

奈半利町空き家等対策計画



平成29年3月策定

高知県奈半利町

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 奈半利町の人口と空き家等の状況

- 1 人口・世帯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 2 住宅総数と空き家数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 3 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

第3章 空き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 空き家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 6 所有者による空き家等の適切な管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 7 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項 10
- 8 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・・・・・・・・ 14
- 9 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項・・・・・・・・・・・・ 14
- 10 相談窓口・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 11 空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・・・・・ 16

第4章 空き家等対策の基本的施策

- 1 空き家等に関する補助制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 18

資料編

- 1 空き家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 2 空き家等対策の推進に関する特別措置法施行規則・・・・・・・・・・・・ 25

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、空き家が増加しており、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、様々な問題を発生し、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。そこで空き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「空き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、空き家等の所有者または管理者が、空き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、空き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、個別の空き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、奈半利町は、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、奈半利町空き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「空き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、「奈半利町まち・ひと・しごと創生総合戦略」など関連する本町計画と連携を図りながら計画を実施してまいります。

第2章 奈半利町の人口と空き家等の状況

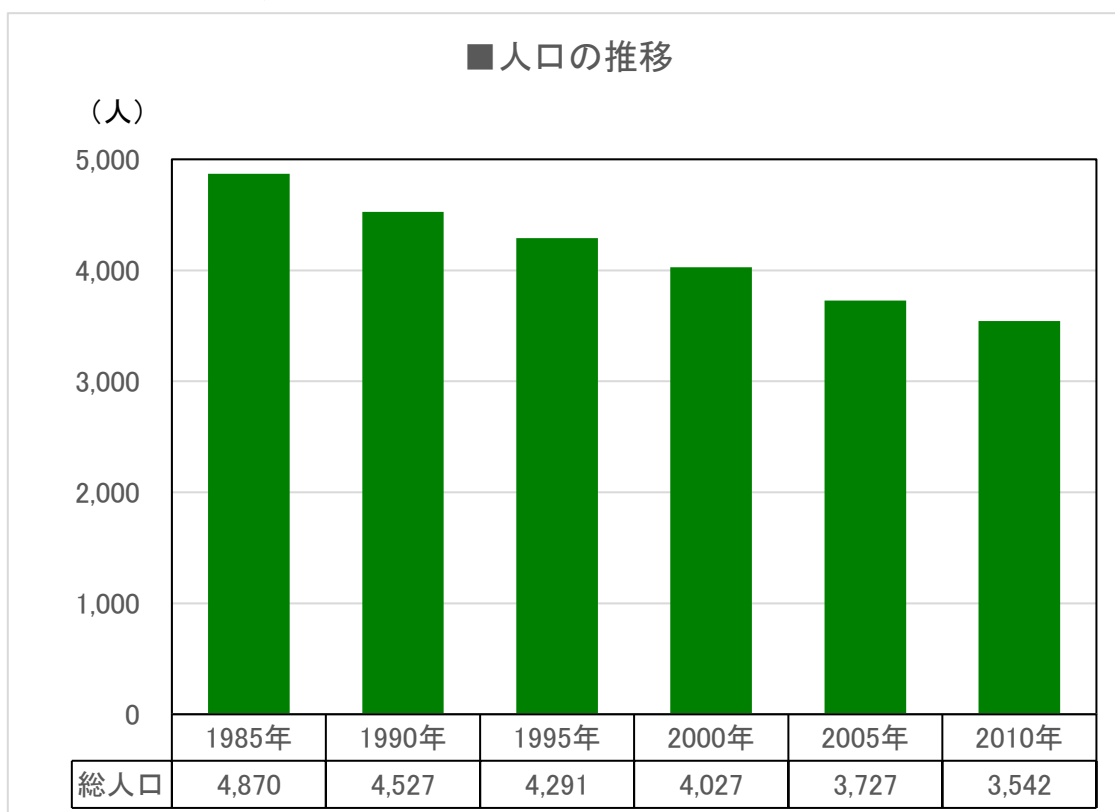
1 人口・世帯

(1) 人口・世帯の推移

- 奈半利町の人口は3459人、世帯数は1,773世帯となっています。
- 1世帯あたりの人員は1.96人となっています。（平成27年住民基本台帳人口）

奈半利町の人口は一貫して減少しており、1985年には4,870人でしたが、2005年時点では4,000人を下回り、2000年の4,027人から2010年は3,542人と、この10年で12.0%減少しています。

図1 人口の推移

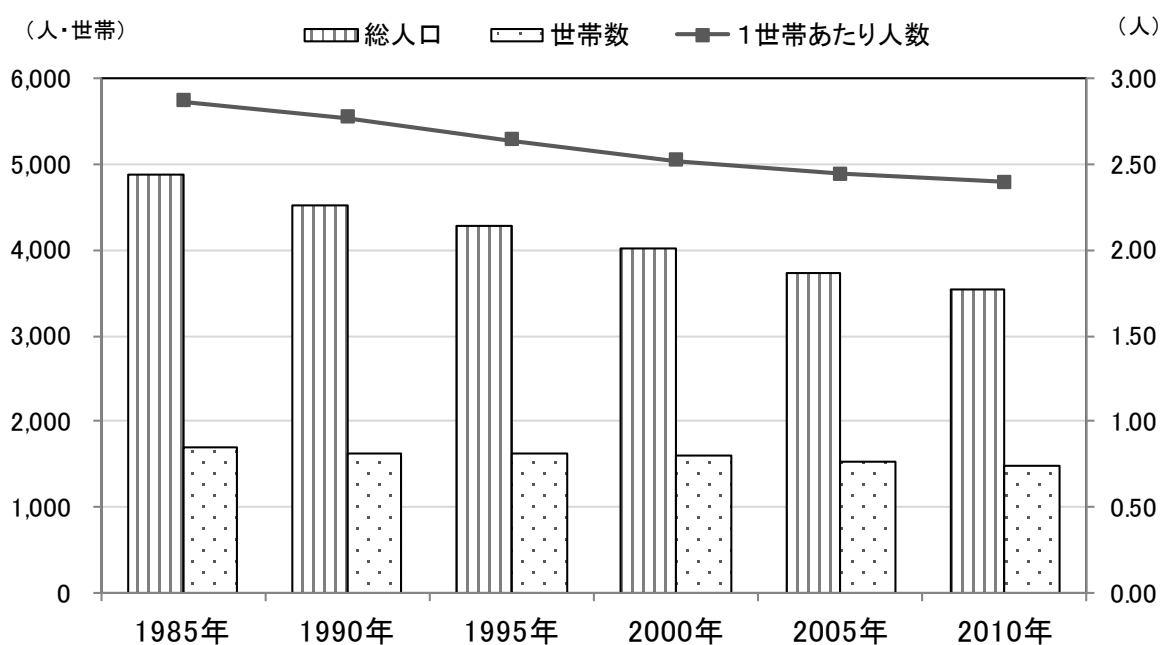


(2) 世帯数と1世帯あたり人数の推移

世帯数は1985年の1,698世帯から2010年には1,480世帯に減少しており、総人口の減少率に比べると低いものの、減少率は12.8%となっています。人口減少に伴い、1世帯あたり人数も微減しており、2000年までは概ね1世帯2.5人以上を維持していましたが、2005年以降2.5人を下回っています。

近年の世帯数の動向を住民基本台帳でみると、世帯数は1,780世帯前後で推移していますが、1世帯あたり人数は2.0人を下回って減少傾向にあり、核家族化がみられます。

図2 世帯あたりの人口の推移



(人・世帯)	総人口	世帯数	1世帯あたり人数
1985年	4,870	1,698	2.87
1990年	4,527	1,633	2.77
1995年	4,291	1,624	2.64
2000年	4,027	1,599	2.52
2005年	3,727	1,524	2.45
2010年	3,542	1,480	2.39

*国勢調査

(3) 将来人口の推計

●平成72年度の将来人口は、2,500人と推計されています。
 (奈半利町まち・ひと・しごと創生総合戦略)

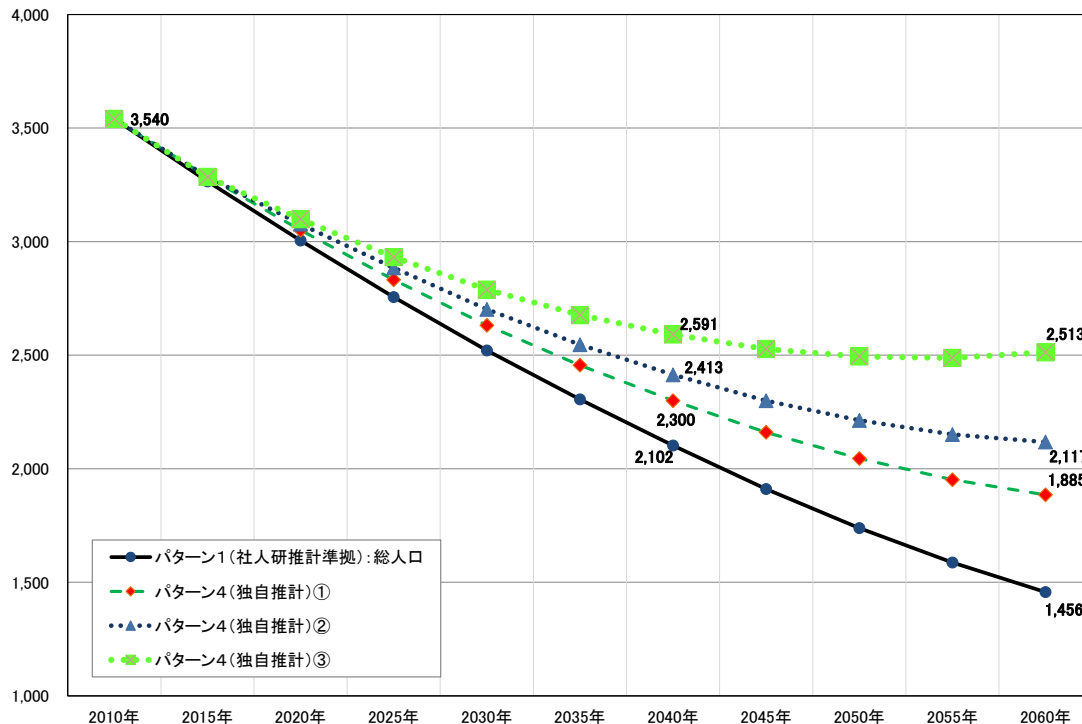
本町は農水産業を中心とした第一次産業を基幹産業として産業振興に取り組んできましたが、この20年間は人口減少の流れが減速することはなく、それに伴って少子化・高齢化が大きく進行しています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠し、今後の本町の人口を推計すると、2060年は総人口が1,456人と、2010年実績の58.9%減少と推計されます。

一定規模の人口を維持することは、基礎自治体として住民サービスを提供するための必須の要件であり、団体としての存続に絶対的な前提条件であるため、人材の町外への流出を抑制することはもとより、町外からの人材を積極的に迎え入れる必要がありますので、上記課題に対応するため、国の示す地方創生戦略等と呼応して新たな施策を早急に展開していくことが重要です。

このような観点から、本町においては近年取り組んでおり、成果がみえてきた定住・移住施策を積極的に推進するため、交流人口の増加を図るとともに、さまざまな施策を推進していく必要があります。

図3 本町における将来人口の推計



2 住宅総数と空き家数

(1) 住宅数

平成25年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の結果によると、全国の総住宅数は6,063万戸に対し総世帯数は5,245万世帯となっており、単純に比較すると住宅ストックは量的に充足していると言えます。

このうち、空き家等の数は820万戸であり、総住宅数に占める空き家率は過去最高の13.5%となっています。

一方、高知県における別荘等の二次的住宅を除いた空き家率は過去最高の16.8%となっており、全国では3番目に高い空き家率となっています。

奈半利町においても、人口減少に伴い、総住宅数に占める空き家率が上昇していると思われます。

(2) 住宅数、空き家数、空き家率の推移

高知県における住宅数、空き家数、空き家率は、下記のとおりとなっています。

調査年次	住宅数（棟）	空き家数（棟）	空き家率
平成20年	312,800	62,600	20.0%
平成25年	320,900	69,800	22.0%

(3) 空き家の種類（平成25年住宅・土地統計調査）

高知県における空き家の種類は下記のとおりとなっています。

(4) 空き家の建て方別の種類（高知県分）

	総数	一戸建			長屋建・共同住宅・その他			
		総数	木造	非木造	総数	木造	非木造	
空き家総数	69,800	43,600	41,500	2,100	26,200	5,400	20,300	
内訳	二次的住宅	3,700	3,100	2,900	200	500	0	500
	賃貸用住宅	23,700	2,900	2,700	100	20,800	4,400	16,400
	売却用の住宅	1,000	700	700	100	300	100	200
	その他の住宅	41,400	36,900	35,200	1,700	4,600	900	3,700

腐朽・破損 あり		23,400	15,300	14,900	500	8,100	2,800	5,400
内訳	二次的住宅	700	600	600	0	100	0	100
	賃貸用住宅	7,500	1,200	1,100	0	6,400	2,100	4,100
	売却用の住宅	400	300	300	0	200	100	100
	その他の住宅	14,900	13,300	12,900	300	1,600	500	1,100
腐朽・破損 なし		46,400	28,300	26,600	1,700	18,100	2,800	15,400
内訳	二次的住宅	3,000	2,400	2,200	200	500	0	500
	賃貸用住宅	16,300	1,700	1,600	100	14,500	2,200	12,200
	売却用の住宅	600	500	400	0	100	0	100
	その他の住宅	26,500	23,600	22,300	1,400	3,000	500	2,500

※合計が合わない場合がある

3 住宅の腐朽・破損の状況

(1) 腐朽・破損の状況

平成25年調査の住宅総数のうち、高知県では、「腐朽・破損あり」は23,400戸(34%)となっています。奈半利町においても同等程度の状況と思われます。

第3章 空き家等対策に係る基本的な方針

1 目的

奈半利町における空き家等対策の推進及び空き家等の活用の促進を図ることにより、町民が安全に、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

南海トラフ地震は避けられないことが分かっており、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き家は除却し、その他の空き家は、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すまいづくり

豊富な自然に囲まれ、快適な住環境に恵まれた奈半利町においては、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、空き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します。

また、空き家を再生する際には、地域の自然素材を活用し、快適な住まいづくりを目指します。

(3) 生き生きと支え合うコミュニティづくり

奈半利町は高齢者が多いことから、身体機能の低下や障害の程度に応じたバリアフリー化、及び在宅生活を支える様々なサービスの充実を図ると共に、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ます。

中心地域にある空き家を、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共に、世代間の交流ができる住環境づくりに取り組みます。

(4) ストックを活かしたすまいづくり

空き家を公的賃貸住宅として再生することで、移住者向け住宅や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き家などについては、住宅に限らず集会所、井戸端交流サロン等、ストックの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

空き家等に関する対策の対象とする地区は、奈半利町内全域とします。

ただし、今後行われる空き家等に関する調査等の結果、他の地区と比べ、著しく空き家率が高い等の理由により、空き家等対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区と定めることとします。

対象地区：町内全域

(2) 対象とする空き家等の種類

本計画で対象とする空き家等の種類は、法第2条第1項に規定する空き家等（法第2条第2項に規定する「特定空き家」を含む）と、地方公共団体が所有又は管理する空き家等とします。

※法第2条第1項

この法律において「空き家等」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。〔以下略〕

4 計画期間

本計画の期間は、10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年度から令和7年度まで

5 空き家等の調査に関する事項

(1) 空き家等の実態調査に関する計画

奈半利町は、データベース作成のため等の空き家等の実態調査を実施します。

ア 対象区域

原則として奈半利町全域とします。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年度から令和7年度までとします。

ウ 対象

法第2条第1項に規定する空き家等とします。

エ 調査内容及び方法等

空き家等の戸数、空き家等の状態、特定空き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、空き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) 空き家等の所有者等の調査

空き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

空き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 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

(1) 空き家所有者の責務

空き家等は、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、空き家等対策の推進に関する特別措置法では、「空き家等の所有者等は、周辺の生活環境悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適切な管理に努めるものとする。

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、こうした場合には、法等に基づき、町において調査を尽くして、相続人等、空き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、空き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

空き家の管理については、空き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、現役の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)安全で安心なまちづくり」で記載していますとおり、奈半利町は、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の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。

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、奈半利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、日頃から空き家の耐震性の確保に係る取り組みが必要になります。

7 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項

(1) 基本的方針

空き家等のうち、特定空き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、特定空き家等に該当するか否かの判断にかかわらず、町は、空き家

等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の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) 特定空き家等に関する判定の手続

空き家等が特定空き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、町の関係各課の長で組織する「奈半利町特定空き家等判定委員会」（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) 特定空き家等の判断について

空き家等が特定空き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き家等で、関係各課で協議し、周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不相当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、特定空き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

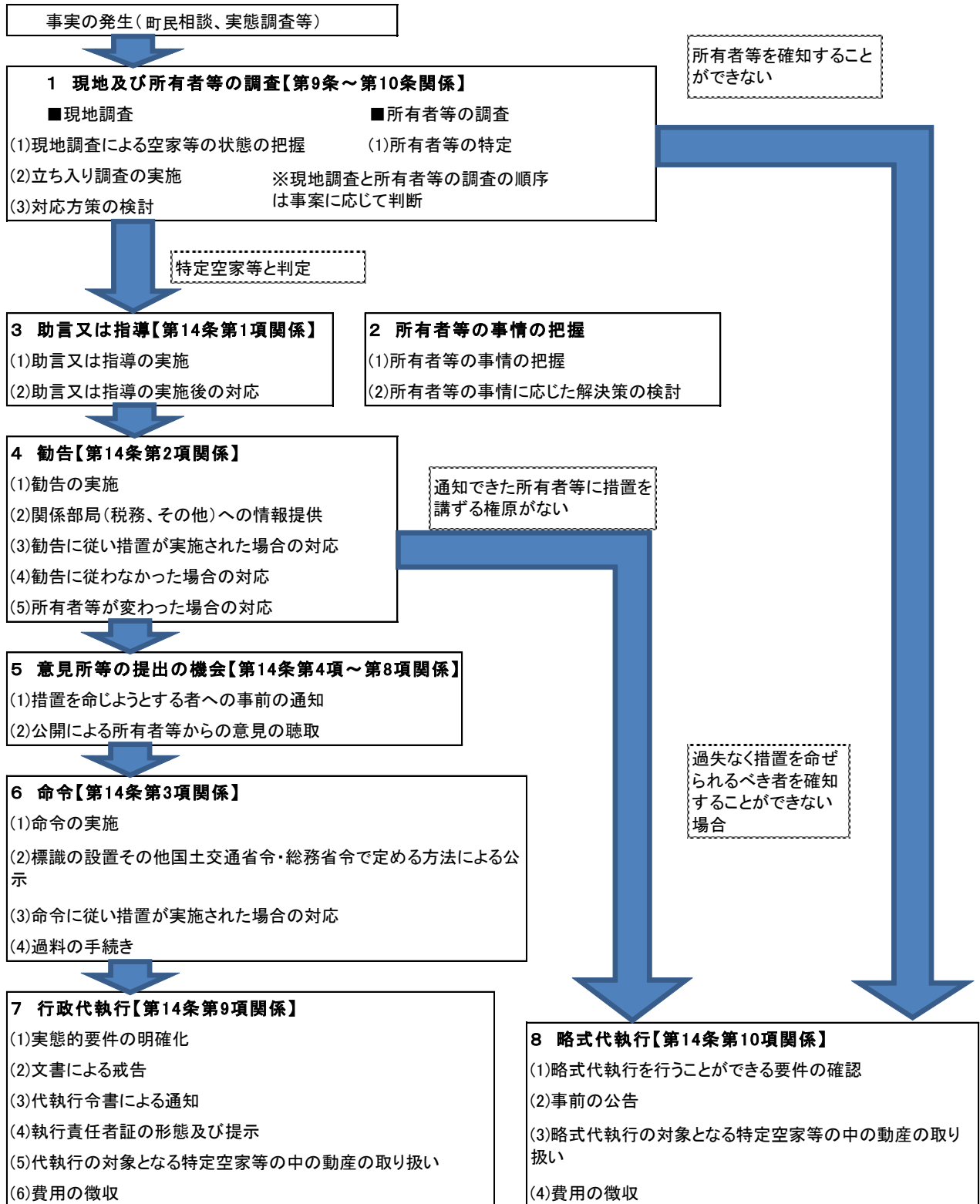
空き家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空き家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、町は必要最低限の措置を講ずるものとします。

(5) 特定空き家等に対する措置の流れ

特定空き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。

特定空き家等に対する措置手順フロー図



特定空き家等に対する事務フロー図



8 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

(1) 空き家等の利活用

奈半利町では、コンパクトシティ化につながる住み替えや、例え不便であっても、自然に囲まれた環境で子育てをしたいと望む若者の移住希望といった要望に対し、不足する住宅を新築で補うのではなく、増え続ける空き家等を活用することで、それぞれの需要に合った低廉な家賃の住宅の提供をするとともに、空き家等の発生及び老朽化防止といった空き家対策につなげていくことを目指します。

また、空き家等所有者の「空き家を売却したい」又は「空き家を貸したい」という希望や、移住希望者の「空き家を購入したい」又は「空き家を借りたい」という希望に対し、町が窓口となって、関係機関等に情報を提供し、空き家の利活用を促進する仕組みづくりを行っていくほか、奈半利町としても空き家の利活用による移住、借り上げ住宅等の政策などの受け皿として空き家の利活用を検討していきます。

9 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

奈半利町における空き家等対策の各機関の役割は下記のとおりである。

機関名	役割
総務課	<ul style="list-style-type: none">・法令解釈、関係条例制定、条例運用の調査、広報啓発・関係各所から固定資産税課税情報の一部照会があった場合、所有者等の情報提供・空家等に対する固定資産税課税状況の確認と特例適用の可否
地域振興課	<ul style="list-style-type: none">・周辺に悪影響又は危険を及ぼす「特定空家等」の調査、改善および撤去・移住者向け空き家調査・発生抑止対策と活用促進、所有者等への適切な維持管理の助言・空き家バンク制度の円滑な運営と移住促進・周辺の生活環境の保全・移住希望者への空き家情報、移住者のサポート等

住民福祉課	・周辺の生活環境の保全
高知県 移住促進課	・市町村が行う移住対策への支援および、空き家の担当不動産業者紹介（高知で暮らす。お家を探すねっと）
不動産業者	・空き家所有者等と移住希望者の物件交渉や賃貸・譲渡契約の適正な仲介

10 相談窓口

奈半利町の相談窓口は下記のとおりである。

相談内容（例）	担当課・連絡先
<ul style="list-style-type: none"> ・ 廃屋を撤去してほしいが、所有者等が判らない。 ・ 所有している空き家が、地震や台風など災害発生時に壊れそうなので、取り壊したい。 ・ 建物の解体業者を紹介してほしい。 	<p style="text-align: center;">総務課 電話 0887-38-4011</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有している空き家を売りたい、貸したい。 ・ 奈半利町に移住したくて空き家を探している。 ・ 空き家が廃屋となって、瓦が落ちたりトタンが飛びそうで危ない。 	<p style="text-align: center;">地域振興課 電話 0887-38-8182</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家が管理されていないので、ちゃんと管理してほしい。 ・ 空き家の敷地にゴミが不法投棄されている。 ・ 空き家の庭木や雑草が生い茂り周囲の環境に悪影響を与えている。 	<p style="text-align: center;">住民福祉課 電話 0887-38-4012</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家の周りを不審者が徘徊または物色している。 ・ 空き家に空き巣が入った、ボヤ騒ぎがあった。 	<p style="text-align: center;">安芸警察署 電話 0887-34-0110</p>

11 空き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

奈半利町は、法に基づき空き家等に関する多岐にわたる空き家等の課題に対応することとします。

また、空き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下に、対策を講ずることが必要です。

(2) 関係団体との連携

ア 専門家団体及び事業者との連携

奈半利町は、高知県居住支援協議会に所属しており、協議会内で、空き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き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き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、警察と空き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

県内では、適切な管理が行われていない空き家等に放火される事件が発生しています。

また、空き家等の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。

こうしたことから、防災的な観点から、必要な限度において、消防と空き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

地元を良く知る自治会の協力なしでは、空き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き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、特定空き家等に該当していない空き家等であっても、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ます。

このため、こうした危険な状態となっている空き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、空き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、町が実施する空き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、空き家等の問題に取り組む必要があります。

第4章 空き家等対策の基本的施策

1 空き家等に関する補助制度等

○補助制度

(1) 奈半利町空き家登録制度

①概要

当制度は、空き家の売却、賃貸等を希望する所有者等(空き家に係る所有権または売却若しくは賃貸を行うことができる権利を有する者。但し、宅地建取引業を営む者を除く)から申し込みを受けた情報を、奈半利町への移住を目的として空き家利用を希望する者に対し、紹介するための空き家情報登録制度であります。

(2) 奈半利町リフォーム緊急支援事業補助金

①概要

当事業は、奈半利町の空き家登録に登録された居住用家屋の改修に要する経費に対し、予算の範囲内で補助金を交付することにより、移住者等の経済的負担を軽減するとともに、奈半利町への移住促進を図ることを目的に平成26年度に導入しています。

②補助制度の詳細

補助対象の改修工事に要した費用にたいして、事業費10分の3(上限400,000円)の補助を行っています。

(3) 奈半利町老朽住宅除却事業補助金

①概要

当事業は倒壊や火災により、周囲の住民に被害を及ぼすおそれのある老朽住宅(奈半利町地域防災計画に位置付けられた緊急輸送道路又は避難路、奈半利町耐震改修促進計画に位置付けられた避難路の沿道に位置する老朽化した住宅及び住宅等が立ち並ぶ地域に位置する老朽化した住宅)(以下、「老朽住宅」という。)が放置され、周辺住民へ悪影響を及ぼすことを事前に回避する方策として、平成26年度に導入したものである。

これまで、平成26年度に2件、平成28年度に3件の補助実績がある。

② 補助制度の詳細

奈半利老朽住宅除却事業補助金交付要綱に定める別表第1の測定基準に基づき、評点

が100点を超えた老朽住宅の除却を行うために要した費用に対して、事業費の8割以

内、上限1,600,000円の補助を行っている。

(4) 本計画における補助制度に対する考え方

空き家等に関する補助制度は、空き家等対策に関し、一定の効果が見込まれているが、

本計画策定の時点においては、具体的な効果を検証するに至っていない。

このため、本町における空き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する。

資料編

1 空き家等対策の推進に関する特別措置法

空き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、あわせて空き家等の活用を促進するため、空き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。）による空き家等対策計画の作成その他の空き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、空き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「空き家等」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「特定空き家等」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き家等をいう。

（空き家等の所有者等の責務）

第三条 空き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、空き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き家等対策計画の作成及びこれに基づく空き家等に関する対策の実施その他の空き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、空き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 空き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き家等対策計画に関する事項
- 三 その他空き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。

(空き家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空き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、空き家等に関する対策についての計画（以下「空き家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空き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

二 計画期間

三 空き家等の調査に関する事項

四 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

五 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地（以下「空き家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空き家等に対する措置（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。）その他の特定空き家等への対処に関する事項

七 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

八 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空き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、空き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、空き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、空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空き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き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き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、空き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き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、当該空き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き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。

(空き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き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き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、空き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。

(空き家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空き家等（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き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。

（所有者等による空き家等の適切な管理の促進）

第十二条 市町村は、所有者等による空き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。

（空き家等及び空き家等の跡地の活用等）

第十三条 市町村は、空き家等及び空き家等の跡地（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。

（特定空き家等に対する措置）

第十四条 市町村長は、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、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き家等については、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、なお当該特定空き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（昭和三十二年法律第四十三号）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き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、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、特定空き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、特定空き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、市町村が行う空き家等対策計画に基づく空き家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空き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、市町村が行う空き家等対策計画に基づく空き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。

2 空き家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空き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）第十四条第十一項の規定に基づき、空き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。

空き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、空き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。