

宇治田原町空家等の対策・活用に向けた 総合的な方針

平成 28 年 12 月

宇治田原町 総務部 企画財政課

目 次

1 宇治田原町空家等の対策・活用に向けた総合的な方針の位置づけ	
(1) 国における動向	1
(2) 本町における空家対策の経緯	1
(3) 本方針の位置づけ	3
(4) 空家等の定義	4
2 アンケート等による本町の空家等の現状と課題	
(1) 空家等実態調査〈平成 27 年度〉	5
(2) 空家等所有者意向調査〈平成 28 年度〉	5
3 空家等の対策	
(1) 空家対策に係る基本的な考え方	8
(2) 取り組みの方向性	8
(3) 内容毎の取り組み骨子	
① 所有者等による空家等の適切な管理の促進に向けた方向性	8
② 空家等の活用を促進する措置の構築に向けた方向性	9
③ 特定空家等に対する措置のルール化に向けた方向性	9
④ 空家等に係る相談体制の充実に向けた方向性	10
4 検討・推進体制	
(1) 協議会等の設置	11
(2) 協議会における協議事項	11
5 スケジュール	12
6 その他	
(1) 国の方針及び法令等との整合	13
(2) 京都府との連携	13
(3) 民間事業者等との連携	13
参考資料 関連法令等	14

1 宇治田原町空家等の対策・活用に向けた総合的な方針の位置づけ

(1) 国における動向

我が国はすでに人口減少時代に突入し、家族構成や社会的ニーズの変化、既存建物の老朽化等により、居住の用に供されない住宅等が年々増加しており、これらの中には適切な管理がされていない結果として、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題が全国的に生じてきました。

これらの問題を総合的に解決するため、空家問題の解決に的を絞った立法の必要性が増す中、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、本方針において「法」という。）が成立・公布されました。

同法は平成 27 年 2 月の一部施行を経て、平成 27 年 5 月には、放置すれば倒壊等の著しく保安上危険となるおそれ等のある「特定空家等」に対する措置や過料を定めた規定（第 14 条、第 16 条）等を含めて完全施行されました。

また、法の規定に基づき、国土交通大臣及び総務大臣により、「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」（法第 5 条に基づく。以下、「国の基本指針」という。）が平成 27 年 2 月に示されるとともに、「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」（法第 14 条第 14 項に基づく。以下、「ガイドライン」という。）が平成 27 年 5 月に策定されました。

一方、法においては、空家等への対策は第一義的には当該空家等の所有者等が責任を負うこととしているものの（第 3 条）、所有者等の適切管理責務を補完する目的から、住民に最も近い立場にある市町村に対し、空家等に関する必要な措置を講ずる責務（第 4 条）を課すとともに、市町村がその区域内で、国の基本方針に即して、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。）を策定することができる（第 6 条）と定められました。

(2) 本町における空家対策の経緯

上記の空家等に関する背景と並行し、国においては人口減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域での住みよい環境の確保により、将来にわたって活力のある日本社会を維持するための「まち・ひと・しごと創生法」を制定するとともに、各地域の創生のための「地方版総合戦略」を策定する自治体に対して、交付金による財政的支援を開始しました。

本町においても、平成 27 年 3 月以降に人口減少対策と地域創生のための「まち・ひと・しごと創生総合戦略」の策定を進める中で、空家対策を移住・定住施策の柱の一つに据え、これまでに国の交付金を活用し、次のような取り組みを行ってきました。

① 空家等実態調査〈平成 27 年度〉

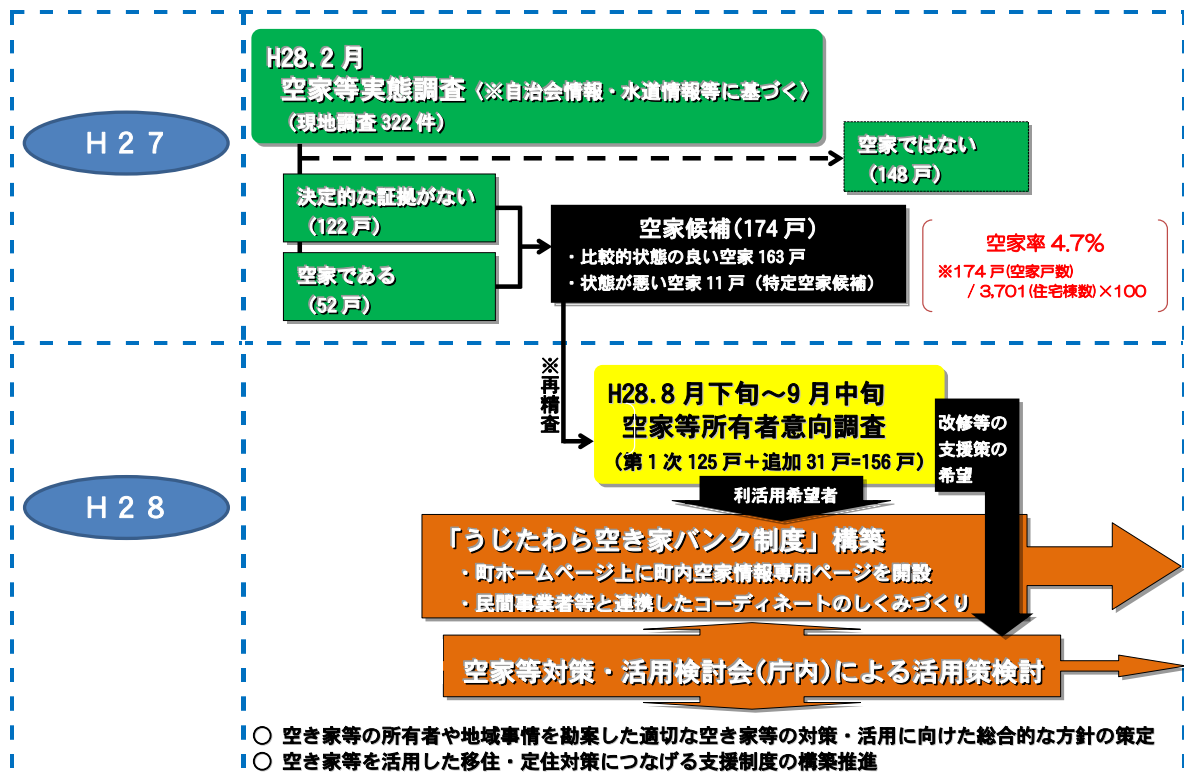
→ 町内全域における空家及び危険建物の実態を把握するため、実態調査を実施、今後の施策検討のための基礎資料としました。

② 空家等所有者意向調査〈平成 28 年度〉

→ 平成 27 年度に実施した空家等実態調査の結果を基に空家等所有者に対し意向調査を行い、空家の利活用、特定空家等の対応などを検討するための資料となる個票（空家台帳）を作成することを目的に実施しました。

さらに、今後想定される空家対策の中では、特定空家対策においては防災安全や都市計画上の側面、活用方策においては観光・農地活用・地域福祉等の側面など、幅広くまた専門的な観点からの検討が必要となることから、庁内の各担当課からなる「空家等対策・活用検討会」を設置し、協議を進めてきました。

【参考】宇治田原町における空家対策の経過等について(イメージ)



(3) 本方針の位置づけ

法においては、第 6 条に基づく「空家等対策計画」の策定を市町村が任意に行うことができるとしています。

一方で、法は第 4 条において住民に最も近い立場にある市町村に対し、特定空家等への対策を含む、空家等に関する必要な措置を講ずる責務を課しています。このため、法は空家等対策計画の策定及びその推進に関して、市町村に義務を課しているものと捉えられます。

したがって、本方針は、法第 6 条に基づく本町の「空家等対策計画」の策定と空家等の所有者や地域事情を勘案した適切な空家等の対策・活用に向け、平成 27 年度に実施した「空家等実態調査」及び今年度の「空家等所有者意向調査」等の基本的な情報に基づき、空家等対策計画に謳うべき内容のほか、今後のスケジュール等の骨子等の基本的な方向性を示すものとします。

【参考】法における「空家等対策計画」関係条文 抜粋

(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

〈第 3 項以降、略〉

※ 法の全文は本方針の末尾に参考資料として掲載

(4) 空家等の定義

本方針において対応する空家等は、以下に掲げる、法に定められた「空家等」及び「特定空家等」とします。

① 空家等

- 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。）
- ※ 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 特定空家等

上記①のうち、次のいずれかの状態にあると認められるもの

- 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
- 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

ただし、上記②の定義については、後述の「**3-(3)-③ 特定空家等に対する措置のルール化に向けた方向性**」に記載するとおり、国のガイドラインに即して専門的知識を有する者の意見も踏まえつつ、本町独自の基準を定めることも想定されるため、今後の検討状況によってその内容を見直す可能性があります。

2 アンケート等による本町の空家等の現状と課題

(1) 空家等実態調査〈平成 27 年度〉

町内全域における空家及び危険建物の実態を把握するため、実態調査を実施、今後の施策検討のための基礎資料としました。

- ① 調査対象
町内全域
- ② 実施時期
平成 28 年 1 月 5 日～平成 28 年 3 月 31 日
- ③ 調査方法等
 - 自治会へのアンケート、水道情報等により対象候補建物を特定し、現地調査を実施。
 - 空家候補について、併せて状態判定を実施。
- ④ 調査結果
 - 現地調査に基づき、174 戸を空家候補と判定。(空家率 4.7%)
 - 状態判定の結果
 - ・ 比較的状态の良い空家 163 戸
(即居住可能、又は修繕すれば居住可能)
 - ・ 状態が悪い空家 11 戸
(放置すれば周辺的生活環境に悪影響を及ぼす状態→「特定空家」候補)

(2) 空家等所有者意向調査〈平成 28 年度〉

平成 27 年度に実施した空家等実態調査の結果を基に空家等所有者に対し意向調査を行い、空家の利活用、特定空家等の対応などを検討するための資料となる個票（空家台帳）を作成することを目的に実施しました。

- ① 調査対象
町内全域とし、平成 27 年度に実施した空家等実態調査により空家等所有者と判断された者を対象
- ② 実施時期
第 1 次：平成 28 年 8 月 25 日発送（125 戸）
第 2 次：平成 28 年 9 月 13 日発送（31 戸）
- ③ 調査方法等
 - 実態調査において上水道の閉栓情報及び自治会情報を基に住宅地図により現地調査をして空家候補とされた物件について、固定資産税台帳により建物所有者等の再確認を行い、送付先を確定。
 - 送付先に対して郵送配付・郵送回収。(町役場への持参による回収含む)

④ 調査項目

- 空家等の利用状況について
- 「日常的に住んでいない」状態となった経緯
- 現在及び今後の維持・管理状況について
- 今後の利活用について
- 空家バンクへの登録希望
など、15 の設問

⑤ 調査結果（平成 28 年 10 月 11 日現在）

- アンケート回収率
63.5%
- 意向調査回収状況

内 容	回答数
意向調査対象者件数	156
有効対象数 ※1	156
回答数 ※2	99
うち、精査が必要な回答数 ※3	10
送付先が所有者、管理者以外の回答数	4
集計対象者数※4	85
未回収数	57

※1 空家候補等の所有者に送付した票数

※2 平成 28 年 10 月 11 日時点において回収された票数

※3 回答が調査要項に沿っていないため、今後の精査が必要な票数（今回の集計の対象外）

※4 集計対象者数は、「回答数」から「精査が必要な回答数」及び「送付先が所有者、管理者以外の回答数」を除いた票数

○ 主な項目の傾向

① 住宅の利用状況について

住宅の建築時期について質問を行ったところ、「昭和 25 年以前」が 22 件（25.9%）、「昭和 46～55 年」が 19 件（22.4%）と回答の中で多数を占めています。

現在の建物の利用状況について質問を行ったところ、「週末や特定の季節・目的などで使用する住宅」が 25 件（29.4%）、「特に利用していない」が 19 件（22.4%）と回答の中で多数を占めています。

② 住宅が「日常的に住んでいない」状態となった経緯

住宅が日常的に住んでいない状況となったきっかけについて質問を行ったところ、「居住者が死亡したため」が 33 件（回答者の 42.3%）と最も多く、次いで「居住者が別の住所へ転居したため（再度住む予定がない）」が 16 件（回答者の 20.5%）、「居

住者が老人ホーム等の施設に入居したため」15件（回答者の19.2%）と回答の中で多数を占めています。

また、住宅が「日常的に住んでいない」状況となつてどれくらい経ったか質問を行ったところ、「5～10年未満」が21件（26.9%）、「10年以上」が22件（28.2%）と回答の中で多数を占めています。

③ 現在の住宅の維持・管理状況について

現在の住宅の維持・管理の頻度について質問を行ったところ、「月に1～数回」が28件（35.9%）、「週に1～数回」が19件（24.4%）と回答の中で多数を占めています。

④ 住宅の今後の利活用について

住宅の今後5年以内の利用についての予定や希望について質問を行ったところ、「週末や特定の季節・目的などで使用したい」が21件（25.6%）と最も多い回答でした。また、他者による利活用希望としては、「売却したい」が11件（13.4%）、「借家として賃貸したい」が9件（11.0%）となっています。

「利活用を考えていない、利活用ができない」と回答した方にその理由について質問を行ったところ、「全体的に傷んでおり、住める状態ではないため」が4件（66.7%）と最も多い回答でした。

⑤ 町への要望について

空家管理・活用に関する町への要望について質問を行ったところ、「売却・賃貸する場合の相手先の情報が欲しい」が19件（24.4%）、「空家の活用法について情報やアドバイスが欲しい」が18件（23.1%）と、要望が多い項目となっています。

⑥ 空家バンク制度について

空家バンクへの登録の希望について質問を行ったところ、「今すぐ登録を希望する」が8件（10.3%）、「今後、登録の検討をしたい」が10件（12.8%）となりました。

3 空家等の対策

(1) 空家対策に係る基本的な考え方

本町における空家対策は、平成 27 年度に策定した「第 5 次まちづくり総合計画」及び「まち・ひと・しごと創生総合戦略」双方に掲げる移住・定住施策の大きな柱として、その適切な管理と活用の促進等に取り組みます。

(2) 取り組みの方向性

空家等の対策を進めていくためには、その適切な管理と活用のほか、現在の安全対策等、様々な視点から効果的な対策を講じることが必要です。

また、「**1-(2) 本方針の位置づけ**」に記載のとおり、その内容については、今後策定する法第 6 条に基づく本町の「空家等対策計画」にその基本的な方向性を引き継ぐことを想定しています。

これらのことを踏まえ、本方針においては、法第 6 条第 2 項に掲げられた空家等対策計画に定めるべき事項も勘案しつつ、以下の 4 つの内容について、基本的な方向性とスケジュールを示すこととします。

- ① 所有者等による空家等の適切な管理の促進に向けた方向性
- ② 空家等の活用を促進する措置（空家等を活用した移住・定住対策につなげる支援制度を含む）の構築に向けた方向性
- ③ 特定空家等に対する措置のルール化に向けた方向性
- ④ 空家等に係る相談体制の充実に向けた方向性

(3) 内容毎の取り組み骨子

① 所有者等による空家等の適切な管理の促進に向けた方向性

今年度実施した「空家等所有者意向調査」では、『空家等の利用状況について』や『日常的に住んでいない状態となった経緯』において、「居住者が死亡したため」「居住者が別の住所へ転居したため（再度住む予定がない）」、居住者が老人ホーム等の施設に入居したため」といった回答が多く見られ、少子高齢化、核家族化の進行といった情勢の変化や、いったん空家となった後の活用の困難さ（中古住宅取引市場の未成熟等）という社会要因がその背景にあることがわかります。

また、『現在の維持・管理状況』については「月に 1～数回」や「半年に 1～数回」回答も多く見られることから、今後の利活用に資する居住環境の確保と、特定空家等に陥らな

い予防の観点から、現在の空家等の適切な維持・管理を促進するため、所有者等への行政からの一定の働きかけが必要になっています。

こうしたことから、本町では今後、所有者等による空家等の適切な管理の促進のための対策を進めます。

② 空家等の活用を促進する措置の構築に向けた方向性

今年度、本町では「空家等所有者意向調査」と並行し、空家等の所有者と移住・定住者等との間で必要となる情報の円滑な提供とコーディネートを行う「うじたわら空家バンク」制度を構築することとしています。

その内容は、町ホームページ上に新たに設ける移住・定住促進のためのシティプロモーション発信ページと連携する形式で、町内の空家等の情報を登録・紹介する専用ページを開設するとともに、民間事業者等と連携し、宇治田原町への移住・定住希望者と空家提供者のコーディネートを行うしくみづくりを進めるものです。

本町においては、この制度をスタートに空家の利活用を進めていくこととしていますが、「空家等意向調査」では、『住宅の今後の利活用について』において、他者による利活用希望としては「売却したい」「借家として賃貸したい」に一定数の件数がある一方で、「利活用を考えていない、活用ができない」という回答も見られ、所有者と移住・定住者とのコーディネートだけではなかなか進まない課題が見受けられます。

こうしたニーズからは、空家の利活用に対する潜在的なニーズはあるものの、所有者または移住者が空家等を改修する場合や、空家等を活用した本町への移住者に対する際における行政からの支援策が求められていることが明らかになってきています。

こうしたことから、本町では今後、空家等の活用を促進する措置の構築を進めます。

③ 特定空家等に対する措置のルール化に向けた方向性

町内全域における空家及び危険建物の実態を把握するため、平成 27 年度に実施した実態調査では、空家候補 174 戸のうち、特定空家等の候補となる「状態が悪い空家」が 11 戸確認されました。

法においては、「空家等」と「特定空家等」とでは、その対策を異にしています。空家等に該当するのみであれば、法第 6 条規定の「空家等対策計画」の対象となるほか、第 9 条第 1 項規定の「調査」、第 10 条規定の「空家等の所有者等に関する情報の利用等」等が適用されることとなります。

一方、特定空家等と認定された場合は、上記に加え、法第 14 条規定の「特定空家等に対する措置」が適用され、その除却等に向けて助言又は指導、勧告、命令、行政代執行と順次手続きを進めていくこととなります。さらに、上記の勧告がなされると、地方税法第 349 条の 3 の 2 等による「住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置」の対象からも除外されることとなります。

法が特定空家等に対するこれらの措置を規定し、その対策を強化しているのは、地域住

民の生活環境等に与える影響の高さにあると考えられます。一方で、法に基づくこれらの措置を実際に市町村が行う場合、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その手続きについての透明性及び適正性の確保が求められています。

これを踏まえ、国においてはガイドラインを定め、市町村が行う特定空家等の判断の参考となる基準等及び特定空家等に対する措置に係る手続きについて、参考となる一般的な考え方を示しました。

実務的にはガイドラインを参考としつつ、「町行政手続条例」(平成8年12月20日条例第31号)により措置を進めることが想定されますが、他方、ガイドラインにおいては、『各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により特定空家等に対応することが適当』ともされています。

こうしたことから、本町では今後、特定空家等に対する措置のルール化を進めます。

④ 空家等に係る相談体制の充実に向けた方向性

「空家等所有者意向調査」では、『町への要望について』において、『売却・賃貸する場合の相手先の情報が欲しい』『空家の活用方法について情報やアドバイスが欲しい』、また『空家に関する総合的な相談窓口が欲しい』を希望した方が多く見られます。

また、町役場の窓口に対して、町外の方から町内の空家の情報や居住する場合の優遇制度等について、また空家等の所有者からその活用の手法や支援制度等についての問い合わせを受ける件数が増加する傾向にあります。

これは、本町において潜在的な空家等の活用に係る需要があるものの、その情報をどのように発信、あるいは入手してよいかわからないという現状を表しているものと考えられます。

本町では「うじたわら空家バンク」制度の構築の中で、民間事業者等と連携し、宇治田原町への移住・定住希望者と空家提供者のコーディネートを行うしくみづくりを進めていますが、今後は民間事業者の専門的なノウハウを活用した情報発信、相談機能を拡充していくことが求められます。

こうしたことから、本町では今後、民間事業者等とも連携した、空家等に係る相談体制の充実を進めます。

4 検討・推進体制

(1) 協議会等の設置

法においては、第7条に基づく「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会」の組織化を、市町村が任意に行うことができることとしています。

空家等への対策は市町村の判断と責任のもとで行われるものとなりますが、空家等の所有者や本町の地域事情を勘案した適切な空家等の対策・活用に向けては、地域住民のほか、外部の有識者等による組織を設け、協議を行いつつ進めることが有効と考えられます。

したがって、平成29年度に予定する空家等対策計画の策定及び推進にあたり、本町においては、法が定める「協議会」の構成者（地域住民、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等）を勘案した外部組織を設置し、進めることとします。

また、平成28年度から引き続き、庁内の各担当課からなる「空家等対策・活用検討会」を設置し、外部組織での協議内容の検討のほか、空家等への対策に係る全庁的な協議を行います。

(2) 協議会における協議事項

協議会においては、法第6条に定める空家等対策計画の策定及び推進に関する事項に係る協議を行うことが基本となりますが、その中では、前述の本方針「**3-(3)**」に掲げる各方向性の内容の具現化を図っていくこととします。

また特に、「**3-(3)-③ 特定空家等に対する措置のルール化に向けた方向性**」に記載のとおり、特定空家等の認定やその措置に関しては、「協議会」の専門性を活用し、空家等の状態や認定基準等について検討することも想定します。

5 スケジュール

これまでに記載してきた「1～4」の各内容を踏まえ、本方針に基づく今後の本町の空家等への対策については、以下のスケジュールを目途とします。

○ 平成 28 年度

- (・ 空家等所有者意向調査)
- ・ 空家等対策・活用検討会による活用策検討
- ・ 空家等の所有者や地域事情を勘案した適切な空家等の対策・活用に向けた方針（※本方針）の策定
- ・ 「宇治田原空家バンク制度」、宅地建物取引業協会等民間事業者によるコーディネート開始
- ・ 空家等についての問題意識、既存の耐震化支援制度や住宅改良資金融資制度等の周知・啓発
- ・ 空家等対策計画の策定及び協議会設置に向けた予算協議
- ・ 空家等を活用した移住・定住対策につなげる支援制度の予算協議

○ 平成 29 年度

- ・ 協議会の設置
- ・ 空家等対策計画の策定
- ・ 特定空家等に対する措置のルール化に向けた検討
- ・ 移住者に対する奨励金、移住・定住に空家等を活用する場合の改修等への支援策の構築検討
- ・ 空家等の行政目的による利活用に向けた検討
- ・ 宅地建物取引業協会等の不動産業界団体との空家等に係る相談・情報発信に関する協力・連携及び定期的な空家等に関する相談体制

6 その他

(1) 国の方針及び法令等との整合

本方針に基づく今後の本町の空家対策については、法及び法に基づく基本指針、その他法令等の国が示す方向性との整合を図りつつ、必要な対策を講じることとします。

(2) 京都府との連携

法では、法に基づき市町村が講ずる措置について、都道府県が当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村間相互の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めること（第8条）及び、市町村が都道府県知事に対して情報の提供、技術的なその他必要な援助を求めることができる旨（第6条第4項）を定めています。

こうしたことから、今後も京都府との連携を密にし、適切な空家等への対策を進めていきます。また、特に本町の組織・人員体制や財政事情等により、技術的・予算的に対策が難しい内容が生じた場合には、京都府に対して積極的に必要な援助を求めつつ、その解決に努めることとします。

(3) 民間事業者等との連携

空家等の売買、賃借等による活用においては、町の持つ情報だけでは対応が難しく、また、行政機関によるあつせんができないという根本的な課題があります。

こうしたことから、「**3-(3)-④ 空家等に係る相談体制の充実に向けた方向性**」にも記載しているとおり、今後は「空家バンク制度」でのコーディネートを皮切りにし、民間事業者の専門的なノウハウを活用した情報発信、相談機能を拡充していくことが求められます。

このため、不動産業界団体をはじめとする民間事業者等との連携を強め、町・民間事業者等の双方が持つ情報や機能を連携・補完しつつ、対策を進めていくこととします。

参考資料 関連法令等

○空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年 11 月 27 日法律第 127 号)

(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 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 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 1 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 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つた場合においては、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。

○地方税法（昭和 25 年 7 月 31 日法律第 226 号） 抄

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第 349 条の 3 の 2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの(前条(第 12 項を除く。))の規定の適用を受けるもの及び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）第 14 条第 2 項の規定により所有者等（同法第 3 条 に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第 1 項、第 352 条の 2 第 1 項及び第 3 項並びに第 384 条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第 349 条及び前条第 12 項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 3 分の 1 の額とする。