

第3回 五泉市空き家等対策検討委員会 資料集

五泉市空き家等対策検討委員会事務局
(環境保全課)

- 第3回五泉市空き家等対策検討委員会 次第
- 資料No.1 第2回五泉市空き家等対策検討委員会 会議録(要旨)・・・掲載略
- 資料No.2 空家等対策協議会条例(案)の概要
- 資料No.3 空き家対策の基本的な視点
- 平成26年11月27日付け官報(空家対策の推進に関する特別措置法 公布)
- 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

※一部、会議当日において訂正があったり、今回データ化したりする都合上、当日配布した資料に加工・訂正を加えた箇所があります。

第3回五泉市空き家等対策検討委員会

平成26年12月25日（木）13時30分～

於：福祉会館2階 会議室

次 第

1 開会

2 委員長あいさつ

3 議事

（1）第2回委員会による意見等の確認 資料No.1

（2）空き家等対策協議会条例（案）について 資料No.2

（3）空き家対策について 資料No.3

（※対策については、第1回検討委員会資料7、8及び第2回検討委員会資料No.5も参照）

4 その他

5 閉会

配布資料

- 資料No.1 第2回五泉市空き家等対策検討委員会 会議録（要旨）
- 資料No.2 空き家等対策協議会条例（案）の概要
- 資料No.3 空き家対策の基本的な視点

五泉市空家等対策協議会条例（案）の概要**1 目的**

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」といいます。）第7条第1項に規定する協議会の設置及び運営について必要な事項を定めることを目的とします。

なお、法では、市町村の責務（法第4条）として「空家等対策計画の作成及び計画に基づく対策の実施その他必要な措置を適切に講じるよう努めること」、さらに、空き家等対策計画（法第6条）は、「国が定める基本方針に即して作成することができること、また、計画に掲げる基本的な事項」などを明文化しています。

関係条項 … 法第4条（市町村の責務）、法第6条（空家等対策計画）、法第7条（協議会）

2 所掌事務

法第7条で定める「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」を行います。

なお、実施に関する協議については、特定空家等に対する措置（第14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。）について協議します。

関係条項 … 法第6条（空家等対策計画）、法第7条（協議会）、法第14条（特定空家等に対する措置）

3 組織

協議会は、会長、副会長及び委員により組織します。会長は、会務を総理し市長が当たるものとします。また、副会長は、委員のうちから会長が指名するものとします。

また、委員の定数は25人以内とし、次に掲げる者のうちから、市長が任命又は指名します。

- (1) 五泉市議会議員のうちから市長が任命する者
- (2) 市民団体等の代表者のうちから市長が任命する者
- (3) 学識経験者のうちから市長が任命する者
- (4) 五泉警察署職員のうちから市長が任命する者
- (5) 新潟県職員のうちから市長が任命する者
- (6) 市長がその部内の職員から指名する者
- (7) その他市長が認める者

関係条項 … 法第7条（協議会）

【想定人数】

- (1) 五泉市議会議員（3人（議長、市民厚生常任委員会正副委員長））
- (2) 市民団体等の代表者（4人（町内会長4人））
- (3) 学識経験者（5人（司法書士（1人）、宅建協会、（1人）、建築士（1人）、都市計画審議会委員（1人）、公衆衛生協会（1人））
- (4) 五泉警察署職員（1人：生活安全課長）
- (5) 新潟県職員（1人）
- (6) 五泉市職員（想定：8人（調整会議のメンバー））

4 専門委員

協議会に必要と認めるときは、専門的知識を有する者（以下「専門委員」という。）の意見を聴くことができることを明文化したものです。

また、専門委員は、空家等対策の措置に関し、専門的な知識又は経験を有する者のうちから、市

長が任命するものとします。

具体的には、特定空家等に対する措置のうち勧告、命令及び代執行について専門的知識を有する方の意見を聴くことを想定しています。なお、専門委員は、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士など4人程度を想定しています。

5 会議

協議会の会議は、会長が招集し、その議長となります。また、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができないことを規定しています。

また、協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長が決することを明文化しています。

6 事務局

協議会の事務局は、環境保全課に置くことを規定しています。

7 委任

この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定めるものとします。

五泉市空家等対策協議会条例(案)

(趣旨)

第1条 この条例は、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)第7条第1項の規定に基づき設置する五泉市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 協議会は、五泉市空家等対策計画の作成及び変更並びに実施について協議を行う。

(組織)

第3条 協議会は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

2 会長は、市長をもって当てる。

3 副会長は、委員のうちから会長の指名によって選出する。

4 会長は、会務を総理する。

5 委員の定数は25人以内とし、次に掲げる者をもって充てる。

(1) 五泉市議会議員のうちから市長が任命する者

(2) 市民団体等の代表者のうちから市長が任命する者

(3) 学識経験者のうちから市長が任命する者

(4) 五泉警察署職員のうちから市長が任命する者

(5) 新潟県職員のうちから市長が任命する者

(6) 市長がその部内の職員から指名する者

(7) その他市長が認める者

6 委員の任期は、2年とし、再任することができる。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(専門委員)

第4条 協議会に必要と認めるときは、専門的知識を有する者(以下「専門委員」という。)の意見を聴くことができる。

2 専門委員は、空家等対策の措置に関し、専門的な知識又は経験を有する者のうちから、市長が任命する。

3 専門委員は、当該専門の事項に関する意見を聴取が終了したときは、解任されるものとする。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(事務局)

第6条 協議会の事務局は、五泉市役所環境保全課に置く。

(委任)

第7条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

空き家対策の基本的な視点

	目次
1 空き家対策の経過	P1
2 空き家対策における基本的な考え方	P1
3 具体的な空き家対策	P2
4 参考	P8
(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法(空家等対策計画(第6条)、協議会(第7条))	
(2) 事務管理とは(民法)	
(3) 相続放棄をした者による管理	
(4) 隣の竹木などが入り込んだときの措置	
(5) 流水に関する調整	

1 空き家対策の経過

空き家対策につきましては、平成26年4月現在、355の自治体が空き家等適正管理条例を制定し、既にいろいろな対策が実施されています。また、先の臨時国会では「空家等対策の推進に関する特別措置法」が可決・成立し、11月27日に公布され、公布の日から3か月以内に施行されます。

また、国は空き家対策の基本方針を3か月以内に、また、ガイドラインについては6か月以内に提示するものとしていますので、今後は全国的に法に基づき取り組みが強化されることが見込まれます。

なお、総務省は、課題となっている固定資産税の住宅用地の特例措置について、老朽危険空家を除外することを検討しています。

このように空き家対策は、新たな局面を迎えています。

現在、具体的な対策については、庁内調整会議において検討をしていますが、具体的な対応については、平成27年度に空き家所有者のアンケート調査を行い、所有者のニーズを踏まえて取り組む予定です。

2 空き家対策における基本方針

(1) 基本的な考え方

- ① 空き家は個人または法人(以下「個人等」という。)の資産であるため、所有者等の適正管理を確保することを原則としたうえで、補完性の原理に基づき、個人・地域社会でできないことについて市が対策を講じることを基本とします。

※補完性の原理とは

「政策決定は、それにより影響を受ける市民、コミュニティにより近いレベルで行われるべきだという原則」で、「問題はより身近なところで解決されなければならない」とする考え方です。

- ② 市外からの移住希望者や若者世代等に空き家の活用を促進します。

⇒空き家バンクの開設を検討するとともに、宅建協会との連携を図り、官民一体となった取り組みを進めます。

- ③ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づき、国の空き家等対策基本方針に即した「空き家等対策計画」を策定し、計画的な実施を図ります。なお、計画の策定及び実施に関する協議を行うための協議会の設置を検討します。

⇒空家等対策の推進に関する特別措置法は11月27日に公布され、公布の日から3か月以内に施行されます。なお、調査及び措置並びに過料については、6か月以内の施行となっています。

⇒国の基本方針は、公布の日から3か月以内に、また、ガイドラインは6か月以内に提示されることになっています。

⇒空き家等対策計画や空き家対策の実施(措置の実施を含む)を協議する協議会の設置を検討します。

④ 国の制度の改善を働きかけます。

⇒管理不全な空き家を住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置の対象としない制度の見直し

⇒建築基準法の改正による建築物の適正管理に係る所有者の責務や公権力行使についての見直し

⇒新たな空き家対策の早期支援制度の創設等

(2) 空き家対策における4つの視点

空き家対策については、第1回検討委員会資料8で体系化しています。

次の4つの視点を基本として、具体策について検討します。

- | |
|----------------|
| 1 空き家の予防化・発生抑制 |
| 2 空き家の適正管理 |
| 3 利活用可能空き家対策 |
| 4 老朽危険空き家対策 |

3 具体的な空き家対策

(1) 空き家の予防化・発生抑制

①必要性

65歳以上の高齢者がいる一般世帯数は増加している中で、特に単独世帯や高齢夫婦のみの世帯が増加しています。また、住宅・土地統計調査による空き家率の推移からみて、今後とも、空き家は確実に増加していくことが予想されることから、空き家の発生抑制の対策が必要です。

②具体的な対策

i) 中古住宅の流通の活性化

住宅は、個人の資産であると同時に、世代を超えて継承されるべき社会的資産です。そのため、住宅の履歴情報を記録し、次の所有者等に住み継がれていくことが重要です。

そのため、市及び不動産業者が履歴情報を整備しておくことが有効です。

ii) 不動産を担保とした生活資金の確保

居住用不動産を担保とした生活資金の融資制度の活用について、市民に周知していく必要があります。

社会福祉協議会による不動産担保型生活資金の貸付制度がありますが、県内での利用実績は「0」です。

iii) 空き家発生を助長する制度の改正要望

住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例が、管理不全な空き家の発生を助長する一因となっていることについて要望を行う。

(2) 空き家の適正管理

①必要性

空き家は、個人等の資産であるため、その管理は空き家の所有者等が行わなければなりません。しかし、世帯の高齢化、核家族化、過疎化により、個人等による管理が難しくなっています。また、地域コミュニティの希薄化により住民同士の監視の目が行き届かなくなっており、個人及び地域レベルでの管理能力は相対的に低下しています。

こうした傾向が今後も続くことから、所有者等や地域住民による自発的な管理を促すとともに、状況に応じた対応を行うなど、空き家の適正管理を図っていく必要があります。

②具体的な対策

i) 空き家の適正管理の啓発

ア) 広報紙、ホームページ、チラシ等による適正管理の啓発

市民に地域の空き家の実情を認識させ、空き家の適正管理を促すため、市広報紙やホームページ、チラシ等により啓発を行います。

■市広報紙やホームページ、チラシ等の作成の留意点

- ・空き家の実情(空き家の状況、危険性・周囲への影響、所有者の責任)
- ・市が行う対策の考え・内容
- ・市民に求める協力、義務の内容
- ・支援の内容
- ・相談窓口

イ) 司法書士、弁護士、不動産業者等の専門家リストの作成又は合同相談会の開催

市の窓口には、専門的知識を幅広く要求される相談等が寄せられることから、職員や民生委員などを対象に研修を行って必要な知識を養うとともに、専門家リストを作成して助言などを得られる体制を整えることが必要となります。

また、市民自らが問題解決を図れるよう司法書士や宅建協会などの団体と協力し、合同相談会を開催するなど、専門家との協力による適正管理の取り組みについて検討します。

ウ) 固定資産税納税通知書等への適正管理文書の同封等

税務課と協力して、固定資産税の納税者や納税管理人に通知される納税通知に、空き家の適正管理啓発文書を同封するなど、関係課と協力して機会をとらえ、市民に対して空き家等の適正管理を促す取り組みを進めます。

ii) 空き家台帳の作成

作成の目的は、市内にある空き家の全容を把握するとともに、個別事案ごとに必要とされる対策を整理するために作成します。

■内容

1. 空き家マップ
総務課のGISの活用を検討します。
2. 空き家の状況把握(危険度判定)
危険度の基準(建築物の老朽度・危険度判定基準)を作成し、判定した結果を記録することを検討します。なお、判定は定期的に行うことも検討します。
3. 空き家所有者等の特定
登記情報や固定資産情報などをもとに、所有者情報を記録します。

(3) 利活用可能な空き家対策

①必要性

空き家が増加傾向にある中、利活用可能な空き家も相当数見込まれます。

こうした中、人口減少抑制や地域活性化の一方策として、移住・定住希望者の住宅確保を支援するために空き家バンクなどの運営に取り組むことは、有効な対策です。

②具体的な対策

i) 所有者の意向確認

空き家の所有者等に対し、空き家の実態調査や今後の意向調査についてアンケート調査を行います。

調査においては、空き家の内部状況や現在の管理実態のほか、今後の活用の意向などを調査項目に設定し、所有者の意向を確認します。

また、利活用可能な空き家を空き家バンクに登録してもらうためには、空き家バンクの趣旨、制度を空き家所有者等や地域住民に認知してもらうことが重要です。そのため、ホームページでの広報、広報チラシの全戸配布、固定資産税通知書などの封筒に空き家バンク制度のPRチラシを同封するなど、多様な手法を組み合わせながら、周知していくことを検討します。

■ 空き家実態調査結果(平成26年7月～10月に実施)

- ・空き家件数 813戸
- ・損耗状況 A(そのまま使用可能):232戸、B(若干修繕必要):264戸
C(老朽化が著しい):248戸、D(腐食して危険):69戸

ii) 情報提供の実施

空き家バンクを有効に機能させるためには、市が制度を積極的にPRし、分かりやすく空き家情報を提供することが重要です。

また、不動産販売の専門家である宅建協会との連携を図り、広範に情報発信ができるような取り組みを検討します。

【想定する空き家情報】

- ①売却・賃貸の別 ②所在地 ③立地条件 ④物件概要(敷地、延べ床面積、建築年、設備、回収の必要性) ⑤価格 ⑥外観・内観写真 ⑦間取り図 ⑧主要施設への距離など

【その他の情報】

- ①生活情報や周辺情報、移住者体験談等の移住後の生活がイメージできる情報の発信
- ②活用できる移住・定住支援策の発信
- ③分譲している宅地情報の発信
- ④地域の魅力を伝えるサイトとの連携や観光客等へのPR

【県内20市の空き家バンクの実施状況】

県内11市が既に制度を創設しています。

※柏崎市は、専門家のノウハウを活用し、空き家の有効活用を図るため、平成26年5月に市が管理する空き家情報を共有する協定書を県宅建協会と締結しました。なお、協会は県内の他市町村との締結を目指す意向を持っています。

iii) 各種支援制度の活用

国等の支援制度の利活用を検討するとともに、市単独支援制度の創設を検討します。

【国の支援制度】

○ 定住促進空き家活用事業

過疎市町村が、地域の空き家を改修し、地域における定住を促進するために空き家の改修を行う場合に、必要な経費に対して補助を行う。(補助率 1/2以内)

○ 空き家再生等推進事業

空き家住宅・空き家建築物を改修・活用して地域の活性化や地域のコミュニティの維持・再生を図るもの。宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等に改修する費用に対して補助する。

【県内20市の先進地事例(第1回検討委員会資料7参照)】

- 糸魚川市UJIターン空き家改修補助事業
- 燕市空き家・空き地活用バンク事業(改修費補助)

iv) 農業体験イベント等での空き家の活用

市、JA、農業者が組織する団体等が、定住及び滞在者の増加を目的として、体験農園や市民農園を整備する場合、空き家の積極的な活用についても検討します。

(4) 老朽危険空き家対策

① 必要性

一般的に空き家によって生じる問題は、家屋の倒壊及び倒壊の恐れ、破損及び破損の恐れ、雑草の繁茂などです。また、その主な原因は、所有者の死亡、所有者転居、施設入所、廃業などです。この先も利用される予定がなく、放置状態が続くことが予想され、より腐朽・破損した状態が高まるが見込まれます。

こうした老朽危険空き家は、所有者等が自ら修繕・除却等を行い、空き家の危険性を除去することが原則となりますので、市においては、所有者等への指導・勧告など所有者等による対応を促すことを基本とします。

しかし、現に周辺に危険を及ぼし又は及ぼす恐れがあり、緊急に危険性を除去する必要がある場合や、所有者等に危険除去の対応を促しても、何らかの理由で対応が困難な場合も想定されることから、こうした場合には、公共の利益の確保の観点から、市において対策を講じる必要があります。

市において対策の必要性を判断するうえで、次の2点を主な判断基準とします。

1点目が、老朽危険空き家の状態の程度です。

老朽危険空き家が、公共の利益を毀損する程度を判断要素とするもので、例えば、老朽危険空き家の付近に他人の工作物や公共施設などがなく、倒壊や落雷等による工作物等や住民への危険の程度が低い場合は、対策の必要性は低いと判断します。

反対に、密集市街地に老朽危険空き家が在り、通行人や近隣家屋への影響がある場合は、老朽危険空き家その他そのものの危険度が高くない場合であっても、対策の必要性は高いものと判断します。

2点目が、老朽危険空き家の所有者等の所有者等の有無、所在、資力の有無などの状況を判断要素とするもので、同じ危険度であっても、所有者等の状況により対策の必要性を区分するものです。

ただし、緊急時の場合においては、所有者等の資力の有無に関係なく対応せざるを得ないため、所有者等に費用を請求することを条件に対応すべきものと考えます。

② 具体的な対策

i) 空き家等対策の推進に関する特別措置法による措置(指導、勧告、命令、代執行)

空き家は、日常の管理が行われないことから、一般的に気象状況等と相まって、時間の経過とともに傷みが急速に進行していきます。

また、空き家は、家屋そのものによる危険だけでなく、雑草の繁茂や昆虫、小動物の繁殖により、近隣の住民に被害や精神的苦痛を及ぼす場合もあります。

こうした空き家の危険性や周囲へ及ぼす影響を所有者等が正確に認識しないことが、更なる空き家の放置につながることから、市では損傷の程度や周囲への影響などを客観的に示すとともに、所有者等への指導を行うことが必要です。

平成26年11月27日、空き家等対策特別措置法が施行されました。

今後は、法に基づき、指導、勧告、命令を行い、それでも解決しない場合、代執行によって問題を解決する新たな道ができました。

ii) 他法令の適用と補助事業活用による支援

空き家に係る関係法令には、「民法」「建築基準法」「災害対策基本法」「災害救助法」「消防法」「道路法」「廃棄物処理法」「その他法令」があります。

ア) 民法(事務管理)

法律上の義務がない者が、他人のために他人の事務の管理を行うことをいいます。

例えば、トタンの屋根や壁の飛散により、人的・物的被害や損害を引き起こす危険性のある建築物について、民法第697条「事務管理」の規定により、市は事務管理者として、トタン飛散防止の応急工事等を実施する場合があります。

この場合、同法第702条第1項の規定により、所有者に対して償還請求を行うことができます。

なお、所有者が自己責任で行う意思が無い場合には、所有者に代わって行うことが妥当であるかどうか、あるいは費用の請求に応じてもらえるかなどの課題があります。

イ) 建築基準法

違反建築物については、除却、移転、改築、使用禁止、使用制限等の命令を行うことができますが、空き家の多くを占めるとされる既存不適格建築物(建築時点では適法であったが、その後の規制強化により現行基準に適合しなくなった建物)については、著しく保安上危険又は衛生上有害であると認められることが必要であり、その判断基準は明確ではありません。また、除却等についても必要最小限の範囲で行うものとされています。

このため、行政庁である県においては、建築基準法の適用に係る運用指針などの作成若しくは見直しを行うなど、命令等の措置についての的確な執行を行うことが課題となっています。

ウ) 災害対策基本法(応急公用負担)

法では、市町村の地域において災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置のための敷地への立入や、応急措置を実施するために支障となる工作物の除去等の実施を市町村長に認めています。この場合に実施する応急措置は、危険を防ぐために緊急避難措置として行うものに限定されており、必要な倒壊の恐れのある空き家について、予防的に空き家自体の撤去(破壊)を行うことまで認めていません。なお、応急措置は、民法(事務管理)に根拠を置いており、費用の請求に応じてもらえるかが課題となります。

エ) 災害救助法

法による障害物の除去は、多数の住民の生命又は身体に危害を受ける恐れがあり、被災者が現に応急援助を必要とする場合など、日常生活への著しい支障を除去するために行われるものです。このため、法では短期間に集中的に降雪があり、そのまま放置すれば危害を受ける恐れがある場合であって、自らの資力及び労力によって除雪を行うことができない高齢者や障害者など、市町村が援助を必要と認める世帯に限り、市町村による住宅の除雪の実施を可能としています。

豪雪により法が適用される市町村内の空き家については、管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えないなどにより、倒壊して隣接する住家に被害が生じる恐れがある場合で、かつ、住民の生命又は身体に危害が生じる場合に、市町村は法に基づく障害物の除去として除雪を行なうことができるものとしています。

オ) 消防法(火災予防条例)

消防長、消防署長、消防吏員は、火災の予防に危険な物件等の所有者等に対し、物件の除去等を命じることができます。しかし、命令を行うにあたっては、物件の所有者が行う火災予防のための行為や物件の状況を把握している必要があり、命令の内容は、火災予防に必要な最小限の範囲における物件の除去等に限定されています。

カ) 道路法

法では、道路の構造又は交通に支障を及ぼす恐れがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、道路管理者は、危険を防止するために必要な措置を命じることができ、措置を講じないときは、除去等の代執行を行うことができます。

また、悪質な違反者に対しては、刑事告発を認めています。

キ) 廃棄物処理法

法では、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物(ごみ、産業廃棄物等)の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去・防止に必要な措置を命じることができます。

しかし、この場合、空き家が一般廃棄物と認定でき、かつ生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずる恐れがあると認められる必要があり、法の適用は限定的です。

ク)その他の法令

都市公園法、自然公園法、港湾法では、管理者の許可等を受けて対象区域内に設置した施設が、許可等の条件に反した場合は、管理者が許可等を取り消し、現状に回復することを命ずることができます。また、命令に従わなかった場合は、除去等の代執行を行うことができます。

ケ)代執行法

現行の行政上の強制執行の手段のひとつで、実施すべき行為を行わずに放置した場合、行政庁が代わって行うこと、又は第三者に行わせることができます。なお、その費用は義務者から徴収することができます。

■代執行の執行状況

- 秋田県大仙市は、平成24年4月3日、空き家条例に基づく代執行を国で初めて執行しました。なお、執行額は178万5千円です。
- 県内では、平成25年に長岡市が初めて実施しました。なお、解体費は560万円です。

iii)補助事業等による支援

国庫補助制度の導入の検討及び市単独補助制度の創設を検討します。

■老朽危険空き家の除去に係る補助制度の先進事例(詳細は第1回検討委員会資料7を参照)

- 県内 20 市では、柏崎市、燕市、上越市、佐渡市の4市が実施しています。
 - ・補助率1/2、補助限度額30万円～50万円
- ※上越市の平成25年度交付実績
 - ・相談件数 38件、うち現場確認で老朽危険空き家と判定されたもの 20件
 - ・補助件数 12件
 - ・補助金支出金額 5,157 千円(@430千円/件)

(5)国への実施の働きかけ

平成26年11月27日に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」が公布されました。法第15条には「財政上の措置及び税制上の措置等」について明文化されました。

具体的な支援措置等の創設などについて、これまで以上に働きかけを強める必要があります。

i)建築基準法の改正による建築物の適正管理に係る所有者の責務や公権力行使についての規定

法は、第8条で「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない」と定め、建物の所有者等に対して建物の適正な管理を求めています。

また、第9条では違反建築物に対する是正命令について、第10条第3項では既存不適格建築物に対する勧告・命令について規定し、代執行も含め、行政庁が必要な措置をとれるようになっています。しかし、第8条については罰則規定がないことから、所有者等の対処が遅れ、問題が悪化してしまう恐れがあります。

そこで、法第8条の規定を強化し、建物の所有者に対して適正管理を義務づけるよう法律の改正を要望します。

ii)管理不全な空き家を住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象としない見直し

現在、総務省が検討している「空き家のうち管理不全な空き家を、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置の対象としない」とする地方税法の早期改正を働きかけます。

4 参考

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法(空家等対策計画(第6条)、協議会(第7条))

①空家等対策計画

法第6条で、計画に掲げる事項について定めています。

(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。

②協議会

法第7条に、空き家等対策計画の作成や実施について協議するための「協議会」を組織することができるように定めています。

(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。

(2) 事務管理とは(民法)

民法では、一定の要件を満たす場合には、権限や義務のない者でも他人のために事務の管理をして差支えないことを認め、そういう管理行為を適法な行為として、本人に対して、管理者の支出した費用を償還する義務を負わせるとともに、他方では、管理者に対して、他人の事務の管理を始めた以上、本人の意思や利益に適合するように管理すべき義務を課した制度のことをいいます。

ア) 事務管理の成立要件(民法第697条、第700条ただし書)

i) 他人の事務を管理すること

事務とは、人の生活に必要な一切の仕事をいいます。

ii) 他人のためにする意思があること

他人のためにする意思とは、他人の利益を図る意思をもって事務を管理することですが、自己のためにする意思と併存しても差し支えないものです。

iii) 法律上の義務がないこと

管理者が、①法律の規定(親権・後見)、②契約(委任・雇用・請負など)によって、本人に対してその事務を管理すべき義務を負うときは、この義務の基礎になる法律関係によって決まるもので、事務管理は成立しません。

iv) 本人の意思及び利益に適合すること

その事務を管理することが、①本人の意思、②利益に適合すること、を要します。

イ) 管理者の通知義務(民法第699条)

管理者の法律上課せられる債務であり(本人が既に知っている場合を除いて、これを怠ると債務不履行)、本人自ら事務を処理する機会、又は管理継続にあっては本人の意思を管理者に知らせる機会を本人に与えるためです。

ウ) 費用償還義務(民法第702条)

本人は、管理者が支出した有益な費用を償還しなければなりません。管理者が本人のために有益な債務を負担したときは、本人は、管理者に代わってそれを弁済し、その債務がまだ弁済期に達していないときは、相当の担保を提供する義務を負っています。

(3) 相続放棄をした者による管理

民法では、相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまでは、その財産の管理をしなければならないと定めています。

(相続の放棄の効力)

第九百三十九条 相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす。

(相続の放棄をした者による管理)

第九百四十条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

2 第六百四十五条、第六百四十六条、第六百五十条第一項及び第二項並びに第九百十八条第二項及び第三項の規定は、前項の場合について準用する。

(4) 隣の竹木などが入り込んだときの措置

① 木の枝の越境

隣の土地の竹木の枝が、境界線を超えて出ているときは、竹木の所有者に境界線を超える部分を切り取るよう請求することができます。(民法第233条第1項)

木の枝が越境してきて日常生活に支障があるような場合に、切り取らせるよう求めることができますが、竹木の所有者の承諾無しでは切り取ることはできません。

② 木の根の越境

隣の土地の竹木の根が、境界線を超えて出ているときは、その根を切り取ることができます。(民法第233条第2項)

木の根を切り取ってしまうことは、木に悪影響を及ぼす恐れがありますので、竹木の所有者に、移植を検討させることなどの方法もあります。

(5) 流水に関する調整

① 自然に流れる水

土地の所有者は、隣の土地から自然に水が流れてくることを妨げることはできません。(民法第214条)

水の流れが何らかの事情により低地においてふさがれてしまったときは、高地の所有者は自分の費用で、それを通すために必要な工事を行うことができます。(民法第215条)

工事費用の負担について、特別の慣習があるときは、その慣習に従います。(民法第217条)

② 人工的原因で流れてくる水

貯水・排水などのために設けた工作物が壊れたり、ふさがったりしたことによって、別の土地に損害をかけたり、または、損害をかけるおそれがあるときは、損害を受ける土地の所有者は、損害をかける土地の所有者に、修繕や水はけをさせることができ、必要なときは、損害を生じないように、予防工事をさせることができます。(民法第216条)

工事費用の負担について、特別の慣習があるときは、その慣習に従います。(民法第217条)

土地の所有者は、雨水が直接隣の土地へ注ぎ込むような屋根やその他の工作物を設けることはできません。(民法第218条)

(支援体制の整備等)

第五条 国及び地方公共団体は、私事性的画像記録の提供等による被害者の適切かつ迅速な保護及びその負担の軽減に資するよう、被害者が当該提供等に係る犯罪事実の届出を行いやすくするために必要な捜査機関における体制の充実、私事性的画像侵害情報送信防止措置の申出を行う場合の申出先、申出方法等についての周知を図るための広報活動等の充実、被害者に関する各般の問題について一元的にその相談に応じ、適切に対応するために必要な体制の整備その他必要な措置を講ずるものとする。

(被害の発生を未然に防止するための教育及び啓発)

第六条 国及び地方公共団体は、私事性的画像記録等が拡散した場合においてはその被害の回復を図ることが著しく困難となることに鑑み、学校をはじめ、地域、家庭、職場その他の様々な場を通じて、自己に係る私事性的画像記録等に係る姿態の撮影をさせないこと、自ら記録した自己に係る私事性的画像記録等を他人に提供しないこと、これらの撮影、提供等の要求をしないこと等私事性的画像記録の提供等による被害の発生を未然に防止するために必要な事項に関する国民の十分な理解と関心を深めるために必要な教育活動及び啓発活動の充実を図るものとする。

附則

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、第三条の規定は公布の日から起算して二十日を経過した日から、第四条の規定は公布の日から起算して一月を経過した日から施行する。

(被害回復及び処罰の確保に資する国際協力の在り方等に関する検討)

第二条 政府は、インターネットを利用した私事性的画像記録の提供等に係る被害回復及び処罰の確保に資するため、この法律の施行後二年以内に、外国のサーバーを経由するなどした私事性的画像記録の提供に関する行為者の把握及び証拠の保全等を迅速に行うための国際協力の在り方について検討するとともに、関係事業者における通信履歴等の保存の在り方について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

(検討)

第三条 この法律の規定については、この法律の施行後三年を目途として、この法律の施行状況等を勘案し、検討が加えられ、その結果に基づいて必要な措置が講ぜられるものとする。

内閣総理大臣 安倍 晋三

総務大臣 山本 早苗

法務大臣 上川 陽子

文部科学大臣 下村 博文

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

御 名 御 璽

平成二十六年十一月二十七日

内閣総理大臣 安倍 晋三

法律第三十七号

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行う。以下同じ。）その他の特定空家等への対応に関する事項
- 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
- 三 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。
- 四 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。
- 二 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。
- 三 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。
- 二 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。
- 三 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と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。
- 四 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。
- 五 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。
- 二 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して利用す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して利用するものについて、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。
- 三 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り。）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若しくは保安全上危険となるおそれのある状態又は若しくは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。
- 二 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き、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。
- 三 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つた場合において、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。
- 四 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。
- 五 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。
- 六 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出席を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 七 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、第三項の規定によつ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。
- 八 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。
- 九 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通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通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。

総務大臣 山本 早苗
国土交通大臣 太田 昭宏
内閣総理大臣 安倍 晋三

政 令

不当景品類及び不当表示防止法第十二条第一項及び第二項の規定による権限の委任に関する政令の一部を改正する政令をここに公布する。

御 名 御 璽

平成二十六年十一月二十七日

内閣総理大臣 安倍 晋三

政令第三百六十八号

不当景品類及び不当表示防止法第十二条第一項及び第二項の規定による権限の委任に関する政令の一部を改正する政令

内閣は、不当景品類及び不当表示防止法（昭和三十七年法律第百三十四号）第十二条第一項、第三項から第八項まで及び第十一項の規定に基づき、この政令を制定する。

不当景品類及び不当表示防止法第十二条第一項及び第二項の規定による権限の委任に関する政令（平成二十一年政令第二百十八号）の一部を次のように改正する。

題名を次のように改める。

不当景品類及び不当表示防止法第十二条の規定による権限の委任等に関する政令

第一条中「並びに第五条第一項」を、「第五条第一項」に改め、「第二項」の下に、「第七条第二項並びに同条第三項及び第四項（これらの規定を同条第五項において準用する場合を含む。）」を加える。本則に次の八条を加える。

（法第十二条第三項の政令で定める事情）

第三条 法第十二条第三項の政令で定める事情は、次の各号のいずれかに該当する事情とする。

一 緊急かつ重点的に不当な景品類又は表示に対処する必要があること。

二 前号のほか、効果的かつ効率的に不当な景品類又は表示に対処するために事業者の事業を所管する大臣又は金融庁長官が有する専門的知見を特に活用する必要があること。

（事業所管大臣等への権限の委任）

第四条 消費者庁長官は、法第十二条第三項の規定により、法第九条第一項の規定による権限を委任する場合においては、委任しようとする事務の範囲及び期間を定めて、事業者の事業を所管する大臣又は金融庁長官に委任するものとする。ただし、消費者庁長官が自らその権限を行使することを妨げない。

2 消費者庁長官は、前項の規定により委任しようとする事務の範囲及び期間を定めようとするときは、あらかじめ、事業者の事業を所管する大臣又は金融庁長官に協議しなければならない。

（権限行使の結果の報告）

第五条 法第十二条第四項の規定による報告は、速やかに、次に掲げる事項を記載した書面（電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録を含む。）により行うものとする。

一 報告若しくは物件の提出の命令又は立入検査若しくは質問を行った結果により判明した事実

二 その他参考となるべき事項

空家等対策の推進に関する特別措置法案の概要

背景

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）、355 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 4 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、空家等への立入調査（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）。