

矢掛町空家等対策計画

令和6年9月改訂

矢 掛 町

目 次

第1章 計画の概要

- 1 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類・・・・・・・・ 2
- 4 計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 空家等を取りまく現状と課題

- 1 矢掛町の人口及び世帯数の推移・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2 空家等実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 3 空家等対策の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 4 空家等の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

第3章 空家等対策に関する基本的考え方

- 1 所有者等による空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・ 10
- 2 地域住民との協働・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 3 空家等に関する対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 4 管理不全空家等に対する措置・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 5 特定空家等に対する措置・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 6 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進・・・・・・・・ 12
- 7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・ 12

第4章 空家等対策の取組について

- 1 空家等に関する相談への対応について・・・・・・・・ 14
- 2 空家等の調査について・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 3 空家等に関する啓発活動及び情報提供・・・・・・・・ 15
- 4 空家等に関する支援制度・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

資料

- 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・ 18
- 矢掛町空家等の適切な管理に関する条例・・・・・・・・ 31

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少や核家族化、過疎化等の進行に伴い、居住その他の使用がなされていない「空家等」が増加する傾向が全国的に見受けられます。空家等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、景観の阻害等の問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、空家等対策について総合的に推進していく必要性が高まっています。

このような状況の中、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」という。）が、平成26年11月27日に公布、平成27年5月26日に全面施行されたところです。

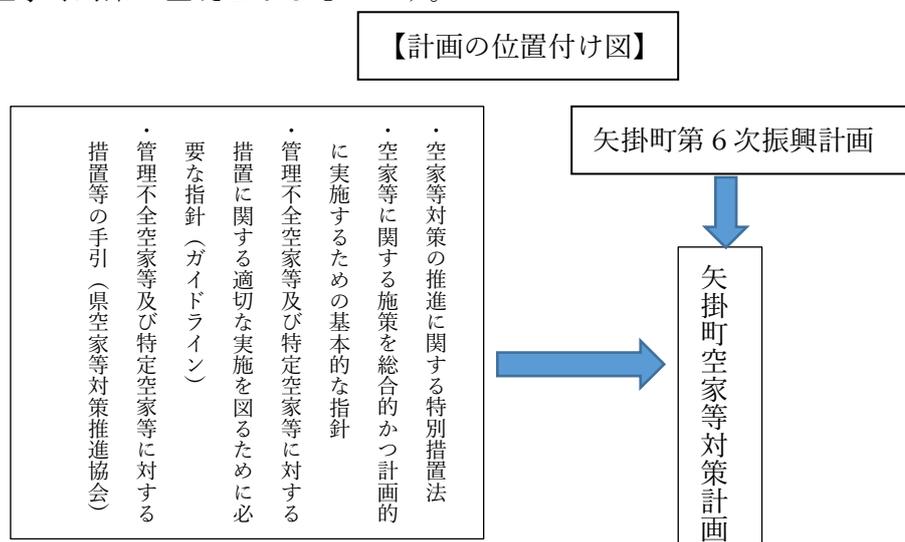
しかしながら、その後も使用目的のない空き家は増え続け、全国ではこの20年で1.9倍に増加し、今後も増加する見込みです。

そこで、国では、除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適正な管理を総合的に強化する必要があることから改正空家法を令和5年6月14日に公布、令和5年12月13日に施行しました。

本計画は、適切な管理が行われていない空家等に係る問題に対処するとともに、空き家の有効活用の促進に努めることで、地域住民の快適な生活環境の保全を図り、住みよいまちづくりの推進を目的として、本町における空家等対策について定めるものです。

2 計画の位置づけ

この「矢掛町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第7条の規定に基づき、国が定めた基本指針等に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するもので、本町の空家等対策の基礎となるものです。



3 対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類

(1) 対象とする地区

空家等は町内全域に広く分布しており，空家等対策を総合的に実施するため，町内全域を本計画の対象地区とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画での対象は，空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

「空家等」・「管理不全空家等」・「特定空家等」の解説

「空家等」 空家法第2条第1項に規定する，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。）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。

「管理不全空家等」 空家法第13条第1項に規定する，空家等が適切な管理が行われないう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状態があると認められる空家等をいう。

「特定空家等」 空家法第2条第2項に規定する，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。

4 計画の期間

本計画の計画期間は，令和6年度から令和10年度までの5年間とし，社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

第2章 空家等を取りまく現状と課題

1 矢掛町の人口及び世帯数の推移

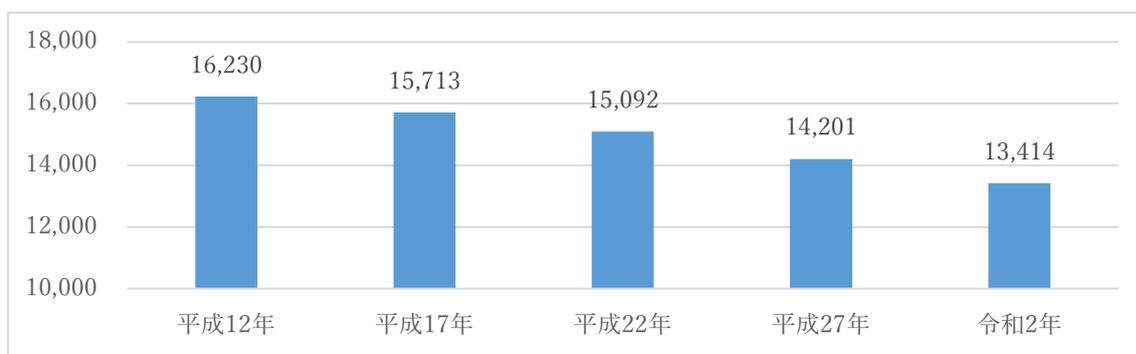
国勢調査による本町の総人口（現在の町域）は、令和2年は13,414人となっており、20年前の平成12年の16,230人と比較しても17.4%減少しています。

一方、世帯数は平成12年の4,874世帯に対し、令和2年は5,000世帯の2.6%の増加となっており、総人口が減少する中であっても世帯数は増加したことが分かります。

【人口の推移】

単位：人

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
人口	16,230	15,713	15,092	14,201	13,414



【世帯数の推移】

単位：世帯

	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
世帯数	4,874	4,910	4,947	4,955	5,000



資料：国勢調査

2 空家等実態調査

(1) 調査の目的

矢掛町全域の空家等に対して現地調査を行い、その件数や分布状況を把握するとともに、空家等に関するデータベースを作成し、今後の空家等対策を推進するために実施し

ました。

(2) 調査概要

- 調査対象：公共施設を除く建築物
- 調査方法：外観目視による現地調査
- 調査区域：矢掛町全域
- 調査期間：令和5年7月5日～令和6年1月31日

(3) 調査結果

ア 調査結果の全体概要

空家等件数	1,021件
うち、老朽化・危険度判定可	994件
うち、老朽化・危険度判定不可	27件

判定不可：雑草の繁茂や周囲の塀などにより建物の損傷状態を目視確認できなかったもの

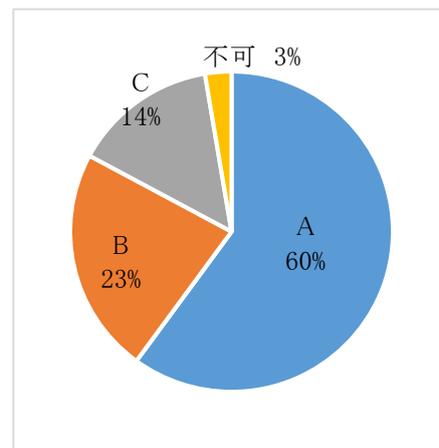
イ 空家等の老朽度・危険度の状況

空家等の老朽度・危険度を次の表のとおり3つのランクに区分しました。このうち、建物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられるものとして、ランクCとした空家等は148件（14%）、建物全体に危険な損傷が認められるが、修繕及び改修によって再利用が可能なものとして、ランクBとした空家等が223件（23%）となっています。

【空家等の老朽度・危険度ランク】

【ランク別割合】

判定区分別	概要	件数
判定区分A	小規模修繕で再利用可能	613件
判定区分B	修繕改修によって再利用可能	233件
判定区分C	倒壊の危険性がある	148件
判定不可	損傷状態の確認不可	27件
	計	1,021件

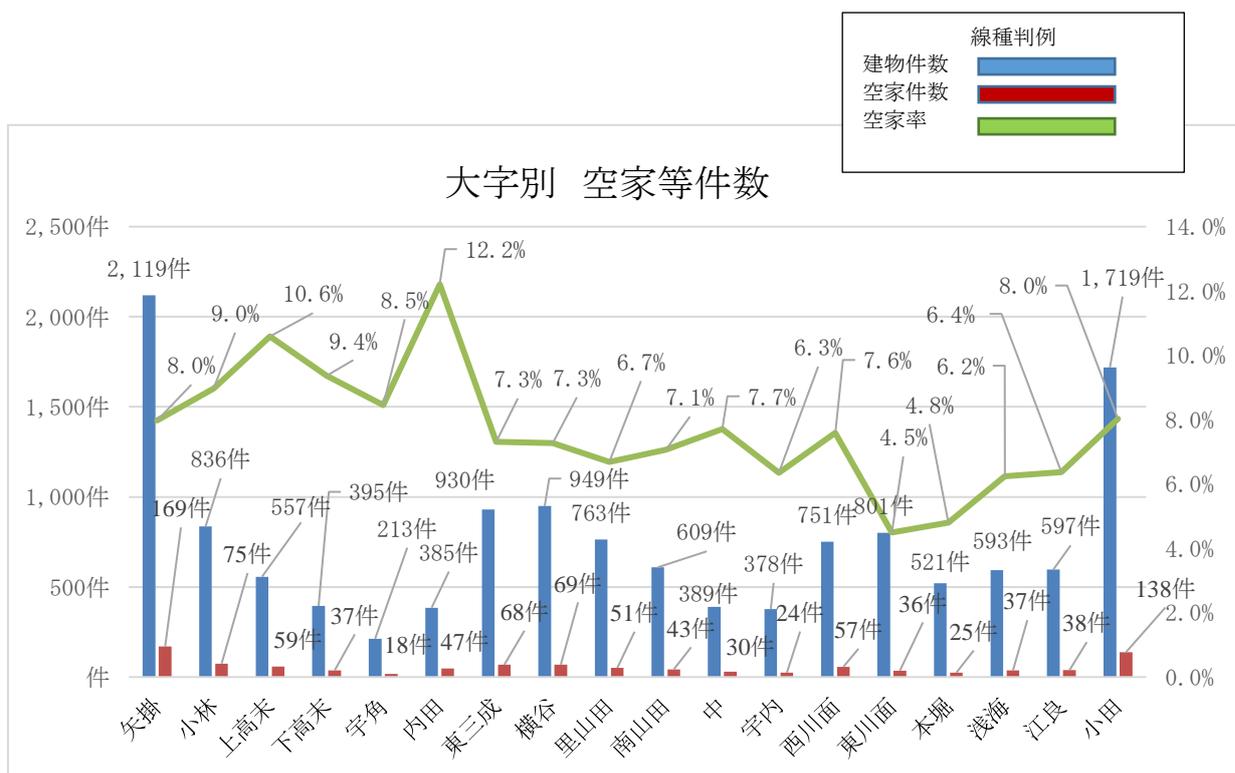


ウ 空家等総数

空家等総数は、町内全域で1,021件、空家等率（建物全棟件数に占める割合）は7.6%でした。

【実態調査における空家等の件】

地区名	大字名	建物件数	判定区分A	判定区分B	判定区分C	調査不可	空家等件数	空家等率
矢掛	矢掛	2,119	114	38	15	2	169	8.0%
	小林	836	52	15	7	1	75	9.0%
	小計	2,955	166	53	22	3	244	8.3%
美川	上高末	557	29	15	15	0	59	10.6%
	下高末	395	20	8	8	1	37	9.4%
	宇角	213	11	5	2	0	18	8.5%
	内田	385	23	14	6	4	47	12.2%
	小計	1,550	83	42	31	5	161	10.4%
三谷	東三成	930	45	16	7	0	68	7.3%
	横谷	949	43	20	6	0	69	7.3%
	小計	1,879	88	36	13	0	137	7.3%
山田	里山田	763	31	11	8	1	51	6.7%
	南山田	609	21	10	10	2	43	7.1%
	中	389	14	8	8	0	30	7.7%
	小計	1,761	66	29	26	3	124	7.0%
川面	宇内	378	9	8	5	2	24	6.3%
	西川面	751	25	18	9	5	57	7.6%
	東川面	801	22	5	8	1	36	4.5%
	小計	1,930	56	31	22	8	117	6.1%
中川	本堀	521	16	5	3	1	25	4.8%
	浅海	593	26	6	5	0	37	6.2%
	江良	597	27	7	4	0	38	6.4%
	小計	1,711	69	18	12	1	100	5.8%
小田	小田	1,719	85	24	22	7	138	8.0%
	小計	1,719	85	24	22	7	138	8.0%
	合計	13,505	613	233	148	27	1,021	7.6%



(4) 前回調査との比較について

令和5年度の調査においては、前回（平成28年度）調査時に「空家等」と判断された対象物の現状をできるだけ確認することとし、状況の変化を把握しました。

前回の調査で空家等と判断された759件のうち、今回の調査で現地確認できた件数は757件でした。

そのうち、今回も空家等であったものは552件で、その詳細は次の表のとおりです。

今回調査できた 前回ランクと件数		今回調査：A	今回調査：B	今回調査：C	今回「調査不可」
前回調査：A	393件	238件	37件	2件	116件
前回調査：B	218件	9件	115件	39件	55件
前回調査：C	130件	2件	6件	73件	49件
前回「調査不可」	16件	2件	2件	3件	9件

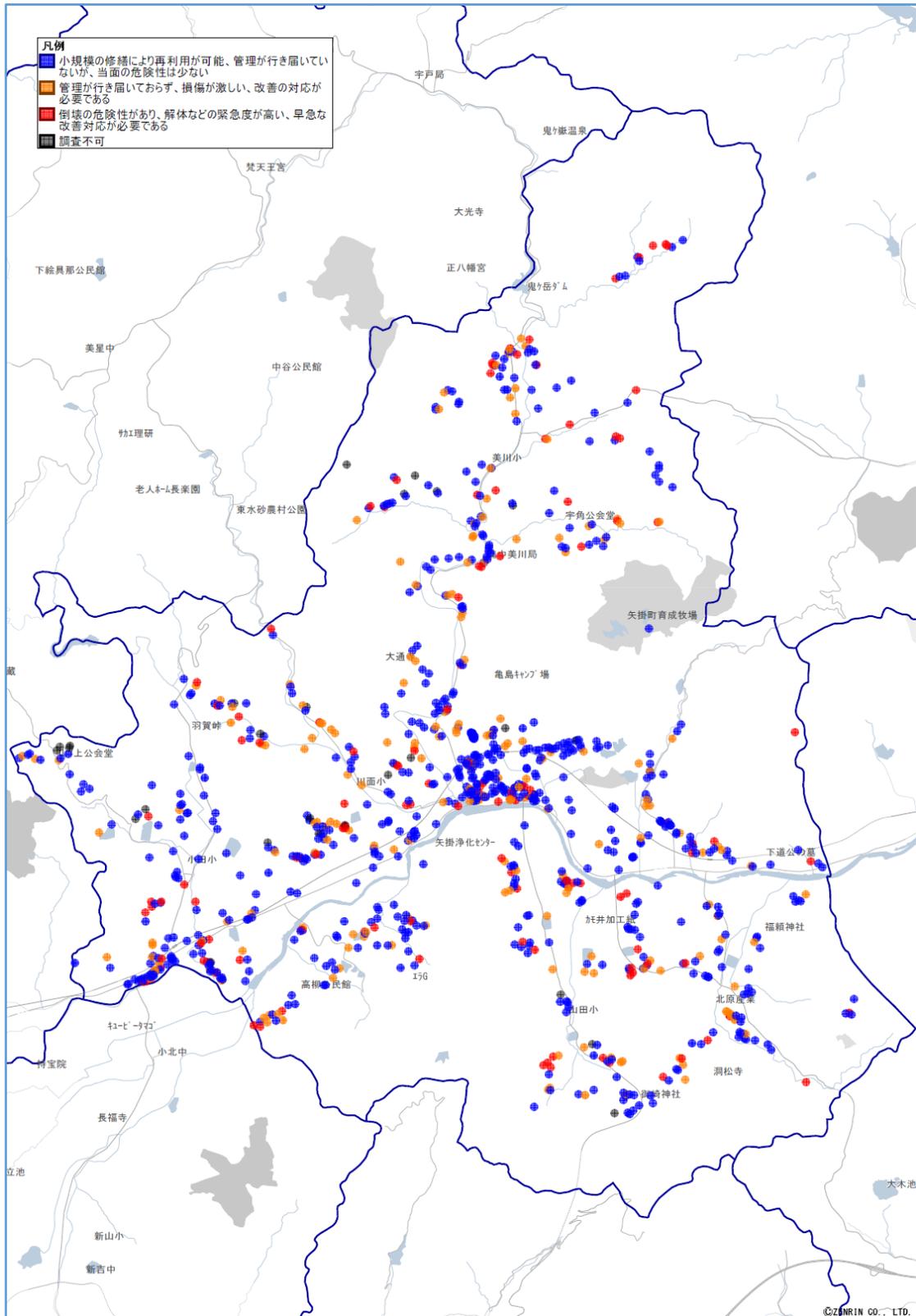
※「調査不可」とは草木の繁茂などにより調査ができなかったもの

また、空家等ではなくなった205件の内訳は次の表のとおりです。

除却	建替	居住有	その他	合計
84件	32件	86件	3件	205件

※「その他」とは前回調査で空家等と判定したもののうち、今回の調査では他の空家等の附属物と判定した件数

【空家等の分布図】



4 空家等対策の現状

(1) 適切な管理が行われていない空家等への対応

適切な管理が行われていない空家等に対して、相談体制の整備、助言・指導等の実施や各種施策の支援制度の情報提供を行い、問題解決を図ります。

ア 空家等に関する相談及び対応の状況

近隣住民や自治会などから、適切な管理が行われていない空家等に対する相談があった場合は、所有者等を調査し、状況の早期改善を要請しています。

また、町道の通行等に支障が生じるおそれがあると判断した場合には、バリケードや看板などを設置し、道路管理者としての安全対策を講じています。

【空家等に関する相談・対応件数】

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
相談・対応件数	5	1	3	2	21

イ 管理不全空家等対策事業

特定空家等になる前に除却又は改修費用の一部を町が負担することで、早期の問題解決を図っています。

(開始年度：令和6年度)

ウ 特定空家等除却補助事業

特定空家等の円滑な除却を図るため、除却費用の一部を町が負担しています。

(開始年度：平成29年度)

【補助金交付件数】

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
交付件数	0	0	0	0	0

(2) 空家等の利活用に関する取組

空家等の利活用については、空家等を地域資源として捉え、地域づくりの一環として、移住・定住施策に取り組んでいます。

ア 矢掛町空き家・空き農地・空き地情報登録制度

(空き家登録制度についてのみ記載。)

空き家登録制度を設け、空家等に関する情報収集及びホームページ等での情報発信によりその有効活用を図り、移住・定住による地域活性化を推進しています。

(開始年度：平成18年度)

【空家等の登録件数】

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
登録件数	25	28	21	27	39

【利用希望者の登録件数】

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
登録件数	33	82	92	48	57

イ 矢掛町空き家改修補助事業

居住を目的とした空家等の改修費用を町が補助しています。

(開始年度：平成26年度)

【補助金交付件数】

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
交付件数	11	11	15	19	29

ウ 矢掛町空き家活用新規創業支援事業

町内における空家等を利用して小売業、飲食業、サービス業等を新規創業する事業者に対して支援を行っています。

(開始年度：平成27年度)

【交付事業者数】

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
交付事業者数	4	3	4	1	4

5 空家等の課題

(1) 所有者等による空家等の適切な管理

空家等の管理は、所有者等において行うことが原則であり、空家等の老朽化が、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになるため、建物の所有者等には早い段階から管理に対する意識を持っていただき、周囲からも適切な管理を促していく必要があります。

(2) 行政による空家等の対応

空家等の適切な管理や利活用に関する相談体制を整備し、行政の各種施策による支援制度の情報提供を行っていく必要があると考えられます。

また、倒壊の危険性が考えられる空家等については、法の規定に基づき、所要の措置を講じていく必要があります。

空家等の問題解決には、利活用や除却等により担当部署が異なることから、相談者の負担を軽減するため、さらなる担当部署間での情報共有と協力体制の構築を図る必要があります。

(3) 空家等の利活用の促進

人口減少、過疎化や高齢化などの社会情勢の変化に伴い、今後も空家等が増加することが予想されます。

このため、空家等にしない対策や移住・定住対策などへの利活用を推進することが必要です。

第3章 空家等対策に関する基本的考え方

1 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等による管理の原則

空家等は、所有権を有する個人や法人の財産であるため、空家法第5条に規定されているとおり、空家等の管理責任は、第一義的には所有者等にあることが前提であり、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責務があります。

(2) 所有者等の意識啓発

町においては、空家等が地域の安全性、公衆衛生、景観等に問題を生じさせる可能性があることなど、空家等の適切な管理を行うことの重要性を所有者等に周知し、理解の増進を図ります。

2 地域住民との協働

地域の空家等の実態把握や、空家等に対する施策の実施に当たっては、最も身近な存在である地域住民との協力体制の確立が重要であることから、地域の方との連携を図ります。

3 空家等に関する対策の実施体制

空家法第8条に基づき、空家等対策計画の検討及び変更並びに実施に関する協議を行うため、矢掛町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置します。

協議会は、町長、地域住民、町議会議員、学識経験者その他町長が必要と認める者をもって構成し、専門的知識と地元実態の観点から空家等に関する総合的な対策について協議を行うものです。

◎協議会で協議を行う事項

- ・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- ・管理不全空家等への勧告に関すること
- ・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
- ・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ち入り調査の方針に関すること
- ・特定空家等に対する措置の方針に関すること
- ・空家等対策として、財産管理人制度の利用に関すること
- ・特定管理活用支援法人に関すること
- ・空家等の活用に関すること

- ・その他協議会において必要と認められること

4 管理不全空家等に対する措置

(1) 管理不全空家等の認定

パトロールや相談があった空家等又は空家等実態調査を行った空家等のうち、周囲に悪影響を及ぼしているものについて調査を実施し、このまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある空家等に該当するか否かの判断を行います。

管理不全空家等に該当しない場合も、空家法第12条に基づき、適切な管理の助言や情報提供を行い、所有者等の適切な管理を促進します。

(2) 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に認定した空家等の所有者等に対して措置を講ずるに当たっては、周辺の建築物や通行人への影響の度合い、また、その悪影響の程度と危険等の切迫性を考慮して総合的に判断し、空家法第13条第1項に基づく助言・指導を行います。なお、管理不全空家等の状態が改善されないと認めるときは、同条第2項に基づく勧告を行います。

5 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の認定

パトロールや相談があった空家等又は空家等実態調査を行った空家等のうち、周囲に悪影響を及ぼしているものについて調査を実施し、空家等対策協議会において、特定空家等に該当するか否かの判断を行います。

特定空家等に該当しない場合も、空家法第12条に基づき、適切な管理の助言や情報提供を行い、所有者等の適切な管理を促進します。

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定した空家等の所有者等に対して措置を講ずるに当たっては、周辺の建築物や通行人への影響の度合い、また、その悪影響の程度と危険等の切迫性を考慮して総合的に判断し、空家法第14条第1項に基づく助言・指導を行います。なお、特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、同条第2項に基づく勧告を行い、更に正当な理由がなく勧告に係る改善が行われない場合で特に必要があると認めるときは、同条第3項に基づく命令などの措置を行います。

(3) 緊急代執行

特定空家等の悪影響が、周辺の建築物や通行人等に及ぶ状態であり、社会通念上許容される範囲を超え、もたらされる危険等について切迫性が高い場合、危険な状態を回避するための必要最小限の緊急代執行を行うことを考慮する。

6 空家等の活用の促進

本町では移住・定住促進による地域活性化を目的として、空家等に関する情報を募集し、現在空家等となっている（又は、すぐに空家等になる予定の）物件で、居住可能なものを所有者に登録していただき、ホームページ等で紹介し、空家等の利用を希望する人に対して情報提供する「矢掛町空き家情報登録制度」を設けています。

7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

適切に管理されていない空家等は、建物自体の危険性はもとより、犯罪を誘発する可能性を秘めています。また、空家等やその敷地に繁茂している草などに、捨てられたタバコの火が燃え移る危険なども予想されることから、井原警察署、井原地区消防組合、自治会などの町役場外部の組織とも協力・連携して空家等に関する対応を行っていくことが必要です。

第4章 空家等対策の取組について

1 空家等に関する相談への対応について

(1) 相談窓口

空家等に関するご相談については、除却等については建設課管理住宅係が、利活用については企画課地域振興係及び産業観光課商業観光係が窓口となります。

(2) 庁内連携体制の整備

空家等対策の円滑な実施について関連部署と連携して推進していくため、庁内関係部署との連携体制の整備を図ります。

【現行の庁内連携体制】

所属課	内容
建設課	<ul style="list-style-type: none">・空家等に関する相談・道路法に基づく危険な空家等の保全措置，指導等・耐震診断・耐震改修補助制度・矢掛町住宅リフォーム補助制度・矢掛町管理不全空家等対策補助制度・矢掛町特定空家等除却補助制度
企画課	<ul style="list-style-type: none">・移住定住に関する相談・空き家情報登録制度・空き家改修補助事業
産業観光課	<ul style="list-style-type: none">・空き家活用新規創業支援事業
税務課	<ul style="list-style-type: none">・固定資産税の相談

(3) 関係団体等との連携

空家等対策の推進に当たっては、相続やリフォーム、不動産流通など専門的な知識も必要なことから、法律、建築、不動産等、様々な分野の関係団体と連携した対応を行います。

本町は、岡山県と県内市町村及び関係団体が連携し全県的な空家等対策を推進していくことを目的として設置した「岡山県空家等対策推進協議会」を通じて、情報の収集を行い相談体制の整備を図っていきます。

なお、「岡山県空家等対策推進協議会」に所属する関係団体は岡山県、各市町村の外、次のとおりです。

- ・岡山地方法務局
- ・一般社団法人岡山県建築士会
- ・一般社団法人岡山県建築士事務所協会

- ・公益社団法人岡山県宅地建物取引業協会
- ・一般社団法人岡山県不動産協会
- ・岡山県司法書士会
- ・岡山県土地家屋調査士会
- ・住宅金融支援機構中国支店
- ・一般社団法人岡山住まいと暮らしの相談センター
- ・一般社団法人全国古民家再生協会岡山県連合会

2 空家等の調査について

(1) 空家等実態調査

空家等の活用を促進させるため、町内全域を外観目視の方法で現地調査し、空家等の所在や状況の把握を行いました。

(2) 随時の調査

新たな空家等の把握に努め、確認の際には外観目視による現地調査を実施し、空家等の所在地・建物の状況等を調査するとともに、所有者等の調査を行います。その後、所有者等に空家等の対応について意向確認を行います。また、既存の空家等についても、随時現況調査を行います。

ア 空家等に該当するか否かの調査

- ① 窓ガラスの破損や雑草の繁茂などの外観目視調査
- ② 近隣住民などへの聴き取りによる情報収集
- ③ 水道の使用状況や閉栓・開栓状況調査

イ 空家等の所有者等を特定するための調査

- ① 登記情報調査
- ② 住民基本台帳・戸籍謄本調査
- ③ 固定資産課税台帳調査
- ④ 上下水道や電気等の使用者情報

3 空家等に関する啓発活動及び情報提供

(1) 広報紙やホームページの活用

広報紙やホームページを活用して、空家等に係る情報提供を行い、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促します。

(2) 所有者等への情報提供

空家等に関する制度情報の提供を希望する所有者等には、制度説明や、空家等相談・法律相談などについて情報提供を行います。

4 空家等に関する支援制度

町民の生活環境の改善を図り、安全安心な町民生活を確保するため、老朽化した危険な空家等の除却を促進します。また、利用可能な空家等を地域資源と捉え、移住・定住施策などへの有効活用を推進し、地域の活性化につなげます。

(1) 管理不全空家等の対策の促進

矢掛町管理不全空家等対策補助制度	
施策内容	空家法第13条第1項に規定する管理不全空家等の所有者等に対して、除却又は改修費の一部を補助する。
対象者	管理不全空家等の所有者等（個人または相続人等）
補助内容	管理不全空家等を除却又は改修する工事に係る経費の2分の1（上限50万円）
担当課	建設課

(2) 特定空家等の除却の促進

矢掛町特定空家等除却補助制度	
施策内容	空家法第2条第2項に定める特定空家等の所有者等に対して、除却費の一部を補助する。
対象者	特定空家等の所有者等（個人または相続人等）
補助内容	特定空家等を除却する工事に係る経費の2分の1（上限50万円）
担当課	建設課

(3) 空き家の改修及び活用の推進

矢掛町空き家改修補助事業	
施策内容	居住を目的とした空き家の改修費用を町が補助する。補助の種類として空き家所有者が、賃貸借契約等の締結前に、空き家登録した物件の改修を行う「登録時改修」と、空き家所有者または空き家利用者が、賃貸借契約等の締結後に、物件の改修を行う「契約後改修」の2種類ある。
対象者	空き家の所有者及び利用者。所有者の場合、補助金交付の日から5年以上空き家登録し、賃貸借契約等の成立以外の理由で登録を中止しないことを誓約する人。利用者の場合、空き家に居住する転入者または転入誓約者で、転入(予定)日以前3年間に矢掛町内に居住したことがなく、補助金の交付の日から5年以上空き家に居住することを誓約する人。または、空き家に居住する予定の転入者又は転入誓約者で、転入日以前3年間に矢掛町内転入前に空き家利用希望登録者登録台帳に登録され、補助金の交付決定から5年以上空き家に居住することを誓約する人。

補助内容	空き家改修費用の2分の1（上限100万円/物件） ①登録時改修（上限50万円/物件） ②契約後改修（上限100万円/物件）
担当課	企画課

(4) 空き家を活用した新規事業の支援

空き家活用新規創業支援事業	
施策内容	町内における空き家を利用して小売業、飲食業、サービス業等を新規創業する事業者に対して支援を行っています。
補助内容	空き家を活用した新規創業者の出店に必要な空き家改修費、設備備品購入費、外構工事費（補助対象経費の2分の1以内（上限200万円））
担当課	産業観光課

(5) 中古住宅としての市場流通の促進

矢掛町空き家情報登録制度（矢掛町空き家バンク）	
施策内容	空き家の情報収集及び情報発信を行うことによりその有効活用を図り、移住定住促進による地域の活性化につなげる。
担当課	企画課

資 料

空家等対策の推進に関する特別措置法

発令 : 平成26年11月27日号外法律第127号

最終改正 : 令和5年6月14日号外法律第50号

改正内容 : 令和5年6月14日号外法律第50号[令和5年12月13日]

○空家等対策の推進に関する特別措置法

[平成二十六年十一月二十七日号外法律第百二十七号]

[総務・国土交通大臣署名]

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

第一章 総則（第一条—第八条）

第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）

第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）

第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）

第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）

第七章 雑則（第二十九条）

第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（目的）

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

（定義）

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

又は管理するものを除く。

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

(国の責務)

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

- 2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。
- 3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

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

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

(空家等の所有者等の責務)

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

(基本指針)

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

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本

指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

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

を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（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。

（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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な

限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

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

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

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

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

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

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

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

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

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分について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二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

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

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

（地方住宅供給公社の業務の特例）

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

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

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年

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

第五章 特定空家等に対する措置

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

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

きないとき（過失がなく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。

(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。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

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

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

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

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

(市町村長への要請)

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

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

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

第七章 雑則

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

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

第八章 罰則

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

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

附 則

(施行期日)

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

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

(検討)

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

附 則 [令和五年六月一四日法律第五〇号]

(施行期日)

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

[令和五年十一月政令三三一号により、令和五・一二・一三から施行]

(経過措置)

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

- 2 新法第二十二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。

(地方税法の一部改正)

第五条 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

[次のよう略]

矢掛町空家等の適切な管理に関する条例

平成29年3月24日条例第5号

令和6年3月19日条例第7号

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理について、その所有者等及び町の責務を定めるとともに、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「法」という。）を円滑かつ公平に運用し、本町における空家等の適正な管理を促進するために必要な項目を定めることにより、町民の生命、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、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 町内にある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) 特定空家等 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。
- (3) 管理不全空家等 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。
- (4) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (5) 町民等 町内に居住し、通勤し、又は通学する者をいう。

(町の責務)

第3条 町は、空家等になること及び特定空家等になることを防止するため、町民等の意識の啓発及び特定空家等の状態の改善を図るための必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、町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。

(町民等の役割)

第5条 町民等は、安全で良好な生活環境の確保を努めるとともに、町がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 特定空家等であると疑われる空家等を発見した町民等は、速やかに町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(立入調査等)

第6条 町長は、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、この条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 町長は、第11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 町長は、前項の規定により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、この限りではない。

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。

(所有者等に関する情報の利用等)

第7条 町長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この条例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 町長は、この条例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。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第8条 町は、所有者等による空家等の適切な管理及び空家等にしないための対策を促進するため、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9条 町長は、管理不全空家等の所有者等に対し、法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に即し、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 町長は、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10条 町長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法(明治29年法律第89号)第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 町長は、空家等(敷地を除く。)につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 町長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

(特定空家等に対する措置)

第11条 町長は、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 町長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 町長は、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 町長は、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5日以内に、町長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 町長は、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3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 町長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 町長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、町長は、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。）に行わせることができる。この場合においては、町長は、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町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 町長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 町長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15 第3項の規定による命令については、矢掛町行政手続条例（平成9年矢掛町条例第19号）第13条及び第15条から第29条までの規定は、適用しない。

（緊急安全措置）

第12条 町長は、管理不適切な空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより人の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害を予防し、又はその拡大を防ぐために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該管理不適切な空家等の所有者等から徴収することができる。

（特定管理活用支援法人の指定）

第13条 町長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、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 町長は、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、その旨を町長に届け出なければならない。

4 町長は、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。

（支援法人の業務）

第14条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

（1） 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

（2） 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のために必要な事業又は事務を行うこと。

（3） 委託に基づき、空家等の所有者の探索を行うこと。

（4） 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

(5) 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15条 町長は、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 町長は、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 町長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第13条第1項の規定による指定を取り消すことができる。

4 町長は、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16条 町は、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 町長は、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、町長は、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17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、町長に対し、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、法第6条に規定する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 町長は、前項の規定による提案を受けたときは、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。

(町長への要請)

第18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、町長に対し、第10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 町長は、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10条各項の規定による請求をするものとする。

3 町長は、第1項の規定による要請があった場合において、第10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。

(関係行政機関等との連携)

第19条 町長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係行政機関、住民自治組織等に対し、特定空家等の所在地及び特定空家等の物的状態の内容に関する情報を提供し、当該物的状態を解消するために必要な協力を要請することができる。

(委任)

第20条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に規則で定める。

附 則

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

附 則 (令和6年3月19日条例第7号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則 (令和6年9月18日条例第26号)

この条例は、公布の日から施行する。

矢掛町空家等対策計画

令和2年8月策定

令和6年9月改訂

発行：矢掛町役場建設課 管理住宅係
714-1297 岡山県小田郡矢掛町矢掛 3018