

加西市空家等対策計画 (改定版)



令和 7 年 3 月
加 西 市

【目 次】

第1章 空家等対策計画改定に向けて	
1. 改定の背景	1
2. 計画の位置づけ	1
第2章 上位計画及び国・県の動向	
1. 上位計画及び関連計画の整理	2
2. 国や兵庫県の動き	4
第3章 空家等の現状及び課題	
1. 統計情報から見る現状	9
2. 実態調査から見る現状	14
3. 意向調査から見る現状	18
4. 現行計画の評価及び進捗状況	22
5. 課題の整理	23
第4章 空家等対策の基本的な方針	
1. 対策に関する基本的な方針	27
2. 計画期間	27
3. 対象地区	28
4. 対象とする空家等の種類	28
5. 空家等の調査	28
第5章 空家等対策を進めるための施策	
1. 空家等化の予防・発生抑制	30
2. 空家等の適切な管理の促進	33
3. 空家等及び跡地の活用の促進	35
4. 管理不全空家等に対する判断及び措置	38
5. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	39
6. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	43
第6章 空家等対策の実施体制等	
1. 空家等対策の実施体制	45
2. 住民等から空家等に関する相談への対応	47

【資料編】

1. 現地調査票	49
2. 不良度判定基準表	50
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法	52
4. 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 .	64
5. 加西市空き家等の適正管理に関する条例	95
6. 加西市空家等の適正管理に関する条例施行規則	100
7. 加西市空家等対策検討会議設置要綱	102

第1章 空家等対策計画改定に向けて

1. 改定の背景

本市では令和2年3月に「加西市空家等対策計画」を策定し、令和2年度から令和6年度までの5年間を計画期間として、基本的な方針に基づき、各施策に取り組んできました。

一方、本市では人口減少や少子高齢化が加速するなど、今後さらに空家等の増大が懸念される状況となっています。空家等の増加は、防災・防犯・安全・環境・景観等、地域住民の生活環境への様々な悪影響も増加することとなり、早急な対策の実施が求められます。

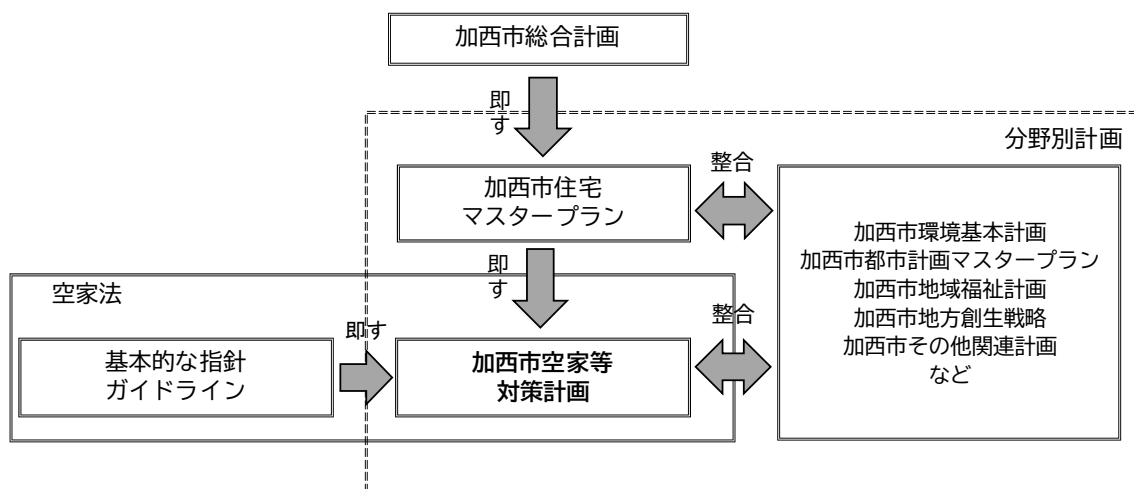
そこで、策定以降の本市の現状や、国の動き等を踏まえ、さらに実効性ある空家等対策の取組に向け、これまでの取組の成果を整理するとともに、空家等の発生抑制や適切な処置、活用などを実施するため、空家等対策計画の改定を行うものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進し、本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために改定するものです。

なお、本計画は、上位計画である加西市総合計画や加西市住宅マスタープランに即し、関連計画である加西市都市計画マスタープランやその他各計画との整合を図ります。

■計画の位置づけ



第2章 上位計画及び国・県の動向

1. 上位計画及び関連計画の整理

上位計画及び関連計画である第6次加西市総合計画、加西市住宅マスタープラン、加西市都市計画マスタープランから本計画に関連する施策を以下の通り抜粋します。

(1) 第6次加西市総合計画（令和3年2月）

基本方針2 活力とにぎわいのあるまちを育む

政策7 地域資源の活用と人の流れの創出

観光客などの交流人口を増加させ、活気があふれるまちとなるよう、玉丘古墳群や鷯野飛行場跡、県立フラワーセンターなど、加西市の歴史資源や自然環境等の保全及び活用を進めるとともに、移住・定住の促進に向けた経済的補助や居住支援に取り組みます。また、空き家・空き店舗の利活用にも取り組みます。

主な施策② 空き家・空き店舗の利活用

- ア 関係団体との連携のもと、空き家相談体制の強化や空き家バンク制度の定着を図ります。
- イ 空き家・空き店舗を幅広く活用したまちづくりを進めます。
- ウ 移住・定住の促進を目的として、お試し居住や社宅利用、事務所、リモートワーク等に適した空き家・空き店舗の活用を図ります。

(2) 加西市住宅マスタープラン（令和4年3月）

施策5-3 いきいきと暮らせる住生活の実現

(2) 空き家、既存住宅ストックを活用した住まい・住環境づくり

- ・市域全体の住宅ストック活用の推進
- ・空き家の適正管理に関する情報発信や啓発活動の推進
- ・空き家活用を促進する特別指定区域の指定や規制緩和の推進
- ・空き家バンク登録の推進、登録メリットの拡充検討
- ・非住宅物件（工場・事業所等）の空き地バンク登録の推進
- ・兵庫県の空家等活用促進特別区域(案)における特区制度の活用
- ・インスペクション、安心R住宅制度など、各種制度等の情報発信
- ・リノベーションやリフォーム情報の発信、DIY塾等のイベント開催の検討

(3) 加西市都市計画マスタープラン（令和5年3月）

市街地整備の方針（文言一部簡略）

- ・北条市街地のうち旧市街地では、市街地住環境整備の推進などによる住環境改善、旧街道沿道の歴史的まちなみの保全・整備、空き家・空き地の再整備や農地の宅地化によるまちなか居住回帰の推進を図ります。
- ・建築物が密集し狭隘道路が入り組んだ防災上課題がある北条旧市街地については、歴史的建造物が残る旧街道の景観への配慮と安全・安心なまちづくりの両立を図るため、住民と協働で狭隘道路拡幅や老朽危険空き家除却などを行うことで住環境改善に努めます。
- ・北条旧市街地のスポンジ化を防ぎ効率的な土地利用を図るため、空き家密集地、空闲地、農地などにおける民間資金を活用した土地活用再整備に係る事業を支援します。
- ・市単独の空き家改修補助制度や県の空き家活用支援事業により改修費用の補助を実施します。また、空き家改修補助制度を事業所や地域交流拠点施設も補助対象に拡充（現在は住宅改修のみ補助）することを検討し、より多くの空き家の活用につなげていきます。

住宅地整備の方針（文言一部簡略）

- ・民間団体と連携し、個別相談会や地域に入っでの相談を積極的に実施することで、空き家の利活用につなげていきます。また、空き家バンク制度のメリットを所有者に周知することに加え、庁内横断する組織で連携して行う空き家物件の利用実態調査を通して、利活用可能な空き家のバンク登録を進めていきます。
- ・多文化共生社会の実現と職住近接の環境整備に向けて、市街化調整区域内で外国人技能実習生等が暮らせる社宅や寮等の建築、空き家の用途変更が可能となる制度の創設を進めます。
- ・兵庫県空家特区条例を活用し、市街化調整区域内の空き家を宿泊施設や地域交流拠点施設などへの用途に活用することを検討します。

2. 国や兵庫県の動き

(1) 空家法の改正

今後も増加が懸念される空家等の対策を強化するため、空家法を改正し（令和5年12月13日施行）、適切な管理を総合的に実施することとしています。

個々の対応については以下の通りです。

①空家等活用促進区域における規制の合理化

従来既存の法規制により十分な活用を図ることが困難であった空家等に対し、空家等の活用を特に定める必要がある区域として市町村が定めるもので、次のような規制の合理化等の措置を講じることができます。

○接道規制の合理化（建築基準法）

前面に接する道が幅員4m未満でも、安全確保策を前提に、建替え、改築等を特例認定できるようになりました。

○用途規制の合理化（建築基準法）

市区町村が活用指針に定めた「用途特例適用要件」に適合する用途への変更が容易になりました。

○市街化調整区域内の空家の用途変更（都市計画法）

用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう知事が配慮

②所有者不在の空家等の処分

所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求できるようになりました。

③自治体や所有者等へのサポート体制

空家等管理活用支援法人を創設し、NPO法人、社団法人等を市区町村が指定できるようになりました。

④特定空家化の未然防止

放置すれば特定空家となるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、市区町村が指導・勧告できるようになりました。これにより、勧告された空家は住居利用が難しく、敷地に係る固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）は解除されません。

⑤管理不全建物管理制度の活用

所有者に代わって建物管理を行う「管理不全建物管理人」の選任を市区町村が裁判所に請求できるようになりました。

⑥所有者把握の円滑化

電力会社等にある所有者情報を市区町村が提供要請できるようになりました。

⑦代執行の円滑化

「緊急代執行制度」を創設し、除却の緊急性が高い場合、命令等の事前手続きを省略して代執行の実施が可能となります。

また所有者不明時の略式代執行、緊急代執行の費用は通常の代執行と同様に徴収できます。

⑧相続放棄、所有者不明・不在の空家等への対応

市区町村が裁判所に「財産管理人」の選任を請求し、修繕や処分を実施できます。

⑨状態の把握

所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化できるようになりました。

(2) 土地基本法の改正及び民事基本法の改正

土地基本法の改正（令和 2 年 3 月）および民事基本法（不動産登記法の改正、相続土地国庫帰属法の制定等）についても空家等の対応を踏まえた改正が行われています。

①土地基本法の改正

人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築するため、「土地基本方針」を創設し、適正な利用及び管理を確保する観点からの「基本的施策」の今後の方向性を明示しました。また、所有者不明土地・管理不全土地の発生抑制・解消を図るため、「所有者等の責務」として、登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加しました。

○地籍調査の円滑化・迅速化

令和２年度を初年度とする第７次国土調査事業十箇年計画を策定し、現地調査等の調査手続の見直しや地域特性に応じた効率的調査手法を導入し、地籍調査の優先実施地域での進捗率を、現在の約８割から約９割にすることを目指します。

②不動産登記法の改正

所有者不明土地の発生を予防するため、住所等変更登記の申請・相続登記の申請が義務化され、義務に違反した場合の罰則規定も設けられました。

③相続土地国庫帰属法の制定

土地利用ニーズの低下等により、相続した土地を手放したい希望者が増加しており、所有者不明の土地の発生を抑えるため、土地を手放して国庫に帰属させることが可能となる制度が創設されました。

帰属するには、建物が存しないこと、境界が明らかである等の条件があります。また１０年間の土地管理負担金２０万円を支払う必要があります。

（３）空家活用特区制度の創設（兵庫県）

兵庫県では、増加する空家等を地方回帰の受皿として流通・活用することにより、移住、定住及び交流の促進並びに地域の活性化を図ることを目的として、届出制度や規制の合理化を定めた「空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例（空家活用特区条例）」を制定するとともに、空家等の活用を促進するための補助事業として「空家活用特区総合支援事業」を創設しました。

本市では、宇仁地区が令和５年９月１２日に指定されました。

○加西市宇仁地区空家等活用促進特別区域

- ・人口減少に伴い様々な空家等の問題が生じており、定住促進のために空家等の活用を図るためには、市街化調整区域の規制緩和が必要である。
- ・そこで、空家活用促進特別区域の指定により、届出制度を活用した「流通促進」、「規制の合理化」、「活用支援」を総合的に実施し、空家等の除去、定住人口や地域活力の維持を図る。

①制度の仕組み

空家等の活用を特に促進する必要がある区域を「空家等活用促進特別区域（特区）」として、市町からの申し出を受け、県が指定します。

特区に指定されると、特区内の空家の所有者は、市町に対して空家情報を届け出るようになります。

市町と県は、この届出情報を基に、流通促進、規制の合理化、活用支援の3つを軸とした施策を多面的に実施することにより、空家の活用を促進します。

②流通促進

特区内の空家の所有者は、市町へ空家情報を届け出ます。届出のあった空家情報については、市町連携団体（市町と連携協定を結んだ宅地建物取引業団体や NPO 法人等）に提供され、空家所有者は、市町連携団体から流通・活用に向けた働きかけや、空家バンクへの登録サポートなど、伴走型のきめ細かな支援を受けることができます。これにより、売買・賃貸やサブリースによる空家の流通を促進します。

③規制の合理化

届出のあった空家を対象に、その活用を促進するため、建築基準法や都市計画法に係る規制緩和等を行います。

○市街化調整区域内の空家跡地活用や用途変更を可能とする規制緩和

市街化調整区域内の空家について、除却後の更地においても従前と同一用途での新築が可能となる許可基準を適用します。また、カフェやホテル、事務所、社宅等への用途変更が可能となる許可基準を適用します。

○円滑な通行空間を確保する措置（道路内支障物件の設置制限）

通行の安全及び居住環境の向上を図るため、特区内に定める「重点整備道路」において、建築基準法第 42 条第 2 項のセットバック部分への通行上支障となる花壇や自動販売機等の設置を制限します。

○狭あい道路や旗竿敷地でも建替や用途変更を可能とする規制緩和

特に市街地の整備改善の必要性が高い「重点整備地区」において、床面積が 1,000 平方メートル以下の建築物で、その敷地が幅員 4 メートル以上の道路に接するものについて、必要となる接道長さを 4 メートルから 2 メートルに緩和（建築基準条例の規定を適用除外）します。

④活用支援

補助事業「空家活用特区総合支援事業」により、県と市町が協力し、空家の活用支援を行います。

第3章 空家等の現状及び課題

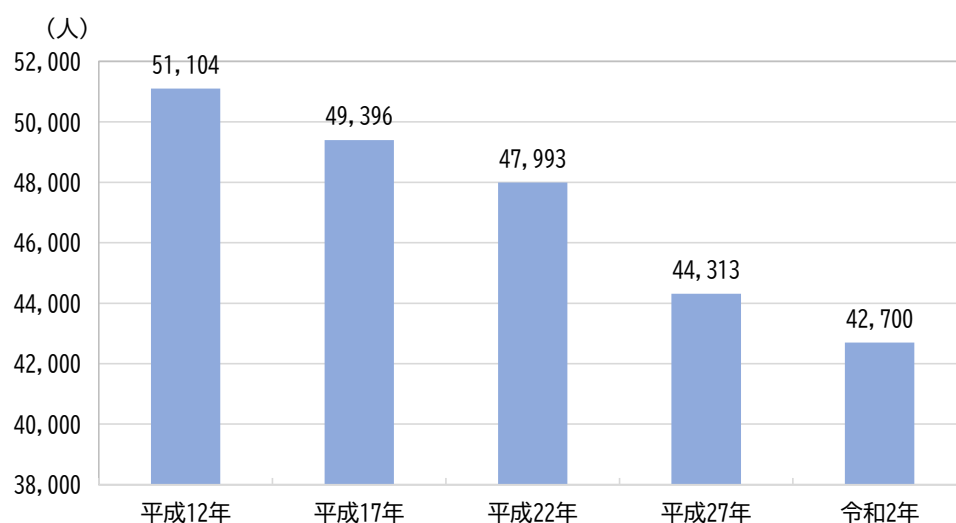
1. 統計情報から見る現状

(1) 人口

人口の推移について、本市では平成12年から令和2年にかけて、人口減少が続いています。令和2年の人口は42,700人であり、平成12年と比較して約8,400人減少しています。

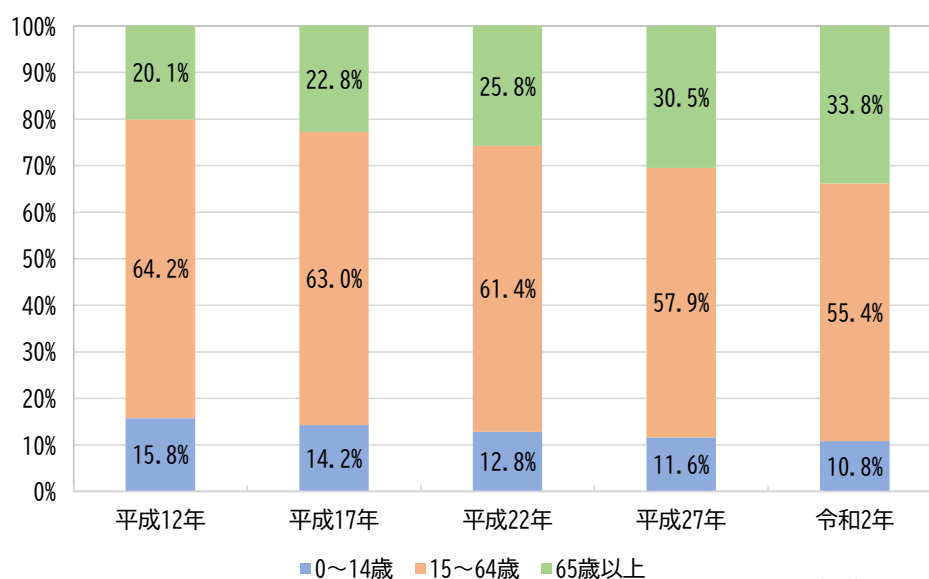
年齢層の推移について、本市では平成12年から令和2年にかけて、0～14歳及び15～64歳が減少し、65歳以上が増加しています。特に、令和2年の65歳以上の人口割合は全体の33.8%を占めています。

■人口の推移



出典：国勢調査

■年齢層の推移



出典：国勢調査

(2) 世帯数

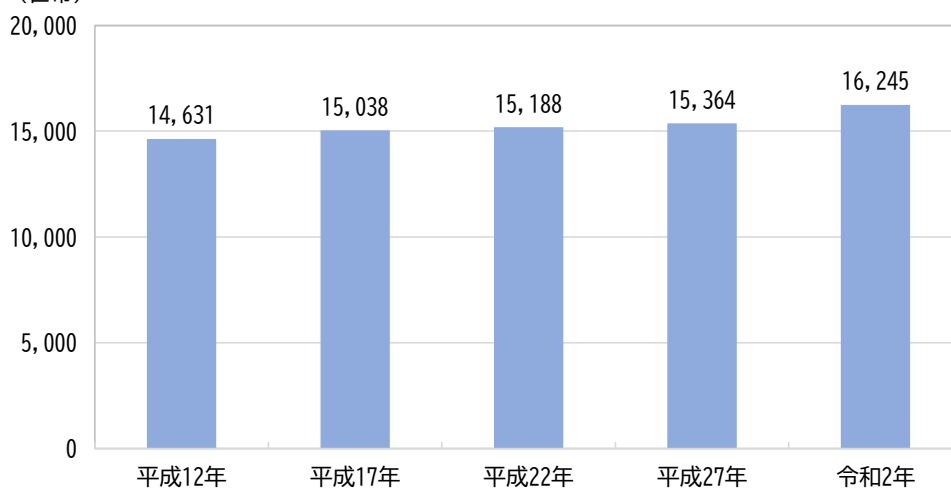
世帯数の推移について、平成12年から令和2年にかけて増加しています。令和2年の世帯数は16,245世帯であり、平成12年と比較して約1,600世帯増加しています。

高齢者世帯数について、単身高齢者世帯及び高齢夫婦のみの世帯ともに、平成12年から令和2年にかけて約2.5倍増加しています。

高齢者世帯数は空き家予備軍とも言われており、今後も高齢化の進行及び高齢者世帯の増加が見込まれます。

■世帯数の推移

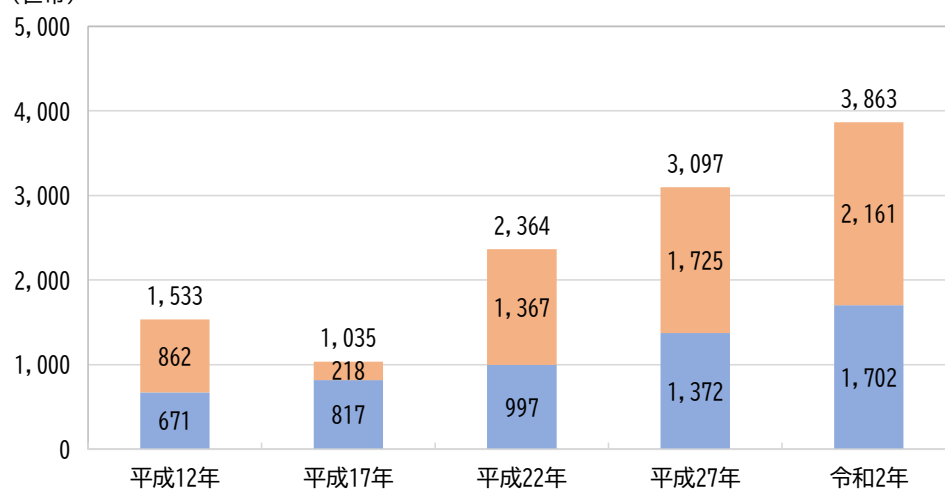
(世帯)



出典：国勢調査

■高齢者世帯数の推移

(世帯)



■ 高齢夫婦のみの世帯 ■ 単身高齢者世帯

出典：国勢調査

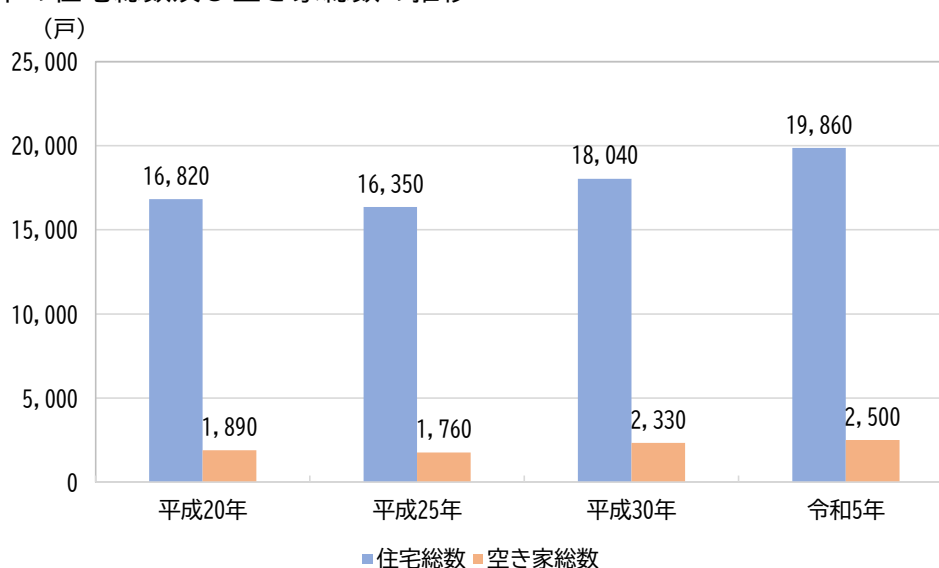
(3) 住宅・空き家

住宅総数の推移について、本市では平成 25 年に減少したものの、平成 30 年には増加に転じており、令和 5 年の住宅総数は 19,860 戸となっています。

空き家の推移について、本市の空き家総数は平成 25 年に一旦減少しましたが、平成 30 年以降は再び増加しています。

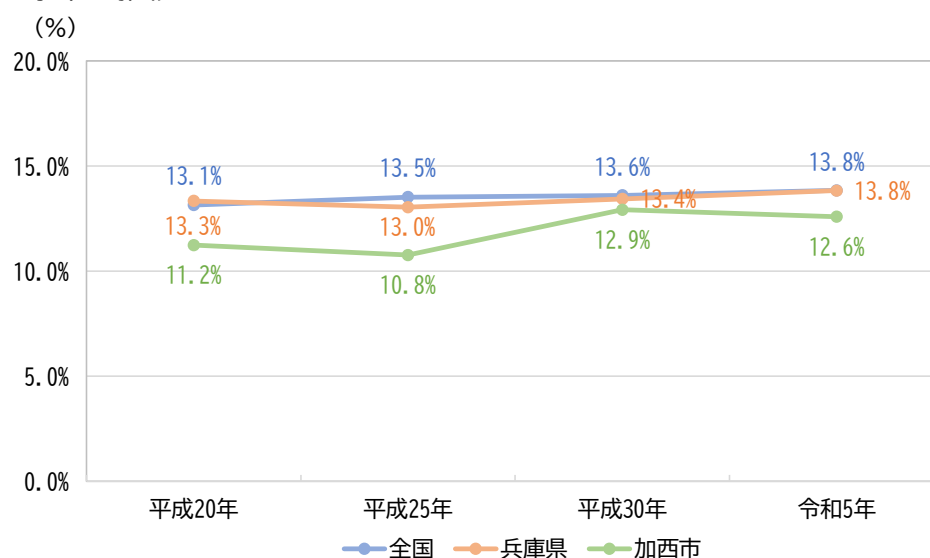
空き家率について、本市は全国及び兵庫県と比較して低いですが、平成 30 年から全国及び兵庫県に近い値となっています。

■本市の住宅総数及び空き家総数の推移



出典：住宅・土地統計調査

■空き家率の推移

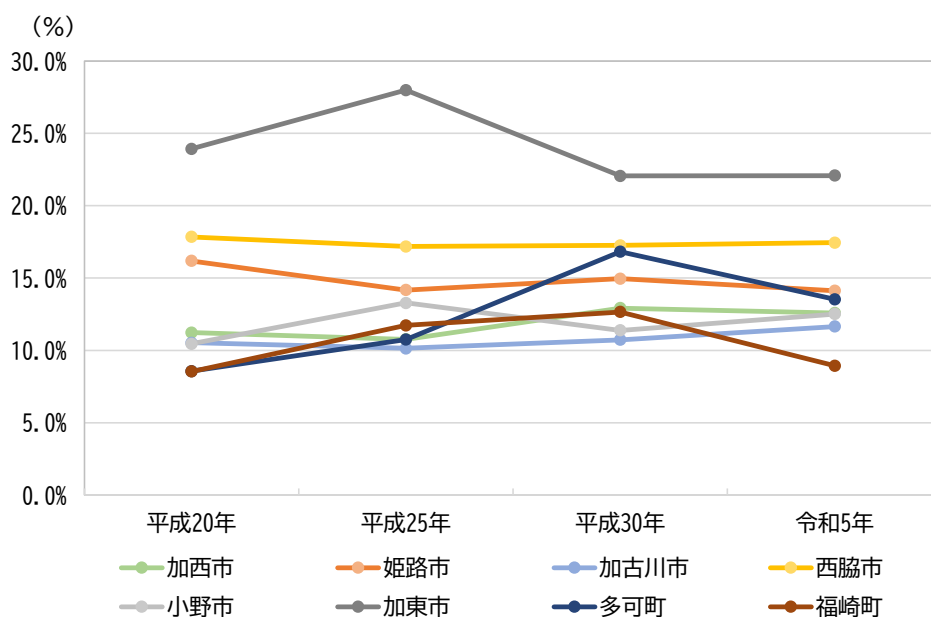


※空き家率：住宅総数に対する空き家総数の割合

出典：住宅・土地統計調査

空き家率の推移について、周辺市町と比較したところ、平成 25 年から 30 年にかけて、本市を含むほとんどの市町で空き家率が増加し、平成 30 年から令和 5 年にかけては本市も含んで減少に転じる市町がみられます。

■空き家率の推移（周辺市町との比較）



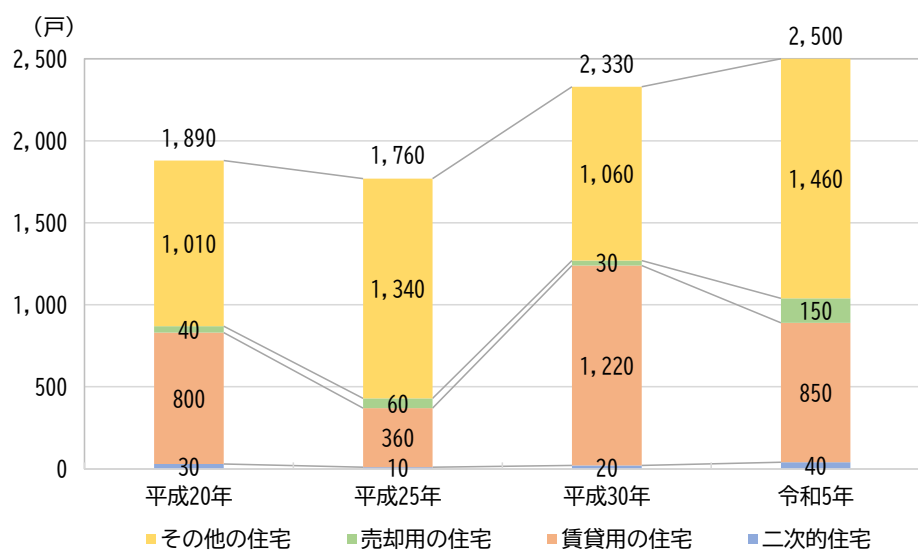
空き家率	加西市	姫路市	加古川市	西脇市	小野市	加東市	多可町	福崎町
平成20年	11.2%	16.2%	10.5%	17.8%	10.5%	23.9%	8.6%	8.5%
平成25年	10.8%	14.2%	10.1%	17.2%	13.3%	28.0%	10.7%	11.7%
平成30年	12.9%	15.0%	10.7%	17.3%	11.4%	22.1%	16.8%	12.7%
令和5年	12.6%	14.1%	11.7%	17.5%	12.5%	22.1%	13.5%	8.9%

出典：住宅・土地統計調査

(4) 種類別空き家

種類別空き家について、賃貸用の住宅空き家が平成 30 年には増加しましたが、令和 5 年に減少に転じています。なお、管理不全等で問題視されているその他の住宅空き家については、平成 30 年に減少しましたが、令和 5 年には増加に転じています。

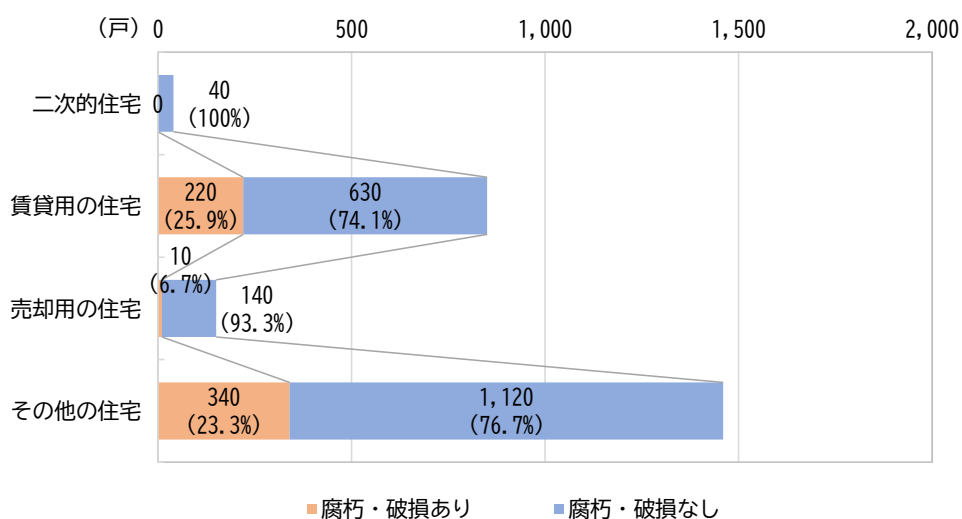
■種類別空き家の推移



出典：住宅・土地統計調査

令和 5 年の種類別空き家の腐朽・破損の状況について、その他の住宅の 1,460 戸のうち腐朽・破損ありが 23.3%となっています。

■種類別空き家の腐朽・破損の状況



出典：住宅・土地統計調査

2. 実態調査から見る現状

本市における空家等の実態を把握し、その対策を立案するため、令和5年度に空家等の実態調査等を行いました。

(1) 実態調査の実施

実態調査を実施するにあたり、前回調査時（平成30年度）に空家等と判定された建物、平成30年以降に水道栓が閉栓した建物、宇仁地区と北条地区においてヒアリング調査で空家等と判定した建物を対象としました。

調査区域 : 加西市内全域
調査期間 : 令和5年7月27日～令和6年3月7日（再調査を含む）

(2) 実態調査による空家等総数及び空家等率

市全体の空家等の数及び空家等の率は下記のとおり。

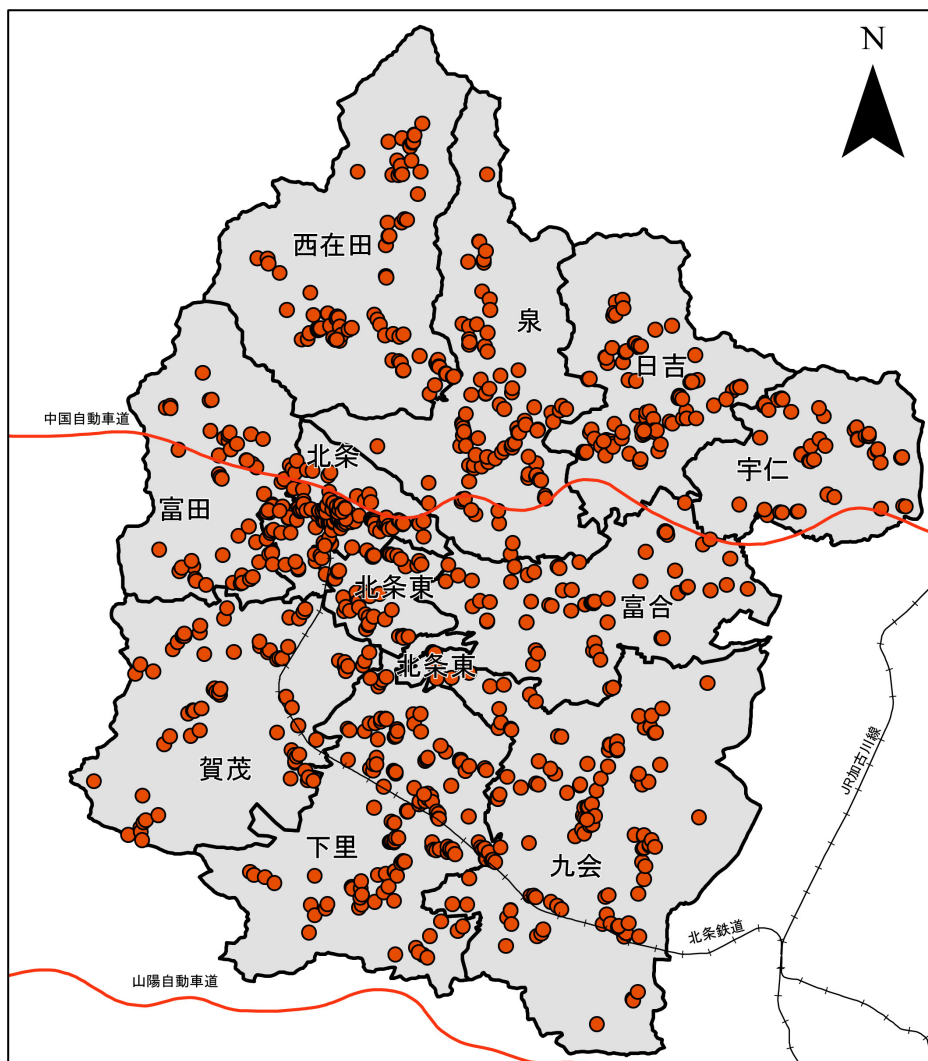
a 建物総数 : 19,860 件(令和5年住宅・土地統計調査住宅総数)
b 空家等の数 : 945 件
c 空家等の率 : 4.8% (b÷a)

(3) 実態調査の結果

①小学校区別空家件数

本市の空家等の分布状況について、下里が 140 件と最も多く、次いで、北条が 128 件となっています。

■小学校区別空家の分布状況



小学校区	合計
北条	128
北条東	52
富田	58
賀茂	73
下里	140
九会	118
富合	67
日吉	91
宇仁	46
西在田	81
泉	91
総計	945

②小学校区別空家等の不良度判定

空家等の不良度判定について、最も不良度ランクの高い D ランクは日吉が 27.5%で最も高く、また、ほとんどの小学校区で 10%を上回っています。

前回調査と比較すると、A ランクが減少し、B、C ランクの割合が増加しています。また、宇仁では、D ランクが大幅に減少しています。

■小学校区別空家等の判定結果（不良度判定）

前回調査

小学校区	Aランク		Bランク		Cランク		Dランク		合計
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	
北条	61	28.8%	99	46.7%	33	15.6%	19	9.0%	212
北条東	25	42.4%	27	45.8%	6	10.2%	1	1.7%	59
富田	24	30.4%	33	41.8%	7	8.9%	15	19.0%	79
賀茂	25	24.3%	41	39.8%	19	18.4%	18	17.5%	103
下里	53	29.3%	69	38.1%	29	16.0%	30	16.6%	181
九会	69	43.9%	51	32.5%	23	14.6%	14	8.9%	157
富合	29	31.9%	40	44.0%	13	14.3%	9	9.9%	91
日吉	27	27.3%	25	25.3%	18	18.2%	29	29.3%	99
宇仁	5	13.2%	7	18.4%	10	26.3%	16	42.1%	38
西在田	19	18.6%	28	27.5%	25	24.5%	30	29.4%	102
泉	21	20.8%	29	28.7%	23	22.8%	28	27.7%	101
合計	358	29.3%	449	36.7%	206	16.9%	209	17.1%	1,222

今回調査

小学校区	Aランク		Bランク		Cランク		Dランク		合計
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	
北条	27	21.1%	61	47.7%	27	21.1%	13	10.2%	128
北条東	8	15.4%	30	57.7%	13	25.0%	1	1.9%	52
富田	11	19.0%	28	48.3%	8	13.8%	11	19.0%	58
賀茂	12	16.4%	32	43.8%	12	16.4%	17	23.3%	73
下里	30	21.4%	51	36.4%	25	17.9%	34	24.3%	140
九会	19	16.1%	58	49.2%	28	23.7%	13	11.0%	118
富合	5	7.5%	34	50.7%	22	32.8%	6	9.0%	67
日吉	15	16.5%	31	34.1%	20	22.0%	25	27.5%	91
宇仁	11	23.9%	14	30.4%	12	26.1%	9	19.6%	46
西在田	15	18.5%	28	34.6%	24	29.6%	14	17.3%	81
泉	15	16.5%	36	39.6%	22	24.2%	18	19.8%	91
合計	168	17.8%	403	42.6%	213	22.5%	161	17.0%	945

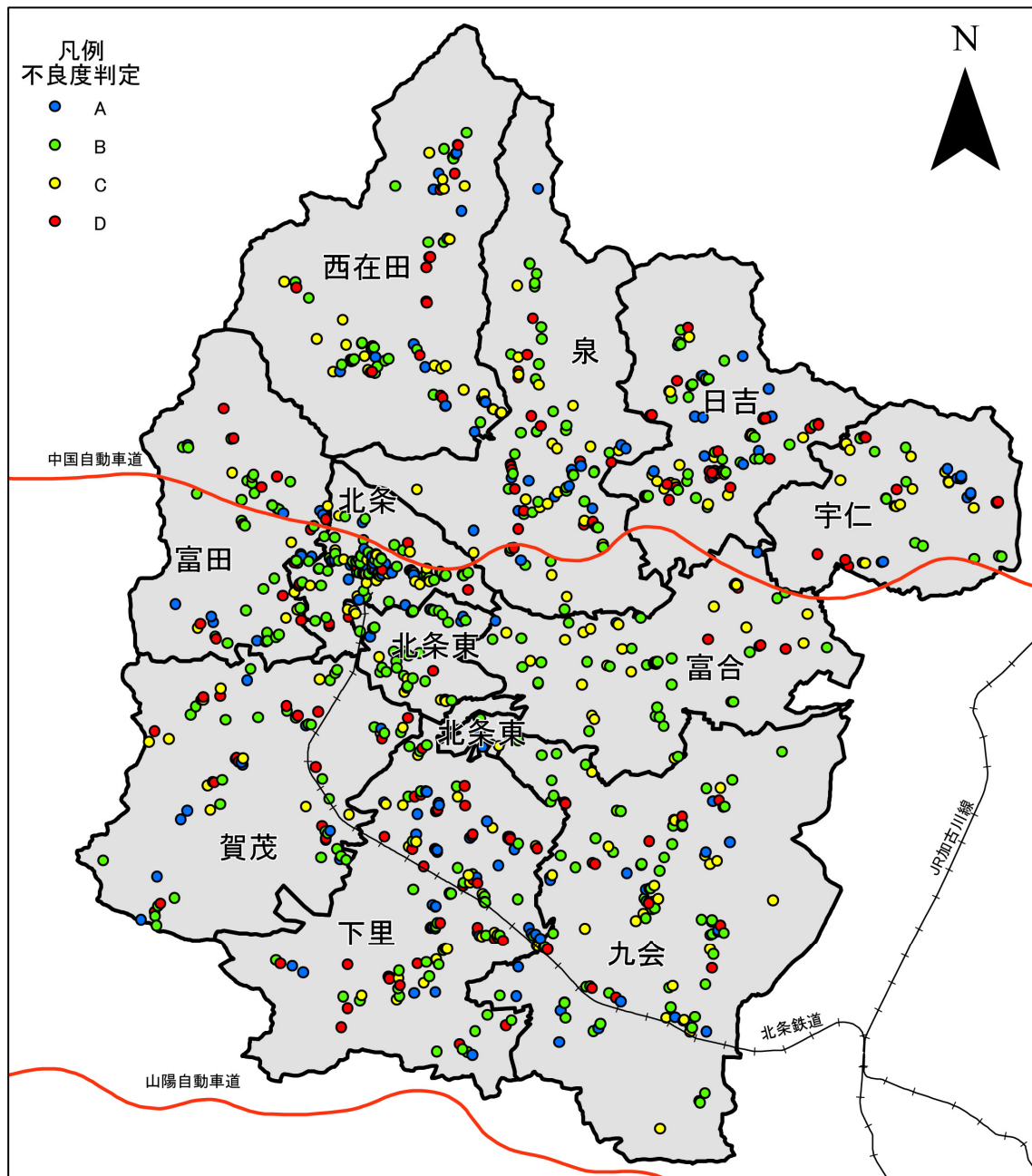
A ランク：0 点（管理に特段問題無く、現状で利用可能）

B ランク：1～49 点（管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能）

C ランク：50～99 点（倒壊の可能性はないが、現状での利用は支障あり）

D ランク：100 点以上（倒壊の可能性があるなど、現状のままの利用は困難）

■小学校区別空家等の分布状況（不良度判定）



3. 意向調査から見る現状

実態調査において空家等とみなした家屋所有者に対し、家屋の使用状況や今後の利活用等について意向調査を実施しました。

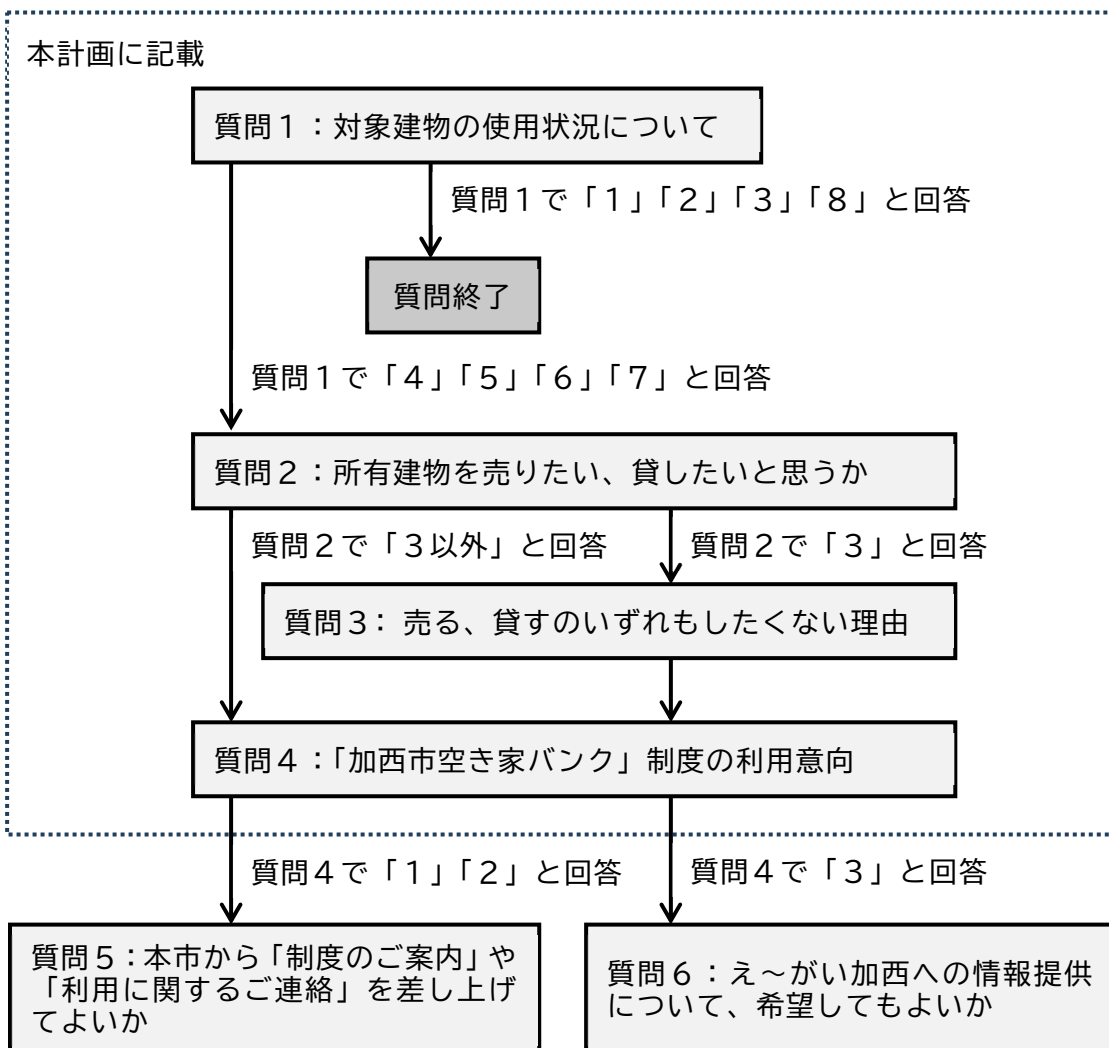
対象者 ： 実態調査で空家等を判断した家屋所有者
 （家屋所有者不明の場合、建物の土地所有者を対象とする）
調査期間 ： 令和5年12月～令和6年3月末

（1）意向調査の実施

意向調査のアンケート配布数及び回収数は以下の通り。

a 空家等の数 ： 1,037 件
b アンケート配布数 ： 518 件
c アンケート回収数 ： 250 件
d 回収率 ： 48%（ $c \div b$ ）

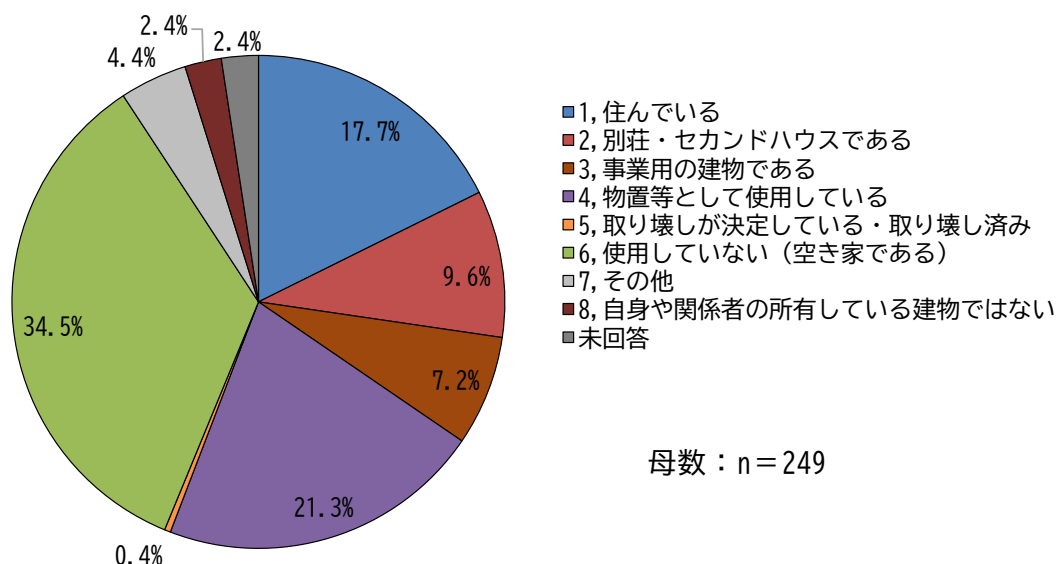
■意向調査のフロー図



(2) 意向調査の結果

質問1 対象建物の使用状況について、最も当てはまるものを1つご回答ください

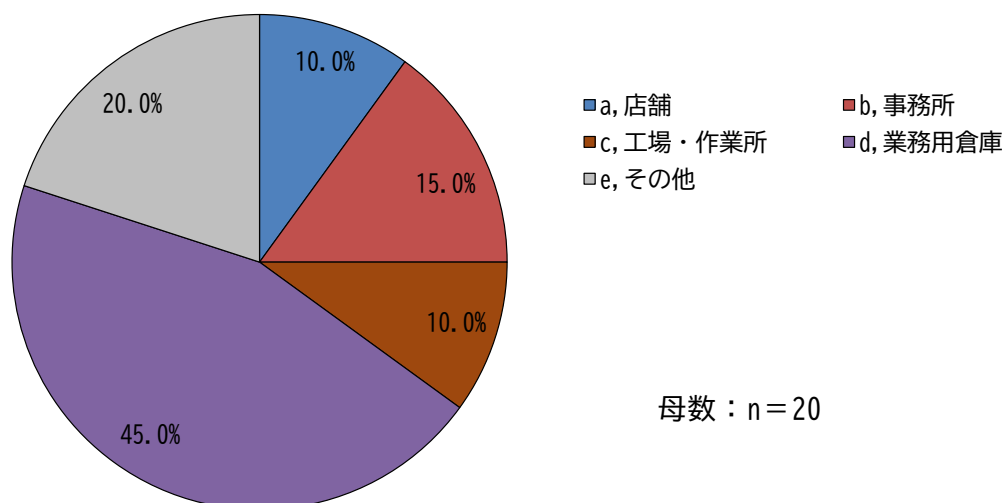
空家等所有者の使用状況について、「6, 使用していない（空き家である）」が34.5%と最も高く、次いで「4, 物置等として使用している」が21.3%となっています。



質問1で「3, 事業用の建物」と回答

⇒主な用途をご回答ください

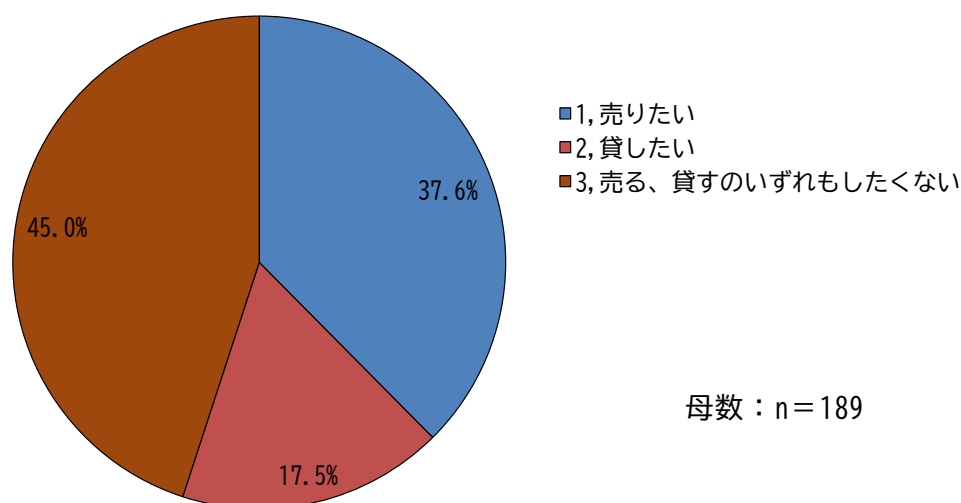
主な用途としては、「d, 業務用倉庫」が45.0%と最も高くなっています。



質問2 この建物を売りたい、貸したいと思いますか。（複数可）

居住実態のない空き家について、「3, 売る、貸すのいずれもしたくない」が45.0%と最も高なっています。

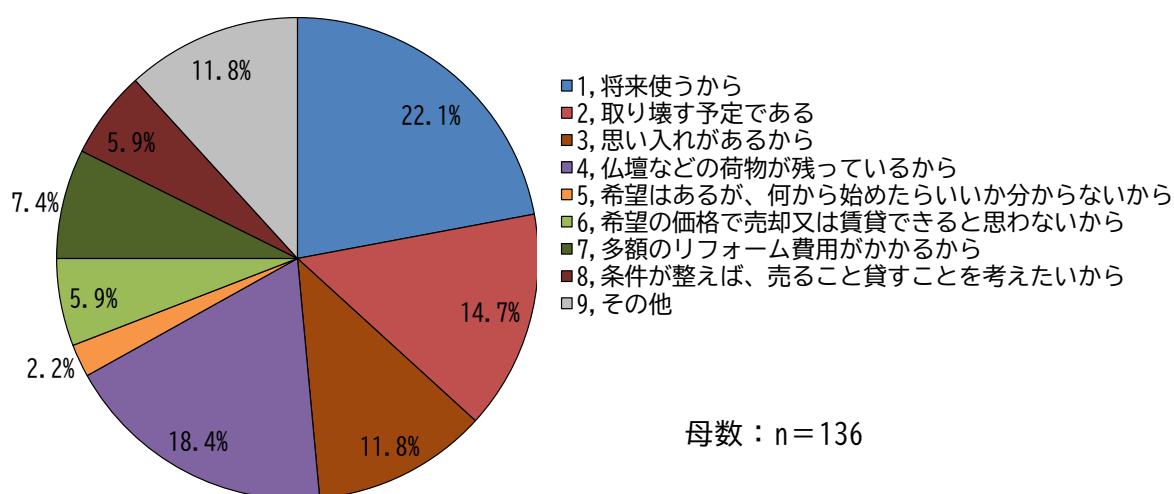
以上のことを踏まえて、管理不全空家等への関心が高くないことが推測されます。



母数：n=189

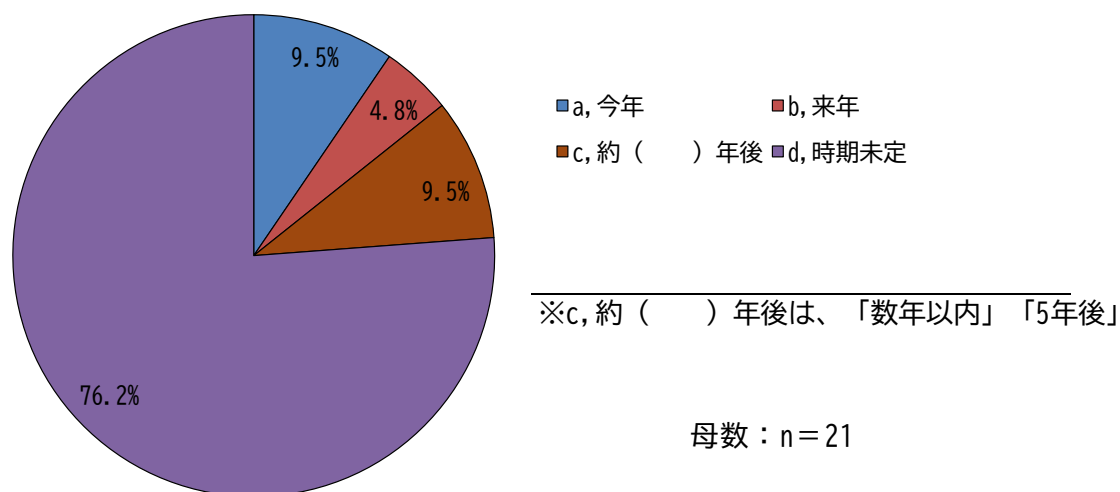
質問3 売る、貸すのいずれもしたくない理由をご回答ください

売る、貸すのいずれもしたくない理由について、「1, 将来使うから」が22.1%と最も高く、次いで、「4, 仏壇などの荷物が残っているから」が18.4%となっています。



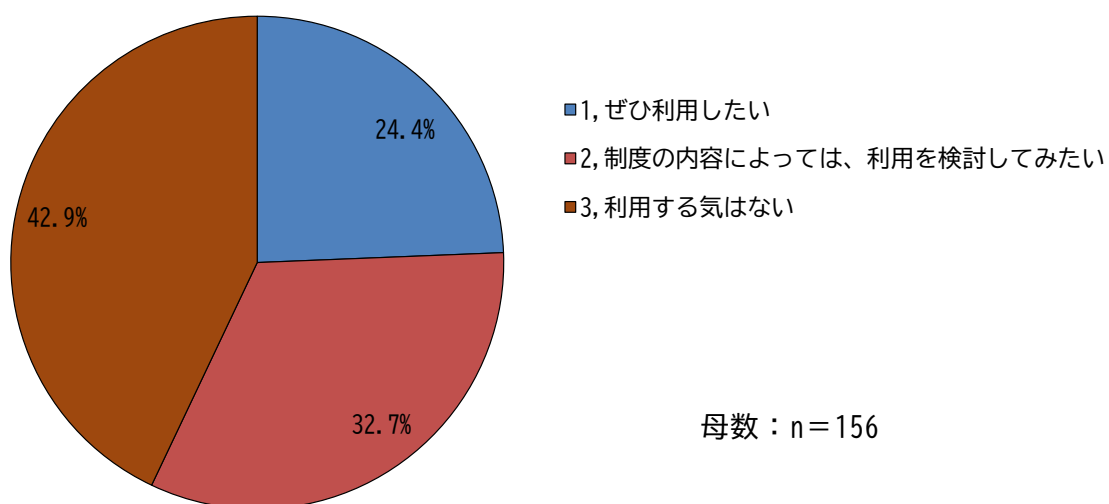
母数：n=136

質問3で「2, 取り壊す予定である」と回答



質問4 本市は「加西市空き家バンク」制度を運営していますが、利用する意向はありますか

加西市空き家バンクの利用意向について、「3, 利用する気はない」が42.9%で最も高くなっています。



4. 現行計画の評価及び進捗状況

施策方針	施策内容	評価項目（案）
1. 空家化の予防・発生抑制	①情報提供・啓発による予防・発生抑制	○説明会 令和2年度：3回開催（相談件数：8組） 令和3年度：5回開催（相談件数：12組） 令和4年度：6回開催（相談件数：11組） 令和5年度：6回開催（相談件数：18組） ○セミナー、講習会 令和2～5年で計4回開催
	②良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制	耐震改修診断・改修等の実施数（）内改修 令和2年度：20件（件数：2件） 令和3年度：20件（件数：1件） 令和4年度：23件（件数：0件） 令和5年度：44件（件数：1件）
	③地域特性を活かした魅力あるまちづくりによる予防・発生抑制	空家活用地区検討会の開催数 活用実績等
2. 空家等の適切な管理の促進	①所有者等の意識の涵養	HP 出前講座の開催実績等
	②相談体制の整備等	協議会（え〜がい加西） 令和2年度：チラシ5,000部印刷 令和3年度：チラシ5,000部印刷 令和4年度：チラシ5,000部印刷 令和5年度：チラシ4,000部印刷
3. 空家等及び跡地の活用の促進	①地域住民からの要望による活用	利活用可能な空家の情報提供数 移住のお試しハウスの実施実績 防災拠点活用等
	②利活用可能な空家等及び跡地の情報提供	空家バンク ○新規登録及び成約数（）内成約数 令和2年度：21件（10件） 令和3年度：36件（25件） 令和4年度：30件（32件） 令和5年度：30件（25件）
	③補助金の活用促進	「老朽危険空家撤去事業補助金」や「加西市住宅耐震化補助金」の実施実績 ○老朽危険空家除却補助実績 令和2年度：0件 令和3年度：1件 令和4年度：1件 令和5年度：4件
	④地域に応じた柔軟な対策の検討	多様な空家活用の実績 （駐車場、菜園、シェアハウス、農産物加工場、集会所等）
	⑤関係法令等の遵守	
4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処		除却・勧告等の実績

5. 課題の整理

(1) 空家等に関する問題

①人口減少及び高齢化に伴う空家等の増加

実態調査において、前回と比較すると、空家等戸数は減少しています。

一方、本市では人口減少及び高齢化が進行しています。特に高齢者のみの世帯が増加しており、空家等の増加につながると懸念されます。

②所有者の特定の困難性・煩雑性

空家法の改正等により、所有者等の不明な空家等への対応が図られることとなりましたが、現状では所有者不明者の特定には相当な労力と時間を要しています。特に市外地に居住する所有者不明者については空家等の適正な維持管理が困難となりやすいこともあり、引き続き所有者等の特定を図っていく必要があります。

③老朽化が進む建物の適正管理

空家等に限らず、経済的な理由などにより建物本体の破損箇所の修繕や庭木等の手入れがなされていない物件が多く存在します。統計調査によれば、「その他空き家」の23.3%に腐朽・破損が生じています。また、実態調査でも不良度ランクの高いC、Dランクの空家等は39.5%となっています。特に、空家等で所有者が遠方に居住している場合、不動産の管理が行き届かないケースが多々みられます。

一方、空家法では、市が直接所有者に対して是正を求めることができますが、取り壊し等に至るまで一定の時間が必要となります。

④相続を契機とした空家等の増加

空家等になった理由として「相続」を挙げる場合が多く、統計調査でも高齢者世帯数が著しく増加しており、これらは空家予備軍とも称されており、適切な相続手続きが行われないと、所有者の特定が困難となります。そのため、相続が発生する前に「空家等」化の予防対策が必要となります。

⑤使い勝手の悪い空家等の活用

一定の築年数が経過した空家等は、敷地と道路の段差や建物内の段差、駐車スペースがない等、現代の生活スタイルに合わない物件が多い傾向にあります。そ

のような物件は通常は需要も少なく、そのままでは売却や賃貸物件として活用するのが困難となりますが、近年は多様なニーズを有する移住希望者等もあり、空家等の特性を踏まえた活用希望者とのマッチングを図ることも重要となります。

⑥敷地内や建物内の動産処理

建物の解体意向はあるものの、意向調査では、「荷物などが多数あり放置している」などの意見もあります。動産の保管又は処分に要する費用がかさむ場合、解体費用を捻出できず、空家の流動化を妨げていることも推測されます。

⑦管理不全空家等の対応

実態調査結果によれば、ランク C、D の空家等は前回調査に比べて減少していますが、管理不全空家等の存在は地域への影響も大きく、管理不全空家等の発生抑制と対応を図る必要があります。

⑧空家等の活用向上

空家等の活用についての認識は低くなっていますが、空家バンクについては「利用を検討したい」も含めると約 57%の意見が得られています。地域や NPO 等との連携も踏まえた空家等の活用向上を図る必要があります。

⑨推進体制の構築

本市では、現在、空家等の老朽化、空家バンクの活用、まちづくりに関する内容で担当窓口の部署がそれぞれ分かれている状況となっています。空家等に関する課題は多岐にわたることから、安心して相談できるように、相談先を明確化し、各窓口との連携強化を図る必要があります。

(2) 所有者等に関する問題

①空家等に関する啓発

空家法の改正や土地基本法等に関する改定など、空家等に関する国の動きが活発となっています。そのため、空家等所有者等に対し、適切な情報を啓発し、空家等の対応を促す必要があります。

②空家等所有者のリスクの認識不足

意向調査では、居住実態のない空き家について「売る、貸すのいずれもしたくない」が約半数程度となっています。このことから、空家等を放置することによるリスク（犯罪や事故の発生、損害賠償責任、衛生上の問題など）への認識が低い所有者等が多く、空家等の危険建物化、空家等の周辺に悪影響を及ぼす原因の一つとなっています。

③管理等に関するノウハウ、情報の不足

空家等の管理は、所有者本人が行うことが望ましいですが、遠方に居住している場合や高齢で管理できない所有者も多く存在します。高齢の空家等所有者等が多い現状では、今後の空家等発生の予防及び適切な管理が課題となっています。

所有者等の中には、建物の適正管理に関するノウハウがなく、また、空家等管理代行業務や空き家バンクなどによる売却方法などの情報を把握していない方が多いと思われます。

④固定資産税等に対する正しい認識不足

住宅用地の特例除外により、土地の固定資産税が上がるのは事実ですが、住宅の用に供さない建物の敷地には住宅用地の特例は適用しないことが原則であり、建物の有無とは無関係であることや、特定空家等や管理不全空家等に指定され、市からは是正勧告がなされた場合は住宅用地の特例を除外することについて知られていない場合があります。

⑤対策のための資金の不足

意向調査では回答者の半数が「売る、貸すのいずれもしたくない」と回答しており、「取り壊す予定である」と回答した方も、7割以上が「時期未定」と回答しています。

このことから、空家等となった建物について解体する意思はあるものの、解体や解体に至る以前の問題として相続手続きなどの費用が工面できない所有者も一定数存在するのが現状です。

⑥条件の劣る物件の売却困難性

立地的に住宅として利用することが不向きな物件、都市計画法上の用途変更等の手続きが困難な物件、建築基準法上の道路との接面に問題があるような物件については市場性が劣ります。

このような物件でもニーズによっては活用できる可能性はありますが、売却以外の活用方法について十分に周知できていないのが現状です。

⑦空家等に至る個別事情

空家等に至った経緯や所有者等の空家等への愛着等、個々の建物に異なる事情があり、一律の対応では解決できない面が多々あります。

今後は、空家等所有者の個々のお考えを把握しながら、きめの細かな対応を図っていく必要があります。

第4章 空家等対策の基本的な方針

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の涵養

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要となります。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行います。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きく、また解決すべき範囲も広範となることから、地域の問題としてとらえ地域住民の協力のもと民間事業者との連携を強化し、民間事業者が解決しやすい体制を構築し、空家等の適切な管理や利活用を推進することで、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(3) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることから、優先的に取り組んでいきます。

また特定空家等となる前の段階から、管理不全空家等の把握に努め、適正な対応を図ります。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築します。

また空家等に限定せず、住民等からの様々な相談を踏まえ、今後空家等となる可能性のある家屋についても事前の情報把握に努めます。

2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和7年4月から令和12年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

3. 対象地区

市内全域に空き家等がみられることから、本計画の対象は本市全域とします。ただし、重点的に対策を行う地区は、必要が生じた場合に定めるものとします。

4. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅、併用住宅及び空家法第2条第2項に規定された「特定空家等」、空家法第13条に規定された「管理不全空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（除却後の空地）についても対象とします。

5. 空家等の調査

（1）空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定します。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定し、特定した空家等の所有者等に通知を行い確定します。

（2）実態調査

ア 空家等の所在や当該空家等の所有者等及び空家等の状態等を把握するため、職員又は市長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施します。調査は、おおむね5年毎に行ない、自治会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。

イ 特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行います。

アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行います。

ウ 職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行います。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行います。（通知が困難な場合は除く。）

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、防災課において管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有します。

データベースの情報は以下のとおりとします。

- ア 空家等基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- イ 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ウ 所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- エ 所有者の意向調査
- オ 利活用の促進（情報提供等の履歴）
- カ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

(4) 所有者等が特定できない場合

①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

- i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。
- ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録。

②所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」者と判断し、データベースに登録。

第5章 空家等対策を進めるための施策

1. 空家等化の予防・発生抑制

空家等化の発生を予防するためには、住宅ストックの良質化が必要です。住宅ストックは規模や性能・安全性が求められます。これらを充実させることは、住宅を次世代へ引き継いでいくためにも必要なことと思われます。

又、地域におけるコミュニティの維持・活性化を図ることにより、安心・安全に住み続けられる住環境の形成を進めることが、定住を促し空家等の発生抑制につながると考えられる。地域特性を活かした活力あるまちづくりの観点からも地域と連携したまちづくりの推進が必要です。

(1) 情報提供・啓発による予防・発生抑制

空家等の発生を予防するためには、自治会をはじめとする地域との連携が不可欠です。最も身近な存在である近隣住民をはじめ地域で空家等を発生させない取り組みや啓発活動を通じた適性管理に対する意識の醸成を進めていくことが重要です。

特に今後増加が予想される高齢者に対し、空家等を発生させない意識の醸成を図る必要があります。

また、本市外に居住する空家等所有者については、遠隔地に居住するため日常的な維持管理が困難となることから、本市外居住者の所有者等についても啓発を行うこととします。

具体的取組は以下の通りです。

①様々な手法による空家等発生予防策の啓発

本市の空家等の現状や課題、また空家等が周辺に与える影響などについて、市のホームページやパンフレット、SNS等を通じて啓発します。

②終活パンフレットの作成・配布の検討

人生の終わりを見据えた次世代への継承のために必要な事項として空き家にならないための必要事項も記載したパンフレットの作成・配布を行う。

③適正な相続登記等の促進

相続による不動産登記が放置され、所有者等の把握が困難となっている事例も多く、相続登記を適切に行うように促す取組を行います。

(2) 良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制

長く住み続けることができる良好な住宅が空家等化の予防・発生抑制につながることで、又空家等となってしまった場合でも、品質が保証されていることで市場への流通をスムーズに行うことが出来ることから、現に居住している段階から所有者に対して住宅の適正な維持管理や災害に備えた改修等の促進を図ります。

具体的施策は以下の通りです。

①耐震診断、耐震改修促進事業等による良好な住宅の維持

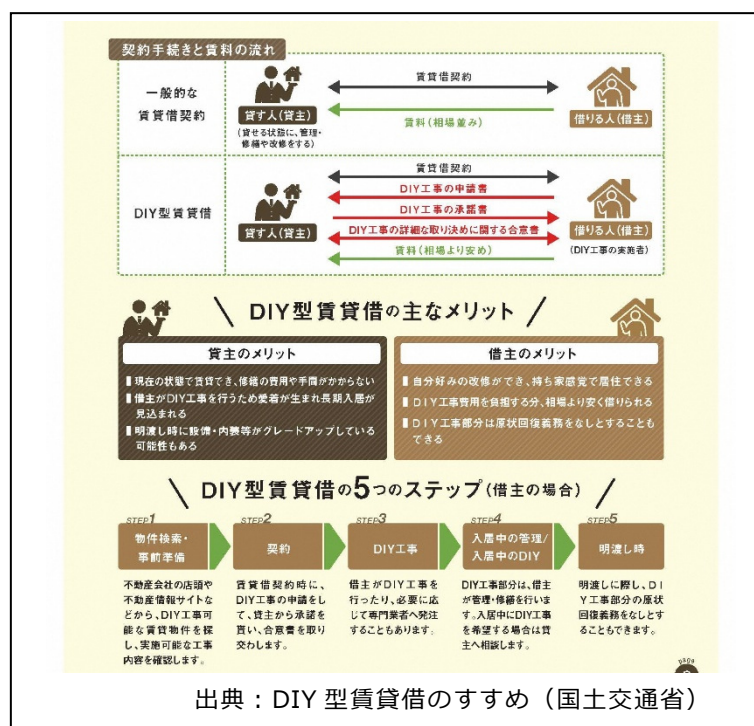
居住段階から良好な住宅の維持を図るために、耐震診断やこれに基づく耐震改修を促進します。

②建物状況調査（インスペクション）の啓発

住宅の劣化状況や改修すべき箇所等を調査し、建物の状況を明確化することで、住宅市場流通の促進を図ります。

③DIY 型賃貸借の啓発

改修に関するノウハウのない所有者等に対し、「DIY 型賃貸借」制度は借主の意向を踏まえて住宅の改善を図ることができる制度です。同制度の啓発を図り、空家等の利活用促進を図ります。



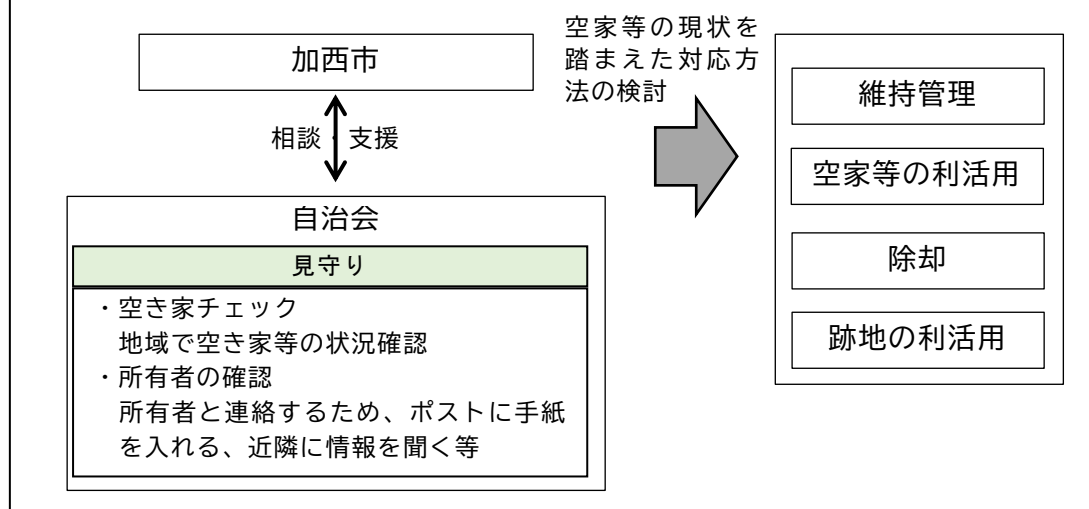
(3) 地域特性を活かした魅力あるまちづくりによる予防・発生抑制

どの空家等を、どう利活用すると地域全体の利便性や、まちづくり・防災等にとって役立つのか等を、各自治会や各校区ふるさと創造会議と協議・検討し、地域特性を活かした魅力あるまちづくりに活かしていきます。

具体的施策は以下の通りです。

①自治体と連携した空家等の予防・発生抑制体制の構築検討

個人財産に属する空家等については、第三者が直接関与することはできないが、地域を熟知する自治会と市が連携し、空家等の発生の予防及び対応策の検討を行う体制の構築を検討します。



2. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、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) 所有者等の意識の涵養

①所有者等への啓発

広報かさい及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、出前講座等を通じて、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの市からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行います。

- ・ 加西市老朽危険空き家撤去事業補助金制度
- ・ 北条市街地住環境整備事業における建物除却助成制度
- ・ 若者定住促進住宅補助制度
- ・ 加西市空き家活用支援事業補助金制度
- ・ 住宅リフォーム助成制度
- ・ 加西市空き家改修補助制度
- ・ 加西市空き家バンク制度
- ・ 加西市住宅耐震化補助金制度
- ・ 加西市お試し滞在補助制度
- ・ 指名業者等の情報 など

③不明所有者の特定及び市外に居住する所有者への対応

本市では、空家等の不明所有者、および市外に居住する空家等の所有者が多数存在しており、空家等の日常的な維持管理が困難となっていることから、不明所有者の把握、また市外所有者への働きかけを行います。

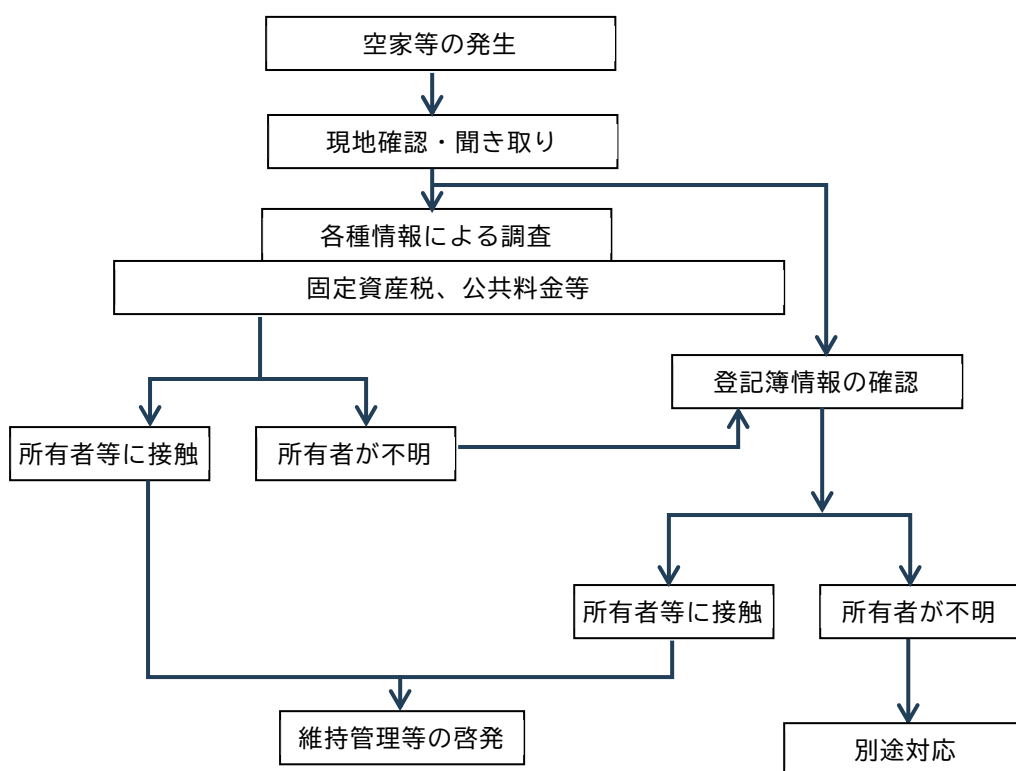
具体的施策は以下の通りです。

①不明所有者の把握

空家等が発生した場合、現地確認、聞き取りにより所有者等の確認を行います。

この段階で判別しない場合は、固定資産税、公共料金、及び登記簿等により、所有者等を確認し、所有者への接触を図ります。

以上の手続きを経ても所有者が確認できない場合は、空家等の状況も踏まえ、さらなる対応を図ります。



②市外居住者への働きかけ

市外転出時手続き時や固定資産税通知の際の空家等対応の必要性パンフレット配布等、市外居住者へ空家等の適正管理促進の働きかけを行います。

（２）相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を一本化し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

空家等に関連する課題は多岐にわたることから、庁内の関係部署や関係団体と連携して取り組むことで課題の共有化を図ります。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。

市内の司法書士、不動産事業者などで設立された「加西空き家相談室」と市で締結した「空き家等の対策に関する協定」に基づき、相互に連携・協力し空家対策を進めていきます。

■加西空き家相談室

３．空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施します。

（１）地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

また、市において修繕を実施し、移住のためのお試しハウスや生活利便施設としての活用や、再度住宅用地として、跡地を地域防災拠点として活用する等、地域住民と合意形成を図りながら活用について検討します。

また、所有者が不明な空家等については、財産管理人制度による空家等の処分も検討します。

参考：財産管理人制度

民法改正により、自治体が財産管理人制度の申立人となることが可能となりました。

財産管理人制度とは、所有者がいない財産（空家等）について、財産管理の必要性を利害関係者が申立人となり、財産管理人が選任され、「財産の管理」が可能となる制度です。この財産の管理には、土地の任意売却や建物の解体といった行為も含まれます。

(2) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供

■空き家バンク制度の活用

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク制度に登録し、希望者に提供します。

制度の活用においては、空き家改修事業補助等の活用により利用者の移住時の負担軽減を図るとともに、媒介を行う不動産事業者との連携だけでなく地域住民等との仲介を行うことにより、空き家利用者の円滑な移住のための支援を積極的に行います。

なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行います。

※空き家バンク

空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空き家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。

また、利用者希望者のニーズを反映した登録しやすい仕組みづくり、不動産事業者が参入しやすい体制づくりなど空き家バンクの充実を継続していきます。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「老朽危険空き家撤去事業補助金」や「加西市住宅耐震化補助金」等の国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

都市計画法等との整合が図れる空家等については、他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場など柔軟な対応を検討します。

当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、加西に働きに来る方や近年増えている外国人労働者等の住居等として活用や、当該空家等の跡地を農業集落等の狭い地区における駐車場として活用、さらに学童保育や福祉施設等の地域の生活の向上に資するような施設としての活用を検討します。

また、地域の特性や課題を踏まえた空家等対策を実現するために、「空家等活用促進特別区域」の導入を検討します。

参考：空家等活用促進特別区域（兵庫県）

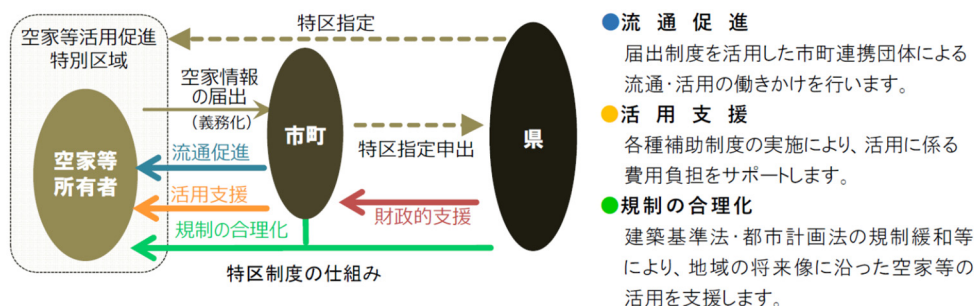
- ・空家について、定住や交流促進の受け皿として活用するために、空家の活用を特に促進する必要のある区域を設定し、重点的に移住・交流の促進を図るものです。
- ・特区制度の仕組みは以下の通り。

①空家の活用を特に促進する区域について、市町の申し出を受け、県が指定します。

特区指定のイメージ（例）

- ・好立地だが無接道や狭小敷地が多い密集市街地で、空家等を活用して移住促進を図る地域
- ・空家等を活用して移住や地域活性化に取り組んでいる集落
- ・景観地区で空家の増加が地域景観に支障をきたしており、空家（古民家）の活用を促進し、景観保全や地域活性化を図る区域

②特区に指定されると、特区内の空家の所有者は現在の活用状況や今後の活用計画を市町に届け出を行い、市町及び県はこの届出情報を基に流通促進、活用支援、規制の合理化の3つを軸とした施策を多面的に実施します。



地 域	課 題	対 応 策
都市部	○密集市街地等において、前面道路が狭いため、建替不可となり空家のまま放置されたり、一体開発（空家敷地を集約した開発）が困難な状況 ○旗竿敷地や町家形式の空家は接道長が小さいため、店舗等への用途変更が困難 ○土地自体は市場性があるので空家を売却すれば流通する	○幅員1.8m未満道路も法42-2道路に積極的に指定（建築基準法の配慮） ○開発道路幅員の緩和（都市計画法の配慮） ○旗竿敷地等における接道長の緩和（建築基準条例の特例） ○旧耐震空家の除却に対する補助（財政的支援）
郊外住宅地	○居住ニーズはあるが空家が流通していない ○土地自体は市場性があるので空家を売却すれば流通する	○宅建業者やNPO等による空家の掘り起こし（空家情報を活用した流通促進） ○旧耐震空家の除却に対する補助（財政的支援）
地方都市	○市街化調整区域の空家が増加・用途変更が困難で活用されない ・除却して更地にする再建築困難なため空家のまま放置 ○古民家カフェやホテル等のニーズはあるが、改修費用が多額	○空家のカフェ・ホテル等への用途変更を可能とする（市街化調整区域の規制緩和） ○空家の除却跡地でも住宅等の新築を可能とする（市街化調整区域の規制緩和） ○古民家改修補助の増額（財政的支援）
多自然地域	○古い空家が多く、欠陥等への不安から売買に繋がりにくい ○古民家カフェやホテル等のニーズはあるが、改修費用が多額	○インスペクション支援の増額と空家改修補助の増額（財政的支援） ○古民家改修補助の増額（財政的支援）

(5) 支援法人との連携

自治体が NPO 法人を「空家等管理活用支援法人」に指定でき、自治体からの情報提供を受けた所有者との相談や所有者等への啓発を行うことが可能となります。円滑な空家等対応のために、支援法人との連携のあり方について検討します。

(6) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

市街化調整区域の場合は、同一用途であっても都市計画部局との情報共有、連携を図ります。

4. 管理不全空家等に対する判断及び措置

(1) 管理不全空家等の認定

放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等については、空家法に基づき管理不全空家等に認定し、所有者等へ指導・勧告措置を講じるなど、空家等の実態に対応した情報提供や指導を行うよう努めます。

(2) 指導

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、所有者等に対し、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助言・指導を行います。

(3) 勧告

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します。なお、勧告した場合には、管理不全空家等の敷地の固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

5. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、「特定空家判定方法（基準）」に基づき、市長が決定する。なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、「加西市空き家等の適正管理に関する条例」により、指導等の措置を実施します。また、関係機関と連携した指導の実施を検討します。

（１）措置の方針

ア 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

イ 措置内容の検討

- ・ 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- ・ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。
- ・ 措置の内容を決定するにあたり、庁内空家等検討会の意見を求めることとします。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとします。

（２）措置の実施

ア 助言・指導

市長は、5（１）イで検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

イ 勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その

旨を通知します。

ウ 命令

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

市長は、命令をする場合においては、空家法第 14 条第 4 項から第 8 項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき、実施します。

エ 行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、空家法第 14 条第 10 項の規定に基づき、実施します。

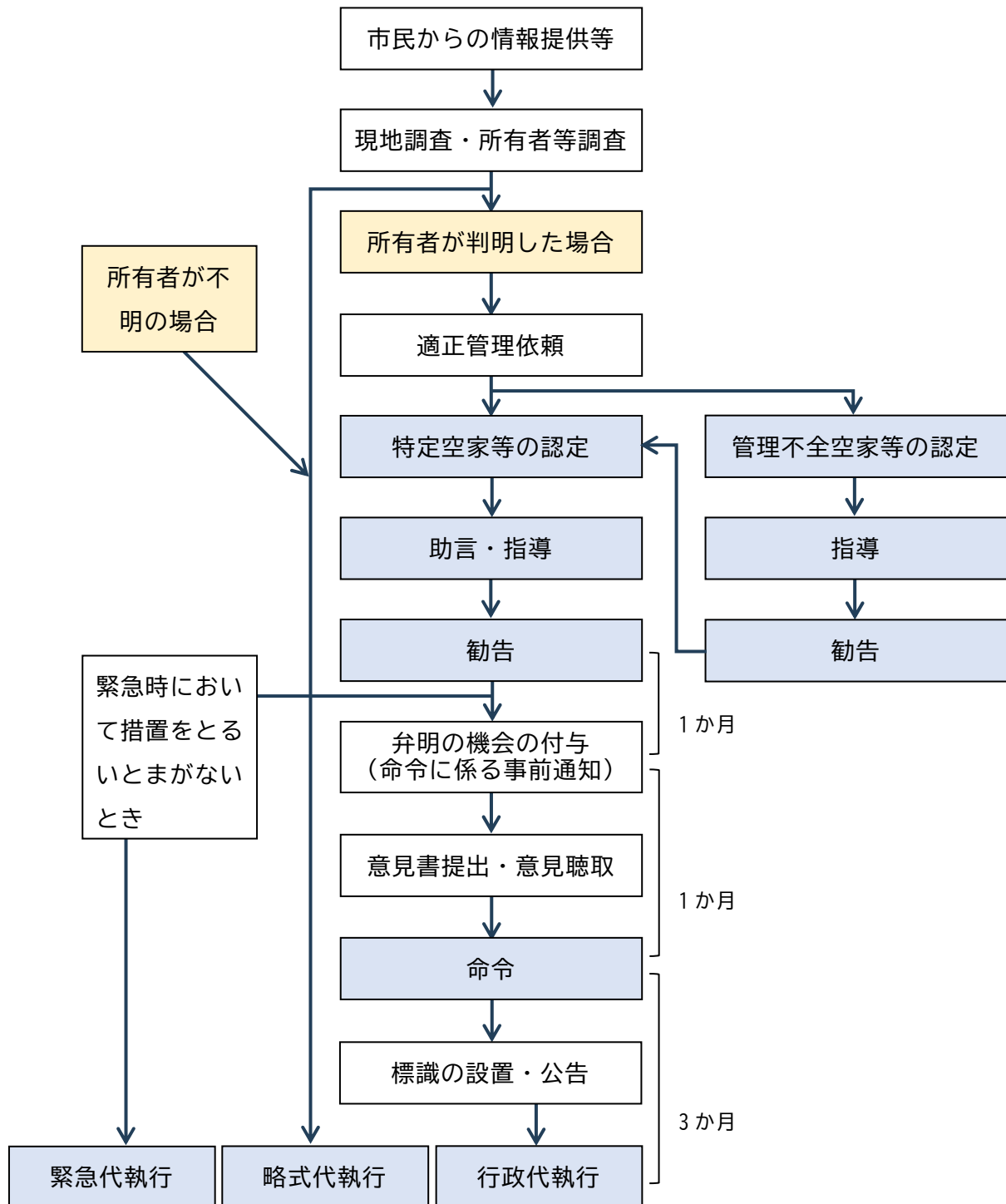
（３）略式代執行

命令等を行う相手が判明しない場合には、地域住民及び第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が客観的に切迫している場合など、市長が特に必要と認めた場合は、法の規定に基づく略式代執行を行います。

（４）緊急代執行

災害その他非常の場合において、緊急に除却や修繕、立木の伐採など、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きで、行政代執行や行政代執行の措置をとるとまがないときは、市長が緊急代執行を行います。

■管理不全空家等、特定空家等の対応



(5) 税制上の措置

特定空家等において、市長が5(2)イの勧告を行うことで、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、助言・指導若しくは勧告までに除却を行った空家等に対して、一定期間固定資産税等の減額制度などを今後検討します。

(6) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じてもらうよう努めます。

6. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和12年度までの目標として、以下を定めます。

1) 発生予防対策

評価項目	令和6年度 実績	令和12年度	備考
		目標値	
空き家等に関する出前講座・ セミナー・相談会の年間開催 回数	3回	5回	

2) 実態調査・意向調査

評価項目	令和6年度 実績	令和12年度	備考
		目標値	
実態調査・意向調査の実施回数	1回	1回	これまで平成30 年、令和5年実施

3) 管理不全対策

評価項目	令和6年度 実績	令和12年度	備考
		目標値	
管理不全空家等(特定不全空家 等)への年間指導数	21件	10件	Dランク209件の うち5%を目安

4) 利活用対策

評価項目	令和6年度 実績	令和12年度	備考
		目標値	
・空家バンクマッチング数 ・お試しハウス実績	13件	40件	

(2) 空家等対策協議会

空家法第7条による、地域・専門家・行政等の委員で構成する空家等対策協議会を本計画期間中に組織します。

この協議会では、空家等に係る地域の現状と課題を地域の関係団体と共有し、計画の策定又は変更をする際や、特定空家等に対する措置の方針や施策実施に関する協議を行います。

歴史や伝統的文化が色濃く残る街並みを残しつつ、空家等を地域コミュニティの醸成や活性化を図る場として有効活用していくとともに、関係団体と連携しながら総合的な空家等対策を推進するための協議会とします。

(3) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、庁内検討会での検討状況や空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

(4) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

(5) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、庁内検討会議や空家等対策協議会で協議し、必要に応じパブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

第6章 空家等対策の実施体制等

1. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

課 名	役 割
防 災 課	・ 空家総合窓口 ・ 空家等の調査・空家等の適切な管理の促進 ・ 特定空家等の措置及び対処の実施 ・ 空家等及び跡地の活用促進 ・ 空家等対策協議会及び空家等対策判定委員会の運営 ・ その他の施策全般
税 務 課	・ 空家法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を防災課へ提供および家屋・土地所有者、相続人の特定 ・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する説明等 ・ 相続登記等の促進について
収 納 課	・ 除却費の回収、債権管理及び動産、不動産の差押え、公売
産 業 課	・ 空き店舗利活用補助金の案内等
ふるさと振興課	・ 利活用可能空家等の対応全般 ・ 空き家バンクへの登録推進 ・ 空家改修及び利活用補助金の案内等 ・ 「加西空き家相談室」の運営
農 政 課	・ 農地付空家の利活用及び処分等について
施 設 管 理 課	・ 市道等道路交通安全確保等
土 木 課	・ 災害対策及び災害時の応急措置等
都 市 計 画 課	・ 都市計画法の順守に関する助言等 ・ 都市計画法および兵庫県条例に基づく空家利活用の支援全般

課 名	役 割
建 築 課	・ 建築基準法の遵守に関する助言等 ・ 耐震補助の案内等 ・ 管理不全空家、特定空家等の評価・判定 ・ 行政代執行対象建物の解体撤去費算出、設計、発注
環 境 課	・ 加西市民の美しい環境を守る条例に基づいた土地の所有者等に対する勧告等
学 校 教 育 課	・ 通学路の安全確保 ・ その他児童及び生徒の危険防止
ま ち づ く り 課	・ 市民からの相談業務全般 ・ 空家状況及び空家予備群の把握等、区長への依頼業務全般
市 民 課	・ 税務課と連携し、所有者、相続人の特定

(2) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施します。

■弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

■建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

■建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

■警察

危険回避のための対応等

■北はりま消防本部

災害対策、災害時の応急措置等

■自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

■加西空き家相談室

「空き家等の対策に関する協定」に基づく、空き家対策全般

2. 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を防災課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び関係団体と連携、相談し、対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有します。

資 料 編

現地調査票

不良度判定基準表

空家等対策の推進に関する特別措置法

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

加西市空き家等の適正管理に関する条例

加西市空家等の適正管理に関する条例施行規則

加西市空家等対策検討会議設置要綱

■現地調査票

加西市空家等現地調査票

調査員氏名

調査番号

調査日付

所在地

No	判定	調査項目	写真	選択肢								
1		調査対象物件		1. あり		2. なし(空き地等)⇒調査終了						
2		調査実施状況		1. 可		2. 不可⇒調査終了						
3		調査不可の場合:その理由		1. 公道から遠い	2. 繁茂等により進入不可	3. 公道との高低差	4. 調査拒否	5. その他				
		その他(自由記述)										
4		使用実態		1. 使用実態がない可能性が高い			2. 使用実態あり⇒調査終了					
		使用実態ありの理由		1. 住人がいる	2. 洗濯物が干してある	3. 使用形跡のある車両がある	4. 電気が点いている	5. ベッドがいている	6. TV・水道など生活音がある	7.新築・建替え	9. その他	
		その他(自由記述)										
5	外	建築物の階数		1. 平屋建て		2. 2階建て		3. 3階建て		4. 4階建て以上		
6	外	建築物の構造		1. 木造				2. 非木造				
7	外	建築物の用途		1. 専用住宅(一戸建・集合住宅)		2. 兼用住宅(店舗・事務所・工場)		3. 店舗・事務所		4. 工場・倉庫		5. その他
		その他(自由記述)										
8	外	建築物の建て方		1. 戸建		2. 長屋		3. 長屋を除く集合住宅				
	外	長屋の場合		()戸								
9	空	表札・名札・看板		1. あり		2. なし		3. 判断不能		4. 確認できない		
10	空	郵便受けの状況		1. 問題なし		2. チラシ等が散乱・破損している		3. ふさがれている		4. 郵便受け自体が無い		5. 確認できない
11	空	電気メーターの状況		1. 動いている		2. 動いていない		3. 判断できない		4. なし(撤去)／確認できない		
12	空	ガスメーター状況		1. 動いている		2. 動いていない		3. 判断できない		4. なし(撤去)／確認できない		
13	空	プロパンガス状況		1. あり		2. なし		3. 確認できない				
14	空	売り渡し看板の有無		1. あり				2. なし				
15	利	前面道路の広さ		1. 軽自動車がすれ違える(4m以上)		2. 軽自動車すれ違えない(2～4m)		3. 軽自動車も通行できない(2m以下)				
16	利	前面道路の傾斜		1. 平坦～緩い傾斜		2. 10度程度以上の急な傾斜		3. 道路が陥没になっている				
17	利	道路と敷地の高低差		1. 同じ高さ／ほぼ同じ高さ		2. 敷地の方が低い(0.3m以上低い)		3. 敷地のほうが高い(1.0m以上高い)				
18	利	開口の状況(雑草)		1. 狭い(2m未満)		2. やや狭い(2～4m程度)		3. 広い(4m以上確保)				
19	利	駐車スペースの有無		1. 1台分のスペースあり		2. 2台分以上のスペースあり		3. スペースなし		4. 確認できない		
20	環	樹木の状況		1. 問題なし		2. 手入れされていない		3. 敷地外まで突出している		4. 確認できない		
21	環	雑草の状況		1. 問題なし		2. 手入れされていない		3. 敷地外まで突出している		4. 確認できない		
22	環	ゴミの投棄、堆積の有無		1. 問題なし		2. 敷地内に散乱・堆積		3. 敷地外まで溢れている		4. 確認できない		
23	環	臭いの有無		1. 問題なし	2. 弱い臭気がある(発生源不明)	3. 弱い臭気がある(発生源撮影可能)	4. 強い臭気がある(発生源不明)	5. 強い臭気がある(発生源撮影可能)	6. 確認できない			
24	環	害虫等の有無		1. 問題なし		2. 活動しているスズメバチの巣がある		3. その他害虫や害獣が発生している(備考に記入)		4. 確認できない		
25	管	塀・柵・門の状況		1. 問題なし		2. 一部に亀裂や穴あきがある		3. 大きな亀裂や穴、傾斜、崩落がある		4. 塀・柵・門自体が無い		5. 確認できない
		周囲への影響		1. 周囲に影響はない				2. 周囲に影響がある				
26	管	擁壁の状況		1. 問題なし		2. 一部にひび・剥離・鉄筋露出がある		3. ひび・剥離・鉄筋露出・傾き・崩れが目立つ		4. 擁壁自体が無い		5. 確認できない
		周囲への影響		1. 周囲に影響はない				2. 周囲に影響がある				
27	管	建物の傾き		1. 問題なし		2. 一部に傾きあり		3. 全体的に傾きあり		4. 明らかに傾きがあり、倒壊等の恐れあり		5. 確認できない
28	管	屋根材の状況		1. 問題なし		2. 屋根ふき材に軽微なズレ・剥離		3. 屋根ふき材に激しい剥離、軒裏の垂下り		4. 屋根自体に波打ちや陥没穴がある		5. 確認できない
		周囲への影響		1. 周囲に影響はない				2. 周囲に影響がある				
29	管	外壁の状況		1. 問題なし		2. 仕上材に危険性は無い程度の亀ひび・サビ		3. 仕上材の一部で下地が露出		4. 激しく下地が露出したし、貫通穴がある		5. 確認できない
		周囲への影響		1. 周囲に影響はない				2. 周囲に影響がある				
30	管	戸・窓の状況		1. 問題なし		2. 開いたままになっている		3. 一部にひび割れや軽微な破損が見られる		4. 全体的に割れが見られる、脱落により進入できる		5. 確認できない
		周囲への影響		1. 周囲に影響はない				2. 周囲に影響がある				
31	管	基礎・土台の破損等		1. 問題なし		2. 一部にひび割れが見られる		3. 不同沈下があり、腐朽・破損・変形が目立つ		4. 基礎が無い、腐朽・破損・変形が激しい		5. 確認できない
		周囲への影響		1. 周囲に影響はない				2. 周囲に影響がある				
32	管	屋外構造物の状況		1. 問題なし		2. 一部に腐食・破損・脱落がある		3. 激しい腐食・破損・傾斜が全体的にある		4. 確認できない		
		周囲への影響		1. 周囲に影響はない				2. 周囲に影響がある				
33	管	屋外設備の状況		1. 問題なし		2. 一部に腐食・破損・脱落がある		3. 激しい腐食・破損・傾斜、落下の危険性あり		4. 確認できない		
		周囲への影響		1. 周囲に影響はない				2. 周囲に影響がある				
34	管	その他の破損		1. あり		2. なし		3. 確認できない				
		内容(自由記述)										
<備考欄>												

49

■不良度判定基準表

不良度判定基準表

I. 評点基準

<建物の状態>

調査区分	調査項目	判定内容	配点
1 敷地	25. 塀・柵・門の状況 調査票No.25	1. 問題なし／4. 塀・柵・門自体が無し／5. 確認できない	0
		2. 一部に亀裂や穴あきがある	20
		3. 大きな亀裂や穴、傾斜、崩落がある	30
		周囲に影響がある場合	50
	26. 擁壁の状況 調査票No.26	1. 問題なし／4. 擁壁自体が無し／5. 確認できない	0
		2. 一部にひび・剥離・鉄筋露出がある	30
		3. ひび・剥離・鉄筋露出・傾き・膨らみが著しい	50
		周囲に影響がある場合	100
2 建物	27. 建物の傾き 調査票No.27	1. 問題なし／5. 確認できない	0
		2. 一部に傾きあり	30
		3. 全体的に傾きあり	50
		4. 明らかな傾きがあり、倒壊等のおそれあり	100
		周囲に影響がある場合	100
	28. 屋根の状況 調査票No.28	1. 問題なし／5. 確認できない	0
		2. 屋根ふき材に軽微なズレ・剥落	15
		3. 屋根ふき材に激しい剥落、軒裏の垂下り	25
		4. 屋根自体に波打ちや陥没穴がある	30
		周囲に影響がある場合	50
	29. 外壁の状況 調査票No.29	1. 問題なし／5. 確認できない	0
		2. 仕上材に危険性は無い程度の細ひび・サビ	10
		3. 仕上材の一部で下地が露出	20
		4. 激しく下地が露出したり、貫通穴がある	30
		周囲に影響がある場合	50
	30. 戸・窓の状況 調査票No.30	1. 問題なし／5. 確認できない	0
		2. 開いたままになっている	30
		3. 一部にひび割れや軽微な破損が見られる	10
		4. 全体的に割れが見られる、脱落により進入できる	30
		周囲に影響がある場合	50
	31. 基礎の状況 調査票No.31	1. 問題なし／5. 確認できない	0
		2. 一部にひび割れが見られる	10
		3. 不同沈下があり、腐朽・破損・変形が目立つ	30
		4. 基礎が無い、腐朽・破損・変形が激しい	50
		周囲に影響がある場合	50
	32. 屋外構造物の状況 調査票No.32	1. 問題なし／4. 確認できない	0
		2. 一部に腐食・破損・傾斜がある	10
		3. 著しい腐食・破損・傾斜が全体的にある	30
		周囲に影響がある場合	50
	33. 屋外施設の状況 調査票No.33	1. 問題なし／4. 確認できない	0
		2. 一部に腐食・破損・脱落がある	10
		3. 著しい腐食・破損・傾斜、落下の危険性あり	30
		周囲に影響がある場合	50
	34. その他の破損 調査票No.34	内容により任意の得点を付与	0～20

<環境等の状態>

調査区分	調査項目	判定内容	配点
環境等	20.樹木の状況 調査票No.20	1.問題なし／4.確認できない	0
		2.手入れされていない	10
		3.敷地外まで突出している	15
	21.雑草の状況 調査票No.21	1.問題なし／4.確認できない	0
		2.手入れされていない	10
		3.敷地外まで突出している	15
	22.ゴミの投棄、堆積 調査票No.22	1.問題なし／4.確認できない	0
		2.敷地内に散乱・堆積	10
		3.敷地外まで溢れている	15
	23.臭いの有無 調査票No.23	1.問題なし／6.確認できない	0
		2・3.弱い臭気がある	10
		4・5.強い臭気がある	30
	24.害虫等の有無 調査票No.24	1.問題なし／4.確認できない	0
		2.活動しているスズメバチの巣がある	30
		3.その他害虫や害獣が発生している	30

<利活用に向けた立地条件等の状態>

調査区分	調査項目	判定内容	配点
立地条件等	15.前面道路の広さ 調査票No.15	1.軽自動車ですれ違いできる（4m以上）	0
		2.軽自動車すれ違い出来ない（2～4m）	50
		3.軽自動車も通行できない（2m以下）	100
	16.前面道路の傾斜 調査票No.16	1.平坦～緩い傾斜	0
		2.10度程度以上の急な傾斜	30
		3.道路が階段になっている	50
	17.道路と敷地の高低差 調査票No.17	1.同じ高さ／ほぼ同じ高さ	0
		2.敷地の方が低い（0.3m以上低い）	30
		3.敷地のほうが高い（1.0m以上高い）	10
	18.間口の状況（接道） 調査票No.18	1.狭い（2m未満）	100
		2.やや狭い（2m～4m）	50
		3.広い（4m以上）	0
	19.駐車スペースの有無 調査票No.19	1.1台分のスペースあり	-10
		2.2台分以上のスペースあり	-30
		3.スペースなし	0
		4.確認できない	0

Ⅱ. ランク判定

<建物不良度判定>

点数	判定内容	不良度ランク
0点	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	A
1～49点	管理は行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	B
50～99点	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	C
100点以上	倒壊の可能性があるので、現況での利用は困難	D

<環境等不良度判定>

点数	判定内容	不良度ランク
0点	管理に特段問題はなく、現況で利用可能	A
1～10点	管理は若干行き届いていないが、簡易な対策で利用可能	B
11～30点	倒壊の可能性はないが、現況での利用は支障あり	C
31点以上	管理は行き届いておらず、現況での利用は困難	D

<立地条件等判定>

点数	判定内容	不良度ランク
0～39点	売却・賃貸が容易	A
40～99点	売却・賃貸の期待性あり	B
100～149点	売却・賃貸の期待性が低い	C
150点以上	売却・賃貸が困難	D

建物不良度判定・環境等不良度判定を比較し
低いランクの不良度を採用

不良度判定

■空家等対策の推進に関する特別措置法

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（令和五年法律第五十号）

平成二十六年法律第百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

第一章 総則（第一条—第八条）

第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）

第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）

第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）

第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）

第七章 雑則（第二十九条）

第八章 罰則（第三十条）

附則

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。

(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。

- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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を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を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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 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。

■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 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号
(最終改正 令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)

目次

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 本基本指針の背景
- 2 実施体制の整備
- 3 空家等の実態把握
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
- 7 空家等の適切な管理に係る措置
- 8 特定空家等に対する措置
- 9 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
- 3 空家等対策計画の公表等

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

- 1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性
- 2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
- 3 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施してきた。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められていたところである。以上を踏まえ、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して、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が公布され、平成27年5月26日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

一方、その後も、空家等の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれるところである。こうした中、周囲に悪影響を及ぼす倒壊の危険等がある空家等の除却等といった法施行後に進めてきた取組を一層円滑化するだけでなく、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空家等の活用や適切な管理を確保することが重要となっている。さらに、増加する空家等は、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニティ維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼしている。空家等を地域のニーズに応じて活用することで、社会的な付加価値を創出し、公共の福祉の増進や地域の活性化に繋げていく視点が必要となっている。

このような問題意識から、倒壊の危険等がある空家等の除却等の促進にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年6月14日に、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（令和5年法律第50号）が公布され、同年12月13日から、同法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「法」という。）が施行されることとなった。

今後、増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の発生の抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取組を強力に推進する必要がある。

（１）空家等の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空家※1の数は849万戸であり、全国の総住宅数に占める割合は13.6%となっている。また使用目的のない空家※2の数は349万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%であるが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しているところである。

一方で、平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されて以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第7条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され※3、協議会（法第8条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される※4とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約14.6万物件（令和4年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされてきたところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 「使用目的のない空家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空家をいい、「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の住宅で、例えば転勤・入院などのために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など」をいう。

※3 令和4年度末時点で全国の市町村の94%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和4年度末時点で全国の市町村の69%が既に組織済み又は組織予定あり。

（２）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するため、法第5条では、空家等の所有者等は、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

めることが規定され、また、土地基本法（平成元年法律第84号）第6条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第2条から第5条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。その上で、行政による対応としては、空家等の適切な管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適切な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、様々な事情から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。法第5条では、空家等の所有者等には、このような行政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ことを明確化している。

②市町村の役割

法第4条第1項では、市町村の責務として、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ことが規定されている。

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査等を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。さらに、地域の実情を踏まえ、空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、重点的に空家等の活用の促進を図る区域として空家等活用促進区域（法第7条第3項に規定する空家等活用促進区域をいう。以下同じ。）や、同区域における空家等活用促進指針（法第7条第3項に規定する空家等活用促進指針をいう。以下同じ。）を定めることについても併せて検討する。

また、管理不全空家等（法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）については、法第13条に基づく必要な措置を、特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、法第22条に基づく必要な措置を講ずることが重要である。管理不全空家等及び特定空家等に対するこれらの措置を講ずるためには、空家等施策担当部局は、必要に応じて、市町村内の建築部局と連携することが重要で

あるが、市町村内に建築部局が存在しない場合であっても、協議会や、空家等管理活用支援法人（法第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人をいう。以下同じ。）その他建築等に関して専門的な知見を有する者の知見等を活用することが考えられる。

相続人が不存在であったり、所有者等の居所が不明である場合など、空家等の状態の改善が期待できない場合等には、その状態に応じて、法第14条に基づき、相続財産の清算人等の選任を裁判所に請求することを検討する。なお、市町村は法第7条第13項又は第14項に基づき、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の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人（特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人をいう。以下同じ。）等の民間団体と連携することが有効と考えられる。法第23条第1項に基づき、こうした民間団体の申請により、空家等管理活用支援法人を指定することも検討する。このほか、必要に応じて、2（5）に記載するように、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構又は独立行政法人住宅金融支援機構と連携することや、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することにより、市町村の事務負担の軽減を図りながら、効率的に空家等対策を推進する視点も重要である。

③都道府県の役割

法第4条第2項では、都道府県の責務として、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法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ことが規定されている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば管理不全空家等や特定空家等に該当するか否かの判断、法第13条に基づく指導若しくは勧告又は法第22条に基づく助言・指導若しくは勧告等の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したりするほか、都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制整備を支援したり、協議会への参画を通じた協力をするとも考えられる。また、法第26条第1項に基づき、都道府県内で活動する空家等管理活用支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供等を行うことが考えられる。

さらに、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備する

に際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体との連携を支援することも考えられる。

また、空家等活用促進区域内において、6（2）に述べる建築基準法（昭和25年法律第201号）の特例が措置される場合や、都市計画法（昭和43年法律第100号）又は農地法（昭和27年法律第229号）の規定による処分に係る空家等の活用の促進についての配慮の対象となる場合には、都道府県は、建築基準法上の特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下同じ。）として、また、都市計画法や農地法の許可権者として、市町村から協議等を受けることがある。都道府県においては、関係法令の趣旨を踏まえつつ、積極的に当該協議等に応じるとともに、空家等活用促進区域内における許可等の処分に当たって適切に配慮することが期待される。

このほか、都道府県は国とともに、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など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第29条）。

④国の役割

法第3条では、国の責務として、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施すること（同条第1項）、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こと（同条第2項）、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こと（同条第3項）が規定されている。

国は、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、本基本指針を定め、国の関係行政機関内において、空家等対策の必要性や空家等の活用の有効性についての認識の共有を図ることに加え、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図りつつ、法第13条又は第22条に基づく市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）による管理不全空家等又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（「管理不全空家等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」（令和5年12月13日最終改正。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、法第29条のとおり、国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など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設

置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

さらに、空家等の活用や、適切な管理、除却の促進に関し、国民の理解を深めるため、都道府県や市町村はもとより、民間団体とも連携して、パンフレットやウェブサイトを用いた情報提供に加え、動画配信や説明会の開催等を積極的に行うことに努めることとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、管理不全空家等や特定空家等と認められる空家等に対する措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に係る内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要がある。また、空家等の活用に向けては、中心市街地の活性化や、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持、まちづくりなどの政策課題において様々な需要が考えられるが、その的確な把握を進めるためには、市町村内の関係部局間の連携が不可欠である。このため、建築・住宅部局、景観部局、観光部局、まちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）、農林水産部局、所有者不明土地等対策部局、福祉部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が管理不全空家等や特定空家等か否かの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、空家等活用促進区域において、建築基準法や都市計画法に係る特例等を講ずる際には、当該市町村が建築基準法上の特定行政庁や都市計画法上の許可権者である場合をはじめとして、市町村内の建築部局やまちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）等との協議等が必要となる場合があるため、これらの部局等との連携体制を構築しておくことが望ましい。

また、空家等と所有者不明土地等は、地域によっては同時に存在している場合も多く、課題や対策も共通するところである。例えば、空家等と所有者不明土地等が隣接して別々に所有されており、それぞれ単独での活用が難しい場合に、両者を一体として活用し、保育所など子育て支援施設や公園を整備することが一つの解決策となることもある。このため、国においては「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）」（令和5年2月27日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議報

告)を策定しているが、その趣旨を踏まえ、空家等対策と所有者不明土地等対策を担当する部局が連携し、効果的な対策を講ずることが重要である。

さらに、税務部局の参画は、特に空家等の敷地について住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、また、法務部局の参画は、所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

（２）協議会の組織

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を組織することができ、その構成員としては「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。」ものとされている（法第８条第２項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、空家等管理活用支援法人をはじめとする地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局やまちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）など、（１）で述べた空家等対策に関連する部局等に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり、空家等活用促進区域や空家等活用促進指針に係る事項を含め、空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が管理不全空家等や特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、

- ①空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断の基準
- ②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査等の方針
- ③管理不全空家等又は特定空家等に対する措置の方針

などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報を取り扱うに当たっては、協議会の構成員は、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号。以下「個人情報保護法」という。）に基づき、当該情報を適正に取り扱う必要がある。また、協議会を設置するに当たっては、1 市町村に 1 つの協議会を設置するほか、例えば 1 つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して 1 つの協議会を設置したりすること

も可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「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。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受ける場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することができる体制を整備することが適切である。体制整備に当たっては、管理不全空家等や特定空家等に対する措置に係る近隣住民等からの相談は市町村を中心に対応しつつ、空家等の管理や活用の方法等を巡る空家等の所有者等からの専門的な相談については、空家等管理活用支援法人のほか、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住・定住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の活用の申入れに対しても、上記のような体制を整備することが適切である。

(4) 空家等管理活用支援法人の指定

空家等の所有者等にとって、空家等の管理や活用等に係る情報を容易に入手することや、その方法を相談することができる環境は必ずしも十分でない。一方、多くの市町村では、人員等が不足しており、所有者等への相談対応等が十分にできない場合が想定される。

市町村長は、法第23条第1項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団法人、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、法第24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空家等管理活用支援法人として指定することができる。空家等管理活用支援法人には、市町村における人員等の不足を補い、同法人が有する空家等の管理又は活用に係る専門的知見やネットワークを活かして、空家等の所有者等や空家等の活用を希望する者に対する相談対応、普及啓発等を行う役割が期待されるところである。具体的には、(3)に述べたような相談対応を行うことや、所有者等の委託に基づき、空家等管理活用支援法人が自ら空家等の管理や活用を行うことのほか、市町村等の委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと、空家等の所有者等に向けて普及啓発を行うこと等の役割が期待されるところである。市町村の実情やニーズに応じて、空家等管理活用支援法人を指定し、このような空家等対策を進めるための体制を整備することが適切である。同法人の指定に係る考え方等については、別途定めている空家等管理活用支援法人の指定等の手引きにお

いて示している。

（５）地方住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構との連携

①地方住宅供給公社

法第１９条第１項に基づき、地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和４０年法律第１２４号）第２１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、空家等対策計画を作成している市町村（以下「計画作成市町村」という。）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。

地方住宅供給公社は、公的機関としての信頼性を持ちつつ、地域における住宅の改修、賃貸、管理等に関する豊富な経験・ノウハウ等を有しており、計画作成市町村は、必要に応じて、地方住宅供給公社との連携体制を構築することが適切である。

②都市再生機構

法第２０条に基づき都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成１５年法律第１００号）第１１条第１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。

空家等活用促進区域では、地域における経済的社会的活動の促進のため、まちづくりの観点から空家等を活用し、宿泊施設や観光案内所等の施設を整備するような事例も想定される。こうした施設の整備に当たっては、事業スキームの検討や関係者との合意形成といった、まちづくりに係る専門的な知見等が必要とされる。都市再生機構は、都市再生業務を通じて、このような専門的な知見等を有していることから、計画作成市町村は、必要に応じて、都市再生機構との連携体制を構築することが適切である。

③住宅金融支援機構

法第２１条に基づき、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１７年法律第８２号）第１３条第１項に規定する業務のほか、市町村又は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。

空家等の所有者等が、空家等の活用や除却に要する資金の調達方法を検討するために必要な情報を十分に把握できず、適切な対応を進めることができない状況を改善するためには、住宅ローンに係る情報や金融機関・地方公共団体との広範なネットワークを有している住宅金融支援機構の積極的な関与が有効である。このため、住宅金融支援機構においては、各金融機関が提供する「空家の活用・除却の資金に充てることができるローン」

を一元化して空家等の所有者等に情報提供することや、先進的な地域の取組の内容を全国的に周知すること等の事業を実施することにより、金融面からも空家等対策に取り組みやすい環境づくりを進めるものとし、市町村は、必要に応じて、住宅金融支援機構との連携体制を構築することが適切である。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

空家等は、法第2条第1項において「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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。調査の結果、空家等に該当する建築物等については、4で述べるとおり、データベースとして整備等しておくことが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「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」と認められるもの（法第13条第1項）については管理不全空家等に、「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」もの（法第2条第2項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が管理不全空家等や特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、ガイドラインにおいて別途定めている。

（２）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。なお、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、

（３）で述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。また、特定空家等の所有者等に対する指導等を行う上で必要な場合には、法第9条第2項に基づき、報告徴収や立入調査を行うことも可能である。

（３）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が（２）の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成16年法律第123号）、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）、戸籍法（昭和22年法律第224号）等既存の法制度により入手可能なものであるが※5、市町村長は法第10条第3項に基づき「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。」こととされている。例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用者に係る情報の提供を求めることも可能である。例えば、「空家等に工作物を設置している者」として、電気メーターを設置している電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者や、ガスメーターを設置しているガス

事業法（昭和29年法律第51号）第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者に対して、電気、ガスの使用者と直接契約を締結している小売事業者等の情報の提供を求めた上で、「その他の者」として、当該小売事業者等に対して電気、ガスの使用者に係る情報の提供を求めることが考えられる。このほか、「その他の者」として、郵便事業を行う者に郵便の転送先情報の提供を求めること等も可能である。これらの者に対して情報の提供を求める方法等については、別途通知等において示している。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法の制定以前は、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなっている。また、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとするとなっている。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。例えば、市町村の福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報のうち、介護保険に関する事務、国民健康保険に関する事務、後期高齢者医療制度に関する事務、生活保護に関する事務等のために利用する目的で保有する被保険者等や申請代行者等の氏名、住所・居所等の情報について、法の施行のために必要な限度において空家等施策担当部局に提供することが可能である。一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第22条第10項に規定する「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」に該当するときは、同項に規定する代執行を行うことが可能であるが、当該規定の要件に適合するか否かを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。※5地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和4年法律第44号）により、住民基本台帳法が改正され、令和4年8月から住民基本台帳ネット

ワークシステムを利用して、法第9条第1項の規定に基づく空家等の所有者等の最新の住所の探索を行うことが可能となった。また、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和5年法律第58号）により、戸籍法が改正されたところであり、令和6年3月1日より、市町村が戸籍情報連携システムを利用した公用請求により他市町村の戸籍情報を取得することが可能となる。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第11条に基づき「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。」とされている。3（1）で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在やその状態等を一覧にしたものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在等について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。この場合、電子媒体による不動産登記簿情報等の入手や、空き家バンク（空家等情報を提供するサービス）の活用等を行う際の効率化のために、データベース化することが重要である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち、空家等活用促進区域内にある空家等のほか、管理不全空家等や特定空家等に該当するものについては、データベース内にこれらの空家等に該当する旨並びに市町村長による当該空家等に対する措置等の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、管理不全空家等又は特定空家等に係る敷地については、9（2）②で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも管理不全空家等又は特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

また、法第11条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「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」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空

家等であったとしても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが重要である。

法第7条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には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及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。また、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として、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針に関する事項を定めることができる。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二2で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようになるとともに、空家等の活用や適切な管理の重要性及び管理不全空家等や特定空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

空家等対策計画は、所有者不明土地対策計画（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第45条第1項に規定する所有者不明土地対策計画をいう。）をはじめとする他の計画と一体的に作成することも考えられる。

なお、空家等管理活用支援法人は、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、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（法第27条第1項）。この場合において、空家等管理活用支援法人は、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示する必要があるが、当該素案は、空家等管理活用支援法人の業務とどのように関係があるか、素案のとおり空家等対策計画を作成又は変更した場合にどのような効果が見込まれるか、素案のとおり作成又は変更しない場合にその業務を行う上でどのような問題があるか等について具体的に示すことが必要である。提案を受けた市町村は、その内容について十分に検討した上で、当該提案に基づいて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、その提案をした空家等管理

活用支援法人に通知する必要がある（法第 27 条第 2 項）。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

（1）空家等及びその跡地の活用

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することが重要である。このような観点から、法第 15 条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地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。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、地域貢献などに活用できる可能性のあるものも存在する。また、空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居、住宅確保要配慮者向けの住宅等として活用することも考えられる※6。

空家等を有効に活用するため、例えば、活用可能な空家等又はその跡地の情報について、その所有者の同意を得た上で、都道府県又は市町村の設置する空き家バンクや宅地建物取引業者等による周知・発信を通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンクについて、その物件情報の収集や専門家への取次等を含めた運営等に関し宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて活用することが期待でき、例えば、密集市街地や漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や防災にも資する広場として活用することも考えられる。

このような空家等及びその跡地の活用に当たっては、関係事業者団体等を空家等管理活用支援法人として指定し、同法人と連携して取り組むことが効果的であると考えられる。

このほか、空家等及びその跡地の活用時に、土地の境界が不明瞭であることが支障となる場合があるため、筆界確定を進めることが重要である。土地基本法では、土地所有者は、「土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるように努めなければならない」こととされており（同法第 6 条第 2 項）、国及び地方公共団体は、広報活動等を通じて、こうした土地所有者等の責務に係る国民の理解を深めるよう適切な措置を講ずるとともに、市町村等は、国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）に基づく地籍調査や、不動産登記法に基づく筆界特定制度の活用を通じて、筆界の確認を進めることが必要である。

※6 空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法（平成 16 年法律

第110号)、消防法(昭和23年法律第186号)、旅館業法(昭和23年法律第138号)等の関係法令を遵守する必要がある。

(2) 空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定

中心市街地や地域再生の拠点など、地域の拠点となる区域において空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させてしまうおそれがある。また、空家等やその跡地を活用する上で、建築基準法上の接道等に係る規制が支障となっている場合もある。このような課題に対応するため、市町村は、法第7条第3項に基づき、中心市街地や地域再生拠点等の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その跡地の活用が必要となると認められる区域(空家等活用促進区域)並びに同区域における空家等及びその跡地の活用の促進を図るための指針(空家等活用促進指針)に関する事項を空家等対策計画に定めることができる。

空家等活用促進区域内では、市町村長は、空家等の所有者等に対し、空家等活用促進指針に定められた空家等を誘導すべき用途(以下「誘導用途」という。)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(法第16条第1項)ほか、特定行政庁との協議等を経て、建築基準法上の接道規制や用途規制の合理化を図ることができる(法第17条第1項及び第2項)。また、指定都市、中核市、施行時特例市以外の市町村が市街化調整区域(都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。以下同じ。)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、都道府県知事との協議をしなければならず、協議を経ることで、都道府県知事による都市計画法上の許可に当たり、協議の結果を踏まえた適切な配慮がなされることが期待される(法第18条第1項)。空家等対策計画は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2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ることが必要である(法第7条第11項)。このため、例えば、市街化調整区域の全域を、空家等活用促進区域に設定することは、市街化を抑制するという市街化調整区域の趣旨からして適切な運用ではないため、区域の設定にあたっては十分留意する必要がある。このほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、空家等活用促進区域内の空家等について、誘導用途に供するため「農地法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、適切な配慮をするものとされている(法第18条第2項)。当該規定に基づく配慮としては、例えば、空家等と隣接する農地を一体的に売買等する際、農地を転用する必要がある場合には、農地法第4条又は第5条に基づく許可や、農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号)に基づく農用地区域(同法第8条第2項第1号に規定する農用地区域をいう。)からの除外に当たり、手続きの迅速化に係る配慮がなされることが想定される。このほかにも、空家等の活用上、他の法律に基づく処分が要されるものについては、必要に応じて、配慮を行うことが望ましい。

空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針は、地域のまちづくり等にも大きく関わるものであるため、これらを定める際は、中心市街地の活性化や、移住・定住、二地域居住の推進、観光振興、福祉増進コミュニティ維持、まちづくりなどの政策課題に対応する市町村内の内部部局等と連携して取り組むことが望ましい。

こうした空家等活用促進区域の設定等に係る考え方については、別途定めている空家等活用促進区域の設定に係るガイドラインにおいて示している。

7 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を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば、三に示す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（以下「管理指針」という。）に即した助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については、空家等を適切に管理する役務を提供する空家等管理活用支援法人等を紹介したりすることが考えられる。

その上で、法第13条第1項では、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おそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等として、市町村長が、その所有者等に対し、管理指針に即し、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することができる。また、指導をしてもなお状態が改善されず、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、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することができる（法第13条第2項）。

市町村長は、3で述べた方法等により把握した情報や住民等から提供を受けた情報等に基づき、ある空家等が管理不全空家等であると認められる場合には、早期に指導等を行うことが必要である。

また、法に基づく指導等の方法のほか、所有者等が不明であるなどの場合には、法第14条の規定に基づき、民法（明治29年法律第89号）の相続財産清算制度や、不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用することが考えられる。なお、固定資産税の滞納があり市町村が債権を有しているなど、利害関係が認められる場合は、同条の規定によらず、民法の規定に基づき、利害関係人として財産管理人の選任を請求することも可能である。このうち、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度は、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、管理不全空家等か否かに関係なく活用することができる。相続放棄されていたり、所有者が不明である空家等については、適切な管理がなされないことにより管理不全空家等となるおそれが大きいため、早期にこれらの制度を活用することを検討することが望ましい。

そのほか、空家等の所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理等が期待できない

場合には、本人の福祉を図る観点から市町村内の福祉部局とも連携して、民法の成年後見制度を活用することも考えられる。

なお、管理不全空家等であるか否かの判断に当たって参考となる基準や、指導、勧告の考え方については、ガイドラインにおいて別途定めている。

8 特定空家等に対する措置

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、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る観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができるほか、その所有者等に報告を徴収することができる。また、この調査等の結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第22条第1項から第3項まで）とともに、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期限内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、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。災害その他非常の場合において、緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令及び命令に付随する意見聴取手続等を経ることなく、代執行を行うことが可能である（同条第11項）。ただし、この場合にも、助言・指導及び勧告を経ていることが必要であるため、常時から、措置をとることの緊急性が見込まれる特定空家等に対しては、助言・指導や勧告の措置を講じていることが重要である。このほか、法第22条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第13項及び第14項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。これらの代執行を行った場合の費用については、国税滞納処分の例により、所有者等から費用を徴収することが可能である（同条第9項及び第12項）。

これに加え、7で管理不全空家等について述べたように、所有者等が不明である場合等においては、必要に応じて、財産管理制度等の活用を検討することが望ましい。

法第22条第16項に基づくガイドラインにおいては、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査等や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅部局、景観部局、観光部局、まちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）、農林水産部局、所有者不明土地等対策部局、福祉部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

9 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

（1）財政上の措置

法第29条第1項においては「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。」と規定されている。

具体的には、例えば1（2）④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を除却又は活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の活用や除却等をはじめとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

（2）税制上の措置

法第29条第2項においては「国及び地方公共団体は、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、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

①空家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

令和元年に国土交通省が実施した空家所有者実態調査（令和2年12月16日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空家）の約78％は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成30年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が令和2年5月に公表した数値を考慮すると、そのような空家のうち約53％が耐震性のない建築物で

あると推計されている。加えて、上述の令和元年空家所有者実態調査によれば、居住用家屋が空家となる最大の契機が相続時であることも判明している。このような実態を踏まえ、空家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空家の最大の発生要因である相続に由来する古い家屋及びその敷地の活用を促進することにより空家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成28年4月1日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第35条第3項から第11項まで及び第14項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項）。また、令和元年度（平成31年度）税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡について、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。さらに、令和5年度税制改正により、令和6年1月1日以降の譲渡について、譲渡後に被相続人居住用家屋の耐震改修又は除却を行う場合で、一定の要件を満たすときは、本特例措置を適用できることとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

②管理不全空家等及び特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の1（200㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の2（200㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等

の住宅用地特例)が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、当該家屋を除却した場合※7と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空家の除却や適切な管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

空家等の中でも、管理不全空家等及び特定空家等については、法に基づく勧告等の措置の対象となるものであり、その適切な管理や除却を促すことは喫緊の課題である。また、管理不全空家等及び特定空家等は、住民の日常生活に必要と認められる住宅用地の税負担を軽減するという住宅用地特例の本来の趣旨からも外れると考えられる。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第13条2項又は法第22条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた管理不全空家等又は特定空家等の敷地の用に供されている土地を除くこととされている(地方税法第349条の3の2第1項等)。

なお、空家等であるか否かとは別に、本来、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局(特別区にあっては東京都の税務部局)と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

※7 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要とな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、本基本指針に即して、法第7条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進すべきである。その際、一3で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等に加え、地域の経済的社会的活動の促進の観点から空家等がもたらす問題に関係する内

部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの発生又は増加を抑制する観点から、四で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

(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

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況、これらの今後の見込み等を踏まえ、空家等の適切な管理の確保、活用の拡大及び除却等の促進といった総合的な空家等対策を重点的に推進すべき地区を定めることが考えられるほか、空家等の活用が特に必要と認められる区域については、空家等活用促進区域として定めることが適切である。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっているかを踏まえ、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも初めから市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺の生活環境に深刻な影響を及ぼしている又は将来及ぼし得る地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、空家等対策計画の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき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に当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(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

一 1 (2) ①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われなければならないことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば、空家等管理活用支援法人等と連携した各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、三に示す管理指針の周知を行うこと等による空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

また、管理不全空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が管理不全空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、管理不全空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(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

一 6 で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として活用できるものも存在し、また活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。このように民間の関係事業者団体と連携する場合、当該団体を空家等管理活用支援法人として指定することについての方針等を記載することが適切である。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて活用することに加え、例えば、密集市街地や漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や防災にも資する広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも

考えられる。特に、経済的社会的活動の促進のために空家等及びその跡地の活用が必要と認められる区域については、一六（二）で述べたように、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることが望ましい。

（六）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

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、特定空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、特定空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

（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

一二（三）で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

（八）空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。空家等管理活用支援法人が、空家等対策に係る相談等について窓口としての役割を担うこととなっている場合は、当該法人の名称や連絡先等についても記載することが適切である。

（九）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

（一）から（八）までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第7条第12項において、「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。」ものとされており、同条第14項では、空家等対策計画の変更についてもこの規定を準用している。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が空家等対策計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

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

1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

空家等は私有財産であるが、その適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観等の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。そのため、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、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等の適切な管理を行うことが社会的にも要請されているところである。

また、空家等の適切な管理を行い、資産価値をできる限り保全することで、空家等を活用することができる状態が維持され、将来的な所有者等による空家等の活用や、空家等の活用を通じた公共の福祉の増進や地域の活性化にも寄与することが期待できる。こうした観点から、当面、空家等の活用や除却ができない場合には、次の点を踏まえつつ、所有者等による空家等の適切な管理の確保を図ることが重要である。

2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針を以下に掲げる。

なお、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないようするための以下に掲げる指針以外にも、行うことが望ましい日常的な管理として、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が考えられる。

(管理の指針)

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④に掲げる例を参考として、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。

また、以下の事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる。また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる

点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である。また、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。このような場合には、空家等の管理を行う事業者、空家等の点検を行う事業者、空家等の補修工事等を行う事業者、空家等管理活用支援法人等に委託をすることが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむを得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。

①保安上危険の防止のための管理

・倒壊の防止

建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾斜、屋根の変形、外装材の剥落若しくは脱落、構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等若しくは構造部材同士のずれ（以下「構造部材の破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門、塀、屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は立木の傾斜若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

・擁壁の崩壊の防止

擁壁の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、変状又は水抜き穴の排水不良が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修又は清掃を行うことが考えられる。また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に水抜き穴の清掃を行うことが必要である。

・落下の防止

外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の大枝の落下を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、外装材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等、軒等の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等又は立木の大枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が

認められた場合は、補修、撤去、防腐若しくは防錆処理又は立木の大枝の剪定等を行うことが考えられる。

- ・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の大枝の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等又は立木の大枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去若しくは防錆処理又は立木の大枝の剪定等を行うことが考えられる。

②衛生上有害の防止のための管理

- ・石綿の飛散の防止

吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられる。

- ・健康被害の誘発の防止

汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、汚水等の流出、排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等若しくは棲みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要である。

③景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

- ・悪臭の防止

汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備周辺の臭気、排水設備の破損等若しくは封水切れ、動物の糞尿等若しくは棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うこ

とが必要である。

- ・ 不法侵入の防止

開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡又は開口部等の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修等を行うことが考えられる。

- ・ 落雪による通行障害等の防止

落雪による通行障害等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要である。

- ・ 立木等による破損・通行障害等の防止

立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の剪定等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行うことが必要である。

- ・ 動物等による騒音・侵入等の防止

動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の棲みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。

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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めなければならないことに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、所有者等の意識啓発を図ることが重要である。具体的には、空家等の半数以上は相続を契機に発生していることを踏まえ、生前から住宅等の所有者等やその家族に「住宅を空家としない」との意識を持って必要な準備を進めるよう促すことが重要であり、生前から住まいの対処方針を決めておく「住まいの終活」を普及することや、空家等を所有し続けることに伴うリスク、例えば、空家等は傷みが早く資産価値も低減することなどを訴求することにより、所有者等の行動を促すことが重要である。このほか、例えば三1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識

の涵養や理解増進を図るとともに、空家等となることが見込まれる住宅等の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。その際、市町村の内部部局が連携して、相続時や納税通知時など、あらゆる機会を捉えて周知等に取り組むことが効果的である。

また、適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の活用や適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の活用や適切な管理を行うことの重要性に加えて管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の活用や適切な管理の重要性、空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）、災害救助法（昭和22年法律第118号）等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講ずることが可能となる場合もある。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全空家等や特定空家等に対して、この法律をはじめとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生若しくは増加を抑制することが重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空家等対策の一体的な推進、空家等を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、除却や、立地・管理状況の良好な空家等の多様な活用の推進を図る取組も重要となる。

（1）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

1で述べた空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進に係る取組を進めるほか、一9(2)で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適切な管理、除却等などの幅広い取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

■加西市空き家等の適正管理に関する条例

加西市空き家等の適正管理に関する条例（平成 25 年加西市条例第 23 号）の全部を改正する。

（目的）

第 1 条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全と安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- （1）空家等 法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。
- （2）特定空家等 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等をいう。
- （3）管理不全空家等 法第 13 条第 1 項に規定する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と認められる空家等をいう。
- （4）所有者等 所有し、又は管理する者をいう。
- （5）市民等 市内に居住し、又は市内に通勤し、若しくは通学する者をいう。

（所有者等の責務）

第 3 条 空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等を適切に管理するとともに、市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。

（市の責務）

第 4 条 市は、特定空家等又は管理不全空家等に起因する住環境の悪化を防止するために、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

（市民等の責務）

第 5 条 市民等は、市が実施する施策に協力するとともに、地域の良い住環境の維持又は保全に努めるものとする。

（空家等対策計画）

第 6 条 市は、法第 7 条の規定に基づき、国の定める基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画を定めるものとする。

（立入調査等）

第 7 条 市長は、法第 9 条第 1 項の規定により、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この条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第 9 条第 2 項の規定により、この条例の施行に必要な限度において、その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 前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、所有者等又は関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。

(土地所有者等に対する協力要請)

第8条 市長は、土地所有者、地域住民、自治会その他の者に対し、空家等の所有者等の情報の提供その他市長が特に必要があると認める事項について協力を求めることができる。

- 2 前項の土地所有者、地域住民、自治会その他の者は、市長に対して必要な情報を提供し、又は協力を行うよう努めるものとする。

(特定空家等又は管理不全空家等の認定)

第9条 市長は、第7条の調査を行い、空家等が特定空家等であると認めるときは、当該空家等を特定空家等として認定し、管理不全空家等であると認めるときは、当該空家等を管理不全空家等として認定するものとする。

(管理不全空家等に対する措置)

第10条 市長は、前条の規定により管理不全空家等と認定したときは、当該所有者等に対し、管理方法の改善等の措置を講じるよう指導することができる。

- 2 市長は、前項の指導を行ったにもかかわらず、なお管理方法の改善等が行われなときは、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必要な具体的な措置を講ずるよう勧告することができる。

(特定空家等に対する措置)

第11条 市長は、第9条の規定により特定空家等と認定したときは、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 市長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なく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、あらかじめ公告するものとする。
- 11 市長は、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3項から第8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2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5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市長は、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、その旨を公示するものとする。
- 14 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。

- 15 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3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（適切な管理の促進）

第12条 市は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、情報の提供、助言その他必要な援助を行うことができる。

（活用の促進）

第13条 市は、管理不全空家等又は特定空家等を除却した跡地及び空地等（土地を販売し、又は賃貸する事業を行うものが、販売し、又は賃貸するために所有し、占有し、又は管理するものを除く。）について、所有者等、市民、事業者、自治会その他地域団体、専門家、専門的な知識及び経験を有する団体等と連携し、これら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施策を講ずることができる。

（支援）

第14条 市長は、自治会が所有者等の同意を得て、管理不全空家等又は特定空家等の撤去を行い、跡地の有効活用又は適正管理を図るときは、その自治会に対し支援することができる。

（協力要請）

第15条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関の長に対して、情報の提供その他必要な協力を求めることができる。

（その他）

第16条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附則

（施行期日）

- 1 この条例は、公布の日から施行する。

（経過措置）

- 2 この条例の施行の際、現に定められている加西市空家等対策計画は、改正後の加西市空家等の適正管理に関する条例第6条の規定により定められた計画とみなす。

（審議資料）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）の改正に伴い、加西市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年加西市条例第23号）の全部を改正し、良好な生活環境の保全と安全で安心なまちづくりの推進のため、空家等の適正な管理に関し必要

な事項を定めるもの。

【概要】

- ・用語の定義を法に準拠する（管理不全空家等及び特定空家等）。
- ・管理不全空家等及び特定空家等に対する措置
 - （１）管理不全空家等の所有者等に対し、特定空家等にならないよう指導及び勧告することができる。
 - （２）特定空家等の所有者に対し、必要な措置をとるよう助言、指導、勧告ができるよう定め、勧告後の命令を経て行政代執行を可能とする。また、所有者等が不明な場合も略式代執行を可能とする。

■加西市空家等の適正管理に関する条例施行規則

令和6年3月31日規則第31号

加西市空家等の適正管理に関する条例施行規則

加西市空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成25年加西市規則第16号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この規則は、加西市空家等の適正管理に関する条例（令和6年加西市条例第1号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この規則における用語の意義は、条例、の例による。

（立入調査等）

第3条 市長は、条例第7条の規定による立入調査を実施するときは、立入調査実施通知書（様式第1号）により、所有者等に通知するものとする。ただし、当該所有者等に通知することが困難であるときはこの限りでない。

2 条例第7条第3項の規定による身分を示す証明書は、身分証明書（様式第2号）とする。

3 市長は、実態調査の結果、当該空家等の所有者等に適正な管理を求める必要があると認められ、かつ、所有者等を確知できないときは、当該空家等に連絡依頼表示（様式第3号）を掲示することができる。

（管理不全空家等に対する措置）

第4条 条例第10条第1項の規定による指導は、管理不全空家等の適正管理に関する指導書（様式第4号）により行うものとする。

2 条例第10条第2項の規定による勧告は、管理不全空家等の適正管理に関する勧告書（様式第5号）により行うものとする。

（特定空家等に対する措置）

第5条 条例第11条第1項の規定による指導は、特定空家等の適正管理に関する指導書（様式第6号）により行うものとする。

2 条例第11条第2項の規定による勧告は、特定空家等の適正管理に関する勧告書（様式第7号）により行うものとする。

3 条例第11条第4項の規定による通知書は、特定空家等の適正管理に関する命令通知書（様式第8号）により行うものとする。

4 前項の通知を行おうとする場合は、空家等の適正管理命令事前通知書（様式第9号）により行うものとする。

5 第3項の通知書の交付を受けた者又はその代理人は、市長に対し意見書（様式第10号）を提出するものとする。

6 条例第11条第9項の規定による行政代執行を行うときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「法」という。）第3条第1項の規定に基づき、所有者等に対し、戒告書

(様式第 11 号) により通知するものとする。

7 市長は、前項の戒告書により通知した場合において、当該所有者等が指定の期限までにその義務を履行しないときは、法第 3 条第 2 項に規定に基づき、代執行令書 (様式第 12 号) により通知するものとする。

8 行政代執行のために現場に派遣される執行責任者は、法第 4 条の規定に基づき、その者が執行責任者であることを示すべき代執行責任者証 (様式第 13 号) を携帯し、所有者等又は関係者の請求があったときは、これを提示するものとする。

(補則)

第 6 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附則

この規則は、公布の日から施行する。

■加西市空家等対策検討会議設置要綱

平成 31 年 4 月 16 日訓令第 20 号

加西市空家等対策検討会議設置要綱

(設置)

第 1 条空家等に関する施策を総合的に推進し、調査審議するため、加西市空家等対策検討会議（以下「検討会議」という。）を置く。

(所掌事務)

第 2 条検討会議は、次に掲げる事項について調査審議し、その結果を市長に報告する。

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）

第 7 条に規定する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。

(2) 法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等（以下「特定空家等」という。）の認定及び措置に関すること。

(3) その他法第 2 条第 1 項に規定する空家等の対策に関すること。

(組織等)

第 3 条検討会議は、委員 10 人以内で組織する。

2 検討会議に専門の事項を調査させるため必要があるときは、専門委員を置くことができる。

(委員及び専門委員)

第 4 条委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(1) 識見を有する者

(2) 関係行政機関の職員

(3) 市民を代表する者

(4) その他市長が必要と認める者

2 専門委員は、専門の事項に関し十分な知識又は経験を有する者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

(委員の任期)

第 5 条委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

2 委員は、再任を妨げない。

3 専門委員は、当該専門の事項の調査が終了したときは、解任されるものとする。

(会長及び副会長)

第 6 条検討会議に会長及び副会長 1 人を置き、互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、検討会議を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 7 条検討会議の会議は、必要に応じて会長が招集し、会長がその議長となる。

- 2 検討会議の会議は、委員の半数の出席がなければ、開くことができない。
- 3 検討会議の会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、検討会議の会議に関係者の出席を求め、説明若しくは意見を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。
- 5 会長は、必要があると認めるときは、検討会議の会議の招集に代えて書面（電子データを含む。）による審議とすることができる。

（会議の非公開）

第8条 検討会議の会議は、公開しない。

（判定委員会）

第9条 特定空家等の判定を行うため、検討会議に判定委員会を置く。

（判定委員会の所掌事務）

第10条 判定委員会は、特定空家等の判定に関する事項について審議し、その結果を検討会議に報告する。

（判定委員会の組織等）

第11条 判定委員会は、委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

- 2 委員長は、副市長をもって充てる。
- 3 副委員長は、政策部長をもって充てる。
- 4 委員は、地域部長、市民部長、産業部長、建設部長及び環境部長をもって充てる。
- 5 委員長は、会務を総理する。
- 6 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が欠けたとき、又は委員長に事故があるときは、その職務を代理する。
- 7 第2項から第4項までの規定にかかわらず、委員長が必要と判断した者は、委員に充てることができる。

（判定委員会の会議）

第12条 第7条の規定は、判定委員会の会議について準用する。この場合において、「検討会議」とあるのは「判定委員会」と、「会長」とあるのは「委員長」と読み替えるものとし、第7条第5項の規定は適用しない。

（判定委員会の会議の非公開）

第13条 第8条の規定は、判定委員会の会議の非公開について準用する。この場合において、「検討会議」とあるのは「判定委員会」と読み替えるものとする。

（庶務）

第14条 検討会議及び判定委員会の庶務は、政策部防災課において処理する。

（その他）

第15条 この要綱に定めるもののほか、検討会議の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附則

この要綱は、平成 31 年 4 月 17 日から施行する。

附則（令和 5 年 10 月 9 日訓令第 28 号）

この訓令は、令和 5 年 10 月 10 日から施行する。

附則（令和 5 年 12 月 12 日訓令第 39 号）

この訓令は、令和 5 年 12 月 13 日から施行する。

附則（令和 6 年 12 月 27 日訓令第 67 号）

この訓令は、令和 7 年 1 月 1 日から施行する