

清水町空家等対策計画

令和 2 年 3 月策定

令和 7 年 4 月改定

清 水 町

目 次

第1章	計画の策定	1
1.	計画策定の背景	1
2.	計画の位置づけ	1
3.	計画の対象	2
4.	計画の対象区域	3
5.	計画期間	3
第2章	空家等の現状と課題	4
1.	空家数の推移	4
(1)	全国における空家数の推移	4
(2)	静岡県における空家数の推移	4
(3)	清水町における空家数の推移	5
2.	町による空家等調査と課題	6
(1)	アンケート調査の実施	6
(2)	アンケート調査の結果と課題	8
第3章	基本的な方針	13
1.	空家等の発生抑制、適正管理の促進	13
2.	特定空家等及び管理不全空家等に対する措置	13
3.	空家等の利活用の促進	13
第4章	空家等の実態把握	14
1.	アンケート調査	14
2.	現地調査	14
3.	所有者等の特定	14
4.	空家等に関するデータベースの整備	14
第5章	所有者等への啓発	15
1.	普及啓発	15
2.	ワンストップ相談会の実施	15
3.	特定空家等・管理不全空家等予備軍への働きかけ	15

第6章	相談体制の確立	16
1.	総合窓口の設置	16
2.	関係各課との連携	16
3.	関係団体及び県との連携	16
第7章	特定空家等及び管理不全空家等に対する措置	17
1.	特定空家等及び管理不全空家等の判定基準	17
2.	特定空家等及び管理不全空家等の認定	18
第8章	空家等の利活用の促進	21
1.	空家バンク制度創設の検討	21
2.	地域からの要望による活用	21
3.	空家等の除却に関する支援	21
第9章	空家等対策の実施体制	21
1.	清水町空家等対策協議会の設置	21
2.	空家等の適正管理に関する条例の制定	21
第10章	参考資料	22
1.	空家等対策の推進に関する特別措置法関連資料	22
(1)	空家等対策の推進に関する特別措置法（令和5年6月改正）	22
(2)	空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律【概要】	35
(3)	管理指針【概要】	36
(4)	管理指針、管理不全空家の参考基準【概要】	37

第1章 計画の策定

1. 計画策定の背景

近年、全国的に人口減少・少子高齢化時代を迎える中で、適切な管理が行われていない空家等が増加し、防災・衛生・景観等の面で地域住民の生活環境に対して深刻な影響を及ぼしています。

地域住民の身体及び財産の保護と生活環境の保全、あわせて空家等の活用を促進し、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して、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。）が公布され、平成27年5月に全面施行されました。

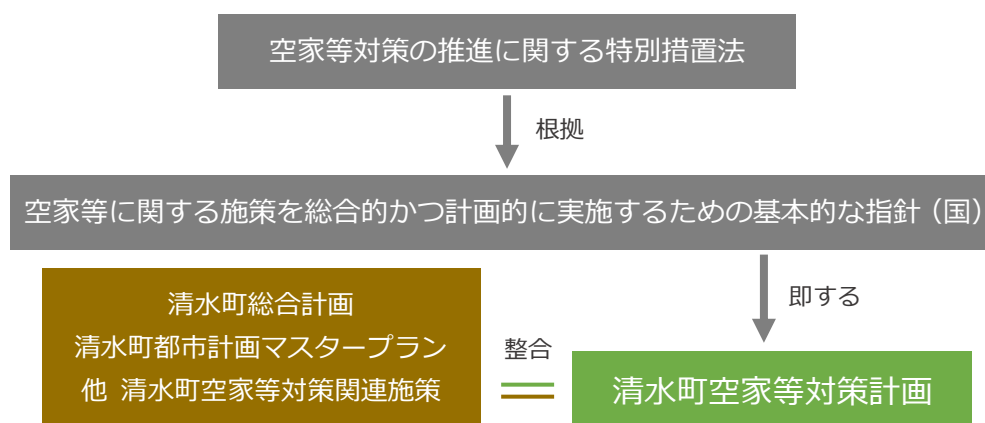
本町は、法の施行を受け、本町の現状に即した空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、「清水町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定しました。

その後も増加傾向が続く空家等への総合的な対策強化を図るため、令和5年6月に空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が公布、令和5年12月に施行されたことに伴い、本計画についても、改正後の法に基づいた内容に改定することとしました。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条の規定に基づき、国の定める基本指針に即し、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定めたものであり、清水町総合計画、清水町都市計画マスタープランなどにおいて定めている空家等対策関連施策との整合性を図るものとします。

【計画の位置づけ】



3. 計画の対象

本計画の対象は、法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

■空家等

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。）をいいます。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きます。

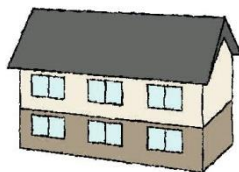
※ 本計画において対象とする主な空家等

本計画においては、「長屋」や「集合(共同)住宅」の場合は、当該住宅の全ての住戸が空家となった場合には本計画の対象となる「空家等」に含みます。

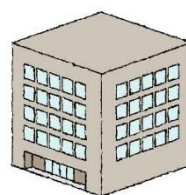
【本計画の対象とする主な空家等の種類】



一戸建の空家



全ての住戸が空家となった長屋・集合(共同)住宅



■特定空家等

「空家等」のうち、以下のいずれかの状態であると認められるものを「特定空家等」と定義します。

特定空家等の定義

- ▶ 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
- ▶ 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

【特定空家等の事例】



写真出典：国土交通省「地方公共団体の空き家対策の取組事例2」平成30年3月末時点
 URL <https://www.mlit.go.jp/common/001239420.pdf>

■管理不全空家等

法第13条第1項の規定に基づき、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ものを「管理不全空家等」と定義します。

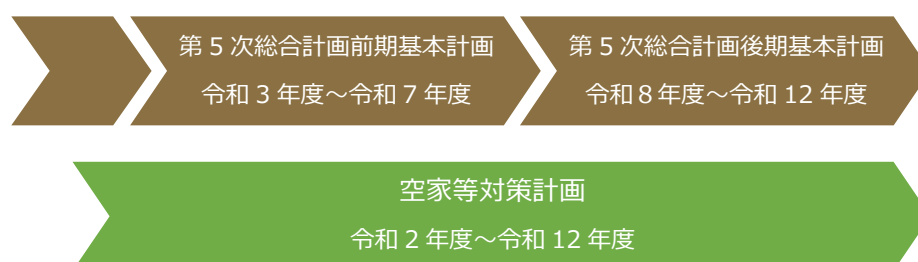
4. 計画の対象区域

本計画の対象区域は、町内全域とします。

5. 計画期間

本計画の期間は、本町におけるまちづくりの目標、施策推進の方向を示す最上位計画である第5次総合計画の期間に合わせ、令和2年4月から令和13年3月までとし、社会情勢の変化等により見直しが必要と認められる場合は、適宜見直しを行うものとします。

【計画期間】



↑
計画の検討・見直し

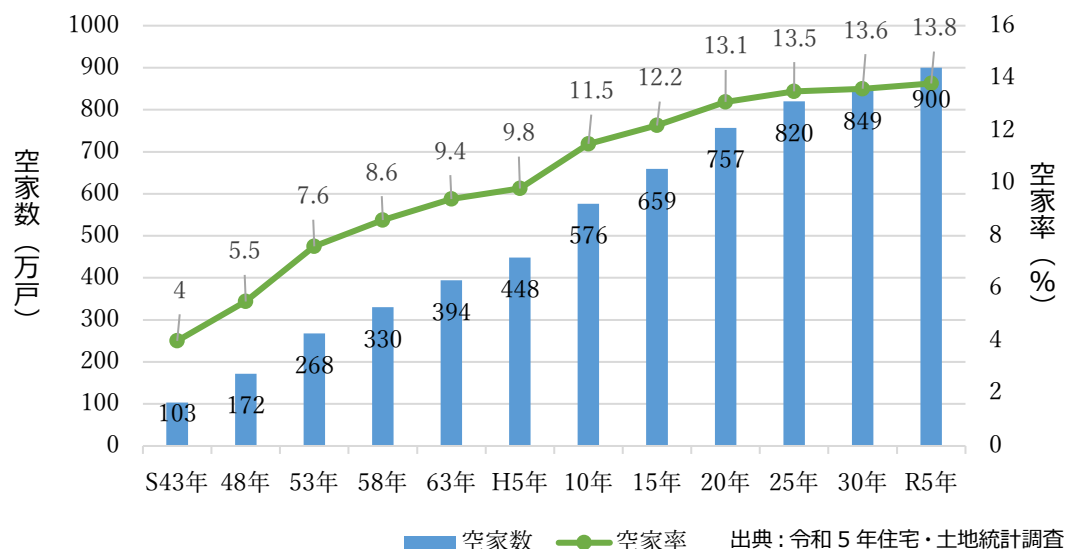
第2章 空家等の現状と課題

1. 空家数の推移

(1) 全国における空家数の推移

全国の空家の総数は30年前と比べ、約2.0倍（約448万戸から約900万戸）に増加しています（令和5年住宅・土地統計調査※）。そのうち、「その他の住宅」（賃貸用の住宅、売却用の住宅、二次的住宅以外の空家で、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅のほか、空家の区分の判断が困難な住宅などを含む。）は30年前と比べ、約2.6倍（約149万戸から約385万戸）に増加しています。

【全国的空家数・空家率の推移（昭和43年～令和5年）】



※住宅・土地統計調査は抽出調査であり、市町村の人口規模別に抽出した約22万の調査区（約370万戸・世帯）を対象とし、調査票により回答を得た数値に基づく推計値です。
また、同調査における空家には共同住宅の一室なども含まれており、法で規定する空家等とは異なります。

(2) 静岡県における空家数の推移

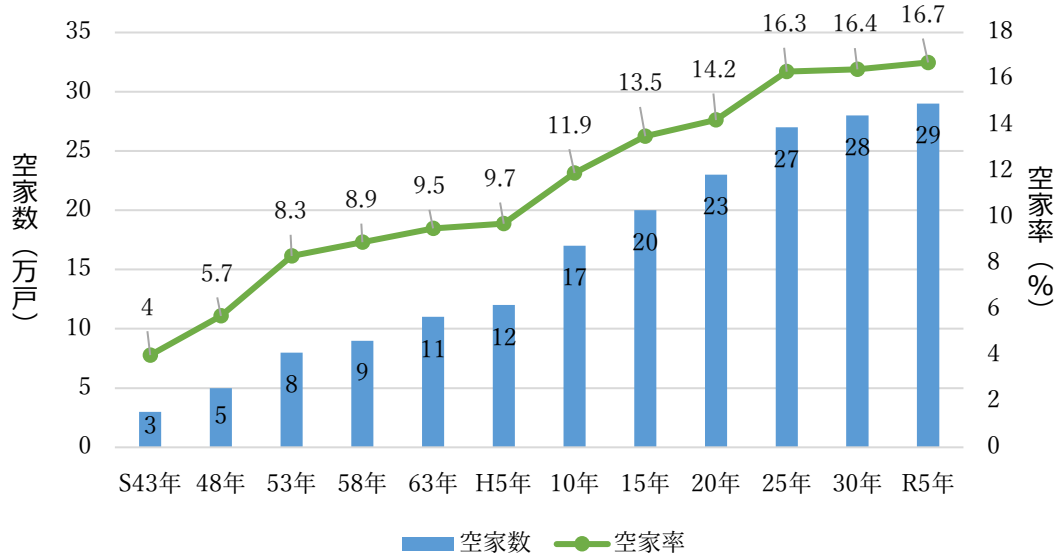
静岡県の空家の総数は、30年前と比べ、約2.4倍（約12万戸から約29万戸）に増加しています（令和5年住宅・土地統計調査）。令和5年の空家率は16.6%で、全国17位となっています。

空家の内訳を種類別にみると、「賃貸・売却用の住宅」が約15万戸（51.7%）と最も多く、次いで「その他の住宅」が約10万戸（34.4%）、別荘等の「二次的

住宅」が約4万戸（13.8％）となっています。

「その他の住宅」は30年前と比べ、約5,900戸増加しています。

【静岡県の空家数・空家率の推移（昭和43年～令和5年）】

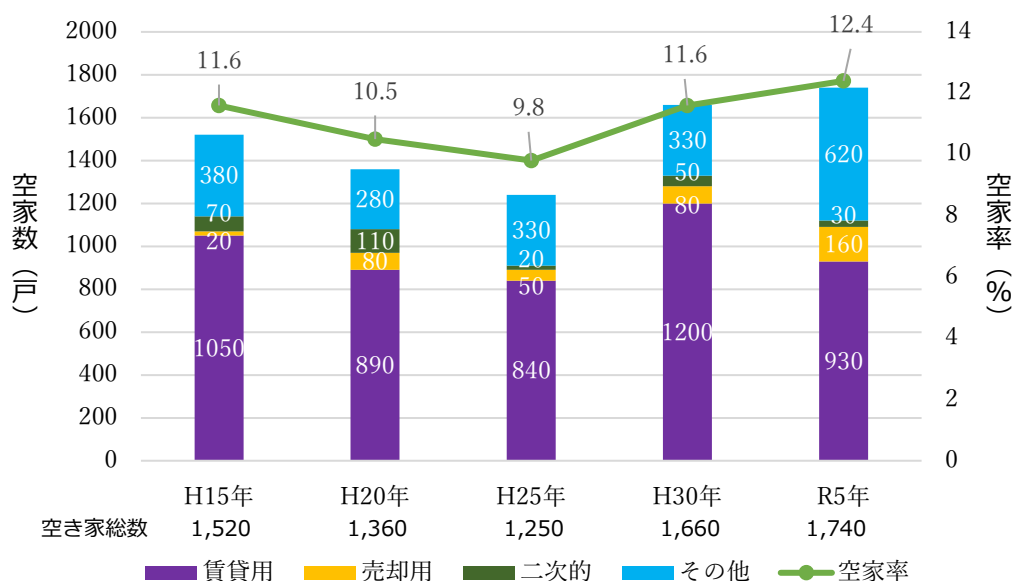


出典：令和5年住宅・土地統計調査 住宅及び世帯に関する基本集計 静岡県の結果の概要

（3）清水町における空家数の推移

本町の空家の総数は1,740戸（令和5年住宅・土地統計調査）であり、平成30年から80戸の増加となっています。内訳では、「賃貸用住宅」が270戸減少したのに対し、「その他住宅」が290戸増加しています。総住宅に占める空家の割合は12.4％と5年前と比較し0.8ポイント上昇していますが、静岡県全体の空家率16.6％を4.2ポイント下回る水準となっています。

【清水町の空家数・空家率の推移（平成15年～令和5年）】



2. 町による空家等調査と課題

(1) アンケート調査の実施

町では、町内における空家等の実態を把握するため、平成29年度に各区に対し、空き家に関するアンケート調査を行い、抽出された物件について現地調査を行いました。また、現地調査を行った結果、空家等と判断された物件の所有者に対し、空家等の利活用等に関する意向調査を実施しました。

【意向調査票1】

建物に関する調査	
あなたが所有者（または納税義務者等）となっている 『所在地、構造、2階建て』の建物について、お答えください。	
問1 その建物に居住者はいますか。（1つに○）	
1. いる	→問2へ
2. いない	→問3へ
問2 その建物には誰が居住していますか。（1つに○）	
1. 自らが居住している	
2. 他の親族が居住している	
3. 借借人等が居住している	
4. その他（ ）	
問2に回答された方は、これで調査は終わりです。同封の返信用封筒にて御返送ください。	
問3 問1にて2を選択した方に伺います。 その建物に「居住者がいない理由」をお答えください。（当てはまるもの全てに○）	
1. 転居した	2. 転勤等の長期不在
3. 借借人等の入居者が退去した	4. 相続により取得したが入居していない
5. 居住用に取得したが入居していない	6. 賃貸経営用に取得したが、借借人が見つからない
7. 売却用に取得したが、購入者が見つからない	8. その他（ ）
問4 居住しなくなってどの程度期間が経ちますか。	
1. 1年未満	2. 1年以上～3年未満
3. 3年以上～5年未満	4. 5年以上
問5 建物や樹木・雑草の維持管理の面で困っていることはありますか。（当てはまるもの全てに○）	
1. 遠方に住んでおり移動に時間がかかる	2. 高齢のため維持管理ができない
3. 維持管理費用が掛かる	4. 建物の損傷や雑草の繁茂が激しい
5. どこに維持管理を頼めばいいかわからない	6. 特に困っていることはない
7. その他（ ）	
問6 建物を利活用（賃貸や売却を含む）したいと考えていますか。	
1. 予定がある →問7へ	
2. 具体的な予定はないが、条件次第で利活用したい →問7へ	
3. 利活用したいができない →問8へ	
4. 利活用したくない →問9へ	

【意向調査票 2】

問7 どのように利活用したいとお考えですか。(当てはまるもの全てに○)	
1. 自己用の住宅	2. 自己用のセカンドハウス
3. 自己用の事務所や作業所・店舗	4. 自己用の物置、倉庫
5. 方針は決まっていない	6. その他 ()

問8 利活用できない理由をお答えください。(当てはまるもの全てに○)	
1. 修繕や清掃など他人に貸すための準備ができていない	2. 経済的理由から取り壊し、建替えることが難しい
3. 所有者に判断能力がない	4. 権利者が複数いるため話がまとまらない
5. どこに相談したらいいかわからない	6. その他 ()

問9 利活用したくない理由をお答えください。(当てはまるもの全てに○)	
1. 資産としてこのまま保有していきたい	2. 関心が無い・面倒
3. 他人に貸すことに不安がある	4. 解体すると税金が高くなる
5. 高齢のため	6. その他 ()

問10 今後、建物の有効活用としてどのような助成制度があればいいと思いますか。 (当てはまるもの全てに○)	
1. リフォーム工事に対する資金支援	2. 除却に対する支援
3. 維持・管理に対する支援	4. リフォーム資金の利子補給
5. リフォーム業者の紹介	6. 不動産業者の紹介
7. その他 ()	

問11 建物の利活用について、御意見や御要望等がありましたら、御自由に御記入ください。

御記入いただいた方

お名前	電話
	所有者とのご関係 1.ご本人 2.その他 ()
住所 〒 -	

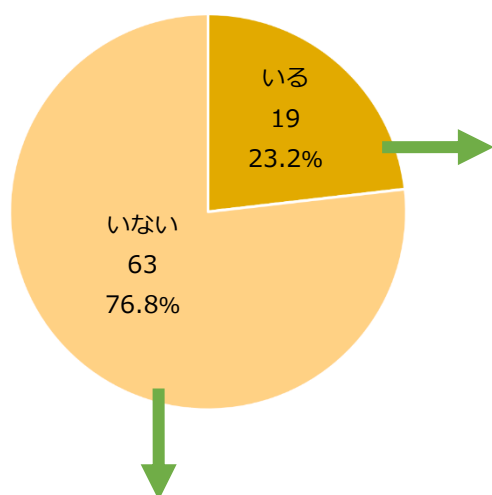
質問は以上です。御協力ありがとうございました。

同封の返信用封筒にて御返送ください。

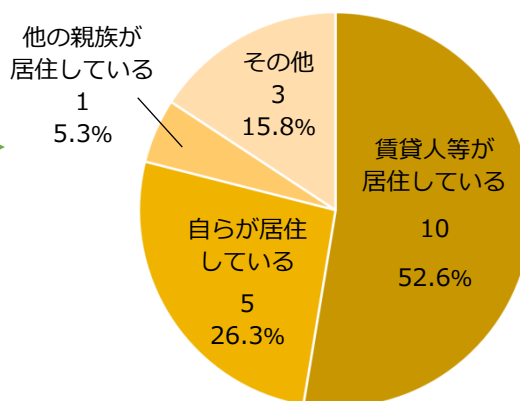
(2) アンケート調査の結果と課題

- 調査時期：平成31年3月
- 調査対象：現地調査を行った結果、空家等と判断された建物
- 対象件数：111件
- 回答数：82件
- 回答率：73.88%

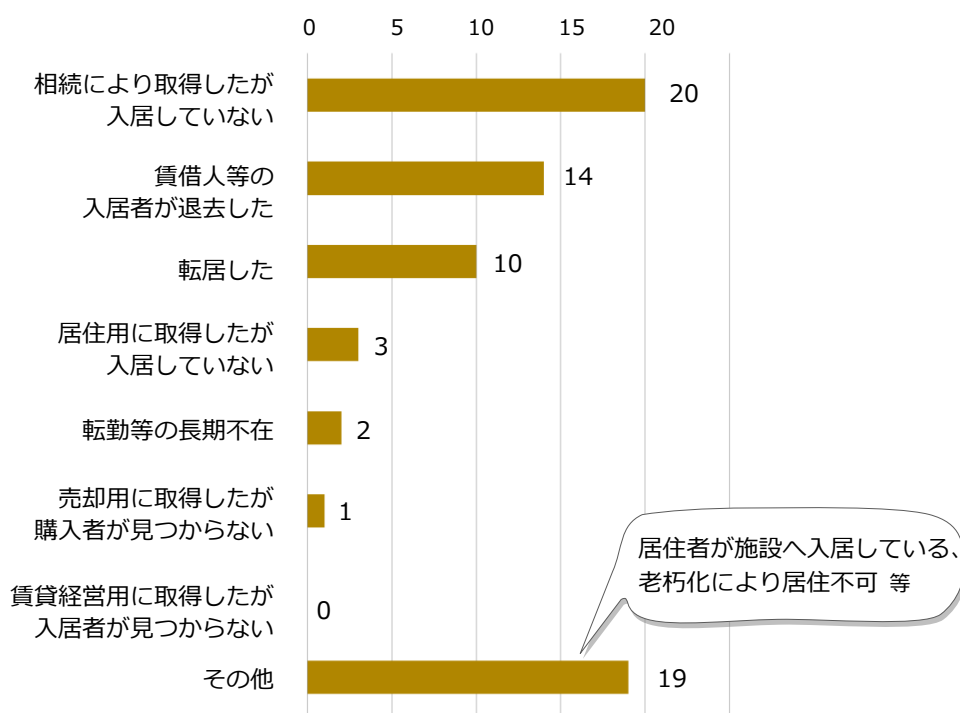
問1. その建物に居住者はいますか？



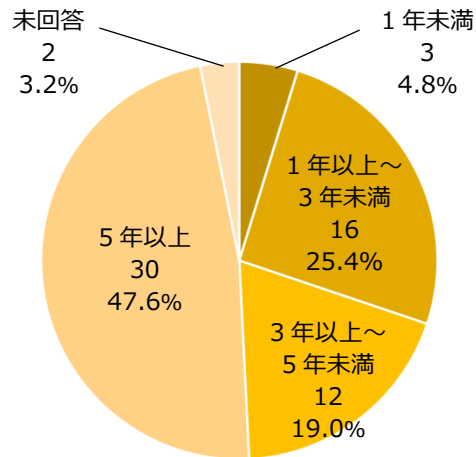
問2. その建物には誰が居住していますか？



問3. その建物に居住者がいない理由をお答えください。 ※複数回答あり

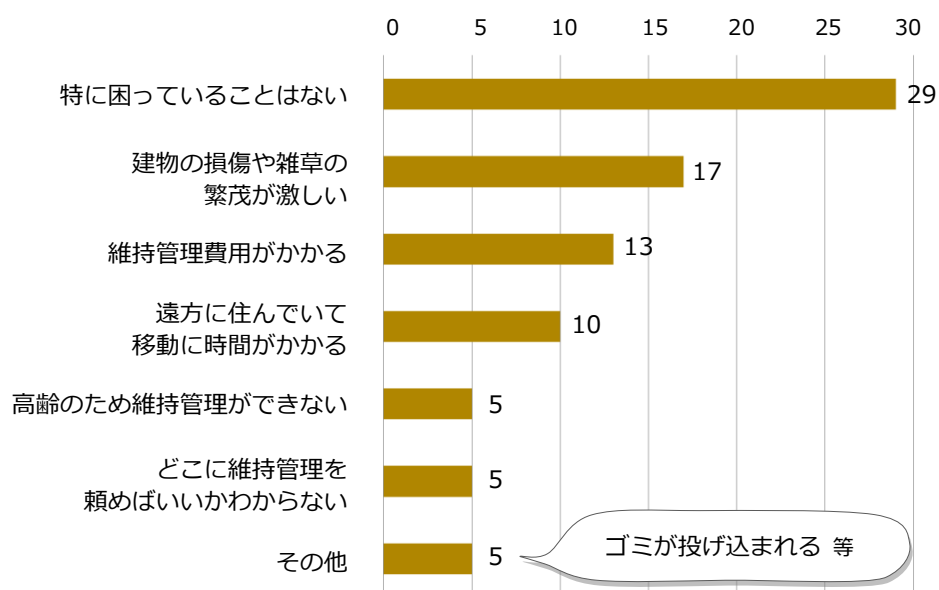


問 4. 居住しなくなってどの程度期間が経ちますか？

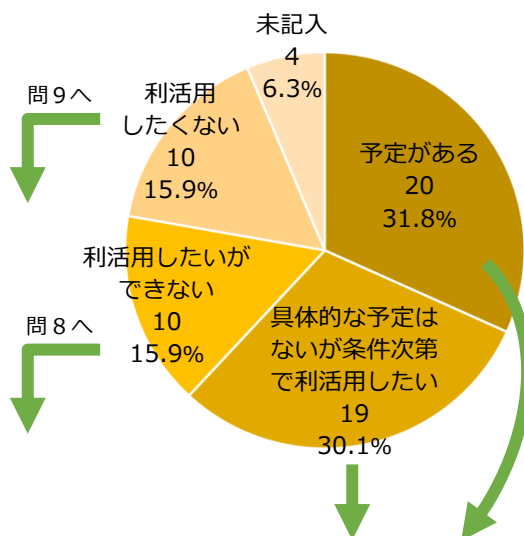


問 5. 維持管理の面で困っていることはありますか？

※複数回答あり

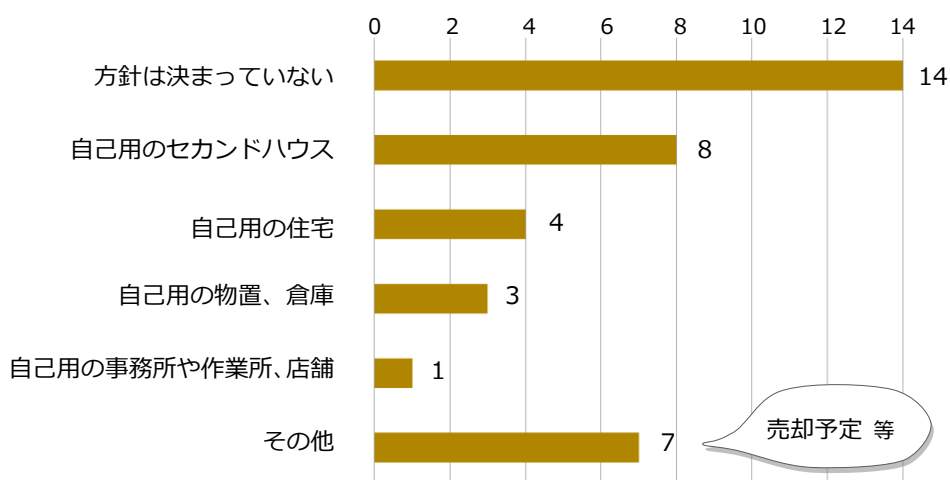


問 6. 建物を利活用したいと考えていますか？



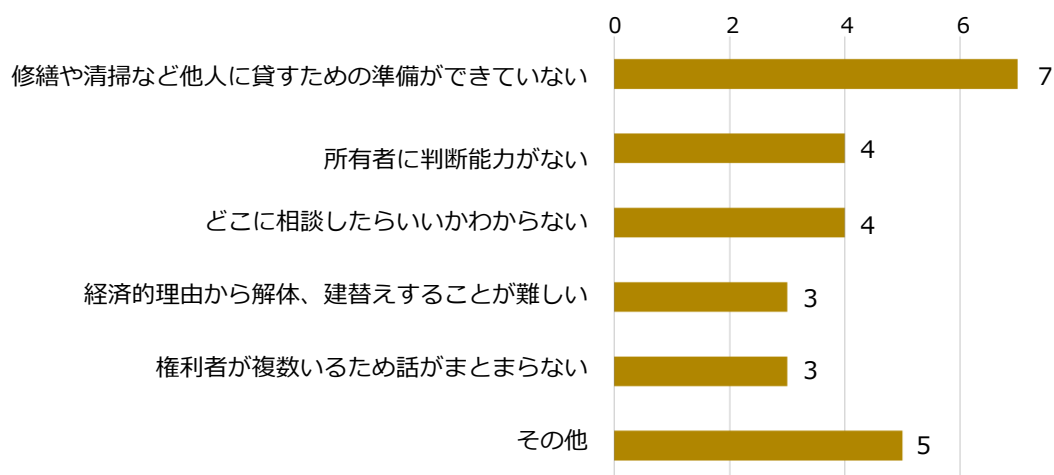
問 7. どのように利活用したいとお考えですか？

※複数回答あり

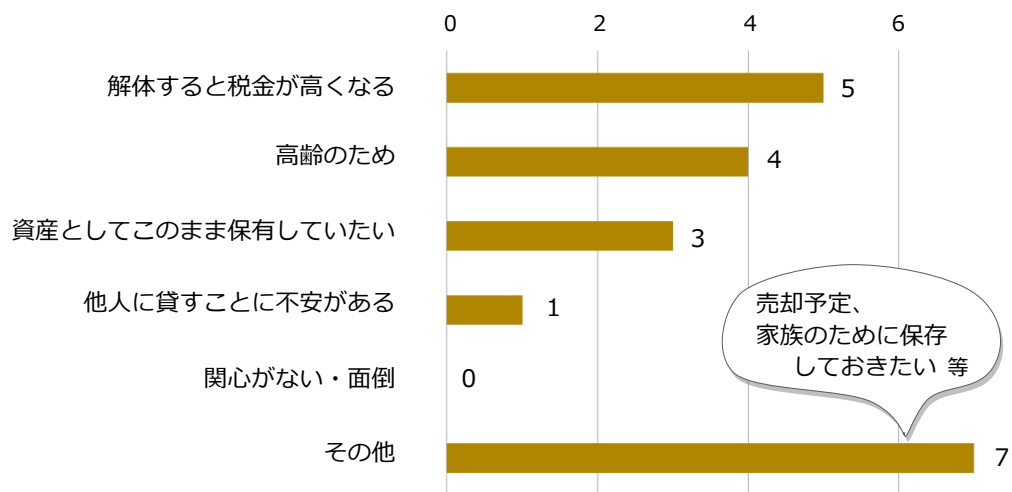


問 8. 利活用できない理由を教えてください。

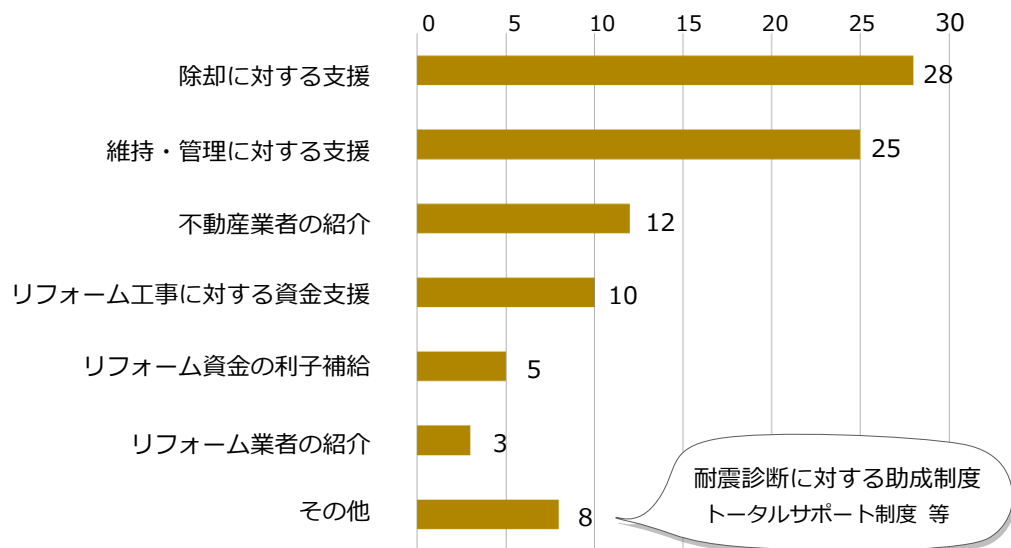
※複数回答あり



問 9. 利活用したくない理由をお答えください。 ※複数回答あり



問 10. 今後、どのような助成制度があればいいと思いますか？ ※複数回答あり



[アンケート結果からの課題]

空家となっている理由については、「相続により取得したが入居していない」という回答が最も多く、続いて「入居者の退去」や「転居」という回答が多くありました。どのように利活用したいかの問いに対しては、「賃貸」や「売却」などの回答が多くありました。これらの結果から、利活用を促進する取組を行うことが必要であると考えられます。

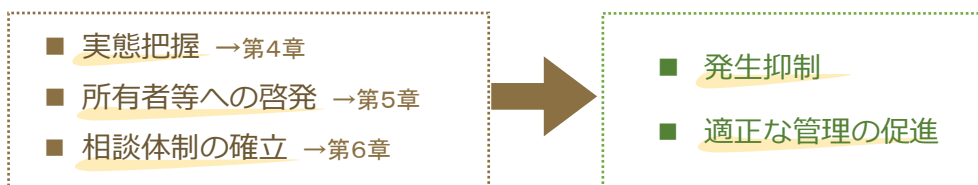
また、除却に関する支援、維持、管理に関する支援を望む回答も多く、金銭的な問題や維持管理の方法について、不安がある方が多く見受けられます。

1年以上居住していない住宅のうち、約半数が「5年以上居住していない住宅」との回答でした。今後更に居住していない状態が続いた場合、特定空家等の発生を招くことが懸念されます。

第3章 基本的な方針

1. 空家等の発生抑制、適正管理の促進

空家等については、管理不全の状態が継続するほどその状態が悪化し、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すことから、町として空家等の実態把握に努め、空家等の発生抑制、適正管理の促進のため、所有者等への啓発を行うとともに、空家等の所有者等からの相談に対する体制の確立を図ります。

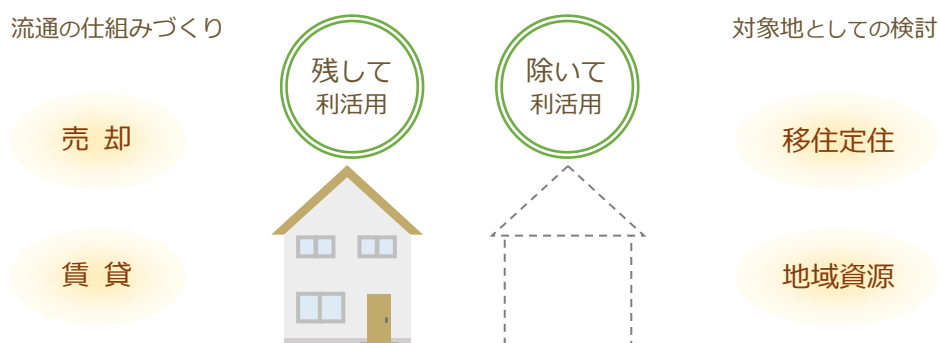


2. 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

空家等の中でも特に周辺への悪影響が大きい特定空家等及び管理不全空家等に対しては、除却、修繕、立竹木の伐採など、必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。また、助言又は指導を行った場合において、なお当該空家等の状況の改善が見られないときは、必要に応じて勧告を行うとともに、特定空家等に対しては更に命令を行うなどにより、早期の状況改善を促します。→第7章

3. 空家等の利活用の促進

空家等についての最適な利活用方法については、物件の状態や所有者等の意向等によりさまざまです。利活用が可能な空家等を売却、賃貸、中古住宅として市場への流通を促進する仕組みづくりについて検討します。また、空家等や除却後の跡地について、地域資源や移住定住のための対象地として利活用できるよう検討します。→第8章



第4章 空家等の実態把握

1. アンケート調査

平成29年度に町内の空家等の実態を把握するため、各区に対し各区内に存する空家等に関するアンケート調査を行いました。今後も継続的に実態を把握するため、必要に応じて同調査を実施していくものとします。

2. 現地調査

前述のアンケート調査や近隣住民等から通報若しくは相談等のあった空家等については、外観調査を実施します。外観調査は、空家等の敷地内には立ち入らず、管理状況等について目視により確認します。

3. 所有者等の特定

空家等についての適正管理を促す場合や所有者等の意向を把握する際には、当該空家等の所有者等を特定する必要があります。そのため、前述の調査により把握した空家等の所有者等の住所、氏名、連絡先等を下記の方法により把握します。

所有者等の特定手段

- ▶ 登記事項証明書
- ▶ 固定資産税の課税情報
- ▶ 住民票の写し
- ▶ 戸籍等の謄本等又は戸籍の附票の写し
- ▶ 近隣住民等への聞き取り調査

4. 空家等に関するデータベースの整備

空家等に関する情報を把握するために、現在整備しているデータベースを改良し、少なくとも下記に掲げる事項について、記載することとします。

データベース記載必須項目

- ▶ 所在地
- ▶ 所有者情報
- ▶ 所有者の意向
- ▶ 空家等の概要（用途、構造、建築年月、階数、床面積等）
- ▶ 外観調査の結果
- ▶ 適正管理に係る指導、助言の内容及び履歴
- ▶ 特定空家等・管理不全空家等に対する措置の内容及び履歴

第5章 所有者等への啓発

法第5条において、「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。」と規定されており、空家等の適正な管理については、所有者等が自らの責任において行うことが原則であると考えられます。

また、所有者等、場合によってはその家族又は親族等が、空家化する前にその建物等の管理方法や利活用等を検討しておくことが、空家等を増やさないための最も円滑な対応策であると考えます。

このことについて所有者等に啓発するため、以下の取組により、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

1. 普及啓発

広報しみずやホームページ等に、空家等の適正管理に関する情報を掲載すること等により、空家等の適正な管理の必要性や管理不十分な空家等が周辺に及ぼす問題について、所有者等への啓発を行います。



2. ワンストップ相談会の実施

利活用の仕方がわからないことが空家等発生の原因のひとつとなっていることから、空家等の所有者等が個別に各種の専門家と同一会場にて様々な相談ができるワンストップ相談会の実施による効果について調査・研究し、その実施について検討します。

3. 特定空家等・管理不全空家等予備軍への働きかけ

アンケート調査や地域住民から得た情報を元に、今後特定空家等又は管理不全空家等になることが懸念される建物等については、その所有者等への問題意識の啓発に努めます。

第6章 相談体制の確立

1. 総合窓口の設置

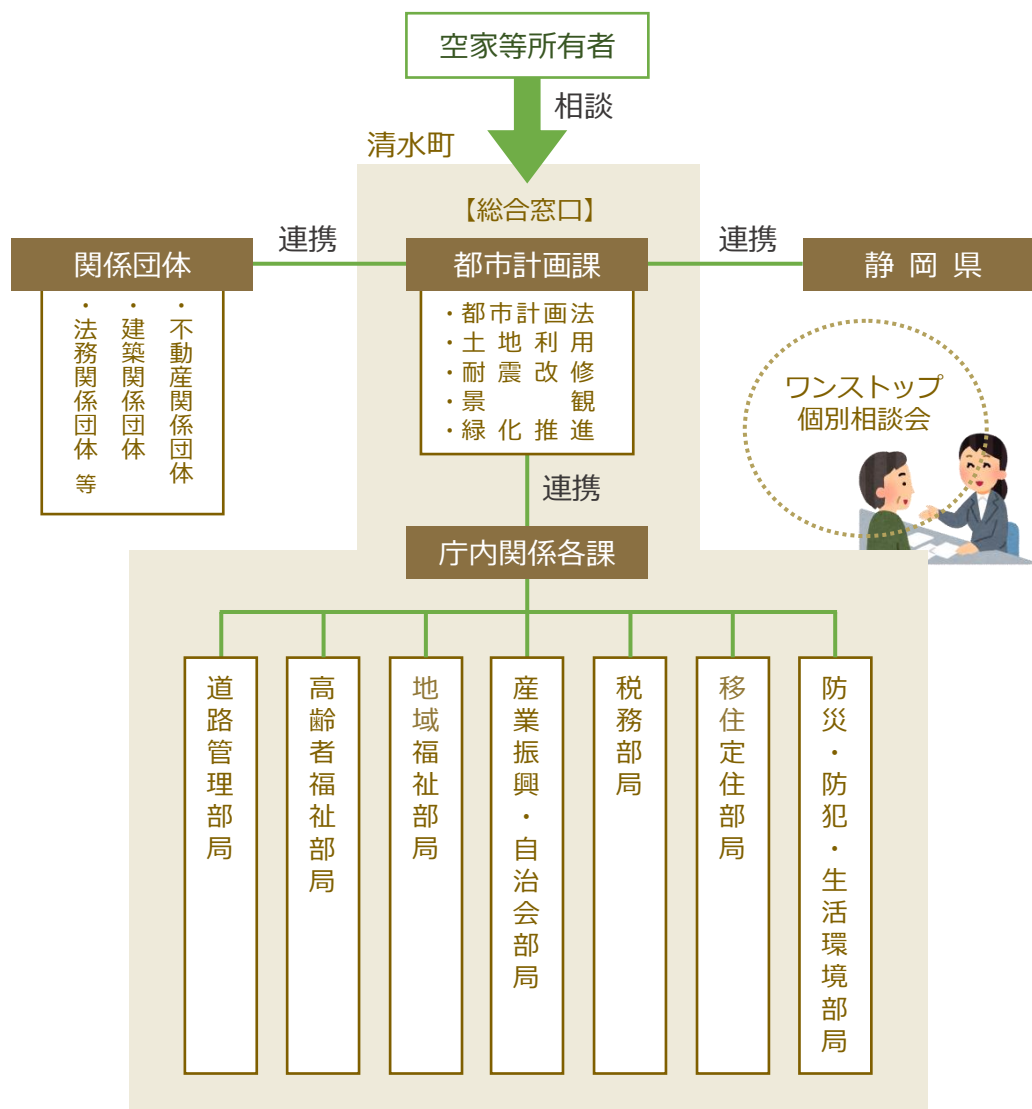
空家等に関する問題は多岐にわたるため、清水町都市計画課に総合窓口を設置します。

2. 関係各課との連携

相談等の内容に応じ、庁内の関係各課と連携した相談体制の整備を行います。

3. 関係団体及び県との連携

空家等対策を総合的に推進するために、専門的な知識を有する各関係団体との連携や、空家等管理活用支援法人としての指定等について検討します。また、静岡県との共催によるワンストップ相談会の実施についても検討します。



第7章 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置

1. 特定空家等及び管理不全空家等の判定基準

特定空家等及び管理不全空家等の認定の判断については、「静岡県空家等対策市町連絡会議特定空家部会」の作成した、「特定空家等」と判断するための判定基準に基づき行います。

【判定調査票1】

判定調査票				
番号	調査日時	調査員		
所在地				
用途	構造・階数	建築年		
敷地面積	建築面積	延床面積		
判定項目		建物等の状態	左欄で最低の評価	周辺への影響
詳細調査不要(一見して危険)				
保安上危険	1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある			
	(1) 建築物が倒壊等するおそれがある			
	イ 建築物の著しい傾斜			
	ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等			
	(イ) 基礎及び土台			
	(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等			
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある			
	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒			
	(ロ) 外壁			
	(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等			
衛生上有害	(二) 屋外階段又はバルコニー			
	(ホ) 門又は塀			
	擁壁が危険			
	(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの			
著しく景観を損なう	・吹付け石綿等			
	・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生			
	・排水等の流出による臭気の発生			
	(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの			
	(1) 既存の景観に関するルールへの適合性			
	・景観計画			
	・景観地区			
	・地域で定められた景観保全に係るルール			
	(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態			
	・屋根、外壁等			
生活環境の保全を図るため不適切	・窓ガラス			
	・看板			
	・立木等			
	・敷地内			
	(1) 立木に起因するもの			
	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等			
	・立木の枝等			
	(2) 空家等に住みついた動物等に起因するもの			
	・動物の鳴き声等の発生			
	・動物のふん尿等汚物の放置			
・敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散				
・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生				
・動物の住みつき				
・シロアリの発生				
(3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの				
・建物に不特定の者が容易に侵入できる状態				
・屋根の雪止めの破損などによる落雪の発生				
・土砂等の流出				

【判定調査票2】

総合判定

「建物等の状態」のもっとも低い評価と「周辺への影響」の評価の組み合わせで最も低い評価となる組み合わせにより判定。

↓ 該当に○をする

結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L3	×	特定空家等
	L3	△	特定空家等(又は経過観察)
	L3	○	経過観察
	L2	×	特定空家等(又は経過観察)
	L2	△	経過観察(又は特定空家等)
	L2	○	経過観察(又は空家等)
	L1	×	空家等
	L1	△	空家等
	L1	○	空家等

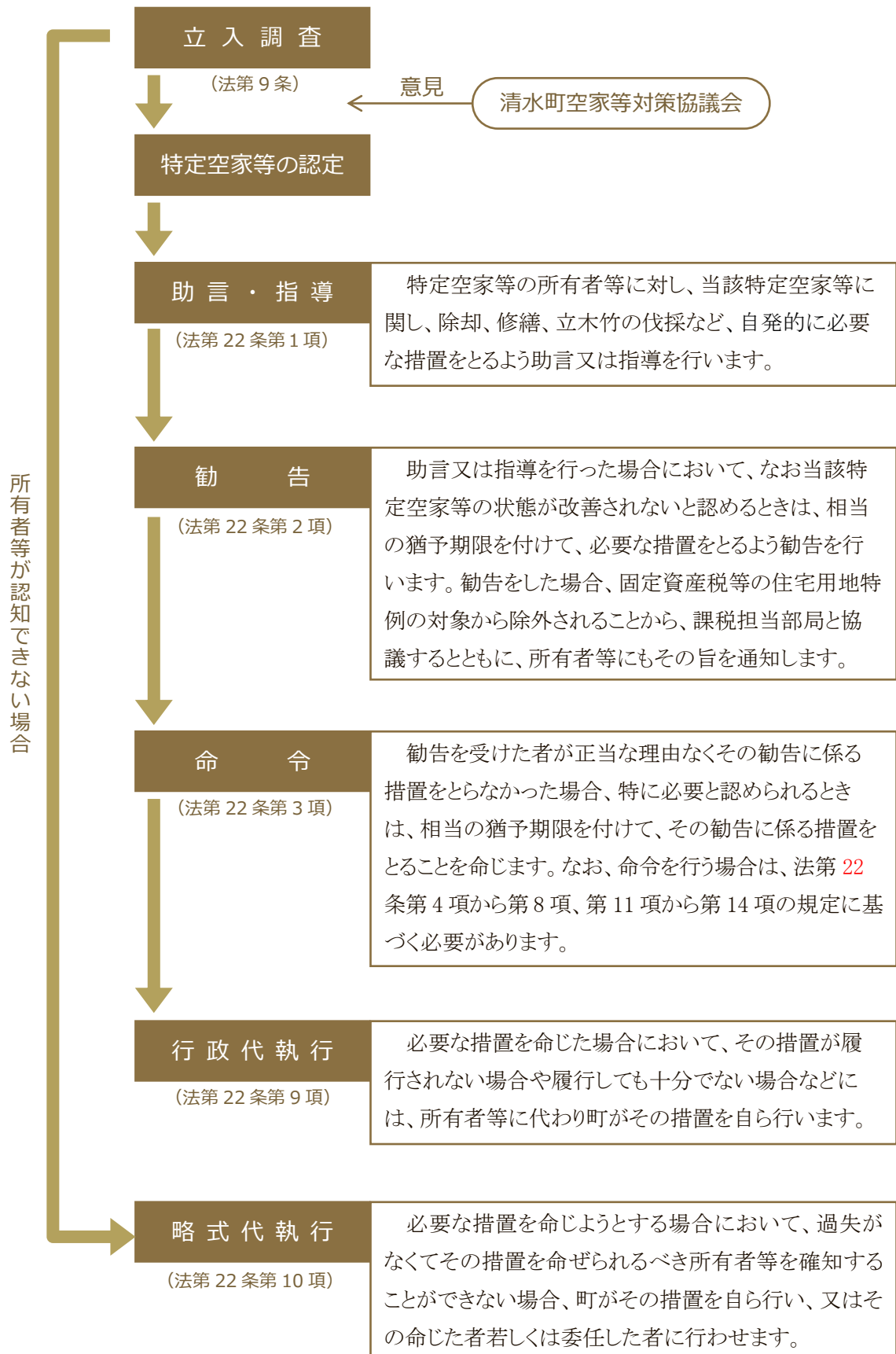
判定結果	判定に至った理由

2. 特定空家等及び管理不全空家等の認定

特定空家等の認定に当たっては、建築物の状態や周辺に与える影響について立入調査を行い、「清水町空家等対策協議会」で意見を聴いた上で町長が決定します。

管理不全空家等の認定に当たっては、国の示す管理不全空家等のガイドラインの内容を踏まえ、周辺に与える影響や所有者等の事情を考慮した上で町長が決定します。

【特定空家等に対する措置の流れ】



【管理不全空家等に対する措置の流れ】



第8章 空家等の利活用の促進

1. 空家バンク制度創設の検討

利用可能な空家等について、売却等に関する情報についての提供を行うため、不動産関係団体等との連携による空家バンク制度創設による効果について調査・研究し、その創設について検討します。

2. 地域からの要望による活用

地域交流、地域活性化等の拠点として利活用可能な空家等について、自治会や地域住民等より利活用したい旨の相談があった場合には、所有者等の意向も踏まえ、当該相談者に対し情報提供を行います。

3. 空家等の除却に関する支援

空家等の除却を促進するため、一定の条件を満たす空家等に係る除却費用の一部補助を行う支援制度の創設について検討します。

第9章 空家等対策の実施体制

1. 清水町空家等対策協議会の設置

町長、地域住民、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構成される「清水町空家等対策協議会」を組織し、下記の事項について協議することとします。

清水町空家等対策協議会 協議事項

- ▶ 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
- ▶ 特定空家の認定に関する審議及び措置の実施に関すること

2. 空家等の適正管理に関する条例の制定

空家等対策の総合的な推進及び空家等の適正管理の促進、緊急的な安全措置などについて、法を補完する条例について研究し、その制定について検討します。

第10章 参考資料

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法関連資料

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（令和5年6月改正）

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）

（法律第百二十七号）

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

（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。

（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。
- 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、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。）を確知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の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。

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。

〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

(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〕

(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。

〔令和五年十一月政令三三一号により、令和五・一二・一三から施行〕

(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）

第三條 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）

第四條 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。

以下 略

(2) 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律【概要】

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法律の概要

○所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

- ①空家等活用促進区域 (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
 - ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
 - ⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
 - ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
 - ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**
- ②財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)
- ③支援法人制度
 - ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
 - ・所有者等への**普及啓発**、市区町村*から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
 - ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

- ①**特定空家*化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
 - ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
 - ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**
- ②所有者把握の円滑化
 - ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請



3. 特定空家の除却等

- ①**状態の把握**
 - ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)
- ②**代執行の円滑化**
 - ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
 - ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**
- ③**財産管理人*による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)
 - ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

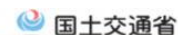


【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

(3) 管理指針【概要】

管理指針(所有者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)



○空き家の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
○「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないようにするための所有者等による空き家の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示。

【定期的な管理】

- ・通気や換気を行う
- ・積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- ・封水の注入を行う
- ・清掃等を行う

- ・水抜き穴の清掃を行う
- ・定期的に枝の剪定等を行う

このほか、以下の事項も注記

- ・定期的な郵便物等の確認・整理
- ・冬期における給水管の元栓の閉栓等

⑥敷地

観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等
点検：ごみの散乱等がないか
→清掃、処理等

①建築物全体

観点：倒壊の防止
点検：傾いていないか
→補修、防腐処理等

②外装材（窓含む）

観点：落下の防止等
点検：剥落や破損等がないか
→補修や撤去



⑦敷地内の門・塀等、擁壁

観点：倒壊等の防止
点検：破損等や雨水侵入の跡がないか
擁壁のひび割れ等がないか
→補修、防腐処理等

③屋根ふき材等

観点：飛散や倒壊の防止等
点検：剥落や破損等がないか、
変形がないか
→補修や撤去、防腐処理等

⑧立木

観点：倒壊や通行障害等の防止
点検：幹の腐朽等、
枝のはみ出し等がないか
→伐採、枝の切除等

④屋内

観点：倒壊やアスベスト飛散の防止
点検：雨水侵入の跡がないか、
アスベストの露出等がないか
→補修、防腐処理等、アスベストの除去等

⑤排水設備

観点：健康被害誘発や悪臭の防止等
点検：破損等がないか、
封水切れがないか
→補修、封水の注入等

⑨動物

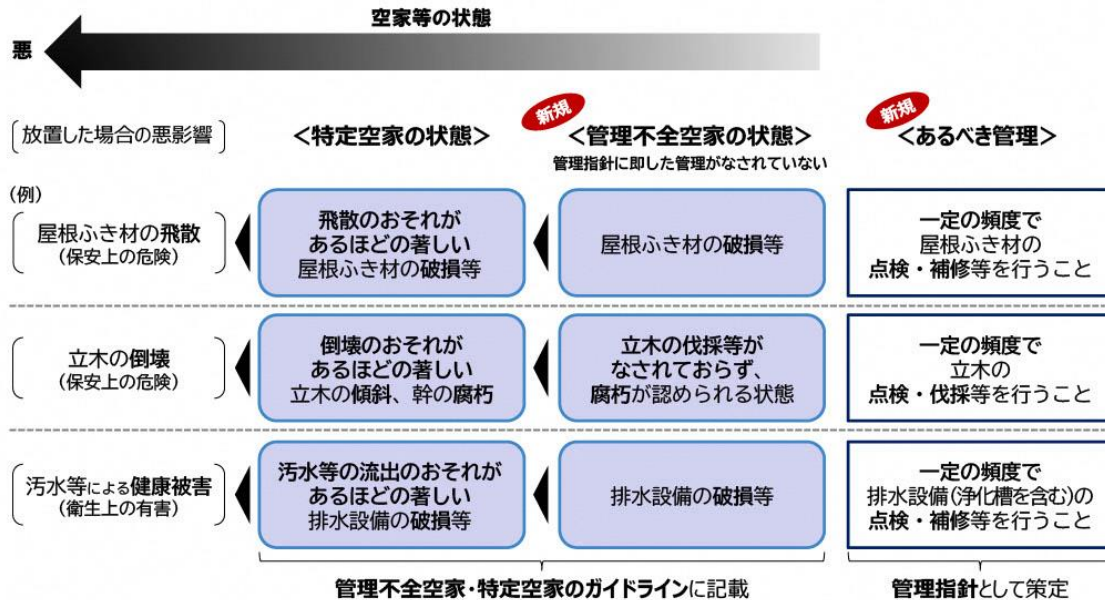
観点：健康被害誘発や騒音等の防止
点検：動物の棲みつき等がないか
→駆除等

(4) 管理指針、管理不全空家の参考基準【概要】

管理指針、管理不全空家の参考基準

国土交通省

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



管理不全空家・特定空家の参考基準（1/2）

国土交通省

○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1) 建築物等の倒壊	① 建築物 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		② 門、塀、屋外階段等 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③ 立木 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2) 擁壁の崩壊	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3) 部材等の落下	① 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		② 軒、バルコニーその他の突出物 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③ 立木の枝 立木の大枝の脱落 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
	(4) 部材等の飛散	① 屋根ふき材、外装材、看板等 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		② 立木の枝 立木の大枝の飛散 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
	(2)健康被害の誘発		
	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
	②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
3. 景観悪化に関して参考となる基準	③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態
	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等
	(2)不法侵入の発生	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
	(5)動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
	(6)動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態