

# 大山崎町空家等対策計画

令和3年7月

大山崎町

## 目次

### 第1章 計画の概要

1 計画の背景	2
2 計画の目的	2
3 計画の位置づけ	3
4 計画の期間	3
5 計画の対象	3
6 用語の定義	3

### 第2章 大山崎町の現状と課題

1 本町の現状	4
2 大山崎町の空家の現状	5
3 大山崎町の空家における課題	7

### 第3章 町の実施方針

1 基本方針	9
2 実施方針	
2-1 発生の抑制	10
2-2 流通および利活用の促進	10
2-3 管理不全空き家への対応	11
3 具体的な取組	
3-1 空家等の適正管理を促進するための情報周知活動	11
3-2 各種関係団体、庁内各関係課、近隣市町村等と連携した空家問題に係る体制の構築	11
3-3 「空家等対策の推進に関する特別措置法」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）」に基づく特定空家等の判断、認定、運用	11
4 空家等対策の運用と検証	12

資料編 空家等対策の推進に関する特別措置法	13
-----------------------	----

## 第1章 計画の概要

### 1 計画の背景

近年、少子高齢化や人口減少、経済情勢等の変化等に伴い、空き家が年々増加しています。

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」（用語の定義にて後述）によると、平成30年度の空家数は全国で848万戸であり、これは全住宅の13.6%に当たります。

これらの空家は、主に相続後に利用されなくなったケースや、希望価格で売却できないこと等により発生すると考えられています。適切に管理されず長期間放置されると、景観悪化や倒壊等により周囲の環境衛生や景観などに影響したり、防災・防犯上の問題の原因となったりする場合があります。良好な市街地環境の形成やまちづくりの支障となる可能性があり、社会問題となっています。

このような全国的な状況を踏まえ、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が国より公布され、平成27年5月に全面施行されました。これにより、市町村の責務として、空家等対策計画の策定およ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ことになりました。

そこで、本町においてもより総合的・計画的に空家対策を推進していくため、今後の空家対策の方向性や施策等を盛り込んだ「大山崎町空家等対策計画」を策定するものです。

### 2 計画の目的

本町は、町域（5.97 km<sup>2</sup>）のうち約半分（3.18 km<sup>2</sup>）が市街化区域です。一団の住宅地域が集約されており、JR山崎駅と阪急大山崎駅の2つの駅を有しています。また、隣接する長岡京市には阪急西山天王山駅もあり、住宅需要が高いことから、小規模開発や建て替えなども活発に進められています。

実際に人口・住宅数ともに増加傾向にあり、現状では、高齢化やそれに伴う人口減等による空家の増加は、全国的な動向と比べるとゆるやかに推移しています。また、同時に流通が活発な地域でもあるため、後述する「特定空家」に至るケースも現状見受けられません。

しかし、少子高齢化は全国的に確実に進んでおり、このまま推移すると、将来的には本町においても空家の増加、ひいては特定空家の発生に伴う問題が顕在化することが推測されます。

本計画は、これらの現状を踏まえ、未来を見据えた安全安心のまちづくりの実現に向け、本町における空家等対策の方向性を示すものです。

### 3 計画の位置づけ

「大山崎町空家等対策計画」は、法第 6 条に位置づけられる計画（空家等対策計画）であり、上位計画である「大山崎町総合計画」「大山崎町都市計画マスタープラン」との整合を図りつつ、現状や課題を踏まえ、今後の空家等に関する対策の方向性や施策等を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項をまとめたものです。

### 4 計画の期間

本計画の期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とします。期間中は施策の検討や進行管理を行いながら、社会情勢の変化等を踏まえ、適宜必要に応じて見直しを行うこととします。

### 5 計画の対象

本計画の対象とする地域は、町全域とします。

また、本計画の対象とする建物は法第2条第1項※ に定義された「空家等」及び長屋住宅（長屋建てについては、全戸空いている場合を空家等と推定）とし、これらを「空家等」とします。

#### ※法第2条第1項

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。

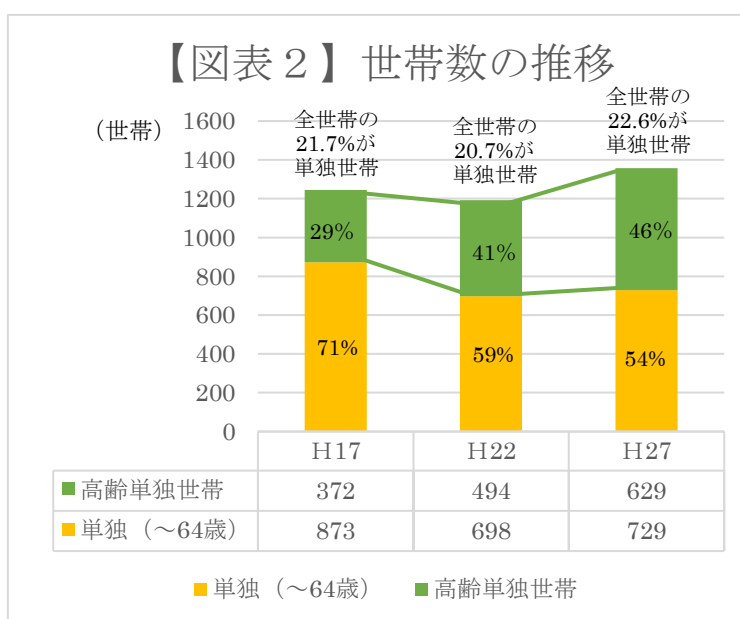
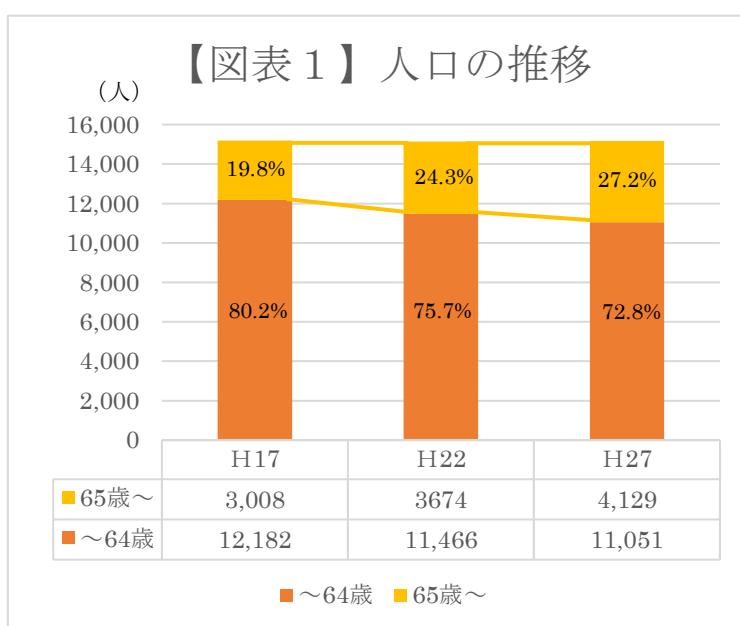
### 6 用語の定義

- 「空家等」のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れのある状態または著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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を「特定空家等」と呼びます。（法第2条第2項）
- 特定空家等の基準まで達していないが、管理が行き届いておらず、周辺の生活環境に影響を及ぼす恐れのある状態を、本計画では「管理不全空家」と呼びます。
- 本計画での「あきや」の記載については、原則「空家」としますが、一部用語については「空き家」と記載します。
- 「住宅・土地統計調査」とは、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。（公式ホームページより。）調査は抽出調査のため、実際の件数とは誤差が生じます。

## 第2章 大山崎町の現状と課題

### 1 本町の現状

平成17年～平成27年の国勢調査のデータを見てみると、本町の人口は10年間で10人の減少とほぼ横ばい。単独世帯数も全世帯のうち21.7%から22.6%とほぼ変わりありません。しかし、65歳以上の高齢者の割合は19.8%から27.2%と増加しており、さらに高齢者（ここでは65歳以上の男女を指す）の単独世帯数が単独世帯のうち29%から46%に増加していることから、住民の高齢化および単独世帯の高齢化が進んでいることがわかります。



H17～H27 国勢調査より

## 2 大山崎町の空家の現状

本町では、平成 30 年度に空家等対策の基礎データとすることを目的に、実態調査を実施しました。さらに、令和元年度には追加調査を行っています。

空家の実態が把握できる全国版の統計調査である「住宅・土地統計調査」は、建物の構造を問わず調査していますが、本町では主に特定空家となる可能性が高い木造住宅を重点的に調査しています。

結果は以下（図 3～6）に示しています。課税対象になっている木造住宅 3170 戸のうち、空家と判断された木造住宅は 31 戸であり、これは木造住宅全体の約 1.0%でした。

【図 3】 H30 年度空家実態調査・概要

空家等の定義	空家等対策の推進に関する特別措置法 2 条の定義と同様であるが、調査方法として上水道栓の閉栓情報をもとに 1 年以上水道栓が閉栓されている建物を仮に空家等と推定
調査対象	戸建住宅及び長屋住宅（長屋建てについては、全戸空いている場合を空家等と推定）
調査方法	<p>①空家等候補の抽出</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 年以上閉栓されている上水道栓の情報を基に「空家等候補」（1 次候補約 647 件）を抽出。（平成 29 年 7 月 31 日より継続して 1 年以上開栓されていない水道栓）</li> <li>・ 上記「空家等候補」のうち、固定資産税台帳等を基に、現に建築物が存在していない（課税されていない）ものや、ガレージ等の情報を除き 2 次候補約 130 件に絞込み現地調査対象とした。</li> </ul> <p>②現地調査（10 月～11 月実施）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ①により抽出した空家候補について、簡易調査票に基づき現地での外観目視調査を行った。</li> </ul>

【図 4】 H30 年度空家実態調査・結果

構造	内訳	戸数
木造	空家等と思われ特に異常のないもの	33 戸
	空家等と思われる中で破損等があり今後観察を要するもの	5 戸

※ 2 次候補約 130 件のうち、現地調査の結果木造かつ空家であったもののみを掲載

※ 管理不全空家とみられる建物は 0 件

【図5】R元年度空家実態調査追加調査・概要

空家等の定義	H30年度調査と同じ
調査対象	
調査方法	○現地調査（12月実施） ・H30年度調査で調査対象とした2次候補の建物（H30調査時点で空家であると判定したもの以外もすべて含む・約130件）について、あらためて現地での外観目視調査を行い、変化があるかどうかを確認した。

【図6】R元年度空家実態調査追加調査・結果

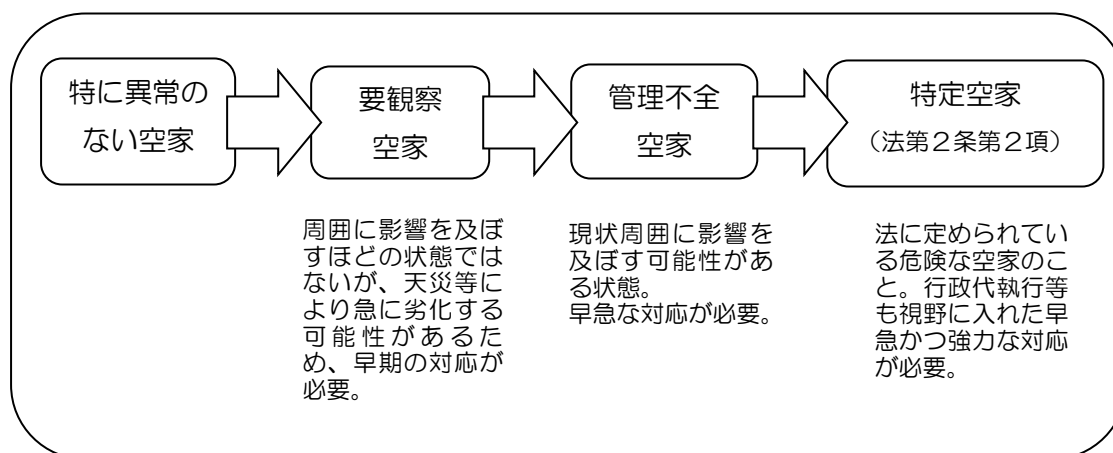
構造	内訳	戸数	前回調査からの変化
木造	空家等と思われ特に異常のないもの	31戸	空家2戸が改善
	空家等と思われる中で破損等があり今後観察を要するもの（要観察）	3戸	要観察空家2戸が更地に（改善）

※管理不全空家とみられる建物は0件

追加調査では、H30年度調査で空家と判断した建物のうち、2戸で居住が確認されました。また、要観察空家は5戸中2戸が更地に。合計4件が改善されていました。

調査対象の全建物においてH30年度調査以降の著しい劣化等は確認されず、改善の傾向が見られますが、現状異常のない空家であっても、台風や地震などの天災等の要因によって容易に管理不全空家となる可能性があるため、可能な限り早期の対応が必要です。

【図表7】本計画における空家の種類



### 3 大山崎町の空家における課題

本町における空家は、前述の通り、全国の状況と比較すると多くはありません。

しかし、高齢化、ひいては単独世帯の高齢化が進んでいることから、今後空家自体が増えていく見通しであり、注視していく必要があります。

また、平成30年度の住宅・土地統計調査によると、「空き家」とされている住宅は全国に848万9千戸。そのうち別荘や賃貸用、売却用等を除いた「その他の住宅」とされている住宅は348万7千戸と、およそ41.1%が用途不明の空家となっています。

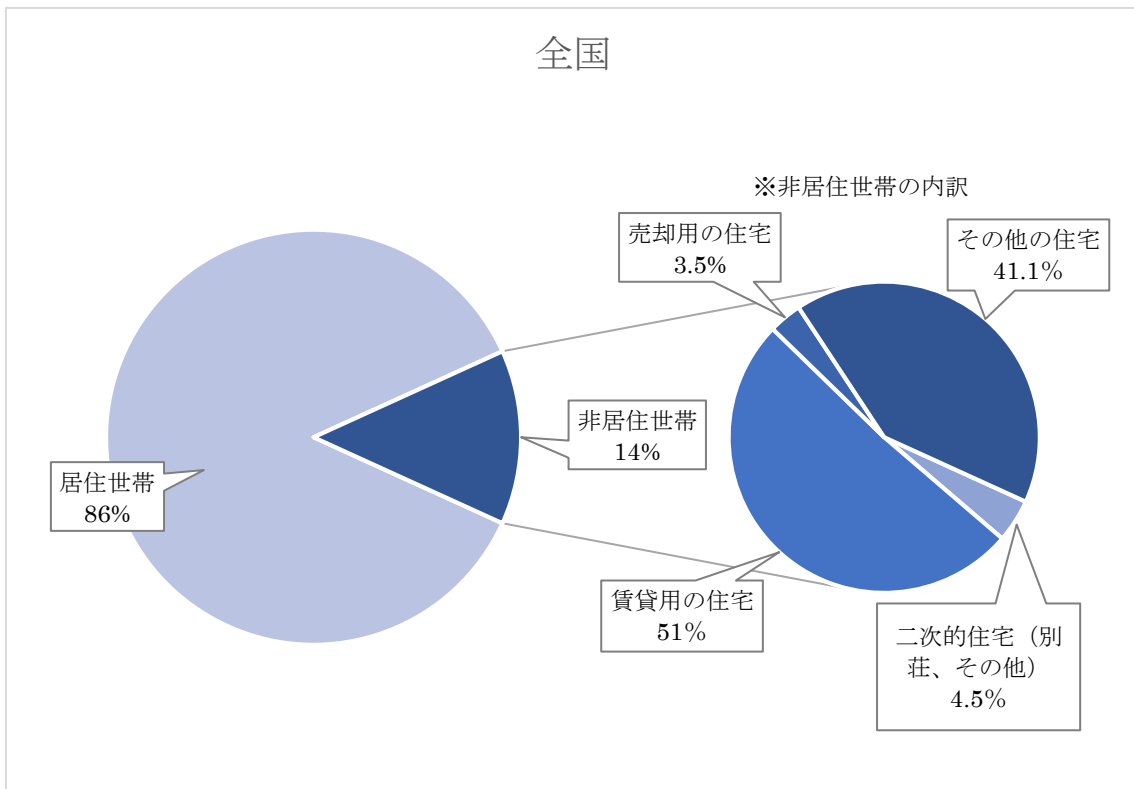
用途不明の空き家は、別荘や賃貸用の住宅のように管理が見込めない可能性が高く、時間が経つにつれ「周辺に影響を及ぼす可能性のある空家」（管理不全空家）に移行していくことが見込まれるため、空家のなかでも特に問題視されるべき住宅であると言えます。

これが、本町においては「空き家」が900戸、うち「その他の空き家」が520戸であり、全体のおよそ57.8%が用途不明の空き家となっています。

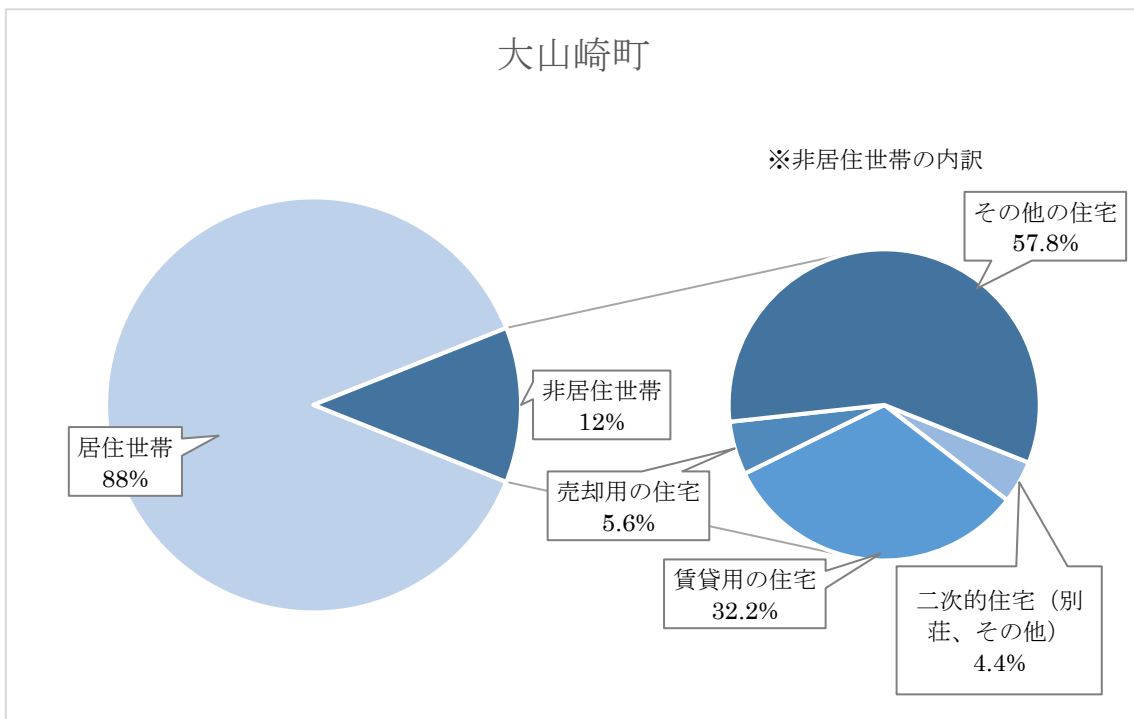
前述のとおり、住宅・土地統計調査と本町が実施した実態調査とは調査対象や方法等に差異があるため調査結果に誤差が生じていますが、この調査においては、全国の状況と比較しても高い割合となっています。



【図表8】空家の種類（全国）



【図表9】空家の種類（大山崎町）



H30 住宅・土地統計調査より

## 第3章 町の取組方針

### 1 基本方針

法第6条において、「大山崎町空家等対策計画」の策定にあたっては、以下の事項を定めるものとしています。

- ① 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ② 計画期間
- ③ 空家等の調査に関する事項
- ④ 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ⑤ 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ⑥ 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- ⑦ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑧ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑨ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

これらを踏まえ本町では、今後増えていくと予想される管理不全空家による住環境への影響を減少させるため、次の3つの観点から取組を行います。

- 1 発生の抑制
- 2 流通および利活用の促進
- 3 管理不全空家への対応

## 2 取組方針

### 2-1 発生の抑制

町がこの取組を行うタイミングとして、以下の2パターンが考えられます。

- ①居住者が居なくなり、空家となった家屋の所有者等に対するサポート
- ②居住者が居る状態、空家となる前の段階でのサポート

まず①について、本町では、近隣住民より相談のあった空家に関しては調査し、所有者・もしくは代理者等に対し適切な管理のお願いを行っていますが、その際にお聞きする「空家になったきっかけ」として、転居や相続、高齢者施設への入居等が多く聞かれます。これらのきっかけが空家の増加につながることはないように、所有者、または相続人等に対し、専門家による相談会や町主催の説明会などを通して、早期の解決を進めていただけるようサポートを行います。

同時に、②の段階においても、空家化を未然に防止するため、空家等がもたらす影響や所有者の責任等についてあらかじめ周知を行います。そのほか、実際に①の段階になった時に利用できる制度等についてもあらかじめ情報提供を行うことで、町民に広く当事者意識を持って取り組むよう促すことが可能になると考えます。

さらに、①②ともに各種団体との連携を密にし、早期建て替えや利活用を促す取組を行うことで、「空家となった建物の解決」ではなく、「空家を発生させないこと」の実現を目指します。

また別の角度として、今後は少子高齢化などの社会的要因によって、ますます①の状況に置かれる所有者等の増加が予想されます。このような状況が進行していくと市街地のスポンジ化や居住環境の悪化等が危ぶまれるため、まずは住み続けられる環境をつくっていくこと、より多くの人に大山崎町民となってもらうことを念頭に置いた、選ばれ、住み続けられるまちの仕組みづくりに取り組みます。

### 2-2 流通および利活用の促進

空家等の利活用の促進に向けては、当該空家等の魅力等を高めると共に、一定の安全性や品質を保持していることが必要になります。平成 18 年から実施している木造住宅耐震診断士の派遣や改修等に関する支援制度を引き続き継続するとともに、これらを空家所有者等にも幅広く周知し、利活用の促進を図ります。

また、空家の利活用として、地域からの要望を踏まえ、所有者の橋渡しや国の制度を利用した特定空家等の除却、跡地の活用に係る助成制度等について検討していく必要があります。まちづくりや空家等実態調査の分析結果等を踏まえ、地域の特徴を生かした町独自の空家等の利活用を進めます。

### 2-3 管理不全空家への対応

空家等は主に個人や法人の財産であるため、危険な状態であったり周辺に迷惑がかかる状態であっても、民法上、所有者の了解を得ずに処置を進められないことがひとつの課題となっています。そのため、管理不全な空家等が地域住民の財産や生命にまで深刻な影響を及ぼす可能性があることについて、空家等の所有者自らが理解を深めると共に、適正管理に向けた意識を高めていくことが必要です。

本町では、将来を見据えながら、空家問題等が危機的状况に陥る前に町民全体の意識を醸成するため、空家等の所有者等には、周辺の生活環境に影響を及ぼさないように適切な管理に努める責務があることを周知・啓発し、管理者意識の醸成・注意喚起に取り組みます。

また、空家等の建物そのものの状態が悪い物件は多くないものの、空家等敷地内の樹木や雑草の管理不全を原因とする苦情が多く寄せられています。そのため、住宅敷地内の草木の適正な管理に対する意識向上にも取り組むことが必要であると考えます。

周囲に迷惑や影響を及ぼす可能性のある空家等は、実態調査の結果から現状、比較的少ない状況ではありますが、長期間放置され、周囲に迷惑や危険を及ぼす管理不全空家等については、法に基づく「特定空家等」の適正な判断、認定を行い、適切に対応します。

## 3 具体的な取組

### 3-1 空家等の適正管理を促進するための情報周知活動

管理不全空家、もしくは特定空家等にならないよう、住民の転居や相続等にもない恒常的に人が住むことのなくなった住宅の適正な管理方法や、町や各種団体が推奨する利活用の方法、町民が利用できる改修やリフォーム等の補助制度についての周知を深めます。具体的には町主催イベント内でのブース展示、パンフレットの作成・配布、町ホームページや公式SNSでの情報共有、町広報誌への情報掲載等を検討します。

### 3-2 各種団体、庁内各関係課、近隣市町村等と連携した空家問題に係る体制の構築

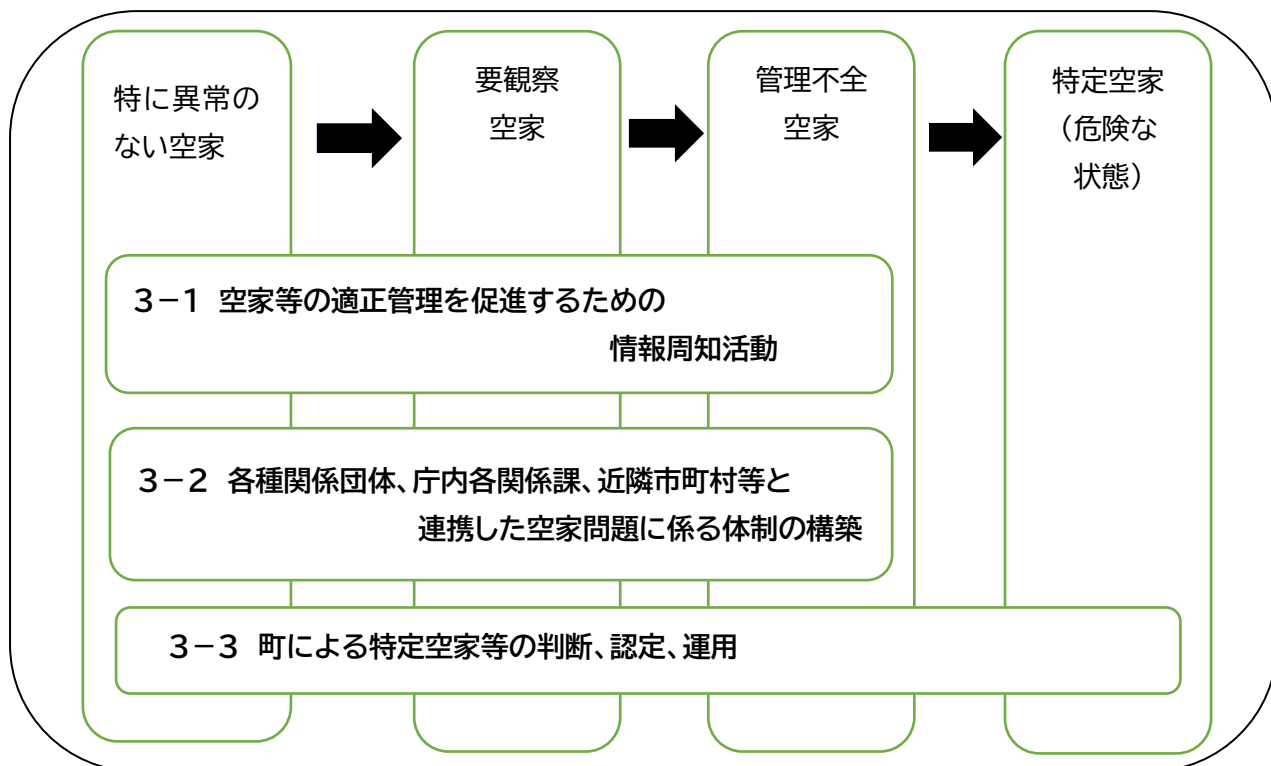
空家問題は多様な分野にわたるものであり、住居が空家になる要因等も、所有者の状況によってさまざまです。そこで、建築、不動産、法律等の幅広い分野の専門機関との連携・協力体制を構築するとともに、庁内の各関係課と連携を取り、情報の周知や相談体制の整備を図って総合的な知見から対策に取り組みます。

また、近隣市町村との連携もとりつつ、広域的かつ地域住民に寄り添った空家対策を目指します。

### 3-3 「空家等対策の推進に関する特別措置法」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）」に基づく特定空家等の判断、認定、運用

数年に一度町による調査を行い、危険な状態になっている空家がないか確認します。また、特定空家等が確認された場合、所有者への指導や除去についても適切に行います。

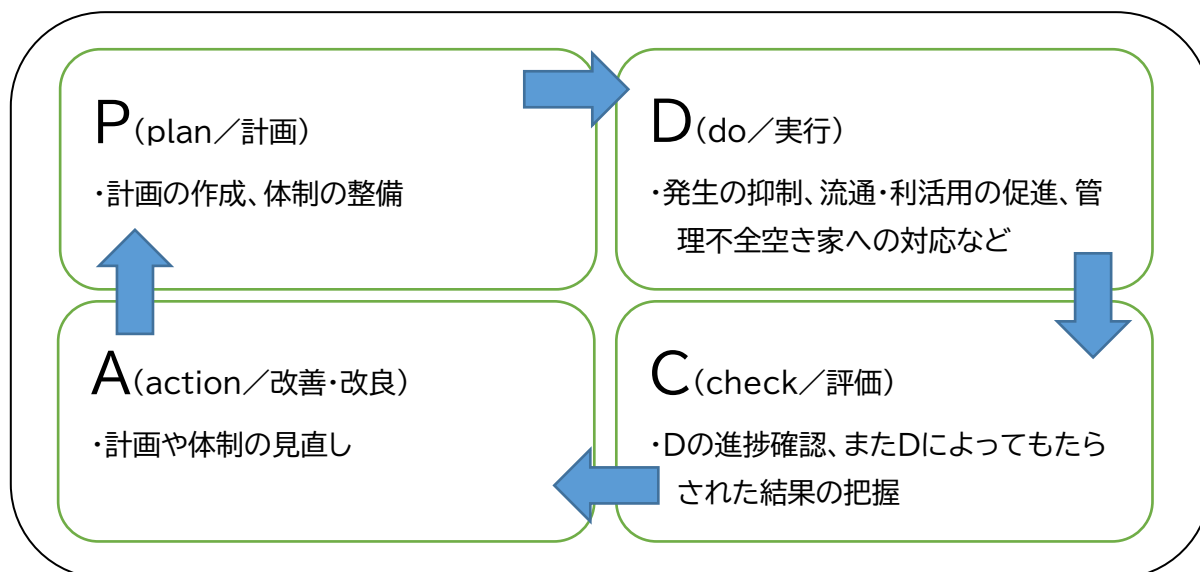
【図表10】空家の状態と本町が想定する具体的な取組について



#### 4 空家等対策計画の運用と検証

本計画の運用については、定期的な検証と見直しが必要と考えます。定期的に状況を把握し、情報収集を行うと同時に、10年間の計画期間の中で、前項で述べた取組を実行し、結果や成果を評価したうえで、改善・改良（見直し）を行い、よりよい空家対策へつなげていくことを目指します。

【図表11】本計画のPDCAサイクルのイメージ



## 【資料編】

### 空家等対策の推進に関する特別措置法

#### （目的）

第1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10条第2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2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3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4条 市町村は、第6条第1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5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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）

## 大山崎町空家対策計画

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第8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9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14条第1項から第3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5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 2 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 2 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 10 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 11 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 13 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 12 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 13 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 14 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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第三章（第12条及び第14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15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

## 大山崎町空家対策計画

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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。