

平戸市空家等対策計画



平成30年3月

平戸市

－目次－

1	計画策定の背景	1
2	平戸市における空家等の現状	1
	(1) 空き家の調査	
	(2) 空き家の分布状況	
3	計画の目的	4
4	空家等に関する対策の基本方針	4
	(1) 対象とする空家等の種類	
	(2) 対象とする地域	
	(3) 対策に関する基本方針	
5	計画期間	4
6	空家等の調査	4
	(1) 空家等の現場調査	
	(2) 空家等のデータベースの整備	
7	所有者等による空家等の適切な管理の促進	5
	(1) 空家等の適切な管理の促進	
	(2) 空き家にならないための予防	
	(3) サポート体制	
8	空家等及び空き家除却後の跡地の利活用	5
	(1) 市の施策としての利活用	
	(2) 不動産の流通市場を活用した利活用	
	(3) 民間金融機関を活用した融資等	
9	特定空家等に対する措置	7
	(1) 管理が不適切な空家等の調査	
	(2) 空家等の現地調査	
	(3) 特定空家等の判断基準及び認定	
	(4) 特定空家等に関する措置の方針	
	(5) 指導	
	(6) 勧告	
	(7) 命令前の事前通知等	
	(8) 命令	
	(9) 標識の設置及び公示	
	(10) 代執行	

10 市民等からの相談への対応方針	13
(1) 空家等の相談窓口	
(2) 相談に対する対応方針	
11 対策の実施体制	14
(1) 平戸市空家等対策協議会の役割	
(2) 空家等の対策に係る部局	
(3) 固定資産税等の住宅用地特例について	
(4) 空家等に関する法令	
(参考資料1)	
12 空家等対策の推進に関する特別措置法	20

【用語の説明】

○「法」

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)

○「空家等」(法第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし国又は地方公共団体が所有し又は管理するものを除く。

○「特定空家等」(法第2条第2項)

そのまま放置すれば倒壊若しくは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な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。

1 計画策定の背景

近年の人口減少社会において、空家等の増加により適切な管理が行われていない空家等の問題が拡大し平戸市においても、近隣住民や通行・通学等における安全・安心な環境が損なわれている現状がある。

本来、空家等は、その所有者、管理者又は占有者等が適切な維持管理に努めることと民法で規定されているが、所有者不明や経済的問題等の要因により長年放置され老朽化し、倒壊などの危険な状態となっているため市民や自治会等からの苦情や相談が増加している。

このような中、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。)が平成26年11月27日に公布されたことから、本市においても法第6条に規定する「空家等対策計画」を策定し、市民の安全・安心な住環境の確保に努めることとする。

2 平戸市における空家等の現状

(1) 空き家の調査

平成27年度に「平戸市空き家実態調査業務委託」事業の委託調査を実施し、市内全域について調査を完了した。調査の結果は、住戸総数16,000件のうち、空き家住戸数1,190件、空店舗・空倉庫等83件となっている。

また、表1、表2に人口・世帯数の推移を示す。

表1(平戸市の人口数の推移)

(単位:人)

年度/地区	合計	旧平戸地区	大島地区	生月地区	田平地区
H17	39,930	23,161	1,610	7,479	7,680
H20	37,821	21,862	1,486	7,023	7,450
H25	34,822	20,222	1,237	6,223	7,140
H28	32,985	19,144	1,136	5,750	6,955

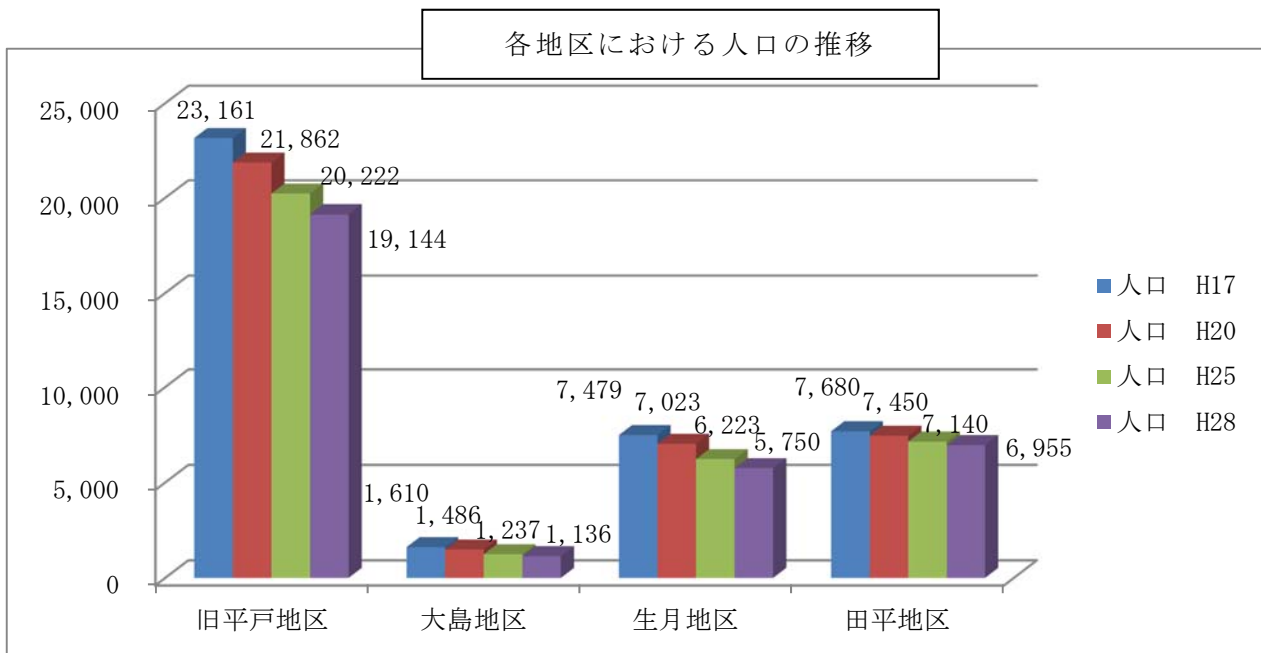
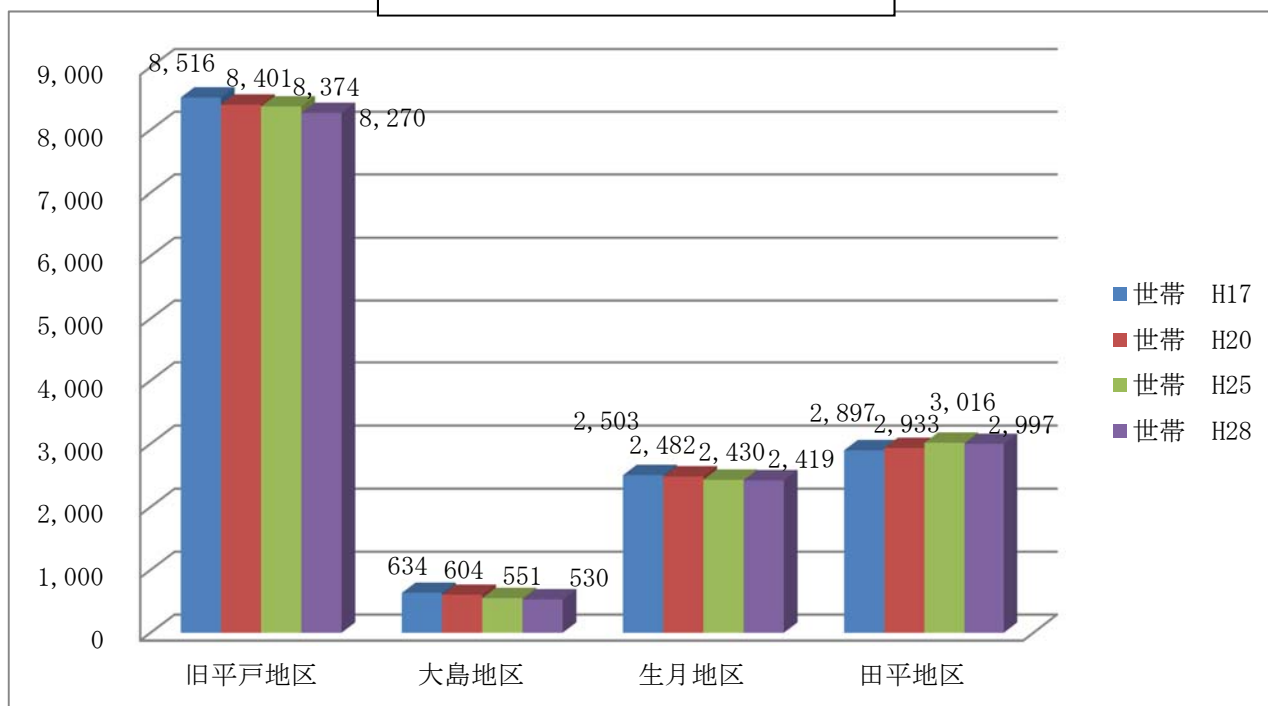


表2(平戸市の世帯数の推移)

(単位:世帯数)

年度/地区	合計	旧平戸地区	大島地区	生月地区	田平地区
H17	14,550	8,516	634	2,503	2,897
H20	14,420	8,401	604	2,482	2,933
H25	14,371	8,374	551	2,430	3,016
H28	14,216	8,270	530	2,419	2,997

各地区における世帯数の推移



(2) 空き家の分布状況

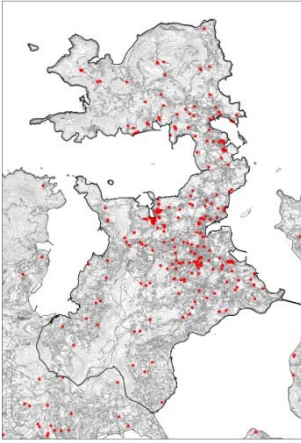
空家等の分布としては、次の分布図により一定の地域に偏るのでなく、市内全体に空家等が分布していることから、原因としては、人口減少に伴うものが大きな要因と考えられる。

表3(地区別空き家数)

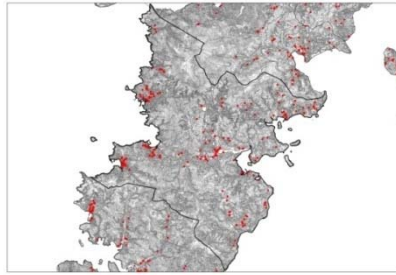
(単位:件数)

用途別/地区	旧平戸北部	旧平戸中部	旧平戸南部	田平地区	大島地区	度島地区	生月地区
空き家住戸	290	188	250	168	144	18	132
空店舗・空倉庫等	15	14	15	11	8	1	19
世帯数 (H27.4.1時点)	4,733	1,626	1,689	3,027	539	244	2,426

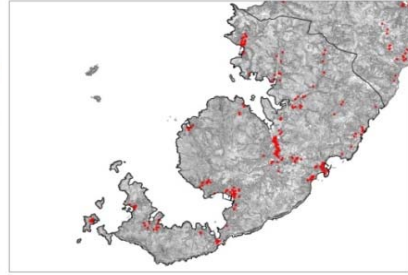
分布図



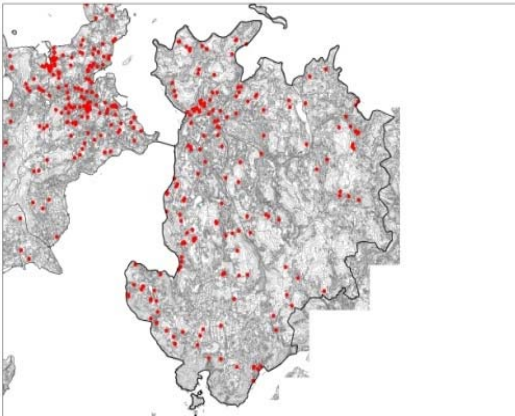
旧平戸北部地区
空き家住戸数 290 件
空店舗、倉庫等数 15 件



旧平戸中部地区
空き家住戸数 188 件
空店舗、倉庫等数 14 件



旧平戸南部地区
空き家住戸数 250 件
空店舗、倉庫等数 15 件



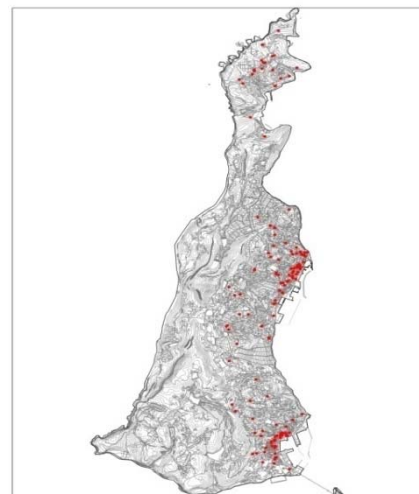
田平地区
空き家住戸数 168 件
空店舗、倉庫等数 11 件



大島地区
空き家住戸数 144 件
空店舗、倉庫等数 8 件



度島地区
空き家住戸数 18 件
空店舗、倉庫等数 1 件



生月地区
空き家住戸数 132 件
空店舗、倉庫等数 19 件

3 計画の目的

この計画は、適正な管理が行われていない空家等が増加傾向にあり、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、市民の生命、財産を保護することにより住環境の保全を図り、併せて空家等の健全な管理の促進や地域の財産としての利活用の促進を図るための施策を総合的かつ計画的に進めていくことを目的とする。

4 空家等に関する対策の基本方針

(1) 対象とする空家等の種類

空家等は、外観調査から老朽化等の段階に応じてランクAからDまでの4段階とする。

- ・ ランクA:維持管理が適切に行われている。又は、目立った腐朽・破損が無い状態。
- ・ ランクB:老朽化が見られるが、小規模の修繕で利活用が可能な状態。
- ・ ランクC:破損部分があり大規模な修繕等を必要とする状態。
- ・ ランクD:一部倒壊や破損部分が複数箇所あり、利活用が不可能な状態。

(2) 対象とする地域

平成 27 年度の空き家調査において、人口減少に伴い空き家の数が増加していることから、市内全域を計画の対象とする。

(3) 対策に関する基本方針

本市における空家等の発生の原因や、空家等がもたらす生活環境への影響を明確にし、市民が安全・安心して住み続けられる住環境の実現に向けた様々な施策を対策計画の基本方針とする。

そのためには、空家等を増加させないような「予防対策」と既にある空家等において、適正な管理を行うための「空家等の適正管理」及び「空家等の利活用」について対策を計画していく。

5 計画期間

計画期間は、平成 30 年度から平成 34 年度までの5年間とし、空家等の進展状況や社会の変化を考慮し、期間内であっても見直しが必要と判断された場合は、見直しを行うこととする。

6 空家等の調査

(1) 空家等の現場調査

平成 27 年度に市内全域を対象とした空き家調査を行った。調査においては、税務課の固定資産データと水道局の水道契約データを元に、水道の利用が1年以上未使用及び廃止された住戸を抽出し、さらに現地の確認作業を実施した戸数となっている。

同一敷地内に親世帯、子世帯等の複数棟ある場合は1件としてカウントしている。

2階建て以上の建物で1階部分の店舗・事務所等が空き家の場合は、2階以上の部分が利用されている場合については、空家等で無いものとする。また、平成 27 年度の調査以降に1年以上経過した建物の再調査が必要。

以上のことから、空き家情報についてのみ、各部局や市民等からの情報を随時取り入れ、定

期的に台帳の更新を行う。

(2) 空家等のデータベースの整備

空家等の台帳のデータベースについては、都市計画課において作成しており、今後は、法第11条に基づき空き家情報の進捗により更新して行くこととする。

◆空家等に関するデータベースの整備等(法第11条)抜粋

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保有し、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。)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。

7 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 空家等の適切な管理の促進

空家等は、基本的に所有者等の財産であり、その管理は所有者等が適切に行うことが原則となっているが、これまでの空家等の問題が解決に至らない大きな要因として、相続人を含む所有者等の認識不足がある。

このことから、空家等を管理する上で所有者等が負うべき責任や義務について啓発活動を十分に行うことにより、空家等の管理に関する理解の増進や意識の改革につながり、特定空家等の抑制につながるものと考え、具体的な取り組みについて検討を行う。

(2) 空家等にならないための予防

空家等にならないためには、利用できる空家等は活用していくことが重要であると考え、居住していくためのサポートや空家等の利活用の促進、空家等管理の重要性についての啓発活動等の実施など有効な発生予防策の実施、検討を行う。

(3) サポート体制

空家等の所有者等、自治会及び市民からの相談を受けるため、建設部都市計画課内に相談窓口を設置し、相談の内容に応じて必要な助言・支援を行うものとする。

なお、公益法人平戸市シルバー人材センターにおいて所有者等との契約を行うことによる空家等の一部管理や修繕業務については、平戸市において積極的に周知のPR活動を行い、相互に連携・協力して所有者等のサポートを行う。

8 空家等及び空き家除却後の跡地の利活用

空家等及び空家除却後の跡地の利活用については、市の施策として利活用となるケースと、民間の不動産の流通市場により行うケースに大きく分けられる。

このため、空家等の所有者の意向を確認した上で、利活用について最適な方法を考える。また、空家等及び空家除却後の跡地を所有者以外のものが利活用する場合は、賃貸借又は売買等の契約行為が必要となることから、当該契約は宅地建物取引業者を介して行うことが原則となる。

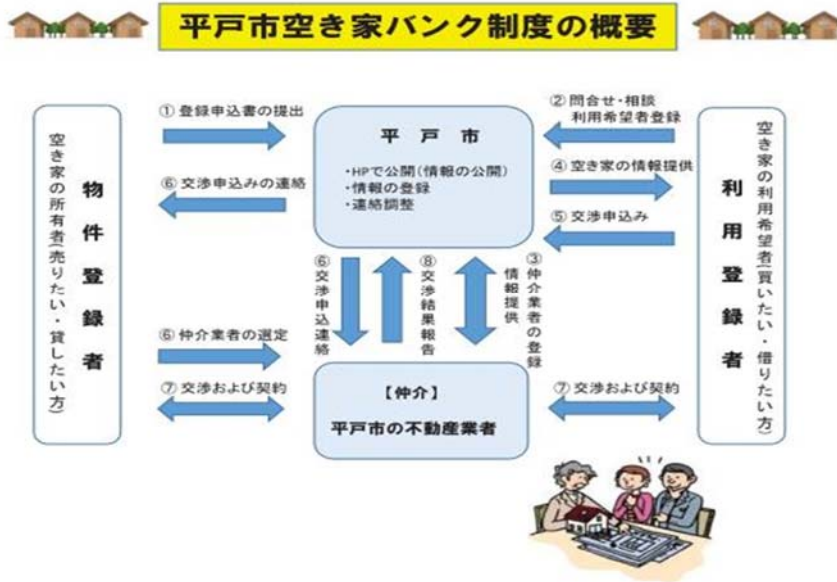
(1) 市の施策としての利活用

空家等の所有者から空き家又は空き家除却後の跡地利用について相談があった場合は、相談窓口である建設部都市計画課から以下に示す、利活用に関係する各部局に対し遅滞な

く照会を行う。

ア 空き家情報登録制度(空き家バンク)(総務部地域協働課)

この制度は、自分の持っている空き家を賃貸又は売却してもいいと言う人と、平戸市への定住を目的として住宅を探している人にそれぞれ登録してもらい、空き家の情報提供を通じて市内への移住・定住を推進し、地域の活性化および空き家の有効活用を図るものです。



イ 新規転入者住宅取得支援事業(総務部地域協働課)

市では少子高齢化及び人口流出などによる人口減少対策として「ずっと住みたい」「住んでみたい」と思える魅力的なまちづくりを進めることから、重点施策のひとつとして「移住定住」を希望する新規転入者で、転入後5年以内に住宅を取得される人。

【補助率及び補助額】

- ① 市内業者より建設された新築住宅 住宅取得の10%または200万円のいずれか低い額
- ② 市外業者より建設された新築住宅 住宅取得の5%または100万円のいずれか低い額
- ③ 中古住宅 住宅取得費の7%または50万円のいずれか低い額。

ウ 市内在住者住宅取得支援事業(総務部地域協働課)

市内在住者で定住を目的として新たに住宅を取得される人。

【補助率及び補助額】

住宅取得費の3%または30万円のいずれか低い額。ただし、高校生以下の児童・生徒が同居する場合、1人につき10万円を加算する。

エ 中古住宅改修費用支援事業(総務部地域協働課)

新規転入者で、平成27年4月1日以降に転入かつ定住を目的として平戸市に移住した人又は市内に中古住宅を取得している人で、平戸市内の空き家バンクに登録した物件で、居宅の用に供するため改修する経費及び放置されていた家財道具の撤去費用。ただし、市の交付決定日以降の経費に限る。

【補助率及び補助額】

補助対象経費の2分の1以内とし、50万円を限度とする。

オ Uターン者促進住宅改修支援事業(総務部地域協働課)

Uターン者で、平成24年4月1日以降に定住を目的として平戸市に移住した人又はその親族(2等親以内)で市内に住宅を所有している人で、移住者の居宅の用に供するため改修する経費。ただし、市の交付決定日以降の経費に限る。

【補助率及び補助額】

補助対象経費の2分の1以内とし、50万円を限度とする。

カ 移住費用支援事業(総務部地域協働課)

新規転入者で、平成27年4月1日以降に転入かつ定住を目的として平戸市に移住した人で、市外から平戸市へ移住する際に生じる荷物運搬料及び交通費(有料道路代、燃料代など)。

【補助率及び補助額】

補助対象経費の3分の2以内とし、20万円を限度とする。

キ おためし住宅“ひらど暮らし体験家屋”(総務部地域協働課)

平戸市に移住・定住をお考えの人向けに、お試し住宅“ひらど暮らし体験家屋”の提供。

(2) 不動産の流通市場を活用した利活用

空家等の所有者の意向が、市の施策の利活用の意志表示でなく、一般的な不動産流通市場による利活用を希望する場合は、市内の不動産業者リストの紹介を行い、利活用を進めていく。

(3) 民間金融機関を活用した融資等

株式会社十八銀行及び株式会社親和銀行の空家解体ローンの制度について紹介を行う。
(融資についての融資金額、融資利率については、各銀行へ問合せ)

9 特定空家等に対する措置

(1) 管理が不適切な空家等の調査

平戸市は、平成27年度から平成28年度にかけて、外部委託により、市内全域について空家等の調査を行い、台帳データベースの作成及び地図情報による空家等の分布地図を作成し平成28年5月に業務を完了した。

平成28年度からは、調査を行った台帳データベースについて、誤謬がないか現地調査を行い、併せて空家等のランク分けを行った。

空家等については、法第2条に定義として、「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。」と規定されており、使用されていない状態については、概ね1年間とされており、このことから平戸市は、水道データと固定資産データとを比較した上で、1年以上の水道の契約が停止又は廃止している住戸を抽出したのち、住民基本台帳から住所を確定した。そこから地図データへ目印をつけて現場調査を行った。

併せて、この調査以前の空き家相談におけるデータ、消防部局が所有している空き家情報及び、各支所が把握している空き家情報等を照合し、台帳データを作成した。

調査結果は、下表4の通りとなったが、調査期間内に1年間が経過した空家等また、日々空家等が増減している社会情勢があることから、空家等の件数は常に増減して行くことは明らかである。

よって、市民や自治会からの空家等の情報が常時必要であり、現在使用している表5の台帳についても、市職員によるデータの更新・修正等が日常の業務として必要となってくる。

表4(平戸市空家等の住戸件数表)(平成 27 年度調査時点)

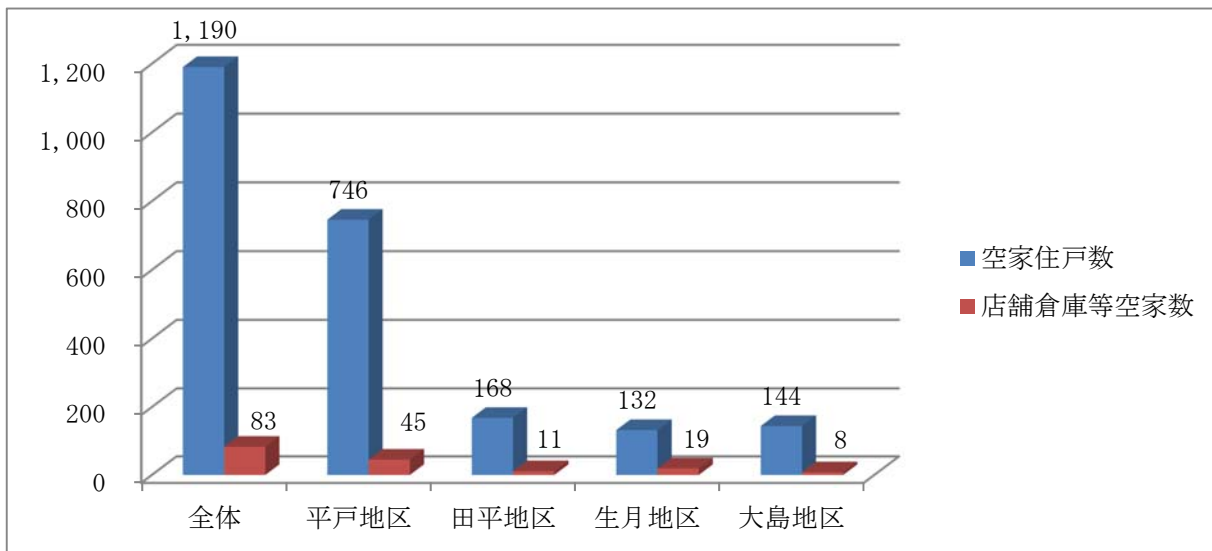


表5(平戸市空き家等管理システムの台帳事例)

平成27年度版
平戸市空き家等管理システム

管理番号 [] 地域 [大島村] 家屋番号 [25372]

対象地	建物諸元	現地調査	位置図
所在地 []	主構造 []	調査年月日 []	地図
固定資産台帳所在地 []	副構造 []		
所有者住所 []	延床面積 []	延床積算面積 []	平成26年時価鑑時メモ 欄が閉まっている
所有者 []	敷地面積 []	用途 []	
存在状況 []	築年数 []	築年数 []	空き家写真 平成26年2月現在
死亡年月日 []	築年数 []	築年数 []	
連絡先電話番号 []	延床積算面積 []	延床積算面積 []	写真
相続権利者 []	延床積算面積 []	延床積算面積 []	
相続権利者2 []	延床積算面積 []	延床積算面積 []	[]
相続権利者3 []	延床積算面積 []	延床積算面積 []	
管理依頼先 管理不始理由 []	行政措置 []	行政措置 []	
氏名 []	助成費 []	代執行費用 []	
住所 []	行政措置備考 []	行政措置備考 []	
連絡先 []	行政措置備考 []	行政措置備考 []	
管理状況 []	行政措置備考 []	行政措置備考 []	

標記の台帳については、対象物件の基本情報、所有者等、空き家除却補助金等、現地調査、行政措置、地図、写真等の情報を入力可能となっており、現在は、職員による修正・更新が適時行われている。

更に新規追加・削除はもちろんのこと集計、氏名・住所等による検索も可能なシステム(データベースソフトによる作成)となっている。

なお、地図情報データも併せて導入している。

(2) 空家等の現地調査

管理が不適切な空家等として、地域住民から相談若しくは苦情のあった空家等については、当該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環境を保全するために必要な措置をとるべき特定空家等に該当するか否かについて判断するため、必要な調査を行う。

なお、調査の第一段階として敷地外からの外観目視による調査を基本とし、空家等の所有者等が、その状況や所有していることも把握していない場合が考えられるため、所有者等に連絡し、放置された経緯等の聞きとりを行う。

敷地内若しくは建物内に立ち入って状況を確認する必要がある場合は、法第9条第2項の規定に基づく立ち入り調査を行うものとし、調査に当たっては、次の点に留意する。

ア 所有者等に調査の5日前までに立入調査実施通知書(「平戸市空家等対策の推進に関する条例施行規則」様式第1号)で通知する。

イ 立ち入ろうとする者は、立入検査員証(様式第2号)を携帯すること。

ウ 調査は必要最小限の範囲で行うこと。

エ 所有者等が抵抗した場合は立ち入ることはできない。

オ 施錠等を壊して立ち入ることはできない。

※ 市民の生命、身体又は財産への危害が及ぶことを防止するために緊急の必要がある場合は、関係機関と連携し、その危害の防止のために最低限度の応急措置を行う。

なお、この措置をとる場合においては、所有者等に確認することが出来ない場合及び緊急を要する場合を除き、あらかじめ所有者等の同意を得なければならない。

(3) 特定空家等の判断基準及び認定

特定空家等の認定については、法第2条第2項により、次のアからエのような状態に該当する場合と定義されているが、いずれも将来の蓋然性を含む概念であり、定量的な基準により判断できない場合もある。このことにより、特定空家等と認定し、措置をとるか否かの判断については、周辺の建物等や通行人等に被害を及ぼす恐れのある場合で、かつ、その程度が社会通念上許容される範囲を超えているか否かにより判断することとし、「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)により判断する。

ア そのまま放置すれば、倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態。

イ そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態。

ウ 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。

エ 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な状態。

(4) 特定空家等に関する措置の方針

特定空家等と認定された空家等については、その所有者等に対し、法第14条の規定に基づき、第1項の「指導」、第2項の「勧告」、第3項の「命令」、第9項の「行政代執行」の順に必要な措置を行うものとする。

また、特定空家等に所有権者以外の権利(抵当権等の担保物件、賃貸借契約による賃貸借権)が設定されていることも考えられるが、特定空家等に対する法第14条の措置は、客観的な事情により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、措置を行うに当たり、これらの権利について調整を行う必要はなく、抵当権者と所有者等による解決に委ねられる。

(5) 指導

放置された経緯、外観目視及び立ち入り調査の結果を踏まえ、周辺への悪影響の程度や切迫性を考慮し、所有者等に次の事項について告知を行うものとする。

なお、指導は口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示すため、指導書(様式第3号)にて行うものとする。

ア 指導の内容及びその事由

イ 指導の責任者

ウ 指導に係る措置の期限

エ 指導後の対応

- ・ 指導に係る措置を実施した場合は、担当者へ報告すること。
- ・ 指導に係る措置を実施しなかった場合は、勧告することとなる。

(6) 勧告

指導をした場合においてもなお特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、相当の猶予期間を設けて必要な措置を行うことを勧告するものとする。

勧告は、建物部分とその敷地とを切り離すことなく特定空家等の所有者等（所有者等が複数いる場合は、その全て）に明確に示すため、勧告書（様式第4号）にて行うものとし、勧告は相手方に到達することによって効果が生じるため、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

なお、勧告後において所有者等に変更があった場合は、迅速に新たな所有者等に勧告するものとする。

また、勧告した場合は、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外となるため、税務課に通知するものとする。

(7) 命令前の事前通知等

特定空家等の所有者等が勧告に係る措置を正当な理由がなく措置期限までに実施しなかった場合、勧告に係る措置をとることを命令するため、法第14条第4項から第8項の規定に基づき次の手続きを行うものとする。

なお、正当な理由とは、所有者等の権限を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合を想定したものであり、単に措置を実施するための資金がないことは、正当な理由とはならない。

ア 所有者等への事前通知（法第14条第4項）

勧告に係る措置をとることを命令しようとする場合においては、命令に先立ち所有者等又はその代理人に次の事項を記載した命令に係る事前の通知書（様式第6号）を交付するものとし、意見書（様式第7号）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。

なお、交付は、的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

- ・ 対象となる特定空家等
- ・ 命じようとする措置の内容
- ・ 意見書の提出先
- ・ 意見書の提出期限（意見書や証拠書類を準備するに足りる期間とする。）
- ・ 意見書に代えて公開による意見書の聴取を行うよう請求できること。

イ 公開による意見の聴取（法第14条第6項）

事前通知の交付を受けた日から5日以内に所有者等から市長に対し、意見聴取請求書（様式第8号）により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された場合は、所有者等又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見聴取を行うものとする。

この場合、法第14条第7項の規定により、所有者等又はその代理人に対し、意見聴取の3日前までに次の事項を記載した意見聴取通知書（様式第9号）を交付するとともにこれを公告するものとし、交付は的確な送達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

- ・ 命じようとする措置の内容
- ・ 意見の聴取の期日及び場所

(8) 命令

事前通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合は、事前通知書を受け取った日から5日以内に公開による意見聴取の請求がなかった場合（請求があっても請求した者が出頭しなかった場合を含む。）又は意見書の提出若しくは意見聴取を経てもなお命令措置が不当でないと認められた場合は、命令を実施するものとする。

なお、命令は、その内容を正確に相手方に伝えるため、命令書(様式第5号)にて行うものとし、行政不服審査法(平成26年法律第68号)第82条第1項及び行政事件控訴法(昭和37年法律第139号)第46条第1項の規定による教示を記載する。

また、相手方への命令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行うものとする。

(9) 標識の設置及び公示

命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、特定空家等に標識(様式第10号)を設置するとともに、市のホームページ等を利用し、命令を行った旨の公示を行うものとする。

(10) 代執行

特定空家等の所有者等が、命令に係る措置を履行しないとき履行しても十分でない場合、又は履行してもその期限までに完了する見込みがない場合は、法第14条第9項の規定により行政代執行を行うものとし、次の手順により実施する。

ただし、行政代執行法第3条第3項の規定により、非常の場合又は危険切迫の場合は、ア及びイは省略することができる。

ア 文書による戒告

代執行に先立ち相当の履行期間を定め、その期限までに命じようとする措置(以下「義務」という。)の履行がなされない場合は、代執行する旨を記載した戒告書(様式第11号)を交付するものとし、交付は適格な伝達方法である配達証明郵便にて行うものとする。

イ 代執行命令書の通知

戒告において定められた期限までに義務が履行されないときは、代執行するものとし、代執行の前に代執行の時期等を代執行令書(様式第12号)にて義務者に通知するものとする。

なお、代執行令書には、行政不服審査法第82条第1項及び行政事件控訴法第46条第1項の規定による教示も併せて記載するものとし、相手方への代執行令書の到達を明確にするため、配達証明郵便にて行うものとする。

ウ 代執行

代執行は、代執行権者である市長から委任された執行責任者の指示で実施するものとし、執行責任者は、執行責任者証(様式第13号)を携帯し、相手方又は関係人から要求された場合は、これを提示しなければならない。

なお、代執行に当たり対象となる特定空家等の中に相当の価値のある動産が存する場合は、代執行前に義務者に連絡し、運び出してもらうことを原則とするが、義務者が応じない場合は、保管期間(義務者の住所等勘案し引き取り可能な期間とする。)を定めて引き取りに来よう連絡するものとする。

エ 費用の徴収

代執行に要した費用(代執行に至るまでの調査費や手数料は含まない。)は、義務者から徴収するものとする。

納付を命じても納付されない場合は、平戸市債権管理条例に基づき督促状を送付するもの

とし、督促状に指定する期限までに納付されない場合は、国税滞納処分の例により処分することができるものとする。

オ 略式代執行

不動産登記簿情報、住民基本台帳情報、固定資産税等の課税情報(法第9条第1項の規定による調査)を活用し所有者等の特定に努めたが、助言、指導、勧告、命令すべき者の氏名及び住所を確知できないときは、略式代執行を行うものとする。

略式代執行を行う場合は、相当の期間(相手方に到達してからの措置の履行が出来る期間とし、公告等に要する期間を加算する。)を定め当該措置をとるべき旨とその期限までに実施しないときは、代執行する旨を内容とする公告をあらかじめ行うものとし、公告の方法は、市の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報等に掲載するものとする。

公告の期間は、最後に官報等に掲載した日から2週間を経過した日までとし、その日に相手に到達したものとみなす。

公告に係る措置の履行期限が経過した場合は、ウの代執行を行うものとする。

なお、義務者の確知ができないため、エの費用の徴収はできない。

10 市民等からの相談への対応方針

(1) 空家等の相談窓口

空家等の相談窓口は、建設部都市計画課内(電話 0950-22-4111)とし、市のホームページに掲載するとともに、市の広報紙にもその旨を適宜掲載する。

(2) 相談に対する対応方針

市民からの空家等に関する相談に対し、適正かつ迅速に対応するため、相談者や相談内容に応じた対応方針を定める。

ア 空家等の所有者等が維持管理に関する相談の場合

空家等が周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないための対策等について助言し、必要に応じた空家等の管理を行う事業者等を紹介する。

イ 空家等の所有者等が空家等の有効利用等に関する相談の場合

市の施策としての空家等の利活用、買い手及び借り手を探すため、移住促進施策としての空き家バンク制度、一般的な不動産の流通市場への紹介又、売る場合や貸す場合等の契約によるトラブルを防止するために、必要に応じて宅地建物取引業者等を紹介する。

ウ 空家等の所有者等が空家等の解体に関する相談

空家等の解体に対する所有者等の相談を聞きとり、解体が最善策など所有者等とともに検討し、解体が最善策と判断した場合は、「平戸市老朽危険空き家除却補助事業」の説明と解体業者リストを提示する。

エ 空家等の所有者等が空家等の解体跡地に関する相談

市の施策としての利活用、買い手及び借り手を探すために移住促進施策としての空き家バンク制度の紹介、及び不動産の流通市場への斡旋の為に市内事業者を紹介する。

オ 空家等の周辺住民が倒壊等の恐れ又は、周辺的生活環境に深刻な影響を与えている特定空家等に関する相談

相談者から空家等の状態を聞きとると共に当該空家等を調査し、どのような措置が必要か検討する。協議の結果、特定空家等と認定された場合は、計画9(3)から(9)までの措置を行う。

ただし、命令、代執行の措置は、平戸市空家等対策協議会に諮り協議する。

11 対策の実施体制

(1) 平戸市空家等対策協議会の役割

法第7条第1項の規定に基づき、平戸市空家等対策協議会を置き、本計画の作成及び変更、並びに特定空家等の措置内容の検討を行う。

(2) 空家等の対策に係る部局

空家等をもたらす問題は多岐にわたり行政内部の様々な部局が連携して対処すべき政策課題であるため、関係する各部局が協力して対策を実施するものとする。

このため、対策の実施に当たっては、下表の関係部局の役割に示す事項について、相互に協力して対応するものとする。

関係部局の役割一覧表

関係部局	役割(対応すべき事項)
建設部 都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の策定及び変更並びに運営に関する事。 ・空家等に関する相談に関する事。 ・空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第1項(空家等の所在、所有者等特定等)及び第2項(立ち入り)の調査に関する事。 ・空家等のデータベース化に関する事。 ・特定空家等に係る措置(助言・指導・勧告・命令・代執行・略式)に関する事。
建設部建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等が市道又は市管理の河川に及ぼす損害に関する事。 ・空家等交通に及ぼす危険防止に関する事。
財務部税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する固定資産税情報の提供に関する事。 ・勧告した特定空家等の固定資産税等の住宅用地特例の適用除外に関する事。
総務部総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・自治会・市民団体からの空家等に対する相談(個別の空家等に関する相談を除く)に関する事。
市民福祉部 市民課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等が周辺の生活環境に与える影響調査等に関する事。 ・衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関する事。 ・空家等に存するゴミの処理方法の検討に関する事。
総務部 地域協働課	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討に関する事。 ・人口減少問題に対する移住定住促進対策としての空家等の利活用に関する事。 ・地域交流及び地域振興への空家等の利活用に関する事。
消防本部	<ul style="list-style-type: none"> ・防災上(特に火災)対策が必要な特定空家等の措置内容の検討に関する事。
市民福祉部 福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者支援対策としての空家等の利活用に関する事。 ・障害者支援対策としての空家等の利活用に関する事。 ・子育て支援対策としての空家等の利活用に関する事。
文化観光商工部 商工物産課	<ul style="list-style-type: none"> ・商工物産振興としての空家等の利活用に関する事。
農林水産部 農林課・水産課	<ul style="list-style-type: none"> ・農業振興対策としての空家等の利活用に関する事。 ・水産振興対策としての空家等の利活用に関する事。
財務部 企画財政課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の取得(寄付等)に関する事。
水道局	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する閉栓情報の提供に関する事。
会計課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の取得に関する事。
各支所・公民館	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する地域からの情報に関する事。

(3) 固定資産税等の住宅用地特例について

現在、居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第 349 条の3の2及び同法第 702 条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税等の課税標準額を減額する特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。

この固定資産税等の住宅用地特例が、空家等の除却や適性管理の阻害要因となっている可能性があることから、法第 14 条第2項に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることとなった。(地方税法一部改正 平成 27 年法律第2号)

(い) 住宅用地の範囲

区分	概要	住宅用地の対象
専用住宅用地	専ら人の居住の用に供する家屋の敷地として利用されている土地	その土地の全部(ただし、家屋の床面積の10倍まで)
併用住宅用地	一部を居住の用に供する家屋の敷地として利用されている土地	その土地の面積(ただし、家屋の床面積の10倍まで)に一定の率を乗じて得た面積に相当する土地

(ろ) 住宅用地の面積

特例措置の対象となる住宅用地の面積は、その土地の面積に次の表の率を乗じて求める。

家屋の区分	居住部分の割合	住宅用地の率
イ 専用住宅	全部	1.0
ロ (ハ)以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0
ハ 地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4分の3以上	1.0

(は) 住宅用地の特令率

住宅用地区分	固定資産税 課税標準額	都市計画税 課税標準額
小規模住宅用地(住宅の戸数×200㎡までの面積)	評価額×1/6	評価額×1/3
一般住宅用地(住宅の戸数×200㎡を超える面積)	評価額×1/3	評価額×2/3

(4) 空家等に関する法令

法令名	条文
民法	<p>(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)</p> <p>第 717 条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。</p> <p>2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。</p> <p>3 略</p>
建築基準法	<p>(維持保全)</p> <p>第8条 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に努めなければならない。</p> <p>2 略</p> <p>(違反建築物に対する措置)</p> <p>第9条 特定行政庁は、建築基準法令の規定または、この法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人(請負工事の下請人を含む。)若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。</p> <p>2～15 略</p> <p>(保安上危険な建築物等に対する措置)</p> <p>第 10 条 特定行政庁は、第6条第1項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)について、損傷、腐食その他の劣化が進みそのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。</p> <p>2～4 略</p>
消防法	<p>(火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令)</p> <p>第3条 消防長(消防本部を置かない市町村においては、市長村長。第6章及び第35条の3の2を除き、以下同じ。)、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。</p>

	<p>(1)火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具(物件に限る。)又はその使用に際し火災発生のおそれのある設備若しくは器具(物件に限る。)の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備</p> <p>(2)残火、取灰又は火粉の始末</p> <p>(3)危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理</p> <p>(4)放置され、又はみだりに存置された物件(前号の物件を除く。)の整理又は除去</p> <p>2～4 略</p>
<p>道 路 法</p>	<p>(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)</p> <p>第 44 条 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例(指定区間内の国道にあつては、政令)で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅 20 メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。</p> <p>2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。</p> <p>3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす恐れがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。</p> <p>4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。</p>
<p>廃棄物の処理及び清掃に関する法律</p>	<p>(措置命令)</p> <p>第 19 条の 4 一般廃棄物処理基準(特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準)に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市長村長(前条第3号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第 19 条の 7 において同じ。)は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者(第6条の 2 第1項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第6項若しくは第7項又は第7条第 14 項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第1項及び第 19 条の 7 において「処分者等」という。)に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置(以下「支障の除去等の措置」という。)を講ずべきことを命ずることができる。</p> <p>2 略</p>

	<p>(生活環境の保全上の支障の除去等の措置)</p> <p>第 19 条の 7 第 19 条の 4 第 1 項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市長村長は、自らその支障の除去等の措置の全部、又は一部を講ずることができる。この場合において、第 2 号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、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。</p> <p>(1) 第 19 条の 4 第 1 項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。</p> <p>(2) 第 19 条の 4 第 1 項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく、当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。</p> <p>(3) 略</p> <p>(4) 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第 19 条の 4 第 1 項又は第 19 条の 4 の 2 第 1 項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるとまがないとき。</p> <p>(2～6) 略</p>
<p>災害対策基本 法</p>	<p>(市長村長の応急措置)</p> <p>第 62 条 市長村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防止し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置(以下「応急措置」という。)をすみやかに実施しなければならない。</p> <p>(2) 略</p> <p>(応急公用負担等)</p> <p>第 64 条 市長村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。</p> <p>2 市長村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの(以下この条において「工作物等」という。)の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市長村長は、当該工作物等を保管しなければならない。</p> <p>(3～10) 略</p>

《参考資料1》

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(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。）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。

- 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。

（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。

- 2 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。
- 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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第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。