

伊那市空家等対策計画

平成30年3月

伊 那 市

■目次	
第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 背景	
2. 計画の位置づけ	
第2章 空家等の現状	3
1. 空家等の状況	
2. 空家等における課題	
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	6
1. 計画の目的	
2. 計画期間	
3. 対象地区	
4. 対象とする空家等の種類	
5. 基本目標	
6. 対策の基本方針	
第4章 空家等対策への取り組み	8
1. 空家等の調査	
2. 空家等の適切な管理の促進	
3. 空家等の利活用の促進	
第5章 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	11
1. 措置の方針	
2. 措置の実施	
第6章 空家等対策の実施体制	13
1. 庁内組織及び関係団体	
2. 関係機関等との連携	
3. 住民等から空家等に関する相談への対応	
4. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	
【資料編】空家等対策の推進に関する特別措置法	16

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

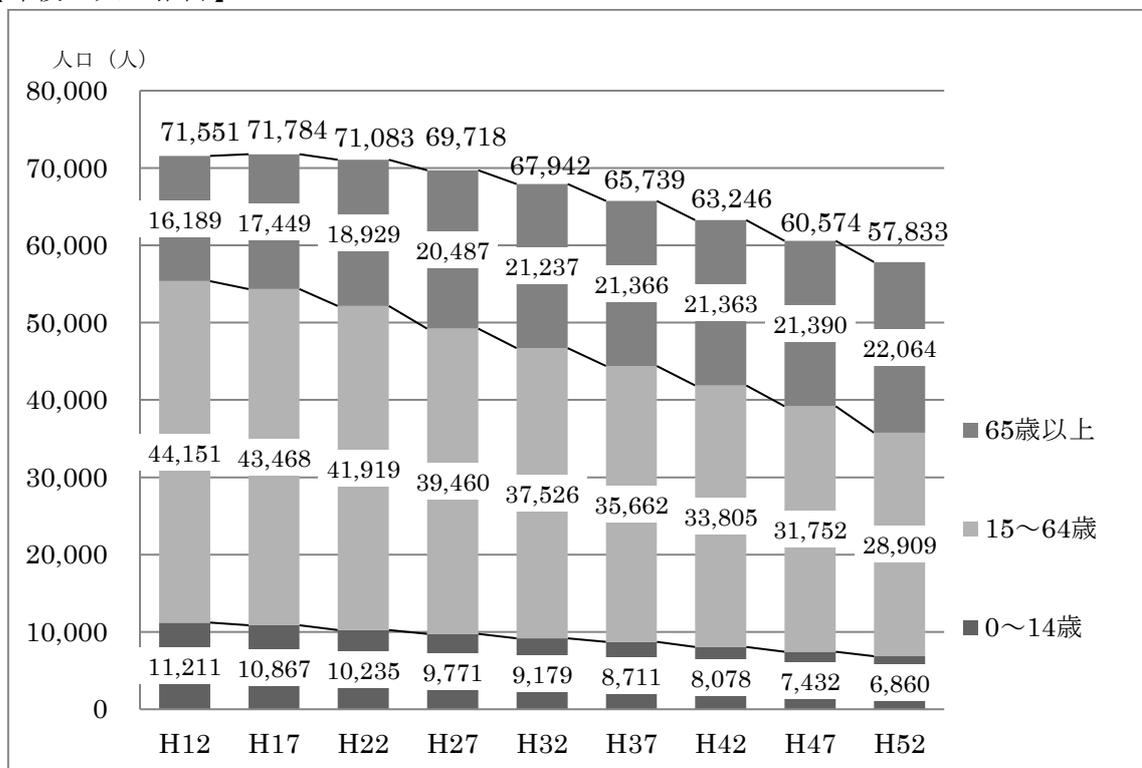
近年、人口の減少や高齢化、既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。本市においても、平成25年住宅・土地統計調査では、5,420戸の空家があり、今後、人口減少や高齢化、核家族化、新規住宅の建設等によってさらに増えていくと見込まれています。そのような中で、様々な理由により、適切に管理されていない空家等は、防災・衛生・景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが考えられ、早急な対策の実施が求められています。

このような状況を踏まえ、国は、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、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を制定し、平成27年5月に施行しました。

また、長野県においては、この法律の施行に併せ平成27年6月「長野県空き家対策市町村連絡会」を設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

本市としても空家に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、伊那市空家等対策計画を策定するものです。

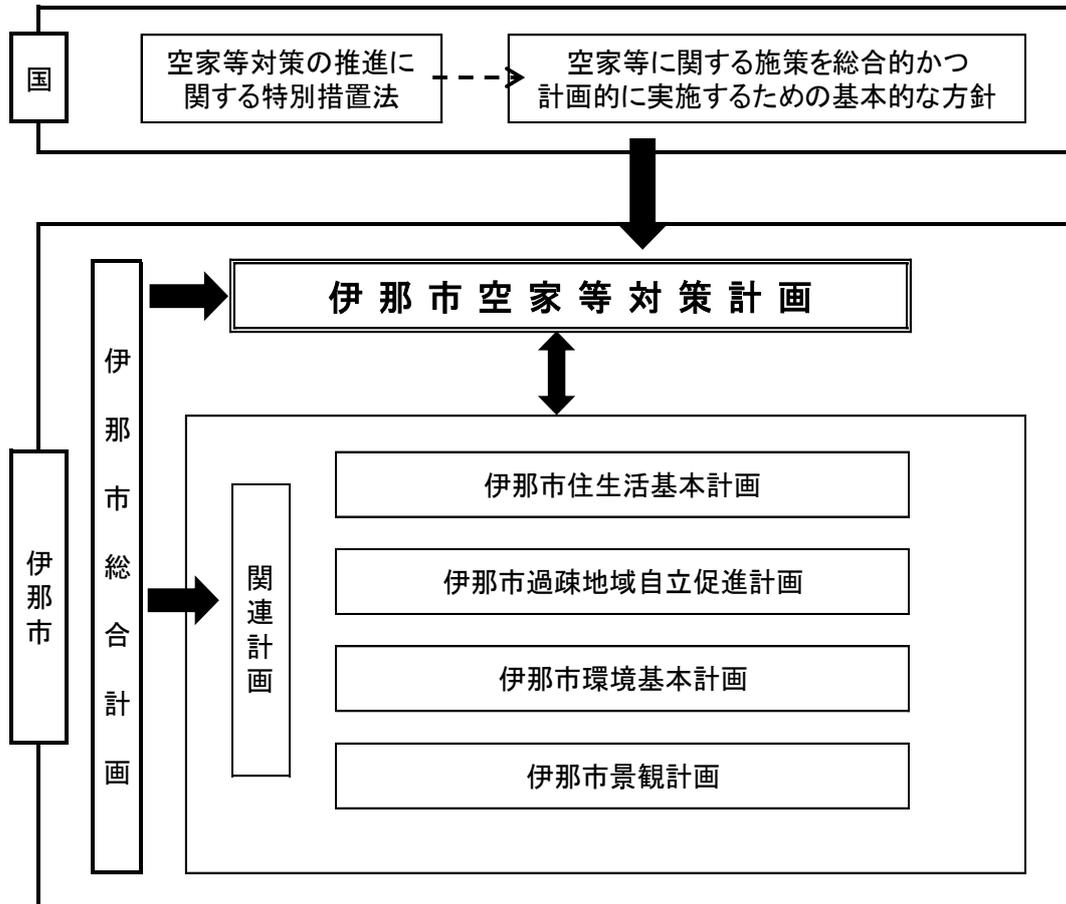
【今後の人口推計】



出典：伊那市地方創生人口ビジョン

2. 計画の位置づけ

この「伊那市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、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、国が定めた基本指針に即して策定するものです。



第2章 空家等の現状

1. 空家等の状況

総務省統計局住宅・土地統計調査によると、本市における平成25年の空家の状況は、住宅総数30,950戸の内、別荘・賃貸等を含む空家が5,420戸で、空家率は17.5%と全国より4.0%高く、長野県より2.3%低くなっています。また、特に対策が必要となる「その他の住宅」の空家戸数は、この5年間で16.7%増えて2,720戸で、空家率は8.8%と全国より3.5%、長野県よりも1.2%高い状況です。

空家等の中には適切な管理が行われておらず、結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等さまざまな問題を引き起こし、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものもあり、市民等から相談や苦情等も出されている状況があります。

○ これまでに本市に寄せられた相談や苦情等の主な内容

- ・ 草木の繁茂による隣接地や道路への障害
- ・ 草木の繁茂による害虫の発生や野生生物の侵入
- ・ 家屋の倒壊や部材飛散の危険
- ・ 付属構造物（塀、看板等）の倒壊の危険

【空家の分類】

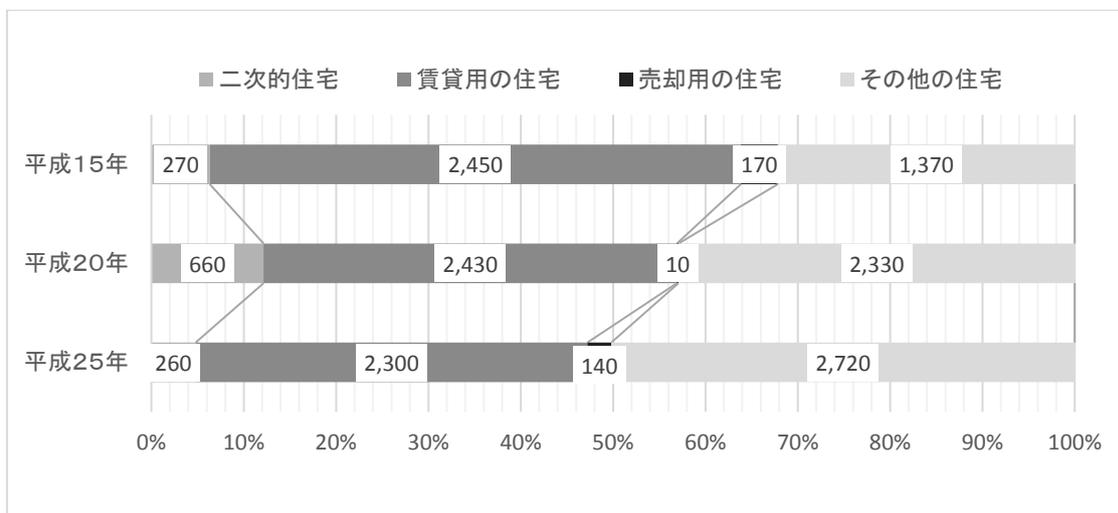
居住世帯のない住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類の定義
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、ふだん居住している者が一人もいない住宅
空 家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
		賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
		売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
		その他の住宅	上記以外の方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（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

参考：平成25年住宅・土地統計調査 用語の解説

【住宅・土地統計調査による空家戸数】

		伊那市			全国	長野県	
		平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 25 年	平成 25 年	
住宅総数		25,010 戸	29,260 戸	30,950 戸	60,628,600 戸	982,200 戸	
空き家	二次的住宅	戸数	270 戸	660 戸	260 戸	412,000 戸	51,100 戸
		空家率	1.1%	2.3%	0.8%	0.7%	5.2%
	賃貸用の住宅	戸数	2,450 戸	2,430 戸	2,300 戸	4,291,800 戸	64,800 戸
		空家率	9.8%	8.3%	7.4%	7.1%	6.6%
	売却用の住宅	戸数	170 戸	10 戸	140 戸	308,200 戸	3,800 戸
		空家率	0.7%	0.0%	0.5%	0.5%	0.4%
	その他の住宅	戸数	1,370 戸	2,330 戸	2,720 戸	3,183,600 戸	74,400 戸
		空家率	5.5%	8.0%	8.8%	5.3%	7.6%
	計		4,260 戸	5,430 戸	5,420 戸	8,195,600 戸	194,000 戸
	空家率		17.0%	18.6%	17.5%	13.5%	19.8%

※旧高遠町、旧長谷村のデータは公表されていないため、平成15年は旧伊那市のみのデータ



2. 空家等における課題

人口減少や高齢化、核家族化等の進行、また社会生活や産業構造の変化等により、今後も空家等の増加が懸念されています。特に、適切に管理が行われていない空家等は、防犯や防災、衛生、景観等の問題を生じさせ、市民生活に深刻な影響を及ぼす恐れがあるなど、空家等における課題は以下のものが考えられます。

(1) 空家等所有者の問題意識に関する課題

- 空家等を適切に管理していない、活用の意向がないなど、空家等に関する問題意識が低い所有者がいます。
- 適切に相続・登記されていない空家等の場合、情報提供や所有者への指導などの対応が困難になることがあります。

(2) 老朽化した空家等に関する課題

- 老朽化した空家等は、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、草木の繁茂や野生生物の繁殖、ゴミ等による衛生上の問題など、周辺環境に悪影響を及ぼすことがあります。
- 老朽化するまで放置される原因としては、
 - ・相続が適切にされていない。
 - ・仏壇や家財道具を置いたまま処分できない。
 - ・解体する費用がない。
 - ・住宅を除却すると固定資産税の住宅用地特例が適用されない。などが考えられます。
- 特に危険度の高い空家等については、危険箇所の改修・除却を行い、周辺の安全を確保する必要があります。

(3) 良好な空家等に関する課題

- 状態が良好な空家等については、積極的に市場で流通されることで、新たな入居や利用されることが求められています。
- 住宅の立地や状態によって市場で流通することが難しい場合においても、適切な維持管理などの対応が必要です。

(4) 空家等の跡地に関する課題

- 除却後の空家等の跡地についても、管理されなければ草木の繁茂等の衛生上の問題が起こるため、適切な管理が必要です。
- 立地が良好な空家等の跡地については、市場で流通されることで、新たな活用が求められています。

(5) 庁内関係部局、関係団体との連携などに関する課題

- まちづくりや地域コミュニティなど、空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、庁内関係部局や関係団体と連携しながら、総合的な空家等対策を行う必要があります。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 計画の目的

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、市民が安全に安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、地域の振興に寄与することを目的とします。

2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とし、社会情勢の変化等必要に応じて見直していくものとします。

3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は伊那市内全域とします。

また、今後、実態調査により他の地区と比べて空家率が高く周辺の住環境に深刻な影響を及ぼしている地区については、優先的に対策を進める重点対象地区と定めます。

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の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅、併用住宅及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とします。

○ 法第2条第1項

「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。

○ 法第2条第2項

「特定空家等」とは

- 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いこと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

にある空家等をいう。

5. 基本目標

(1) 快適な住環境の保全

適切な管理がなされていない空家等は、樹木・雑草等の繁茂による生活環境の悪化だけではなく、地域の活力も失われることに繋がりがねません。空家等の適切な管理を促進するとともに、適切に管理されない空家等の発生を防止することで、快適な住環境の保全を目指します。

(2) 安全で安心なまちの実現

適切な管理がなされていない空家等は、火災等の防災上の問題や、倒壊等の危険性の問題も懸念されます。空家等の適切な管理を推進することで、地域住民が安全で安心して暮らせるまちを目指します。

(3) 空家等の利活用による地域活性化の促進

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。定住促進や地域の交流拠点など、空家等の利活用による地域の活性化を目指します。

6. 対策の基本方針

(1) 所有者等の意識の醸成

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提であり、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す。また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることから、広く所有者等に対し、空家等問題に関する啓発を図ります。

(2) 相談体制の構築

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します。

(3) 空家等の利活用の促進

利用可能な空家等は地域の資源となる可能性があることから、定住促進や地域の拠点としての利用など、積極的な利活用を図ります。

(4) 地域住民・関係団体との連携

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと関係団体と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

(5) 特定空家等の取組み

特定空家等は、火災、倒壊の危険性や雑草の繁茂、野生生物の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることから、必要な対策に優先的に取り組みます。

第4章 空家等対策への取り組み

1. 空家等の調査

(1) 調査の概要

空家等に関する対策を総合的に推進するためには、空家等の実態数・状況等を把握することが重要です。そのため、市内全域を対象として空家等実態調査を行い、空家等の現状を把握、分析し、空家等と推定された住宅の所有者に対しアンケートを実施することで、空家等活用に対する所有者の意向等を確認するとともに、これからの本市の空家等対策の基礎資料とします。

しかし、空家等は今後も増加を続けることが予想されるため、地域や関係団体との協力により、新たに発生する空家等や老朽化が進行する空家等の情報を更新し、適切な対応を実施することができる体制を構築します。また、相談や苦情があった空家等については、空家等相談台帳を作成のうえ、登記情報、固定資産税の課税情報等により所有者等の特定を行います。

(2) 実態調査

基礎調査等により抽出した空家等については、空家等の状態等を把握するため、職員又は市長が委任した者による現地調査を実施します。

調査は、建物の状況や周辺への影響等について外観目視により行うこととし、必要に応じ近隣住民等からも情報を収集するものとします。

(3) 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あたり必要な情報について、データベースを整備します。また、新たな情報や所有者等に対する対応の履歴などは随時更新を行います。

整備するデータベースの情報は以下のとおりとします。

- ① 空家等基本情報（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、維持管理の状態等）
- ③ 所有者特定情報（建物所有者等の住所等）
- ④ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）
- ⑤ その他空家等対策に必要な事項

(4) 所有者等が特定できない場合

① 未登記の空家等

- ・所有者等の確認のため、法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の調査・照会を行い、その情報をもとに所有者等の確認を行います。
- ・固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者等不明の空家等と判断します。

② 所有者等不明の空家等

- ・法定相続人が相続放棄した場合、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の調査を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。
- ・固定資産税情報で相続放棄が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会します。
- ・法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空家等とします。
- ・これらの方法で確認できない場合は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者等不明の空家等と判断します。

③ 所有者等所在不明の空家等

- ・所有者等確認のため送付した郵便物等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の交付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認できない」所有者等所在不明の空家等と判断します。

2. 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す。また、法第3条でも「空家等の所有者等は、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。しかし、「相続人が不明」「所有者が遠方に居住」等、さまざまな事情により適切な管理が行われていない場合が今後増加すると考えられます。空家等の適切な管理について以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 市民及び所有者等への意識の醸成

空家等の適切な管理は第一義的には所有者等が責任を持って行わなければならないという法の趣旨を認識してもらうため、市報やホームページによる周知や、所有者等に対するチラシの配布等を行います。

あわせて、空家等相談の受付、市で実施する空家等の対策事業（空き家バンク制度、各種補助事業）の紹介、民間が行う空家管理サービスの情報提供などを行うことにより、市民や所有者等に対し、適切な管理の意識の醸成を図ります。

(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、主管課が総合的窓口としての役割を果たすことに併せ、庁内関係各課、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

3. 空家等の利活用の促進

(1) 空家等の利活用についての助言等

空家等実態調査により空家等と推定された住宅等の所有者に対するアンケート調査の結果で、利活用の意向がある所有者には、空き家バンクや各種制度を紹介することで利活用を促します。また、それ以外での相談がある場合においても必要な助言等を行います。

(2) 空き家バンクの活用及び充実

利用可能な空家等については、空き家バンクへの登録を促進するため所有者等へ登録の案内を行うほか、不動産団体等との連携等により、空き家バンク制度を周知し、登録及び利用件数の増加を図ります。

(3) 国庫及び県費補助金の活用促進

今後、新たに創設、拡充される空家等対策に関する国庫及び県費補助制度を積極的に活用するとともに、所有者等に対して情報提供等を行うことで、空家等の活用を促し空家等の解消に努めます。

(4) 地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点としての利活用

空家等を地域交流、地域活性化及び福祉サービスの拠点などの活動の場として利活用する方策について、関係機関、NPO法人や自治会等からの申し出、協力依頼等があった場合は、市は空家等情報の提供等、必要な支援を行います。

第5章 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、地域住民の生命、健康、財産の保護を図るとともに、健全な生活環境の保全を図るため、市は必要な措置を講じます。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等については、法第12条による助言及びその他の法令等による指導等の措置を行って早期に解決するよう努めます。

1. 措置の方針

(1) 特定空家等の判定

特定空家等の判断については、国が示した「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」（以下、「ガイドライン」という。）に基づき行います。市民や地域からの苦情や相談等があった場合は、当該空家等が特定空家等に該当するか否かについて現地で外観目視による確認を行います。外観目視により、立入調査が必要な場合は、ガイドラインに基づき、必要最小限の範囲内において立入調査を行います。外観目視及び立入調査による判定結果を踏まえ、伊那市空家等対策協議会に意見を求め市長が決定します。

(2) 所有者等に対する措置

特定空家等と判定されたものについては、市は、法に基づき、所有者等に対して、除却・修繕・立木の手入れ・その他必要な措置をとるよう助言・指導・勧告・命令等の措置を講じます。

2. 措置の実施

(1) 助言・指導（法第14条第1項）

市長は、特定空家等の所有者等に対して、除却・修繕・立木の手入れ・その他必要な措置をとるよう助言・指導を行います。この助言・指導により所有者等が適切な措置を行えば、この段階で対応は完了となります。

(2) 勧告（法第14条第2項）

市長は、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・指導の内容を講じるよう所有者等に勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用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します。

(3) 命令（法第14条第3項）

市長は、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じるよう命じます。

市長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき実施します。

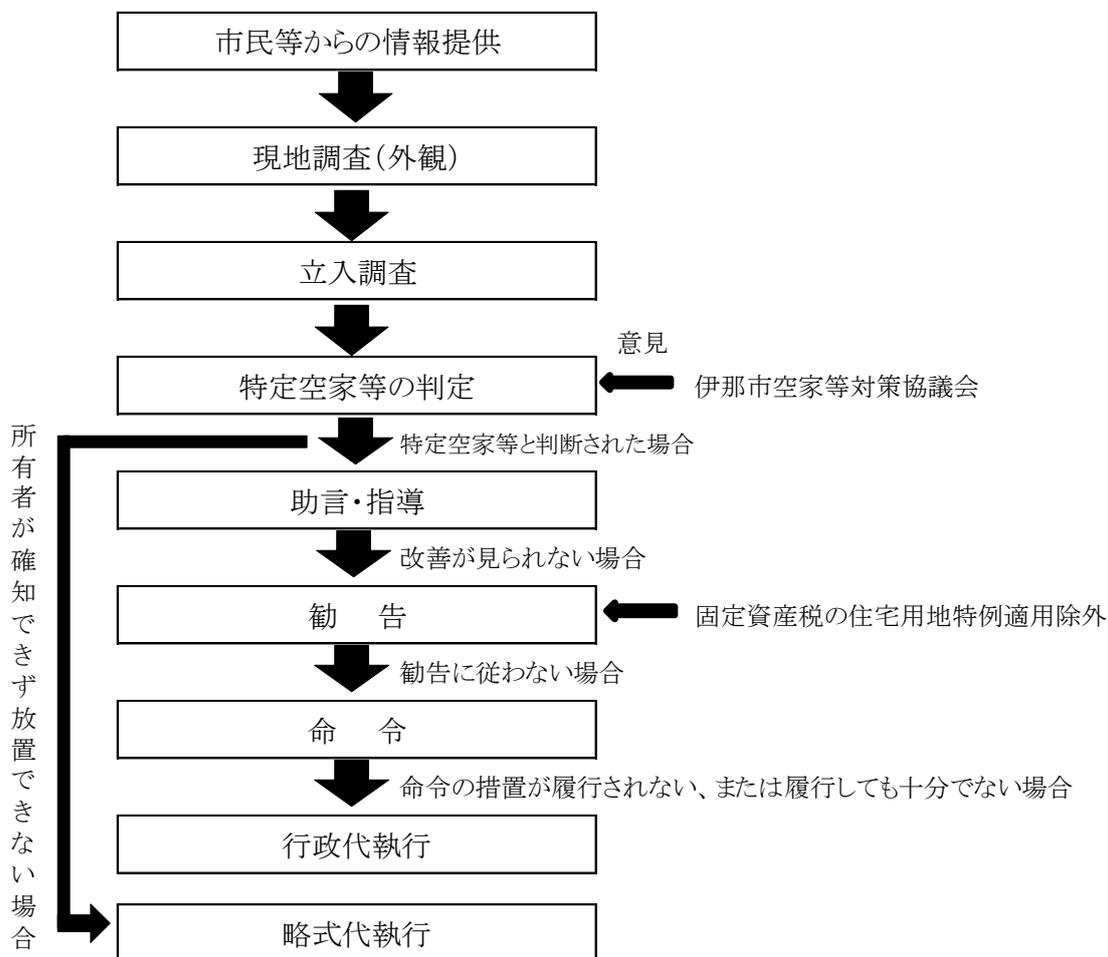
(4) 行政代執行（法第14条第9項、行政代執行法第2条）

市長は、命令の措置が履行されないときや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います。

(5) 略式代執行（法第14条第10項）

市長は、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき所有者等が確知できない場合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ます。

【特定空家等に対する措置のフロー図】



第6章 空家等対策の実施体制

1. 庁内組織及び関係団体

(1) 庁内空家等対策連絡会議

空家等対策全般に関することを検討するため、庁内関係課による空家等連絡会議（以下「連絡会議」という。）を設置します。連絡会議の事務局は、管理課に置きます。

市が講じる空家等対策について、以下の事項に関する検討を行います。

- ・空家等に係る各課情報共有
- ・市民等からの相談への対応
- ・利活用促進に係る提案・対応
- ・その他、空家等対策に関して必要な事項

【連絡会議体制・役割】

課 名	役 割
管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の実態調査に関すること ・空家等に対する相談に関すること ・空家等の適切な管理の促進に関すること ・特定空家等に係る措置及び対処の実施に関すること ・空家等連絡会議の運営に関すること ・伊那市空家等対策協議会の運営に関すること ・その他関係機関との連絡、調整に関すること
地域創造課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の利活用促進に関すること ・空家等を活用した移住、定住の促進に関すること ・空家等の利活用に関する地域との連絡、調整に関すること
都市整備課	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画法、景観法、建築基準法に係る対応に関する こと
生活環境課	<ul style="list-style-type: none"> ・衛生上、対策が必要な空家等に係る措置内容に関する こと
危機管理課	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上、対策が必要な空家等に係る措置内容に関する こと
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳 等の情報の提供に関すること ・勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例 の解除に関すること ・所有者等の市税の課税状況に関すること

※必要に応じてその他関係課の参加を求めます。

(2) 伊那市空家等対策協議会

① 趣旨

空家等の適正管理に関し、専門的な見地及び市民の立場から広く意見を求めるため、伊那市空家等対策協議会を設置します。

② 所掌事務

空家等に関する対策の推進に関し必要と認められる協議

③ 構成

協議会の構成については、市長のほか、次に掲げるもののうちから市長が委嘱します。

- ・ 識見を有するもの
- ・ 市内に住所を有するもの
- ・ 市長が必要と認めるもの

2. 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します。

① 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

② 不動産業者団体

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの運営充実等

③ 法務局

登記簿情報の提供等

④ 建設業者等

空家等の解体、改修の相談及び対応等

⑤ 金融機関

空家等の改修費用、抵当権の対応等

⑥ 警察署

危険回避のための対応等

⑦ 消防署

災害対策、災害時の応急措置等

⑧ 自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

3. 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管理課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部局及び県、関連団体と連携、相談し対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部局、機関で共有します。

4. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 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、伊那市空家等対策協議会での検討状況や空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開を行います。

(2) 計画の変更

空家等対策計画は、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見直しを行うこととします。

【資料編】

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。