

えびの市空家等対策計画

平成 31 年 3 月

えびの市

目次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の期間	1
4 計画の対象	2
(1) 対象とする空家等の種類	
(2) 対象とする地域	
第2章 空家等の現状	3
1 空家等の現状	3
(1) 人口と世帯の状況	
(2) 空家の状況	
2 空家等の実態調査	3
3 空家等における課題	5
(1) 空家等の発生と適正管理	
(2) 空家等の利活用	
(3) 管理不全な空家等の解消	
第3章 空家等対策の基本方針	6
1 空家等対策の基本方針	6
(1) 空家等の発生の抑制と適正管理の促進	
(2) 空家等の利活用の促進	
(3) 管理不全な空家等の解消の促進	
第4章 主体別の役割・組織	7
第5章 施策の展開	9
1 空家等の発生の抑制と適正管理の促進	10
2 空家等の利活用の促進	11
3 管理不全な空家等の解消の促進	11

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年の人口減少や既存住宅の老朽化等に伴い、全国的に空家等が年々増加しています。本市においても935戸（平成28年度実態調査）の空家等があり、今後も空家等は増加することが予想されます。また、空家等の中には、適切な管理が行われず、防災・衛生・景観面で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ます。

このような経緯を踏まえ、多様化する空家問題に対する基本的な方針を示すとともに総合的かつ計画的な対策を推進することを目的として『えびの市空家等対策計画』（以下「計画」という。）を策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「法」という。）第6条の規定に基づき、国の基本方針に即して、本市の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の基本的な方針・施策等を示すものです。

3 計画の期間

本市の空家等対策の実現には、様々な面から空家等対策に対応していく必要があるため、中長期展望等を盛り込むとともに、迅速に取組を進める観点から、計画期間を2019年度（平成31年度）から2023年度（平成35年度）までの5年間とします。ただし、社会情勢等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととします。

【計画期間】

	H31	H32	H33	H34	H35
空家等対策計画	計画期間：平成31年度～平成35年度				

4 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

ただし、空家等の活用や適切な維持管理等については、空家となってしまうことを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や、空家となってしまう見込みのある住宅なども空家等対策の対象に加えるものとします。

【空家等】（法第2条第1項）

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。）をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

【特定空家等】（法第2条第2項）

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います。

(参考) 「空家等」に関する基本方針などによる国土交通省及び総務省の見解

- ・「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことは1つの基準として考えられる。
- ・長屋や集合住宅については、当該住宅内のすべての住戸が空室となった場合に、当該住宅は、「空家等」に含まれることとなる。

(2) 対象とする地域

本市全域に空家等が存在することから、本計画の対象地域は本市全域とします。

ただし、特定空家等が集中的に発生している地域等については、良好な地域環境の保全を図るためにも、重点的に対応を進める地区を設けることを検討します。

第2章 空家等の現状

1 空家等の現状

(1) 人口と世帯の状況

本市の人口・世帯数

	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
人口	24,906 人	23,079 人	21,606 人	19,538 人
世帯数	9,345 世帯	9,149 世帯	9,078 世帯	8,566 世帯

(国勢調査資料より)

(2) 空家の状況

総務省統計局が、5年ごとに実施している住宅・土地統計調査から見た本市の住宅戸数は、平成20年の住宅総数11,020戸から平成25年は10,860戸と減少傾向です。

また、空家数は、平成20年2,040戸から平成25年2,100戸と増加しており、持ち家率82.6%・空家率19.3%は、全国や宮崎県から見ると高い状況にあります。

	平成 20 年		平成 25 年	
	空家数	空家率	空家数	空家率
全国	7,567,900 戸	13.1%	8,195,600 戸	13.5%
宮崎県	509,900 戸	12.3%	533,900 戸	13.9%
えびの市	2,040 戸	18.5%	2,100 戸	19.3%

(住宅・土地統計調査より)

※住宅・土地統計調査

総務省統計局が5年ごとに実施するもので、調査対象区域を抽出し、空家等の場合は調査員が外観等から判断するものです。

2 空家等の実態調査

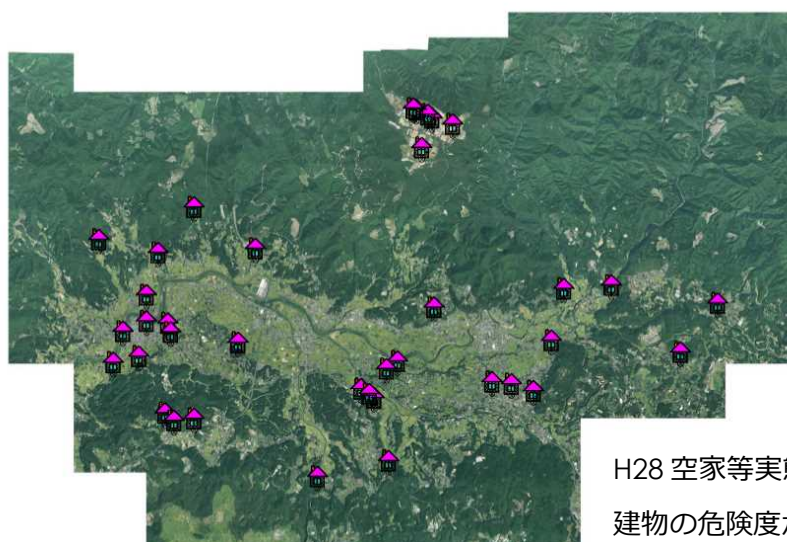
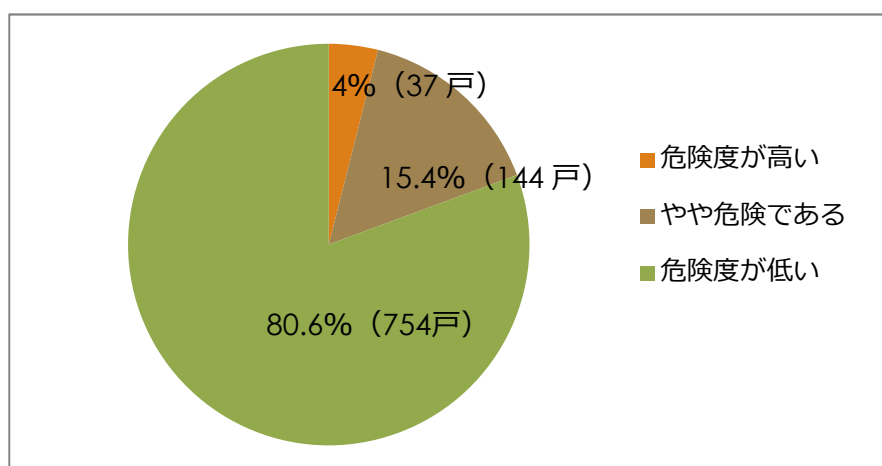
住宅・土地統計調査では市内のどこに、どのような空家があるのかなどの実態把握が困難であるため、平成28年度に空家等実態調査を行いました。実態調査は、複数の資料を基に空家と思われる家屋を抽出し、現地調査しています。調査方法は外観目視を行い935戸を空家等と判断しました。内訳は、危険度が低い空家等754戸、やや危険である空家等144戸、危険度が高い空家等37戸となりました。

空家を地区別にみると、飯野地区が305戸、次いで真幸地区が304戸、加久藤地区が232戸、上江地区が94戸でした。

今後も人口減少や高齢化の進行と共に空家が増加すると考えられ、適切に管理が行われていないまま放置された住宅、活用されない住宅が増加することが懸念されます。

○地区ごとの空家の状況

	危険度が低い	やや危険	危険度が高い	合計
真幸地区	251戸	40戸	13戸	304戸
加久藤地区	216戸	13戸	3戸	232戸
上江地区	52戸	36戸	6戸	94戸
飯野地区	235戸	55戸	15戸	305戸
小計	754戸	144戸	37戸	935戸



H28 空家等実態調査結果
建物の危険度が高い空家の位置図

3 空家等における課題

(1) 空家等の発生と適正管理

近年の人口減少等により今後も空家等の増加が見込まれる中、所有者等の転居や死亡等が原因で空家等となることが多いことから、空家等の発生を抑制するため、市民や所有者等に空家等がもたらす問題についての周知・啓発が必要です。

本市へ寄せられる空家等に関する相談件数は増加傾向にあります。その相談者は空家等の所有者等ではなく、近隣住民によるものが大半であることから、所有者等に空家等の適正管理や老朽化対策に係る周知・啓発が必要です。

空家等の所有者等の多くが高齢者であることや、居宅から空家等までの距離が遠い人も多いことから、適切な管理が難しいことが考えられるため、そのような方でも適切に管理できるような情報提供が必要です。

(2) 空家等の利活用

外観調査によると、「修繕又は手入れを行えば居住できる状態」の空家等が多いことから、利活用の促進が空家等対策に有効であると考えられます。しかし、空家等は比較的劣化が早いため、早い段階で利活用を考えることができる環境の整備が必要です。

(3) 管理不全な空家等の解消

空家等となって期間が長いことや、適切な管理がされていないことによる危険な空家等については、利活用を行うことは難しく、そのまま放置することで害虫の発生等による衛生面の悪化や倒壊による人的被害など、様々な問題の発生が想定され、地域の生活環境に悪影響を与えることが考えられます。管理不全な空家等は解体することが望ましいものの、解体費用が高い等の原因で放置されています。このことから管理不全な空家等の所有者等への啓発や解体に係る支援の検討、金融機関の空家解体ローン等の情報提供が必要です。

第3章 空家等対策の基本方針

1 空家等対策の基本方針

空家等は個人の財産であることから、本来は所有者等が適正に管理する義務があり、法第3条でも「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされています。

しかしながら、様々な事情により管理不全な状態の空家等が発生しており、そのような空家等が地域的生活環境に悪影響を及ぼしています。今後は、個別の空家等がもたらす問題解決の対策だけでなく、空家等を地域の資源と捉え、積極的に活用することで、地域コミュニティの活性化を目指した空家等対策の推進を図ります。

(1) 空家等の発生の抑制と適正管理の促進

人口減少等の社会情勢の変化に伴い、今後も空家等が増加していくことが予想される中、空家等の適正管理だけでなく、新たな空家等の発生を抑制していくことが重要です。

このため、空家等がもたらす問題について、市民や所有者等の理解増進を図り、空家等の発生の抑制に取り組むとともに、適正管理に向けた啓発や情報提供を行い、空家等の適正管理の促進に努めます。

(2) 空家等の利活用の促進

適正に管理されている空家等は、周辺的生活環境に悪影響を与えることはありませんが、空家等となった期間が長期化するほど建物の老朽化が進み、最終的には利活用ができない状態になります。

このため、空家等そのまま放置せず、資産価値のあるうちに賃貸や売却を行うなど、利活用を促進するため、利活用に係る支援や情報提供を行います。

(3) 管理不全な空家等の解消の促進

管理不全な空家等は、結果として周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねないことから、地域住民の生命、身体または財産の保護とともに生活環境の保全を図るため、必要な措置を早急に講ずる必要があります。

このため、管理不全の空家等については建築物等の詳細な現状を把握し、所有者等への適正管理に向けた注意喚起を行うとともに、必要に応じて相談・指導を行います。

管理不全な状態が改善されない場合は、周辺への影響や危険等の切迫性を勘案し、特定空家等に認定後、法に基づき特定空家等に対する措置を行います。

第4章 主体別の役割・組織

○所有者等の役割

法第3条の「空家等の所有者等の責務」で「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、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされており、所有する空家等について責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理することが求められています。

また、所有者等は、所有する住宅について日頃から適切な管理を行うとともに、空家等の所有者等となった場合は、地域に管理状況等の情報提供を行うことや、積極的に空家等の利活用を進めるなど早急な対応に努めるものとします。

○地域の役割

良好な地域環境の維持とともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空家等の発生・放置がおこらないよう、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。

また、空家等が発生した場合は、市や所有者等と相互に連携して、適正管理・利活用に努めるものとします。

○市の役割

相談体制や実施体制を関係団体等と連携して整備するとともに、市内における空家等の実態把握とその所有者等の特定を行います。

また、本計画の作成に伴い、空家等に対する行政としての基本姿勢を示すとともに、空家等に係る施策について検討し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、必要な措置を講じます。

○えびの市空家等対策庁内会議

空家等の問題は多岐にわたるため、庁内連携して空家等対策を検討します。

所属名	役割・施策等
企画課	定住促進（空き家バンク）
市民環境課	環境全般
税務課	税情報
建設課	市道管理、景観
市民協働課	自治会との連携
基地・防災対策課	防災・防犯
福祉事務所	民生委員との連携、施設入所等の情報 シルバー人材センターとの連携
介護保険課	地域包括支援センターとの連携
観光商工課	空き店舗再生事業
水道課	水道利用情報
学校教育課	通学路
財産管理課	空家等対策計画、特定空家等

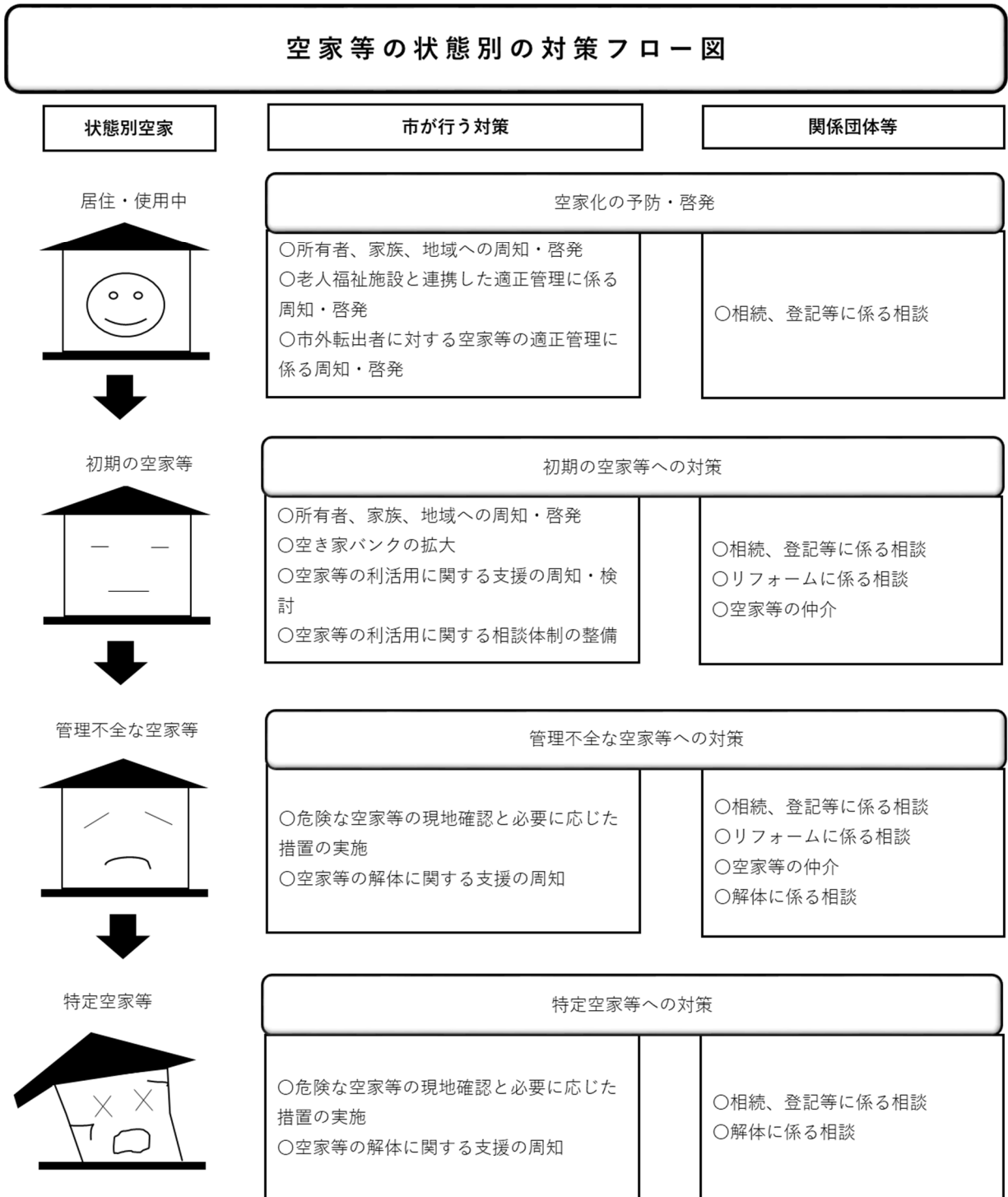
○えびの市空家等対策審議会

法に定めるもののほか、空家等対策の推進に関し必要な事項を調査審議します。

団体等	分野
弁護士	法務
宮崎県司法書士会	法務
宮崎地方法務局	法務
宮崎県土地家屋調査士会	法務・不動産
宮崎県宅地建物取引業協会	不動産
宮崎県建築士会小林支部	建築
えびの市自治会連合会	住民代表
えびの警察署	防犯
えびの消防署	防災
庁内関係所属	行政

第5章 施策の展開

空家等対策の基本方針及び主体別の役割を踏まえ、空家等の発生抑制と適正管理の促進、空家等の利活用の促進、管理不全な空家等の解消の促進の観点から必要な推進体制を整備し、計画的かつ体系的に空家等に関する施策を進めていきます。



1 空家等の発生の抑制と適正管理の促進

○所有者、家族、地域への周知・啓発

空家等の発生を抑制し、適正管理を促進するためには、空家等の所有者等のもとより、その家族や地域が、周辺的生活環境に影響を与える管理不全な空家等が地域全体の問題となることを認識し、空家等の発生の抑制に努めることが必要であり、また空家等となった場合は、その適正管理に向けて働きかけることが必要です。

このため、空家等の発生の抑制及び適正管理に向けて、本市のホームページ・広報紙等を通じて、空家等がもたらす問題やリスク、特定空家等に認定された際の固定資産税等の住宅用地特例の除外など、市民や空家等の所有者等に周知・啓発を行います。

○老人福祉施設等と連携した適正管理に係る周知・啓発

空家等が発生し放置される要因として、高齢化等に伴う長期間の施設入所や、居住者の死後に相続が適切に行われず、管理者不在の状況が生じることなどがあります。

このため、老人福祉施設等と連携を図り、入所者の家族も含めて適正管理に向けた周知・啓発を行います。

また、高齢者の相談窓口である地域包括支援センター等と連携し、空家等の発生の予防や適正管理などについて、相談対応に努めます。

○市外転出者に対する空家等がもたらす問題等の周知・啓発

空家等が発生する要因の多くに転居があり、転居に伴い発生した空家等が適切に管理されずに放置されたままの状態が続くと周囲に影響を与えます。

このため、市外転出者に対して、空家等がもたらす問題について周知に努め、また、適正管理や利活用について啓発を行います。併せて、空家等の見回り、除草、樹木の伐採、小規模修繕などを行っているシルバー人材センター等との連携も検討します。

2 空家等の利活用の促進

○利活用可能な空家等の情報提供（空き家バンク制度）

空き家バンク制度とは、空家等の売却・賃貸を希望する所有者等に物件の登録をしていただき、インターネットを通じて、その物件情報を紹介しています。

また、空家等の購入・賃貸を希望する利用登録者と空き家等登録者間の連絡調整を行っています。今後も、空家等の利活用促進の重要な制度と捉え、より活用しやすい制度となるよう検討を進めていきます。

○活用に関する支援の周知・検討

空家等の利活用にあたっては建築物等の質の確保が求められ、外観や水回り等の改修のほか、建築物等の安全性が重要となり、また震災時における木造住宅の耐震性の確保は不可欠です。

このため、空家を有効活用し、移住促進を図るため、空家所有者又は空家を賃借等する者が、家屋の改修等を行う場合に経費の一部を補助する事業を実施しています。

今後も空家等の取得及び利活用を促進するための事業を周知・検討します。

○空家等の利活用に関する相談体制の整備

空家等の利活用にあたっては相続や建築など、専門的かつ幅広い分野での情報や知識、技術が必要となります。そのため、空家等の利活用方法を決められず、放置している所有者等への支援として、空家等の立地や規模、状態等からそれぞれに適した対処方法の提案を行うことを検討するなど、専門的な知識やノウハウを有する関係団体等と連携して、空家等の利活用に関する相談体制の整備を行います。

3 管理不全な空家等の解消の促進

○危険な空家等の現地確認と必要に応じた措置の実施

管理不全な空家等の放置は、建物の倒壊による危険性はもとより、景観面や衛生面等、周辺の生活環境に様々な悪影響を及ぼすことが考えられます。

このため、管理不全な空家等は、国のガイドラインに基づき現地確認を行い、必要に応じて所有者等に助言・指導を行います。さらに、特定空家等に認定した空家等で、管理不全な状態が改善されない場合は、所有者等に対して法による必要な措置を講じます。

【 特定空家等に関する対策 】

(1) 特定空家等の判断

周辺に著しく悪影響を及ぼしている空家については、えびの市特定空家等判断基準等に基づき、詳細に調査し、えびの市空家等対策審議会で、特定空家等に該当するか否かを判断することとします。

(2) 特定空家等に対する措置等

特定空家等に対する措置には、法第 14 条に基づき、行政指導である「助言又は指導」、「勧告」、不利益処分となる「命令」、「代執行」、「略式代執行」があります。

① 立入調査（法第 9 条第 2 項）

市長は、法第 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ます。

② 助言又は指導（法第 14 条第 1 項）

市長は、特定空家等の所有者等に対し、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をとるよう助言又は指導をすることができます。

③ 勧告（法第 14 条第 2 項）

市長は、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ます。

当該空家等が勧告の対象となった場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等の敷地について、住宅用地に係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ます。

④ 命令（法第 14 条第 3 項）

市長は、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ます。

ただし、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が与えられます。

⑤ 代執行（法第 14 条第 9 項）

市長は、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ます。なお、代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、所有者等から徴収されます。（行政代執行法第 6 条第 1 項）

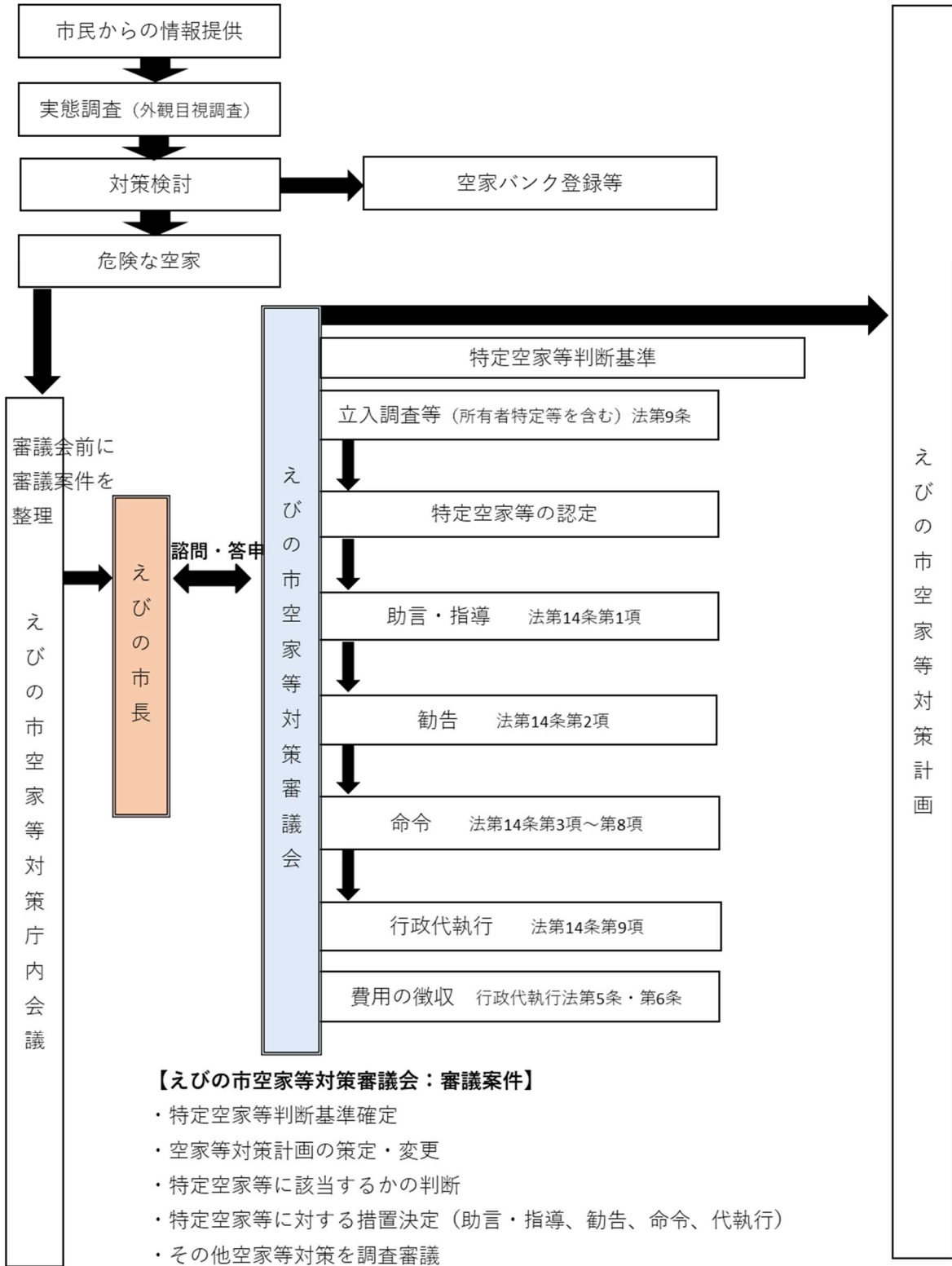
⑥ 略式代執行（法 14 条第 10 項）

法第 14 条第 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（過失がなく法第 14 条第 1 項の助言若しくは指導又は同条第 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同条第 3 項に定める手続きにより命令を行うことができないときを含む）は、市長は、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ます。

【 緊急安全措置 】

防災・安全上、緊急を要するものについては、二次被害を防止するため、法に基づく助言・指導、勧告、命令の手続きを経ることなく、必要最小限の安全措置を講ずることを検討します。

【 えびの空家等対応フロー図 】



【参考資料】

平成二十六年法律第二百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第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。

（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。