

第二次

西都市空家等対策計画

令和 6 年 8 月

西都市

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
1 計画策定の背景と目的	1
2 本計画の位置づけ	1
3 用語の定義	2
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き家の状況	6
1 空き家率・空き家の内訳	6
2 県内自治体（市）と比較した空き家率	8
3 住宅の建築時期	8
第3節 空家等実態調査からみた本市の状況	9
1 現地調査結果	9
（1）空き家の用途、行政区別の件数	9
（2）空き家の外観不良の状況	11
（3）空き家の利活用可能性	13
2 アンケート調査結果	15
（1）所有者等の年齢	15
（2）現在の状況に至ったきっかけ	16
（3）建物管理の頻度	16
（4）建物管理に対する困りごと	17
（5）今後の利活用の方法	18
（6）「西都市空き家等情報バンク」制度の活用	19
第4節 空き家対策を進めていく上での主な課題	20
（1）空き家化の予防について	20
（2）空き家等の適正管理について	20
（3）空き家の活用について	21
第3章 空き家対策の基本目標	22
第4章 空き家対策	23
第1節 空き家発生の予防	23
（1）所有者等に対する情報提供・意識啓発	23

(2) 各種助成制度等の活用.....	24
.....	25
第2節 所有者等による適正管理の促進.....	25
(1) 適正管理に関する情報提供・意識啓発.....	25
(2) 庁内関係部署との連携による指導体制整備.....	26
(3) 関連団体等との連携による管理促進.....	26
(4) 所有者等に対する経済的支援.....	27
第3節 空き家の活用促進.....	27
(1) 空き家の活用に対する情報提供・意識啓発.....	27
(2) 不動産業者等への情報提供.....	28
(3) 空き家等の市場流通の促進.....	28
(4) 空き家取り壊し後の跡地の活用.....	30
(5) 空き家等の活用の拡大.....	30
第4節 管理不全空家等、特定空家等に対する措置等及びその他の対処.....	31
(1) 特定空家等に対する措置等（勧告までの対処方法は管理不全空家等についても同様とする。ただし「立入調査」は除く。）.....	31
(2) その他の対処.....	37
第5節 住民等からの空家等に関する相談体制に関する事項.....	37
(1) 相談窓口の設置.....	37
(2) 相談体制の整備等.....	37
第6節 推進体制の整備.....	39
(1) 西都市空家等対策審議会.....	39
(2) 西都市空家等対策委員会.....	39
(3) 外部関係機関、団体等との協力体制.....	40
第7節 その他空き家等対策の実施に関して必要な事項.....	41
(1) 空き家等情報のデータベース化について.....	41
(2) 国が創設する空き家等対策の新規制度等への対応について.....	41
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.....	2

資料編

資料1. 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

資料2. 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【概要版1】

資料3. 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【概要版2】

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、空き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き家の中には、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）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」という。）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。

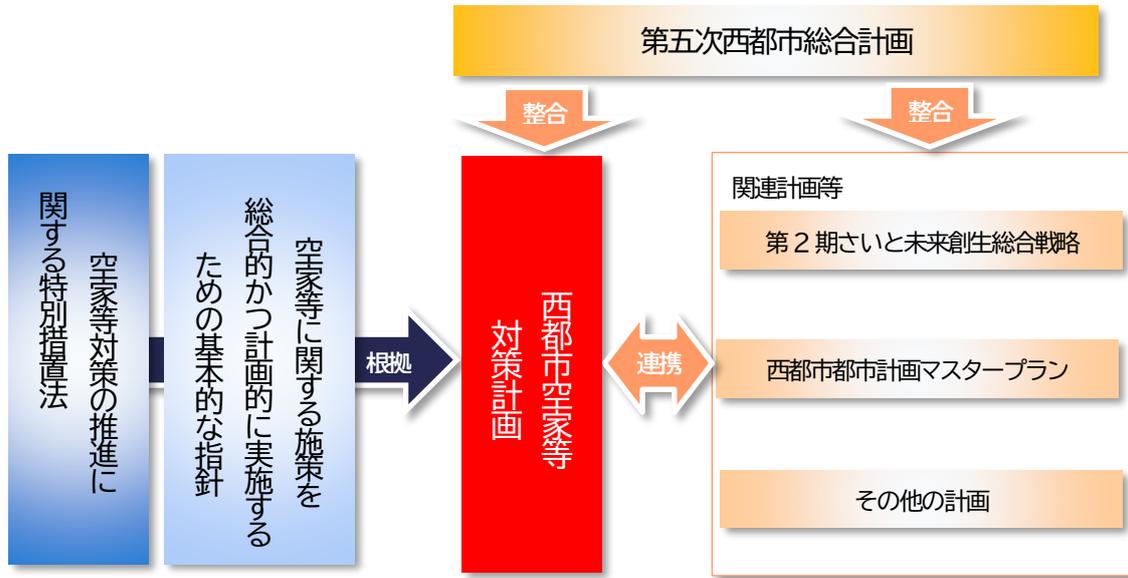
また、倒壊等の危険がある空家等の除却等の促進にとどまらず、空家等の適切な管理の確保やその活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年6月14日に、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が公布され、同年12月13日から、同法による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）が施行されることになりました。

本市では、これらの背景により今後空き家の増加が見込まれる中、空き家対策を体系的にまとめ、行政・市民・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き家の適正管理及び利活用の促進を図ることを目的に、西都市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）の改定を行いました。

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則して定めたものです。本市では、空き家問題を第五次西都市総合計画における基本施策「快適な住空間の形成」の中における主要施策「良質な住宅の確保」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、本市の実情に合わせた、より具体的な空き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

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

※ 本計画における「空き家」・「空家等」などの表記について

【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。

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。

※ 「管理不全空家等」は、法 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。

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「空き家」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」・「管理不全空家等」・「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10年度（2028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市における空き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)
前期計画	改定					改定
計画期間(5年間)						
						次期計画

第3節 対象地区

本計画の対象地区は西都市内全域とします。

第4節 対象とする空家等の種類

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

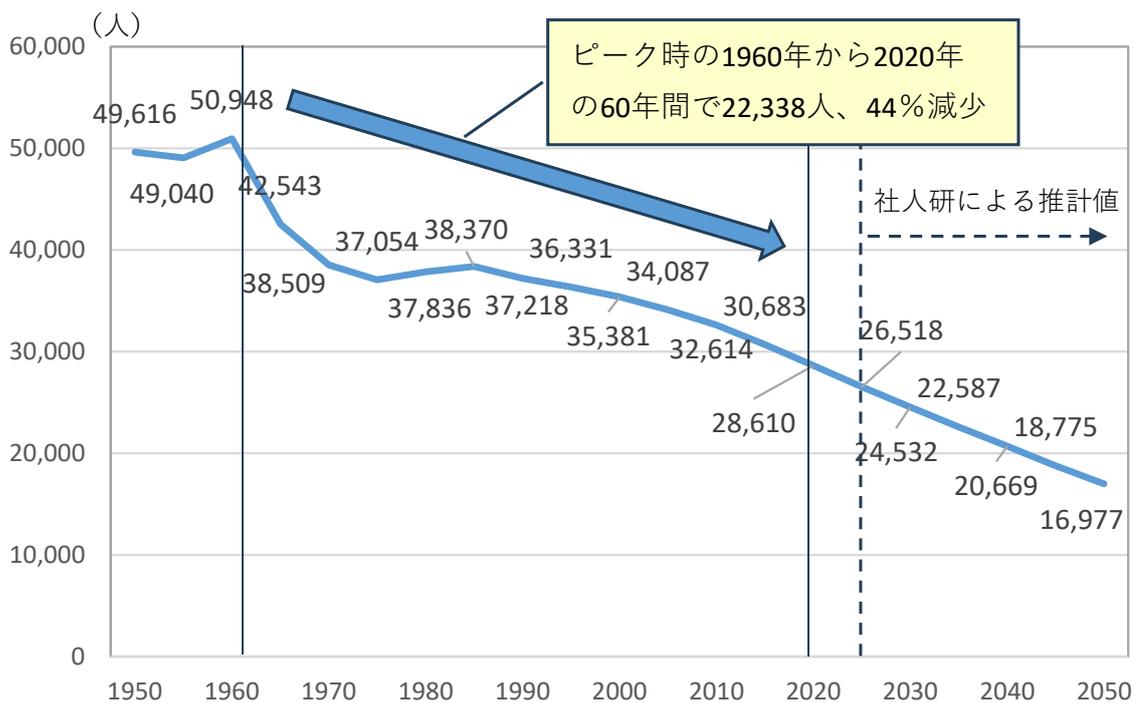
第2章 現状と課題

第1節 人口推移及び高齢化の状況

本市の人口は昭和35年（1960年）の50,948人をピークに減少傾向で推移しており、令和2年（2020年）には、28,610人へと60年間で22,338人、44%減少しています。

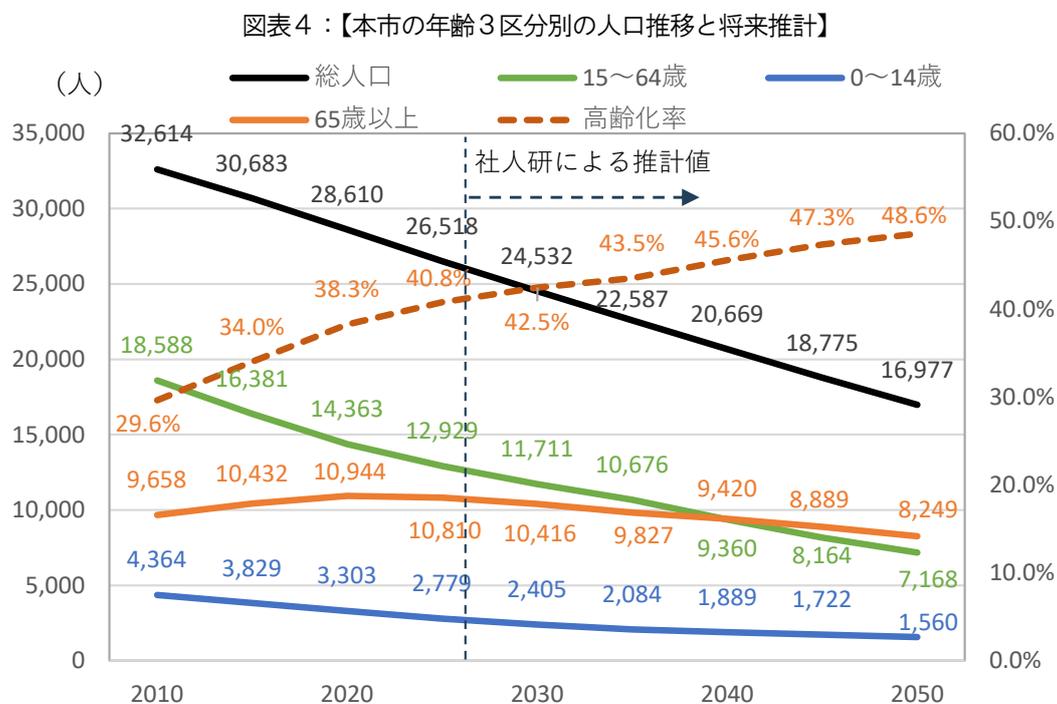
令和7年（2025年）以降の総人口は、国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）の推計（R5.12）では、人口減少が続き、令和22年（2040年）には20,669人、令和32年（2050年）には、令和2年よりも11,633人少ない16,977人になると推計されています。

図表3：【本市の人口推移と将来推計】



出典：2020年までは国勢調査、2025年以降は、国立社会保障・人口問題研究所推計（R5.12）

また、年齢3区分別にみると、本市の高齢化率（65歳以上の老年人口が総人口、28,610人に対し占める割合）は令和2年（2020年）は38.3%となっていますが、令和7年（2025年）以降は40%を超え、令和32年（2050年）には48.6%に達するものと予測されています。



出典：2020年までは国勢調査、2025年以降は、国立社会保障・人口問題研究所推計（R5.12）

第2節 住宅・土地統計調査からみた空き家の状況

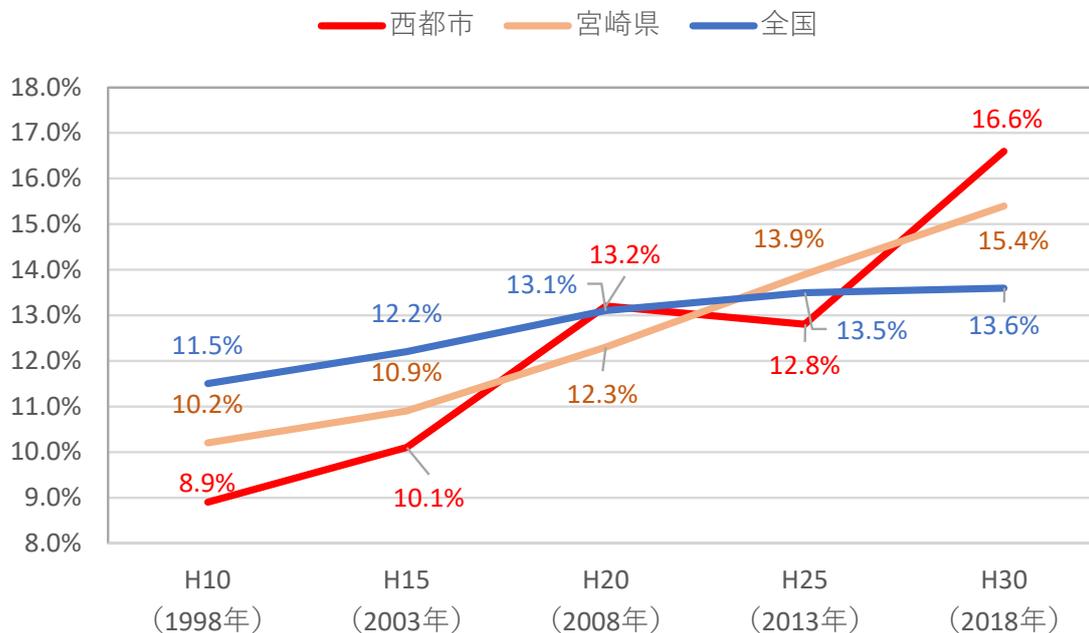
「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」は、全国の住戸・世帯を対象に、5年ごとに実施している統計調査で、空き家についても調査の対象としています。なお、本調査は標本調査であるため、統計表の数値は標本誤差を含んでいます。

1 空き家率・空き家の内訳

「住宅・土地統計調査」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6,240万戸、空き家数は約879万戸で、空き家数、空き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、空き家数は約8.4万戸であり、空き家数、空き家率ともに全国と同様に過去最高となっています。

本市の状況を見ると、最新の調査における住宅総数は約1.5万戸、空き家数は約2,430戸であり、前回の平成25年（2013年）調査から住宅総数の増加とともに空き家数は増加しました。

図表5：【住宅・土地統計調査による全国・宮崎県・本市の空き家率の推移】



出典：「住宅・土地統計調査」（平成10年～平成30年）

「住宅・土地統計調査」による本市の空き家の内訳は、最新の調査による空き家の大多数、66.3%は“その他の住宅”で、調査ごとに戸数が増加してきています。一般的に、“その他の住宅”は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な状態の空き家と考えられます。

次いで多い“賃貸用の住宅”は、基本的に所有者等により適切に管理されていると考えられます。

本市の空き家は、高齢化の進展に伴い増加が見込まれます。管理不全に陥っている空き家に対しては、所有者等による自主的な状態の改善が望まれます。

図表6：【住宅・土地統計調査による本市の空き家の内訳】

項目	H10 (1998年)	H15 (2003年)	H20 (2008年)	H25 (2013年)	H30 (2018年)
住宅総数	12,620	13,710	13,460	13,690	14,680
空家総数	1,120	1,380	1,780	1,750	2,430
二次的住宅（割合）	—	110 (8.0%)	80 (4.5%)	40 (2.3%)	60 (2.5%)
賃貸用の住宅（割合）	—	450 (32.6%)	610 (34.3%)	300 (17.1%)	700 (28.8%)
売却用の住宅（割合）	—	30 (2.2%)	60 (3.4%)	20 (1.1%)	50 (2.1%)
その他の住宅	—	790 (57.2%)	1,040 (58.4%)	1,390 (79.4%)	1,610 (66.3%)
二次的住宅	別荘やたまに寝泊まりしている人がいる住宅				
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅				
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅				
その他の住宅	上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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				

出典：「住宅・土地統計調査」（平成10年～平成30年）

2 県内自治体（市）と比較した空き家率

「住宅・土地統計調査」による宮崎県内の自治体（市）の空き家率は約 13%～約 25%の範囲に分布しています。平均的な空き家率は約 15%で、それと比較すると本市の空き家率はやや高くなっています。

図表 7：【県内自治体（市）の空き家率】

自治体名	住宅総数（戸）	空家総数（戸）	空家率
宮崎市	203,290	26,190	12.9%
都城市	87,150	16,670	19.1%
延岡市	59,820	8,510	14.2%
日南市	27,180	5,100	18.8%
小林市	23,280	4,060	17.4%
日向市	28,860	3,720	12.9%
串間市	10,010	2,330	23.3%
西都市	14,680	2,430	16.6%
えびの市	11,650	2,870	24.6%

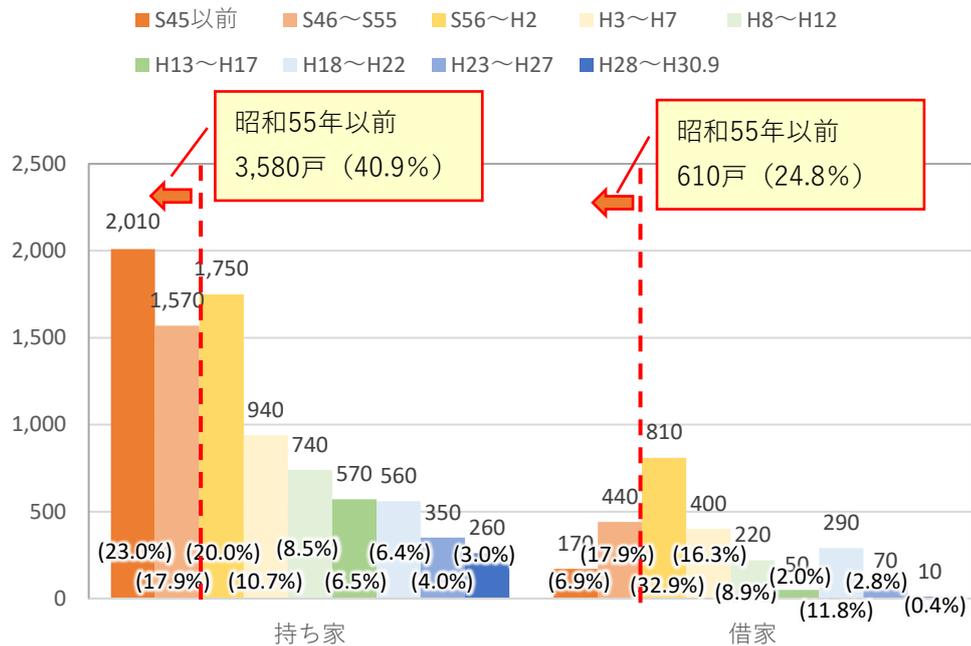
出典：「住宅・土地統計調査」（平成 30 年）

※ 本調査は標本調査であるため、調査結果の数値は標本誤差を含む。また空家総数（戸）には共同住宅の空室を含む。

3 住宅の建築時期

住宅の建築時期（空き家のほか、居住中の住宅を含む）をみると、昭和 55 年以前に建築された持ち家住宅は、40.9%と全体の約 4 割を占めており、借家の 24.8%と比較して、持ち家の老朽化が進んでいます。

図表 8 : 【住宅の建築時期】



出典：「住宅・土地統計調査」(平成 30 年)

※ 昭和 56 年 6 月 30 日までは旧耐震基準、昭和 56 年 7 月 1 日から新耐震基準

第3節 空家等実態調査からみた本市の状況

本市では、本計画の策定に当たり、空家法に基づき、市内に存在する専用住宅、店舗併用住宅の空き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き家所有者等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、今後の空き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。

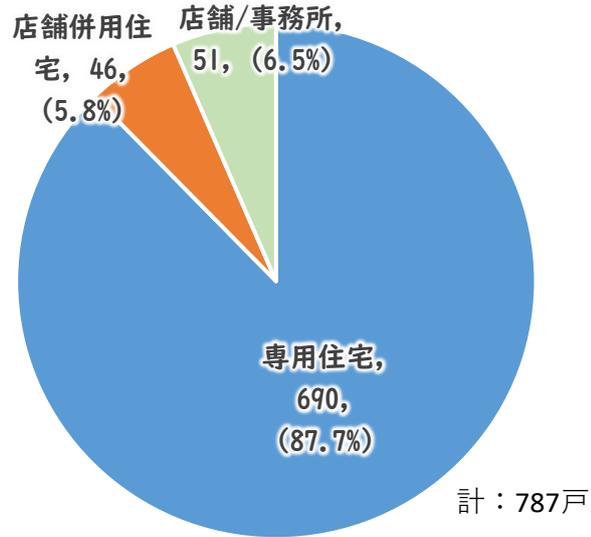
1 現地調査結果

(1) 空き家の用途、行政区別の件数

空き家は、本市全体で 787 件あり、用途は全体の約 88%が専用住宅でした。

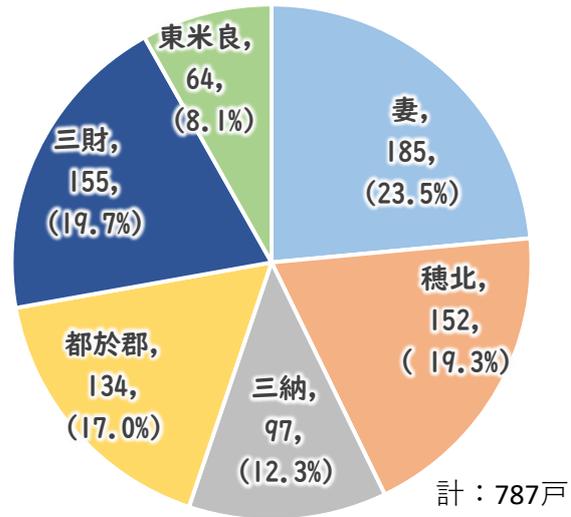
行政区別の内訳では「妻地区」が 185 件と最も多く、次いで「三財地区」、「穂北地区」、「都於郡地区」と続いています。

図表9：【空き家の用途】



出典：西都市空家等実態調査

図表10：【空き家件数（行政区別）】



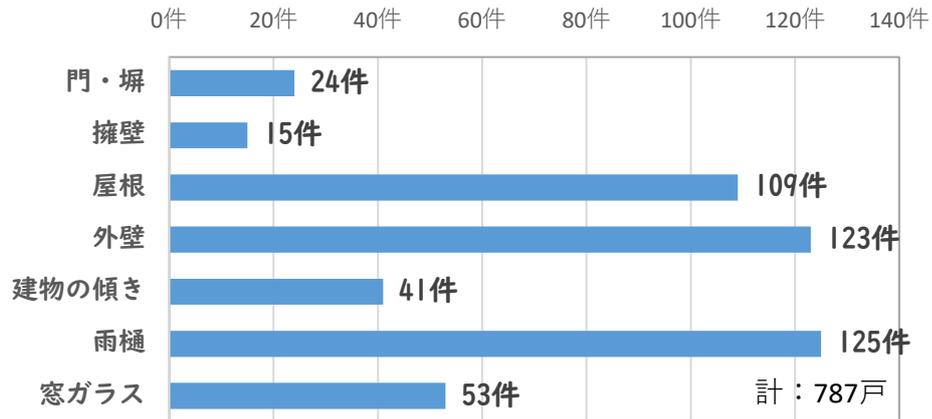
出典：西都市空家等実態調査

※割合は小数点以下第2位を四捨五入し算出したため、合計が100%にならないことがある（以下同じ）。

(2) 空き家の外観不良の状況

空き家の外観不良等の状況については、雨樋の不良が124件で最も多く、次いで外壁、屋根、窓ガラス、建物の傾きと続いています。

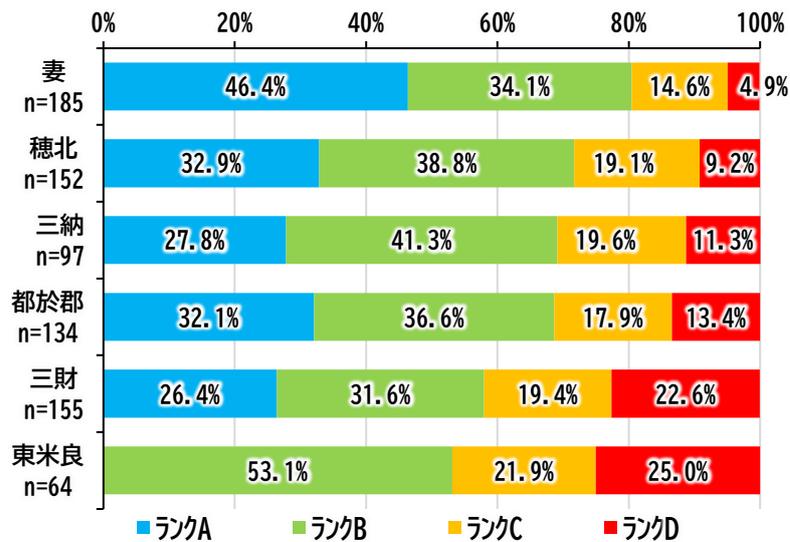
図表11：【空き家の外観不良の状況】



出典：西都市空家等実態調査

なお、現地調査結果による空き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き家を分類すると、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。

図表12：【空き家の外観不良による分類（行政区別）】



出典：西都市空家等実態調査

図表 13：【空き家の外観不良による分類の目安】

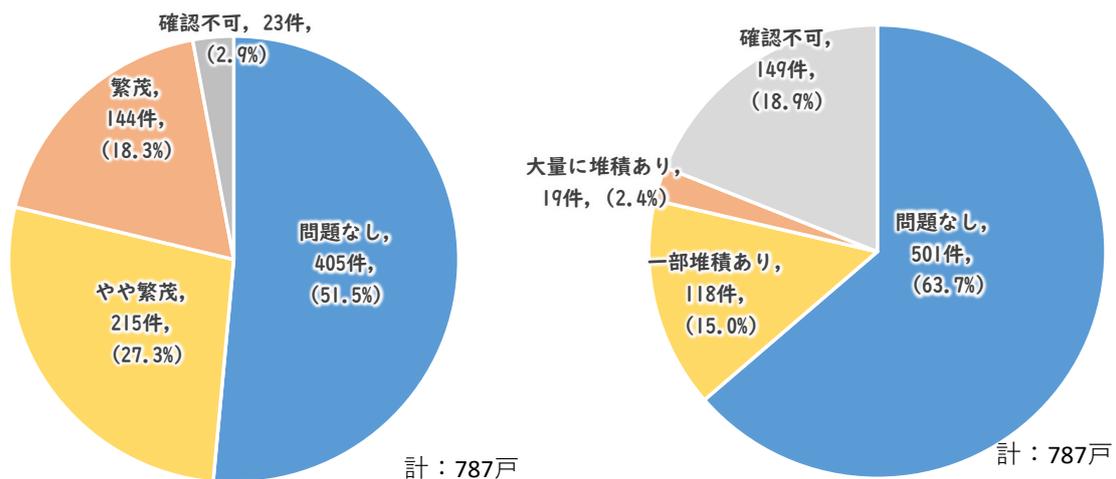
不良度ランク	点数	判定内容
A	0点	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
B	1～49点	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	50～99点	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
D	100点以上	倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能

空き家の中には、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。このような空き家のうち危険が切迫している等、周辺的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。

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45.6%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、17.4%で「大量に堆積」または「一部堆積」でした。

空き家には、建物の物理的状態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。

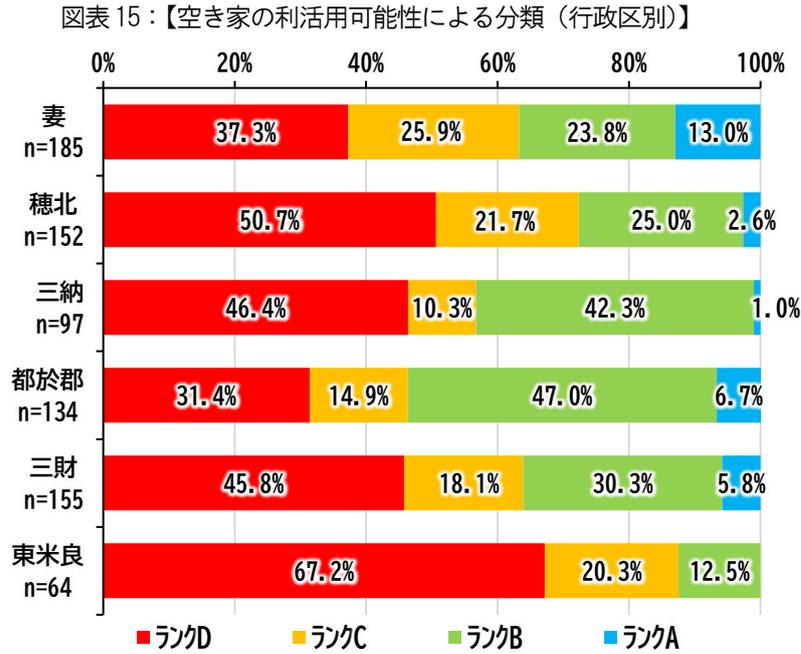
図表 14：【敷地内の状況（左：雑草・立木の状況 右：ごみの投棄・堆積の状況）】



出典：西都市空家等実態調査

(3) 空き家の利活用可能性

現地調査結果による空き家の外観不良の状態に加え、市内における立地、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、空き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。



出典：西都市空家等実態調査

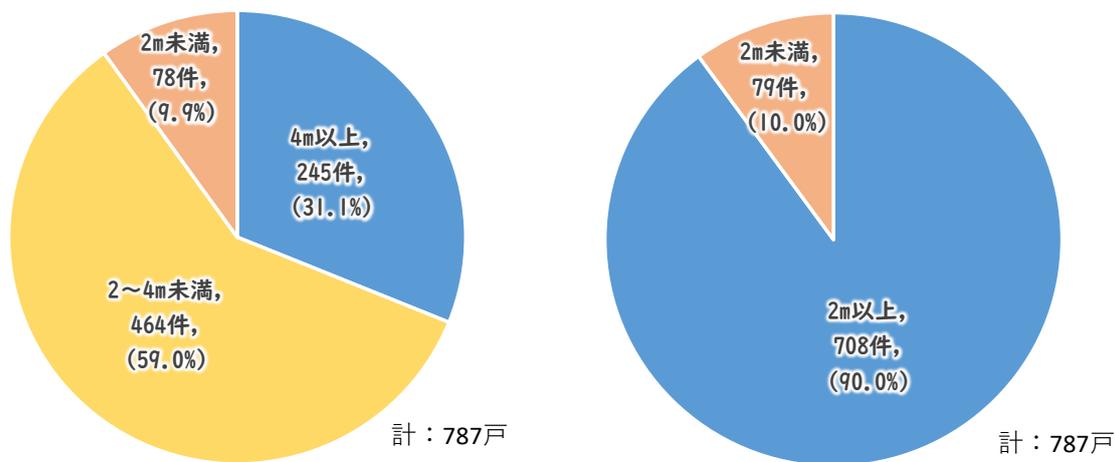
図表 16：【空き家の外観不良による分類の目安】

市場性ランク	点数	判定内容
A	0～39点	売却・賃貸が容易
B	40～99点	売却・賃貸の期待性あり
C	100～149点	売却・賃貸の期待性が低い
D	150点以上	売却・賃貸が困難

なお、敷地の接道状況について、接道幅員の状況では、全体の68.9%で「2m以上4m未満」または「2m未満」の状態でした。さらに、接道間口の状況では、10.0%で「2m未満」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、空き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：西都市空家等実態調査

2 アンケート調査結果

現地調査による空き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】

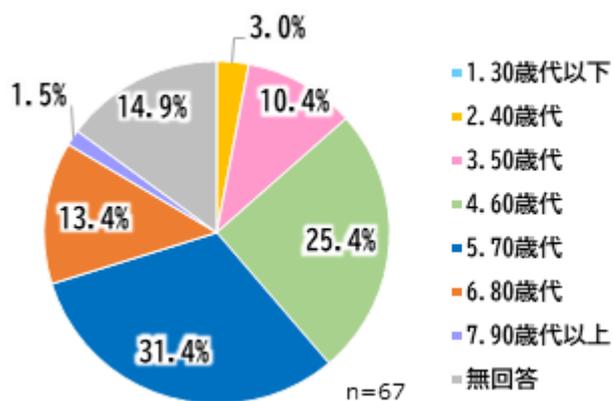
項目	票数等
① アンケート発送数	365
② 宛先不明による返送	136
③ 有効発送数(①-②)	229
④ 回収数	103
⑤ 回収率(④÷③)	45%

出典：西都市空家等実態調査

(1) 所有者等の年齢

建物の所有者等の年齢は、「70歳代」が31.4%と最も多く、回答者の71.7%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】

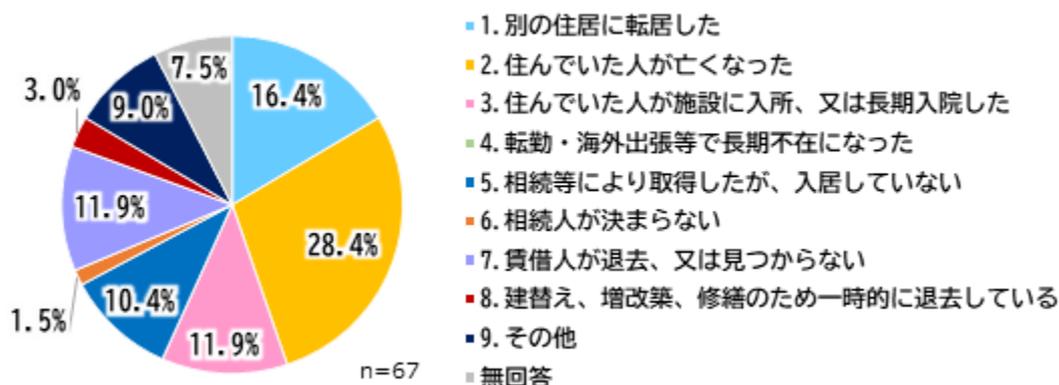


出典：西都市空家等実態調査

(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、「住んでいた人が亡くなった」が 28.4%と最も多く、「別の住居に転居した」が 16.4%、「住んでいた人が施設に入所、又は長期入院した」、「賃借人が退去、又は見つからない」が 11.9%と続いています。全国的に、相続が契機となり空き家が発生する状況が指摘されていますが、高齢の所有者が多いことから、今後も空き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）】

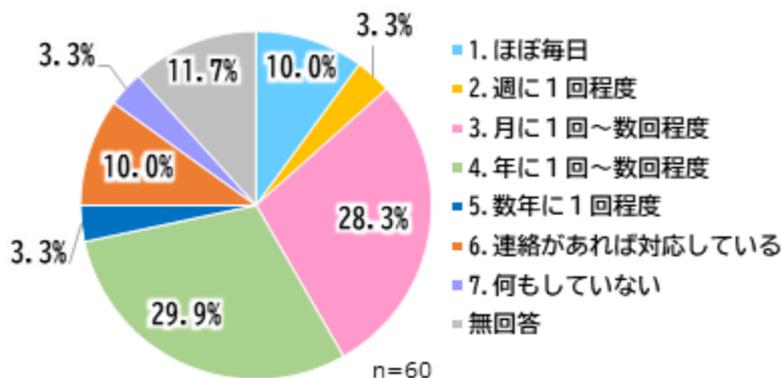


出典：西都市空家等実態調査

(3) 建物管理の頻度

建物管理については、「年に1回～数回程度」が 29.9%と最も多く、「月に1回～数回程度」が 28.3%、「ほぼ毎日」が 10.0%と続く一方、「数年に1回程度」、「連絡があれば対応している」、「何もしていない」が 16.6%と、定期的な管理が行われていない状況も見受けられます。

図表 21：【建物管理の状況】

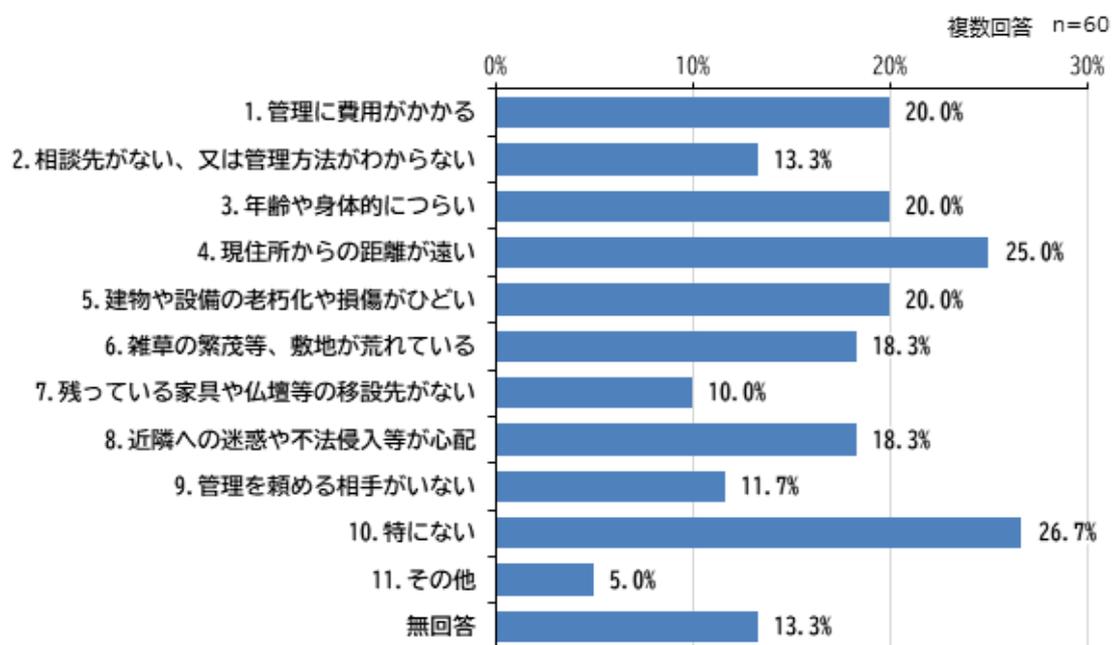


出典：西都市空家等実態調査

(4) 建物管理に対する困りごと

建物管理に対する困りごとは、「特にない」が26.7%と多いものの、「現住所からの距離が遠い」が25.0%と最も多く、「管理に費用がかかる」、「年齢や身体的につらい」、「建物や設備の老朽化や損傷がひどい」が20.0%と続いています。所有者等の事情は様々あり、相談体制の充実のほか、経済的な支援策を検討する必要があります。

図表 22：【建物管理に対する困りごと（複数回答）】

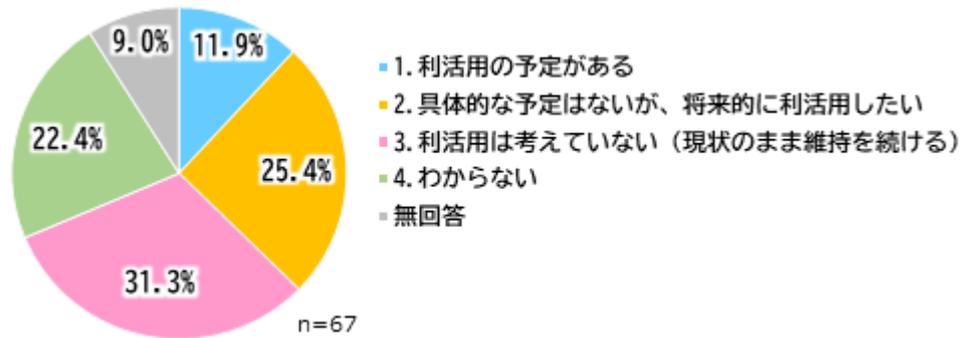


出典：西都市空家等実態調査

(5) 今後の利活用の方法

今後の利活用の意向は、「利活用の予定がある」11.9%、「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」が25.4%とあわせて、37.3%に利活用の意向があります。

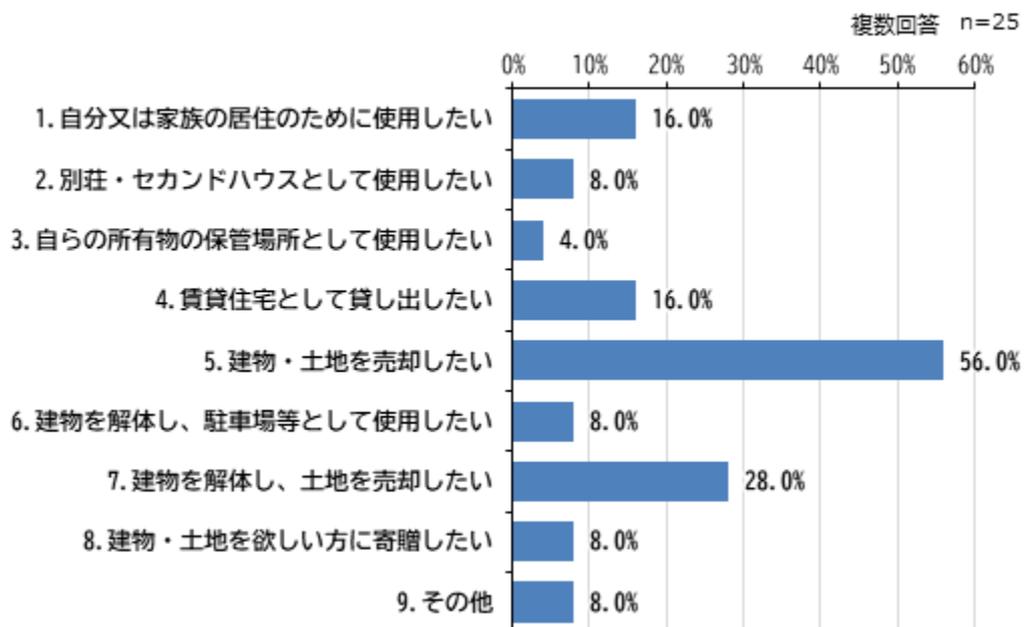
図表 23：【今後の利活用の意向】



出典：西都市空家等実態調査

利活用の方法としては、「建物・土地を売却したい」が56.0%、「建物を解体し、土地を売却したい」が28.0%と多く、売却意向が高くなっています。売却をはじめ、賃貸、建物解体実現に向けた支援策の検討が必要です。

図表 24：【今後の利活用の方法（複数回答）】

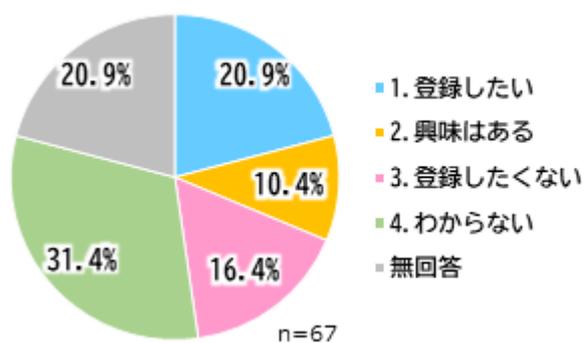


出典：西都市空家等実態調査

(6) 「西都市空き家等情報バンク」制度の活用

本市で実施している「西都市空き家等情報バンク」制度の活用に対しては、「わからない」が31.4%と最も多く、次いで「登録したい」が20.9%、「登録したくない」が16.4%、「興味はある」が10.4%と続いています。「わからない」、「登録したくない」が半数近くを占めており、制度の周知や登録促進に向けた取組みが求められます。

図表 25：【空き家バンク制度の活用】



出典：西都市空家等実態調査

第4節 空き家対策を進めていく上での主な課題

本市の調査結果等によると、空き家対策を進めていくうえで、以下のような課題が認められます。

(1) 空き家化の予防について

- ◆ アンケート調査によると、60歳以上の所有者等が回答全体の約72%を占め、また、相続や施設入所により空き家となったケースが回答全体の約40%に及んでいます。相続等の発生時に備えた事前の注意喚起や啓発等の取組みを検討する必要があります。
- ◆ 高齢化の進行に伴う所有者等の施設入所や、将来人口の減少等に伴う空き家等の増加が懸念されます。また、所有者等の高齢化が進むと、その体力的な面から管理水準が低下することも考えられます。このことから、所有者等に対する、空き家の発生を未然に防ぐ取組みを検討する必要があります。

(2) 空き家等の適正管理について

- ◆ 現地調査によると、外観不良による分類でDランクとなったものが約13%あり、外観不良の内容として雨樋、外壁、屋根の不良が多く見られ、建物以外でも、雑草・立木が繁茂している状況が約46%確認されています。空き家の管理不全化を防ぎ、管理不全となってしまった空き家については空家法に基づく措置も念頭に、状態の改善に向けた働きかけが必要です。
- ◆ アンケート調査によると、定期的に管理を行っていない所有者等が回答全体の約17%に及んでいます。このような所有者等のためにも、空き家に対する関心を高めるための情報提供や啓発を充実させる取組みを検討する必要があります。
- ◆ アンケート調査によると、空き家が遠いという管理する上で距離を問題とする意見が約25%を占め、その他にも経済的や体力的な負担が問題という意見も多く、適正な維持管理の負担軽減に向けた市に対する相談窓口の設置や専門家の紹介の要望が高まっています。所有者等のノウハウ・情報の不足を補う支援が必要です。

(3) 空き家の活用について

- ◆ アンケート調査から、所有者等による空き家の売却、賃貸に対する一定の意欲がうかがえます。また、現地調査結果によると、利活用可能性による分類で A ランクとなったものが約 6%ある一方で、建物等の状態が劣るために所有者等の意欲があっても活用が進まない空き家もあります。このような空き家についても、所有者等による自主的な修繕の実施等を促し、積極的な活用促進を図る必要があります。
- ◆ アンケート調査から、空家等を有効活用する情報提供も望まれています。民間事業者との連携を図りながら、所有者等の相談先や情報の不足を補い、活用を促していく必要があります。
- ◆ アンケート調査から、「西都市空き家等情報バンク」制度への活用意欲が不明な所有者等が回答全体の約 31%、活用意欲がない所有者等が約 16%おり、活用促進に向けた制度の充実が求められています。

第3章 空き家対策の基本目標

本計画は、本市における空き家の現状と課題を踏まえ、空家法第7条第1項に基づき、基本指針に則して、空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。本市は、以下の空き家対策の基本目標を掲げ、市内の空き家について適正管理と活用に関する問題を解決するための効果的な取組みを実施します。

基本目標1：空き家発生の予防

所有者等への情報提供や啓発を通じ、相続等の所有者等の事情による空き家の発生を未然に防ぎ、近隣住民の生活環境の保全に努めます。

基本目標2：所有者等による適正管理の促進

所有者等に対する技術的な助言、経済的支援策の検討等を行い、その自発的な適正管理の実施を促し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす空き家の改善・解決に導きます。

また、管理不全の状態にある空き家については、ただちに管理不全空家等又は特定空家等として認定するのではなく、所有者等に対する情報提供、意識啓発、助言等を行い、所有者等による自主的な改善を促していきます。

基本目標3：空き家の活用促進

空き家の積極的な有効活用を促し、空き家状態の解消、移住・定住促進に加え、地域コミュニティ拠点等としての活用を検討し、地域の活性化を図ります。

第4章 空き家対策

第1節 空き家発生の予防

本市では、人口減少や高齢化の予測から、今後さらに空き家が増加することが予想されます。空き家の増加を抑制するためには、現に存在する空き家に対する対策と同時に、新たな空き家の発生を未然に防ぐことが必要になります。本市では、空き家発生の予防について、以下の取り組みを行います。

(1) 所有者等に対する情報提供・意識啓発

本市ホームページや広報紙等を活用し、空き家管理の必要性、相談窓口や本市の支援制度を周知することで、安全・安心な住まいづくりへの意識の醸成を図ります。また、相続が空き家発生の最大の要因となっていることから、所有者等が存命中の住まいに関する方針の検討や、相続発生後の相続登記の必要性のほか、法定相続情報証明制度、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）」制度等を周知し、相続発生後の空き家化を防ぐための啓発を進めます。又、そのための相談体制を整備するため、本市と協定を締結している宮崎県司法書士会や宮崎県土地家屋調査士会との連携強化を図っていきます。

【 法定相続情報証明制度 】

法務局に法定相続人に関する情報を一覧図にした「法定相続情報一覧図」の保管を申し出ることにより、以後5年間、無料で法務局の証明がある法定相続情報一覧図の写し（法定相続情報証明）の交付を受けることができる制度です。これにより、相続による不動産の登記の申請手続のほか、預貯金の相続、保険金の請求、保険の名義変更等の際に、被相続人（故人）の出生から死亡までの戸籍謄本など相続を証明する書類一式を提出する必要がなくなり、手続をスムーズに行うことができるようになります。

【 空き家の発生を抑制するための特例措置（空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除） 】

国は、平成28年度税制改正において、相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合（令和6年1月1日からは、譲渡後、譲渡の属する年の翌年2月15日までに耐震リフォーム。取壊しを行った場合を含む。）には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置を創設しました。

本制度は、空き家が放置され、周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空き家の最大の要因である「相続」に由来する古い空き家（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することにより、空き家の発生を抑制するために創設されました。

なお、本制度が適用される家屋又は土地は、国が定めた「相続発生日を起算点とした適用期間の要件」「相続した家屋の要件」「譲渡する際の要件」を満たす必要があります。

(2) 各種助成制度等の活用

本市で実施している「西都市木造住宅耐震事業」や、「西都市危険ブロック塀当除却事業」等の助成制度の活用により、住みやすい住宅としての価値を維持し、安全に安心して居住できるように支援します。

【 西都市木造住宅耐震事業 】

木造住宅の地震に対する安全性の向上を図り、地震に強いまちづくりを進めるため、木造住宅の耐震診断、耐震改修工事等を行う方に対し、経費の一部を補助します。補助対象となる住宅は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工となった 2 階建て以下の木造住宅で、一般住宅（一戸建て）の場合に上限 130,000 円の耐震診断費用を補助します。

耐震改修工事等に対しては、段階的耐震改修工事については補助対象経費の 10 分の 8 以内の額（上限 60 万円）を、耐震改修工事については補助対象経費の 10 分の 8 以内の額（上限 100 万円）の額を補助します。

【 西都市危険ブロック塀等除却事業 】

市の指定する避難路の沿道、避難地に隣接するもの、または市職員により診断の結果、倒壊の危険性があると判断された危険なブロック塀等の除却費用を補助する制度で、以下の 1～3 のうち最も低い額に 2/3 を乗じた額を交付します。

1. 同一敷地につき、354,000 円を上限
2. 除却する危険ブロック塀等の延長 1mにつき、12,000 円
3. 補助対象事業に要する費用

※補助額を超える工事費については所有者の負担となります。

【 西都市住宅等除却事業 】

将来周辺に影響を及ぼすおそれのある住宅等の除却を推進し、地域の良好な居住空間の確保を資するため、市内に存する昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅等を除却する所有者に対して、既存住宅（空き家を含む）の解体費用の一部を補助します。

補助金額は補助対象経費の 3 分の 1 以内とし、上限 30 万円を補助します。

(令和 6 年 4 月 1 日施行)

【 西都市不良空家等除却事業 】

市内に存する地域の生活環境を脅かすような著しく保安上、衛生上、景観上有害となる不良空家等を除却する所有者に対し、対象となる除却費用の 5 分の 4 の額（上限 60 万円）を補助します。

(令和 6 年 4 月 1 日施行)

【西都市子育て世代移住促進住宅取得助成金】

子育て世代の転入促進を図るため、市内に住宅を「新築」又は「購入」する対象者に対し、助成金を交付

【対象者】

- ・本人又は配偶者が転入者であること
- ・本人もしくはその配偶者が申請時に40歳未満であること、又は中学生以下の子供を養育し、同居していること

【助成金の額】

- 新築住宅（工事又は購入）×市内業者を利用した場合 200万円
- 新築住宅（工事又は購入）×市外業者を利用した場合 100万円
- 中古住宅購入の場合 50万円

第2節 所有者等による適正管理の促進

空家法第5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。

管理が行き届いていない空き家を放置すると、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。空き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。そこで本市では、所有者等による空き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。

特に本市では、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（管理不全空家等）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）適正管理に関する情報提供・意識啓発

空き家の倒壊等により、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、管理不全な空き家による問題発生を未然に防ぐため、市ホームページ、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、空き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。

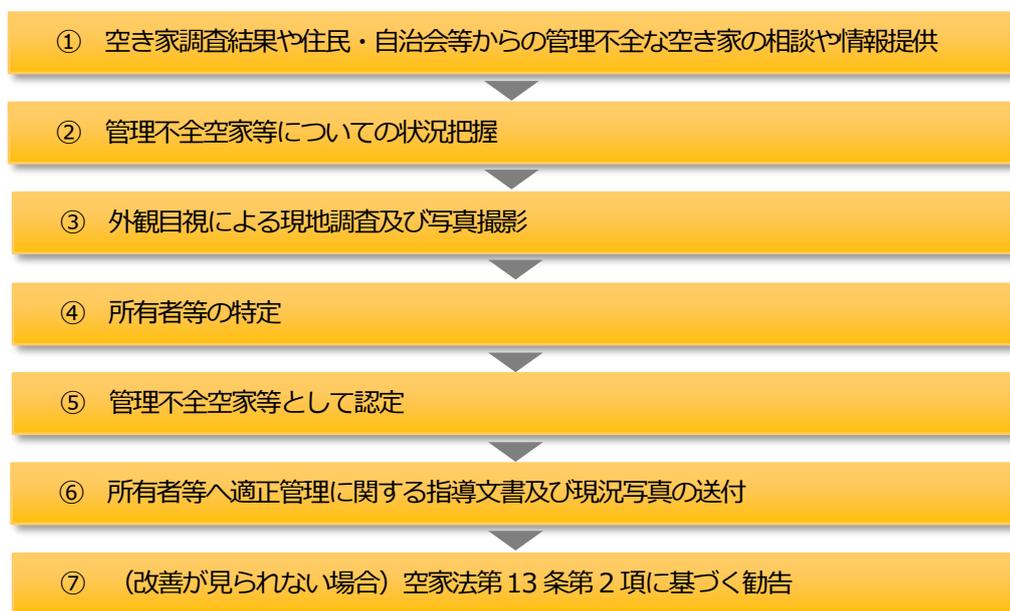
また、管理の意欲があるにもかかわらず方法、相談先がわからない所有者等に向けて、同様に情報提供を行い、市の支援制度を周知します。

(2) 庁内関係部署との連携による指導体制整備

本市では、増加する空き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き家調査、所有者等に対する改善指導の仕組みを検討します。

本市では、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、空き家調査結果及び地域住民や自治会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、所有者等による空き家の適正管理の促進に努めます。

図表 26 : 【管理不全空家等に対する初期対応】



(3) 関連団体等との連携による管理促進

市が所有者等から相談を受けた場合には、敷地内の草刈、庭木の剪定等の管理代行サービスを実施する関連団体等の事業内容の紹介や管理不全建物管理人等の周知等を通じ、管理促進を図ります。また、相互の連携・協力による対策の推進に向けて、今後とも、本市と同団体等による連携を図ります。

(4) 所有者等に対する経済的支援

前述の「西都市木造住宅耐震事業」や、「西都市住宅等除却事業」「西都市子育て世代移住促進住宅取得助成金」等の助成による経済的な支援を行うとともに、居住環境の整備改善を図るため、空き家の取り壊しに関する「空き家再生等推進事業」、「空き家対策総合支援事業」といった国の補助金の活用を推進します。

【 空き家再生等推進事業 】

不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う「除却事業タイプ」と、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う「活用事業タイプ」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について国庫補助が行われます。

【 空き家対策総合支援事業 】

空家等対策計画（空家法第7条）に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、補助が行われます。補助対象事業は、空家等対策計画に基づく「空き家の活用」「空き家の除却」「関連する事業」などとなっています。

(5) 所有者不明空家等の管理支援

所有者が不明な空家等に関しては、空家等の適切な管理が行われていないため、周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていくことが懸念されるので、必要と認められる場合には、行政による不在者財産管理人、相続財産清算人、所有者不明建物管理人等の選任申請制度を活用し、適切な管理支援を図っていくよう努めます。

第3節 空き家の活用促進

空き家の中には、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) 空家の活用に対する情報提供・意識啓発

空き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、市ホームページ、広報紙等の情報媒体を通じ、空き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

所有者等が空き家及び空き家の跡地の売却・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き家・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。

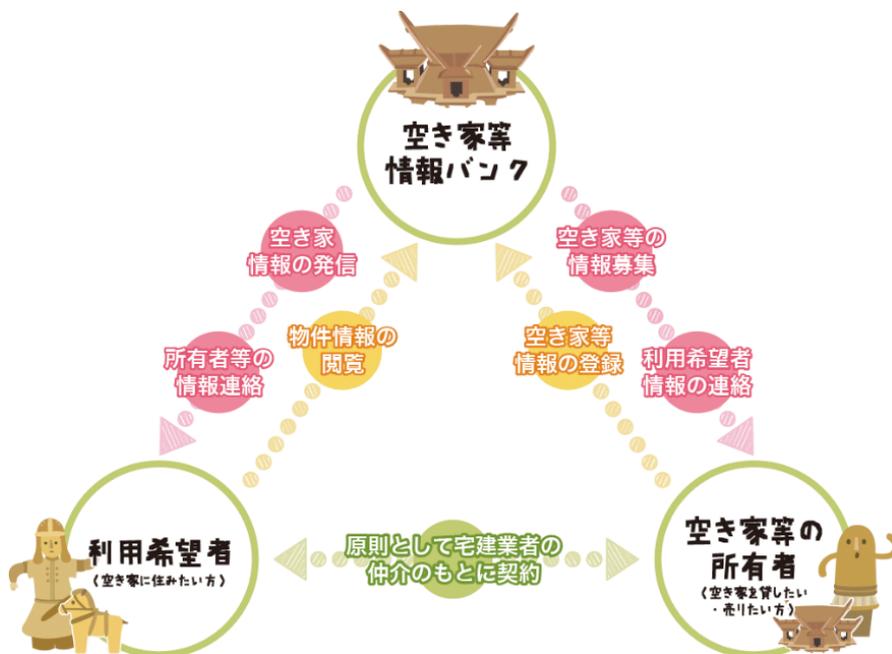
(3) 空き家等の市場流通の促進

① 需給のマッチング等による移住・定住の促進

本市では、「西都市空き家等情報バンク」の設置により、利用可能な空き家等の登録を受け付け、情報を広くホームページで公開することで、UIJ ターンによる定住希望者とのマッチング支援を実施しています。今後は、本制度に対する認知や所有者等による制度活用の向上策を検討していくほか、国で取組みを進めている「全国版空き家・空き地バンク」制度の活用も引き続き検討します。

また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）の「マイホーム借上げ制度」の周知・活用の促進を図り、所有者等による空き家の有効活用、及び住み替え検討者に対する支援を行います。

図表 27：【西都市空き家等情報バンク制度の概要】



出典：西都市商工観光課「西都市空き家等情報サイト」

【 マイホーム借上げ制度 】

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（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、空き家を提供する民間賃貸住宅や空き家を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」等など、国による空き家対策推進のための新規制度等については、本市はその動向を見ながら対応方針を引き続き検討していきます。

【 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き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) 空き家取り壊し後の跡地の活用

空き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、再建築が困難な空き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、本市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。

(5) 空き家等の活用の拡大

(1)～(4)の支援等を効果的に推進するため、中心市街地等において特に空き家等の活用が必要となる区域に関しては、関係部署等との協議を通じて空家等活用促進区域の設定や、所有者等からの相談支援体制強化に資するための空家等管理活用支援法人の指定等、空き家等を取り巻く状況に柔軟に対応するための施策検討を行いつつ必要に応じ、適宜、本計画の見直し等を判断していきます。

第4節 管理不全空家等、特定空家等に対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（勧告までの対処方法は管理不全空家等についても同様とする。ただし「立入調査」は除く。）

管理不全の状態に陥っている空き家については、まずは「第2節 所有者等による適正管理の促進」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き家については、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き家のうち、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「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（以下「ガイドライン」という。）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、後述の西都市空家等対策審議会に諮問し、西都市空家等対策委員会において決議のうえ、西都市長が決定します。

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、西都市空家等対策審議会への諮問・答申に基づき、西都市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

所有者等自身が空き家の状態を把握していない可能性や、空き家を相続により取得した等の事情により、自らがその空き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き家について、まずは所有者等に連絡を取り、空き家の現状を伝えるとともに、空き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

西都市長は、特定空家等の措置（助言・指導、勧告、命令）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、必要に応じて空き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。

一方、空き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、その空き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

西都市長は、ガイドラインに示す基準を十分に考慮し、西都市空家等対策審議会の答申、西都市空家等対策委員会での決議を経て、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	<ul style="list-style-type: none"> ● 特定空家等に該当すると判断される空き家について、所有者等による自主的な改善がなされない場合、西都市長は、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的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。 ● 西都市長が助言又は指導を行った場合、担当部署は、西都市空家等対策審議会及び西都市空家等対策委員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	<ul style="list-style-type: none"> ● 西都市長は、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、助言又は指導から相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、西都市空家等対策審議会及び西都市空家等対策委員会に対し、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。 ● 西都市長が勧告を行った場合、担当部署は、西都市空家等対策審議会及び西都市空家等対策委員会で当該勧告が適切に行われた事を報告する。

【 空き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及び管理不全空家等の所有者等に対して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した場合は、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することとしました。

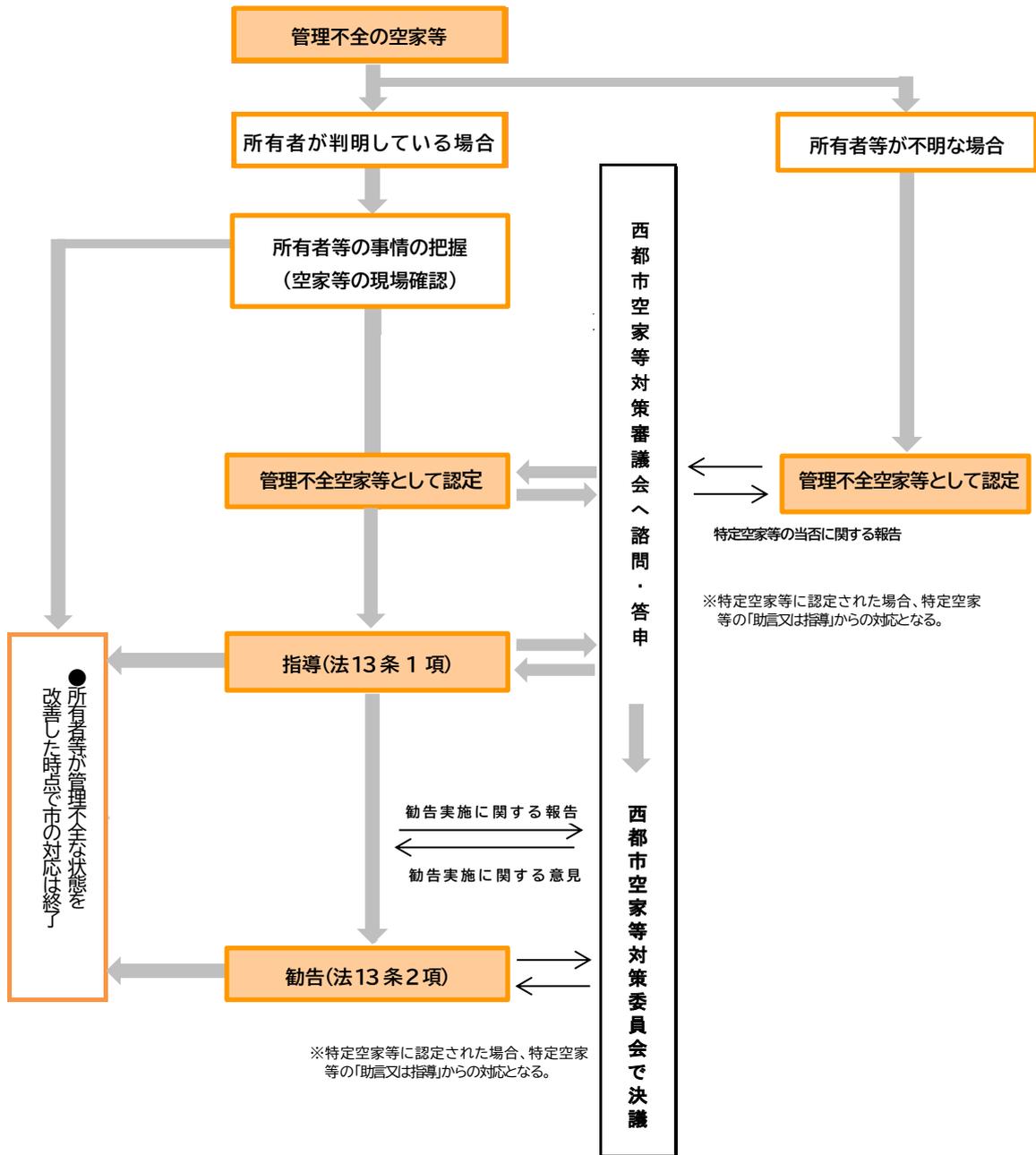
適切な管理が行われていない空き家が放置されることへの対策として、固定資産税等の特例措置を解除すべきとの指摘があること等を踏まえ、空き家の除却・適正管理を促進し、市町村による空き家対策を支援する観点から、上記条件に該当する場合に、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する措置を講じたものです。なお、固定資産税の住宅用地特例の内容は以下のとおりです。

図表 28：【固定資産税の住宅用地特例】

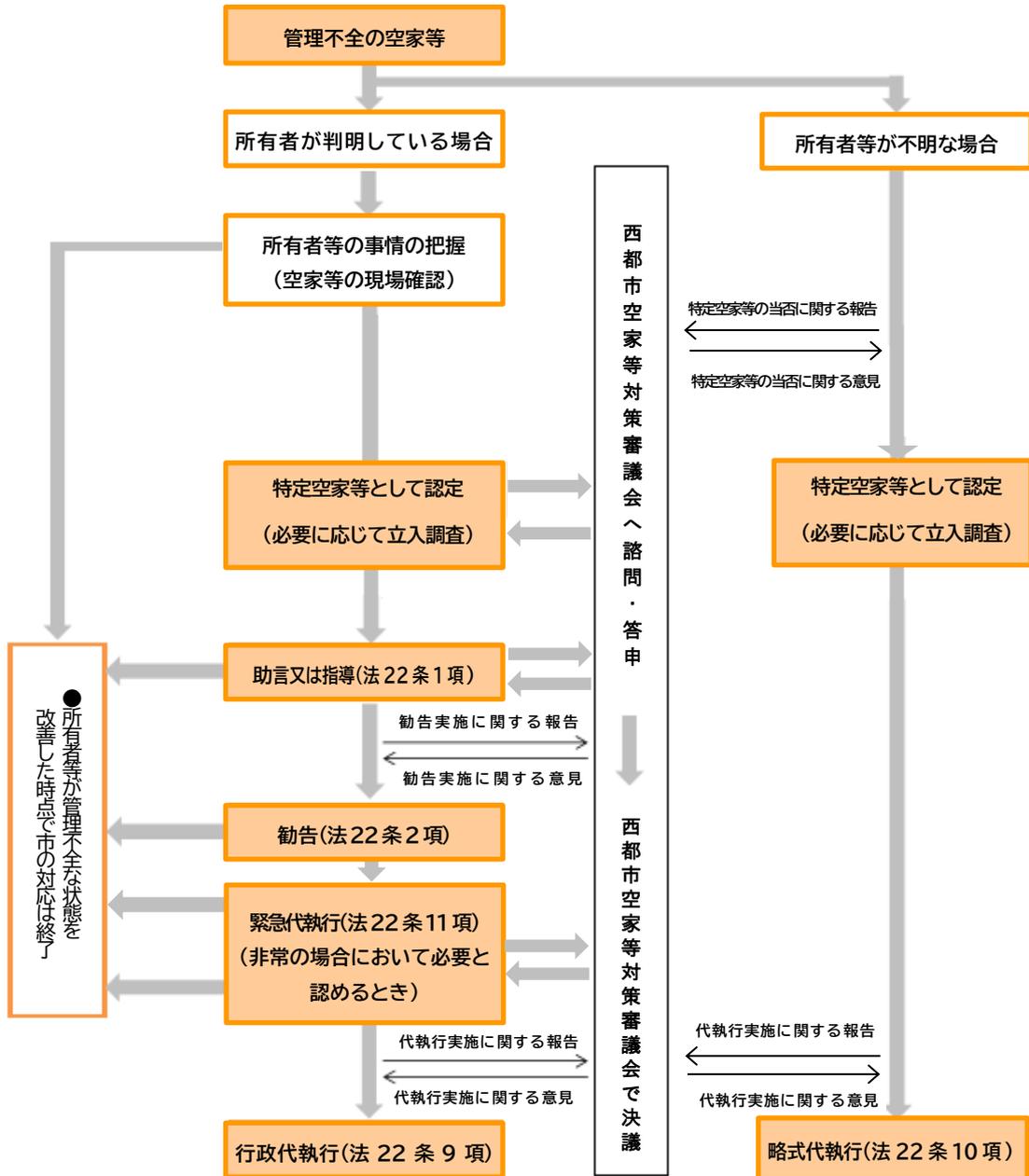
	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の 課税標準	1/6 に減額	1/3 に減額

<p style="text-align: center;">命 令</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 西都市長は、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、命令に際しては、まず、勧告から相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、西都市空家等対策審議会及び西都市空家等対策委員会に対し、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。 ● 西都市長は、措置を命じようとする場合においては、空家法第 22 条第 4 項から第 8 項及び第 13 項から第 15 項の規定に基づき実施する。 ● 西都市長が命令を行った場合、担当部署は、西都市空家等対策審議会及び西都市空家等対策委員会で当該命令が適切に行われた事を報告する。
<p style="text-align: center;">代執行</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 西都市長は、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 22 条 10 項の規定に基づき実施する。又、災害その他非常の場合において、命令の措置をとるとまがないときは、空家法第 22 条 11 項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、命令から相当の猶予期限が経過したことを確認する。次に、西都市空家等対策審議会及び西都市空家等対策委員会に対し、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。 ● 西都市長が代執行を行った場合、担当部署は、西都市空家等対策審議会及び西都市空家等対策委員会で当該代執行が適切に行われた事を報告する。

図表 29：【管理不全空家等に対する措置のイメージ図】



図表 30：【特定空家等に対する措置のイメージ図】



(2) その他の対処

空き家の状況に応じて財産管理人制度を活用した管理改善や、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活用します。

第5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等に関する相談については、生活環境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 】

- 空き家の管理状態に関すること
- 空き家の敷地の管理状態に関すること
- 空き家の所有者等に関すること
- 本市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わからずに困っている方も多いことから、本市はそのような方が気軽に相談できるよう、空家等に関する相談や要望等は、生活環境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、庁内関係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の更なる整備を促進します。

【 空き家等について 】

- 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
- 西都市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 】

- 空き家等売りたいので、業者団体や窓口を教えてください
- 空き家等を貸したいので、業者団体や窓口を教えてください
- 市の助成制度について詳しく知りたい 等

第6節 推進体制の整備

本市は、西都市空家等対策審議会及び西都市空家等対策委員会において空き家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、空き家等対策を円滑かつ効果的に推進するよう努めます。

(1) 西都市空家等対策審議会

管理不全空家等及び特定空家等の認定などについて、空き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答申を受け、下記の西都市空家等対策委員会での審議を行うため、西都市空家等対策審議会を設置しています。

図表 31：【西都市空家等対策審議会】

名 称	西都市空家等対策審議会
協議事項	(1) 空家が管理不全空家等または特定空家等に該当するか否かの判断に関すること (2) 空家の調査、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) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の方針に関すること (4) 西都市空家等対策計画の変更に関すること (5) その他空家の対策に関して必要なこと

(2) 西都市空家等対策委員会

空き家対策の総合的な推進に関し、庁内の連携を図るため、西都市空家等対策委員会を設置・運営しています。

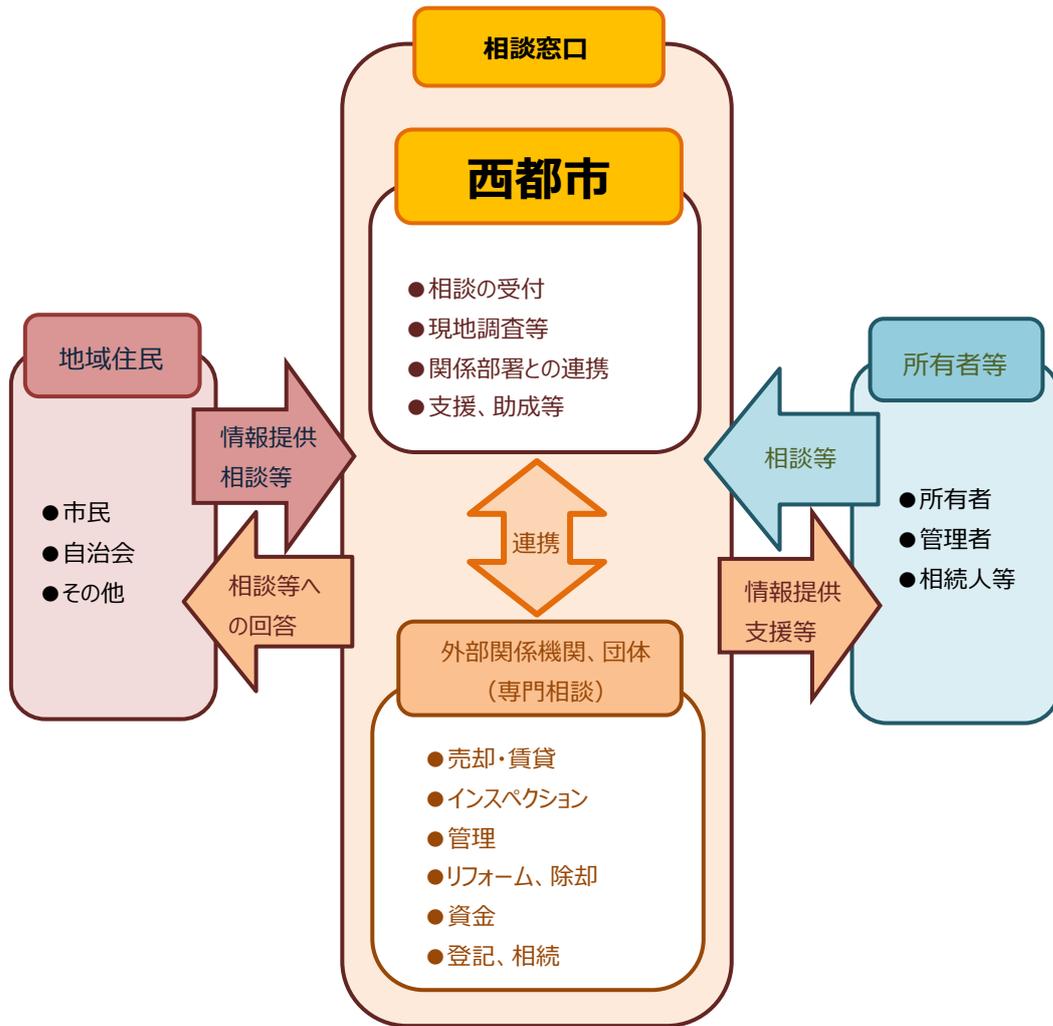
図表 32：【西都市空家等対策委員会】

名 称	西都市空家等対策委員会
所掌事務	空家等対策計画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する必要な措置に関すること。

(3) 外部関係機関、団体等との協力体制

外部関係機関、団体と連携体制を構築し、空き家等の適切な管理方法や不動産流通に関する相談、相続などの問題等、様々な問題について相談できる体制の充実を図ります。

図表 33：【協力体制のイメージ図】



第7節 その他空き家等対策の実施に関して必要な事項

(1) 空き家等情報のデータベース化について

本市が情報提供を受けた空き家等情報は、庁内関係部署で所有者等の情報や助言等の経過を共有し、効率的な対応を推進します。また、市内の空き家の状況や分布は日々変化しているため、各情報をデータベースとして管理し、更新していきます。

(2) 国が創設する空き家等対策の新規制度等への対応について

国が創設する空き家等対策に関する支援制度については、情報を早期に把握し、本市で活用可能な精査を進めていきます。また、他自治体で推進する先進的な対策事例等の情報収集を行い、既存の支援制度等の見直しや助成等の実施を引き続き検討していきます。

資料編

資料 1. 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

資料 2. 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【概要版 1】

資料 3. 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【概要版 2】

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

法律第50号

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

(基本指針)

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二百一十号）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。

1 2 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。

1 3 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。

1 4 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、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があ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。

(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)

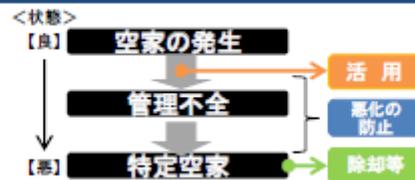
第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

●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いとまがない**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

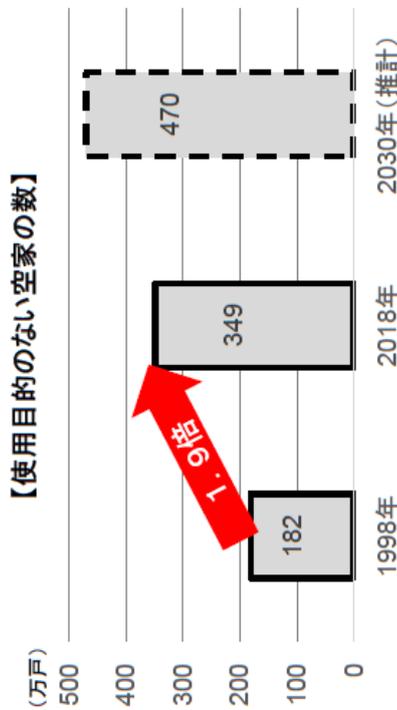
【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

背景と方向性

背景

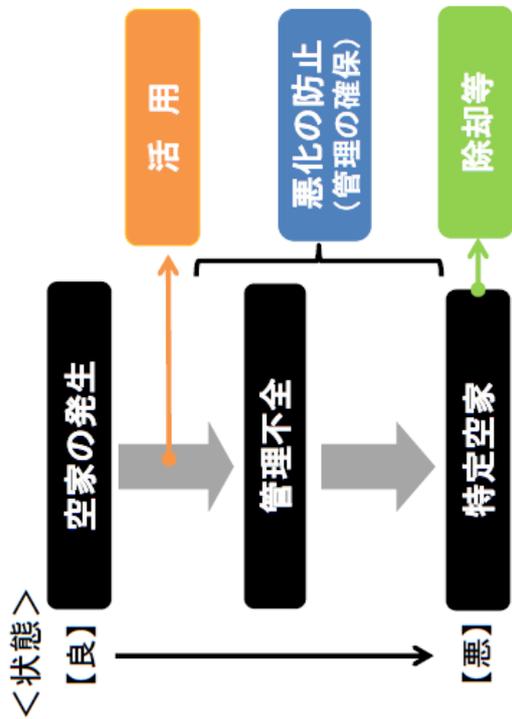
- 使用目的のない空家は、この20年で約1.9倍に増加。今後、更に増加する見込み。
- 現行法（平成26年制定）は、緊急性に鑑みて、周囲に著しい悪影響を及ぼす空家（**特定空家**）への対応を中心に制度的措置を定めている。
- ➡ **特定空家になってからの対応は限界。**



【出典】住宅・土地統計調査（総務省）
使用目的のない空家：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入寮などのため居住者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

方向性

空家の「活用拡大」、「管理の確保」、
「特定空家の除却等」の3本柱で対応を強化



1. 活用拡大

(1) 空家活用の重点的实施

○「空家等活用促進区域」を創設し、用途変更

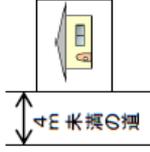
や建替え等を促進

- 中心市街地、地域再生拠点など
- **市区町村が活用指針を明示**
- 指針に合った空家活用を市区町村から**所有者に要請**
- 許認可等を合理化・円滑化

接道規制の合理化 (建築基準法)

・**前面に接する道が幅員4m未満でも、安全確保策※1を前提に、建替え、改築等を特例認定**

※1 市区町村と特定行政庁※2が協議して指針に規定
 ※2 特定行政庁：人口25万人以上の市又は都道府県等



用途規制の合理化 (建築基準法)

・各用途地域で制限された用途でも、指針に定めた用途※への変更を特例許可

※市区町村が特定行政庁の同意を得て指針に規定



コミュニティ・カフェとして活用

市街化調整区域内の空家の用途変更 (都市計画法)

・用途変更許可の際、指針に沿った空家活用が進むよう**知事が配慮**

(2) 所有者不在の空家の処分

○所有者に代わって処分を行う**財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求**

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

○**空家等管理活用支援法人の創設**

- NPO法人、社団法人等を**市区町村が指定**

・所有者・活用希望者への普及啓発・情報提供

・所有者に寄り添った相談対応、委託に基づく空家管理※

・委託を受けて所有者探索
 ※市区町村が本人同意を得て法人に所有者情報を提供

・市区町村に財産管理制度の利用を提案 等

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**

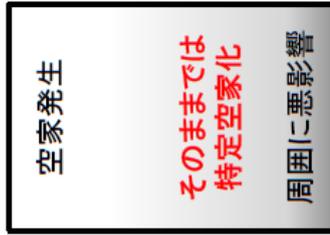
○**勧告**された空家は住居利用が難しく、敷地に係る
固定資産税の**住宅用地特例**(1/6等に減額)は**解除**

<状態>

良



悪



<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**

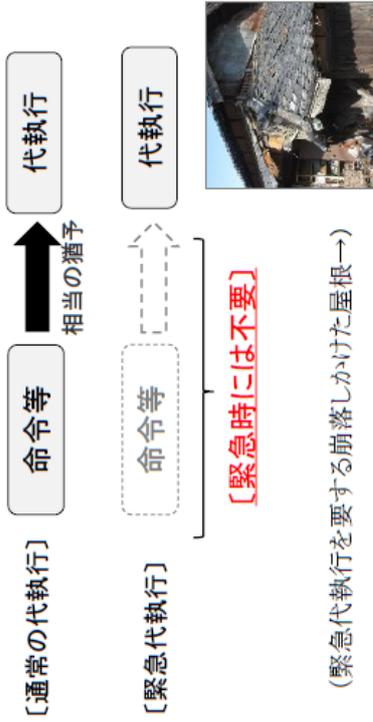
(3) 所有者把握の円滑化

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

3. 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

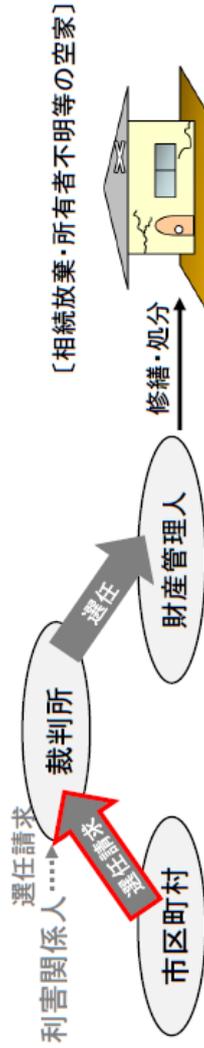


(2) 相続放棄、所有者不明・不在の空家への対応

(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、催告・命令等を円滑化

主な財政、金融、税制による支援措置【参考】

財政・金融支援

空き家対策総合支援事業

○市区町村やNPO・民間事業者等による空き家の活用や除却に係る取組に対して支援



※この他、社会資本整備総合交付金等の空き家再生等推進事業により支援

- (R5当初予算:54億円)
- 市区町村が行う重点活用エリアの選定や活用方針の検討等への支援上限の引上げ (補助限度額 1,074千円/ha→1,528千円/ha)
 - NPO・民間事業者等が行う改修や調査検討等に国が直接支援するモデル事業を創設 (補助率 調査検討等:定額、除却:2/5、活用1/3)
 - 空き家の活用・除却に向けたファイリステイタディへの支援を創設 (補助率 国と市区町村合わせて2/3 等)
 - 市区町村が代執行(緊急代執行を含む。)等をした除却に係る補助率の引上げ (補助率 2/5→1/2)
 - 市区町村が所有者不明建物管理制度等を活用する際の予納金等の補助対象への追加 (補助率1/2)

フラット35地域連携型

(R5当初予算:236億円の内数)

- 空家の取得や改修を対象とした住宅ローンの金利引下げ期間の延長

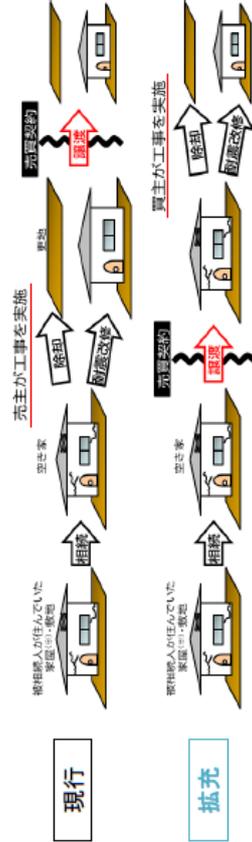
現行	当初5年間 ▲0.25%	拡充 (空き家対策) 当初10年間 ▲0.25%
----	-----------------	-----------------------------------

※住宅金融支援機構と地方公共団体の連携による融資制度

税制措置

相続した空家の譲渡所得の3000万円特別控除

- 相続人が、相続した空家を一定の要件を満たして譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を特別控除。【令和3年度実績:11,976件(市区町村による確認交付件数)】
- 特例の期限を令和9年末まで延長。買主が売買契約に基づき譲渡後に耐震改修又は除却した場合も、特別控除を適用できるよう拡充。(令和5年度税制改正)



※令和5年5月31日以前に譲渡された家屋に限る。
※相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

固定資産税の住宅用地特例の解除

- 特定空家に対する措置(現行) > 市区町村長から勧告を受けた特定空家の敷地について固定資産税の住宅用地特例を解除。
- 管理不全空家に対する措置(法改正により措置) > 市区町村長から勧告を受けた管理不全空家の敷地についても、住宅用地特例を解除。

住宅用地特例	200㎡以下の部分	200㎡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