

小海町空家等対策計画

小 海 町

令和 7 年 4 月

小海町空家等対策計画：目次

第1章 計画の概要

1	背景と目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画期間	1
4	対象地区	1
5	計画の対象	1

第2章 空家等の現状

1	全国の空家等の状況	2
2	県の状況	2
3	本町の状況	2

第3章 空家等対策の基本的な方針

1	基本方針	6
2	調査	6

第4章 空家等の適切な管理の促進

1	相談体制	7
2	所有者の意識の涵養	7
3	空家等予備軍の把握	7

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

1	利活用可能な空家等の情報提供	7
2	補助金の活用促進	7
3	空家等及び跡地の町有としての利活用	8
4	「空家等活用促進区域」の検討	8

第6章 特定空家等への対処に関する事項

1	特定空家等・管理不全空家等の定義	8
2	特定空家等・管理不全空家等の判断	8
3	特定空家等に対する措置	9
4	管理不全空家等に対する措置	9
5	その他の対処	9

第7章 空家等に関する施策の実施体制に関する事項

1	空家等対策協議会	10
2	庁内体制	10
3	関係機関との連携	10
4	「空家等管理活用支援法人」の検討	10

資料

1	空家等対策の推進に関する特別措置法	11
2	小海町空家等対策協議会設置要綱	22

第1章 計画の概要

1. 背景と目的

近年、全国的に人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物が年々増加している。特に空家等になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家等は、現在も増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観保全等の面で住民生活に悪影響を及ぼしており、早急な解決が求められている。

国は、この空家等問題の解決策として平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家等特別措置法」という。）を施行（令和5年12月一部改正）し、危険な空家等について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定め、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とした。

2. 計画の位置付け

この「小海町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、空家等特別措置法第6条の規定に基づき、「小海町長期振興計画」「小海町まち・ひと・しごと創生総合戦略」と整合を図りながら空家等対策、利活用等について本町が取り組むべき方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本町の空家等対策の基礎となるものである。

3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和7年度から令和11年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

4. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は町内全域とする。

5. 計画の対象

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、空家等特別措置法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」、第13条第1項に規定された「管理不全空家等」とする。

また、次の優先順位により対策を実施する

- 1) 特定空家等に該当する住宅
- 2) 管理不全空家等に該当する住宅
- 3) 売買や賃貸に向け有効活用が見込める住宅
- 4) 売買や賃貸に向かず除却の対象となる住宅
- 5) 今後空家等になることが予想される住宅

第2章 空家等の現状

1. 全国の空家等の状況

令和5年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の速報値によると、全国の総住宅数は6,505万戸となっている一方、総世帯数は5,567万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空家等の数は900万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は13.8%となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空家等の数は387万戸となっている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.9%である。

2. 県の状況

長野県内の総住宅数は、増加を続け、平成25年には総住宅数が総世帯数を上回り、1世帯当たりの住宅数は1.25戸となっている。県内の空家等の総数も増加しており、この10年で1.1倍、全国的に見ても長野県の空家率は20.1%であり、全国で6番目に多い値となっている。空家等のうち「その他の住宅」が増加しており、10年で1.2倍となっている。

3. 本町の状況

平成26年度に町内の自治会の協力により、空家等の調査を行い、178戸の空家等を確認した。平成28年度にこのデータを基礎として、目視等により状況を確認し、新たに空家等と思われるものの再調査を行い、182戸と確認した。更に「空家等特別措置法」に基づき、固定資産税課税情報をもとに所有者等の特定を実施し、所有者等が特定できた182戸に対して、空家等の状況確認及び今後の利活用に関するアンケート調査を実施した。状況としては土村・馬流地区に多くの空家等が確認された。

今回、空家等対策計画の改定を実施するために、令和6年度に町で保有する空家等情報に加え、水道の閉栓・使用量情報から空家等と思われる建物を抽出し現地調査を実施した結果、197戸の建物が空家等である可能性が高いと判断された。空家である可能性が高いと判断された建物のうち所有者等が特定できた175戸に対して空家等の状況確認及び今後の利活用に関するアンケート調査を実施した。

1) 現地調査結果の概要

令和6年10月～11月に、町の所有する空家等情報、水道の使用者情報をもとに、現地調査対象箇所の抽出を行い、351戸の建物に対して隣接道路から外観目視による現地調査を実施した。

現地調査の結果、197戸が空家等である可能性が高いと判断され、空家等の可能性が高いと判断された建物については、老朽危険度の調査も併せて実施した。空家対策特別措置法における「特定空家等」に該当する可能性がある建物が18戸、同法の「管理不全空家等」に該当する可能性が高い建物82戸となっている。

2) アンケート結果の概要

空家である可能性が高いと判断された建物のうち所有者等が特定できた175戸に対し空家等の状況確認及び今後の利活用に関するアンケート調査を実施し、89戸（回収率：50.9%）の建物所有者より回答を得た。

空家等の所有者の年齢と世帯構成を見ると、「70代の夫婦のみ世帯」、「70代の2世代世帯」が最も多く、60代以上の単身世帯、夫婦のみ世帯は全体の33.7%を占めており、現在は維持管理を行っているという回答した人の割合が69.6%と高いが、所有者の高齢化、核家族化が進んでおり、将来的に管理不全の空家等の増加が予想される。

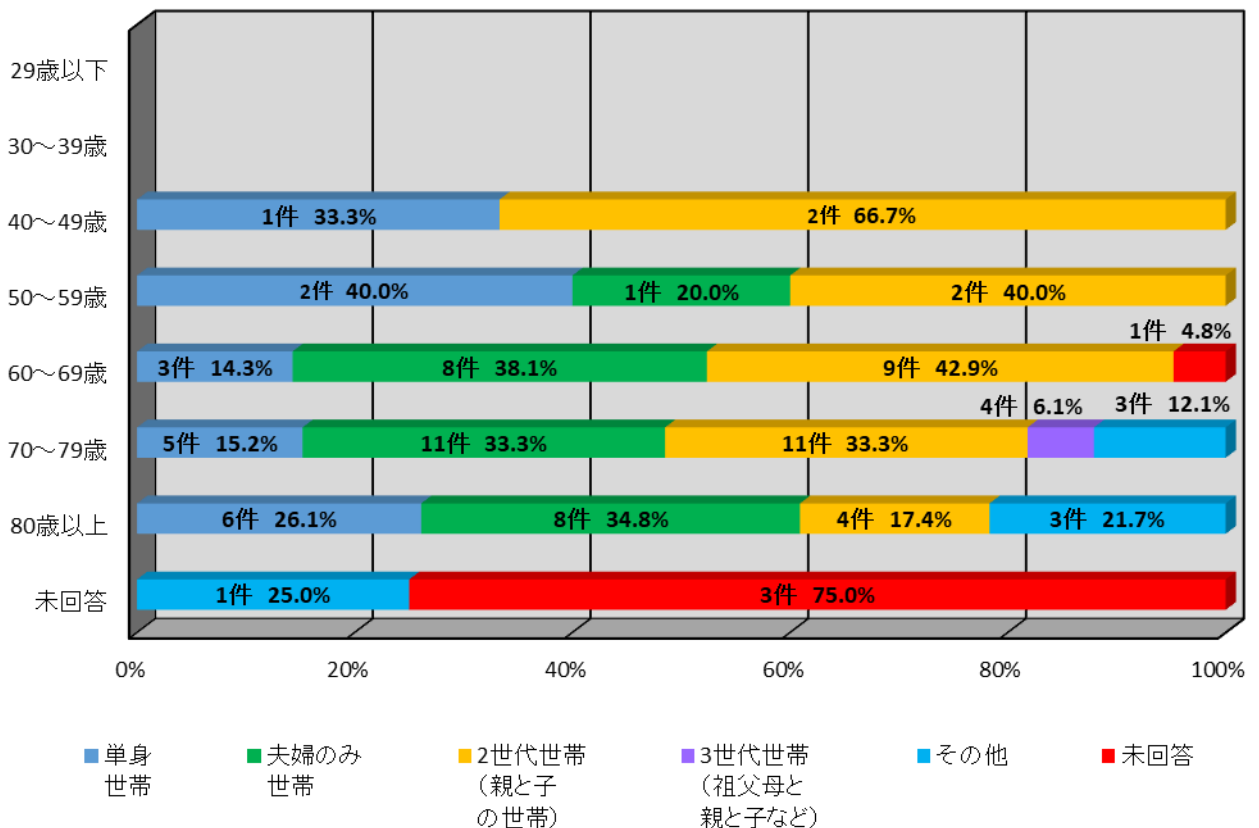
空家等になったの経過年は、10年以上という回答が全体の半数以上と多く、空家等が建てられた時期についても昭和56年以前の回答が68.1%で、旧耐震基準で建てられた空家等が多いが、建物の状態としては現在も住める状態にあると半数近くが回答している。

空家等の活用については、「売却したい（37.7%）」「賃貸したい（27.5%）」との回答も多かったが、「未利用物件のままにしておく（26.1%）」と回答した人の割合も多い。空家について困っていることの回答の中で「遠方に住んでいるため様子がわからない（37.7%）」「賃貸や売却に関する相談先が見つからない（34.8%）」という回答が多い結果となっている。

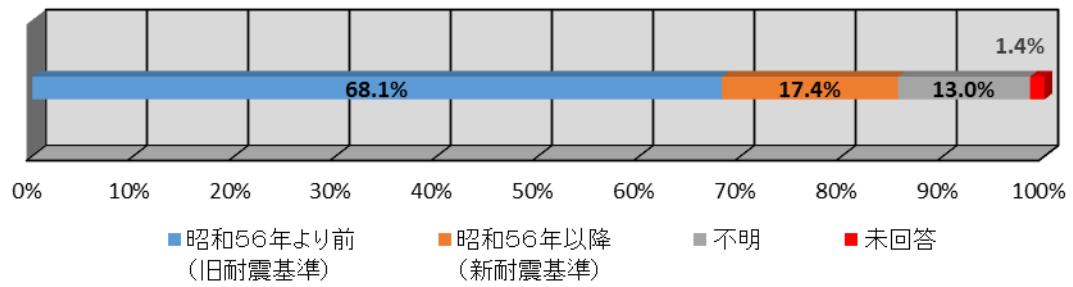
空家所有者が必要だと考える制度として「町による解体・リフォーム等の施工業者の紹介」「不動産、建築、相続手続、法律の専門家に相談できる窓口の設置」が多い回答となっている。

● 空家等所有者の意向に関するアンケート調査結果

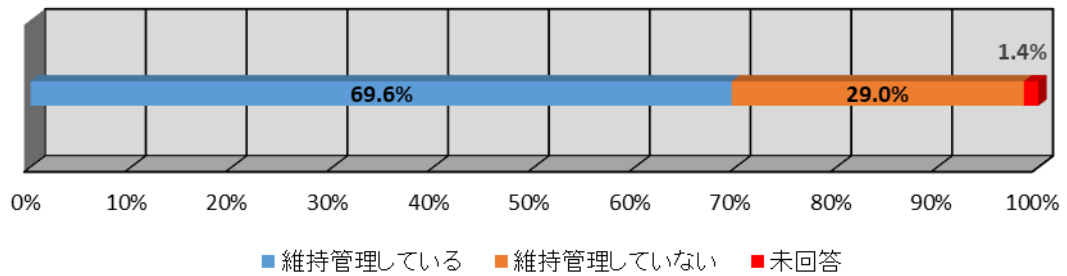
・所有者の年齢と世帯構成



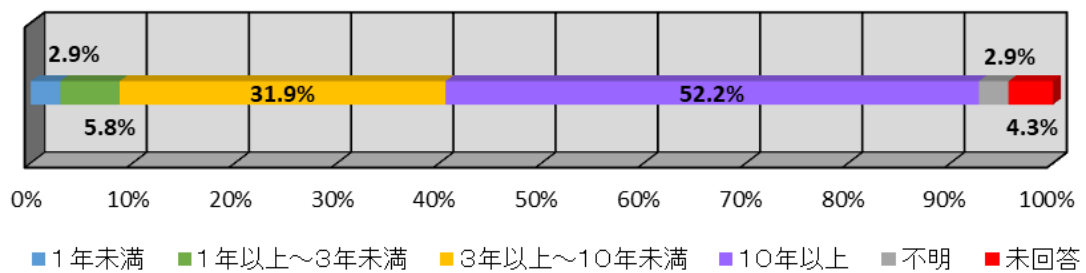
・空家等の建築時期



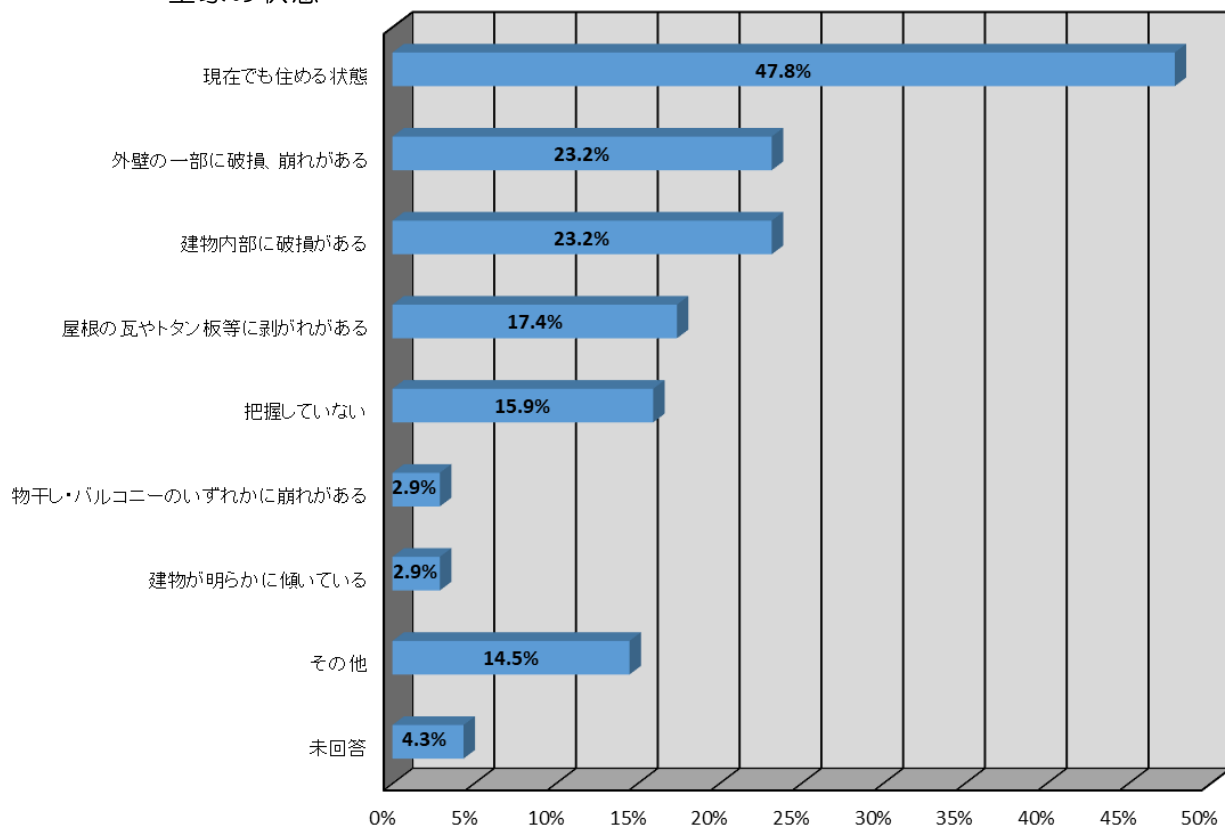
・空家の維持管理



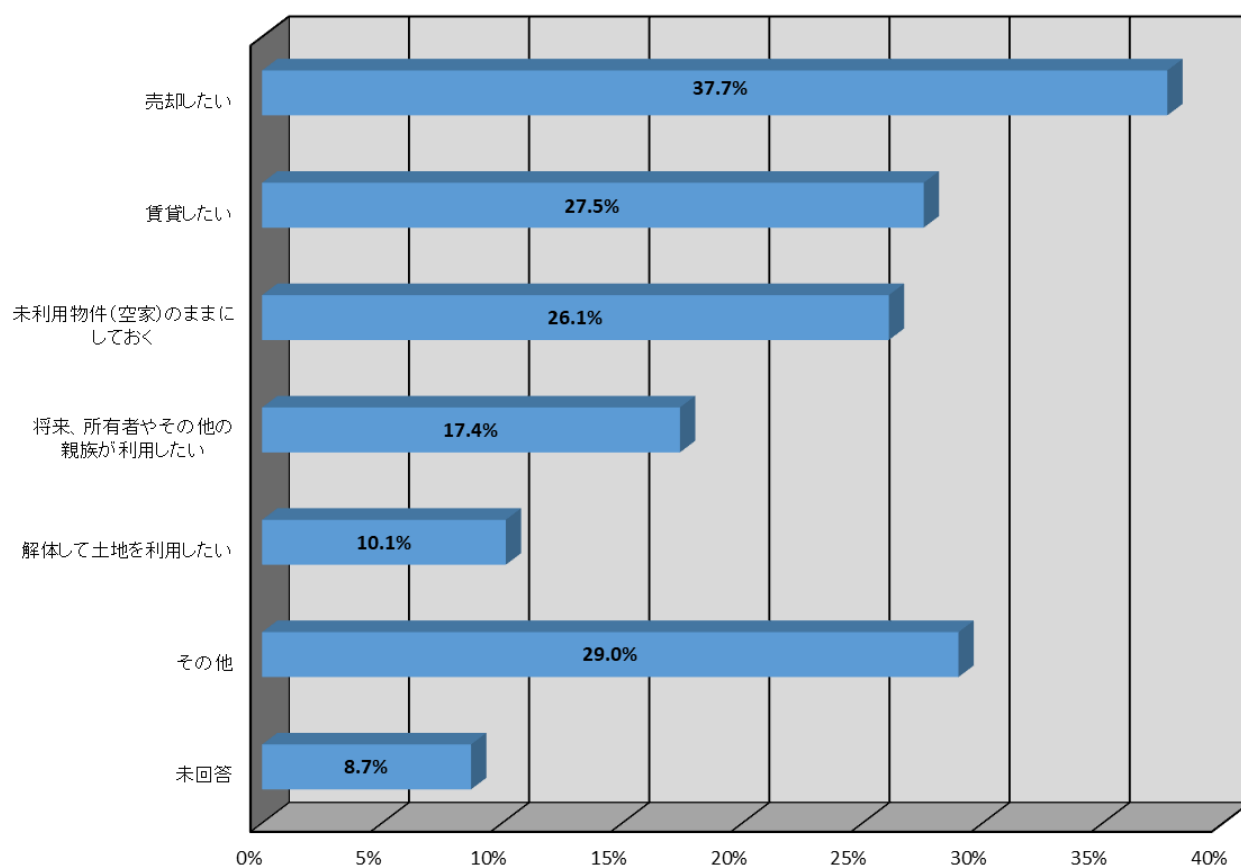
・空家になってからの経過年



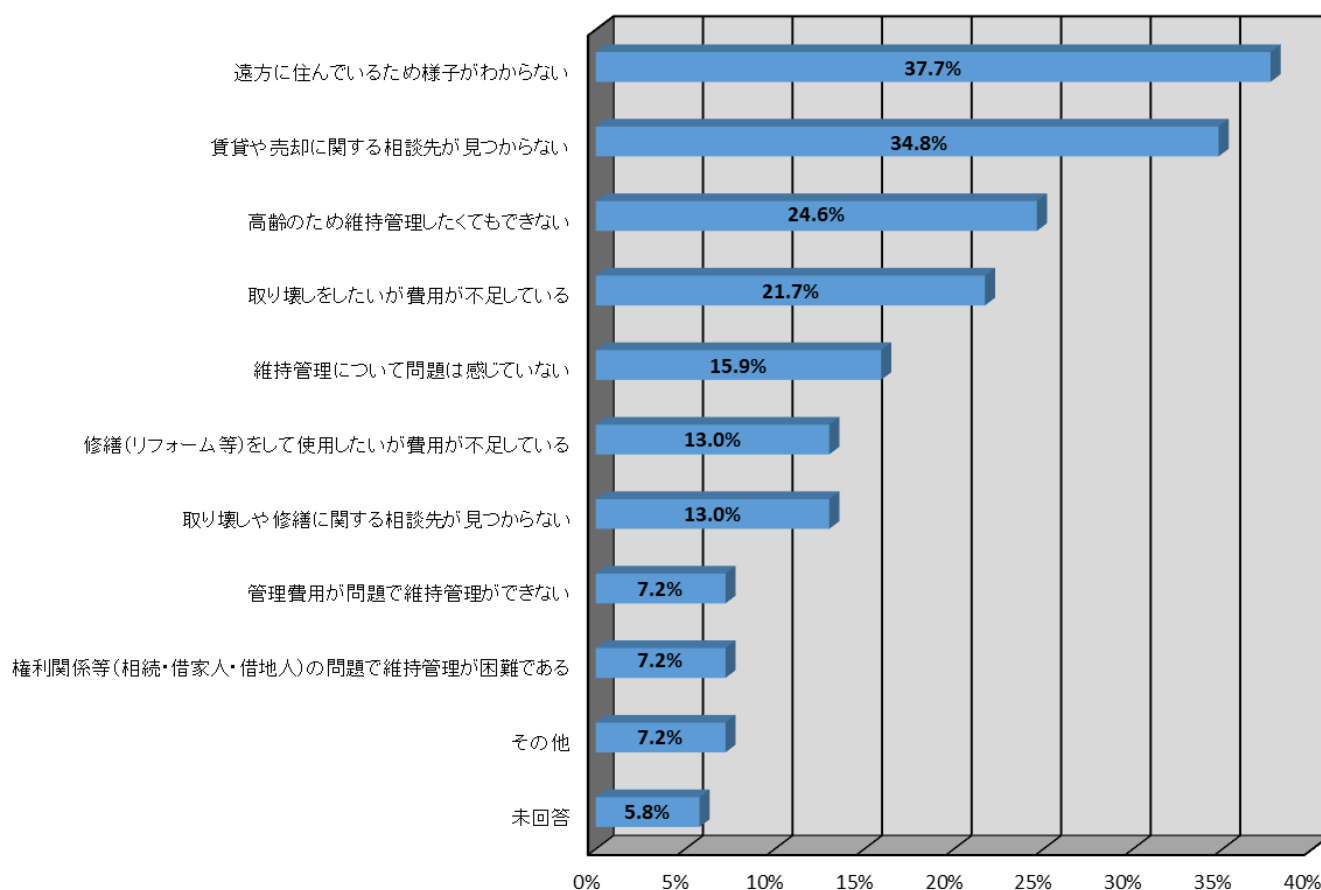
・空家の状態



・対象空家等の今後の活用について



・対象空家等の今後の活用について困っている事や心配事



第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 基本方針

以下の、3項目について空家等対策計画の基本方針とする。

1) 空家等の適正な管理の促進

町内の空家等の状況について、住民からの情報提供や実態調査を実施することにより、的確に把握し所有者等に適正管理の重要性や管理不全な状態が周辺に及ぼす影響について情報提供するとともに、管理不全な空家等に対しては、「空家等特別措置法」の規定に従い、所有者等への助言指導等必要な措置を講ずる。

2) 空家バンクの充実

町内の空家等発生を抑制するとともに、空家等を資源として活用するため、賃貸・売却が可能な空家等を中心に「空家バンク」への登録を推進し、情報提供を実施する。

3) 利用目的の検討

空家等及び空き地の利活用を促進するため、町として賃貸や購入が有効と考えられる物件について精査し、改修や除却の上、町営住宅、駐車場等へ利活用を行う。また、移住・定住を促進し、地域への定住を進めるために利活用を検討する。

2. 調査

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、また、「特定空家等・管理不全空家等」指定に必要な調査、住宅・除却後の土地の利活用のために必要な調査を行う。

1) 空家等の所在調査

近隣の住民からの情報や郵便物の集積状況、電気メーターの目視確認等により町内の空家等の全数調査を実施し、データを資料化する。

2) 利活用の検討に関する調査

町が所有することへの有効性を判断するための基準となる防災面から見た安全性、立地条件、利便性、地域の中での影響等について調査を行う。

3) 所有者等の確認

当該空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行う。

所有者等確認のため、空家等特別措置法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、開示された情報をもとにして、所有者等の確認を行う。

固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断する。

4) 立入調査

近隣住民や関係者からの情報により、管理が行われていない空家等には、所有者等に連絡の上、立入調査を行うとともに、助言・指導等により所有者等に適正管理を促すため必要な調査を行う。

第4章 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の管理は、所有者等が自ら行うことが原則であることの理解を改めて促し、空家等が管理不全状態になることを未然に防ぐための対策を進めていくものとする。

1. 相談体制

空家等に関する相談窓口を総務課内に設置し適切に対処する。

相談窓口を担当する職員は国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加することにより、担当職員のスキルアップを図る。対応が困難な事例等については、県、小海町空家等対策協議会（以下、「町協議会」という。）及びその他関係機関と連携し対応していく。

2. 所有者等の意識の涵養

特定空家等・管理不全空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の意識の涵養に努める。

3. 空家等予備軍の把握

生活状況の変化や転居、相続等により空家等になる可能性のある住宅について、現状と今後の管理予定について把握するための調査を実施し、適正管理の意識涵養を図る。

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進

町内の空家等及びその跡地（空き地）の有効活用を促進していくための方策を検討する。

1. 利活用可能な空家等の情報提供

空家バンク事業により、空家等の解消、環境の整備及び定住促進等に繋げていくものとする。また、その跡地（空き地）についてもその有効活用に関わるため、同様の事業実施を検討する。

2. 補助金の活用促進

別に定める「小海町空家等対策事業補助金」等により、情報提供等を積極的に行うことで活用を促すことにより、空家等の解消に努める。

◎小海町空家等対策事業補助金

空家等整備事業：家財道具の搬出、処分、清掃等に対する補助

空家等解体撤去事業：老朽化した空家等を解体するための補助

空家等改修事業：空家等を利活用するための改修費用等の補助

3. 空家等及び跡地の町有としての利活用

国庫補助事業である「空家等対策総合支援事業」等の活用により、居住のみでなく様々な目的に利活用すべく関係機関と協議を進める。

除却後の跡地が、駐車場や冬期の雪置場など公共的に有効な利用ができると判断される場合は、土地建物の購入及び建物の除却について所有者等と協議を進める。

4. 「空家等活用促進区域」の検討

町が中心市街地等、重点的に空家等の活用を図りたい区域を対象に、建築基準法等で定められている接道や用途の規制を緩和できる「空家等活用促進区域」の指定が、令和5年12月の空家等特別措置法の改正により可能となったことより、小海町についても「空家等活用促進区域」の指定を検討する。

第6章 特定空家等への対処に関する事項

特定空家等について、「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）」を参考に必要な措置を講じることによって、町内の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持に努めるものとする。

1. 特定空家等・管理不全空家等の定義

特定空家等とは、（空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項）

- ①倒壊等著しく保安上の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。

管理不全空家等とは、（空家等対策の推進に関する特別措置法第13条第1項）

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られる空家等をいう。

2. 特定空家等・管理不全空家等の判断

町民からの情報提供等や立入調査により特定空家等・管理不全空家等になりうる空家等が発見された場合、特定空家等・管理不全空家等に対する措置に該当するか否かの判断は、別に定める「小海町特定空家等・管理不全空家等判断基準ガイドライン」を参考に町協議会において委員の意見を聞いた上で判断する。

3. 特定空家等に対する措置

◎助言・指導

町長は、空家等特別措置法第22条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行う。

◎勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、空家等特別措置法第22条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行う。

◎命令

町長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認めたときは、空家等特別措置法第22条第3項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じる。

命令を実施する場合においては、空家等特別措置法第22条第4項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。

◎行政代執行

町長は、命令を行っても改善が見られない場合は、空家等特別措置法第22条第9項の規定に基づき、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講ずる。

この措置に要した費用については、当該所有者等に請求する。

4. 管理不全空家等に対する措置

◎指導

町長は、空家等特別措置法第13条第1項の規定に基づき、空家等（管理不全空家等等から優先）の所有者等に対して、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行う。

◎勧告

町長は、指導を行っても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大きいと認める場合は、空家等特別措置法第13条第2項の規定に基づき、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を講ずるよう勧告を行う。

5. その他の対処

町は、前項に掲げる措置のほか必要な対処については、町協議会等と協議した上で決定し、実施するものとする。

なお、災害時等緊急の場合の対応については、この限りではない。

第7章 空家等に関する施策の実施体制に関する事項

1. 空家等対策協議会

◎趣旨

町は、空家等特別措置法第7条第1項の規定に基づき、町協議会を設置する。

◎所掌事務

町協議会では、町協議会設置要綱第3条の規定に基づき、下記の協議を行うものとする。

- ①法第6条第1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に関すること。
- ②その他空家等(法第2条第1項に規定する空家等をいう。)に関する施策の推進に関すること。

◎構成

町協議会の構成については、町協議会設置要綱第4条第2項の規定に基づき、町長のほか、町議会議員、地域住民代表、建築・不動産及び法務関係者、その他町長が必要と認めた者計15名以内とする。

2. 庁内体制

総務課渉外戦略係を中心に、財産管理、税務、防災防犯、福祉、道路、建設商工観光、産業振興等と関連する係と連携し、全庁横断的に対応する。

3. 関係機関との連携

国、県等の関係機関から必要な情報の提供及び技術的な助言を仰ぎ、空家等対策の促進に努める。

4. 「空家等管理活用支援法人」の検討

空家等特別措置法の改正により、町が空家等の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人等を「空家等管理活用支援法人』」として指定することで、今後、高い専門知識を持った民間団体が所有者等へ情報の提供や相談対応等を行うことが可能となったことから、小海町についても「空家等管理活用支援法人」指定、活用を検討する。

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

第一章 総則

(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。

(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二百一十号）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。

1 0 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。

1 1 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。

1 2 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。

1 3 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。

1 4 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、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 空家等対策計画を作成した市町村（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（昭和四十年法律第二百二十四号）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二百二十七号）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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認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認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的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つたときは、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。

小海町空家等対策協議会設置要綱

平成29年4月3日

告示第23号

(趣旨)

第1条 この要綱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。）第7条の規定に基づき設置する小海町空家等対策協議会（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。

(定義)

第2条 この要綱における用語の定義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関すること。
- (6) その他協議会において必要と認められる事項

(組織)

第4条 協議会は委員15名以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 町議会議員
- (2) 地域住民
- (3) 建築、不動産及び法務関係者
- (4) その他町長が必要と認めた者

(任期)

第5条 委員の任期は2年とする。ただし、再任は妨げない。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 機関の代表者の任期は、その職に在任中とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長を各1名置き、会長は町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

2 会長は会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は会長を補佐し、会長事故あるときはその職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会は必要があると認めるとき、会議に関係者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、その職務に関して知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、総務課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し、必要な事項は、会長が別に定める。

附則

この要綱は平成29年4月3日から施行する。