

大井町空家等対策計画

令和2年4月
大井町

【目次】

第1章 大井町空家等対策計画策定の趣旨

1 計画策定の背景	1
2 計画の位置づけ	1
3 「空家等」の定義	1

第2章 大井町の人口と空家等の現状

1 人口・世帯	
（1）人口、世帯数の推移	2
（2）世代別の人口の推移	2
（3）高齢者のいる世帯の推移	3
2 住宅・土地統計調査における空家等の現状	
（1）全国の空家等の状況	5
（2）神奈川県の実態調査の状況	6
（3）大井町の空家等の状況	8
3 大井町の空家等実態調査の結果	
（1）空家等実態調査	9
（2）現地調査	9
（3）空家等の評価	10
（4）アンケート調査	10
4 空家等における課題	
（1）空家等の適切な管理に関する課題	10
（2）空家等の利活用などに関する課題	10
（3）法律及び制度に関する課題	10

第3章 空家等対策における施策

1 対策に関する基本的な方針	
（1）所有者等の意識の涵養	12
（2）地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み	12
（3）空家等に対する措置などの取り組み	12
（4）町民からの相談に対する取り組み	12
2 計画期間	12
3 対象地区	12
4 対象とする空家等の種類	12
5 空家等の調査	
（1）空家等実態調査	13
（2）空家等情報のデータベース化	13
（3）一斉実態調査	13

6	空家等の適切な管理の促進	
	(1) 所有者等の意識の涵養	13
	(2) 相談体制の整備等	14
7	空家等及び跡地の活用の促進	
	(1) 地域住民からの要望による活用	14
	(2) 利活用可能な空き家及び跡地の情報提供	14
8	空家等に対する措置等	
	(1) 空家等に関する情報提供	14
	(2) 空家法の規定による措置	14
9	空家等対策の実施体制	
	(1) 大井町空家等対策検討プロジェクト会議	15
	(2) 大井町空家等対策協議会	16
	(3) 関係機関等との連携	17
10	町民からの空家等に関する相談への対応	17
11	その他空家等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	17
	(2) 他法令との連携	17
	(3) 計画の変更	17

<資料編>

	空家等対策の推進に関する特別措置法	18
--	-------------------	----

第1章 大井町空家等対策計画策定の趣旨

1 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や少子高齢化、核家族化などを背景に、全国的な問題として空家問題が表面化し、防災・防犯・安全・環境・景観の保全など、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。

国では、この空家等問題の抜本的な解決策として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）を施行しました。

本町においても、地域住民や自治会から空き家に関する相談が寄せられており、今後、空家等問題はより深刻化することが想定されることから、本町における対策を定め講じていくため、「大井町空家等対策計画」（以下、「計画」という。）を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、本町における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものであり、空家法第4条に定められている市町村の責務（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）を果たすものです。

また、計画は、大井町総合計画を上位計画として、空家等対策の推進に向けた具体的な取り組みを明らかにするものです。

3 「空家等」の定義

計画では、建築物又はこれに付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ものを含む。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。）を「空家等」とします。

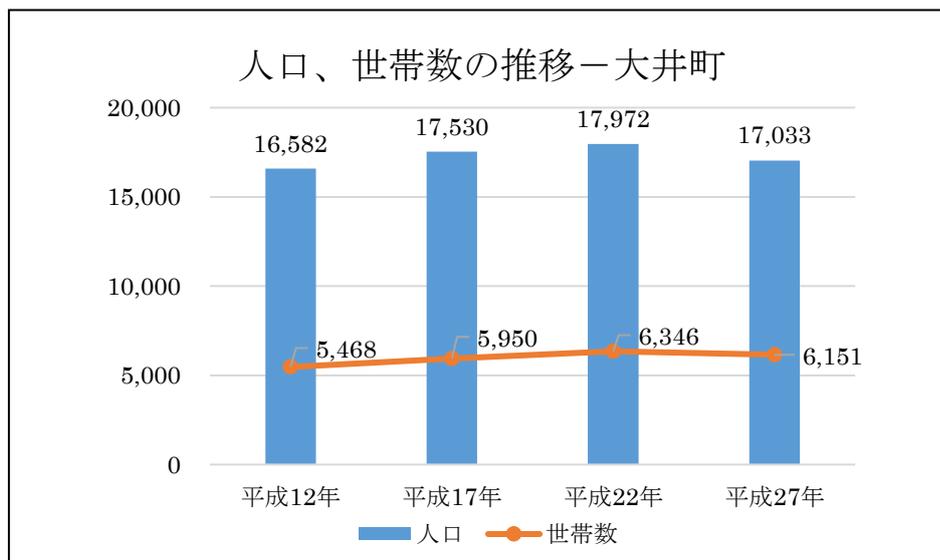
また、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等を「特定空家等」とします。

第2章 大井町の人口と空家等の現状

1 人口・世帯

(1) 人口、世帯数の推移

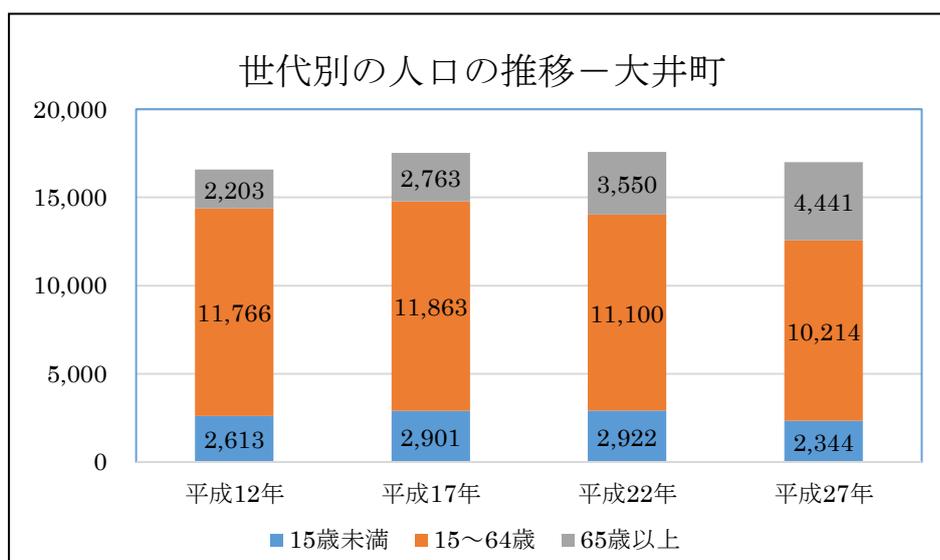
平成12年から平成27年の国勢調査に基づく本町の人口、世帯数の推移をみると、増加傾向であった平成22年を境に減少に転じている。



資料：総務省 国勢調査（H12～H27）

(2) 世代別の人口の推移

本町の人口を世代別（15歳未満、15～64歳、65歳以上の3区分）にみると、15歳未満と15～64歳は減少傾向であるのに対し、65歳以上は増加傾向を示しており、平成27年の65歳以上の割合は、26.1%となっています。



資料：総務省 国勢調査（H12～H27）

(3) 高齢者のいる世帯の推移

高齢者のいる世帯数は年々増加しており、平成27年には2,842世帯となっています。その内訳をみると高齢者単身者世帯数、高齢夫婦世帯数ともに年々増加し、平成27年にはそれぞれ480世帯、829世帯となっており、総世帯数に占める割合は、平成12年と比べて平成27年には13.9ポイント増加し、21.3%となっています。

高齢者のいる世帯の推移

単位：世帯

区分	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総世帯	5,468	5,950	6,346	6,151
高齢者のいる世帯	1,513	1,885	2,354	2,842
高齢者単身者世帯	142	226	314	480
割合	2.6%	3.8%	4.9%	7.8%
割合	9.4%	12.0%	13.3%	16.9%
高齢者夫婦世帯	265	419	658	829
割合	4.8%	7.0%	10.4%	13.5%
割合	17.5%	22.2%	28.0%	29.2%
その他の同居世帯	1,106	1,240	1,382	1,533
割合	20.2%	20.8%	21.8%	24.9%
割合	73.1%	65.8%	58.7%	53.9%
高齢者のいる世帯の比率	27.7%	31.7%	37.1%	46.2%

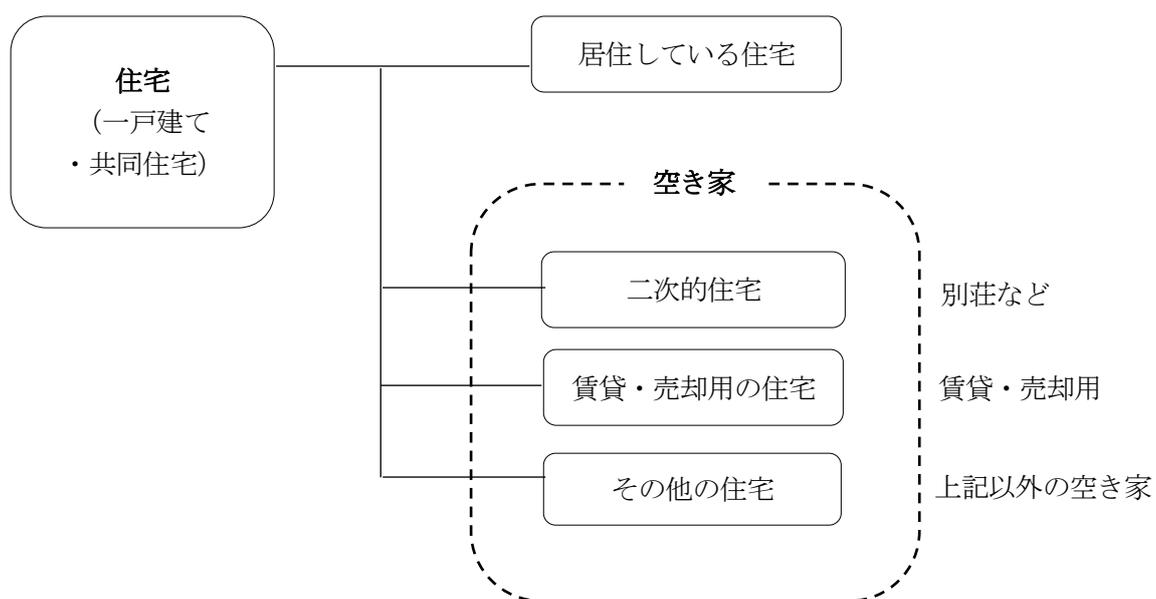
※割合上段は総世帯に占める割合、下段は高齢者のいる世帯に占める割合

資料：総務省 国勢調査

2 住宅・土地統計調査における空き家の現状

総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするものであり、ここでは、住宅・土地統計調査による全国、神奈川県、大井町の空き家の現状を示します。

住宅・土地統計調査における空き家の種類は次のとおりです。

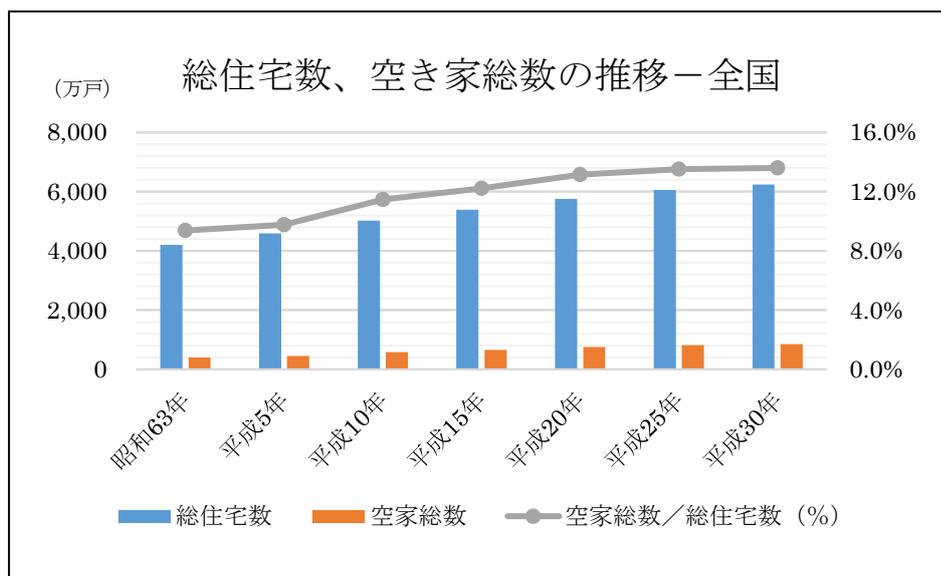


なお、住宅・土地統計調査は、標本調査であるため、住宅数及び空き家数は実際の数とは異なる場合があります。

(1) 全国の空家等の状況

【総住宅数、空き家総数の推移—全国】

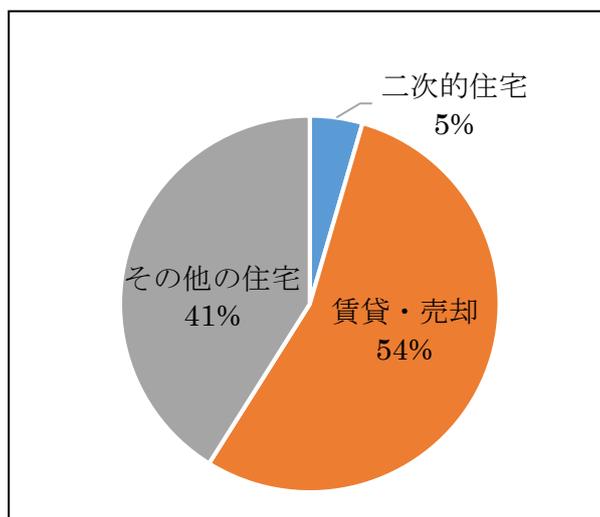
全国の空き家の状況については、平成30年住宅・土地統計調査によると、昭和63年の394万戸から一貫して増加を続けており、平成30年には約2.15倍の848万9千戸となっています。総住宅数に占める空き家総数の割合も、昭和33年から一貫して上昇しており、平成30年には、過去最高の13.6%となっています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

【空き家の類型別割合—全国】

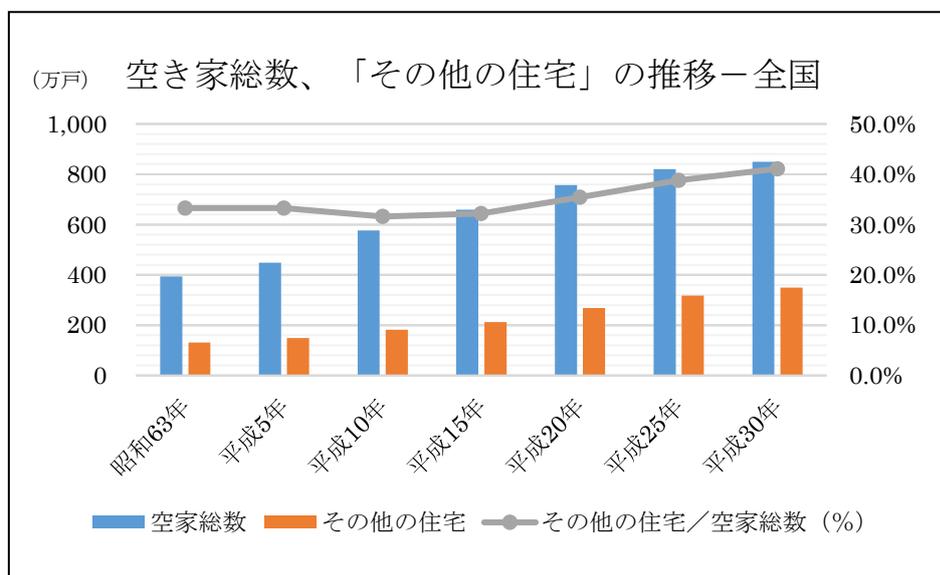
空き家848万9千戸の内訳は、「賃貸・売却用の住宅」が全体の54%、「二次的住宅」が5%、これら以外の「その他の住宅」が41%となっています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

【空き家総数、「その他の住宅」の推移－全国】

空き家のうち「その他の住宅」は、放置すれば社会問題となり得るものであり、その総数は昭和63年以降、増加を続け、空き家総数に占める割合も平成30年には4.1%となっています。

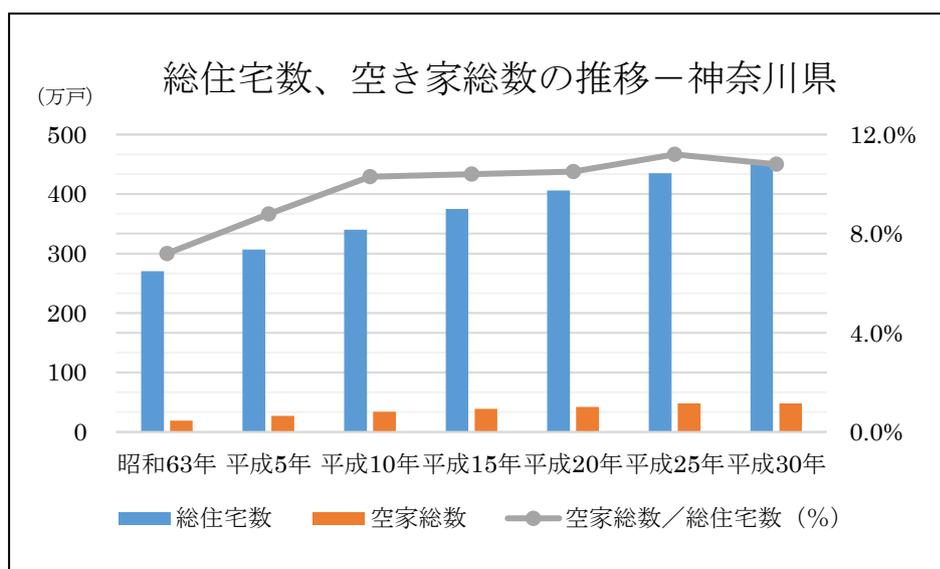


資料：総務省 住宅・土地統計調査

(2) 神奈川県空き家等の状況

【総住宅数、空き家総数の推移－神奈川県】

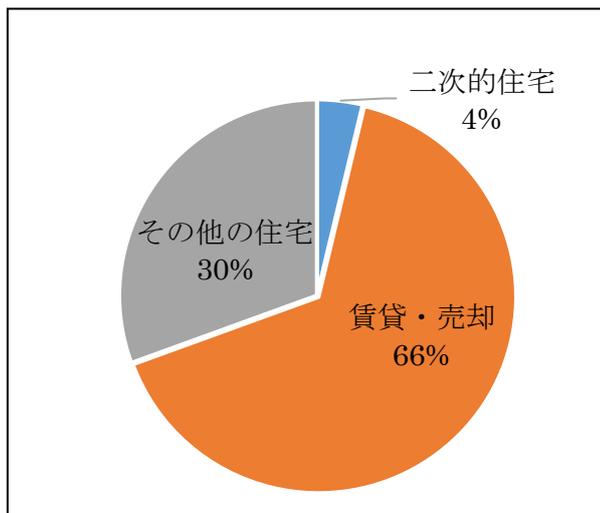
神奈川県空き家の推移も増加し続けていましたが、平成30年は4.8万4千戸と微減となり、総住宅数に占める空き家総数の割合は、10.8%となっています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

【空き家の類型別割合－神奈川県】

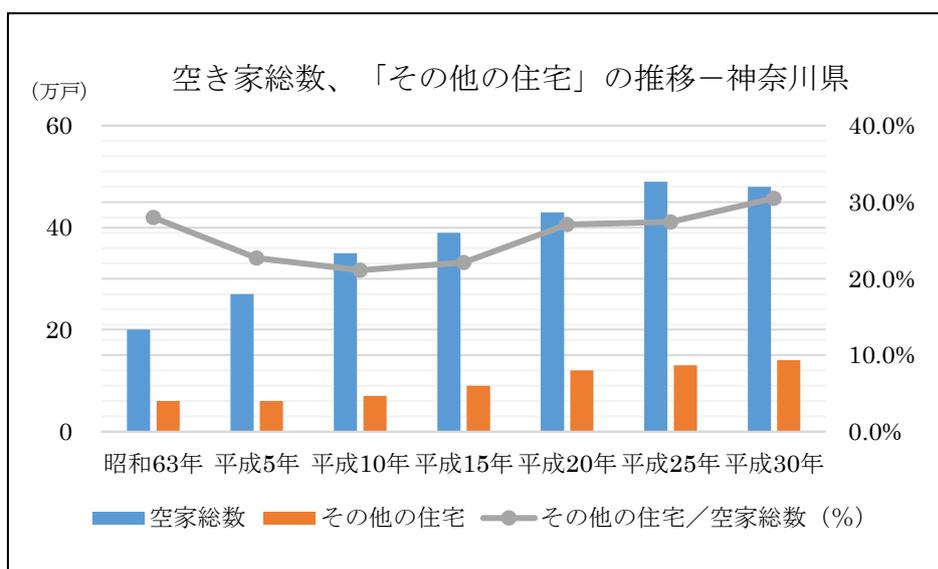
空き家48万4千戸の内訳は「賃貸・売却用の住宅」が全体の66%、「二次的住宅」が4%、これら以外の「その他の住宅」が30%となっています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

【空き家総数、「その他の住宅」の推移－神奈川県】

神奈川県内の「その他の住宅」も平成5年以降、増加を続けており、空き家総数に占める割合も平成30年には30.5%となっています。



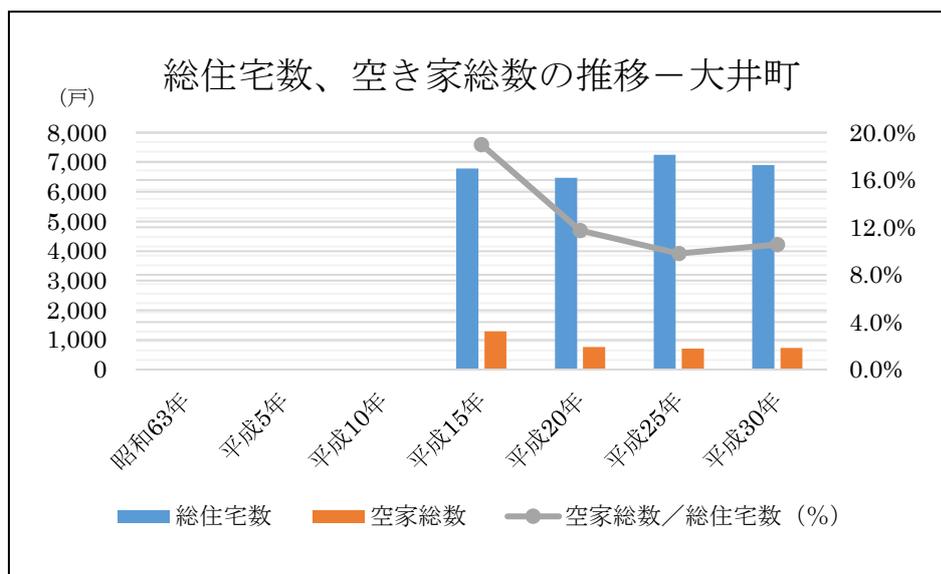
資料：総務省 住宅・土地統計調査

(3) 大井町の空家等の状況

【総住宅数、空き家総数の推移—大井町】

本町の空き家の推移は、全国や神奈川県の場合とは逆に減少傾向にありましたが、平成25年より約2.7%の微増となっており、空き家総数は、平成30年に730戸、総住宅数に占める空き家総数の割合は10.6%となっています。

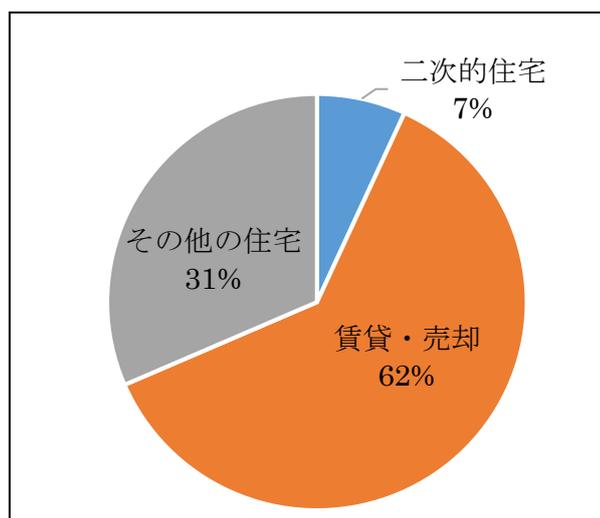
この割合は、全国の空き家率を下回る結果となっています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

【空き家の類型別割合—大井町】

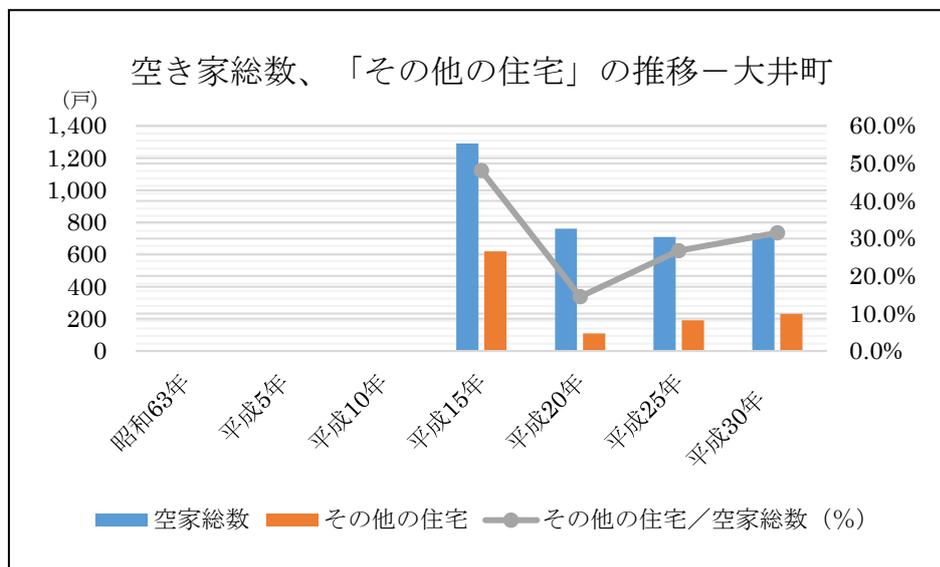
空き家730戸の類型別では、「賃貸・売却用の住宅」が450戸（62%）、「二次的住宅」が50戸（7%）、「その他の住宅」が230戸（31%）となっています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

【空き家総数、「その他の住宅」の推移—大井町】

町内の空き家総数における「その他の住宅」の数は、平成30年には230戸となっており、空き家総数に占める割合は31.5%となっています。



資料：総務省 住宅・土地統計調査

3 大井町の空き家等実態調査の結果

(1) 空き家等実態調査

本町では、平成27年5月に空家法が施行され、行政における空き家等対策のニーズが高まっていることから、平成27年度に引き続き、令和元年度において実態調査及び空き家の利活用等に関するアンケート調査を実施しました。

①対象地区：町内全域

②調査期間：現地調査 令和元年 7月 9日～令和元年10月18日
アンケート調査 令和元年11月 1日～令和元年11月25日

(2) 現地調査

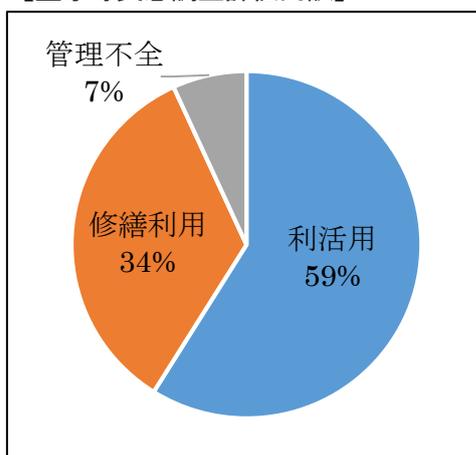
令和元年度では、平成27年度調査データ及び各自治会へ依頼した空き家と思われる一戸建て住宅の調査情報をもとに、住民情報や税情報、水道の契約情報等から、空き家の可能性がある164件を現地調査対象としました。現地調査は、庁内の空き家等対策に関連する関係部署で構成される「大井町空き家等対策検討プロジェクト会議」

(以下、「プロジェクト会議」という。)において、外観目視調査を行い、現況調査票を作成しました。その結果、空き家と思われる一戸建て住宅(賃貸、売却用物件を除外)は、75件確認されました。

(3) 空家等の評価

現地調査結果をもとに、建物、草木、ゴミ、害虫など住宅の状態を客観的に評価しました。これにより、空き家と思われる一戸建ての住宅75件のうち、周辺に迷惑をかけている可能性が高い「管理不全の住宅」は、約7%でした。

【空家等実態調査評価内訳】



<利活用>

建物の不良等が少なく、ほぼそのままの状態での利活用ができるもの

<修繕利用>

建物修繕や敷地周辺の改善により、利活用ができるもの

<管理不全>

建物の不良等が目立ち、大幅な改修、立て替え、建物の解体が必要で、庭木・雑草繁茂、山積物等、周辺に影響を与えているもの

(4) アンケート調査

空き家と思われる一戸建て住宅75件の中から、送付先等が特定できた72件の所有者等に対し、その建物の利用状況や今後の利活用等についてアンケート調査を実施したところ、44件(61.1%)の回答がありました。

4 空家等における課題

(1) 空家等の適切な管理に関する課題

- ・所有者や相続人が遠方に居住しているため、管理が行き届かない。
- ・所有者の高齢化が進み、身体的・年齢的な問題から管理が行き届かない。
- ・特に単身者世帯においては、入院や施設入所、死亡または相続したが住む人がいないなどで空家等となるケースがある。
- ・所有者等が将来の利用や活用を想定し、空家等を残すケースがある。

(2) 空家等の利活用などに関する課題

- ・「賃貸・売却・地域に有効活用したい」との意見が多くあるものの、「相手が見つからない」との意見も多く、空き家に関する賃貸や売却のための情報が十分でない状況がある。
- ・家屋の老朽化により賃貸・売却に至らない。

(3) 法律及び制度に関する課題

- ・宅地を解体すると、住宅用地に対する固定資産税などの特例措置が適用されなくなり、税額が上がることから空き家を残すケースがある。
- ・権利関係が複雑で空き家そのまま残ってしまうケースがある。

- 借地上に建築された建物において、借地人（建物の所有者）の行方が分からない、もしくは死亡し、その相続人が相続放棄した場合や不明である場合、一義的には土地所有者が自らの責任によりの確に対応することが前提となるが、手続きの煩雑さや金銭的な問題から空家等がそのまま残ってしまうケースがある。

第3章 空家等対策における施策

1 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の涵養

空家等をもたらす問題は、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となります。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、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を知っていただくことも重要です。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行います。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域住民の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題として捉え、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(3) 空家等に対する措置などの取り組み

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等に対しては、当該空家等の状況やその周辺的生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令など必要な措置を講じます。

(4) 町民からの相談に対する取り組み

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、所有者等から空家等の利活用や維持管理等の相談に迅速かつ的確に対応するために、関係機関や地域の各種専門家団体と連携した相談体制を構築します。

2 計画期間

計画期間は、大井町総合計画と連動させ、令和2年4月1日から令和8年3月31日までの6年間とします。なお、計画は国、県の空家等政策の動向や社会・経済情勢を踏まえ、必要に応じ適宜計画内容の見直しを行うものとします。

3 対象地区

計画の対象地区は、町内全域とします。

ただし、今後、特定空家等が集中する地区が発生した場合などについては、必要に応じて重点対象地区等として対応を進めることを検討します。

4 対象とする空家等の種類

空き家となっている建物のうち、共同住宅は、管理者が明確であることと、「賃貸・売却用の住宅」が多く含まれており、これらの多くは、市場の流通経路で取り扱うことができる物件と判断することができます。

一方、空き家となっている建物のうち、一戸建て住宅については、「二次的住宅」や「賃貸・売却用の住宅」ではない「その他の住宅」が多く含まれていると考えられます。

このことから、計画に基づき主に対策を講じていくのは「一戸建て住宅（店舗等兼用住宅含む）」とします。

5 空家等の調査

(1) 空家等実態調査

本町では、平成27年度及び令和元年度に実態調査及び空き家の利活用等に関するアンケート調査を実施しました。今後も、空家等の発生状況、経年劣化等を継続的に把握していく必要があることから、自治会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な情報の更新を行います。

(2) 空家等情報のデータベース化

空家等実態調査の結果を地理情報システム（GIS）に取り込み、所有者等情報、現況記録、写真、評価区分、位置情報等をデータベースとして整備します。データベースは、住宅地図上にプロットした空き家分布図を作成するなど、どこに、どのような空き家があるかをわかりやすく整理します。

また、新たに町民等からの情報や町が調査を行った物件については、随時、データの更新を行います。

なお、データベース化した情報は、庁内で組織するプロジェクト会議の関係各課等が共有できる仕組みを検討し、近隣に悪影響を及ぼす恐れのある空き家に対しては、連携して対策に取り組みます。

(3) 一斉実態調査

今後発表される各種統計調査の情報や町民等からの情報提供などから、空家等又は特定空家等と思われる空家等の増加が顕著となりつつあるなど、改めて一斉実態調査の必要性が高まるといった状況変化が生じていると認められるときは、次の事項を定めて一斉実態調査を行います。

- ①状況変化など調査実施の必要性
- ②対象地区
- ③調査機関
- ④抽出対象とする空家等
- ⑤空家等の内容及び程度並びに調査内容・方法
- ⑥その他必要な事項

6 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正な管理は、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。このことを所有者等に啓発するため、以下の取り組みを実施し、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) 所有者等の意識の涵養

広報紙やホームページなどを活用し、空家等の所有者等に対して空家等対策に関する情報提供を行うとともに、個別の文書やチラシ等により周知・啓発に努めます。

(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相談窓口を設置し、関係機関や各種専門家団体と連携した相談体制の整備を図ります。

7 空家等及び跡地の活用の促進

空家等及び跡地の活用については、空家等の所有者等の意向や地域のニーズ、周辺環境の特性を踏まえ、自治会等の地域との連携による活用や関係団体を活用した利活用の提案など、その促進を図ります。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報提供を行います。

(2) 利活用可能な空き家及び跡地の情報提供

空家等の情報を町のホームページを介して、不動産関係団体が運用する空き家バンクにつなぎ、空き家利用希望者とマッチングを行うほか、直接不動産会社との取引を希望する方を不動産関係団体へつなぐことで、空き家の利活用を図ります。

また、町による空き家バンク制度の創設など、よりニーズに合致した効果的で利便性の高い手法について検討します。

8 空家等に対する措置等

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空家等に対しては、健全な生活環境の保全を図るため、当該空家等の状況やその周辺的生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して状況に応じた指導、勧告、命令など必要な措置を講じます。

(1) 空家等に関する情報提供

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある空家等に対しては、特定空家等の発生を未然に防止する観点から、空家等の適切な管理促進を図るため、所有者等に対して当該空家等に関する情報提供、助言など必要な対応を行います。

(2) 空家法の規定による措置

空家法では、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特定空家等に対しては、必要な措置を講ずることが求められています。

このため、町は所有者等を把握するため、固定資産税の課税情報などのうち、氏名その他の所有者等に関する情報を利用（空家法第10条第1項）し、空家等の現状を確認し、地域住民の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるか検討を行い、必要に応じて空家法第9条第2項に基づく立入調査を実施します。

この調査結果を踏まえ、所有者等に対して必要な措置（助言又は指導、勧告及び命令（空家法第14条第1項～第8項））を講じます。また、所有者等が命ぜられた措置を履行しない又は十分に履行されない場合には、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、本来所有者等が履行すべき措置を代執行します。なお、町は必要な措置を命ぜられるべき者を確知できない場合にも代執行することはできませんが、相当の期限を定めてあらかじめ公告を行う必要があります。(空家法第14条第10項)

さらに、勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、平成27年度の税制改正により、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外されることとなりました。(空家法第15条第2項、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2)。

なお、特定空家等の判断基準やこれに対する措置等については、国土交通省の「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)をもとに、プロジェクト会議及び協議会で必要に応じて協議を行います。

固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の部分	1/6に軽減	1/3に軽減
一般住宅用地	面積が200㎡を超える部分	1/3に軽減	2/3に軽減

9 空家等対策の実施体制

(1) 大井町空家等対策検討プロジェクト会議

空家等対策は、課題が多岐に渡るため、庁内関係部署が連携して対策を推進することが必要です。このため、防災安全課、企画財政課、税務課、協働推進課、生活環境課、都市整備課で構成されるプロジェクト会議により関係部局が連携して取り組みを進めます。

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、関係所管課による意見及び協議を行う。

②所掌事務

- i 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ii 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項に関すること。
- iii 特定空家等の判断・措置に関すること。
- iv その他空家等対策の執行に関し必要とする事項に関すること。

③構成

区 分	役 割
防災安全課	・ 災害・防犯対策及び災害時の応急措置 等
企画財政課	・ 空家等対策計画の策定及び変更 ・ 空家等の調査 ・ 空家等及び跡地の適切な管理、利活用促進 ・ 空家等を活用した移住・定住の促進 等 ・ 空家等の措置及び対処の実施 ・ その他の施策全般
税務課	・ 空家法第 10 条第 1 項の規定に基づいた固定資産税台帳等の情報を空家等所有者情報として担当課へ提供 ・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応
協働推進課	・ 自治会との連絡調整 ・ 総合相談 等
生活環境課	・ 大井町環境美化条例に基づく土地の占有者等に対する指導 等
都市整備課	・ 景観に対する対応 ・ 道路交通安全確保 ・ 空家等の措置及び対処の実施 等

(2) 大井町空家等対策協議会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、専門的な見地からの意見及び協議を行うため、必要に応じて関係部署及び有識者等による大井町空家等対策協議会を設置します。

②所掌事務

- i 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項に関すること。
- ii 特定空家等の判断・措置に関すること。
- iii その他空家等対策の執行に関し必要とする事項に関すること。

③構成

空家法第 7 条第 2 項の規定に基づき、町長が必要と認める者をもって構成します。

(3) 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、関係機関や各種専門家団体との連携及び協力体制を構築します。

■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

■不動産事業者

所有者の空家等利活用相談、空き家の維持管理、空き家バンクの充実等

■建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

■建築士

空家等の不良度判定、耐震診断などの技術的な対応等

■警察

危険回避のための対応等

■消防署

災害対策、災害時の応急措置等

■自治会

空き家情報等の提供、跡地の利活用等

10 町民からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談は、空き家所有者からの相談、空き家の周辺の方々からの苦情相談など、内容は多岐にわたりますが、企画財政課で一括して受け付け、相談内容に応じ、「プロジェクト会議」の構成各課の協力を仰ぎ円滑な対応を図ります。また、専門的な知識を要する相談や、空家等の売却、賃貸、利活用などの相談については、関係機関等と連携し対応を図ります。

11 その他空家等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、活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することに努めます。

(2) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法など、それぞれの法律の目的の範囲で必要な措置等を講じることとします。

(3) 計画の変更

本計画は国、県の空家等政策の動向や社会・経済情勢を踏まえ、必要に応じ計画内容の適宜見直しを行うものとします。見直しを行う場合は、プロジェクト会議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます

<資料編>

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。

(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。

〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、た
だし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

（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。