

長島町空家等対策計画



令和7年2月

長島町

沿革

策定 平成 30 年 3 月

改正 令和 7 年 2 月

目次

第1章	計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1	計画策定の目的	
2	人口の推移	
3	計画の期間	
4	対象地区	
5	計画の位置付け	
6	対象となる空家等	
第2章	空き家実態調査の結果・・・・・・・・	2
1	調査の目的	
2	調査内容	
3	全国及び鹿児島県における空き家の現状	
4	調査結果	
第3章	空家等の調査・・・・・・・・	5
1	目的	
2	立入調査	
3	所有者等の確認	
4	所有者等が確認できない場合	
第4章	空家等の適切な管理の推進・・・・・・・・	7
1	基本方針	
2	所有者等の責務	
3	町の責務	
4	住民等からの空家等に関する相談への対応	
5	所有者等の自己管理意識の向上	
6	関係制度の周知	
第5章	管理不全空家等に対する措置・・・・・・・・	8
1	管理不全空家等の判断	
2	管理不全空家等の措置	
第6章	特定空家等に対する措置・・・・・・・・	9
1	特定空家等の判断	
2	特定空家等の措置	
3	所有者への支援制度	
第7章	空家等及び除却後の跡地の活用の促進・・・・・・・・	11
1	空家等の活用	
2	跡地の活用	
第8章	空家等に関する対策の実施体制・・・・・・・・	13
1	長島町空家等対策委員会	
2	長島町空家等対策協議会	

参考資料

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・ 15

- 2 「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（ガイドライン）抜粋・・・・・・・・ 28

第1章 計画の概要

1 計画策定の目的

適切な管理が行われていない空家等による地域住民の生活環境への影響が全国的な問題となっている。木材等の飛散、シロアリ被害、ゴミの放置、延焼の危険性など、防災、衛生、景観などの様々な面からの影響が懸念される。また、長島町の人口の推移をみると、平成24年から平成28年にかけての5年間で655人減少し、さらに平成29年から令和3年にかけての5年間で596人減少している。今後さらなる人口減少に伴い、空き家も増加すると考えられる。

このような現状を受け、本町では空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施することを目的とし、空家等対策に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「特措法」という。）第7条の規定に基づき、「長島町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定する。

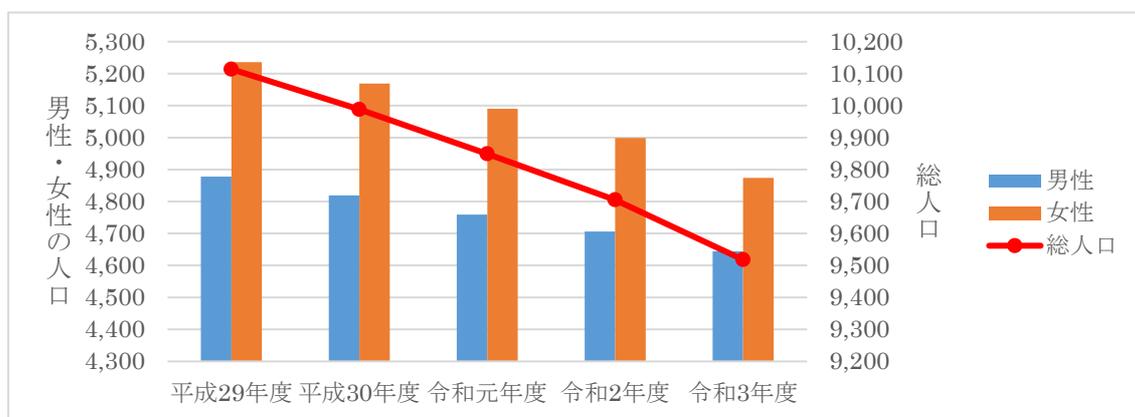
2 人口の推移

平成29年から令和3年度までの人口の推移を示す。基準日は各年度9月末である。令和2年度については国勢調査の結果である。

【表1 人口（男性・女性）と世帯数の推移】

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度
男性	4,878	4,819	4,759	4,706	4,644
女性	5,236	5,169	5,090	4,999	4,874
総人口	10,114	9,988	9,849	9,705	9,518
世帯数	4,152	4,165	4,160	3,981	3,958

【グラフ1 男性・女性別人口と総人口の推移】



平成29年度と令和3年度を比較すると、町の人口は596人減少している。人口減少に伴い、入居者のいない空家等も増加することが予想される。

3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和5年4月から令和10年3月までの5年間とする。

4 対象地区

本計画の対象地区は、長島町全域とする。

また、空家等活用促進区域に関しては特措法第7条第3項第1号から第5号までに該当する区域がないため、指定しないものとする。

5 計画の位置付け

本計画は、特措法第7条の規定に基づき、空家等に関する基本的な指針、計画期間、対象地区等を定めるもので、空家等に関する対策について、基本的な方針を示すものである。

6 対象となる空家等

本計画の対象となる空家等とは、特措法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とする。

○空家等（特措法第2条第1項）

建築物又はこれに付随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状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。

○特定空家等（特措法第2条第2項）

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とする。

第2章 空き家実態調査の結果

1 調査の目的

長島町内に散見される空き家等について、防災上、衛生上、景観上の危険空き家等への対策や、地域活性化に資する空き家活用策など空き家関連施策の基礎とし、町内の空き家の状況を把握するため、現地調査を行った。

2 調査内容

(1) 調査区域

調査区域は「長島町全域」とした。

(2) 調査対象

居住・活用していない空き家となっている建築物全般を対象とした。

(3) 調査期間

令和4年12月28日～令和5年2月28日

(4) 調査方法

町内57の自治公民館の館長に対し、集落内の把握している全ての空き家物件数を調査表に記入してもらい、回収した。

(5) 調査内容

- 1：空き家物件数
- 2：管理不全で危険な状態の空き家（倒壊のおそれがある空き家）
- 3：所有者・管理者不明等で対策を考慮すべき空き家数

3 全国及び鹿児島県における空き家の現状

総務省が実施する住宅・土地統計調査の平成30年の結果では、全国の空き家総数は約849万戸で空き家率は13.6%となっている。鹿児島県においては空き家総数は約16万7千戸であり、空き家率は19%である。鹿児島県の空き家率は全国的にも高いものとなっている。

4 調査結果

各集落の自治公民館長からの提供された情報で集計を行った。調査結果を表1に示す。なお、同一敷地内に複数の建物があった場合、棟数から計上している。

(1) 地域毎の空き家状況

【表 詳細調査における地域毎の空き家戸数・空き家率】

旧町名	地域名	空き家物件数	管理不全で危険な状態の空き家数	所有者・管理者不明等空き家数
東町	山門野	69	8	1
	川床	63	22	9
	鷹巣	77	8	1
	浦底	50	16	1
	諸浦	17	9	4
	獅子島	48	7	1
	小計	324	70	17
長島町	平尾	104	19	8
	蔵之元	48	1	1
	指江	32	2	0
	城川内	44	11	7
	下山門野	71	9	6
	小計	299	42	22
合計		623	112	39

この結果から、本町においても様々な状態の空家が多く散在していることが読み取れる。そのため、空家等に対する活用・非活用のどちらにも対策の必要性が感じられる。

第3章 空家等の調査

1 目的

実態調査や住民からの相談、情報提供によって得られた情報を基に、適切な管理が行われていない空家等について、所有者等から当該空家に関して報告されないものに対し、外観調査、立入調査を行い、所有者等の確認や特定空家等に該当するか否かの調査を実施し、適切な対応を進めることを目的とする。

2 立入調査

特措法第9条第1項及び第2項の規定に基づいた、立入調査を行う。

- (1) 適切な管理が行われていない空家等について、所有者等の確認、詳細な状況の把握等、必要な事項について調査することを目的とした立入調査を行う。
- (2) 空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、長島町空家等対策の推進に関する特別措置法施行令細則第4条に基づき、その身分を示す身分証を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示する。

3 所有者等の確認

空家等の所有者等の確認は、「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(ガイドライン)に基づき、以下の方法で行う。

- (1) 当該空家等の近隣住民や関係者からの聞き取り調査を行う。
- (2) 電力会社、ガス会社等から情報の提供を求める。
- (3) 提供された情報を基に、住民基本台帳や登記情報等で確認を行う。
- (4) 所有者死亡し、相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行う。

4 所有者等が確認できない場合

(1) 未登記の空家等

- ① 所有者等確認のため、特措法第10条第1項の規定により、所有者等に関するものについては、固定資産税の課税その他の事務のために保有する情報を利用し、所有者等の確認を行う。
- ② 固定資産税の課税情報で所有者等を確認できない場合は、所有者不明の空家等と判断する。ただし、所有者等の特定については継続して行うよう努める。

(2) 所有者不明の空家等への対応について

- ① 固定資産税の情報から法定相続人が相続放棄している可能性があ

るまたはその事実が判明したときは、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。

- ② 相続放棄の事実の確認は、法定相続人全員の事実について確認する。
- ③ これらの方法で所有者等が特定できない場合も、所有者を特定するよう努める。
- ④ 所有者等が特定できない際は、相続財産管理制度、不在者財産管理制度等の相続財産の清算人の選任の請求を検討する。

第4章 空家等の適切な管理の促進

1 基本方針

空家等の適切な管理については、特措法第5条で所有者等の、第4条で市町村の責務が示されている。原則として、所有者等による空家等が、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理を行い、町が本計画を作成し、それに基づいて行う施策に所有者等は協力するように努めなければならない。

2 所有者等の責務

特措法第5条に規定されているように、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なければならない。原則として、所有者等が自己の責任により空家等を適切に管理し、また管理されていない空家等については、これに対処するものとする。

3 町の責務

特措法第4条に規定されているように、市町村は、空家等対策計画の作成、空家等に関する対策及び空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めることとする。

また、特措法第12条では、町は所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、情報提供や助言等の援助を行うよう努めると規定されている。

町では、本計画に基づき、空家等の所有者への協力、助言等を行い、所有者等による自主的な対処を促すよう努めるものとする。

所有者等による対処を第一とするが、周囲へ及ぼす影響が緊急性のある場合などは、適切な措置を講ずるよう努めるものとする。

4 住民等からの空家等に関する相談への対応

地域住民等からの相談、情報提供に関しては、現状や及ぼしている影響について可能な限り詳細に聴き、職員自ら現地確認を行い適切な対応をとるよう努めるものとする。

5 所有者等の自己管理意識の向上

広報誌、ホームページ等を活用し、空家等対策について周知し、空家等の管理について所有者等の責務が原則であることへの理解と意識向上に努める。

6 関係制度の周知

広報誌、ホームページ等を活用し、空き家バンク制度、定住促進空き家活用事業補助事業、木造住宅耐震診断・改修補助制度等、関係する制度について周知する。

第5章 管理不全空家等に対する措置

1 管理不全空家等の判断

次章に記載の特定空家等に現状は該当しないが、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置されれば今後、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判断されるもの。判断は、建築士資格を有する町職員が「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（ガイドライン）に基づき行う。

2 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等については、所有者等の対処等の状況を見ながら、特措法第13条の規定する指導、勧告の対処を行う。

措置を講ずるにあたり、所有者等を特定し、所有又は管理する空家等の現状について通知し、特措法第5条に規定される所有者等の責務、適正管理の必要性などについて十分に説明し、併せて所有者等の主張、意向を聞き、所有者による対処を第一に進める。

町による通知等をうけても改善の見込みが無い場合なども、自らによる対処を行うよう所有者等に促すことに努めることとし、必要な範囲において措置を講ずるものとする。

(1) 指導

特措法第13条第1項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等に関し、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行う。なお、手続き等はガイドラインに基づき行うものとする。

(2) 勧告

特措法第13条第2項の規定に基づき、指導をした場合において、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは指導を受けた所有者等に対し、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をとるよう勧告を行う。なお、手続き等はガイドラインに基づき行うものとする。

第6章 特定空家等に対する措置

1 特定空家等の判断

特定空家等の認定は、特措法第9条第2項で認められた立入調査を行った上で行う。調査は、建築士資格を有する町職員が「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(ガイドライン)に基づき行う。

また、特定空家等の認定、講ずるべき措置などについては、長島町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)で協議する。

(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準(特措法第2条第2項)

- ・倒壊等若しくは著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・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放置することが不適切である状態

(2) 「措置の対象」の参考となる基準

- ・周辺の建築物、通行人、地域住民等に対し、防災、衛生、景観等の面で悪影響をもたらすおそれがあるか否か
- ・及ぼしうる悪影響の程度と危険、求められる対処の緊急性

2 特定空家等への措置

特定空家等については、所有者等の対処等の状況を見ながら、特措法第22条の規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行、略式代執行の対処を行う。

措置を講ずるにあたり、所有者等を特定し、所有又は管理する空家等の現状について通知し、特措法第5条に規定される所有者等の責務、適正管理の必要性などについて十分に説明し、併せて所有者等の主張、意向を聞き、所有者による対処を第一に進める。

町による通知等をうけても改善の見込みが無い場合なども、自らによる対処を行うよう所有者等に促すことに努めることとし、必要な範囲において措置を講ずるものとする。

(1) 助言又は指導

特措法第22条第1項の規定に基づき、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をとるよう助言又は指導を行う。なお、手続き等はガイドラインに基づき行うものとする。

(2) 勧告
特措法第22条第2項の規定に基づき、助言又は指導をした場合において、当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、助言又は指導を受けた所有者等に対し、必要な措置をとるよう勧告を行う。なお、手続き等はガイドラインに基づき行うものとする。

(3) 命令
① 特措法第22条第3項の規定に基づき、勧告を受けた所有者等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、その所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとるよう命令を行う。なお、手続き等はガイドラインに基づき行うものとする。
② 特措法第22条第4項の規定に基づき、命令を行う場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする所有者等に対し、措置の内容や理由等を通知し、意見及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えるものとする。なお、手続き等はガイドラインに基づき行うものとする。

(4) 行政代執行
特措法第22条第9項の規定に基づき、命令を受けた所有者がその措置を履行しないとき、又は履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行を行う。なお、手続き等はガイドラインに基づき行うものとする。

(5) 略式代執行
特措法第22条第10項の規定に基づき、特措法第22条第3項に基づく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もの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、略式代執行を行う。なお、手続きはガイドラインに基づき行うものとする。

3 所有者への支援制度

○長島町危険空家等解体撤去補助事業

長島町危険空家等解体撤去補助要綱に規定される要件を満たす危険空家等の解体に対する補助制度である。

・補助対象経費	危険空家等の解体・撤去に要する費用
・補助対象額	補助対象経費に10分の8を乗じて得た額
・限度額	補助対象経費の1㎡あたり 木造：26,000円/㎡、非木造：37,000円/㎡

第7章 空家等及び除却後の跡地の活用の促進

1 空家等の利活用

空家等の利活用について、長島町空き家バンク制度、長島町空き家改修費補助事業及び長島町木造住宅耐震診断・改修補助事業等を活用し、利用可能な空家等は利活用するように推進する。

○長島町空き家バンク制度

空き家の売買、賃貸等を希望するその所有者等から申し込みを受け、登録された情報を公開し、空き家利用者に対し、紹介を行う仕組みである。活用の可能性のある空家等について、空家等の所有者に空き家バンク制度、空家等対策計画について十分な説明を行った上で空き家バンクへの登録を推進する。

○長島町空き家改修費補助事業

長島町における空き家の有効活用を通して、町内への移住及び定住、産業振興、観光開発、交流促進等による地域の活性化等を図るため、空き家バンクに登録された物件をその物件の所有者又は購入若しくは賃貸した者が行う改修工事に要する費用に対し、補助をする制度である。補助対象事業は以下のとおりである。

- (1) 改修工事
- (2) 家財道具の処分

ただし、次のいずれかに該当する場合は、補助対象から除外する。

- (1) 外構、車庫、倉庫等の改修工事
- (2) 住宅構造の改修工事を伴わない内装、機器備品等の購入及び設置工事
- (3) 庭木のせん定及び除草等
- (4) その他町長が不相当と認めた工事等

・補助対象経費

補助対象事業に要した経費の総額（500万円を上限とする。）

・補助対象額

補助対象経費に3分の2を乗じて得た額

（千円未満の端数があるときは、当該端数を切り捨てた額）

・限度額

333万円

○長島町木造住宅耐震診断・改修工事補助事業

昭和56年5月31日以前に着工された木造住宅の耐震診断及び耐震改修工事を行う者に対し、補助をする制度である。

※耐震診断

- ・補助対象経費
耐震診断に要した費用
- ・補助対象額
補助対象経費に3分の2を乗じた額
- ・限度額
6万円
(1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てたものとする。)

※耐震改修工事

- ・補助対象建物
耐震診断を行い、補強の必要ありと判断されたもの
- ・補助対象経費
耐震改修工事に要した費用
- ・補助対象額
補助対象経費に100分の23を乗じた額。
- ・限度額
30万円
(1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てたものとする。)

2 跡地の活用

除却された空家等の跡地については、所有者等の意向を十分に聞いた上で、ポケットパークや地域コミュニティの場等の活用に関する方策について関係機関等も含め、協議、検討を行い推進するよう努める。

第8章 空家等に関する対策の実施体制

1 長島町空家等対策委員会

特措法第7条の規定に基づき、空家等対策計画を策定し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に推進するため、建設課長を委員長とし、下記委員で構成する長島町空家等対策委員会（以下「委員会」という。）を設置し、空家等対策について、以下に掲げる事務を所掌する。

- (1) 特措法第7条第1項に規定する空家等対策計画の策定及び変更に関すること
- (2) その他協議会において必要と認められる事項

【表5 委員会構成及び所管事項】

役職	職名	各課における所管事項
委員長	建設課長	<ul style="list-style-type: none"> ・委員会及び協議会の庶務 ・特定空家等の措置に関すること ・その他空家等対策に関すること
委員	総務課長	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の防災に関すること
	地方創生課長	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の利活用に関すること
	介護環境課長	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の環境衛生に関すること
	町民保健課長 福祉事務所長	<ul style="list-style-type: none"> ・独居老人等に関する空家等の発生情報の提供に関すること
	税務課長	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に係る固定資産税の賦課に関すること ・空家等の所有者情報の提供に関すること
	水道課長	<ul style="list-style-type: none"> ・水道の閉栓による空家等の発生情報に関すること

2 長島町空家等対策協議会

特措法第8条第1項の規定に基づき、町長のほか、地域住民、法務、不動産、建築、福祉に関する学識経験者等により構成された、長島町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、空家等対策について、以下に掲げる事務を所掌する。

- (1) 特措法第7条第1項に規定する空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) その他協議会において必要と認められる事項

【表6 協議会構成】

役 職	職 名
会 長	長島町長
委 員	鹿児島地方法務局 出水出張所
	鹿児島県司法書士会 出水支部
	鹿児島県土地家屋調査士会 出水支部
	公益財団法人鹿児島県建築士会 阿久根・長島支部
	長島町民生委員・児童委員協議会 会長
	長島町自治公民館連絡協議会 会長

参考資料

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。）

第1章 総則

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2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3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4条 市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関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7条第1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5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6条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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
- (4) 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7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11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
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第5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。

- (1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
- (2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
- (3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
- (4) 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20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域

- (5) 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。
- (1) 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
 - (2) 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16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - (3) 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25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9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10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9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17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1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1.8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2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3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22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3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43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1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5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13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43条第2項第1号の規定による認定又は

同法第48条第1項から第13項まで(これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2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2条第35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3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。)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7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8条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第2章 空家等の調査

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、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5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもの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11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第15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3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12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(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13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6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14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29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1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264条の8第1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264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

第4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15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16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7条第4項第2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17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7条第12項（同条第14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6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1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26年法律第127号）第7条第12項（同条第14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1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6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7条第12項（同条第14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5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13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1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26年法律第127号）第7条第12項（同条第14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1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9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2項から第11項まで及び第13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12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18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14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4条第10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42条第1項ただし書又は第43条第1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7条第8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27年法律第229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19条 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、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49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21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26年法律第127号）第19条第1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20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。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第21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、市町村又は第23条第1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5章 特定空家等に対する措置

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくて

その勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第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、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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ひ、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、その措置を自ら行ひ、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 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 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。
- 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6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23条 市町村長は、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、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もの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24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- (4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- (5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- (6) 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25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23条第1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26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27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28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14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14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1項の規定による要請があった場合において、第14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7章 雑則

第29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8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による報告をせず、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、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

〔平成27年2月政令50号により、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行〕

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則〔令和5年6月14日法律第50号〕

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第3条の規定は、公布の日から施行する。

〔令和5年11月政令331号により、令和5年12月13日から施行〕

(経過措置)

第2条 地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2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7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8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26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第22条第10項及び第12項(同条第10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6条において「施行日」という。)以後に新法第22条第10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14条第10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22条第11項及び第12項(同条第11項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第2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14条第2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3条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第4条 政府は、この法律の施行後5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5条 地方税法(昭和25年法律第226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6条 前条の規定による改正後の地方税法第349条の3の2第1項の規定は、施行日の属する年の翌年の1月1日(施行日が1月1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7条 独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100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8条 独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

2 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（ガイドライン）抜粋

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（1）建築物

- | | |
|-----------|--|
| （特定空家等） | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形または外装材の剥落若しくは脱落
・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（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、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| （管理不全空家等） | ・屋根の変形または外装材の剥落若しくは脱落
・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
・雨水侵入の痕跡 |
| （備考） | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。
・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。
・屋根の変形または外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。 |

（2）門、塀、屋外階段等

- | | |
|-----------|--|
| （特定空家等） | ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ |
| （管理不全空家等） | ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 |

(3) 立木

- (特定空家等) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
- (備考) ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」(平成29年9月 国土交通省)における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.(3)及び4.(2)において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
- ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- (管理不全空家等) ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
- (備考) ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組合せ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」(令和4年4月 国土交通省)が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

- (特定空家等) ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落
- ・落下の恐れがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

- (管理不全空家等) ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

- (特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落
- ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
- (管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
- (備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の脱落
- ・落下の恐れがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋などの剥落又は脱落
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙２〕 衛生上有害に関して参考となる基準

「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等） ・石綿の飛散の可能性が高い吹付石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
- （管理不全空家等） ・吹付石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（1）汚水等

- （特定空家等） ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水などの流出
- ・汚水などの流出の恐れがあるほどの著しい排水設備の破損等
- （管理不全空家等） ・排水設備の破損等

（2）害虫等

- （特定空家等） ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
- ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生の恐れがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等） ・清掃等がなされておらず、状態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

（3）動物の糞尿等

- （特定空家等） ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等
- ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど状態的な敷地等への動物の棲みつき
- （管理不全空家等） ・駆除等がなされておらず、状態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準

「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(特定空家等)」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態(管理不全空家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- | | |
|-------------|---|
| (特 定 空 家 等) | ・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等 |
| (管理不全空家等) | ・ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
・ 清掃等がなされておらず、散乱し、または山積したごみ等が敷地等に認められる状態 |
| (備 考) | ・ 景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。 |

〔別紙4〕 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
 - ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生の恐れがあるほどの著しい排水設備の破損等
 - ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
 - ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
- （管理不全空家等）
 - ・排水設備の破損等又は封水切れ
 - ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
 - ・不法侵入の形跡
 - ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
- （管理不全空家等）
 - ・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- （特定空家等）
 - ・頻繁な落雪の形跡
 - ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
 - ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等

- (管理不全空家等) ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
- (備 考) ・雪止めの破損等
- (備 考) ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記常態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
- (管理不全空家等) ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特 定 空 家 等) ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
- (管理不全空家等) ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙5〕 所有者等の特定に係る調査手順の例

