

綾町空家等対策計画

令和 6 年 3 月

綾 町

目 次

第1章 計画の概要.....	1
第1節 計画策定の背景と目的、位置づけ、用語の定義.....	1
第2節 計画期間.....	3
第3節 対象地区.....	3
第4節 対象とする空家等の種類.....	3
第2章 現状と課題.....	4
第1節 人口推移及び高齢化の状況.....	4
第2節 住宅・土地統計調査からみた空家の状況.....	6
第3節 空家等実態調査からみた本町の状況.....	7
第3章 空家対策の基本目標.....	22
第1節 所有者の責務.....	22
第2節 適正な管理促進のための施策.....	22
第3節 空家の活用促進.....	24
第4節 特定空家等に関する措置等及びその他の対処.....	27
第5節 管理不全空家等に関する措置等及びその他の対処.....	31
第6節 住民等からの空家等に関する相談体制に関する事項.....	33
第7節 推進体制の整備.....	34

【資料編】

- 資料1 空家等対策計画の推進に関する特別措置法
- 資料2 空家等現地調査票
- 資料3 空家等不良度判定表

※用語について

本計画において使用する用語の意義は、「空家等対策計画の推進に関する特別措置法」によるものとします。

また、「空家」については建築物単体を表し、「空家法」は上記法により定義される空家及び工作物等を含む場合に使用します。（法第3条）

その他専門用語については、その都度意味を掲載しています。

第 1 章 計画の概要

第 1 節 計画策定の背景と目的、位置づけ、用語の定義

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などを背景に、空家が年々増加しています。適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家の中には、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

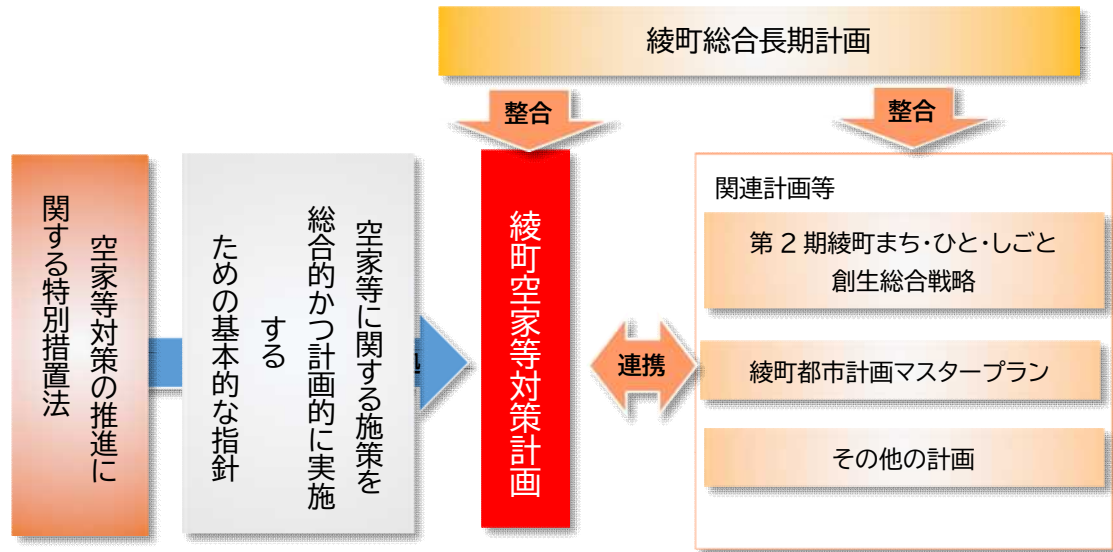
国は、この問題の解決策として、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号）（以下「空家法」といいます。）を完全施行し、国・県・市町村、所有者又は管理者（以下「所有者等」といいます。）それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的に推進していくこととしています。また、令和 5 年 6 月に大幅な法改正がなされたことから、5 年ぶりに法改正に基づく新たな措置の実施やこれまでの実務を通じ生じた問題点や解決事例を踏まえ、より効果的な施策を展開するために本計画を策定するものです。

本町では、これらの背景により今後空家の増加が見込まれる中、空家対策を体系的にまとめ、行政・町民・外部関係機関、団体の連携による効率的、効果的な対策による空家の適正管理及び利活用の促進を図ることを目的に、綾町空家等対策計画（以下、「本計画」といいます。）を策定しました。

2 本計画の位置づけ

本計画は、空家法第 7 条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたものです。本町では、空家問題を第八次綾町総合計画における「生活環境の整備と保全」、「移住・定住促進のための環境整備」に向けた課題として位置付けていることから、本計画において、本町の実情に合わせた、より具体的な空家対策について定めるものです。

図表 1：【本計画の位置づけ】



3 用語の定義

空家に係る用語として、空家法では「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」として次のとおり定めています。本計画で用いる「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」の用語は、空家法に準拠するものとします。

【空家法における「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」の定義】

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。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

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（「管理不全空家等」）の所有者等に対し、基本指針に即し、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をすることができる。

※ 本計画における「空家」・「空家等」などの表記について

使用されていない住宅などについて一般論を述べる場合や、「住宅・土地統計調査」における表現などについては、一般名称である「空家」の用語を主に使用しています。

一方、空家法の内容や空家法に基づく運用・措置を説明する場合には「空家等」・「管理不全空家」・「特定空家等」の用語を主に使用しています。

第 2 節 計画期間

本計画の計画期間は、令和 6 年度（2024 年度）から令和 11 年度（2030 年度）までの 5 年間とします。なお、本計画は、社会情勢の変化や本町における空家の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容を見直します。

図表 2：【計画期間】

令和 5 年度 (2023 年度)	令和 6 年度 (2024 年度)	令和 7 年度 (2025 年度)	令和 8 年度 (2026 年度)	令和 9 年度 (2027 年度)	令和 10 年度 (2028 年度)	令和 11 年度 (2029 年度)
策定	計画期間(5 年間)					改訂 次期計画

第 3 節 対象地区

本計画の対象地区は綾町内全域とします。

第 4 節 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家の種類は、空家法で定める「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」とします。

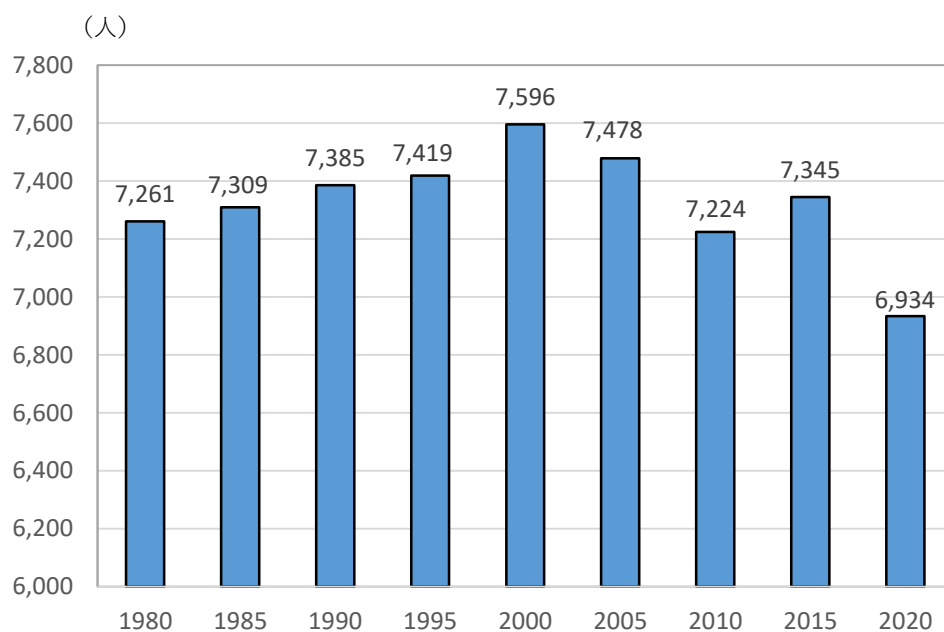
なお、共同住宅や長屋で、1 棟のうち一部の住戸のみが空室となっているものについては、本計画の対象としていません。

第2章 現状と課題

第1節 人口推移及び高齢化の状況

国勢調査結果によると、本町の人口は平成12年（2000年）までは、増加傾向で推移してきましたが、その後緩やかに減少傾向に転じています。平成27年（2015年）以降は、人口減少が加速しており、平成27年の7,345人から、5年後の令和2年（2020年）には6,934人へと411人（5.6%）減少しています。

図表 3：【本町の人口推移】



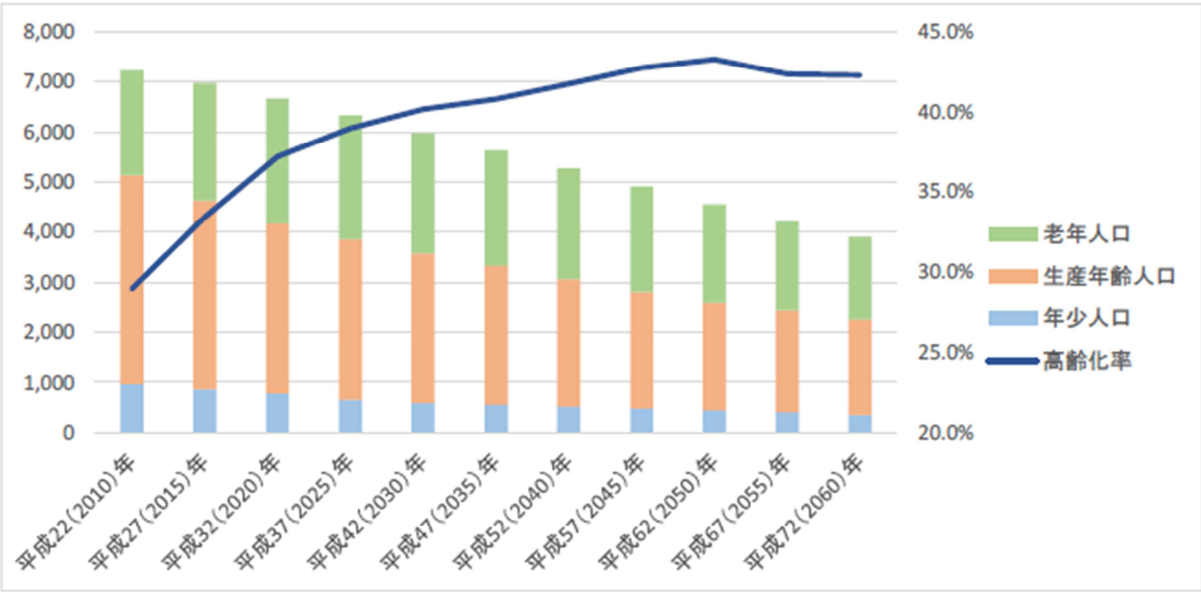
出典：国勢調査（1980年～2020年）

綾町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョンによると、将来人口は今後も減少傾向がつづくと予測されており、令和 22 年（2040 年）には、現在より約 1,400 人少ない 5,267 人まで減少する予測結果になっています。宮崎県全体でも同様に減少傾向となっており、令和 12 年（2040 年）には、100 万人を下回り、令和 22 年（2040 年）には、現在よりも約 18 万人少ない約 88 万まで減少すると予測されています。

また、年齢 3 区分別にみると、年少人口（0～14 歳）及び生産年齢人口（15～64 歳）は減少傾向が続き、今後も減少傾向で推移すると推計されています。老年人口は、2020 年（令和 2 年）までは増加で推移し、その後は緩やかに減少に転じると推計されています。

その結果、本町の老年人口（65 歳以上）が総人口に占める割合は平成 22 年（2010 年）の 29.0%から、令和 2 年（2020 年）には 37.2%と 8.2 ポイントも増加、さらに、令和 12 年（2030 年）には 40%を超え、令和 22 年（2040 年）には 41.7%に達するとの推計結果になっています。

図表 4：【本町の年齢 3 区分別の人口推移と将来推計】



	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年	2055年	2060年
総数	7,224	6,967	6,663	6,327	5,974	5,624	5,267	4,907	4,557	4,222	3,903
年少人口	970	866	782	653	593	552	519	486	449	405	359
生産年齢人口	4,162	3,772	3,404	3,208	2,982	2,777	2,550	2,323	2,136	2,029	1,894
老年人口	2,092	2,330	2,477	2,465	2,399	2,295	2,198	2,097	1,972	1,789	1,650
高齢化率	29.0%	33.4%	37.2%	39.0%	40.2%	40.8%	41.7%	42.7%	43.3%	42.4%	42.3%

出典：綾町まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン（H27.9、推計は社人研ベース）

図表 5：【宮崎県の人口推移】

年	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2045年	2050年
人口	1,135,233	1,104,069	1,069,576	1,024,116	979,129	933,863	888,718	842,500	796,631

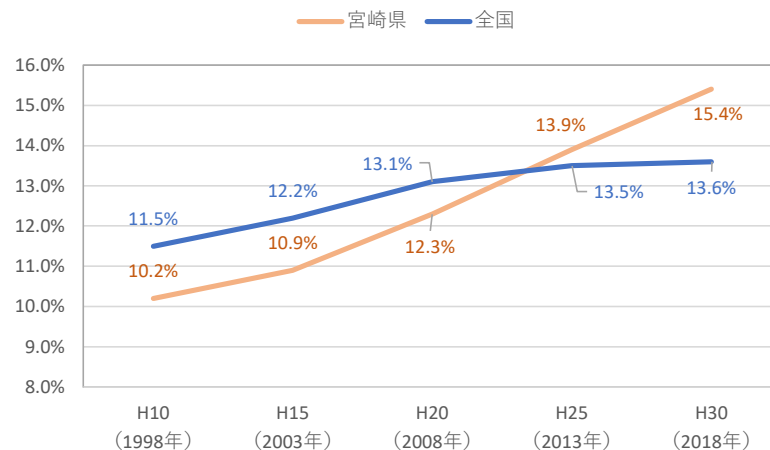
出典：2020 年まで国勢調査、2025 年以降は社人研推計（R5.12）

第 2 節 住宅・土地統計調査からみた空家の状況

「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」は、全国の住戸・世帯を対象に、5 年ごとに実施している統計調査で、空家についても調査の対象としています。なお、本調査は標本調査であるため、統計表の数値は標本誤差を含んでいます。

同調査によると、最新の平成 30 年（2018 年）の調査による全国の住宅総数は約 6,241 万戸、空家数は約 849 万戸で、空家数、空家率ともに過去最高となっています。宮崎県では、最新の調査における県内の住宅総数は約 54 万戸、空家数は約 8.4 万戸であり、空家数、空家率ともに全国と同様に過去最高となっています。

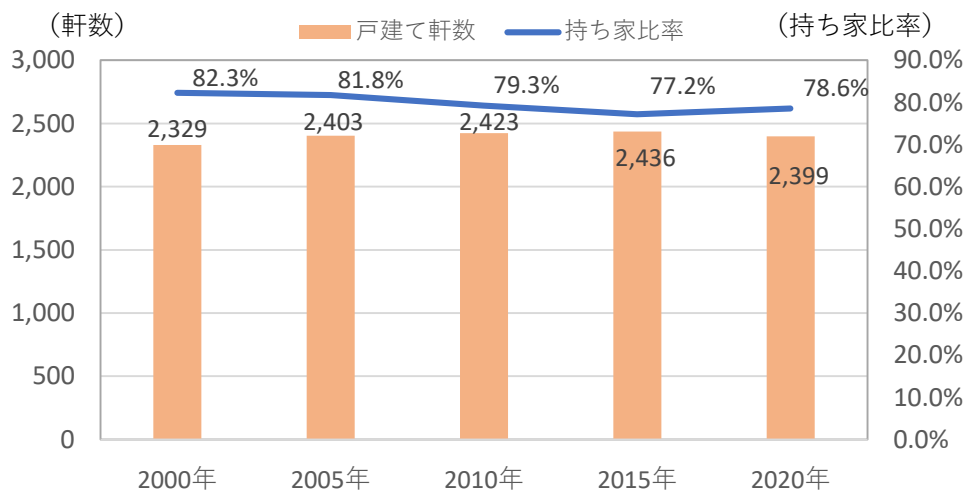
図表 6：【住宅・土地統計調査による全国・宮崎県の空家率の推移】



出典：「住宅・土地統計調査」（平成 10 年～平成 25 年）

国勢調査結果によると、本町における戸建て軒数は、2,300～2,400 軒前後で推移しています。また、持ち家比率は、2000 年の 82.3%から 2020 年は 78.6%と徐々にではありますが、年々低下しています。

図表 7：【戸建て軒数、持ち家比率の推移】



出典：国勢調査（2000 年～2020 年）

第3節 空家等実態調査からみた本町の状況

本町では、本計画の策定に当たり、空家法に基づき、町内に存在する専用住宅、店舗併用住宅の空家の実態を把握するための現地調査、分布状況の調査及び空家所有者に対するアンケート調査を令和5年度（2023年度）に実施しました。

今回の調査結果は、本計画策定の基礎資料のほか、今後の空家対策の推進のためのデータベースとして活用していきます。

1 現地実態調査及び方法

（1）空家等と想定される建物の把握

空家等実態調査は、空家等の所在を確認し、本町における空家等の総数を把握するとともに、空家等情報（建物の状態等）を収集することを目的とします。

全域調査では以下に方法で空家等と想定される建物を把握しました。

- 住宅地図作成時（町内全域調査）にピックアップした空家（国土交通省「地方公共団体における空家調査の手引き」により）と思われる建物を把握します。
- 上記で把握した空家等と想定される建物について、調査対象となる「空家候補リスト」を作成します。

（2）個別調査における調査内容及びその方法

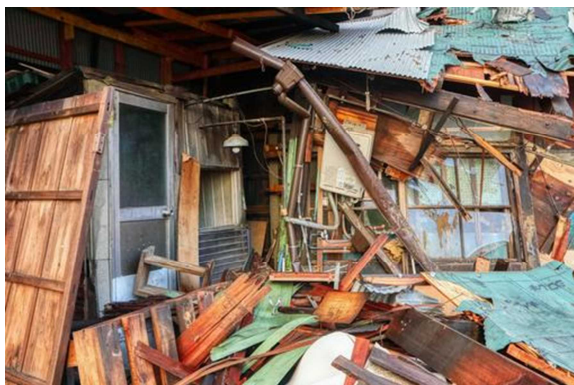
個別調査は、空家等であるかの判断や、空家等の状況を把握するため、以下の方法で実施しました。

- （1）で把握した建物を対象に現地調査を行い、対象建物が空家等であるか否かを判断するとともに、建物の状態等の把握、写真撮影を専用のアプリがインストールされているタブレット端末にて行います。なお、現地調査は、建物の外観を敷地外から目視で判断できる範囲で行うものとします。
- 調査結果を踏まえ、空家等の状態を以下の4段階で評価します。
 - A** 修繕の必要がない、または小規模の修繕により再利用が可能
 - B** 管理が行き届いておらず、損傷も見られる（多少の改修工事で再利用できる）
 - C** 管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）
 - D** 倒壊や建材等の飛散などの危険がある（解体が必要と思われる）

※評価については巻末の【資料3】空家等不良度判定表に基づき各項目の評点の合計点により不良度判定を行いました。

不良度ランクの事例

D 倒壊や建材等の飛散などの危険がある（解体が必要と思われる）



A 修繕の必要がない、または小規模の修繕により再活用が可能

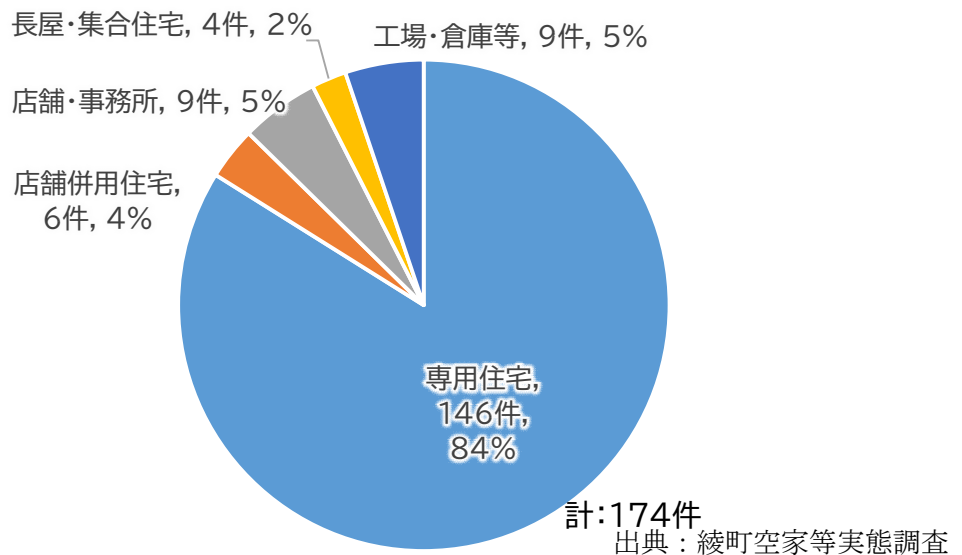


2 空家等調査結果

(1) 空家の用途、行政区別の件数

空家は、本町全体で 174 件あり、全体の 84%が専用住宅でした。

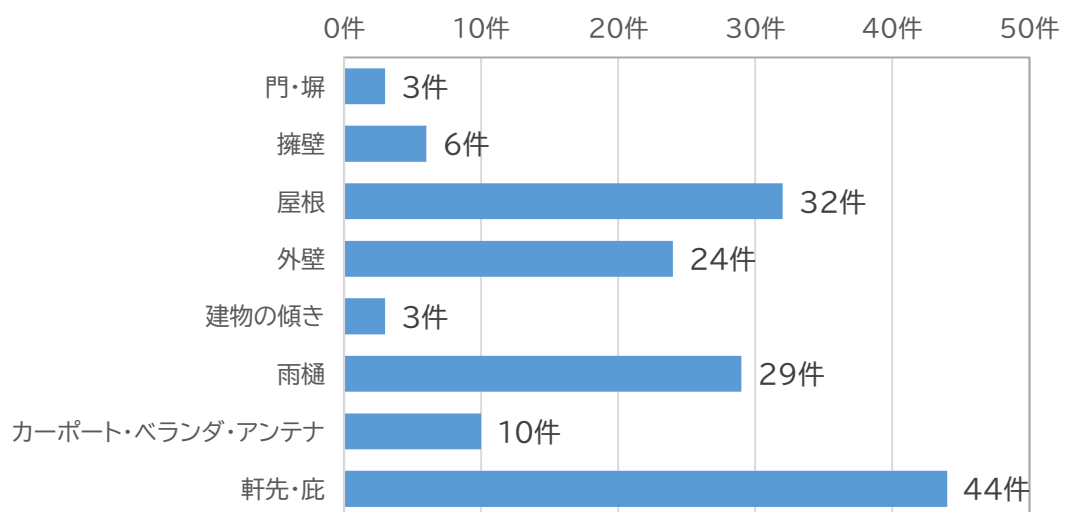
図表 8：【空家の用途】



(2) 空家の外観不良の状況

空家の外観不良等の状況については、軒先・庇の不良が 44 件で最も多く、次いで屋根 32 件、雨樋 29 件と続いています。

図表 9：【空家の外観不良の状況】

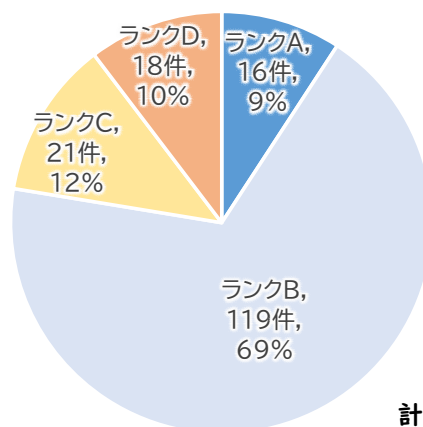


出典：綾町空家等実態調査

また、現地調査結果による空家の外観不良の状態、程度に応じて点数化した結果により空家を分類すると、以下の結果となりました。総合点が高いほど、建物の不良の状態が高いものとなっています。全体では小規模な修繕が必要なランク B が 69%と最も多く、状態が悪いランク C は 12%、ランク D は 10%となりました。地区別では、大字南俣、大字北俣で状態の良い建物が多く、大字入野が状態が良くない建物が比較的多くなっています。

空家の中には、そのままの状態あるいは、軽微な修繕の実施により利活用が可能となる物件もある一方、現状では利活用に適さない状態のものもあります。このような空家のうち危険が切迫している等、周辺の生活環境を保全するために必要が認められる場合には、空家法に基づく措置を見据えた改善策を検討する必要があります。

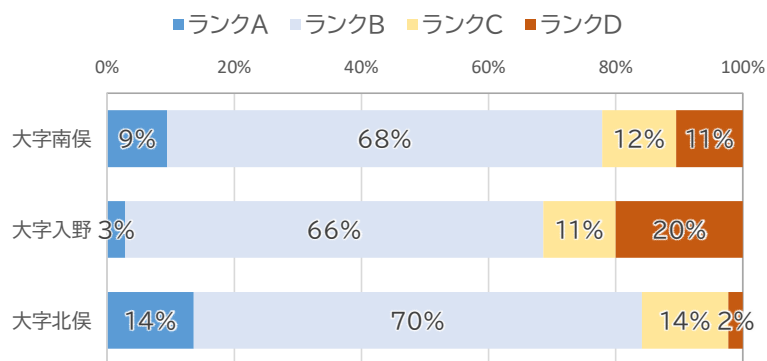
図表 10：【不良度の評価結果】



計：174件

出典：綾町空家等実態調査

図表 11：【地区別の不良度の評価結果】



出典：綾町空家等実態調査

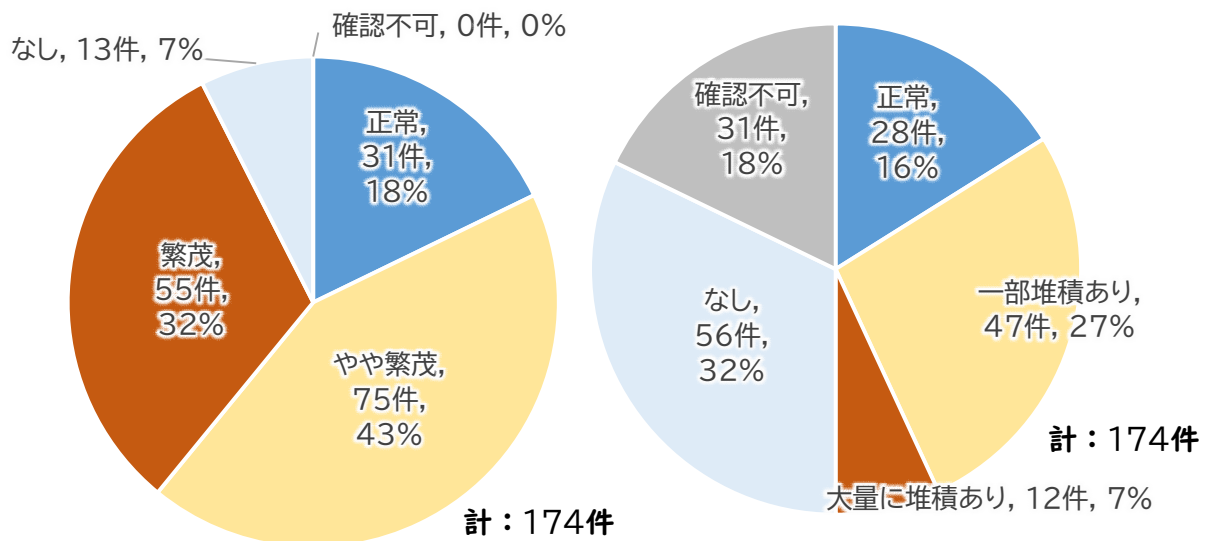
図表 12：【空家の外観不良による分類の目安】

ランク	点数の目安	判定内容
D	100点以上	主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模な修繕や除却等が必要
C	50～99点	主体構造部以外に著しい損傷があるか、複数箇所に損傷がみられ、中～大規模な修繕が必要
B	1～49点	一部に損傷等がみられ、小規模な修繕が必要
A	0点	損傷等もなく、管理に特段の問題がない

なお、建物以外の敷地内の状況について、雑草・立木の状況では、全体の75%で「繁茂」または「やや繁茂」の状態でした。さらに、ごみの投棄・堆積の状況では、34%で「大量に堆積あり」または「一部堆積あり」でした。

空家には、建物の物理的状态において管理が十分になされていない場合のほか、雑草等やごみの管理により、防災・防犯面での不安や周辺環境に悪影響を与える可能性があります。

図表 13：【敷地内の状況（左：雑草・立木の状況 右：ごみの投棄・堆積の状況）】



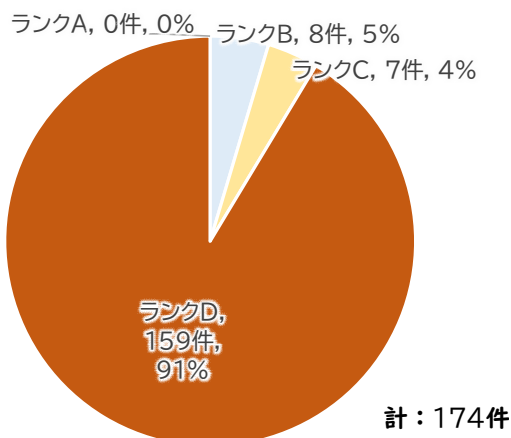
出典：綾町空家等実態調査

(3) 空家の利活用可能性

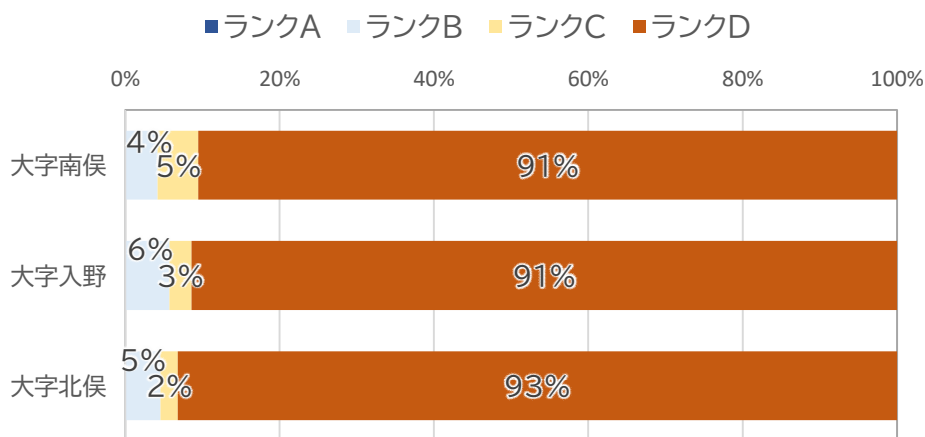
現地調査結果による空家の外観不良の状態に加え、町内における立地、接道幅員、接道間口、駐車場スペースの状態に応じて点数化した結果により、空家の利活用可能性を分類すると、以下の結果となりました。総合点が高いほど、利活用の期待性が低いものとなっています。

全体では現状での利活用が期待できないランク D が 91%と大半を占めており、市場性の評価は厳しい結果となっています。また、地区別の評価結果は、地区による評価に大きな違いはみられず、どの地区もランク D が 9 割以上を占めています。

図表 14：【市場性の評価結果】



図表 15：【地区別の市場性の評価結果】



出典：綾町空家等実態調査

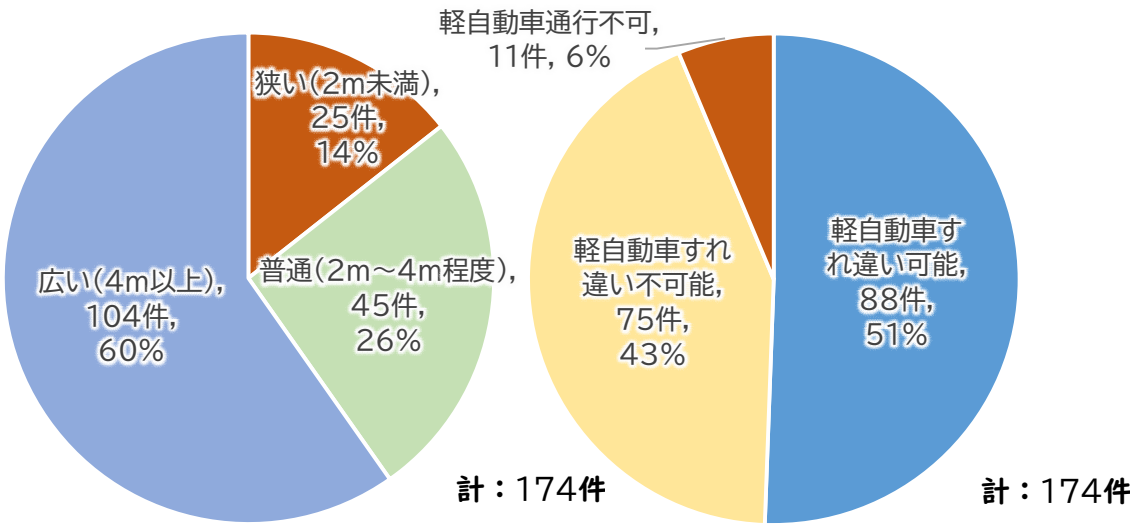
図表 16：【空家の市場性評価による分類の目安】

ランク	点数の目安	判定内容
D	150点以上	現状での利活用が期待できない
C	100～149点	現状での利活用の期待性が低い
B	40～99点	現状での利活用の期待性がやや高い
A	～39点	現状での利活用の期待性が高い

なお、敷地の接道状況について、接道間口の状況では、14%が「2m未満」でした。さらに、接道幅員の状況では、43%が「軽自動車すれ違い不可能」、6%が「軽自動車通行不可」と幅員が狭い道路が多い状況でした。

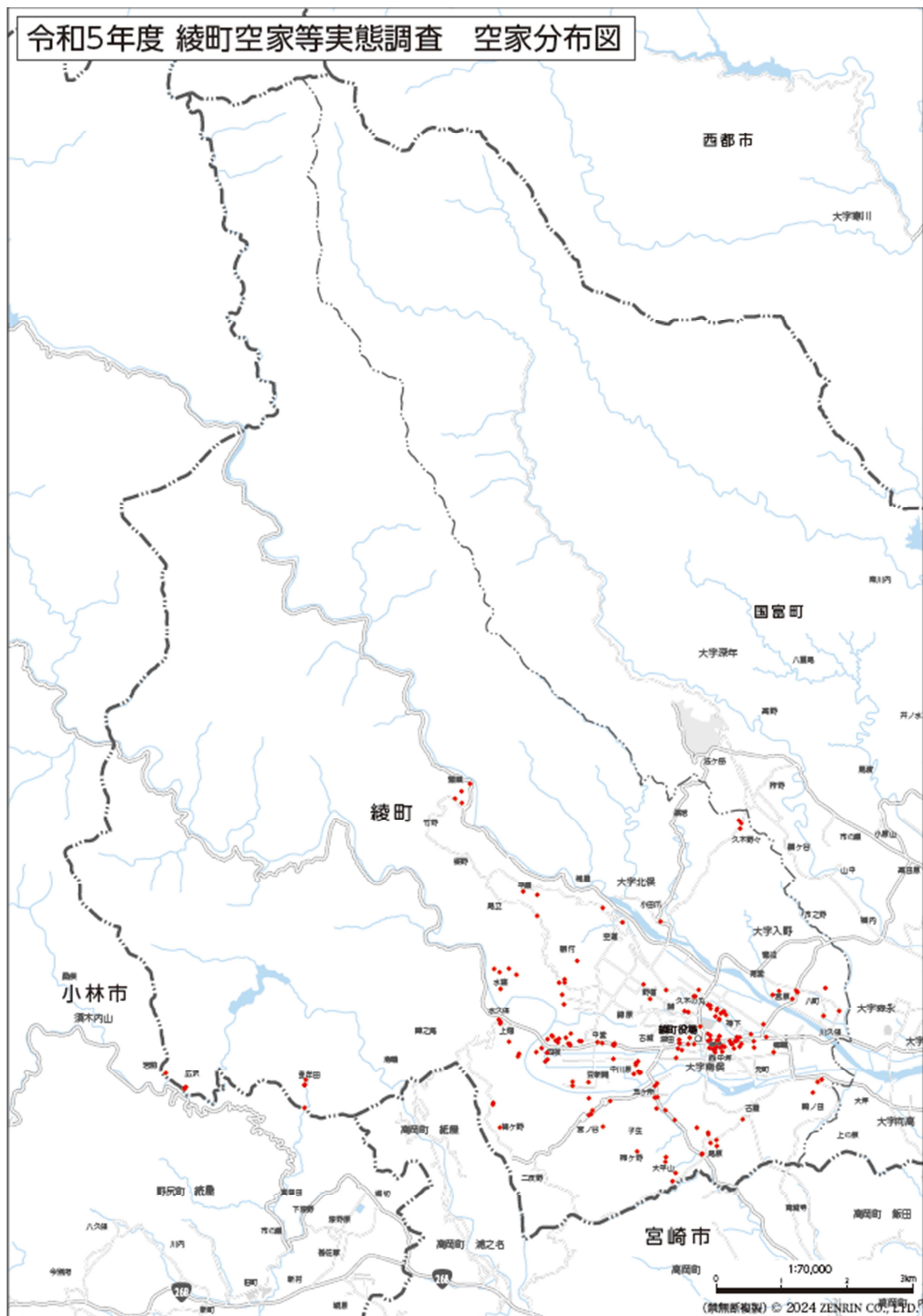
自動車の利用の便は、住宅の使い勝手に大きく影響します。また、接道幅員や間口の状態により、建物の再建築の可否に影響する場合があります、空家の市場流通性に影響を与える可能性があります。

図表 17：【敷地の接道状況（左：接道幅員の状況 右：接道間口の状況）】



出典：綾町空家等実態調査

3 綾町全域の空家分布



4 空家所有者アンケート調査結果

現地調査による空家の所有者等に対して実施したアンケート調査結果は以下のとおりです。

図表 18：【所有者等へのアンケート調査】

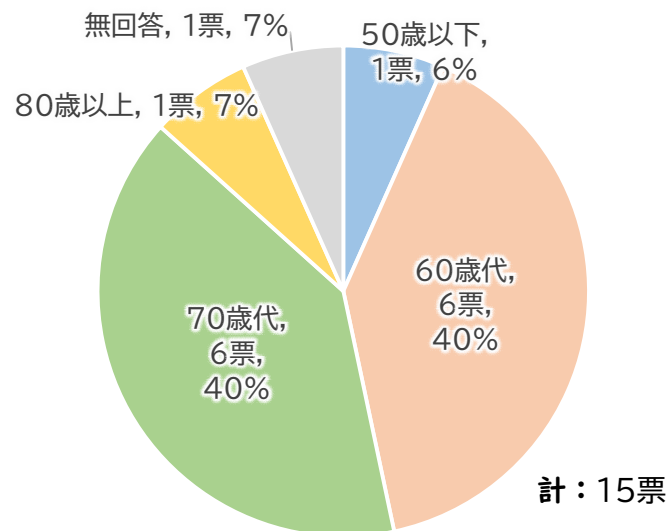
項目	内容
①アンケート発送数	90
②宛先不明による返送	39
③有効発送数(①-②)	51
④回収数	21
⑤回収率(④÷③)	41%

出典：綾町空家等実態調査

(1) 所有者等の年齢

建物の所有者の年齢は、「60 歳代」、「70 歳代」がそれぞれ 40%と最も多く、回答者の約 9 割が 60 歳以上でした。高齢の所有者等の場合には、建物に対する今後の管理水準の低下が懸念されます。

図表 19：【所有者等の年齢】

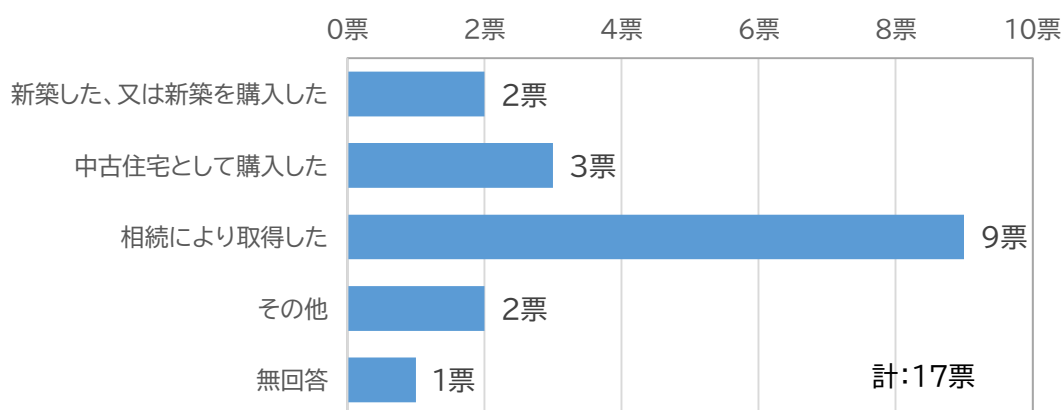


出典：綾町空家等実態調査

（２）現在の状況に至ったきっかけ

現在の状況に至ったきっかけは、「相続」が９票で最も多く、「中古住宅として購入した」が３票、「新築した、又は新築を購入した」が２票となっています。全国的に、相続が契機となり空家が発生する状況が指摘されており、本町でも同様の傾向です。高齢の所有者が多いことから、今後とも空家の増加が懸念されます。

図表 20：【現在の状況に至ったきっかけ（複数回答可）】

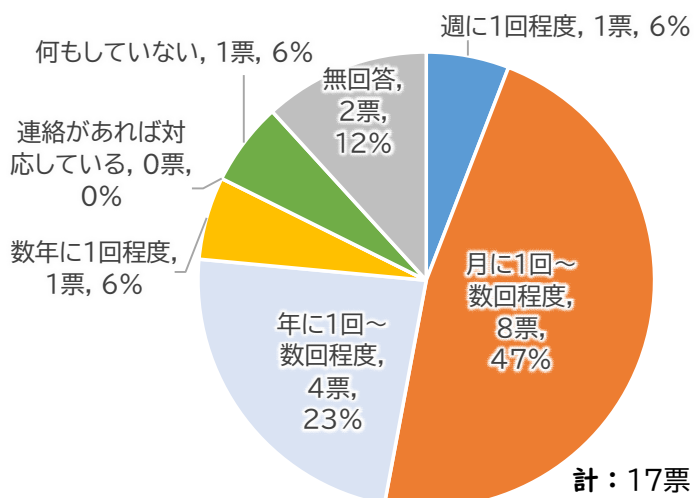


出典：綾町空家等実態調査

（３）建物管理の頻度

建物管理については、「月に１回～数回」が４７％と最も多く、次いで「年に１回～数回程度」が２３％と続いています。

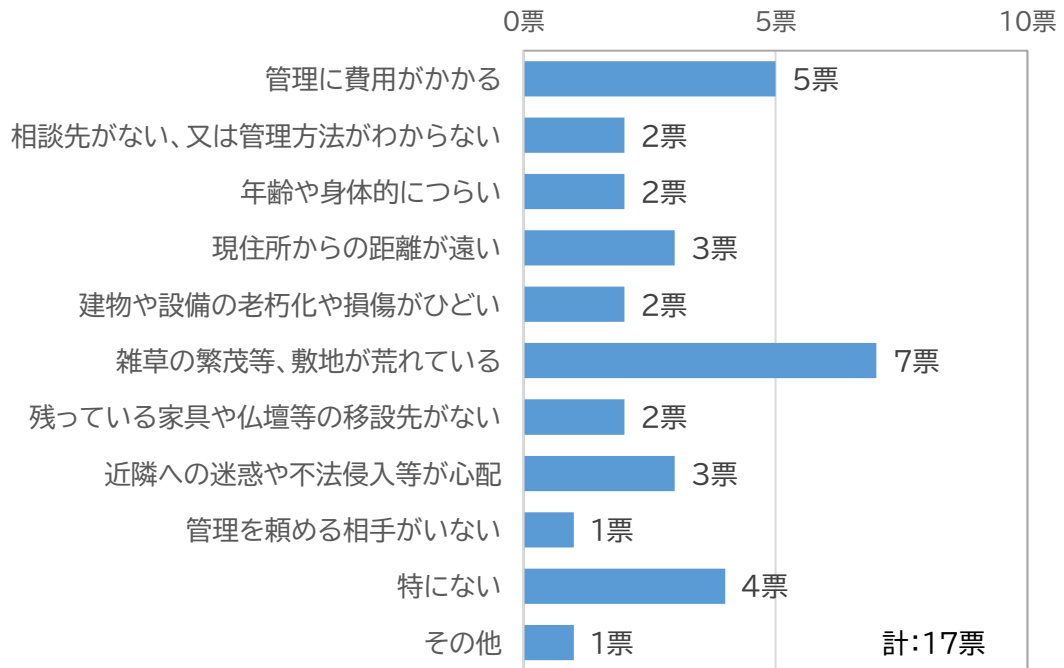
図表 21：【建物管理の頻度】



出典：綾町空家等実態調査

維持管理をで困っている点は、「雑草の繁茂等、敷地が荒れている」が7票と最も多く、次いで「管理に費用がかかる」5票と続いています。管理の頻度が長くなることで、雑草の繁茂等が進み、1回の管理での負担が大きくなったり、一方で、頻繁に管理を行うことで費用がかかるなど負担になっている状況がうかがえます。

図表 22：【建物管理で困っている点（複数回答）】



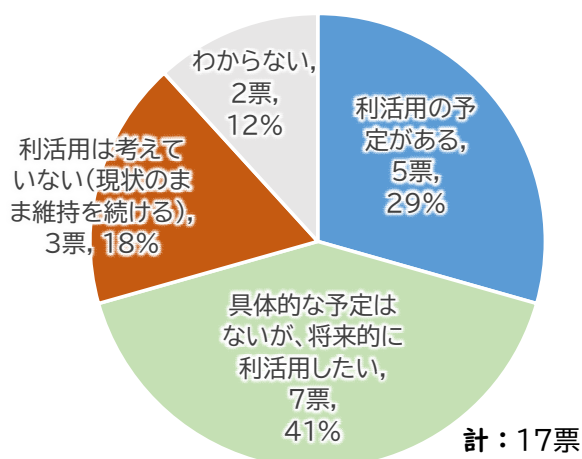
出典：綾町空家等実態調査

（４）今後の利活用の方法

今後の利活用については、「利活用の予定がある」が 29%、「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」が 41%とあわせて 70%が利活用の意向があると回答しています。

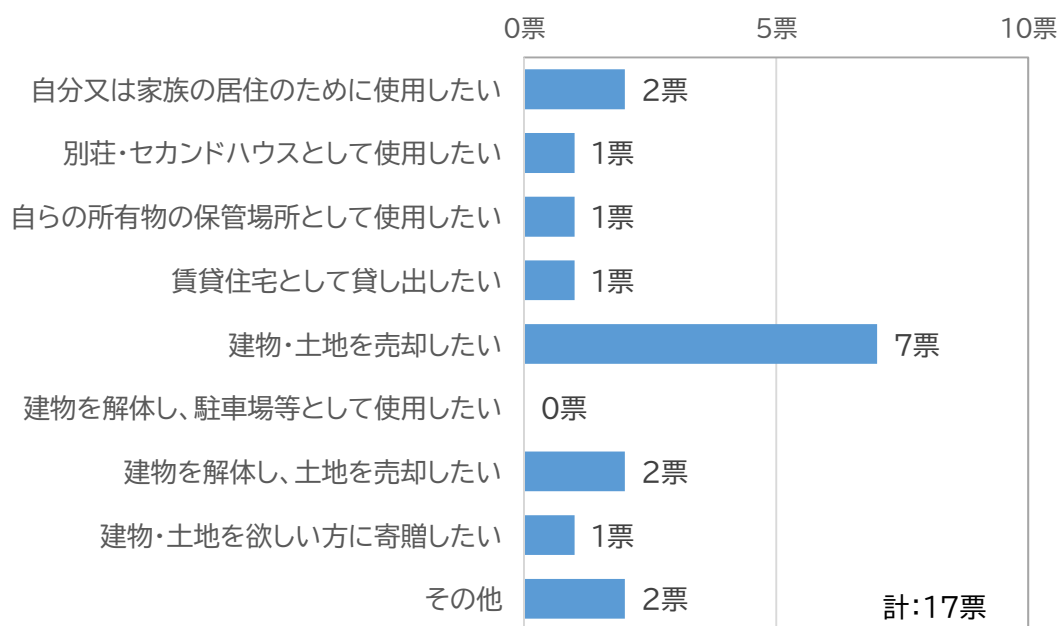
また、利活用の方法としては、「建物・土地を売却したい」が 7 票と最も多くなっており、売却をはじめ、賃貸や建物解体等の支援策の検討が必要です。

図表 23：【今後の利活用の意向】



出典：綾町空家等実態調査

図表 24：【利活用の方法（複数回答）】



出典：綾町空家等実態調査

5 令和5年度空家等対策の推進に関する特別措置法の改正について

(1) 空家特措法改正のポイント 1_活用拡大

1. 活用拡大



出典：国土交通省資料

(2) 空家特措法改正のポイント 2_管理の確保

2. 管理の確保

(1) 特定空家※化の未然防止

※周囲に著しい悪影響を与える空家

○国が「空家の**管理指針**」を告示

(定期的な換気、通水、庭木伐採等)

○放置すれば特定空家となるおそれのある空家
(**管理不全空家**)に対し、**市区町村が指導・勧告**

○**勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る
固定資産税の**住宅用地特例**(1/6等に減額)は**解除**

<状態>

良

↓

悪

空家発生

そのままでは
特定空家化

周囲に悪影響

<管理不全空家のイメージ>



窓が割れた管理不全空家

管理不全空家・・・指導・勧告

特定空家・・・指導・勧告・
命令・代執行

(2) 管理不全建物管理制度の活用

○所有者に代わって建物管理を行う「**管理
不全建物管理人**」の選任を**市区町村が**
裁判所に**請求**

(3) 所有者把握の円滑化

○ **電力会社等**にある所有者情報を**市区町村**
が**提供要請**

3

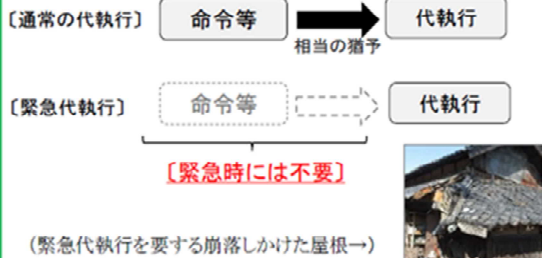
出典：国土交通省資料

(3) 空家特措法改正のポイント 3_特定空家の除却等

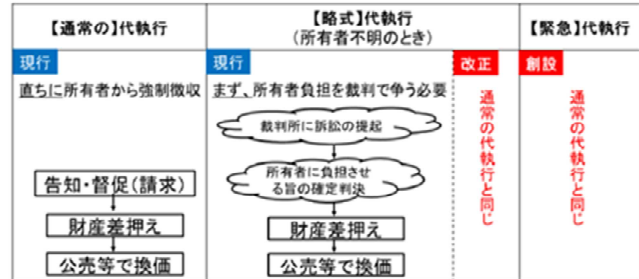
3. 特定空家の除却等

(1) 代執行の円滑化

① 緊急代執行制度(創設)



② 代執行費用の徴収円滑化



(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(管理不全空家、特定空家等)

- **市区町村が裁判所に「財産管理人」(*)の選任を請求し、修繕や処分を実施**
- (注)民法上は、利害関係人のみ請求可



※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

(3) 状態の把握

- **所有者への報告徴収権を市区町村に付与し、勧告・命令等を円滑化**

第3章 空家対策の基本目標

第1節 所有者の責務

空家法第3条では、空家等の所有者等に対し、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ものと規定しており、空家等の管理責任は、第一義的には所有者等に帰属します。

特に今回改正された特別措置法には所有者に対し、市町村が特定空家等及び管理不全空家等と認定し、勧告を行った場合には当該特定空家等及び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となります。

第2節 適正な管理促進のための施策

管理が行き届いていない空家を放置すると、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等の様々な問題を引き起こすとともに、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があります。空家の管理状況が原因で他人に損害を与えた場合、所有者等は民法上の損害賠償責任を問われることがあります。そこで本町では、所有者等による空家の適正管理に関する意識を醸成するとともに、所有者等による自主的な管理を促すための支援策を検討します。

特に本町では、特定空家等にならないための取り組みに重点を置き、特定空家等になる前の段階での、所有者等に対する情報提供、意識啓発、助言等を推進します。

1 所有者等に対する情報提供・意識啓発

空家の倒壊等により、通行人等の第三者や周辺建物に損害が発生した場合に、所有者等が管理責任を問われることがあります。そこで、管理不全な空家等による問題発生を未然に防ぐため、町ホームページ、広報紙等の情報媒体や、所有者等への納税通知の機会を活用し、空家法の認知度を上げるとともに、所有者等に対し、空家を放置することによる周囲への影響や問題点、適正管理を行うことの重要性等を分かりやすく伝え、物件に対する自主的な適正管理を促します。

また、管理の意欲があるにもかかわらず方法、相談先がわからない所有者等に向けて、同様に情報提供を行い、町の支援制度を周知します。

2 庁内関係部署との連携による指導体制整備

本町では、増加する空家による問題に迅速かつ円滑に対応するため、庁内関係部署による空家調査、所有者等に対する改善指導の仕組みを検討します。

本町では、周辺の建築物や通行人等に対して悪影響のある空家等を発生させない（特定空家等として認定する前に、所有者等により自主的に改善してもらう）取り組みに特に重点を置き、地域住民や自治公民館等から管理不全な空家に対する相談や情報提供があった場合には、以下の手順により、所有者等による空家の適正管理の促進に努めます。

第3節 空家の活用促進

空家の中には、有効活用が可能な物件があることから、リフォームの普及や、中古住宅としての市場流通促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上につなげます。

1 所有者等に対する情報提供・意識啓発

空家の活用に関する知識がない、適切な相談先を知らないために活用の意思がない所有者等に対応するため、町ホームページ、広報紙等の情報媒体を通じ、空家の活用に関する情報提供及び意識の醸成を図ります。

2 不動産業者等への情報提供

所有者等が空家及び空家の跡地の売却・賃貸等を検討している場合には、所有者等の同意を得たうえで、不動産事業者等に所有者等及び空家・跡地に関する情報提供を行い、市場でのマッチング機会を創出します。

3 空家の市場流通の促進

① 需給のマッチング等による移住・定住の促進

本町では、様々な情報にアクセスしやすいポータルサイトを開設することとしており、既存の移住・定住施策や有機農業、観光情報、ふるさと納税などの情報に加えて、空家等に関する情報も発信できるよう検討を続けます。

また、この空家情報の発信に加えて、利用可能な空家等に対する新たなリフォーム支援制度の創設も検討します。

【 マイホーム借上げ制度 】

一般社団法人移住・住み替え支援機構（ＪＴＩ）が実施する「マイホーム借上げ制度」は、老後の生活には広すぎたり、住み替えにより利用されなくなった家を長期間借り上げ、子育て世帯等に転貸するもので、空室発生時も一定の賃料収入が保証される制度です。ＪＴＩは本制度により、転貸を通じた子育て支援と良質なストックの循環を推進しています。

② その他既存住宅・リフォーム市場の活性化等に関する検討

現在、国土交通省を中心に、既存住宅・リフォーム市場の活性化に向けた取り組みが進んでおり、「既存住宅インスペクション（既存住宅状況調査）」、住宅リフォーム事業者団体登録制度が推進されています。

また、高齢者等、いわゆる住居確保要配慮者向けに、空家を提供する民間賃貸住宅や空家を活用した新たな住宅セーフティネット制度等を活用しながら、国による空家対策推進のための新規制度等については、本町はその動向を見ながら対応方針を検討していきます。

【 既存住宅インスペクション（既存住宅状況調査） 】

中古住宅は、新築時の品質や性能の違いに加えて、その後の維持管理や経年劣化の状況により物件ごとの品質に差があります。そのため消費者はその品質や性能に不安を感じ、購入に踏み切れない現状があることから、中古住宅の売買時点の物件の品質・性能を把握できるインスペクションへのニーズが高まっています。

インスペクションの普及促進により中古住宅の品質確保が図られ、消費者が安心して中古住宅を取得でき、中古住宅の流通を活性化することで空家の減少につながることを期待されます。

【 住宅リフォーム事業者団体登録制度 】

住宅リフォーム事業者団体の登録に関し必要な事項を定め、要件を満たす住宅リフォーム事業者団体を国が登録・公表することにより、団体を通じた住宅リフォーム事業者の業務の適正な運営を確保するとともに、消費者への情報提供等を行い、消費者が住宅リフォーム事業者の選択の際の判断材料とできるなど、安心してリフォームを行うことができる市場環境の整備を図っています。

【 新たな住宅セーフティネット制度 】

高齢者、低額所得者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録制度、登録住宅の改修・入居への経済的支援、住宅確保要配慮者のマッチング・入居支援を通じ、今後増加が見込まれる住宅の確保に配慮が必要な方の居住環境の確保を支援しています。

4 移住者用の空家活用に対する経済的支援

本町では、空家を移住者用に活用するための「綾町新規創業支援事業」制度、「若者移住定住促進補助事業」制度を実施しており、本制度の活用により空き家の有効活用を図り、地域の活性化に繋がります。

【綾町新規創業支援事業】

町内の空き家・空き店舗を活用し、新たに創業する事業者に対して改修・賃借料の一部を補助します。

対象者

- (1) 3年以上継続して営業することが見込まれ、原則、昼間の営業を行うこと
- (2) 町内に居住する個人、または町内に事業所を置く法人であること
- (3) 綾町商工会に入会すること
- (4) 町税等を滞納していないこと
- (5) 町内で営業している店舗から移転したことにより、移転前の店舗を空き店舗にしないこと
- (6) 暴力団でないこと、また暴力団や暴力団員と密接な関係がないこと

補助額

(1) 家賃補助

建物の賃借料（敷金・礼金は除く）、開業後1～36ヶ月：月2万円以内

(2) 改修補助

空き家及び空き店舗の改装、設備の改修工事に要する経費（備品は除く）

対象経費の10%（最大10万円、1回限度）

※ 申し込み順で受け付け

【若者移住定住促進補助事業】

本町で住宅を新築する方や、新築・中古住宅を購入する方、民間の賃貸住宅を借りる方を対象に助成します。

対象者

夫婦いずれかの年齢が満18歳以上45歳未満の者又は満15歳に達した日以後の最初の3月31日までの子どもを養育している者をいう。

要件

- (1) 本町内に5年以上居住することを誓約する者
- (2) 自治公民館に加入し、地域行事等に積極的に参加できる者
- (3) 綾町若者及び子育て世帯の新築住宅に対する固定資産税の課税免除に関する条例（平成30年綾町条例第1号）第6条の規定による固定資産税の課税免除を受けていないこと。(4) 綾町若者定住促進住宅料補助要綱（平成21年綾町告示第32号）第4条の規定による補助金を受けていないこと。
- (4) 対象者及び対象住宅に同居する同一世帯の者について、本町（転入世帯については前住所地）において、市町村民税等の滞納がないこと。
- (5) 暴力団員でないこと・暴力団や暴力団員と密接な関係を持っていないこと

補助対象

新築または新築住宅の購入する場合 購入価格1,000万円以上

中古住宅を購入する場合 購入価格300万円以上

補助額

新築または新築住宅の購する場合 条件により最大120万円

中古住宅を購入する場合 条件により最大90万円

5 空家取り壊し後の跡地の活用

空家を取り壊した後の跡地に対しては、所有者等と協議を行い、庁内関係部署や民間団体と連携を図りながら、地域のコミュニティ拠点等、地域活性化や地域の課題に応じた有効活用への支援策を検討します。

また、再建築が困難な空家や敷地が狭小な敷地に対しては、他自治体の先進的な取組を参考にしながら、本町でも同様の取組みが可能か精査を行い、隣地と敷地を共同化した建替え等、解決策を検討していきます。

第4節 特定空家等に関する措置等及びその他の対処

1 特定空家等に対する措置等

本町の措置として管理不全の状態に陥っている空家については、まずは「第3章の第2節 適正な管理促進のための施策」に掲げた施策を実施し、所有者等による自主的な管理を促します。特に、管理者が不在となっている空家については、早急に管理の必要性について意識づけを行います。

また、特定空家等に該当すると判断される空家のうち、解体以外に解決方法がない物件については、まずは所有者自身による自主的な解体を促します。

なお、特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている可能性が高いことから、所有者等による自主的な解決が実施されない場合には、地域住民の生命・身体・財産の保護を図り、また、健康で健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断及び措置、対処に際しては、国が定めた「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に示す基準を十分に考慮し、判断については慎重に対処するため、後述の（仮称）綾町空家等対策協議会に諮問し、綾町空家等対策委員会において決議のうえ、町長が決定します。

特定空家等に該当すると判断した場合には、以下の手順により空家法に基づく措置を実施します。

なお、これらの措置については、強い公権力の行使が含まれることから、措置を実施する際には、その都度、（仮称）綾町空家等対策協議会への諮問・答申に基づき、綾町空家等対策委員会で慎重に検討したうえで、判断します。

（1）所有者等の事情の把握

所有者等自身が空家の状態を把握していない可能性や、空家を相続により取得した等の事情により、自らがその空家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ます。した

がって、適切な管理が行われていない空家について、まずは所有者等に連絡を取り、空家の現状を伝えるとともに、空家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ます。

また、場合によっては、所有者等の事情を考慮し、具体的な対応方策の検討や情報提供を行います。

(2) 立入調査

町長は、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令、代執行）を実施する場合、必要な限度において、職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査を実施させることができます（空家法第9条第2項）。

この立入調査は、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、建物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて空家の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します。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。

また、立入調査結果が、必ずしも特定空家等の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と認められるか否か、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るべきか等を確認めようとする場合にも実施します。

一方、空家の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、立入調査は実施しません。

なお、立入調査を行おうとする場合には、その5日前までに、その空家の所有者等にその旨を通知します。しかし、所有者等に対し通知することが困難である場合は、通知は行いません。

(3) 特定空家等に該当するか否かの判断

町長は、必要に応じて上記（2）の立入調査を実施した上で、国が定めた「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に示す基準を十分に考慮し、（仮称）綾町空家等対策協議会の諮問、綾町空家等対策委員会の決議を経て、特定空家等に該当するか否かを判断します。

(4) 措置

以下に定める手順により、空家法に基づいて措置を実施します。

助言 又は 指導	●特定空家等に該当すると判断される空家について、所有者等による自主的な改善がなされない場合、町長は、所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて、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よう助言又は指導を行う。 ●町長が助言又は指導を行った場合、担当部署は、（仮称）綾町空家等対策審議会で当該助言又は指導が適切に行われた事を報告する。
勧告	●町長は、助言又は指導を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言又は指導の内容を講ずるよう勧告を行う。 ●担当部署は、勧告に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、（仮称）綾町空家等対策審議会に対し、当該特定空家等が助言又は指導を行っても改善されていない状況を報告するとともに、勧告の要否及び勧告内容について意見を求める。 ●勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。 ●綾町長が勧告を行った場合、担当部署は、（仮称）綾町空家等対策審議会で当該勧告が適切に行われた事を報告する。

【 空家の除却等を促進するための土地に係る固定資産税等に関する所要の措置 】

国は、空家法の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して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した場合は、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することとしました。

適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置を解除すべきとの指摘があること等を踏まえ、空家の除却・適正管理を促進し、市町村による空家対策を支援する観点から、上記条件に該当する場合に、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する措置を講じたものです。なお、固定資産税の住宅用地特例の内容は以下のとおりです。

図表 25：【固定資産税の住宅用地特例】

	小規模住宅用地 (200 m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200 m ² を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6 に減額	1/3 に減額

命 令	●町長は、勧告を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて措置を講ずるよう命じる。 ●担当部署は、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、(仮称)綾町空家等対策審議会に対し、当該特定空家等が勧告を行っても改善されていない状況を報告するとともに、命令の要否及び命令内容について意見を求める。 ●町長は、措置を命じようとする場合においては、空家法第 14 条第 4 項から第 8 項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき実施する。 ●町長が命令を行った場合、担当部署は、(仮称)綾町空家等対策審議会で当該命令が適切に行われた事を報告する。
代執行	●町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等が為すべき行為を所有者等に代わり行う。所有者等が確知できない場合は、空家法第 14 条 10 項の規定に基づき実施する。 ●担当部署は、代執行に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、(仮称)綾町空家等対策審議会に対し、当該特定空家等が命令を行っても命令の措置が履行されていない状況を報告するとともに、代執行の要否について意見を求める。 ●町長が代執行を行った場合、担当部署は、(仮称)綾町空家等対策審議会で当該代執行が適切に行われた事を報告する。

2 その他の対処

空家の状況に応じて財産管理人制度を活用した改善や、建築物の倒壊等により、人の生命、身体等に危害が及ぶことを避けるため行政による必要最小限度の措置（緊急安全措置）を実施する仕組みを検討します。

第5節 管理不全空家等に関する措置等及びその他の対処

1 管理不全空家等に対する措置等

管理不全の状態に陥っている空家については、まずは「第3章 第2節 適正な管理促進のための施策」に掲げた施策を実施し、所有者等による自主的な管理を促します。特に、管理者が不在となっている空家については、早急に管理の必要性について意識づけを行います。

（1）所有者等の事情の把握

所有者等自身が空家の状態を把握していない可能性や、空家を相続により取得した等の事情により、自らがその空家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ます。したがって、適切な管理が行われていない空家について、まずは所有者等に連絡を取り、空家の現状を伝えるとともに、空家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ます。

また、場合によっては、所有者等の事情を考慮し、具体的な対応方策の検討や情報提供を行います。

（2）立入調査

町長は、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所有者等や現状を把握するため、必要な調査を行うことができます。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られた場合は、所有者等の立会いの下、敷地内や室内に入り、その物的状態等の調査や適切な管理を行う意向について聞き取り調査を実施することがあります。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。一方、空家の敷地内に立ち入らずとも目的を達成し得る場合には、立入調査は実施しません。

（３）管理不全空家等に該当するか否かの判断

町長は、必要に応じて上記（２）の立入調査を実施した上で、このまま適切な管理が行われなければ、特定空家等になる恐れがあれば、管理不全空家等と判断します。

（４）措置

以下に定める手順により、空家法に基づいて措置を実施します。

指導	●管理不全空家等に該当すると判断される空家等について、所有者等による自主的な改善がなされない場合、町長は、所有者等に対し、相当な猶予期限を定めて、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よう指導を行う。 ●町長が指導を行った場合、担当部署は、（仮称）綾町空家等対策審議会で当該指導が適切に行われた事を報告する。
勧告	●町長は、指導を行った後、相当な猶予期限が経過しても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言又は指導の内容を講ずるよう勧告を行う。 ●担当部署は、勧告に際しては、まず、相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、（仮称）綾町空家等対策審議会に対し、当該特定空家等が勧告を行っても改善されていない状況を報告するとともに、勧告の要否及び勧告内容について意見を求める。 ●勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。 ●町長が勧告を行った場合、担当部署は、（仮称）綾町空家等対策審議会で当該勧告が適切に行われた事を報告する。

2 その他の対処

特定空家等と同様に、空家等の状況に応じて財産管理人制度を活用した改善や、建築物の倒壊等により、人の生命、身体等に危害が及ぶことを避けるため行政による必要最小限度の措置（緊急安全措置）を実施する仕組みを検討します。

第6節 住民等からの空家等に関する相談体制に関する事項

1 相談窓口の設置

所有者等以外の住民等からの空家に関する相談については、建設課を相談窓口として相談を受け、主に以下の内容等について情報収集や情報提供等を行います。

【 主な相談内容 】

- 空家等の管理状態に関すること
- 空家等の敷地の管理状態に関すること
- 空家等の所有者等に関すること
- 本町が実施する空家対策に関すること 等

2 相談体制の整備等

所有者等は様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいか分からずに困っている方も多いことから、本町はそのような方が気軽に相談できるよう、空家に関する相談や要望等は、建設課が相談窓口として対応します。対応した相談内容は、経過等を記録し、庁内関係部署や外部関係機関、団体で情報を共有するとともに、専門的な内容の相談には、庁内関連部署や外部関係機関、団体への取り次ぎがスムーズに行える環境を整備します。

相談窓口においては、主に以下の内容について情報提供等を行います。

【 空家について 】

- 相続したがそのままになっている・困っている
- 「空家等対策の推進に関する特別措置法」とは何か
- 綾町から通知が届いたがどう対応すればいいのか 等

【 維持管理について 】

- 維持管理方法を具体的に教えてほしい
- 遠方で管理できないため業者を紹介してほしい
- お金がかかるので最低限すべきことを教えてほしい
- リフォームを考えているがお金がない 等

【 利活用方法について 】

- 空家を売りたいので、業者団体や窓口を教えてほしい
- 空家を貸したいので、業者団体や窓口を教えてほしい
- 町の助成制度について詳しく知りたい 等

第7節 推進体制の整備

本町は、（仮称）綾町空家等対策審議会において空家等対策の方針を決定します。なお、庁内関係部署や外部関係機関、団体等との協力体制を構築し、必要に応じて意見を求め、空家等対策を円滑かつ効果的に推進します。

1（仮称）綾町空家等対策審議会

特定空家等の認定などについて、空家等対策に関する不動産、法律、建築等の専門的な見地に基づき諮問を受け、下記の綾町に答申を行うため、（仮称）綾町空家等対策審議会を設置します。

図表 26：【（仮称）綾町空家等対策審議会】

名称	（仮称）綾町空家等対策審議会
協議事項	(1) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること (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の方針に関すること (3) 特定空家等に対する措置の方針に関すること (4) 綾町空家等対策計画の変更に関すること (5) その他空家等の対策に関して必要なこと

2 綾町

空家等対策の総合的な推進に関し、庁内の連携を図るため、（仮称）綾町空家等対策審議会から答申を受けた内容を本町内にて精査していきます。

図表 27：【綾町】

名称	綾町
所掌事務	(1) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること (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の方針に関すること (3) 特定空家等に対する措置の方針に関すること (4) 綾町空家等対策計画の変更に関すること (5) その他空家等の対策に関して必要なこと

【資料 1】 空家等対策の推進に関する特別措置法

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

（国の責務）

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

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

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

（地方公共団体の責務）

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

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

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十八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。

（協議会）

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

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

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

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

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

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

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

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

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

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

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

（空家等に関するデータベースの整備等）

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

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」と

いう。)の所有者等に対し、基本指針(第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。)に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村(以下「計画作成市町村」という。)の長は、空家等活用促進区域内の空家等(第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。)について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画(用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第

十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項た

だし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

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

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

（地方住宅供給公社の業務の特例）

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

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

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

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

第五章 特定空家等に対する措置

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

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

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあつたときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当

該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

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

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

（市町村長への要請）

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

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

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

第七章 雑則

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

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

第八章 罰則

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

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

附 則

（施行期日）

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

（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。

(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。

【資料2】 空家等現地調査票

綾町空家等現地調査票

取扱注意

調査員氏名

調査番号		地図番号		調査日付	
------	--	------	--	------	--

該当する項目に○をつける。

No	調査項目	選択肢						
1	調査対象物件	1. あり		2. なし(空き地等)⇒調査終了				
2	調査可否の確認	1. 調査可		2. 調査不可⇒調査終了				
3	調査不可の場合:その理由	1. 公道から確認不可	2. 高低差で見えない	3. 繁茂で見えない	4. 立ち入り禁止	5. 危険で近づけない	6. 工事中	7. その他()
4	居住実態の確認	1. 居住実態なし			2. 居住実態あり ⇒ 調査終了 その理由()			
5	建築用途の確認	1. 専用住宅		2. 店舗併用住宅		3. 店舗・事務所		
		4. 集合住宅・長屋		5. 工場・倉庫等		6. その他調査不要		
6	売り賃し看板の確認	1. あり			2. なし			
7	空 表札・名札・看板	1. あり読める	2. あり読めない	3. なし	1. あり読める場合	名称()		
8	空 郵便受けの状況	1. 正常	2. ふさがれている	3. チラシ等が散乱	4. 壊れている	5. なし	6. 確認不可	
9	空 電気メーターの状況	1. あり稼働中	2. あり停止中	3. あり判別不可	4. なし	5. 確認不可		
10	空 プロパンガスの有無	1. あり		2. なし		3. 確認不可		
11	空 カーテン・障子の確認	1. あり開いている	2. あり閉じている	3. なし		4. 確認不可		
12	利 間口(接道)の状況	1. 狭い(2m未満)		2. 普通(2m～4m未満)		3. 広い(4m以上)		
13	利 駐車場スペース	1. 駐車スペースなし		2. 1台分あり		3. 2台分以上あり		
14	利 道路と敷地の最大高低差	1. 等高	2. 敷地が高い1m以上	3. 敷地低い1m未満	4. 敷地が低い1m以上			
15	利 道路の幅員	1. 軽自動車すれ違い可能		2. 軽自動車すれ違い不可能		3. 軽自動車通行不可		
16	特 門・塀の破損状況	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり	4. なし	5. 確認不可		
17	特 擁壁(ようへき)の破損状況	1. 正常	2. 損傷あり	3. 倒壊している 倒壊の恐れあり	4. なし	5. 確認不可		
18	特 害獣・害虫の状況	1. なし	2. あり	3. 確認不可	2. ありの場合	種類()		
19	特 悪臭の状況	1. なし	2. あり	2. ありの場合	1. 発生源()	2. 確認不可		
20	特 ゴミの投棄・堆積の状況	1. 正常	2. 一部堆積あり	3. 大量に堆積あり	4. なし	5. 確認不可		
21	特 雑草・立木の状況	1. 正常	2. やや繁茂	3. 繁茂	4. なし	5. 確認不可		
22	特 屋根の破損状況	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 陥没あり	4. 確認不可			
23	特 外壁の破損状況	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 腐敗または剥離あり	4. 確認不可			
24	特 建物の傾き状況	1. 正常	2. 一部に傾きあり	3. 全体的に傾きあり	4. 確認不可			
25	特 雨樋(あまどい)の状況	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 大部分が破損	4. 確認不可			
26	特 窓ガラスの状況	1. 正常	2. 一部破損	3. 大部分が破損	4. 確認不可			
27	特 カーポート・ベランダ・アンテナの状況	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 大部分が破損	4. 確認不可			
28	特 軒先・庇(ひさし)の状況	1. 正常	2. 一部損傷あり	3. 大部分が破損	4. 確認不可			
29	特 その他破損箇所 (存在するものをチェック)	1. 看板	2. 屋外階段	3. 物置	4. 落書き	5. その他()		
30	特 第三者へ危害を与える可能性	1. あり		2. なし		1. ありの場合		

<備考欄>

【資料3】 空家等不良度判定表

綾町不良度判定表

別紙

1. 評点基準 ID:

評定区分	評定項目	評定内容	不良度判定基準		
			評点	測定点	合計点
I	敷地	①門・塀の状況	(1) 正常又はなし	0	0
			(2) 損傷あり	20	
			(3) 倒壊している・倒壊の恐れあり	30	
			(4) 確認不可	0	
	②擁壁の状況		(1) 正常又はなし	0	
			(2) 損傷あり	20	
			(3) 倒壊している・倒壊の恐れあり	100	
			(4) 確認不可	0	
II	建物	①屋根の状況	(1) 正常	0	0
			(2) 一部損傷あり	20	
			(3) 陥没あり	100	
			(4) 確認不可	0	
		②外壁の状況	(1) 正常	0	
			(2) 一部損傷あり	20	
			(3) 腐敗または剥離あり	50	
			(4) 確認不可	0	
		③建物の傾き状況	(1) 正常	0	
			(2) 一部に傾きあり	50	
			(3) 全体的に傾きあり	100	
			(4) 確認不可	0	
		④雨樋（あまどい）の状況	(1) 正常	0	
			(2) 一部損傷あり	10	
			(3) 大部分が破損	20	
			(4) 確認不可	0	
		⑤窓ガラスの状況	(1) 正常	0	
			(2) 一部破損	10	
			(3) 大部分が破損	30	
			(4) 確認不可	0	
III	その他危険箇所	① ゴミの投棄・堆積の状況	(1) 正常	0	0
			(2) 一部堆積あり	10	
			(3) 大量に堆積あり	20	
			(4) なし	0	
			(5) 確認不可	0	
		② 雑草・立木の状況	(1) 正常	0	
			(2) やや繁茂	5	
			(3) 繁茂	10	
			(4) なし	0	
			(5) 確認不可	0	
		③害獣・害虫の状況	(1) なし	0	
			(2) あり	10	
			(3) 確認不可	0	
		④悪臭の状況	(1) なし	0	
			(2) あり	10	
			(3) 確認不可	0	
		⑤ベランダの破損状況	(1) 正常	0	
			(2) 一部損傷あり	20	
			(3) 大部分が破損	50	
			(4) 確認不可	0	
		⑥ 軒先・庇（ひさし）の破損状況	(1) 正常	0	
			(2) 一部損傷あり	20	
			(3) 大部分が破損	50	
			(4) 確認不可	0	
		⑦ その他破損状況（看板・屋外階段・物置等）	(1) あり	10	
			(2) なし	0	
		⑧ 第三者に危害を与える可能性	(1) あり	50	
			(3) なし	0	

合計 0 点

2. 不良度判定（調査票より）

点数	判定内容	ランク
0点	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	A
1～49点	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能	B
50～99点	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難	C
100点以上	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能	D

不良度判定ランク

2. 不良度判定（調査員より）

点数	判定内容	ランク
0点	活用可（使用可能（修繕はほぼ不要））	A
1～49点	軽微な修繕（多少の修繕により再利用可）	B
50～99点	大規模修繕（再利用するには大規模な改修工事が必要）	C
100点以上	活用困難（倒壊の危険性が高く、緊急度が極めて高い）	D

不良度判定ランク

総合ランク