

都留市空家等対策基本計画（素案）

平成 28 年 1 月

山梨県都留市

◆ 目 次

第1章 計画の趣旨	1
第1節 計画の目的	1
第2節 計画の位置づけ	1
第3節 計画の期間	2
第4節 計画の対象地区及びモデル自治会	2
第5節 計画の対象	2
第6節 用語の定義	2
第2章 計画の方針	4
第1節 基本理念	4
第2節 基本的な方針	4
(1) 空家等の管理の原則	4
(2) 適正管理に向けた対策	4
(3) 自然災害時対応	4
第3節 計画の方向性	4
(1) 発生抑制	5
(2) 有効活用	5
(3) 管理不全の解消	5
(4) 推進体制の構築	5
第3章 空家等対策の具体的な取組	6
第1節 対策の方向性	6
第2節 具体的な取組	6
(1) 取組計画	6
(2) 市民や地域、事業所等と協働した取組の推進	7
(3) 空家等の発生抑制	7
(4) 空家期間の長期化抑制	7
(5) 所有者等による適正管理	8
(6) 空家等相談窓口の設置	8
(7) 空家等の利活用	8
(8) 管理不全な空家等に対する対応	8
(9) 緊急危険排除	8
(10) 跡地利用	9
(11) 総合的な取組	9
第3節 モデル自治会における取組	9

第4章 空家等対策の推進体制	10
第1節 体制の整備	10
(1) 組織の体系化	10
(2) 総合窓口の整備	10
(3) 空家等に関するデータベースの整備	10
(4) 専門家、民間事業者との連携	10
第2節 進捗管理と検証	11
(1) 空家等対策協議会の設置	11
(2) 事業等取組状況の公表	11
参考資料	12

第1章 計画の趣旨

第1節 計画の目的

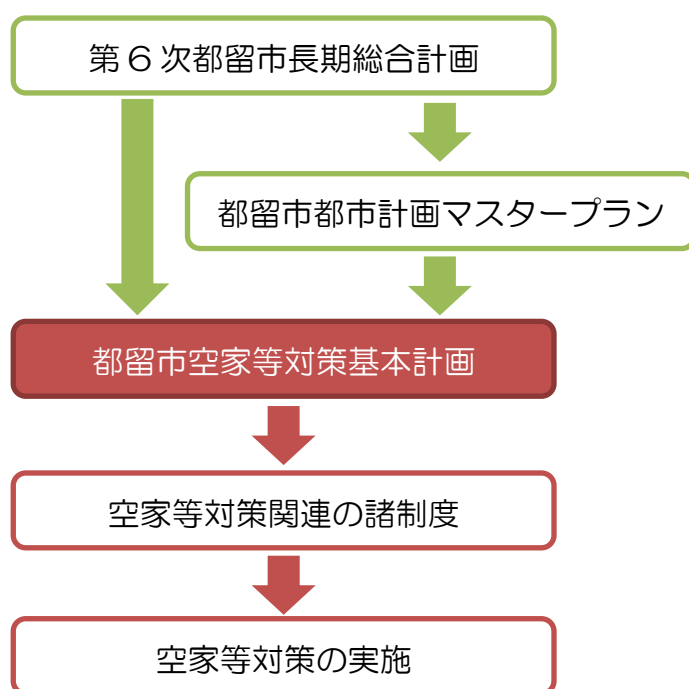
1

人口減少や高齢化による介護施設の利用増加などを背景に、本市においても空き家や空き店舗、空き工場等（以下「空家等」という。）の問題が表面化してきています。空家等の増加は、防犯・防災・衛生・景観等の面から市民の日常生活に影響を及ぼすおそれがあり、早急な対応が必要になっています。

市では、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、空家等に関する対策についての基本的な考え方について本計画を定め、市民の安心で快適な生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、空家増加の予防から、跡地利用までを視野に入れた各種対策の展開により、地域力の向上に役立てることを目的とします。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、市内の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の基本的なものであり、本市における上位計画である、第6次都留市長期総合計画、都留市都市計画マスタープランの下に位置づけ、各種計画と連携をとったものとしてします。



※「都留市空家等対策基本計画」は、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条の規定に基づいた計画です。



第3節 計画の期間

本計画は、本市の空家等対策の実現に向けた中長期的展望を盛り込む一方で、迅速に取り組を進める観点から、第6次都留市長期総合計画期間である平成28年度から平成38年度までの11年間とし、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

第4節 計画の対象地区及びモデル自治会

平成27年度に実施した都留市空家等実態調査（以下、「実態調査」という。）の結果から、市内全域に空家等が見られ、地区によっては様々な問題が発生していることから、当計画の対象は市全域とします。

また、実態調査の結果や本市の人口推移等の分析結果から、空家等の利活用を有効的かつ効果的に推進するため、地域性を考慮した「市街地モデル自治会」「旧集落モデル自治会」「農地集落モデル自治会」を指定し、自治会の実態に即した空家等の対策を講じます。

第5節 計画の対象

本計画の対象は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）」第2条1項に定められている「空家等」に加え、活用の促進を図る観点から空家等の跡地についても対象に含めます。

第6節 用語の定義

本計画で使用する関連用語については、以下のとおり定義します。

◆ 専用住宅

居住することのみを目的として建てられた住宅をいいます。

◆ 併用住宅

人が居住する部分と、居住者が事務所や店舗などとして業務に使用する部分をひとつの建物の中に併せ持つ住宅をいいます。

◆ 住宅

専用住宅と併用住宅を合わせた建物を住宅といいます。

◆ 空家等

建築物又はこれに付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すべての建物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいいます。【特別措置法第2条1項】



◆ 特定空家等

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います。【特別措置法第2条2項】

◆ 管理不全

空家等が適切に管理されずに放置されている状態をいいます。

◆ 所有者等

空家等の所有者又は管理者をいいます。【特別措置法第3条】

◆ 立入調査

管理不全な空家等の所有者等に、当該敷地内に立ち入ることを通知のうえ、空家等の状態を外観目視により調査することをいいます。【特別措置法第9条】

◆ 助言・指導・勧告

管理不全な空家等の所有者等に対し、適正な管理を促すために、市長が空家等特別措置法に基づき、文書等で助言・指導・勧告と段階を追って行政指導を行うことをいいます。【特別措置法第14条1項、2項】

◆ 命令

特定空家等の所有者等が勧告に応じず、当該特定空家等が管理不全な状態であると認めるときは、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けたうえで、市長が文書で命令を行うことをいいます。【特別措置法第14条3項】

※特別措置法の条文については、参考資料を参照してください



第2章 計画の方針

第1節 基本理念

本市の空家等対策は、空家等の状況や全国的な取組、社会的動向を踏まえたなかで、市民の生活環境の保全を図るとともに、空家等を資源として活用した地域コミュニティ力の向上に役立てるため、以下の点を基本理念とします。

- ① 市、地域、事業所等が相互に連携し、空家等の発生の抑制を図ります。
- ② 空家等を地域の資源ととらえ、空家等を活用したまちづくりを推進します。
- ③ 管理が適切に行われていない空家等に対して必要な措置を講じ、市民の安心・安全な生活環境を確保します。

第2節 基本的な方針

(1) 空家等の管理の原則

空家等は、本来、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、所有者等が適正に管理することが原則であり、その権利と責任も保障されています。特別措置法第3条においても、空家等の所有者等が、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ものとされています。

隣家が空家等を原因として危険や被害にあった場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることが原則となります。

(2) 適正管理に向けた対策

本市は、法律の趣旨を尊重し、市民と地域の安心安全の確保と生活環境の保全を図るため、市民や関係機関の協力を得ながら、管理不全な空家等について、所有者等に適正な管理を行うよう促していきます。

(3) 自然災害時対応

本市は、都留市地域防災計画（以下、「防災計画」といいます。）に想定される災害が発生した場合、防災計画等の規定に基づき空家等に対して必要な措置を講じます。

防災計画に想定されない自然災害による空家等の破損、倒壊、廃材の飛散等への対応や、降雪時の除雪等は、所有者等が空家等の周辺の生活に悪影響を及ぼさないよう、空家等の管理の原則に基づき、所有者等の責任により適切に対応することを原則とします。

第3節 計画の方向性

空家等が発生し、放置される要因は様々であり、そこから生じる課題は居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。



そのため、空家等対策を行っていくためには、それぞれの段階や状況に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示したうえで各種施策を検討・実施していきます。

また、今後、市内の空家等は増加していくことが予想されることから、空家等の除却より、活用および予防に主眼を置いた対策を進めていくこととします。

(1) 発生抑制

空家等は、放置され老朽化が進むほど、除却等に要するコストが増大します。また、放置年数が経過するにつれて所有者等の把握が困難になります。空家等対策においては、問題が深刻化する前の早期対応と、空家を発生させない「抑制」、空家期間の短縮が重要です。そのために、地域や事業所等と連携して早期の情報収集や所有者等への意識啓発に努めます。

(2) 有効活用

空家等を地域の資源ととらえ積極的に有効活用することで、移住・定住促進、起業支援、コミュニティーの場や学びの拠点の提供等により地域の活性化を図ります。

(3) 管理不全の解消

適正な管理が行われていない空家等は、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面から周辺環境に影響を生じさせることとなり、市民からの相談や苦情が年々増加していることから、市民や関係機関の協力を得ながら所有者等に適切な管理を促し、管理不全な空家等の解消に努めます。

(4) 推進体制の構築

空家等の問題には様々な要因があり、庁内をはじめ、国・県・関係団体等との連絡調整や連携が不可欠なことから、空家等対策に関する様々な施策及び事業を推進していくための体制を構築します。



第3章 空家等対策の具体的な取組

第1節 対策の方向性

空家等が発生し、放置される要因は様々であり、そこから生じる課題は居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっており、特に管理不全な空家等は周辺の環境へ及ぼす影響が大きいため早急な対応が必要です。

しかし、空家等は個人の財産であり、所有者等に建物やその敷地を適正に管理等する責務があるため、市や近隣の住民など第三者が直接の措置を行うことは難しいのが現状です。そのため、空家等対策を行うには、それぞれの段階や状況に応じた効果的な対策が求められることから、その方向性を示したうえで各種施策を検討・実施していきます。

また、今後、市内の空家等は増加していくことが予想されることから、空家等の除却より、活用および予防に主眼を置いた対策を進めていくこととします。

さらに、本計画を具体的に進めるためにモデル自治会を設定し、自治会の周辺環境や居住環境等に沿った対策を進めていきます。

第2節 具体的な取組

(1) 取組計画

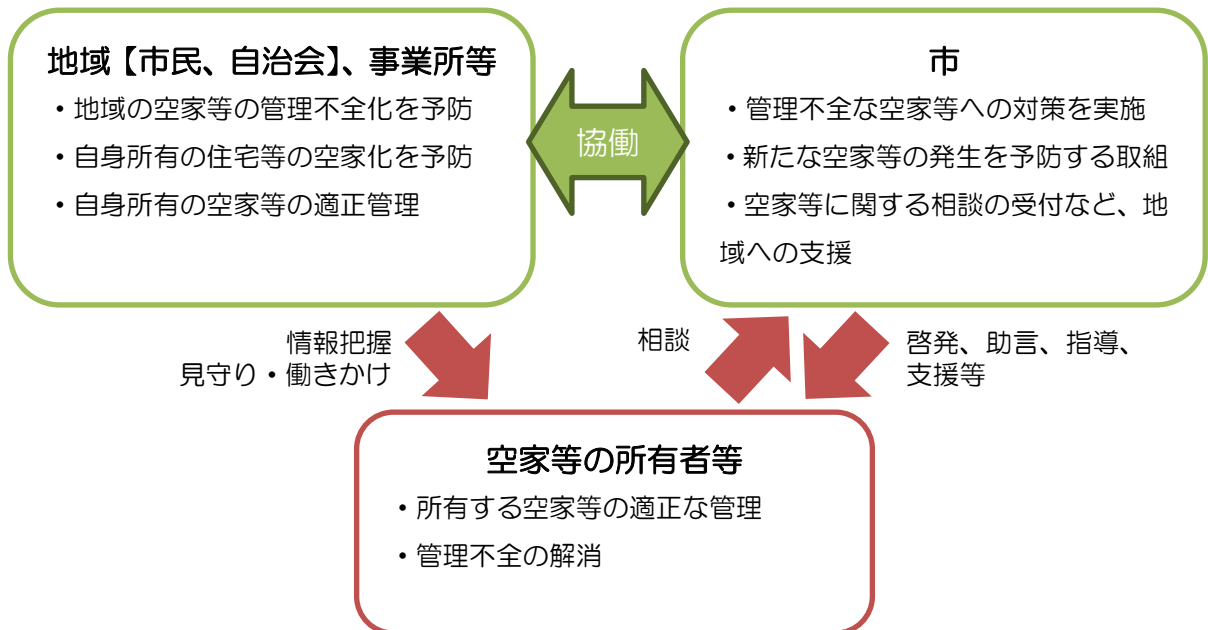
空家等の対策を有効的に進めていくため、本計画の期間を第6次長期総合計画に合わせた3つのステージに分け、将来を見据えた計画の検討・実施と、早急に取り組むべき課題解決を同時に実施していきます。

1st ステージ	2nd ステージ	3rd ステージ
H28年度～H30年度	H31年度～H34年度	H35年度～H38年度
空家等対策実行計画の策定と実施 管理不全空家等への対策の実施（安心・安全な生活環境の確保） 利活用可能空家等への取組の実施		
<ul style="list-style-type: none">空家等相談窓口の設置空家等対策協議会の設置空家等の所有者等の特定利活用可能空家等への取組特定空家等への対応		
<ul style="list-style-type: none">将来予測と意識共有モデル自治会での取組と検証及び市全域での取組	<ul style="list-style-type: none">モデル自治会での取組を活かした市全域での取組まちづくりにつながる取組	<ul style="list-style-type: none">空家を活用したまちづくり



(2) 市民や地域、事業所等と協働した取組の推進

空家等の問題を都留市全体の問題としてとらえ、地域全体で空家等の問題を解消するため、市と市民、自治会、事業所等がそれぞれの役割やできること等を考え、協働して取組を進めていきます。



(3) 空家等の発生抑制

本市では、人口・世帯数ともに、今後も減少していくことが予想されています。特に谷村地区においては老朽化した建物が多く、高齢者のみの世帯割合が多いことから、今後も谷村地区を中心に空家等が増加していくことが予想されます。

空家等の発生抑制には確実な将来予測を行うことと、現在ある空家等への対策にあわせ、新たな空家等が発生しないよう予防・抑制を行うことが重要です。

そこで、本市では以下の取組を行います。

- ① 市内における地区ごとの空家等の将来予測
- ② 市民意識の醸成・啓発
- ③ 住宅ストックの良質化の推進
- ④ 居住、使用の持続による発生抑制

(4) 空家期間の長期化抑制

空家期間が長期化した空家等は、老朽化が進み、活用するための修繕や除却等に要する費用が増大し、さらなる空家期間の長期化につながってしまいます。

そこで市では、発生した空家等の空家期間を長期化させないよう、以下の取組を行います。

- ① 所有者等の早期把握
- ② 所有者等の意識の醸成・啓発
- ③ 活用・除却のための情報提供



(5) 所有者等による適正管理

管理が適切にされないまま放置された空家等は、その建物の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生、景観などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなります。

そこで市では、空家等の状態を悪化させないための空家等の適正管理の徹底や、空家等からもたらされる影響を排除するための改善・除却など、所有者等による自主的な取組を促進するため、以下の取組を行います。

- ① 所有者等の把握
- ② 所有者等による適正管理の徹底
- ③ 所有者等による自主的な改善や除却等の促進

(6) 空家等相談窓口の設置

市民等から寄せられる空家等の問題や苦情、活用希望などに素早く対応するため、空家等相談窓口を設置します。

(7) 空家等の利活用

空家等が放置される原因のひとつに、所有者等に空家等の活用を行う意向がないことがあげられます。一方、移住や起業、地域利用など空家等を活用したいニーズは年々増加しています。

そこで市では、所有者等に対し空家等の適正管理を求めるとあわせ、空家等を流通させるための意識啓発、各種情報の提供、地域での働きかけなどを通して、空家等の活用に向けての動機付けを行います。

- ① 活用・流通のための環境整備
- ② 空家等を活用するための支援
- ③ 狭隘道路対策との連携

(8) 管理不全な空家等に対する対応

適正な管理が行われていない空家等については、迅速に特別措置法による助言・指導等を行い、周辺居住環境に及ぼす危険性を速やかに防除する対策を検討します。

特に、適切な管理が行われていない空家等のうち、特定空家等と判断されたものについては、特別措置法第14条に基づき強力的に対策を推進します。

- ① 適正管理に向けての支援・誘導
- ② 自主的な改善や除却等の促進
- ③ 特定空家等の措置

(9) 緊急危険排除

適切な管理が行われていない空家等は、自然災害時等の倒壊や落雪等により、不特定多数の市民の生命・財産に被害を及ぼす危険性があります。

そこで、市では、危険排除の緊急措置のための取組を行います。

- ① 空家等への措置



② 緊急措置の検討

(10) 跡地利用

空家等の除却だけを進めると、空き地が増加し、それらがそのまま放置されるなど別の問題が生じることが懸念されます。

このため、除却後の跡地を適正に管理し、さらに良質な土地利用を促すため、以下の取組を行います。

- ① 地域等による活用への支援
- ② 狭隘道路対策との連携

(11) 総合的な取組

個別の空家等への対策を行うとともに、空家等発生予防から除却後の空き地利用までを見通し、かつ空家等を含めた地域全体の将来を考えながら、本市の上位計画と連携した空家等の対策を推進します。

第3節 モデル自治会における取組

実態調査の結果や本市の人口の推移等による分析を行い、モデル自治会選定地区から「市街地モデル自治会」「旧集落モデル自治会」「農地集落モデル自治会」を指定し、市全域での取組に先駆けて以下の取組を行います。

- ① 情報共有と意見交換
- ② 自治会における周辺環境や居住環境等の調査
- ③ 将来の自治会における可能性の探究
- ④ 自治会の特性を活かした空家等の活用方法の検討

モデル名	モデル自治会選定地区
市街地モデル	上谷地区、中谷地区、下谷地区
旧集落モデル	東桂地区、禾生地区
農地集落モデル	三吉地区、開地地区、宝地区、盛里地区



第4章 空家等対策の推進体制

第1節 体制の整備

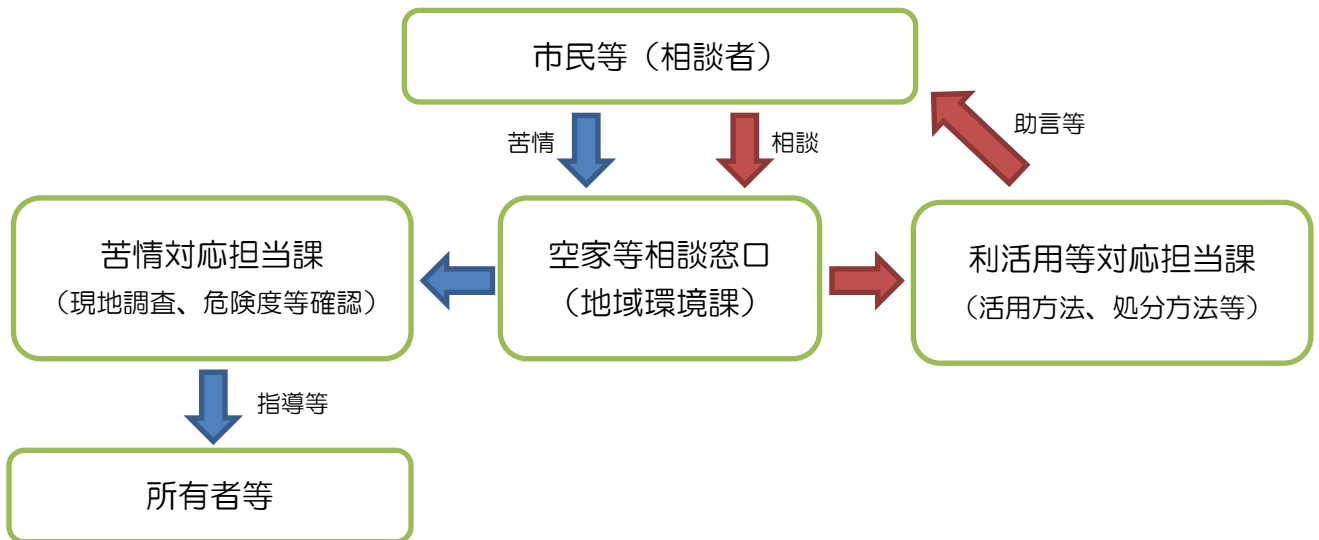
空家等の対策を進めるためには、様々な状態の空家等について、関係課担当の連携を含めた体制の整備が必要となります。そこで、市では、市民に分かりやすい包括的かつ体系的な体制の整備を行います。

(1) 組織の体系化

市民や自治会等からの空家等の情報提供、管理不全等に関する通報、所有者等からの利活用に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確、かつスピーディーに対応できる体制を整備し、関係課担当による情報共有、連携、統括が可能となるよう組織の体系化を図ります。

(2) 総合窓口の整備

市民からは様々な状態の空家等について、所有者等、近隣居住者、利用者など異なる立場の人から相談が寄せられます。その内容により所管部署等は異なりますが、相談窓口をひとつにすることで、市民に分かりやすい体制を整備します。



(3) 空家等に関するデータベースの整備

空家等に関する正確な情報を共有し、空家等の対策を効率的に推進するため、都留市統合型地理情報システムを活用した空家等のデータベースの整備を行います。

(4) 専門家、民間事業者との連携

民間事業者や専門家で組織する各種関係団体との連携に加え、市場での流通促進を図るため、個々の事業者が取組に参画しやすい環境を整備するなど、専門家や民間事業者との連携を図っていきます。



第2節 進捗管理と検証

計画は、その策定過程が重要であると同時に、着実に進めていくことが重要であることから、計画の進捗管理と事業の検証が大切です。そのための体制を確実に整備し、計画の実現に努めます。

(1) 空家等対策協議会の設置

市長、地域住民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等により空家等対策協議会を設置し、具体的事業の取組状況を検証します。

(2) 事業等取組状況の公表

この計画に位置付けた具体的な事業等の取組状況をステージごとに検証し、その結果を公表します。



参考資料

資料1 都留市空家等実態調査結果

資料2 空家等対策の推進に関する特別措置法



資料1 都留市空家等実態調査結果

【表1 平成27年度 都留市空家等実態調査における調査期日と調査内容】

	予備調査	現地調査
調査期日	平成27年9月1日	平成27年11月1日
調査内容	自治会調査 ・空家等所在地調査 ・空家等概要調査	市職員調査 ・建物周辺状況調査 ・建物状態調査 ・予備調査の補完調査

【表2 実態調査による空家等の内訳と割合】

	件数	割合
空家等総数	776件	100%
専用住宅	649件	83.6%
併用住宅	48件	6.2%
店舗	23件	3.0%
工場	26件	3.4%
倉庫	8件	1.0%
アパート	12件	1.5%
不明	10件	1.3%

【表3 実態調査による地区別空家等件数と割合】

地区	空家等件数	割合
谷村地区	289件	37.2%
上谷地区	122件	15.7%
中谷地区	102件	13.1%
下谷地区	65件	8.4%
三吉地区	44件	5.7%
開地地区	53件	6.8%
東桂地区	135件	17.4%
宝地区	84件	10.8%
禾生地区	116件	14.9%
盛里地区	55件	7.1%
合計	776件	100.0%



【表4 実態調査による用途種別別空家期間】

	1年未満	1年	2～3年	約5年	10年以上	不明
空家等全体	13件	72件	146件	185件	330件	30件
専用住宅	12件	67件	123件	158件	272件	17件
併用住宅	1件	0件	8件	11件	25件	3件
店舗	0件	1件	5件	4件	13件	0件
工場	0件	1件	6件	5件	10件	4件
倉庫	0件	0件	0件	3件	1件	4件
アパート	0件	0件	1件	4件	6件	1件
不明	0件	3件	3件	0件	3件	1件

【表5 実態調査による空家等の使用状況】

	使用なし	年1～2回 使用	月1回程度 使用	頻繁に 使用	不明
空家等全体	584件	94件	56件	40件	2件
専用住宅	475件	83件	53件	37件	1件
併用住宅	41件	4件	2件	1件	0件
店舗	19件	4件	0件	0件	0件
工場	22件	0件	1件	2件	1件
倉庫	7件	1件	0件	0件	0件
アパート	11件	1件	0件	0件	0件
不明	9件	1件	0件	0件	0件

【表6 実態調査による空家等になった理由】

	死亡	施設入所 入院	引越し	その他	不明	小計
住宅	246件	73件	233件	14件	83件	649件
併用住宅	15件	2件	25件	0件	6件	48件
合計	261件	75件	258件	14件	89件	697件



資料2 空家等の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

（目的）

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

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

（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、学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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、そ



の保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

17

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。



都留市空家等対策基本計画（素案）

都留市

市民部地域環境課

都留市上谷一丁目1番1号

TEL 0554 (43) 1111

kankyouseisaku@city.tsuru.lg.jp