
つがる市空家等対策計画

令和4年4月

青森県つがる市

目 次

第1章 計画策定の目的と位置付け

1 計画策定の目的	1
2 計画の位置づけ	2
3 計画の期間	3

第2章 市の現状と空家等の状況

1 当市の人口・世帯数の推移	4
2 空家等の状況	5

第3章 空家等対策に関する基本方針

1 基本方針	7
2 対象とする地区	8
3 対象とする空家等の種類	8
4 空家等の調査	8

第4章 空家等対策の実施内容

1 発生予防	11
2 適正管理の促進(所有者等による空家等の適切な管理の促進)	12
3 利活用促進(空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進)	13
4 危険な空家等の抑制・解消(除却)及び特定空家等への措置 (特定空家等に関する措置その他の特定空家等への対処)	14

第5章 空家等対策の実施体制等

1 空家等に関する対策の実施体制	19
2 住民等からの空家等に関する相談の対応	21

資料編

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律127号)	22
------------------------------------	----

第1章 計画策定の目的と位置付け

1 計画策定の目的

つがる市では、少子高齢化や価値観の多様化により、核家族化やひとり親世帯、高齢者世帯の増加等に伴い人口減少が進行していることや、産業構造の変化による次世代の人口流出等により、長期間にわたり使用されていない空家が増加しています。

全国においても、空家は増加傾向にあり、総務省の住宅・土地統計調査(5年毎)によると、平成30年10月1日現在における全国の総住宅数は6,240万戸、うち空家は849万戸で、平成25年から29万戸増加し、空家率13.6%となっており、今後も利活用が進まなければ、ますます増加するものと想定されています。

空家の中には、適切な管理が行われていないために、安全性の低下・公衆衛生の悪化・景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後の空家数の増加により一層深刻化することが懸念されています。

空家は所有者の財産であることから、本来は自己責任において解決することが前提となっていますが、「所有者の経済性」・「所有者が遠方に居住している」・「相続されていない」などの状況から、当事者に一任するだけでは空家の問題は解決しにくい側面があります。

このような状況から、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」という。)」が公布されました。

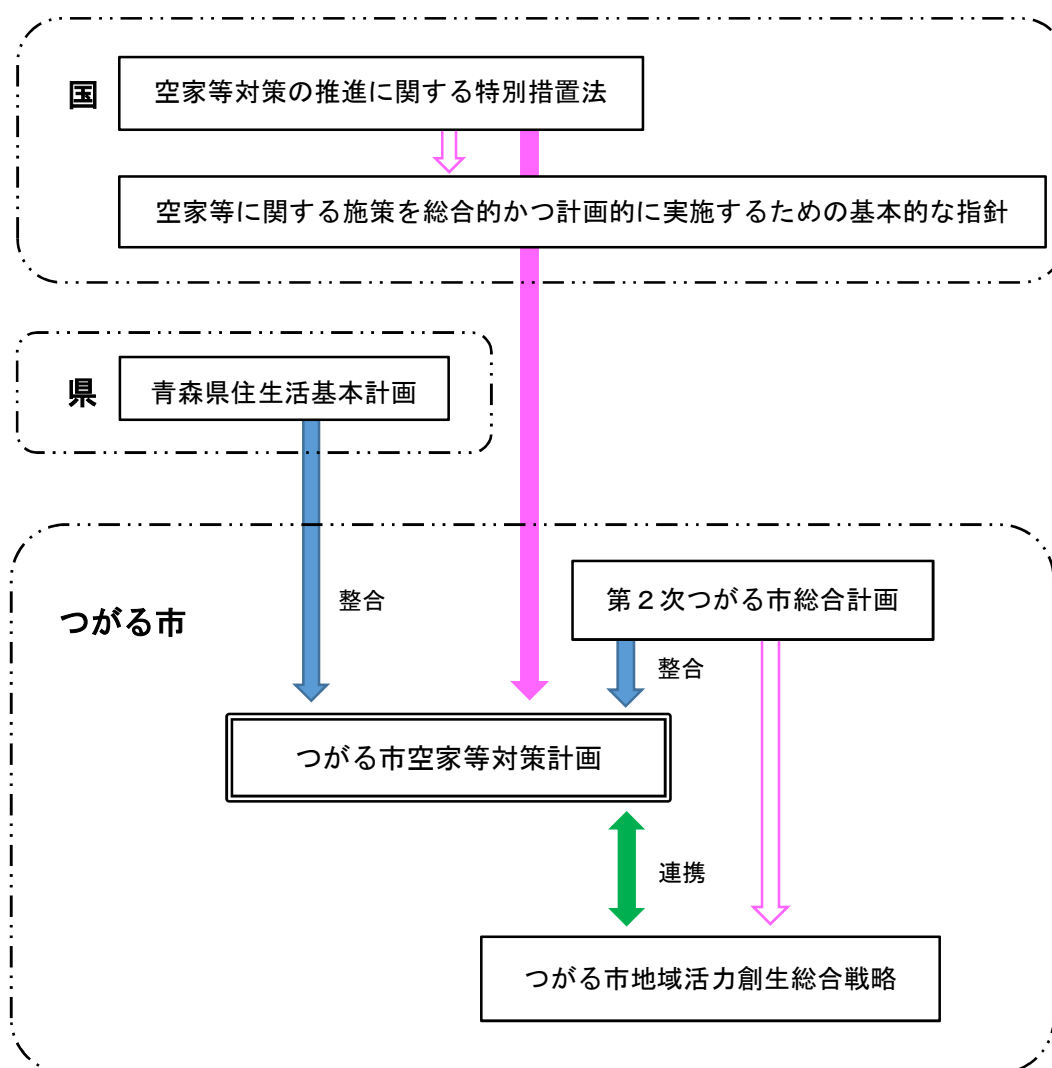
法施行により具体的には、倒壊のおそれなど周囲に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等として認定し、その空家等の所有者等に対し、市町村が撤去や修繕について助言又は指導・勧告・命令・代執行を行うことができるようになりました。また、命令違反者に対する罰則も可能となりました。さらに、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進すべく、空家等対策計画に関することや施策実施等について規定されています。

以上のことから、当市では、法第6条第1項に基づき、市内の空家解消に向けた取り組みを総合的かつ計画的に実施することにより、活力に満ちた魅力あるまちづくりを促進していくことを目的として、つがる市空家等対策計画を策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は法第6条第1項に基づき、国が定めた基本指針に則して空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、当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定めるものであり、当市の空家等対策の基礎となるものです。

なお、本計画は、当市の上位計画である「第2次つがる市総合計画」の下に位置づけるとともに、「つがる市地域活力創生総合戦略」などの関連計画と連携を図りながら進めることとします。



3 計画の期間

本計画は、「第2次つがる市総合計画後期基本計画」（令和3年度～令和7年度）との整合を図るため、令和4年度から令和7年度までの4年間を計画期間とします。

なお、今後の国の空家等対策の動向、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、適宜内容の見直しを行うものとします。

計画期間	R3	R4	R5	R6	R7
総合計画後 期基本計画		5 年			
空家等対策 計画	見直し	4 年			

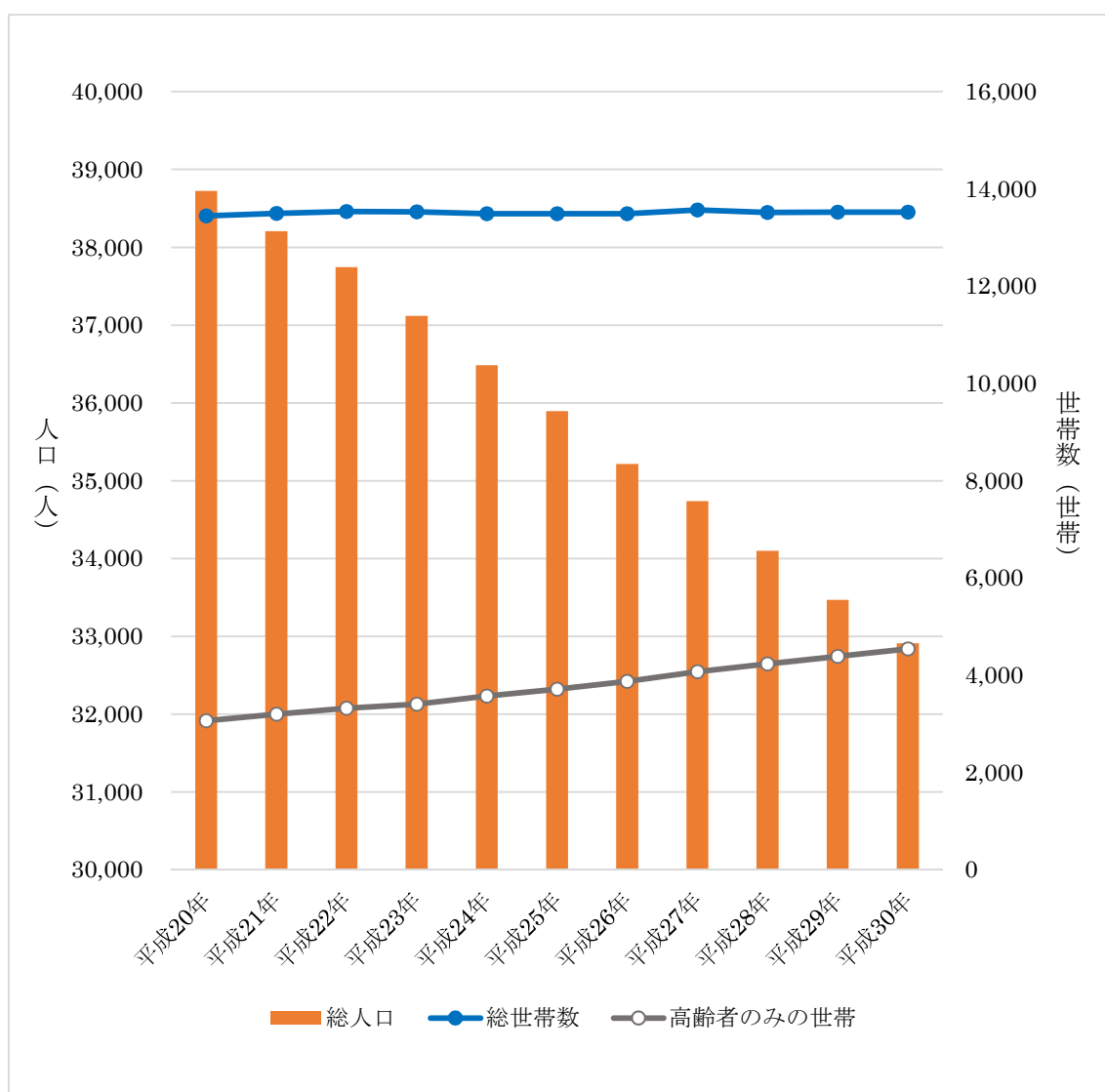
第2章 市の現状と空家等の状況

1 当市の人口・世帯数の推移

当市の総人口は、一貫して減少傾向にあり、平成20年から平成30年までの10年間で約5,800人減少し、少子化や次世代の人口流出等が顕著に見られます。

このようなことから、65歳以上の高齢者のみの世帯は増加し続け、平成30年の高齢化率は36.0%と少子高齢化が進行しています。

一方、総世帯数は13,500世帯前後を推移しており、こうした人口減少や高齢者世帯の増加に伴い、当市の空家等も増加していくことが予想されます。



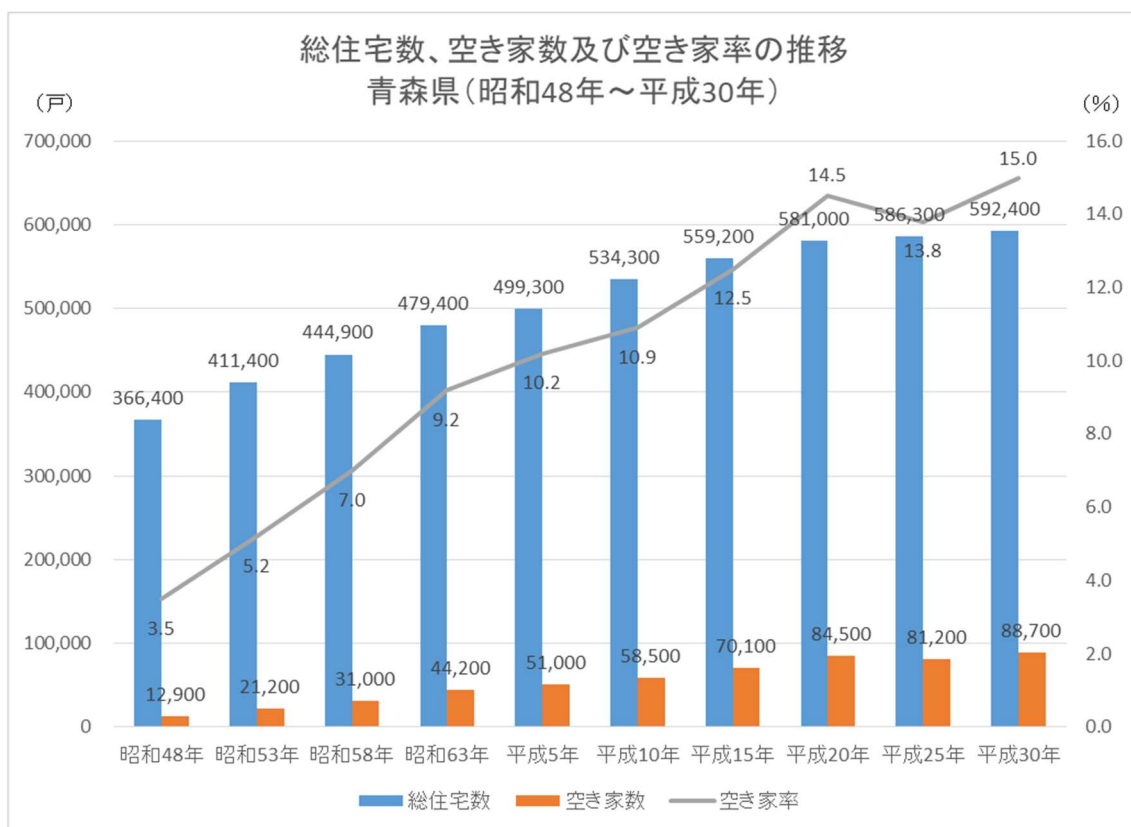
※ 人口・世帯数 「住民基本台帳」(各年 4月 1日現在)

2 空家等の状況

(1) 青森県の状況

総務省統計局が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査」によると、全国の傾向と同様、青森県についても空家数、空家率ともに増加傾向で推移しています。

平成30年の県内の空家数は約8.9万戸、空家率は15.0%（全国平均13.6%）となっています。



出典：総務省統計局(平成30年住宅・土地統計調査)

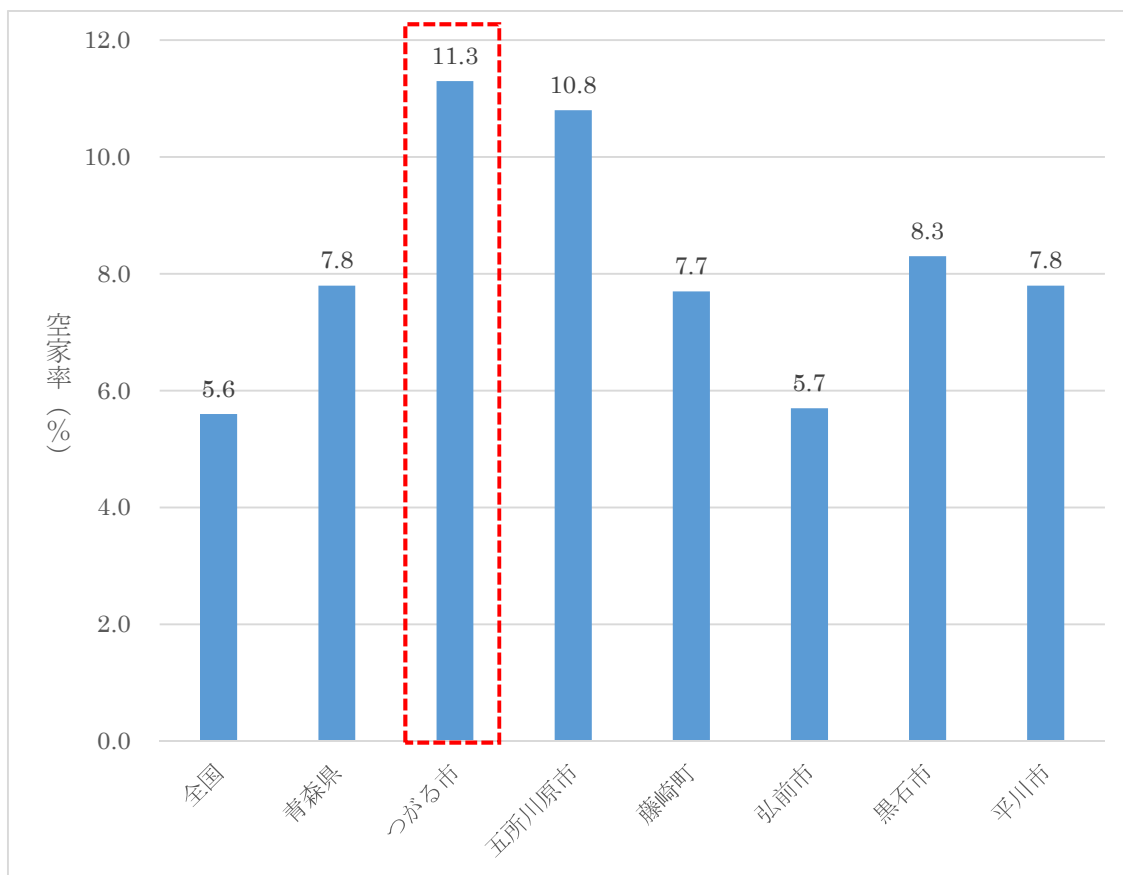
※空き家数及び空き家率は、別荘等の二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を含む

(2) 当市の状況

総務省統計局（平成30年住宅・土地統計調査）によると、当市の総住宅数は12,790戸、そのうち二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を含む空家総数は1,710戸で、空家率13.3%となっています。

(3)他市町との比較

当市の空家率を全国、県、近隣市町と比較してみると、全国平均（5.6%）、県内平均（7.8%）より高く、近隣市町においても高い空家率となっています。



出典：総務省統計局(平成30年住宅・土地統計調査)

※空き家率の算出には、二次的住宅や賃貸・売却用の住宅は含まれていない

第3章 空家等対策に関する基本方針

1 基本方針

空家等が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は一つに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。そのため、空家対策を実施していくためには、それぞれの段階に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示し、国の支援制度の活用も含め、各種対策を検討・実施していきます。

(1) 発生予防

空家等がもたらす問題・地域社会への影響等、空家等に係る問題意識を醸成し、新たな空家等の発生を予防するとともに、所有者自身によって適切な対応をしてもらえるよう、空家等となる前から、所有者等の責務、相続の必要性や空家等となった後の適正管理・利活用・処分等について啓発します。

(2) 適正管理の促進

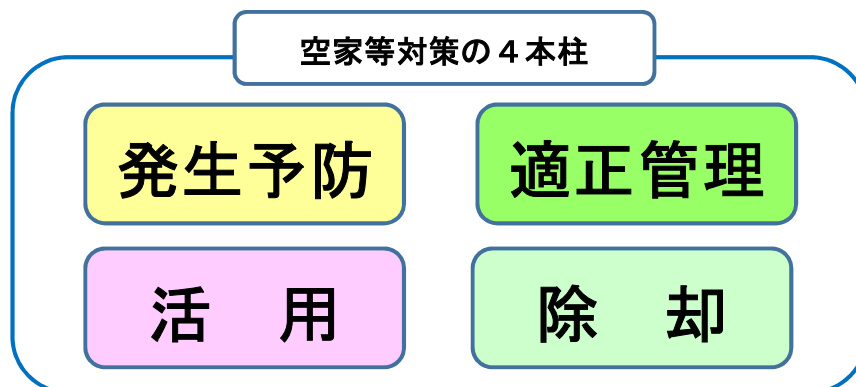
空家等の管理は第一義的には所有者の責務において行われるべきことであることを前提に、所有者に対する啓発や適正管理を促進し、管理不全な空家等の解消及び発生の予防を目指します。

(3) 利活用促進

利用可能な空家等を有効な地域の資源と捉え、市場流通や活用促進を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

(4) 危険な空家等の抑制・解消(除却)及び特定空家等への措置

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対しては、法的根拠に基づいた実効性のある対応を図り、安全・安心な生活環境の保全のため、危険な空家等の抑制・解消(除却)を目指します。



2 対象とする地区

市街地と郊外では、周辺への影響の程度や対策の緊急性、活用の方向性等に違いはありますが、空家等に関する苦情・相談は市内全域から寄せられていることから、本計画における対象地区は、市内全域とします。なお、重点的に対策を行う地区は定めませんが、将来的に他の計画との整合性を図る必要が生じた場合や、空家等が集中的に発生する地区が生じた場合など、必要に応じて設定を検討します。

3 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項に定められている「空家等」とします。

なお、空家等のうち、「特定空家等」に指定された空家等については、地域の安全と快適な生活環境を早期に確保する必要があることから、危険度や緊急度、地域の要望等に応じて優先的に対策を進めていくこととします。

※「空家等」（法第2条第1項）

「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。

※「特定空家等」（法第2条第2項）

「特定空家等」とは、以下の状態にあると認められる「空家等」をいう。

- 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

4 空家等の調査

市内の空家等の状況を把握するため、自治会等との連携により、空家等の所在、状態及び所有者等に関する実態調査を実施します。

調査結果はデータベース化し、最新の情報に保つため、日常的な調査や定期的な調査により更新します。

①定期的な調査

自治会等が把握している空家等に関する情報を定期的に収集・整理します。

②日常的な調査

市民等からの通報や、職員のパトロール等により管理不全な状態の建物等を発見し

た場合は、必要に応じて実態調査を行い、所有者を把握することとします。

(1) 実態調査の方法

実態調査は空家等の所在、管理不全空家等や利活用可能な空家等の状況、近隣への影響等について把握することを目的とし、調査員が現地にて外観目視により実施します。

(2) 総合判定の方法

空家等の総合判定は、建物の状態と敷地の状態それぞれのランクの組み合わせによりA～Fに区分しています。（表 1 参照）

表 1 空家等の判定

◎建物状態

建 物 状 態（全 体）	
a	良好
b	老朽
c	一部損壊
d	半壊
e	全壊

◎敷地状態

敷 地 状 態（全 体）	
1	問題なし
2	問題あり（近隣に影響なし）
3	問題あり（近隣に影響あり）

建物状態及び敷地状態のランクを
組み合わせます。

例えば

- ・建物状態が“老朽”（b）
 - ・敷地状態が”問題なし”（1）
- であれば「b 1」となります。

◎総合判定

総合判定	判定内容		建物状態・敷地状態 による判定
A	利活用可	すぐに利活用できる	a 1, a 2
B		リフォーム等が必要	b 1, b 2
C		適正管理が必要	a 3, b 3, c 1, c 2
D	管理不全	一部損壊で近隣に影響あり	c 3
E		半壊、全壊で近隣に影響なし	d 1, d 2, e 1, e 2
F		半壊、全壊で近隣に影響あり	d 3, e 3

(3) 空家等の所有者の特定

今後、利活用や適正管理等に関して対策を講じる際や、所有者の意向を確認する際には、空家等の所有者を特定する必要があります。そのため、実態調査で把握した空家等について、所有者の所在、氏名、連絡先等について調査します。なお、所有者の特定にあたっては、固定資産課税台帳の情報や、登記情報、住民票情報等により行います。

第4章 空家等対策の実施内容

空家等対策に関する基本方針に基づき、以下の取り組みを実施します。

1 発生予防

(1)所有者等への意識の醸成と啓発

空家等がもたらす問題・地域社会への影響、所有者等の責務について、市民に認識してもらうため、空家等問題に関するパンフレットの配布や広報等により情報発信します。

(2)相続登記の推進

空家等の利活用が進まない、適正に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がなされずに相続人や管理者が不在、不明となっていることがあげられます。このような状態を予防するため、司法書士会等の専門家団体の開催する相続に関する相談会やパンフレットの配布、広報等により情報発信します。

(3)空家等予備軍の把握・予防措置

自治会等への照会により、単身高齢者世帯等、将来的に空家等となる可能性の高い建物について情報収集します。照会の結果、空家等となる可能性の高い建物については、データベースへ記載するとともに、所有者等へ相談先や各種支援制度、空き家バンク、適正管理等に関するパンフレットの配布等により情報提供します。

【取組メニュー】

(1)	空家等問題に関して、パンフレット・広報による情報発信
(2)	相続に関する相談会開催通知及び相続に関するパンフレット・広報による情報発信
(3)	自治会等との連携による空家等予備軍の把握 空家等対策に関して、パンフレットの配布等による情報提供

2 適正管理の促進（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

(1)所有者等への意識の醸成と啓発

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において行うことを原則とし、所有者等による適切な管理について啓発するため、空家等の適正管理に関するパンフレットの配布や広報等により情報発信します。

(2)空家等管理サービスの利用促進・見回り体制の構築

空家等が適正に管理されずに放置される原因のひとつとして、空家等の所有者等が遠方に居住していることや、高齢のため自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。このような場合であっても空家等が適正に管理されるよう、民間等の空家等管理サービスについてパンフレットの配布や広報等により情報発信します。

また、地域協働による空家等の見回り体制の構築を検討します。

(3)市外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知

空家等の適正管理に関して、市の広報やホームページによる情報発信だけでは市外に居住している空家等の所有者等に対して十分な周知を図ることができないため、固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税納税通知書に空家等の適正管理に関する文書を同封し、適正管理を促します。

【取組メニュー】

(1)	空家等対策に関して、パンフレット・広報による情報発信
(2)	空家等管理サービスに関して、パンフレット・広報による情報発信 空家等の見回り体制の構築
(3)	空家等の所有者等への固定資産税納税通知書に空家等の適正管理に関する文書を同封

3 利活用促進（空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進）

(1) 空き家バンクの利用促進

住民が空家の除却や利活用に対し取り組みやすくするため、五所川原圏域空き家バンクの情報をホームページ等での情報発信を行います。

(2) 空家等の活用に対する支援

つがる市五所川原圏域空き家バンク登録推進奨励金

空家の適正な管理及び活用の促進を図るため、空家所有者が空家の売却又は賃貸借を行うため不動産業者を仲介とし、五所川原圏域空き家バンクに登録した場合、その物件の所有者に対して予算の範囲内において登録物件1件につき奨励金5万円の交付を行います。

(3) 空家等の利活用に係る税制優遇措置の周知

国では相続した家屋が空家となったまま長期間放置されることを抑制するための特例措置として、空家の譲渡所得については3,000万円の特別控除を設けています。本制度について、更なる周知・利用促進に努めます。

※被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができるものです。

【取組メニュー】

(1)	空き家バンク情報をホームページ等で情報発信
(2)	空家等の利活用促進のための支援
(3)	空家等の利活用に係る税制優遇措置に関して、更なる周知・利用促進に努めます。

4 危険な空家等の抑制・解消（除却）及び特定空家等への措置（特定空家等に関する措置その他の特定空家等への対処）

特定空家等についても、「適正な管理」と同様に空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、市民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」・「勧告」・「命令」・「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

なお、特定空家等の判断基準及び特定空家等に対する措置に関する行政手続きについては、法第14条の各項に定められた内容に基づくと共に「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を踏まえて進めます。

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に重大な影響を及ぼすおそれがある空家等について、つがる市空家等対策検討委員会で協議し認定します。

(2) 法に基づく措置

特定空家等に認定された空家等については、法に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講じます。

(A) 助言又は指導(法第14条第1項)

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、口頭または書面で「助言又は指導」します。

(B) 勧告(法第14条第2項)

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」します。

(C) 命令(法第14条第3項)

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「命令」します。

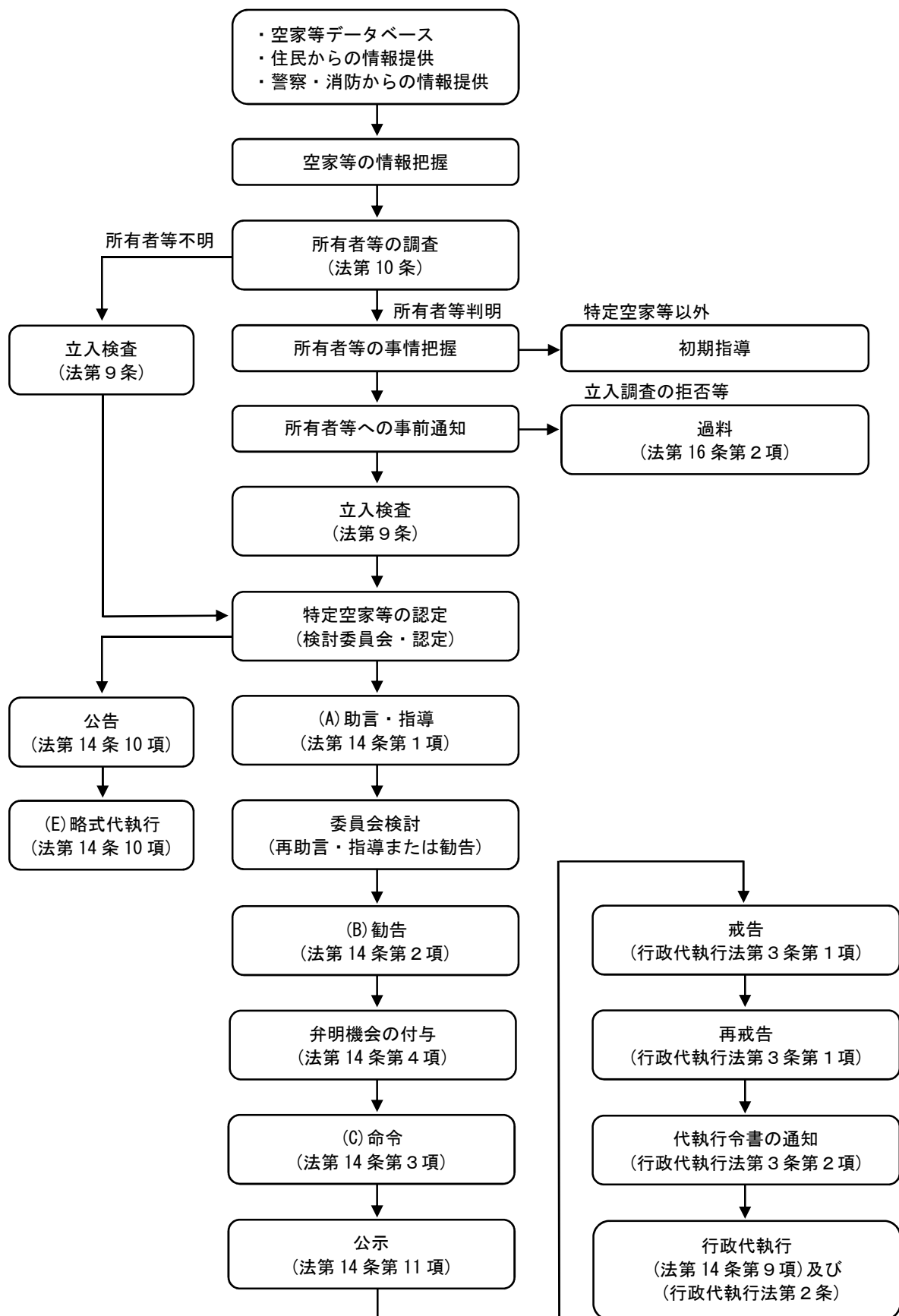
(D) 代執行(法第14条第9項)※所有者等を確認できる場合

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。代執行に要した費用は、市が所有者等から徴収します。(行政代執行法第5条)

(E) 略式代執行(法第14条第10項)※所有者等を確認できない場合

過失がなく命令が行われるべき所有者等を確認できない場合は、略式代執行を行います。

※ただし、代執行等については、費用回収が困難であり、自ら除却する人との公平性の確保等の課題もあることから、緊急性や公益性等を十分考慮しつつ対応します。



(3) その他の関係法令による対応

適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に基づいて対応する他、関連法令を法的根拠として状況の改善にあたります。

1) 災害対策基本法【応急公費負担等(第64条)】

災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると市町村長が認めた場合、災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去、その他必要な措置をとることができる。

2) 消防法【第3条】

- ①火災の予防止上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。
- ②措置を講じないとき等は代執行できる。

3) 道路法【沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務(第44条)】

交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。

4) 建築基準法【違反建築物に対する措置(第9条)・保安上危険な建築物等に対する措置(第10条)】

- ①違反建築物については、除却・移転・改築・使用禁止・使用制限等を命令できる。【法第9条第1項】
- ②劇場・映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築・使用禁止・使用制限等を勧告できる。勧告に従わない場合は命令できる。【法第10条第1項・2項】
- ③著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築・使用禁止・使用制限等を命令できる。【法第10条第3項】
- ④上記違反建築物、既存不適格建築物いずれも、措置を講じないときは代執行できる。(法第9条第12項、法第10条第4項)

(4) 危険な空家等の所有者等への働きかけ

周辺への影響が大きい危険な空家等については、所有者自らによる改善や除却を促すため自治会等と連携し、訪問や電話等による働きかけを行います。

(5) 空家等の除却への支援

利活用が困難な危険な空家等や、特定空家等の所有者で経済的に困窮している者に対し、速やかな除却を促すための支援を検討します。

【取組メニュー】

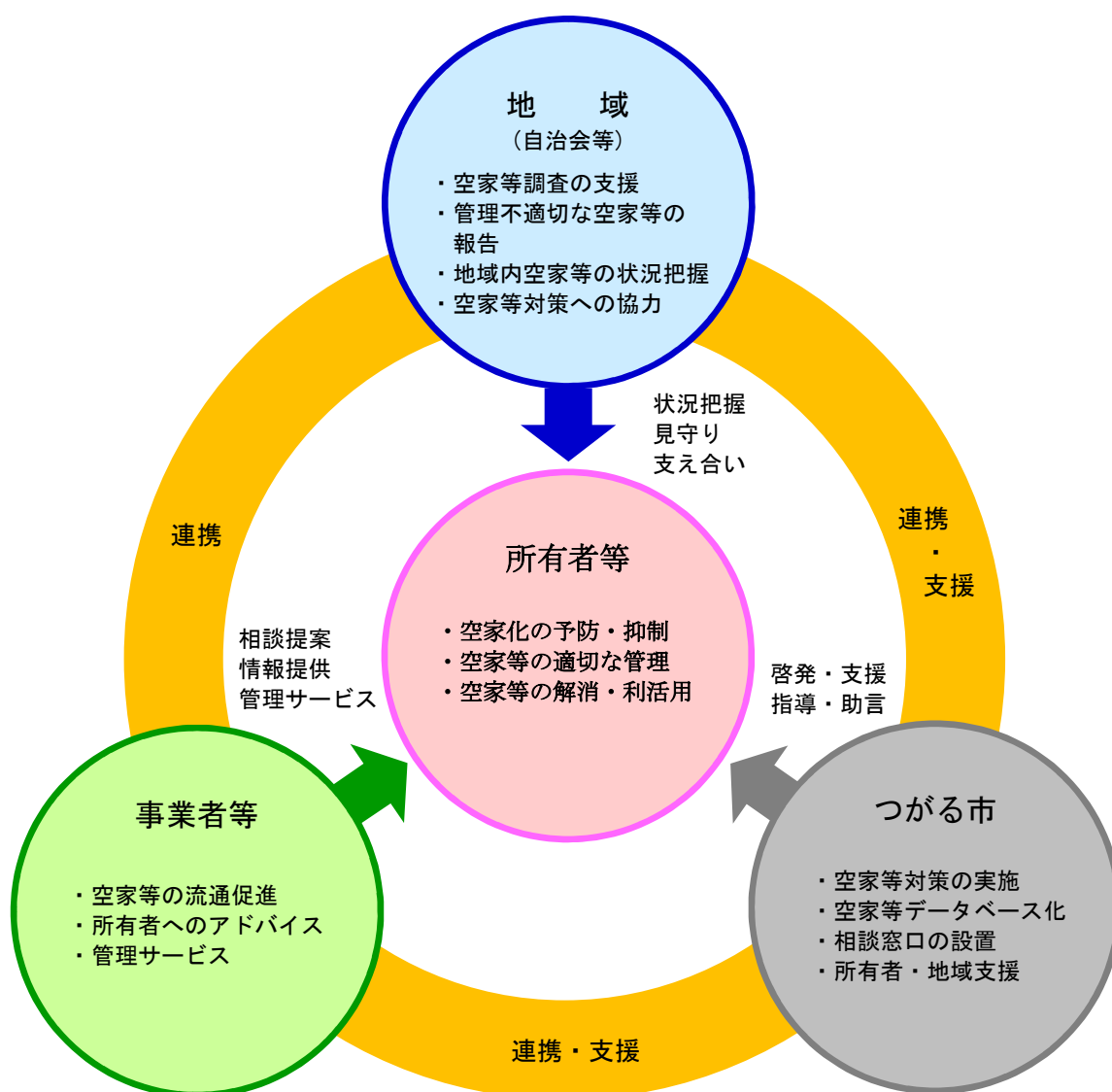
(1)	特定空家等の認定
(2)	法に基づく措置(助言・指導、勧告、命令、代執行、略式代執行)
(3)	関係法令による対応 (条例・災害対策基本法・消防法・道路法・建築基準法)
(4)	危険な空家等の所有者等への改善・除却に係る訪問や電話等による働きかけ
(5)	利活用が困難な危険な空家等や、特定空家等の除却支援の検討

第5章 空家等対策の実施体制等

1 空家等に関する対策の実施体制

空家等の問題は今や個人の問題だけでなく、地域社会の問題でもあるため、空家等対策は、所有者等をはじめ、庁内関係部局だけでなく、地域住民や関係団体等との連携により、地域が一体となって多方面にわたり取り組む必要があります。

本計画を進めるにあたり、相談窓口の一元化などの庁内における体制構築に併せ、市民や関係団体等と連携して空家等の発生予防・活用・適正管理・除却を支援する仕組みを構築します。



(1) 庁内実施体制

空家等対策は地域のニーズを丁寧にくみ取ったうえで、関係する部局が分野横断的に連携して取り組む必要があるため、庁内に「つがる市空家等対策検討委員会」を設置し、主管部局は「防災危機管理課」とします。

委員会では次の事項等を所掌します。

- ① 特定空家等に該当するか否かの判定及び認定に関すること。
- ② 特定空家等への措置に関すること。
- ③ 空家等の対策に係る関係機関との連絡調整に関すること。
- ④ その他空家等の対策に関すること。

庁内組織	役割
防災危機管理課 (主幹部局)	・ 空家等対策計画の策定・変更 ・ 空家等対策検討委員会の運営 ・ 空家等の相談窓口 ・ 特定空家等に対する措置 ・ 空家等データベースの管理 ・ 防災対策 ・ 防犯対策、警察との連携 ・ 空家等に関するその他全般
財政課	・ 空家等解体撤去に係る財源確保等の検討
地域創生課	・ 空き家バンク、移住・定住対策
建築住宅課	・ 建築・住宅対策 ・ 特定空家の認定
土木課	・ 道路・除雪対策
市民課	・ 所有者等調査に係る戸籍・住民基本台帳の情報提供 ・ 衛生上有害案件対策(ゴミ屋敷等) ・ 悪臭、動物・害虫等、生活環境に係る相談、対応方針の検討等
介護課	・ 高齢者・一人暮らし世帯の把握
税務課	・ 固定資産税に関すること ・ 所有者等調査に係る固定資産税台帳の情報提供
消防本部警防課	・ 緊急時の応急対応等に関すること

2 住民等からの空家等に関する相談の対応

(1) 庁内の相談体制

空家等の増加に伴い、空家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が増えてきています。その内容は、危険空家に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用(賃貸・売買)、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど多岐にわたっています。

地域住民等から寄せられた空家等に関する様々な相談は、まず初めに防災危機管理課で受け付けます。寄せられた内容が複数の部署にまたがる場合は、相談内容に応じて関係する部署と連携及び協力して対応します。

相談窓口	電話番号	時 間
つがる市役所 防災危機管理課	0173-42-2111(代表)	平日 8時30分～17時15分

(2) 専門家団体との連携による相談体制

庁内で対応が困難なものについては、関係団体と連携し、専門的な相談(法律相談・不動産に関する相談等)について解決を図ります。

関係団体	電話番号
■空き家相談全般	
青森県居住支援協議会(空き家相談員)	017-722-4086
■売買・賃貸に関する相談	
(公社)青森県宅地建物取引業協会	017-722-4086
(公社)全日本不動産協会青森県本部	017-775-3891
■リフォームに関する相談	
青森県住宅リフォーム推進協議会(すまいアップアドバイザー)	017-773-2878
(一社)青森県建設業協会	017-722-7611
■解体に関する相談	
(一社)青森県解体工事業協会	017-729-2322
■法律(相続・抵当等)に関する相談	
青森地方法務局	017-776-6231
青森県弁護士会	017-777-7285
青森県司法書士会	017-776-8398
青森県行政書士会	017-742-1128
東北税理士会青森県支部連合会	017-773-6797
青森県土地家屋調査士会	017-722-3178

資料編

◎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10条第2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) 次条第一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 1 1 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 1 3 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 1 2 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 1 3 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 1 4 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14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。

