

須崎市空家等対策計画

平成29年4月
(令和6年3月改訂)

須 崎 市

はじめに

近年、我が国は超少子高齢化の時代に入り、社会ニーズの変化や核家族化、住宅の老朽化等に伴い、空家の増加が大きな社会問題となっています。

本市におきましても、平成30年住宅・土地統計調査によりますと2,160戸の空家があり、空家率は19.45%で、全国平均の13.6%を大きく上回る状況となっています。

とりわけ「特定空家」に該当する、管理不十分な空家については、防災、防犯、衛生などの面で地域住民の生活環境に多大な影響を及ぼすおそれがあり、景観や地域の活力を損なうことにもつながります。

この「須崎市空家等対策計画」は、本市の空家等の対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方を示しており、この計画に基づき、空家等に関する施策に取り組んでまいります。

須崎市長 楠瀬 耕作

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 本市の人口と空家等の状況

- 1 人口・世帯・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 2 住宅総数と空家数・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 3 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況・・・・・・・・・・ 3
- 4 空き家等実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

- 1 目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 2 基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 3 基本的事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 4 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 5 空家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 6 所有者等による空家等の適切な管理・・・・・・・・・・ 10
- 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・ 11
- 8 空家等の利活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- 9 空家等対策の実施体制に関する事項・・・・・・・・・・ 14
- 10 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・ 15

第4章 空家等対策の基本的施策

- 1 空家等に関する補助制度等・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
- 2 本計画における補助制度に対する考え方・・・・・・・・・・ 18

資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・ 19

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。

これらを踏まえ、本市は、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、「須崎市空家等対策計画」を平成29年4月に策定しました。

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、「須崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略」の下に位置付け、関連する本市計画と連携を図りながら実施してまいります。

第2章 本市の人口と空家等の状況

1 人口・世帯

(1) 人口・世帯の推移

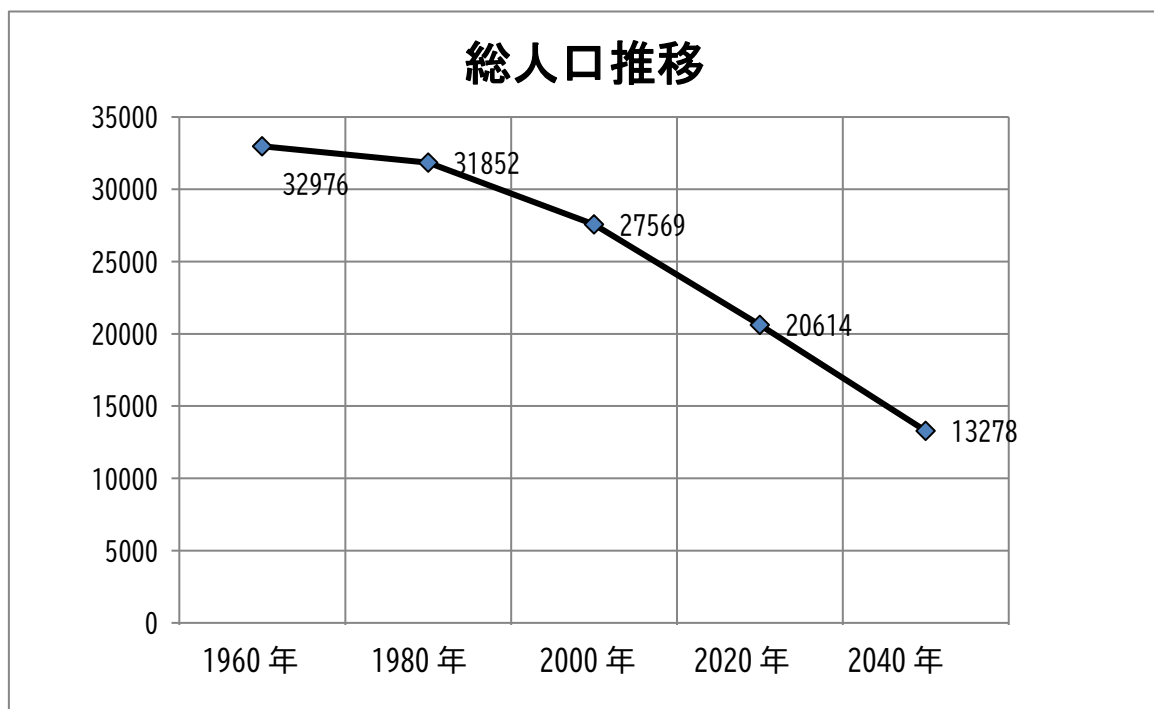
本市における人口・世帯数の推移は下記のとおり

	人口総数(人)	男性(人)	女性(人)	世帯数
昭和60年	31,378	15,417	15,961	9,258
平成2年	30,295	14,803	15,492	9,305
平成7年	28,742	13,986	14,756	9,396
平成12年	27,569	13,363	14,206	9,675
平成17年	26,039	12,687	13,352	9,513
平成22年	24,698	12,095	12,603	9,323
平成27年	22,606	11,025	11,581	9,121
令和2年	20,590	10,068	10,522	8,710

(国勢調査)

(2) 将来推計

本市における人口数と将来推計は下記のとおり



(須崎市まち・ひと・しごと創生総合戦略)

2 住宅総数と空家数

(1) 全 般

平成30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6,240万戸に対し、総世帯数は5,361万世帯となっており、単純に比較すると住宅ストックは量的には充足しているといえます。

このうち、空家等の数は848万戸であり、総住宅数に占める空家率は、過去最高の13.6%となっています。

一方、高知県における空家率は、過去最高の18.9%となっており、全国で5番目に高い空家率となっています。

(2) 住宅数・空家数・空家率

本市の住宅数、空家数、空家率は下表のとおりとなっています。

調査年次	住宅数（棟）	空家数（棟）	空家率
平成15年	10,710	1,320	12.32%
平成20年	11,740	2,190	18.65%
平成25年	11,330	2,020	17.83%
平成30年	11,100	2,160	19.45%

（平成30年住宅・土地統計調査）

3 住宅の建築時期と腐朽・破損の状況

(1) 建築時期

本市の住宅の建築時期は下表のとおりとなっています。

（※昭和45年以前は、建築時期「不詳」を含む。単位：棟）

建築時期	総 数	専用住宅	その他の併用住宅
昭和45年以前	1,530	1,470	60
昭和46年～54年	1,370	1,290	80
昭和56年～平成2年	1,870	1,760	100
平成3年～7年	1,000	950	50
平成8年～12年	710	700	10
平成13年～17年	530	530	—
平成18年～22年	510	500	10
平成23年～27年	430	430	0
平成28年～30年	200	200	—
総 数	8,910	8,560	350

（平成30年住宅・土地統計調査）

(2) 構造による分類

(※昭和45年以前は建築時期「不詳」を含む。単位：棟)

建築時期	総数	木造	防火 木造	鉄筋・鉄 骨コンク リート造	鉄骨造	その他
昭 和 4 5 年 以 前	1,530	1,300	130	70	20	20
昭 和 4 6 年 ～ 5 4 年	1,370	970	130	170	80	20
昭和56年～平成2年	1,870	940	290	450	190	—
平 成 3 年 ～ 7 年	1,000	280	230	410	80	—
平 成 8 年 ～ 1 2 年	710	240	180	250	40	10
平 成 1 3 年 ～ 1 7 年	530	190	160	170	20	—
平 成 1 8 年 ～ 2 2 年	510	220	130	110	50	—
平 成 2 3 年 ～ 2 7 年	430	180	170	80	0	—
平 成 2 8 年 ～ 3 0 年	200	60	90	50	10	—
総 数	8,910	4,830	1,670	1,790	570	50

(平成30年住宅・土地統計調査)

(3) 空家の種類

本市における空家の種類は、下表のとおりとなっています。

(単位：棟)

種 類	一戸建て 木 造	一戸建て 非 木 造	長屋建て等 木 造	長屋建て等 非 木 造	合 計
二 次 的 住 宅	60	—	—	30	80
賃貸用の住宅	30	10	80	270	390
売却用の住宅	—	—	—	—	—
その他の住宅	1,500	60	50	80	1,680
合 計	1,580	70	130	370	2,160

※合計数の差異は統計調査の測定の方法によるもの。

(平成30年住宅・土地統計調査)

(4) 腐朽・破損の状況

本市における空家の腐朽・破損の状況は下記のとおりとなっています。

(単位：棟)

種 類	腐朽・破損あり	腐朽・破損なし	合 計
二 次 的 住 宅	20	60	80
賃貸用の住宅	80	310	390
売却用の住宅	—	—	—
その他の住宅	730	950	1,680
合 計	830	1,320	2,150

4 空き家等実態調査

(1) 調査概要

本市における空き家等の発生状況を把握するとともに、空き家等のデータベースを作成し、空き家等に関連する諸施策の基礎資料とすることを目的として、令和4年度に本市全域における2回目の空き家等実態調査を実施しました。

ア 調査対象区域 : 須崎市全域

イ 調査方法 : 現地による外観目視調査

ウ 空き家の判断基準

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）

(2) 空き家等数及び空き家等率

空き家等実態調査の結果、本市全域の建物数10,466件、空き家等数は1,228件で、空き家等率は11.7%となっています。

地区別の空き家等数及び空き家等率は以下のとおりです。

地区名	建物数（件）	空き家等数（件）	空き家等率
須崎	2,905	414	14.3%
多ノ郷	3,482	265	7.6%
南	580	114	19.7%
新荘	555	43	7.7%
安和	356	42	11.8%
浦ノ内	1,137	187	16.4%
吾桑	927	104	11.2%
上分	524	59	11.3%
合計	10,466	1,228	11.7%

（令和4年度須崎市空き家等実態調査）

(3) 空き家等数及び空き家等率の推移

平成28年度に行われた前回の空き家実態調査と比べると、本市全体における建物数は855戸減少していることに對し、空家数は39戸増加しています。

また、令和4年度の空き家率は11.7%と、平成28年度と比較して1.2ポイント高くなっています。

地区名	H28年度 建物数	R4年度 建物数	H28年度 空家等数	R4年度 空家等数	H28年度 空家等率	R4年度 空家等率	空家率の 増減量
須崎	3,321	2,905	425	414	12.8%	14.3%	1.5
多ノ郷	3,753	3,482	241	265	6.4%	7.6%	1.2
南	611	580	107	114	17.5%	19.7%	2.2
新莊	589	555	43	43	7.3%	7.7%	0.4
安和	377	356	46	42	12.2%	11.8%	-0.4
浦ノ内	1,158	1,137	161	187	13.9%	16.4%	2.5
吾桑	981	927	110	104	11.2%	11.2%	0
上分	531	524	56	59	10.5%	11.3%	0.8
合計	11,321	10,466	1,189	1,228	10.5%	11.7%	1.2

(4) 空き家等の不良度判定結果

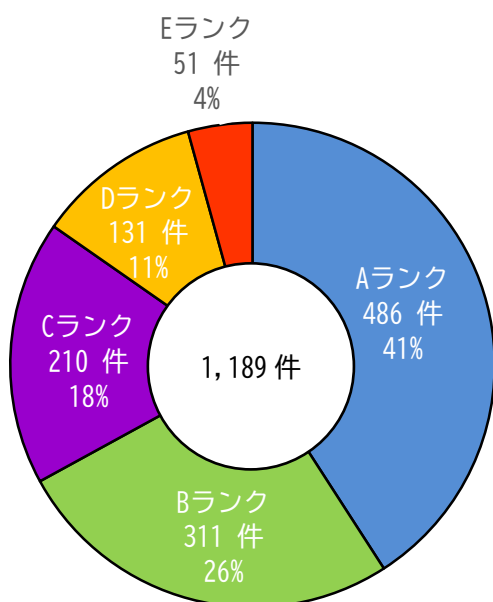
現地調査で空き家等と判定できた1,228件については、以下の基準に基づき外観目視による不良度判定を行い、老朽度及び危険度に応じた評価を行いました。

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。

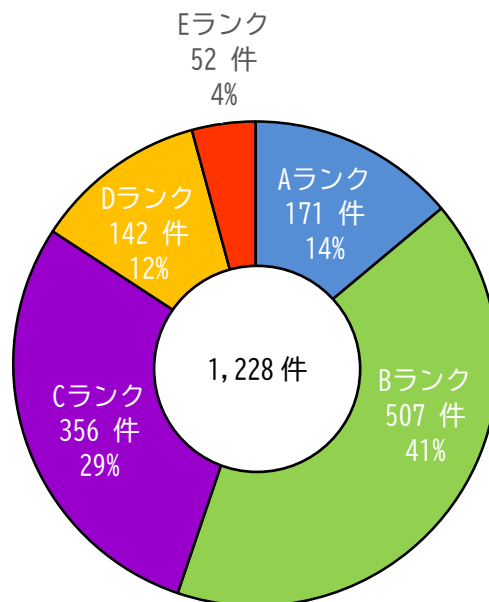
その結果、倒壊等の危険性が高いD・Eランクが占める割合は15.7%となっており、平成28年度から0.4ポイントの増加となっています。

一方で、小規模の修繕により再利用が可能なAランクの割合は平成28年度から27ポイント減少し、B・Cランクの空き家が全体の約7割に増加しており、空き家の経年劣化が進んでいる状況が見受けられます。

【平成28年度実態調査】



【令和4年度実態調査】



「住宅土地統計調査」と「空き家等実態調査」は、下記のように集計方法が異なるため、空家数に違いがあります。

【住宅・土地統計調査】

- ・住宅のみを対象とし、調査区を抽出
- ・共同住宅は「空き室＝空き家」として集計
- ・調査票の収集ができなかったものも空き家と判断

【空家等実態調査】

- ・住宅の他、店舗・事務所、工場等も対象とし、市内全域を調査
- ・共同住宅は、全室空き室の場合に空き家として集計
- ・複数の建物が同一敷地内にある場合でも、全ての建物を1件として集計
- ・建物に近寄ることができず判定できなかったものは空き家等を含めない

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

近い将来発生が懸念される南海トラフ地震への対策として、本市では住宅や公的施設の耐震化、指定避難所の整備、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は除却し、その他の空家は、老朽化が進まないように適正な管理をし、災害に強いまちづくりを目指していきます。

(2) ストックを活かした住まいづくり

関係機関と連携し、空家等の情報提供や相談体制の充実など移住支援に対する理解を高めるとともに移住者の住宅確保に努めます。

また、空家を所有者から市が借り上げ、リフォーム工事により居住性を向上させ公的賃貸住宅として再生して貸し出すことで、移住者等が暮らしやすい住宅の確保を目指します。

(3) 長く住み続けることができる快適な住まいづくり

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、空家の老朽化を可能な限り抑制し、住環境の悪化を防止します。

また、本市は、高齢者が多いことから、身体機能の低下や障がい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っています。

今後は、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、誰もが安心して住み続けることができる魅力あるまちづくりを目指し、世代間の交流ができる住環境づくりに取り組んでいきます。

3 基本的事項

(1) 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、市内全域とします。

ただし、今後行われる空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空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。

(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（法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む）と、地方公共団体が所有又は管理する空家等とします。

* 空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項

この法律において「空家等」とは、建築物また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。

* 空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第2項

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。

4 計画期間

本計画の期間は、計画改訂年度から5年後まで延長して、令和8年度とします。

計画期間：平成29年度 ～ 令和8年度

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。

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計画

本市は、データベース作成のための空家等の実態調査を継続的に実施します。

ア 対象区域

原則として市内全域とします。

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

調査は原則として、計画期間中、必要に応じて行うものとします。

ウ 対 象

法第2条第1項に規定する空家等とします。

エ 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、調査することとします。

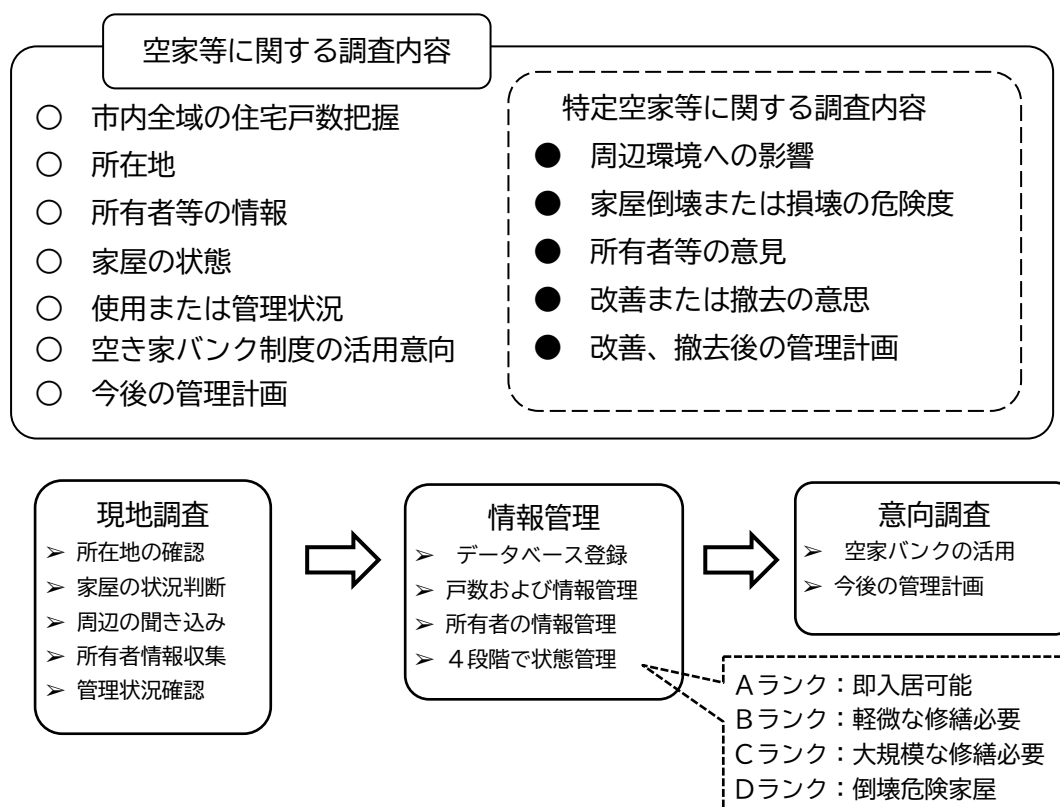
なお、調査方法については、民間事業者への委託等を含め、空家等の実態調査を行ううえで適切な方法において行うものとします。

(2) 空家等の所有者等の調査

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。

(3) その他の調査

空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 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 空家等所有者の責務

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、法では、「空家等の所有者等は、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。」と規定されています。

ただし、所有者が死亡また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、本市において調査を尽くしたうえで、相続人等、空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

空家の管理については、空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、地域活性化に資するよう活用を図ることも重要です。

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や、移住希望者などに売却することが可能です。

この時に古い住宅、特に昭和56年5月31日以前に建築された住宅については、耐震性が無い可能性が高いことから、耐震改修をすることにより安全性を確保したうえで活用する必要があります。

(3) 空家等の除却及び跡地の活用の促進

老朽化が進んだ危険度の高い空家等については、除却等の対応が所有者に求められます。

また、除却した跡地は所有者の財産であることはもちろん、地域の活性化につながる有効な資産です。このため、適正な管理を行うよう働きかけるとともに、関係機関と連携しながら、跡地の利活用や売却・賃貸等に結びつ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は、速やかな改善が求められることから、早期に助言または指導を行うことが必要です。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、本市は、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の生活環境の保全を図るために必要な措置を執るよう、助言または指導を行い、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等の判断について

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、老朽住宅判定基準を満たす空家等で、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適當であると認めるものとします。

なお、判断にあたっては、必要に応じて、高知県居住支援協議会空家対

策部会に助言を求めるものとします。

(3) 緊急安全措置

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、法に基づき、本市は必要最低限の措置を講ずるものとします。

(4) 特定空家等に対する措置の流れ等

ア 全 般

特定空家等に対する措置の流れは、下図「特定空家等に対する措置手順フロー図」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。

イ 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地はその税負担を軽減する目的から、その面積の広さによって小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されています。

(ア) 小規模住宅用地

a 200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は住宅1戸当たり200㎡までの部分）を小規模住宅用地といいます。

b 小規模住宅用地の課税標準額については、価格の6分の1の額とする特例措置があります。

c アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

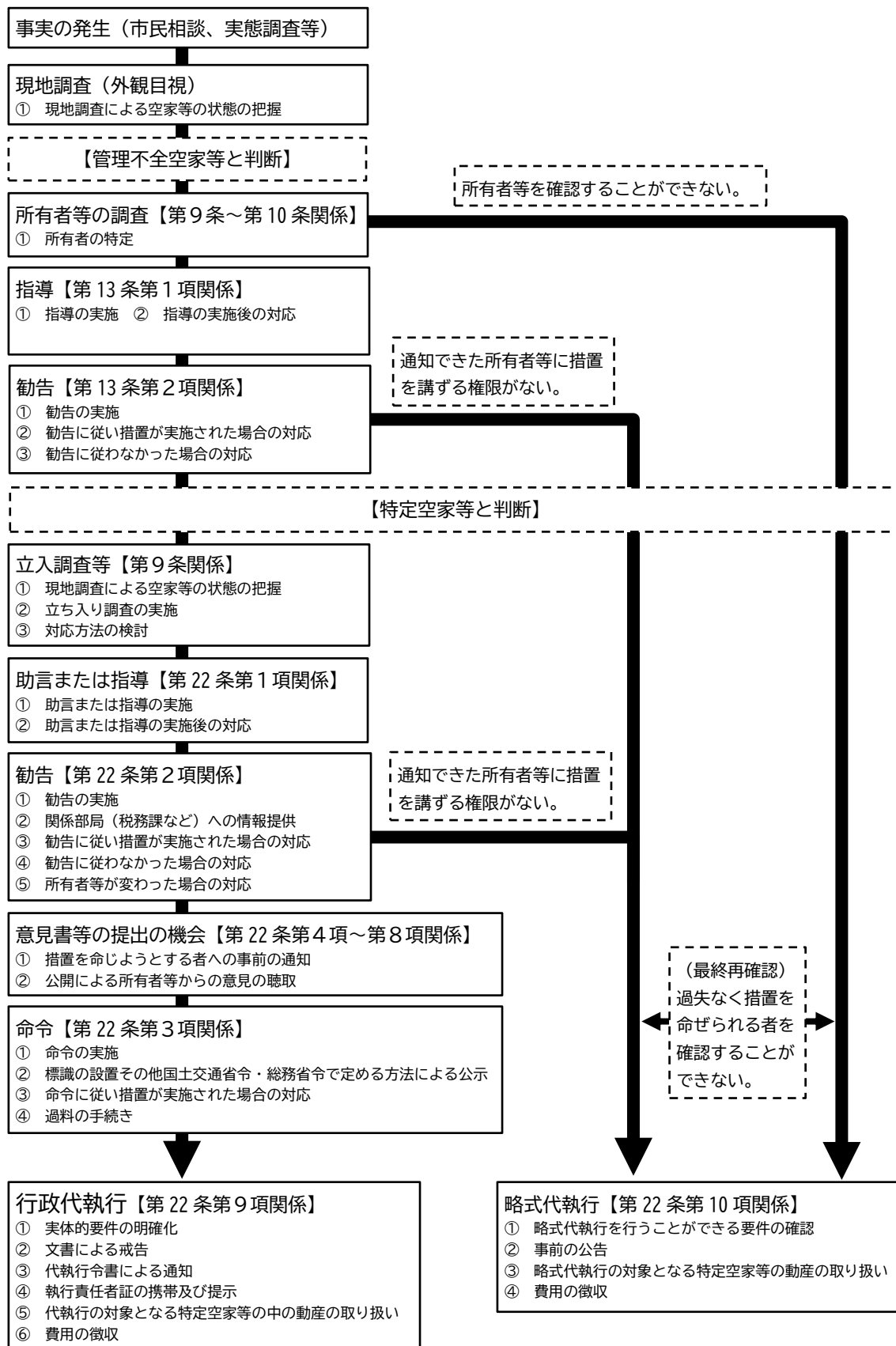
d 併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

(イ) 一般住宅用地

a 小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。たとえば300㎡の住宅用地（1戸建住宅の敷地）であれば200㎡分が小規模住宅用地で残りの100㎡分が一般住宅用地となります。

b 一般住宅用地の課税標準額については、価格の3分の1の額とする特例措置があります。

特定空家等に対する措置手順フロー図



8 空家等の利活用

(1) 空家等の流通・利活用の促進

本市では、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、増え続ける空家等を活用することで、それぞれの需要に合った住宅の紹介をするとともに、空家等の発生及び老朽化防止といった空家対策につなげていくことを目指します。

また、空家等所有者の「空家を売却したい」または「空家を貸したい」という希望や、移住希望者の「空家を購入したい」または「空家を借りたい」という希望に対し、本市が窓口となって、関係機関等に情報を提供し、空家の利活用を促進する仕組みづくりを行っていきます。

(2) 地域資源としての活用促進

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等が存在します。

これらの空家等について掘り起こしを行い、商業・観光振興に資する宿泊施設、温浴施設、飲食・物販施設等へ活用することで、まちの魅力の向上や地域の活性化に繋げていきます。

9 空家等対策の実施体制に関する事項

(1) 相談窓口

空家等に関する相談は、利活用に関するものや、生活環境の保全や危険の未然防止に関するものなど多岐にわたり、各々の相談に適切に対応することが求められます。相談・通報等については、住宅・建築課が総合相談窓口担当となり、庁内関係部署の相談窓口と連携して対応します。

(2) 須崎市空家等対策検討委員会

空家等に関する対策全般について、本市の関係部署が横断的に対応し、推進していく必要があることから、具体的な検討及び情報共有を行うための庁内組織として、「須崎市空家等対策検討委員会設置要綱」（平成28年4月1日須崎市訓令第11号）に基づき設置しています。

副市長を委員長、関係各課の長を委員として組織しており、委員が所属する部署およ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
安全で安心なまちづくり	防災課	➤ 関係条例制定、条例運用の調査 ➤ 周辺に悪影響または危険を及ぼす空家等の総合的対策 ➤ 住宅の耐震化に関する支援 ➤ 老朽化した危険な住宅等の除却に関する支援 ➤ 所有者不明（不在）の空家対応
	環境未来課	➤ 周辺に悪影響または危険を及ぼす空家等の総合的対策
	建設課	➤ 周辺に悪影響または危険を及ぼす空家等の総合的対策
ストックを活かした住まいづくり	元気創造課	➤ 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 ➤ 空家バンク制度の円滑な運営と移住促進 ➤ 移住希望者への空家情報等の発信、移住者のサポート ➤ 空き店舗等の利活用による地域活性化の支援
	(プロジェクト推進室)	➤ 空き店舗等の利活用による地域活性化の支援
長く住み続けることができる快適な住まいづくり及び総合支援	住宅・建築課	➤ 広報啓発 ➤ 関係条例制定、条例運用の調査 ➤ 空家等対策計画、空き家対策総合実施計画の策定 ➤ 空家等の実態調査、データベースの管理 ➤ 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 ➤ 空家バンク制度の円滑な運営と移住促進
	総務課	➤ 法令解釈
	税務課	➤ 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 ➤ 被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例

※（ ）は委員以外が所属する関係部署

10 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、法に基づき空家等に関する多岐にわたる課題に対応することとします。

また、空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もとに、対策を講じていくものとします。

(2) 関係団体との連携

ア 不動産関係団体との連携

本市は、高知県居住支援協議会に所属しており、協議会内で、空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家対策部会と連携し、専門性の高い問題への対応や具体的な対策の実施につなげるものとします。

イ 須崎警察署との連携

法の目的規定には、「防犯」が謳われていないが、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ます。

このため、防犯的な観点からも、必要な限度において、須崎警察署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 須崎市消防本部との連携

県内では、適切な管理が行われていない空家等に放火される事件が発生しています。また、空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ことも予想されます。

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、須崎市消防本部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

地元を良く知る自治会の協力なしでは、空家等の問題は解決しないものと考えられることから、本市は、自治会から寄せられた空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、特定空家等に該当していない空家等であっても、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家等に関する情報について、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

前述のアからエまでのほか、本市は、空家等対策の推進のため、必要に応じて、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と相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組むものとします。

第4章 空家等対策の基本的施策

1 空家等に関する補助制度等

(1) 須崎市空き家バンク制度

当制度は、空家の売却、賃貸等を希望する所有者等（空家にかかる所有権または売却もしくは賃貸を行うことができる権利を有する方です。ただし、宅地建物取引業を営む方を除きます。）から申し込みを受けた情報、本市への定住を目的として空家の利用を希望する方に対して紹介するための空き家バンク制度です。

(2) 須崎市木造住宅耐震対策事業

当事業は、既存住宅の耐震化を図り、地震発生時の住宅の倒壊等による被害を軽減することを目的として、本市にある既存住宅（昭和56年5月31日以前に建築された住宅）の所有者に対して、その耐震化（耐震改修設計および耐震改修工事）にかかる費用の一部を補助する施策として導入したものです。

老朽化が進んでいない住宅については、賃貸住宅として活用することや、移住希望者などに売却することが考えられますが、この時に古い住宅、特に昭和56年5月31日以前に建築された住宅については、耐震性が無い可能性が高いことから、耐震改修をすることにより安全性を確保した上で活用する必要があります。

(3) 須崎市老朽住宅等除却費補助金

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（須崎市地域防災計画に位置付けられた緊急輸送道路または避難路、須崎市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および住宅など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」といいます。）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29年から導入し、市内全域にある老朽住宅を除却する工事を行うために要した費用に対して補助ができます。

(4) 須崎市移住者又は移住希望者のための空き家活用促進事業

当事業は、本市への移住者または移住希望者の定住を目的として行われる空き家の改修に要する経費の一部を補助する施策として平成29年度に導入したものです。

(5) 須崎市中間管理住宅

本市への移住定住を促進するため、空き家住宅を所有者から市が約10年間借り受け、市で改修したうえで、公的賃貸借住宅として移住者等への

貸し出し及び管理を行っています。

2 本計画における補助制度に対する考え方

空家等に関する補助制度の実績は下表のとおりです。

平成29年度から令和4年度までの6年間で、198件の耐震改修が実施されました。また、63件の空家が除却、改修により解消され、一定の効果があると考えられることから、今後も本計画を継続して空家などに関する補助を実施していくこととします。

(年度) (補助項目)	H29	H30	R 1	R 2	R 3	R 4
耐震診断	87	49	60	43	65	52
耐震改修	47	30	48	31	36	36
空家除却	8	6	8	9	3	12
空家改修	2	2	4	3	3	3

資料編

➤ 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）

目次

- 第一章 総則（第一条―第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条―第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条―第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条―第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条―第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）
- 附則

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

- 2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。
- 3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方自治体の責務）

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

- 2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 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)

第七条 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（第二十二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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第

三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第八条 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。

第二章 空家等の調査

（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、第二十二條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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空き家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は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)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「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)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切

な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び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二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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じることができる。
- 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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認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認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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。