

# 大月町空家等対策計画

平成29年3月

大月町

はじめに

近年、少子高齢化や人口減少などを背景に、全国で空家の増加が大きな社会問題となっております。

本町においても、進行する過疎化・少子高齢化に伴い、空家の増加は大きな問題となっており、中でも老朽化空家等の増加は、防災・防犯・安全・環境・景観保全等多岐にわたる問題を生じさせており、この対策は喫緊の行政課題となっております。

この度、策定いたしました「大月町空き家等対策計画」は、本町の空家等対策の基本となる計画であり、今後は、町民の安心・安全な生活環境の確保や地域の活性化のために、本計画に基づき、各種空き家等施策を総合的に展開して参ります。

大月町長 岡田 順一

## 目次

### 第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

### 第2章 本町の人口と空家等の状況

- 1 人口・世帯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 2 住宅総数と空家数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 3 空家の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

### 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

- 1 目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 2 基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 3 基本的事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 4 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 5 空家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 6 所有者等による空家等の適切な管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進・・・・・・・・・・ 8
- 8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項・・・・・ 9
- 9 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・・・・・・・・ 11
- 10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項・・・・・・・・・・・・ 11
- 11 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・・・・・ 11

### 第4章 空家等対策の基本的施策

- 1 空き家相談コーナーの設置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 2 空家等に関する補助制度等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

### 資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

## 第1章 計画の趣旨

### 1 計画策定の背景

近年、人口減少や社会的ニーズの変化等に伴い、全国的に空家が増加しており、そのうち適正な管理が行われていないものは、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、様々な問題を発生させ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。

そこで、空家等に関する施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として、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日には全面施行された。

法では、空家の所有者または管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を負うことを前提としつつも、空家等に関する計画的な対策の実施については、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務としている。

そこで、本町では、空家対策を総合的かつ計画的に推進するため、「大月町空家等対策計画」を策定することとした。

### 2 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に基づき策定するもので、平成27年2月に国から示された「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「国指針」という。）に即した計画とする。

また、「第6次大月町総合振興計画」等の関連する本町の計画と連携を図りながら、計画を実施していくものとする。

## 第2章 本町の人口と空家等の状況

### 1 人口・世帯

#### (1) 人口・世帯数の推移（国勢調査）

本町の人口は、昭和35年時点で13,688人であったが、その後年々減少を続けており、平成27年時点では5,095人にまで減少している。

世帯数についても年々減少しており、平成27年時点での世帯数は2,369世帯となっている。

#### (2) 地区別人口数

（平成28年12月28日現在住民基本台帳）

地区名	世帯数	男	女	計
弘見（馬路）	19	24	21	45
弘見（田城）	90	90	110	200
弘見（成畑）	79	80	77	157
弘見（芝）	148	157	178	335
弘見（本田）	69	68	75	143
弘見（郷）	174	190	212	402
弘見（亀尾）	61	63	67	130
弘見（長沢）	54	63	46	109
弘見（地吉）	1	1	0	1
弘見（笠木）	49	47	48	95
弘見（大駄場）	34	39	27	66
清王	62	60	60	120
銚土	130	100	137	237
頭集	111	122	109	231
平山	93	78	94	172
古満目	91	73	84	157
柏島	201	193	218	411
一切	51	50	52	102
安満地	118	118	99	217
橋浦	105	91	106	197
泊浦	48	48	40	88
龍ヶ迫	41	33	32	65
芳ノ沢（本村）	51	42	49	91
芳ノ沢（内平）	65	60	62	122
添ノ川	22	19	19	38
小才角	75	57	69	126

才角	52	48	54	102
大浦	87	73	81	154
姫ノ井	210	209	234	443
赤泊	16	17	19	36
西泊	80	62	93	155
檜ノ浦	86	74	88	162
周防形	97	82	86	168
春遠	44	45	47	92
唐岩	5	4	3	7
合計	2,719	2,580	2,796	5,376

## (3) 地区別人口数の推移

(住民基本台帳 単位：人)

地区名	H19. 12. 28	H22. 12. 28	H25. 12. 27	H28. 12. 28
弘見 (馬路)	57	57	52	45
弘見 (田城)	234	233	206	200
弘見 (成畑)	169	162	153	157
弘見 (芝)	368	347	361	335
弘見 (本田)	195	173	156	143
弘見 (郷)	415	416	416	402
弘見 (亀尾)	125	117	123	130
弘見 (長沢)	135	128	119	109
弘見 (地吉)	4	7	4	1
弘見 (笠木)	120	119	100	95
弘見 (大駄場)	82	73	71	66
清王	164	151	132	120
鉾土	287	285	250	237
頭集	265	250	229	231
平山	238	220	196	172
古満目	227	207	182	157
柏島	506	495	454	411
一切	140	123	114	102
安満地	274	261	231	217
橘浦	241	234	214	197
泊浦	108	93	86	88
龍ヶ迫	81	78	70	65
芳ノ沢 (本村)	118	111	106	91
芳ノ沢 (内平)	143	127	128	122
添ノ川	41	44	44	38
小才角	168	155	141	126
才角	152	131	124	102
大浦	213	192	177	154
姫ノ井	501	492	470	443
赤泊	35	30	28	36
西泊	193	175	163	155
檜ノ浦	213	191	183	162
周防形	231	205	188	168

春遠	131	121	101	92
唐岩	14	14	8	7
合計	6,588	6,217	5,780	5,376

(4) 将来推計（人口）

平成 28 年 2 月策定の「大月町人口ビジョン」より、本町における、平成 32 年度の将来人口は 4,629 人と推計されている。

本町の老年人口は、平成 26 年をピークに減少傾向に転じると推計され、今後、全国傾向と比較すると、人口減少は早く進行すると推測される。

## 2 住宅総数と空家数

(1) 住宅数

本町の住宅総数は 4,049 戸（平成 28 年 12 月 28 日時点固定資産台帳）となっている。

(2) 空家数・空家率

本町の空家数は、平成 28 年 12 月 28 日までに実施した大月町空き家現況調査（以下「空き家調査」という。）によると 402 戸となっており、住宅総数 4,049 戸に占める空家率は約 9.93%となっている。

今後も人口減に伴い、町内の空家数は増加していくものと考えられる。

(3) 空家の種類

（平成 28 年度空き家現況調査）

戸建専用住宅 （木造）	戸建専用住宅 （鉄骨造）	戸建専用住宅 （鉄筋コンクリート造）	戸建併用住宅 （木造）	戸建併用住宅 （鉄骨造又は鉄筋コンクリート造）
377	12	8	2	0
集合住宅（木造）	集合住宅 （鉄骨造又は鉄筋コンクリート造）	その他 （判別不明）	計	
3	0	0	402	

## 3 空家の状況

(1) 危険空き家及び活用可能空き家数

空き家調査の結果、本町の空家 402 戸のうち、倒壊等の恐れがあると判断される、危険空き家数は 26 戸、活用可能空き家数は 322 戸となっており、空家総数に占める割合はそれぞれ約 6.47%、約 80.0%となっている。

今後、活用可能空き家についても、老朽化により、危険空き家化が進行していくと考えられるため、空家の大部分を占める活用可能空き家を、いかに危険空き家化させないかが重要となっている。



### 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

#### 1 目的

本町における空家等対策の推進及び空家等の活用の推進を図ることにより、町民が安全に、かつ、安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、まちづくりの活動の活性化に寄与することを目的とする。

#### 2 基本理念

##### (1) 安全で安心なまちづくり

南海トラフ地震は避けられないことが分かっており、住宅の耐震化、避難場所・避難路の整備、また発災後における避難生活の準備など、災害への備えを進めている。

老朽化が進み、発災時に倒壊する恐れのある空き家は除却し、その他の空き家は、老朽化が進まないように適正な管理をするとともに、耐震性を確保したうえで再生・活用し、南海トラフ地震を生き抜くまちづくりを目指していく。

##### (2) 自然の恵みを生かした快適な住まいづくり

豊富な自然に囲まれ、快適な住環境に恵まれた本町においては、その快適性を維持するため、自然環境の保全に努めている。そのため、空き家の老朽化をできるだけ事前に食い止め、住環境の悪化を防止していく。

##### (3) いきいきと支え合うコミュニティづくり

本町は高齢者が多いことから、身体機能の低下や障がいの程度に応じたバリアフリー化及び在宅生活を支える様々なサービスの充実を図るとともに、見守りができる近隣のコミュニティを活性化することで、誰もが安心して住むことができる魅力あるまちづくりを目指していく。

##### (4) ストックを活かした住まいづくり

空き家を公的賃貸住宅として再生することで、移住者向け住宅や高齢者や子育て世帯などの住宅の確保に特に配慮を要する方向けの住宅として活用することで効率の良い住宅供給を目指す。

また、文化財的な価値のある空き家などについては、住宅に限らず集会所、井戸端交流サロン等のストックの特性を生かした再生をすることで、地域の活性化につなげていく。

#### 3 基本的事項

##### (1) 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、大月町内全域とする。

ただし、今後行われる空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、該当地区を重点地区と定めることとする。

## (2) 対象とする空家等及び特定空家等の種類

本計画で対象とする空家等及び特定空家等の種類は、法第 2 条第 1 項及び 2 項に規定する空家等及び特定空家等とする。

### ※法第 2 条第 1 項（抜粋）

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。[以下略]

### ※法第 2 条第 2 項

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。

## 4 計画期間

本計画の計画期間は、平成 28 年度から平成 32 年度までの 5 年間とする。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとする。

## 5 空家等の調査に関する事項

### (1) 空家等の実態調査に関する計画

本町では、空家情報のデータベース化を行い、空家の適正管理を推進する目的で、空家等の実態調査を実施する。

#### ア 対象区域

原則として本町全域とする。ただし、やむを得ない理由により、調査が困難な区域は除くこととする。

#### イ 調査期間

調査期間は平成 28 年度から平成 29 年度までとする。

#### ウ 調査対象

調査対象は法第 2 条第 1 項に規定する空家等とする。

#### エ 調査内容及び方法等

空家等の戸数、空家等の状態、特定空家等への該当の可能性等について調査を行い、調査方法は民間事業者等への委託により行うこととする。

### (2) 空家等の所有者等の調査

空家等の実態調査の情報に基づき土地建物登記簿、固定資産課税台帳、住民基本台帳、戸籍謄本等から、空家の所有者等を把握するものとする。

### (3) その他の調査

空家等の施策の進捗等により、新たに調査が必要と思われる事項が発生した場合は、その都度必要な調査を行うものとする。

## 6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

### (1) 空き家所有者等の責務

空家等は、所有者の財産であることから、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、その所有者の責任において自主的に管理することが原則である。

また、法では、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されている。

ただし、所有者が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、法等に基づき、町において調査を尽くし、相続人等、空家等の適正な管理義務者を特定し、的確な指導・助言をすることで、空家等の適正な管理の実施につなげていく。

### (2) 空家の活用について

空家の管理については、空家のまま適正に管理するのとは別に、ニーズに合わせてリフォームすることで再生し、現役の施設として適正な管理を確保する方法がある。

老朽化が進んでいない住宅については、不動産事業者等に依頼し、賃貸住宅として活用することも可能なことから、住宅所有者が移住希望者などに売却又は賃貸することも可能である。このとき注意を要することとして、建物の耐震性の確保の問題があげられる。昭和56年5月31日以前の旧耐震基準で建築された住宅については、耐震性がない可能性が高く、耐震改修を行うことなどにより、安全性を確保した上で売却又は賃貸する必要がある。

また、南海トラフ地震などの大規模災害時には、被災により住宅を失った方への応急期の住宅として提供することが考えられる。南海トラフ地震の被害想定による試算では、応急仮設住宅の建設用地が不足することが見込まれており、使える空家はみなし仮設住宅として借り上げるなど、可能な範囲で活用する必要がある。「2 基本理念」の「(1)安全で安心なまちづくり」で記載したとおり、本町は、南海トラフ地震を生き抜くまちづくりを目指しており、災害発生後、活用が可能な空家については被災者の救済のために提供したいと考えている。その際には、覚書若しくは契約の締結など、協力いただくにあたって必要な措置を講じることとする。

このような災害時の役割を有効に担うためには、耐震性の確保が重要であり、本町が実施する空き家活用促進事業に空家を提供するなど、日頃から空家の耐震性の確保に係る取り組みが必要となる。

## 7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

本町では、空家を、その所有者から約10年間定期借家するなどし、町で改修を行ったうえ

で公的賃貸住宅として活用する事業を実施している。借り上げた住宅については、期間満了時に、所有者に返還することとしている。

この事業の実施に当たり、本町では空家を移住・定住希望者等の地域の活性化に繋がる若者等に提供することを基本としているが、中心部の空家については、中心部から離れた地域に居住する高齢者が、利便性の高い地域へ住み替えるための住宅として再生し、住み替えにより空家になる従前の住宅については、自然に囲まれた良好な住環境への移住を希望する若者に提供するなど、それぞれのニーズにマッチした住宅として利活用することとする。

需要に対して空家を再生して供給することは、空家そのものを減らすとともに、新築により将来空き家となる可能性のあるストックがさらに増えることを抑制することにもなる。

また、文化財的な価値のある空家など、集会所、井戸端交流サロン等、住宅以外の用途に活用することが適当と思われる空家等については、空家の状況やニーズに応じて最も効果的と思われる用途に再生し活用することとする。一方、除却した空家等に係る跡地については、新たに居住するその地域における公共の福祉に資する用途として活用していく。

## 8 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

### (1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要である。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、町は、空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採、その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるように努める。

### (2) 特定空家等に関する判定の手続

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなるが、慎重な手続を期すため、町の関係各課の長で組織する「大月町特定空家等判定委員会」（以下「委員会」という。）を設け、委員会の意見を聴いた上で、措置に向けた手続を行うこととする。

### (3) 特定空家等の判断について

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、老朽住宅判定基準を満たす空家等で、関係各課で協議し、周辺的生活環境の保全を図るため放置することが不適當であると認めるものについて、専門家の団体で構成されている高知県居住支援協議会の空き家対策部会（以下「部会」といいます。）に意見を照会し、特定空家等の判断の妥当性が認められたものとする。

### (4) 緊急応急措置

空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、法に基づき、町は必要最低限の措置を講ずるも

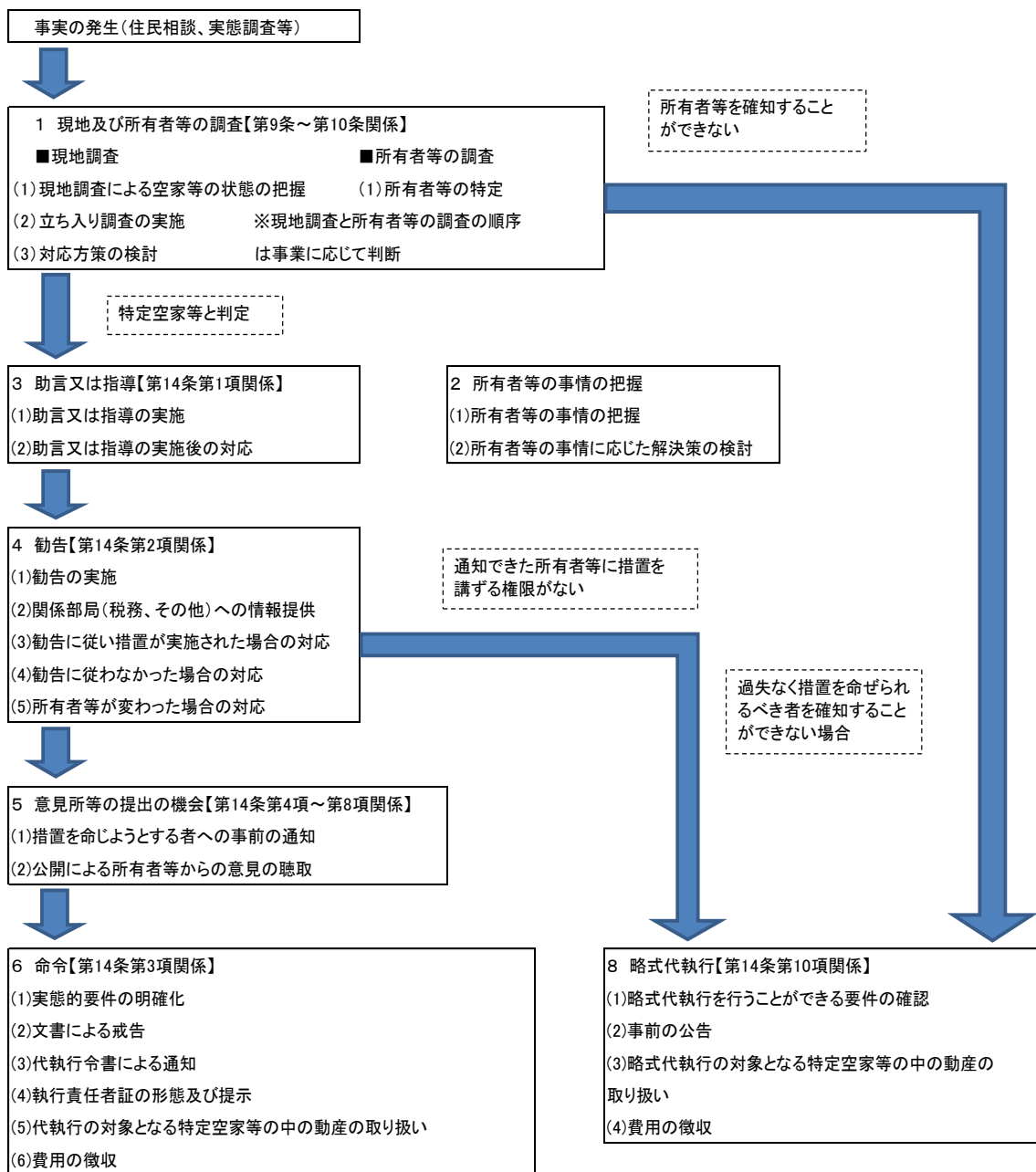
のとする。

(5) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、次のフロー図のとおりとする。

なお、法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除される。

### 特定空家等に対する措置手順フロー図



## 9 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

### (1) 大月町空き家相談コーナーの設置

本町では、総務課内に「大月町空き家相談コーナー」（以下「空き家相談コーナー」という。）を設置し、空家に関する相談に関係部局との連携を図りながら対応を進めることとする。

### (2) 空家等に関する相談会の実施

空家等の問題は、多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、町単独では対応できない内容を含む。

このため、法律、不動産、建築等、様々な分野の団体等と協力して、必要に応じ相談会の開催を検討することとする。

## 10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### (1) 組織体制

#### ア 主管部局

空家等に関する対策に係る事務の主管課は、総務課とする。

#### イ 庁内組織

庁内組織として、総務課長を委員長、危機管理課長を副委員長、税務課長、建設環境課長、まちづくり推進課長を委員とした 5 名で構成する、委員会を組織することとする。

#### ウ 専門家団体との連携

特定空家等の判断、相談対応、活用に関する技術的助言などについて、部会と連携して対応することとする。

## 11 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### (1) 基本的な考え方

本町は、法に基づき空家等に関する課題に対応することとする。

また、空家等対策の推進には、高い専門性を要求されることから、関係機関との連携の下に対策を講ずることとする。

### (2) 関係団体との連携

#### ア 専門家団体及び事業者との連携

本町は、高知県居住支援協議会に所属しており、協議会内で空家に関する対策に対応するため不動産事業者を含む専門家及び事業者により組織されている部会と連携し、専門性の高い問題の対応や具体的な対策の実施につなげる。

#### イ 警察との連携

法の目的規定には、「防犯」が謳われていないが、適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めない。

このため、防犯的な観点からも、必要な限度において、警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとする。

#### ウ 消防との連携

適切な管理が行われていない空家や敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険も予想される。

このため、防災的な観点から、必要な限度において、消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとする。

#### エ 自治会との連携

地域を良く知る自治会の協力なしでは、空家等の問題解決は難しい。

町は、自治会から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努める必要がある。

また、特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態となることも考えられ、こうした危険な状態となっている空家等に関する情報を自治会から提供を受けることにより、迅速な対応を図るものとする。

#### オ その他関係団体との連携

アからエまでのほか、町は空家等対策の推進のため、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士及び金融・経済団体等の関係団体には、町が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空家の問題に取り組む必要がある。

## 第4章 空家等対策の基本的施策

### 1 空き家相談コーナーの設置

#### (1) 設置の経緯

本町は、住宅の利活用や除却等の空家等対策施策を行うにあたり、その内容を町民にわかりやすく、また総合的に施策を展開するため、総務課内に「空き家相談コーナー」を設置する。

#### (2) 機能

空き家相談コーナーは町民からの相談への対応をはじめ、空家等に関するあらゆる問題の総合的な窓口として機能することが求められる。

専門的な知識を要する相談等については、関係団体と連携し、該当する専門家に照会した上で回答するなど、適正な対応を実施していく。

### 2 空家等に関する補助制度等

#### ○補助制度

#### (1) 補助制度の概要

本町は、平成25年度から、老朽化した避難路沿道の住宅等の除却費用及び移住者向けに空き家を改修する際の改修費に対する補助制度を、それぞれ導入している。

これらの制度は、老朽化住宅が、周辺住民へ悪影響を及ぼすことを事前に回避するとともに、移住者による地域活性化を図る目的で、導入したものである。

#### (2) 補助制度の詳細

##### ア 大月町老朽住宅除去事業費補助金

昭和56年5月31日以前に建築された住宅で、発災時における避難行動の支障となる恐れのある避難路沿道の、老朽住宅について、除却を行う者に対し、その費用の一部補助を行う。

##### イ 大月町移住希望者住宅改修事業費補助金

町内の空き家住宅について、利活用を目的として行う改修を行う者に対して、その費用の一部補助を行う。

#### (3) 本計画における補助制度に対する考え方

空家等に関する補助制度は、空家等対策に関し、一定の効果が見込まれるが、本計画策定時点においては具体的な効果を検証するに至っていない。

このため、本町における空家等に関する補助制度については、その効果の検証を待つて、今後のあり方を記すこととする。

#### ○空家の定期借家による支援

#### (1) 支援の概要

居住支援を行うため、町が空家を10年間借り上げ、必要な改修を行った後、公的賃貸住宅等として供給することで、空家の所有者の適正な維持管理を支援する。



(2) 支援の内容

- ・固定資産税相当額で借り上げるため、固定資産税の負担が軽減されます。
- ・空家を公的賃貸住宅として町が管理するため、空家の維持管理に要する費用が軽減されます。

## 資料編

### 1 空家等対策の推進に関する特別措置法

#### (目的)

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

#### (定義)

**第二条** この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

**2** この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

#### (空家等の所有者等の責務)

**第三条** 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

#### (市町村の責務)

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

#### (基本指針)

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

**2** 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

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

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

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

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

**第九条** 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

**第十条** 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

**2** 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

**3** 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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。

(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。

## 2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

### 附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。