

四万十町空家等対策計画



平成28年12月

四万十町

はじめに

四万十町では、少子高齢化や人口減少、産業構造の変化等に伴い、住宅をはじめとする建築物の老朽化や居住実体のない住宅、いわゆる空家が年々増加しています。

この傾向は全国的なものであり、住宅等の維持管理が行われず、長期間放置された居宅や倉庫などの建築物が安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の問題等を生じさせ、地域住民の生活面に大きな影響を及ぼしているのは明らかであり、今後も空家が増加することが予想され、この問題がさらに深刻になってくることが懸念されています。

本町においても、空家等の増加による問題が顕在化しており、住民の生命や財産の保護、生活環境の保全のため、空家等に対する抜本的な対策・対応が求められています。

このような状況から、本町の空家等に関する情報を整備し、空家やその跡地の活用を促進し、地域住民の安全を守り、安心した生活を確保するため、ここに「四万十町空家等対策計画」を策定します。

四万十町長 中尾 博憲

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 人口と空家等の状況	
1 人口・世帯等の状況	．．． 2
2 住宅総数と空家数	．．． 6
3 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況	．．． 6
第3章 空家等対策に係る基本的な方針	
1 目的	．．． 7
2 基本理念	．．． 7
3 基本的事項	．．． 8
4 計画期間	．．． 8
5 空家等の調査に関する事項	．．． 9
6 所有者等による空家等の適切な管理	．．． 9
7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	．．． 10
8 特定空家等に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項	．． 11
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	．．． 13
10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	．．． 13
11 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	．．． 13
第4章 空家等対策の基本的施策	
1 空家相談コーナーの設置	．．． 14
2 空家等に関する補助制度	．．． 15
資料編	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	．．． 16

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誘発し、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、四万十町は、空家対策を総合的かつ計画的に推進するため、四万十町空家等対策計画を策定することとしました。

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、「四万十町総合振興計画」など町の計画との整合性を図りながら計画を実施していきます。

第2章 人口と空家等の状況

1 人口・世帯等の状況

(1) 人口等の状況（H28.4.30現在）

	総数	男性	女性
人口	18,000	8,510	9,490
H23→H28 人口増減率（%）	-7.8		
世帯数	8,657		
H23→H28 世帯増減率（%）	-1.7		
15歳未満人口	1,748	920	828
15～64歳人口	8,796	4,498	4,298
65歳以上人口	7,456	3,092	4,364
男女別比率（%）	100.0	47.3	52.7
高齢化率（%）	41.4	36.3	46.0
単身世帯数	3,586	1,384	2,202
単身世帯率（%）	41.4		
独居（65歳以上）世帯数	2,322	625	1,697
独居（65歳以上）世帯率（%）	26.82		
労働力率（%）	59.1	69.9	49.8
就業率（%）	55.9	64.9	48.2
合計特殊出生率	1.68		
平均寿命（歳）		78.9	87.4

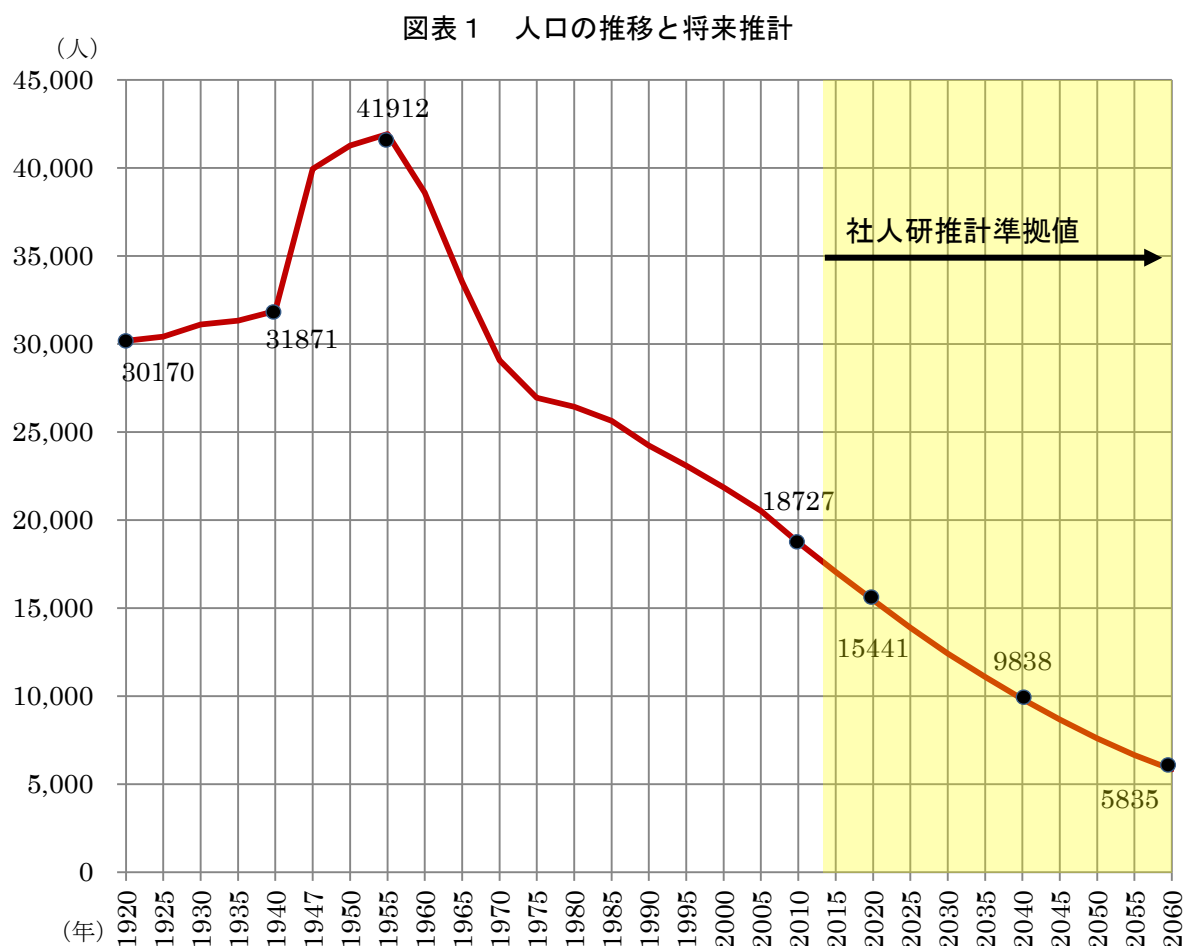
(2) 人口の推移と将来推計

1955（昭和 30）年までは、戦後のベビーブームにより増加していたが、1975（昭和 50）年までの間に総人口が大きく減少しています。

これは、高度経済成長期に他の地域への大きな人口流出があったためと考えられます。

1975（昭和 50）年からの約 10 年間は、団塊ジュニア世代の誕生等により緩やかな人口減少となっていました、それ以降においても現在まで減少が続いています。

今後も人口減少が続く、2040（平成 52）年には 10,000 人を割り込み、2060（平成 72）年には 5,835 人（現在から約 70%減少）になるものと推計されています。



※2010 年までは国勢調査、2015 年以降は社人研推計準拠値による

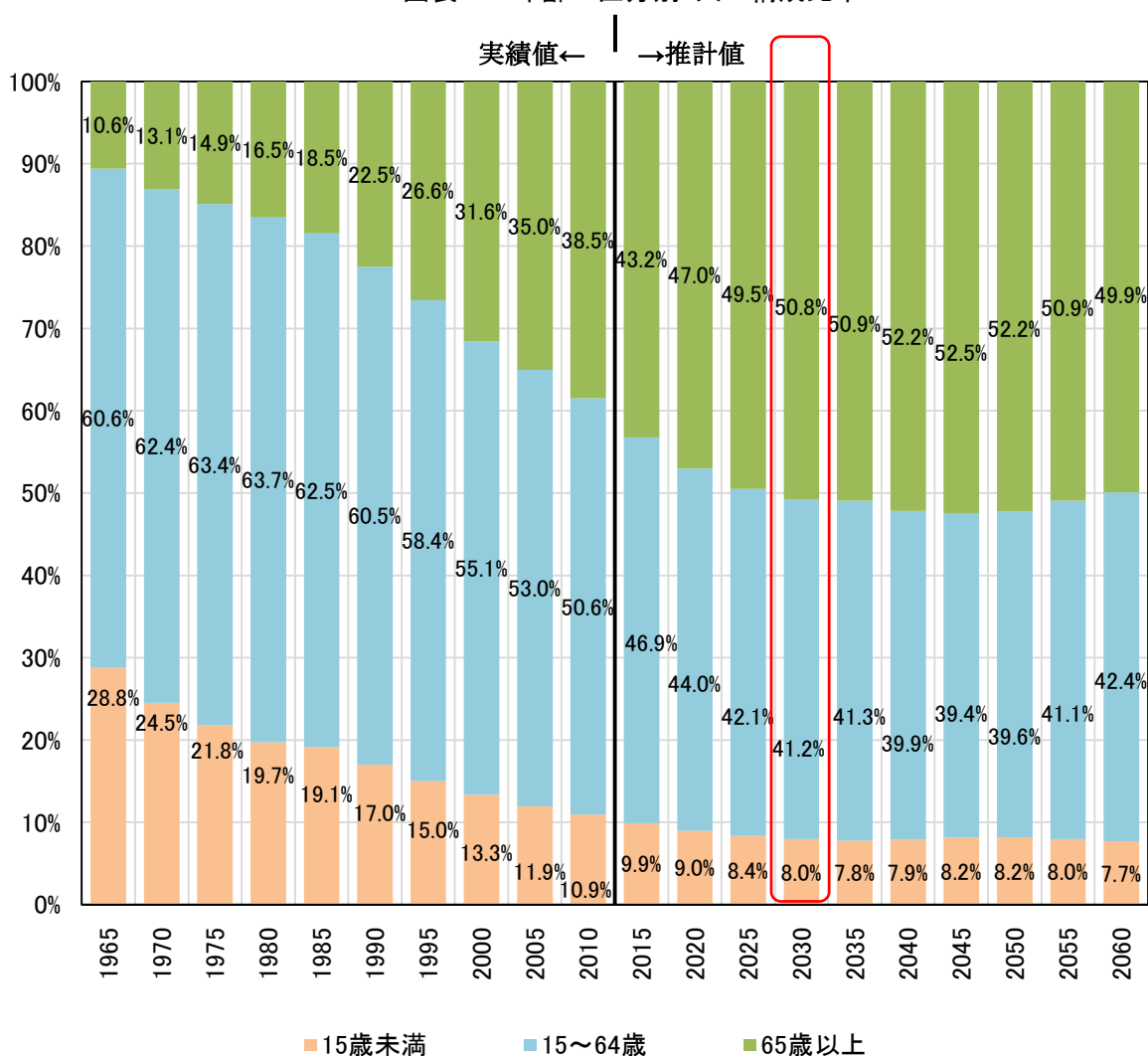
(3) 年齢3区分別人口構成比率

65歳以上の老年人口比率は年々増加しており、1995（平成7）年に25%を超え、2030（平成42）年には50%以上に達すると見込まれていて、その後も同程度で推移すると考えられます。

生産年齢人口（15-64歳）は1985（昭和60）年以降、実数と同様に割合でも減少が急速に進行しています。

15歳未満の年少人口の比率は、総人口減少の影響で2030（平成42）年過ぎには、ほぼ横ばいになると見込まれています。

図表2 年齢3区分別人口構成比率

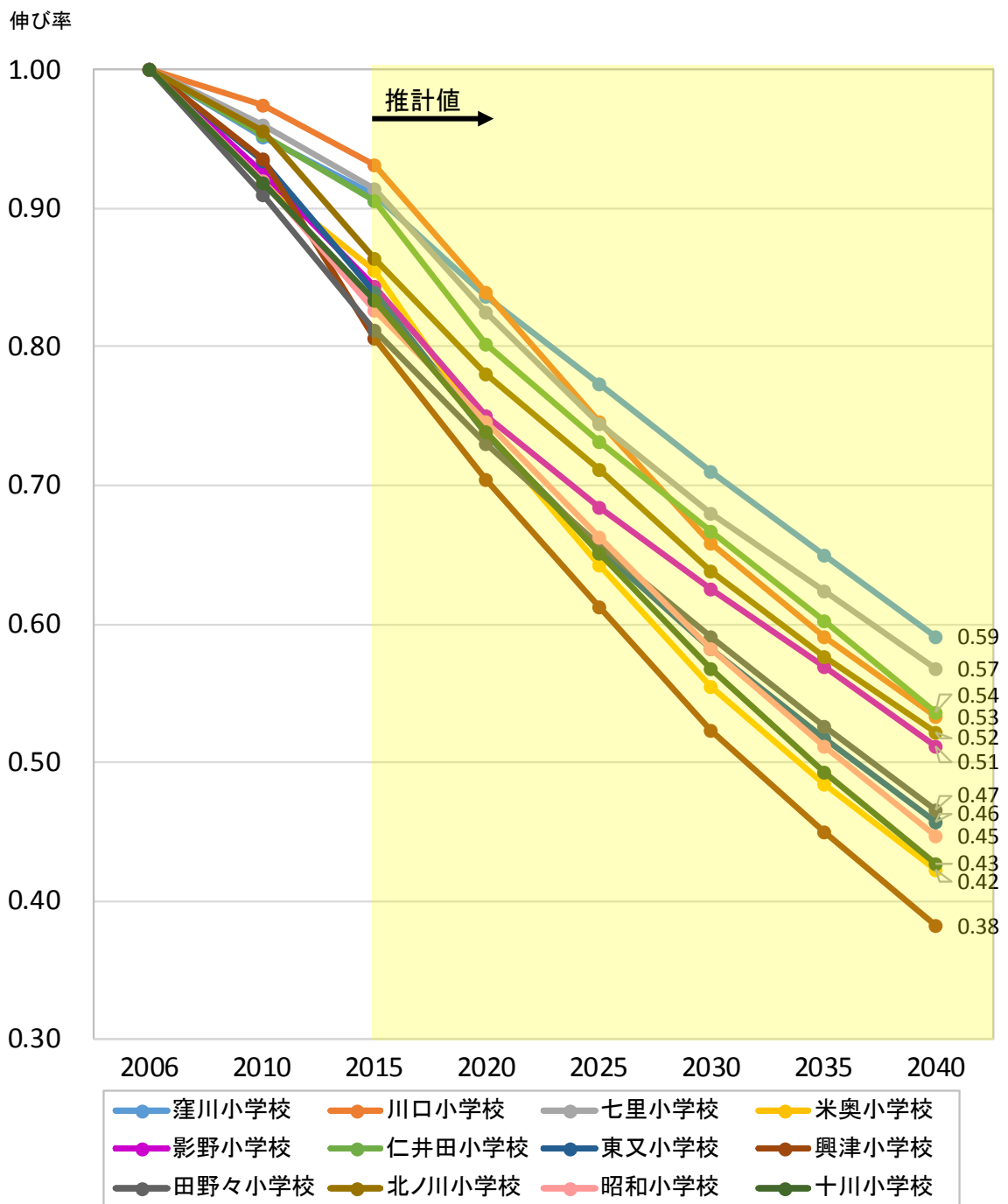


※2010年までは国勢調査、2015年以降は社人研推計準拠値による

(4) 地区別（小学校区別）人口の推移

町内を12地区（小学校区単位）にわけて人口の推移を見てみると、いずれの地区も今後さらに人口の減少率が大きくなっていくと予想されています。

特に、中心部より周辺部の地区の人口減少の進み具合が早く、2030（平成42）年には6地区で60%以下に、2040（平成52）年には全ての地区で60%以下に減少し、中でも周辺部の6地区は50%以下になると見込まれています。



2 住宅総数と空家数

(1) 住宅・空家の状況

住宅総数（戸）	9,790
居住住宅数（戸）	7,660
空き家数（戸）	2,130
1住宅当たり延べ面積（㎡）	111.4
持ち家率（％）	77.5
空き家率（％）	21.8
持ち家リフォーム実施率（％）	29.1
旧耐震住宅の割合（％）	51.8

(2) 住宅の建築年別データ

昭和35年以前	1,450
昭和36年～昭和45年	710
昭和46年～昭和55年	1,740
昭和56年～平成2年	1,580
平成3年～平成7年	480
平成8年～平成12年	430
平成13年～平成17年	480
平成18年～平成22年	430
平成23年～平成25年	230

(3) 空家の推移

少子高齢化や人口減少等に伴い、今後も空家は増加すると見込まれます。また、空家の中でも、老朽化等により除去・解体が必要な空家の割合が高くなっていくことが想定されます。

3 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

(1) 建築時期

地域によって多少の違いはあるが、傾向としては中心部は平成以降に建てられた住宅の割合が高く、周辺部の集落（地域）に行くほど建築年の古い木造住宅が多く見られます。

(2) 腐朽・破損の状況

空家になって年数が経過している建物ほど腐朽・破損の状況が進んでおり、早急な対策が必要な状況です。

(3) 住宅の腐朽・破損の有無と建築の時期

建築年の古い空家の多くが腐朽・破損等の老朽化が進んでおり、建築後の年数が経過していない建物は、破損等があまり見られない状況です。

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、住民が安全に、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

近い将来起こるといわれている南海トラフ地震に備え、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、災害への対策を進めています。

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、耐震性を確保した上で再生・活用し、南海トラフ地震等の大災害が発生しても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まちづくり

四万十川をはじめとする豊富な自然に囲まれ、快適な住環境に恵まれた四万十町においては、その快適性を維持するため、自然環境の保全に努めています。そのため、空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に努めます。

また、空家を再生する際には、地域の自然素材を可能な限り活用し、快適な暮らしができるまちづくりを目指します。

(3) 地域で支え合うコミュニティづくり

本町は少子高齢化が進む中高齢者の割合が高く、身体機能の低下や障害の

程度に応じたバリアフリー化や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、地域での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きます。

また、空家を高齢者向けの住宅に再生することで、高齢者の利便性の向上を図るとともに、世代間の交流ができる住環境づくりを進めます。

(4) ストックを活かしたすまいづくり

空家を公的賃貸住宅として再生することで、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します。

また、文化財的な価値のある空家等については、住宅に限らず集会所、高齢者交流サロン等、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きます。

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、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家対策を重点的に推し進める必要がある地区については、重点地区と定めることとします。

対象地区：四万十町内全域

(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項に規定する空家等を対象とします。

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28年度から平成32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、データベース作成のため等の空家等の実態調査を実施します。

ア 対象区域

原則として町内全域とします。ただし、やむを得ない理由により、調査が困難な区域は除きます。

イ 期間

調査期間は、原則として平成28年度とします。

ウ 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、状態、特定空家等への該当の可能性等について調査することとし、その調査方法は、民間事業者への委託等を含め空家等の実態調査を行う上で適切な方法において行うものとします。

(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、戸籍簿等から所有者等を把握します。

(3) その他の調査

空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、周辺的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、法等に基づき、本町において調査をし、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きます。

(2) 空き家の活用について

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、有効に活用できる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。

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があります。

「2 基本理念」の「(1)に記載のとおり、本町は、南海トラフ地震等の大災害が発生しても、生き抜くまちづくりを目指しています。

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の活用を考えています。

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、日頃から空家の耐震性の確保に対する取り組みが重要になります。

7 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

本町では、空き家をその所有者から約10年間定期借家するなどし、町で改修し公的賃貸住宅として活用する事業を実施しています。

このように借り上げた住宅については、期間満了時に所有者に返します。

この事業の実施に当たり、住み替えにより空き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再生を考えていきます。

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ります。

また、文化財的な価値のある空き家など、集会所、高齢者交流サロン等、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考えられる用途に再生し活用します。

除却した空家等に係る跡地については、狭隘な地区においては近隣住民のための駐車場とし、子育て世帯の多い地域においては児童用の遊び場にするなど、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きます。

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す。

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、本町で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ます。

(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りますが、慎重な手続を期すため、町の関係各課長等で組織する「四万十町特定空家等判定委員会」（以下「委員会」といいます。）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します。

(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します。

(4) 緊急応急措置

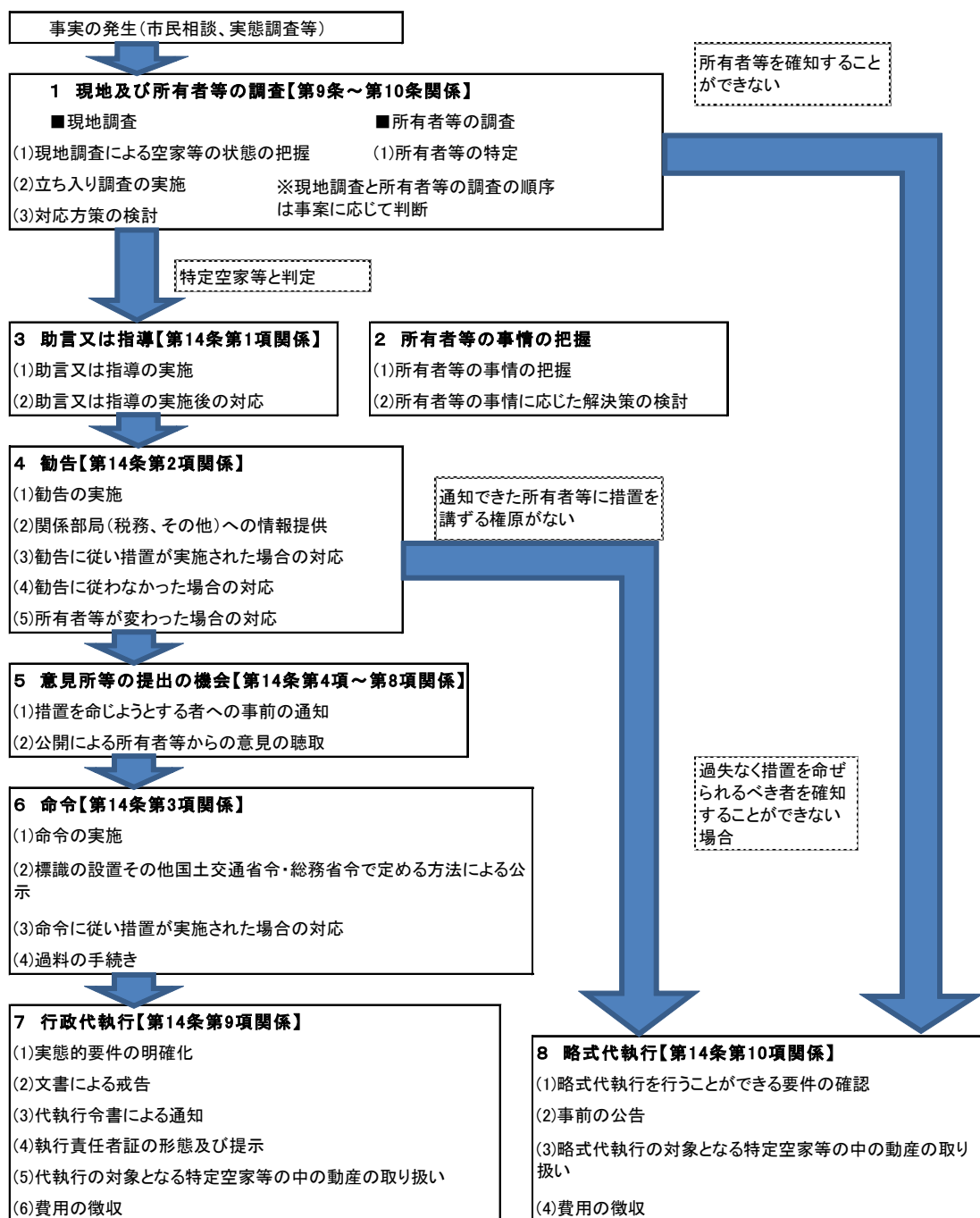
空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、本町は必要最低限の措置を講ずるものとします。

(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 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) 四万十町空家相談コーナーの設置

本町では、企画課内に「四万十町空家相談コーナー」（以下「相談コーナー」といいます。）を設置し、空家等に関する相談に対応します。

相談コーナーは、管理不全な空家等に関する内容と空家等の利活用に関する内容の両方に対応するものとし、町民にとって分かりやすい空家等の相談窓口として設置するものです。

(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みます。

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、必要に応じ相談会を開催することとします。

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、企画課とします。

イ 庁内組織

庁内で組織する委員会は、副町長を委員長とし、関係各課長を委員とします。

ウ 専門家の団体との連携

特定空家等の判断や、相談対応、活用に関する技術的助言などについては、高知県居住支援協議会と連携して対応します。

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もとに対策を講ずることとします。

(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

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ます。

こうした防災的な観点から、必要な範囲において、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します。

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、空家等の問題は解決しません。

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ります。

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します。

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ります。

第4章 空家等対策の基本的施策

1 空家相談コーナーの設置

(1) 設置の経緯

空家等対策をより町民に分かりやすく、また総合的な施策を展開するため、企画課内に相談コーナーを設置し、相談等に対応します。

(2) 機能

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ています。

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きます。

2 空家等に関する補助制度

○補助制度

(1) 概要

本町では、老朽化住宅等の除却に関する補助制度を平成27年度から導入しています。

これは、老朽空家等が放置されることにより、地域の安全性が確保できなくなったり、周辺住民への悪影響を回避する方策として導入したものです。

(2) 補助制度の詳細

四万十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、地域の住環境の整備・改善や地域の活性化を促進するため、倒壊の恐れや特定空家となる可能性がある住宅等の除却を行う者に対しその費用の一部を補助します。

(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ますが、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ません。

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って今後のあり方を記すこととします。

○空家の定期借家による支援

(1) 概要

居住支援を行うため、町が空家を10年間借り上げ公的住宅として供給し、空家の所有者の適正な維持管理を支援します。

(2) 支援の内容

・固定資産税相当額で借り上げるため、所有者の固定資産税の負担が軽減されます。また、空家を公的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

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。

1 1 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。

1 2 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。

1 3 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。

1 4 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。

1 5 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。