

# 愛南町空家等対策計画



平成 30 年 3 月  
(令和6年2月改訂)

愛 南 町



# 目 次

はじめに	1
序章 計画の位置付けについて	2
第1章 空き家の現状・原因・課題について	3
1 空き家の現状	
2 空き家の増加の背景と原因	
(1) 人口の減少	
(2) 新築重視の施策と消費者の意識	
第2章 空家等に関する総合的な対策	8
1 空家等に関する対策の基本的方針等	
(1) 基本理念	
(2) 空家等に関する対策の対象とする地区について	
(3) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類	
(4) 空家等に関する施策の対象等	
(5) 空家等の程度を判断する外観調査	
2 空家等対策計画の期間	
3 空家等に関する相談体制等について	
(1) 空家等に関する相談体制	
(2) 他の機関や外部関係団体との連携	

第3章 空家等に関する具体的な対策 . . . . . 14

1 利活用できない空家等への対策

- (1) 所有者等への周知
- (2) 老朽危険空家等に関する対策
- (3) 除却後の土地の有効利用
- (4) 空家法に基づく措置

第4章 適正管理・利活用・発生抑制対策について . . . . . 18

1 所有者等に対する空家等の適正管理等の促進

2 補助金・融資制度について

- (1) 補助金の有効活用
- (2) 金融機関との連携

3 その他

資料 . . . . . 19

○空家等対策の推進に関する特別措置法

○愛南町老朽危険空家除却事業



## はじめに

平成 31 年度総務省から公表された平成 30 年住宅・土地統計調査（住宅総数に占める空き家の割合）によると、愛媛県の空き家率については全国第 7 位（約 13.0 万戸、約 18.1%）、別荘等の二次的住宅を除く空き家率については全国第 5 位（約 12.6 万戸、約 17.5%）であることが明らかとなりました。愛南町は 22.9%となっています。また、令和 4 年度に愛南町が実施した愛南町空き家等実態調査では、空き家総数が 1,345 戸、老朽化した空き家は 314 戸となっており、前回の調査と判断基準が異なるものの老朽化した空き家が増えています。

適正に管理されていない空き家については、安全性の低下、景観の阻害、公衆衛生の悪化等様々な問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼします。このため、地域住民の生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、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「空家法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に完全施行されました。

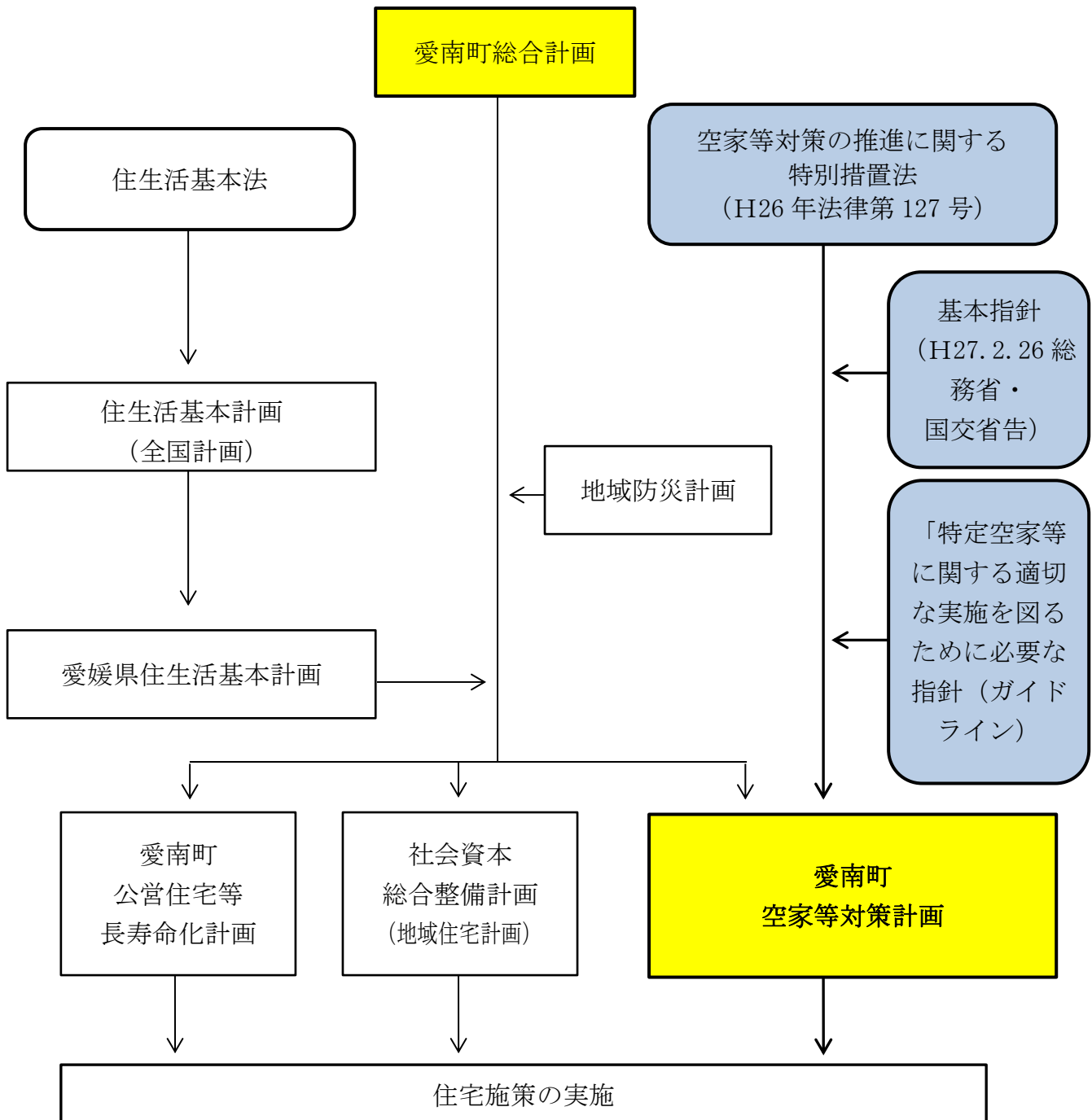
空家法では、第 6 条第 1 項の規定により、市町村はその区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日総務省・国土交通省告示第 1 号）」（以下「基本指針」という。）に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができると共に、空家法第 4 条の規定により、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する適切な措置を適切に講ずるよう努めるものとされています。

本町においても、空家等対策は、緊急かつ重要な課題であると考えており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、愛南町空家等対策計画を策定し、本町の取り組むべき対策の方向性を明確に示していきます。

## 序章 計画の位置付けについて

本計画は、空家法第6条第1項に規定する、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、基本指針に即して定めることのできる「空家等対策計画」とする。また、愛南町総合計画や、愛南町地域住宅計画等の長期計画の住宅施策の方針に沿って、空家等対策を実施するものとし、以下に本計画の位置付けを示す。

(愛南町空家等対策計画の位置付け)



# 第1章 空き家の現状・原因・課題について

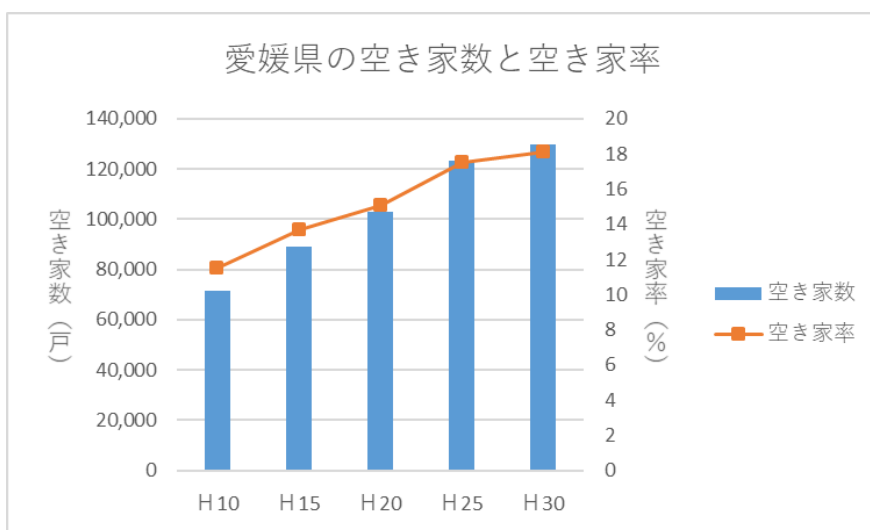
## 1 空き家の現状

総務省が公表した平成30年住宅・土地統計調査（確報値）によると、平成30年10月1日現在における全国の住宅総数は約6,242万戸で、5年前（H25）に比べ約179万戸増加（増加率：3.0%）となっており、その内、空き家については約846万戸で、5年前（H25）に比べ約26万戸増加（増加率：3.2%）となり、空き家数、空き家率共に過去最高となった。

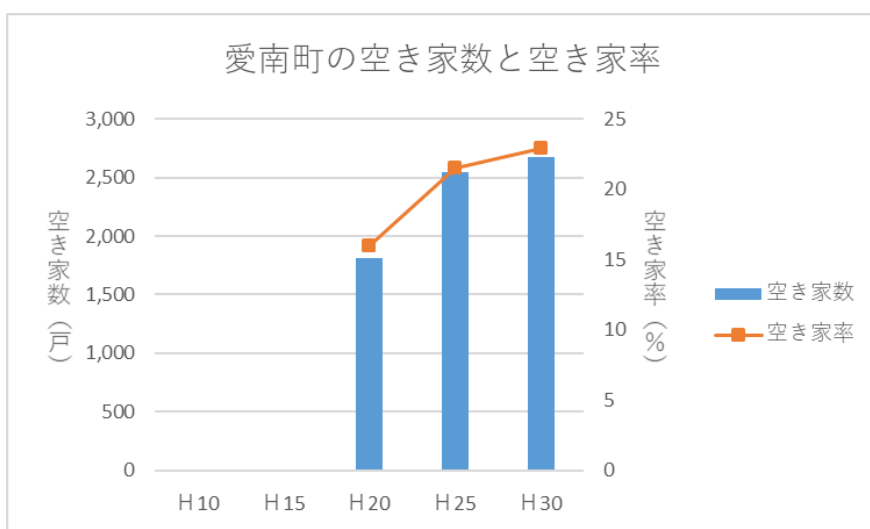
愛媛県においては、住宅総数は約71万7千戸で、5年前（H25）に比べ約1万2千戸増加（増加率：1.7%）となっており、空き家総数は約13万戸で、5年前（H25）に比べ約7千戸増加（増加率：5.7%）となり、全国と同様、空き家数、空き家率共に過去最高となった。

また、住宅総数に対する空き家総数の割合は18.1%で、全国第7位であることが分かった。

愛南町においても、住宅総数は11,640戸で、5年前（H25）に比べ210戸減少（減少率：1.8%）となっており、空き家総数は2,670戸で、5年前（H25）に比べ120戸増加（増加率：4.7%）となり、全国・愛媛県と同様、空き家数、空き家率共に過去最高となった。



資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）



H10、H15については人口15,000人以下のため公表対象外

資料：平成30年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

愛媛県内の空き家数

(単位：戸)

市町	住宅総数	空き家総数				
			二次的住宅	賃貸用	売却用	その他
松山市	270,100	39,340 (14.6%)	980 (0.4%)	23,500 (8.7%)	1,790 (0.7%)	13,060 (4.8%)
今治市	86,370	20,060 (23.2%)	1,000 (1.2%)	7,110 (8.2%)	390 (0.5%)	11,560 (13.4%)
宇和島市	39,150	8,450 (21.6%)	320 (0.8%)	3,020 (7.7%)	70 (0.2%)	5,040 (12.9%)
八幡浜市	18,530	4,160 (22.5%)	120 (0.6%)	1,330 (7.2%)	70 (0.4%)	2,640 (14.2%)
新居浜市	60,160	10,200 (17.0%)	130 (0.2%)	3,190 (5.3%)	170 (0.3%)	6,710 (11.2%)
西条市	53,340	9,820 (18.4%)	250 (0.5%)	2,880 (5.4%)	150 (0.3%)	6,540 (12.3%)
大洲市	22,350	4,960 (22.2%)	170 (0.8%)	1,140 (5.1%)	90 (0.4%)	3,550 (15.9%)
伊予市	16,120	2,150 (13.3%)	30 (0.2%)	330 (2.0%)	50 (0.3%)	1,740 (10.8%)
四国中央市	43,240	7,680 (17.8%)	80 (0.2%)	3,240 (7.5%)	70 (0.2%)	4,290 (9.9%)
西予市	20,580	4,640 (22.5%)	190 (0.9%)	470 (2.3%)	30 (0.1%)	3,950 (19.2%)
東温市	16,840	2,380 (14.1%)	100 (0.6%)	1,090 (6.5%)	30 (0.2%)	1,170 (6.9%)
松前町	12,240	1,510 (12.3%)	10 (0.1%)	610 (5.0%)	80 (0.7%)	800 (6.5%)
砥部町	9,530	1,060 (11.1%)	40 (0.4%)	80 (0.8%)	50 (0.5%)	900 (9.4%)
内子町	8,120	1,970 (24.3%)	20 (0.2%)	140 (1.7%)	30 (0.4%)	1,790 (22.0%)
愛南町	11,640	2,670 (22.9%)	110 (0.9%)	460 (4.0%)	20 (0.2%)	2,090 (18.0%)
愛媛県	714,300	129,800 (18.2%)	3,900 (0.5%)	49,700 (7.0%)	3,100 (0.4%)	73,100 (10.2%)
全国	62,407,400	8,488,600 (13.6%)	381,000 (4.5%)	4,327,200 (51.0%)	293,200 (3.5%)	3,487,200 (41.1%)

※人口 15,000 人以下の市町については公表対象外 資料：平成 30 年住宅・土地統計調査（総務省統計局）



## 愛南町内の空き家数

愛南町においては、令和4年度、「空き家等実態調査」を実施し、空き家総数が 1,345 戸、老朽化した空き家は 314 戸となっている。

### 愛南町空き家情報集計一覧

地区	不良度	平成 25 年度		平成 30 年度		令和4年度	
		棟数	占める割合	棟数	占める割合	棟数	占める割合
内海	レベル 1	45	52.3%	36	44.5%	46	48.4%
	レベル 2	24	27.9%	18	22.2%	22	23.2%
	レベル 3	17	19.8%	27	33.3%	27	28.4%
	不明	4	-	1	-	9	-
	合計	90	100%	82	100%	104	100%
御荘	レベル 1	113	59.8%	121	50.4%	119	41.5%
	レベル 2	36	19.0%	62	25.8%	101	35.2%
	レベル 3	40	21.2%	57	23.8%	67	23.3%
	不明	9	-	0	0.0%	29	-
	合計	198	100%	240	100%	316	100%
城辺	レベル 1	146	53.7%	178	44.2%	196	41.2%
	レベル 2	61	22.4%	119	29.5%	163	34.2%
	レベル 3	65	23.9%	106	26.3%	117	24.6%
	不明	12	-	0	0.0%	42	-
	合計	284	100%	403	100%	518	100%
一本松	レベル 1	51	62.2%	61	56.5%	55	45.9%
	レベル 2	11	13.4%	27	25.0%	31	25.8%
	レベル 3	20	24.4%	20	18.5%	34	28.3%
	不明	9	-	0	0.0%	8	-
	合計	91	100%	108	100%	128	100%
西海	レベル 1	114	51.8%	120	51.9%	114	46.2%
	レベル 2	43	19.6%	43	18.6%	64	25.9%
	レベル 3	63	28.6%	68	29.4%	69	27.9%
	不明	2	-	0	0.0%	32	-
	合計	222	100%	231	100%	279	100%
町内計	レベル 1	469	55.2%	516	48.5%	530	43.3%
	レベル 2	175	20.6%	269	25.3%	381	31.1%
	レベル 3	205	24.2%	278	26.2%	314	25.6%
	不明	36	-	1	-	120	-
	合計	885	100%	1,064	100%	1,345	100%
家屋棟数		20,012		19,903		18,565	
空き家の占める割合		4.4%		5.3%		7.2%	

※レベル1＝旧調査 C:危険度小、レベル2＝旧調査 B:危険度中、レベル3＝旧調査 A:危険度大

※前回調査(H25 及び H30)の判定基準と令和4年度調査における判定基準は内容が異なる。

## 2 空き家の増加の背景と原因

### (1) 人口の減少

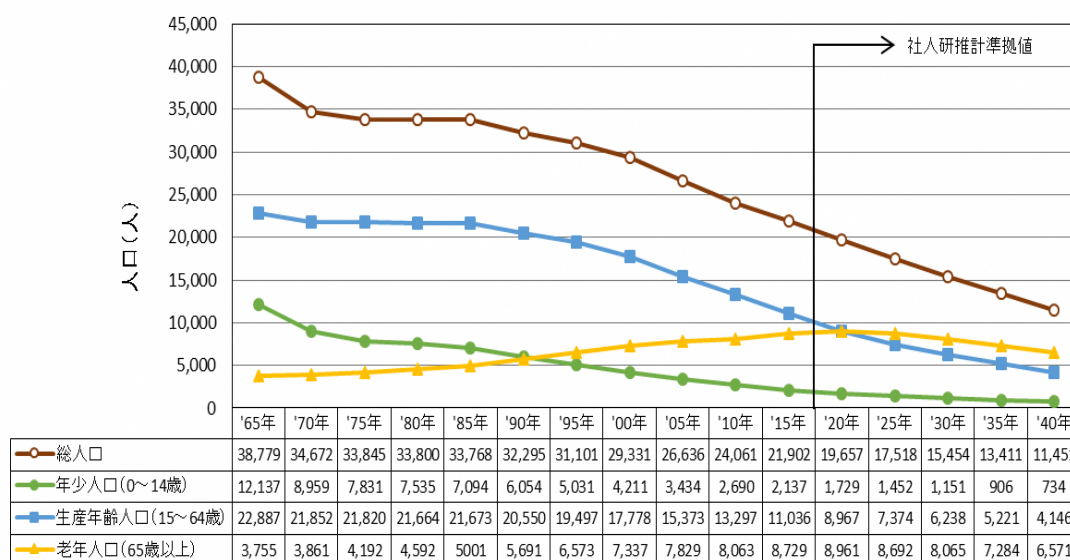
愛南町では、昭和 45 (1970) 年～昭和 60 (1985) 年の一時期を除き、人口は減少傾向にあり、昭和 60 (1985) 年に 33,768 人であった人口は、平成 27 (2015) 年には 21,902 人と約 0.65 倍まで減少している。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によれば、平成 27 (2015) 年以降も同様なペースで減少は進み、令和 22 (2040) 年には約 11,500 人と平成 27 (2015) 年人口の約 0.5 倍まで減少することが推計される。

また、年少人口及び生産年齢人口は、昭和 40 (1965) 年以降ほぼ減少傾向が続いており、平成 27 (2015) 年までにそれぞれ約 0.2 倍、約 0.5 倍まで減少している。

一方老年人口は昭和 40 (1965) 年以降増加傾向にあり、平成 27 (2015) 年までに約 2.3 倍まで増加する。令和 2 (2020) 年に約 9,000 人でピークを迎えた後は減少傾向に転じ、令和 7 (2025) 年に生産年齢人口を抜き最も人口が多くなるものの、その後も減少傾向は続くことが推計される。

愛南町の総人口と将来推計



資料：愛南町人口ビジョン【抜粋】 [平成 27 (2015) 年人口基準] (令和 2 年 3 月愛南町)

このように、人口が減少していることにより、不用となった住宅が除却されずに残っていることが、空き家を増加させる原因となっている。

## (2) 新築重視の施策と消費者の意識

日本では、戦後の住宅不足に対応するため、新築住宅の供給に重点をおいた支援制度を実施してきたことから、住宅購入時に新築住宅の優先意識が高く、既存住宅を選択する意識は低いものの、既存住宅の流通シェアは平成20年度が13.6%であったものが平成30年度では14.5%と増加している。

愛南町においても、平成24年度から平成26年度までは、既存住宅の取引戸数は少ないが、平成27年度からは、既存住宅の取引戸数も増加している。

- ・住宅ローン減税
- ・固定資産税の減額
- ・不動産取得税の軽減 等

### 全住宅流通量に占める中古住宅の流通シェア

(単位：万戸)

国	年	新築住宅着 工戸数 A	既存住宅取 引戸数 B	全住宅 流通量 C (A+B)	既存住宅の 流通シェア B÷C	対 日本比
日本	H30	94.2	16	110.2	14.5%	-
アメリカ	H30	125	534	659	81.0%	5.6倍
イギリス	H30	16.5	100.8	117.3	85.9%	5.9倍
フランス	H30	41.9	97	138.9	69.8%	4.8倍

資料：「平成30年住宅・土地統計調査の集計結果（住宅及び世帯に関する基本集計）の概要」（国土交通省）

(単位：戸)

	年	新築住宅 着工戸数 A	中古住宅 取引戸数 B	全住宅 流通量 C (A+B)	中古住宅の 流通シェア B÷C
愛南町	H24	35	3	38	7.9%
	H25	39	5	44	11.4%
	H26	44	3	47	6.4%
	H27	25	30	55	54.5%
	H28	32	31	63	49.2%
	H29	29	32	61	52.5%
	H30	32	24	56	42.9%
	R1	21	23	44	52.3%
	R2	28	25	53	47.2%
	R3	30	42	72	58.3%

愛南町税務課 家屋台帳より抽出

## 第2章 空家等に関する総合的な対策

### 1 空家等に関する対策の基本的方針等

#### (1) 基本理念

下記に掲げる基本理念の基、空家等に関する施策を進めることとする。

なお、本町は、空家等の所有者等、地域住民、関係機関・関係団体等への働きかけや連携の中心的役割を担い、安全、安心、快適で活気ある地域づくりのため、効果的な空家等対策を講じていく。

#### ア 空家等の所有者等の責務

空家法第5条に規定されているとおり、空家等の所有者等は、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されている。このことから、まずは所有者等が自らの責任により、的確な対応を行うよう、所有者等への意識啓発のための取組みを推進する。

#### イ 地域住民との協働

空家等に対する施策の実施にあたっては、最も身近な存在である住民との協力体制の確立が不可欠であることから、町民及び各地域自主防災会等、地域における各種団体との連携を強化する。

#### ウ 関係機関・民間団体との連携

空家等については空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図るための措置が必要となる場合も考えられるため、関係機関との連携を強化する。また、空家等に関し所有者等から寄せられる相談については、相続や不動産等の専門的知識を要する場合もあるため、民間団体との協力体制を整備する。

#### エ 定住・移住の促進

定住・移住希望者に対し、きめ細かな移住相談サービスを提供できるよう、県や民間団体等と連携しながら、受入体制や情報発信力の強化を図るとともに、地域住民が主体となった移住の取組みを支援し、空家等を利活用した移住・定住の促進に取り組む。また、空家等を改修して地域の交流施設や諸活動の拠点施設にするなど、大切な地域資源として活用にも取り組む。

#### オ 施策の透明性や空家等の措置に対する公平性の確保

空家等対策計画の策定にあたっては、有識者や、民間団体等によって構成される愛南町空家等対策協議会において審議を行った上で、広く町民に開示し、透明性を図ると共に情報発信を行う。

また、空家法に規定する特定空家等に対する措置にあたっては、本協議会を活用し、公平かつ公正な判断を行う。

(2) 空家等に関する対策の対象とする地区について

空家等に関する対策の対象とする地区は、愛南町の全域とする。

ただし、対策を進めていく過程で重点的に対策を推進すべき地区（重点対象地区）の設定が必要と判断した場合には、適宜その位置付けを行う。

(3) 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

空家等に関する対策の対象は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とする。

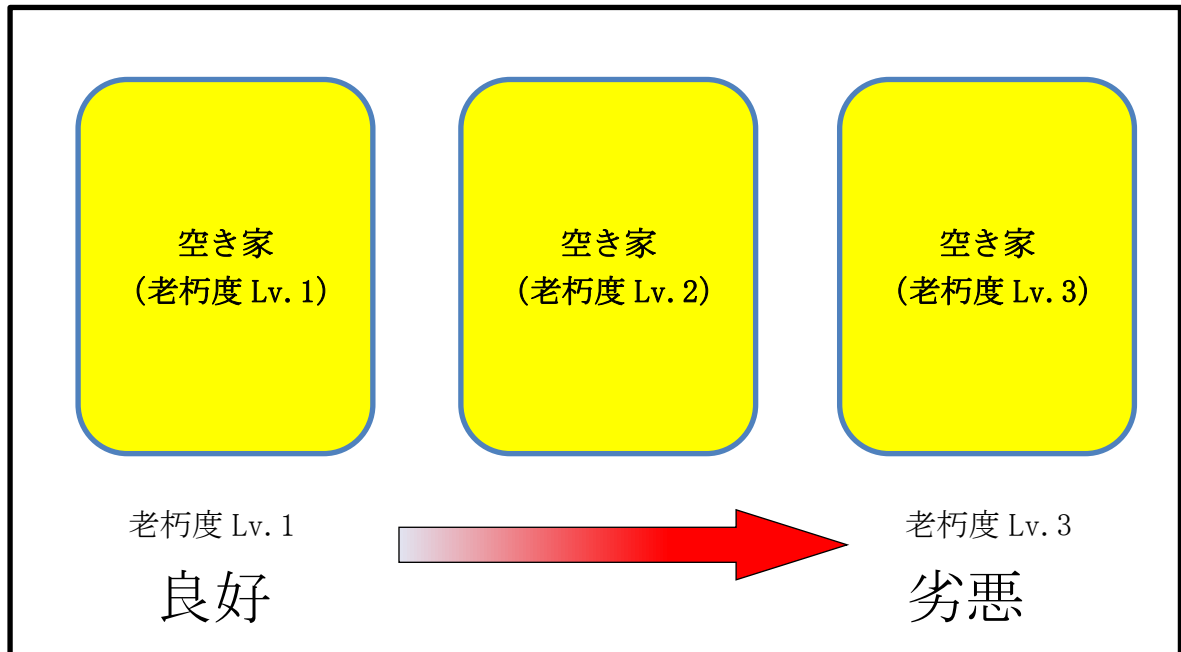
なお、老朽化の進行による構造耐力上主要な部分の損傷等により地震時等に倒壊し、前面の避難路等を閉塞するおそれのある空家等や、敷地内の立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂して景観を損なっている空家等については、空家法の「特定空家等」として行政が積極的に関与していく。

また、現時点で特に周辺への悪影響は出ていないが将来的に「特定空家等になる可能性があるもの」については、所有者等に対し今後の適正管理等を促すなどの働きかけが必要である。

(4) 空家等に関する施策の対象等

前述のとおり、空き家対策は多岐に渡るが、各種施策の対象については空家等の程度によって違いが生じることとなる。そのため、各種施策の対象を老朽度の程度によってLv.1からLv.3に分類する。

(空家等に関する対策の対象とする空家等のイメージ) (例)



※次ページの



部分について、各項目の対象とする。

### 空家等の相談

空家等の状態にかかわらず、すべてのものを相談の対象とする。

空き家  
(老朽度レベル 1)

空き家  
(老朽度レベル 2)

空き家  
(老朽度レベル 3)

### 適正管理

下記の空家等については、引き続き適正管理を行っていく。  
(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空き家  
(老朽度レベル 1)

空き家  
(老朽度レベル 2)

空き家  
(老朽度レベル 3)

### 除却

下記の空家等については、所有者等に対し除却を促す。  
(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空き家  
(老朽度レベル 1)

空き家  
(老朽度レベル 2)

空き家  
(老朽度レベル 3)

### 利活用

下記の空家等については、費用対効果を勘案し、利活用を検討する。  
(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空き家  
(老朽度レベル 1)

空き家  
(老朽度レベル 2)

空き家  
(老朽度レベル 3)

### 発生抑制

下記の空家等については、管理不十分で放置される空家等の発生を抑制する。  
(ただし、空家等の破損等の状況によってはこの限りではない。)

空き家  
(老朽度レベル 1)

空き家  
(老朽度レベル 2)

空き家  
(老朽度レベル 3)

(5) 空家等の程度を判断する外観調査

外観調査については、住宅地区改良法（昭和35年5月17日法律第84号）に規定する不良度の測定基準等（別表第1）を活用し、外観目視による不良度の調査を行い、当該調査により得られた評定結果について、その評点の大小により、レベル1～レベル3に分類する。

また、明らかに危険と考えられる空家等については、「一見して危険」と判断し、レベル3に分類する。

別表第1

住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）【抜粋】

評定区分	評定項目	評定内容	評点	チェック	最高評点	評点
一 構造一般の程度	(一) 基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45	
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20			
	(三) 外壁又は界壁	外壁の構造が粗悪なもの又は各戸の界壁が住戸の独立性を確保するため適当な構造でないもの	25			
二 構造の腐朽又は破損の程度	(二) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100	
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50			
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
	(三) 外壁又は界壁	イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥離、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15			
		ロ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25			
	(四) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15			
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下つたもの	25			
		ハ 屋根が著しく変形したもの	50			
	三 防火上又は避難上の構造の程度	(一) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		
ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が三以上あるもの			20			
(三) 屋根		屋根が可燃性材料でふかれているもの	10			
四 排水設備	(二) 雨水	雨樋がないもの	10		10	

備考 一の評定項目につき該当評定内容が二又は三ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評定内容に応ずる各評点のうち最も高い評点とする。

レベル1：50点以下      レベル2：50～100点      レベル3：100点以上

## 2 空家等対策計画の期間

計画の期間は平成30年度から令和9年度までの10年間とする。

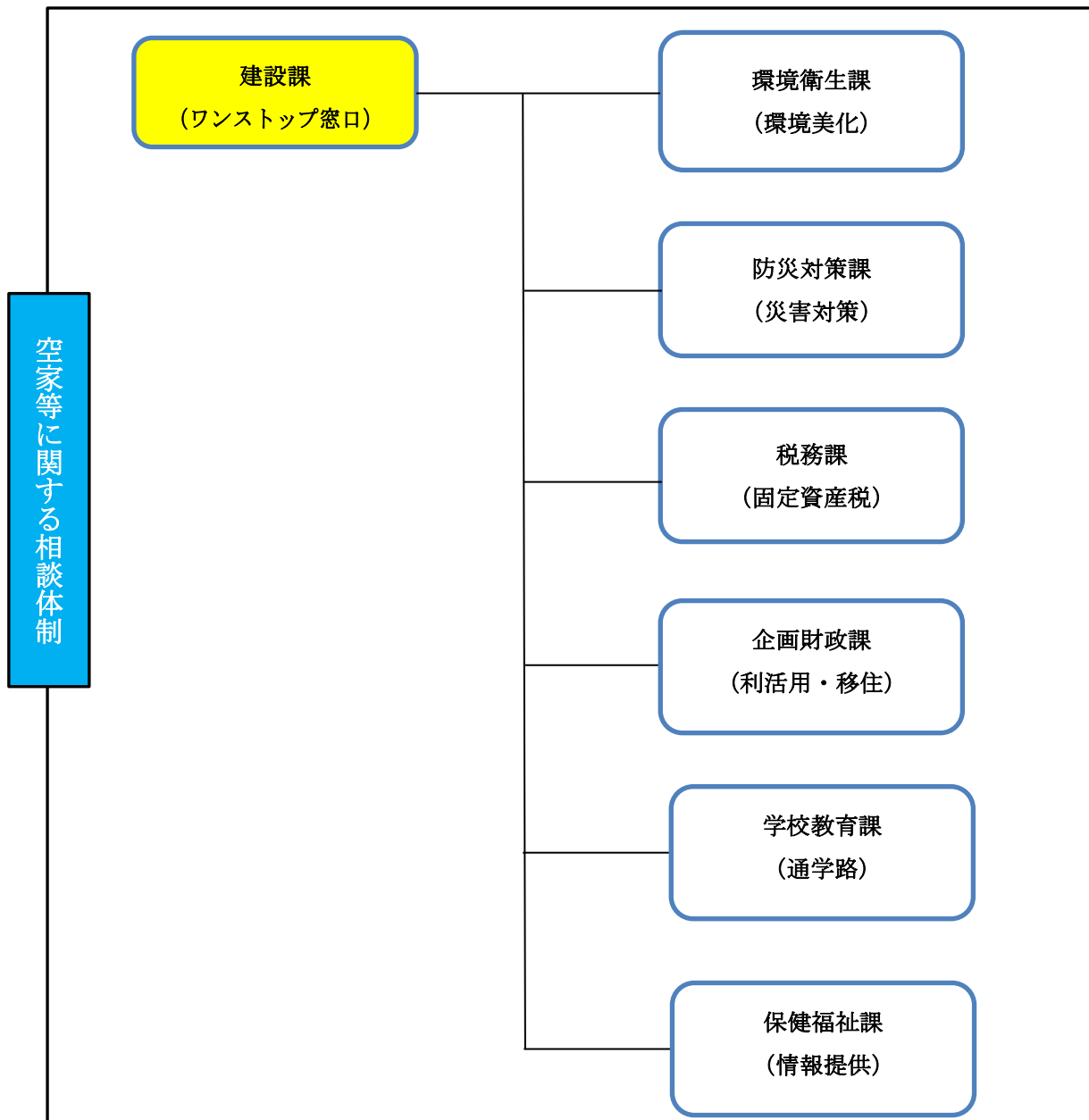
なお、社会情勢の変化や空家等対策の進捗状況等により、必要に応じ概ね5年で見直しを行う。

## 3 空家等に関する相談体制等について

### (1) 空家等に関する相談体制

空家等の所有者等から、適切な管理をどのように行うか、空家等の除却又は利活用に係る各種相談があったときは、ワンストップ窓口として建設課が対応することとし、空家等の状況や相談内容について聞き取りを行う。

内容について整理した後、当該相談内容を所管する担当課に情報提供をし、対応策を回答することとする。

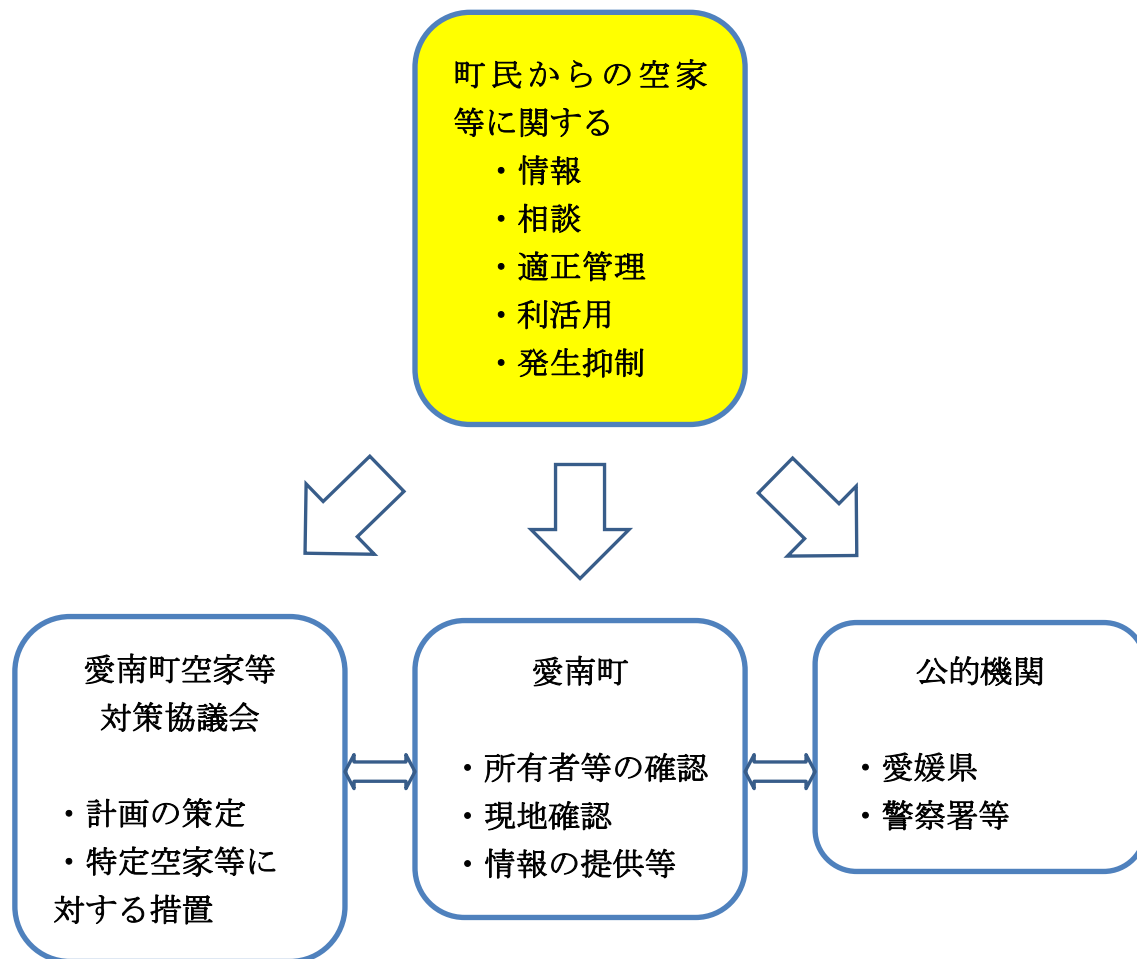




## (2) 他の機関や外部関係団体との連携

空家等の対策は、行政が単独で実施するだけでなく、町民や外部関係団体、公的機関等との協力・連携体制を整え、効果的で効率的な組織を図る。

また、特定空家等に関しては、愛南町空家等対策協議会において、特定空家等に該当するか否か、特定空家等と判断した後の不利益処分等の要否等について審議を行うこととし、公平・公正な判断により措置を行うこととする。



### 利活用可能な空家等

- ・空家バンクへ登録
- ・移住者のための住宅改修支援
- ・住宅・新築リフォーム補助金

### 利活用できない空家等

- ・所有者等による適正管理
- ・老朽危険空家除却事業補助金の活用

### 第3章 空家等に関する具体的な対策

#### 1 利活用できない空家等への対策

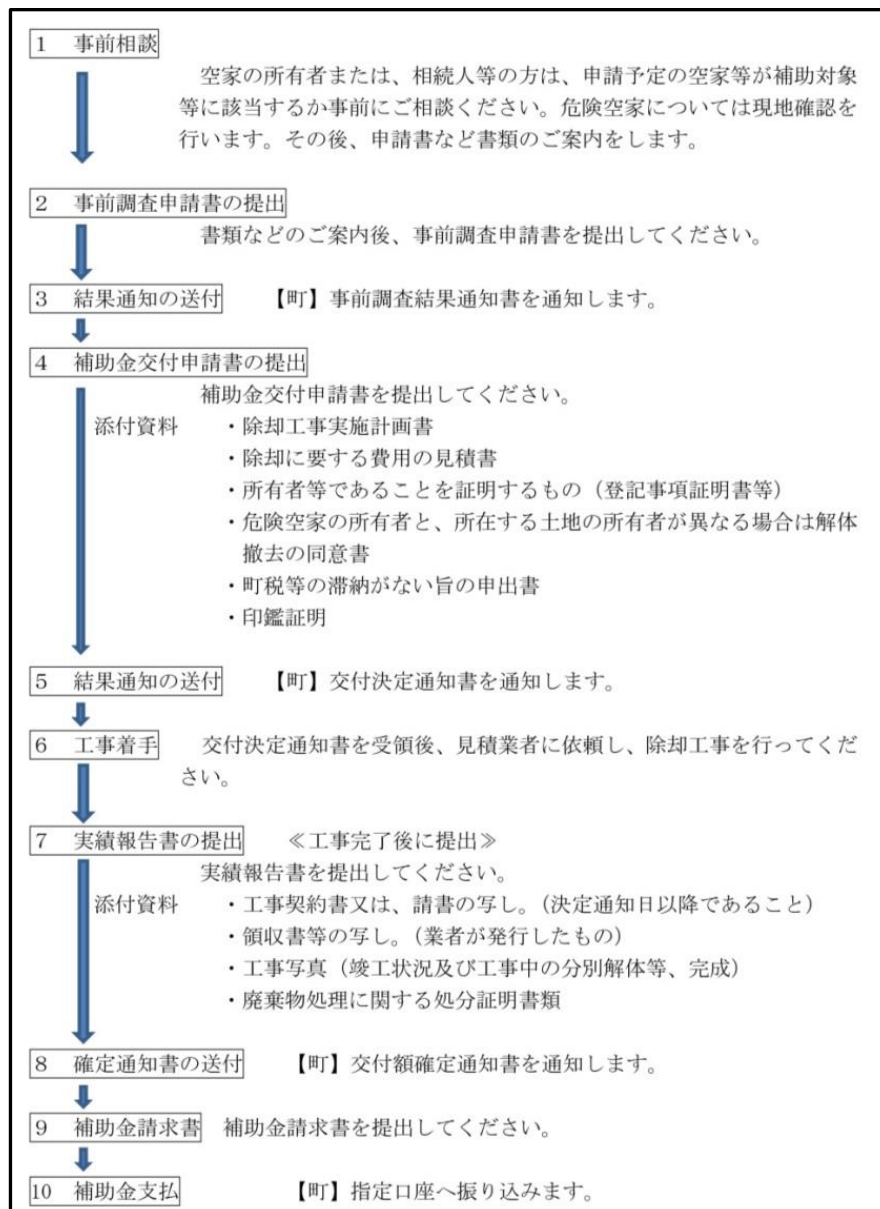
##### (1) 所有者等への周知

空家等の管理については、所有者等に管理責任があるため、適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題、特定空家等に関する措置について、所有者等へ連絡し、空家等の適正管理を促す。

##### (2) 老朽危険空家等に関する対策

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れがある状態等にある空家等（特定空家等を含む）については、地域の防災力の低下を招くだけでなく、住民の安全・安心な生活に影響を及ぼす恐れがある。そのため、諸所定の条件を満たすものについては、愛南町老朽危険空家除却事業を活用し除却を促す。

(愛南町老朽危険空家除却事業のフロー)



### (3) 除却後の土地の有効利用

今まで放置されていた空家等の除却が進むことで、今後、空き地の増加も予想される。このような空き地については、その所在や地域性等を考慮し、地域住民や関係団体等と協議しながら、実情に応じた有効活用がなされるよう働きかける。

### (4) 空家法に基づく措置

空家法に基づき、適正な管理が行われていないと判断した空家等については、特定空家等に指定し、以下の「助言又は指導」から「行政代執行」の措置を講ずる。

#### ① 特定空家等とは

- ・そのまま放置すれば倒壊若しくは保全上危険となるおそれのある状態
- ・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
- ・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

#### ② 特定空家等と判断するための基準

特定空家等の判断にあたっては、愛媛県が作成した「県内における『特定空家等』を判断するための判定基準（案）について（平成27年12月）」に準じる。

#### ③ 特定空家等か否かの判定

特定空家等か否かの判定にあたっては、上記基準を基に愛南町空家等対策協議会において意見を求め、当該意見を参考にした上で、町長が判断する。

また、併せて同協議会において指導等の対象となる措置の範囲や内容について確認を行う。

#### ④ 特定空家等に対する措置等

特定空家等と判断したものについて、空家法第14条各項に基づく措置を検討することとするが、まずは、同法の措置に先立ち、所有者等の自らの意思により必要な措置が講じられるよう努める。

これらの空家等の状況に関する情報の提供（改善のためのアドバイス等を含む）を行ったにも関わらず、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、空家法第14条第1項に規定する「助言又は指導」や、同条第2項に規定する「勧告」について、それぞれ相当の猶予期限を設けた上で、段階的に実施する。

以上の行政指導を実施しても、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、愛南町空家等対策協議会にて、同条第3項の命令（不利益処分）以降の措置を講ずる。

なお、自然災害等や突発的事故等により調査時点の状況から悪化が進行し、緊急に措置を行う必要がある場合は、上記に寄らず必要な措置を講ずることとし、同協議会等には当該措置の事後に報告を行う。

#### ⑤ 特定空家等に対する措置等の詳細

##### 1) 特定空家等の所有者等への勧告

助言又は指導を受けた後も、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、相当の猶予期限をつけて必要な措置を取るよう所有者等に勧告する。

また、「勧告」を実施した場合は、その「特定空家等」の敷地について固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されるため、速やかに税務課等への関係課へ情報を提供する。

##### 2) 特定空家等の所有者等への命令

「勧告」を受けた後も、正当な理由がなく、その「勧告」にかかる措置を取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、相当の猶予期限をつけて「勧告」にかかる措置を命ずる。

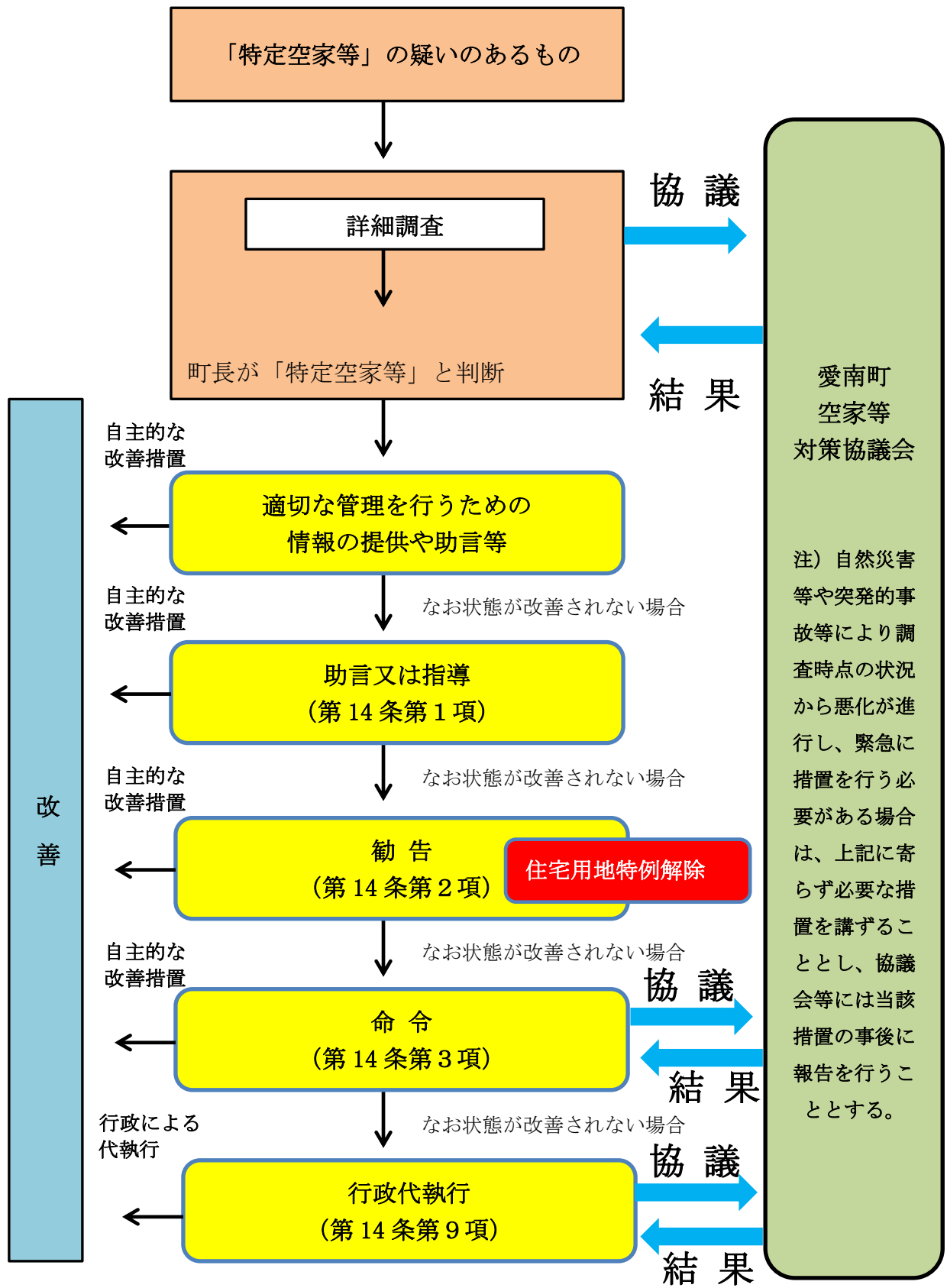
なお、空家法に基づき「勧告」にかかる措置を命令しようとする特定空家等の所有者等に対し、弁明の機会を与えるため、事前通知書を送付し、公開による意見の聴取を行う。

##### 3) 特定空家等の所有者等への代執行

特定空家等の所有者等が命令にかかる措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行してもその期限までに完了する見込みがないときは、代執行を行い、その費用を義務者から徴収する。

また、不動産登記簿情報、住民票情報、固定資産税課税情報等を活用し所有者等の特定に努めたが、措置を命じられるべき人を特定することができず当該特定空家等が著しく公益に反すると認められるときは、略式代執行を行う。

(特定空家等に対する措置等のフロー)





## 資料

### 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)

#### 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って、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。

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。
- 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をすることができる。

(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。
- 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（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って、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは、「同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項(同條第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二條第十一項及び第十二項(同條第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

## 愛南町老朽危険空家除却事業補助金交付要綱

平成 27 年 7 月 1 日告示第 60 号

(趣旨)

第 1 条 この告示は、生活環境の保全及び安全安心な町づくりを推進するため、町内の管理不全な状態となった不良住宅又は空き建築物（以下「老朽危険空家」という。）の除却に係る経費の一部を予算の範囲内において補助することに関し、愛南町補助金等交付規則（平成 17 年愛南町規則第 5 号）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 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 主として居住の用に供する建築物（倉庫、車庫その他の建築物が附属する場合は、それらの建築物を含む。）であって、現に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をいう。
- (2) 老朽危険空家 前号に掲げるもののうち、今後も居住の用に供される見込みのない建築物で、放置すれば倒壊につながるおそれがあり、周囲の生活環境の保全を図る観点から放置することが不適切である状態にあるものをいう。

(補助対象者)

第 3 条 この告示による愛南町老朽危険空家除却事業補助金（以下「補助金」という。）の交付の対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 老朽危険空家を所有する者
- (2) 前号に規定する者の相続人
- (3) 前 2 号に規定する者から空家の除却についての委任を受けた者

(補助の要件)

第 4 条 この告示による補助金の交付は、次の各号に掲げる要件を全て満たしたものでなければならない。

- (1) 老朽危険空家が町内に存するものであること。
- (2) 補助対象者に町税等の滞納がないこと。
- (3) 補助対象者が誓約書の内容を遵守すること。
- (4) 老朽危険空家の除却の施工者が、町内に本店、営業所、事務所等を有し、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）に基づく建設業のうち、土木工事業、建築工事業若しくは解体工事業のいずれかに係る建設業の許可を受けた者又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）に基づき解体工事業を施行するために愛媛県知事の登録を受けた者であること。

2 次の各号のいずれかに該当するものは、補助金の交付の対象としない。

- (1) 公共工事による移転、建替えその他の補償の対象となる工事にかかる費用
- (2) 老朽危険空家の一部を除却する工事にかかる費用
- (3) この告示以外に、他の補助制度を利用する場合で当該補助制度との重複計上が認められない工事にかかる費用

- (4) 家財道具、機械、車両等の処分にかかる費用
- (5) その他補助金の交付が適当でない認められる工事にかかる費用  
(補助対象建築物)

第5条 この告示による補助金の交付の対象となる建築物は、第7条第3項の規定により老朽危険空家として認定されたものとする。

(補助金の額等)

第6条 この告示による補助金の額は、第4条に定める要件により算出した費用と住宅地区改良事業等対象要綱(平成17年8月1日付国住整第38—2号)に基づき算出した交付対象額(ただし、消費税及び地方消費税の額を除いた除却工事費に限る。)を比較し、いずれか少ない方の額の10分の8以内とし、老朽危険空家1棟につき80万円を限度とする。

2 前項の規定により算出した補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

(事前調査)

第7条 補助金の交付を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、別に定める期日までに、愛南町老朽危険空家除却事業事前調査申請書(様式第1号)に関係書類を添えて町長に提出し、事前調査を受けなければならない。

2 町長は、前項に規定する調査申請書を受理したときは、その内容を審査し、及び現地を調査するものとする。

3 町長は、前項の規定による事前調査を実施した空家のうち、次に掲げる要件を全て満たすものを老朽危険空家として認定するものとする。

(1) 別表に掲げる基準により、空家の不良度が100以上であると判定されたもの

(2) 次のいずれかに該当するもののうち、倒壊により当該空家が存する敷地と沿道との境界線を越え、避難等に支障を来すおそれがあるもの

ア 災害対策基本法(昭和36年法律第223号)第2条第10号に基づく地域防災計画に位置付けられた緊急輸送道路又は避難路の沿道に位置するもの

イ 建築物の耐震改修の促進に関する法律(平成7年法律第123号)第5条第1項及び第6条第1項に基づく耐震改修促進計画に位置付けられた避難路の沿道に位置するもの

ウ 町が定める津波避難計画に位置付けられた避難路の沿道に位置するもの

エ 建築物が立ち並んでいる道の沿道に位置するもの

4 町長は、事前調査の結果を愛南町老朽危険空家除却事業事前調査結果通知書(様式第2号)により、当該申請者に通知するものとする。

(交付申請等)

第8条 前条第3項の規定により老朽危険空家の認定を受けた空家に係る申請者(以下「認定者」という。)が、補助金の交付を受けようとするときは、老朽危険空家の除却工事の着手前に愛南町老朽危険空家除却事業補助金交付申請書(様式第3号)に関係書類を添えて、町長に提出しなければならない。

(交付の決定)

第9条 町長は、前条に規定する交付申請書を受理したときは、その内容を審査の上、

補助金の対象となる老朽危険空家の除却工事（以下、「補助事業」という。）の適否を決定し、愛南町老朽危険空家除却事業補助金交付決定通知書（様式第5号）又は愛南町老朽危険空家除却事業補助金不交付決定通知書（様式第6号）により、当該認定者に通知するものとする。

（補助事業の着手）

第10条 補助事業の着手は、前条の規定による補助金の交付の決定の通知後に行わなければならない。

（事業内容の変更及び中止）

第11条 前条の規定により交付の決定の通知を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、補助事業の内容を変更し、又は中止しようとするときは、愛南町老朽危険空家除却事業補助金交付変更（中止）申請書（様式第7号）に町長が必要と認める書類を添えて町長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 町長は、前項の規定による申請があったときは、その内容を審査の上、相当と認めるときは、愛南町老朽危険空家除却事業補助金交付決定（中止）承認通知書（様式第8号）により、交付決定者に通知するものとする。

（実績報告）

第12条 交付決定者は、補助事業が完了したときは、速やかに、愛南町老朽危険空家除却事業実績報告書（様式第9号）に、関係書類を添えて町長に提出しなければならない。

（補助金の額の確定）

第13条 町長は、前条の規定による実績報告書の提出を受けたときは、その内容を審査の上、相当と認めたときは、補助金の額を確定し、愛南町老朽危険空家除却事業補助金交付額確定通知書（様式第10号）により当該交付決定者に通知するものとする。

（補助金の請求）

第14条 前条の規定により補助金の交付額の確定の通知を受けた交付決定者は、愛南町老朽危険空家除却事業補助金請求書（様式第11号）を町長に提出するものとする。

（補助金の交付）

第15条 町長は、前条の規定による補助金の交付請求書を受理した場合は、交付決定者に対し補助金を交付するものとする。

（交付決定の取消し及び補助金の返還）

第16条 町長は、交付決定者が次のいずれかに該当するときは、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- （1） 偽りその他不正な手段により補助金の交付の決定又は交付を受けたとき。
- （2） 補助金の交付の条件に違反したとき。
- （3） 補助金を他の目的に使用したとき。
- （4） 前3号に掲げるもののほか、町長が不相当と認めたとき。

2 町長は、前項の規定により補助金の交付の決定を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、期限を定めてその全部又は一部の返還を命ずることができる。

(指導監督)

第 17 条 町長は、補助事業の実施に関して、必要に応じて現地を検査し、又は交付決定者に対し報告を求め、若しくは必要な措置を講じるよう指導することができる。

(跡地の管理)

第 18 条 交付決定者は、補助金の交付を受けて、老朽危険空家を除却した後、土砂等の流出、雑草の繁茂等、地域の居住環境を阻害しないよう、跡地の適正管理に努めなければならない。

(その他)

第 19 条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。





## 愛南町空家等対策計画

平成 30 年 3 月

(令和 6 年 2 月改訂)

編集・発行 愛南町 建設課

〒798-4196 愛媛県南宇和郡愛南町城辺甲 2420 番地

TEL : 0895-72-7313 FAX : 0895-72-0924