土佐清水市空家等対策計画

第二期

令和3年1月

土 佐 清 水 市

目　次

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景 ・・・ 2

2 計画の位置付け ・・・ 2

第2章 本市の人口と空家等の状況

1 人口･世帯 ・・・ 3

2 住宅総数と空家数 ・・・ 4

3 住宅の建築時期と空家の内訳 ・・・ 4

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 目的 ・・・ 5

2 基本理念 ・・・ 5

3 基本的事項 ・・・ 6

4 計画期間 ・・・ 6

5 空家等の調査に関する事項 ・・・ 6

6 所有者等による空家等の適切な管理の促進 ・・・ 7

7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 ・・・ 8

8 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 ・・ 8

9 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 ・・・ 11

10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 ・・・ 11

11 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 ・・・ 11

第4章 空家等対策の基本的施策

1 空家等総合窓口の設置 ・・・ 12

2 空家等に関する補助制度 ・・・ 13

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法 ・・・ 14

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 ・・・ 19

3 土佐清水市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則 ・・・ 19

4 土佐清水市空家等対策検討委員会設置要綱 ・・・ 21

5 土佐清水市特定空家等認定基準 ・・・ 22

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ない。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」という。）が公布され、平成27年5月26日には全面施行された。

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る。

そこで、本市は、空家対策を総合的かつ計画的に推進するため、土佐清水市空家等対策計画を策定する。

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」という。）に即した計画とする。

また、「第七次土佐清水市総合振興計画」など関連する本市計画と連携を図りながら計画を実施する。

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

（単位：世帯・人）

年度	人口	世帯
平成2年	21,182	8,091
平成7年	19,582	7,927
平成12年	18,512	9,820
平成17年	17,281	7,707
平成22年	16,029	7,216
平成27年	13,778	6,586

（資料：国勢調査）

(2) 地区別人口数

（単位：世帯・人）

地区物	世帯数	人口		
		男	女	計
下ノ加江	820	676	783	1,459
清水	4,917	4,244	4,716	8,960
三崎	880	753	851	1,604
下川口	552	463	485	948
合計	7,169	6,136	6,835	12,971

（資料：令和2年12月末現在住民基本台帳）

(3) 将来推計

（単位：人）

	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
総人口（人）	18,512	17,281	16,029	13,778	13,200	11,565

（資料：土佐清水市人口ビジョン）

2 住宅総数と空家数

(1) 住宅数・空家数・空家率の推移

平成30年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は8,810戸、空家数は2,670戸となっており、空家率は30.3%となっている。

前回調査（平成25年）に比べ、住宅総数は760戸減少しているが、空家数は10戸増加し、空家率は2.5%増加している。

区 分	平成25年			平成30年			空家増減
	住宅総数（戸）	空家数（戸）	空家率（%）	住宅総数（戸）	空家数（戸）	空家率（%）	
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,791,100	14.1	0.6
高知県	392,400	69,800	17.8	391,600	76,200	19.5	1.7
土 佐 清水市	9,570	2,660	27.8	8,810	2,670	30.3	2.5

（資料：住宅・土地統計調査）

3 住宅の建築時期と空家の内訳

(1) 建築時期

本市における住宅の建築時期は下記のとおりとなっている。

（単位：戸）

建設時期	住宅数	専用住宅	店舗とその他の併用住宅
総数	6,130	5,750	380
1970年以前	1,470	1,360	110
1971～1980年	1,350	1,260	80
1981～1990年	1,180	1,110	70
1991年～2000年	1,100	1,040	60
2001～2010年	550	510	40
2011年～2015年	250	250	－
2016年以後	60	60	－

（資料：住宅・土地統計調査）

(2) 空家の内訳

（単位:戸）

総数	2,670
二次的住宅	170
賃貸用の住宅	360
売却用の住宅	20
その他の住宅	2,120

（資料:住宅・土地統計調査）

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する。

2 基本理念

(1) 安全で安心なまちづくり

南海トラフ地震は避けられないことから、本市では住宅の耐震化、避難場所・避難路の整備、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る。

老朽化が進み発災時に倒壊する恐れのある空き家は除却し、その他の空き家は、老朽化が進まないように適正な管理をするとともに、耐震性を確保した上で再生・活用し、南海トラフ地震を生き抜くまちづくりを目指す。

(2) 自然の恵みを活かした快適なすまいづくり

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るため、空き家の老朽化をできるだけ事前に食い止め、住環境の悪化を防止する。

また、空き家を再生する際には、地域の自然素材を活用し、快適な住まいづくりを目指す。

(3) ストックを活かしたすまいづくり

空き家を移住者向け住宅等として活用することで、効率の良い住宅供給を目指す。

また、空家を集会所、井戸端交流サロン等に活用することで、地域のコミュニティづくり及び活性化につなげる。

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、土佐清水市内全域とする。

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、重点地区として定める対応をする。

対象地区：土佐清水市内全域

(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項に規定する空き家等を対象とする。

※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。［以下略］

4 計画期間

本計画は1期5年間とし5年ごとに計画を見直す。計画を継続して適正な進行管理を行うとともに、空家の実態調査結果、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する。

第二期計画期間：令和3年度から令和8年度まで

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

本市では、平成28年度から平成29年度に調査を実施

(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、戸籍等から必要な情報により所有者等を把握する。

(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。

6 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 空き家所有者の責務

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を原則とする。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法でも、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境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。」と規定されている。

ただし、所有者が死亡又は不明な場合もあり、こうした場合には、法等に基づき、市において調査を尽くし、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・助言を行い、空家等の適正な管理の実施につなげる。

(2) 空家の活用について

空家の管理については、空家のまま適正に管理する者とは別に、ニーズに合わせたリフォームによる再生や現役の施設として適正な管理を確保する方法があり、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も可能である。

ただし、賃貸住宅として活用する場合は、昭和56年5月31日以前に建築された住宅については、耐震性がない可能性が高いため、耐震改修等の安全策を実施しなければならない。

また本市では、南海トラフ地震などの大規模災害時には住宅を失った被災者の応急住宅としての活用を行うことで、南海トラフ地震を生き抜くまちづくりを目指すこととし、被災者救済のため、空家を提供していただくために必要な措置を講ずる。

7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

本市では、空家を、移住促進目的に空家の所有者、移住希望者等が補助制度を活用し、空家のリフォーム等を実施し、空家の活用を行っている。

また、リフォーム等を実施した空家を本市の空家バンクへ登録し、移住希望者のニーズにマッチした住宅紹介により空家再生を行う。

文化的な価値のある空家などについては集会所やサロン等の住宅以外の用途に活用する空家等再生を行う。

空家等を除却した跡地については、狭隘な地区においては近隣住民のための駐車場として活動や子育て世代のいる地域においては児童用の遊び場として、公共の福祉に資する用途として可能な範囲で活用することを行う。

8 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、早期に助言又は指導を行うことが必要なことから、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、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とるよう、助言又は指導を行い、早期に解決できるように努める。

(2) 特定空家等に関する判定の手続

空家等が特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなるが、慎重な手続を期すため、市の関係各課の長で組織する「土佐清水市空家等対策委員会」（以下「委員会」という。）を設け、委員会の意見を聴いた上で、措置に向けた手続を実施する。

(3) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、国の「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）」に沿って定めるものとする。

(4) 緊急応急措置

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、市は必要最低限の措置を講ずるものとする。

(5) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、「特定空家等に対する措置手順」フロー図のとおりとする。

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る。

特定空家等に対する措置手順フロー図

事実の発生（市民相談、実態調査等）

1　現地及び所有者等の調査【第 9 条～第 10 条関係】

■現地調査

(1)現地調査による空家等の状態の把握

(2)立ち入り調査の実施

(3)対応方策の検討

■所有者等の調査

(1)所有者等の特定

※現地調査と所有者等の調査の順序は事案に応じて判断

所有者等を確知することができない

特定空家等と判定

3　助言又は指導【第 14 条第 1 項関係】

(1)助言又は指導の実施

(2)助言又は指導の実施後の対応

2　所有者等の事情の把握

(1)所有者等の事情の把握

(2)所有者等の事情に応じた解決策の検討

4　勧告【第 14 条第 2 項関係】

(1)勧告の実施

(2)関係部局（税務、その他）への情報提供

(3)勧告に従い措置が実施された場合の対応

(4)勧告に従わなかった場合の対応

(5)所有者等が変わった場合の対応

通知できた所有者等に措置を講ずる権原がない

5　意見書等の提出の機会【第 14 条第 4 項～第 8 項関係】

(1)措置を命じようとする者への事前の通知

(2)公開による所有者等からの意見の聴取

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

6　命令【第 14 条第 3 項関係】

(1)命令の実施

(2)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

(3)命令に従い措置が実施された場合の対応

(4)過料の手続き

7　行政代執行【第 14 条第 9 項関係】

(1)実態的要件の明確化

(2)文書による戒告

(3)代執行令書による通知

(4)執行責任者証の携帯及び提示

(5)代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取り扱い

(6)費用の徴収

8　略式代執行【第 14 条第 10 項関係】

(1)略式代執行を行うことができる要件の確認

(2)事前の公告

(3)略式代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取り扱い

(4)費用の徴収

9 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

(1) 土佐清水市空家等総合窓口の設置

本市は、危機管理課に「土佐清水市空家等総合窓口」(以下「総合窓口」という。)を設置し、空家等に関する相談に対応する。

総合窓口は、管理不全な空家等に関する内容と空家等の利活用に関する内容の両方に対応し、市民に分かりやすく説明するとともに、相談があった案件については担当課につなげる。

10 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 組織体制

ア 主管部局

空家等に関する対策に係る事務の主管部局は、危機管理課とする。

イ 庁内組織

副市長	企画財政課	総務課
危機管理課	税務課	収納推進課
まちづくり対策課	市民課	市民課環境室

ウ 専門家の団体との連携

特定空家等の判断や、相談対応、活用に関する技術的助言などについて高知県居住支援協議会の空き家対策部会と連携して対応する。

11 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、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下に、対策を講ずる。

(2) 関係団体との連携

ア 専門家団体及び事業者との連携

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、空き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き家対策部会と連携し、専門性の高い問題の対応や具体的な対策の実施につなげる。

イ 警察との連携

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り、犯罪を誘発する危険性を秘めていることから、防犯的な観点からも、必要限度において、警察と空家等に関する情報共有を行い、相互に協力するものとする。

ウ 消防との連携

適切な管理が行われていない空家等への放火や、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危険があるため、防災的な観点から、必要限度において、消防と空家等に関する情報共有を行い、相互に協力するものとする。

エ 地区との連携

地元を良く知る地区の協力なしでは、空家等の問題は解決しないため、市は、地区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。

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で危険な状態である空家等に関する情報を地区から受けることにより、迅速な対応を図るものとする。

オ その他関係団体との連携

アからエまでのほか、市は、空家等対策の推進のため、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には、市が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む。

第4章 空家等対策の基本的施策

1 空家等総合窓口の設置

(1) 設置の経緯

本市は、空家等対策の推進に関する特別措置法の全面施行に伴い、空家等総合窓口の設置を行った。

今後の空家等対策を、より市民に分かりやすく、また空家等対策に関する総合的な施策を展開するため、危機管理課に「空家等総合窓口」を設置し、各関係課と連携をとることとした。

(2) 機能

空家等総合窓口は市民等からの相談への対応をはじめ、空家等に関するあらゆる問題の総合的な窓口として機能することとし、専門的な知識を要する相談等については、関係団体との連携体制を活かし、該当する専門家に照会した上で回答する等、適正な対応を実施する。

2 空家等に関する補助制度等

(1) 補助制度

ア 概要

本市は、平成25年度から、老朽化した空家等の除却に関する補助制度を導入しており、空家が放置され、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、導入した。

イ 補助制度の詳細

老朽住宅等除却事業

空家等であり、倒壊や火災により周囲の住家や一般国道、県道、市道、地区が指定する避難道に被害を及ぼす恐れのあるものに対して、老朽住宅等の解体工事に係る費用の一部を補助する。

ウ 本計画における補助制度に対する考え方

老朽住宅等に関する補助制度は、空家等対策に関し、一定の効果が見込まれるが、本計画策定の時点においては、具体的な効果を検証するに至っていないため、本市における空家等に関する補助制度については、その効果の検証を待って、今後のあり方を記すこととする。

(2)空き家の移住促進支援事業

ア 概要

本市は移住促進を目的とし、空き家の改修等をして土佐清水市に定住しようとする移住者または所有者に対して、家屋の改修等にかかる経費の一部支援を行う。

イ 支援の内容

空家等家屋の改修、空家改修時における家財道具等の処分にかかる費用を補助する。

空家については、土佐清水市空き家バンクに登録させている空家をいう。

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法 平成26年11月27日法律第127号）

（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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

（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。

（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。

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。
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 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
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5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4　第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5　第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第 10 条　市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3　前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第11条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第 13 条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第12条　市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第13条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第14条　市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8　第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9　市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに

完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10　第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。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

（平成27年総務省・国土交通省令第1号）

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14条第11項 の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第 14 条第 11 項 の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日（平成 27 年5月 26 日）から施行する。

3 土佐清水市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

(趣旨)

第1条 この規則は，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「法」という。)の施行に関し，法及び空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(平成 27 年総務省令・国土交通省令第 1 号。以下「施行規則」という。)に定めるもののほか，必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規則において使用する用語は，法及び施行規則において使用する用語の例による。

（特定空家等の判断基準）

第3条 法第2条第2項に規定する特定空家等であるかどうかの判断の基準は，市長が別に定める。

（空家等情報の提供）

第4条 空家等に対する情報提供は，空家等管理不全情報提供書(様式第1号)を市長に提供するほか，口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

2 前項の情報は，空家等管理不全受付名簿(様式第2号)により記録するものとする。

（立入調査等）

第5条 法第9条第3項の規定に基づく通知は，立入調査通知書(様式第3号)で行うものとする。

2 法第9条第4項の証明書は，立入調査員証(様式第4号)とする。

（助言又は指導）

第6条 法第14条第1項の規定による助言又は指導については，空家等の適正管理に関する助言・指導書(様式第5号)により行うものとする。

（勧告）

第7条 法第14条第2項の規定による勧告は，勧告書（様式第6号）により行うものとする。

（命令等）

第8条 法第14条第3項の規定による命令は，命令書（様式第7号）により行うものとする。

2 法第14条第4項の規定による通知書は，命令に係る事前通知書(様式第8号)とする。

3 法第14条第4項の規定による意見書の提出は，意見書(様式第9号)とする。

4 法第14条第5項の規定による請求は，意見聴取請求書(様式第10号)とする。

5 法第14条第7項の規定による通知は，意見聴取実施通知書(様式第11号)とする。

（代執行）

第9条 法第14条第9項の規定による代執行を行う場合における行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項に規定する戒告は，戒告書(様式第12号)により行うものとする。必要な場合は，再戒告を行う。

2 前項の場合における行政代執行法第3条第2項の規定による通知は，代執行令書(様式第13号)により行う。

3 第1項の場合における行政代執行法第4条に規定する証票は，執行責任者証(様式第14号)とする。

（標識の設置）

第10条 法第14条第11項に規定する標識の設置は，標識（様式第15号）より行うものとする。

附 則

この細則は,公布の日から施行する。

4 土佐清水市空家等対策検討委員会設置要綱

（設置）

第1条　適切な管理が行われていない空家等が年々増加し，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，これらの空家等がもたらす問題の解消に向けて，市の総合的な空家対策のあり方について検討するため，土佐清水市空家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（所掌事務）

第2条　委員会は，次に掲げる事項について，調査及び検討を行う。

（1）空家等に関する情報共有，課題等の整理に関すること。

（2）空家等の対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）に基づく空家等に関する施策の推進に関すること。

（3）前2号に掲げるもののほか，空家等の対策として必要な事項に関すること。

（組織）

第3条　委員会は，委員長及び委員をもって組織する。

2　委員長は，副市長をもって充てる。

3　委員は，企画財政課長，総務課長，危機管理課長，税務課長，環境課長、まちづくり対策課長、市民課長及び収納推進課長をもって充てる。

（委員会の会議）

第4条　委員会の会議は，委員長が必要に応じて招集し，会議の議長となる。

2　委員長が必要と認めるときは，委員会の会議に委員以外の者を出席させ，その意見又は説明を求めることができる。

（庶務）

第5条　委員会の庶務は，危機管理課において処理する。

（各課の推進体制）

第6条　委員及び委員の所属する課の職員は，空家等対策のために必要な調査，研究，資料の整備等を行い，その推進を図るものとする。

（雑則）

第7条　この要綱に定めるもののほか，委員会の運営に関し必要な事項は，委員長が委員会に諮って定める。

附　則

この要綱は，平成27年11月20日から施行する。

附　則

この要綱は、平成29年3月1日から施行する。

5　土佐清水市特定空家等認定基準

区　分 【法第2条第2項】	項　目	認定基準
Ⅰ. 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	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 ロ　建築物の構造上主要な部分の損傷等 (2)屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある 2. 擁壁が老朽化し、危険となるおそれがある	□別表第1、2、3の区分に応じた老朽度の測定基準による評点が100以上になる空家等
Ⅱ. そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態	(1)建築物又は、設備等の破損等が原因で右記の状態にある	□吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である □浄化槽等の放置破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、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の発生があり、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、不法投棄が原因で右記の状態にある	□ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている □ごみ等の放置、不法投棄により、多数のネズミ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
Ⅲ. 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	(1)適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合し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
	(2)その他、右記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 □看板が原形を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損し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 □敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている
Ⅳ. 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	(1)立木が原因で右記の状態にある	□立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている □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
	(2)空家等に住みついた動物等が原因で、右記の状態にある	□以下により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている、又は生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生する ・動物の糞尿その他の汚物の放置により臭気が発生 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生 ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来
	(3)建築物等の不適切な管理が原因で右記の状態にある	□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 □周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している

※その他、本基準を参考に、周辺の建築物や通行人等に悪影響をもたらすおそれがあるか否か、また、当該空家等がもたらしている、あるいはそのまま放置した場合に予見される悪影響の程度や危険等の切迫性を勘案して、特に市長が危険性等があると判断した空家等については、「特定空家」として認定すること