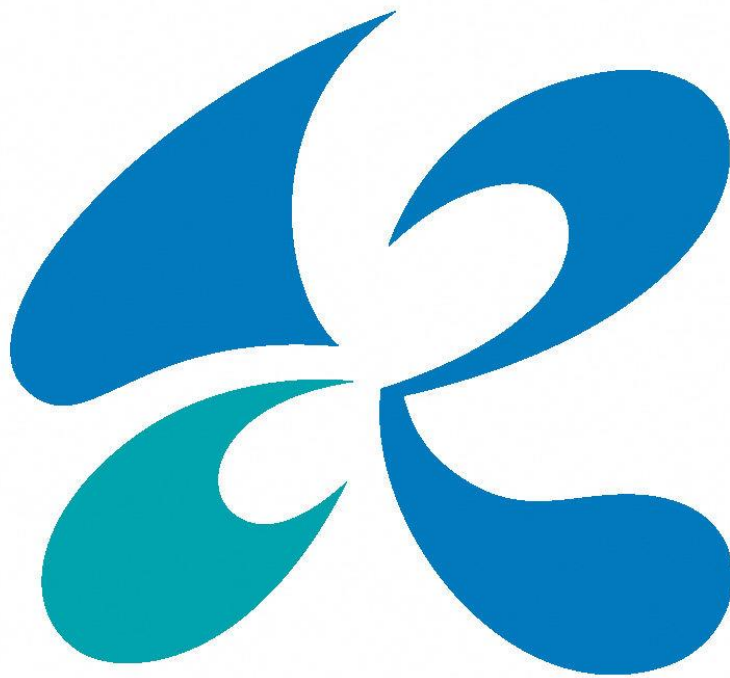


紀の川市空家等対策計画



令和6年10月

は じ め に



近年、わが国は、高齢化及び人口減少の時代に突入し、社会全体の構造が大きな転換期を迎えているなか、放置された空き家は年々増加し、大きな社会問題となっております。

令和5年住宅・土地統計調査によれば全国の空家率は13.8パーセントと割合が一貫して増加しており、1993年から2023年までの30年間で約2倍となり、空き家対策の重要性は年々高まってきています。

空き家のなかでも、管理不十分な「管理不全空家等」、「特定空家等」に該当する空き家については、防犯、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあり、何より地域の活力を失うことにつながります。

本市におきましては、平成27年5月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の完全施行を契機として、「紀の川市等空家等対策計画」を策定し、この計画に従い空家等に関する様々な施策を展開してまいりました。

令和5年12月「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」の施行にともない、空き家の活用拡大・管理の確保・特定空家等の除却等3本柱で対応強化及び施策展開していきます。

本計画の策定にあたり、紀の川市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、ご協力いただきました関係各位に対して、心から感謝申し上げます。

紀の川市長 岸 本 健

目 次

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景	1
2 計画の位置付け	1
3 計画の目的	1
4 空家等の定義	1

第2章 空家等の現状

1 全国の空家等の現状	2
2 和歌山県の空家等の現状	3
3 紀の川市の空家等の現状	4

第3章 計画の内容

1 空家等に関する基本的な指針	5
2 計画の期間	5
3 空家等の調査に関する事項	5
4 所有者による空家等の適切な管理の促進	6
5 空き家及び除却した空家等に係る跡地の活用について	6
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	6
7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	7
8 関係団体との連携	8

資 料

紀の川市空家等対策協議会委員名簿	9
空き家対策フロー図	10
紀の川市空き家対策関係課	11

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景

社会の核家族化や高齢化、社会ニーズの変化等に伴い、居住用として使用されていない「空き家」が年々増加し、倒壊、衛生上有害、景観の阻害等深刻な社会問題となっています。

こうした状況を背景として、平成27年5月26日に「空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」）」が完全施行されました。

また、使用目的のない空き家がこの25年で1.9倍となり、今後も増加することが見込まれること、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を強化する必要があることから、令和5年12月13日に空き家等の活用拡大・管理の確保・特定空き家等の除却等三本の柱で総合的に対策を強化することを目的とした空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が施行されました。

本市においては、この法を活かし市民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全・安心に暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、活気のあるまちづくりを目的として、法に基づき、本計画を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、法第6条の規定に基づき、国の基本指針に即して、本市の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

3 計画の目的

本市における空き家等対策の推進及び空き家等の活用の促進を図ることにより、市民が安全・安心に暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、まちづくり活動の活性化に寄与することを目的とします。

適切な管理がなされていない空き家等は、火災等の防災上の問題や、犯罪の温床となる恐れなど、防犯上の問題も懸念されます。

空き家等の情報を基に、地域住民や関係機関との連携を図りながら、市民が安全に、かつ、安心して暮らすことができるまちづくりを推進します。

4 空き家等の定義

本計画で対応する空き家等は、法で定める「空き家等」・「管理不全空き家等」・「特定空き家等」の3種類とします。

『空き家等』とは・・・

建築物又はこれに付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。）ただし、国又は地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。

『管理不全空家等』とは…

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こととなるおそれのある状態にあると認められる空家等。

『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。

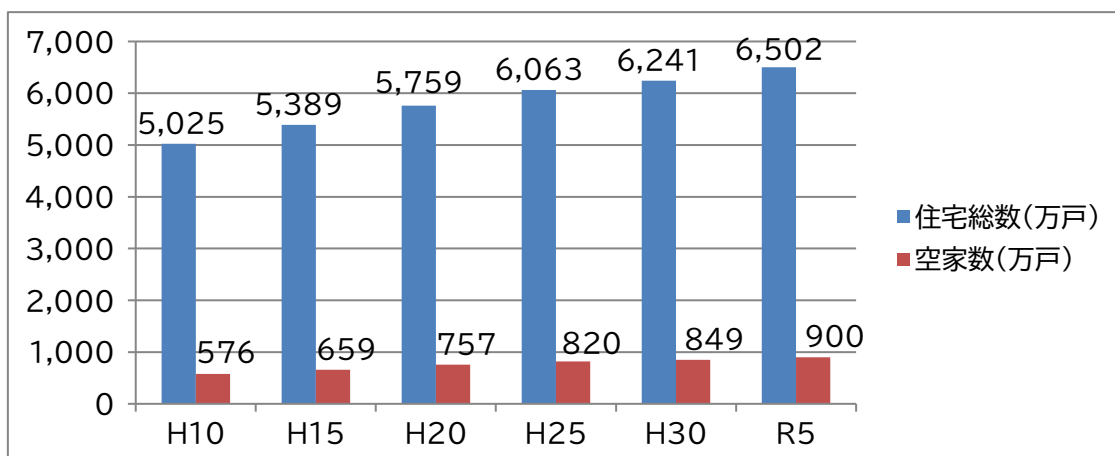
第2章 空家等の現状

1 全国の空家等の現状

全国の空家等の推移を見ると、平成10年の 576 万戸から増加を続けており、令和5年では 900 万戸となっています。

また、総住宅数に占める空家等の割合(空き家率)も、平成 10 年の 11.5%から上昇し続けており、令和5年では 13.8%と過去最高となっています。

【 総住宅数、空家等数の推移(全国) 】

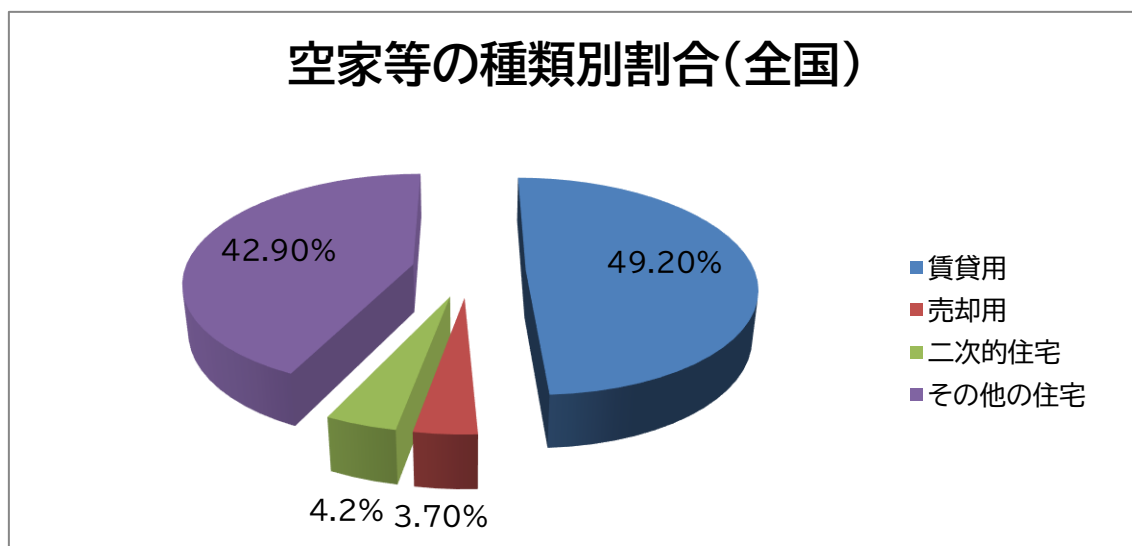


参考:住宅・土地統計調査

総務省統計局が 5 年ごとに調査しており、調査員が調査対象となった地区及び世帯をまわり調査票を配布し、回収した調査票の統計的な数字をもとに出しています。
空家等の場合は、調査員が外観等から判断することにより、調査項目の一部について調査しています。

令和5年度の空家等900万戸の内訳は、「賃貸用の住宅」が空家等全体の49.2%を占め、別荘などの「二次的住宅」が4.2%、「売却用の住宅」が3.7%、世帯が長期にわたって不在であるなどの「その他の住宅」が42.9%となっています。

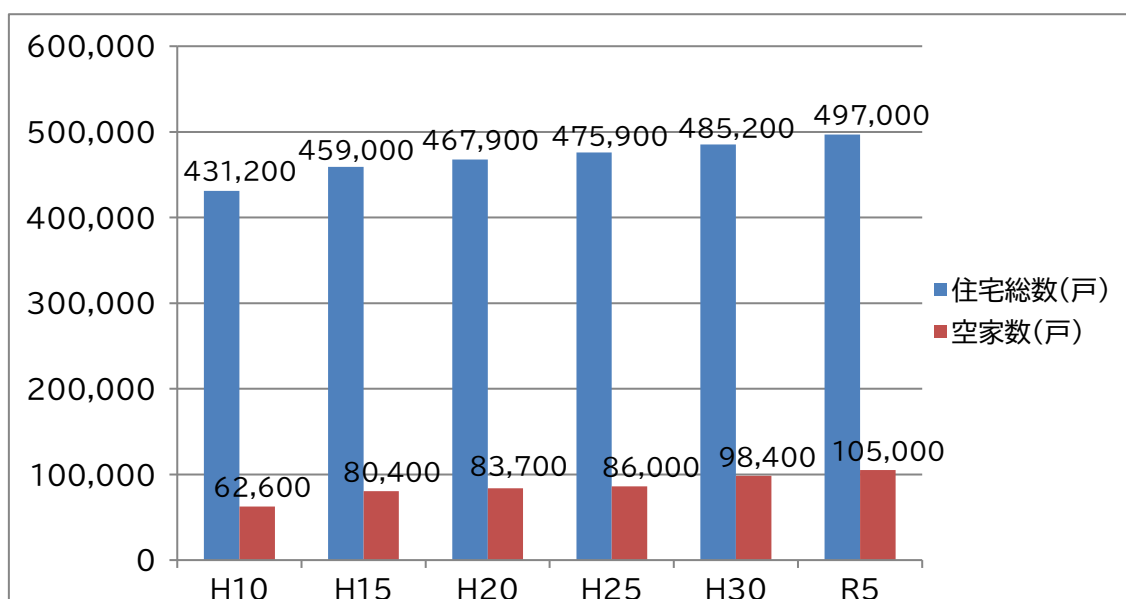
【 令和5年度 空家等の種類別(全国) 】



2 和歌山県の空家等の現状

本県の空家等の推移も増加を続けており、令和5年では105,000戸、総住宅数に占める空家等の割合(空家等率)は21.1%となっています。

【 空家等数及び空家等率(和歌山県) 】



3 紀の川市の空家等の現状

本市では、平成25年に市内全域の空家実態調査を実施しています。

調査の内容は、空家の定義を取り決め調査員が現地で目視により調査を行ないました。

結果は、住宅総数 26,050 戸、空家総数 998 戸、総住宅数に占める空家の割合（空家等）は 3.83%となっております。

【 空家等数及び空家等率(紀の川市) 】

地区名	住宅総数(戸)	空家数(戸)	空家比率(%)
那賀地区	3,103	175	5.64
粉河地区	5,512	252	4.57
打田地区	6,303	230	3.65
桃山地区	3,083	182	5.90
貴志川地区	8,049	159	2.00
市内全域	26,050	998	3.83

【 空家等の種別（紀の川市） 】

地区名	空家	管理不全空家	老朽危険空家	合計
那賀地区	109	62	4	175
粉河地区	172	67	13	252
打田地区	140	84	6	230
桃山地区	75	106	1	182
貴志川地区	112	42	5	159
合 計	608	361	29	998

※空家調査における空家の定義

空 家 :人の居住の用に供する建築物で、現に人が居住せず、若しくは使用しないもの

管理不全空家:管理不全な状態である建物、その他の工作物が、老朽化若しくは台風等の自然災害により危険な状態、又は不特定者の侵入による火災・犯罪等が誘発される恐れがある状態のもの

老朽危険空家:空家で通常の状態では利用できないものをいい、撤去そのものを視野に入れないと解決にいたらないもの

第3章 計画の内容

1 空家等に関する基本的な方針

市内全域に空き家等が見られ、様々な問題が発生していることから、本計画の対象地域は本市全域とし、管理不全で近隣に迷惑をかける空き家の発生を防止するとともに、改善に向けた実効性のある対応を行ないます。

2 計画の期間

本市の空家等対策の実現には、個々の空家等への対策とともに、地域コミュニティの将来計画との整合など総合的に対応していく必要があるため、中長期的展望を盛り込むとともに、迅速に取り組を進める観点から、計画期間を2017年(平成29年度)から2027年(令和9年度)までの10年間とします。

なお社会情勢の変化等を勘案し、必要に応じて見直しを行うものとします。

3 空家等の調査に関する事項

(1)特定空家等に対する措置を講ずるに際して必要な事項

①空家等の実態調査

地域住民からの相談、通報があった空き家や市がパトロールなどで発見した空き家のうち、特定空家等、管理不全空家等の疑いのある空き家について、必要に応じて調査を行ないます。

- ・外観調査 : 住居その他使用がなされていないことを確認。
- ・聞き取り調査 : 所有者や地域住民などに、1年以上使用実績等がない状態であることを確認します。
- ・行政資料等調査 : 水道の使用状況、住民票などにより確認します。

②特定空家等の所有者等を特定するための調査

特定空家等の所有者等を特定するため、以下の調査を行ないます。

- ・行政情報調査 : 登記簿、住民票及び戸籍謄本、固定資産税情報などにより確認します。

③特定空家等への立入調査

特定空家等に該当する可能性があるかと認められるのか、当該空家等に対して措置する必要があるのかなどを確かめるために立入調査を必要な限度において行ないます。

調査を行うときは、その5日前までに、所有者等に対しその旨を通知しますが、所有者が判明しない場合はこの限りではありません。

また、立入調査時には、身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときには提示します。

4 所有者による空家等の適切な管理の促進

空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等は適正な管理に努める義務があります。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、法に基き、市において調査を行ない、相続人など空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

また、倒壊などにより周辺に危害を及ぼす恐れがあったり、防災上の問題がある空家等危険性のある空家を対象として自身で解体・撤去する方に除却の一部を補助する補助事業も令和6年度より実施し、活用を推奨していきます。

なお、所有者やその相続人など、空家を適切に管理する義務がある者が不在である場合には、法に基づく緊急応急措置や、法に基づく行政代執行を含めて所有者等に代わりに危険性を除去することを検討します。

5 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用について

除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化及び都市機能の向上を図ります。

また、空家等の活用を本市への定住促進につなげるという視点からも空家等の問題に取り組みます(わかやま空き家バンクへの活用)。

6 管理不全空家等・特定空家等に対する措置への対処に関する事項

(1)空家等のうち、管理不全空家等・特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

このため、管理不全空家等・特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木等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、助言又は指導を行い、早期に解決が図られるよう努めます。

(2)空家等が管理不全空家等・特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うことになりますが、慎重に判断する必要がありますので、空家等対策協議会(以下「協議会」)において協議したうえで、措置等の手続きを行うこととします。

(3)空家等が特定空家等に該当するかを判断する基準は、『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)』に定める内容を基準とします。

(4)管理不全空家等・特定空家等に対する措置の状況等については、協議会に報告するものとします。

また、特定空家等に対し、行政代執行を行う場合には、あらかじめ、協議会の意見を聴くものとします。

(5)管理不全空家等・特定空家に対する措置のフロー図は、10ページの図のとおりです。

尚、法に基づく「勧告」を行なうことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

※参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が 200 ㎡以下の住宅用地(200 ㎡を超える場合は1戸当り 200 ㎡までの部分)	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

7 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

○主幹部局…空家等に関する対策に係る事務の主幹部局は、建設部住宅政策課とします。

○紀の川市空家等対策協議会

協議会は、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。
(地域住民、法務、不動産、建築等に関する学識経験者等で構成)

8 関係団体との連携

○不動産関係団体との連携

不動産関係団体との連携・協力により空家等の市場への流通を促進することにより、特定空家の防止と空家の利活用を促進し、本市への定住の促進と地域の振興に資することを目的とします。

○警察との連携

適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性がある場合、防犯的な観点から警察と空家等に関する情報を共有し犯罪防止のため、相互に協力します。

○消防との連携

空家等に堆積した枯れ草にタバコの火が燃え移るなどの危険性が予想される場合、防災的な観点から消防に空家等に関する情報を共有するなど相互に協力します。

○自治会との連携

市は、自治会より寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努めます。

○その他の関係団体との連携

市は、色々な関係団体に、市が実施する空家等対策事業に対する支援をいただき、相互に連携を図り問題解決に努めます。

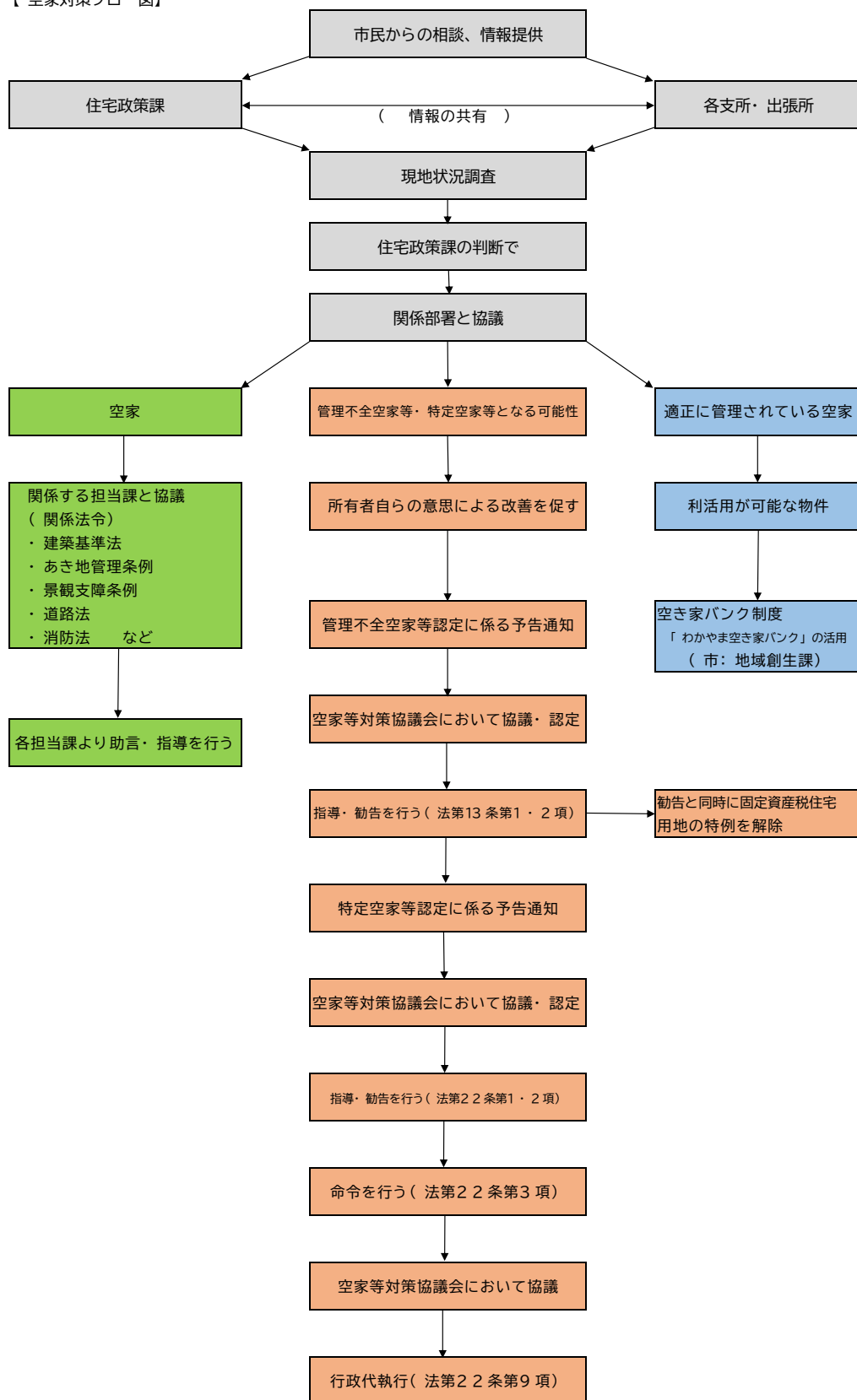
資料編

紀の川市空家等対策協議会委員名簿

			◎会長・○副会長	
氏 名	所 属	備 考		
岸本 健	紀の川市	市	長	
◎ 川口 吉雄	和歌山県土地家屋調査士会	不 動 産		
○ 吉田 祈	和歌山県司法書士会	法 務		
服部 修児	和歌山県建築士会	建 築		
松下 誠	ミチル空間プロジェクト	一 般 社 団 法 人		
西 直紀	紀の川市民生委員児童委員連絡協議会	市 民 団 体		
鈴木 孝彦	和歌山県 那賀振興局 建設部 総務調整課	和 歌 山 県		
児玉 靖尚	紀の川市	地 域 創 生 課		
南 伸明	紀の川市	監 察 官		

任 期 令和5年6月1日 ～ 令和7年5月31日まで

【空家対策フロー図】



関係各課の役割

担当課	関係する内容	活用するデータ、法律等
住宅政策課	・空き家事業の統括 ・空き家等対策計画の取りまとめ ・空き家等対策計画作成(特措法第6条) ・データベース作成(特措法第11条) ・相談体制の構築 ・協議会の設置(特措法第7条)	・建築基準法(第10条) ・空き家等対策の推進に関する特措法
税務課	・空き家等の所有者把握に関する必要な情報提供(特措法第10条) ・固定資産税住宅用地の特例に関する措置(特措法第15条)	・固定資産税課税台帳の情報提供
市民課	・空き家等の所有者把握に関する必要な情報提供	・個人情報(戸籍など)の提供等
環境衛生課	・空き地の雑草等除去に関すること ・空き家の衛生問題等に関すること ・解体工事に伴って生じる廃棄物の取り扱いに関すること	・空き地管理条例 ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
危機管理消防課	・火災の予防に危険であると認める行為、消火、避難その他の消防活動に支障となること	・消防法
地域創生課	・適正に管理されている空き家の情報に関すること(特措法第13条)	・「紀の川市空き家バンク実施要綱」
教育総務課	・通学路の安全の確保に関すること	・学校・保護者からの情報提供
道路河川課	・道路の管理に関すること	・道路法
上下水道経営課	・水道使用状況等の情報提供	

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第百二十七号)

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)

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、建築物又はこれに付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、適正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の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

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の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、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本方針）

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、基本的指針を定め、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、遅延なく、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 その他の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 中心市街地の活用化に関する法律(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 空家等活用惻隠指針には、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、あらかじめ当該次項について、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規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅延なく、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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

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

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

第九条 市長村長は、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の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 市長村長は、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、その五日まえまでに、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、これを掲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 市長村長は、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

情報であっ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って、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、空家に工作物を設置している者等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の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、助言その他の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 市長村長は、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することができる。

2 市長村長は、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 市長村長は、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 市長村長は、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 市長村長は、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来て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二百九十号)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(昭和四十年法律第百二十四号)第

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 R 支援法人からの委託に基づき、空家等及び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 市長村長は、特定空家等の所有者に対し、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、建築者の除却を除く。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、当該助言または指導を受けた者に対し、相当の猶予期限をつけて、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令することができる。

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

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び

第六条の規定を準用する。

13 市長村長は、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 市長村長は、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 市長村長は、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、その旨を市長村長に届け出なければならない。

4 市長村長は、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 市長村長は、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 市長村長は、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構すべきことを命ずることができる。

3 市長村長は、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 市長村長は、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 市長村長は、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(以下の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、遅延なく、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。

(市長村長への要請)

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 市長村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めたときは、第十四条各号の規定による請求をするものとする。

3 市長村長は、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、遅延なく、その旨及びその理由を、当該要請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、防げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。