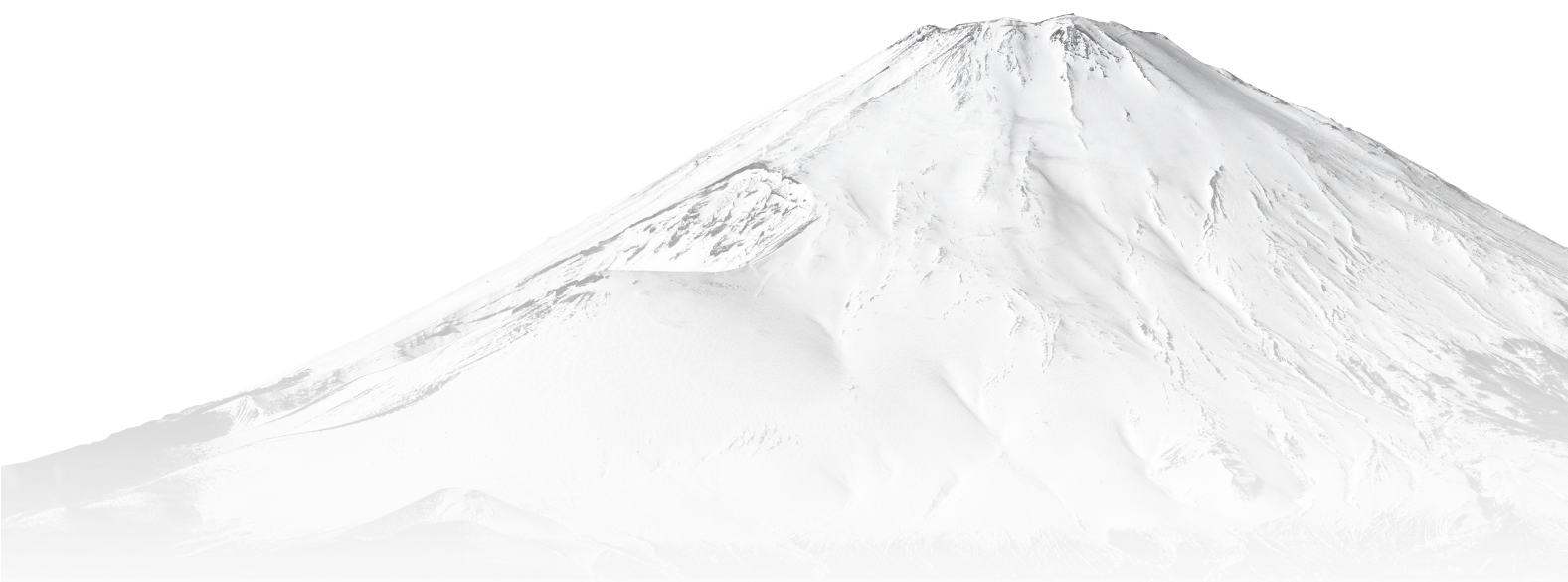


御殿場市空家等対策計画

平成 31 年 3 月策定
令和 7 年 3 月改訂



目次

第 1 章	計画の概要	P.1
01	計画策定の背景	P.1
02	計画の位置づけ	P.2
03	計画期間	P.2
04	計画の対象とする区域	P.2
05	計画の対象とする空き家	P.3
第 2 章	本市における空き家の現状	P.5
01	人口推移と予測	P.5
02	空家等の現状	P.7
03	所有者等の実態	P.10
04	本市における空き家の実態	P.12
第 3 章	当初計画に基づくこれまでの取組みと課題	P.15
第 4 章	本市における空家等対策の方針等	P.19
	政策理念	P.19
01	令和 5 年度法改正の概要	P.20
02	基本的な考え方	P.21
03	基本方針	P.22
第 5 章	空家等対策の具体的な施策	P.23
01	具体的な施策の体系	P.23
02	施策の展開	P.24
01	空き家の掘り起こし	P.24
02	相談窓口の体制強化	P.24
03	空き家に関するデータベースの整備	P.25
04	所有者等への啓発・情報提供	P.25
05	未然防止に関する取組みの促進	P.25
06	空き家の市場への流通促進	P.26
07	利活用困難な遊休不動産の流通促進	P.27
08	空き家 DAO 実証実験の推進	P.27
09	地域資源としての活用の支援	P.28
10	管理不足な空家等への対応	P.28
11	管理不全空家等に対する措置	P.29
12	特定空家等に対する措置	P.30
13	財産管理制度の活用	P.31
14	コミュニティマネージャーの発掘・育成	P.32
15	人々の交流機会の創出	P.32
16	地域コミュニティ活動に係る経費の補助	P.32
17	地域コミュニティによる空家等対策（例）	P.32
第 6 章	空家等対策の推進体制	P.33
01	市内推進体制	P.33
02	関係団体等との推進体制	P.33
03	計画の目標値	P.35
04	効果の検証と計画の見直し	P.35

01 計画策定の背景

全国的に人口減少や少子高齢化、社会ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がされていない空家等が年々増加しています。その中には、適切な管理が行われず、倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害、火災の危険性等、様々な問題を引き起こし、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような状況から、空家等に対する施策を総合的かつ計画的に推進し、これを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 27 年 5 月に「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）が施行されました。

本市では、これを受けて同法第 7 条（旧第 6 条）の規定に基づき、平成 31 年 3 月に「御殿場市空家等対策計画（以下「当初計画」という。）」を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施してきました。

一方、その後も、全国的に空家等の数は増加しており、今後、更に増加が見込まれます。こうした中、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、このたび、「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。以下「特措法」という。）が令和 5 年 12 月に施行されたこともふまえ、社会情勢の変化等に対応した施策を着実に推進していくため、継続して取り組むべき施策及び不足している新たな施策の追加・検討など、現計画についての見直しを行いました。

本計画と SDGs（持続可能な開発目標）との関係

本市では、SDGs の達成に向けて、行政、企業、各種団体、教育機関などが一つになり SDGs クラブを結成し、オール御殿場で SDGs を推進しています。

令和 4 年 5 月 20 日には、「誰もが輝ける 富士の麓の環境を守り育てるまち 御殿場」をテーマとした本市の提案が、内閣府の「SDGs 未来都市」に選定されました。

今後も、SDGs 未来都市として、市民や企業、団体等との多様なパートナーシップにより、世界遺産富士山の麓にふさわしく、環境・社会・経済をバランスよく発展させ、持続可能なまちづくりを進めていきます。

本計画では、SDGs を構成する 17 の目標のうち、「目標 11 住み続けられるまちづくりを」及び「目標 17 パートナーシップで目標を達成しよう」を主な目標として計画を推進することにより、これらの目標達成に向けて取り組んでいくこととします。



02 計画の位置づけ

本計画は、特措法第7条（旧第6条）に基づく空家等対策計画であり、本市の上位計画である総合計画や各種計画との整合性を図りつつ、今後の空家等に対する施策の方針や実施体制等を定めるものです。



※1：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)

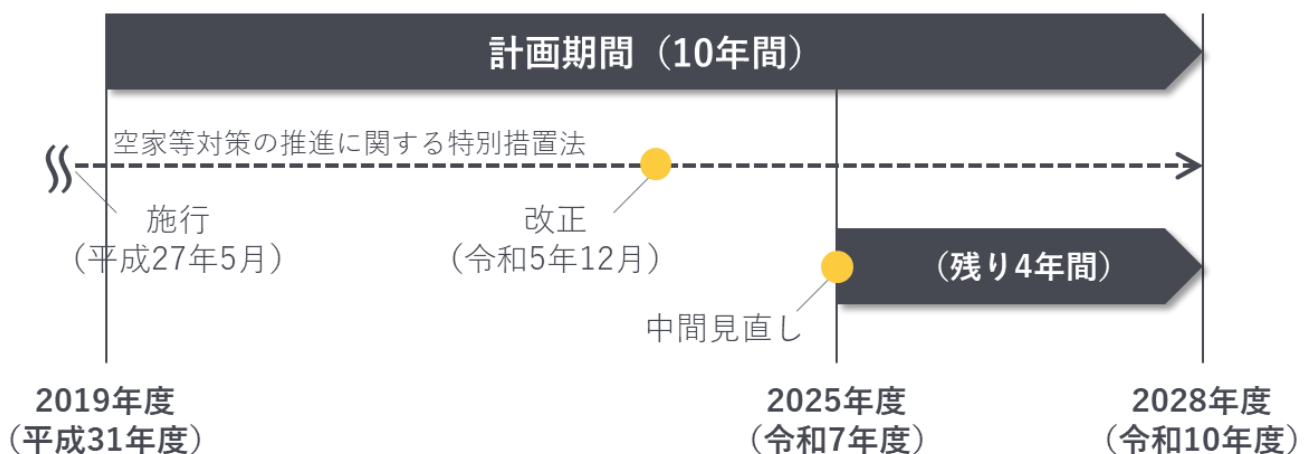
(最終改正：令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号)

※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
(令和5年12月13日付け通知（国住備第110号・総行地第174号）)

03 計画期間

本計画の期間は、2019年度(平成31年度)から2028年度(令和10年度)までの10年間（残り4年）とします。

ただし、社会情勢の変化及び実務上の課題等が生じた場合は必要に応じて内容の見直しを行います。



04 計画の対象とする区域

本計画の対象区域は、市内全域とします。

また、他の地区と比べ、著しく空き家率が高い地区や、その他各種計画の対象区域等の設定に合わせ、重点的に空家等対策を推進する地区について検討を行います。

05 計画の対象とする空き家

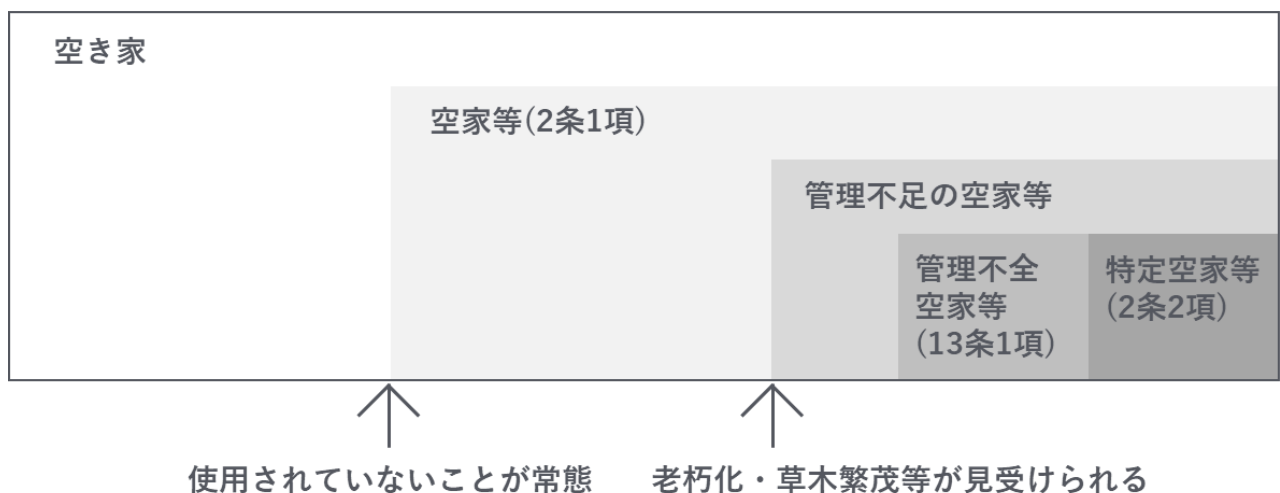
本計画で対象とする空き家は、特措法第2条第1項に規定する「空家等」に加え、空家等発生予防の観点から、「空家等」になる可能性があるものを含みます。

※共同住宅の一室に居住者がいる等、建築物等の一部でも使用されている場合は、「空家等」に該当せず、特措法の適用の対象外となります。

■本計画における「空き家」の表記について

空き家	既存統計に用いられるものを引用する場合、今後「空家等」になる可能性があるものを含む場合、その他一般的に用語として用いる場合、等
空家等 (法第2条第1項)	特措法第2条第1項に定義されているものとして用いる場合 ①建築物又はこれに附属する工作物であって ②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 ③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。 ④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。
管理不足の空家等	「空家等」のうち、建物の老朽化や草木の繁茂等により、近隣に悪影響を及ぼしているものとして用いる場合
特定空家等 (法第2条第2項)	特措法第2条第2項に定義されているものとして用いる場合 ○倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ○著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ○適切な管理を行っ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
管理不全空家等 (法第13条第1項)	特措法第13条第1項に定義されているものとして用いる場合 ○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をいう。

時間経過・状況悪化



管理不全空家・特定空家の参考基準 (1/2)

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

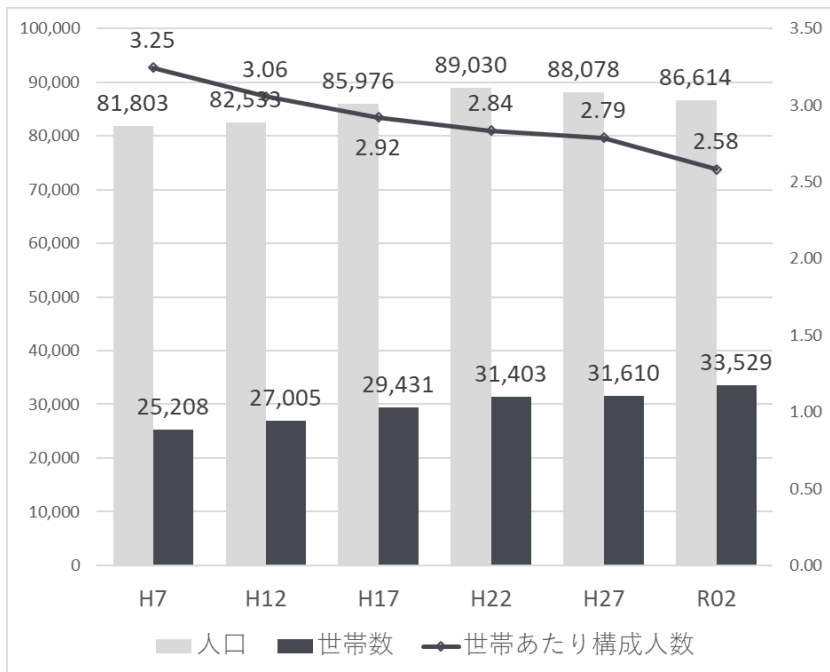
	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊		擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の落下	①外装材、屋根ふ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

管理不全空家・特定空家の参考基準 (2/2)

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

01 人口の推移と予測

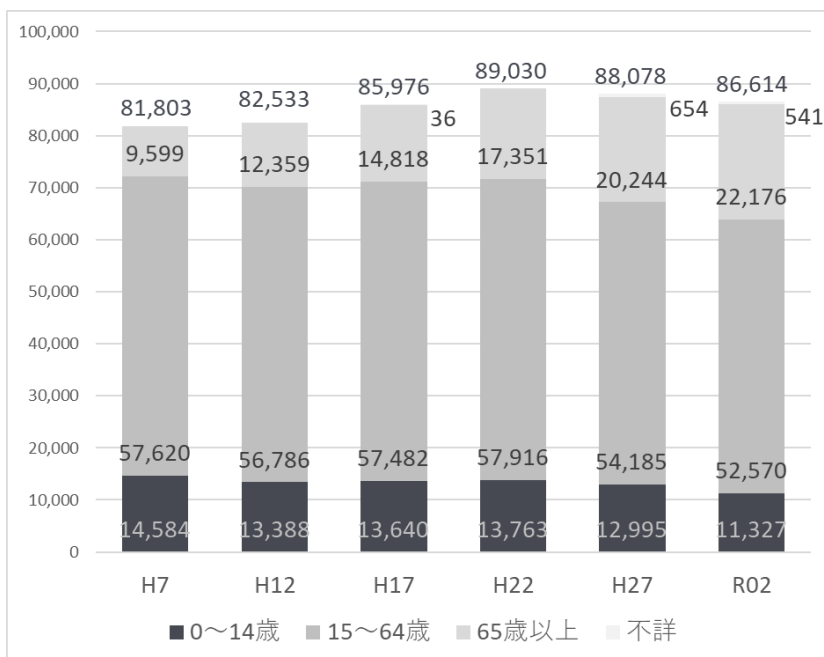
(1) 人口推移



国勢調査の結果を基に、平成7年以降の人口及び世帯数の推移をまとめました。図表1に示すとおり人口は平成22年を境に減少に転じています。しかし、世帯数については増加している傾向にあることが分かります。こうしたことから、1世帯当たりの世帯人数は、平成7年では3.25人でしたが、令和2年では2.58人と減少しており、ひとり暮らし世帯や核家族化が進んでいることが分かります。

▲図表1 人口及び世帯数の推移（国勢調査）

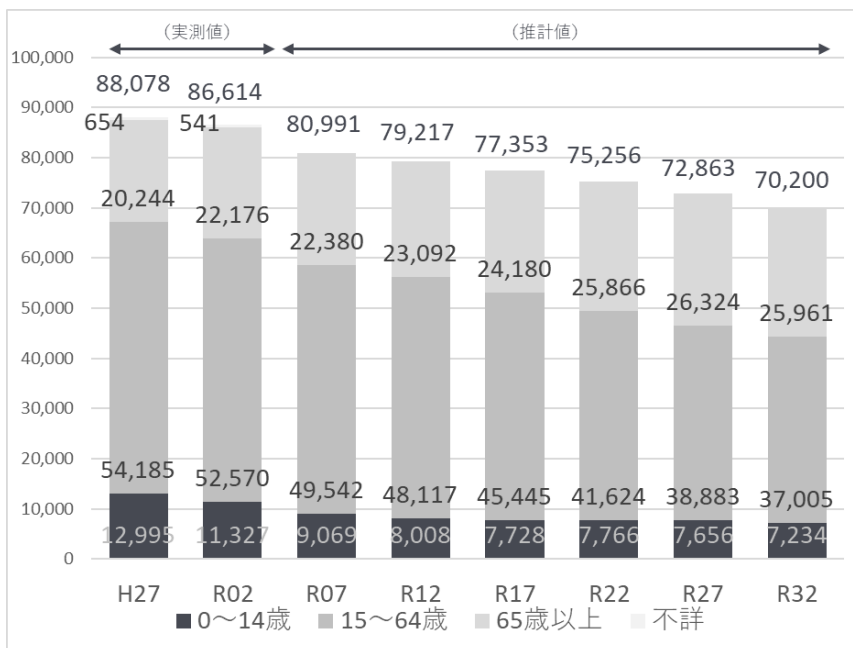
(2) 階層別人口の推移



国勢調査の結果を基に、本市における階層別の人口を集計しました。図表2に示すとおり、老年人口（65歳以上）は一貫して増加しています。しかし、生産人口（15～64歳）及び年少人口（0～14歳）は平成22年をピークに減少していることが分かります。

▲図表2 階層別人口の推移（国勢調査）

(3) 将来人口推計



▲図表 3 人口推計値 年齢区分構成割合の推移（国立社会保障・人口問題研究所）

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計（図表 3）によれば、本市の人口は、すでに減少に転じており、令和 32 年（2050 年）の総人口は、70,200 人となり、令和 2 年比の約 81%まで減少すると予測されます。特に、年少人口（15 歳未満）と生産年齢人口（15～65 歳未満）が大幅に減少し、これまで続けてきた人口減少、少子高齢化がさらに加速すると予測されます。

令和 32 年（2050 年）の 15 歳未満人口は、7,234 人となり、令和 2 年比で 4,093 人（36%）減少し、総人口に占める割合は、10.3%まで低下すると予測されます。

令和 32 年（2050 年）の 15～65 歳未満人口は、37,005 人となり、令和 2 年比で 15,565 人（29.5%）減少し、総人口に占める割合は、52.7%まで低下すると予測されます。

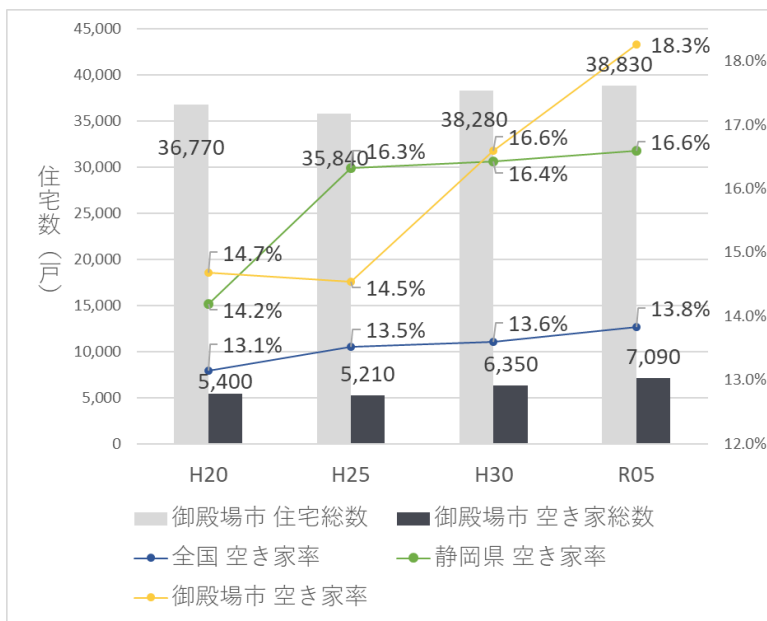
令和 32 年（2050 年）の 65 歳以上人口は、25,961 人となり、令和 2 年比で 3,785 人（17.1%）増加し、総人口に占める割合は、37.0%まで上昇すると予測されます。

02 空家等の現状

(1) 空き家率の推移

令和5年住宅・土地統計調査において、空き家率は、全国で13.8%、静岡県では16.6%、本市では18.3%となっており、全国平均や静岡県平均よりも高い結果となっています。ただし、ここで言う「空き家」はマンションやアパート等の空室も含まれています。

地区	区分	H20	H25	H30	R05
全国	住宅総数	57,586,000	60,628,600	62,407,400	65,020,700
	空き家総数	7,567,900	8,195,600	8,488,600	8,995,200
	空き家率	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
静岡県	住宅総数	1,597,900	1,659,300	1,714,700	1,774,400
	空き家総数	226,800	270,900	281,600	294,500
	空き家率	14.2%	16.3%	16.4%	16.6%
御殿場市	住宅総数	36,770	35,840	38,280	38,830
	空き家総数	5,400	5,210	6,350	7,090
	空き家率	14.7%	14.5%	16.6%	18.3%



※住宅土地統計調査とは

■我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地の実態を把握するため総務省統計局が5年ごとに行う調査です。

■調査は標本抽出（サンプリング）による統計調査であり、数字は推計値になります。

■「住宅・土地統計調査」における「空き家」は、特措法に規定する「空家等」の定義とは異なり、マンションやアパート等の空室も含んでおり、「空き家」として表記しています。

▲図表4 住宅総数、空き家数（御殿場市）及び空き家率（国、静岡県、御殿場市）の推移（住宅・土地統計調査）

住宅・土地統計調査における用語の定義

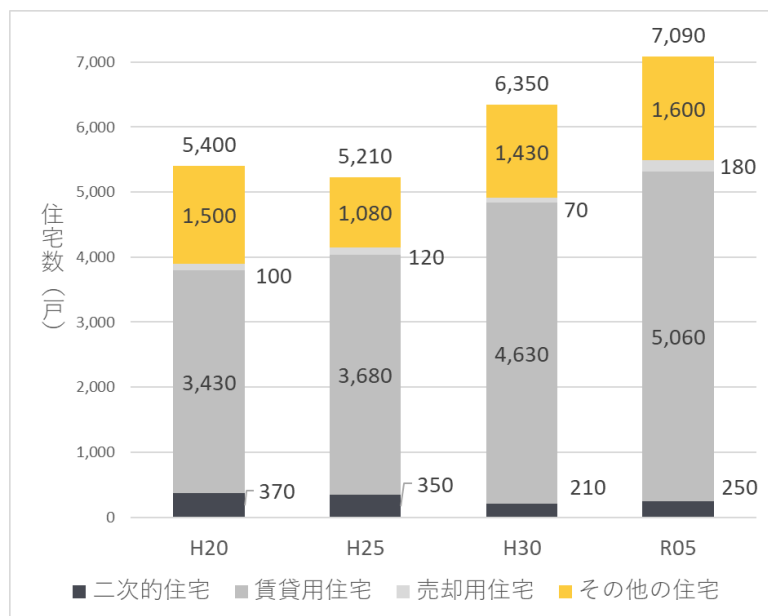
二次的住宅	別荘やセカンドハウスになっている住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のための空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のための空き家になっている住宅
その他の住宅	「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」以外の人が住んでいない住宅 (適切な管理が行われないまま目的なく放置される可能性が高い住宅と考えられる。)

(2) 種類別空き家の推移及び内訳

本市における「その他の住宅」の空き家数及び割合は、変動こそありますが直近をみると増加傾向にあり、令和5年度調査において、その占める割合は空き家数全体の約4分の1です。全国と比較すると低い結果となっています。

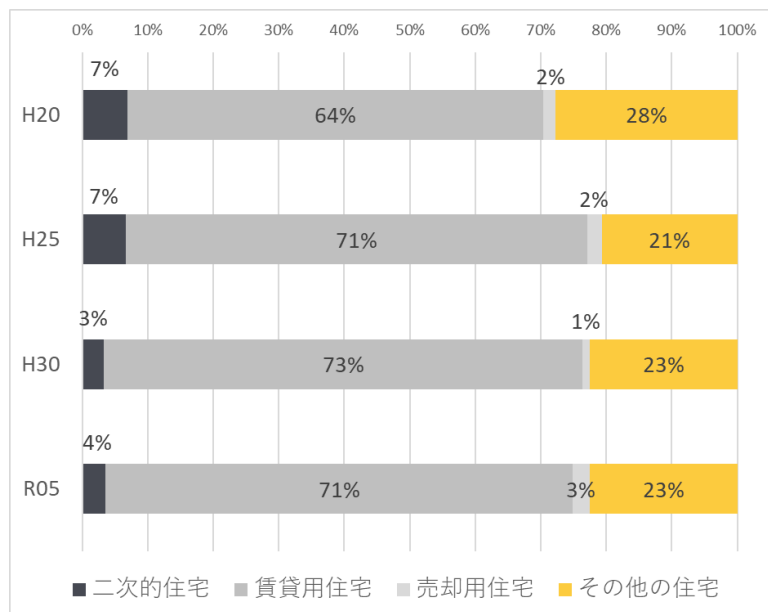
地区	住宅総数 A	空き家 総数 B	空き家の種類別内訳				その他の 住宅の 空き家率 $G = F / A$
			二次的住宅 C	賃貸用の住宅 D	売却用の住宅 E	その他の住宅 F	
全国	65,020,700	8,995,200	382,900	4,432,600	327,000	3,852,700	5.9%
静岡県	1,774,400	294,500	38,600	143,000	8,500	104,400	5.9%
御殿場市	38,830	7,090	250	5,060	180	1,600	4.1%

資料：令和5年住宅・土地統計調査



◀図表 5

本市における種類別空き家数の推移
(住宅・土地統計調査)



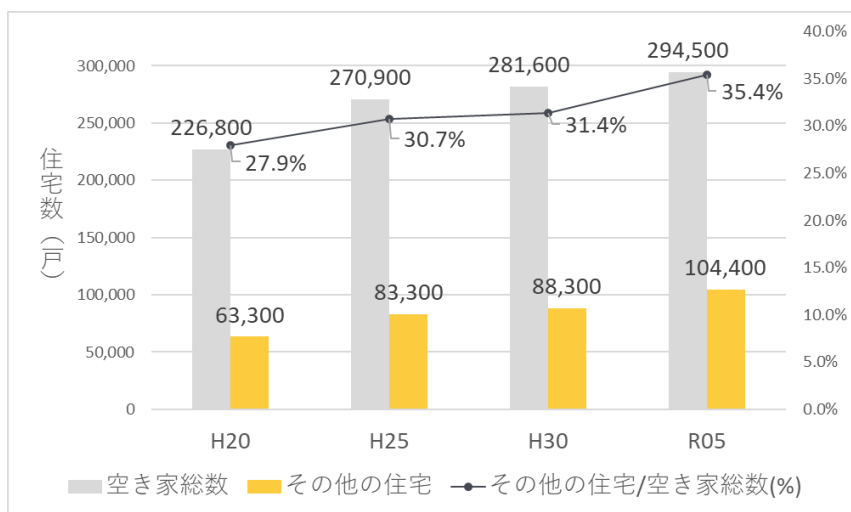
◀図表 6

本市における種類別空き家数の割合の
推移 (住宅・土地統計調査)

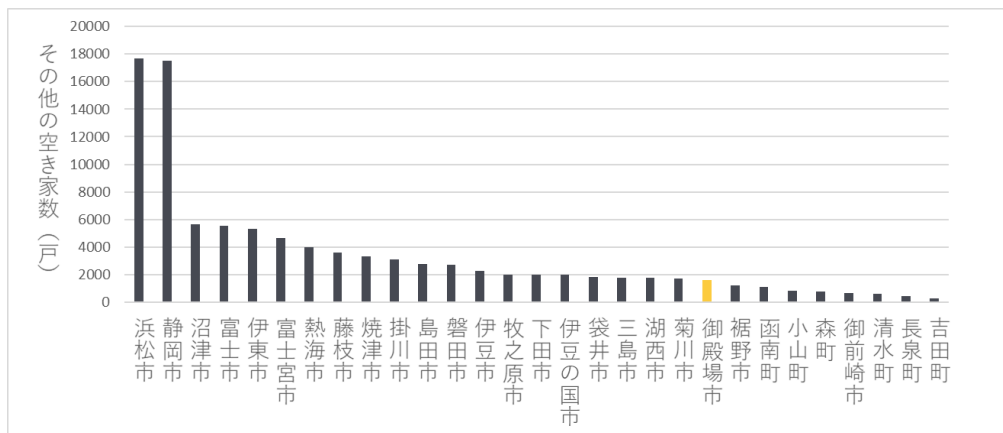
(3) 県内における「その他の住宅」の状況

静岡県内の「その他の住宅」数は年々増加しており、令和5年度調査では、空き家総数に占める割合が3割以上となっています。

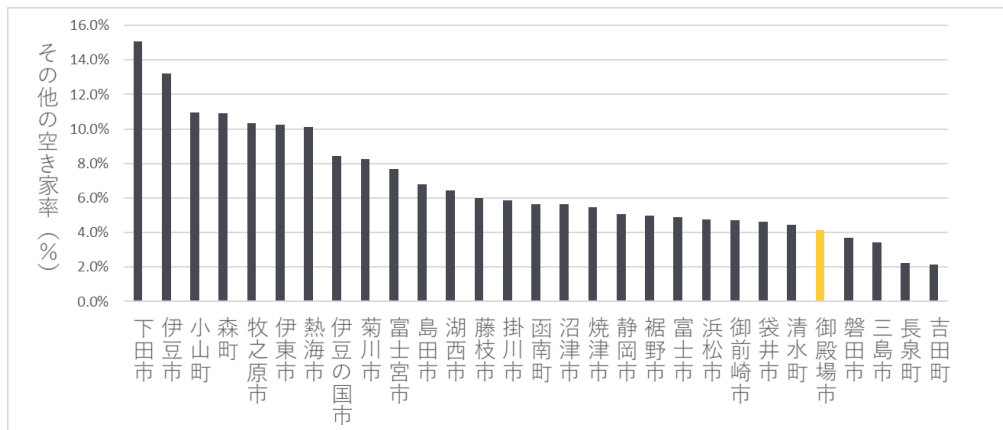
また、令和5年調査における本市の「その他の住宅」の空き家数は1,600戸、住宅総数に占める空き家率は4.1%となっており、県内で比較してもいずれも中央より低めに位置しています。



▲図表 7 静岡県の住宅総数、空き家総数及び「その他の住宅」の空き家率（住宅・土地統計調査）



▲図表 8 静岡県内市町別の「その他の住宅」の空き家数（令和5年住宅・土地統計調査）（市町抜粋）

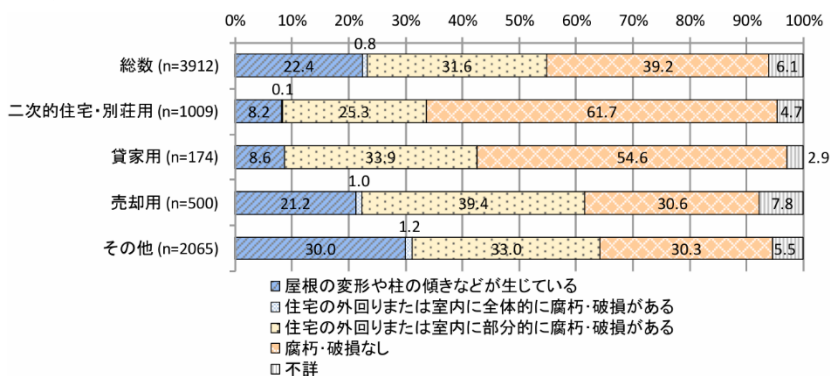


▲図表 9 静岡県内市町別の「その他の住宅」の空き家率（令和5年住宅・土地統計調査）（市町抜粋）

03 所有者等の実態

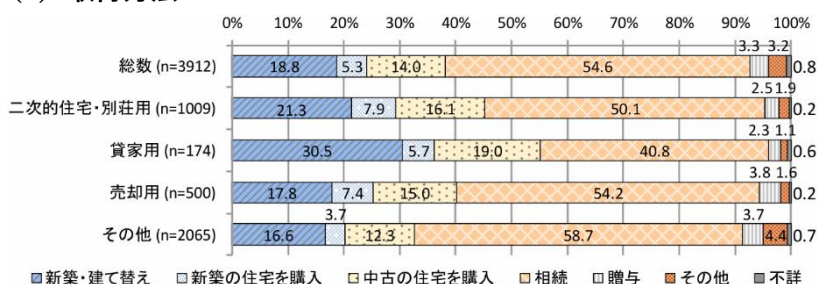
平成 30 年住宅・土地統計調査（平成 30 年 10 月 1 日現在）の調査区から無作為に抽出した調査区内において、「居住世帯のない住宅（空き家）を所有している」と回答した世帯を調査対象とした、令和元年度の国土交通省による所有者等実態調査によると、所有者等の実態は以下のとおりです。

(1) 腐朽・破損の状態



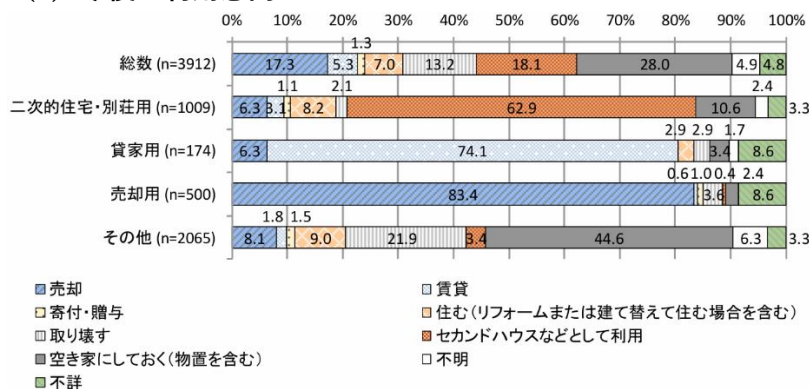
腐朽・破損があるものは合わせて 54.8%、腐朽・破損がないものは 39.2%となっており、調査時点で利用現況が「その他」の状況にあるものでは、腐朽・破損がある割合が大きく、64.2%となっています。

(2) 取得方法



「相続」が 54.6%と最も多く、次いで「新築・建て替え」が 18.8%、「中古の住宅を購入」が 14.0%の順になっており、利用現況別にみると、「その他」の住宅では「相続」の割合が大きく、58.7%となっています。

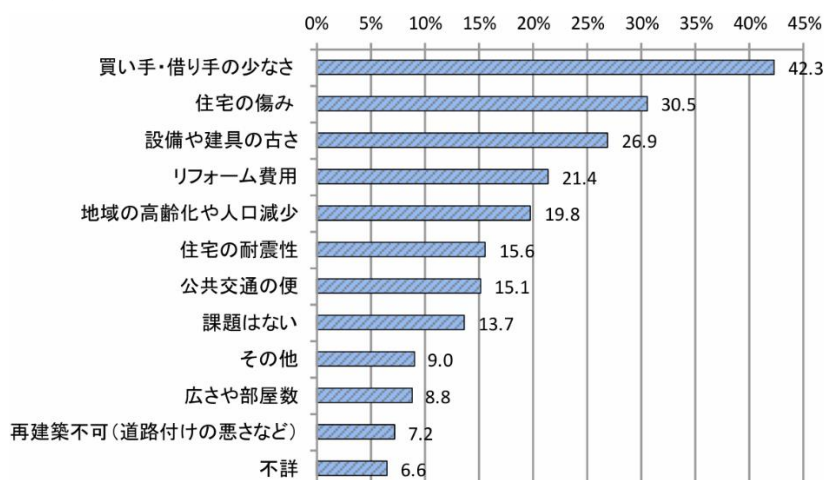
(3) 今後の利用意向



「空き家にしておく（物置を含む）」が 28.0%、「セカンドハウスなどとして利用」が 18.1%、「売却」が 17.3%の順となっています。

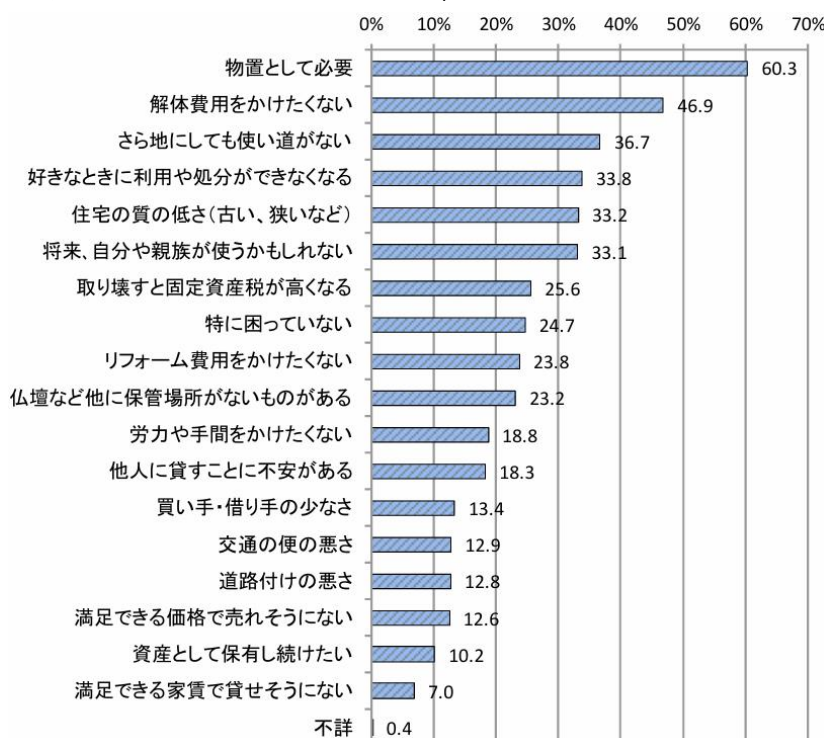
調査時点での利用現況別にみると、現在の利用を続けるものが多いほか、「その他」では「取り壊す」が 21.9%と割合が大きくなっています。

(4) 賃貸・売却する上での課題 (n=885)



今後の利用意向が「賃貸」「売却」のものについて、賃貸・売却する上での課題を聞いたところ、「買い手・借り手の少なさ」の割合が 42.3%と最も大きく、次いで「住宅の傷み」が 30.5%、「設備や建具の古さ」が 26.9%の順となっています。

(5) 空き家にしておく理由 (n=1,097)



今後の利用意向が「空き家にしておく(物置を含む)」のものについて、売却・賃貸しないまたは取り壊さない理由を聞いたところ、「物置として必要」が 60.3%と最も大きく、次いで「解体費用をかけたくない」が 46.9%、「さら地にしても使い道がない」が 36.7%の順となっています。

COLUMN 所有者の所在地

令和 5 年度末時点における市内にある空き家の所有者の所在地は、全体の半数が市内在住、約 94%が県内又は関東圏内在住となっています。

県名	岩手	宮城	茨城	千葉	埼玉	東京	神奈川	静岡	長野	愛知	福井	大阪	兵庫	合計
件数	1	1	1	6	2	17	11	95	1	2	1	1	1	140
関東圏									市内		市外			
									70		25			

04 本市における空き家の実態

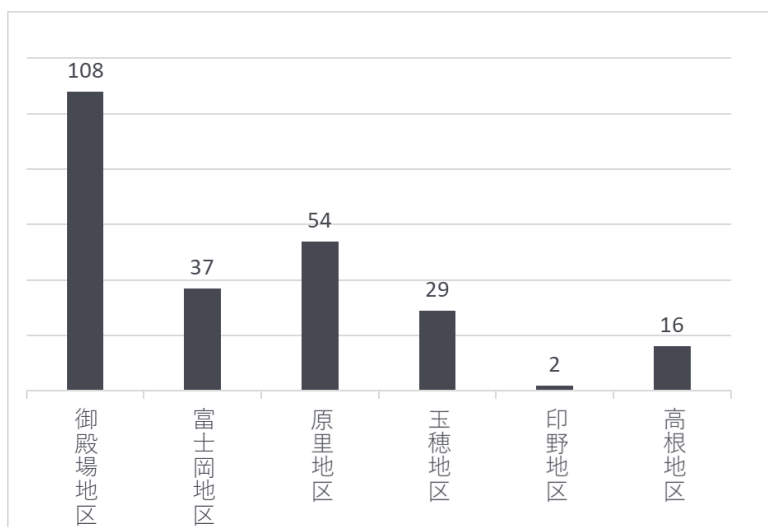
住宅・土地統計調査は抽出調査であることから、本市における空き家の実態をより正確に把握するため、本計画策定時に下記調査を行い、そこで把握した 246 件については空き家台帳を整備しました。これまで随時、近隣住民等からの情報提供等により、追加や削除を行ってきました。また、令和 4 年度に空き家台帳に登録中の物件を対象に全件調査を行い、一括更新しました。

(1) H28 年調査概要

調査区域	御殿場市内全域
調査対象	一戸建て住宅及び併用住宅（共同住宅等を除く）
調査期間	平成 27 年 8 月 1 日～平成 29 年 3 月 21 日
調査方法	①水道閉栓データ（平成 27 年 7 月 31 日現在）を基に、調査対象候補の抽出 ②①で抽出した調査対象候補の机上調査による絞り込み（建物用途・航空写真等） ③②により絞り込まれた空家等候補の現地調査

(2) H28 年調査結果

地区名	水道閉栓(①結果)	空家等候補(②結果)	空家等件数(③結果)
御殿場地区	2,026	239	108
富士岡地区	621	109	37
原里地区	713	134	54
玉穂地区	454	79	29
印野地区	40	11	2
高根地区	122	25	16
合計	3,976	597	246



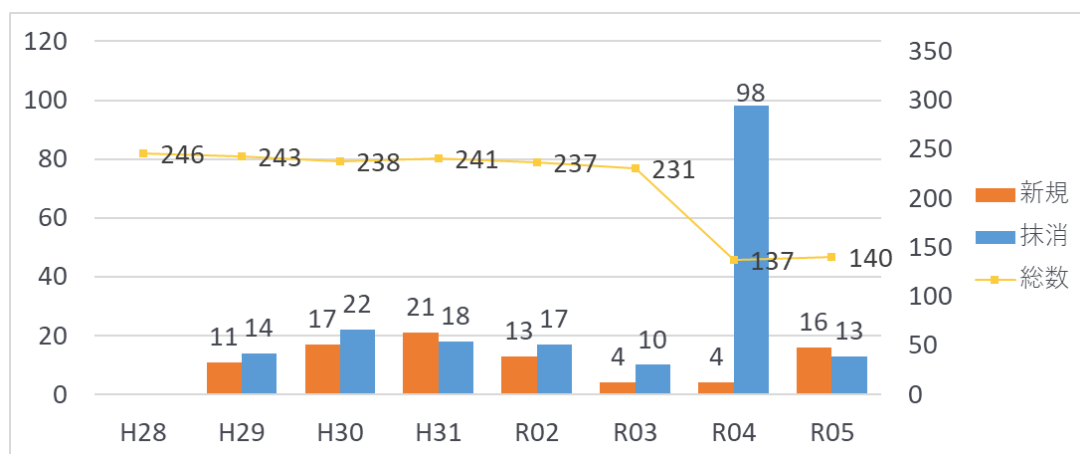
▲図表 10 本市における地区別の空家等件数（H28 年調査）

(3) これまで把握した空家等の件数

年度	H28	H29	H30	H31	R02	R03	R04	R05
新規	(251)	11	17	21	13	4	4	16
抹消	(5)	14	22	18	17	10	98	13
総数	246	243	238	241	237	231	137	140

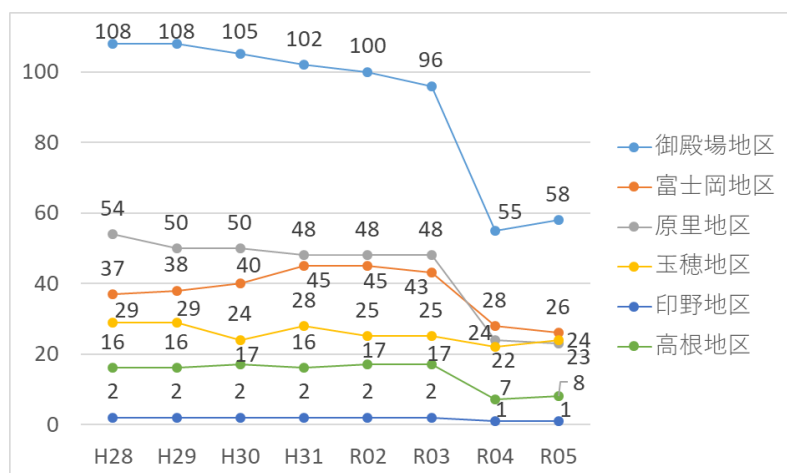
新規・・・新規に把握した空家等 抹消・・・解決した空家等（解体・居住確認等）

※空家等の件数は、空家等となる可能性のある住宅等の件数も含まれます。



▲図表 11 本市におけるこれまで把握した空家等件数の推移（令和5年度末時点）

平成28年度から随時、近隣住民からの通報や職員による見回り等により空家等台帳の更新を行ってきました。令和4年度には、空家等台帳の全件調査を行い、把握しきれていなかった解決済みの空家等を98件確認し空家等台帳から抹消しました。



平成28年度から令和5年度にかけて、常に御殿場地区が最も空家等が多い地区となっていますが、約半数が解決しました。平成28年度当初2番目に多かった原里地区ですが、半数以上が解決し、令和5年度時点では比較的解決数が少ない富士岡地区と玉穂地区よりも少なくなりました。

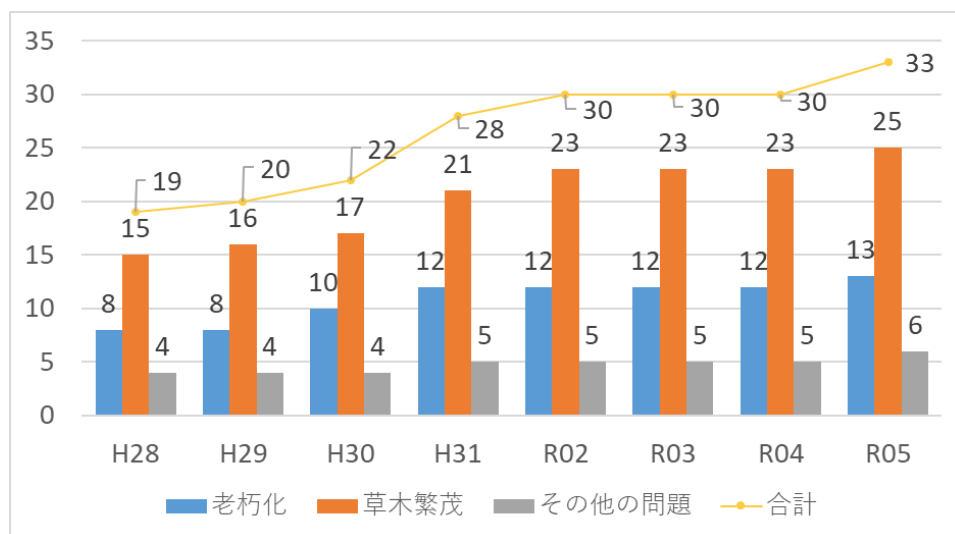
▲図表 12 本市における地区別の空家等件数の推移（令和5年度末時点）

(4) 管理不足の空家等の件数

特措法第2条第1項に定義される「空家等」のうち、建物の老朽化や草木の繁茂等により、近隣に悪影響を及ぼしているものの件数は以下のとおりです。改善された物件もあるものの、年々状態が悪化した物件や新規に把握した物件が上回り、増加傾向にあります。

年度	老朽化	草木繁茂	その他の問題	合計
H28	8	15	4	19
H29	8	16	4	20
H30	10	17	4	22
H31	12	21	5	28
R02	12	23	5	30
R03	12	23	5	30
R04	12	23	5	30
R05	13	25	6	33

※老朽・草木・その他の件数→重複あり、合計→重複無し



▲図表 13 本市における管理不足の空家等の件数の推移

(5) 管理不全空家等及び特定空家等の認定件数（令和5年度末時点）

特措法第13条第1項に定義される「管理不全空家等」と特措法第2条第2項に定義される「特定空家等」は、平成28年度から令和5年度にかけて認定はありません。

年度	H28	H29	H30	H31	R02	R03	R04	R05
管理不全空家等								0
特定空家等	0	0	0	0	0	0	0	0

※管理不全空家等は令和5年度法改正より新設

第 3 章	当初計画に基づくこれまでの取組みと課題
-------	---------------------

当初基本方針①：空家等の発生抑制及び適切な管理の促進

取組施策	施策の概要	実施した事業	評価・課題
相談窓口の設置及び相談体制	総合窓口を建築住宅課に設置し、相談の内容に応じ関係課と連携しながら対応する。	近隣住民等からの相談を常時受付け、内容に応じて関係課のみでなく、警察や消防とも連携して所有者へ管理指導を行った。	近隣住民向けの相談体制は整備されている。しかし、所有者向けの相談体制は、年 2 回の相談会のみで、不十分である。
市民等への啓発	空家等が周辺にもたらす諸問題、本市の施策等を市 HP や広報紙等により啓発を行う。	民間企業との協定のもと、啓発冊子を作成し、所有者へ送付した。また、広報紙に年 1 回記事を掲載し、HP も市の施策や状況に変化があれば随時更新した。	情報発信を受けての問い合わせが増えており、啓発においては、一定の成果がある。しかし、情報の質や発信数はまだ改善の余地がある。
所有者等に対する助言・指導	所有者等に対し空家等の管理責任等の意識醸成を図るとともに、実情に応じた助言・指導を行う。	近隣住民から相談があった物件に対して、文書や訪問等により管理指導を行った。また、特に状態が悪い物件に対しては、継続的に指導した。	管理依頼を受けて、改善する物件もあれば、未改善の物件もあり、後者をどのように改善に導くかが今後の課題である。
関係団体や管理業者等との連携	空家等を自ら管理できない所有者等のために、業者等による管理が受けられる仕組みを検討する。	管理委託に関して、関係団体や管理業者等との連携には至っていない。	業者の選定やサービスの価格設定等に課題があるが、今後も仕組みづくりについて検討していく。

当初基本方針②：空家等の調査及び情報管理

取組施策	施策の概要	実施した事業	評価・課題
空家等の情報把握	市民からの情報提供があった空家等は、随時調査し状況を確認する。	市民から情報提供があった物件は随時、現地調査や所有者調査を行った。また、R4 年度に市で把握している物件の全件調査を行った。	これまでは、空家等の候補物件を抽出していたが、今後は、早めの対策を促すため、まだ状態が良い物件についても把握に努めたい。
空家等データベースの構築	空家等に関するデータベースを整備し、所有者等に対する指導等の経過についての情報を一元管理する。	物件の情報と指導等の経過についての情報を電子化し一元管理している。	情報を電子化し一元管理ができています。R4 年度に整備したため、今後不具合等があれば改善していく。

当初基本方針③：空家等の利活用の促進

取組施策	施策の概要	実施した事業	評価・課題
市の政策課題に取り組むための資源としての利活用	所有者等の意向を最優先しつつ、関係課は利活用支援等の制度を検討する。	R2 年度に空き家バンク登録物件限定の改修費補助制度を創設した。	改修費補助の交付実績が R5 年度までで 1 件のみ。空き家バンク登録物件の母数が少ないのもあるが、対象要件等制度見直しは要検討。
不動産の流通市場を活用した利活用	空き家バンク等により、空家等の利活用を推進する。	R1 年に空き家バンク制度を創設し、R4 年度に改正を行い、より利用しやすい制度とした。計 14 件の登録があり、うち 5 件が成約した。	市内の空き家数と比較すると登録数が少ない。また、成約をどのように促すかも課題である。
各種補助制度	空家等の除却、利活用を推進する制度を検討する。	R2 年度に、住宅地区改良法に規定する不良住宅の除却、空き家バンク登録物件の改修に対する補助制度を創設した。	不良住宅の条件が厳しく、該当しない物件が除却されず、そのままになっているものが散見される。

当初基本方針④：特定空家等の認定及び措置

取組施策	施策の概要	実施した事業	評価・課題
特定空家等の認定及び措置	特措法やガイドラインに基づき、空家等対策協議会での協議を踏まえて、特定空家等に対し、助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行う。	左記判定基準やガイドラインをもとに空き家の実態把握を行った。特定空家等の認定には至っていない。	特定空家等に認定の可能性があった空き家については、粘り強い任意指導を行うことにより改善を促した。R5.12 改正法で新設された管理不全空家等の認定も踏まえて未然に改善を図りたい。

当初の空家等対策の推進体制

取組施策	施策の概要	実施した事業	評価・課題
庁内推進体制	相談に対する庁内連携を整備するとともに、特定空家等の認定や措置内容等の検討を行うため、庁内検討委員会を組織する。	R2 年度に「御殿場市空家等対策委員会」を設置した。委員会はコロナ禍や所掌事項なしのため、未開催。	相談に対する庁内連携は、案件によって変わるため、一概に定まりきれていないが、相互連絡を取り合い対応できた。
空家等対策協議会	特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置について審議するため、地域住民代表や学識経験者等で構成する空家等対策協議会を組織する。	H29 年度に「御殿場市空家等対策協議会」を設置した。H30 年度に計画策定のため 2 回、H31 年度に意見交換等のため 1 回開催したが、R2 年度から R5 年度までは、コロナ禍や所掌事項なしのため、未開催。	毎年度の委員の委嘱や取組状況の報告は、滞りなく実施できた。
計画の推進に向けての連携体制	警察、消防、自治会、静岡県、その他関係団体等と相互に連携を図り、総合的に空家等対策を推進する。	警察・消防とは、管理がされていない物件に対し連携して指導等を行った。また、静岡県と共催で相談会や出前講座を開催した。その他、R6 年度に静岡県司法書士会や 4 企業と連携協定を締結した。	関係団体や、民間企業との連携は、R6 年度にかなり進んだが、今後もさまざまな取組みを検討し、連携の幅を広げていくべきである。

当初計画の目標値

取組み	目標値	実施した事業	評価・課題
空家等の所有者等に対して適切な管理の必要性についての文書発送	年 1 回以上	年 1 回、相談会の開催通知と併せて、啓発冊子等を送付した。	滞りなく毎年度文書を発送できた。所有者からの反応もあることから効果は高いと評価している。
空家等の情報に基づく現地調査	情報収集後 1 週間以内	近隣住民等から相談があった物件については、速やかに現地調査及び所有者調査を行い、情報収集に努めた。	相談があった物件について、滞りなく調査を実施できた。
空き家バンク登録件数（累計）	30 件	19 件（R6 年度 2 月時点）	R4 年度の要綱改正後、11 件の登録があったが、その後の登録は伸び悩んでいる。
特定空家等の認定件数	0 件	0 件	特定空家等に該当する前に粘り強い指導等により改善を促すことができた。

見直し後の目標値の検討

取組み	検討事項
空家等の所有者等に対して適切な管理の必要性についての文書発送	これまでどおり文書発送を実施する。
空家等の情報に基づく現地調査	これまでどおり滞りなく実施する。
空き家バンク登録件数	実績は目標値に達していないものの、今後の民間企業等との連携から登録件数増も期待できることから、目標値の増加を検討する。
特定空家等の認定件数	特定空家等になる前に対策することが大前提であるが、認定等の対応が効果的な場合があるため、認定件数を目標値とするのは適切でない。
空き家バンク成約率	登録件数のうちの成約件数の割合を把握し、空き家バンクによる効果の指標とします。
所有者からの相談件数	所有者から相談があった物件は解決に促しやすいことから、所有者が相談しやすい体制を整備することを目標としたい。
空き家の新規把握	市が空き家の情報を把握することが、所有者への対応の基礎となることから、空き家の掘り起こしを目標としたい。
空き家の活用件数	国の方針においても活用の拡大を提唱していることから、活用件数の増加を目標としたい。

政策理念

MISSION

空き家と想いを紡ぎ、まちを動かす

所有者の想い、近隣住民の想い、利用希望者の想い、地域の想い・・・

空き家には、見えないところでさまざまな想いが寄せられています。

このような想いが交わるときに、空き家に価値が生まれ、空き家が動き、まちが動き出します。

行政として、空き家に寄せられるさまざまな想いを発掘し、耳を傾け、「市全体及び市民にとって本当に必要なものは何か」、空き家対策のみに捉われず多様な視点で想いを巡らし、「空き家と空き家への想いが交わらせる施策」を展開することで、それぞれの想いを実現に導き、まちを動かしていく使命があります。

VISION

富士の麓で安心して豊かに住める“ごてんば暮らし”

第2次住宅マスタープラン（令和6年度～令和15年度）において、「富士の麓で安心して豊かに住める“ごてんば暮らし”」を基本目標（将来像）に掲げました。御殿場を特徴づけている最も大きな要素の一つである「富士の麓」を暮らしの舞台として、目まぐるしく変化する社会の情勢や頻発する自然災害のなかにおいて、「安心して」かつ「豊かに」住み続けたい住宅・住環境を目指します。

VALUE

安全

市民の安心安全を第一に考えます。

対話

市民の想いに耳を傾けよく理解し、また、市の方針を丁寧に伝えます。

視野

空き家対策のみに捉われず、多様な視点を持ちます。

時宜

時宜を得た施策を着実に実行します。

波及

一つの取組みが、波及的に効果が広がるよう意識します。

革新

あたりまえを疑い、新しいアイデアを積極的に取り入れ、成長し続けます。

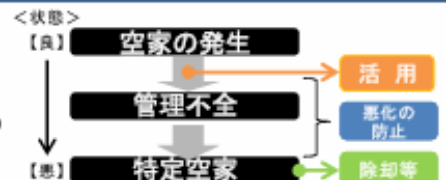
令和5年12月13日に施行された特措法の改正の概要は以下のとおりである。

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

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



法律の概要

○所有者の責務強化

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

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
⇒安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・市区町村長から**所有者に対し**、指針に合った**活用を要請**

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人に指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**



窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用は、確定判決なしで徴収**



緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分 (管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応

※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

(1) 所有者等の責務

特措法第5条において、「空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めなければならない。」と規定されており、第一義的には所有者等が維持管理責任を負うことが前提となることから、所有者等には常に自らの責任において適切に管理する責務があることを明確にし、空家等の問題に取り組むこととします。また、特措法の令和5年度改正により、「所有者等は、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。」旨が追加され、所有者等の責務が拡大されました。

なお、以下のとおり、「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないようにするための所有者等による空き家の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示しているため、本市においてもこの「管理指針」のとおり、所有者等が管理するよう促します。

【管理指針（所有者による空家等の適切な管理について指針となるべき事項）】



国土交通省 HP より抜粋

(2) 空家等活用促進区域について

本市は、中心市街地の活性化、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持など、経済的社会的活動の促進を図る区域等で、接道や用途の規制を緩和する必要がある場合は、区域や活動指針等を検討します。

(3) 空家等管理活用支援法人指定について

地域で空家等対策に従事する NPO 法人や社団法人などについては、必要に応じて空家等管理活用支援法人に指定することを検討します。

03 基本方針

本市の空家等対策では、前のページに示した政策理念に基づき、以下に示す「空き家の発生抑制」、「早めの活用促進」、「処分促進・危険回避」、「コミュニティ強化」の4つを基本方針に定め、具体的な施策を実施します。



01 具体的な施策の体系

本市では、各基本方針に基づき、関連する具体的な施策を推進します。関連する具体的な施策の体系図は以下のとおりです。



02 施策の展開

以下、各施策における具体的な取組みを示します。

01 空き家の掘り起こし

■自治会との連携

- ・回覧板等を活用し、空き家対策の普及・啓発を図ります。
- ・「お隣が空き家」、「最近入院した」、「家族は遠方に住んでいて高齢者が1人で住んでいる」等、自治体と市が連携し、空き家問題の予防に必要なご近所情報を集積し共有します。
- ・河川清掃等の際に地域を見回り、空き家を発掘します。

■地域の目の強化

- ・市民ひとりひとりに、空き家対策の普及・啓発を図ります。
- ・オンラインフォームや匿名相談など、市民が気軽に市へ情報提供ができる体制を整備します。

■まちあるきの実施

中心市街地の活性化、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持など、経済的社会的活動の促進を図る区域等で、まちあるきを実施し、近隣住民や自治会等のヒアリングを行いながら眠っている空き家を掘り起こします。

02 相談窓口の体制強化

■相談しやすい体制づくり

- ・空き家所有者向けや空き家の近隣住民向けの相談窓口をそれぞれ整備します。
- ・チラシや広報紙、市ホームページ、SNS等を活用し、相談窓口に関する周知を行います。
- ・オンラインフォームや匿名相談など、市民が気軽に市へ情報提供ができる体制を整備します。
- ・定期的に専門家等を招いた相談会を開催します。

■相談後のフォロー体制づくり

- ・専門家団体・企業と連携し、活用や処分等に関するさまざまな選択肢を提供します。
- ・専門家の紹介等の体制を整備します。
- ・相談後も所有者等の見守り及び支援し、フォローアップ体制を整備します。



03 空き家に関するデータベースの整備

- ・所有者情報や位置情報、建物・土地情報、管理状態、対応履歴など、これまで集積した空き家や、情報提供により新たに把握した空き家に関するさまざまな情報を一元管理します。
- ・より効率的に情報を管理でき、費用対効果が高く見込まれる場合で、その必要性が高いときは、民間の空き家管理システム等の導入を検討します。

04 所有者等への啓発・情報提供

- ・空き家所有者へ、空き家の問題や活用方法、関連制度、事前の対策など、ダイレクトメール等により定期的に啓発・情報提供を行います。
- ・チラシや広報紙、市ホームページ、SNS 等を活用し、空き家所有者のみでなく、近隣住民や市外の利活用希望者などに向け、広く情報発信します。
- ・空き家対策に関するセミナーや相談会、出前講座を開催します。
- ・固定資産税納税通知書発送時や転出・死亡等の手続きの際など、時宜に合った啓発・情報提供方法を検討します。



05 未然防止に関する取組みの促進

空き家が放置される要因の一つとして、相続トラブルや所有者が認知症などにより判断能力を失った場合に空き家の売却や処分ができなくなることが挙げられます。遺言書やエンディングノートの作成や民事信託といった空き家の発生を未然に防止する有効な制度の活用を促進するために、民間団体等と連携して取り組みます。

■静岡県司法書士会との連携

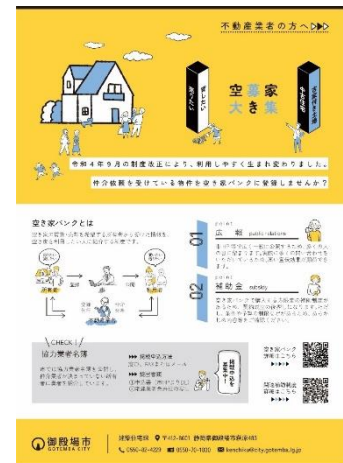
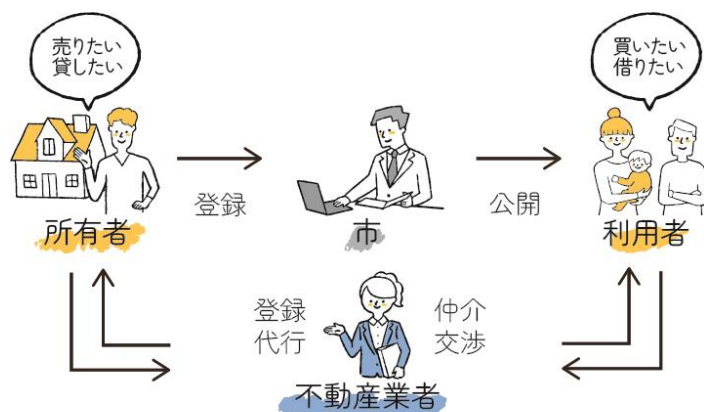
本連携により、セミナーや相談会、広報紙等を通じて、空き家所有者や空き家予備軍に向け、意識醸成及び啓発を図ります。空き家所有者等から相談があった際には、静岡県司法書士会の相談窓口や会員を案内します。

- ・静岡県司法書士会 HP リンク：<https://tukasanet.jp/>

06 空き家の市場への流通促進

■空き家バンクの充実

空き家バンクとは、空き家の賃貸・売却を希望する所有者から受けた情報を、空き家を利用したい人に紹介する制度です。



- ・ 専門家団体・企業との連携により、効果的な空き家バンクの運営体制を整備します。
- ・ 他プラットフォームとの連携により、空き家バンク登録物件の情報発信を強化します。
- ・ 補助制度等の空き家バンクに関連した制度により、空き家バンクを活用するインセンティブを付与し、登録・成約を促進するとともに、空き家バンクの存在意義を高めます。
- ・ 費用対効果が高く見込まれる場合は、外部サイトのみでなく市独自のサイトを設けるなど、より利用しやすい空き家バンクの構築を検討します。
- ・ 所有者等が空き家を売却や賃貸、処分等する際に必要な残存家財の片づけ等の支援を検討します。

■(公社)静岡県宅地建物取引業協会との連携

所有者等に対する空き家等の相談、空き家等の売却、賃貸その他空き家等の市場への流通の促進、特定空き家等の発生を予防するための啓発など、(公社)静岡県宅地建物取引業協会と市が相互に連携・協力します。

- ・ 静岡県宅地建物取引業協会 HP リンク：<http://member.shizuoka-takken.or.jp/>

■空き家活用株式会社との連携

本連携により、空き家活用株式会社が運営する空き家情報流通サービス「アキカツナビ」と連携し、「御殿場市空き家バンク」の登録物件を中心とした空き家情報の発信を強化し、市内の空き家の流通及び活用を促進する。また、「アキカツナビ」には、物件情報に加え、市の魅力や補助金の情報などを併せて掲載し、移住定住や関係人口増加など、地域活性化施策との連携も図る。

- ・ 「アキカツナビ」サイトリンク：<https://aki-katsu.co.jp/navi/>
- ・ 空き家活用株式会社 HP リンク：<https://aki-katsu.co.jp/>

07 利活用困難な遊休不動産の流通促進

建物の状態や接道がない等の立地的問題、その他問題により利益が見込めず放置されてしまっている利活用困難な遊休不動産について、その流通を促進する施策を実施します。

■株式会社 KLC との連携

本連携により、御殿場市や地元企業でも苦慮する不動産について、それら所有者に対する包括的な支援を行います。具体的には、空き家所有者向けのセミナーや WEB コンテンツを用いた情報発信、不要な不動産を引き取る「不動産引取サービス」や、遊休地に特化した不動産の個人間売買マッチングサイト「フィールドマッチング」等のサービス提供により、その流通促進を図ります。

- ・「フィールドマッチング」サイトリンク：<https://fieldmatching.klc1809.com/>
- ・「不動産引取サービス」サイトリンク：<https://klc1809.com/services-property/>
- ・株式会社 KLC HP リンク：<https://klc1809.com/>

08 空き家 DAO 実証実験の推進

「空き家 DAO」は、これまで不動産市場への流通が難しかった空き家を、資金やアイデアを集め、分散型自律組織「DAO」を形成し、新たなコミュニティを生み出すことで流通にのせていくプラットフォームです。一般的な事業組織とは異なり、特定の所有者や管理者が存在せずとも、事業やプロジェクトを推進できる「DAO」という組織形態をとることで、物件ごとに利活用のプロジェクトをサポートするメンバーが集まるコミュニティを形成することができ、新たな利活用の切り口を見つけることが可能となります。



御殿場市は、「空き家 DAO」を運営する株式会社ジェクトワンと SOUQ 株式会社と連携協定を締結しました。このたびの実証実験は、御殿場市の空き家の流通・利活用がなかなか進まない中で、「空き家 DAO」が、御殿場市において空き家活用の新たな選択肢となり、空き家の流通・利活用の促進やそれらを通じた関係人口創出など、地域活性化に寄与する効果を検証することを目的としています。御殿場市は、空き家所有者の了承を得たうえで、「空き家 DAO」に空き家の情報を提供すること

や、市内外に向け「空き家 DAO」に関する広報等を行い、プロジェクト協賛者や物件を募ります。

- ・「空き家 DAO」サイトリンク：<https://akiya-dao.com/>
- ・SOUQ 株式会社 HP リンク：<https://souq-hub.co.jp/>
- ・株式会社ジェクトワン HP リンク：<https://jectone.jp/>

09 地域資源としての活用の支援

負のイメージが強い空き家ですが、活用次第では、中心市街地の活性化、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持などを促進する地域資源となります。こうした活用を支援することは、地域活性化を図るとともに空き家問題の解消にも効果的と考えます。

- ・空き家を活用して新規事業を行おうとする個人や法人と、空き家所有者やリノベーション事業者等とをマッチングする仕組みづくり
- ・空き家を活用し、ワークショップや出店など、空き家の利活用の可能性を模索することや、出店希望者のテストマーケティングのきっかけとなるイベントの開催

《地域コミュニティ維持・再生に効果的と位置付ける空き家・空き店舗等の活用用途》

- ・交流人口及び関係者人口創出のための宿泊施設又は交流施設
- ・市のにぎわい創出のための小売業、飲食業、サービス業等の店舗
- ・二地域居住や新しい働き方実現のためのシェアオフィス、サテライトオフィス、テレワーク施設又はコワーキングスペース
- ・スタートアップ支援のための起業家、チャレンジショップ又はスタートアップ企業等の活動の拠点となる施設
- ・子どもの地域とのつながりや学びを促進するための体験学習施設
- ・移住定住促進や就労者の住まいの確保のための滞在体験施設、シェアハウス又は貸出し用の住宅
- ・子育て環境整備や様々な事情を抱える子どもたちの支援の拠点となる施設
- ・地域活動や社会参画支援事業の拠点となる施設
- ・その他市のにぎわい創出と地域の活性化のための施設

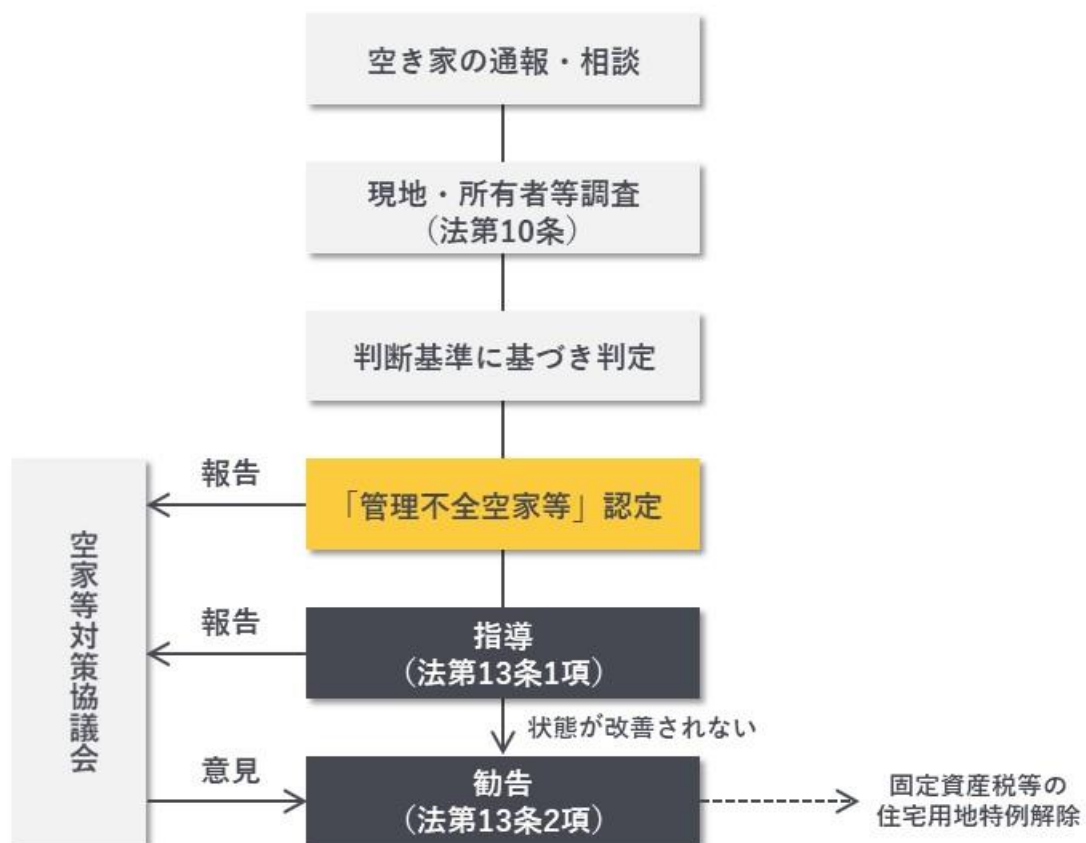
10 管理不足な空家等への対応

- ・市が市民や地域から得た情報を基に、国の示すガイドラインに沿って管理不足な空家等を詳細に調査し、状況の把握に努め、定期的にパトロールを行い、随時状況を確認します。
- ・状況を把握した空家等については、所有者等に対し、文書の送付等により適正管理に向けた改善指導を行うとともに、売却や賃貸、点検、管理、相談窓口などに関する情報提供や、空き家のリスクや相続問題などの意識啓発を行います。
- ・所有者等による自主的な管理を促進するため、民間企業や団体等が行う「空き家管理業務」等の情報を周知、啓発し、ふるさと納税の返礼品とする取組みも検討します。
- ・解決が困難な空き家については、専門家団体・企業等との連携により対応の強化を図ります。
- ・今にも倒壊しそうな危険な物件の解体に係る経費の一部を補助します（創設済）。

11 管理不全空家等に対する措置

- ・適切な管理が行われていない空家等が特措法に規定する管理不全空家等に該当する場合は、法第13条各項に基づく措置を実施し、所有者等に対して状態の改善を促します。
- ・管理不全空家等に該当するか否かは、国が示す「基本指針」、「ガイドライン」及び静岡県が示す「管理不全空家等判断基準」を基に判断します。
- ・空家等対策協議会において、案件ごとの状況に応じた具体的な解決方法を検討し、助言・提案などにより所有者等を支援します。
- ・管理不全空家等は、今後増加することが見込まれるため、速やかに適切に対応できるよう、対応マニュアルを作成します。

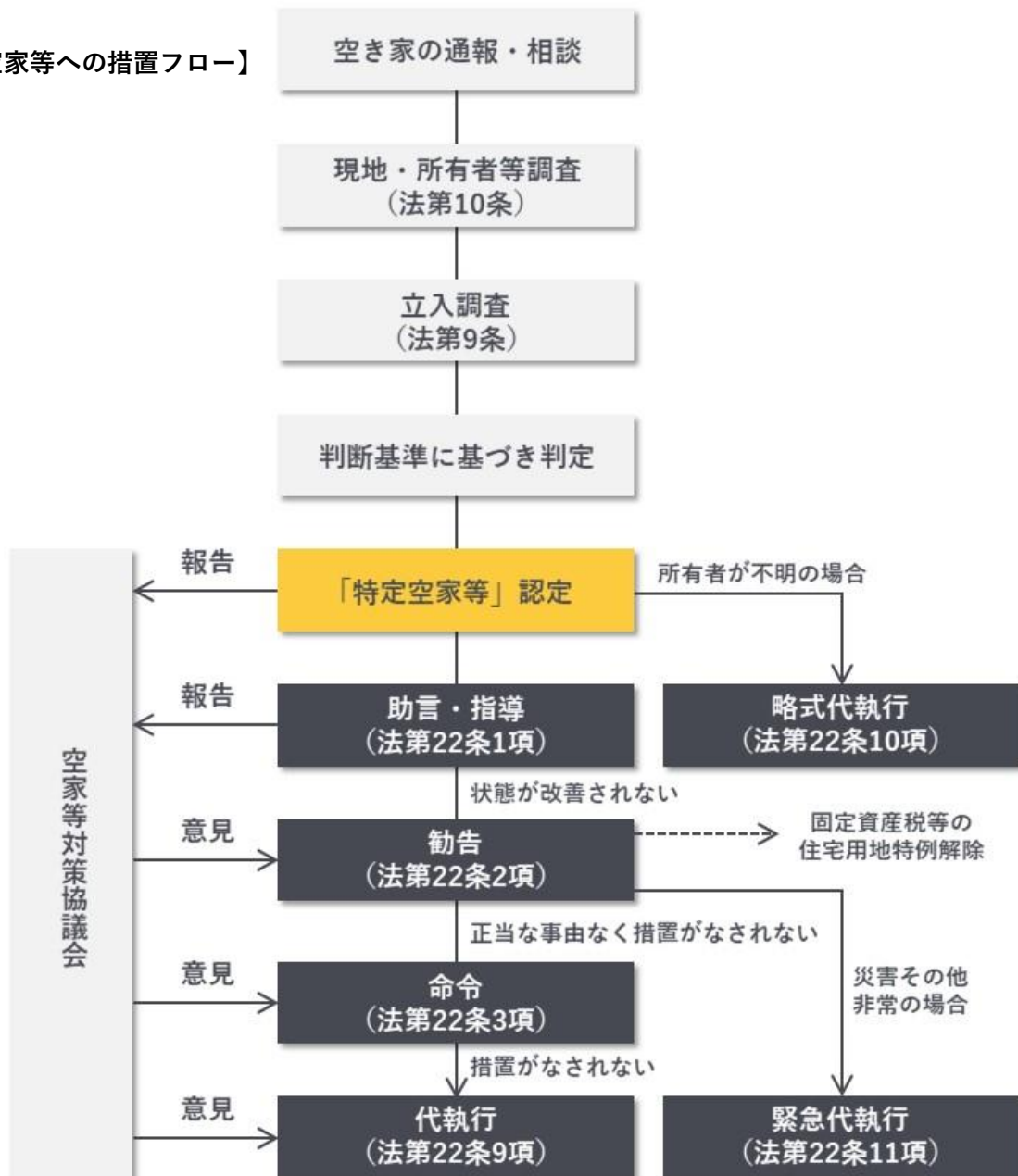
【管理不全空家等への措置フロー】



12 特定空家等に対する措置

- ・適切な管理が行われていない空家等が特措法に規定する特定空家等に該当する場合は、法第 22 条各項に基づく措置を実施し、所有者等に対して状態の改善を促します。
- ・特定空家等に該当するか否かは、国が示す「基本指針」、「ガイドライン」及び静岡県が示す「特定空家等判断基準」を基に判断します。
- ・空家等対策協議会において、案件ごとの状況に応じた具体的な解決方法を検討し、助言・提案などにより所有者等を支援します。
- ・特定空家等は、今後増加することが見込まれるため、速やかに適切に対応できるよう、対応マニュアルを作成します。

【特定空家等への措置フロー】



13 財産管理制度の活用

令和 5 年 12 月に施行された特措法において、民法の不在者財産管理制度及び相続財産清算制度に加え、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度について、市町村長が、対象の空き家及びその敷地への利害関係の有無にかかわらず、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、裁判所に対して管理人の選任等を請求することが可能となりました。

	対象者の総財産から、除却費用等を回収したい		空き家や土地をきちんと管理して欲しい		
	相続人がいない場合 相続財産清算人	所有者が行方不明のときは 不在者財産管理人	相続関係が未確定な間は 相続財産管理人	誰が所有者かわからない不動産に 所有者不明土地建物管理人	管理が不適切な不動産に 管理不全土地建物管理人
管理対象	亡くなった人の総財産	不在となった人の総財産	亡くなった人の総財産	所有者が分からない不動産	管理不全の不動産
目的	財産の清算	財産の保存	財産の保存	適切な管理	適切な管理
管轄	最後の住所地を管轄する 家庭裁判所	最後の住所地を管轄する 家庭裁判所	最後の住所地を管轄する 家庭裁判所	不動産の所在地を管轄する 地方裁判所	不動産の所在地を管轄する 地方裁判所
利害管理人としての市町村長等申立	○	○	○	○	○
所有者不明土地特措法・空家等特措法による市町村長等申立	○ 適切な管理のため特に必要があるとき	○ 適切な管理のため特に必要があるとき	×	○ 適切な管理のため特に必要があるとき	○ ※
裁判所の許可を得て対象財産を処分すること	○	○	○	○	△ 所有者の同意が必要
管理人による債務の弁済	○ 総財産が管理対象であるため可	○ 総財産が管理対象であるため可	△ 相続財産保存のため必要であれば可	×	×

※ 土地：災害発生等を防止するため特に必要があるとき等
建物：適切な管理のため特に必要があるとき

14 コミュニティマネージャーの発掘・育成

- ・コミュニティマネージャーやその候補者が集まるセミナーやイベントの開催
- ・コミュニティマネージャーの発掘・育成の活動をしている民間企業・団体等との連携

※コミュニティマネージャー・・・コワーキングスペース等の交流施設を拠点に、人と人、場所、仕事、活動等を繋げる架け橋なり、コミュニティの価値を最大限に高めていく人などのこと。

15 人々の交流機会の創出

- ・空き家 DAO との連携（再掲）
- ・まちづくりに意欲のある市民が集まるワークショップやイベントの開催
- ・所有者や利用希望者、リノベーション業者などのマッチングを促進する体制を整備
- ・移住者や起業家などが市内のキープレーヤーと交流する機会の創出

16 地域コミュニティ活動の支援

- ・まちづくりに意欲のある地域コミュニティが、NPO 法人等の立ち上げに係る支援
- ・まちづくりに意欲のある地域コミュニティが、交流施設等の整備に係る支援
- ・まちづくりに意欲のある地域コミュニティが、地域活性化のために開催するイベント等に係る支援

17 地域コミュニティによる空家等対策（例）

- ・コワーキングスペース等の人々が交流する拠点としての空き家活用
- ・移住相談窓口や移住者コミュニティ形成等、移住定住促進を通じた住居としての空き家活用
- ・人々の交流によって生まれた新規ビジネス等における店舗、事務所等としての空き家活用
- ・移住者や出店希望者等に向けた空き家ツアーの開催
- ・地域コミュニティによる空き家相談窓口
- ・空き家バンクの民営化
- ・空家等管理活用支援法人の指定（再掲）

01 庁内推進体制



02 関係団体等との連携体制

空家等の問題は多岐にわたり、市内部組織での連携のみでは解決困難な問題もあることから、空家等対策を効率的に効果的に推進するため、地域や公的機関、さらに民間事業者とも連携した取組みを行います。

(1) 御殿場市空家等対策協議会との連携

特定空家等及び管理不全空家等に対する措置の実施に関する審議を行うため、地域住民代表や学識経験者等で構成する御殿場市空家等対策協議会を組織します。

(2) 警察との連携

適切に管理されていない空家等は、不審者の侵入などによる犯罪が発生する危険性があります。このため、警察とは、防犯的な観点から、必要な限度において空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(3) 消防との連携

適切に管理されていない空家等は、敷地での草木の繁茂やごみの不始末等により、不審火、たばこや火の不始末による火災等が懸念されます。このため、消防とは、防災的な観点から、必要な限度において空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(4) 自治会との連携

空家等の問題は、地元をよく知る自治会の協力なしでは解決できません。空き家の情報及び空き家になりそうな物件の情報など、自治会との情報共有体制を構築し、空き家の発生予防及び問題の早期解決に努めます。

(5) 御殿場市社会福祉協議会との連携

空き家を問題としないための事前の対策として、遺言書やエンディングノートの作成、民事信託などがあります。そのため、高齢者向けの施策を展開している御殿場市社会福祉協議会と連携し、情報提供や相談会等を通じ、空家等対策の普及啓発を図ります。

(6) 静岡県との連携

静岡県とは、これまでも「ふじのくに空き家バンク（静岡県版空き家バンク）」や「空き家ワンストップ相談会」、「空き家出前講座」など、様々な事業において連携をしてきました。引き続き、連携体制を維持します。

(7) 民間事業者との連携

本市は、問題が多様化する空き家に対し、専門的な知見やノウハウのある民間企業や団体と空家等対策の推進に関する連携協定を締結し、官民連携による空家等対策を推進します。

法人名	協定締結日	連携の内容
(公社)静岡県 宅地建物取引業協会	H30.10.31	市内の空き家の市場への流通、特定空家等の発生予防及び利活用を推進
静岡県司法書士会	R6.5.7	市内の空き家が管理不全な状態とならないよう空き家の対策及び予防
空き家活用株式会社	R6.5.10	市内の空き家の実態調査、適切な管理、市場への流通及び利活用を促進
株式会社 KLC	R6.5.10	市内における利活用困難な空き家の流通を促進
株式会社ジェクトワン	R6.5.10	空き家 DAO の地域活性化に資する効果の検証
SOUQ 株式会社	R6.5.10	空き家 DAO の地域活性化に資する効果の検証

※その他の専門家団体や民間企業等との連携も積極的に検討します。

(8) 外部人材の受入の検討

より総合的な空家等対策を実施するため、「地域活性化起業人」や「地域おこし協力隊」、「人材派遣型企業版ふるさと納税」などを活用し、空家等対策やコミュニティ形成、まちづくりに知見やノウハウのある民間人材の受入または地域コミュニティへの派遣を積極的に検討します。

03 計画の目標値

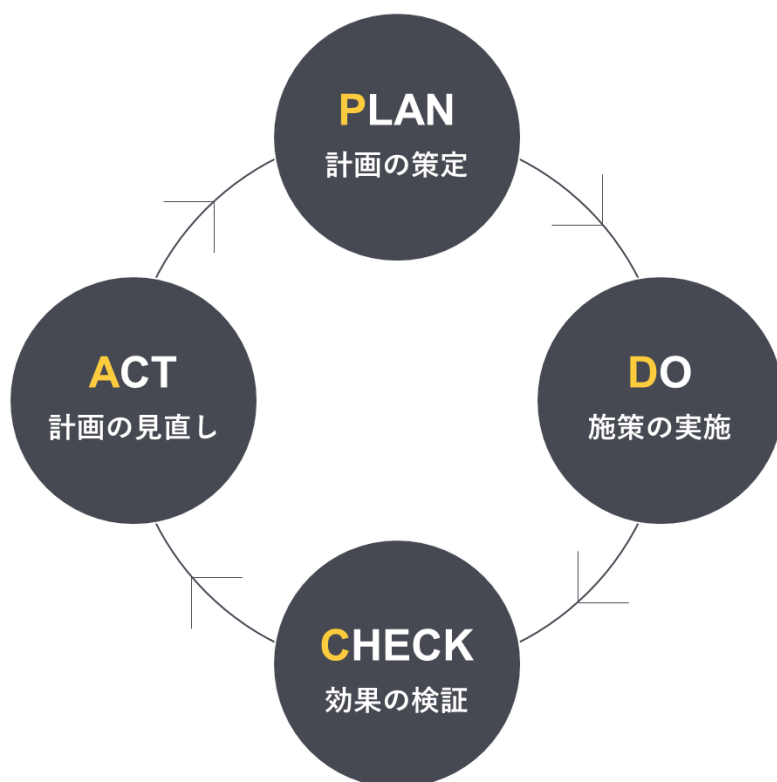
取組み	目標値	
	H31～R6	R7～R10※1
空き家の所有者等に対して適切な管理の必要性について文書発送	年 1 回以上	年 1 回以上
空き家の情報に基づく現地調査	情報収集後 1 週間以内	情報収集後 1 週間以内
空き家バンク登録件数（累計）	30 件（実績：19 件）	80 件
空き家バンク成約率（成約件数/登録件数） NEW	—（実績：63.2％）	70％
所有者からの相談件数（累計） NEW	—（実績：42 件）	120 件
空き家の新規把握（累計） NEW	—（実績：126 件）	300 件
空き家の活用件数※2（累計） NEW	—（12 件）	80 件

※1 累計件数は令和 7 年度から再集計

※2 空き家バンクやその他施策により活用された件数

04 効果の検証と計画の見直し

空家等対策計画を着実に実施するため、計画、実施、評価、改善の PDCA サイクルの考えに基づき施策の効果を検証します。



御殿場市空家等対策計画の PDCA サイクル

参考資料

P.37	空家等対策の推進に関する特別措置法
P.53	空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
P.55	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
P.86	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)
P.156	空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン
P.190	空家等管理活用支援法人の指定等の手引き
P.215	「特定空家等」と判断するための判定基準

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

改正 令和五年六月一四日法律第五〇号

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

（令五法五〇・章名追加）

（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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・全改)

(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。

(令五法五〇・全改)

(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を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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正)

(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。
- 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。

(令五法五〇・旧第六条繰下・一部改正)

(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。

（令五法五〇・旧第七条繰下）

第二章 空家等の調査

（令五法五〇・章名追加）

（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、関係者の請求があつたときは、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。

（令五法五〇・一部改正）

（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

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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・一部改正)

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

（令五法五〇・追加）

第四章 空家等の活用に係る措置

（令五法五〇・章名追加）

（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。

（令五法五〇・旧第十三条繰下）

（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っ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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

第五章 特定空家等に対する措置

(令五法五〇・章名追加)

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

- じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において

「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 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。

（令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正）

第六章 空家等管理活用支援法人

（令五法五〇・追加）

（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ったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

第七章 雑則

（令五法五〇・章名追加）

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。

(令五法五〇・旧第十五条繰下・一部改正)

第八章 罰則

(令五法五〇・章名追加)

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。

(令五法五〇・旧第十六条繰下・一部改正)

附 則

(施行期日)

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

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、
ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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) 抄

(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。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(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 新法第二十二条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条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 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条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条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）

第四条 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。

○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日)

(／総務省／国土交通省／令第一号)

改正 令和五年一二月一二日／総務省／国土交通省／令第一号

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）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域)

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

一 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域

二 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域

三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律（平成二十年法律第三十九号）第二条第二項に規定する滞在促進地区

四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村（特別区を含む。以下同じ。）が認める区域

(令五総省国交令一・追加)

(公示の方法)

第二条 法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

(令五総省国交令一・旧本則・全改)

(空家等対策計画の作成等の提案)

第三条 法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

(令五総省国交令一・追加)

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

附 則 （令和五年一二月一二日／総務省／国土交通省／令第一号）

この省令は、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の日（令和五年十二月十三日）から施行する。

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
1	本基本指針の背景	1
2	実施体制の整備	6
3	空家等の実態把握	10
4	空家等に関するデータベースの整備等	13
5	空家等対策計画の作成	14
6	空家等及びその跡地の活用の促進	15
7	空家等の適切な管理に係る措置	17
8	特定空家等に対する措置	18
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	19
二	空家等対策計画に関する事項	22
1	効果的な空家等対策計画の作成の推進	22
2	空家等対策計画に定める事項	22
3	空家等対策計画の公表等	25
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	25
1	所有者等による空家等の適切な管理の必要性	25
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	26
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	29
1	空家等の所有者等の意識の ^{かん} 涵養と理解増進	29
2	空家等に対する他法令による諸規制等	30
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	30

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^{かん}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ことも考えられる。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必要な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、空家等対策に関係す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」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、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1

0 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「過失がなくて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22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するとともに、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^{かん}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^{あい}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」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、指導をしてもおな状態が改善されず、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、周辺的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（特別区にあつ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

進する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^{かん}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^{あい}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、一６（２）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。

（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

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。

（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

一 2 (3) 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。

(8) 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。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) から (8) 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に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、定期的な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^{かん}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」との意識を持つ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^{かん}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一2（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^{かん}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。

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）

【目次】

はじめに	1
第1章 空家等に対する対応	2
1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等	2
2. 具体的事案に対する措置の検討	2
(1) 管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等	2
(2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等	4
(3) 財産管理制度の活用	6
(4) 行政の関与の要否の判断	7
(5) 他の法令等に基づく諸制度との関係	7
3. 所有者等の特定	8
(1) 所有者等の特定に係る調査方法等	8
(2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等	9
(3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置	9
(4) 具体的な調査方法等に係る留意事項	10
4. 所有者等が多数の共有者である場合や、精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応	10
(1) 所有者等が多数の共有者である場合の対応	10
(2) 所有者等が精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応	11
第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項	11
(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準	12
(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準	12
第3章 管理不全空家等に対する措置	13
1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握	13
2. 管理不全空家等に対する措置の事前準備	14
(1) 調査（法第9条第1項）	14
(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供	15
(3) 管理不全空家等に関係する権利者との調整	15
3. 管理不全空家等の所有者等への指導（法第13条第1項）	15
(1) 管理不全空家等の所有者等への告知	15
(2) 措置の内容等の検討	16
4. 管理不全空家等の所有者等への勧告（法第13条第2項）	17
(1) 勧告の対象	17
(2) 勧告の実施	17
(3) 関係部局への情報提供	19
5. 必要な措置が講じられた場合の対応	19
第4章 特定空家等に対する措置	19
1. 特定空家等の所有者等の事情の把握	20
2. 特定空家等に対する措置の事前準備	20
(1) 報告徴収及び立入調査（法第9条第2項～第5項）	20
(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供	23
(3) 特定空家等に関係する権利者との調整	24
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第22条第1項）	24
(1) 特定空家等の所有者等への告知	24
(2) 措置の内容等の検討	25
4. 特定空家等の所有者等への勧告（法第22条第2項）	25
(1) 勧告の実施	25
(2) 関係部局への情報提供	27
5. 特定空家等の所有者等への命令（法第22条第3項～第8項）	27
(1) 所有者等への事前の通知（法第22条第4項）	28
(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第22条第5項）	29
(3) 公開による意見の聴取（法第22条第6項～第8項）	30
(4) 命令の実施	30
(5) 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る公示（法第22条第3項・第14項）	31
6. 特定空家等に係る代執行（法第22条第9項）	32
(1) 実体的要件の明確化	32

(2) 手続的要件（行政代執行法第3条～第6条）	32
(3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第3条第3項）	33
(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第4条）	33
(5) 動産等の取扱い	34
(6) 費用の徴収（行政代執行法第5条・第6条）	34
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第22条第10項）	35
(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合	35
(2) 事前の公告（法第22条第10項）	36
(3) 動産等の取扱い	36
(4) 費用の徴収（法第22条第12項）	37
8. 災害その他非常の場合（法第22条第11項）	37
(1) 「災害その他非常の場合において、～緊急に～必要な措置をとる必要があると認める ときで」「～命ずるいとまがないとき」	37
(2) 「これらの規定にかかわらず」	38
(3) 費用の徴収（法第22条第12項）	39
9. 必要な措置が講じられた場合の対応	39
〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準	41
〔別紙2〕 衛生上有害に関して参考となる基準	45
〔別紙3〕 景観悪化に関して参考となる基準	47
〔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	48
〔別紙5〕 所有者等の特定に係る調査手順の例	51

[参考様式1－1] ～ [参考様式10]

はじめに

平成 26 年に制定された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。）においては、空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、法第 4 条第 1 項において、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市町村（特別区を含む。以下同じ。）が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置付けられている。法に基づく空家等対策の基本的な考え方については、法第 6 条第 1 項に基づく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。以下「基本指針」という。）により示されている。法に基づく空家等対策のうち、特に、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 条各項において、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）が当該特定空家等の所有者等に対して講ずることができる措置が規定されている。

また、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）により、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を管理不全空家等（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。）と位置づけ、市町村長は同条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導及び勧告を行うことができることとなった。

市町村長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認めるときは、速やかに管理不全空家等及び特定空家等に対して、適切な措置を講ずべきである。他方、これらの措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その措置に係る手続についての透明性及び適正性の確保が求められるところである。

以上を踏まえ、法第 22 条第 16 項の規定に基づき、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（以下「ガイドライン」という。）を定めるとともに、あわせて、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空家等である管理不全空家等に対する措置についても定めることとしたものである。

本ガイドラインは、管理不全空家等及び特定空家等の判断の基準等に加え、これらの空家等に対する措置に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものである。したがって、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により管理不全空家等及び特定空家等に対応することが適当である。また、措置に係る手続については、必要に応じて、手続を付加することや法令等に抵触しない範囲で手続を省略することを妨げるものではない。なお、行政手続法（平成 5 年法律第 88 号）第 3 条第 3 項により市町村が行う行政指導については、同法第 4 章の規定が適用除外とされていることから、実務的には本ガイドラインを参考としつつ、各市町村が定める行政手続条例等によることとなる。

また、本ガイドラインは、今後、法に基づく措置の事例等の知見の集積を踏まえ、適宜見直す場合がある。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等

空家等の定義の解釈は、基本指針一3（1）に示すとおりである。特定空家等は、空家等のうち、法第2条第2項において、以下の状態にあると認められる空家等と定義されている。また、管理不全空家等は、法第13条第1項において、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と定義されている。

- (イ) 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
- (ロ) 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
- (ハ) 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
- (ニ) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

特定空家等のうち(イ)又は(ロ)については、生命や身体への被害という重大な悪影響の可能性のあることから、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態の空家等のみならず、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も含めて対象と判断できるものである。

空家等を管理不全空家等又は特定空家等として判断した後、法に基づき、これらの空家等に対する措置を講ずるに当たっては、当該空家等の状態及び当該空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る又は及ぼす影響の程度に応じて適切な対応を行う必要がある。

なお、基本指針一3（1）のとおり、法第2条第1項の「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であるが、外見上はいわゆる長屋等であっても、隣接する住戸との界壁が二重となっているなど、それぞれの住戸が別個の建築物である場合には、同項のいう建築物に該当する。

2. 具体の事案に対する措置の検討

（1）管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

管理不全空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等を以下に概説する。

イ 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（管理不全空家等に対する措置）の概要

市町村長は、管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針（法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。以下「管理指針」という。）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（法第13条第1項）。管理指針は、市町村長が管理不全空家等の所有者等に対して指導する内容の根拠となるものであるが、空家等の所有者等が管理指針に即した管理を行っていないために、直ちに管理不全空家等に該当するわけではない。管理不全空家等であるか否かは、所有者等による管理の状況のみならず、当該空家等の状態や、第2章（2）①に述べるとおり、空家等が周辺の生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえて判断する。

市町村長は、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（同条第2項）。

なお、管理不全空家等については、周辺的生活環境に及ぼし得る影響の程度が特定空家等ほど大きくはなっていない状況であることに鑑み、命令や代執行のような強い公権力の行使に係る措置は規定されていない。

ロ 管理不全空家等に対する措置の手順

管理不全空家等として、法の規定を適用して、その所有者等に必要な措置をとるよう求める場合には、市町村長は、まず、法第13条第1項に基づく指導を行う。指導をしてもなお、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場合には、市町村長は、同条第2項に基づき、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。

このように指導を行っていないければ勧告ができないのは、まずは指導を行うことにより、所有者等による自発的な状態の改善を促すためである。

なお、管理不全空家等であるか否かにかかわらず、市町村は、法第12条に基づき、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、常時から、必要に応じて、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ことが適切である。

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

管理不全空家等に該当する家屋に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2及び第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用を受けるものとして、その固定資産税等（固定資産税及び都市計画税をいう。以下同じ。）が減額されている場合には、法第13条第2項に基づき市町村長が勧告したときは、当該管理不全空家等に係る敷地については、地方税法の上記規定により、住宅用地特例の対象から除外される。これは、勧告を受けた管理不全空家等については、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められ、同特例の対象から除外されるものである^{※1}。勧告を行った旨含め、空家に関する情報について、税務部局（特別区にあつては都。以下同じ。）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。

※1 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、当該家屋が管理不全空家等や特定空家等に該当するか否かにかかわらず、本来、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。

（２）特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

特定空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等を以下に概説する。

イ 特定空家等に対する措置の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、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（法第 22 条第 1 項）、勧告（同条第 2 項）及び命令（同条第 3 項）することができるとともに、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、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第 9 項）。さらに、市町村長は、同条第 11 項に基づき、災害その他非常の場合において、緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、同条第 3 項から 8 項までの規定により命令するいとまがないときは、これらの規定にかかわらず代執行（以下「緊急代執行」という。）を行うことができる。

また、市町村長は、同条第 10 項に基づき、過失がなくて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は、その者の負担において、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に行わせること（以下「略式代執行」という。）ができる。

ロ 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等として、法の規定を適用する場合は、法第 22 条各項の規定に基づく助言又は指導、勧告、命令、代執行の手続を、順を経て行う必要がある。ただし、緊急代執行については、助言又は指導及び勧告を経ている必要はあるが、命令を経ることなく可能である。同条に基づく措置が、基本的には順を経て行う必要があるのは、特定空家等の定義が「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…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該特定空家等の所有者等に対し、助言又は指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することにより、慎重な手続を踏む趣旨である。こうした趣旨から、相続や売買等により特定空家等の所有者等が変われば、従前の所有者等に助言又は指導、勧告及び命令を行っていた場合であっても、新たな所有者等に対して、改めて助言又は指導に始まるこれらの手続を順に経て行う必要がある。

ただし、例えば、相続や売買等により特定空家等の新たな所有者等となった者が、その相続や売買等の際に、当該空家等が特定空家等として従前の所有者等に対して必要な措置をとるよう勧告や命令が行われていたことを認識しており、当該措置を取り得る状態にあった場合には、従前の所有者等に対して勧告又は命令を行う際に付けていた猶予期限よりも短い期間の猶予期限であっても相当性が確保されてい

ると考えられるため、従前の所有者等に対して付けていたものよりも短い猶予期限を付けることで、迅速に対応することも考えられる。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の管理等に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告及び命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導及び勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

ハ 管理不全空家等との関係

法第 13 条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導又は勧告を行ったものの、その状態が改善されず、悪化したために、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなった場合においても、特定空家等として法第 22 条各項の規定に基づく措置を講ずるときは、同条第 1 項に基づく助言又は指導から行う必要がある。これは、管理不全空家等と特定空家等ではその状態が異なり、所有者等に対して求める措置の内容も異なり得ること、また、特定空家等に対する措置としては、強い公権力の行使となる命令及び代執行を伴い得ることから、慎重な手続を経るためである。ただし、特定空家等に対する措置として法第 22 条第 2 項又は第 3 項に基づき勧告又は命令を行う場合において、当該勧告又は命令により所有者等に対して求める措置が、既に行った法第 13 条各項の規定に基づく管理不全空家等としての指導又は勧告において求めた措置と概ね同じ内容であると認められるときは、管理不全空家等として指導又は勧告を受けた段階から、所有者等において必要な措置をとるための一定の準備期間が確保されていたことに鑑み、特定空家等としての勧告又は命令に付ける猶予期限を相当性を欠かない程度に短くすることも考えられる。

また、管理不全空家等の所有者等に対して法第 13 条第 2 項に基づく勧告を行った後に、勧告に係る措置がとられず、当該管理不全空家等の状態が悪化し、特定空家等に該当することとなった場合であっても、当該勧告が撤回されていない限り、特定空家等に該当することとなったことをもってその勧告の効力が失われるものではないため、その敷地について住宅用地特例の対象から除外された状態が継続する。

このほか、法第 22 条各項の規定に基づく特定空家等に対する措置は、法第 13 条各項に規定する管理不全空家等に対する措置とは異なるものであるため、管理不全空家等として指導又は勧告をしていないと特定空家等としての指導等ができないということはない。措置の対象となる空家等が、その状態等から見て管理不全空家等又は特定空家等のいずれに該当するかを判断し、必要な措置を講ずることとなる。

なお、法及び地方税法に基づく固定資産税等の住宅用地特例に関する措置は、同特例の本来の趣旨に鑑み、単に管理不全空家等や特定空家等であるかという家屋等の状態のみならず、法第 13 条第 1 項に基づく管理不全空家等に対する指導、又は法第 22 条第 1 項に基づく特定空家等に対する助言若しくは指導をしてもなお状態

が改善されないことを踏まえ、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められるため、講じられているものである。このため、管理不全空家等に加え、特定空家等についても、助言又は指導により改善が図られなかった場合に勧告できることとし、当該勧告時に同特例の対象から除外されることになっている。これにより、指導等の実効性を確保し、所有者等に適切な管理を促すことが期待できる。

二 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

特定空家等に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等の住宅用地特例の対象であって、法第 22 条第 2 項に基づき、市町村長が勧告した場合は、地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。その趣旨等は、管理不全空家等と同じである。

(3) 財産管理制度の活用

民法（明治 29 年法律第 89 号）では、空家等の所有者が不明である場合など、一定の条件を満たす場合に、利害関係人等の請求により裁判所が選任した管理人（以下「財産管理人」という。）に、財産又は土地若しくは建物の管理や処分を行わせる制度（以下「財産管理制度」という。）が定められている。具体的には、不在者財産管理制度（同法第 25 条第 1 項等）、相続財産清算制度（同法第 952 条第 1 項等）、所有者不明建物管理制度（同法第 264 条の 8 第 1 項等）、管理不全土地管理制度（同法第 264 条の 9 第 1 項等）、管理不全建物管理制度（同法第 264 条の 14 第 1 項等）がある。市町村長は、法第 14 条各項の規定に基づき、民法の特例として利害関係の証明を行うことなく、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、これらの財産管理制度に基づく財産管理人の選任について、家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが可能である^{※2}。

例えば、

- ・空家等の所有者が従来の住所を去り、容易に戻る見込みがない場合は不在者財産管理制度
- ・相続人があることが明らかでない場合は相続財産清算制度
- ・所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合は所有者不明建物管理制度
- ・所有者はいるものの管理が適切でなく、他人の権利が侵害されるおそれがある場合は管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度

に基づく財産管理人の選任を請求することが想定される。空家等の所有者が不明・不在である場合や、所有者はいるものの当該者による適切な管理が期待できない場合には、これらの財産管理人の選任を請求することについても検討することが適切である。特に、相続人があることが明らかでない場合など、空家等の放置が進み、将来的に管理不全空家等や特定空家等になることが見込まれる空家等がある場合には、早期に財

産管理人の選任を請求することが望ましい。

なお、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度については、空家等が管理不全空家等又は特定空家等である場合に、法第 14 条第 3 項に基づき財産管理人の選任を請求することができるが、上述したその他財産管理制度については、適切な管理のために特に必要があると認める場合は、同条第 1 項又は第 2 項に基づき、管理不全空家等又は特定空家等であるか否かにかかわらず、空家等であれば請求することができる。

※2 不在者財産管理制度及び相続財産清算制度については、空家等の財産の所有者が自然人である場合に限られる。一方、所有者不明建物管理制度、管理不全土地管理制度及び管理不全建物管理制度は、自然人に限らず、法人の場合も対象になり得る。

なお、財産管理制度には、このほか、所有者不明土地管理制度があり、当該制度については、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 42 条第 2 項に基づき、市町村長が財産管理人の選任を請求することができる。また当該請求をする場合において、同法第 42 条第 5 項に基づき、当該請求に係る土地にある建物について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、併せて管理不全建物管理命令又は所有者不明建物管理命令の請求をすることができるため、空家等施策担当部局は、所有者不明土地等対策を所管する部局との連携を図ることが望ましい。

（４）行政の関与の要否の判断

市町村の区域内の空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等に係る具体の事案を把握した場合、まず、当該空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空家等に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段等に必要性及び合理性があるかどうかを判断する必要がある。

（５）他の法令等に基づく諸制度との関係

空家等に係る具体の事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要がある。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、他法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられる。例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害が発生し、又はまさに災害が発生しようとしている場合に応急措置を実施する観点からの災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置などである。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも考えられる。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択する必要がある。なお、こうした他の法令等に基づく手段は、法に規定する空家等以外の建築物等も対象にな

り得るため、例えば、いわゆる長屋等の一部の住戸が空室となっている建築物等に対しても対応できる可能性がある。

3. 所有者等の特定

空家等の所有者等の特定方法としては、不動産登記簿情報による登記名義人の確認、住民票情報や戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等と併せ、地域住民への聞き取り調査等が行われているところである。

これらに加え、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、法の施行のために必要な限度において内部利用できる（法第10条第1項。特別区においては、区長からの提供の求めに応じて、都知事が当該情報の提供を行う（同条第2項））ほか、関係する地方公共団体の長等に対して、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（同条第3項）こととされていることから、市町村長は、所有者等の特定に当たって、これらの規定を適宜活用することが考えられる。

（1）所有者等の特定に係る調査方法等

所有者等の特定に当たり想定される調査方法は主に、

- ・ 登記情報（所有権登記名義人等の氏名及び住所）の確認
- ・ 住民票の写し等及び戸籍の附票の写しの確認（所有権登記名義人等の現住所・転出・生存状況の確認）※³
- ・ 戸籍の確認（法定相続人の確認）※³
- ・ 固定資産課税台帳の記載事項の確認（所有者等の氏名及び住所）
- ・ 親族、関係権利者等への聞き取り調査
- ・ 必要に応じて実施する居住確認調査
- ・ 水道・電気・ガスの供給事業者の保有情報や郵便転送情報の確認調査※⁴
- ・ 公的機関（警察・消防等）の保有情報の有無の確認
- ・ その他（市町村の関係する部局において把握している情報の確認※⁵、家庭裁判所への相続放棄等の申述の有無の確認等）

が想定されるが、これらの調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに必要性を判断する必要があると考えられる。空家等の所有者等の特定に係る調査手順の例を〔別紙5〕に示す。また、所有者等の特定に係る調査や登記関係業務等に関し、専門的な知識が必要となる場合には、司法書士、行政書士又は土地家屋調査士等の活用が有効である。このほか、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。）に対して、法第24条第3号に基づき、所有者等の探索を委託することが考えられる。

なお、所有者等が法人であることが判明し、当該法人が事業活動を行っていないと思われる場合は、当該法人の事業状況や代表者を把握するため、法人登記簿に記載されている代表者や役員、清算人等について自然人と同様の調査を行うことが考えられる。

- ※3 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（昭和42年法律第81号）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（昭和22年法律第224号）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 法第10条第3項の「空家等に工作物を設置している者」として、電気メーター等の電気工作物の設置者である一般送配電事業者（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をいう。以下同じ。）や、ガスメーター等のガス工作物の設置者である一般ガス導管事業者（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をいう。以下同じ。）が想定される。
- ※5 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等において把握している被保険者等の氏名、住所・居所（入所している施設等の名称、住所等の情報を含む。）、電話番号等が想定される。

（2）国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

（1）の調査において所有者等が国外に居住していることが判明した場合には、それまでの調査の過程でその氏名及び住所が判明した親族等の関係者への郵送等による照会等を行うとともに、市町村が法第10条第3項に基づく求めとして行う外務省の調査を利用することが考えられる。なお、当該調査を利用する際には、十分な資料が求められることに留意が必要となる。

また、所有者等が国内又は国外に居住する外国籍の者であることが判明した場合には、親族、関係権利者等（国外に居住する場合にあっては、納税管理人を含む。）への聞き取り調査等を行うほか、同項に基づき、住居地の市町村への外国人住民登録の照会、東京出入国在留管理局への出入国記録や外国人登録原票の照会を行うことが考えられる。

（3）所有者等の所在を特定できない場合等の措置

（1）及び（2）の調査手法によってもなお、空家等の所有者等の所在を特定できない場合又は所有者が死亡しており相続人のあることが明らかではない場合（相続人全員が相続放棄をして相続する者がなくなった場合を含む。）において、当該空家等が特定空家等に該当する場合にあっては、略式代執行を行うことができる。そのほか、2.（3）のとおり、法第14条各項の規定に基づき、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度に係る財産管理人の選任を家庭裁判所又は地方裁判所に請求することが考えられる。

借地上の建築物等の所有者等の所在が特定できない場合等は、敷地の所有者等が利害関係人として不在者財産管理人等の選任を請求することも考えられる。

所有者等である法人が解散をしている場合等は、原則として、会社法（平成17年法律第86号）等の根拠法に基づく清算制度を活用して、解散後に存続する財産について清算を進めることとされている。清算人の全員について死亡が確認された場合等において空家等の譲渡を行うときなど、必要な場合には、地方裁判所に対して利害関係人等が清算人の選任の申立てを行うことが考えられる。

(4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

法第 10 条に定める市町村長が内部利用等できる情報のうち、固定資産課税台帳に記載された情報の内部利用等の取扱いについては、「固定資産税の課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について」(平成 27 年 2 月 26 日付け国住備第 943 号・総行地第 25 号)を、また、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内部利用等の取扱いについては、「空家等対策の推進に関する特別措置法第 10 条第 1 項に基づく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内部利用について(情報提供)」(令和 5 年 3 月 30 日付け事務連絡)を参照されたい。

また、同条第 3 項に基づき、日本郵便株式会社に郵便の転送情報の提供を求める場合は、日本郵便株式会社から当該情報の提供を受けることが可能となる要件等を記載した「郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン(令和 4 年個人情報保護委員会・総務省告示第 2 号)の解説」(令和 4 年 3 月個人情報保護委員会・総務省)を、一般送配電事業者又は一般ガス導管事業者に電気又はガスの需要家に係る情報の提供を求める場合は、「空家等の所有者等の把握を目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 10 条第 3 項に基づく電気・ガス供給事業者への情報提供の求めについて」(令和 5 年 12 月 13 日付け事務連絡)を参考にされたい。

4. 所有者等が多数の共有者である場合や、精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

(1) 所有者等が多数の共有者である場合の対応

空家等の所有者等が複数いる場合には、基本的にはできる限りすべての所有者等に対して指導等を行うことが適切である。

ただし、空家等について、相続に伴う登記手続がなされていない場合や相続人が多数となる場合等において相続人全員の所在が容易には判明しないときは、当該空家等への対応の緊急性等を勘案して、例えば判明した一部の所有者等に対して先行して必要な対応を行う旨の助言を行う等の対応も考えられる。また、相続人が多数となる場合にあっては、相続人の意向確認を行うに当たり、例えば、相続人のうち特定の者に連絡役を依頼する方法、相続放棄を利用する方法、相続分を他の共有者等に譲渡してもらう方法により現在の所有者等の特定に係る事務や所有者等の特定後の対応を効率的に進めることが考えられる。このような空家等の所有者等である相続人に対する働きかけは、法第 12 条や第 22 条第 1 項に基づく助言等の一環として行なうことも可能である。

このほか、管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が多数の共有者である場合には、財産管理制度を活用することが考えられる。具体的には、法第 14 条第 3 項に基づき、管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度に係る財産管理人の選任について、地方裁判所に請求することが考えられる。これにより、財産管理人が選任された場合は、全ての共有者に代わって、管理不全空家等又は特定空家等の管理が図られ

ることが期待される。

(2) 所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

一般的に、ある管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合には、法第 13 条や第 22 条に基づく指導等により、当該空家等の状態の改善を期待することは難しい。また、このような場合、当該所有者等は不利益処分⁶の受領能力があるか疑義があること、仮に受領能力があったとしても、法第 22 条の措置により、状態の改善を図ることも困難である。

管理不全空家等又は特定空家等の所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応としては、財産管理制度を活用することが考えられる。具体的には、法第 14 条第 3 項に基づき、管理不全土地管理制度又は管理不全建物管理制度に係る財産管理人の選任について、地方裁判所に請求することが考えられるところである^{※6}。

また、当該空家等の所有者等の親族等に対して民法第 7 条等に規定する成年後見制度の活用を助言するほか、親族が不在である等、当事者による申立てが期待できない場合は、市町村内の福祉部局と連携して、所有者等の状況に応じて、老人福祉法（昭和 38 年法律第 133 号）第 32 条、精神保健及び精神障害者福祉に関する法律（昭和 25 年法律第 123 号）第 51 条の 11 の 2 又は知的障害者福祉法（昭和 35 年法律第 37 号）第 28 条に基づき、市町村が成年後見人を選任するための申立てを行うことも考えられる。このように、空家等の所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合等には、空家等の管理や処分だけでなく、本人の日常生活上の観点からも福祉上の支援が必要である場合が想定されるため、関係する福祉部局等と連携して取り組むことが望ましい。

このほか、空家等となる前から、又は空家等となってもその状態が悪化する前から、所有者等に対して意識の涵養^{かん}と理解増進を行うことが必要である。こうした取組の必要性については、基本指針四 1 で述べるとおりである。

※6 裁判所が管理不全土地管理命令等（管理不全土地管理命令及び管理不全建物管理命令をいう。以下同じ。）の裁判をするためには、原則として、その対象となるべき土地又は建物の所有者の陳述を聴かなければならないものとされている。このことは、当該土地又は建物の所有者が、精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合でも異ならない（非訟事件手続法（平成 23 年法律第 51 号）第 91 条第 3 項第 1 号、第 10 項）。しかしながら、そのような場合であっても、例えば、その者について成年後見人が付されているときは、その成年後見人の陳述を聴いた上で、管理不全土地管理命令等の裁判をすることができる。また、その者について成年後見人が付されていないときは、裁判所が非訟事件手続法に基づいて特別代理人を選任し（同法第 17 条）、その特別代理人の陳述を聴いた上で、管理不全土地管理命令等の裁判をすることができる。さらに、差し迫った危険があるケースなど、当該土地又は建物の所有者の陳述を聴く手続を経ることにより管理不全土地管理命令等の裁判の申立ての目的を達することができない事情があるときは、その陳述を聴かないで当該裁判をすることができる（同法第 91 条第 3 項ただし書）。

項

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態になり得るか否か又は各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらし得る又はもたらし周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、その判断に当たっては、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、下記(1)を参考にこれらの空家等に関し、下記(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第8条に基づく協議会において学識経験者等の意見を聞くこと等も考えられる。その場合、協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を伴い得る特定空家等に限ることも考えられる。

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否か、また、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

なお、第1章1.の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。

また、第1章1.の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が破損して剥落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の特定空家等について複数の状態が認められることもあり得る。このことは、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である管理不全空家等についても同様である。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

①周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらししている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

②空家等の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

③危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

なお、例えば、屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

④その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、破損により景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

第3章 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に対する措置は、法第14条各項の規定に基づく財産管理人の選任についての請求を除き、行政指導である指導（法第13条第1項）及び勧告（同条第2項）となっている。

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられる。したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に

対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましい。その際は、必ずしも書面で行う方法のみによる必要はなく、対面や電話等の通信手段を選択することも考えられる。

上記の事情把握は、必ずしも法第 13 条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど、任意に聞き取り調査として行うことも考えられる。

また、当該空家等が管理不全空家等に該当すると考えられる場合にあっては、直ちに同条第 1 項に基づく指導の手続を開始するのではなく、把握した当該管理不全空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することも考えられる。例えば、

- ・所有者等に改善の意思はあるものの、その対応方策が分からない
- ・遠隔地に居住しているために、物理的に自ら対策を講ずることができない
- ・経済的な対応の余地はあるが、身体的理由等により対応が困難である

等の場合には、状況に応じて、空家等管理活用支援法人をはじめとした空家等の除却、修繕、管理等に関して相談を受けることができる法人や、活用できる助成制度を紹介すること等により、解決を図ることが考えられる。法第 12 条においても、市町村は、空家等の所有者等に対し、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されている。

また、管理不全空家等の所有者等による改善が期待できない場合には、法第 14 条各項の規定に基づき財産管理人の選任を家庭裁判所等に請求することや、所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある場合には、成年後見制度を活用することも想定される。

2. 管理不全空家等に対する措置の事前準備

(1) 調査（法第 9 条第 1 項）

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法の施行のために必要な調査を行うことができる（法第 9 条第 1 項）。管理不全空家等に該当している又は該当する可能性がある空家等の外観目視による調査を行い、建築物の物的状態や立木竹の状態から、管理の状況を把握するほか、当該空家等の所有者等の承諾を得て同者の立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査を行うこと、同者に対し、適切な管理を行う意向について聞き取り調査を行うこと等が考えられる。

なお、管理不全空家等に対する措置を講ずる上で、同条第 2 項に基づく報告徴収又は立入調査を行うことは認められない。ただし、例えば、空家等が特定空家等に該当する可能性があり、特定空家等と認められるか否かを判断する上で当該規定に基づく立入調査を行ったものの、結果として特定空家等でなく管理不全空家等であった場合には、当該立入調査が違法とまで評価されるものではないと解される（特定空家等に対する措置の一環として行う報告徴収及び立入調査については、第 4 章 2.（1）参照。）。

(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第 11 条に定める空家等に関するデータベースの整備等についての考え方は、基本指針一 4 に示すとおり、管理不全空家等（及び後述する特定空家等）については、その所在地、現況、所有者等の氏名などに加えて、「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。」とされているところである。

また、管理不全空家等に対する措置に係る事務を円滑に実施するためには、当該市町村の関係内部部局との連携が不可欠であることから、空家等施策担当部局は、必要に応じて管理不全空家等に関する情報を関係内部部局に提供し、共有することが望ましい。特に、法第 13 条第 2 項に基づき勧告がなされた場合、当該管理不全空家等に係る敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなるため、少なくとも税務部局に対しては、空家等施策担当部局から常に管理不全空家等に係る最新情報を提供し、税務部局の事務に支障を来すようなことがないようにしなければならない。

また、関係内部部局において所有者等の情報を含むデータベースを共有する場合は、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。

(3) 管理不全空家等に関係する権利者との調整

法第 13 条に基づき措置を講じようとする管理不全空家等について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合、同条に基づく管理不全空家等に対する措置は、客観的事実により判断される管理不全空家等に対してなされる措置であるため、指導又は勧告の対象となる管理不全空家等に抵当権等が設定されていた場合でも、市町村長が指導等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には当該抵当権者等と管理不全空家等の所有者等とによる解決に委ねられるものと考えられる。

3. 管理不全空家等の所有者等への指導（法第 13 条第 1 項）

法に基づく管理不全空家等の措置は、当該管理不全空家等の所有者等に対する指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

(1) 管理不全空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

指導に携わる者は、その管理不全空家等の所有者等に対して、

- ・当該指導の内容及びその事由
- ・当該指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、指導後の対応として、

- ・指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該指導の責任者に報告すること
- ・指導をしたにもかかわらず、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られるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなること

についても、当該管理不全空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めるべきである。

指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

ロ 指導の趣旨及び内容

管理不全空家等の所有者等は当該管理不全空家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- ・どの建築物等が管理不全空家等として指導の対象となっているのか
- ・当該管理不全空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・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周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらす可能性があるか

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、指導できる措置の内容は、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である。例えば、管理指針に即し、管理不全空家等に係る保安上の危険を回避するため、定期的に雨水浸入の痕跡がないか点検し、必要に応じて防漏処理等を行うよう指導する等である。

なお、4.(1)に述べるとおり、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ない場合には、法第13条第2項に基づき勧告を行う可能性があるため、指導時の管理不全空家等の状態について写真等により記録しておくことが望ましい。

(2) 措置の内容等の検討

市町村長の指導により、その対象となった管理不全空家等の状態が改善された場合は、指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。また、定期的な点検や状態の改善等を行うよう指導した場合等において、一時的に状態が改善したものの、再びこれらのことが行われず、管理不全の状態になる可能性もあるため、市町村において、定期的に指導した管理不全空家等の状態を確認することが適切である。

指導を受けた管理不全空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該管理不全空家等の所有者等に対し、繰り返し指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。

その際、法第8条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該管理不全空家等の所有者等に係る個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

4. 管理不全空家等の所有者等への勧告（法第13条第2項）

（1）勧告の対象

市町村長は、法第13条第1項に基づき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をとることを勧告することができる（同条第2項）。

勧告を行うことができるのは、

- ・指導した場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されておらず、
- ・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

ときである。

指導後、管理不全空家等の状態が改善されているか否かは、例えば、指導時に記録した当該管理不全空家等の外観の状態と、勧告を行おうとする時点の状態とを比べて、所有者等により改善に係る措置がなされた形跡が見られるか否かにより判断するほか、所有者等に対して、改善の有無について任意に聞き取り調査を行うことが考えられる。

また、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かな否かは、指導をした管理不全空家等の状態が、

- ・指導時からさらに悪化しているか
- ・それにより特定空家等に該当することとなる予兆が確認できるか

などを確認することにより判断することが考えられる。さらに、このような管理不全空家等の状態のみならず、指導だけでは、その所有者等による自発的な改善を促すことが難しいと考えられるかな否かを判断することが適切である。例えば、

- ・当該所有者等に対して複数回の指導をしたが、改善しない
- ・十分な猶予期限を与え、指導により措置をとることを求めたものの、その期限内に必要な措置がとられなかった

などが判断の参考になる。

（2）勧告の実施

法第13条第2項に基づく勧告を行う場合は、その管理不全空家等の所有者等に対して、

- ・当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること

についても併せて示すべきである。また、所有者等による状態の改善を促す観点から、当該勧告に係る措置が実施されず、特定空家等に該当する状態に至った場合には、法第 22 条に基づき必要な措置をとる可能性があることを追記してもよい。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該管理不全空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式 3）で行うものとする。なお、法第 13 条第 2 項に基づく勧告は、法第 22 条第 2 項に基づく特定空家等の所有者等に対する勧告と異なり、相当の猶予期限を付すことを要件とはしていない。これは、特定空家等に対する措置と異なり、管理不全空家等については、勧告後の命令や代執行を伴わないためである。

また、勧告の送達方法について具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

なお、市町村長が管理不全空家等に対して必要な措置に係る勧告を行うに当たり、管理不全空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該管理不全空家等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。

市町村長による勧告を受けた管理不全空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に相続や売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく管理不全空家等の所有者等に対して講じられた措置であり、相続や売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然のことながら、このような場合において、新たに管理不全空家等の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を行う必要がある（当然、指導から行う必要がある。）。

また、市町村長による勧告を受けた後に管理不全空家等が相続や売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該管理不全空家等の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて指導、勧告を行う必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等の住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。なお、相続や売買等により、所有者等が変わった場合の新たな所有者等に対する手続の迅速化に係る考え方は、第 1 章 2.（2）ロに記載のとおりである。

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

(イ) 当該管理不全空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。また、勧告に係る措置については、指導に係る措置と異なり、具体的なものでなければならないことにも留意が必要である。すなわち、「定期的に屋根ふき材を点検すること」や「点検した結果、問題があれば必要に応じて補修を行うこと」といった概念的な内容ではなく、例えば「東側部分の屋根ふき材の補修を行うこと」等の具体の措置内容を示すべきである。

(ロ) 措置の内容は、周辺の生活環境の保全を図るという目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。なお、法第 13 条第 2 項において、必要な具体的な措置として除却について言及がないのは、管理不全空家等の状態の改善のため、除却まで勧告することが基本的には想定されないためである。

(3) 関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき管理不全空家等の所有者等に対して勧告した場合には、2.

(2) に述べたとおり、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供を行うことが必要である。

5. 必要な措置が講じられた場合の対応

管理不全空家等の所有者等が、指導又は勧告に係る措置を実施したことが確認された場合は、当該建築物等は管理不全空家等ではなくなる。市町村においては、勧告をしている場合には当該勧告を撤回するとともに、当該建築物が管理不全空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、勧告が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し管理不全空家等でなくなったことを示すことも考えられる。

第4章 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、法第 14 条各項の規定に基づく財産管理人の選任についての請求を除き、行政指導である助言又は指導（法第 22 条第 1 項）及び勧告（同条第 2 項）、不利益処分である命令（同条第 3 項）、代執行（同条第 9 項）、災害その他非常の場合において、特定空家等に関し緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、

命令を行ういとまがないときの緊急代執行（同条第 11 項）、過失がなく必要な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の略式代執行（同条第 10 項）とに大別される。このうち、命令については、行政手続法第 3 章（不利益処分。ただし、同法第 12 条（処分の基準）及び第 14 条（不利益処分の理由の提示）を除く。）の規定を適用除外とし（法第 22 条第 15 項）、法において特例を定めている点に留意されたい（詳述は 5. を参照）。

1. 特定空家等の所有者等の事情の把握

特定空家等の所有者等の事情の把握については、基本的には、第 3 章 1. で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。特定空家等についても、必ずしも法第 22 条に基づく法律上の行為として行う必要はなく、例えば所有者等であると考えられる者に対し、事実確認のために連絡を取るなど事実行為として行うことも考えられるほか、ある空家等が特定空家等に該当すると考えられる場合にあっては、直ちに法第 9 条第 2 項に基づく報告徴収又は立入調査や、法第 22 条第 1 項に基づく指導等の手続を開始するのではなく、把握した当該特定空家等の所有者等の事情を勘案し、具体の対応方策を検討することが考えられる。

一方、周辺の生活環境の保全を図るために速やかに措置を講ずる必要があると認められる場合は、市町村長は所定の手続を経つつも法第 22 条に基づく勧告、命令又は代執行に係る措置を迅速に講ずることが考えられる。

2. 特定空家等に対する措置の事前準備

（1）報告徴収及び立入調査（法第 9 条第 2 項～第 5 項）

市町村長は、法第 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、又は当該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（法第 9 条第 2 項）。この報告徴収は、例えば、特定空家等の所有者等に対して法第 22 条第 1 項に基づく指導を行ったものの状態が改善されなかったために、同条第 2 項に基づく勧告等の措置を講ずる上で、当該所有者等の意向等を把握するために行うことが考えられる。報告徴収を行う前に、法第 9 条第 1 項に基づき、任意に聞き取り調査等を行うことも考えられる。また、立入調査は、例えば、外見上危険と認められる空家等について措置を講じようとする場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。なお、報告徴収及び立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものである。

また、報告徴収又は立入調査の結果が、必ずしも法第 22 条第 1 項から第 3 項までの規定による措置に結びつかなくとも、特定空家等に該当する可能性があるか認められるか否か、当該空家等に対する措置を講ずる必要があるか否か、あるとすればどのような内容の措置を講ずべきか等を確かめようとすることは、目的が正当なものであ

るとして許容されるものと解される。一方、例えば、当該空家等の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、不必要に立入調査等を実施することは認められない。

なお、立入調査においては、高精度カメラやドローン等のデジタル技術を活用して実施することも可能である。

以下は、報告徴収又は立入調査を行う場合の留意事項等である。

イ 報告徴収を行う場合の留意事項等

市町村長は、所有者等に報告を求める場合は、その空家等の所有者等に対して、

- ・当該報告を求める対象及びその内容
- ・報告を求める期限
- ・当該報告徴収の責任者

を明確に示さなければならない。

また、報告徴収を行う際には、報告拒否又は虚偽報告は過料に処されることについても併せて示すべきである。

市町村長は、空家等の所有者等に対して、法第9条第2項に基づき空家等に関する事項に関し報告させるときは、その内容を正確に相手方に伝え、相手方への報告徴収の通知の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式1－1）で行い、報告を求めることとする（参考様式1－2）。

その方法については、法令上に具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。報告徴収に係る通知は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実に受領しなくとも相手方が当該内容を了知し得べき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

また、報告徴収は行政争訟の対象となる処分であり、当該処分に対し不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条の規定により当該市町村長に審査請求を行うことができる。したがって、報告徴収を行う際は、同法第82条第1項の規定に基づき、

- ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・不服申立てをすべき行政庁
- ・不服申立てをすることができる期間

について、書面で示さなければならない。

さらに、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条の規定により、当該処分について審査請求をせずに、当該市町村を被告とする行政訴訟によって、当該市町村長の処分の取消しを求めることもできることから、報告徴収については、同法第46条第1項の規定に基づき、

- ・当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
- ・当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

についても、書面で示さなければならない。

市町村長の報告徴収を拒否し又は虚偽の報告をした者は、20 万円以下の過料に処することとなる（法第 30 条第 2 項）。過料の徴収手続については、5.（4）に記載のとおりである。なお、明示的あるいは黙示的に報告を拒否する場合のみならず、報告内容が著しく不足しているなど、意図的かつ実質的な報告の拒否と判断される場合には、報告拒否と扱って差し支えない。また、虚偽とは、一般には、客観的な事実に対して、真実又は真正でないことをいうが、意識的に不真実又は不真正ならしめる場合もいう。したがって、例えば、特定空家等について修繕等を行っていない者が、報告徴収に対して、市町村からの指導等を忌避するために意図的に修繕等を行ったと客観的な事実と反することを認識して報告した場合には、虚偽の報告に該当する。罰則の適用については、法務担当部局等と十分な調整をとり、的確かつ厳正な運用がなされるよう配慮されたい。

報告を求める内容は、法第 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、必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、いたずらに過度な内容の報告を求めることや、所有者等の負担を考慮せず報告の期限を著しく短期間に設定することは不適切である。報告を求める内容としては、いつまでに当該空家等の状態を改善する意向があるか、当該空家等の状態の改善を図ったかなどが考えられるが、その内容は、同条第 1 項から第 3 項の規定に基づき、とることを求めようとしている措置の内容等に照らし、できる限り具体的かつ明確なものである必要がある。例えば、特定空家等の除却に係る所有者等の意向について報告を求める場合には、除却を行なう事業者の見積書など、その意向に関して確認できる客観的な事実の報告を求めることが適切である。

なお、市町村長が空家等の所有者等に報告徴収を行うに当たり、空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該空家等の所有者等全員に対して報告徴収を行う必要は必ずしもなく、市町村長が報告を求めるべきと考える相手方に対して行うことが考えられる。

ロ 立入調査を行う場合の留意事項等

（イ）立入調査時の所有者等に対する事前の通知

市町村長は、空家等と認められる場所に立入調査を行おうとするときは、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（法第 9 条第 3 項本文）。この「5 日」の期間の計算については、期間の初日は算入しないものと解される。

特に、1. により、空家等の所有者等と連絡が取れなかった場合には、空家等の所有者等は、当該空家等の状況を把握していない可能性があることから、事前の通知に当たって所有者等と連絡が取れた際には、立入調査の根拠のほか、立入調査をしようとするに至った理由等について、十分に説明するよう努めるべきである。また、立入調査を行う際、所有者等の立会いを得ることは、立入調査を円滑に実施することができるとともに、関係者が当該空家等の状況や所有者等の事

情等を共有することで、対応方針の早期決定につながることを期待されることから、有用であると考えられる。

一方、所有者等に対し通知することが困難であるときは通知は要しない（同条同項ただし書）。

(ロ) 立入調査時の身分を示す証明書の携帯と提示

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（参考様式 2）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（法第 9 条第 4 項）。

(ハ) 立入調査に係る留意事項

- ・法に基づく立入調査は、相手方が立入調査を拒否した場合等の過料が定められている（法第 30 条第 2 項）が、相手方の抵抗を排除してまで調査を行う権限を認めるものではない。すなわち、明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。
- ・法に基づく立入調査は行政調査であり、法「第 22 条第 1 項から第 3 項までの施行」という行政目的の達成のためにのみ認められるものであり、別の目的のために当該立入調査を行うことは認められない。特に、犯罪捜査のために行政調査を行うことは許されず、この点は法第 9 条第 5 項に明示されているところである。
- ・空家等は、所有者等の意思を確認することが困難な場合があるところ、倒壊等の危険があるなどの場合に、空家等と認められる場所の門扉が閉じられている等敷地が閉鎖されていることのみをもって敷地内に立ち入れないとなると、法の目的が十分に達成できないおそれがある。また、立入調査を行っても、現に居住や使用がなされている建築物に比してそのプライバシーの侵害の程度は相対的に軽微である。このため、門扉が閉じられている等の場合であっても、物理的強制力の行使により立入調査の対象とする空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得るものと考えられる。
- ・空家等と認められるとして立ち入った結果、建物内に占有者がいる等使用実態があることが判明した場合は、当該建築物は特定空家等に該当しないこととなり、それ以降、立入調査を継続することはできない。この場合、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められる範囲で所有者等の確認等（例えば、所有者の確認、当該建築物をどのように使用しているのか等）を行うことは、法第 9 条第 1 項の調査として許容されるものと解される。なお、建築物等に立ち入った時点において当該建築物等が「空家等と認められる場所」であった以上、使用実態があることが判明する以前の立入調査は適法な行為である。

(2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供

法第 11 条に定める空家等に関するデータベースの整備や関係部局への情報提供に

については、基本的には、第3章2.(2)で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。

(3) 特定空家等に関する権利者との調整

法第22条に基づき措置を講じようとする特定空家等について、その措置の過程で、抵当権等の担保物権や賃貸借契約による賃貸借権が設定されていること等が判明することが考えられる。この場合の考え方についても、基本的には、第3章2.(3)で述べた管理不全空家等に係る考え方と同様である。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第22条第1項）

法に基づく特定空家等の措置は、当該特定空家等の所有者等に対する助言又は指導といった行政指導により、所有者等自らの意思による改善を促すことから始めることとされている。

これは、第1章2.(2)ロにも記載したとおり、ある特定空家等について、以前に管理不全空家等として法第13条に基づく指導又は勧告を行っていた場合においても同様であり、特定空家等として新たに助言又は指導を行うことから手続を開始する必要がある。

(1) 特定空家等の所有者等への告知

イ 告知すべき事項

助言又は指導に携わる者は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・当該助言又は指導の内容及びその事由
- ・当該助言又は指導の責任者

を明確に示さなければならない。

また、助言又は指導後の対応として、

- ・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該助言又は指導の責任者に報告すること
- ・助言又は指導をしたにもかかわらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は勧告を行う可能性があること
- ・市町村長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなること

についても、当該特定空家等の所有者等に対してあらかじめ示し、所有者等自らの改善を促すよう努めるべきである。

助言及び指導は、口頭によることも許容されているが、改善しなかった場合の措置を明確に示す必要がある場合には、書面で行うことが望ましい。

ロ 助言又は指導の趣旨及び内容

特定空家等の所有者等は当該特定空家等の状況を把握していない可能性がある

こと等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、

- ・ どの建築物等が特定空家等として助言又は指導の対象となっているのか
- ・ 当該特定空家等が現状どのような状態になっているのか
- ・ 周辺の生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

等について、分かりやすく示すことが望ましい。

また、助言又は指導できる措置の内容は、当該特定空家等についての除却、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であるが、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のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできないことに留意されたい（法第 22 条第 1 項括弧書き）。

（２）措置の内容等の検討

市町村長の助言又は指導により、その対象となった特定空家等の状態が改善された場合は、助言又は指導の内容は履行されたこととなるが、この場合においても、その履歴を記録しておくべきである。

一方、助言又は指導を受けた特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、市町村長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言又は指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討する。その際、法第 8 条に基づく協議会において協議すること等も考えられる。なお、協議会で協議する場合には、協議の過程で当該特定空家等の所有者等に係る個人情報に個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。

４．特定空家等の所有者等への勧告（法第 22 条第 2 項）

（１）勧告の実施

市町村長は、法第 22 条第 1 項に基づき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、必要な措置をとることを勧告することができる（同条第 2 項）。

勧告を行う場合は、その特定空家等の所有者等に対して、

- ・ 当該勧告に係る措置の内容及びその事由
- ・ 当該勧告の責任者

を明確に示さなければならない。

また、勧告を行う際には、

- ・ 勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すべきであること
- ・ 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、市町村長は命令を行う可能性があること
- ・ 地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住

宅用地特例の対象から除外されること

- ・法第 22 条第 11 項に基づき、災害その他非常の場合において、命令等を経ることなく緊急代執行を行う可能性があること

についても併せて示すべきである。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空家等の所有者等に明確に示す観点から、書面（参考様式 4）で行うものとする。

また、勧告の送達方法について具体の定めはなく、直接手交、郵送などの方法から選択することが考えられる。勧告は、相手方に到達することによって効力を生じ、相手方が現実には受領しなくとも相手方が当該勧告の内容を了知し得るべき場所に送達されたら到達したとみなされるため、的確な送達の方法を選択すべきである。郵送の場合は、より慎重を期す観点から、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とすることが望ましい。

なお、市町村長が特定空家等に対して必要な措置に係る勧告を行うに当たり、特定空家等の所有者等が複数存在する場合には、市町村長が確知している当該特定空家等の所有者等全員に対して勧告を行う必要がある。

市町村長による勧告を受けた特定空家等の建物部分とその敷地のいずれかが当該勧告後に相続や売買等された結果として所有者等が変わってしまったとしても、当該勧告は建物部分とその敷地とを切り離すことなく特定空家等の所有者等に対して講じられた措置であり、相続や売買等による変更のなかった所有者等に対する効力は引き続き存続することから、建物部分又はその敷地の所有者等のいずれかが当該勧告に係る措置を履行しない限り、当該勧告に伴う効果は継続する。なお、当然のことながら、このような場合において、新たに特定空家等の建物部分又はその敷地の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて勧告を行う必要がある（当然、助言又は指導から行う必要がある。）。

また、市町村長による勧告を受けた後に特定空家等が相続や売買等により、建物部分とその敷地いずれについても所有者等が変わってしまった場合には、勧告の効力が失われるため、本来元の所有者等により講じられるべきであった措置の履行を促す観点から、新たに当該特定空家等の所有者等となった者に対し、市町村長はできる限り迅速に、改めて助言又は指導、勧告を行う必要がある。その際、勧告の効力の有無は、固定資産税等の住宅用地特例の適用関係に影響を与えるため、税務部局とも十分連携を図る必要がある。なお、相続や売買等により、所有者等が変わった場合の新たな所有者等に対する手続の迅速化に係る考え方は、第 1 章 2.（2）ロに記載のとおりである。

イ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、その周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味する。具体の期間は対象となる特定空家等の規模や措置の内容等によって異なるが、おおよそのところは、物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したものを標準とすることが考えられる。

ロ 勧告に係る措置の内容

勧告に係る措置を示す際には、下記に留意されたい。

- (イ) 当該特定空家等の所有者等が、具体的に何をどのようにすればいいのかが理解できるように、明確に示す必要がある。すなわち、「壁面部材が崩落しそうで危険なため対処すること」といった概念的な内容ではなく、例えば「壁面部材が崩落しないよう、東側２階部分の破損した壁板を撤去すること」等の具体的な措置内容を示すべきである。また、建築物を除却する場合にあっても、建築物全部の除却なのか、例えば２階部分等一部の除却なのか等除却する箇所を明確に示す必要がある。

勧告に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、動産等（廃棄物を含む。以下「動産等」という。）に対する措置を含める場合は、勧告書（参考様式４）において、

- ・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期限までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令^{※７}に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

※７ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）などが挙げられる。

- (ロ) 措置の内容は、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならない。したがって、例えば修繕により目的が達成され得る事案に対し、いたずらに除却の勧告をすることは不適切である。

（２）関係部局への情報提供

市町村長が、法に基づき特定空家等の所有者等に対して勧告した場合には、２．（２）に述べたとおり、速やかに税務部局等関係内部部局に情報提供を行うことが必要である。

５．特定空家等の所有者等への命令（法第 22 条第 3 項～第 8 項）

市町村長は、上記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（法第 22 条第 3 項）。なお、緊急代執行を行う場合には、この命令及び命令に付随する意見聴取等の手続を経る必要はない。

イ 正当な理由

この「正当な理由」とは、例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。ただし、例えば、措置の対象者が所有者でなく管理者であり、特定空家等の処分を行う権原を有していない場合等においては、除却等の措置をとることができない「正当な理由」があると認められるため、同条同項に基づく命令はできないことに留意する必要がある。

ロ 特に必要があると認めるとき

「特に必要があると認めるとき」とは、比例原則を確認的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは当然認められる。

ハ 相当の猶予期限

「相当の猶予期限」の解釈は、4.(1)イの勧告における「相当の猶予期限」と同義である。

二 命令の形式

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとする。

ホ 命令の送達方法

命令の送達方法について具体の定めはないが、勧告の送達方法に準じるものとする。

ヘ 法における特例手続

命令については、法第22条第15項により行政手続法第12条（処分の基準）及び第14条（不利益処分の理由の提示）を除き、同法第3章（不利益処分）の規定を適用しないこととし、その代わりに法第22条第4項から第8項までに、命令を行う際に必要な手続を定めている。この手続の具体的内容として、措置を命じようとする者は、意見書を提出するだけでなく公開による意見の聴取を行うことを請求する権利も保障されている（同条第5項）。

（1）所有者等への事前の通知（法第22条第4項）

市町村長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ所定の事項を記載した通知書（参考様式5）を交付しなければならない。記載する事項は、

- ・ 命じようとする措置の内容及びその事由
- ・ 意見書の提出先
- ・ 意見書の提出期限

とされている（法第 22 条第 4 項）。

当該通知書を交付する相手は、「措置を命じようとする者又はその代理人」とされており、措置を命じようとする者が代理人を選任できることが明示的に示されている。代理人は、当該命令に関する一切の行為をすることができるが、行政手続法第 16 条の規定を踏まえ、代理人の資格は書面で証明しなければならないとともに、代理人がその資格を失ったときは、当該代理人を選任した者は、書面でその旨を市町村長に届け出なければならない。

また、当該通知書においては、法第 22 条第 4 項に示す通知事項のほか、当該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が請求できること（同条第 5 項）について、あらかじめ示すことが望ましい。

なお、当該通知書の交付は、従前の命令の内容を変更しようとする場合も同様である。

イ 命じようとする措置の内容

命じようとする措置は、法第 22 条第 2 項に基づき行った「勧告に係る措置」であり、措置の内容は明確に示さなければならない。

その他の留意事項については、4.（1）ロを参照されたい。

ロ 措置を命ずるに至った事由

市町村長は当該命じようとする措置の事由を示さなければならない（法第 22 条第 4 項）。どの程度の事由を示さなければならないのかについて法に特段の定めは置かれていないが、単に根拠法令の条項を示すだけでは不十分であると考えられ、当該特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、その結果どのような措置を命ぜられているのか等について、所有者等が理解できるように提示すべきである。

ハ 意見書の提出先及び提出期限

市町村長は、当該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とされている（法第 22 条第 4 項）。意見書及び証拠の提出は、命令の名あて人となるべき者にとって自己の権利利益を擁護するために重要な機会となるものであるから、行政手続法第 15 条第 1 項を踏まえれば、提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定しなければならない。

（2）所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 22 条第 5 項）

命令に係る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（法第 22 条第 5 項）。この「5 日」の期間の計算については、

期間の初日は算入しないものと解される。

なお、意見聴取の請求がなく当該期間を経過した場合には、(1)ハの意見書の提出期限の経過をもって、直ちに同条第3項に基づく命令をすることができる。

(3) 公開による意見の聴取（法第22条第6項～第8項）

市町村長は、命令に係る通知の交付を受けた者から、上記の意見の聴取の請求があった場合においては、当該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（法第22条第6項）。なお、これらの者が出頭しない場合は意見聴取の請求がない場合と同様に取り扱って差し支えないと解される。また、「公開による」とは、意見聴取を傍聴しようとする者がある場合にこれを禁止してはならないというにとどまり、場内整理等の理由により一定者数以上の者の入場を制限することまで否定するものではない。

市町村長は、意見の聴取を行う場合においては、当該措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見聴取の期日の3日前までに、

- ・命じようとする措置
- ・意見の聴取の期日及び場所

を通知するとともに、これを公告しなければならない（同条第7項）。なお、通知は、意見聴取を実施する日の3日前までに相手方に到達しなければならない点に留意されたい。また、「3日」の期間の計算については(2)と同様、期間の初日は算入しないものと解される。

通知の方式について定めはなく、口頭での通知も可能と解されるが、処理の確実性を期す観点からは、書面によることが望ましい。公告の方式についても定めはなく、当該市町村で行われている通常の公告方式でよいと考えられる。

措置を命じようとする者又はその代理人は、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（同条第8項）。この際、市町村長は、意見聴取の円滑な進行のため、過度にわたらない程度に証人の数を制限し、また証拠の選択をさせることは差し支えないと解される。

(4) 命令の実施

(1)の事前の通知に示した意見書の提出期限までに意見書の提出がなかった場合、事前の通知書の交付を受けた日から5日以内に(2)の意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合は、法第22条第3項の規定に基づき、当該措置を命令することができる。

命令はその内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実性を期す観点から、書面（参考様式6）で行うものとする。

命令に係る措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、勧告で動産等に対する措置を含めている場合は、命令書（参考様式6）において、

- ・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、措置の期

限までに運び出し、適切に処分等すべき旨

- ・特定空家等の除却により発生する動産等については、措置の期限までに関係法令※⁷に従って適切に処理すべき旨

を明記することが望ましい。

また、当該命令は行政争訟の対象となる処分であり、当該命令に対し不服がある場合は、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）第 2 条の規定により当該市町村長に審査請求を行うことができる。したがって、命令においては、同法第 82 条第 1 項の規定に基づき、

- ・当該処分につき不服申立てをすることができる旨
- ・不服申立てをすべき行政庁
- ・不服申立てをすることができる期間

について、書面で示さなければならない。

さらに、行政事件訴訟法第 8 条の規定により、当該命令について審査請求をせずに、当該市町村を被告とする行政訴訟によって、当該市町村長の処分の取消しを求めることもできることから、命令においては、同法第 46 条第 1 項の規定に基づき、

- ・当該処分に係る取消訴訟の被告とすべき者
- ・当該処分に係る取消訴訟の出訴期間

についても、書面で示さなければならない。

なお、本項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こととなる（法第 30 条第 1 項）。過料の徴収手続については、非訟事件手続法に規定がある。手続の開始は裁判所の職権によるが、裁判所が職権探知により事件を立件することは事実上不可能であり、一般的には、通知を受けて手続が開始されている。このため、裁判所の職権の発動を促すため、違反事実を証する資料（過料に処せられるべき者の住所地を確認する書類、命令書、報告徴収又は立入調査を拒んだ際の記録等）を添付して、過料事件の通知を管轄地方裁判所に行うことが考えられる。この場合の管轄裁判所は、過料に処せられるべき者の住所地の地方裁判所である。過料事件の審理においては、当事者の陳述を聴き、検察官の意見が求められる。ただし、裁判所が、相当と認めるときは、当事者の陳述を聴かないで過料の裁判をすることができ、当事者はこの略式裁判手続に対しては、裁判の告知を受けた日から一週間内に異議を申し立てることができる。異議があったときは、前の裁判はその効力を失い、改めて当事者の陳述を聴いた上で更に裁判が行われる。

（５）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る公示（法第 22 条第 13 項・第 14 項）

市町村長は、法第 22 条第 3 項の規定による命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、必ず標識（参考様式 7）の設置をするとともに、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他市町村が適切と認める方法により同項の規定による命令が出ている旨を公示しなければならない（同条第 13 項、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年総務省・国土交通省

令第1号)第2条)。

標識は、命令に係る特定空家等に設置することができ(同条第14項)、当該特定空家等において、目的を達成するのに最も適切な場所を選定してよいと解されるが、社会通念上標識の設置のために必要と認められる範囲に限られる。

6. 特定空家等に係る代執行(法第22条第9項)

(1) 実体的要件の明確化

法第22条第9項は、行政代執行の要件を定めた行政代執行法第2条の特則であり、「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、行政代執行法の定めるところに従い、代執行でできることとしたものである。

代執行できる措置については、

- ・他人が代わってすることのできる義務(代替的作為義務)に限られること
- ・当該特定空家等による周辺の生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと

の2つの要件を満たす必要がある。

その他手続等については、全て行政代執行法の定めるところによる。

(2) 手続的要件(行政代執行法第3条～第6条)

イ 文書による戒告(行政代執行法第3条第1項)

代執行をなすには、

- ・相当の履行期限を定め、
- ・その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨

を、予め文書(参考様式8)で戒告しなければならない。また、戒告を行う際には、5.(4)の命令を行う際と同様、行政不服審査法第82条第1項及び行政事件訴訟法第46条第1項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

行政代執行法に基づく代執行の手続は戒告に始まるが、戒告は、義務を課す命令とは別の事務として、代執行の戒告であることを明確にして行うべきであると解される。なお、代執行の戒告であることを明確にして行うべきではあるものの、戒告が命令と同時に行われることは必ずしも妨げられるものではないとされている。

「相当の履行期限」について定めはないが、戒告は、その時点において命令に係る措置の履行がなされていないことを前提として、義務者が自ら措置を行うように督促する意味をもつものであるから、少なくとも戒告の時点から起算して当該措置を履行することが社会通念上可能な期限でなければならないと解される。

戒告においては、市町村長による命令措置が履行されないときに、当該市町村長が当該特定空家等について具体的にどのような措置を代執行することとなるのかを相手方に通知する観点から、義務の内容を明確に記載しなければならない。

なお、戒告の送達方法についての留意事項は、５．ホを参照されたい。

ロ 再戒告

戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市町村長は、直ちに代執行令書による通知の手続に移らず、再度戒告を重ね、義務者自らそれを履行する機会を与えることも認められると考えられる。どの時点で代執行を実行するかについては、市町村長において、例えば客観的事実から義務の履行期限を更に延長することが社会通念上許され難い状況にあるのか、又は再戒告により義務者自身による履行が期待され得るのか等の状況を勘案して判断することとなる。

ハ 代執行令書（行政代執行法第３条第２項）

義務者が前述の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、市町村長は、代執行令書（参考様式９）をもって、

- ・代執行をなすべき時期
- ・代執行のために派遣する執行責任者の氏名
- ・代執行に要する費用の概算による見積額

を義務者に通知する。

なお、代執行令書を通知する際には、５．（４）の命令を行う際と同様、行政不服審査法第８２条第１項及び行政事件訴訟法第４６条第１項の規定に基づき、書面で必要な事項を相手方に示さなければならない。

（イ）代執行をなすべき時期

代執行令書による通知と代執行をなすべき時期の時間的間隔について定めはなく、市町村長の裁量に委ねられるが、例えば特定空家等の除却を行う必要がある場合には、義務者が当該特定空家等から動産を搬出すること等に配慮することが望ましい。

（ロ）代執行のために派遣する執行責任者の氏名

何人を執行責任者とするかは、代執行権者が適宜決定することとなる。

（３）非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第３条第３項）

非常の場合又は危険切迫の場合において、命令の実施について緊急の必要があり、前述の戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。なお、緊急代執行については、８．を参照されたい。

（４）執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第４条）

法における代執行権者である市町村長は、執行責任者に対して、「その者が執行責

任者たる本人であることを示すべき証票」を交付しなければならない。

また、執行責任者は、執行責任者証（参考様式 10）を携帯し、相手方や関係人の要求があるときは、これを提示しなければならない。

（５）動産等の取扱い

代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却であり、命令で動産等に対する措置を含めている場合は、戒告書（参考様式 8）又は代執行令書（参考様式 9）において、

- ・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分等すべき旨
- ・特定空家等の除却により発生する動産等については、関係法令^{※7}に従って適切に処理すべき旨
- ・履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令^{※7}に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する場合は保管し、所有者に期間を定めて引き取りに来るよう連絡することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、他法令^{※8}や裁判例^{※9}も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第 497 条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

※8 遺失物法（平成 18 年法律第 73 号）第 7 条第 4 項、河川法（昭和 39 年法律第 167 号）第 75 条第 6 項、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 27 条第 6 項、屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）第 8 条第 3 項などが挙げられる。

※9 さいたま地裁平成 16 年 3 月 17 日

（６）費用の徴収（行政代執行法第 5 条・第 6 条）

代執行に要した一切の費用は、行政主体が義務者から徴収する。当該費用について、行政主体が義務者に対して有する請求権は、行政代執行法に基づく公法上の請求権であり、義務者から徴収すべき金額は代執行の手数料ではなく、実際に代執行に要した費用である。したがって、作業員の賃金、請負人に対する報酬、資材費、第三者に支払うべき補償料等は含まれるが、義務違反の確認のために要した調査費等は含まれない。

市町村長は、文書（納付命令書）において、

- ・実際に要した費用の額

- ・その納期日

を定め、その納付を命じなければならない（行政代執行法第5条）。

行政代執行法の規定においては、代執行の終了後に費用を徴収することのみが認められ、代執行終了前の見積による暫定額をあらかじめ徴収することは認められない。

費用の徴収については、国税滞納処分の例^{※10}による強制徴収が認められ（行政代執行法第6条第1項）、代執行費用については、市町村長は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する（同条第2項）。

なお、空家が借地上にある場合であって、当該空家が代執行により除却されたときでも、除却により借地権が当然に消滅するものではなく、借地権設定者（空家等の敷地所有者）は、除却後の土地を自由に使用できるようにはならないこと、また、本来、空家の管理に係る責任は空家の所有者等にあり、当該所有者等が除却に係る費用を負担しないことは公平性の観点からも問題があることから、代執行に要した費用は、代執行により除却した空家の所有者等に請求すべきものである。

※10 納税の告知（国税通則法（昭和37年法律第66号）第36条第1項）、督促（同法第37条第1項）、財産の差押え（国税徴収法（昭和34年法律第147号）第47条）、差押財産の公売等による換価（同法第89条以下、第94条以下）、換価代金の配当（同法第128条以下）の手順。

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第22条第10項）

法第22条第3項に基づき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「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて助言又は指導及び勧告が行われるべき者を確知することができないため命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、同条第10項に基づき、略式代執行を行うことができる。

略式代執行は、同条第3項の規定により「必要な措置を命じようとする場合」を要件としているから、仮に命令対象者が確知されている場合に、必要な措置を命ずるに至らない程度のものについて略式代執行を行うことは認められないことに留意されたい。

略式代執行をするための要件は、

- ・過失がなくて命令対象者を確知することができないこと
- ・その措置が、他人が代わってすることができる作為義務（代替的作為義務）であること

である。その他手続については、後述の「事前の公告」（同条第10項）を経た上で、同条第9項と同様である。

（1）「過失がなくて」「確知することができない」場合

「過失がなくて」とは、市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する。また、「確知することができない」とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合をいうものと解される。

どこまで追跡すれば「過失がなくて」「確知することができない」と言えるかについての定めはないが、第1章3.(1)及び(2)の調査方法等により十分な調査を行っても所有者等を特定することができなければ、法第22条第10項の「過失がなくて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」場合に該当すると判断することができると考えられる。当該判断に当たっては、登記情報等一般に公開されている情報、住民票（除票を含む。）及び戸籍（除籍及び戸籍の附票（除票を含む。）をいう。）の情報、法第10条に基づく固定資産課税情報等に係る調査を行い、親族、関係権利者等への聞き取り調査等を必要な範囲について行うとともに、これ以外の調査方法等については、調査に要する人員、費用、時間等を考慮してケースごとに、特定空家等が周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそのれや当該特定空家等による悪影響の程度と危険等の切迫性も踏まえ、必要性を判断することとなる。

（2）事前の公告（法第22条第10項）

略式代執行を行う場合においては、定めた期間において、

- ・当該措置を行うべき旨
- ・その期限までに当該措置を行わないときは、市町村長又はその措置を命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨

をあらかじめ公告しなければならない。

公告の方法としては、当該市町村の掲示板に掲示し、かつ、その掲示があったことを官報に少なくとも1回掲載することを原則とするが、相当と認められるときは、官報への掲載に代えて、当該市町村の「広報」・「公報」等に掲載することをもって足りるものと解される。また、公告の期間については、最後に官報等に掲載した日又はその掲載に代わる掲示を始めた日から2週間を経過した時に、相手方に到達したものとみなされるものと解される（参考：民法第98条及び民事訴訟法（平成8年法律第109号）第111条・第112条、行政手続法第31条の規定により準用する同法第15条第3項）。

（3）動産等の取扱い

略式代執行をなすべき措置の内容が所有者が不明の特定空家等の全部の除却であり、動産等に対する措置を含める場合は、事前の公告（法第22条第10項）において、

- ・対象となる特定空家等の内部又はその敷地に存する動産等については、履行の期限又は代執行をなすべき時期の開始日までに運び出し、適切に処分すべき旨
- ・特定空家等の除却により発生した動産等については、関係法令^{※7}に従って適切に処理すべき旨
- ・履行の期限までに履行されない場合は、代執行する旨

を明記することが望ましい。

代執行により発生した廃棄物や危険を生ずるおそのれのある動産等であって所有者が引き取らないものについては、関係法令^{※7}に従って適切に処理するものとする。

代執行時に、相当の価値のある動産等、社会通念上処分をためらう動産等が存する

場合は保管し、期間を定めて引き取りに来るよう公示することが考えられる。その場合、いつまで保管するかは、他法令^{※8}や裁判例^{※9}も参考にしつつ、法務部局と協議して適切に定める。あわせて、現金（定めた保管期間が経過した動産で、民法第497条に基づき裁判所の許可を得て競売に付して換価したその代金を含む。）及び有価証券については供託所（最寄りの法務局）に供託をすることも考えられる。このほか、略式代執行後に、不在者財産管理制度や相続財産清算制度に係る財産管理人の選任を裁判所に申立て、それにより選任された財産管理人に動産を処分等してもらう方法が考えられる。

また、代執行をなすべき措置の内容が特定空家等の全部の除却ではない場合において動産が措置の弊害となるときは、特定空家等の内部又はその敷地内等の適切な場所に移すことが望ましい。

（４）費用の徴収（法第22条第12項）

略式代執行を行った場合において義務者が後で判明したとき等の費用の徴収については、法第22条第12項において、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用していることから、6.（6）に記載するとおり、費用の徴収とその方法や考え方は同じである。なお、同法第5条及び第6条の規定は、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附則第2条第2項に規定されているとおり、同法施行後に、改正後の法第22条第10項に基づき公告を行った場合にのみ適用されることに留意する必要がある。

8. 災害その他非常の場合（法第22条第11項）

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、法第22条第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、市町村長は、緊急代執行を行うことができる。

緊急代執行においては、以下のとおり、命令等に係る一定の手続を経ることなく代執行を行うことができる点で、同条第9項の代執行と異なるが、動産等の取扱いに係る考え方はこれと同様である。

他方、緊急代執行と異なり、条例により規定している市町村もある緊急時の安全措置（いわゆる緊急安全措置）については、措置前に指導や勧告を必ずしも経ておらず、措置前に指導や勧告等により状態の改善を促してはいないという性質等に照らし、行うことができる措置について特に慎重な検討が必要である。

（１）「災害その他非常の場合において、～緊急に～必要な措置をとる必要があると認めるときで」「～命ずるいとまがないとき」

「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」とは、災害時だけでなく、特定空家等が通学路等に倒壊するおそれがある場合など、公益性の観点から特定空家等に対する緊急の措置が必要となる非常の場合を広く想定している。また、災害時とは、台風等の災害が発生している最中だけでなく、災害が発生する前（台風等の災害の到来が予見されるとき）や、災害後、特定空家等の状態が著しく危険な状態になったときも対象となる。他方、「特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等」の状況を念頭に置いているところであり、例えば、「特定空家等が著しく景観を損なっている状態」などは想定していない。

また、緊急代執行は「命ずるいとまがないとき」を要件としていることから、勧告を受けた者が正当な理由があつてその勧告に係る措置をとることができなかった場合など、命令を行うこと自体ができない場合には、緊急代執行を行うことは認められないことに留意する必要がある。このほか、特定空家等の所有者等が確知できない場合には緊急代執行を行うことはできず、略式代執行を行う必要がある。

上記を踏まえ、緊急代執行を行うことが想定される具体的なケースとしては、例えば、

- ・災害が発生しようとしている時、災害により特定空家等の屋根が飛散するおそれがあり、緊急に修繕する必要があるとき
- ・災害の発生後、特定空家等の柱や外壁等が大きく破損し、その倒壊等の危険性が見込まれるため、緊急に除却等を行い安全を確保する必要があるとき
- ・災害発生の有無を問わず、特定空家等の傾き等が著しく、緊急に除却等を行い安全を確保する必要があるとき

等が想定されるところである。

（２）「これらの規定にかかわらず」

「これらの規定にかかわらず」とは、法第 22 条第 3 項から第 8 項までの規定にかかわらず、命令（同条第 3 項）及び命令に付随する手続等（同条第 4 項から第 8 項まで）を経ることなく、代執行を行うことができることを規定しているものである。ここで、同条第 1 項及び第 2 項は「にかかわらず」と規定していないため、緊急代執行を行う場合でも、助言又は指導及び勧告は行っていることが必要となる（勧告まで行われた特定空家等が対象となる）。これは、勧告が行われていなければ、特定空家等の所有者等は、義務の履行が強制される可能性を具体的に予見できないためである。このため、著しく保安上危険となるおそれのある特定空家等については、平時から、その所有者等に対して助言又は指導に始まる手続をとることが望ましい。

なお、同条第 11 項及び第 12 項については、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附則第 2 条第 3 項に規定されているとおり、同法施行後に行われた勧告について適用され、同法施行前に行った勧告については適用されない点に留意する必要がある。

緊急代執行により、省略することができる具体的な手続や期間は以下のとおりである。

イ 勧告後、命令までの相当の猶予期限

法第 22 条第 9 項に基づく代執行は、同条第 2 項に基づく勧告を行い、勧告時に付された猶予期限内に措置がとられなかった場合に同条第 3 項に基づく命令を行うことで、所定の要件を満たしたときに行うことができる。他方、緊急代執行については、例えば、勧告後、災害その他非常の事態が発生した場合には、当該勧告に付された猶予期限内であっても、行うことができる。

ロ 命令前の意見書の提出・公開の意見聴取等の手続

法第 22 条第 9 項に基づく代執行を行う場合には、同条第 3 項から第 8 項までの規定のとおり、命令前の意見書の提出や公開の意見聴取等の手続を経る必要がある。他方、緊急代執行は、同条第 3 項に基づく命令を経ることなく行うことができるため、命令前の意見書の提出や公開の意見聴取等の手続を経る必要はない。

ハ 命令後、行政代執行を行うまでの相当の猶予期限

法第 22 条第 9 項に基づく代執行は、同条第 3 項の命令の猶予期限内に命令に係る措置が完了する見込みがない場合等に行うことができる。緊急代執行は、同条第 3 項に基づく命令を経ることなく行うことができるため、命令に付される猶予期限を考慮する必要性は生じない。

二 行政代執行前の戒告等の手続（行政代執行法第 3 条第 3 項）

代執行を行うためには、行政代執行法第 3 条に基づき、戒告（同条第 1 項）及び代執行令書による通知（同条第 2 項）の手続が必要となる。他方、非常の場合又は危険切迫の場合において、緊急の必要があり、戒告及び代執行令書による通知の手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる（同条第 3 項）。緊急代執行を行う際は、上記の場合に該当すると考えられるため、行政代執行法に基づき戒告及び代執行令書による通知の手続を省略することができると考えられる。

（3）費用の徴収（法第 22 条第 12 項）

緊急代執行を行った場合の費用の徴収については、法第 22 条第 12 項において、行政代執行法第 5 条及び第 6 条の規定を準用していることから、6.（6）に記載するとおり、費用の徴収とその方法や考え方は同じである。なお、同法第 5 条及び第 6 条の規定が適用されるのは、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附則第 2 条第 3 項に規定されているとおり、同法施行後に、改正後の法第 22 条第 2 項に基づき勧告を行った場合にのみ適用されることに留意する必要がある。

9. 必要な措置が講じられた場合の対応

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したこ

とが確認された場合は、当該建築物等は特定空家等ではなくなる。市町村においては、勧告又は命令をしている場合には当該勧告又は命令を撤回するとともに、当該建築物が特定空家等でなくなったと認められた日付、講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供することが望ましい。

特に税務部局に対しては、勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となることから、可能な限り速やかにその旨を情報提供することが必要である。

また、必要な措置が講じられた空家等の所有者等に対しては、例えば、当該所有者等から措置が完了した旨の届出書の提出を受け、当該届出書を受領したものの写しを返却する等により、当該所有者等に対し特定空家等でなくなったことを示すことも考えられる。

〔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） | <ul style="list-style-type: none">・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又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） | <ul style="list-style-type: none">・屋根の変形又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・雨水浸入の痕跡 |
| （備 考） | <ul style="list-style-type: none">・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。・屋根の変形又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） | <ul style="list-style-type: none">・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

- ・落下のおそ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
- ・落下のおそ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、雨樋等の剥落又は脱落
- ・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) ・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
- (備考) ・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。
- (2) 立木の枝
- (特定空家等) ・立木の大枝の飛散
- ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木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) ・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝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け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

（管理不全空家等） ・ 吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

２．健康被害の誘発

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。）からの汚水等の流出

・ 汚水等の流出のおそ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おそ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、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

（３）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常態的な敷地等へ

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、常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、又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
- ・悪臭の発生のおそ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) ・ 通常の下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・ 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
における通常の下ろしの程度等を踏まえて、上記状態に該
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

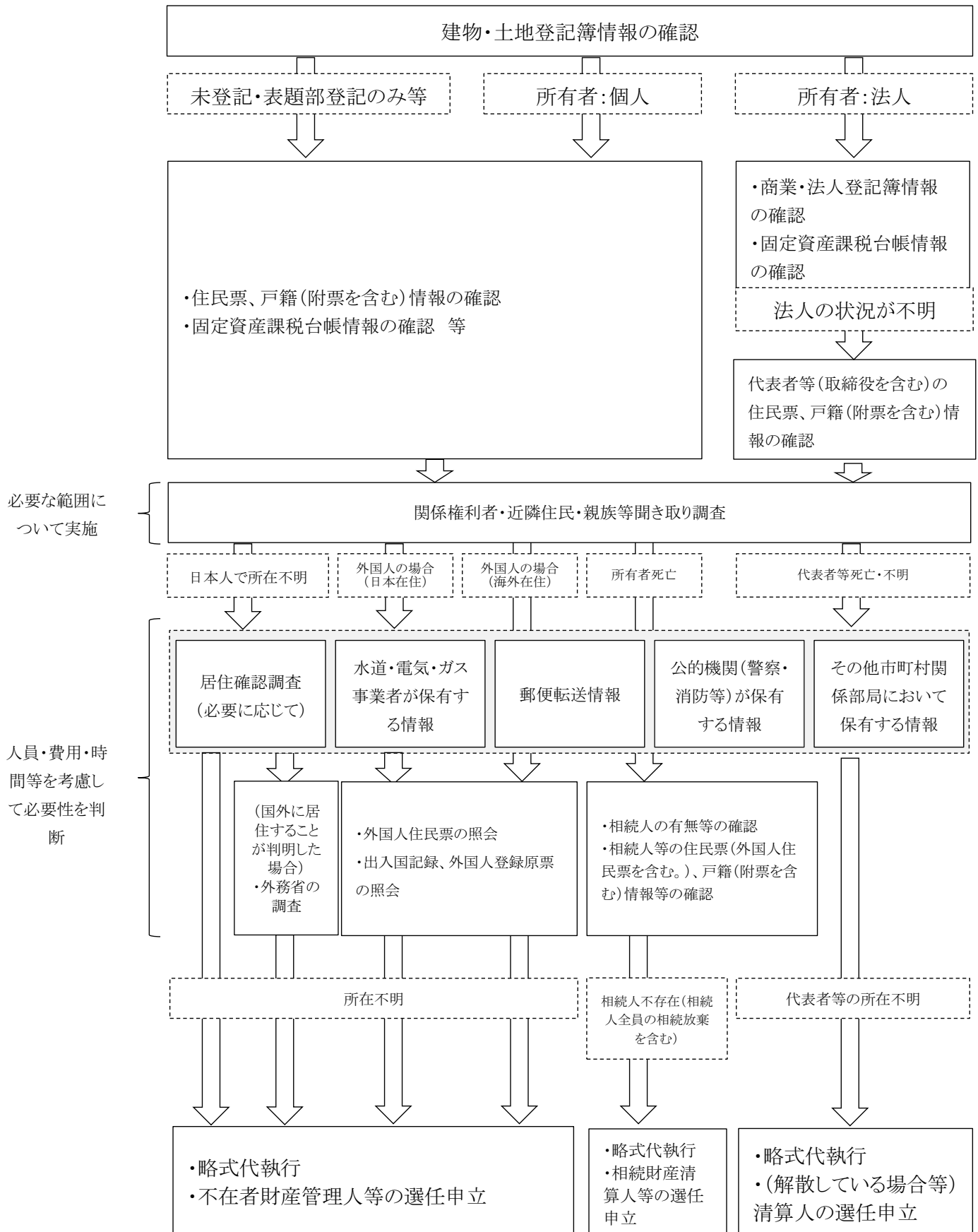
6. 動物等の侵入等の発生

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



〔参考様式 1—1 : 第 9 条第 2 項 報告徴収書〕

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

空家等に係る事項に関する報告徴収書

貴殿の所有する下記空家等に対し、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 項から第 3 項までの規定の施行のため、下記のとおり法第 9 条第 2 項の規定に基づき当該空家等に関する事項について報告を求めます。

記

1. 対象となる空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 報告を求める内容

(どのような報告を求めるのか、具体的に記載)
(所有者の意向が確認できる書類や、措置を講じたことが分かる書類等の添付書類を求める場合は、その旨を明記する。)

3. 報告の提出先

○○市長 ○○ ○○
(担当：○○部○○課)
○○市△△町△丁目△番地△号
連絡先：○○○○-○○-○○○○
※様式 1—2 の報告書をもって、書面で提出すること。

4. 報告徴収の責任者

○○市○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 報告の期限

○年○月○日

- ・ 上記 5 の期限までに上記 3 の者まで報告をせず、若しくは虚偽の報告をした者は、法第 30 条第 2 項の規定に基づき、20 万円以下の過料に処されることとなります。
- ・ 当該空家等が特定空家等に該当すると認められた場合、又は既に当該空家等が特定空家等に該当すると認められている場合、法第 22 条第 1 項から第 3 項の規定に基づき、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・指導、勧告、命令を行なうことがあります。

- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、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箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、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箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には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、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

○年○月○日

○○市長

○○ ○○ 殿

(担当 ○○部○○課)

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○

空家等に係る事項に関する報告書

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 9 条第 2 項に基づき、○年○月○日○○第○○号により報告を求められた空家等に係る事項について、下記のとおり報告します。

記

1. 対象となる空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

用 途 住宅

所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 報告事項

(何をいつまでにどのようにするのか、具体的に記載)

(特定空家等の状態を改善するために講じた措置がある場合には、措置の内容を具体的に記載)

3. 添付書類

(所有者の意向が確認できる書類や、措置を講じたことが分かる書類)

- ・ 上記 2 及び 3 について、虚偽の報告をした者は、法第 30 条第 2 項の規定に基づき、20 万円以下の過料に処されることとなります。

(表面)

〇〇第〇〇号	
立入調査員証	
所 属 職 名 氏 名 生年月日 年 月 日	刻印 (写 真)
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 9 条第 2 項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。 年 月 日 発行(年 月 日まで有効) 〇〇市長 〇〇 〇〇 印	

(裏面)

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) (抜粋) 第 9 条 (略) 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。 注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

勧 告 書

貴殿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13条第1項に定める「管理不全空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講ずるよう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当該管理不全空家等が法第2条第2項に定める「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、法第13条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる管理不全空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 勧告に至った事由

(管理不全空家等がどのような状態にあつて、当該状態を放置することで

- 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
 - 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
 - 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
- のいずれに該当する可能性があるか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○ 連絡先：○○○○－○○－○○○○

- ・ 上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告をすること。
- ・ 上記1の管理不全空家等に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第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。
- ・ 上記2の措置が実施されず、法第2条第2項に定める「特定空家等」となった場合、必要に応じて、法第22条に基づき、必要な措置をとることとなります。

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

勧 告 書

貴殿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、貴殿に対して対策を講ず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。

については、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 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 勧告に至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、

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

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

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

のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○ 連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

- ・ 上記 5 の期限までに上記 2 の措置を実施した場合は、遅滞なく上記 4 の者まで報告をすること。
- ・ 上記 5 の期限までに正当な理由がなくて上記 2 の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 の特定空家等に係る敷地が、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 又は同法第 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。
- ・ 災害その他非常の場合においては、法第 22 条第 1 項の規定に基づき、当該措置について緊急代

執行の手続に移行することがあります。

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

命令に係る事前の通知書

貴殿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、○年○月○日付け○○第○○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ずることとなりますので通知します。

なお、貴殿は、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、○○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旨、申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※勧告書と同内容を記載
(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

○○市○○部○○課長 宛
送付先：○○市○○町○丁目○番地○号
連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 意見書の提出期限 ○年○月○日

- ・ 上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告をすること。
- ・ 災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行の手続に移行することがあります。

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

命 令 書

貴殿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、○年○月○日付け○○第○○号により、法第22条第3項の規定に基づき命ずる旨を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。

ついては、下記のとおり措置をとることを命じます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

用 途 住宅

所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）※命令に係る事前の通知書と同内容を記載（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）

（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

（特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

4. 命令の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○

連絡先：○○○○－○○－○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

- ・ 上記2の措置を実施した場合は、遅滞なく上記4の者まで報告をすること。
- ・ 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手続に移行することがあります。

- ・ 災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行のに移行することがあります。
- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、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箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、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箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には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、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

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。以下「法」という。）第 22 条第 3 項の規定に基づき措置をとることを、○年○月○日付け○○第○○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 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅

2. 措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）

（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

（特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

4. 命令の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○○○－○○－○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

戒 告 書

貴殿に対し○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を行うよう命じました。この命令を○年○月○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、下記特定空家等について下記措置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、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第 5 条の規定に基づき貴殿から徴収します。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、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1. 特定空家等

- (1) 所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
- (2) 用 途 住宅
- (3) 構 造 木造 2 階建
- (4) 規 模 建築面積 約 60 m²
延べ床面積 約 100 m²
- (5) 所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※命令書と同内容を記載

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

- ・ 災害その他非常の場合においては、法第22条第11項の規定に基づき、当該措置について緊急代執行のに移行することがあります。
- ・ この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、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箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、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箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には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、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

○年○月○日

○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○ 殿

○○市長

○○ ○○ 印

(担当 ○○部○○課)

代執行令書

○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を○年○月○日までに行う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おこないますので、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。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第 5 条の規定に基づき貴殿から徴収します。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、その責任を負わないことを申し添えます。

記

1. ○年○月○日付け○○第○○号により戒告した措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※戒告書と同内容を記載
(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。
2. 代執行の対象となる特定空家等
○○市××町×丁目×番地×号
住宅（附属する門、塀を含む）約 100 m²
3. 代執行の時期
○年○月○日から○年○月○日まで
4. 執行責任者
○○市○○部○○課長 ○○ ○○
5. 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、行政不服審査法（平成26年法律第68号）第2条及び第18条の規定により、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箇月以内に〇〇市長に対し審査請求をすることができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して3箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。
- ・ また、この処分の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第8条及び第14条の規定により、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箇月以内に、〇〇市長を被告として、処分の取消しの訴えを提起することができます（ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内であっても、処分の日の翌日から起算して1年を経過した場合には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、処分の取消しの訴えは、審査請求を行った後においては、その審査請求に対する処分があったことを知った日の翌日から起算して6箇月以内に提起することができます。

※措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

[参考様式 10 : 第 22 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証]

(表面)

執行責任者証		〇〇第〇〇号
〇〇部〇〇課長 〇〇〇〇		
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。		
〇年〇月〇日	〇〇市長	〇〇〇〇 印
記		
1. 代執行をなすべき事項		
代執行令書 (〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号) 記載の〇〇市 ××町×丁目×番地×号の建築物の除却		
2. 代執行をなすべき時期		
〇年〇月〇日から〇年〇月〇日までの間		

(裏面)

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) (抜粋) 第 22 条 (以上略) 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。 10～17 (略) 行政代執行法 (昭和 23 年法律第 43 号) (抜粋) 第 4 条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。
--

空家等活用促進区域の 設定に係るガイドライン

令和5年12月
国土交通省

目 次

1 空家等活用促進区域の創設	3
1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法改正の概要	3
1-2 空家等活用促進区域	3
2 空家等活用促進区域の設定	5
2-1 空家等活用促進区域の設定の基本的な考え方	5
2-2 他部局等との連携・一体的な検討体制の構築	6
2-3 空家等活用促進区域の検討	8
2-4 空家等活用促進指針の検討	15
2-5 都市計画等との調和	17
2-6 関係機関との協議・調整	17
3 特例適用要件の設定【選択事項】	20
3-1 敷地特例適用要件を設定する際の考え方	21
3-2 用途特例適用要件を設定する際の考え方	24
4 空家等対策計画の変更等	31
4-1 住民意見の反映	31
4-2 空家等活用促進区域の空家等対策計画への位置付け	31
5 空家等の活用に関する市町村による要請等	32
5-1 誘導用途への要請、空家等の貸与又は売却のあっせん	32
5-2 空家等対策計画の策定及び実施への援助等	34

1 空家等活用促進区域の創設

1-1 空家等対策の推進に関する特別措置法改正の概要

- 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和5年法律第50号。以下「改正法」という。)による改正後の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。)は、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保し、空家等対策を総合的に強化するものです。改正法は、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を3本柱とするもので、このうち、「管理の確保」として管理不全空家等に係る措置等が、「特定空家等の除却等」として緊急時の特定空家等に対する代執行に係る措置等が講じられています。そして、「活用拡大」として、本ガイドラインで説明する空家等活用促進区域(以下「促進区域」という。)に係る措置等が講じられています。

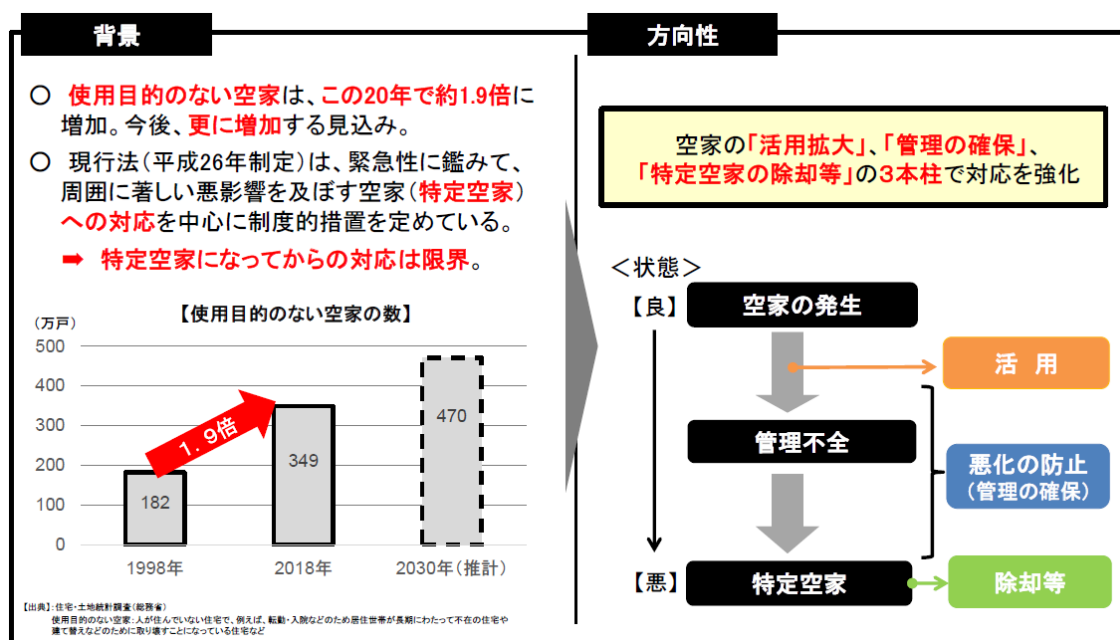
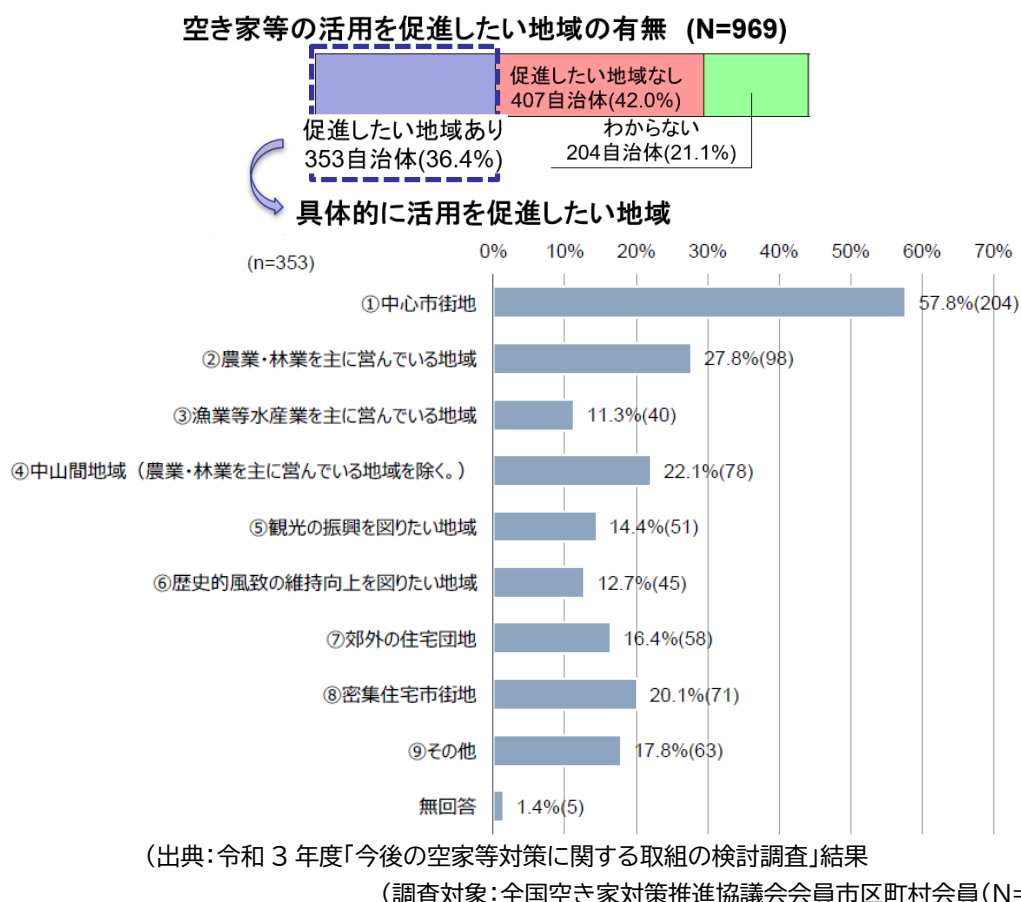


図-改正法の背景と方向性

1-2 空家等活用促進区域

- 空家等の発生は、その状態が悪化することにより倒壊の危険等が生じるだけでなく、地域の活力を低下させ、まちづくり等にも影響を与える可能性があります。活用できる空家等は、できるだけ活用していくことで、倒壊の危険等が生じる管理不全空家等の発生を抑制することができ、さらには地域の活性化等にも繋がることが期待されます。
- 他方、所有者等に空家等の活用に向けた意向があったとしても、築年数が長い空家等を活用する上では、建築基準法等の規制がネックになっているケースもあります。
- こうしたことを踏まえ、改正法では、市町村(特別区を含む。以下同じ。)が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で、「経済的社会的活動の促進のために誘導

すべき用途」(以下「誘導用途」という。)としての活用を空家等の所有者に働きかけること、市町村が都道府県と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り空家等の用途変更や建替え等を促進することができるようになりました。



図－空き家等の活用を促進したい地域の有無及び具体的に活用を促進したい地域

- 市町村は、中心市街地や地域再生拠点等の区域のうち、空家等の分布や活用の状況等からみて、空家等の活用が必要と認める区域を促進区域として空家等対策計画に定めることができます。
 - また、促進区域を定める際は、併せて、区域内の空家等について、誘導用途等を「空家等活用促進指針」(以下「活用指針」という。)に位置づけて空家等対策計画に定めます。
 - 区域内では、市町村長から空家等の所有者等に対して誘導用途に供するために必要な措置を講じることを要請することができるほか、空家等を誘導用途に供するために規制の合理化等の措置を講じることができます。
- なお、促進区域では規制の合理化等の措置を「講じなければならない」というわけではなく、どのような措置を講じるか等については、市町村が任意に検討することが可能です。
- 区域内では、地方住宅供給公社は、空家の買取分譲、所有者と活用希望者のマッチングやサブリースなどの業務を実施することが可能です。また、UR(独立行政法人都市再生機構)は、まちづくりに関する構想・計画策定や事業化へ向けた合意形成に係る総合的な調整を行うコーディネート業務を実施することが可能です。

 **POINT** 例えば、接道規制等の規制の合理化ニーズがない場合には、規制の合理化等の措置は講じずに、市町村内で空家等の活用を進めたいエリアにおいて、所有者等への空家等の活用に向けた要請や重点的な所有者等への支援を行うために促進区域を設定することも可能です。

2 空家等活用促進区域の設定

2-1 空家等活用促進区域の設定の基本的な考え方

- 促進区域は、空家等の活用を行うことが最終的な目的ではなく、空家等の活用を通じて、地域における経済的社会的活動を促進することが目的となります。「経済的社会的活動」とは、人々の活動を幅広く指すものであり、財貨・サービスに関係する活動や、人々の集团的・組織的な営みに関係する活動が該当します。例えば、地域の商業活動はもとより、福祉活動、地域コミュニティを維持する活動なども幅広く含まれます。
- このため、**中心市街地の活性化、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持などの目的意識をもって本制度を活用することが重要です。**そして、これら中心市街地の活性化などの関係法令に基づく既存の区域設定や法定計画の内容等をベースに促進区域を設定し、その経済的社会的活動を促進していくことが最も基本的な方法と考えられます。
- また、市町村のニーズに応じて、上記のような既存の区域設定や法定計画等がある区域とは別に、新たに促進区域を設定することも可能です。この場合には、必要に応じて、促進区域の候補地における課題の検討や実態把握のための調査等を実施することが考えられます。
- なお、促進区域は、市町村全域に設定することもできないわけではありませんが、地域における経済的社会的活動の拠点に設定し、規制の合理化等を図りながら、当該拠点の空家等の活用を重点的に促進していこうとするものであるため、メリハリをつけた区域設定を検討することが望ましいと考えられます。

2-2 他部局等との連携・一体的な検討体制の構築

- 空家等の活用を進める上で、空家等の活用需要を的確に把握することが極めて重要です。空家等の所有者等に活用の意向があったとしても、その活用に係る需要がなければ、空家等の活用は進みません。空家等の活用需要は、前述のような中心市街地の活性化、移住・定住など、様々な政策課題に係るものが考えられます。その的確な把握を進めるためには、市町村の空家施策担当部局だけでなく、これらの政策課題を扱う部局が連携していくことが不可欠です。
- 空家施策担当部局以外の部局では、現状、それぞれの政策課題において空家等を活用することが有効な選択肢として十分に認識されていないケースもあります。促進区域は、単に空家等を活用することが目的ではなく、それにより地域の経済的社会的活動を促進するものであるため、促進区域設定の検討をきっかけとして、庁内の一体的な検討体制を構築し、それぞれの地域が抱えるまちづくり等の課題を解決していくことが望ましいと考えられます。
- 庁内体制としては、空家施策担当部局のほか、中心市街地の活性化、移住・定住、観光振興、高齢者等福祉、子育て支援、都市計画などの部局が想定されます。
- また、自らの市町村が建築基準法上の特定行政庁（市町村の建築審査部局や都道府県の建築審査部局）でない場合や、市町村の区域内に市街化調整区域があり、当該区域内で空家等の活用を検討する場合は、都道府県を検討体制のメンバーに加えることも有効です。

POINT 他部局等との連携体制を構築する際には、「協議会」の枠組みも活用できます

- 法第8条に基づき、市町村は、空家等対策計画の作成・変更等を行うための協議会を組織することができます。令和4年度末時点で、全国の約8割の市町村が、協議会を設置済み又は設置予定です。こうした協議会の場を活用して、市町村内の他部局等だけでなく、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等の参画を募り、連携体制を構築することも考えられます。

協議会（法第8条）

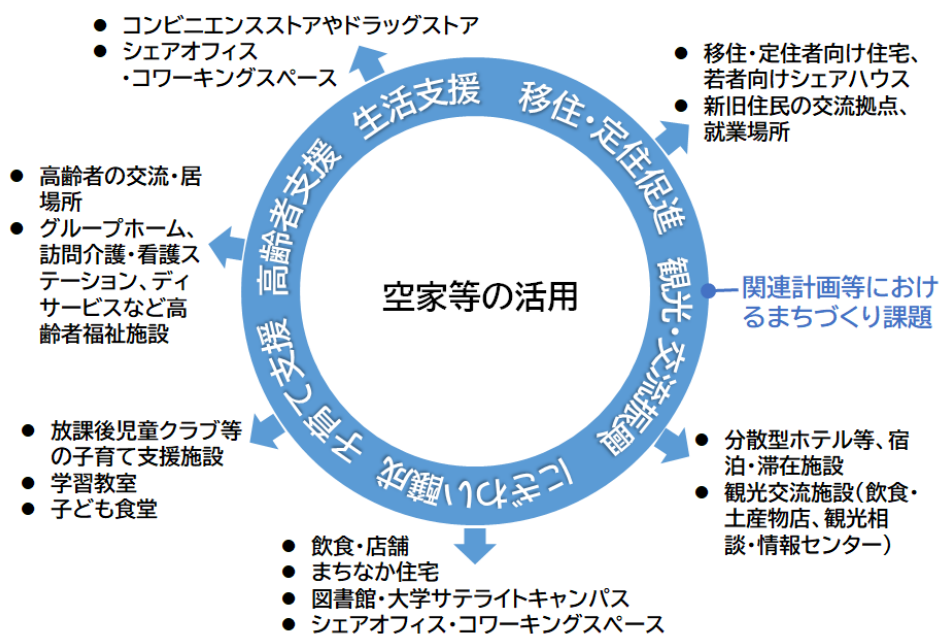
市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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。

表－関連計画・施策等におけるまちづくり等の課題と空家等の活用を通じた対応方針(例)

まちづくり等の課題		空家等の活用を通じた対応方針例
中心市街地の活性化	商業中心地において、空家・空店舗が増加し、中心地としての活力・にぎわいが低下	空家等を活用し、業務や教育、文化、居住、飲食など多様な都市機能の集積を図り、活性化
移住・定住促進	中山間地域などの地域において、移住・定住人口の増加を図りたいが、移住者の交流場所や就業機能、受け皿となる住宅が不足	空家等を活用し、移住者と旧住民の交流拠点の整備や就業機能の確保、移住者向けのお試し住宅、定住者向け住宅を整備
観光・交流振興	歴史的な市街地や滞在促進を図る地域等において、観光振興・交流人口の増加を図りたいが、拠点となる滞在・交流場所が不足	空家等を活用し、観光客向けの飲食・土産物店、交流拠点や宿泊・滞在施設を整備
生活利便・サービス機能の拡充	用途純化された計画住宅地において、歩行圏内に飲食・店舗、交流・福祉サービス施設等が不足	計画住宅地内の空家等を活用し、コンビニエンスストアやドラッグストア、住民が気軽に交流できるカフェ、ファミリー世帯向けの子育て支援施設やコワーキングスペースを整備
高齢者支援	郊外住宅地等において、高齢者の見守り・生活支援施設や福祉関連施設が不足	住宅地内の空家等を活用し、身近な場所にカフェ等の高齢者が気軽に立ち寄れる居場所や福祉関連施設(グループホームや訪問介護・看護ステーション、デイサービスなど)を整備
子育て支援	地域に学童保育や学習教室機能、孤立する子どもの食事支援等の子育て支援機能が不足	空家等を活用し、放課後児童クラブや学習教室、子ども食堂など、子育て支援施設を整備



図－空家等の活用によるまちづくり課題への対応イメージ

2-3 空家等活用促進区域の検討

- 市町村は、空家等対策計画に定める空家等及びその跡地の活用の促進に関する事項として、促進区域及び活用指針に関する事項を定めます。

空家等対策計画(法第7条2項、3項)

- 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
 - 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10年法律第92号)第2条に規定する中心市街地
 - 二 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
 - 三 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
 - 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20年法律第40号)第2条第2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。

- 促進区域の対象エリアは、「経済的社会的活動の促進が求められている区域」として、法第7条第3項及び空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号。以下「施行規則」という。）第1条において、「中心市街地」、「地域再生拠点」、「地域住宅団地再生区域」、「歴史的風致の重点区域」、「商店街活性化促進区域」、「農村地域等移住促進区域」、「滞在促進地区」の区域が示されています。
- このほかにも、施行規則第1条第4号において、「地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村が認める区域」と定められているとおり、促進区域については、市町村が地域の実情に応じて柔軟に設定することが可能です。

経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域（施行規則第1条）

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第7条第3項第5号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第7号に規定する商店街活性化促進区域
- 二 地域再生法第5条第4項第12号に規定する農村地域等移住促進区域
- 三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律（平成20年法律第39号）第2条第2項に規定する滞在促進地区
- 四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村（特別区を含む。以下同じ。）が認める区域

【促進区域の設定が想定される区域】(法第7条第3項第1号～第4号)

中心市街地 (中心市街地活性化法第2条)	相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地
地域再生拠点 (地域再生法第5条第4項第8号)	集落生活圏(自然的社会的諸条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落及びその周辺の農用地等)を含む一定の地域
地域住宅団地再生区域 (地域再生法第5条第4項第11号)	自然的経済的社会的条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる、住宅の需要に応ずるため一体的に開発された相当数の住宅の存する一団の土地及びその周辺の区域であって、当該区域における人口の減少又は少子高齢化の進展に対応した都市機能の維持又は増進及び良好な居住環境の確保を図ることが適当と認められる区域
歴史的風致の重点区域 (歴史まちづくり法第2条第2項)	・重要文化財建造物等の用に供される土地又は重要伝統的建造物群保存地区内の土地の区域及びその周辺の土地の区域 ・当該区域において歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが特に必要であると認められる土地の区域

【促進区域の設定が想定される区域】(施行規則第1条第1号～第4号)

商店街活性化促進区域 (地域再生法第5条第4項第7号)	地域における経済的社会的活動の拠点として商店街が形成されている区域であって、当該商店街における小売商業者又はサービス業者の集積の程度、商業活動の状況その他の状況からみてその活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められ、かつ、当該商店街の活性化により地域経済の発展及び地域住民の生活の向上を図ることが適当と認められる区域
農村地域等移住促進区域 (地域再生法第5条第4項第12号)	人口の減少により、その活力の維持に支障を生じ、又は生ずるおそれがあると認められる農村地域その他の農地(耕作の目的に供される土地)又は採草放牧地(農地以外の土地で、主として耕作又は養畜の事業のための採草又は家畜の放牧の目的に供されるもの)を含む一定の区域であって、当該区域に移住する者を増加させることによりその活力の向上を図ることが必要と認められる区域
滞在促進地区 (観光圏整備法第2条第2項)	観光圏整備法に基づく観光圏整備計画に位置づけられた観光旅客の滞在を促進するため宿泊に関するサービスを改善・向上させるための事業等を重点的に実施しようとする地区
上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村が認める区域	

【促進区域の地区イメージ例(法第7条第3項第1号～第4号)】

①中心市街地：中心市街地のシャッター商店街や古い商家が残る旧城下町

- シャッター商店街で活性化が求められる区域や宿場町の街道筋として発展した商業中心地の沿道区域、古い商家が残る旧城下町の地区など。



②地域再生拠点：中山間地域の拠点地区

- 中山間地域にある拠点地区で、人口減少・高齢化に伴い、空き店舗等が増加し活力や生活利便性の低下が著しい地区で、住民の持続的な暮らしを支えるため、生活利便機能が求められる地区。



③地域住宅団地再生区域：郊外地域の計画的な住宅団地

- 高度成長期に都市の郊外部を中心に大量に住宅が供給された計画的な団地。同時期に一斉に子育て世帯が入居した結果、現在では高齢化が進展。都市機能の維持や増進、良好な居住環境の確保が求められる区域。



④歴史的風致の重点区域：町家が集積し歴史的町並みが残された地区

- 歴史的なまち並みのある港町で、市の総合計画において、そのポテンシャルを活かして積極的に誘客を図るエリアに位置づけられている。ここ数年において観光客の増加が顕著な市の観光スポットとなっており、店舗需要も高い。しかしながら、空家等及び転出人口の増加により、地域の魅力・活力の低下が進みつつある地区。



【促進区域の地区イメージ例(施行規則第1条第1号～第3号)】

① 商店街活性化促進区域

- 地域の核となる商店街であるが、空き店舗の増加・来街者数の減少への対応が必要であり、その活性化により起業・創業の場として機能するとともに地域への経済波及効果をもたらし、周辺住民の多様な消費ニーズを満たすなど、地域再生に係る高い効果の発揮を図る区域。



② 農村地域等移住促進区域

- 人口減少により、空家や遊休農地の発生、農業等の産業の担い手不足によるコミュニティの衰退などが課題となっている農村地域等で、移住促進によって活力の向上を図る必要がある区域。



③ 滞在促進地区

- 観光圏の区域内において、宿泊施設が複数集積しており、特に宿泊地としての魅力向上に重点的に取り組み、観光圏の滞在の拠点として観光旅客の滞在の促進を図る地域。



- 促進区域は、単に、空家等が集積していることだけをもって設定するのではなく、その区域内で、空家等の活用により、経済的社会的活動を促進する必要がある区域を対象とします。そのため、市町村の中に、複数設定することも可能です。
- 促進区域の設定にあたって、空家等の数や分布の状況などの具体的な数値基準は設けていません。促進区域の候補地区は、単に空家率の高い地域を対象とするものではありません。空家率のみならず、活用できる空家等が存在するか、また、空家等を活用することで、経済的社会的活動の促進につながるかという視点が重要です。さらには、現在空家が相対的に多くなくとも、将来空家が増加した場合に経済的社会的活動が大きく損なわれるかという視点も考えられます。なお、促進区域の候補地区の絞り込みの過程で、中心市街地の空店舗率を定めるなど、市町村が独自に目安となる基準を設けることも考えられます。また、活用を図るという趣旨から、管理不

全空家や所有者不明の空家等など課題の大きい空家等があるかどうかにかかわらず、区域を設定することができます。

- 促進区域では、区域内の住民に対する要請や規制の合理化等の措置を講じることができることから、区域の範囲は、具体的に示すことが必要です。
- 促進区域の設定にあたっては、災害発生の高リスクエリアとして、土砂災害特別警戒区域や災害危険区域(レッドゾーン)に設定することは望ましくありません。また、土砂災害警戒区域や浸水想定区域(イエローゾーン)における設定については、防災担当部局等とも相談し、慎重に検討する必要があります。
- 市街化調整区域を含むエリアに促進区域を定めることを検討する場合には、都道府県との協議(2-6参照)に先立って、促進区域や誘導用途等(2-4参照)の設定について、都道府県と相談・調整をしておくことが望ましいと考えられます。

2-4 空家等活用促進指針の検討

- 促進区域を設定する際は、当該区域における活用指針を定める必要があります。具体的には、空家等の活用に関する基本的な事項や空家等の種類、誘導用途等を定めます。

空家等活用促進指針に掲げる事項（法第7条第4項）

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
- 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

(1)空家等及びその跡地の活用に関する基本的な事項

- 前項で整理した内容をもとに、空家等及びその跡地の活用に関する基本的な事項を定めます。中心市街地の活性化などの法定計画等がある場合は、その計画に即しながら、当該区域の課題やビジョンが何か、当該課題等を解決するためになぜ空家等及びその跡地の活用が必要か、その活用を実現することでどのような効果が期待されるか等の基本的な事項を定めることが考えられます。

(2)-1 活用することが必要な空家等の種類

- 活用することが必要と考えられる具体的な空家等の種類を特定します。活用することが必要と考えられる空家等の種類の検討にあたっては、まずは、その区域での課題が、住宅の「空き」なのか非住宅の「空き」なのかを考慮することが考えられます。このほか、空家等の規模、「沿道に面している」等の立地などで空家等の種類を規定することも考えられます。なお、「すべての空家等」とすることも可能です。

(2)-2 空家等を誘導すべき用途

- (2)-1で定めた「必要な空家等の種類」を踏まえ、当該区域において経済的社会的活動を促進する上で必要な用途を誘導用途として定めます。
- 誘導用途を定めた場合、法第16条第1項に基づき、市町村長は、空家等を誘導用途に供するために所有者等に要請を行うことができます。また、法第18条に基づき、空家等を誘導用途に供するため他法令に基づく許可等が必要な場合、都道府県知事等の一定の配慮がなされることになります。そのため、規制の合理化の視点のみならず、要請等を積極的に行うことも考慮し、誘導用途は、当該区域で建築可能な用途も含め、想定される用途を幅広く定めます。
- 誘導用途を記述する際には、建築基準法別表第2に定められた用途の文言を基本としつつ、例えば、「〇〇㎡以下の事務所(コワーキングスペースその他交流スペースを有するものに限る。)」などと記述することが考えられます。特に、誘導用途を、建築基準法第48条の用途地域等の規制の合理化措置の対象とする場合には、その用途が建築基準法上のどの用途に該当するのかを整理し、用途規制に関する特例許可の要否を確認することが必要です。

(2)-3 空家等及びその跡地の活用等を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 促進区域や誘導用途の設定と併せて、要請やあっせん等の方策について検討し、空家等の所有者等による活用を促します。
- 要請に当たっては、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)によるマッチング業務を通じて利用希望者に積極的に空家等を紹介するなどの情報提供の対策のほか、補助金等による支援策を講じることで、空家等の活用を促進します。
- なお、空家等をセーフティネット住宅として活用することは、既存ストックの有効活用と、住宅確保要配慮者の住まいの確保という両面から意義が大きいと考えます。このような要請を行うことで、登録住宅の拡大を図り、住宅確保要配慮者の多様な住まいの確保につなげることも考えられます。
- その他、地域の実情に応じて促進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に指針に記載すべきことがあれば指針に位置づけます。

2-5 都市計画等との調和

- 促進区域の検討にあたっては、都道府県の都市計画区域マスタープラン(都市計画区域の整備、開発、保全の方針)、市町村都市計画マスタープラン等と調和を図りながら、検討を進めることが必要です(法第7条第11項)。また、立地適正化計画や低炭素都市づくり計画などの他法令による計画がある場合は、当該計画の内容を考慮することも重要です。
- 例えば、促進区域の範囲や促進区域内での誘導用途を、これらのマスタープランで定めているエリアや用途の考え方と整合させることが考えられます。特に、法や施行規則で示された区域以外で促進区域を設定する場合には、これらのマスタープランや計画を前提に区域等を定めることが考えられます。
- また、都市計画との調和の観点から、促進区域を市街化調整区域内に設定する場合には、無秩序な開発を防止するという市街化調整区域の制度趣旨を損なわないかという観点から、促進区域の範囲や誘導用途を検討する必要があります。このため、市街化調整区域のうち、誘導用途としての開発が見込まれない区域を促進区域に設定することや、市街化調整区域の全域を促進区域に設定することは、制度趣旨からして適切な運用ではありません。
- なお、上記の検討においては、都道府県との協議が必要であり(法第7条第8項)、このような観点からも、関係部局や都道府県等との連携体制を構築することが適切です。

都市計画に関する基本的方針との調和(法第7条11項)

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。

2-6 関係機関との協議・調整

(1)都市計画法の観点からの協議・調整

- 市街化調整区域を含むエリアに促進区域を定める際、市町村はあらかじめ都道府県知事と「当該促進区域の区域及び活用指針」について協議します。なお、開発許可権者である都道府県知事が不適切と判断して意見を付した区域は、配慮規定の対象外となることが想定され、また、促進区域に含むことは適切ではありません。
- 具体的に、設定しようとする促進区域については、その区域内にある空家等の用途を変更することによって、都市計画の基本的な方針との調和が保たれているか、周辺の公共施設の整備状況を勘案するほか、周辺の市街化を促進するおそれがないかなど、市街化を抑制すべき区域であるという市街化調整区域の性格を担保する観点から適切な範囲設定となっているか協議します。また、活用指針については、区域において活用することが必要な空家等の種類や誘導用途、例えば空家の住宅を宿泊施設や飲食店の用途に活用すること等を同様の観点から協議します。

【留意すべき視点】

- ① 都市計画区域マスタープランと調和が保たれているか。
- ② 市町村の都市計画マスタープランと調和が保たれているか。
- ③ 市町村の土地利用計画等と整合しているか。
- ④ 住民等の意向を反映しているか。
- ⑤ 無秩序な開発を防止するという市街化調整区域の制度趣旨を損なわないか。

※促進区域に市街化調整区域を含める場合

都道府県との協議(法第7条第8項)

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。

- 都道府県知事は、市街化調整区域における促進区域が設定された空家等対策計画が公表されたときは、市街化調整区域内における空家等の都市計画法の規定による用途変更の許可に際して、「活用促進指針」に沿った空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をします。このとき、都道府県知事による用途変更の判断を可能な限り定型化し、許可手続を円滑・迅速化することが望ましいと考えられます。具体的な配慮の内容は、開発許可制度運用指針(国土交通省 平成26年8月1日付け国都計第67号)に示すこととしています。

空家等の活用の促進についての配慮(法第18条第1項)

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)農地法の観点からの調整

- 促進区域において、農地法に基づく都道府県知事等の許可(転用許可)が必要となる場合や、農地が農業振興地域の整備に関する法律(昭和44年法律第58号。以下「農振法」という。)に規定する農用地区域内にある場合には、同法に基づく農用地区域からの除外(農振除外)の手続きが必要となる場合があります。
- このとき、都道府県知事は、促進区域が設定された空家等対策計画が公表されたときは、当該区

域内における空家等の活用のため、転用許可や農振除外の同意を求められたときは、当該空家等の活用等の促進が図られるよう手続が迅速に行われるよう適切な配慮をします。

- 区域を設定する際には、法律上は求められていませんが、配慮が適切に行われるよう、あらかじめ都道府県の農地部局に情報共有することが考えられます。

空家等の活用の促進についての配慮(法第18条第2項)

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。

3 特例適用要件の設定【選択事項】

- 空家等を誘導用途として活用しようとする際、建築基準法の接道規制や用途規制が支障となる場合があります。例えば、
 - ・ 活用したい空家が接道義務に適合していない。建替えのためには、建築基準法の特例許可（建築基準法第43条第2項第2号）を受ける必要があるが、許可対象となるかどうか事前に分からないなど手続きのハードルが高い
 - ・ 空家を誘導用途として活用しようすると、用途規制に適合しない。用途変更のためには、建築基準法の特例許可（建築基準法第87条第2項で準用する同法第48条第1項から第13項までの規定のただし書）を受ける必要があるが、許可対象となるかどうか事前にわからないなど手続きのハードルが高いなどの課題が想定されます。
- 促進区域では、こうした規制の合理化へのニーズを踏まえ、必要に応じて、接道規制や用途規制の特例を設けることができます。活用指針に特例適用要件（敷地特例適用要件及び用途特例適用要件）を定め、空家等対策計画を公表することで、当該要件に適合する空家等に対して、建築基準法における接道規制の特例認定、用途規制の特例許可が可能となります。
- それぞれの特例適用要件は、空家等の活用を促進するという政策ニーズに対応しながら、安全で良好な市街地環境の形成という接道規制や用途規制の本来の趣旨を踏まえて設定されるものです。また、誘導用途や具体的な要件を活用指針に定め、公表することで許可・認定の事前明示性が向上し、空家等の所有者や民間事業者にとって、空家等の活用の見通しが立ちやすくなります。

<「空家等」の確認>

- 上記の規制の合理化の対象は、「特例適用建築物」であり、空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物又は空家等の跡地に新築する建築物を指します。跡地は、改正法の施行日（令和5年12月13日）以降に跡地となったものが対象となります。
- そのため、特定行政庁が接道規制の特例認定、用途規制の特例許可をするためには、従前の建築物が空家等（使用されていないことが常態であるもの）であることの確認が必要となります。
- 空家等であるかについては、通常、市町村の空家施策担当部局が様々な要素を考慮し総合的に判断することが基本となっておりますが、認定や許可の申請者の負担を軽減する観点から、特定行政庁が認定や許可をする際に、1年以上前の電気、水道、ガスの使用廃止証明書や検針票などをもとに、空家等であることを確認することが考えられます。この際、電気、水道、ガスの使用状況だけでは空家等であるかどうか不明確な場合には、特定行政庁から市町村の空家施策担当部局に空家等であるかどうかを照会することも考えられます。

3-1 敷地特例適用要件を設定する際の考え方

(1) 接道規制に関する特例認定のための敷地特例適用要件

- 敷地特例適用要件の設定にあたっては、検討の早い段階から特定行政庁と連携することが必要です。

<実態把握・特例の活用判断>

- 特例制度の活用可否や要件の検討にあたっては、促進区域内の活用が必要な空家等の実態や規制の合理化へのニーズ等を把握し、特例を活用する必要性を判断します。
- 敷地特例適用要件は、空家等に関連する状況だけではなく、その周辺における建築物の利用状況、防災性、日照・採光・通風等の確保状況などの市街地環境を踏まえて設定されるものであるため、これらの情報も把握しておく必要があります。

<敷地特例適用要件の検討>

(基本的な考え方)

- 敷地特例適用要件は、空家等の活用を促進するという政策ニーズに対応しながら、安全で良好な市街地環境の形成という接道規制の本来の趣旨を踏まえて設定されるものです。

【接道規制の趣旨】

(建築基準法道路関係規定運用指針(平成21年1月改定、国土交通省)より)

- 市街地における道路は、単に通行の場というにとどまらず、建築物の利用、災害時の避難路、消防活動の場、建築物等の日照、採光、通風等の確保など安全で良好な環境の市街地を形成する上で極めて重要な機能を果たしている。道路の整備がなされていない土地において建築物が相当の密度で立ち並ぶことは平時の利用に不便ばかりでなく、災害時の避難や消防活動にも大きな支障を来す。
- 法第43条第1項ただし書(現:法第43条第2項第2号)の規定に基づく許可は、接道義務の特例許可であることから、避難及び通行の安全性、道路に接することを前提とした建築規制である前面道路幅員容積率制限や道路斜線制限が適用されないことに伴う総合的な市街地の環境への影響について、建築物の用途、規模、位置、構造等を勘案し、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないかどうかを審査する必要があるものであること。
- 施行規則第10条の2(現:施行規則第10条の3第4項)の許可基準は、許可の審査の前提条件として、法第43条第1項本文に適合することにより確保されている市街地の環境と同等の水準が確保されていることを基本として定めたものである。具体的には、法上の道路に代えて将来にわたって安定的に利用することができる空地に接すること、また、「2m以上接する」ことに代えて建築物の用途、規模、位置、構造等に応じ有効に接することとして、これを類型化して規定するものである。

- 促進区域における接道規制の特例を受けるためには、
 - ①敷地特例適用要件に適合する建築物で、
 - ②特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
 であることが必要です。このため、促進区域内の状況を踏まえ、②の観点を踏まえた具体的な基準を①の要件として設定することで、認定の対象となるものが事前に明示され、申請者の予見可能性を高めることにつながります。

(敷地特例適用要件の設定)

- 上記を踏まえ、敷地特例適用要件としては、促進区域内の市街地環境に応じて、建築物の建物構造、規模、用途等を規定するとともに、建築基準法上の道路に代えて将来にわたって安定的に利用することが可能な道であることを担保するための条件を規定することが必要となります。
- この際、市町村は、空家等対策の推進に関する特別措置法第七条第六項に規定する敷地特例適用要件に関する基準を定める省令(令和5年国土交通省令第94号)で定める基準(以下「参酌基準」という。)を参酌して、敷地特例適用要件を定めることとされています。
- 参酌基準は、特例を適用する区域の状況を大枠としてとらえ、いずれかの基準を参酌し、敷地特例適用要件を設定することを想定しています。

【参酌基準の概要】

区域の類型 (写真はイメージ)	参酌基準			
	建物構造	規模	用途	拡幅合意等
① 防火地域又は準防火地域等 	・耐火建築物等又は準耐火建築物等 ・耐震基準へ適合	・地階を除く階数が2以下	・一戸建ての住宅	・当該道について、将来拡幅すること及び将来にわたって通行することについての同意等が近隣でなされていること ・当該建築物について、拡幅後の道の境界線までセットバックすること
② 上記の区域以外 	・耐震基準への適合		・一戸建ての住宅 ・兼用住宅	・拡幅後の道を建築基準法上の道路とみなして、同法第3章(前面道路幅員容積率規制、道路斜線制限等)の規定に適合させること

- ①の区域は、主に都市部の建築物が建て詰まっているような区域を想定しています。防火地域及び準防火地域のほか、当該地域として都市計画上における指定は受けていないものの、建築物が建て詰まっていること等により、市街地における火災の発生抑制及び拡大防止が必要である区域を含みます。②の区域は、①の区域とは異なり、主に地方部の建築物の敷地に余裕があるような区域を想定しています。

- さらに、これらの基準を参酌し、区域特性を踏まえた調整(基準の強化・緩和)を行うことも想定しています。
- 例えば、基準の【強化】として、区域特性から「防火地域及び準防火地域等」に該当しないものの市街地における火災の危険性を軽減したい場合、建築物の構造について基準を強化し、「延焼のおそれのある部分への防火措置」を求めるといったことが考えられます。
- また、基準の【緩和】として、区域特性から「3階建ての一戸建ての住宅」の立地を認めたい場合、建築物の規模について基準を緩和し、「地階を除く階数が3以下」とすることが考えられます。その際、「地階を除く階数が3以下かつ高さ●m以下」のように、併せて高さについて制限すること考えられます。
- その他、建築基準法第42条第3項の規定に倣い、建築物の敷地ががけ地や河川に面していること等の土地の状況によりやむを得ない場合には、拡張後の道の幅員を4m未満2.7m以上の範囲内において設定することを許容することも考えられます。併せて、同法第43条の2の規定に倣い、構造、規模、用途等の制限を強化することも考えられます。

POINT 参酌基準の設定の考え方

- 国土交通省では、この参酌基準を検討するにあたり、「参酌すべき基準」という性質を踏まえ、多くの特定行政庁で採用されている標準的な基準となるように基準を設定しています。
- 具体的には、特定行政庁が定める建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく特例許可の基準(包括同意基準を基本)を約5割包含するように参酌基準を定めることとしました。
- 実態として、参酌基準において定めたもの以外に、特定行政庁により様々な基準が設定されています。ここでは、区域特性を踏まえた基準の強化・緩和を行う場合の参考としていただく観点から、構造、規模、用途に関して、一定割合の特定行政庁が定めている基準について以下のとおり紹介します。

	建物構造	規模	用途
基準例	・延焼のおそれのある部分への防火措置 ・外壁・軒裏を防火構造以上 等	・地階を除く階数が3以下 ・軒高10m以下 ・200㎡以下 等	一戸建ての住宅 兼用住宅 ・上記に加え、 →併用住宅 →長屋 →共同住宅 →従前の用途 等

<関係機関との協議・調整>

- 敷地特例適用要件の検討にあたっては、建築基準法第43条第2項第1号の規定に基づく特例認定の権限を有する特定行政庁と協議をする必要があります。協議の期間や回数・方法等は法令上の定めはありません。
- 市町村が限定特定行政庁である場合、敷地特例適用要件については、限定特定行政庁の事務の範囲内の規模等で要件を定める場合は特定行政庁に対する協議は不要になりますが、事務の範

囲を超えて要件を定める場合は特定行政庁に対する協議が必要になります。

<特定行政庁が留意すべき点>

- 特定行政庁は、市町村との協議の参考とするため、敷地特例適用要件について、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく特例許可の関係者(建築審査会等)の意見を聴くことも考えられます。
- 特定行政庁は、市町村との敷地特例適用要件の協議に先立ち、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく特例許可の実績や包括同意基準の内容、建築基準法第43条第3項に基づく条例等を市町村に情報提供・説明しておくことが考えられます。
- 特定行政庁は、促進区域における敷地特例適用要件の検討と併せて、建築基準法第43条第2項第2号の規定に基づく特例許可の運用について見直すことも考えられます。
- 「敷地特例適用要件」は特例認定の対象とするものを定めるものであるため、特定行政庁は、個々の建築計画について、「交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない」ことを認めるものに限って、特例認定を行うこととなります。このため、例えば、空家等の敷地から道路に至るまでに相当の距離を有しているなど、道路のネットワークが脆弱である場合には、敷地特例適用要件に適合している場合であっても交通上等の観点から支障があるものとして認定しないことも考えられます。
- 特定行政庁は、申請者に対して、当該計画の公表後の建築確認の手続きにあたっては、特定行政庁が発行した認定通知書を添付の上で申請していただくことを伝えます。
- 接道規制の特例認定を受けた建築物は、当該特例認定の際の条件への適合を維持し続ける必要があります。特定行政庁は、当該特例認定を受けた建築物について、台帳等の整備により当該特例認定の適用実態を適切に把握するとともに、必要に応じ、報告徴収、立入検査等により実態の把握を行い、認定条件への不適合が生じている場合(法不適合に該当)の是正に努めることが重要です。また、当該対応にあたっては、促進区域を定める市町村と連携・協力することが考えられます。

3-2 用途特例適用要件を設定する際の考え方

(1) 用途規制に関する特例許可のための用途特例適用要件

- 用途特例適用要件の設定にあたっては、検討の早い段階から特定行政庁と連携することが必要です。

<実態把握・特例の活用判断>

- 特例制度の活用やその適用要件の検討にあたっては、空家等活用促進計画に位置づけられる誘導用途の検討と並行して行う必要があり、まず促進区域内の活用が必要な空家等の実態や活用ニーズを把握します。
- 特例制度の活用の判断にあたっては、誘導用途が建築基準法の用途規制(建築基準法第48条)

上、どの用途に該当するか、促進区域内で指定されている用途地域で建築が可能か、それぞれ確認することが必要です。

- 用途特例適用要件は、促進区域内の市街地環境や土地利用の状況等を踏まえて設定されるものであるため、これらの情報も把握しておく必要があります。

【誘導用途と建築基準法の用途規制との関係(抜粋)】

地域類型	誘導用途の具体例	誘導用途の 建築基準法上の 用途(参考)	一 低 専	二 低 専	一 中 高	二 中 高	一 住	二 住	準 住 居	備考
中心市街地	店舗、飲食店	店舗、飲食店	×	①	②	③	④	⑤	⑤	①日用品販売店舗、喫茶店等のみ、2階以下、150㎡以下②①に加え、物販店、飲食店等のみ、2階以下、500㎡以下③2階以下、1,500㎡以下④3,000㎡以下⑤10,000㎡以下
	集会所	集会所※1	○	○	○	○	○	○	○	
	住宅	住宅	○	○	○	○	○	○	○	
	共同居住型住宅 (シェアハウス)	寄宿舍	○	○	○	○	○	○	○	
	シェアオフィス・コ ーキングスペース	事務所 (その他用途)	×	×	×	①	②	○	○	①2階以下、1,500㎡以下 ②3,000㎡以下
	アトリエ・工房	工場※2	×	×	×	×	①	①	①	①原動機の使用ありの場合、作 業場の床面積 50㎡以下。その 他作業内容の制限あり
中山間地域等の 地域再生拠点	コミュニティカフェ	飲食店	×	①	②	③	④	⑤	⑤	①喫茶店等のみ、2階以下、 150㎡以下②2階以下、500 ㎡以下③2階以下、1,500㎡以 下④3,000㎡以下⑤10,000 ㎡以下
	集会所	集会所※1	○	○	○	○	○	○	○	
	農地付き住宅	住宅	○	○	○	○	○	○	○	
	アトリエ・工房	工場※2	×	×	×	×	①	①	①	①原動機の使用ありの場合、作 業場の床面積 50㎡以下。その 他作業内容の制限あり
地域住宅団地再 生区域	コンビニ、ドラッグス トア	日用品販売店舗	×	①	②	③	④	⑤	⑤	①2階以下、150㎡以下②2階 以下、500㎡以下③2階以下、 1,500㎡以下④3,000㎡以下 ⑤10,000㎡以下
	シェアオフィス・コ ーキングスペース	事務所 (その他用途)	×	×	×	①	②	○	○	①2階以下、1,500㎡以下 ②3,000㎡以下
	グループホーム	寄宿舍	○	○	○	○	○	○	○	
	デイサービス施設	老人ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	
	訪問看護・介護ステ ーション	老人福祉センター等	①	①	○	○	○	○	○	①600㎡以下
	コミュニティカフェ	飲食店	×	①	②	③	④	⑤	⑤	①喫茶店等のみ、2階以下、 150㎡以下②2階以下、500 ㎡以下③2階以下、1,500㎡以 下④3,000㎡以下⑤10,000 ㎡以下
歴史的風致 重点地区	ホテル・旅館 (分散型ホテル)	ホテル、旅館	×	×	×	×	①	○	○	①3,000㎡以下
	住宅	住宅	○	○	○	○	○	○	○	

※1 近隣住民を対象とした集会所(「学校、図書館その他これらに類するもの」に該当するもの)を想定しています。

※2 原動機の使用の有無や作業内容によっては、工場以外の用途に該当することとなります。

<用途特例適用要件の検討>

(基本的な考え方)

- 用途特例適用要件は、空家等の活用を促進するという政策ニーズに対応しながら、各用途地域に応じた市街地環境を確保するという用途規制の本来の目的を踏まえて設定されるものです。
- 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特例許可を受けることができるのは、特定行政庁が、次の①又は②に該当すると認めた場合に限られますが、

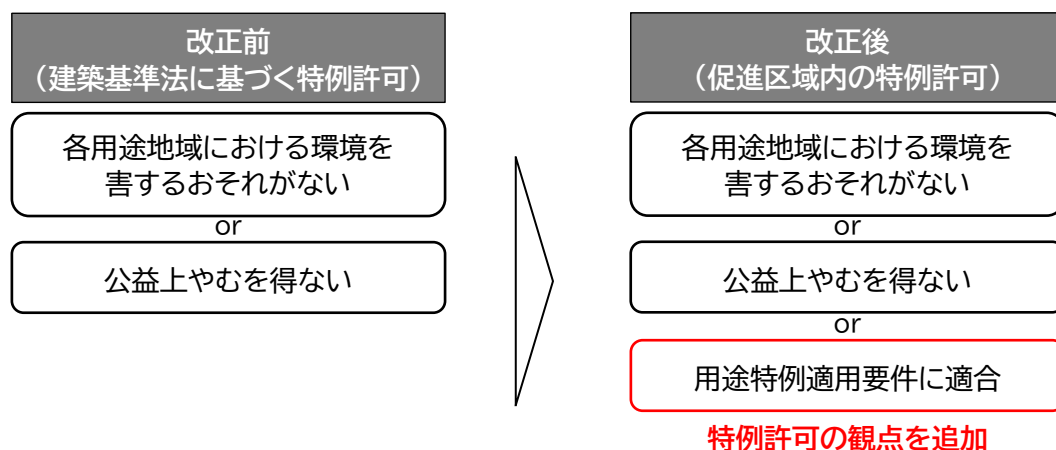
- ① 用途地域ごとの市街地環境を害するおそれがない
- ② 公益上やむを得ない

本改正による促進区域内では、

- ③ 用途特例適用要件に適合する

と特定行政庁が認めた場合にも、特例許可を受けることが可能となります。

【用途規制の合理化による効果】



- ただし、上記③については、空家等の活用であれば全て用途特例適用要件に規定できるという旨ではなく、上記の①や②の観点も踏まえ、「空家等を用途特例適用要件に適合する用途に供することが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(特定行政庁協議の同意条件)」ものとなるように検討することが必要です。

(用途特例適用要件の設定)

- 上記を踏まえ、用途特例適用要件としては、促進区域内の市街地環境や土地利用の状況等に応じて、次の①～③の要件を設定することを基本としています。

①用途

- 促進区域内で誘導したい用途(誘導用途)のうち、用途規制の特例許可により建築可能としようとする用途を具体的に規定します。

②エリア(地区)

- 促進区域は「経済的社会的な活動の拠点としての機能を有する区域」として、一定のまとまりを持った区域が設定されることも想定されるため、区域内に複数の用途地域が指定されている

場合、市街地環境や土地利用の状況等が同一ではない場合も想定されます。

- このため、促進区域内の状況を踏まえて、用途規制の特例を活用する対象を区域全体とするか、区域内の一部のエリア(地区)に限定するか、といった検討が必要です。
- エリア(地区)を要件として設定する場合の考え方としては、
 - 1)まちづくりの観点で、用途規制の特例を積極的に活用すべきエリアに限る
 - 2)市街地環境を保全するため、用途地域の指定の目的に大きく反するエリアを除く
 - 3)エリアごとに誘導したい用途が異なる

などが想定されます。具体的には、特例を活用するエリアを区域内の主要な道路の沿道等に限定することや、特定の用途地域などを除く、といった要件設定が考えられます。

③市街地環境の悪化を防止するための措置

- 空家等を他の用途に活用する際には、周辺の住環境を害するおそれのある騒音や振動などの事象(周辺影響)が発生する用途も想定されるため、その発生要因を踏まえた適切な対策を講じることが必要となります。
- 用途特例適用要件の検討にあたっては、誘導用途ごとに想定される周辺の市街地環境への影響※とその発生要因を明確にし、各発生要因について、想定される市街地環境の悪化を防止するための措置を検討し、要件として設定します。

※騒音、振動、臭気、水質、交通渋滞・交通危険性、夜間照明、火災危険性、プライバシー・防犯 等

■周辺影響とその発生要因、発生要因に対する環境悪化防止措置の例

- 市街地環境に影響を及ぼす発生要因としては、
施設利用者によるもの、営業活動によるもの、自動車等によるもの※、
の大きく3通りの要因が考えられます。周辺影響として配慮すべき項目を踏まえ、誘導用途の特性に応じて発生要因を細分化することが必要です。また、発生要因に応じて、環境悪化防止措置を検討します。
※ 施設からの発生交通に起因するもの全てを指す。
- 比較的規模が小さい空家の活用を目的とする用途変更において、調理場を設けない計画や不特定多数の利用が想定されない計画も考えられるため、全ての用途特例適用要件を満たす必要がない場合も想定されます。そのため、計画の規模や用途などによって個別に判断されることが想定されるため、必要に応じた柔軟な措置が必要となります。
- 次頁に誘導用途を店舗とした場合の検討内容の参考例を示しています。

(参考例:店舗)

施設利用者によるもの			
周辺影響	発生要因	(具体例)	環境悪化防止措置の例
騒音	利用者騒音	・利用者の話し声 ・出入口の開閉 ・利用者の足音	・利用者への注意喚起 ・禁止事項の遵守徹底 ・利用人数を制限 ・営業時間の制限
交通渋滞	利用者滞留	・敷地外での行列	・敷地外で利用者が滞留しないような措置
プライバシー	平面計画	・視線の抜け	・開口部の配置

営業活動によるもの			
周辺影響	発生要因※1	(具体例)	環境悪化防止措置の例
騒音	日常的騒音	・設備機器 ・清掃活動	・開口部からの音漏れ防止措置 ・隣地との離隔距離を確保 ・設置場所に配慮 ・室外機に囲いを設置
臭気	(排気)	・厨房	・排気口を隣地に向けない ・レンジフード等に脱臭・消臭装置を設置
	(排水)	・厨房	・グリストラップを設置 ・定期的な清掃の実施
	ごみ	・ごみ置場	・ごみ置場の構造・位置に配慮 ・定期的な清掃の実施
水質	(排水)	・厨房	・グリストラップ・油水分離槽を設置 ・定期的な清掃の実施
夜間照明	(建物内外の照明)	・営業時間 ・点灯の向き ・点灯時間	・夜間は営業しない ・開口部を隣接する住宅地に向けない ・防犯灯・通路灯の照度や向きに配慮 ・センサー付照明を採用する
火災危険	(火気使用)	・厨房 ・工具	・内装不燃化等防火対策 ・IH 調理器具を使用 ・消防設備・警報設備等を設置

※1「発生要因」欄の()書きは、措置が不要な場合も考えられる。

自動車等によるもの※2			
周辺影響	発生要因	(具体例)	環境悪化防止措置の例
騒音	交通騒音	・車両の通行	・利用者の自動車・自転車利用の禁止・制限 (駐車・駐輪場を設置せず、公共交通の利用に限定) ・駐車・駐輪場の位置に配慮
振動	交通振動	・車両の通行	・利用者の車両利用禁止・制限
交通渋滞	車両滞留	・狭あい道路 ・駐車・駐輪場所	・適切な幅員の道路に接道 ・駐車・駐輪場を適切に確保 ・利用者の自動車・自転車利用の禁止・制限
交通危険	出入口の見通し	・門扉・塀・植栽 ・交差点	・敷地出入口の安全性確保 ・駐車場の位置 ・動線の配慮

※2 施設からの発生交通に起因するものを指す。

【参考】用途特例適用要件の設定イメージ

(例)住居専用地域が主の住宅団地を促進区域とし、シェアオフィスを誘導用途とする場合

【①用途】

シェアオフィス

【②エリア(地区)】

- 地域コミュニティ拠点としても活用可能なシェアオフィスの立地により、良好な住居の環境を向上させるエリア
 - 区域内の主要な道路の沿道等、シェアオフィスの立地により良好な住居の環境を害するおそれが少ないエリア
- として以下に示す。なお、当該エリアは「用途特例適用エリア」という。

(用途特例適用エリア)

- ・●●市△△■丁目から□丁目
- ・市道◇号線沿道の地図に示す範囲(別途エリアを示した地図を添付)

【③市街地環境の悪化を防止するための措置】

(騒音)

建物の外に施設利用者が滞留しないような措置を講ずることなど、騒音に配慮した措置を講ずること。

(臭気)

ごみ置場の配置や構造に配慮した計画とすることなど、臭気に配慮した措置を講ずること。

(交通渋滞)

敷地が適切な幅員の道路に接していることなど、局所的な交通量の発生や近隣の路上駐車が増加等の道路交通に対する影響に配慮した措置を講ずること。

(交通危険)

敷地出入口の安全性を確保した計画とすることなど、交通の安全に配慮した措置を講ずること。

(プライバシー)

プライバシーに配慮した開口部の位置とすることなど、近隣住民プライバシーに配慮した措置を講ずること。

(夜間照明)

防犯灯・通路灯の照度・照明の向きに配慮した計画とすることなど、夜間照明に配慮した措置を講ずること。

<関係機関との協議・調整>

- 用途特例適用要件の検討にあたっては、特例許可の権限を有する特定行政庁と協議をし、同意を得る必要があります。協議の期間や回数・方法等は法令上の定めはありません。

<特定行政庁が留意すべき点>

- 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」場合には、市町村からの協議に同意をすることができることとされています。
- 特定行政庁は、市町村との協議の中で、用途特例適用要件について、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に基づく特例許可の手続き円滑化の観点から建築審査会の意見を聴いておくことも考えられます。
- 特定行政庁は、市町村が用途特例適用要件を検討する際の参考になるように、過去の用途規制の特例許可の実績等を事前に市町村に共有することも考えられます。
- 特定行政庁が都道府県で、多くの市町村を所管する場合など、特定行政庁は円滑な制度運用が図られるよう、協議や同意を行った市町村の事例について、協議前の市町村に周知することも考えられます。
- 「用途特例適用要件」では定性的に配慮事項を定めることから、特定行政庁は、特例許可の申請がなされた建築物が当該要件に適合しているかは、特例許可を行う際に個別に判断することになります。
- 特定行政庁は、申請者に対して、空家等対策計画の公表後の建築確認の手続きにあたっては、特定行政庁が発行した許可通知書を添付の上で申請していただくことを伝えます。なお、用途規制の特例許可を適用する場合には、建築基準法第6条第1項に基づく確認手続きの要否に関わらず、当該許可の手続きは必要になります。
- 用途規制の特例許可を受けた建築物は、当該特例許可の際の条件への適合を維持する必要があります。特定行政庁は、当該特例許可を受けた建築物について、台帳等の整備により当該特例許可の適用実態を適切に把握するとともに、必要に応じ、報告徴収、立入検査等により実態の把握を行い、許可条件への不適合が生じている場合(法不適合に該当)の是正に努めることが重要です。また、当該対応にあたっては、促進区域を定める市町村と連携・協力して対応することが考えられます。

4 空家等対策計画の変更等

4-1 住民意見の反映

- 住民意見を反映するタイミングは、大きく分けて二つあると考えられます。一つは、促進区域の候補地区の抽出・絞り込みの段階です。また、もう一つは、活用指針案ができた段階です。前者については、住民の意見を求めるか否かはあくまで任意ですが、住民意見のきめ細かい把握を図るためには有効と考えられます。
- 「住民の意見を反映させるために必要な措置」の具体的内容は、市町村がそれぞれの実情に応じて講ずることとなりますが、例えば、公聴会の開催やウェブサイト等における意見募集などが想定されます。促進区域を設定した場合、区域内においては、空家等の活用を促進するための用途規制の合理化など、現行法令とは一部異なるルールが適用され、区域内の住民が影響を懸念する場合もあることから、区域内の住民を対象として意見を聞くこととしています。特に用途規制の合理化にあたっては、許可の際に公聴会の開催を要することを踏まえ、用途特例適用要件の設定にあたっては、説明会の開催等を通じ、区域内の住民と事前に十分な調整を図ることが重要です。
- これは、区域外の住民を対象に意見を聞くことを妨げるものではなく、必要に応じて、市町村の判断で、例えば、区域設定予定の地域の周辺の地域の住民を意見聴取の対象とすることなども考えられます。

住民の意見の反映(法第7条第7項)

- 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。

4-2 空家等活用促進区域の空家等対策計画への位置付け

- 促進区域及び活用指針は、空家等対策計画に記載することが必要になります。具体的には、法第7条第2項第5号に規定する「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」に位置づける必要があります。
- このため、既に空家等対策計画を策定している場合には、その変更を行うことにより、上記の内容を新たに記載することになります。
- 空家等対策計画の定期的な見直し時期でない場合でも、改正法施行に合わせて促進区域の設定について検討し、計画を見直すことが考えられます。

5 空家等の活用に関する市町村による要請等

5-1 誘導用途への要請、空家等の貸与又は売却のあっせん

- 促進区域内の経済的社会的活動の促進のため、必要があると認める場合は、当該空家等の所有者等に対して要請し、当該空家等の活用を促すことが可能です。要請において空家等の所有者等に求める措置は、活用指針に定められた誘導用途に供することであり、促進区域における課題に応じ、当該空家等の所有者等本人が、自ら空家等を活用するほか、空家等を活用する意向のある民間事業者等に対して当該空家等を貸与又は売却することが考えられます。
- 要請の方法としては、書面によるほか、訪問による説明等が考えられます。また、1回限りではなく、何度か実施し、理解を得ることが考えられます。
- また、要請に際して、支援法人、民間事業者団体等の空家等の活用を担う具体のプレイヤーの紹介など、空家等の所有者等に対して、当該空家等の貸与又は売却のあっせん等に努めることで、空家等の活用を促進します。

空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等(法第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っ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。

【想定されるあっせん等の措置例】

支援法人等の紹介	○支援法人の紹介 市町村が、NPO法人、社団法人等を支援法人に指定している場合は、空家の活用・管理に係る相談や所有者と活用希望者のマッチング等の業務を紹介 ○協定等を結んでいる民間事業者の紹介 ○地方住宅供給公社の紹介 地方住宅供給公社の住宅の管理等に関する豊富な経験・ノウハウを活用するため委託をしている場合は、所有者と活用希望者のマッチングやコーディネートなど、空家の活用に向けた業務を紹介
空家等の活用促進に向けた普及・啓発	○勉強会・相談会の開催 空家等の多様な活用方法、相続手続きなど、空家等の処分等に係る勉強会や相談会を開催 ○まち歩きイベントの開催 まち歩き・見学会等のイベントを開催し、まちの現状や空家・空店舗の活用ニーズなどの把握・意識醸成などを実施

空家等の活用に向けた金融等に関する情報提供	○空家等対策に資する民間金融機関の商品(空家解体ローン、リフォーム融資等)や地方公共団体の補助制度に関する情報を提供
空家等の活用に向けた補助制度の情報提供	○空き家対策総合支援事業や空き家再生等推進事業を活用した住民向けの助成事業の情報提供 ○既存建築物の改修・建替えが対象の各種補助事業の情報提供

【あっせんの参考例】

例①: 多様な手法であっせんを実施(長野県安曇野市)

・まち歩き・見学会等を開催しまちの様子や空家・空店舗探しに必要な情報を提供したり、空家改修に対して補助制度を設けるなど、多様な手法で空家等の活用に向けた取り組みを展開している。

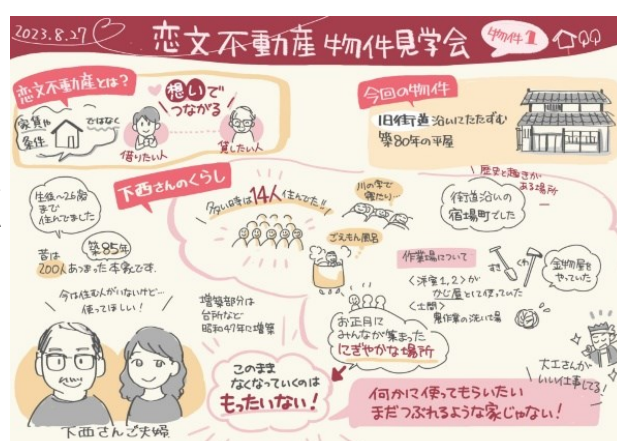
①「ようこそ。安曇野へ」補助 移住者が、安曇野市空き家バンクから購入済みの物件をこれから改修し、改修後そこに10年以上居住する場合に、物件の改修工事費用を補助します。	対象経費の2/3 上限80万円
②「活かそう。地域資源」補助 持ち家のない市内在住者が、安曇野市空き家バンクから購入済みの物件をこれから改修し、改修後そこに3年以上居住する場合に、物件の改修工事費用を補助します。	対象経費の1/3 上限30万円
③「おかえり。安曇野へ」補助 移住者が、3親等以内の親族から購入・受贈・賃貸・使用貸借した/している空家をこれから改修し、改修後そこに3年以上居住する場合に、物件の改修工事費用を補助します。	対象経費の1/3 上限50万円
④「長期体験。安曇野暮らし」補助 移住者が、安曇野市空き家バンクから定期賃貸借をした物件をこれから改修し、改修後そこに1年または定期賃貸借契約満了まで居住する場合に、物件の改修工事費用を補助します。	対象経費の1/3 上限40万円

(出典:安曇野市の空家対策 安曇野市 HP <https://www.city.azumino.nagano.jp/site/akiya/95901.html>)

例② : 恋文不動産(奈良県生駒市)

・空家の地域での活用を支援するため、空家を借りたい人の想いを家主に届けてマッチングするプロジェクトを展開。大切にしてきた家が誰かの夢をかなえる場所になる。関わる人の想いを交わしながら空家の家主と活用者をつなぐ。

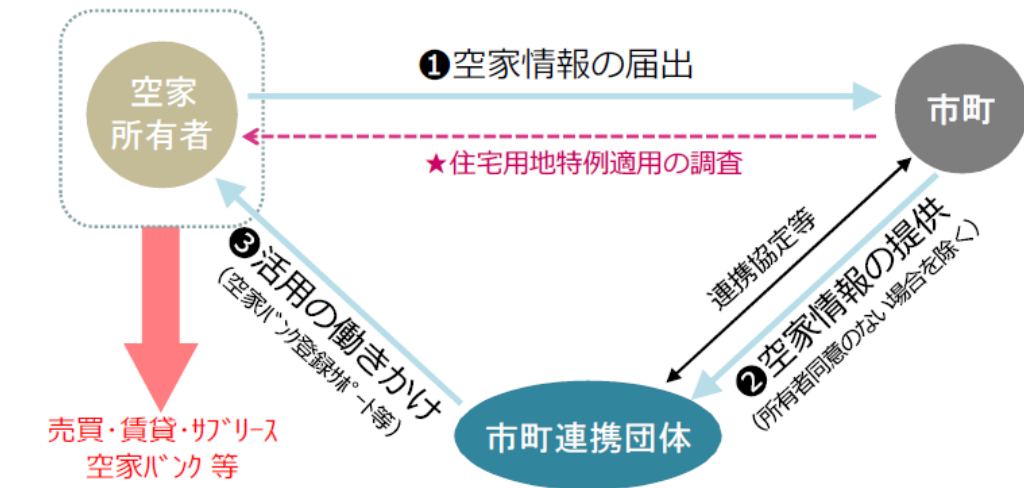
■家主と参加者の想いをつなぐ見学会



(出典:生駒市 HP <https://www.city.ikoma.lg.jp/0000029262.html>)

例③：空家活用特区条例による空家情報の届出(兵庫県)

- 特区内の空家所有者は、市町へ空家に関する情報を届出(①)
- 市町は届出のあった空家情報を市町連携団体に提供(②)
- 情報の提供を受けた市町連携団体が空家所有者に対し、流通や活用に向けた働きかけや空家バンクの登録サポートなど伴走型のきめ細かな支援(③)



(出典:兵庫県空家活用特区制度 兵庫県 HP <https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks26/akiyajourei.html>)

5-2 空家等対策計画の策定及び実施への援助等

- 市町村が空家等対策計画を計画し実施する場合、市町村は都道府県知事に対して、情報提供や技術的な助言等の支援を求めることができることから、都道府県の協力のもと、活用指針の策定や促進区域の設定を行うことが考えられます。

技術的な助言等の援助(法第7条第13項)

- 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。

空家等管理活用支援法人の指定等の手引き

はじめに

令和5年（2023年）6月14日に改正法が公布され、同年12月13日に施行されることとなった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」といいます。）において、新たに空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」といいます。）に係る制度が創設されました。

この制度の狙いは、指定により、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村（特別区を含みます。以下同じ。）の補完的な役割を果たしていくことにあります。

本手引きは、各市町村が支援法人の指定等を行うにあたっての基本的な考え方や、審査の基準を含む事務取扱要綱（例）を示すことで、各市町村における業務の適切な実施の一助となることを期待するものです。

本手引きは、今後、支援法人に係る制度の運用に伴う事例等の集積を踏まえ、適宜見直していくこととします。

第1章 支援法人の業務と要件等

（1）支援法人は、法において以下の業務を行うものとされています。また、市町村のニーズに応じて、一部の業務のみ実施するものも指定の対象にすることができます。【法第24条】

- 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する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
- ② 委託に基づく、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
- ③ 委託に基づく、空家等の所有者等の探索
- ④ 空家等の管理又は活用に関する調査研究
- ⑤ 空家等の管理又は活用に関する普及啓発
- ⑥ その他の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

（2）支援法人は、（1）の業務の遂行のため必要がある場合等において、以下の請求等を市町村に対して行うことができます。

- ① 業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要がある場合
空家等の所有者等に関する情報（以下「所有者等関連情報」といいます。）の提供の請求【法第26条第2項】
- ② 業務を行うために必要があると認める場合

空家等対策計画の作成・変更の提案【法第 27 条第 1 項】

③ 空家等の適切な管理のため特に必要があると認める場合

法第 14 条各項の請求（裁判所に対する財産管理人等の選任請求）の要請【法第 28 条第 1 項】

（３）支援法人の指定を受けることができるのは、以下の法人であって、（１）に記載した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です。【法第 23 条第 1 項】

- ① 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
- ② 一般社団法人（公益社団法人を含みます。）
- ③ 一般財団法人（公益財団法人を含みます。）
- ④ 空家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする会社

支援法人は、契約や財産の保有を行うこと等も想定されることから、権利及び義務の主体となれるよう、法人格を有することが必要とされています。

具体的には、例えば以下のような法人が、支援法人として活動することが期待されます。

- ・ 所有者等の依頼に応じて空家等の活用等に関する業務を行う地域の専門家（建築士、宅地建物取引業、不動産鑑定士等）の団体
- ・ 相続・登記などの法務その他の専門家（弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、社会福祉士等）による団体
- ・ 空家等の活用等に密接に関連するまちづくり、地域活性化、移住・定住等を目的とする事業に取り組む法人
- ・ 定期的に家屋を訪問する業務と併せて、所有者等の依頼に応じて空家等の管理を行う法人
- ・ これらの専門家等により構成され、又はこれらの専門家等との連携体制を構築し、ワンストップで空家等の管理・活用に取り組む法人

また、すでに市町村が協定等を締結している法人、市町村から業務を受託している法人のほか、次の法令に基づく指定法人であって、空家等の管理・活用に関する事業に取り組むものも支援法人として活動することが期待されます。

- ・ 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 47 条第 1 項に規定する所有者不明土地利用円滑化等推進法人
 - ※ 空家等や所有者不明土地を含む空き地は、地域において混在しており、課題や対策も共通することから、所有者探索、活用の促進、管理の適正化等について一体的に取り組まれることで両対策の円滑化・効率化が期待されます。
- ・ 都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）第 118 条第 1 項に規定する都市再生推進法人
- ・ 地域再生法（平成 17 年法律第 24 号）第 19 条第 1 項に規定する地域再生推進法人
- ・ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）第 40 条第 1 項に規定する住宅確保要配慮者居住支援法人

そのため、必要に応じて、こうした法人制度を所管する部局等との連携を図ることが望ましいと考えられます。

第2章 支援法人の指定手続等

(1) 市町村長（特別区の区長を含みます。以下同じ。）は、第1章（3）に該当する法人であって、同章（1）の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、支援法人として指定することができます。【法第23条第1項】

(2) 支援法人の指定は、市町村長の裁量で行います。具体的には、以下のような手続とすることが考えられます。

① 支援法人の指定の方針等の明示

支援法人制度の運用にあたっては、指定を受けようとする法人（申請をしようとする法人）のために、市町村として求める支援法人の業務など、指定の方針を明らかにしておくことが重要です。

まずは、市町村における空家等の管理・活用に係る施策を外部に補完してもらう必要性に応じて、第1章（1）に掲げる業務の種別など、市町村として求める支援法人の業務を明確に示すことが重要です。この場合、支援法人を指定しなくても当該市町村が自ら空家等の所有者等に対する相談対応等を行うことができると判断する場合は、当該業務に関して法人を指定しないことも可能ですが、「当市町村では、市町村において〇〇の業務を行うことができるため、当該業務に関し支援法人は指定しないこととする」など、方針を明らかにすることが重要です。

次に、空家等の管理・活用を進める上では、所有者等や活用希望者に寄り添った丁寧な相談や、所有者等の多様なニーズに応じたマッチング等が行われるために必要な数の支援法人が指定されることが望ましいと考えられます。一方で、第1章（1）に掲げる業務の種別によっては、市町村の実情に照らして、指定する法人を一つに限ることも想定されますが、その際には、公平性の観点にも留意しながら、複数の支援法人の指定により業務の適正かつ確実な実施が確保できなくなるか等を検討した上で、合理的にその理由を説明すべきと考えられます。

このほか、指定の有効期間を定めることも考えられます。指定の有効期間を定める場合は、あらかじめそのことを明らかにしておくことが適切です。

こうした指定の方針等は、事務取扱要綱等において明らかにしておくことが必要です。

② 指定を受けようとする法人からの申請

指定を受けようとする法人からの申請の際に求める書類は、③で述べる審査に必要な情報が得られるよう、その内容や様式を市町村が定めます。

具体的には、法人の活動目的・内容が支援法人制度の趣旨・目的に合致しているかや、市町村の求める業務を適正かつ確実に行うことができる体制を法人が備えているかなど、③で

述べる事項等を審査するため、以下のような書類の提出を求めることが考えられます。

なお、申請後の書類の手戻りの防止や、指定の方針等を巡る市町村と法人との認識の共有等を図るため、指定を受けようとする法人に対して、申請前に市町村にあらかじめ相談をするよう周知等することも考えられます。

【申請にあたって提出を求める書類の例】

- 定款
- 登記事項証明書
- 役員の氏名、住所及び略歴を記載した書面
- 法人の組織及び沿革を記載した書面並びに事務分担（法人の各部署が担当する業務内容等）を記載した書面
- 前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表
- 当該事業年度の事業計画書及び収支予算書
- これまでの空家等の管理又は活用等に関する活動実績を記載した書面
 - ※ 法人のウェブサイト、会報、パンフレット、議事録等でも可
- 法第 24 条各号に規定する業務（の一部）に関する計画書
 - ※ 関係する行政機関や民間団体等との連携・調整の状況（例えば、事業として空家等の売買を計画している場合は、専門家等との連携・調整の状況）も記載することが考えられる。

③ 支援法人の審査

支援法人を指定する際の審査にあたっての基準は、市町村が独自に定めるものですが、例えば、業務を適正かつ確実に行うことができるか否かを審査するため、以下のような事項が考えられます。こうした内容を事務取扱要綱等に記載し、ウェブサイトへの掲載、申請の提出先となる事務所における備付けなど、適当な方法により公にすることが必要です。

【法人の基本的な要件】

- 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会社のいずれかの法人格を有すること
 - ※ 上記のうち、会社の場合は、法第 23 条第 1 項のとおり、「空家等の管理又は活用を図る活動を行うことを目的とする」ものである必要があります。このため、例えば、単に申請者である法人の業務において空家等の管理や活用を扱っているというだけでなく、定款等により活動目的を審査することが考えられます。
- 過去に指定を取り消され、その取消しの日から○年を経過しない者でないこと
- 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から○年を経過しない者（以下「暴力団員等」といいます。）がその事業活動を支配するものでないこと。
- 役員のうちに次のいずれかに該当する者がいないこと

- ・ 未成年者（又は未成年者の法定代理人が次のいずれかに該当する者）
- ・ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ・ 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から○年を経過しない者
- ・ 心身の故障により業務を適正に遂行することができない者
- ・ 暴力団員等

【法人の業務の適切さ】

○申請者が支援法人として行おうとする業務の方法が適切なものであること

【法人の業務体制】

○支援法人として業務を行うに足る専門性を有していること

※ すでに空家等の管理・活用に関する活動実績があることをもって審査することも考えられます。

※ 関係する専門家等と連携した活動ができることをもって審査することも考えられます。例えば、申請者が支援法人として行おうとする業務が、空家等の売買等に係るものである場合には、宅地建物取引業者等が支援法人の構成員や連携先となっていることなどが考えられます。また、相続や登記等の法務に関わる相談対応等である場合には、弁護士や司法書士をはじめとした専門士業の者が構成員や連携先となっていることなどが考えられます。

○当該市町村内で業務が円滑に行えること

※ 当該市町村外を活動範囲に含んでいても構いません。

○必要な組織・人員体制を備えていること

○個人情報をはじめとする情報の取扱いに関する適切な措置がとられていること

※ 法第 24 条各号の業務の実施にあたっては、個人情報を含む所有者等関連情報を取り扱うものが多くあります。また、第 3 章で述べるとおり、市町村から法第 26 条第 2 項に基づき、所有者等関連情報を提供することもあります。

市町村では、支援法人の指定時に、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）に基づく個人情報の適切な管理等を行うことができる体制が確保されているかを審査したり、その取扱いについての誓約を求めることが考えられます。

【法人の経理的基礎】

○必要な経費等を賄い、持続的に活動を行うことができる経理的基礎を有していること

なお、申請者である法人が全国規模や都道府県単位の法人である場合には、指定は法人格単位で行うこととなりますが、その審査にあたっては、指定を行う市町村内において当該法人が適正かつ確実に業務を行うことができるか等を確認することが必要です。

例えば、当該法人が市町村単位の地域支部を有している場合には、当該地域支部における

業務の計画や責任者を含む体制を審査することが考えられます。一方、法人の経理的基礎については、法人格単位で確認することも考えられます。

このほか、市町村は、②の申請書類等に基づいて、指定を受けようとする法人が業務を適正かつ確実に行えるかどうかを審査しますが、申請内容に不十分な点等があった場合には、直ちに申請を却下するのではなく、申請者に対して、必要な報告を求める等申請書類の補正等を促すようにすべきと考えられます。

④ 支援法人の指定

市町村長は、支援法人を指定したときは、以下の事項を公示することとされています。【法第 23 条第 2 項】

ア 支援法人の名称又は商号

イ 支援法人の住所

ウ 事務所又は営業所の所在地

公示方法は、市町村が独自に決めることができます。例えば、公報やウェブサイトへの掲載により幅広く地域住民等に周知を図ること等が考えられます。

⑤ 支援法人による関連事項の変更

支援法人が④のア、イ又はウを変更するときは、あらかじめ、市町村長に届け出る必要があります。市町村長はその届出があったときは、同じく公示することとされています。【法第 23 条第 3 項及び第 4 項】

支援法人がこれらの変更をしたにもかかわらず市町村長に届出をしていないと考えられるときは、必要な届出をするよう支援法人に求めることが必要です。

⑥ 支援法人の監督等

市町村長は、必要に応じて、支援法人に対し、業務の報告をさせることができます。【法第 25 条第 1 項】

また、市町村長は、支援法人が、必要な業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、業務改善命令を出すことができます。命令に違反した場合には、支援法人の指定を取り消すことができます。【法第 25 条第 2 項及び第 3 項】

市町村では、毎事業年度の開始前に、その事業年度の事業計画書等の提出を求めるとともに、当該事業年度終了後、遅滞なくその年度の事業報告書等の提出を求め、支援法人の業務状況等を確認することが考えられます。

また、支援法人が適切に個人情報の管理等を行っているか確認するため、定期的にその状況についても報告を求めることが適切です。個人情報の管理等が不適切であること（※）が判明した場合には、命令を行うこと等も検討します。

※ 例えば、個人情報の不適切な取扱いとして、支援法人が業務を遂行する中で取得した所

有者等関連情報について、所有者等の同意を得ることなく、当該業務の目的外で使用している場合や、支援法人の外部に提供している場合等が考えられます。

第3章 情報の提供等

(1) 支援法人への所有者等関連情報の提供

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、所有者等関連情報を支援法人に提供することとされています。【法第26条第2項】

その提供は、「所有者等を知る必要がある」ときの「所有者等に関する情報（所有者等関連情報）」に係るものに限られます。所有者等関連情報としては、空家等の所有者等の氏名・名称、住所及び連絡先が基本です。また、「世帯構成」や「親族の連絡先」に係る情報は、所有者等関連情報には当たりません。

なお、この規定は、支援法人が自ら不動産登記簿情報等により所有者等を探索してもなお当該所有者等が分からない場合に、支援法人が市町村に対して情報提供の求めを行うことを想定したものです。そのため、支援法人からの情報提供の求めにあたり、当該法人が行った不動産登記簿情報等による所有者等の探索の結果を示してもらうことが考えられます。また、支援法人から情報提供の求めがあった時点で市町村の空家等施策担当部局において所有者等が判明していない場合には、個別の事案の内容を踏まえ、できる限りその所有者等の探索を行うことが望ましく、少なくとも、当該市町村内で把握している固定資産課税台帳に記載された情報の照会を税務部局に対して行うこと等が適切です。

(2) 所有者等の同意の取得

法第26条第2項に基づき支援法人に対して所有者等関連情報を提供する際、市町村長はあらかじめ所有者等の同意を得る必要があります。【法第26条第3項】

この同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りるとされています。【法第26条第4項】この規定は、支援法人から所有者等関連情報の提供の求めがあった場合、所在が判明していない者についても市町村が探索し、同意を得にいく必要はないことを明らかにしたものです。所在が判明していない者についての所有者等関連情報については、本人の同意が得られないため、市町村から支援法人に提供することはできません。

また、探索の対象となっている空家等が複数名の共有・相続人多数などの状態であることが判明している場合、所在が判明している所有者等について同意を得た上で、同意を得ることができた当該所有者等に関する所有者等関連情報を支援法人に提供することとなります。

所有者等の同意を取得する手続等の詳細については「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」（平成30年6月国土交通省住宅局作成）もご参照ください。

(3) 支援法人への所有者等関連情報の提供の流れ

(1) 及び (2) を踏まえると、支援法人への所有者等関連情報の提供は、基本的には、以下

のような流れで行われることになります。本手引きの末尾に、各手続において参考となる様式例を掲載しています。

- ①支援法人は、当該法人を指定した市町村長に対し、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、所有者等の探索に必要な限度で、所有者等関連情報を請求する。

【参考様式 1】

- ②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、当該情報を提供することについて本人の同意を得る。【参考様式 2 及び 3】

- ③市町村長は、本人の同意が得られた場合は、所有者等関連情報を支援法人に提供する。【参考様式 4】

- ④同意が得られなかった場合（所有者等の所在が判明していない場合を含む。）は、情報の提供ができないことを通知する。【参考様式 5】

（４）所有者等関連情報の取扱いに関するその他留意点

- ① 市町村が所有者等の探索を支援法人に委託する際の所有者等関連情報の取扱い

法第 24 条第 3 号に基づき、市町村は、支援法人に対して所有者等の探索を委託することができますが、その探索の結果、支援法人が所有者等関連情報を取得することになります。当該所有者等関連情報は、市町村の委託に基づく所有者等の探索のために取得したものであるため、当該委託業務の目的外に使用されることがないように、また、委託業務の終了時には適切に廃棄等するよう、指定書や事務取扱要綱等においてその取扱いを明記することが重要です。

- ② 支援法人が会員の事業者等へ所有者等関連情報を提供する際の取扱い

支援法人がその会員の事業者等へ所有者等関連情報を提供して、当該事業者等において空家等の活用や管理を行うことがあります。この場合も、支援法人が所有者等の本人から、同意を取得することが必要です。この場合の同意は、必ずしも個別の民間事業者名である必要はないと考えられますが、少なくとも、例えば「〇〇協会△△支部及び所属事業者」のように、提供先となり得る者の範囲が明確になるよう記載する必要があると考えられます。

なお、市町村が、法第 26 条第 2 項に基づき支援法人に対して所有者等関連情報を提供する場合であって、支援法人がその会員事業者等へさらに同情報を提供することが分かっているときは、市町村が、同条第 3 項に基づき、上記と同様に最終的な情報提供先を明らかにした上で、所有者等の同意を取得することも考えられます。

(参考) ○○市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱 (例)

○○市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱 (例)

(趣旨)

第1条 この要綱は、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23条第1項の規定に基づく空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)の指定等に関し、必要な事項を定めるものとする。

(指定の申請)

第2条 法第23条第1項の規定による支援法人の指定を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、空家等管理活用支援法人申請書(様式第1号)を市長に提出するものとする。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる書類を添付するものとする。

- 一 定款
- 二 登記事項証明書
- 三 役員の氏名、住所及び略歴を記載した書面
- 四 法人の組織及び沿革を記載した書面並びに事務分担を記載した書面
- 五 前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表
- 六 当該事業年度の事業計画書及び収支予算書
- 七 これまでの空家等の管理又は活用等に関する活動実績を記載した書面
- 八 法第24条各号に規定する業務に関する計画書
- 九 前各号に掲げるもののほか、支援法人の業務に関し参考となる書類

(支援法人の指定)

第3条 市長は、前条第1項の規定による申請書の提出があった場合において、申請内容が次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、法第23条第1項の規定により、当該申請者を支援法人として指定するものとする。

- 一 申請者が、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ること。
- 二 第8条の規定により、指定を取り消され、その取消しの日から○年を経過しない者でないこと。
- 三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から○年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)がその事業活動を支配するものでないこと。
- 四 役員のうちに次のいずれかに該当する者がいないこと。
 - イ 未成年者
 - ロ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

ハ 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から○年を経過しない者

ニ 心身の故障により業務を適正に遂行することができない者

ホ 暴力団員等

五 申請者が支援法人として行おうとする業務の方法が、法第 24 条各号に規定する業務として適切なものであること。

六 申請者が、必要な人員の配置、個人情報の保護その他業務を適正かつ確実に遂行するために必要な措置を講じていること。

七 申請者が、業務を的確かつ円滑に遂行するために必要な経理的基礎を有すること。

2 前項の指定の有効期間は、当該指定の日から起算して○年とする。

3 市長は、申請者を支援法人として指定した場合は、空家等管理活用支援法人指定書（様式第 2 号）により当該申請者に通知するものとする。

（名称等の変更）

第 4 条 法第 23 条第 3 項の規定による変更の届出は、名称等変更届出書（様式第 3 号）により行うものとする。

2 支援法人は、その業務の内容を変更しようとするときは、あらかじめ業務変更届出書（様式第 4 号）を市長に提出するものとする。

（業務の廃止）

第 5 条 支援法人は、その業務を廃止したときは、直ちに業務廃止届出書（様式第 5 号）により市長に届け出るものとする。

2 市長は、前項の規定による業務の廃止の届出を受けたときは、法第 23 条第 1 項の規定による指定を取り消すとともに、遅滞なく、当該支援法人の名称又は商号、住所、事務所又は営業所の所在地及び業務の廃止の届出を受けた年月日を公示するものとする。

（事業の報告）

第 6 条 支援法人は、事業年度開始前、その事業年度の事業計画書及び収支予算書を市長に提出するものとする。

2 支援法人は、事業年度終了後、遅滞なくその事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表を市長に提出するものとする。

（改善命令）

第 7 条 市長は、法第 25 条第 2 項の規定により、支援法人が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。

（指定の取消し）

第8条 市長は、法第25条第3項の規定により、支援法人が法第25条第2項の規定による命令に違反したときのほか、第3条第1項第1号、第3号若しくは第4号に掲げる要件に該当しないこととなったとき又は不正な手段により指定を受けたときは、第3条の規定による指定を取り消すことができる。

2 市長は、前項の規定により指定の取消しを行う場合は、指定取消書（様式第6号）により当該支援法人に通知するものとする。

（その他）

第9条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、令和〇年〇月〇日から施行する。

この要綱（例）は、一般的な記載例として掲載しているものです。
適宜修正のうえ御活用ください。

空家等管理活用支援法人指定申請書

年 月 日

（宛先）〇〇市長

法人の住所

法人の名称又は商号

代表者氏名

事務所又は営業所の所在地

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 23 条第 1 項の規定による空家等管理活用支援法人の指定を受けたいので、下記の書類を添え、申請します。

記

- 1 定款
- 2 登記事項証明書
- 3 役員の氏名、住所及び略歴を記載した書面
- 4 法人の組織及び沿革を記載した書面並びに事務分担を記載した書面
- 5 前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表
- 6 当該事業年度の事業計画書及び収支予算書
- 7 これまでの空家等の管理又は活用等に関する活動実績を記載した書面
- 8 法第 24 条各号に規定する業務に関する計画書
- 9 その他業務に関し参考となる書類

以 上

空家等管理活用支援法人指定書

〇〇市第 号
年 月 日

法人の住所

法人の名称又は商号 様

〇〇市長

年 月 日付の申請については、審査の結果適正であるので、下記のとおり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 23 条第 1 項の規定による空家等管理活用支援法人として指定します。

記

- 1 法人の名称又は商号：
- 2 法人の住所：
- 3 事務所又は営業所の所在地：
- 4 業務内容：
- 5 指定の期間：
- 6 指定にあたっての要件その他の事項：

以上

名称等変更届出書

年 月 日

（宛先）〇〇市長

空家等管理活用支援法人の名称又は商号

代表者氏名

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23条第3項の規定により届け出ます。

変更予定年月日	年 月 日	
変更する事項	☐ 法人の名称又は商号 ☐ 法人の住所 ☐ 法人の事務所又は営業所の所在地	
変更の内容	変更前	
	変更後	
変更の理由		

※該当する□にレ印を記入してください。

業務変更届出書

年 月 日

（宛先）〇〇市長

空家等管理活用支援法人の名称又は商号

代表者氏名

〇〇市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱第4条第2項の規定により届け出ます。

変更予定年月日	年 月 日	
変更の内容	変更前	
	変更後	
変更の理由		

業務廃止届出書

年 月 日

（宛先）〇〇市長

空家等管理活用支援法人の名称又は商号

代表者氏名

空家等管理活用支援法人の業務を廃止したので、〇〇市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱第 5 条第 1 項の規定により届け出ます。

廃止年月日	年 月 日
廃止の理由	

指定取消書

〇〇市第 号
年 月 日

空家等管理活用支援法人の名称又は商号
代表者氏名 様

〇〇市長

〇〇市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱第8条の規定により、空家等管理活用支援法人の指定を取消します。

指定取消年月日	年 月 日
指定取消の理由	

参考様式 1 空家等の所有者等関連情報提供請求書

空家等の所有者等関連情報提供請求書

令和〇年〇月〇日

〇〇市長 殿

住 所 〇〇県〇〇市〇町〇丁目〇番〇号
氏名又は名称 特定非営利活動法人〇〇
理事長 〇〇 〇〇

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 26 条第 2 項の規定に基づき、下記 1 の対象空家等の所有者等関連情報の提供を下記のとおり求めます。

記

1. 対象空家等の所在及び地番又は家屋番号

（土地）

所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目

地番 〇番〇

（建物）

所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇

家屋番号 〇番〇

2. 業務の種類及び内容

業務の種類 法第 24 条第〇号に基づく業務

業務の内容 1 の空家等を購入し、宿泊施設に改修する意向のある者がおり、当法人において所有者等への紹介や相談対応を行う予定である。改修予定の宿泊施設は、当該地域における観光需要の受け皿として、地域の活性化に資するものである。

3. 空家等の所有者等関連情報の提供を求める理由

対象空家等の登記事項証明書を取得したところ、所有権の登記名義人として〇〇 〇〇及びその住所が記載されていた。そこで、当該住所に宛てて所有者であるか否かを確認する旨の書面の送付を行ったところ、「あて所に尋ねあたりません」として返送されてきた。

そのため、貴市において空家等の所有者等として記録されている者の氏名又は名称、住所及び連絡先を取得する必要がある。

4. その他空家等の所有者等関連情報の提供について必要な事項

(1) 個人情報の安全管理のための措置の概要

① 基本方針の策定

個人データの適正な取扱いの確保について組織として取り組むために、「関係法令・ガイドライン等の遵守」、「安全管理措置に関する事項」、「質問及び苦情処理の窓口」について定めた基本方針を策定している。

② 個人データの取扱いに係る規律の整備

個人データの取得、利用、保存、提供、削除・廃棄等の段階ごとに、取扱方法、責任者・担当者及びその任務等について定める取扱規程を策定している。

③ 組織的安全管理措置

個人データの取扱いに関する責任者の設置及び責任の明確化、個人データを取り扱う従業者及びその取り扱う個人データの範囲の明確化など、組織体制の整備を行っている。また、法令、①の基本方針又は②の取扱規程に違反している事実又は兆候を把握した場合や個人データの漏えい等の事案の発生又は兆候を把握した場合の責任者への報告連絡体制を整備している。

④ 人的安全管理措置

年1回、役職員に対し個人データの取扱いに関する研修を実施している。

⑤ 物理的安全管理措置

盗難等防止のための措置として、個人データを取り扱う機器や個人データが記載された書類を施錠できる書庫に保管している。個人データが記録された電子媒体又は書類等を持ち運ぶ場合、電子媒体にあってはパスワードによる保護を行った上で、施錠できる搬送容器を利用している。情報システムにおいて、個人データを削除する場合、容易に復元できない手段を採用している。個人データが記録された機器、電子媒体等を廃棄する場合、専用のデータ削除ソフトウェアを使用している。個人データが記載された書類等を廃棄する際には、シュレッダー処理を行っている。

⑥ 技術的安全管理措置

個人データを取り扱う情報システムを使用する従業者が正当なアクセス権を有する者であることをユーザーID 及びパスワードによって識別・認証している。

個人データを取り扱う情報システムを外部からの不正アクセス又は不正ソフトウェアから保護するため、セキュリティ対策ソフトウェアを導入するとともに、自動更新機能を活用し、ソフトウェア等を最新状態とする。

情報システムの使用に伴う漏えい等を防止するため、情報システムの設計時に安全性を確保し、継続的に見直す。また、移送する個人データについて、パスワード等による保護を行う。

(2) 誓約事項

次の３点について誓約します。

- ① 取得した空家等の所有者等関連情報を本業務の実施以外の目的で利用しないこと。
- ② 取得した空家等の所有者等関連情報について、所有者等本人の同意を得た場合を除き、第三者に提供しないこと。
- ③ 本業務を実施しないことになった場合には、取得した空家等の所有者等関連情報を適切に廃棄すること。

参考様式 2 情報提供の同意依頼書

空家等の所有者等関連情報の提供について

令和〇年〇月〇日

〇〇 〇〇 殿

〇〇市長 〇〇 〇〇

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 26 条第 2 項の規定に基づき、下記 2 の法第 23 条第 1 項に規定する空家等管理活用支援法人から、その業務の実施のため、下記 3 の土地について下記 4 の業務を行うために空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等関連情報の提供の求めがありました。つきましては、〇〇（固定資産課税台帳、住民基本台帳又は戸籍等）に記録されている下記 1 の空家等の所有者等関連情報を、下記 2 の者に提供することについて同意いただけるかどうか、令和〇年〇月〇日までに、同封の確認書にて、御回答をお願いいたします。

記

1. 提供の対象となる空家等の所有者等関連情報

氏名 〇〇 〇〇

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

連絡先 〇〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

2. 空家等管理活用支援法人

名称 特定非営利活動法人〇〇

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

注：空家等管理活用支援法人が一般社団法人等であるときは、空家等の所有者等関連情報の提供先として、「〇〇法人及びその所属事業者」と明記することも考えられる。

3. 対象空家等の所在及び地番又は家屋番号

（土地）

所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目

地番 〇番〇

（建物）

所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇

家屋番号 〇番〇

4. 業務の種類及び内容

業務の種類 法第24条第○号に基づく業務

業務の内容 1の空家等を購入し、宿泊施設に改修する意向のある者がおり、当法人において所有者等への紹介や相談対応を行う予定である。改修予定の宿泊施設は、当該地域における観光需要の受け皿として、地域の活性化に資するものである。

【留意事項】

- 同意いただけなかった場合や回答いただけなかった場合、上記1の空家等の所有者等関連情報が提供されることはありません。
- 上記2の者は、上記1の情報の提供の請求に当たり、以下の点について誓約しています。
 - ① 取得した空家等の所有者等関連情報を本業務の実施の準備以外の目的で利用しないこと。
 - ② 取得した空家等の所有者等関連情報について、所有者等本人の同意を得た場合を除き、第三者に提供しないこと。
 - ③ 本業務を実施しないことになった場合には、取得した空家等の所有者等関連情報を適切に廃棄すること。

(送付先・お問合せ先)

〇〇市 〇〇部 〇〇課 担当：〇〇

住所 〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

電話 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

参考様式3 空家等の所有者等の同意書

空家等の所有者等関連情報の提供についての確認書

令和〇年〇月〇日

〇〇市長 殿

〇〇 〇〇

令和〇年〇月〇日付けでお尋ねのあった空家等の所有者等関連情報を提供することについて、

☐ 同意します。

※下記1の所有者等関連情報の一部に提供することに同意しないものがある場合は、当該提供することには同意しない情報が何か分かるよう、以下に記載をお願いします。

下記1の所有者等関連情報のうち、提供することに同意しないもの：（ ）

☐ 同意しません。

記

1. 提供される空家等の所有者等関連情報

氏名 〇〇 〇〇

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

連絡先 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

2. 情報提供を受ける者

名称 特定非営利活動法人〇〇

住所 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

※囲み内だけご記入ください。

注：囲み内以外の「〇〇（空欄）」の箇所は、市町村により予め記入した上で、参考様式2を同封して送付することが考えられる。

注：情報提供を受ける者が一般社団法人等であるときは、例えば「〇〇法人及びその所属事業者」と記載することも考えられる。

参考様式 4 情報提供書

空家等の所有者等関連情報提供書

令和〇年〇月〇日

氏名又は名称 特定非営利活動法人〇〇
理事長 〇〇 〇〇 殿

〇〇市長 〇〇 〇〇

令和〇年〇月〇日付で求めのあった空家等の所有者等関連情報について、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）第 26 条第 2 項の規定に基づき、下記のとおり提供します。

記

対象空家等の所在及び地番又は家屋番号	土地	所在：〇県〇〇市〇〇町〇丁目 地番：〇番〇
	建物	所在：〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇 地番：〇番〇
空家等所有者等関連情報	氏名又は名称	〇〇 〇〇
	住所	〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇
	連絡先	〇〇〇－〇〇〇－〇〇〇〇

注：土地・建物の所有者が異なる場合や、所有者が複数人いる場合（共有である場合）には、適宜欄を追加するなどして様式を活用。

参考様式 5 空家等の所有者等関連情報を提供できないことの通知書

空家等の所有者等関連情報を提供できないことの通知書

令和〇年〇月〇日

氏名又は名称 特定非営利活動法人〇〇

理事長 〇〇 〇〇 殿

〇〇市長 〇〇 〇〇

令和〇年〇月〇日付で求めのあった下記 1 の空家等に係る所有者等関連情報について、下記 2 の理由により提供することができないため、通知します。

記

1. 対象空家等の所在及び地番又は家屋番号

(土地)

所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目

地番 〇番〇

(建物)

所在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇〇番地〇〇

家屋番号 〇番〇

2. 空家等の所有者等関連情報を提供することができない理由

(例 1) 空家等の所有者等関連情報を提供することについて、本人から同意しない旨の回答があったため。

(例 2) 空家等所有者等関連情報を提供することについて、本人の同意を取得しようとしたが、(情報提供同意取得書は本人に届いたが期日までに回答がなかった / 情報提供同意取得書が宛先不明で返送されたため本人に届かなかった) ため。

(例 3) 対象空家等は固定資産課税台帳に記録されておらず、求めがあった空家等の所有者等関連情報を保有していないため。

(例 4) 実施しようとする業務が空家等管理活用支援法人としての業務に該当せず(空家等管理活用支援法人としての業務のために必要とは言えず)、空家等所有者等関連情報の提供の請求と認められないため。

注：行政不服審査法上の取扱いにも留意すること。

「特定空家等」と判断するための判定基準

平成 28 年 11 月

静岡県空き家等対策市町連絡会議 特定空家部会

はじめに

平成 25 年の住宅・土地統計調査によると、県内には約 27 万戸の空き家が存在しており、すべての建築物に占める空き家の割合は 16.3%となっております。この割合は、全国平均の空き家率 13.5%に比べて極めて高い数値で、本県の空き家問題の深刻さを改めて浮き彫りにしました。その後も空き家は増加する傾向にあり、特に長年放置されて適正に管理されていない空き家の問題が顕著になってきました。この中には、防災、衛生、そして景観の面から周辺に住まわれる方々の生活環境に大きな影響を及ぼすものがあり、こうした「特定空家等」の問題への対策が、県内の各市町における喫緊の課題となっています。

このような中、平成 27 年 5 月「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行され、併せて、国から『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（以下「ガイドライン」）が発出されました。ガイドラインでは、特定空家等の判断の基準や手続き等について参考となる一般的な考え方が示されましたが、市町が「特定空家等」に対する措置を講じていくためには、それぞれの地域の実情を反映した固有の判断基準を定める必要があります。

本書は、「静岡県空き家等対策市町連絡会議（特定空家部会）」において、ガイドラインを補完する目的で作成されたもので、ガイドラインに示された調査項目ごとに判定すべき調査上の目安を示すことで建物等の状態の区分を容易にしました。

「特定空家等」の判断にあたっては、対象となる建物等の状態を 3 段階に分けて判定し、その状態と敷地内の状況に起因する周辺への影響の度合いを、総合的に勘案して評価する手法を採用しています。

各調査項目等では、建築の専門知識を持たない職員でも客観的な判定ができるように、写真や図解を具体例として多数掲載しておりますので、本書を特定空家の判定の際の手助けとして、有効に活用していただきたいと思います。

本書を基に、地域の実情や特殊性を反映することで、より実用的・実践的に発展させた市町独自の判断基準を作成するなど、各市町における特定空家対策への取組が一層進展していくことを期待しております。

平成 28 年 11 月

目 次

I 判定基準を使用するにあたって

- 1 判定基準の概要 1
- 2 チェックリストの記入方法 2

II チェックシート①【建物等の状態の判定】

- [別紙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 3
 - 詳細調査不要（一見して危険） 3
 - 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある 4
 - （1）建築物が倒壊等するおそれがある
 - （2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
 - 2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある 17
- [別紙2] 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 19
 - （1）建築物又は設備等の破損等に起因するもの
 - （2）ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの
- [別紙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 21
 - （1）既存の景観に関するルールへの適合性
 - （2）周囲の景観と著しく不調和な状態
- [別紙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 23
 - （1）立木に起因するもの
 - （2）空家等に住みついた動物等に起因するもの
 - （3）建築物等の不適切な管理等に起因するもの

III チェックシート②【周辺への影響の判定】

- [別紙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 26
- [別紙2] 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 28
- [別紙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 28
- [別紙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 28

IV 判定調査表

- ◇ 判定調査票 29

V 出典一覧

- ◇ 出展一覧 31

I 判定基準を使用するにあたって

1 判定基準の概要

(1) 適用の範囲

本判定基準は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」第2条第1項に規定する「空家等」を対象とする。

(2) 調査上の留意事項

特定空家等を判断するために行う現地調査は、外観目視調査を前提とする。なお、調査対象空家の敷地内に立ち入る場合は、法第9条第3項に基づく必要な措置を講ずること。

(3) 調査事項

イ 建物等の状態

ガイドラインで示された〔別紙1〕、〔別紙2〕、〔別紙3〕、〔別紙4〕の状態について判定を行う。

〔別紙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

〔別紙2〕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

〔別紙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

〔別紙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

ロ 周辺への影響

イの〔別紙1〕から〔別紙4〕のそれぞれの状態について、調査対象空家の周辺状況を勘案して判定を行う。

(4) 特定空家等の総合判定の方法

イ 判定調査表

(3)イの〔別紙1〕から〔別紙4〕の状態の調査結果を判定調査表に転記する。

ロ 総合判定

(3)イの「建物等の状態」の判定と(3)ロの「周辺への影響」の判定の組合せにより、「特定空家等」、「経過観察」、「空家等」に区分判定し、「判定に至った事由」の欄に、判定調査票における評価の理由を詳細かつ具体的に記載する。

(判定に至った事由の記載例)

屋根に広範囲にわたって破損がみられ、外壁モルタルが広範囲にわたり剥離しており、建物等の状態は「L3」である。

また、当該建物は、住宅密集地にあり、屋根材の落下により相当の影響があることから周辺への影響は「×」と判定した。

2 チェックシートの記入方法

(1) 建物等の状態の判定

- ・ 調査項目ごとに、建物等の状態を3つのランクで判定する。
([別紙1]の場合、L1：小破、L2：中破、L3：大破)
- ・ 調査項目に対して、複数の個所で異なった状態が確認された場合は、最も低いランク判定結果を採用する。
- ・ 調査項目に対して、記載されている建物等の状態に該当せず、損傷がない又は損傷の程度が小さい場合や有害となる恐れのある状態等が見られない場合はL1とする。

(2) 周辺への影響の判定

- ・ 現地調査等に基づき、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響を及ぼす可能性、危険度及び切迫性等を勘案するほか、近隣住民からの苦情等についても考慮して判定する。
(○：ほとんど影響がない、△：影響がある、×：相当の影響がある)

Ⅱ チェックシート① [建物等の状態の判定]

[別紙 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

○ 詳細調査不要（一見して危険）

調査項目	詳細調査不要（一見して危険）
------	----------------

建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
		・すでに倒壊又は崩壊して いて、一見して危険と判断 できるもの	

調査上の目安	
L 3 倒壊	L 3 一階の層崩壊
	

〔別紙 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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある

イ 建築物の著しい傾斜

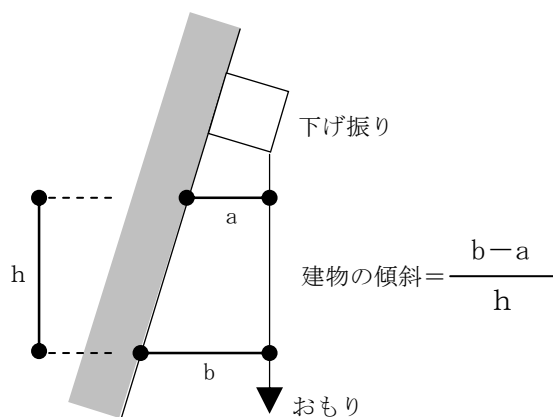
調査項目		建築物の著しい傾斜	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
【木造】 ・建築物の傾斜が1/60以下のもの	【木造】 ・建築物の傾斜が1/60超～1/20以下のもの	【木造】 ・建築物の傾斜が1/20超のもの	
【S造】 ・建築物の傾斜が1/100以下のもの	【S造】 ・建築物の傾斜が1/100超～1/30以下のもの	【S造】 ・建築物の傾斜が1/30超のもの	

調査上の目安	
L 3 全体の傾斜	L 3 1階部分の傾斜
	

〈参考〉傾斜の測り方

- ・柱の傾斜の測定方法は、外壁又は柱の傾斜を下げ振り等により測定し、判定を行う。

		傾斜
柱	傾斜	$b - a$ ($h = 1,200\text{mm}$ のとき)
	1/20超	60mm超
	1/60超～1/20以下	20mm超、60mm以下
	1/60以下	20mm以下



〔別紙 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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

調査項目		基礎及び土台	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・ 基礎に部分的に以下の状態がみられるもの ①鉄筋の露出や鉄筋周囲のコンクリートの破裂 ②欠損部分に石や砂利の露出（ジャンカ） ③モルタルの剥離、脱落	・ 左記の状態の範囲が大きいもの又は多数発生しているもの	
		・ 基礎に以下の状態がみられるもの ①不同沈下 ②破損 ③破断 ④移動 ⑤流失 ⑥転倒 ⑦上部構造を支えきれない状態	
		・ 外周基礎のひび割れが著しく土台と遊離し、土台より上部構造を支える役目を果たさなくなっているところが1～2箇所生じている。	
	・ 土台に部分的に以下の状態がみられるもの ①著しい腐朽、損傷 ②著しい虫害 ③土台と柱を結合している金物に著しい錆、腐食	・ 左記の状態の範囲が大きいもの又は多数発生しているもの	

調査上の目安	
数値上の目安	被災度区分判定基準に従いL2は中破（損傷率30%以上65%未満）、L3は大破（損傷率65%以上）程度を目安とする。 $\text{損傷率} = \frac{\text{損傷基礎長さ}}{\text{外周基礎長さ}} \times 100\%$

L 2 基礎のひび割れ、鉄筋の露出
(多数発生しているもの L 3)



L 2 基礎の鉄筋の露出、鉄筋周囲のコンクリートの欠損
(広範囲にわたる場合 L 3)



L 2 基礎の鉄筋の露出、コンクリートの欠損、モルタルの剥離
(広範囲にわたる場合 L 3)



L 2 基礎のモルタルの剥離
(広範囲にわたる場合 L 3)



L 2 土台の著しい腐朽、損傷
(広範囲にわたる場合 L 3)



L 2 土台の著しい虫害
(広範囲にわたる場合 L 3)



L 2 土台の著しい虫害（広範囲にわたる場合 L 3）	L 3 基礎の上下のずれ（破断）
 10	 11
L 3 基礎の破断	
 12	

〔別紙 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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある

□ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(□) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

調査項目		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・部分的に以下の状態がみられるもの ①折れ ②割り裂け ③モルタルの剥離、脱落	・左記の状態が広範囲にわたってみられるもの又は多数発生しているもの	
	・柱等に部分的に以下の状態がみられるもの ①著しい腐朽、損傷 ②著しい虫害 ③柱、はり等を接合している金物に著しい錆、腐食	・左記の状態が広範囲にわたってみられるもの又は多数発生しているもの	

調査上の目安	
数値上の目安	被災度区分判定基準に従いL2は中破（損傷率30%以上60%未満）、L3は大破（損傷率60%以上）程度を目安とする。 $\text{損傷率} = \frac{\text{1階損傷柱の本数}}{\text{1階柱の全数}} \times 100\%$ $\text{損傷率} = \frac{\text{損傷軸組壁の長さ}}{\text{1階部分の軸組壁全長}} \times 100\%$
L 2 柱の折れ（多数の場合 L 3）	L 2 柱、はりの割り裂け（多数の場合 L 3）
	

L 2 柱、はりの接合部のずれ（多数の場合 L 3）



L 2 柱の著しい虫害（多数の場合 L 3）



L 2 柱の著しい腐朽（多数の場合 L 3）



L 2 柱の抜け出し（多数の場合 L 3）



〔別紙 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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒

調査項目		屋根ふき材、ひさし又は軒	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・部分的に屋根の破損がみられるもの	・広範囲にわたって屋根の破損がみられるもの	
	・屋根に以下の状態がみられるもの ①軽微な変形 ②軽微な不陸	・屋根に以下の状態がみられるもの ①著しい変形 ②著しい不陸	
	・ひさし・軒等に部分的に以下の状態がみられるもの ①剥離 ②腐朽 ③破損 ④脱落	・左記の状態が広範囲にわたってみられるもの	
		・葺材が金属板の場合、ジョイント部に、はがれ等の損傷がみられ、脱落又は飛散する可能性の高いもの	

調査上の目安	
数値上の目安	被災度区分判定基準に従いL2は中破（損傷率40%以上65%未満）、L3は大破（損傷率65%以上）程度を目安とする。 $\text{損傷率} = \frac{\text{損傷屋根面積}}{\text{最上階の全屋根面積}} \times 100\%$
L 2 屋根の部分的な破損	L 2 屋根の部分的な破損
	

L 2 ひさしの瓦の脱落



L 3 屋根の著しい変形



L 3 屋根の著しい不陸



L 3 屋根の広範囲にわたる破損



〔別紙 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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(ロ) 外壁

調査項目		外壁	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・モルタル塗、タイル張り及びしっくい塗など湿式工法の壁の場合、仕上材の一部に剥離、脱落がみられるもの	・モルタル塗、タイル張り及びしっくい塗など湿式工法の壁の場合、広範囲にわたって仕上材の剥離、脱落がみられるもの	
	・ボード貼りなど乾式工法の壁の場合、目地部の著しいずれ、面材釘打部の部分的な浮き上がり、面材隅角部の破損がみられるもの	・ボード貼りなど乾式工法の壁の場合、広範囲にわたって面材釘打部の浮き上がりがみられるもの	

調査上の目安	
数値上の目安	被災度区分判定基準に従いL2は中破（損傷率40%以上65%未満）、L3は大破（損傷率65%以上）程度を目安とする。 $\text{損傷率} = \frac{\text{損傷壁面積}}{\text{全外壁面積}} \times 100\%$
L 2 外壁モルタルの剥離	L 2 外壁タイルの脱落（広範囲にわたる場合L 3）
	

L 2 外壁ボードの目地部の著しいずれ、浮き上がり
(広範囲にわたる場合L 3)



L 2 外壁トタンのはがれ (広範囲にわたる場合L 3)



L 2 外壁ボードの部分的なはがれ



L 3 外壁モルタルの広範囲にわたる剥離



〔別紙 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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等

調査項目		看板、給湯設備、屋上水槽等	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・以下の状態がみられるもの ①機器本体に著しい錆・腐食等 ②支持部分に緊結不良又は緊結金物に著しい錆・腐食等	・左記の状態、落下、転倒、飛散のおそれのあるもの	

調査上の目安	
L 2 看板支持部分の著しい腐食	L 3 看板の底板腐食（落下のおそれ）
 24	 25

〔別紙 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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある

(二) 屋外階段又はバルコニー

調査項目		屋外階段又はバルコニー	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・以下の状態がみられるもの ①機器本体に著しい錆・腐食等 ②支持部分に緊結不良又は緊結金物に著しい錆・腐食等	・左記の状態で、落下、転倒、飛散のおそれのあるもの	

調査上の目安	
L 2 バルコニー手すり、笠木、構成部材の脱落	L 2 バルコニー手すりの著しい腐食
	
L 3 屋外階段の傾斜	
	

〔別紙 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

- 1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある
 (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
 (ホ) 門又は塀

調査項目		門又は塀	
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
	・ 著しいひび割れ、破損、腐食がみられるもの	・ 傾斜、変形又は著しいぐらつきがみられるもの	

調査上の目安	
L 2 塀の著しいひび割れ	L 3 コンクリートブロック塀の傾斜
	

〔別紙 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 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

調査項目	擁壁（原則高さが2m以上のものを対象とするが、崩壊した場合に隣地等に影響を及ぼす可能性が高いものは対象とする。）		
建物等の状態			判定
L 1	L 2	L 3	
・表面に水がしみ出し、流出しているもの	・ふくらみ、傾斜等の変状がみられるもの	・著しいふくらみ、傾斜等の変状がみられるもの	
・水抜き穴のつまりが生じているもの			
・ひび割れが発生しているもの			

調査上の目安	
L 1 石積擁壁のひび割れ	L 2 コンクリート擁壁目地の開き
	
L 2 間知ブロック積擁壁のふくらみ	L 2 間知ブロック積擁壁の変状
	

L 3 間知ブロック積擁壁の著しい変状



L 3 空洞コンクリートブロック積擁壁の著しい傾斜



〔別紙 2〕 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

(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
吹付け石綿等			・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況のもの	
浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生		・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生のおそれがあるもの	・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があるもの	
排水等の流出による臭気の発生		・排水等の流出による臭気の発生のおそれがあるもの	・排水等の流出による臭気の発生があるもの	

〔別紙 2〕 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

(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生		・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生のおそれがあるもの	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があるもの	
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		・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生するおそれがあるもの	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生しているもの	

〔別紙 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) 既存の景観に関するルールへの適合性

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
景観計画		・ 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適合しない状態のもの	・ 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のもの	
景観地区		・ 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に適合しない状態のもの	・ 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に著しく適合しない状態のもの	
地域で定められた景観保全に係るルール		・ 地域で定められた景観保全に係るルール（建築協定、地区計画等）に適合しない状態のもの	・ 地域で定められた景観保全に係るルール（建築協定、地区計画等）に著しく適合しない状態のもの	

〔別紙 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

(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
屋根、外壁等		・屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷ついたり汚れたまま放置されているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
窓ガラス		・多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
看板		・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もの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
立木等		・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
敷地内		・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	

〔別紙 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) 立木に起因するもの

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
立木の腐朽、倒壊、枝折れ等		・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もの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
立木の枝等		・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もの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	

〔別紙 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
 (2) 空家等に住みついた動物等に起因するもの

調査項目	建物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
動物の鳴き声等の発生		・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
動物のふん尿等汚物の放置		・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散		・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生		・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
動物の住みつき		・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
シロアリの発生		・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来しているもの	・左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	

〔別紙 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

(3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの

調査項目	建築物等の状態			判定
	L 1	L 2	L 3	
建物に不特定の者が容易に侵入できる状態		・ 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もの	・ 左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
屋根の雪止めの破損など不適切な管理による落雪の発生		・ 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もの	・ 左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	
土砂等の流出		・ 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もの	・ 左記の程度が著しく不適切な状態であるもの	

Ⅲ チェックシート② [周辺への影響の判定]

[別紙 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

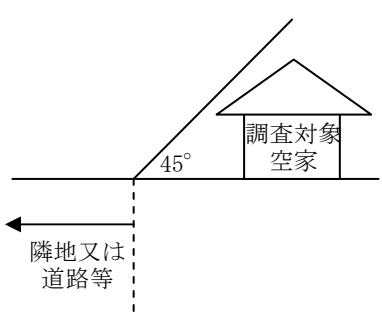
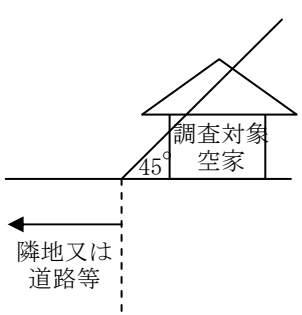
・「○：ほとんど影響がない」、「△：影響がある」、「×：相当の影響がある」の中から該当するものを判定欄に記入する。

・周辺状況を総合的に勘案し、○、△、×の判定をする。

調査項目	判定
0 詳細調査不要（一見して危険）	

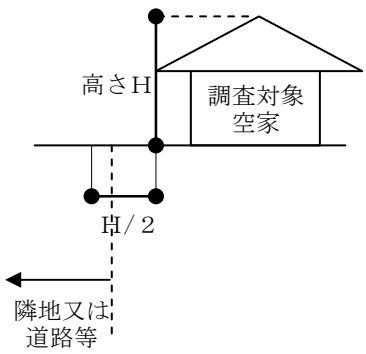
調査項目	判定
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある (1) 建築物が倒壊等するおそれがある	

上記調査項目の周辺への影響の判断の目安を下記に示す。

周辺への影響の判断の目安		
項目	建物の倒壊による影響	
○：ほとんど影響がない	△：影響がある	×：相当の影響がある
・隣地境界線又は前面道路の道路境界線から45°のラインを引いたとき、そのいずれもが調査対象空家等に干渉しない場合 		・隣地境界線又は前面道路の境界線から45°のラインが、調査対象空家等に干渉する場合。 

調査項目	判定
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	

上記調査項目の周辺への影響の判断の目安を下記に示す。

周辺への影響の判断の目安		
項目	外壁、屋根ふき材、看板等の落下の影響	
○：ほとんど影響がない	△：影響がある	×：相当の影響がある
・飛散対象物直下に強固な落下物防御施設（屋根、庇等）が設置され、植え込み等により影響角が完全にさえぎられ、災害の危険がないと判断される場合 ・隣地又は前面道路への距離が、建物高さの概ね 1 / 2 を超えている場合		・建物高さの概ね 1 / 2 以内の水平距離範囲内に、隣地又は前面道路がある場合 

調査項目	判定
2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある	

〔別紙２〕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

- ・「○：ほとんど影響がない」、「△：影響がある」、「×：相当の影響がある」の中から該当するものを判定欄に記入する。
- ・周辺状況を総合的に勘案し、○、△、×の判定をする。

調査項目	判定
(１) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの	
(２) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの	

〔別紙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

- ・「○：ほとんど影響がない」、「△：影響がある」、「×：相当の影響がある」の中から該当するものを判定欄に記入する。
- ・周辺状況を総合的に勘案し、○、△、×の判定をする。

調査項目	判定
(１) 既存の景観に関するルールへの適合性	
(２) 周囲の景観と著しく不調和な状態	

〔別紙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

- ・「○：ほとんど影響がない」、「△：影響がある」、「×：相当の影響がある」の中から該当するものを判定欄に記入する。
- ・周辺状況を総合的に勘案し、○、△、×の判定をする。

調査項目	判定
(１) 立木に起因するもの	
(２) 空家等に住みついた動物等に起因するもの	
(３) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの	

IV 判定調査表

番 号			調査日時			調査員		
所在地								
用 途			構造・階数			建築年		
敷地面積			建築面積			延床面積		
判定項目						建物等の状態	左欄で最低の評価	周辺への影響
別紙1	保安上危険	詳細調査不要(一見して危険)						
		1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある						
		(1) 建築物が倒壊等するおそれがある						
		イ 建築物の著しい傾斜						
		ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等						
		(イ) 基礎及び土台						
		(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等						
		(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある						
		(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒						
		(ロ) 外壁						
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等								
(ニ) 屋外階段又はバルコニー								
(ホ) 門又は塀								
擁壁が危険								
別紙2	衛生上有害	(1) 建築物又は設備等の破損等に起因するもの						
		・吹付け石綿等						
		・浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生						
		・排水等の流出による臭気の発生						
(2) ごみ等の放置、不法投棄に起因するもの								
別紙3	著しく景観を損なう	(1) 既存の景観に関するルールへの適合性						
		・景観計画						
		・景観地区						
		・地域で定められた景観保全に係るルール						
		(2) 周囲の景観と著しく不調和な状態						
		・屋根、外壁等						
		・窓ガラス						
		・看板						
・立木等								
・敷地内								
別紙4	生活環境の保全を図るため不適切	(1) 立木に起因するもの						
		・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等						
		・立木の枝等						
		(2) 空家等に住みついた動物等に起因するもの						
		・動物の鳴き声等の発生						
		・動物のふん尿等汚物の放置						
		・敷地外への動物の毛又は羽毛の飛散						
		・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生						
		・動物の住みつき						
		・シロアリの発生						
		(3) 建築物等の不適切な管理等に起因するもの						
		・建物に不特定の者が容易に侵入できる状態						
・屋根の雪止めの破損などによる落雪の発生								
・土砂等の流出								

総合判定

判定調査表の『「建物等の状態」の最も低い評価』と『周辺への影響』の評価の組み合わせで、最も低い評価となる組み合わせにより判定する。

↓最も低い評価の組み合わせの該当欄に○をつける。

結果	建物等の状態	周辺への影響	判定
	L 3	×	特定空家等
	L 3	△	特定空家等(又は経過観察)
	L 3	○	経過観察
	L 2	×	特定空家等(又は経過観察)
	L 2	△	経過観察(又は特定空家等)
	L 2	○	経過観察(又は空家等)
	L 1	×	空家等
	L 1	△	空家等
	L 1	○	空家等

判定結果欄の該当箇所に○をつけ、判定に至った事由を詳細に記載する。

判定結果	判定に至った事由
特定空家等	
経過観察	
空家等	

V 出典一覧

本書に掲載した写真の出典は、以下のとおりです。（数字は、写真に付与した番号）

- ◇ 北海道震災建築物応急危険度判定マニュアル【応急危険度判定技術編】〔北海道建設部
住宅局建築指導課〕
01 02 05 08 11
- ◇ 既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン〔国土交通省〕
03 04 24 28
- ◇ 建築士会インスペクター養成講座テキスト〔建築士連合会〕
06
- ◇ 『阪神大震災に見る木造住宅と地震』〔監修：坂本功 鹿島出版会／平成9年4月〕
14
- ◇ 『平成7年阪神・淡路大震災木造住宅等震災調査報告』〔木造住宅等震災調査委員会
日本住宅・木材技術センター／平成7年10月〕
15
- ◇ 設計工房佐久間提供
13
- ◇ 新潟県小千谷市提供
07 21 22
- ◇ 被災建築物応急危険度判定マニュアル〔（一財）日本建築防災協会・全国被災建築物
応急危険度判定協議会〕
12
- ◇ 特定建築物等定期調査業務基準（2016年改訂版）〔（一財）日本建築防災協会〕
09 10 16 20 24 25 26 27 29
- ◇ 国土交通省国土技術政策総合研究所災害調査〔平成23年（2011年）東北地方太平洋
沖地震調査研究（速報）〕
17 18 23
- ◇ （一財）消防科学総合センター
19

◆ 本書利用上の注意

本書をそのままコピー等することは支障ありません。ただし、変更・加工等を行い二次利用することはお控えください。

本書に掲載されている写真等についての著作権は、静岡県空き家等対策市町連絡会議特定空き家部会又は出典元にあります。

御殿場市都市建設部建築住宅課

〒412-8601 御殿場市萩原 483 番地

TEL : 0550-82-4229

FAX : 0550-82-4232

Mail : kenchiku@city.gotemba.lg.jp
