

筑紫野市空家等対策計画

令和元年7月

■目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

| | |
|----------------|---|
| 1. 背景 | 1 |
| 2. 目的 | 1 |
| 3. 計画の位置づけ | 1 |
| 4. 計画期間 | 1 |
| 5. 対象地区 | 2 |
| 6. 対象とする空家等の種類 | 2 |

第2章 空家等の現状

| | |
|-----------------------------------|---|
| 1. 筑紫野市の空家等の現状 | 3 |
| 2. 空家所有者等アンケート調査に関すること | 3 |
| 3. アンケート調査結果 | 4 |
| 4. 空家実態調査及びアンケート調査結果を受けて | 5 |
| 5. 適切な管理がされていない空家等の増加に伴う問題・課題のまとめ | 6 |

第3章 空家等対策における施策

| | |
|-----------------------|----|
| 1. 空家等対策に関する基本的な方針 | 7 |
| 2. 空家等の調査 | |
| (1) 実態調査 | 7 |
| (2) 空家等情報のデータベースの更新 | 7 |
| (3) 所有者等が特定できない場合 | 8 |
| 3. 空家等の適切な管理の促進 | |
| (1) 所有者等の意識の涵養 | 8 |
| 4. 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 | 9 |
| (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供 | 9 |
| (3) 補助金の活用促進 | 9 |
| (4) 地域に応じた柔軟な対策の検討 | 9 |
| (5) 関係法令等の遵守 | 10 |
| 5. 空家等対策の実施体制 | |
| (1) 庁内の組織体制及び役割 | 10 |
| (2) 筑紫野市空家等対策協議会（仮称） | 11 |
| (3) 関係機関等との連携 | 11 |

| | |
|-------------------------|----|
| 6. 特定空家等に対する措置及びその他の対応 | |
| (1) 措置の方針 | 12 |
| (2) 措置の実施 | 12 |
| (3) 税制上の特例措置適用の見直し | 13 |
| (4) その他の対応 | 13 |
| 7. 住民等から空家等に関する相談への対応 | 13 |
| 8. 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 | 13 |
| (2) 他法令との連携 | 13 |
| (3) 筑紫野市空家等対策計画の変更 | 14 |

(資料編)

| | |
|----------------------|-------|
| 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 15～20 |
|----------------------|-------|

1. 背景

近年、人口減少、少子高齢化が進行するなど、かつてなく社会情勢が変化するなかで空家等に関する問題が全国的に表面化してきている。

本市においても、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家等は、増加すると見込まれ、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害などの面から地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

国は、この空家等の問題の抜本的な解決策として平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行した。また福岡県は、この法施行に併せて「福岡県空家対策連絡協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成27年3月19日に設立し、福岡県、福岡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る。

2. 目的

本市における空家等対策の推進及び空家等の活用や適正管理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する。

3. 計画の位置づけ

「筑紫野市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。

なお、空家等対策計画の推進にあたっては第五次筑紫野市総合計画、第二次筑紫野市都市計画マスタープラン等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとする。

4. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和元年7月から令和7年3月までとし、社会情勢等の変化を踏まえて、必要に応じて見直していくものとする。※社会情勢等の変化がなければ3年間延長していくものとする。

5. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は筑紫野市内全域とする。

6. 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（併用住宅含む）、店舗及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

法第2条第1項

○空家等

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。

法第2条第2項

○特定空家等

- 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

第2章 空家等の現状

1. 筑紫野市の空家等の現状

(1) 空家の件数

平成30年10月時点で市内の戸建て住宅約23,400戸を対象として調査した結果、651戸の空家があることが明らかになった。

(2) 空家の状態、実態

- ①利活用可能な空家・・・・・・・・・・・・・・・・・・186戸
- ②手を加えれば利活用可能な空家・・・・・・・・・・346戸
- ③除却するまでもないが利活用不可能な空家・・・・ 97戸
- ④除却の必要性がある空家・・・・・・・・・・・・・・・・ 22戸

(3) 空家の分布状況 ※（ ）内は空家率

| | |
|------------|-------------|
| 二日市コミュニティ | 170戸（2.52%） |
| 二日市東コミュニティ | 100戸（2.20%） |
| 山口コミュニティ | 63戸（5.01%） |
| 御笠コミュニティ | 129戸（5.76%） |
| 山家コミュニティ | 37戸（6.57%） |
| 筑紫コミュニティ | 107戸（2.74%） |
| 筑紫南コミュニティ | 45戸（1.08%） |

2. 空家所有者等アンケート調査に関すること

(1) 調査に関すること

調査戸数：623戸

調査対象：空家等の所有者、または管理者、納税管理人等
（以下「所有者等」という。）

回収戸数：368戸（回収率：59.1%）

調査期間：平成30年12月3日～平成30年12月21日まで

調査方法：調査票を郵送にて配布・回収する郵送調査方法

(2) アンケート発送に関して

空家件数651戸のうち、所在地、相続人等不明が8戸、宛先不明で返送されたものが20戸あり、調査戸数は623戸となった。

3. アンケート調査結果

(※住宅所有者意向に関するアンケート結果報告書より一部抜粋)

- (1) 空家建築時期について
 - 昭和55年以前に建築された耐震基準を満たしていない可能性があるものが71.3%あった。
- (2) 回答者について
 - 回答者の年齢は60代以上が71.3%である。
 - 回答者の中で空家所有者だけ見ると一人世帯が27.9%である。
- (3) 対象住宅について
 - 昨年実施した空家実態調査（平成30年10月）以降の約3ヶ月間に売却、譲渡、解体の動きがあった空家は5.3%である。
- (4) 空家の現状
 - 空家の現状では「利用していない」、「一時的に住んでいない」の常態として利用されていないものは50.6%である。
- (5) 空家に住まなくなった理由
 - 住まなくなった理由としては「相続時に持ち家があったため」「長期入院」が過半数を占めている。
- (6) 空家に住まなくなった期間
 - 住まなくなった期間としては「1～5年未満」が45.9%で最も多い。
 - 5年以上空家となっているものは44.3%である。
- (7) 空家に現在も住んでいない理由
 - 現在も住んでいない理由としては「既に居住用住宅があるため」「施設に入所等」が過半数を占めている。
- (8) 空家で過ごす頻度
 - 空家で過ごす頻度は、少なくとも「月に1～2日程度」が29.7%である。
- (9) 空家の管理者
 - 空家の管理者については「本人若しくは家族」が71.9%である。
- (10) 空家の維持管理についておこなっていること
 - 維持管理内容としては「庭の手入れ、草刈、剪定」を85.2%、「家屋内の清掃」は62.0%の人がおこなっている。
 - 「何もおこなっていない」は5.7%である。
- (11) 空家の維持管理頻度
 - 維持管理頻度としては少なくとも「月に1回以上」が47.6%である。
 - 半年～1年に1回程度は21.8%であり、維持管理をほとんどおこなっていないものに関しては5.4%である。

(12) 維持管理について困っていること

- 維持管理で困っていることは「管理の手間が大変」が最も多く、37.0%となっている。

(13) 空家の今後の活用

- 「売却したい」、「賃貸したい」と希望している人は47.6%である。
- 今後家族が管理、居住する等自分たちで管理、居住、相続予定は74.5%である。
- 「住宅を解体したい」と考えている人は14.0%である。
- 利活用可能なものに関しては管理をしっかりとおこなう姿勢が見られ、売却にも前向きである。
- 利活用不可能なものに関しては、「売却」又は「解体」したいと考えている所有者の割合が多かった。
- 除却の必要性があるものは、「住宅を解体したい」が多い一方で、「予定なし」としている割合も多かった。

(14) 空家の今後の活用（困りごと等）

- 荷物や仏壇がある等、ものの処分に困っている人が32.8%いる。
- 解体費用や解体後に更地になることで固定資産税が上がるなど、金銭面において解体に踏ん切りがつかず困っている人が36.9%である。
- 「除却するまでもないが利活用不可能」なものに関しては、リフォームをおこなえば使用できると考えている人が27.0%いる。

4. 空家実態調査及びアンケート調査結果を受けて

空家となった経緯、空家所有者等の活用における弊害、空家の状態等について、次のような実態が明らかとなった。

(1) 空家となった要因

「相続時に持ち家があったため」、「所有者等が長期入院しているため」が過半数を占めている。

(2) 空家の売却や賃貸をおこなわない理由

空家の売却や賃貸をおこないたい意向があるにも関わらず、荷物や仏壇がある場合や、リフォームをおこなわないと使用できない空家が多々あり、利活用できない状態である。

(3) 空家を解体しない理由

空家を解体したいが、解体費用の捻出が困難であったり、解体後に更地になることで固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなり、

固定資産税が上がるなどの金銭面において、解体をためらわせている現状がある。

(4) 空家となりうる潜在的要因

家屋の所有者の施設入所や長期入院、また相続問題などで一時的に居住されなくなっているものが33.7%あるため、家屋の所有者の死亡や、相続問題の長期化により常態として空家となるおそれがある。

(5) 空家が地域に与える影響

- ①維持管理をおこなっていない空家等、又は維持管理をおこなっているにも関わらず、状態があまりよくない空家等がある。そういった空家等に関しては今後さらに草木が繁茂し、害虫の繁殖など住環境の悪化が懸念される。
- ②耐震基準を満たしていない可能性がある空家が71.3%あり、適切な管理をされていない場合、地震が発生した際に倒壊で近隣住居に被害を与えることが懸念される。
- ③人口減少、少子高齢化に伴い今後空家が増加すると予想される。その結果、地域活力の低下、防犯上での影響及び苦情件数の増加等、様々な問題の顕在化が懸念される。

5. 適切な管理がされていない空家等の増加等に伴う問題・課題のまとめ

(1) 問題

- ①近隣への悪影響（草木の繁茂、倒壊等）
- ②地域全体への悪影響（防災・防犯等）
- ③市民からの意見・苦情件数の増加
- ④地域活力の低下と過疎化の懸念
- ⑤空家の長期化になりかねない税制等の制度のあり方（解体し、更地になることで住宅用地特例が適用されなくなる等）

(2) 課題

- ①空家等に対する相談体制の整備
- ②所有者等に対する意識啓発
- ③空家等の活用等の促進
- ④管理不全な空家等の解消
- ⑤空家等に対する総合的な支援体制の整備

第3章 空家等対策における施策

1. 空家等対策に関する基本的な方針

(1) 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、自治会、コミュニティ運営協議会等と連携を図り、空家等の状況把握、また、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す。

(2) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、その発生を防止することで良好な住環境を維持し、住民が快適に暮らせるまちづくりを目指す。

(3) 住民からの相談に対する取り組み

所有者等に対し、空家等対策の情報提供や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する。

2. 空家等の調査

(1) 実態調査

①行政区ごとに自治会へ依頼し空家等の実態調査を行った情報を基におおむね5年毎に地域住民、自治会、コミュニティ運営協議会等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。

②職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行う。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。(通知が困難な場合は除く。)

(2) 空家等情報のデータベースの更新

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、平成29年3月に整備したデータベースを更新し、空家等対策に活用する。また、データベースの情報は関係部局で共有する。

データベースの情報は以下のとおりとする。

(データベースの情報)

- ①空家基本情報(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)
- ③所有者特定情報(土地・建物所有者等の住所、連絡先等)
- ④所有者等の意向調査
- ⑤利活用の促進(情報提供等の履歴)
- ⑥適切な管理の促進(助言や指導等の履歴)

(3)所有者等が特定できない場合

- ①所有者等不明(相続放棄含む)の確認
 - i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査する。
 - ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録する。

②所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧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」者と判断し、データベースに登録する。

3. 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、所有者等自らの責において行うことが原則であるため、広く所有者等に対し、このことの意味を改めて啓発するため、以下の取組みの実施をし、空家等が管理不全のまま放置されることを未然に防止する。

(1)所有者等の意識の涵養

①市民等への啓発

広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、出前講座、セミナー等を通じ、空家等の適正な管理について、意識啓発に努める。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの市からの文書通知等を活用して所有者等に対して情報提供を行う。

検討例

- ・相談窓口：管理や相続等の相談先の紹介

- ・空き家バンク：空家の利用を希望する人に紹介する制度
- ・指名業者等の情報：ホームページによる紹介

など

4. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体との連携による利活用の提案や地域住民、自治会、コミュニティ運営協議会等との連携による活用を行う。

(1) 地域住民等からの要望による活用

地域住民等からの要望により、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、地域住民等に対する情報提供を行う。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

■ 空き家バンク事業等の活用

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し、希望者に情報提供をおこなうことや、空き家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を行う。

なお、跡地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行う。

○ 空き家バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり国及び福岡県等の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進する。

(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場など柔軟な対応を実施する。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

市街化調整区域の場合は、同一用途であっても都市計画部局との情報共有、連携を図る。

5. 空家等対策の実施体制

空家をもたらす問題は、空家の増加に伴い増え続けることが見込まれる。空家を放置することは、生活環境や治安の悪化、倒壊による人的被害など重大な事故事件に繋がり、また地域活力低下と過疎化が進むことなどが懸念となっている。よって、空家対策は急務であり、広範かつ多岐に渡ることから建築課空家対策・建築計画担当が窓口となり、関係部署がサポートする体制を整備する。

また、空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関等との連携も検討する。

(1) 空家等対策（課・担当）の業務内容

| 課 名 | 主な業務内容 |
|-----|---|
| 建築課 | <ul style="list-style-type: none">• 総合窓口• 空家等対策計画の策定、変更に関すること• 空家等の調査• データベースの管理、更新• 空家等の適切な管理の促進• 筑紫野市空家等対策協議会等の連絡、調整• 特定空家等認定に関する業務• 特定空家等に対する措置及び対処の実施• 特定空家等の行政代執行及び略式代執行の事務及び予算措置• 補助事業の活用• 空家等及び跡地の活用促進• 議会、報道機関対応• 条例、情報管理の法令チェック• 解体建物の概算費算出、設計、工事• その他関係機関との連絡、調整• その他の施策全般 |

(2) 関連部署の業務内容（サポート）

| 課名 | 主な業務内容 |
|---------------|---|
| 都市計画課 | ・都市計画法等の土地利用規制に関すること |
| 危機管理課 | ・災害対策及び災害時の応急処置など |
| 税務課 | ・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提供 ・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応 ・税に関すること ・所有者等所在不明の確認に関する補助及び助言に関すること |
| 収納課 | ・徴収事務に関する補助及び助言に関すること ・跡地及び動産の処分に関すること |
| 商工観光課 | ・空家等及び跡地の活用促進（商工振興に関する補助及び助言に関すること） |
| 上下水道 料金総務課 | ・上水道閉栓情報の提供 |

(3) 筑紫野市空家等対策協議会（仮称）

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による筑紫野市空家等対策協議会（仮称）（以下、「空家等対策協議会」という。）の設置について検討する。

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ついての協議
- ii 特定空家等の措置に関する協議
- iii 市長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③構成

空家等対策協議会の構成については、地域住民代表及び学識経験者等

(4) 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対策を実施する。

■ 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

■ 不動産業者

所有者等の空家等利活用相談、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

■警察

危険回避のための対応等

■筑紫野太宰府消防本部

災害時の応急措置等

■自治会等

空家等情報の提供等

6. 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、市長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、「特定空家等」の判断の参考となる基準」に基づき、空家等対策協議会で意見を求め市長が決定する。

(1) 措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの又は及ぼすおそれが高いものから優先して措置を行うものとする。

②措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。
- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。
- ・措置の内容を決定するにあたり、空家等対策協議会の意見を求めることとする。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとする。

(2) 措置の実施

①助言・指導

市長は、6(1)②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

②勧告

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・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

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、その旨を通知する。

③命令

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ずるよう命じる。

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、実施する。

④行政代執行

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う。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施する。

(3) 税制上の特例措置適用の見直し

6(2)②の勧告を受けた所有者等が、賦課期日現在において、正当な理由がなく勧告の措置を履行していない場合は、特定空家等の敷地の用に供されている土地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する。

(4) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、応急の措置を講じてもらうよう所有者等に連絡をおこなう。

7. 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建築課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署、県協議会、空家等対策協議会及び関係団体と連携、相談し、対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有する。

8. 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又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、空家等対策協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じて広く公開する。

(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、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等について、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図る。

(3) 筑紫野市空家等対策計画の変更

本計画は、社会情勢等の変化、法令や国の補助制度等の改正を踏まえて、必要に応じて変更する。

変更する場合は、空家等対策協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求める。

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 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15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6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。