
山県市空家等対策計画

令和元年7月 策定

令和3年3月 改定

令和7年3月 改定

岐阜県山県市

目次

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| 第1章 計画の概要 | 1 |
| 1. 計画策定の背景・目的 | 1 |
| 2. 計画の位置付け | 2 |
| 3. 持続可能な開発目標との関連 | 2 |
| 4. 計画期間 | 3 |
| 5. 対策の対象とする地区 | 3 |
| 6. 対象とする空家等の種類 | 3 |
| 7. 空家等が引き起こす問題 | 4 |
| (1) 防火・防災・防犯 | 4 |
| (2) 衛生 | 4 |
| (3) 景観 | 4 |
| 第2章 山県市における空家等の現状 | 5 |
| 1. 住宅・土地の統計調査 | 5 |
| (1) 全国の空き家の推移 | 5 |
| (2) 岐阜県の空き家の推移 | 6 |
| (3) 山県市の空き家の推移 | 6 |
| 2. 山県市における空き家の特徴 | 7 |
| (1) 用途別の特徴 | 7 |
| (2) 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の状況 | 7 |
| 3. 山県市における空家等実態調査 | 8 |
| (1) 外観調査概要（平成27年度調査） | 8 |
| (2) 固定資産情報課税台帳データ照合調査（令和6年度調査） | 8 |
| (3) 調査結果 | 8 |
| 第3章 空家等対策に関する基本的な方針 | 12 |
| 1. 基本的な考え方 | 12 |

| | |
|------------------------|----|
| 2. 基本方針 | 12 |
| （1）空家等の発生の抑制 | 12 |
| （2）空家等の適切な管理の促進 | 12 |
| （3）利活用促進 | 13 |
| （4）適切な管理がされていない空家等への対応 | 13 |
| （5）措置内容の透明性及び適正性の確保 | 13 |

第4章 空家等の発生の抑制及び所有者等による適切な管理の促進.....14

| | |
|--------------------------------|----|
| 1. 適切な管理が実施されない背景 | 14 |
| 2. 市民等に対する啓発 | 14 |
| 3. 適切な管理がされていない空家等の所有者等への助言・指導 | 14 |
| 4. 総合相談窓口の設置 | 15 |
| 5. 空家等に対する現地相談の実施 | 15 |

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進.....16

| | |
|-------------------------|----|
| 1. 基本的な考え方 | 16 |
| 2. 活用にあたっての課題 | 16 |
| （1）空家等の所有者等と活用希望者のマッチング | 16 |
| （2）法令による様々な制限 | 16 |
| 3. 対応方針 | 16 |
| 4. 具体的施策 | 17 |
| （1）空家バンクの運用 | 17 |
| （2）空家等の購入者等に対する支援 | 17 |
| （3）空家等の活性化施設としての利用 | 17 |
| （4）老朽化の著しい空家等の除却補助 | 17 |
| （5）跡地の市場流通の促進 | 17 |
| （6）活用拡大に向けた新たな取組みの検討 | 18 |

第6章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置.....19

| | |
|----------------------------|----|
| 1. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ | 19 |
|----------------------------|----|

| | | |
|----|----------------------------|----|
| 2. | 基本の方針 | 19 |
| 3. | 管理不全空家等及び特定空家等の基準と判断 | 20 |
| 4. | 管理不全空家等に対する措置及び特定空家等に対する措置 | 20 |
| 5. | 管理不全空家等に対する措置の詳細 | 20 |
| | (1) 指導 | 20 |
| | (2) 勧告 | 20 |
| 6. | 特定空家等に対する措置の詳細 | 21 |
| | (1) 助言又は指導 | 21 |
| | (2) 勧告 | 21 |
| | (3) 命令 | 21 |
| | (4) 行政代執行 | 22 |
| | (5) 略式代執行 | 22 |
| | (6) 緊急代執行 | 22 |
| 7. | 山口市空家等対策協議会との調整 | 23 |

第7章 空家等に関する対策の実施体制24

| | | |
|----|-----------------------|----|
| 1. | 山口市空家等対策協議会 | 24 |
| | (1) 設置目的 | 24 |
| | (2) 協議会の構成 | 24 |
| | (3) 協議事項 | 24 |
| 2. | 山口市空家等検討会議 | 24 |
| | (1) 設置目的 | 24 |
| | (2) 協議事項 | 24 |
| | (3) 検討会議の構成 | 25 |
| 3. | 市と地域住民、民間事業者等との連携 | 25 |
| | (1) 所有者等の役割 | 25 |
| | (2) 市の役割 | 26 |
| | (3) 地域住民の役割 | 26 |
| | (4) 民間事業者・各専門団体等の役割 | 26 |
| | (5) 市、地域住民及び民間事業者等の連携 | 26 |
| 4. | 活用に向けた取組み | 26 |
| | (1) 推進体制（実施体制）の構築 | 26 |
| | (2) 活用及び解体の流れ | 26 |

| | |
|--------------------------|-----------|
| 第8章 計画の進行管理 | 27 |
| 1. 進行管理の考え方 | 27 |
| 2. 目標指標 | 27 |
| 関係法令 | 28 |

「空家」と「空き家」の表記について

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法や固有の名称についてなど「空家」を基本として表記しています。ただし、住宅・土地統計調査は「空き家」と表記しているため、市の実態調査等の結果については「空き家」と表記しております。

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景・目的

近年、人口減少や高齢化の進展、家族構成の変化、既存の住宅等の建築物の老朽化などにより、居住や使用がなされていない建築物が増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないことで、老朽化による倒壊など安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害、防犯性の低下等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。

このような状況を鑑み、国は、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）を全面施行し、本格的な空家等対策の法的枠組みが構築されました。特措法では、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が第一義的な管理責任を負うものと位置付けるとともに、国が定める「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）では、住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施が重要であるとしています。また、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等を「特定空家等」と定義し、市町村に立入調査の権限を与え、市町村はその所有者等に対して、適切な管理のための助言、指導、勧告、命令を行うことができるほか、最終手段として行政代執行による撤去もできることが定められました。

そして、今後、更に空家等の増加が見込まれることから、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年12月に特措法の一部を改正する法律が施行されました。改正法では、所有者責務の強化、空家等の利活用に関する制度の拡大、そのまま放置すれば「特定空家等」になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と位置づけるなど、空家等への対策の強化を目的としています。

岐阜県においては、平成26年7月に「岐阜県空家等対策協議会」を設置し、空家等に対する取り組みの総合的実施に向け、県、市町村、各専門団体等が連携して「空家等対策に係る対応指針」及び「管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル」を作成し、空家等対策を推進しています。

山県市においても、空家等の増加がもたらす多様な問題が発生していることから、市民の生命・身体・財産の保護や生活環境の保全のために、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策を充実していくことが求められています。

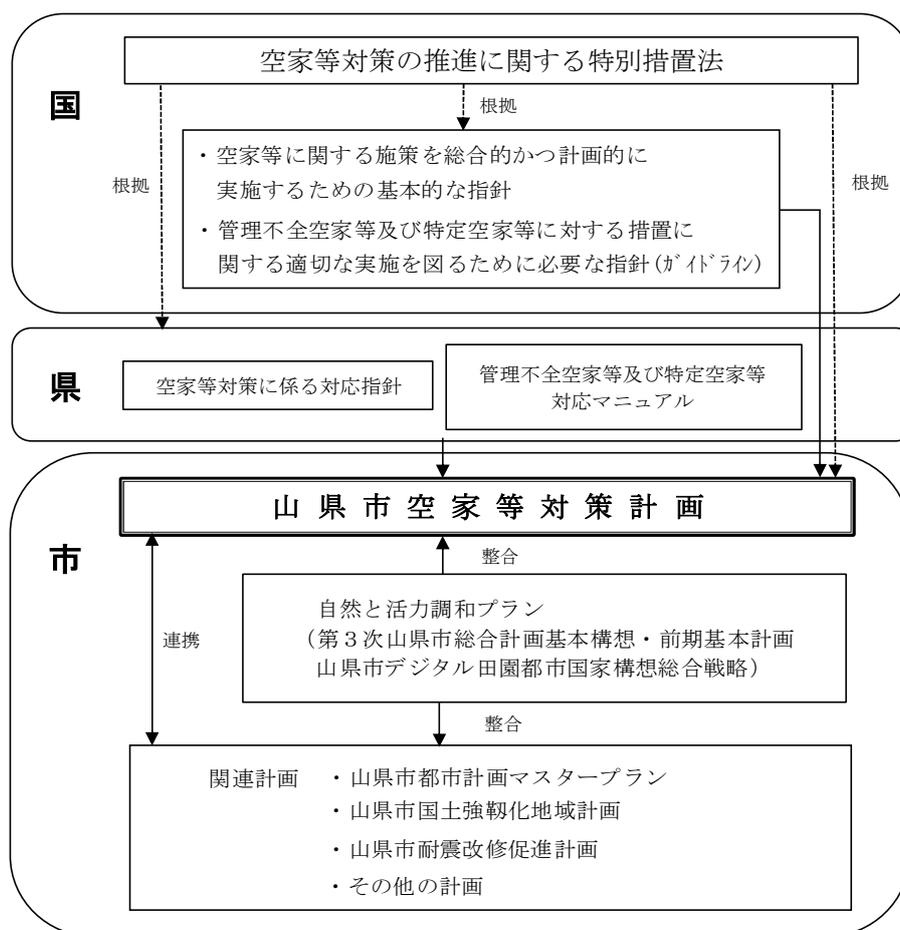
このような背景を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、令和元年7月に空家等に関する対策についての「山県市空家等対策計画」を策定し、空家等の対策に取り組んできました。

今後も、更に空家等が増加することが予測される中、引き続き空家等対策を総合的かつ計画的に実施し、空家等が周辺の生活環境にもたらす深刻な悪影響から、市民の生命、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「山県市空家等対策計画」を改定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、特措法を根拠として、国の基本指針に即して、本市の空家等に関する対策を総合的に実施するために定めるものです。

本計画は、自然と活力調和プラン（第3次山縣市総合計画基本構想・前期基本計画 山縣市デジタル田園都市国家構想総合戦略）を上位計画とし、山縣市都市計画マスタープラン等と連携する計画として位置付けます。また、特定空家等への対応方法については、岐阜県空家等対策協議会作成の「空家等対策に係る対応指針」及び「管理不全空家等及び特定空家等対応マニュアル」と整合するものとします。



3. 持続可能な開発目標との関連

持続可能な開発目標の略称であるSDGsは、平成27（2015）年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された平成28（2016）年から令和12（2030）年までの国際目標で、持続可能な世界を実現するための17のゴール（目標）・169のターゲット（具体的な目標）から構成され、地球上の誰一人として取り残さないことを誓っています。

本計画では、17の目標のうち、「目標11 住み続けられるまちづくりを」を主要な目標として推進していくこととします。



4. 計画期間

自然と活力調和プラン（第3次山縣市総合計画基本構想・前期基本計画 山縣市デジタル田園都市国家構想総合戦略）の基本構想の期間が令和13年度までであり、翌年度の令和14年度に本空家等対策計画の見直しを行うことが合理的であることから、令和7年度から令和14年度までの8年間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会経済情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

5. 対策の対象とする地区

本計画における空家等に関する対策の対象とする地区は、山縣市全域とします。ただし、他の地区と比べ、著しく危険と思われる空家等が多いなどの理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区については、重点地区として定めることとします。

| 重点地区 | 方針 |
|--|--|
| 緊急輸送道路沿道の建物 国道256号 国道418号 主要地方道関本巢線 | 倒壊した建物が、災害救助等の妨げにならないよう、優先的に対策を行い災害時に問題が発生することがないようにします。 |
| 築年数が長い建物が密集しているエリア | 耐震性の低い建物が密集するエリアを優先的に対策することで、問題が発生することがないようにします。 |
| 通学路沿道の建物 | 子どもたちの通学の妨げや、事故等が発生しないように優先的に対策を行い、問題が発生することがないようにします。 |

6. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、特措法第2条第1項の「空家等」とします。法律上「空家等」には、空家となった住宅のほか、空き店舗なども含まれます

空家等の定義

空家等

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。

管理不全空家等

適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。

特定空家等

次の状態にあると認められる空家等をいう。

- ① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

7. 空家等が引き起こす問題

人口の減少と反比例して、使用されなくなった住宅や建築物は年々増加し、空家や空き店舗等として放置されることが多くなっています。これらの空家等は、以下のような諸問題を生じさせ、今後一層深刻化することが懸念されます。

(1) 防火・防災・防犯

空家等が放置されると、外壁の崩壊、屋根の落下、柱の傾斜、建物自体の倒壊などが発生し、近隣住民に対して危険性を増大させます。特に住宅密集地や交通量の多い道路、通学路沿道に空家等が位置している場合は、倒壊した時の被害は大きくなります。

また、管理不全となった空家等は、不審者の侵入や放火のおそれもあり、犯罪の温床となる可能性もあります。

(2) 衛生

敷地内へのゴミ等の放置や不法投棄により、ねずみ、ハエ、蚊等が発生し、捨て猫や野生動物等の棲家となるなど、不衛生な状態を引き起こしたり、近隣の環境に悪影響を与える可能性があります。

(3) 景観

屋根、外壁等が劣化や風雪等で大きく傷んだり、多数の窓ガラスが割れたまま放置されたり敷地内の雑草や庭木が繁茂すると、周囲の景観と著しく不調和な状態となる可能性があります。

特に住宅密集地では、景観を損ねるだけでなく、その地域全体のイメージを低下させることにもなります。

第2章 山県市における空家等の現状

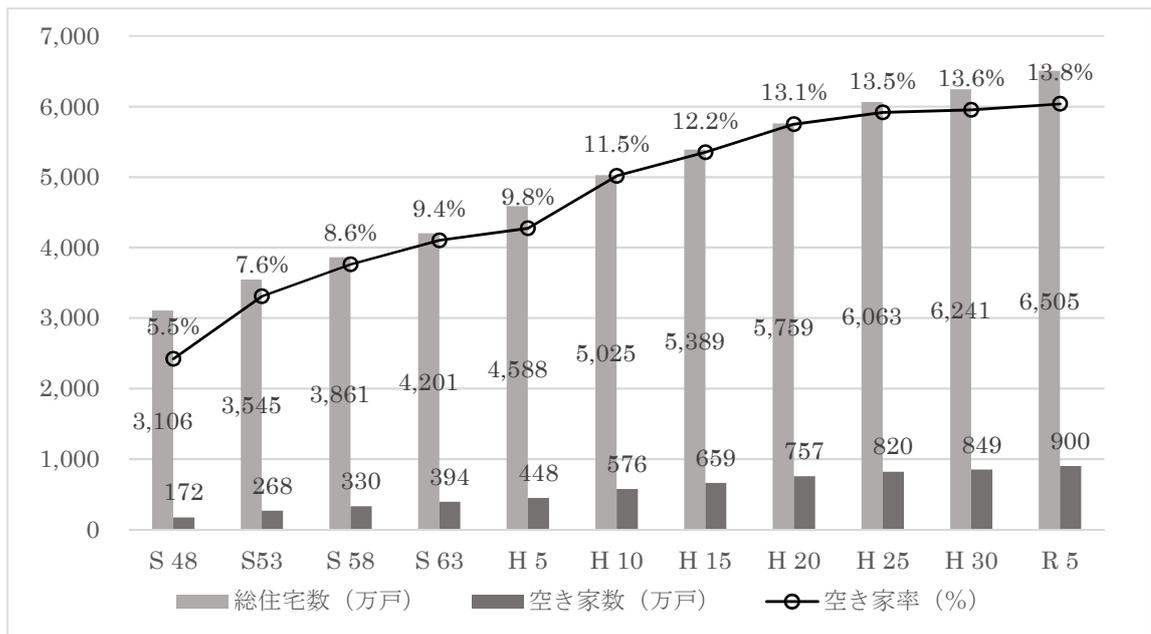
1. 住宅・土地の統計調査

(1) 全国の空き家の推移

総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の空き家総数は昭和48年の172万戸から継続して増加し続け、令和5年調査では900万戸となっています。

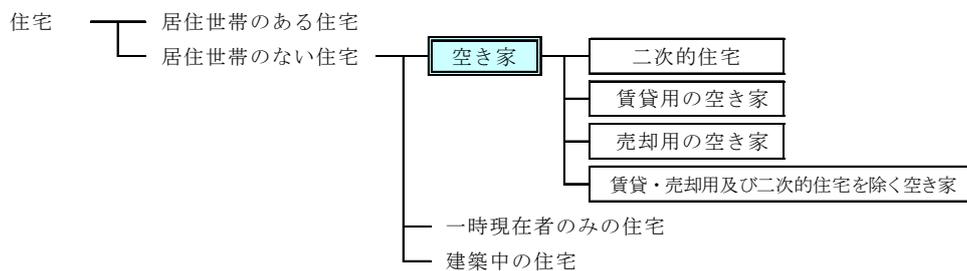
総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）は毎年増加を続け、令和5年調査では過去最高の13.8%となっています。

全国における総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



出典：「令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

※ 住宅・土地統計調査における空き家の定義



二次的住宅：週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される別荘や、普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりする人がいる住宅

賃貸用の空き家：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

売却用の空き家：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家：

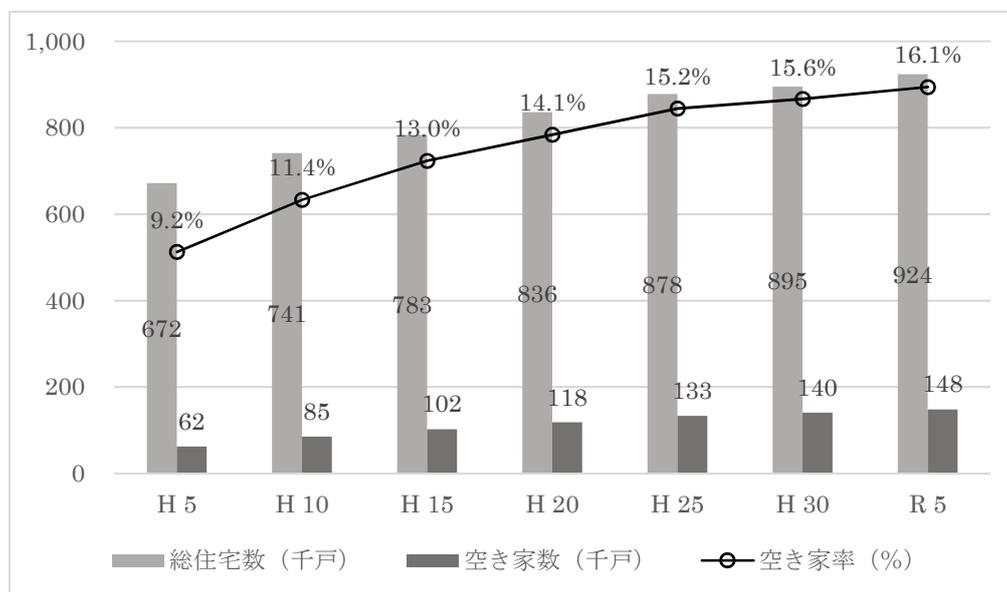
賃貸・売却用の空き家及び二次的住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(注：空き家の種類の判断が困難な住宅を含む。)

(2) 岐阜県の空き家の推移

岐阜県内における空き家については、平成5年に約6.2万戸（空き家率 9.2%）であったものが、令和5年には約14.8万戸（空き家率16.1%）と、30年間で約2.4倍の増加となり、空き家率は全国平均（13.8%）を上回っています。

岐阜県における総住宅数、空き家数及び空き家率の推移

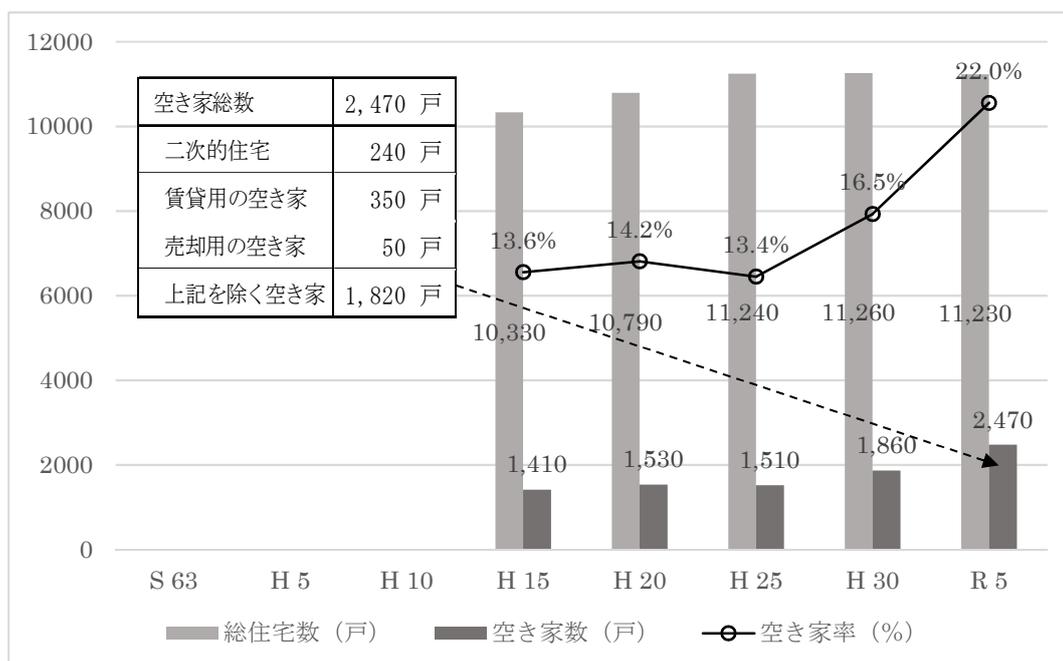


出典：「令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(3) 山県市の空き家の推移

山県市内における空き家については、平成15年に1,410戸（空き家率13.6%）であったものが令和5年には2,470戸（空き家率22.0%）と8.4ポイントも増加し、空き家率は全国平均（13.8%）を大きく上回っています。

山県市における総住宅数、空き家数及び空き家率の推移



出典：「令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

2. 山縣市における空き家の特徴

(1) 用途別の特徴

住宅・土地統計調査を分析すると危険な状態等となる可能性が高い「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」が、令和5年調査で1,820戸存在し、空き家総数に占める割合は73.7%となっており、岐阜県の50.1%、全国平均の42.8%を大きく上回り、高い水準となっています。

空き家の用途別内訳

(単位：戸)

| | | 総数 (A) | 空 き 家 | | | |
|-----|-----|-----------|---------|---------------|-------------------------|----------|
| | | | 二次的住宅 | 賃貸・売却用 空き家 | 賃貸・売却用及び二次的住宅を 除く空き家 | |
| | | | | | 数 (B) | 割合 (B/A) |
| 山口市 | H30 | 1,860 | 170 | 510 | 1,180 | 63.4% |
| | R5 | 2,470 | 240 | 400 | 1,820 | 73.7% |
| 岐阜県 | H30 | 139,800 | 8,400 | 68,000 | 63,500 | 45.4% |
| | R5 | 148,400 | 8,400 | 65,700 | 74,400 | 50.1% |
| 全 国 | H30 | 8,489,000 | 381,000 | 4,620,000 | 3,487,000 | 41.1% |
| | R5 | 9,001,600 | 383,500 | 4,762,000 | 3,856,000 | 42.8% |

※ 数値の四捨五入処理により、総数と内訳の合計及び割合の合計は一致しない。

出典：「平成30年・令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

(2) 「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の状況

令和5年の住宅・土地統計調査によると「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の建て方・構造の内訳では、94.0%が耐用年数の比較的短い「一戸建（木造）」であり、岐阜県又は全国平均と比較しても高い割合となっています。

「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の建て方・構造別個数内訳

(上段：戸数、下段：空き家総数に占める割合)

| | 総 数 | 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家 | | | |
|-----|-----------|---------------------|---------|--------------|---------|
| | | 一戸建 | | 長屋建・共同住宅・その他 | |
| | | 木造 | 非木造 | 木造 | 非木造 |
| 山口市 | 1,820 | 1,710 | 60 | 20 | 30 |
| | (100.0%) | (94.0%) | (3.3%) | (1.1%) | (1.6%) |
| 岐阜県 | 74,400 | 59,700 | 3,900 | 3,200 | 7,600 |
| | (100.0%) | (80.2%) | (5.2%) | (4.3%) | (10.2%) |
| 全 国 | 3,856,000 | 2,685,900 | 165,100 | 252,400 | 752,500 |
| | (100.0%) | (69.7%) | (4.3%) | (6.5%) | (19.5%) |

※ 数値の四捨五入処理により、総数と内訳の合計及び割合の合計は一致しない。

出典：「令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

また、空き家総数のうち約30%が老朽化（外観から「腐朽・破損ありと判断されたもの」）しており、人口減少や少子高齢化の進行により、危険となる可能性の高い空き家が、今後一層増えることが予想されます。

空き家のうち、老朽化空き家の戸数及び割合

| | 空き家総数 | 賃貸・売却用及び 二次的住宅を除く空き家 |
|--------|---------------|-------------------------|
| 老朽化空き家 | 710 戸 (28.7%) | 620 戸 (34.1%) |

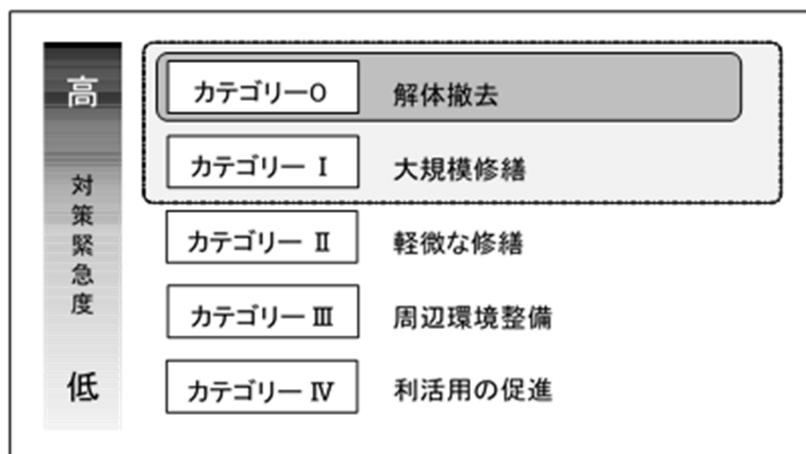
出典：「令和5年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）

3. 山口市における空家等実態調査

(1) 外観調査概要（平成27年度調査）

本市では、平成27年度の「空家等トリアージ事業」により、市内全域の戸建て空家等（賃貸用・売却用等の住宅を除く）を対象として、外観調査、所有者等調査、現地調査の3つの調査を実施しました。外観調査では、調査の公平性を保つために、調査マニュアルを作成し事前の実習を行った調査員により、岐阜県空家等対策協議会が作成した「空家等情報記録簿」を参考に必要な調査項目を網羅して作成した調査票を用いて外観調査を実施し、建物保安、衛生状態、周辺環境への影響、周辺の生活の保全の4つに大別し、それぞれ評価項目を設定し、目視にて判断し点数化しました。各項目にさらに小項目を設け、それぞれ点数化して最終的に分類しました。（以下「空家等トリアージ」という。）

その結果、以前から把握していた情報により空家等の可能性がある建物1,461件を全戸調査したところ、実際に空き家であったのは1,081件でした。



(2) 固定資産情報課税台帳データ照合調査（令和6年度調査）

平成27年に実施した「空家等トリアージ事業」で把握した以降、所有者等や地域住民からの情報提供、空家バンク物件開拓業務に伴う一部地域の現地調査による空き家の発生や、空家バンクの成約状況や市の空家等関連補助金の利活用による空き家の解消などの情報により把握していましたが、令和6年度の固定資産税情報課税台帳データと照合を行うことにより、調査の精度を高めました。

(3) 調査結果

把握できた空き家は1,068件でした。

高富、富岡、北山地区は空き家数が多く、空き家率は北山地区を含む美山地域が高くなっており、今後は、地域や対策緊急度順のカテゴリーごとに、それぞれ適した対策を検討していきます。

対策緊急度別空き家件数

R6.9月末現在

| 地区名 | 外観類型（カテゴリー） | | | | 合計 |
|-----|-------------|----|-----|-----|-------|
| | 0及びⅠ | Ⅱ | Ⅲ | Ⅳ | |
| 高 富 | 1 | 7 | 30 | 195 | 233 |
| 富 岡 | 1 | — | 17 | 119 | 137 |
| 梅 原 | — | — | 8 | 35 | 43 |
| 桜 尾 | — | — | 5 | 29 | 34 |
| 大 桑 | 2 | 1 | — | 19 | 22 |
| 伊自良 | 1 | 1 | 11 | 73 | 86 |
| 北 山 | 12 | — | 17 | 94 | 123 |
| 葛 原 | 5 | 2 | 6 | 66 | 79 |
| 谷 合 | 3 | 1 | 8 | 62 | 74 |
| 北武芸 | — | 1 | 5 | 32 | 38 |
| 乾 | 5 | — | 6 | 50 | 61 |
| 富 波 | 1 | — | 8 | 50 | 59 |
| 西武芸 | 1 | 2 | 13 | 63 | 79 |
| 合計 | 32 | 15 | 134 | 887 | 1,068 |

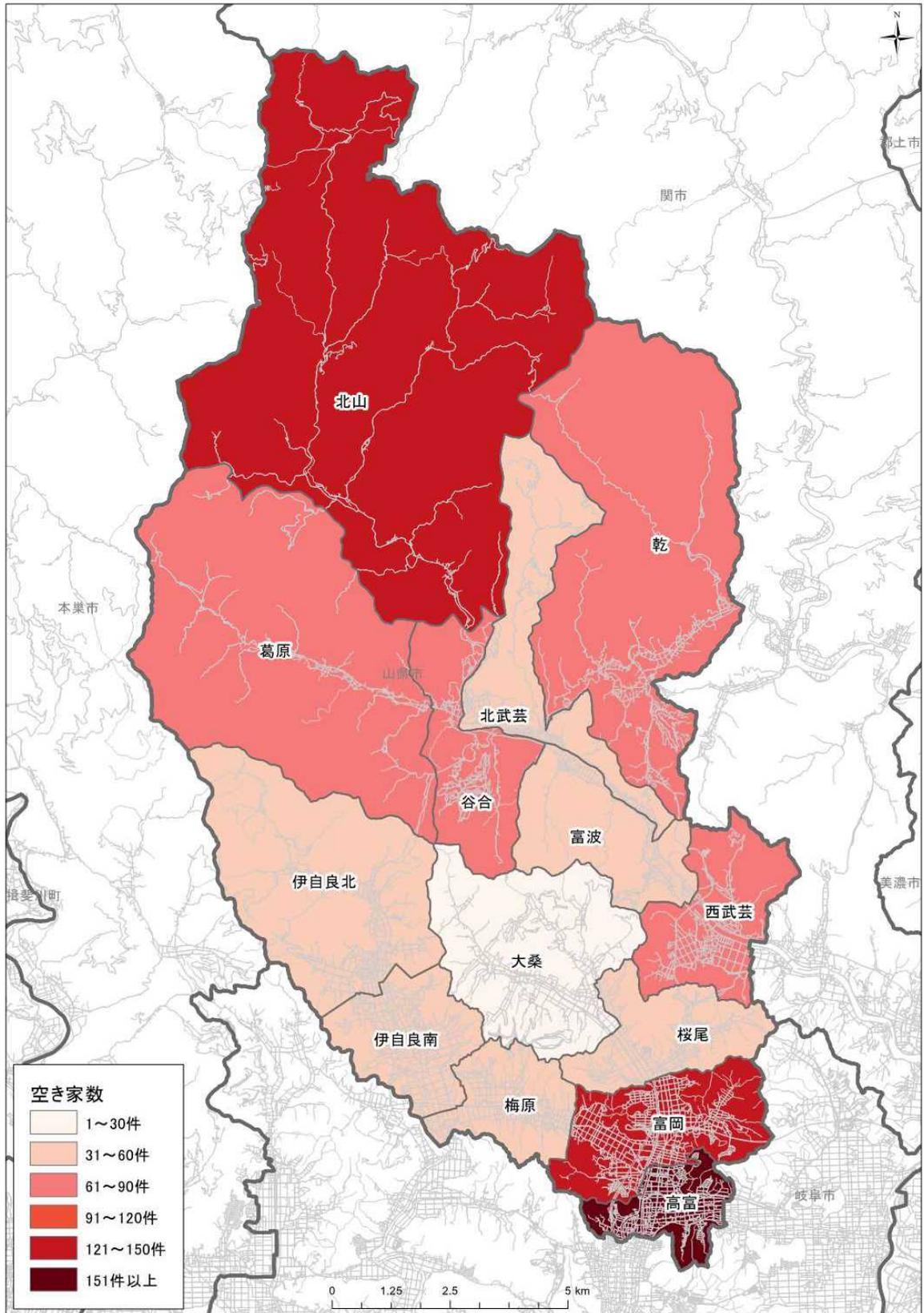
※市で把握できた範囲における数値

「住宅・土地統計調査」と「空家等実態調査」の結果の差異について

住宅・土地統計調査は戸数ベースの標本調査であり、空家等実態調査は1棟全ての「空き室」で1件とする棟数ベースの調査であるため、空き家の定義や調査方法に相違があります。

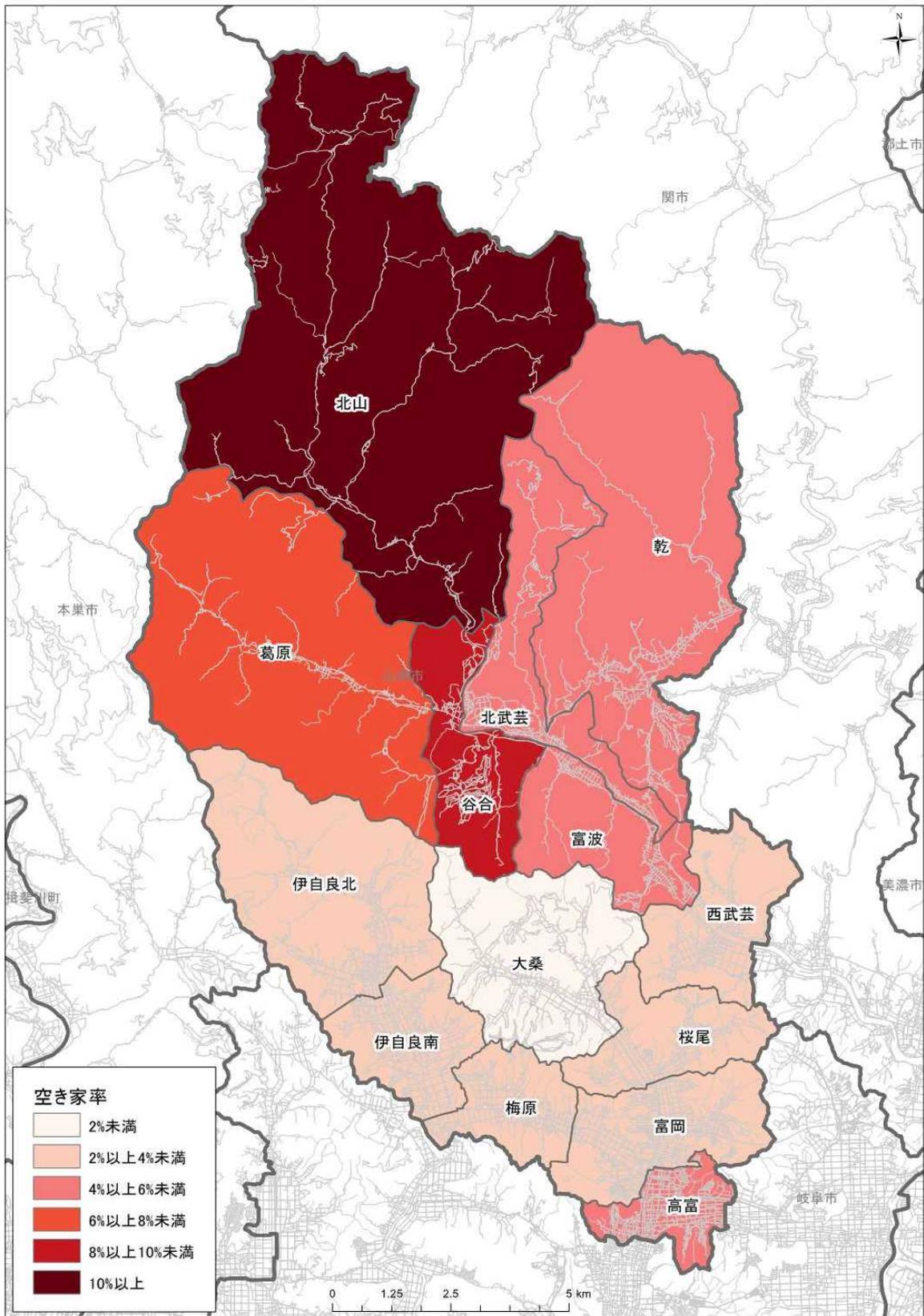
また、空家等実態調査は、平成27年に実施した「空家等トリアージ事業」で把握した空き家数に、以降に市で把握できた範囲の増減分を追加したものであり、空き家率は、調査で把握した空き家数を家屋課税台帳棟数で割った値のため、住宅・土地統計調査より低い結果となっております。

空き家数図



(令和6年9月末)

空き家率図



(令和6年9月末)

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 基本的な考え方

空家等は私有財産であり、所有者等が第一義的な管理責任を負うものと位置付けられていますが、空家等の管理を放棄している所有者等もあるため、行政機関や民間事業者等の役割を明確にしたうえで、それぞれが連携・協力して空家等対策を実施する体制を構築し、効果的に対策を実施していく必要があります。

また、空家等の発生を抑制することはもちろんですが、空家等の増加は地域全体の活力やコミュニティにも影響することを踏まえ、空家等となった家屋が保安上及び防犯上問題がないかの定期的な確認や、新たな空家等が発生した場合の情報提供など地域住民との協力・連携を図ることができる体制を構築することが重要な課題となります。

2. 基本方針

(1) 空家等の発生の抑制

空家等は年々増加傾向にあり、空家等の発生を少しでも抑制していく必要があります。生活の実態がなく物置として利用している住宅、高齢者の独居世帯など近い将来に空家等となる可能性のある所有者等に対して、自身が問題意識を持って対策を講じていけるよう、発生の抑制と早期対処のための啓発活動や空家等に関する相談を受けるワンストップ窓口の構築及び周知活動を積極的に行います。

(2) 空家等の適切な管理の促進

空家等の管理については、特措法第5条に「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。」と規定されているように、所有者等が、自らの責任により適切な管理をすることが前提となります。

財産を所有する者の権利と責任は、憲法及び民法に財産権や所有権として保障されており、空家等に起因するトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則となります。

しかしながら、所有者等が経済的な事情等から、自らの空家等の管理を全うしていない場合には、市は現状を把握し、実態に即した指導、助言等を行い空家等の適切な管理を促します。

また、所有者等が死亡または不明な場合には、所有者等の第一義的な責任を前提としながら、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市が調査を行い、相続人等の空家等の適切な管理を行う義務者を特定し、的確な指導、助言等を行います。

(3) 利活用促進

利活用可能な空家等は、移住対策や起業への支援など、活用次第では重要な資産となる可能性を秘めています。しかし、時間が経過するにつれて、傷みが発生するなど価値はどんどん低下してしまうため、早期に活用方法等について考える必要があります。そのため、市内の空家等をデータベース化し、空家トリアージで判定したレベルによって活用方法を検討します。利活用可能と思われる空家等については、空家バンクへの登録を促し移住定住につなげることで空家等の解消とともに地域活性化が期待できます。

また、外観上は利活用可能な空家等でも、家財道具や仏壇がそのままの状態にあり、所有者等が利活用を望まないケースもあるため、思いに寄り添った形で柔軟な対応案を示し、利活用に結びつけていく必要があります。

(4) 適切な管理がされていない空家等への対応

適切な管理を促しても改善されない空家等は、時間の経過とともに管理不全空家等となり、最終的に地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす特定空家等となるおそれがあります。

周辺に対する悪影響の度合いが大きく、危険度の切迫性が極めて高い場合には、行政が関与すべき事案かどうかを適切に判断し、特措法に基づいて、管理不全空家等及び特定空家等の問題解決に向けた対応を行います。

(5) 措置内容の透明性及び適正性の確保

特措法により、市町村は周辺的生活環境の保全を図るために必要であると認められる場合は、管理不全空家等の所有者等に対し、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講ずるよう指導及び勧告を、特定空家等の所有者等に対しては、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講ずるよう助言又は指導、勧告及び命令できるとされています。一方、憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使、その他の行政による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなければいけません。

以上のことから、市が管理不全空家等又は特定空家等の所有者等に対して講じる措置については、法の基準を踏まえ、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容等を検討します。また、本市の空家等対策に対する判断の透明性及び適正性の確保を図ります。

第4章 空家等の発生の抑制及び所有者等による適切な管理の促進

1. 適切な管理が実施されない背景

特措法第5条に規定されているように、空家等の適切な管理は、第一義的に所有者等の責任において行われるべきものです。民法上においても、空家等を原因として第三者が被害にあった場合は、所有者等が賠償責任を問われることもあります。

しかしながら、所有者等による適切な管理が実施されないケースの背景としては、次のような理由が考えられます。

- ① 相続手続きがされていない等により、空家等の存在を知らないこと。
- ② 親族間で相続人（又は管理者）を誰にするのか、決定されていないこと。
- ③ 所有者等が高齢化又は遠方に居住していることにより、空家等の状況を把握していないこと。
- ④ 所有者等が高齢化又は遠方に居住していることにより、自ら管理を実施することや管理に要する費用負担が困難であること。
- ⑤ 管理を依頼できる相手を見つけることができないこと。
- ⑥ 空家等の活用方針が定まっていないことにより、管理意欲が低下していること。
- ⑦ 所有者等が高齢化や病気により、一時的に家を空けていること。
- ⑧ 管理責任について認識していないこと。

2. 市民等に対する啓発

今後も更なる空き家率の上昇が想定されていることから、既に空家等となった建築物の所有者等だけではなく、市民全体、特に現在は居住されていても、近い将来に空家等となる可能性の高い世帯についての啓発も重要であり、空家等の適切な管理の義務や必要性、周辺環境への悪影響を及ぼすおそれなどについて周知を図ります。

本計画の周知のため広報誌やホームページの活用、将来に迷惑な空家等にしないための啓発動画の上映、空家等の適切な管理の必要性や空家等対策に関する市の支援制度及び総合相談窓口などを掲載したリーフレットの作成配布、自治会を通じた啓発活動、空家等の除却が対応可能な地元業者の紹介などにより、空家等の発生抑制、管理不全な空家等の発生防止に努めます。

3. 適切な管理がされていない空家等の所有者等への助言・指導

特措法第12条では、「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努

めるものとする。」と規定されています。

市民からの通報や、市職員による確認などによって適切な管理がされていない空家等を把握したときは、特措法第10条に基づき、必要な限度において、固定資産税情報等の利用により所有者等やその相続人を特定し、口頭又は文書により通知を行うものとしします。

また、所有者等に適切な管理を促しても改善がされず、周辺に対する悪影響の度合いが大きく、人の生命、身体又は財産への危険度の切迫性が極めて高い場合には、行政が関与すべき事案かどうかを適切に判断し、必要に応じて緊急応急処置や特措法に基づく行政代執行を含め、所有者等に代わり危険性を除去することも検討します。

ただし、行政代執行に要する費用については、市が修繕、解体等に要した費用を所有者等から徴収しますが、所有者等を確知できない場合は行政負担となる可能性が高いため、公益性について慎重に判断する必要があります。

4. 総合相談窓口の設置

空家等に関する問題は多種多様であるため、所有者等が適切な管理を行うにあたって、どこに相談すればよいのかわからないことも考えられます。

そこで、空家等の管理や利活用に困っている所有者等や、空家等を探している者などから空家等に関する相談を受けるワンストップ窓口として、現在はNPO法人山縣市総合ボランティア・サポートセンターに委託し「山縣市空家等相談窓口」を設置しています。相談や要望、意見等を集約することにより空家等に関する施策の効果的な実施に役立てます。また、市や受託事業者において対応が困難な空家等の専門的な相談等については、それぞれの専門家と相談者の間を繋いだりします。

◎ NPO法人山縣市総合ボランティア・サポートセンター

- ・住所：山縣市岩佐1177番地1
- ・電話：0581-52-3110
- ・相談時間：毎週月～金曜日、第2・4日曜日（ただし、第2・4日曜日の翌日を除く。） 9:00～16:00

5. 空家等に対する現地相談の実施

外観上は利活用可能な空家等でも、家財道具や仏壇がそのままの状態にあり所有者等が利活用を望まないケースもあるため、適切な管理を促したり、思いに寄り添った形で柔軟な対応案を示し、利活用に結びつけていくなど所有者等からのあらゆる相談に対し、随時対応していきます。民間事業者等と連携して空家等の外部や内部等を簡易的に確認・点検することで、空家等を有効活用できる可能性があるかどうかの具体的なアドバイスを行うことができます。

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用促進

1. 基本的な考え方

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、上手に活用すれば地域においても活性化につながるため、所有者等に対し、有効活用や中古市場流通を促し、空家等を安価に貸し出しするシステム等を構築することで、UターンやIターンによる移住者が、市内外からの転居の受け皿として利用することが可能となります。

また、市場での売却や賃貸等の流通だけではなく、所有者等の合意を前提として、地域コミュニティの拠点となる施設としての活用や様々な政策課題の解決や緩和に資する施設としての利活用を視野に入れ、空家等の多様な利活用を検討します。

2. 活用にあたっての課題

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、上手く活用すれば地域の活性化にもつながりますが、その活用にあたっては、下記のような解決すべき課題が挙げられます。

(1) 空家等の所有者等と活用希望者のマッチング

空家等は、中古住宅市場での流通が少ない上、空家等の調査により市が収集した所有者等の個人情報、所有者等の同意なく宅地建物取引業者や活用希望者等の第三者に公開することができないため、活用されにくい状態にあります。

また、活用希望者が求める空家等の需要と供給のアンバランスが発生することも多くあります。

(2) 法令による様々な制限

空家等の活用にあたっては、一定の道路に接していない場合などは、建築基準法により建築が制限されることがあること、都市計画法における用途地域により用途の制限があることなど、法令により様々な制限がある場合があります。

3. 対応方針

空家等を中古住宅市場に流通させるためには、所有者等と宅地建物取引業者を引き合わせる必要がありますが、宅地建物取引業者が空家の所有者等の所在を特定することが難しい場合もあるため、市が所有者等の意向により中古住宅市場での流通を促したり、市が所有者等と活用希望者の接点を多くしたりすることが必要です。

また、空家等に付随する農地については、空家等と併せて所有権の移転が円滑に進むようにする必要もあります。

4. 具体的施策

(1) 空家バンクの運用

市内に存在する空家等の中には、現状のまま、あるいは多少の改修等を行うことで利用できるものも多く存在しています。そこで、市や受託事業者が窓口となり、所有者等へ空家バンク登録及び空家等の利用希望者への制度の周知等を行い、移住・定住施策の推進とともに空家等の利活用の促進を図ります。

(2) 空家等の購入者等に対する支援

長年住んでいない状態の空家等は、いざ利用しようとする、改修費が大幅にかかることがあります。そのため、空家等の有効活用により地域活性化を図るため、市内の空家等を取得又は改修する人へ費用の一部について、予算の範囲内にて支援を図ります。

(3) 空家等の活性化施設としての利用

空家等は、従来の用途以外へ転用することで、新たな価値が発掘され、地域活性化につながることもあります。市では、以下の観点から、関係する民間事業者等とも連携し、空家等の他用途への転用を検討します。

①地域の活性化施設としての活用

(例) 体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設 等

②福祉施設等としての活用

(例) グループホーム、ふれあいサロン 等

③店舗としての活用

(例) 飲食店、小売店等

(4) 老朽化の著しい空家等の除却補助

空家等については、私有財産であり、所有者等が管理しなければなりません。しかし、老朽化が進み活用が困難なものについては、自発的な除却を促していく必要があります。そのため、市民の安全・安心な生活環境を確保し、所有者等の自発的な除却を促進するため、空家等のうち老朽化が著しく周辺環境へ悪影響を及ぼすおそれのあるものに対し、予算の範囲内にて除却費用の一部の支援を図ります。

(5) 跡地の市場流通の促進

空家等の除却後、そのまま放置すると草木の繁茂等による管理不全な空き地を増加させるという新たな問題が生じるおそれがあります。

そのため、それぞれの地域の課題を踏まえ、安全性や生活環境の向上、観光振興等に有効な跡地の利活用を図ります。

(6) 活用拡大に向けた新たな取組みの検討

市が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替等を促進する「空家等活用促進区域」や、NPO法人や社会法人等が所有者等への普及啓発や相談対応を行う「空家等管理支援活用法人」の指定については、本市の状況やニーズについて把握したうえで、慎重に検討します。



山口市空家情報登録制度「空家バンク」のご案内

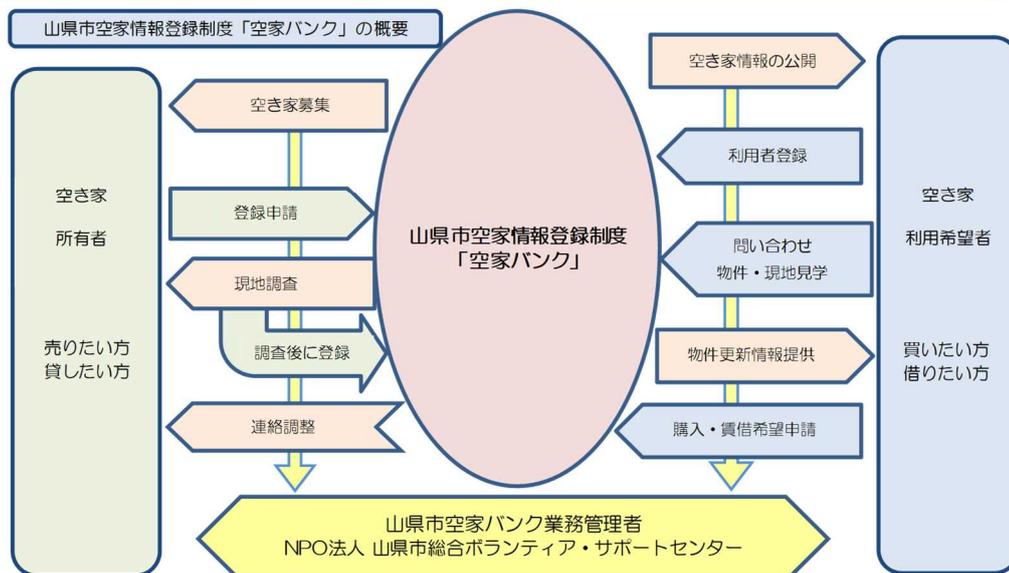
●空家バンクについて

山口市空家バンク制度は、空き家所有者と空き家利用希望者がそれぞれ登録を行い、広く空き家情報を提供することにより空き家を有効活用し、地域の環境保全、定住促進及び地域の活性化を図るものです。

●手続きについて

- ① 空き家を売りたい・貸したい方、空き家を買いたい・借りたい方、新規空き家情報の提供を受けたい方は、NPO法人 山口市総合ボランティア・サポートセンター（以下、「管理者」という。）に登録の申請をしてください。
- ② 上記申請があった場合、内容確認後に山口市空家情報登録制度「空家バンク」に登録を行います。
- ③ 空家バンク登録物件については、市公式ホームページに掲載し、物件の概要を情報提供します。
- ④ 登録済み空き家の利用希望者は、希望物件があった場合、管理者に連絡をしてください。
- ⑤ 管理者により空き家の案内をします。
- ⑥ 交渉・契約は当事者間で行っていただくか、宅地建物取引事業者等に直接依頼することになります。（事業者へ依頼されますと所定の仲介手数料等が必要となる場合があります。）

※山口市空家バンクの業務管理は、NPO法人 山口市総合ボランティア・サポートセンターに委託しています。



●空家相談窓口

NPO法人 山口市総合ボランティア・サポートセンター

〒501-2259 岐阜県山口市岩佐1177番地1 TEL&FAX: 0581-52-3110

開設時間: 9:00~16:00 E-mail: y-sougouborasen@ccn.aitai.ne.jp

開設日: 月~金曜日、第2・4日曜日（ただし、第2・4日曜日の翌日は休業日）

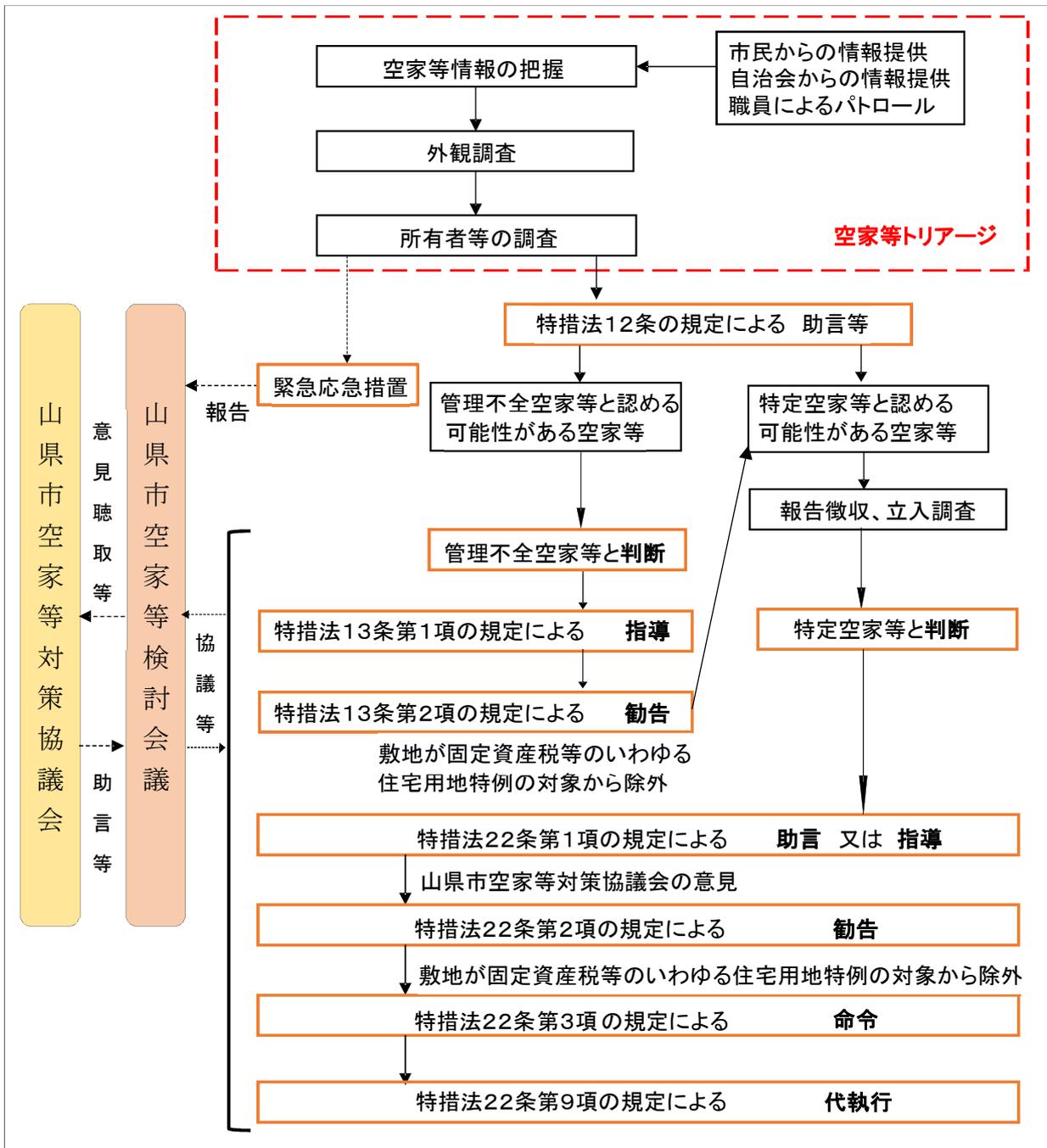
休業日: 土曜日、第2・4日曜日以外、第2・4日曜日の翌日、祝日、年末年始

【田舎暮らしについて】

- ・ 気軽に田舎暮らしができるような情報が溢れていますが、実際の田舎暮らしは水が綺麗、空気がうまいだけのアウトドア気分だけで生活できるほど甘くありません。
- ・ どのような田舎暮らしがしたいのかしっかりと自分の生活設計を見つめ、その暮らしが実現できる地域を探す必要があります。
- ・ また、過疎地域は、地域全体の助け合いで成り立っています。否応なしに何らかで地域と関わりを持つ生活をし、できる事から地域の役職などを積極的に引き受ける努力をする事で、早く地域に受け入れられます。
- ・ 近所付き合いが嫌いな方には、田舎暮らしはお勧めできません。山口市では都会での生活水準を捨て、地域に溶け込む努力を惜しまない方のお手伝いをします。

第6章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

1. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ



2. 基本的方針

管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、周辺環境へ悪影響を及ぼすおそれのある空家等については速やかな改善が求められることから、所有者等に対して、早期に助言又は指導を行うことが必要です。

しかしながら改善されず、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のある状態にあると認められる空家等については、管理不全空家等に該当すると判断します。また、管理不全空家等や空家等トリアージ、現地調査等で

対策緊急度が高いと判断された空家等のうち、改善がみられないものについては、必要に応じて特措法第9条第2項の報告徴収や立入調査を実施し、特定空家等に該当するかどうかを判断します。

3. 管理不全空家等及び特定空家等の基準と判断

管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かは、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（ガイドライン）」に示めされている判断に際して参考となる基準を基にし、管理不全空家等については原則、山口市空家等検討会議（以下「検討会議」という。）で協議し、特定空家等については検討会議にて協議したうえで、山口市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に諮り、緊急度や周辺環境への悪影響の程度などを総合的にみて市が判断するものとします。

4. 管理不全空家等に対する措置及び特定空家等に対する措置

管理不全空家等に対する特措法第13条に規定する指導、勧告の措置の程度については、所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断します。

特定空家等に対する特措法第22条に規定する助言又は指導、勧告、命令等の措置の程度についても所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断します。

市が措置を講じる場合は、相手は自らが当該所有者等であることを認識していない可能性等も考えられるため、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努め、所有者等自らによる解決を目指します。

5. 管理不全空家等に対する措置の詳細

（1）指導

適切な管理が必要と判断した管理不全空家等については、ガイドライン第3章3に記載する手続きにより、その所有者等に対し特措法第13条第1項に基づく指導を速やかに行うものとします。

指導したにもかかわらず、空家等の状態が改善されないと認められるときは、特措法第13条第2項の規定により勧告を行うことがある旨を必ず所有者等に伝えることとします。

（2）勧告

指導を行った管理不全空家等の状態が、現地確認の結果、なお改善されず、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、ガイドライン第3章4に記載する手続きにより、その所有者等に対し特措法第13条第2項に基づく勧告を行うものとします。

勧告の対象となる管理不全空家等の用途が住宅である場合、その敷地について地方税法第349条の3の2の規定に基づき、小規模住宅用地に対する固定資産税の課税標準額の特例措置が適用されなくなります。

なお、勧告の措置内容の実施等により、管理不全空家等の状態が改善され、管理不全空家等ではないと認められるときは、当該特例措置の対象となります。

※ 固定資産税の小規模住宅用地特例措置

| | | |
|------------------|-------------|--------|
| 住宅用敷地（200㎡以下の部分） | 固定資産税の課税標準額 | 1/6 課税 |
| （200㎡超の部分） | 固定資産税の課税標準額 | 1/3 課税 |

勧告を行ったものの、その状態が改善されず、悪化したものについては、必要に応じて特措法第9条第2項の報告徴収又は立入調査を実施し、特定空家等に該当するかどうかを判断します。

6. 特定空家等に対する措置の詳細

(1) 助言又は指導

特定空家等については、ガイドライン第4章3に記載する手続きにより、その所有者等に対し特措法第22条第1項に基づく助言又は指導を速やかに行うものとします。

助言又は指導したにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、特措法第22条第2項の規定により勧告を行うことがある旨を必ず所有者等に伝えることとします。

(2) 勧告

助言又は指導を行った特定空家等の状態が、現地確認の結果、改善されていないと認めるときは、ガイドライン第4章4に記載する手続きにより、その所有者等に対し特措法第22条第2項に基づく勧告を行うものとします。

勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地について地方税法第349条の3の2の規定に基づき、小規模住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例措置が適用されなくなります。

なお、勧告の措置内容の実施等により、特定空家等の状態が改善され、特定空家等ではないと認められるときは、当該特例措置の対象となります。

(3) 命令

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は、協議会の意見を踏まえ、その者に対しガイドライン第4章5に記載する手続きにより、特措法第22条第3項に基づく命令を行うものとします。

また、命令について違反した場合は、ガイドライン第4章5に記載する手続きにより、特措法第30条第1項に基づき50万円以下の過料の対象となる場

合があります。

具体的には、次の手続きとなります。

- ① 所有者等への事前通知
- ② 所有者等による公開による意見聴取の請求
- ③ 公開による意見の聴取
- ④ 命令の実施
- ⑤ 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示

(4) 行政代執行

命令を受けた者が、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命令の期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第4章6に記載する手続きにより、特措法第22条第9項に基づく代執行を行うものとします。

具体的には、次の手続きとなります。

- ① 文書による戒告、再戒告
- ② 代執行令書による通知
- ③ 執行責任者証の交付
- ④ 義務者がなすべき行為を代執行
- ⑤ 費用の徴収（国税滞納処分の例による強制徴収が認められる）

(5) 略式代執行

特措法第22条第3項に基づく過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、ガイドライン第4章7に記載する手続きにより、特措法第22条第10項に基づく略式代執行を行うものとします。

略式代執行を実施するか否かについては、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺的生活環境等への影響を勘案する必要があります。

具体的には、次の手続きとなります。

- ① 事前の公告
- ② 義務者がなすべき行為を代執行
- ③ 義務者が判明した場合の費用の徴収（国税滞納処分の例による強制徴収が認められる）

(6) 緊急代執行

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など緊急に周辺的生活環境の保全を図るための措置をとる必要があるときで、法第22条第3項から第8項までの規定による措置をとることを命ずるいとまがないときは、ガイドライン第4章8に記載する手続きにより、特措法第22

条第11項に基づく緊急代執行を行うものとします。

具体的には、次の手続きとなります。

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 執行責任者証の交付② 義務者がなすべき行為を代執行③ 費用の徴収（国税滞納処分の例による強制徴収が認められる） |
|---|

7. 山県市空家等対策協議会との調整

特定空家等に対して、特措法第22条に基づく措置を講ずるにあたって専門的な判断を要する場合は、必要に応じて協議会に諮り判断するものとします。

第7章 空家等に関する対策の実施体制

空家等対策は、実態を把握した後に、まずは危険な状態にある空家等の解消が最も重要です。危険な状態の空家等については、市から所有者等への助言、指導から始まり、最終的には法令に基づく措置が必要となる場合もあります。危険な状態や不衛生な状態にあるなどの空家等を増やさないための対策を検討する必要があります。

1. 山口市空家等対策協議会

(1) 設置目的

特措法第8条第1項に規定する協議会として、平成30年2月に山口市空家等対策協議会を設置し、空家等対策計画の変更、実施に関する協議などを行います。

実施体制及び関係各課の連携の強化、第三者機関として公平・公正な判断の確保、関係団体等との連携・連絡調整の機能を担うことを目的とします。

(2) 協議会の構成

協議会の構成は、所有者等に主に情報提供を行う関係各課、専門知識を持って空家等の所有者等と関わることのできる学識経験者等、空家等の情報等地域の状況を把握している地元関係者等で構成することとし、特定空家等について意見徴取を行う際には、関係者に協議会への出席を求めることができることとします。

(3) 協議事項

- ① 空家等対策計画の策定・変更に関すること。
- ② 特定空家等の判断に関すること。
- ③ 特定空家等の措置に関すること。

2. 山口市空家等検討会議

(1) 設置目的

空家等対策については、実態調査等を段階的に進めていく必要があるとともに、空家等周辺の防災及び環境衛生や、課税特例除外措置、課税情報及び住民基本台帳等の照会等、様々な観点からの検討や関係各課との連携・情報共有を必要とすることから、関係各課間の調整及び市の方針決定、その他空家等対策の推進に必要な事項を協議するため、山口市空家等検討会議を設置します。

(2) 協議事項

- ① 空家等の調査に関する事項

- ② 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
- ③ 空家等の所有者等への情報提供に関する事項
- ④ 空家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑤ 除却後の跡地の活用の促進に関する事項
- ⑥ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑦ 管理不全空家等及び特定空家等に関する事項

(3) 検討会議の構成

検討会議の構成については、山県市役所関係各課職員とし、空家等に関する対策に係る事務の所管課は、建設課とします。

| | |
|-------------|--|
| 総務課 | 防犯・防災対策関係、警察・消防・自治会等との連携 |
| 企画財政課 | 財政措置関係、公共交通関係 |
| 税務課 | 固定資産税関係 |
| 市民環境課 | 衛生上有害案件対策関係（ゴミ屋敷、劣悪環境空き地等） |
| 福祉課 | 生活困窮者対策関係 |
| 農林畜産課 | 農地関係 |
| 水道課 | 上下水道関係、農業集落排水関係 |
| まちづくり・企業支援課 | 空家等利活用関係、移住・定住対策関係 |
| 学校教育課 | 通学路関係 |
| 建設課 | 山県市空家等対策計画関係、協議会等の運営関係、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置関係、その他空家等関係全般、道路維持関係、建築関係 |

3. 市と地域住民、民間事業者等との連携

空家等の対策においては、所有者等はもちろん、市と地域住民、民間事業者等がどのような役割を主体的に果たすのかを明確にすることが、効果的な対策の実施につながります。

(1) 所有者等の役割

空家等の管理については、特措法第5条に「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。」と規定されているように、所有者等が自らの責任により適切な管理をすることが必要であるとともに、行政機関が実施する空家等に関する施策に対して協力する努力義務が定められています。

(2) 市の役割

市は、安心して暮らせるまちづくりを推進する立場から、特措法や本計画に基づき、対策の主体的な役割を担います。

(3) 地域住民の役割

地域住民は、自らの住まいの空家化の予防に努めることはもちろんのこと、市や民間事業者等の取組みに協力し、空家等の発生・放置が起こらないよう良好なコミュニティ活動を推進する役割を担います。

(4) 民間事業者・各専門団体等の役割

不動産、建築、法務、解体等の民間事業者、空家等対策や地域づくりに関わる特定非営利活動法人、その他の団体等は、その専門性を活かして、所有者等への説明や行政機関への支援を行い、空家等の適正な維持管理や利活用を推進する役割を担います。

(5) 市、地域住民及び民間事業者等の連携

空家等の対策は市が主体的な役割を担いますが、市、地域住民及び民間事業者が連携することで、より効果的な対策の実施が可能となります。市が設置する協議会等へ参画するなど、連携を強化して空家等の対策に取り組みます。

4. 活用に向けた取組み

(1) 推進体制（実施体制）の構築

- ① 相談窓口の開設
- ② インターネットを利用した情報提供
- ③ 市と民間事業者等が連携した相談会の開催
- ④ 不動産業界と連携した新しい相談体制などの構築

(2) 活用及び解体の流れ

- ① 管理が不適切な空家等に対して、助言及び指導を行い、所有者等に適切な管理を促します。
- ② 利活用可能な空家等の所有者等に対して中古住宅市場への流通を促し、中古住宅市場の活性化を図ります。所有者等や活用希望者に向けた、相談会の開催や窓口の設置を行い中古住宅市場の利用を支援します。
- ③ 改修費用を補助するなどの支援を行い、活用希望者を増やし、空家等の活用を促進させます。
- ④ 危険な空家等などに対する解体の支援を行い、周辺住民の保安上の確保を行います。

第8章 計画の進行管理

1. 進行管理の考え方

本計画を計画的・効果的に進めていくにあたり、目標指標を設定します。これを踏まえ協議会に施策の実施状況を報告し、協議会より施策の効果や改善点など助言をいただきます。市は助言の内容を必要に応じて各取組みに反映し、空家等対策を推進していきます。

2. 目標指標

| 指 標 | 単位 | 実績値 | | 目標値 令和14年度 (R7～14年度累計) |
|----------------|----|-------|-------|------------------------------|
| | | 令和4年度 | 令和5年度 | |
| 危険空家等除却補助金交付件数 | 件 | 6 | 4 | 40 |
| 空家利活用促進補助金交付件数 | 件 | 14 | 11 | 100 |
| 空家バンク新規登録件数 | 件 | 15 | 17 | 100 |
| 空家バンク成約件数 | 件 | 14 | 12 | 100 |

関係法令

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) 全文

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。

(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（第二十二條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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもの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二百七号）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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 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 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。

(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。



山県市空家等対策計画

発行日 令和7年3月

発行 岐阜県山県市

〒501-2192

岐阜県山県市高木 1000 番地 1 建設課

TEL 0581-22-2111 (代)