

佐川町空家等対策計画

平成30年3月
佐川町

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 4

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 7
- 4 計画期間 7
- 5 空家等の調査に関する事項 7
- 6 所有者による空家等の適切な管理 8
- 7 空家等の再生・活用と移住・定住の促進 9
- 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 . . . 10
- 9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 12
- 10 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 12

第4章 空家等対策の基本的施策

- 1 空家等に関する補助制度 14

資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 15
- 2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 21

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、空き家が増加しており、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、様々な問題を発生し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことになりかねません。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」といいます。）が公布され、平成27年5月26日には全面施行されました。

法では、空家等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有する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ます。

そこで、本町は、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、佐川町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」といいます。）に即した計画とします。

また、「第5次佐川町総合計画」や「佐川町まち・ひと・しごと創生総合戦略」など関連する本町計画と連携を図りながら計画を実施してまいります。

第2章 本町の人口と空家等の状況

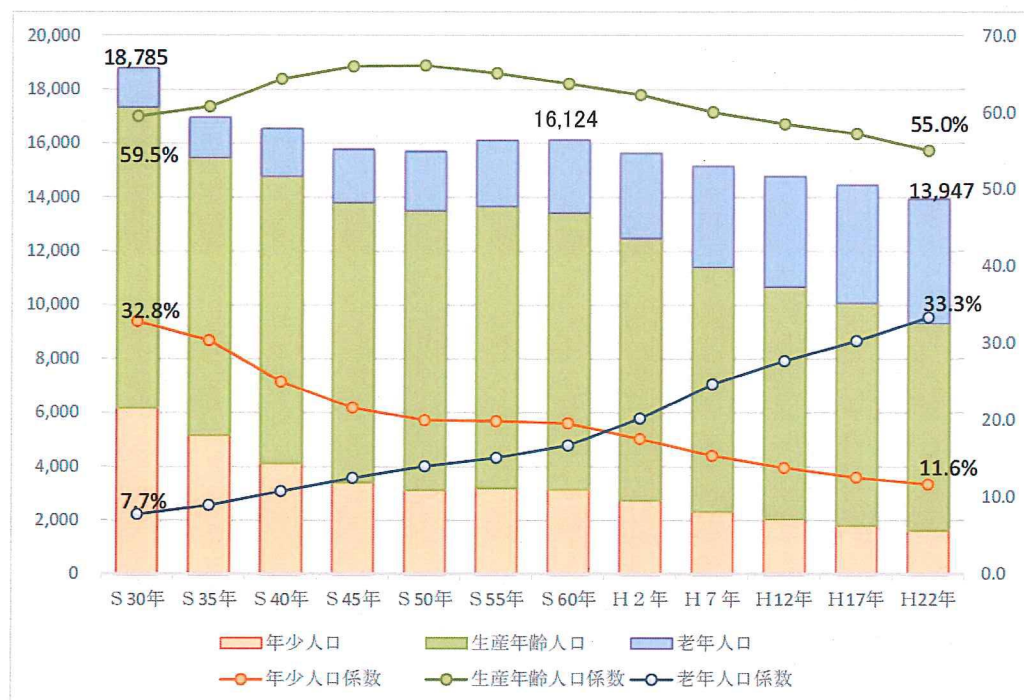
1 人口・世帯

(1) 人口・世帯の推移

本町の人口は、高度経済成長期以降の近年で見ると、1985年（昭和60年）の16,124人、世帯数は2005年（平成17年）の5,384世帯（ともに国勢調査）をピークに減少に転じ、直近の2015年（平成27年）には13,114人、5,237世帯となっています。人口の推移を見ると、1985年から2015年までの30年間で人口は3,010人減少し、その減少率は▲18.7%となっています。

減少の主な要因は、死亡数が出生数を上回る自然減と女性の転出超過などの社会減と見られています。自然減の傾向は、老年人口の増加、若年人口の減少傾向からも、今後も続くと考えられます。また、社会増減については、一定の傾向を読み取ることは難しく、年ごとに変動があります。年齢階級別の人口移動では、大学等への進学・就職等に伴う転出超過傾向は続く一方、Uターン就職等に伴う転入数は減少傾向にあり、特に女性の転出超過は人口減少に拍車をかけています。

●図表1 人口及び年齢3区分別人口の推移

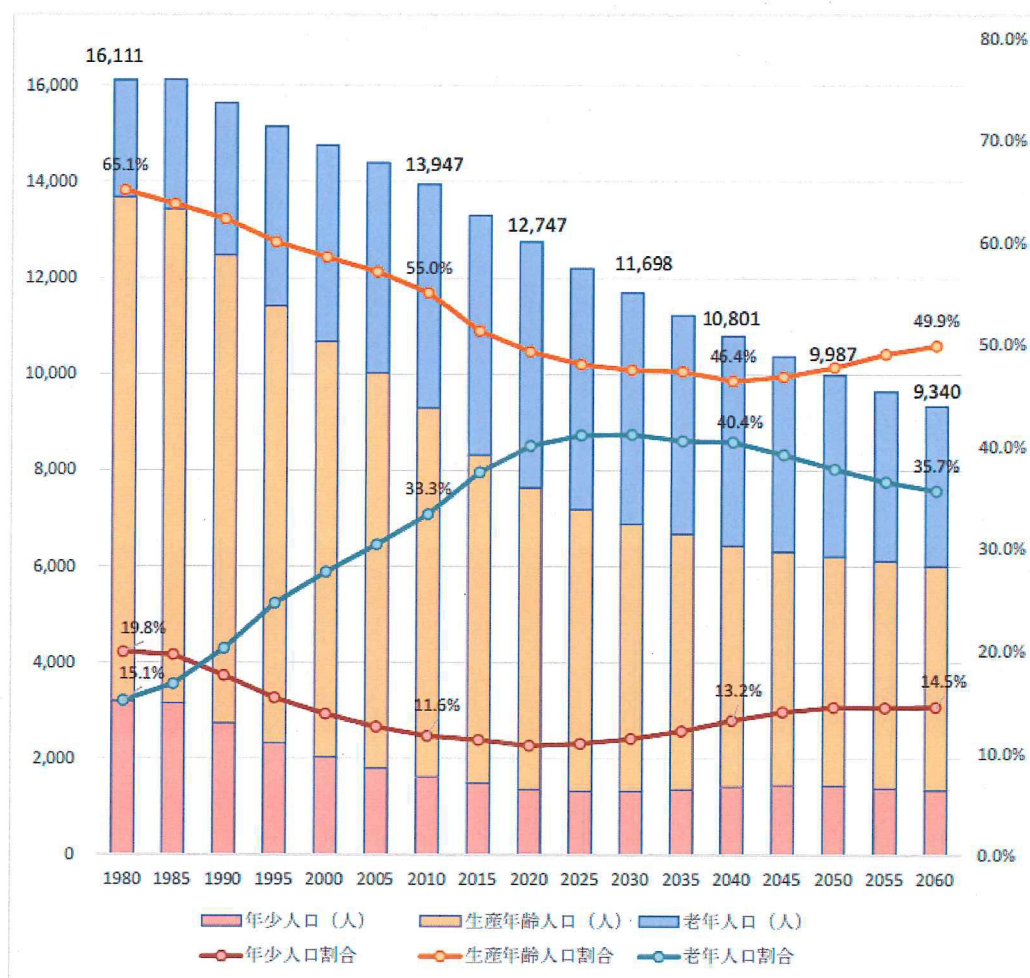


出典：佐川町まち・ひと・しごと創生総合戦略（H27.10）

(2) 将来人口推計

社人研の推計を見ると、将来人口推計は2060年には現在の約半数となる6,879人と予測されています。大幅な人口規模の減少は、いたるところでひずみを生み、さまざまな問題を引き起こします。しかし、ある程度の人口減少はゆとりをもたらす良い変化だと前向きに捉え、減少のスピードを緩やかにし、ゆっくりと変化していくために、それぞれの地域がそれぞれの活力を維持していくための適正な人口規模を維持していくことが求められています。

●図表2 総人口・年齢3区分別人口の将来展望



出典：佐川町まち・ひと・しごと創生総合戦略（H27.10）

地方創生総合戦略に位置付けした各種施策の成果により、合計特殊出生率や社会増減がある程度改善したと仮定した時の将来人口推計を行った結果、町の人口は2040年で10,801人、2060年で9,340人と見込んでいます。

2 住宅総数と空家数

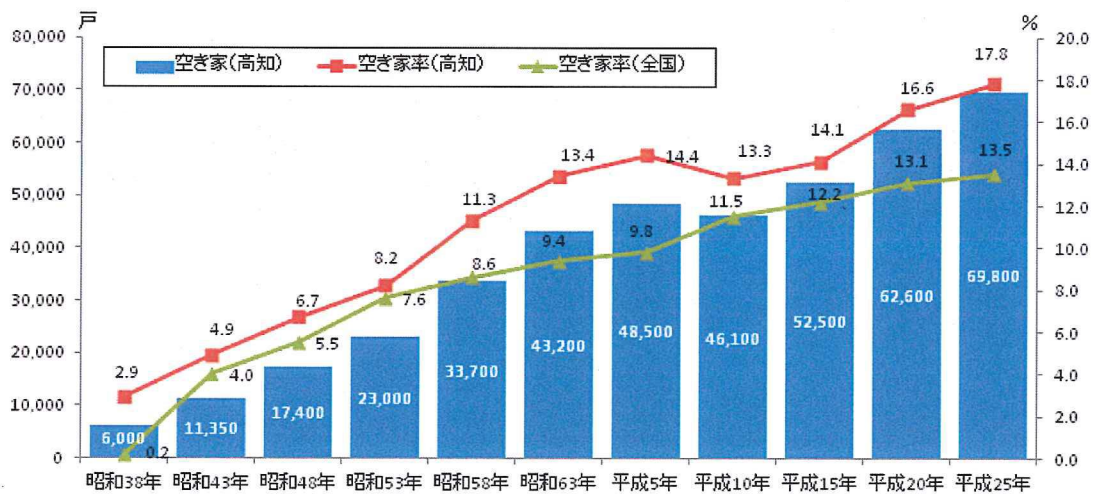
(1) 空き家数及び空き家率の現状と推移

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によりますと、高知県の総住宅数は392,400戸で、うち空き家は69,800戸、空き家率は17.8%となっています。また、全国の空き家率は13.5%であり、高知県は、山梨県（22.0%）、長野県（19.8%）、和歌山県（18.1%）に次いで、4番目に高い率となっています。

なお、四国他県を見ますと、徳島県は全国5位（17.6%）、愛媛県は6位（17.5%）、香川県は7位（17.2%）であり、四国が上位を占めています。

高知県の推移を見ますと、1983年（昭和58年）の総住宅数は299,000戸、うち空き家は33,700戸、空き家率は11.3%となっており、2013年（平成25年）までの30年間で空き家率は6.5%の上昇、空き家数にして36,100戸増加しています。

●図表3 高知県の空き家数及び空き家率の推移



出典：平成25年住宅・土地統計調査結果 高知県の概要（H27.3）

下記の図表4、図表5に示すように、当統計調査における空き家数（69,800戸）は、二次的住宅（別荘他）、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他住宅の総数であり、「居住世帯のない住宅」（日常的に人が居住していない住宅71,500戸）とほぼ同数となっています。

この結果から、空き家と調査された17.8%のうち、利用目的のある、または利用可能な空き家が6～7%程度含まれているため、利用目的のない（長期不在・取壊し予定などの）住宅は10～11%程度であると推測されます。よって、特定空き家対策としては、この利用目的のない住宅数に着目する必要があります。

●図表4 高知県の居住世帯の有無別住宅数

上段（戸）下段（％）

H25 調査結果	総数	居住世帯 あり	居住世帯なし					
			総数	一時現在 者のみ	空き家			建築中
						うち賃貸 用の住宅	うち売却 用の住宅	
高知県	392,400	320,900	71,500	1,400	69,800	23,700	1,000	300
総数に占める割合（％）		81.8	18.2	0.4	17.8	6.0	0.3	0.1

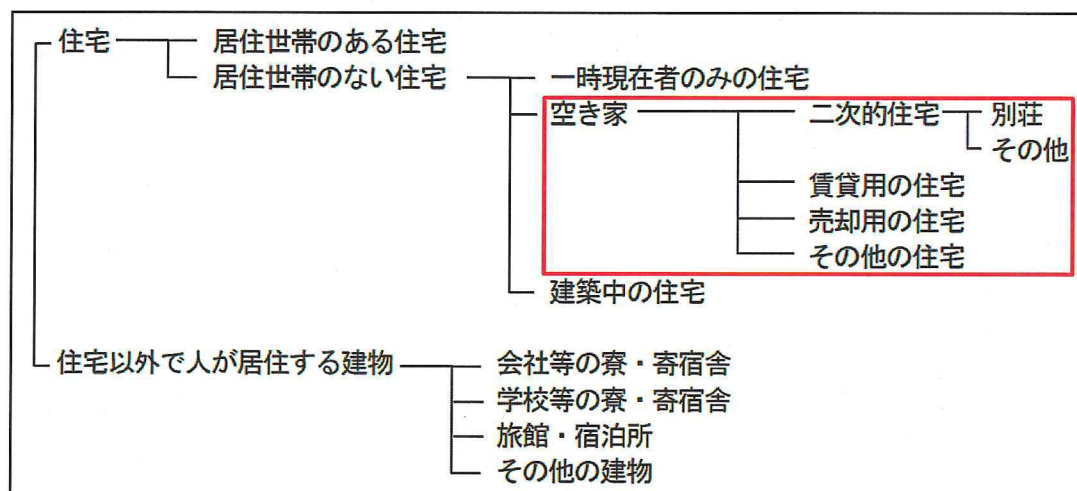
出典：平成25年住宅・土地統計調査結果 高知県の概要（H27.3）

なお、本町における統計データはありませんが、抽出調査が行われた近隣団体の統計データと比べても、本町の空き家数及び空き家率に大差はないものと思われ、同じく近年上昇傾向にあると考えられます。

また、統計データの存在する県内他団体の数字を参考に、本町における空き家率は15%程度と想定されるため、本町の総住宅数（平成30年2月末時点：約6,600戸※1）から、本町の空き家数は1,000戸程度であると推測されます。

※1）税務課の固定資産課税台帳において、住宅特例要件（居室・台所・トイレ等が存在すること）を満たしている土地に係る住宅件数の抽出による（H30.2月末現在）

●図表5 総務省住宅・土地統計調査における「住宅」の分類と空き家の定義



出典：総務省統計局 住宅・土地統計調査 用語の解説

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促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します。

2 基本理念

(1) 安全で安心なまちづくり

今後30年以内に、70%から80%の確率で発生するとされている南海トラフ巨大地震への備えとして、住宅の耐震化、避難場所の整備、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ます。

発災時に倒壊し、応急・復旧活動に必要な公道を塞ぐ恐れのある老朽空き家は、除却を希望する所有者に一定補助すると共に、その他の空き家は、老朽化が進まないように適正な自己管理を促し、耐震性を確保した上で再生・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きます。

(2) 自然の恵みを活かした快適なすまいづくり

豊富な自然に囲まれた本町においては、その快適な住環境を維持するため、空き家の所有者に適正な維持管理を協力依頼し、空き家の老朽化による周辺環境への悪影響を事前に食い止められるよう努めます。

(3) 活き活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害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共に、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ます。

(4) ストックを活かしたすまいづくり

地元不動産業者等の民間事業者とも連携し、空き家を公的賃貸住宅として再生することも検討します。具体的には移住者向け住宅や高齢者・子育て世帯など住宅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により、効率の良い住宅供給を目指します。

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、町内全域とします。

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、重点地区と定めることとします。

対象地区：町内全域

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する空き家等を対象とします。

※法第2条第1項

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。〔以下略〕

4 計画期間

本計画の期間は、5年間とします。

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します。

計画期間：平成30年度から平成34年度まで

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

本町は、基本理念に掲げる各種施策を効果的に遂行するため、独自で空家等の実態調査を行い、町内に存する空家等のデータベースを作成します。

なお、実態調査については、地域と連携することで作業の効率化や情報の確度向上に努めます。

ア 調査対象区域

町内全域とします。

イ 調査期間

平成30年度から平成31年度とします。

1年目は具体的な調査方法、調査スケジュール、収集したデータ整理・活用方法等について関係各課で協議し、調査の実施計画を作成します。

2年目には計画に基づく実態調査を行い、データ集計を行います。

ウ 調査対象

法第2条第1項に規定する空家等とします。

エ 調査内容及び方法等

空家等の戸数及び位置、空家等の状態（外観調査）、健全度及び老朽度判定、特定空家等への該当の可能性等について調査します。

また、その方法は、関係各課・団体の他、地域の集落活動センターで活躍している集落支援員や地元自治会、自主防災組織等と協議のうえ、地域の実情を一番良く知る住民との連携を視野に、民間事業者への委託と併せて幅広く検討し、実施します。

(2) 空家等の所有者等の調査

対策の必要性に応じて、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、戸籍簿等から、所有者等を把握します。

(3) その他の調査

空き家の施策の進捗とともに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します。

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す。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法では、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境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。」と規定されています。

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て、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きます。

(2) 非常時における空き家の活用について

空き家の管理については、空き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もあります。

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す。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ります。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、耐震改修をする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ります。

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ます。さらに、使える空き家はみなし仮設住宅として借り上げるなど、できるだけ活用する必要もあります。「2 基本理念」の「(1)安全で安心なまちづくり」で記載していますとおり、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います。従いまして、災害発生後、活用が可能な空き家については被災者の救済のためにご提供いただきたいと考えています。その際には、覚書若しくは契約の締結など、ご協力いただくにあたって必要な措置を講じることとします。

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き家を提供するなど、日頃から空き家の耐震性の確保に係る取り組みが必要になります。

7 空家等の再生・活用と移住・定住の促進

本町では、まち・ひと・しごと創生総合戦略の中でも地域の担い手確保を大きな課題として捉えており、対策として移住促進と定住促進を図り、人口流出に歯止めをかけ、新しい人の流れをつくることを基本目標の一つに掲げています。

そのため、空き家の活用と移住者向けの住宅支援策を組み合わせたいくつかの事業に既に取り組んでいます。

例えば、空き家を所有者から約10年間定期借家し、町で改修したうえで地域おこし協力隊や移住者向けの公的賃貸住宅として活用する事業や、立地条件が特に良い民間事業者の旧宿舎を町が買い上げ、改修したうえで移住者希望者へのお試し滞在施設として活用する事業を行っています。

その他、空き家バンク登録制度や移住者向けの空き家改修補助事業も併せて実施しています。

このように、需要に対して空き家を再生して供給することは、空き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ため、今後も積極的に事業を進めてまいります。

8 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対応に関する事項

(1) 基本的方針

空き家等のうち、特定空き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す。

このため、特定空き家等に該当するか否かの判断にかかわらず、本町は、空き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ます。

(2) 特定空き家等の判断について

空き家等が特定空き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き家等で、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当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（佐川町を含む34市町村及び高知県は行政会員）の空き家対策部会（以下「部会」といいます。）に意見を照会し、特定空き家等の判断の妥当性が認められたものとします。

(3) 緊急応急措置

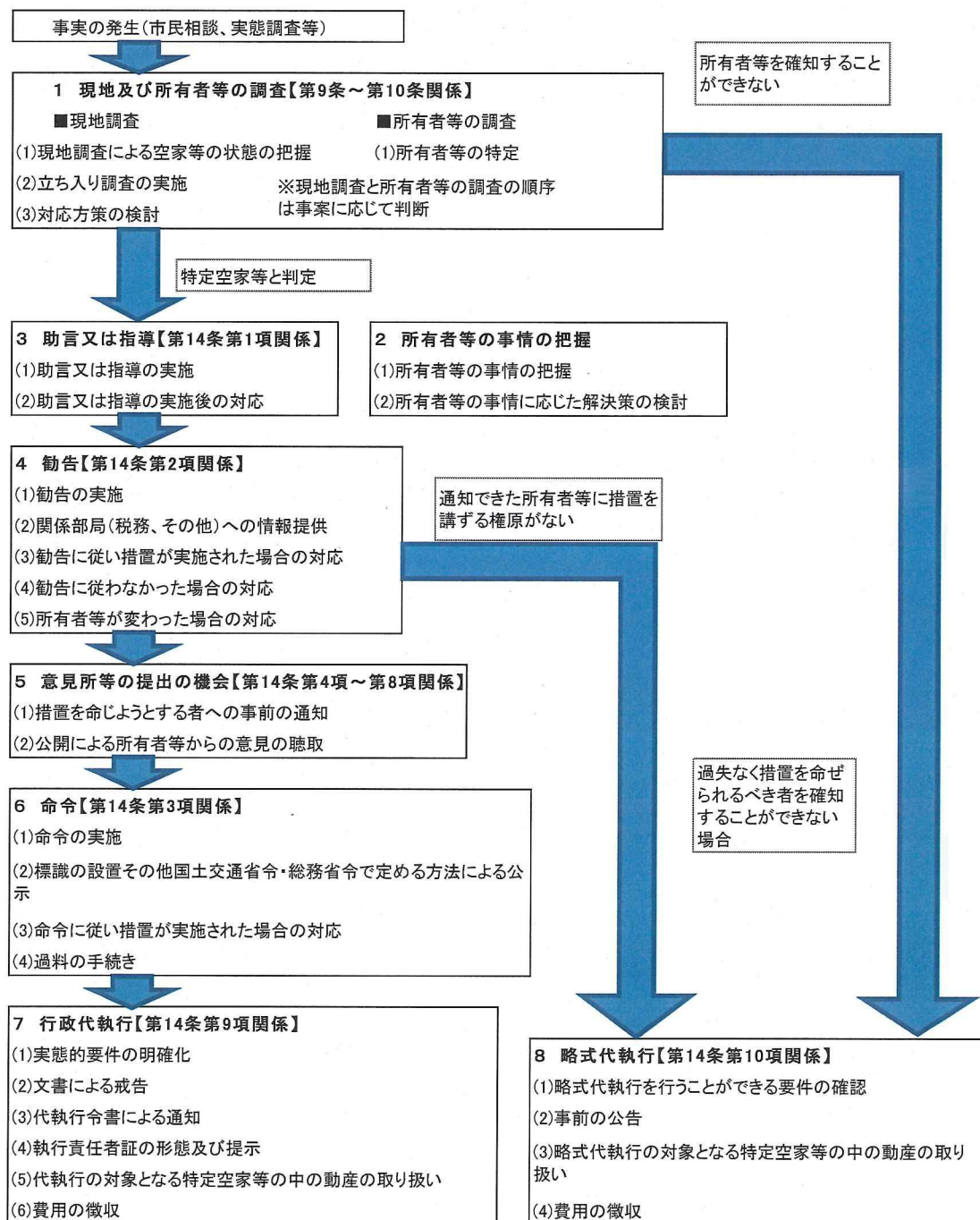
空き家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空き家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、町は必要最低限の措置を講ずるものとします。

(4) 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です。

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ます。

特定空家等に対する措置手順フロー図



9 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部局は、産業建設課とします。

イ 庁内組織及び役割

行政機関名	役割	詳細
総務課	法務 防災 災害対応	・ 法令解釈 ・ 防災減災施策との調整 ・ 空き家に関する災害発生時の緊急窓口
チーム佐川推進課	活用 広報	・ 空家等活用再生に関する窓口 ・ 移住者に対する空き家情報の提供 ・ 空き家バンク、空家等改修補助事業 ・ 広報啓発
税務課	課税情報	・ 固定資産税課税情報の提供 ・ 固定資産税住宅用地の特例措置関係
町民課	環境衛生 住基情報	・ 空家等の環境衛生問題に関する窓口 ・ 転出、死亡等による空き家情報の共有
産業建設課	総合窓口 計画管理 除却 耐震化	・ 空家等対策に係る主管課窓口 ・ 空家等対策計画策定及び進捗管理 ・ 空家等老朽住宅除却事業 ・ 木造住宅耐震化支援事業
高知県居住支援協議会	連携団体	・ 特定空家等の判断など技術的支援 (空き家対策部会との連携)
関係部署全体	特定空家等	・ 特定空家等の判断及び台帳共有管理 ・ 特定空家等に対する措置

10 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多岐にわたる空家等の課題に対応することとします。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、対策を講ずることが必要です。

(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、空き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空き家対策部会と連携し、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ます。

イ 警察との連携

法の目的規定には、「防犯」が謳われていませんが、適切に管理されていない空き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ません。

このため、防犯的な観点からも、必要な限度において、警察と空き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します。

ウ 消防との連携

県内では、適切な管理が行われていない空き家等に放火される事件が発生しています。また、空き家等の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ます。

こうしたことから、防災的な観点から、必要な限度において、消防と空き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します。

エ 自治会との連携

地元を良く知る自治会の協力なしでは、空き家等の問題は解決しません。

本町は、自治会から寄せられた空き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ります。

また、特定空き家等に該当していない空き家等であっても、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ます。このため、こうした危険な状態となっている空き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します。

オ その他関係団体との連携

アからエまでのほか、本町は、空き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、本町が実施する空き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、空き家等の問題に取り組む必要があります。

第4章 空家等対策の基本的施策

1 空家等に関する補助制度等

(1) 佐川町老朽住宅除却事業費補助金

本町では、平成25年度から、老朽化した空家等住宅の除却に関する補助制度を導入しています。これは、倒壊や火災により周囲の住民に被害を及ぼすおそれのある（避難路となる町道に接する、または住宅密集地にある）老朽住宅の除却工事に要する費用に対し、補助を行うものです。

この事業は、将来的に特定空家となる可能性がある空家の解体工事にも適用できるため、空家が放置され、周辺住民へ悪影響を及ぼすことを事前に回避する方策としても効果が期待できます。

(2) 佐川町木造住宅耐震化支援事業費補助金

本町における既存住宅の耐震改修の促進を図ることにより、地震発生時の倒壊等による被害を軽減することを目的として、住宅耐震診断を行った、既存建築物（昭和56年5月31日以前の建築物）の耐震改修設計及び耐震改修工事に要する費用に対して補助を行うものです。また、同時にリフォーム補助金の活用も可能となっています。

この事業により、空き家の耐震性を一定確保したうえで、安心して空き家の再生・活用ができる効果が期待できます。

(3) 佐川町移住者住宅改修費等補助金

移住者または移住者に住宅を提供しようとする者が実施する、個人所有の空き家住宅改修に要する経費に対して補助金を交付し、移住者等の経済的負担を軽減するとともに、本町の移住促進を図ることを目的としたものです。

なお、この事業は改修後に耐震性が確保されていることが補助要件となっているため、安全な住宅に長く定住してもらうことが期待できます。

(4) 佐川町空き家バンク制度

当制度は、佐川町内における空き家の有効活用を通して、新たな定住者を確保するとともに、移住定住促進による地域の活性化を図るため、空き家に関する情報提供を行うものです。

具体的には、空き家の売却、賃貸等を希望する所有者等から申し込みを受けた情報を、本町への定住を目的として空き家の利用を希望するものに対し、紹介するための空き家情報登録制度です。

資料編

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二百二十七号)

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

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和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。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
(平成二十七年四月二十二日総務省・国土交通省令第一号)

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。