

みなべ町空家等対策計画

令和 6 年 4 月

■目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景 1
- 2. 計画の位置づけ 1

第2章 空家等対策における施策

- 1. 対策に関する基本的な方針 2
- 2. 計画期間 2
- 3. 対象地区 2
- 4. 対象とする空家等の種類 2
- 5. 空家等の調査 3
 - (1) 空家等調査方法
 - (2) 実態調査
 - (3) 調査期間
 - (4) 空家等情報のデータベース化
- 6. 空家等の適切な管理の促進 4
 - (1) 所有者等への責務の周知
 - (2) 所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容
 - (3) 相談体制の整備等
- 7. 空家等及び跡地の活用の促進 4
 - (1) 地域住民からの要望による活用
 - (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供
- 8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処 5
 - (1) 措置の方針
 - (2) 措置の実施
- 9. 住民等からの空家等に関する相談への対応 6
 - (1) 住民等からの空き家等に関する相談への対応
- 10. 空家等対策の実施体制 7
 - (1) 庁内の組織体制及び役割
 - (2) みなべ町空家等対策委員会
 - (3) 協議会
- 11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項 8
 - (1) 和歌山県との連携
 - (2) 除却補助事業について

資料編

1. 特定空家等認定基準・各種様式	・ ・ ・ ・ ・ 10
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法	・ ・ ・ ・ ・ 21

第 1 章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきている。本町調査においても、403戸（令和4年度調査）の空家があり、平成28年度調査の333戸から70戸増加しており、今後も増加していくと考えられる。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態は、防災・防犯・安全・環境・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悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、また和歌山県は、この法施行に併せて「和歌山県空家等対策推進協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成28年12月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしている。

2. 計画の位置づけ

この「みなべ町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第7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、空家等の対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町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策定するものである。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては第2次みなべ町長期総合計画に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとする。

第2章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

空家等がもたらす問題は、第一義的には空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が自らの責任によりの確に対応することが前提である。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である。また住民からの通報、相談などに迅速かつ的確に対応するように努める。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年4月から令和11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する。

3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区はみなべ町内全域とする。

4. 対象とする空家等の種類

みなべ町内全域に存在する、法第2条第1項に規定された「空家等」、及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

法第2条第1項

○空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。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。

法第2条第2項

○特定空家等

- ①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
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④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

5. 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

みなべ町内各区（各自治会）より空家等に該当する可能性のある建築物を抽出し、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民へのヒアリング、外部からの現地調査などにより空家等を特定する。

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、所有者等を特定する。

(2) 実態調査

調査対象が空家等に該当するか否かの判断のため、敷地外から目視により次の項目を調査する。

①空家等判断基準

外観、表札、雨戸、電気メーター、郵便受け、生活のサイン等

②建築物、敷地の状況

建て方、構造、階数、玄関、外壁、窓ガラス、門扉、塀、雑草の繁茂等

③周辺環境

隣接地への影響、隣接する道路への影響等

(3) 調査期間

令和4年度に調査したものをベースとし、必要に応じ新たに調査を実施する。

(4) 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、政策推進課において管理する。また、データベースの情報は関係部局で共有する。

データベースの情報は以下のとおりとする。

①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）

②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）

③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）

6. 空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等への責務の周知

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あることから、適正に管理されていない空家等の現況や管理の責務等について周知する。

(2) 所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

町広報誌、ホームページ等を通じ空家等の所有者等に対して情報提供を行うよう努める。

- ・相談窓口
- ・みなべ町空き家等の除却に係る補助金
- ・わかやま空き家バンク など

(3) 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関係団体と連携を図りながら、空家等の所有者等に必要な情報を提供できるよう努める。

7. 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

空家等及び跡地の活用の促進に関し、所有者等の意向、地域のニーズ等の情報収集を行い、関係機関との連携を図りながら有効な方法について調査研究に努める。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

■わかやま空き家バンク

和歌山県が設置するわかやま空き家バンクへの登録を推進するため、空き家バンク相談窓口を設置し、利活用可能な空家等の有効活用に努める。

また、わかやま空き家バンクに登録された住宅について、空家所有者や移住者を対象に、改修や家財片付けにかかる費用等の補助を行う。

○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る。

8. 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、町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、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、「和歌山県特定空家等の判断基準」に基づき、町長が決定する。

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関係機関と連携した指導の実施を検討する。

(1) 措置の方針

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する。

(2) 措置の実施

①お願い

事案確知後、速やかに「お願い文」を送付する。(P10 別紙 1)

②助言・指導

①を行い所有者等からなんらかの対応等がなく、町長が必要と認めた場合、特定空家等に認定し法第 22 条 1 項に基づく「助言・指導」を行う。(P11 別紙 2)

③勧告

町長は、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う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅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、その旨を通知する。(P12 別紙 3)

④命令

町長は、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法第 2 2 条第 3 項に基づく「命令」を行う。(P14 別紙 5)

ただし、命令を実施する場合においては、法第 2 2 条第 4 項の規定に基づきあらかじめその措置を命じようとする者、又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。

(P13 別紙 4)

また、命令をした場合においては、標識 (P15 別紙 6) の設置・公示を行う。

⑤行政代執行

町長は、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 2 3 年法律第 4 3 号) の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

ただし、代執行をなす場合においては、行政代執行法第 3 条第 1 項及び第 2 項の規定に基づき戒告書 (P16 別紙 7) による通知、代執行令書 (P17 別紙 8) による通知を経る。

所有者等が確知できない場合は、法第 2 2 条第 1 0 項の規定に基づき、実施する。

参考)和歌山県特定空家等の判断基準 (P18 別紙 9)

平成 29 年 2 月 8 日和歌山県空家等対策推進協議会策定

令和 4 年 2 月 17 日改定

9. 住民等から空家等に関する相談への対応

(1) 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政策推進課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び和歌山県空家等推進協議会、関係団体と連携、相談し対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有する。

10. 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
建設課	・ 空家等の調査 ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 和歌山県空家等推進協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・ 道路交通安全確保等 ・ その他の施策全般
産業課	・ 空家等及び跡地の活用促進
総務課	・ 災害対策及び災害時の応急措置等
生活環境課	・ 環境、衛生に関する対策
教育学習課	・ 通学路の安全確保 ・ その他児童及び生徒の危険防止
税務課	・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応

(2) みなべ町空家等対策委員会

法の施行に関し、協議、検討する庁内機関を設置する。

(3) 協議会

法第8条に基づく協議会については、今後有用性を見極め、設置の必要性を検討する。

1 1. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 和歌山県との連携

法第4条第2項及び第29条に基づき、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協力を仰ぐ。また空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助等の必要な財政上の措置について連携を図り取り組む。

(2) 除却補助事業について

老朽化した不良空家や管理不全空家は、周辺に危害を及ぼす可能性があるだけでなく、地域の生活環境に悪影響となるものであるため、所有者等が自ら除却を行っていかねばなりません。

しかし、除却工事にかかる費用は高額であり、所有者等にとって大きな負担となることから、老朽化した空家等が放置される原因となっています。

みなべ町は、空家を除却しようとする所有者等の負担を軽減し、空家問題を未然に防ぐことを目的として、平成29年度より行っている「みなべ町不良空き家・その他空き家等の除去に係る補助金」について、今後も継続して実施していくものとする。

みなべ町空家等対策計画は、今後の社会情勢の変動、地域住民の要望等を踏まえ、柔軟に内容を見直し変更できるものとする。変更に際しては、みなべ町空家等対策委員会に諮り、町長の決裁を得るものとする。

資料編

様

みなべ町政策推進課長

空家等への対応について(お願い)

平素は、みなべ町政へご協力をいただきましてありがとうございます。

標記の件につきまして、下記敷地に存する家屋等が下記の状態、近隣に悪影響を及ぼしていると町へ報告がきております。

敷地及び家屋等については、所有者等に一義的な管理責任があるため、町として直接対応することはできません。

また、家屋等を不適正な状態で放置していると、近隣や第三者等へ損害を与えた場合、所有者等は被害者から、多額の損害賠償を請求される可能性があります。

つきましては、当該事案について、出来るだけ早い段階で善処いただくようお願い申し上げます。また、今後、当該施設につき、どのように管理等されていくか、下記までご連絡いただければ幸いに存じます。

以上、よろしくお願い申し上げます。

なお、このお願いについては、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。)第22条1項に基づく「助言・指導」に該当しないため、その旨申し添えます。

記

1. 敷地場所

2. 家屋等の状態

(連絡先)

みなべ町政策推進課

担当:

電話:0739-72-2142

【別紙2】

みなべ第 年 月 日 号

みなべ町

殿

みなべ町長

(担当 政策推進課)

空家等への対応について(助言・指導)

あなたの所有する下記空家等につきまして、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22条第1項の規定に基づき、助言・指導いたします。

下記敷地に存する(家屋等の状態)

敷地及び家屋等については、所有者等に一義的な管理責任があるため、町として直接対応することはできません。

また、家屋等を不適正な状態で放置していると、近隣や第三者等へ損害を与えた場合、所有者等は被害者から、多額の損害賠償を請求される可能性があります。

つきましては、当該事案について、できるだけ早い段階で善処いただくようお願いいたします。また、今後、当該施設につき、どのように管理等されていくか、下記までご連絡いただきますよう、お願いいたします。

なお、有効な対処等につき、ご対応いただけない場合は、法第22条第2項に基づく「勧告」を行う可能性があるため、その旨申し添えます。(この「勧告」が行われた場合、当該土地に係る固定資産税の住宅用地特例制度が適用されなくなります。)

記

1. 敷地場所

(連絡先)

みなべ町政策推進課

担当:

電話:0739-72-2142

殿

みなべ町長
(担当 政策推進課)

勸 告 書

あなたの所有する下記空家等は、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。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとられるよう、法第22条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
0

2. 勧告に係る措置の内容

3. 勧告に至った事由

4. 勧告の責任者 みなべ町政策推進課長
連絡先 0739-72-2142

5. 措置の期限 年 月 日

・上記5の期限までに、又はその期限を過ぎた場合においても、上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。

・上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第22条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。

・上記1に係る敷地が、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2又は第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

【別紙4】

みなべ第 号
年 月 日

みなべ町

殿

みなべ町長
(担当 政策推進課)

命令に係る事前の通知書

あなたの所有する下記空家等は、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。)第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、〇〇〇年〇月〇日付けみなべ第〇〇号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第22条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第22条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、みなべ町長に対し、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旨、申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
 みなべ町

2. 命じようとする措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

みなべ町政策推進課課長 宛て

送付先 : 〒645-0002 みなべ町芝742番地

連絡先 : 0739-72-2142

5. 意見書の提出期限

年 月 日

・ 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。

【別紙5】

みなべ第 号
年 月 日

みなべ町

殿

みなべ町
(担当 政策推進課)

命 令 書

あなたの所有する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、〇〇〇年〇月〇日付けみなべ第〇〇号により、法第22条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

については、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
 みなべ町

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 命令の責任者

みなべ町政策推進課課長
連絡先：0739-72-2142

5. 措置の期限

年 月 日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- ・本命令に違反した場合は、法第30条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料に処せられます。
- ・上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第22条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行のに移行することがあります。

(教示)

1、この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、みなべ町長に対して審査請求をすることができます。

2、この処分については、上記の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、みなべ町を被告として（訴訟においてみなべ町を代表する者はみなべ町長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

3、ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

【別紙6】

標 識

下記特定空家等の所有者は、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。）第22条第3項の規定に基づき措置をとることを、〇〇〇年〇月〇日付けみなべ第〇〇号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
 みなべ町

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 命令の責任者

みなべ町政策推進課課長
連絡先：0739-72-2142

5. 措置の期限

年 月 日

殿

みなべ町長
(担当 政策推進課)

戒 告 書

あなたに対し〇〇〇年〇月〇日付けみなべ第〇〇号によりあなたの所有する下記特定空家等の(措置の内容)を行うよう命じました。この命令を〇〇〇年〇月〇日までに履行しないときは、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)第22条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の(措置の内容)を執行いたしますので、行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

特定空家等

(1)所在地

(2)用 途 住宅

(3)構 造

(4)規 模 建築面積 約 m²延べ床面積 約 m²

(5)所有者の住所及び氏名

- ・この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内にみなべ町長に対して審査請求をすることができます。
- ・この処分については、上記の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、みなべ町を被告として(訴訟においてみなべ町を代表する者はみなべ町長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
- ・ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

殿

みなべ町長
(担当 政策推進課)

代執行令書

〇〇〇年〇月〇日付けみなべ第〇〇号によりあなたの所有する下記特定空家等を〇〇〇年〇月〇日までに(措置の内容) するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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22条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第2項の規定により通知します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1. (措置の内容)する物件

住宅 (附属する門及び塀を含む。)約 m2

2. 代執行の時期

年 月 日から 年 月 日まで

3. 執行責任者

みなべ町政策推進課課長

4. 代執行に要する費用の概算見積額

約 円

・この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内にみなべ町長に対して審査請求をすることができます。

・この処分については、上記の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、みなべ町を被告として(訴訟においてみなべ町を代表する者はみなべ町長となります。)、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

・ただし、上記の期間が経過する前に、この処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分(審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決)があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

【別紙9】

和歌山県空家等対策推進協議会 作成(2022.02改定)

特定空家等の判定票

※本判定基準(案)は、特定空家等の判断基準を策定する際の参考として示すものです。
各市町村が定める要件を妨げるものではありません。

空 家 番 号		整理番号(相談)	
所 在 地			
判 定 年 月 日		判 定 者	
構 造	造	階 数	階建

1 特定空家等の判定

(1) 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

項目		箇所	判定内容		基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点 (基礎点× 0.0,0.5,1.0)			
建築物	建築物の著しい傾斜	全体	(1) 建築物の崩壊・落階等の有無		100	なし	部分的 崩落等	過半の 崩落等				
			(2) 建築物の不同沈下(屋根・基礎等)		100	なし・軽微	あり	小屋組の破 壊				
			(3) 柱の傾斜		100	1/60以下	1/60～1/20	1/20超				
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎、土台、柱、はり	(4) 基礎の破損・変形の有無		50	最大 50 点	なし	～65%	65%超			
			(5) 土台の腐朽又は破損の有無		50		なし	～30%	30%超			
			(6) 基礎と土台のずれ		50		なし	部分的	過半			
			(7) 柱・はり・筋かい等の腐朽・破損・変形の有無		50		なし	～30%	30%超			
			(8) 柱とはりのずれ		50		なし	部分的	過半			
			屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根葺き材、ひさし又は軒	(9) 屋根の腐朽・破損・欠落等の有無			50	なし	～65%	65%超	
				外壁等	(10) 外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無			50	最大 50 点	なし	～65%	65%超
	(11) 開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無				20	なし	部分的	過半				
	看板、給湯設備、屋上水槽等	(12) 看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無			10	なし	あり (落下危険性低)	あり (落下危険性高)				
	屋外階段又はバルコニー	(13) 屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無			10	なし	あり (落下危険性低)	あり (落下危険性高)				
		門又は塀	(14) 門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無		10	なし	部分的	過半				
擁壁	擁壁	(15) 擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無		10	なし	湿り	流出					
		(16) 水抜き穴の詰まり・設置の有無		10	設置有	詰まり	設置無					
		(17) ひび割れ等の有無		10	なし	使用限界	損傷限界					
合計(基礎点合計＝510点)												

・地域住民の生命等に危害を与えるおそれのある状態が確認できる場合はそれぞれCランクを選択できるものとする。

不良度の判定結果	評定合計値	不良度の判定	
		100点以上	不良度(高)
		50点以上100点未満	不良度(中)
		0点を超え50点未満	不良度(低)
		0点	健全

敷地境界からの離れ	(1) 隣地境界と建築物(*)の離れ(最短距離) L=	概ね	m	2階建以内	離れ(大)	離れ(中)	離れ(小)
					L>概ね5m	概ね3m≦L≦概ね5m	L<概ね3m
				3階建以上	L>概ね10m	概ね6m≦L≦概ね10m	L<概ね6m
					L>概ね5m	概ね3m≦L≦概ね5m	L<概ね3m
	(2) 公衆用道路と建築物(*)の離れ(最短距離) L=	概ね	m	2階建以内	L>概ね5m	概ね3m≦L≦概ね5m	L<概ね3m
				3階建以上	L>概ね10m	概ね6m≦L≦概ね10m	L<概ね6m

※適宜、塀などとの関係性も確認する

影響度の判定結果	隣地側離れ(大)	隣地側離れ(中)	隣地側離れ(小)	個別要因による判定理由	道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
					影響度(低)	影響度(中)	影響度(高)
					影響度(中)	影響度(中)	影響度(高)
					影響度(高)	影響度(高)	影響度(高)
					影響度(低)	影響度(中)	影響度(高)

・個別要因により、同等と判断できる場合には、影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。
・切迫性が高い場合には、影響度の判定結果欄で影響度(低)、(中)、(高)ランクを選択できるものとする。

特定空家等の判定

特定空家等の判定結果	判定区分	影響度(高)		影響度(中)		影響度(低)	
		不良度(高)	該当(命令相当)	該当(命令相当)	該当(命令相当)	該当(勧告相当)	該当(助言・指導相当)
		不良度(中)	該当(命令相当)	該当(勧告相当)	該当(勧告相当)	該当(助言・指導相当)	非該当
		不良度(低)	該当(勧告相当)	該当(助言・指導相当)	該当(助言・指導相当)	非該当	非該当
		健全	非該当				

※ 擁壁(15)～(17)についてのみCランクがある場合は、劣化の状況など総合的な評価により判定してください。

(2) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態

×0 ×1 ×2 ×1 ×2

項目	判断内容	基礎点 (A)	該当	影響度 (B)			切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				なし	低	高	低	高	
建築物又は設備等の 破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況	50	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる	25	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
	地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある	15	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
	地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある	15	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
ごみ等の放置、不法 投棄が原因で、以下 の状態にあるもの	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
	地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある	15	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
	地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある	15	☐	☐	☐	☐	☐	☐	
	合計(基礎点合計=170点)								

		不良度の判定	
不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度(高)
		50点以上100点未満	不良度(中)
		0点を超え50点未満	不良度(低)
		0点(チェック項目があるが、影響度がなしのもの)	不良度(低) 放置可
		0点(チェック項目がないもの)	健全

		特定空家等の判定	
特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	該当(命令相当)
		不良度(中)	該当(勧告相当)
		不良度(低)	該当(助言・指導相当)
		不良度(低) 放置可または健全	非該当

(3) 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

×1 ×2

項目	判断内容	基礎点 (A)	該当	影響度 (B)		評点 (A*B)
				低	高	
その他、周囲の景観と 著しく不調和な状態に あるもの	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている	50	☐	☐	☐	
	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている	50	☐	☐	☐	
	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている	50	☐	☐	☐	
	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている	50	☐	☐	☐	
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	50	☐	☐	☐	
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	50	☐	☐	☐	
	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	50	☐	☐	☐	
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている	50	☐	☐	☐	
合計(基礎点合計=400点)						

		不良度の判定	
不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度(高)
		100点未満	不良度(低)

		特定空家等の判定	
特定空家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	該当
		不良度(低)	非該当

(4) 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

(4) 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			×1 ×2 ×1 ×2					
項目	判断内容	基礎点 (A)	該当	影響度 (B)		切迫性 (C)		評点 (A*B*C)
				低	高	低	高	
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	30	☐	☐	☐	☐	☐	
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	25	☐	☐	☐	☐	☐	
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	☐	☐	☐	☐	☐	
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	☐	☐	☐	☐	☐	
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	25	☐	☐	☐	☐	☐	
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている	30	☐	☐	☐	☐	☐	
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある	30	☐	☐	☐	☐	☐	
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある(例 敷地境界付近の材にシロアリ被害が確認できる)	30	☐	☐	☐	☐	☐	
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	30	☐	☐	☐	☐	☐	
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	30	☐	☐	☐	☐	☐	
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	50	☐	☐	☐	☐	☐	
合計(基礎点合計＝340点)								

			不良度の判定	
不良度の判定結果	評定合計値	100点以上	不良度(高)	
		100点未満	不良度(低)	

特定空き家等の判定				
特定空き家等の判定結果	判定区分	不良度(高)	該当	
		不良度(低)		非該当

2 措置の検討

「不良度の評点」、「影響度」及び「切迫性」が高い特定空き家等から優先順位をつけて、措置を実施するものとする。

○コメント(調査所見及び危険除去のための改善措置)		
緊急対応の必要性の有無	有 ・ 無	必要な箇所

【判定票使用に当たっての留意事項】

・個別要因等により判断した項目がある場合は、コメント欄に記載する

・特定空き家等において措置検討対象に該当する場合、実際に措置を行うことや、具体的措置内容の判断に先立って、現地への立入調査など再度の詳細調査を実施することが考えられる。

空家等対策の推進に関する特別措置法

発令 : 平成26年11月27日号外法律第127号

最終改正 : 令和5年6月14日号外法律第50号

改正内容 : 令和5年6月14日号外法律第50号[令和5年12月13日]

○空家等対策の推進に関する特別措置法

[平成二十六年十一月二十七日号外法律第百二十七号]

[総務・国土交通大臣署名]

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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つて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
- 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）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條第二項(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條第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七條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條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(同法第四十三條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。第十八條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條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條第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八條第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七條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。第十六條第一項及び第十八條第一項において同じ。)は、都市計画法第六條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條の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八條 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)

第九條 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、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。））を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(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」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内にお

ける空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総

務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、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。）の提供の求めがあつたときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。
(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

〔平成二十七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則〔令和五年六月一四日法律第五〇号〕

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

〔令和五年十一月政令三三一号により、令和五・一二・一三から施行〕

(経過措置)

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

- 2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に

関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

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

（政令への委任）

第三條 前條に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四條 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

（地方税法の一部改正）

第五條 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（地方税法の一部改正に伴う経過措置）

第六條 前條の規定による改正後の地方税法第三百四十九條の三の二第一項の規定は、施行日の属する年の翌年の一月一日（施行日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

（独立行政法人都市再生機構法の一部改正）

第七條 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正）

第八條 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）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕