

大木町空家等対策計画

大 木 町

平成 30 年 3 月 策定

令和 5 年 11 月 改定

■目 次

第1章	空家等対策計画の趣旨	
1	背景	1
2	計画の位置づけ	1
第2章	空家等の現状	
1	大木町の空家等の現状	2
2	空家等における課題	3
第3章	空家等対策における施策	
1	対策に関する基本的な方針	5
2	計画期間	5
3	対象地区	5
4	対象とする空家等の種類	5
5	空家等の調査	
	(1) 空家等調査	6
	(2) 空家等情報のデータベース化	7
	(3) 所有者等が特定できない場合	7
6	空家等の適切な管理の促進	
	(1) 所有者等の意識の向上	7
	(2) 相談体制の整備等	8
7	空家等の活用の促進	
	(1) 地域住民からの要望による活用	8
	(2) 利活用可能な空家等の情報提供	8
	(3) 補助金の活用促進	9
	(4) 地域に応じた柔軟な対応の検討	9
	(5) 関係法令等の遵守	9
8	特定空家等に対する措置等及びその他の対応	
	(1) 措置の方針	9
	(2) 措置の実施	10
	(3) 税制上の措置	11
	(4) その他の対応	11
9	空家等対策の実施体制	
	(1) 庁内の組織体制及び役割	11
	(2) 大木町空家等対策協議会	12
	(3) 関係機関等との連携	12
10	住民等からの空家等に関する相談への対応	13
11	その他空家等対策の実施に関し必要な事項	

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価	13
(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	13
(3) 他法令との連携	13
(4) 計画の変更	14

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法	15
-------------------	----

※この計画では、法律の表記にならい「空き家」は、固有名詞を除き、「空家」で表記しています。

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物（以下「空家」という。）が年々増加してきています。

本町においても、多くの空家があり、今後も空家は増加すると考えられますが、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・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悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

こうした中で、空家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、「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。）」が平成27年5月26日に施行されました。

これに基づき、本町におけるこれまでの空家対策に加え、空家法の趣旨となる、適切な管理の推進と、空家の利活用の促進といった視点からの取組を総合的かつ計画的に進めるため、平成30年3月に「大木町空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）を策定しました。

2 計画の位置づけ

この「空家等対策計画」は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたものであって、空家等の対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進に当たっては大木町総合計画、大木町まち・ひと・しごと創生総合戦略等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。

このたび、当初計画から5年が経過し、これまでの本町の取組を振り返り、整理を行うとともに、本町を取り巻く状況や社会情勢の変化を踏まえ、総合的な空家対策をより一層推進するため本計画の改定等を行います。

第2章 空家の現状

1 大木町の空家の現状

昭和 15 年から急激に増加した総人口は、高度経済成長期に入り減少し続けたものの、昭和 50 年を境に増加に転じ、平成 24 年をピークに減少に転じています。今後は、社会保障・人口問題研究所の推計によれば、この減少傾向が続くと見込まれています。

大木町では、平成 28 年度に空家等実態調査を実施し、その後空家に関する情報提供や水道使用状況等を基に調査を行った結果、令和 5 年 3 末時点での町内における空家は 225 戸と集計され、各校区の集計結果および空家率は下記のとおりです。

空家の分布状況については、特に地域性はなく全域に空家が存在する結果となり、当初調査時と比べても大きな変化は見られませんでした。

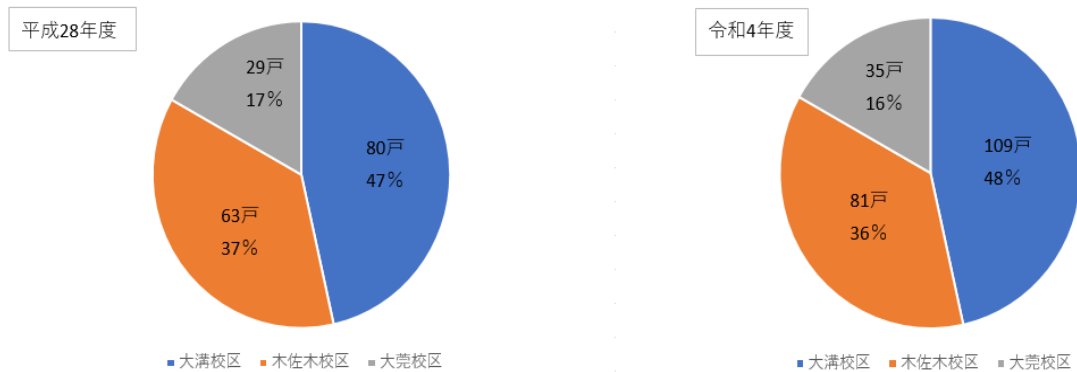
個々の空家の状況を見てみると、適切な管理がなされておらず、瓦又は外壁の一部が剥落し、既に周辺に一定の影響が生じていると考えられるもの、敷地内の樹木や雑草が繁茂しているものが見受けられました。

一方で、空家になってからの経過年数が短く、今後定期的な管理がなされれば、十分に使用や活用が可能なものもありました。

また、空家数については、平成 28 年から 6 年経過し、各校区とも増加傾向ではありますが、大木町の空家率は 6.2%であり、全国平均の 13.6%（総務省統計局 平成 30 年住宅・土地統計調査より）を大きく下回っています。

《空家戸数》

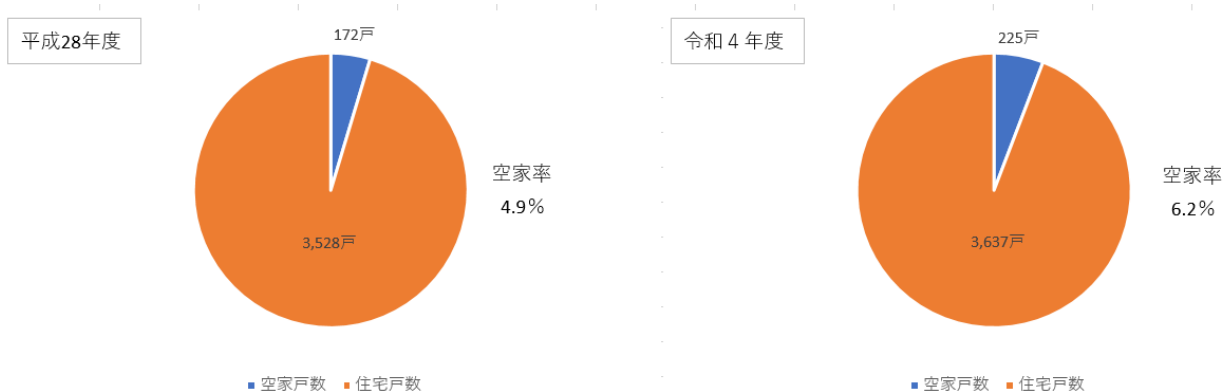
年度	全校区	大溝校区	木佐木校区	大莞校区
H28	172 戸	80 戸	63 戸	29 戸
R4	225 戸	109 戸	81 戸	35 戸



《空家率》

年度	空家戸数	住宅戸数	空家率
H28	172	3,528※	4.9%
R4	225	3,637※	6.2%

※総務省統計局 平成28年、令和2年国勢調査 小地域集計より



2 空家等における課題

(1) 空家等所有者の意識に関する課題

- ①適切に管理していない（周辺的生活環境への悪影響）
- ②利活用について検討していない（空家問題の長期化）
- ③適切に相続・登記されていない（所有権が複雑化・希薄化）

(2) 適切な管理が行われていない空家に関する課題

- ①老朽化
 - 家屋の倒壊や部材の飛散による危険性
 - 不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ
- ②草木の繁茂
- ③ゴミ等による衛生上の問題

(3) 老朽化した空家の除却に関する課題

- ①除却費用の負担
- ②除却後の土地に係る住宅地特例の解除
- ③除却後の土地の利活用

(4) 利活用が行われていない空家に関する課題

- ①市場で流通しない
- ②空家付で土地を売却したい

(5) 相続登記が行われていない空家に関する課題

- ①所有者等の特定が困難
- ②法定相続人が空家の存在を知らない可能性がある
- ③利活用をする場合に契約締結が困難

第3章 空家等対策における施策

1 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の向上

空家等をもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適切な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人々が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要である。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の向上を行う。

(2) 空家等の利活用の促進

空家等の適正管理及び除却だけでなく、除却後の土地を含めた利活用を促進するため、空き家バンク等を活用し、情報の提供を積極的に行っていく。

(3) 特定空家等に対する取組

特定空家等（法第2条第2項の特定空家等をいう。以下同じ。）は、倒壊、火災の危険性、雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいく。

(4) 住民からの相談に対する取組

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

2 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

3 対象地区

空家等対策計画の対象地区は大木町内全域とする。

4 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等は、次に掲げるものとする。

- (1) 法第2条第1項の空家等
- (2) 法第2条第2項の特定空家等

法第2条第1項

○空家等

建築物又はこれに附属する工作物^{※1}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^{※2}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。

※1 建築物又はこれに附属する工作物

「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※2 居住その他の使用がなされていないことが常態

人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって一年以上使用されていないことをいう。

法第2条第2項

○特定空家等

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われなにより著しく景観を損なっている状態
- 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

5 空家等の調査

(1) 空家等調査

- ① 住民票、水道の中止、建築物への人の出入り状況、区長等との転居・転出の情報共有、近隣住民等からの情報提供等により、現地調査を行う。

調査は、職員又は町長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）により実施し、空家等を特定する。

また、おおむね5年毎に外観目視による老朽度判定を行い、空家数及び老朽度の把握に努める。

- ② 必要に応じて、特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行う。

アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行う。

- ③町長は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要があると認めたときは、職員等に空家等の敷地内に立ち入らせて調査を行わせる。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。（通知が困難な場合は除く。）

(2) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うに当たり必要な情報について、その都度データベースを整備し、建設水道課において管理する。また、データベースの情報は関係部局で共有する。

データベースの情報は以下のとおりとする。

- ①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者の意向調査
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

(3) 所有者等が特定できない場合

- ①所有者等不明（相続放棄含む。）の確認
 - i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査する。
 - ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録する。

②所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」者と判断し、データベースに登録する。

6 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組を実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

(1) 所有者等の意識の向上

- ①所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの適切管理に関する情報掲載、出前講座、空家等無料相談会の開催、各種セミナーの実施等を通じ、空家等の適切な管理について、所有者等への啓発に努める。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの大木町からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行う。

- ・相談窓口
- ・大木町空き家バンク
- ・大木町住宅改修事業補助
- ・指名業者等の情報 など

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適切管理に係るマッチングを図る。

7 空家等の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案及び行政区等の地域との連携による活用などを実施する。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

また、町において修繕を実施し、移住のためのお試しハウスとしての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討する。

(2) 利活用可能な空家等の情報提供

■空き家バンク事業等の活用

所有者等は不動産業者を介し、空き家バンク事業に登録する。

また、公益社団法人福岡県宅地建物取引業協会等と空家等の利活用の推進に関する協定の締結を行っており、これに基づき、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施する。

○空き家バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うに当たり大木町住宅改修事業補助その他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進する。

(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウス、農産物加工所、地域の駐車場等柔軟な対応を検討する。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号）、消防法（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭和23年法律第138号）等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

8 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、「特定空家判定方法（基準）」に基づき、大木町空家等対策協議会で意見を求め町長が決定する。

また、関係機関と連携した指導の実施を検討する。

(1) 措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

②措置内容の検討

- ・ 特定空家等に対する措置を行うため、町長は必要な限度において職員等に立入調査を実施させ、建築物の状況を把握する。
- ・ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響を及ぼす原因を排除し、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。
- ・ 措置の内容を決定するに当たり、大木町空家等対策協議会の意見を求めることとする。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとする。

(2) 措置の実施

①助言・指導

町長は、8（1）②で検討した措置の内容を講ずるよう所有者等に助言・指導を行う。

②勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定により、固定資産税の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

③命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。

町長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項まで及び第11項から第13項までの規定に基づき、実施する。

④行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないとき、履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施する。

費用は、行政代執行法第5条の規定により、空家の所有者等に文書で納付を命令します。

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

(3) 税制上の措置

特定空家等において、町長が8(2)②の勧告を行うことで、地方税法第349条の3の2の規定により固定資産税の住宅地特例が適用されなくなることから、助言・指導又は勧告の猶予期限までに除却を行った空家等に対して、条例減額制度に基づき一定期間固定資産税の減額を検討する。

(4) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、町が応急の措置を講じる。

措置に要した費用は、民法(明治29年法律第89号)第702条の規定により、所有者等に請求する。

第702条 管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。

9 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
総務課	・ 災害対策及び災害時の応急措置等 ・ 倒壊の恐れのあるブロック塀の撤去への補助
まちづくり課	・ 移住に関する情報提供や事業の検討等
財務会計課	・ 予算措置
税務町民課	・ 法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を建設水道課へ提供 ・ 地方税法第349条の3の2の規定による住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例除外の対応
産業振興課	・ 大木町住宅改修事業補助の促進 ・ 新規就農者等の住居に関する施策

建設水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等の調査 ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 大木町空家等対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・ 道路交通安全確保等 ・ その他空家等に係る施策全般
環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大木町美しく住みよい環境を創る条例に基づいた土地の占有者等に対する勧告等（廃棄物等） ・ 空家の家財等処分に関する施策
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通学路の安全確保 ・ その他児童及び生徒の危険防止
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者福祉に関する施策 ・ 施設入居者等に関する情報提供

(2) 大木町空家等対策協議会

①趣旨

空家等対策を実施するに当たり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による大木町空家等対策協議会を設置する。

②所掌事務

- i 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
- ii 空家等の適切な管理及び利活用に関する事項についての協議
- iii 特定空家等の措置に関する協議
- iv 町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③構成

大木町協議会の構成については、町長のほか、地域住民代表、議員及び学識経験者計 12 人以内

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施する。

■ 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・法務局

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■ 不動産業者

所有者等の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

- 建設業者
空家の解体、改修の相談及び対応等
- 建築士
空家の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
- 警察
危険回避のための対応等
- 消防
災害対策、災害時の応急措置等
- 行政区
空家等情報の提供、跡地の利活用等

10 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を建設水道課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署並びに県協議会、大木町空家等対策協議会及び関係団体と連携、相談し、対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有する。

11 その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和9年度までの目標として、次のように定める。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行う。

- ・不良住宅等の除却を15戸行う
- ・空家等の活用を3戸行う

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開する。

(3) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）、災害救助法（昭和22年法律第118号）など、それぞれの法律の目的の範囲で、適切に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空家等の情報について、庁内で共有し、密に連携を図る。

(4) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更する。

変更する場合は、大木町空家等対策協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求める。

空家等対策の推進に関する特別措置法（略）

（目的）

第1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10条第2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2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」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3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4条 市町村は、第6条第1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5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。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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6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。

(1) 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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 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

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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

(7) 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

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) 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7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2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8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9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14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10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っ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って、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 11 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 13 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 12 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 13 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 14 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

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

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 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3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3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3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6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3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた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23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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 15 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 16 条 第 14 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。

2 第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 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 3 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 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して 6 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 27 年政令第 50 号で、本文に係る部分は、平成 27 年 2 月 26 日から、ただし書に係る部分は、平成 27 年 5 月 26 日から施行)

(検討)

2 政府は、この法律の施行後 5 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。