

土佐清水市空家等対策計画

第三期

令和8年4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 . . . 5

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

- 1 目的 . . . 6
- 2 基本理念 . . . 6
- 3 基本的事項 . . . 7
- 4 計画期間 . . . 7
- 5 空家等の調査に関する事項 . . . 8
- 6 所有者等による空家等の適切な管理の促進 . . . 8
- 7 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進 . . . 9
- 8 管理不全空家に対する措置 . . . 9
- 9 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 . . 12
- 10 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 . . . 14
- 11 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 . . . 14
- 12 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 . . . 14

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 . . . 15
- 2 空家等に関する補助制度 . . . 16

資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 . . . 17
- 2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 . . . 28
- 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 . . . 29
- 4 土佐清水市空家等対策検討委員会設置要綱 . . . 30
- 5 土佐清水市管理不全空家等認定基準 . . . 32
- 6 土佐清水市特定空家等認定基準 . . . 33

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7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、「第八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
令和2年	12,388	6,179

(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	723	572	634	1,206
清水	4,570	3,695	4,105	7,800
三崎	811	642	714	1,356
下川口	518	401	421	822
合計	6,622	5,310	5,874	11,184

(資料:令和7年12月末現在住民基本台帳)

(3) 将来推計

(単位:人)

	平成12	平成17	平成22年	平成27年	令和2年	令和7年
総人口(人)	18,512	17,281	16,029	14,740	13,460	12,179
	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年	令和32年	令和37年
	10,942	9,771	8,677	7,670	6,771	5,972

(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

令和5年住宅・土地統計調査によると、住宅総数は9,860戸、空家数は3,890戸となっており、空家率は39.5%となっている。

前回調査(平成30年)に比べ、住宅総数は1,050戸増加しているが、空家数は1,220戸増加し、空家率は9.2%増加している。

区 分	平成30年			令和5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	62,407,400	8,791,100	14.1	65,046,700	9,001,600	13.8	△0.3
高知県	391,600	76,600	19.6	388,100	78,700	20.3	0.7
土 佐 清水市	8,810	2,670	30.3	9,860	3,890	39.5	9.2

(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
総数	5,040
1970年以前	1,210
1971～1980年	1,340
1981～1990年	770
1991年～2000年	720
2001～2010年	250
2006年～2010年	150
2011年～2015年	280
2016年～2020年	220
2021年以後～	40

(資料:令和5年住宅・土地統計調査)

(2) 空家の内訳

(単位:戸)

総数	3,890
二次的住宅	60
賃貸用の住宅	580
売却用の住宅	10
その他の住宅	3,240

(資料:令和5年住宅・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項及び第2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。[以下略]

※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。

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。

第三期計画期間:令和8年度から令和12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 管理不全空家に対する措置

(1) 基本的方針

空家等のうち、適切な管理を行われておらず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家等については、管理不全空家等として所有者等に対して改善を求める。

(2) 管理不全空家に関する判定の手続

空家等が管理不全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検討委員会」（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) 管理不全空家等の判断基準

空家等が管理不全空家等に該当するか否かを判断する基準は、国の「管理不全空家等及び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) 管理不全空家等に対する措置の流れ

管理不全空家等に対する措置の流れは、「管理不全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。

管理不全空家等に対する措置手順フロー図



9 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、慎重な手続を期するため、市の関係各課の長で組織する「土佐清水市空家等対策検討委員会」(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「管理不全空家等及び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)」に準じ、市の状況を加味して定めるものとする。

(4) 緊急応急措置

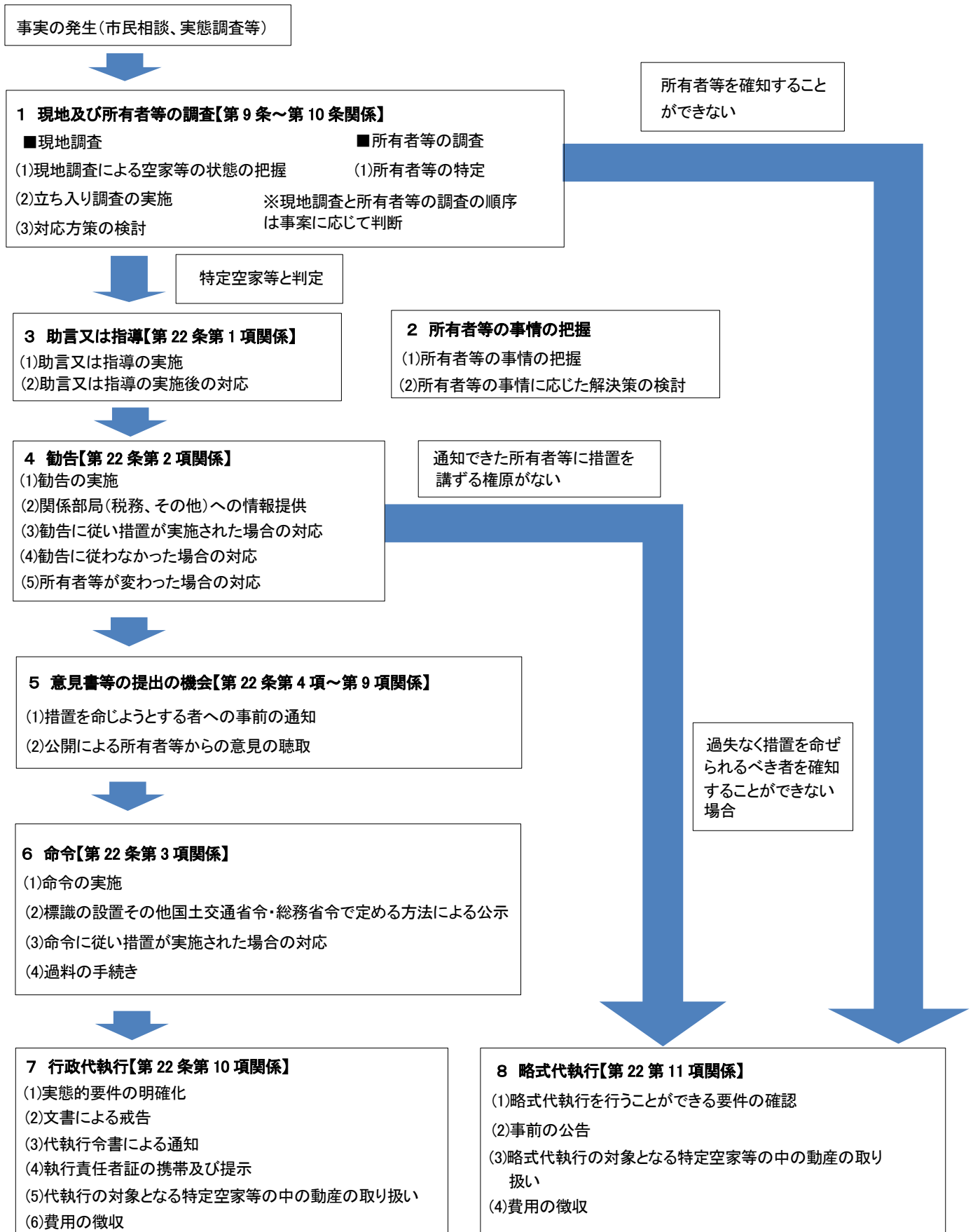
空家等が危険となることが切迫し、かつ、当該空家等の所有者等が判明しないときは、危険な状態となることを防止するため、市は必要最低限の措置を講ずるものとする。

(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



10 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。

11 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	消防本部
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。

12 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。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。

(地方公共団体の責務)

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(第二十二條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つて、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、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つ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二百二十七号)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(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)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、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つて、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 第二十二條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。

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(平成二十六年法律第百二十七号)第十四条第十一項の規定に基づき、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。

(経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域)

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

一 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域

二 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域

三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律(平成二十年法律第三十九号)第二条第二項に規定する滞在促進地区

四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であつて、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村(特別区を含む。以下同じ。)が認める区域

(公示の方法)

第二条 法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

(空家等対策計画の作成等の提案)

第三条 法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

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一項ただし書に規定する規定の施行の日(平成二十七年五月二十六日)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22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22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22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22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22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22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22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22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22条第13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、消防長、危機管理課長、税務課長、まちづくり対策課長、市民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。

附 則

この要綱は、平成31年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和 7 年 2 月 1 日から施行する。

5 土佐清水市管理不全空家等基準

区 分 【 法 13 条 】	項 目	認定基準
I. そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当すること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

6 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

V. 認定対象となる 物件の可否	1. 次の5項目すべてに該当する物件であること	☐ 長期間空き家の状況である電気、ガス、水道等が使われていない。 ☐ 所有者の所在が確認できない、もしくは所有者が死亡している場合、親族全て(相続の可能性のあるもの全て)が相続放棄していることが明らかであること。 ☐ 当該物件が主要な国道、県道、市道等及び商店街等の人通りが多い場所に隣接しており、屋根、外壁等が崩落、飛散等するおそれがあり、通行人の人命に危険が及ぶ恐れが生じている場合や、緊急車両の妨げとなる場合。 ☐ 当該物件が抵当権を設定されていないこと。 ☐ 高知県緊急輸送道路ネットワーク計画に位置付けられた緊急輸送道路の沿道に位置するもの、若しくは防災拠点に連絡する主要な幹線に位置するもの、又は災害対策基本法に基づき指定された指定避難所若しくは指定緊急避難所に隣接するもの。
-----------------------------	--------------------------------	--

※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