「立地環境(利便性)」「地域住民との関係」などを考慮されると考えられます。

「立地環境(利便性)」「地域住民との関係」は、移住者個人の意向によるところが大きいため、市では、空家等の改修費などのハード面の居住支援を検討します。

一般的に「築年数の古い空家等」や「敷地面積や前面道路などが狭い空家等」は流通されにくいと考えられるため、これらの空家等を改修して新たな居住者が居住される際の居住支援を検討します。

居住されれば、現在の空家等の所有者等の管理の負担を減らすことができ、新たな居住者による適正な管理が見込まれ、周辺の生活環境の保全や地域コミュニティの維持にも繋がります。

また、居住支援を行うことにより築年数の古い空家等が多い郊外地域への居住支援にもなることから、郊外地域への移住やUターンなどにも繋がると考えられます。

なお、関宿伝建地区への移住定住促進についても関係部局と連携しながら検討します。

### 商業的活用

#### ④ 商業的活用

店舗として再生できる空家等や空き店舗の活用、新規事業者の参入などにより商業活性化に向けて取り組み、地域活性化の促進を図ります。

取り組みについては、売買や賃貸物件を提供してくれる所有者等の調査を行っている亀山商工会議所や、市関係部署と連携しながら所有者等と新規事業者のマッチングに繋がる取り組みを行います。

### 公共的活用

#### ⑤ 公共的活用

空家等を地域資源として捉え、地域住民が集まる場や民間団体等が交流施設や文化・芸術活動などとしての公共的な活用について、市関係部署と連携しながら、地域の実状を踏まえ検討します。

### 空家等の跡地の活用

#### ⑥ 空家等の跡地の活用

活用が困難な空家等については、速やかに除却を行うことが有効な対策のひとつですが、除却だけを進めると、空き地が増加し、それが放置されると周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

このため、跡地が活用されるよう「空き家情報バンク制度」による空家等の跡地の情報収集と提供についても検討します。

## 第5章 空家等対策の実施体制

本計画の実現に向けた施策の実施体制について示します。

### 1. 実施体制

空家等対策を効果的・効率的に推進するため、庁内関係部署による体制を整備するとともに、空家等の活用や適正管理などの促進においては、関係団体・専門家などと連携を図って取り組む必要があります。

#### (1) 主管部局（建設部営繕住宅室）

空家等に関する相談は、市民からの空家等に関する通報や相談、所有者等からの維持管理や活用に関する相談、空家等を利用したい移住者からの問合せ等多岐にわたることから、様々な相談の一次的な受付は建設部営繕住宅室で行い、相談内容に応じて、関係団体と連携して設置した各相談窓口への案内を行います。

#### (2) 関係団体との連携

所有者等からの維持管理や活用などに関する相談については、法務、不動産、建築、商工などの各種専門的な知識や知見が必要であることから、これらの関係団体と連携し、協力体制の構築を図ります。

#### (3) 亀山市空家等対策協議会

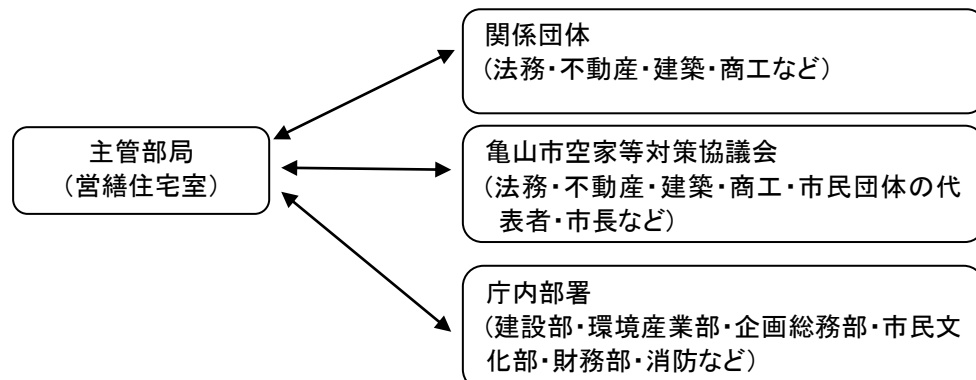
亀山市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議をはじめ、特定空家等又は管理不全状態の空家等の認定の適否に関する事項及びそれらの措置の方針に関する事項等の協議を行います。

また、空家等対策の推進を客観的かつ専門的立場から行うため、委員は、法務や不動産、建築等の学識経験者や市民団体の代表者、市長などによる10人以内で構成します。

なお、亀山市空家等対策協議会での会議の経過等及び協議会運営要領を市ホームページなどにより公表します。

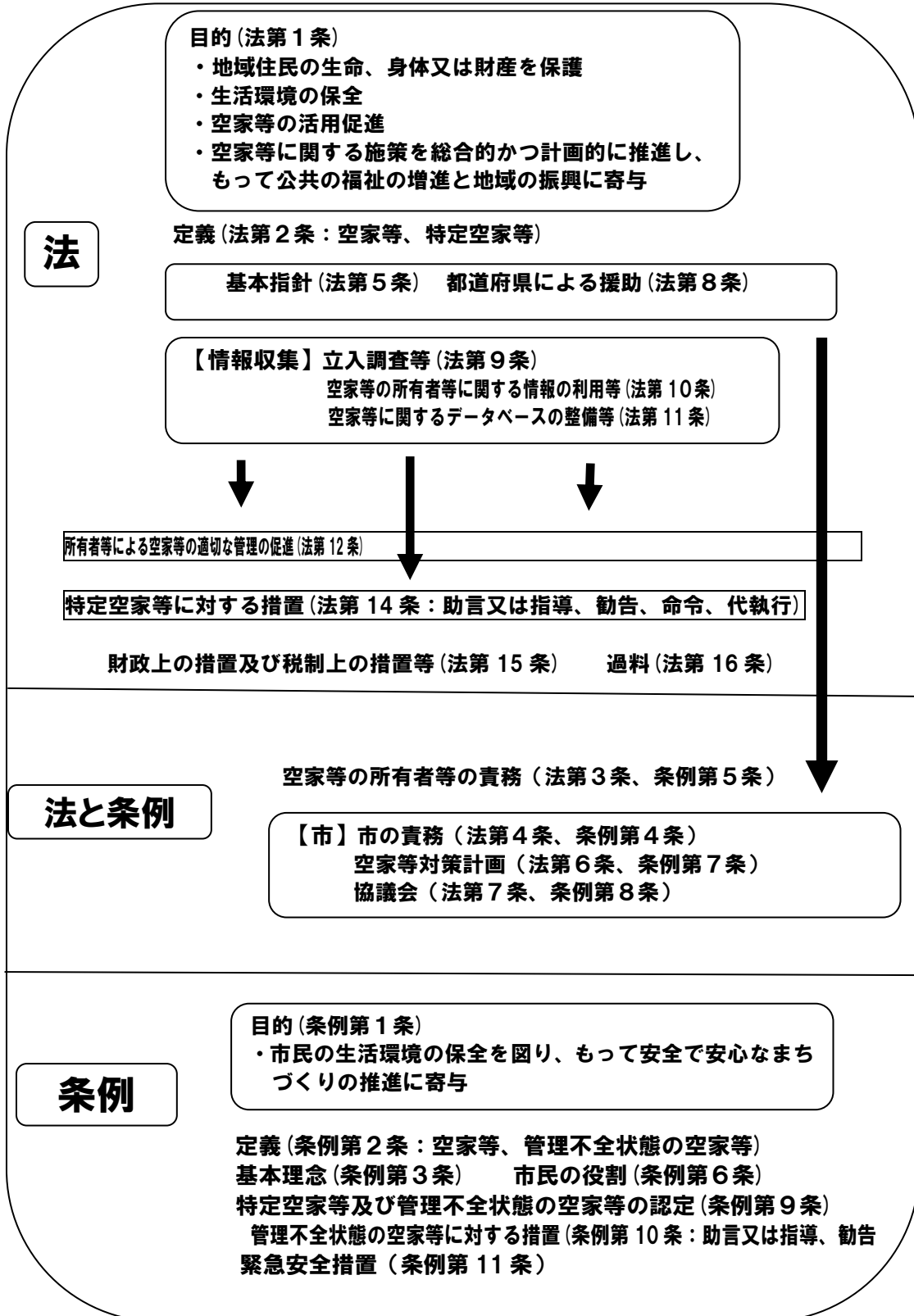
#### (4) 庁内部署との緊密な連携

空家等に関する問題は多岐にわたること、さらに、様々な活用方策が考えられることから、関係部署と連携して効果的・効率的に対応し、また、情報の共有化を図ります。



第6章 資料編

《法と条例の関係》



平成二十六年十一月二十七日  
内閣総理大臣 安倍 晋三

## 法律 第二百二十七号

## 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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 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つた場合においては、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、第三項の規定によつ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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第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。

(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。

## ○亀山市空家等対策の推進に関する条例

平成28年9月30日

条例第24号

## (目的)

第1条 この条例は、空家等に関する対策の推進に関し、基本理念を定め、市、空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)及び市民の責務を明らかにするとともに、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、市の空家等に関する対策の推進に関し必要な事項を定めることにより、市民の生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

## (定義)

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

- (1) 空家等 市内における建築物(長屋及び共同住宅にあつては、これらの住戸)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。
- (2) 管理不全状態の空家等 次に掲げるいずれかの状態にあると認められる空家等(特定空家等を除く。)をいう。
  - ア そのまま放置すれば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
- (3) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (4) 市民 市内に居住し、在勤し、又は在学する個人及び市内に事務所又は事業所を有する個人、法人その他の団体をいう。

## (基本理念)

第3条 空家等に関する対策の推進は、適切に管理されていない空家等が市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、市、空家等の所有者等及び市民がそれぞれの役割を認識した上で、相互に連携して行われなければならない。

## (市の責務)

第4条 市は、前条に定める基本理念(以下「基本理念」という。)にのっとり、空家等の適

切な管理の促進が図られるよう、空家等に関する必要な措置を適切に講ずるものとする。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者等は、基本理念にのっとり、自らの責任において、その所有し、又は管理する空家等の適切な管理を行うとともに、市が実施する空家等に関する対策に協力するものとする。

(市民の役割)

第6条 市民は、基本理念にのっとり、市が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第7条 市長は、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、法第6条第1項の規定に基づき亀山市空家等対策計画を定めるものとする。

(亀山市空家等対策協議会)

第8条 法第7条第1項に規定する協議のほか、次の各号に掲げる事項を協議するため、同項の規定に基づき亀山市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

- (1) 特定空家等又は管理不全状態の空家等の認定の適否に関すること。
- (2) 特定空家等及び管理不全状態の空家等の措置の方針に関すること。
- (3) その他空家等の対策に必要な事項に関すること。

2 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

3 協議会の委員の任期は2年とし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任は妨げない。

(特定空家等及び管理不全状態の空家等の認定)

第9条 市長は、協議会の意見を聴き、特定空家等又は管理不全状態の空家等を認定するものとする。

(管理不全状態の空家等に対する措置)

第10条 市長は、前条の規定により認定した管理不全状態の空家等の所有者等に対し、第2条第2号アからエまでに掲げる状態の改善に必要な措置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、当該状態の改善に必要な措置をとることを勧告することができる。

(緊急安全措施)

第11条 市長は、空家等が人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害(以下この項において「危害等」という。)を及ぼし、又はそのおそれがあり、かつ、公共の安全を確保するため緊急の必要があると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要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、当該措置に係る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等に通知するものとする。

3 市長は、前項の規定にかかわらず、当該措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を公示するものとする。

4 市長は、第1項の規定による措置を講じたときは、その費用を空家等の所有者等から徴収することができる。

(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

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(亀山市委員会の委員等の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 亀山市委員会の委員等の報酬及び費用弁償に関する条例(平成17年亀山市条例第38号)の一部を次のように改正する。

(略)

○亀山市空家等対策の推進に関する条例施行規則

平成28年9月30日

規則第47号

(趣旨)

第1条 この規則は、亀山市空家等対策の推進に関する条例(平成28年亀山市条例第24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。

(亀山市空家等対策協議会)

第2条 条例第8条第1項に規定する亀山市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の委員は、市長のほか、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 法務、不動産又は建築に関する学識経験を有する者
- (2) 市民団体の代表者
- (3) その他市長が必要と認める者

2 協議会に会長及び副会長を置く。

3 会長は委員の互選により定め、副会長は会長が指名する。

4 前各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、会長が協議会に諮って定める。

(指導)

第3条 条例第10条第1項の規定による指導は、管理不全状態の空家等に対する指導書(様式第1号)により行うものとする。

(勧告)

第4条 条例第10条第2項の規定による勧告は、管理不全状態の空家等に対する勧告書(様式第2号)により行うものとする。

(緊急安全措置)

第5条 条例第11条第1項に規定する必要最小限度の措置(以下「緊急安全措置」という。)は、次の各号に掲げるものとする。

- (1) 危険を知らせる看板及びバリケードの設置
- (2) 建物に対する防御シートによる補強
- (3) 立木竹に対するロープによる補強又は伐採
- (4) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める措置

2 市長は、緊急安全措置を講ずる場合は、その措置を自ら行い、又はその命じた者に行わ



せることができる。

- 3 前項の規定により緊急安全措置を講ずることを命じられた者は、その身分を示す空家等緊急安全措置従事者証(様式第3号)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。
- 4 条例第11条第2項の規定による通知は、緊急安全措置実施通知書(様式第4号)により行うものとする。

(その他)

第6条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

様式第1号（第3条関係）

第 号  
年 月 日

様

亀山市長 印

### 管理不全状態の空家等に対する指導書

あなたが所有又は管理している下記の空家等は、亀山市空家等対策の推進に関する条例（平成28年亀山市条例第24号）第9条の規定により管理不全状態の空家等に認定されたため、同条例第10条第1項の規定により、下記のとおり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指導します。

#### 記

1. 対象となる管理不全状態の空家等

所在地

所有者の住所及び氏名

2. 指導に係る措置の内容

3. 指導に至った事由

4. 指導の責任者及び連絡先

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

様式第2号（第4条関係）

第 号  
年 月 日

様

亀山市長 印

### 管理不全状態の空家等に対する勧告書

あなたが所有又は管理している下記の空家等については、亀山市空家等対策の推進に関する条例（平成28年亀山市条例第24号）第10条第1項の規定により指導を行いました。なお管理不全状態が改善されていないと認められますので、同条例第10条第2項の規定により、下記のとおり必要な措置をとるよう勧告します。

#### 記

1. 対象となる管理不全状態の空家等  
所在地  
所有者の住所及び氏名
2. 勧告に係る措置の内容
3. 勧告に至った事由
4. 勧告の責任者及び連絡先
5. 措置の期限

年 月 日

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

## 様式第3号（第5条関係）

（表面）

第	号
空家等緊急安全措置従事者証	
所 属	
職 名	
氏 名	
生年月日	
<p>上記の者は、亀山市空家等対策の推進に関する条例第11条第1項の規定による緊急安全措置の業務に従事する者であることを証明する。</p>	
年	月
日発行	
亀山市長	印

（裏面）

亀山市空家等対策の推進に関する条例（平成28年亀山市条例第24号）（抜粋）  
（緊急安全措置）

第11条 市長は、空家等が人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下この項において「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあり、かつ、公共の安全を確保するため緊急の必要があると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要最小限度の措置を講ずることができる。

2～4（略）

亀山市空家等対策の推進に関する条例施行規則（平成28年亀山市規則第47号）  
（抜粋）  
（緊急安全措置）

第5条（略）

2 市長は、緊急安全措置を講ずる場合は、その措置を自ら行い、又はその命じた者に行わせることができる。

3 前項の規定により緊急安全措置を講ずることを命じられた者は、その身分を示す空家等緊急安全措置従事者証（様式第3号）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。

様式第4号（第5条関係）

第 号  
年 月 日

様

亀山市長 印

### 緊急安全措置実施通知書

あなたが所有又は管理している下記の空家等については、亀山市空家等対策の推進に関する条例（平成28年亀山市条例第24号）第11条第1項の規定により、下記のとおり緊急安全措置を行ったので通知します。

#### 記

1. 緊急安全措置を行った空家等  
所在地  
所有者の住所及び氏名
2. 緊急安全措置を行った日  
年 月 日
3. 緊急安全措置の内容
4. 緊急安全措置を行った理由

「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）  
【概要】

ガイドラインの概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔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のある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

- ・基礎に不同沈下がある
- ・柱が傾斜している等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

- ・基礎が破損又は変形している
- ・土台が腐朽又は破損している等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している
- ・屋根ふき材が剥落している
- ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・看板、給湯設備等が転倒している
- ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している等

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している等

〔2〕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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

## 〔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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
  - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
  - ・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となっている。等
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
  - ・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されている。
  - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
  - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。等

## 〔4〕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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
  - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。等
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
  - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
  - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。等
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
  - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。等

## 《亀山市空家等対策協議会委員名簿》

	氏 名	所属等
会長	花里 利一	三重大学 工学研究科 建築学専攻 教授 工学博士
副会長	中浦 豊子	三重県建築士事務所協会 鈴鹿支部 支部長 (中浦建築事務所)
委員	岡村 光洋	司法書士(岡村光洋事務所)
委員	小河 明邦	亀山市自治会連合会 会長
委員	櫻井 義之	亀山市長
委員	佐野 満枝	亀山市民生委員児童委員協議会連合会 会長
委員	新開 悟弘	亀山耐震推進委員会 会長 NPO法人亀山文化資産研究会 副会長 (シンカイ設計)
委員	辻井 拓夫	弁護士(楠井法律事務所)
委員	中川 賢一	亀山商工会議所 常議員 ((有)シラカワ)
委員	森 日出子	宅地建物取引士((有)大和不動産)

(平成29年2月現在 敬省略、委員五十音順)



