

# 川島町空家等対策計画



川島町マスコットキャラクター  
かわべえ&かわみん

令和4年（2022年）3月

川島町

## 目次

### 第1章 計画の概要

---

(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画の位置づけと役割	2
(3) 計画期間	3

### 第2章 空き家の現状と課題

---

(1) 本町における空き家等の現状	4
(2) 空き家実態調査	9
(3) 空き家所有者等アンケート調査	11
(4) 空き家等に関する課題のまとめ	15

### 第3章 空き家対策に向けた基本的な考え方

---

(1) 対象地区・対象空き家等の種類	17
(2) 基本方針	18
(3) 各主体の役割と責務	19

### 第4章 空き家対策の推進

---

(1) 空き家対策の主な取組	20
----------------	----

### 第5章 空き家対策の実施体制

---

(1) 町民等からの相談への対応対策	22
(2) 対策を推進する相談窓口と連携体制	24
(3) 特定空家等に対する措置など審議する体制	25
(4) その他空き家等に関する対策実施に向けた取組等	26

### 参考資料

---

## 第1章 計画の概要

### (1)計画策定の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化の進行、世帯構造の変化などを背景に、全国的に空き家が年々増加しています。また、長期間使用されず、適正な管理が行われていない空き家は、建物の倒壊や火災の危険性などの安全性の低下、犯罪の誘発、公衆衛生の悪化など、多岐にわたる問題を引き起こす原因となり、空き家が増加していくと、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

国では、こうした状況を背景に、平成26年(2014年)11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「空家法」という。)」を公布、平成27年(2015年)2月に施行されました(一部は同年5月に施行)。

空家法では、第一義的には空き家の所有者又は管理者に適正な管理責任があるとしながら、市町村は、空家等対策計画の策定やこれに基づく空き家に関する対策の実施等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるとされました。

本町では、平成24年(2012年)11月に「川島町空き家バンク制度実施要綱」の施行、平成25年(2013年)4月に「川島町環境保全条例」の施行、平成28年(2016年)7月に埼玉県信用金庫と「さいしん空き家活用ローンの取り扱いに関する協定」、平成28年(2016年)2月に公益社団法人川島町シルバー人材センターと「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」、平成31年(2019年)3月に埼玉県住宅供給公社、公益社団法人川島町シルバー人材センター、八幡団地自治会及び町の4者協定の「川島八幡団地の空き家等の管理に関する協定」を締結し、空き家問題に取り組んできました。

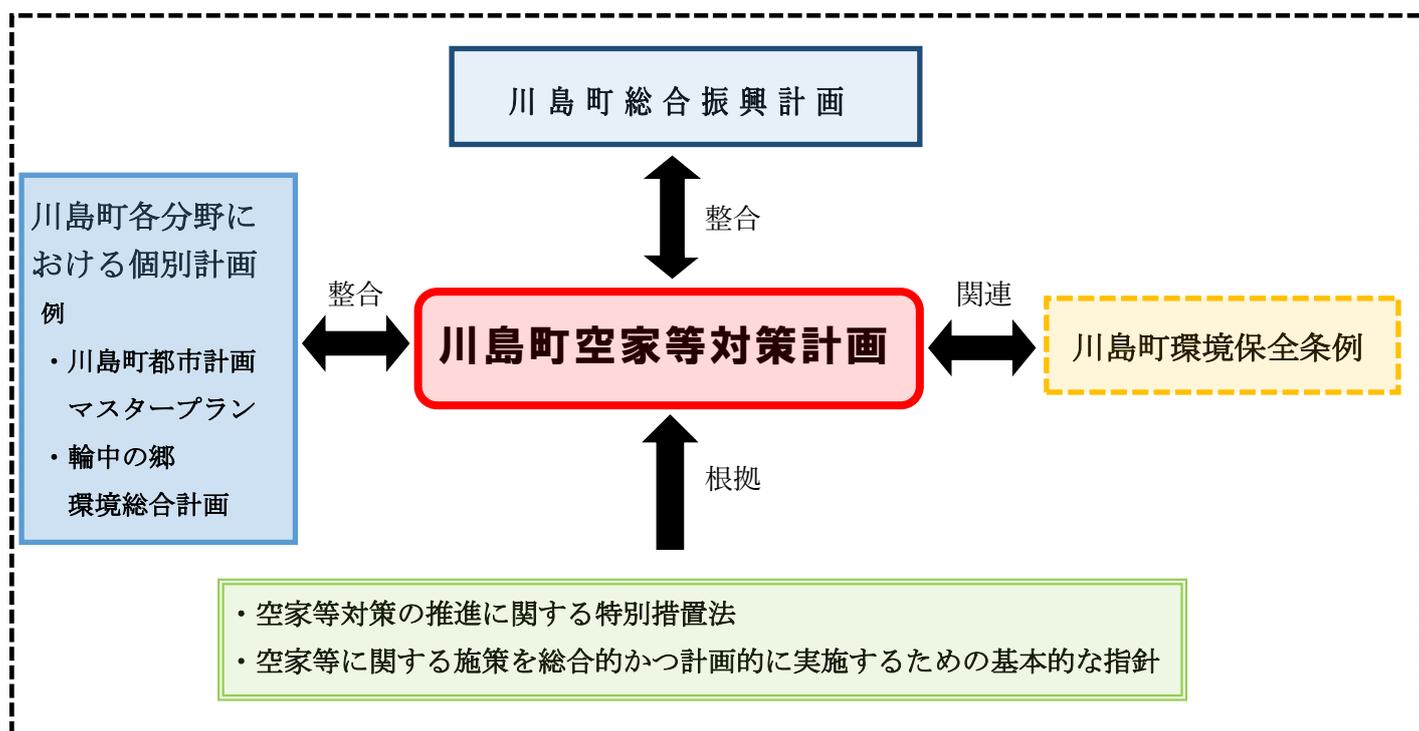
こうした状況を踏まえ、本町の空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、「川島町空家等対策計画(以下「本計画」という。)」を策定するものです。

■本計画での「空き家」は送り仮名の付け方(昭和48年内閣告示第2号)に基づき、原則「空き家」と表記しますが、法律名、計画名、協議会名等の一部の用語は、空家法に基づき「空家等」と表記します。

## (2)計画の位置づけと役割

本計画は、空家法第 6 条に位置づけられる空家等に関する対策についての計画（空家等対策計画）であり、本町の上位計画である総合振興計画や各種個別計画との整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空家等に関する対策の方針や実施体制等を定めるものです。

なお、本計画は、今後の空家等に関する対策を総合的に推進するための計画として位置づけられます。



### (3)計画期間

計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。

また、総合振興計画や各種個別計画に合わせて見直しを実施します。

なお、国の施策の動向や社会情勢の変化などにより、必要に応じた見直しを行うものとします。

計画年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
川島町 総合振興計画							
	前期基本計画期間					後期基本計画期間	
川島町 空家等対策計画							
		当初計画					次期計画

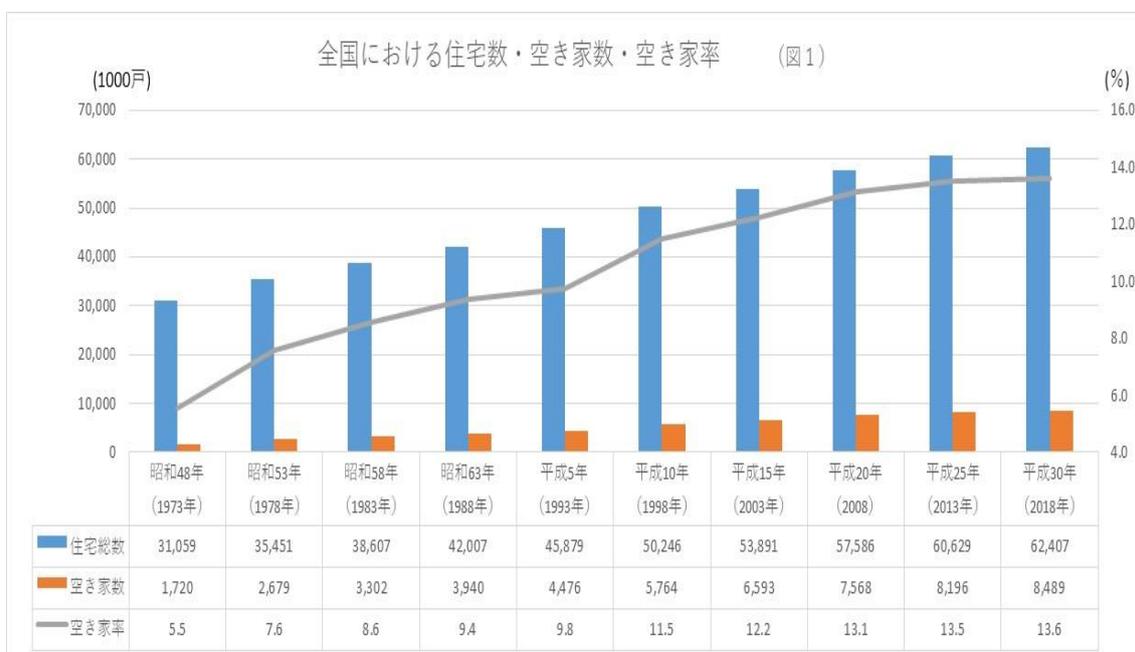
## 第 2 章 空き家の現状と課題

### (1)本町における空き家等の現状

ここでは、総務省が 5 年ごとに実施している住宅・土地統計調査等の結果を基に全国及び埼玉県の現状を紹介した上で、本町の空き家の現状を分析します。

#### ○全国の空き家の状況

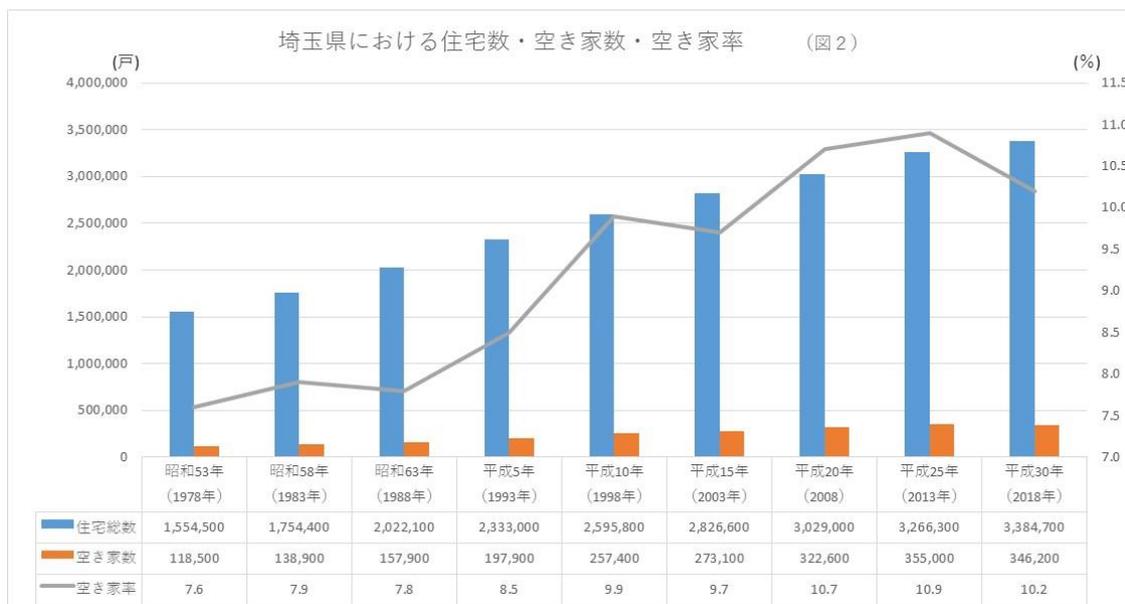
住宅・土地統計調査では、平成 30 年に住宅総数 62,407 千戸、空き家率 13.6%と過去最高を記録しています。昭和 48 年の調査から 45 年間で、総住宅数は 2 倍以上の伸びに対して、空き家数は 5 倍近く増加し、空き家の増加に伴い空き家率も年々上昇傾向にあります。



※総務省 住宅・土地統計調査 より

○埼玉県空き家の状況

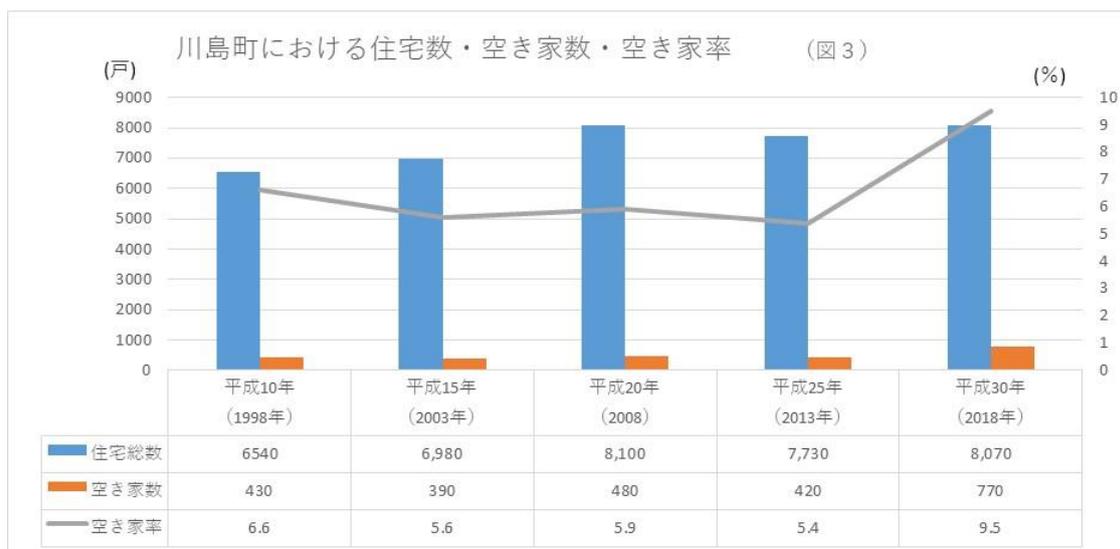
住宅・土地統計調査では、平成30年に住宅総数3,384,700戸と過去最大の数値を記録しているのに対して、空き家率は、平成20年以降10%以上の高い数値で推移しています。昭和53年の調査から40年間で総住宅数の2倍の増加に対し、空き家数は3倍近く増加しています。



※総務省 住宅・土地統計調査 より

○川島町の空き家の状況

住宅・土地統計調査（推計値）では、平成30年に住宅総数が8,070戸、空き家率9.5%の結果となっています。平成10年から比較すると住宅総数は、1,500戸程度増加しています。空き家率は、平成10年から平成25年は5%から6%台で推移していましたが、平成30年には9.5%と急上昇しています。



※総務省 住宅・土地統計調査 より

※住宅・土地統計調査における調査方法は、国勢調査の調査地区単位を基本に定め、その他区内の住宅を抽出し調査をし、当該市町村の人口に合致するよう一定の比率に乗じたものです。本調査は、抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。



※総務省 国勢調査 より



※総務省 国勢調査 より

※高齢化率 = 65歳以上の人口 / 総人口 × 100

空き家となる原因は、個別事情により異なりますが、空き家が増加する背景には、人口減少や高齢化と密接な関係があることが指摘されています。

本町における人口は、平成12年の23,322人をピークに年々減少傾向にあり、令和2年は19,378人となっています。しかし、世帯数は年々増加傾向にあり、令和2年では、7,269世帯となっています。平成12年の人口ピーク時の世帯数より850世帯増加していることから核家族化が進んでいると考えられます。(図4)

また、高齢化率は、平成12年の人口ピーク時の15.7%に対して、令和2年は、36.0%と20.3ポイント上昇しています。また、昭和50年から高齢化率は年々増加傾向にあり、令和2年では、川島町の人口の3人に1人以上が65歳を超えています。(図5)

このような人口減少や核家族化、超高齢社会の進行が本町の空き家を増加させている要因と推測できます。

## (2)空き家実態調査

本町では、平成 25 年度に職員による空き家の実態調査を実施しています。

〈調査概要〉

### ①調査対象

町内全域の建築物

### ②調査方法

町内の水栓が止まっている建築物について、現場確認を行い利用が見られないものについて空き家として記録しました。また、空き家バンクに登録があるもの、現場確認の際に発見した空き家についても現場を確認し記録しました。

### ③調査項目

- ・建物の損傷度  
→「大きく損傷」「一部損傷」「損傷なし」に分類
- ・草木の繁茂  
→「手入れ有り」「手入れ無し」に分類

### ④調査時期

平成 26 年 1 月から平成 26 年 3 月

### ⑤調査結果

空き家件数 262 件

市街化区域及び市街化調整区域内訳【市街化区域：145 件 市街化調整区域：117 件】

空き家の種類

【住宅：231 件 倉庫・物置 13 件 店舗 10 件 事務所 4 件 工場・作業所 4 件】

建物の損傷度【大きく損傷：5 件 一部損傷 83 件 損傷なし：174 件】

草木の繁茂【手入れ有り：186 件 手入れ無し 76 件】

川島町 空き家実態調査結果 空き家戸数

	住 所	空き家戸数	うち市街化区域	うち市街化調整区域
中山	川島町大字中山	32	29	3
	川島町かわじま	0		
	川島町大字南園部	4		4
	川島町大字吹塚	11	8	3
	川島町大字北園部	0		
	川島町大字正直	3		3
	川島町大字戸守	9	4	5
	川島町大字長楽	3		3
	川島町八幡	31	31	
	<b>中山合計</b>	<b>93</b>	<b>72</b>	<b>21</b>
伊草	川島町大字上伊草	42	42	
	川島町大字伊草	16	16	
	川島町大字下伊草	18	15	3
	川島町大字角泉	3		3
	川島町大字飯島	1		1
	川島町大字安塚	0		
	<b>伊草合計</b>	<b>80</b>	<b>73</b>	<b>7</b>
三保谷	川島町大字平沼	3		3
	川島町大字白井沼	3		3
	川島町大字紫竹	1		1
	川島町大字宮前	3		3
	川島町大字上貉	1		1
	川島町大字下貉	3		3
	川島町大字釘無	4		4
	川島町大字吉原	3		3
	川島町大字新堀	1		1
	川島町大字表	1		1
	<b>三保谷合計</b>	<b>23</b>		<b>23</b>
出丸	川島町大字出丸下郷	2		2
	川島町大字西谷	0		
	川島町大字曲師	0		
	川島町大字出丸本	2		2
	川島町大字下大屋敷	0		
	川島町大字上大屋敷	7		7
	川島町大字出丸中郷	6		6
		<b>出丸合計</b>	<b>17</b>	
八ツ保	川島町大字上八ツ林	6		6
	川島町大字下八ツ林	3		3
	川島町大字畑中	4		4
	川島町大字三保谷宿	3		3
	川島町大字牛ヶ谷戸	2		2
	川島町大字山ヶ谷戸	5		5
	川島町大字東大塚	1		1
	<b>八ツ保合計</b>	<b>24</b>		<b>24</b>
小見野	川島町大字虫塚	4		4
	川島町大字上小見野	3		3
	川島町大字下小見野	8		8
	川島町大字加胡	3		3
	川島町大字松永	1		1
	川島町大字梅ノ木	1		1
	川島町大字谷中	2		2
	川島町大字一本木	1		1
	川島町大字鳥羽井	1		1
	川島町大字鳥羽井新田	1		1
川島町大字芝沼	0			
	<b>小見野合計</b>	<b>25</b>		<b>25</b>
	<b>全地区合計</b>	<b>262</b>	<b>145</b>	<b>117</b>

### (3)空き家所有者等アンケート調査

本町では、令和元年度に空き家所有者等にアンケート調査（以下「アンケート」という。）を実施しています。

〈調査概要〉

#### ①調査対象

平成 25 年度に実施した空き家実態調査を基に水栓の開栓状況や町民による情報提供により空き家リストの更新を随時行い、令和元年度に空き家と思われる専用住宅 124 件（母屋の付属家のみが空き家の場合は対象外）を調査対象としました。

#### ②調査方法

アンケート調査票を送付し、住宅の利用方法、維持管理、今後の活用の意向を確認しました。

#### ③調査項目

##### (1)対象住宅について

- ・対象住宅の利用方法
- ・対象住宅が空き家となった年数、空き家となった理由

##### (2)対象住宅の維持管理について

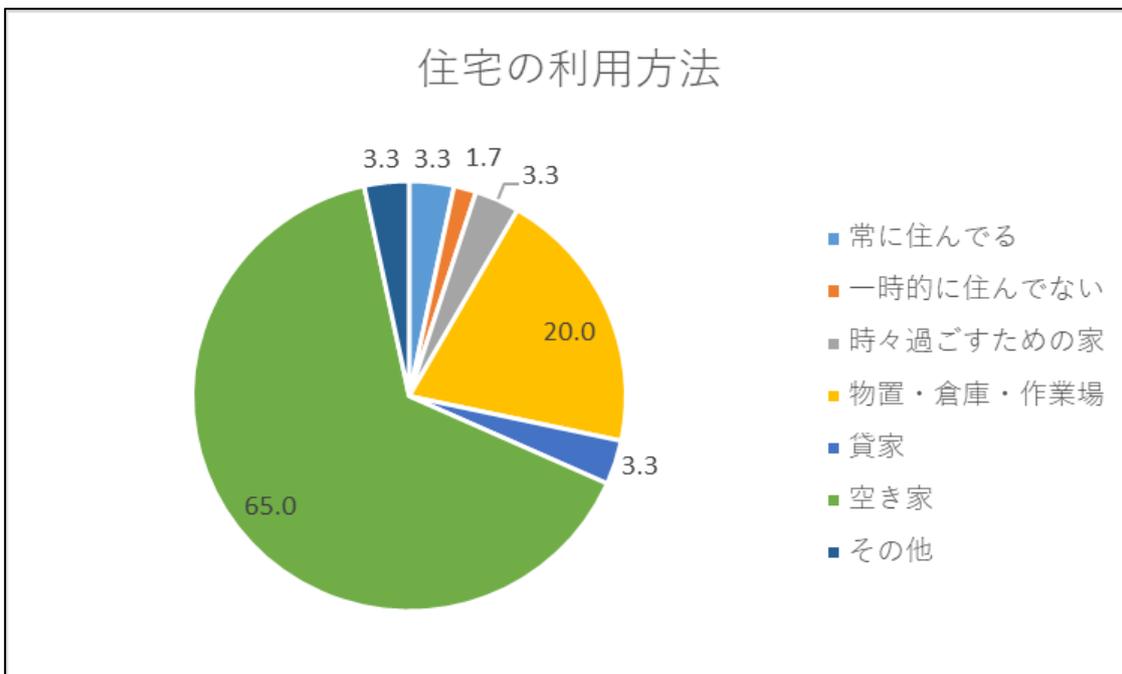
- ・対象住宅の維持管理頻度、管理方法

##### (3)対象住宅の今後の活用について

- ・対象住宅の今後の活用方法
- ・空き家バンクについて

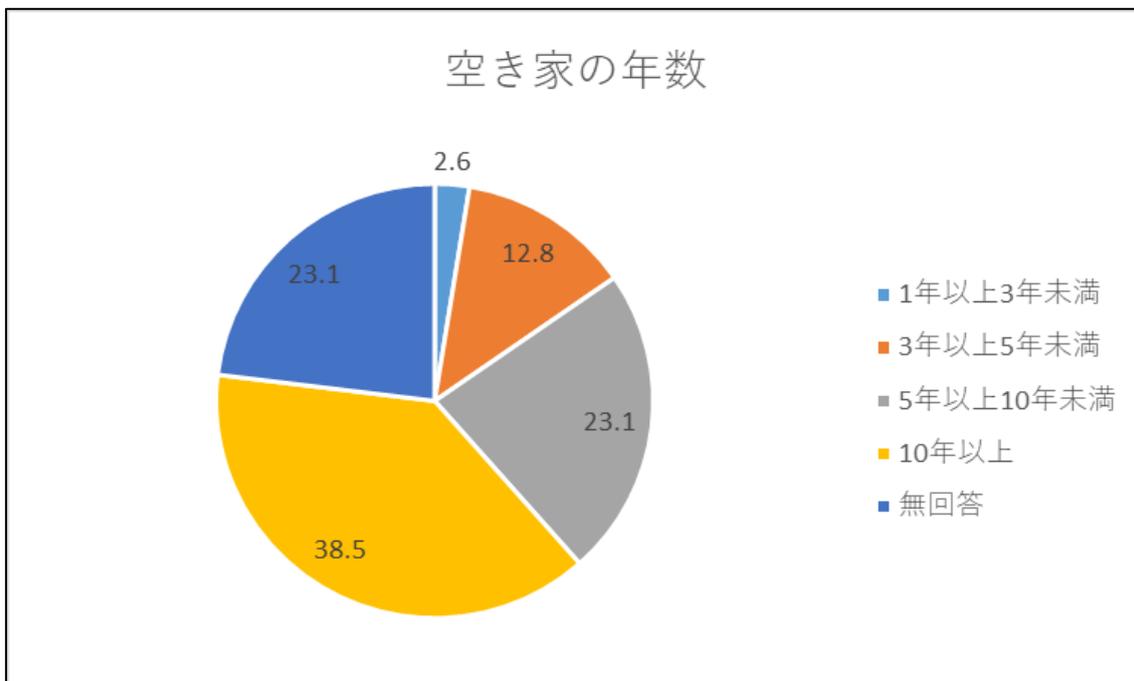
## 2. アンケート調査の結果

本調査は、124 件に配布し 60 件の回答をいただきました。回答率は、48%です。

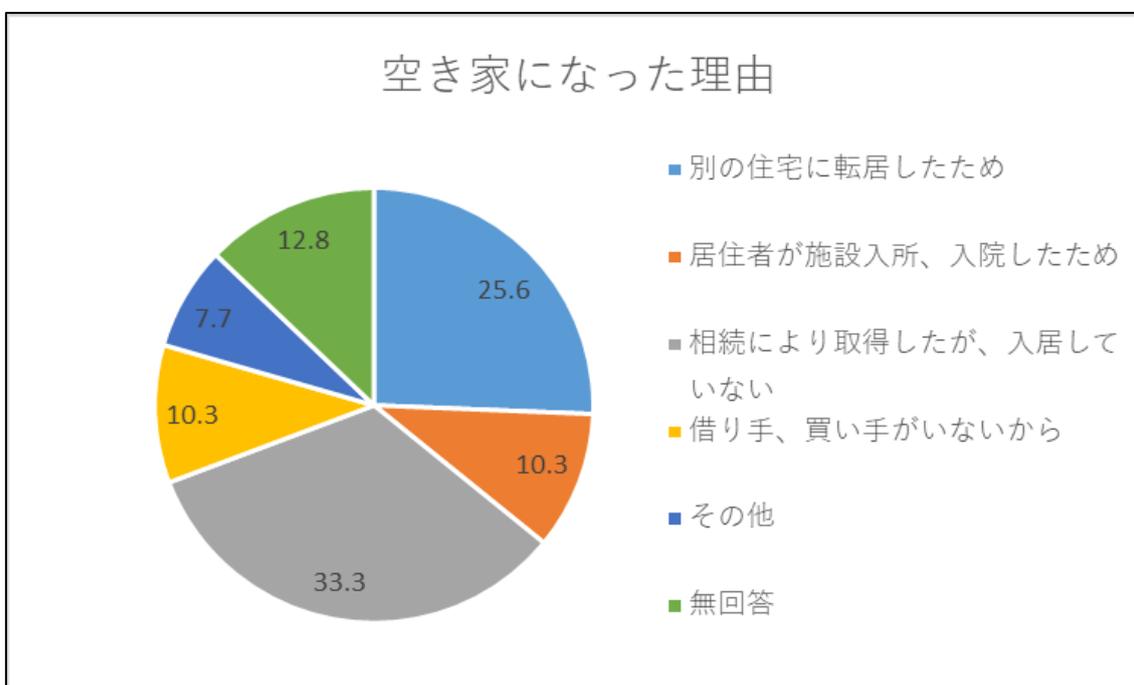


・対象住宅の利用方法は、空き家が 65%と割合が最も多く、次に物置・倉庫・作業所とし

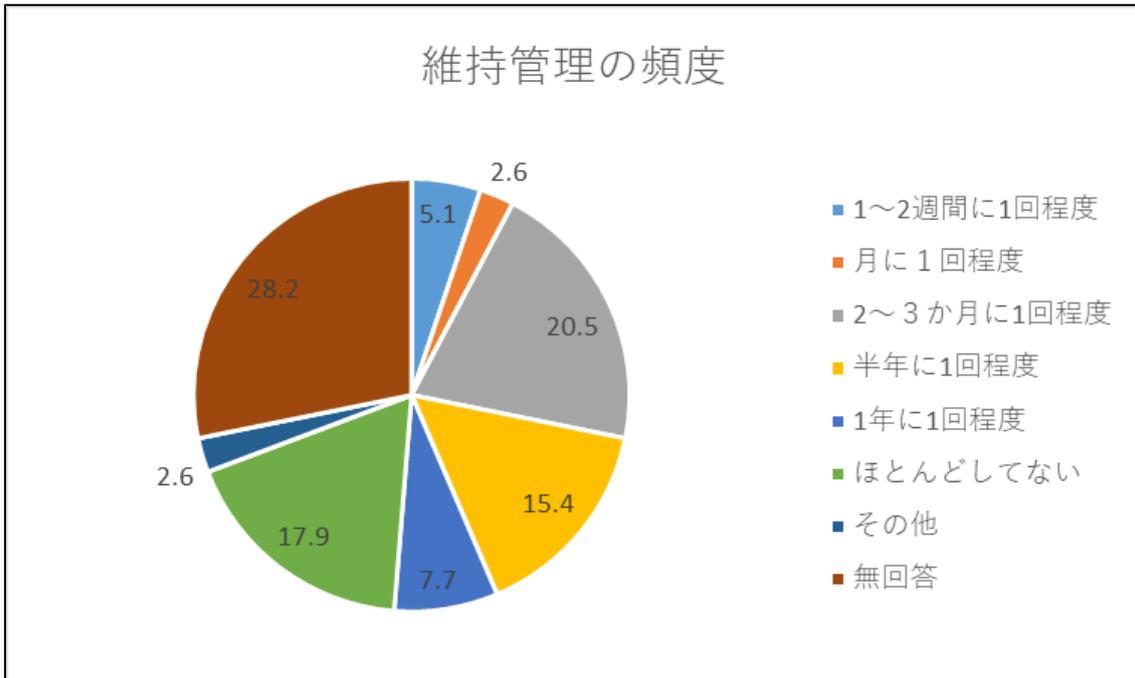
て利用している方が 20%となっています。



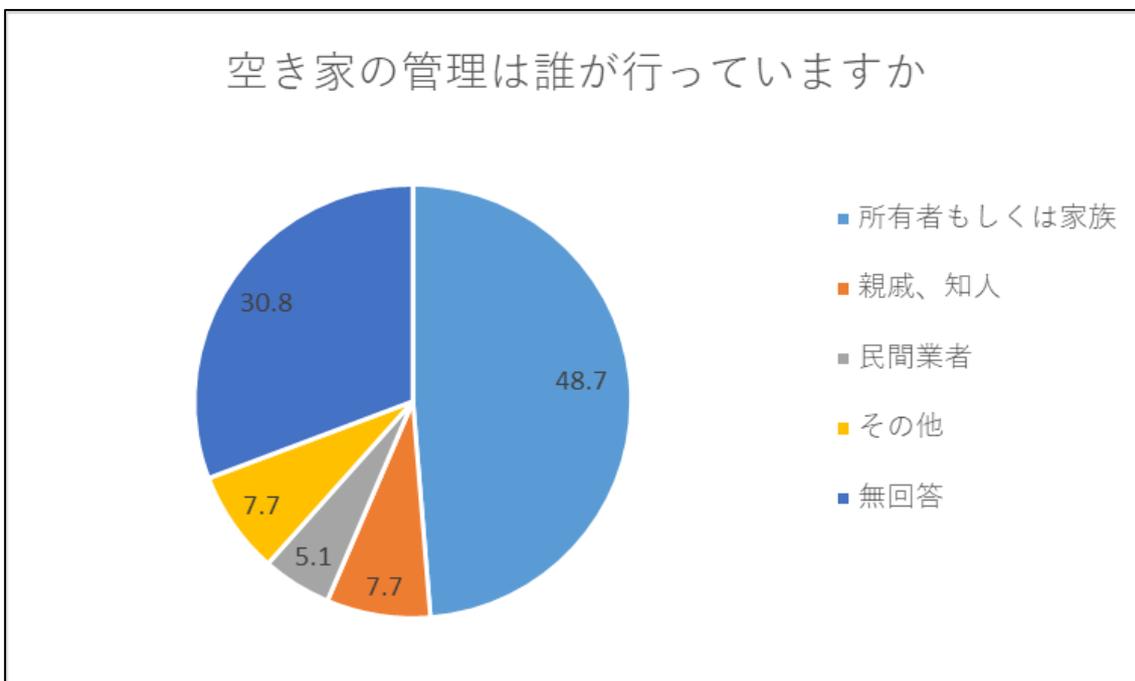
・空き家になってからの年数は、10年以上が 38.5%と最も多く、次に 5年以上 10年未満が 23.1%となっています。



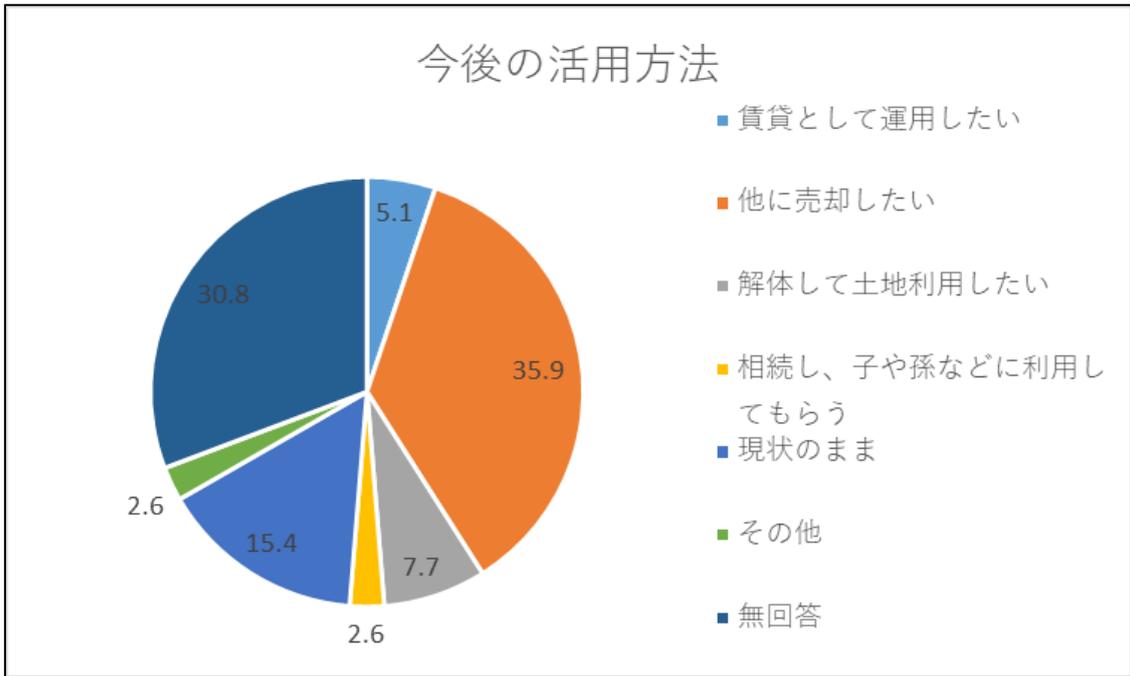
・空き家になった理由は、相続により取得したが 33.3%と最も多く、次に別の住宅に転居が 25.6%となっています。



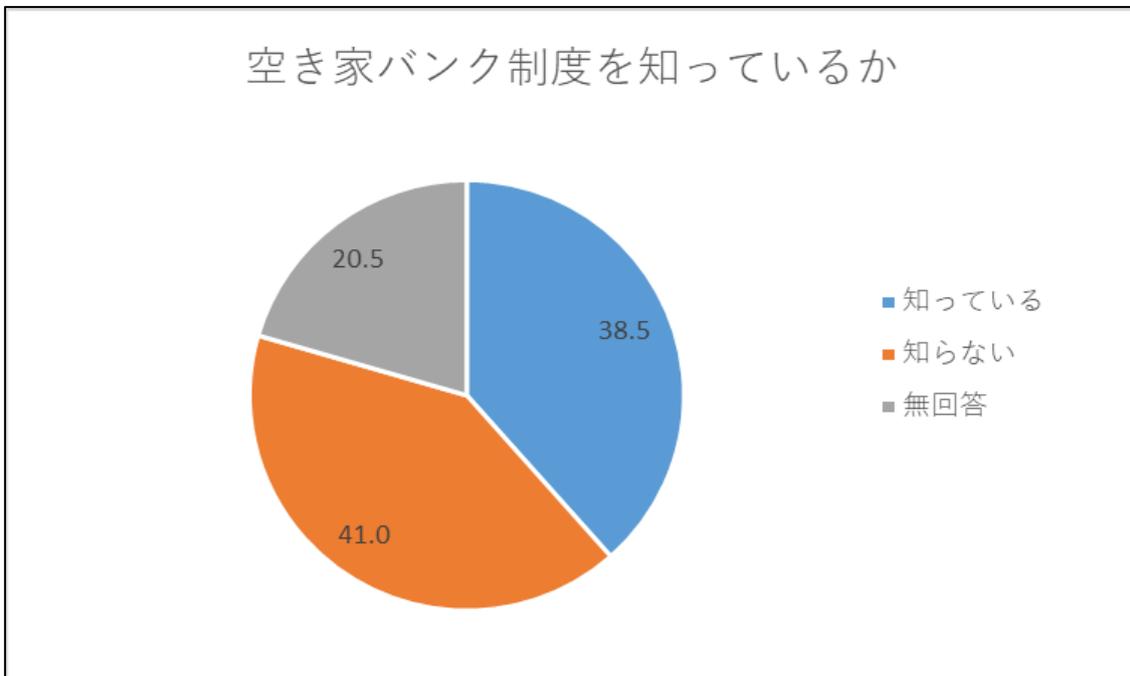
・維持管理の頻度は、2~3か月に1回程度が20.5%と最も多く、次にほとんどしてないが17.9%となっています。



空き家の管理は、所有者もしくは家族が48.7%と最も多い割合となっています。



・今後の活用方法は、他に売却したいが 35.9%と最も多くなっています。また、過半数以上の人が今後何らかの活用を検討しています。



・空き家バンク制度の認知度は、38.5%の人が知っているに対し、41.0%の人が知らないとなっています。

#### (4)空き家等に関する課題のまとめ

本町における空き家の現状やアンケートなどから、見えてきた問題を以下の3つに分類し、課題をまとめると次のようになります。

##### ①増え続ける空き家

・空き家になる理由としては、アンケートの結果では約3割が相続によるものです。先に示した、川島町の人口及び世帯数、高齢化率の推移の傾向からも、今後も人口減少や高齢化の進行が予測されるとともに、空き家の増加が懸念されます。そのため、空き家問題に対して有効な施策展開を図るためにも空き家の実態を把握するシステムを構築する必要があります。

・空き家に関する相談は、主に空き家の近隣住民から寄せられ、その相談の多くは、空き家の樹木や雑草の繁茂によるものです。アンケートより、空き家の管理をほとんどしていない方が2割近くいることから空き家の管理について所有者等の管理責任意識を醸成し、空き家の適正な管理を促す取り組みが必要です。

・空き家の除却が進まない要因の1つに固定資産税の住宅用地の特例等が考えられます。そのため、税制度の見直し等の検討が必要です。

##### ②流動しない空き家

・アンケートより、空き家所有者の5割を超える人が、空き家を利活用したいと考えている中、空き家バンク制度を知らない人が4割を超えていることから、空き家の利活用を促進するとともに活用方法の周知が必要です。

・アンケートより、空き家になってから10年以上経過しているケースが4割近くに及んでいます。空き家の期間が長期化するほど建物の老朽化が進みやすく、売却や賃貸などの利活用が困難になることから、早期の利活用を促すための仕組みの検討が必要となります。

##### ③危険な空き家への対応

・空き家の修繕や解体、維持管理に要するコストがかかることで、対応が難しかったり、解体後の利活用が困難であることから、空き家の期間が長期化する傾向にあり、管理不全となる空き家が発生しています。本来、私有財産の管理や処分は、所有者等の責任で行うべきものですが、空き家の解消は、その後の利活用次第では、地域の活性化や新たな価値の創出につながることも考えられます。長期的な視点で公益性や公平性などを考慮しながら

ら、自己責任で管理・処分を誘導するような施策を検討する必要があります。

・近隣住民からの相談により、空き家の所有者等に対しては、適正管理を要請しており、それにより改善が図れた事例もあります。しかしながら、再三の要請に対しても改善がみられず、倒壊の危険や周辺への悪影響が顕著な空き家に対しては、空家法第14条に基づく行政措置を行うことも検討する必要があります。

・空家法第14条に基づく行政措置は、私有財産に対して公権力を行使することから、慎重な判断及び対応が必要です。「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ために必要な指針（ガイドライン）に基づき、法律や建築関係の専門家を交えて、特定空家等の認定や措置に関する体制を整備していく必要があります。

## 第3章 空き家対策に向けた基本的な考え方

### (1)対象地区・対象空き家等の種類

空き家問題の解決に向けて、対象とする地区、対象建築物等の範囲及び計画期間を示すとともに、対策に関する基本方針、対象建築物等を把握するため次のように定めます。

#### ○対象地区

本町の空き家等は、市街化区域・市街化調整区域の別に係らず町内全域に点在している状況です。

今後も、人口減少や高齢化の進行に伴い、空き家等の発生が増加することが考えられ、空き家等の発生の予防に重点的に取り組んでいく必要があるため、計画の対象地区は町内全域とします。

#### ○対象の建築物等の範囲

- ・ 空き家等 ※1
- ・ 特定空家等 ※2

以下の建築物等は除く

- ・ 国又は地方公共団体が所有し、又は管理する建築物等
- ・ 建築物及び工作物が設置されていない土地（空き地、資材置場、廃棄物置場等）

#### ※用語の定義

##### ※1空き家等

建築物(住宅以外の用途を含む)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(基準となる期間は概ね1年間)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)。

##### ※2特定空家等

空き家等のうち、以下のような管理不全状態にあると認められるもの

- ①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
- 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てい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

## **(2)基本方針**

本町では、人口減少や超高齢社会等の進行に伴い空き家の増加が予想され、今後、空き家等に関する問題が顕著化することが想定されます。そのため、空き家を減少させることを目標として、次の3つの基本方針を掲げ、空き家の発生段階に応じて空き家対策に向けた取組を進めます。

空き家の管理は、所有者等の責任で行うことを基本としつつ、町を中心に町民、関係団体、事業者など多様な主体が協働して空き家対策に取り組み、良好な住環境の形成や安全で安心して暮らせる住みよいまちづくりを目指します。

### **○基本方針1「空き家の発生を抑制し、適切な管理を促進します。」**

今後も空き家の増加が予想されることから、新たな空き家の発生の抑制及び予防することに努めます。

空き家が発生した場合でも、地域住民の生活環境への悪影響を抑え、利活用に繋げるため、所有者等に対して空き家の適正な管理等を促す取組を実施します。

### **○基本方針2「空き家の有効活用を促進します。」**

アンケートより、空き家の有効活用を希望する方が多く占めていることから、地域の活性化や定住促進を図るため、空き家の有効活用を促す取組を実施します。

### **○基本方針3「著しく管理不全な空き家の解消に向けた取組を推進します。」**

地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家を改善し、特定空家等にさせない取組が必要となります。

また、特定空家等に対しては、空家法の関連法令に基づく措置を行うなど、特定空家等の解消に向けた取組を実施します。

### (3)各主体の役割と責務

#### ①空き家の所有者等の責務

空家法第3条では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めるものとする」と規定されています。

住宅の所有者は、自らの住宅が空き家等にならないように日頃から予防に向けた対策を講ずるとともに、空き家等になった場合は、適正な管理や地域住民への情報提供、空き家等の利活用に向けた検討など、空き家問題の解消に向けた取組に努めることとします。

#### ②町の役割と責務

町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ことが可能な立場であることから、空き家等の所有者等の第一義的な責任を前提にしながら、空き家実態調査等を引き続き実施するとともに周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空き家等に対して、本計画に基づいた、必要な対策を講ずることとします。

また、空き家等の相談は、建物の老朽化による倒壊、防犯、防災、衛生や景観の悪化、解体・撤去、建物や土地の利活用、税金や支援制度に関するものなど多岐にわたります。まちづくりの観点を含めた空き家対策を検討するため、庁内関係部署との連携を強化し、所有者、地域住民、事業者等の取組を支援するなど、問題解決に向けた取組に努めることとします。

#### ③地域住民の役割

地域の良好な住環境を維持していくためには、活力ある地域コミュニティを形成するとともに、地域に悪影響を及ぼす空き家等が発生しないよう、住民間の良好な関係を築いていくことが大切です。

地域住民は、地域の実情をよく知ることが空き家対策の第一歩であることを認識して、見守り活動等による情報把握や、住民同士が日頃から情報交換できるような地域コミュニティの形成に努めるとともに、空き家等が発生した場合には、町や空き家所有者等と連携し、空き家の適正管理や利活用の促進への協力に努めることとします。

#### ④事業者等の役割

空き家対策を進めるに当たっては、住宅の管理だけでなく、不動産流通や地域環境、法規制、地域コミュニティ等の様々な課題を整理し、専門的かつ幅広い分野の知識や技術、経験を活かして対応していくことが重要です。

空き家対策に関係する事業者、金融機関等は、町や空き家等の所有者等が実施する対策事業に対し、専門的な情報提供や技術的な支援を行うなど、積極的な協力体制の構築に努めることとします。

## 第4章 空き家対策の推進

### (1) 空き家対策の主な取組

本町の空き家を取り巻く現状や課題を踏まえ、空き家を減少させることを目標として、第3章で掲げた基本方針に基づく対策を進めるため、今後の取組について以下のように整理します。

#### 基本方針1 「空き家の発生を抑制し、適切な管理を促進します。」

主な取組

##### ① 空き家に関する情報発信や意識啓発活動

空き家化の予防や発生抑制、空き家問題等に関する情報の周知や意識啓発を行うため、広報紙やホームページに記載することで新たな空き家等の発生を予防、抑制をします。また、町民の空き家に関する意識啓発活動を行います。

##### ② 空き家データベースのシステム構築

空き家が発生した場合においても有効に施策展開できるように地元団体等と協力し空き家の実態把握に努めます。また、実態把握と合わせて空き家データベースのシステム構築を図ります。

##### ③ 適正な管理を促す通知

管理が行き届いていない空き家の所有者等に対して、適正な管理を促す通知を送付します。あわせて、公益社団法人川島町シルバー人材センターとの空き家管理に関する協定等内容の説明をします。

##### ④ 税制度の見直し

固定資産税等の税制度の見直しを検討します。

#### 基本方針2 「空き家の有効活用を促進します。」

主な取組

##### ① 有効活用を促す周知

固定資産税の納税通知書を活用し、空き家バンク制度パンフレット等を送付し、町内の住宅所有者等への意識啓発を行います。また、必要に応じて SNS やマスコミ等を活用した周知をします。

##### ② 空き家バンクの活用

空き家所有者等に空き家バンクへの登録を促すとともに、魅力ある空き家バンクの整備を行います。

##### ③ 利活用に向けた支援策の検討

空き家の利活用を進めるため、新たな施策等を検討します。また、民間活力の利用を検討します。

④マイホーム借上げ制度等の紹介

国や県と連携して、中古住宅市場の活性化や移住・住みかえ支援機構のマイホーム借上げ制度などの活用を推進します。

**基本方針3 「著しく管理不全な空き家の解消に向けた取組を推進します。」**

主な取組

①空き家解体に係る助成制度の活用

空き家解体に対する費用を一部助成することで、管理不全な空き家の解消に努めます。

②特定空家等の認定

特定空家等の認定を行うために、川島町空家等対策協議会（仮称）を設置し、特定空家等に関するマニュアルの作成を検討します。

③行政代執行等の実施

空家法第14条第3項に基づき命令を受けた者がその措置を履行しない場合など、行政代執行法の定めに従う行政代執行を検討します。

また、調査によっても所有者等やその所在が不明な場合などは、略式代執行を検討します。

なお、行政代執行等に当たっては、必要性や緊急性等の諸条件を総合的に勘案し、国の補助制度などの活用が図れるかを含めて、その実施は慎重に判断します。また、判断は川島町空家等対策協議会（仮称）で協議の上、判断するものとします。

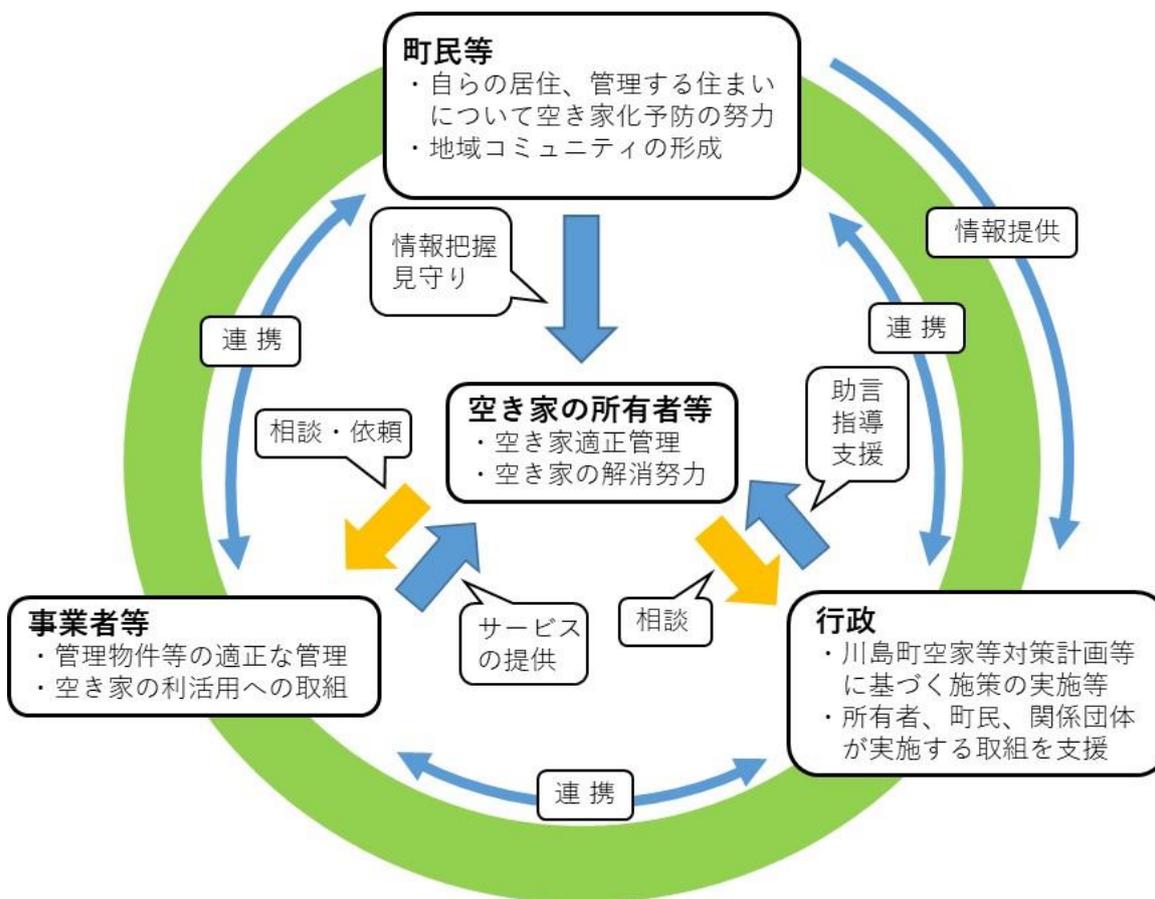
## 第5章 空き家対策の実施体制

### (1) 町民等からの相談への対応策

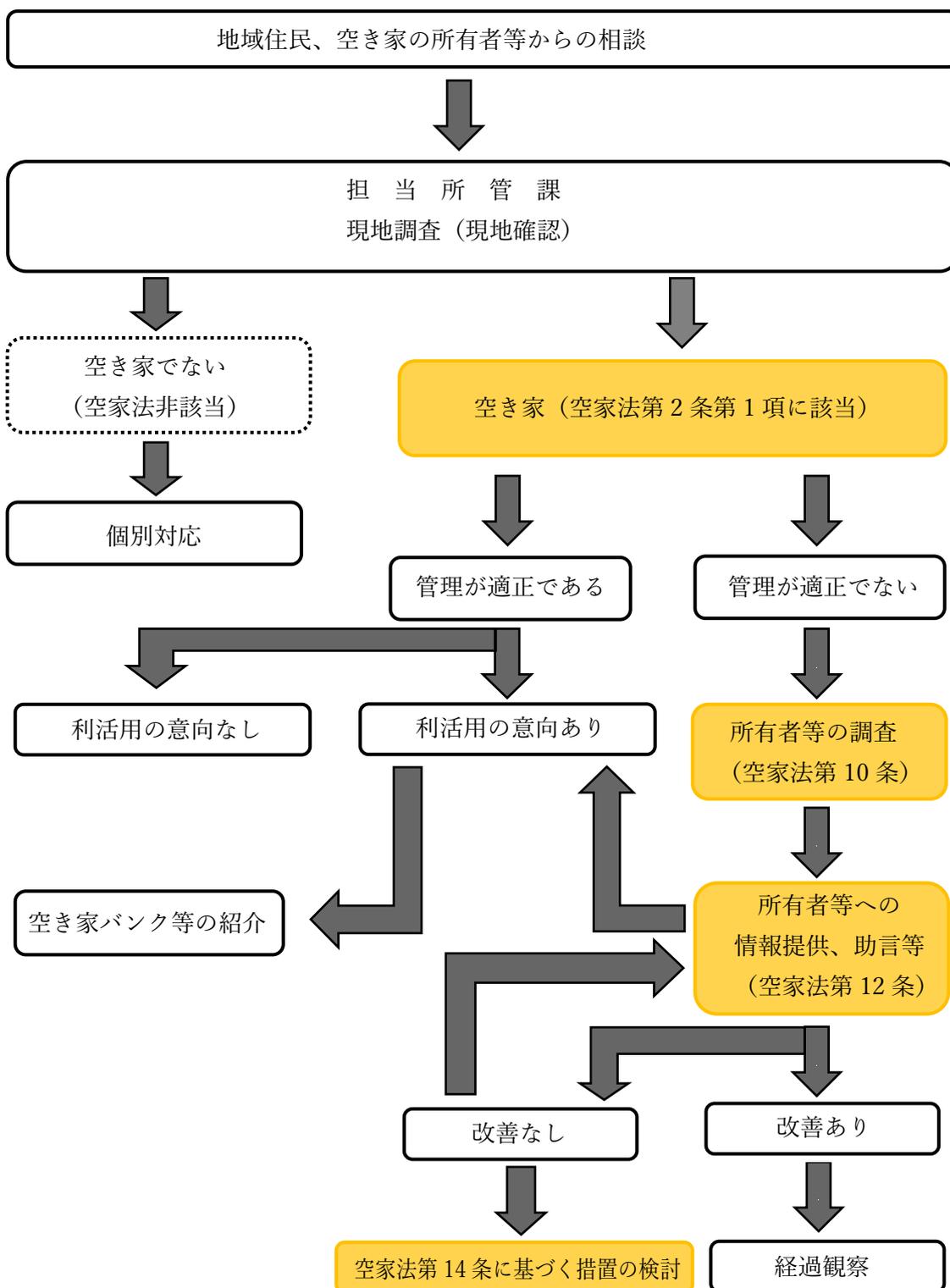
空き家等になる要因は、所有者等の状況によって多様であり、所有者や管理者という個人だけでは解決できない課題を多く抱えています。

このため、空き家等を所有者や管理者だけの問題として捉えるのではなく、地域のまちづくり上の課題として捉え、町民、建築や不動産に関わる関係団体、行政の連携のもとで総合的な対策に取り組めます。

関係者の協同による町民等からの相談への対応イメージ



## 空き家の相談対応フロー



## (2)対策を推進する相談窓口と連携体制

今後、空き家等の増加に伴って、町民から情報提供や問い合わせ、相談等の増加が予想されます。

住民等からの相談への対応は、効率的な行政運営や町民福祉の向上の視点から、相談窓口の一本化を図るとともに、関係課間での情報の共有や一元管理を進め、総合的かつ計画的な対策の検討、実践に取り組みます。

### ○空き家対策の推進に向けた町内関係課の役割分担

所管課等	分担内容
まち整備課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・川島町空家等対策計画の策定</li> <li>・川島町空家等対策協議会（仮称）の運営</li> <li>・空き家等実態調査等の実施</li> <li>・広報誌やホームページ等を活用した空き家の予防や発生抑制に向けた情報発信や町民等の意識啓発の取組</li> <li>・空き家等のデータベースの整備、町民等からの総合相談窓口の対応</li> <li>・雑草類の繁茂及び衛生上有害となるおそれのある状態の空き家等の所有者に対し、適正な管理を促す取組</li> <li>・空き家の利活用に向けた支援策の取組</li> <li>・マイホーム借上げ制度の紹介</li> <li>・倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の解消に向けた取組</li> <li>・特定空家等についての取組</li> </ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の防災及び防犯に関する取組</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の所有者の把握に関して、固定資産税の課税情報等の情報提供</li> <li>・固定資産税納税通知書を活用した周知の取組</li> <li>・固定資産税等の税制度の見直しを検討</li> </ul>
上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の所有者の把握に関して、水道利用状況等の情報提供</li> </ul>
政策推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各課で展開する施策を把握し、空き家問題解決に向けた横断的取組の支援</li> </ul>
町民生活課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家等の適正管理に関する条例の所管</li> </ul>
農政産業課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンク等の活用の支援に関する取組</li> </ul>
子育て支援課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多子世帯の中古住宅取得支援の取組</li> </ul>
生涯学習課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家に関する学習講座検討の取組</li> </ul>
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・社会福祉協議会及び民生委員児童委員との連携</li> </ul>

### (3)特定空家等に対する措置など審議する体制

#### ○基本的な考え方

特定空家等の認定にあたっては、所有者等の権利を制限する側面もあることから、必要に応じて学識者を任命した協議会を設置し、公正な審議及び判断を行います。

#### ○具体的な体制イメージ

##### ①組織名称

特定空家等に対する措置などを審議する組織として、必要に応じて川島町空家等対策協議会（仮称）等の設置を検討し、審議します。

##### ②審議事項

- ・ 特定空家の認定
- ・ 特定空家等に対する措置
- ・ その他、特定空家等に対する措置に関して必要な事項

##### ③委員構成

特定空家等の認定にあたっては、建築や不動産をはじめとした多岐の分野に関わるため、必要に応じて各分野の専門家が参画した委員構成を基本とします。

#### 委員構成

- ・ 各分野の専門家（法務、不動産、建築等）
- ・ 学識者等

#### **(4)その他空き家等に関する対策実施に向けた取組等**

##### ○基本的な考え方

空家等対策計画は、空き家等がもたらす諸問題と、その対応について広く住民の意識を反映しながら策定することが重要であるため、定期的にその内容の見直しを行い、適宜、必要な変更を行うように努めるものとします。

##### ○具体的な取組

対策の効果を持続させるために計画内容の改定

計画期間や「住宅・土地統計調査」のデータの公表時期等の整合を図るとともに、必要に応じてその都度実施する町内実態調査等の結果を踏まえて、計画期間（5年間）を迎えるごとに、それまでの取組に対する評価や検証を行い、次のステップとしての計画期間や具体的な対策について必要に応じて見直しを検討し、計画内容の改定を行います。

計画の改定にあたっては、川島町空家等対策協議会（仮称）で審議等を行います。

## 参考資料

- (1) 空家等対策に関する特別措置法等に関する資料
  - ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要
  - ・ 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
  - ・ 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
  - ・ 法における特定空家等に対する措置の手順フロー
  - ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法
  - ・ 川島町環境保全条例【抜粋】

# 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の概要

## 背景

公布日：平成26年11月27日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1条）  
参考：現在、空家は全国約820万戸（平成25年）、401の自治体が空家条例を制定（平成26年10月）

## 定義

- 「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条1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う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。（2条2項）

### 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

### 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6条）・協議会を設置（7条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8条）

### 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11条）

### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13条）

### 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14条）

### 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15条1項）。  
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15条2項）。

施行日：平成27年2月26日（※関連の規定は平成27年5月26日）

## 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【概要】

「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	二 空家等対策計画に関する事項
<p><b>1 本基本指針の背景</b></p> <p>(1) 空家等の現状</p> <p>(2) 空家等対策の基本的な考え方</p> <p>① 基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等に第一義的な管理責任</li> <li>・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等</li> </ul> <p>② 市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策の体制整備</li> <li>・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等</li> </ul> <p>③ 都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等</li> </ul> <p>④ 国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等対策に関するガイドラインの策定</li> <li>・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等</li> </ul> <p><b>2 実施体制の整備</b></p> <p>(1) 市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2) 協議会の組織</p> <p>(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p><b>3 空家等の実態把握</b></p> <p>(1) 市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・固定資産税情報の内部利用 等</li> </ul> <p><b>4 空家等に関するデータベースの整備等</b></p> <p><b>5 空家等対策計画の作成</b></p> <p><b>6 空家等及びその跡地の活用の促進</b></p> <p><b>7 特定空家等に対する措置の促進</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進</li> </ul> <p><b>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</b></p> <p>(1) 財政上の措置</p> <p>(2) 税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置</li> <li>・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除</li> </ul>
	<p><b>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</b></p> <p><b>2 空家等対策計画に定める事項</b></p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等</li> </ul> <p>(2) 計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等</li> </ul> <p>(3) 空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等</li> </ul> <p>(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</p> <p>(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項</p> <p>(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</p> <p>(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等</li> </ul> <p>(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等</li> </ul> <p><b>3 空家等対策計画の公表等</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>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</b></p> <p><b>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</b></p> <p><b>2 空家等に対する他法令による諸規制等</b></p> <p><b>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</b></p>

**「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)(概要)**

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

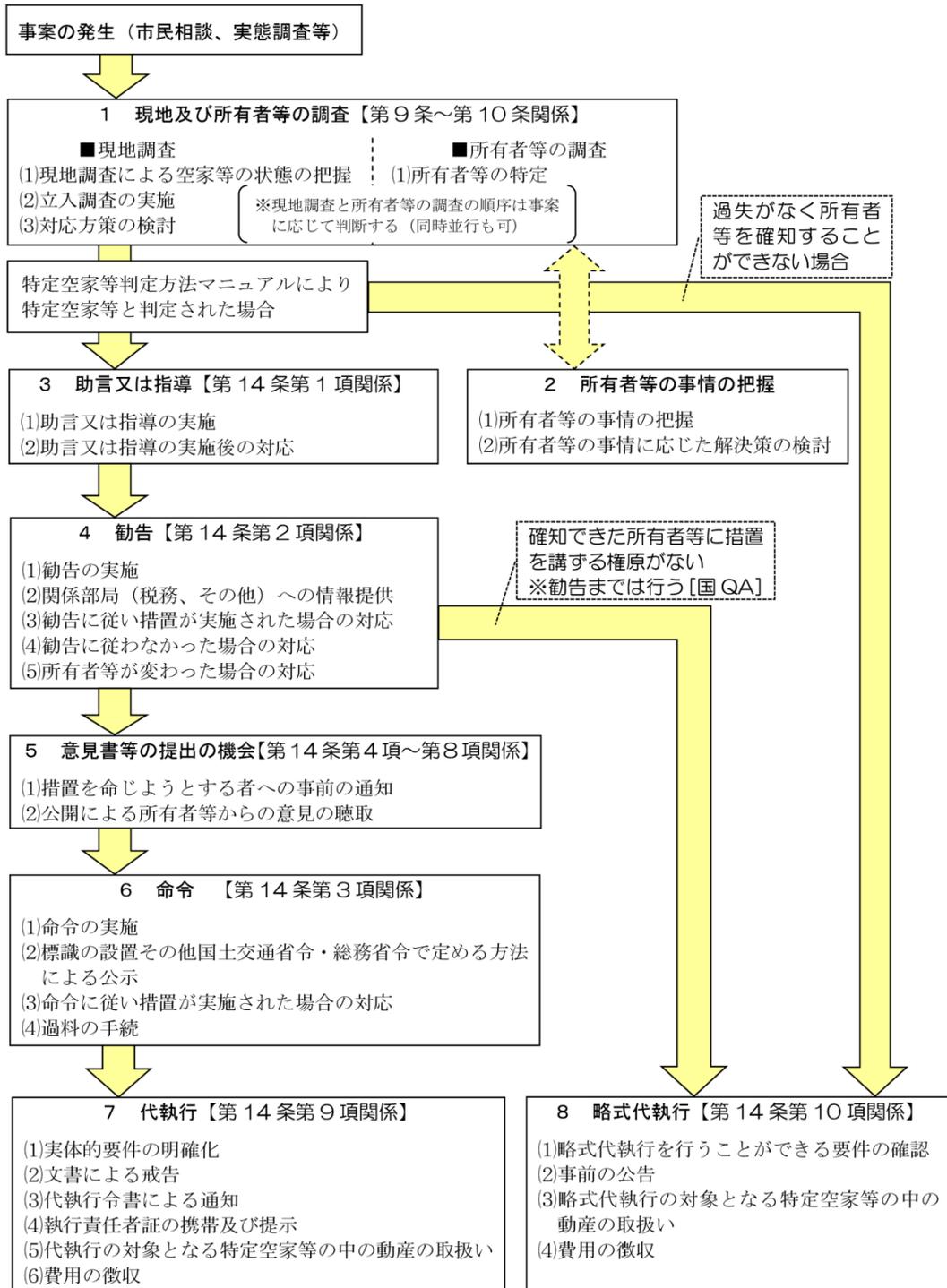
<p><b>第1章 空家等に対する対応</b></p> <p>1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」                  2. 具体的事案に対する措置の検討                  (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等                  ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置                  (2) 行政関与の要否の判断                  (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係                  3. 所有者等の特定</p>	<p><b>第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項</b></p> <p>・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。                  (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準                  ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。                  (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か                  (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
<p><b>第3章 特定空家等に対する措置</b></p>	
<p>1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握                  2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備                  (1) 立入調査                  ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。                  ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。                  (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供                  ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供                  (3) 特定空家等に関する権利者との調整                  ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。                  3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導                  (1) 特定空家等の所有者等への告知                  (2) 措置の内容等の検討</p>	<p>4. 特定空家等の所有者等への催告                  (1) 催告の実施                  ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。                  ・催告は書面で行う。                  ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内                  (2) 関係部局への情報提供                  5. 特定空家等の所有者等への命令                  (1) 所有者等への事前の通知                  (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求                  (3) 公開による意見の聴取                  (4) 命令の実施                  ・命令は書面で行う。                  (5) 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る公示                  6. 特定空家等に係る代執行                  (1) 実体的要件の明確化                  (2) 手続的要件                  (3) 非常の場合又は危険切迫の場合                  (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示                  (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い                  (6) 費用の徴収                  7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合                  (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合                  ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せず、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。                  (2) 事前の公告                  (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い                  (4) 費用の徴収                  ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。                  8. 必要な措置が講じられた場合の対応                  ・所有者等が、催告又は命令に係る措置を実施し、当該催告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。</p>

**ガイドライン [別紙1]～[別紙4]の概要**

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

<p><b>〔別紙1〕 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</b></p> <p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。                  (1) 建築物が倒壊等するおそれがある。                  イ 建築物の著しい傾斜                  ・基礎に不同沈下がある 等                  ・柱が傾斜している 等                  ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等                  ・基礎が破損又は変形している 等                  ・土台が腐朽又は破損している 等                  (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。                  ・屋根が変形している 等                  ・屋根ふき材が剥落している 等                  ・壁体を貫通する穴が生じている 等                  ・看板、給湯設備等が転倒している 等                  ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等                  2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。                  ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等</p>	<p><b>〔別紙2〕 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態</b></p> <p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。                  ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。                  ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。                  ・排水等の流出による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。                  (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。                  ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。                  ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</p>
<p><b>〔別紙3〕 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</b></p> <p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。                  ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。                  ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等                  (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。                  ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。                  ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。                  ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等</p>	<p><b>〔別紙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</b></p> <p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。                  ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等                  (2) 空家等にすみついた動物等が原因で、以下の状態にある。                  ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。                  ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等                  (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。                  ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等</p>

## 法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



○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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものは、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつ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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

○川島町環境保全条例 【抜粋】

第2節 空き地及び空き家等の適正な管理

(定義)

第52条 この節において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き地 現に使用していない土地、又は使用していても相当の空閑部分を有し、使用していない土地と同様の状況で、近隣の良い生活環境を損なうような状態の土地をいう。
- (2) 空き家等 建物その他の工作物で常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。
- (3) 管理不全な状態 空き地及び空き家等において老朽化が著しい建物で、倒壊若しくは建築材等の飛散のおそれがある危険な状態及び敷地内の草木が著しく繁茂し、除草若しくは伐採が必要な状態又は不特定者の侵入による火災、若しくは廃棄物の不法投棄及びその他犯罪を誘発するおそれのある状態をいう。
- (4) 町民 町内に居住し、若しくは滞在し、又は勤務するものをいう。

(所有者等の責務)

第53条 空き地及び空き家等の所有者等は、当該空き地及び空き家等が管理不全な状態にならないように維持管理をし、資材等の整理整頓をし、並びに建物その他の工物、草木及び敷地の適正な管理をしなければならない。

(情報提供)

第54条 町民は、管理不全な状態である空き地及び空き家等があるときは、速やかに町にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第55条 町長は、前条の規定による情報提供があったとき、又は第53条に規定する適正な管理がなされていないと認めるときは、当該空き地及び空き家等の実態調査を行うことができる。

(指導及び勧告)

第56条 町長は、前条の規定による実態調査により、当該空き地及び空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について指導することができる。

2 町長は、所有者等が前項に定める指導を履行しないときは、当該所有者等に対し、環境の保全等に必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(改善命令)

第57条 町長は、空き地及び空き家等の所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じない場合は、当該所有者等に対し、期限を定め必要な措置を講ずるよう命ずることができる。