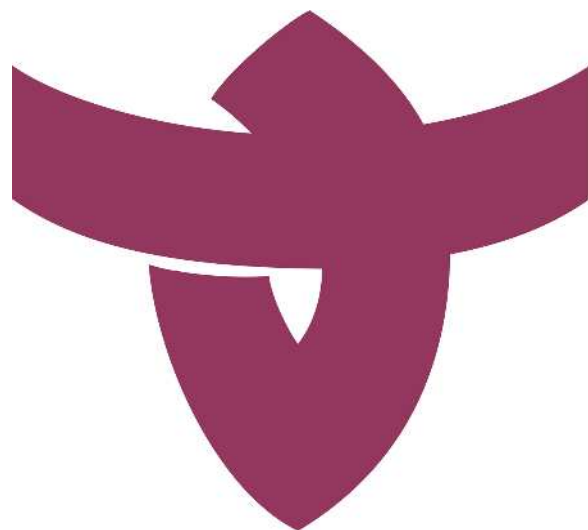


第2期 南国市空家等対策計画 (令和3年度～令和7年度)



令和3年3月
南国市

目次

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景	1
2 計画策定の目的	1
3 計画の位置付け	2
4 用語の定義	2

第2章 本市の空家等の状況

1 総住宅数と空き家数	3
2 空家等実態調査結果	5

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 目的	9
2 基本理念	9
3 基本的事項	10
4 計画期間	11
5 空家等の調査に関する事項	11
6 所有者等による空家等の適切な管理の促進	12
7 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	14
8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	17
9 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	18

第4章 空家等対策の基本的施策

1 空家等対策に関する情報発信	19
2 空き家相談窓口への専門相談員の配置	19
3 空家等の利活用について	20
4 空家等に関する補助制度等	21

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法	22
2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	29

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、空家等が増加しており、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、様々な問題を発生させ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。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。

本市においては、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成29年3月に「南国市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできました。

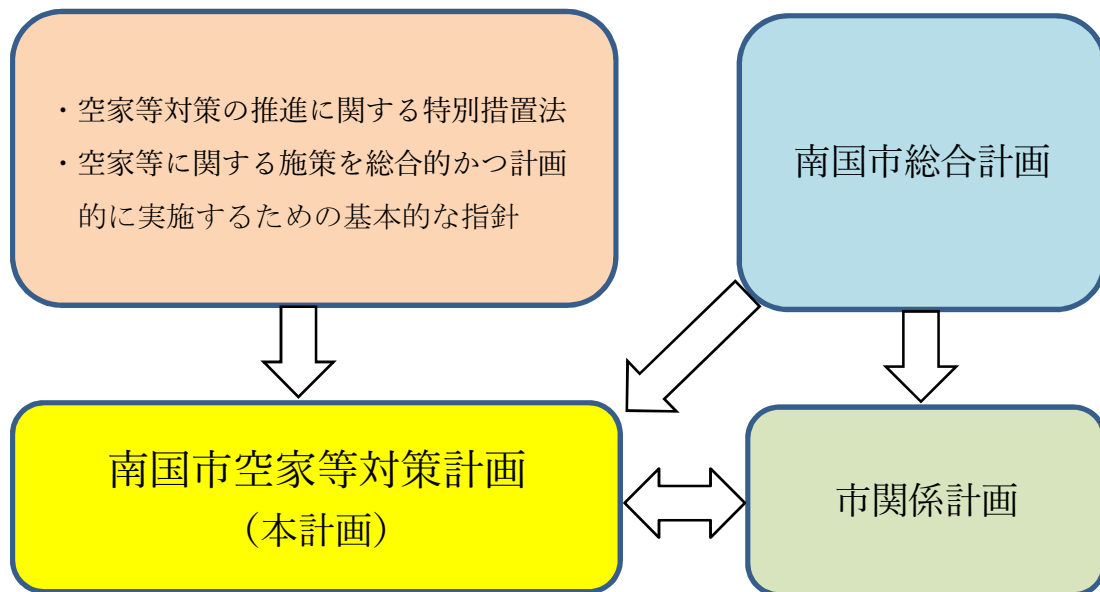
しかし、今後も空家等は更に増加していくことが予想され、空家等対策をより一層推進する必要があることから、「第2期南国市空家等対策計画」を策定します。

2 計画策定の目的

本計画は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することにより、市民の生命、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ことを目的とします。

3 計画の位置付け

本計画は、法第6条に規定する空家等対策計画として、「南国市総合計画」や「南国市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の関係計画と整合を図りつつ、南国市空家等対策検討委員会（以下、「委員会」といいます。）での審議を踏まえて策定したものであり、本市が取り組む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の基本的な方針や対策の方向性などを示す計画として位置付けます。



4 用語の定義

本計画で使用している用語は、別途記載しているものを除き、以下のよう
に定義します。

- ・「空家等」（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。） ※国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除きます。

- ・「特定空家等」（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。

・「空家」

人が住んでいないことが常態となっている住宅及びその敷地。

第2章 本市の空家等の状況

1 総住宅数と空き家数

ここでは、本市の空き家の状況について、統計上の数値を掲載しています。

なお、この統計調査は抽出調査であり、実際の数とは差異があります。また、四捨五入されての結果数値が出ており、表中の個々の数値の合計が必ずしも総数と一致しない場合があります。

区分	平成 25 年			平成 30 年			空き家率 増減
	総住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	総住宅数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	
全国	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6	0.1
高知県	392,400	69,800	17.8	391,600	74,600	19.1	1.3
南国市	21,780	2,910	13.4	22,740	3,270	14.4	1.0

(出典：住宅・土地統計調査 ※空き家率増減は市が算出)

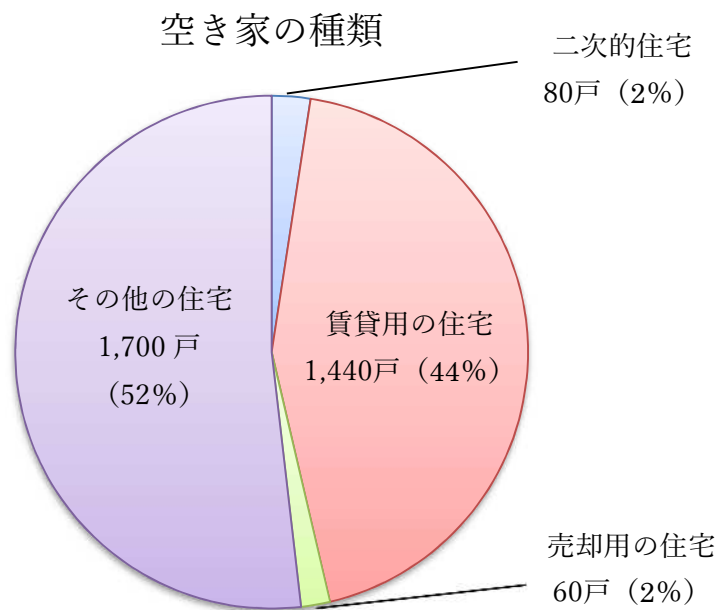
(1) 総住宅数・空き家数・空き家率

本市の空き家率は5年間で13.4%から14.4%になっており、総住宅数に占める空き家率も1.0ポイント増加しています。

また、本市の総住宅数は5年間で960戸増加していますが、空き家数は5年間で360戸増加しています。これは、総住宅数の増加率（4.4%増）よりも空き家数の増加率（12.4%増）が大きく上回っていることを示しています。

(2) 空き家の種類

平成30年住宅・土地統計調査における空き家の種類をみると、その他の住宅の空き家が1,700戸（52%）と最も多く、次いで賃貸用の住宅の空き家が1,440戸（44%）となっており、二次的住宅は80戸（2%）、売却用の住宅は60戸（2%）と少ない数値となっています。



- 「二次的住宅」・・・（別荘）週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
（その他）ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
- 「賃貸用の住宅」・・・新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅
- 「売却用の住宅」・・・新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅
- 「その他の住宅」・・・上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

（出典：住宅・土地統計調査）

2 空家等実態調査結果

本市では、市内に存する空家等の実態を把握するため、平成29年度に空家等実態調査（以下、「空家等調査」といいます。）を行いました。

(1) 調査の目的

現地調査により市内全域の空家等の件数や分布状況を把握することで、本市の空家等に関する施策の基礎資料となるデータベースを作成します。

(2) 調査期間

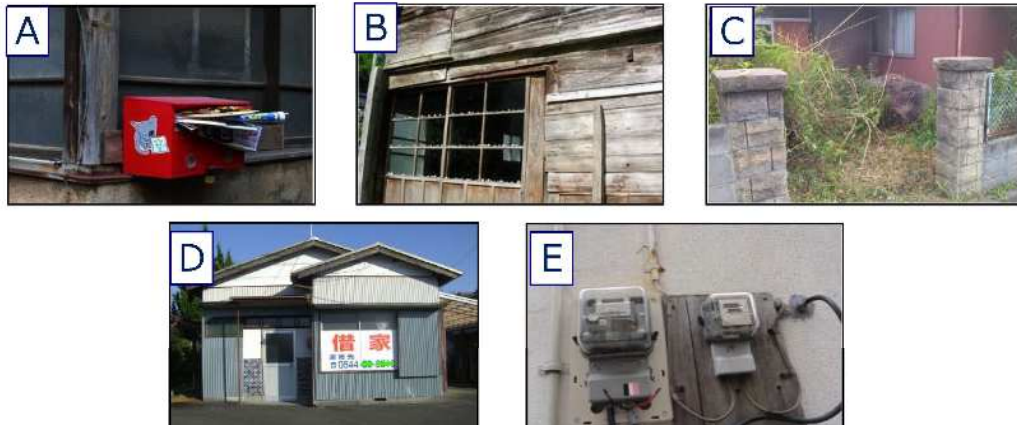
平成29年7月1日～平成30年1月15日

(3) 調査の内容

市内全域のすべての建物に対し、外観目視による現地調査で空家等と思われる対象を選出し、空家等の候補となる空家等対象リストを作成しました。その後、リストの空家等対象に対して外観目視による不良度判定を行いました。

調査を行うにあたっては、以下のことを判断基準として「空家等」と判断しました。

空家等調査における「空家等」：戸建住宅、併用住宅、店舗・事務所、長屋住宅、共同住宅について、全室空いているマンション、アパート及び長屋、事務所、工場等で、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの。



- A：郵便受けにチラシや郵便物が大量に溜まっている
- B：窓ガラスが割れたまま、カーテンがない、家具がない
- C：門から玄関まで草が生えていて出入りしている様子が伺えない
- D：売り・貸し物件の表示がある
- E：上記以外（電気メーターが動いていない等）

(4) 調査結果

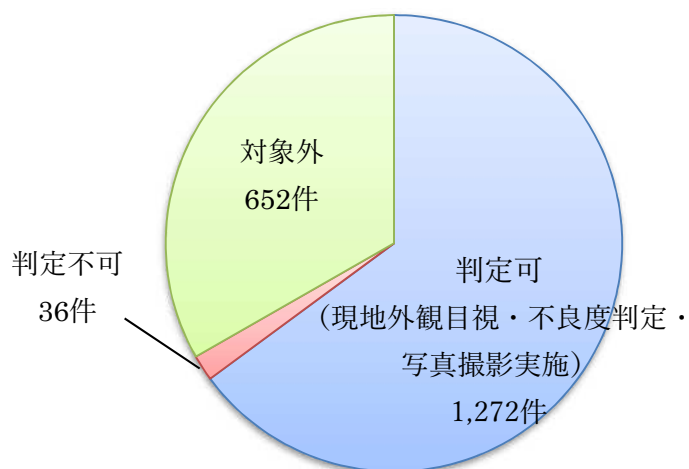
ア 空家等件数

市内全域に存する20,999件の建物に対して外観目視による現地調査を行ったところ、空家等と思われる対象が1,960件リストアップされ、不良度判定を行いました。

空家等対象1,960件に対する調査で、現地調査で空家等と判定できた対象が1,272件、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂等により不良度判定が出来なかったものが36件、不良度判定時に居住者がいた、既に建物が取り壊され、更地になっているものなどが652件ありました。

□市内全域建物数	： 20,999件
□空家等対象調査件数	： 1,960件
(現地外観目視による調査で空家等と思われる想定件数)	
□判定結果	： 1,272件 (空家等率6.1%)

空家等対象調査件数（1,960件）



※件数は、複数の建物が同一敷地内にある場合でも、すべての建物を1件とカウント。
 ※市内全域建物数は、株式会社ゼンリンが住宅地図調査時に収集したデータ（戸建住宅、事業所、一般建物等を含む建物の総数）を集計・分類して使用。

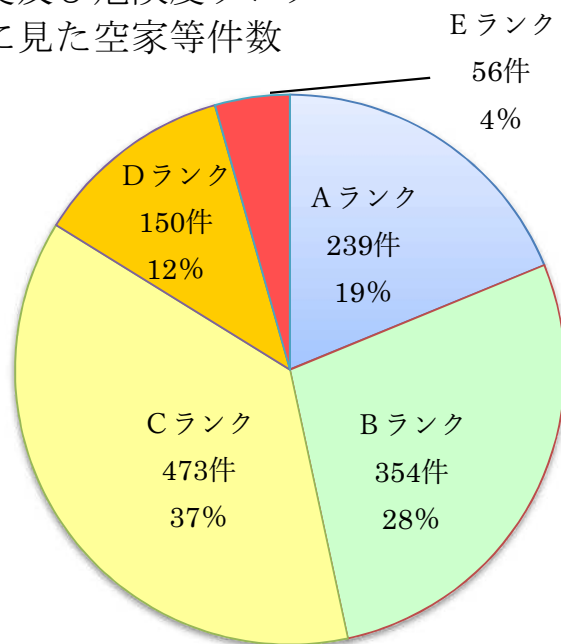
イ 不良度判定結果

現地調査で空家等と判定できた対象1,272件について以下の基準に基づき不良度判定を行い、老朽度及び危険度に応じた評価を行いました。

評価区分	評価項目
構造一般の程度	①基礎
	②外壁
構造の腐朽または破損の程度	③基礎、土台、柱、または梁
	④外壁
	⑤屋根
防火上または避難上の構造の程度	⑥外壁
	⑦屋根
排水設備	⑧雨水

ランク	評価内容
A	目立った損傷は認められない。
B	危険な損傷は認められない。
C	部分的に危険な損傷が認められる。
D	建築物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば、倒壊の危険性が高まると考えられる。
E	建築物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。

老朽度及び危険度ランク
別に見た空家等件数



※不良度判定を行った 1,272 件の内訳。

※ランク（A～E）は、評定項目ごとの点数を合計した結果で総合的に判定。

※倒壊等の危険が予測される老朽度及び危険度の高い D・E ランクが占める割合は、全体の 16.2%。

ウ 空家等件数及び空家等率

空家等率では市全体で6.1%、地区別では国府地区3.6%を筆頭に6地区が、市全体より低い空家等率となっており、その他の10地区は市全体より高い空家等率になっています。

(地区別集計表)

地区名	瓶岩	上倉	久礼田	岡豊	国府	長岡 東部	長岡 西部	大篠
建物件数	294	403	1,089	2,084	700	1,215	2,251	5,080
空家等件数	41	78	97	102	25	55	97	187
空家等率	13.9%	19.4%	8.9%	4.9%	3.6%	4.5%	4.3%	3.7%
地区名	後免	野田	岩村	日章	前浜	三和	稲生	十市
建物件数	373	550	376	1,675	671	1,445	803	1,990
空家等件数	44	35	27	122	67	133	63	99
空家等率	11.8%	6.4%	7.2%	7.3%	10.0%	9.2%	7.8%	5.0%

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 目的

本市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、市民が安全に、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

本市では、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、災害への備えを進めています。

老朽化が進み発災時に倒壊する恐れのある空家等は除却し、その他の空家等は周囲に悪影響を及ぼさないよう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住まいづくり

豊富な自然に囲まれ、優れた交通アクセス機能を有し、快適な住環境に恵まれた本市においては、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、空家等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します。

(3) 生き活きと支え合うコミュニティづくり

本市の将来人口は今後ゆるやかに減少し続け、少子高齢化の状況は今後も続くものと予測されています。このため、高齢者が在宅生活を継続することで身体機能の低下や障害の程度に応じた住まいの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、世代間の交流ができる地域イベントの開催を通じて、コミュニティの活性化を目指します。

(4) ストック（既存住宅）を活かしたまちづくり

当分の間、利用する予定のない空き家がある場合に、その空き家を所有者から市が賃貸し、リフォーム工事により居住性を向上させた公的賃貸住宅として再生し、低廉な家賃で貸し出すことで、移住者や子育て世帯等が暮らしやすい住宅の確保を目指します。

また、市が再生した空き家に入居者がいないときには、その空き家を災害時の応急仮設住宅として活用していきます。

(5) 中心市街地の活性化及び空き店舗活用の推進

本市の中心市街地に位置する商店街には、郊外に大型量販店が進出したことや地域の商店主の高齢化や後継者がいないことによる廃業等によって生じた空き店舗が存在します。

そのため、この空き店舗を起業希望者のチャレンジショップやシェアオフィスとして活用し、中心市街地の活性化に繋げていきます。また、チャレンジ期間が終了した起業者の開業用物件としても活用していきます。

3 基本的事項

(1) 対象地区

空家等調査において、地区によって件数の多少はあるものの市内全域において一定数の空家等が存在することが判明していることから、本計画の対象地区は市内全域とします。

なお、今後、空家等数が著しく増加する地区がある場合は、状況に応じて重点的に取り組む地区（以下、「重点地区」といいます。）を設定します。

対象地区：市内全域

(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。

(3) 計画の策定及び変更

本計画の策定及び変更は、市の関係各課の長で組織する「南国市空家等対策検討委員会」にて、情報共有や施策の検討等を協議したうえで行います。

委員会の開催にあたっては、必要に応じて、空家等対策に必要となる知識や経験を有する外部の専門家（弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士、宅地建物取引士等）に意見を求めることとします。

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：令和3年度から令和7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基本方針

本市では、空家等調査の結果を基にデータベースを作成しました。

今後は、空家等調査で把握した空家等について、所有者又は管理者（以下、「所有者等」といいます。）の意向や空家等の老朽度及び危険度等を随時調査します。

併せて、近隣住民や自治会等から寄せられる空家等の情報に基づき、新規空家等の把握に努めます。

ア 対象地区

原則として市内全域としますが、重点地区のみを行う場合もあります。

イ 調査内容及び方法等

空家等の戸数、空家等の状態、特定空家等への該当の可能性等について調査します。その調査方法は、市担当者が行う随時調査に加え、必要に応じて民間事業者への委託等による一斉調査を行うものとします。

(2) 空家等の所有者等の把握及び意向調査

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。

また、把握した所有者等には、空家等の利用実態や今後の取り扱い（売却、取壊し等）の意向等について調査（文書、電話等）を行います。

(3) その他の調査

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)所有者等の責務

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等に基づき、所有者等が自らの責任において自主的に管理することが原則です。

また、法第3条には所有者等の責務として、「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定されています。

ただし、所有者等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、法及び関係法令に基づき、市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、空家等の適正な管理の実施につなげていきます。

(2) 空家等の活用について

空家等の管理については、空家等のまま適正に管理することとは別に、ニーズに合わせてリフォームすることで再生し、地域活性化のために積極的に活用を図ることも重要です。

比較的老朽度の低い空き家であれば、不動産事業者等に依頼して移住希望者等に売却したり、耐震性を備えているものについては賃貸することも可能です。

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)安全で安心なまちづくり」に記載していますとおり、本市は、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。

(3) 空家等の除却及び跡地の活用の促進

空家等のうち、老朽度が高く、かつ、危険度の高いものについては除却等の速やかな対応が所有者等に求められます。

また、除却後の跡地についても放置することなく、適切な維持管理を行う必要があります。そのため、所有者等に跡地を有効的に活用していただけるよう、民間事業者と連携しながら、跡地の売却や賃貸等に結び付く取り組みを行っていきます。

7 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、所有者等は周囲に悪影響を及ぼさないよう、速やかな改善を行う必要があります。

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、市は、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、未然に特定空家等の発生を抑制するよう努めます。

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、委員会の意見を聞いて措置に向けた手続を行うこととします。

(2) 特定空家等に関する判定とその手続きについて

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、国土交通省『「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）』に基づき委員会で協議したうえで、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に意見を照会し、妥当性が認められたものを委員会で特定空家等と認定します。

(3) 緊急応急措置

特定空家等の認定がなされているか否かに関わらず、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、市は関係法令に従って必要最低限の措置を講ずるものとします。

また、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、消防、水防、救助その他災害の発生を防ぎ、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置を実施するため緊急の必要があると市が認めるときは、災害

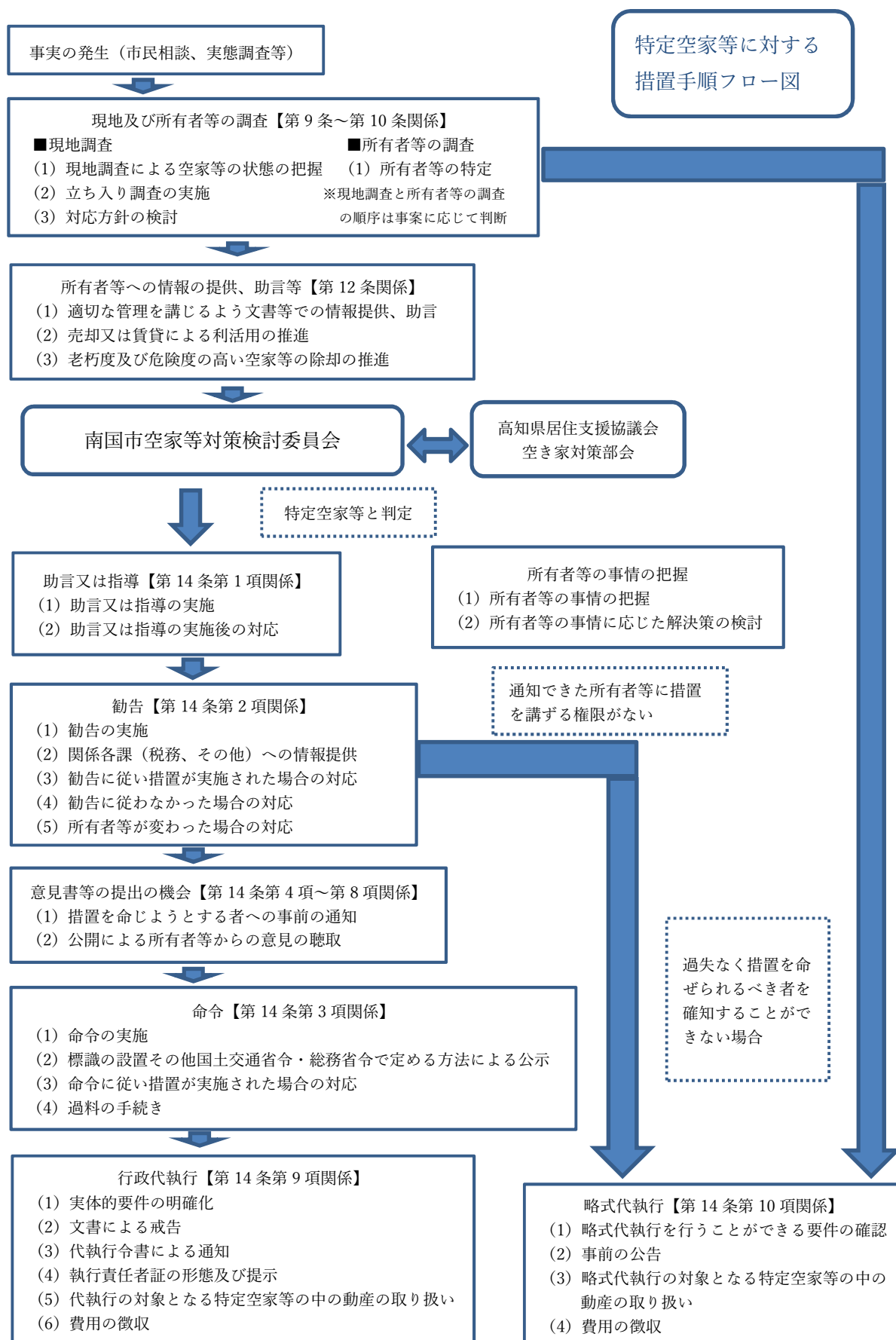
対策基本法に基づき、災害を受けた空家等で当該応急措置の実施の支障となるものの除却その他必要な措置を行います。この場合において、除却した空家等については、市が保管又は売却します。保管した物又は売却した代金は、空家等が所在していた場所や現在の保管場所等を公示し、所有者等に返還します。

ただし、空家等の保管、売却、公示等に要した費用は、当該空家等の返還を受けるべき所有者等の負担となります。

(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。



8 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、住宅課とします。

イ 庁内組織及び対応体制

庁内組織として、副市長を委員長、住宅課長を副委員長とし、市の関係各課の長を委員として構成する「南国市空家等対策検討委員会」を組織します。

委員が所属する部署及び主な対応事項は以下のとおりです。また、必要に応じて委員以外が所属する関係各課とも連携を図ります。

部署名	主な対応事項
住宅課	住宅耐震化、空き家の利活用、老朽危険住宅の除却推進及び空家等対策に係る事務全般に関すること
総務課	自治会に関すること
企画課	移住促進、コミュニティ活動の推進に関すること
財政課	空家等対策に係る予算に関すること
税務課	空家等に係る課税に関すること
危機管理課	災害対策基本法、災害救助法に基づく対応等に関すること
環境課	生活環境保全、自然環境の保護に関すること
建設課	市道、法定外道路に関すること
都市整備課	建築確認及び都市計画等に関すること
商工観光課	中心市街地活性化及び空き店舗の利活用に関すること

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、高知県居住支援協議会の空き家対策部会と連携して対応します。

9 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

本市は、法及び関係法令に基づいて多岐にわたる空家等の課題に対応するため、市内での連携を進め、効率的かつ効果的な空家等対策の実施を図ります。

また、必要に応じて、関係機関や民間事業者等と協力して空家等対策を進めていきます。

(2) 関係団体との連携

ア 専門家団体及び事業者との連携

本市には、複数の不動産事業者が存在し、また、本市が所属する高知県居住支援協議会には、不動産業者を含む専門家及び事業者で組織されている空き家対策部会があります。

専門性の高い問題の対応や、具体的な対策を実施する際には、これら専門家等と連携して課題に対応します。

イ 警察との連携

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、必要に応じて、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等や、敷地に繁茂している草への放火や事故による火災発生の危険も予想されます。

このため、防災的な観点から、必要に応じて、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

自治会から寄せられる空家等に関する情報は、空家等対策を進めていく上で重要なものです。そのため、自治会が把握する空家等に関する情報を市に提供していただき、早期の対応を目指します。

また、「2 基本理念」の「(3) 生き活きと支え合うコミュニティづくり」で記載していますとおり、コミュニティの活性化には自治会の協力が必要であることから、自治会との連携を図っていきます。

オ その他関係団体との連携

アからエまでのほか、市は、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、市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 空家等対策に関する情報発信

所有者等による空家等の適正な維持管理、利活用又は除却等に係る積極的な行動を促すよう、市広報誌やホームページで空家等に係る所有者の責務、市が行う各種支援制度及び市内不動産事業者等の情報を発信します。

また、固定資産税納税通知書を発送する際に同封する文書にも、支援制度等を記載し周知を図ります。

2 空き家相談窓口への専門相談員の配置

空家等の所有者等や市民、自治会等からの空家等に関する相談に対応するため、空き家相談窓口に空き家専門相談員（以下、「相談員」といいます。

す。)を配置し、市における空家等に関する相談窓口を一本化します。

相談員が受けた相談、収集した情報は関係各課へ繋ぐとともに、必要に応じて関係各課で共有します。また、不動産業者とも連携して課題に対応します。

※空き家相談窓口及び空き家専門相談員は、担当する職務を一般的にわかりやすくするため「空き家」と表記していますが、相談対応は本計画の対象とする空家等全般に対して行います。

3 空家等の利活用について

(1) 空き家活用住宅促進事業

空き家を、その所有者から約10年間借上げ、市で改修したうえで公的賃貸住宅として移住者や子育て世帯等に貸し出します。

また、借上げ期間満了時には所有者にお返しし、家族での活用や第三者への売却や賃貸を行っていただき有効活用していただきます。

(2) 不動産事業者紹介事業

空家等の利活用を希望される空家等の所有者等について、その情報を市内不動産事業者に提供することにより、売却や賃貸に繋がっていきます。

(3) 空き家バンク事業

中山間地域に存する等の理由で、不動産事業者による取り扱いが困難な空き家の有効活用を図るため、売却や賃貸を希望する空き家の所有者等が空き家物件の情報を登録し、本市への移住等を希望する方にその情報を提供します。

4 空家等に関する補助制度等

(1) 老朽住宅除却事業費補助金制度

地震等の自然災害による被害及び住宅の管理不全な状態による事故等の防止を図るため、老朽化した住宅（空き家）の除却に要する費用の一部を補助します。

(2) 空き家家財道具処分費用補助金制度

空き家に保管されている家財道具の処分又は運搬に係る費用の一部を補助することにより、空き家活用住宅促進事業の推進を図ります。

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

○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)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

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）

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。

（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。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

○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施行規則

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。