

第2期稲美町 空き家等対策計画

(改訂案)

令和4年3月

稲美町

～ 目 次 ～

I 計画策定の背景

1. 空き家における社会的背景	1
2. 全国・兵庫県・稲美町の空き家の概況	1
3. 空き家等対策計画の位置づけ	1

II 空き家等対策計画

1. 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類 その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針	2
(1) 空き家等対策の対象地区	2
(2) 対象とする空き家等の種類	2
(3) 今後の空き家等に関する対策の取組方針	3
2. 計画期間	4
3. 空き家等の調査に関する事項	4
(1) 空き家等の実態調査	4
(2) 空き家等の所有者等調査	6
(3) 台帳等の作成	6
4. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項	7
(1) 所有者等と地域、行政との連携	7
(2) 所有者等の意識のかん養、理解の促進のための情報提供	7
(3) 窓口体制の確立	7
(4) 民間団体等のサービス情報提供	7
5. 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	8
(1) 空き家等の活用促進に関する情報提供	8
(2) 活用に適さない空き家等の活用・流通の促進	8
(3) 空き家等の活用・除却に関する調査研究	8
6. 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	8
(1) 特定空家等に対する措置の考え方	8
(2) 特定空家等の判断	8
(3) 特定空家等の行政代執行までの流れ	9
7. 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項	11

8. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項	12
(1) 稲美町空き家等対策協議会	12
(2) 稲美町空き家等対策推進本部	12
(3) 関係部局担当業務	13
9. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	14

III 資料編

1. 稲美町空き家等対策計画 策定の経過	15
2. 稲美町空き家等対策協議会設置要綱	16
3. 稲美町空き家等対策協議会委員名簿	17
4. 空き家等対策の推進に関する特別措置法	18

I 計画策定の背景

1. 空き家における社会的背景

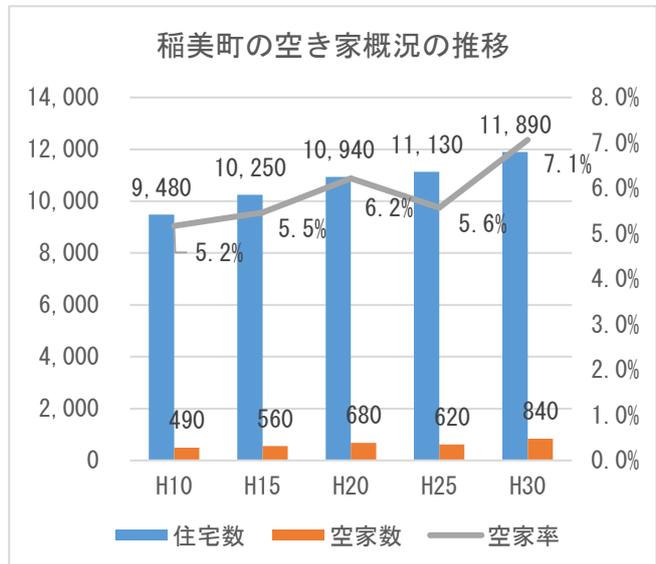
近年、適切な管理が行われていない空き家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空き家等の活用のため、平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）が施行された。

本町においては、空き家等の「予防」「活用」「措置対応」を基本として平成 28 年度に「稲美町空き家等対策計画」を策定した。計画期間の 5 年間で経過し、これまでの 5 年間で把握した課題を踏まえ、計画の見直しを行い、第 2 期計画を策定する。

2. 全国・兵庫県・稲美町の空き家の概況

国が実施する「住宅・土地統計調査」の平成 30 年度調査結果では、全国の空き家は約 850 万戸で、空き家率は約 13.6%と増加傾向にある。

兵庫県内の空き家は約 36 万戸で、空き家率は約 13.4%である。稲美町の空き家は約 840 戸で、空き家率は兵庫県平均の約半分の約 7.1%となっている。



住宅・土地統計調査における空き家率の推移（全国、兵庫県、稲美町）

稲美町	総住宅数	空き家数	空き家率	備考
H25住宅・土地統計調査	11,130	620	5.6%	
※H27稲美町空き家実態調査	11,130	525	4.7%	※総住宅数はH25調査で算定
H30住宅・土地統計調査	11,890	840	7.1%	

兵庫県	総住宅数	空き家数	空き家率	
H25住宅・土地統計調査	2,733,700	356,500	13.0%	
H30住宅・土地統計調査	2,680,900	360,200	13.4%	

全国	総住宅数	空き家数	空き家率	
H25住宅・土地統計調査	60,629,000	8,196,000	13.5%	
H30住宅・土地統計調査	62,407,000	8,489,000	13.6%	

3. 空き家等対策計画の位置づけ

本計画は、特措法第67条に基づく空家等対策計画である。なお、計画策定には特措法78条に基づく協議会（稲美町空き家等対策協議会）での協議を経ている。

II 空き家等対策計画

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

(1) 空き家等対策の対象地区

令和3年度に自治会長会に委託して実施した「空き家実態調査」において、空き家とした419件が町内全域に広がっていること、またその空き家の損傷状況や樹木の状況、周辺への影響があると判定された特定空家の候補となり得る空き家についても、町内全域で散見されたことから、町全域を空き家等対策計画の区域とし、対策を講じるものとする。

(2) 対象とする空き家等の種類

対象とする空き家等の種類は、特措法第2条に規定する「空家等」のうち、戸建住宅及び長屋住宅を主な対象とするが、その他の工作物であっても、その影響度により優先順位を判断する。

ただし、賃貸用及び売却用として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は対策の対象から除くこととし、特に長屋住宅においては全室空き家状態で管理がなされていないものに限定することとする。

●特措法による用語の定義

「空家等」(特措法第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。

※「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準である。(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一3(1))

「特定空家等」(特措法第2条第2項)

- ・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。

「管理不全空家等」(特措法第13条第1項)

- ・適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等

II 空き家等対策計画

(3) 今後の空き家等に関する対策の取組方針

空き家等に関する基本的な取組方針は、次のとおりとする。

基本原則

空き家等は、あくまで私有財産であることから、所有者等が自らの責任において適切に管理する義務を負うものであるという基本原則に立ち、対策を講じるものとする。

予 防	<ul style="list-style-type: none">● 管理不全の空き家等の発生抑制のために、適切な管理を促進するための啓発活動を推進するものとする。(空き家の譲渡所得の特別控除等)● 早期発見・状況把握、所有者等への働きかけ、地域と連携した取り組み、さらに効果的な対策が講じられるよう調査・研究に努めるものとする。
活 用	<ul style="list-style-type: none">● 建物管理・活用のため、空き家バンク制度や空き家活用支援制度等に取り組むものとする。● 除却や除却後の跡地活用について、必要な助言等と<u>と</u>を行うと共に、制度の調査・研究を行うものとする。
措置対応	<ul style="list-style-type: none">● 地域や専門家に協力をもとめ、活用方法も含めた適切な助言や指導を所有者等に対して行うよう努めるものとする。● 「勧告」「命令」「代執行」は、所有者等の事情も含め、その客観性及び公平性並びに妥当性の観点から慎重に判断し、行うものとする。

【個人情報】 所有者等の個人情報は、取扱いにおいて慎重かつ最大限の配慮をするものとする。

【相談体制】 所有者等だけでなく、周辺住民からの通報・相談などの対応について、具体的、総合的に体制を組み、迅速な対応を図るものとする。

II 空き家等対策計画

2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とする。

ただし、計画策定後は計画の実施状況を、稲美町空き家等対策協議会で審議することとする。

また、空き家等への取組みは、長期的な視点で実施していく必要があるため、今後の人口減少も含めた社会情勢の変化や計画に示された内容の進捗状況等を勘案・検証し、必要に応じて適切な見直しを行うこととする。

3. 空き家等の調査に関する事項

(1) 空き家等の実態調査

平成27年度に町内全域を対象とする実態調査及び所有者等への空き家等に関するアンケート調査を行い、把握を行ったところである。

実態調査は、外観調査を行うとともに、空き家等に該当するか否かについて確認をするため、水道事業者に、使用状況や使用可能な状況かどうかについて情報提供を求めた。

また、令和3年度に自治会や住民から地域にある空き家等についての情報収集を行うとともに、今後、必要に応じて、実態調査及び所有者等へのアンケート調査等を実施していくものとする。

令和3年度稲美町空き家実態調査結果の概要

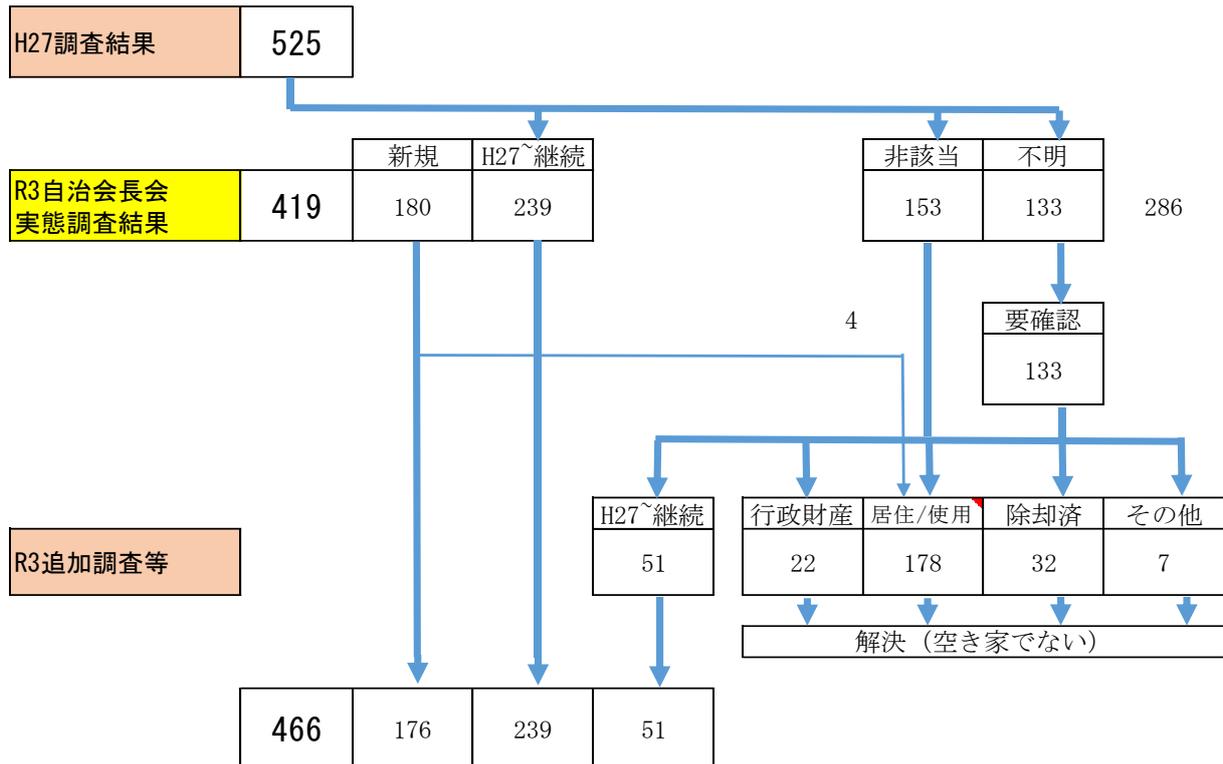
① 総数

上記の自治会による実態調査結果419件に加え、平成27年度の調査結果からこのたび空き家非該当・状況不明となっていた286件の状況について追加調査を実施。

現在も空き家の状態が継続している物件が51件、行政財産として管理している物件が22件、居住や使用が確認された物件が178件、除却済みの物件が32件、その他7件であった。

については、自治会調査結果に追加調査分を加えた466件が本調査における空き家となる。

II 空き家等対策計画



② 樹木の状態別及び周辺への影響別のクロス集計

自治会から報告のあった 419 件において、樹木の状態別と周辺への影響別の調査結果をクロス集計したところ、29 件の空き家で周辺への影響が出ていると考えられる。中でも特に建物関係で周辺に影響があるとの報告があった 10 件の空き家については、将来的な特定空家等になる可能性があるため、特に注意が必要と考えられる。

		⑥樹木状態					合計
		樹木が敷地外に突出している	樹木や雑草が繁茂している	その他	樹木の影響は特になし	空白	
⑦周辺影響	ゴミの放置や不法投棄が行われている	2	2		3		7
	その他	9	10		3		22
	建物関係	2	6		2		
	雑草	6	3				
	景観				1		
	鳥獣	1					
	空白		1				
特になし	27	64	4	286	1	382	
空白	1		1	1	5	8	
総計	39	76	5	293	6	419	

樹木敷地外突出×周辺影響有= 29

II 空き家等対策計画

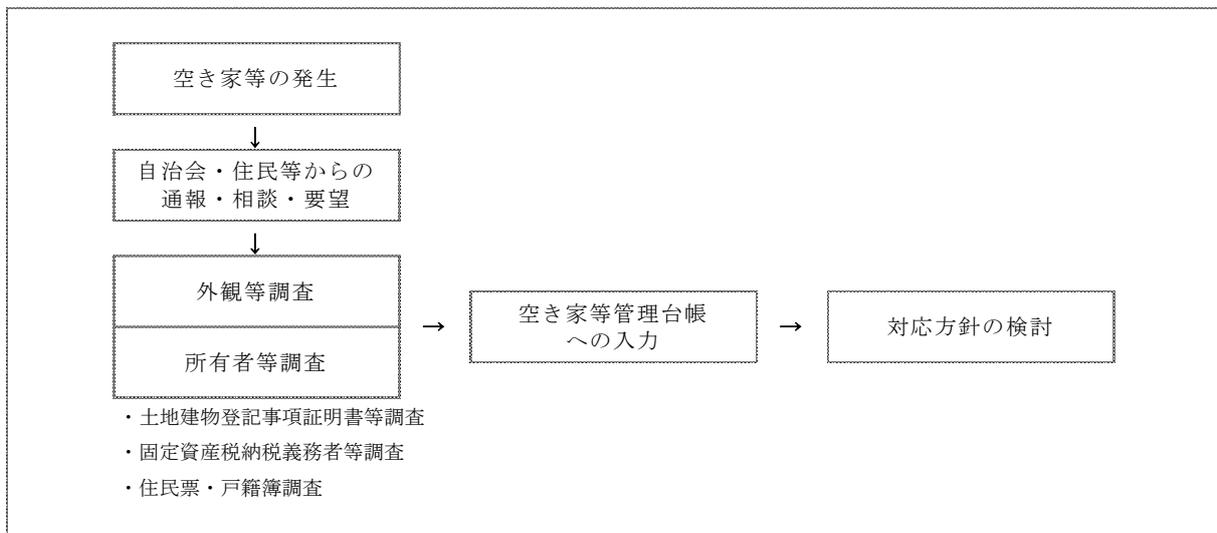
(2) 空き家等の所有者等調査

寄せられた空き家等の情報を基に、土地建物登記事項証明書等調査や固定資産税納税義務者等調査、住民票・戸籍簿調査等により、所有者等の把握を行うこととする。

(3) 台帳等の作成

収集した情報については、空き家等管理台帳を作成し、台帳管理を行うこととする。

空き家等所有者等を把握するための事務の流れ



II 空き家等対策計画

4. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

基本方針にある「空き家等は、あくまで私有財産であることから、所有者等が自らの責任において適切に管理する義務を負うものであるという基本原則に立ち、対策を講じるものとする。」を、前提として、周辺地域等にもたらす悪影響を抑えるため、空き家等の発生抑制と管理不全の解消に向け、以下のことに取り組んでいくこととする。

【対策】

(1) 所有者等と地域、行政との連携

空き家等の管理不全抑制のため、所有者等と地域、町が連携しながら、適切な管理を促す。

(2) 所有者等の意識のかん養、理解の促進のための情報提供

町広報、町ホームページ、チラシ、自治会回覧等を活用して、所有者等に対して空き家等を適切に管理する重要性や管理不全の空き家等が周辺地域にもたらす諸問題について啓発するとともに、空き家等に関連した取り組み等について周知を図る。

(3) 窓口体制の確立

様々な空き家等に関する情報提供及び相談を行い、住民サービスの向上に努める。

特に、周辺住民からの苦情等については「空き家等苦情相談窓口」（生活環境課）で対応し、所有者等からの相談については「空き家等利活用等相談窓口」（都市計画課）において対応する。

(4) 民間団体等のサービス情報提供

草木の伐採、管理代行、売買、賃貸、リフォーム、解体、相続、登記などに関する所有者等の相談に適切に対応するため、民間団体等（シルバー人材センター、ひょうご空き家対策フォーラム等）が行うサービスを情報提供する。

II 空き家等対策計画

5. 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

(1) 空き家等の活用促進に関する情報提供

町広報、町ホームページ、チラシ等を活用して、所有者等に空き家等の活用に関する情報提供に努める。特に、空き家バンクや空き家活用支援制度については、市街化区域及び市街化調整区域のうち地区計画制度または田園集落のまちづくり事業の区域内の空き家の所有者等に対して活用を促進するものとする。

(2) 活用に適さない空き家等の活用・流通の促進

地域の環境悪化や活力の低下等を防ぐため、活用に適さない空き家等の除却により、跡地の活用や流通を促す。

(3) 空き家等の活用・除却に関する調査研究

空き家等の活用及び除却に関して、地域ニーズ等の情報収集を行い、有効な手法について調査・研究を行う。

6. 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) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の考え方

管理不全空家等及び特定空家等におついても、私有財産であることから、適切な管理と同様に、所有者等が自らの責任において、改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、措置を講じる必要がある場合は、空き家等の管理状況、所有者等や周辺住民の事情、悪影響の範囲と程度、危険等の切迫性を考慮しつつ、慎重に判断するものとする。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等の判断

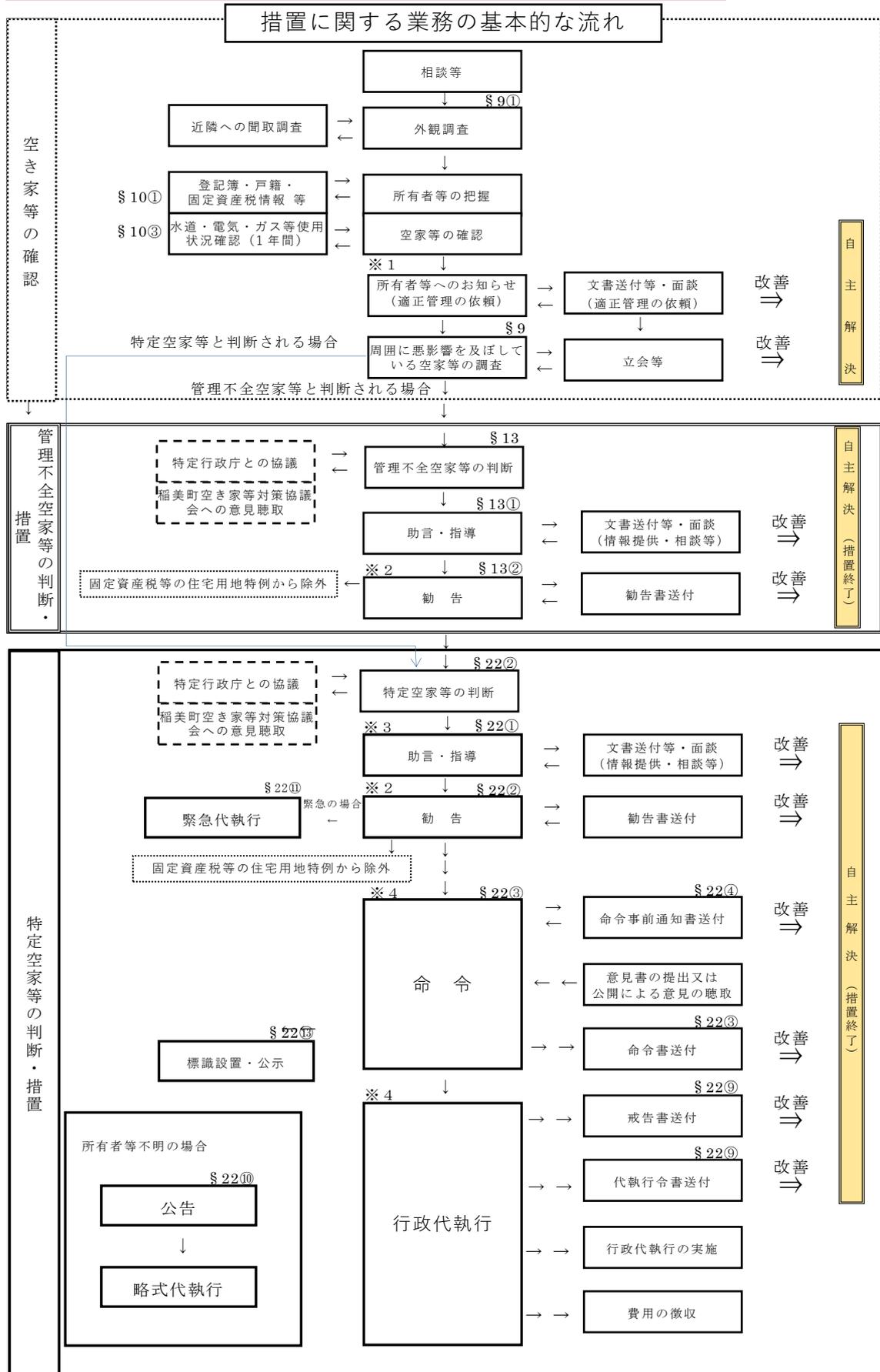
管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かの判断については、国土交通省が発表した「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」に準拠し、稲美町空き家等対策推進本部に諮り、慎重に行うものとする。

なお、管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かの判断が困難である場合は、稲美町空き家等対策協議会の意見を聴取した上で、稲美町空き家等対策推進本部に諮り、判断するものとする。

II 空き家等対策計画

(3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の手順

措置に関する業務の基本的な流れは次のとおり進めるものとする。



II 空き家等対策計画

【注意点】

※1 所有者等へのお知らせについては、(1)の管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の考え方において示すように、自らの責任において改善等を行う必要があるため、所有者等の現状や空き家等への考え方を把握し、必要に応じて相談窓口や活用できる助成制度を紹介することで解決を図っていくこととする。

※2 勧告を行うことで、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項に規定されている住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外されることから、慎重に判断するものとする。

※~~2.3~~ 助言・指導については、周辺住民の状況や把握した所有者等の事情等を勘案して行うものとする。

※~~3~~ ~~勧告を行うことで、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項に規定されている住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外される可能性があることから、勧告前に十分に意見を聴取できる場を設け、慎重に判断するものとする。~~

※4 命令・行政代執行については、不利益処分であるため、客観性、公平性及び妥当性があるかどうかを判断し、慎重に行うものとする。

なお、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（所有者等）を確知することができない場合は、略式代執行を行うものとする。この場合、あらかじめ措置内容・期限・略式代執行を行う旨の公告を行うものとする。

●固定資産税等の住宅用地特例の解除

管理不全空家等及び特定空家等と判断され、勧告を受け、是正措置がなされないまま賦課期日を迎えた場合、固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例率の適用対象から除外されます。

課税標準の特例率

○小規模住宅用地

住宅用地面積 $\leq 200\text{ m}^2$: 固定資産税 1/6、都市計画税 1/3
(200 m^2 を超える場合は 1戸あたり 200 m^2 までの部分)

○一般住宅用地

住宅用地面積 $> 200\text{ m}^2$: 固定資産税 1/3 都市計画税 2/3

II 空き家等対策計画

7. 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

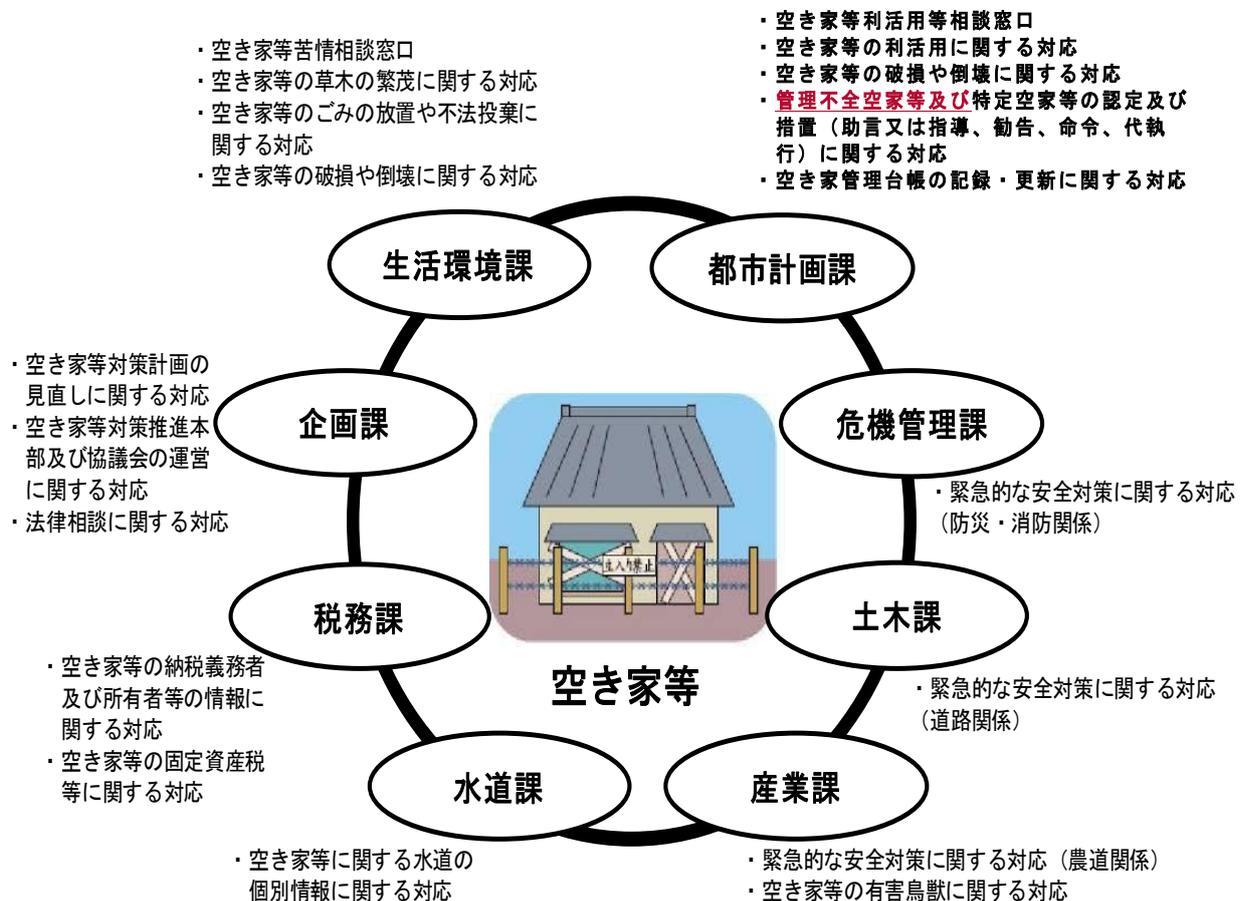
周辺に悪影響を及ぼしている空き家等に対する周辺住民などからの苦情・要望や所有者等からの空き家の除却・利活用などについての相談は多岐の分野にわたることが考えられるため、「空き家等苦情相談窓口」及び「空き家等利活用等相談窓口」を設置し、それぞれの相談窓口で内容を把握したのち、担当部署へ取り次ぎ又は関係部局と連携を行い、対応することとする。

また、空き家等の利活用に関する専門業者への相談などについては、法律相談や県域での空き家の総合相談窓口など外部関係団体と連携して空き家等の所有者などに必要な情報を提供できるよう努めることとする。

① 『空き家等苦情相談窓口』：経済環境部生活環境課（電話079-492-9140）

② 『空き家等利活用等相談窓口』：地域整備部都市計画課（電話079-492-9143）

原則：関係部署が連携しながら対応する



II 空き家等対策計画

8. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 稲美町空き家等対策協議会

特措法第7-8条第1項の規定に基づき、稲美町空き家等対策協議会を設置する。次に掲げる事務を協議会の所掌事務とする。

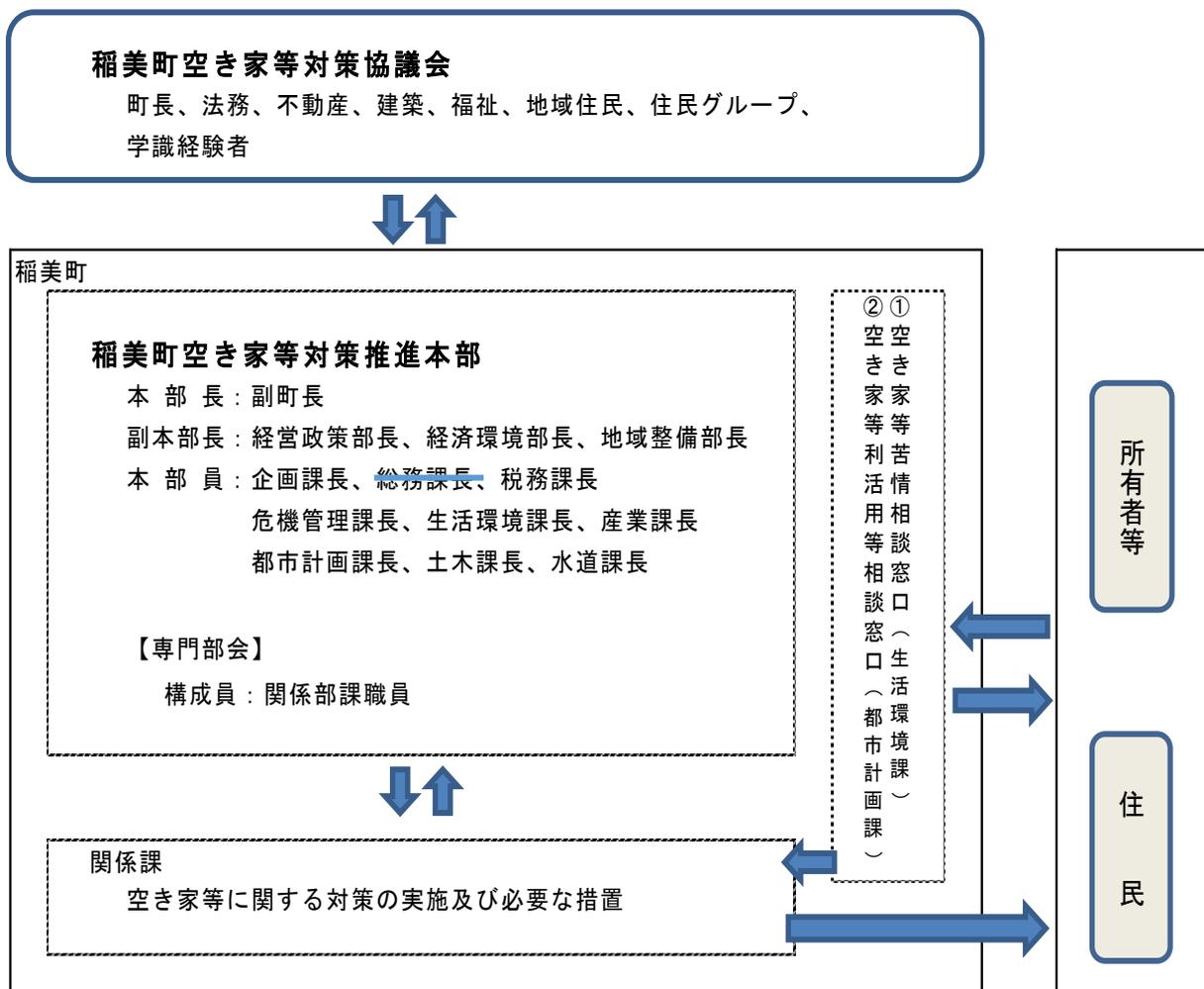
- ① 稲美町空き家等対策計画(以下「対策計画」という。)の作成及び変更に関すること。
- ② 対策計画の実施に関すること。
- ③ その他空き家対策の推進に必要な事項に関すること。

(2) 稲美町空き家等対策推進本部

推進本部は、地域住民の保護及び保全を図るとともに空き家等の活用を促進するため、次に掲げる施策を総合的に推進する。

- ① 対策計画の作成及び変更に関すること。
- ② 空き家等に関する対策の実施に関すること。
- ③ その他空き家等に関する必要な措置に関すること。

稲美町空き家等対策の実施体制



II 空き家等対策計画

(3) 関係部局担当業務

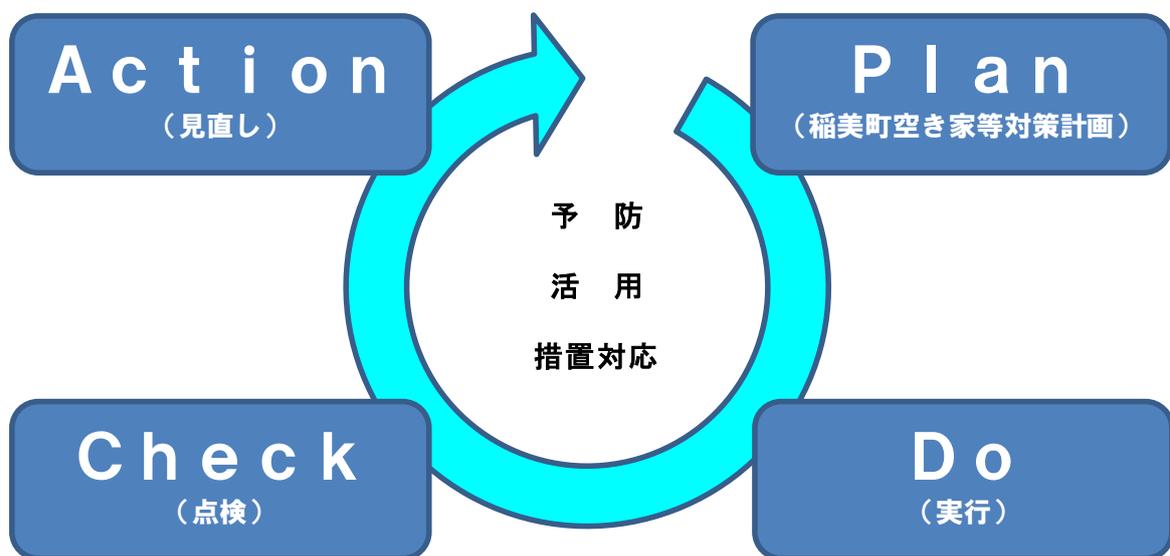
担当業務	課名
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等苦情相談窓口 ・ 空き家等の草木の繁茂に関する対応 ・ 空き家等のごみの放置や不法投棄に関する対応 ・ 空き家等の破損や倒壊に関する対応 ・ 空き家管理台帳の記録・更新に関する対応 	生活環境課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等利活用等相談窓口 ・ 空き家等の利活用に関する対応 ・ 空き家等の破損や倒壊に関する対応 ・ <u>管理不全空家等及び</u>特定空家等の認定及び措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）に関する対応 ・ 空き家管理台帳の記録・更新に関する対応 	都市計画課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急的な安全対策に関する対応（防犯・消防関係） 	危機管理課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急的な安全対策に関する対応（道路関係） 	土木課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 緊急的な安全対策に関する対応（農道関係） ・ 空き家等の有害鳥獣に関する対応 	産業課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等に関する水道の個別情報に関する対応 	水道課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等の納税義務者及び所有者等の情報に関する対応 ・ 空き家等の固定資産税等に関する対応 	税務課
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家等対策計画の見直しに関する対応 ・ 空き家等対策推進本部及び協議会の運営に関する対応 ・ 法律相談に関する対応 	企画課

II 空き家等対策計画

9. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空き家等に関して、「予防」「活用」「措置対応」を基本とし、「空き等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」及び「『管理不全空き家等及び特定空き家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」に基づき、より効果的な手法を検討し、対策を講じることとし、その結果を検証の上、見直すものとする。

また、対策を効率的かつ効果的に実施するための施策を検討し、必要に応じて県や近隣市町、関係機関等と連携を図りながら実施していくものとする。



Ⅲ 資料編

1. 稲美町空き家等対策計画 策定の経過

年	月	役割及び実施項目		
		本部・事務局	対策協議会	その他
令和3年度	6	空き家実態調査(自治会)		
	7			
	8			
	9			
	10	↓		
	11	本部会議①(書面) 【対策計画案協議】	協議会①(11/25木) 【対策計画案協議】	
	12	空き家実態調査(追加調査)		
	1			
	2	↓		
	3	本部会議②(書面) 【対策計画案協議】 本部会議③(書面) 【対策計画策定】 対策計画 公表	協議会②(3/29火) 【対策計画案協議】	

III 資料編

2. 稲美町空き家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 空き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78条第1項の規定に基づき、稲美町空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 稲美町空き家等対策計画(以下「対策計画」という。)の作成及び変更に関すること。
- (2) 対策計画の実施に関すること。
- (3) その他空き家対策の推進に必要な事項に関すること。

(組織)

第4条 協議会の委員は、15名以内とする。

2 委員は、町長のほか住民代表、学識経験者その他町長が必要と認める者のうちから町長が委嘱する。

(任期)

第5条 委員の任期は、委嘱を受けた年度から2か年度とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員に欠員が生じた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、協議会の議長となり、その進行を司る。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(協議会)

第7条 協議会は、必要に応じて会長が招集する。

(意見の聴取等)

第8条 会長が必要であると認めたときは、協議会に委員以外の者の出席を求め意見を聴くことができる。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、経営政策部において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則(平成29年1月24日要綱第3号)

この要綱は、公布の日から施行し、平成28年4月1日から適用する。

III 資料編

3. 稲美町空き家等対策協議会委員名簿

No.	区 分	氏 名	役職	団 体	備考
<u>1</u>	<u>町長</u>	<u>中山 哲郎</u>	<u>町長</u>	<u>稲美町</u>	—
<u>2</u>	<u>地域住民</u>	<u>田河 博</u>	<u>副会長（加古地区）</u>	<u>稲美町自治会 長会</u>	—
<u>3</u>	<u>地域住民</u>	<u>末松 昇造</u>	<u>副会長（母里地区）</u>	<u>稲美町自治会 長会</u>	—
<u>4</u>	<u>地域住民</u>	<u>桃宇 吉高</u>	<u>会長（天満地区）</u>	<u>稲美町自治会 長会</u>	<u>副会長</u>
<u>5</u>	<u>法務</u>	<u>稲垣 隆男</u>	<u>支部長</u>	<u>兵庫県司法書 士会播磨支部</u>	—
<u>6</u>	<u>不動産</u>	<u>松尾 崇司</u>	<u>加古川支部副支部長</u>	<u>兵庫県宅地建 物取引業協会</u>	—
<u>7</u>	<u>建築</u>	<u>林 友宏</u>	<u>研修委員会 委員長</u>	<u>兵庫県建築士 会加古川支部</u>	—
<u>8</u>	<u>建築</u>	<u>辻本 浩司</u>	<u>まちづくり建築課長</u>	<u>東播磨県民局 加古川土木事 務所</u>	—
<u>9</u>	<u>福祉</u>	<u>政平 浩一</u>	<u>副会長</u>	<u>稲美町民生委 員児童委員協 議会</u>	—
<u>10</u>	<u>利活用団体</u>	<u>安福 均</u>	<u>事務局長</u>	<u>稲美町商工会</u>	—
<u>11</u>	<u>学識経験者</u>	<u>稲富 恭</u>	<u>教授</u>	<u>兵庫大学</u>	<u>会長</u>

III 資料編

4. 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（立本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~~

III 資料編

~~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（周辺的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~~

III 資料編

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)—

III 資料編

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。

(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。第十四条第二項において同じ。)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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一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。

(空家等の所有者等の責務)

III 資料編

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 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)

第七条 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(第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項
- 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百

III 資料編

一号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。)又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。)に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
(協議会)

第八条 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。

第二章 空家等の調査
(立入調査等)

III 資料編

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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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(周辺的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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。))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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等(以下「管理不全空家等」という。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

III 資料編

2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同条中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

III 資料編

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和二十七年法律第二百二十九号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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

III 資料編

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(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確認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認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、当該命令対象者の負担において、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(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 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。

14 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。

15 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。

16 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。

17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人 (空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

III 資料編

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村長に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

III 資料編

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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは、「同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

第2期稲美町空き家等対策計画

■発行年月 : 令和4年3月

■改訂日 : 令和6年3月

■発行 : 兵庫県稲美町

■編集 : 稲美町 経営政策部 企画課

〒675-1115 兵庫県加古郡稲美町国岡1-1

TEL(079)492-9130 FAX(079)492-5162