

寝屋川市 空き家等・老朽危険建築物等対策計画

令和5年（2023年）3月

令和6年（2024年）12月一部改正

目 次

1. はじめに	
1.1 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の概要	
2.1 計画の位置づけ	3
2.2 計画期間	3
3. 計画の対象	
3.1 計画の対象とする範囲	4
3.2 対象とする建築物等の種類	4
4. 寝屋川市の空き家の現状と課題	
4.1 人口動態	5
4.2 空き家の現状	6
4.3 地域別現況	10
4.4 実態調査結果	18
4.5 空き家に関する寝屋川市の課題	22
5. 空き家等・老朽危険建築物等対策に関する基本的な方針	
5.1 空き家等に対する基本的な考え方	24
5.2 空き家等・老朽危険建築物等対策の基本方針	24
6. 管理不全な空き家等・老朽危険建築物等の解消	
6.1 空き家等・老朽危険建築物等の把握	26
6.2 空き家等・建築物等の所有者情報の把握	26
6.3 「特定空き家等」「管理不全空き家等」「老朽危険建築物等」の特定と判断	27
6.4 管理不全な空き家等・老朽危険建築物等に対する措置	34
6.5 管理不全な空き家等・老朽危険建築物等に対する措置の実績	36
7. 具体的な取組の展開	
7.1 空き家化の予防と発生抑制の促進	37
7.2 空き家等・老朽建築物等の適正管理の促進	38
7.3 空き家等及び跡地の活用・流通の促進	39
8. 空き家等・老朽危険建築物等に関する対策の推進体制の構築	
8.1 空き家等・老朽危険建築物等に関する窓口と庁内連携体制の整備	41
8.2 空き家等・老朽危険建築物等に関する対策の実施体制に関する事項	42
8.3 多様な主体の協力	42
9. 目標指標	
目標指標	43
10. 計画の見直し	
計画の見直し	43
参考資料	
■ 法令・指針	45
■ 検討経過	61

1. はじめに

1.1 計画策定の背景と目的

1) 計画策定の背景

人口減少や社会ニーズの変化により、使用されていない「空き家等」が年々増加しており、家屋の老朽化による倒壊等の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害に加え、地域コミュニティへの影響等、多岐にわたる問題が生じています。今後も増加すると予測される空き家等により、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

こうした状況を背景に、国は、平成 26 年（2014 年）11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）を公布し、平成 27 年（2015 年）5 月 26 日に完全施行、令和 5 年（2023 年）12 月 13 日に一部改正されました。あわせて「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。）や「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。）を定めることにより、空き家等の対策に関する基本的な方向性が示されました。

空家特措法では、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めるものとする」（空家特措法第 5 条）とされており、市町村は「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する必要な措置を適切に講じるよう努めること」（空家特措法第 4 条）とされています。ガイドラインでは、「市町村が特定空家等の判断の参考となる基準等及び、特定空家等に対する措置に係る手続について、参考となる一般的な考え方を示すものであり、各市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準を定めること等により、特定空家等に対応することが適当である。」とされています。

2) 計画策定の目的

本市は、京都市と大阪市の間に位置し、大都市近郊のベッドタウンとして、昭和 30 年代以降の高度経済成長期に大阪都市圏の発展に伴い人口が急増し、昭和 35 年（1960 年）に 5 万人程度であった人口が昭和 50 年（1975 年）には 25 万人を超えるまでに成長しました。

急激な人口流入を支えるため、本市では、駅周辺等に文化住宅、木造アパート、長屋等の木造共同住宅が大量に建設され、現在の密集住宅地を形成する要因となっています。また、郊外部における住宅団地なども同時期に整備されたものが多くあります。

しかしながら、高度経済成長期は終焉し、本市は、人口減少傾向に転じ、少子高齢化やライフスタイル変化などの背景を受け、高度経済成長期に整備された木造共同住宅や郊外住宅地を中心として、空き家が増加しているほか、居住者の高齢化等による管理不全等により、老朽危険建築物等の問題も顕在化しています。

こうした課題の解消に向けて、本市では、空家特措法の施行を踏まえ、平成 28 年（2016 年）12 月 21 日に「寝屋川市空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策の推進に関する条例」（以下「市空き家条例」という。）を公布し、平成 29 年（2017 年）4 月 1 日に施行しました。さらに、平成 30 年（2018 年）3 月には、国・府・市及び関係団体等との連携により、空き家等の適正な管理や活用の促進、管理不全な空き家の除却等の対策をさらに推進することにより、市民の生命、身体又は財産の保護及び生活環境の保全を図るとともに、地域の活性化に寄与することを目的として、空家特措法及び市空き家条例に基づき、「寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画」を策定しました。

3) 計画の改定

その後、計画に基づく施策を推進し、空き家対策として、関連団体等との連携体制の整備、空き家バンクの設立、補助制度の構築などを実施してまいりましたが、一方、高齢化のさらなる進展や人口減少の局面を迎えるなか、空き家は今後とも増加することが見込まれており、今後は、自然災害への迅速な対応やまちづくりとの連携の視点なども考慮しながら、さらなる空き家対策の充実を図っていくことが求められます。

なお、国の基本指針、ガイドラインについては、令和5年12月13日に改定が行われています。

本計画は、当初計画の計画期間（平成30年度から令和4年度）の満了にともない、現計画の検証、市域全域の実態調査の結果を踏まえ、空き家をとりまく諸情勢の変化に対応するため、「寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画」の改定を行うものです。

2. 計画の概要

2.1 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第7条第1項に規定される「空家等対策計画」であり、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定するとともに、市空き家条例第8条第1項に基づき策定するものです。

また、市の上位計画である「第六次寝屋川市総合計画（第2期寝屋川市まち・ひと・しごと創生総合戦略）」、「寝屋川市都市計画マスタープラン」の一分野を担う計画として位置づけ、その他関連計画との整合を図りつつ、大阪府の定める「住まうビジョン・大阪（大阪府住生活基本計画）」や「空家対策の取組方針」を踏まえた計画とします。

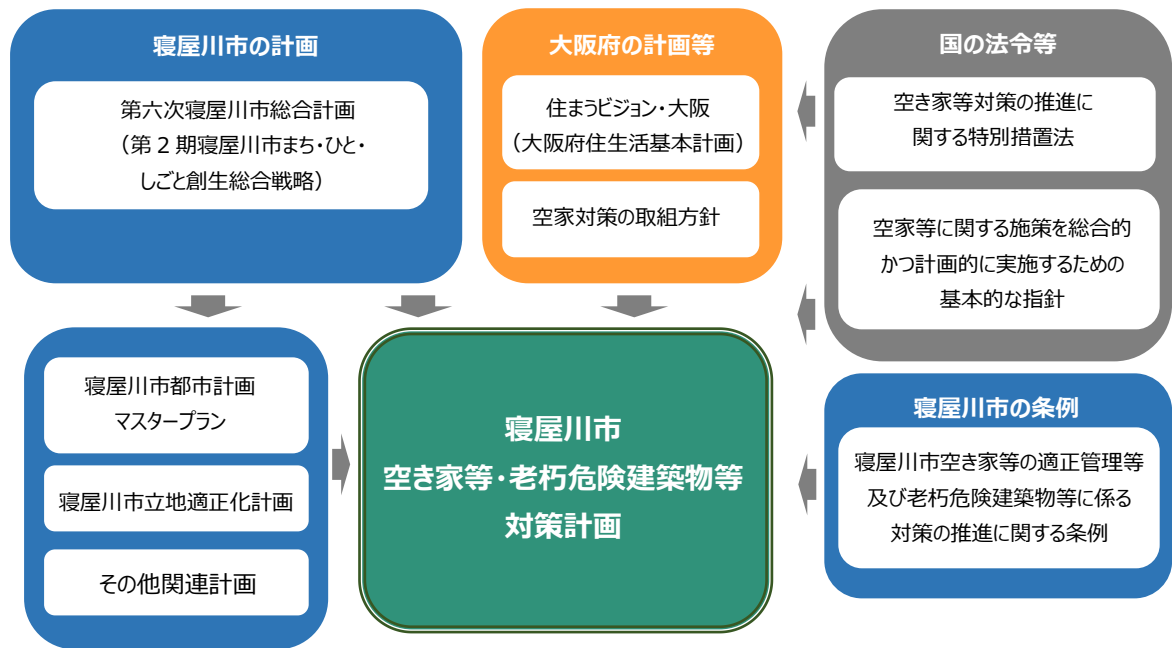


図 計画の位置づけ

2.2 計画期間

本計画の期間は、令和5年度（2023年度）から令和14年度（2032年度）までの10年間とし、社会情勢等の変化にあわせ、5年ごとの実態調査等により必要に応じて見直していきます。

3. 計画の対象

3.1 計画の対象とする範囲

本計画の対象範囲は市域全域とします。

なお、特定空き家等や老朽危険建築物等が集中する地区については、必要に応じて、重点的に対策を推進すべき地区として位置づけます。

3.2 対象とする建築物等の種類

計画の対象とする建築物等の種類は、空家特措法第2条で定義する「空家等」及び市空き家条例第3条第1号で規定する「空き家等」を基本とします。

区分	定義	備考
空き家等	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。	市空き家条例第3条第1号より
特定 空き家等	空き家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいう。 （イ）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 （ロ）著しく衛生上有害となるおそれのある状態 （ハ）適正な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 （ニ）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	市空き家条例第3条第2号より
管理不全 空き家等	空き家等が適正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き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き家等をいう。	市空き家条例第3条第3号より
老朽危険 建築物等	空き家等以外の建築物等のうち、以下の状態にあると認められるものをいう。 （イ）そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 （ロ）著しく衛生上有害となるおそれのある状態 （ハ）適正な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 （ニ）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 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。	市空き家条例第3条第4号より
跡地	空き家の敷地であった土地で、現に建築物が存しないものをいう。	市空き家条例第3条第7号より
老朽 建築物等	老朽危険建築物の状態に至らない、老朽した建築物をいう。	—

4. 寝屋川市の空き家の現状と課題

4.1 人口動態

1) 総人口

大阪府の人口は、昭和 50 年（1975 年）に 800 万人に達し、以後微増傾向で推移していましたが、平成 22 年（2010 年）の約 887 万人をピークに減少・横ばいに転じています。

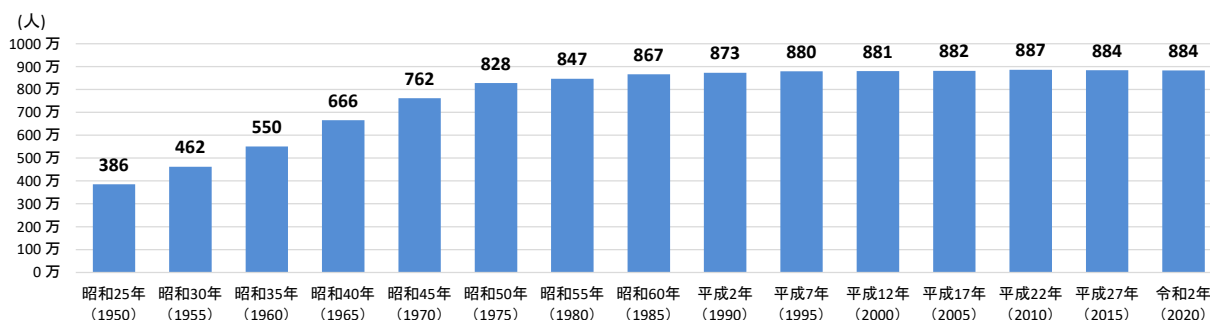


図 大阪府の人口

出典：国勢調査（各年）

本市の人口は、市制を施行した昭和 26 年(1951 年)の約 3 万 5 千人から、高度経済成長とともに大幅に増加し、昭和 40 年（1965 年）に 10 万人を、昭和 50 年（1975 年）に 25 万人を超えました。特に、昭和 40 年（1965 年）から昭和 45 年（1970 年）までの 5 年間は、約 11 万人から約 20 万人へ約 2 倍の急激な人口増加となりました。

昭和 50 年（1975 年）以降、25 万 4 千人から 25 万 8 千人で推移した後、平成 7 年（1995 年）の約 26 万人をピークに減少に転じ大阪府と比較しても人口減少傾向は大きくなっています。

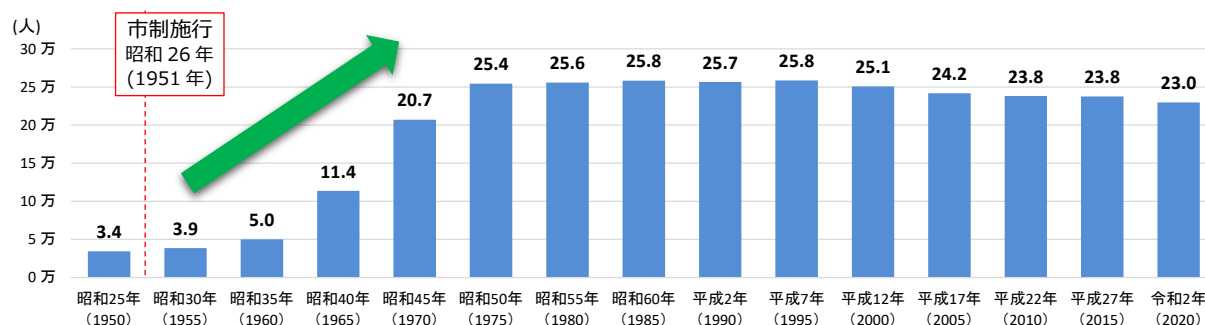


図 寝屋川市の人口

出典：国勢調査（各年）

2) 世帯数と世帯人員の推移

大阪府の世帯数は、高度経済成長期に人口と同様に増加し、都市化、核家族化の進行等によって増加傾向にあります。一方、平均世帯人員は継続して減少傾向にあります。

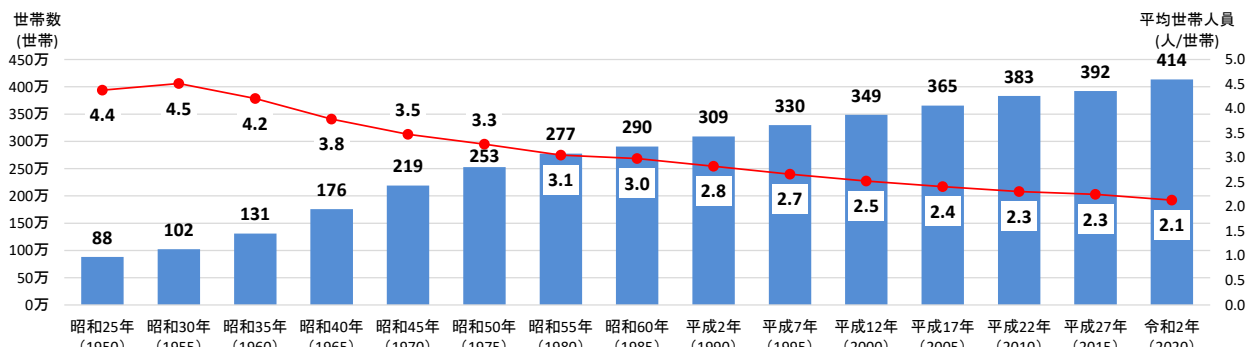


図 大阪府の世帯数と平均世帯人員

出典：国勢調査（各年）

本市の世帯数は、高度経済成長期に人口と同様に急増し、人口が減少に転じた平成7年（1995年）以降も、都市化、核家族化の進行等によって増加傾向にあります。一方、平均世帯人員は継続して減少傾向にあります。

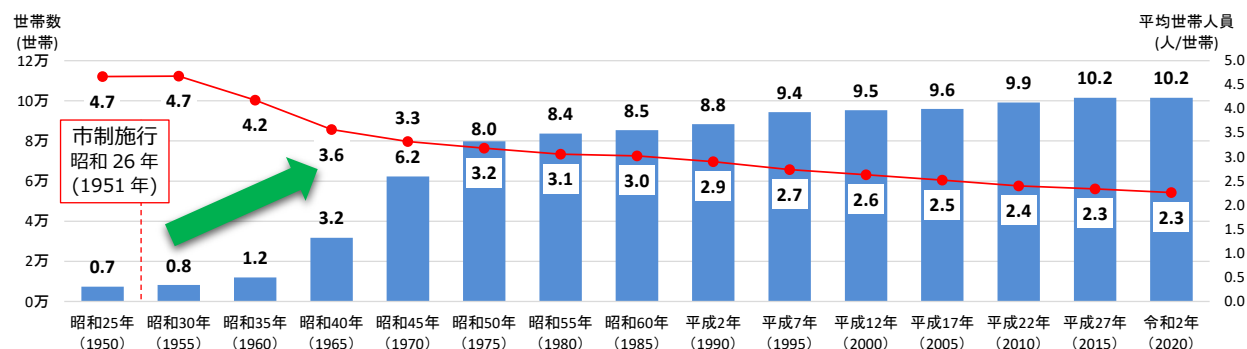


図 寝屋川市の世帯数と平均世帯人員

出典：国勢調査（各年）

4.2 空き家の現状

1) 住宅数と世帯数の推移

全国の住宅数と世帯数の関係をみると、平成5年（1993年）以降、住宅数が世帯数を上回る状況が続いており、平成30年（2018年）の住宅数は約6,241万戸、世帯数は約5,400万世帯と、世帯数に対し住宅が約841万戸超過している状況にあります。

大阪府においても、国と同様、住宅数が世帯数を上回る傾向が続いており、平成30年（2018年）の住宅数は約468万戸、世帯数は約397万世帯と、世帯数に対し住宅が約71万戸超過している状況にあります。

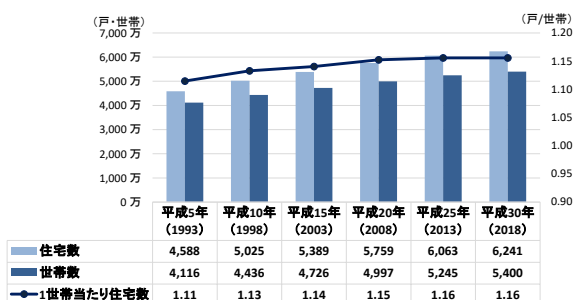


図 全国の住宅数と世帯数

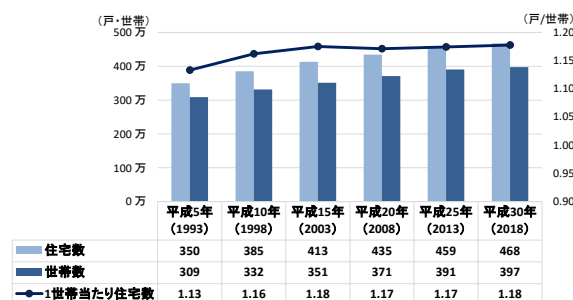


図 大阪府の住宅数と世帯数

出典：住宅・土地統計調査（各年）

4 寝屋川市の空き家の現状と課題

本市においても、国や大阪府と同様、住宅数が世帯数を上回る傾向が続いており、平成 30 年（2018 年）の住宅・土地統計調査の結果では、住宅数は約 11 万 7 千戸、世帯数は約 10 万世帯であり、住宅数が世帯数を約 1 万 7 千戸上回る状況です。

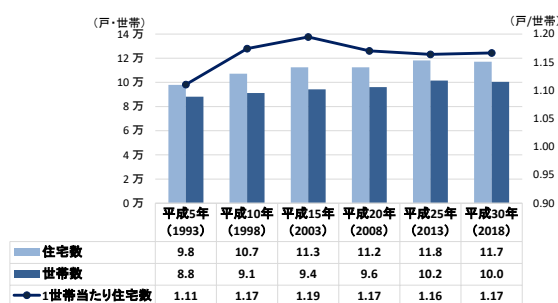


図 寝屋川市の住宅数と世帯数

出典：住宅・土地統計調査（各年）

2) 空き家数及び空き家率の推移

住宅数の増加に合わせて、空き家数も増加しており、全国では平成 5 年（1993 年）から平成 30 年（2018 年）の 25 年間に約 448 万戸から約 849 万戸と約 1.9 倍に増加しています。

大阪府においても、住宅数の増加に合わせて、空き家数が増加する傾向にあり、平成 5 年（1993 年）から平成 30 年（2018 年）の 25 年間に約 37 万戸から約 71 万戸に増加しており、その増加率は国の傾向と同様約 1.9 倍となっています。

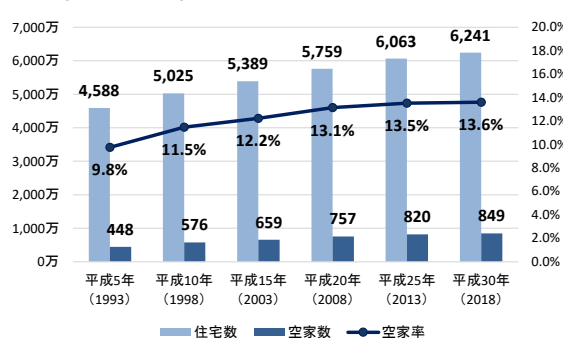


図 全国の空き家数及び空き家率

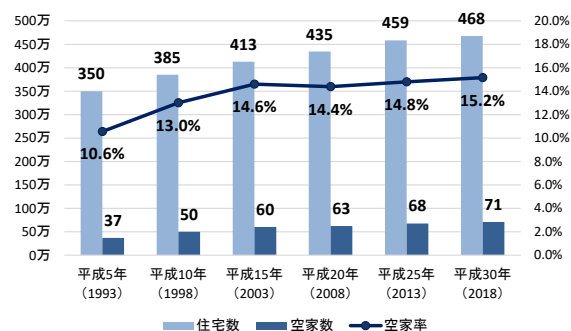


図 大阪府の空き家数及び空き家率

出典：住宅・土地統計調査（各年）

本市の空き家数は平成 30 年（2018 年）の住宅・土地統計調査の結果では、約 1 万 7 千戸となっており、この 25 年間で約 9 千戸増加しています。

また、本市の空き家率は、平成 5 年（1993 年）の 8.4%から平成 15 年（2003 年）には 15.8%と、全国、大阪府と比較しても急激に上昇しました。その後、平成 25 年（2013 年）には全国平均と同等の 13.8%まで下降しましたが、平成 30 年（2018 年）は 14.7%と再び上昇傾向に転じました。この時点で大阪府平均の 15.2%は下回るものの、全国平均の 13.6%を上回る空き家率となっています。

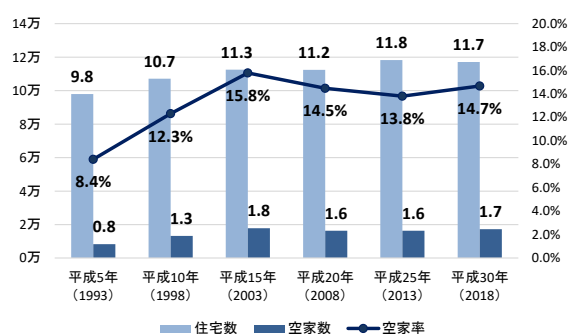


図 寝屋川市の空き家数及び空き家率

出典：住宅・土地統計調査（各年）

3) 空き家の内訳

平成 30 年（2018 年）「住宅・土地統計調査」における空き家数は 17,200 戸、そのうち、主に空き家対策の対象となる「その他の住宅」に分類されている空き家は 6,150 戸となっています。「その他の住宅」については平成 20 年（2008 年）から平成 25 年（2013 年）にかけて大きく増加し、その後も増加しています。

「その他の住宅」の内訳をみると、平成 20 年（2008 年）、平成 25 年（2013 年）時点では、「長屋建・共同住宅・その他」が「一戸建」より多くなっていましたが、「一戸建」の増加に伴い、平成 30 年（2018 年）には「一戸建」の 3,410 戸が「長屋建・共同住宅・その他」の 2,750 戸を上回るに至っています。

さらに、空き家のうち「腐朽・破損あり」の変化をみると、「一戸建」、「長屋建・共同住宅・その他」とともに「その他の住宅」で著しい増加傾向がみられます。活用の可能性のある「腐朽・破損なし」については、「一戸建」の「その他の住宅」での増加傾向がみられます。

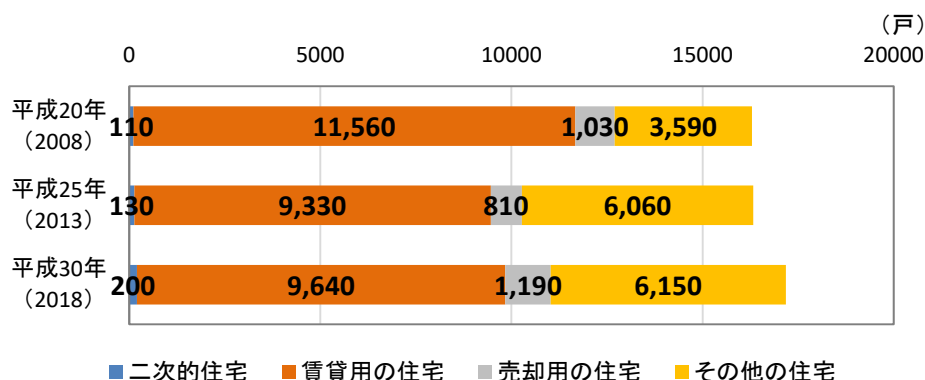


図 空き家数の変化

二次的住宅：別荘など普段人が住んでいない住宅

賃貸用の住宅、売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記以外で転勤・入院などのため長期にわたり不在となっている住宅など

出典：住宅・土地統計調査（各年）

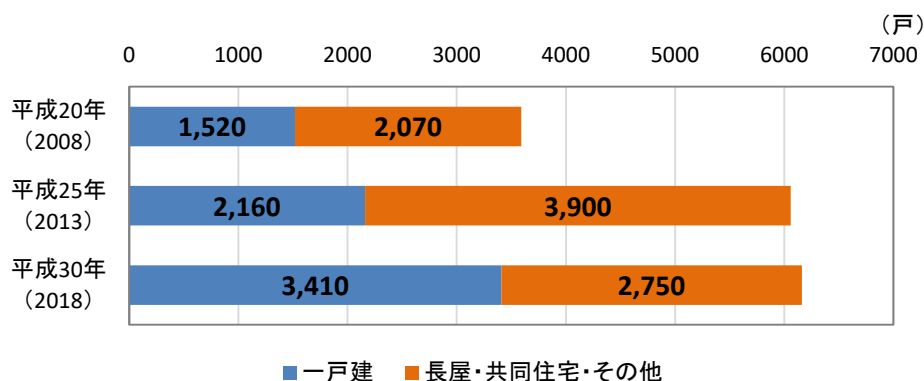


図 その他住宅の内訳

出典：住宅・土地統計調査（各年）

4 寝屋川市の空き家の現状と課題

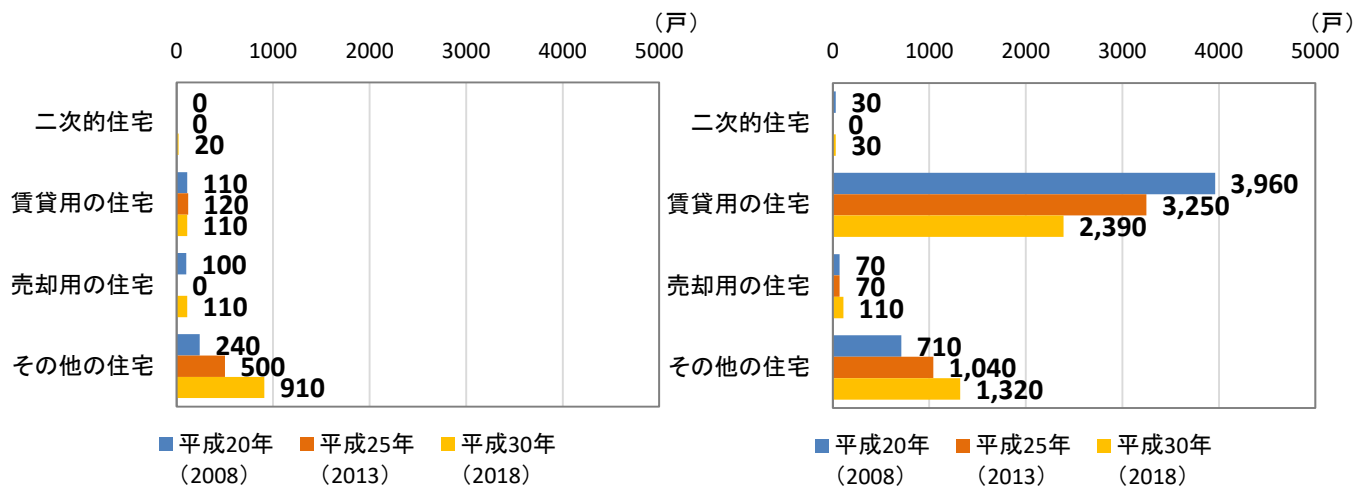


図 一戸建の腐朽・破損あり内訳

図 長屋建・共同住宅・その他の腐朽・破損あり内訳

出典：住宅・土地統計調査（各年）

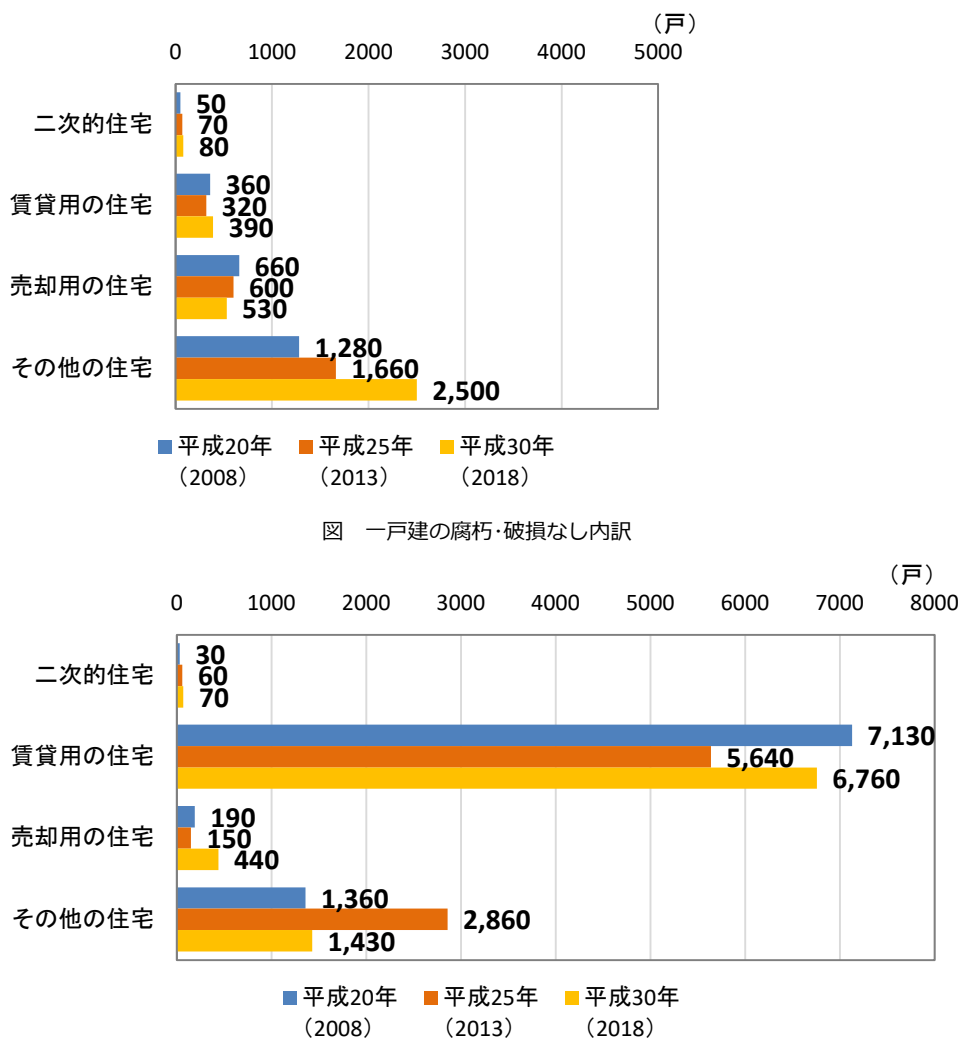


図 長屋建・共同住宅・その他の腐朽・破損なし内訳

出典：住宅・土地統計調査（各年）

注) 住宅・土地統計調査はサンプリング調査であり、また、四捨五入の処理（10 戸単位）が行われているため内訳の合計と全体の値が合わない場合があります。

4.3 地域別現況

1) 高齢化率

国勢調査をもとに令和2年の高齢化率および平成27年から令和2年の高齢化率の増減の分布状況を図示しました。

令和2年の高齢化率については、市内全域が概ね20%以上となっており、市東部および市西部の一部の地区で高齢化率が40%以上と高くなっています。一方、京阪本線の沿線においては、「40%以上」の地区はみられません。また、平成27年から令和2年の高齢化率の増減については、市東部から北部にかけたエリアで増加傾向となっており、特に市東部における増加が顕著となっています。

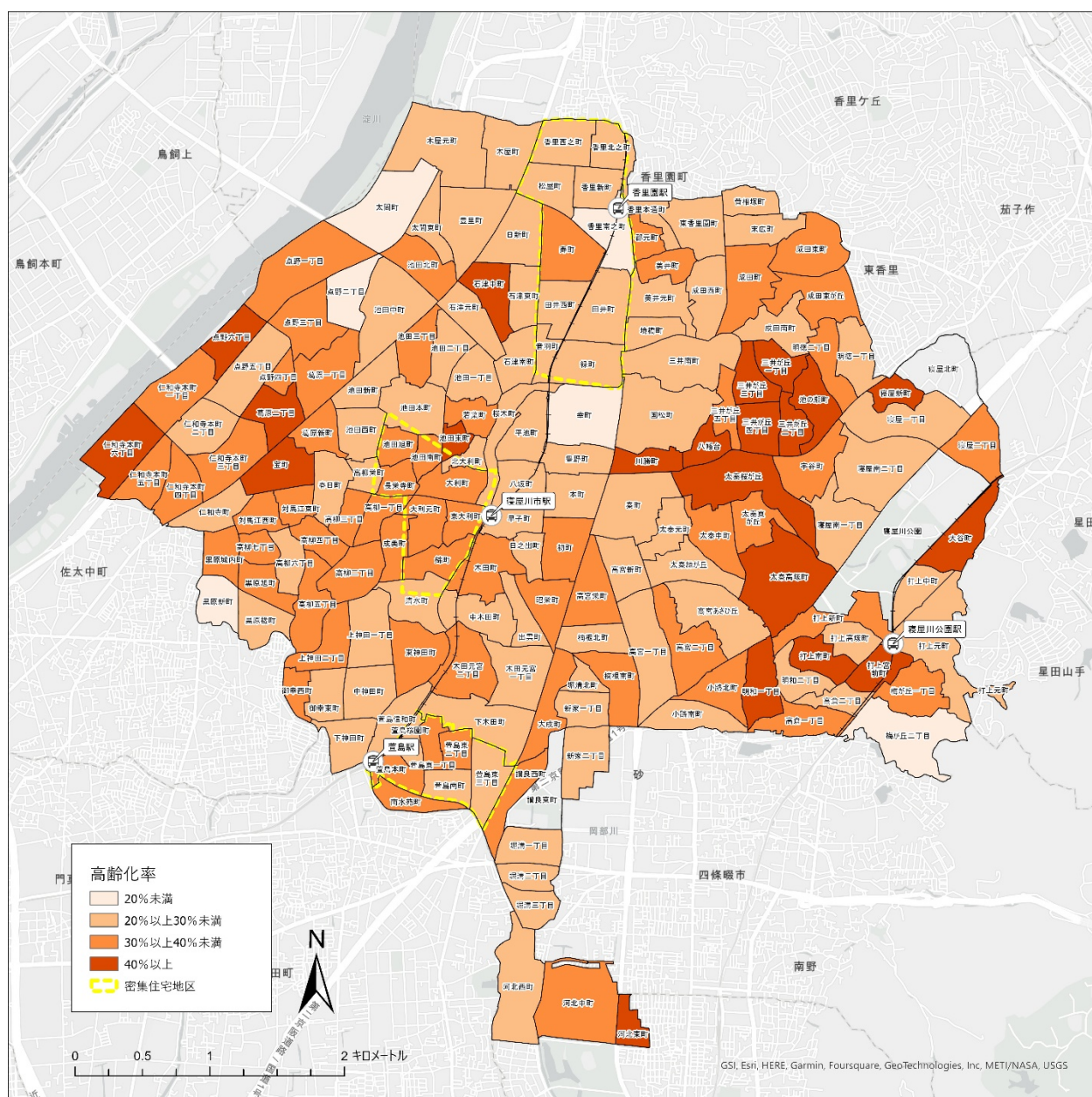


図 高齢化率（令和2年）

出典：国勢調査

4 寝屋川市の空き家の現状と課題

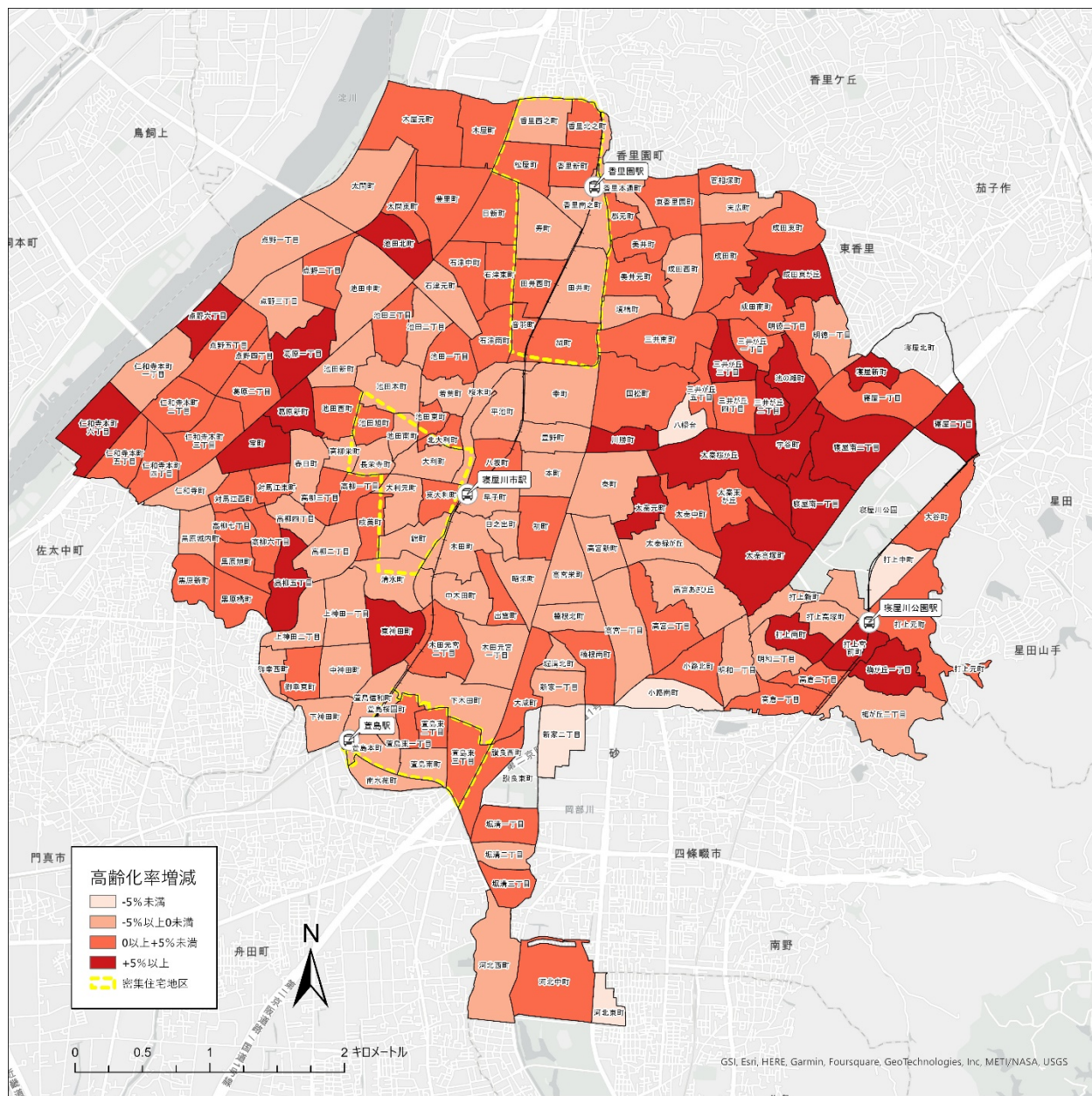


図 高齡化率の増減（平成 27 年－令和 2 年）

出典：国勢調査

2) 持ち家率・借家率

国勢調査をもとに、持家率、借家率(賃貸)、賃貸世帯数について、令和 2 年の分布状況および平成 27 年から令和 2 年の増減の分布状況を図示しました。

令和 2 年の分布状況をみると、市東部から北東部にかけての一带および市西部の一部においては、持家率が「80%以上」と特に高く、賃貸率が低いエリアがみられます。これらの地区は、高齢化率が特に高い地区とおおむね重なっており、持家層の高齢化が進んでいることがうかがえます。

京阪本線沿線エリアには、持家率が「80%以上」の地区はなく、総じて借家率が高く、賃貸世帯が多い傾向がみられます。特に、香里園駅、萱島駅、寝屋川市駅周辺に賃貸世帯が多く居住しています。

平成 27 年から令和 2 年の増減については、大きな変化のみられない地区が多いですが、持家率が上がり借家率が下がった地区や、持家率が下がり借家率が上がった地区が何カ所かみられます。

密集住宅地区内にある萱島駅周辺では、借家率「60%以上」のエリアが分布する以外は、持家率が「40%以上 60%未満」「60%以上 80%未満」、借家率が「20%以上 40%未満」「40%以上 60%未満」の持家率が借家率をやや上回る地区が多くなっています。

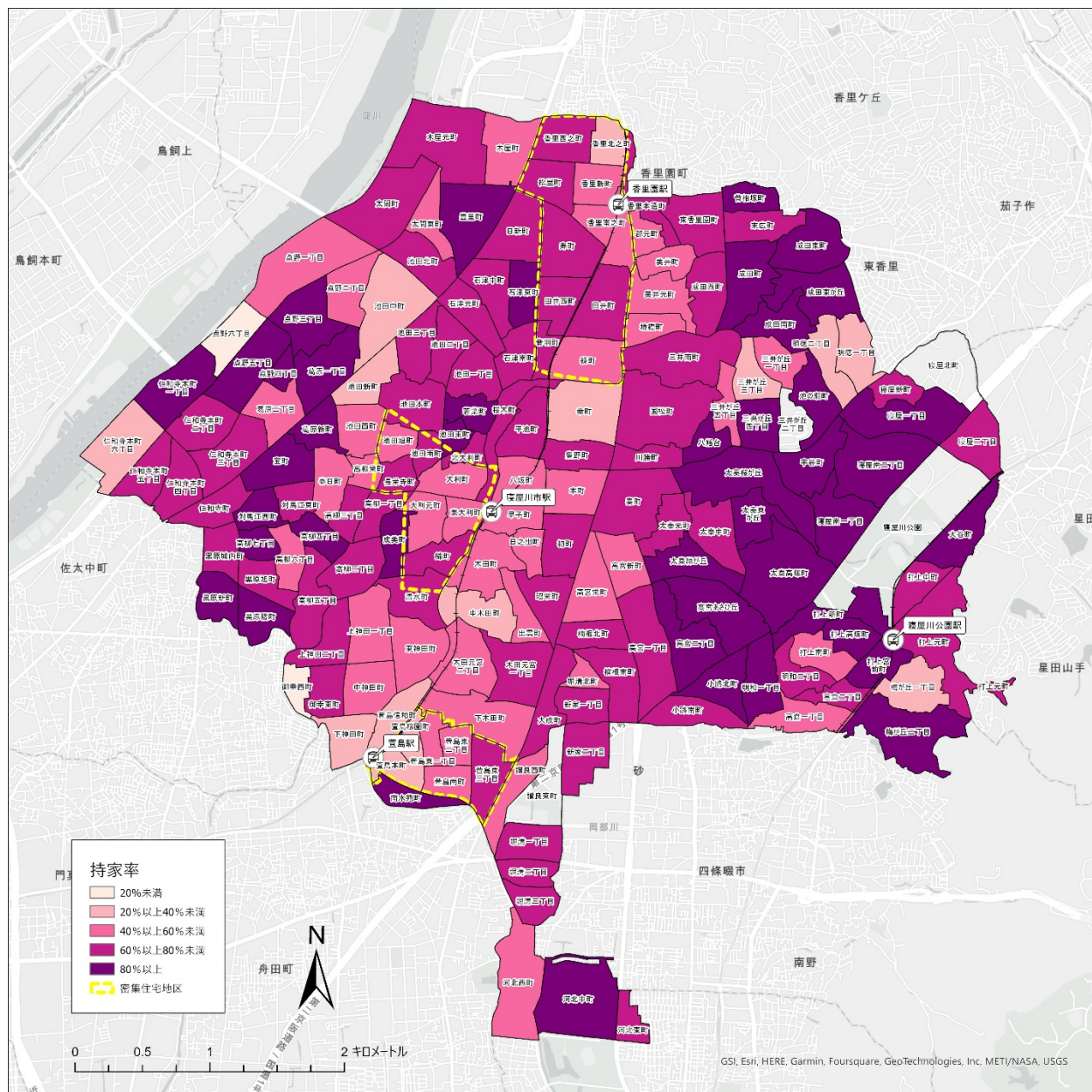


図 持家率 (令和 2 年)

出典：国勢調査

4 寝屋川の空き家の現状と課題

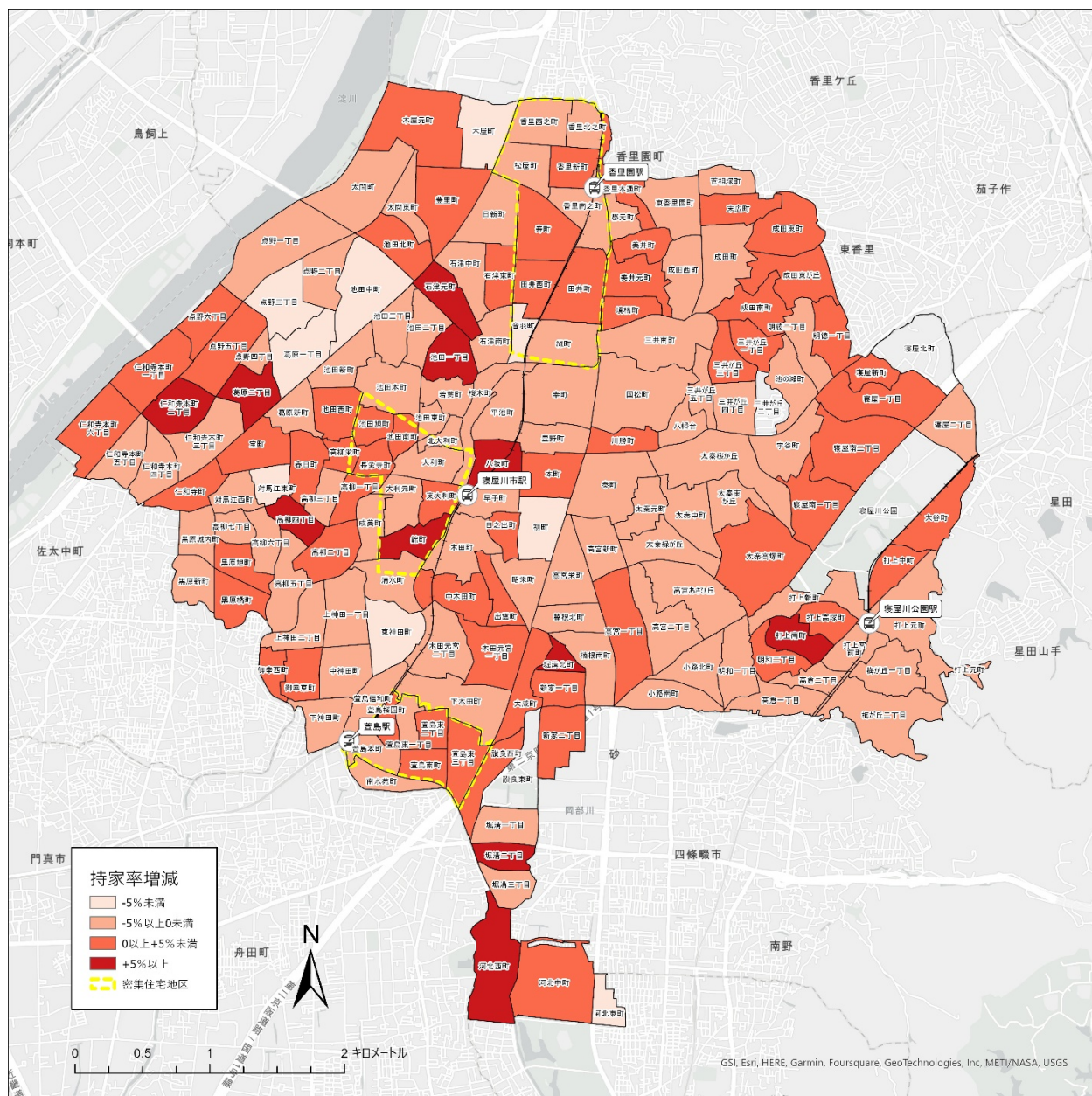


図 持家率の増減（平成 27 年－令和 2 年）

出典：国勢調査

4 寝屋川市の空き家の現状と課題

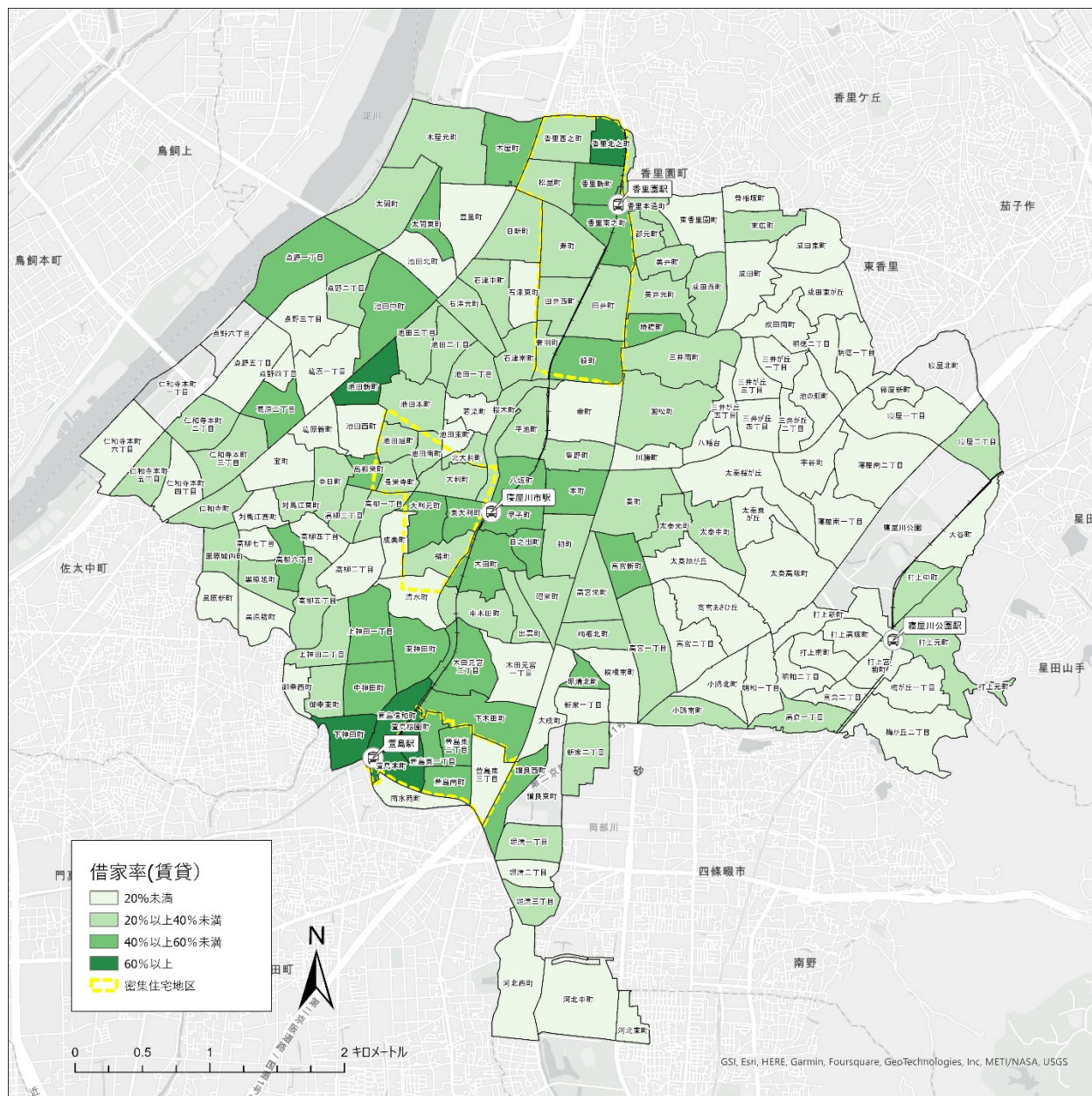


図 借家率（賃貸）（令和2年）

出典：国勢調査

4 寝屋川市の空き家の現状と課題

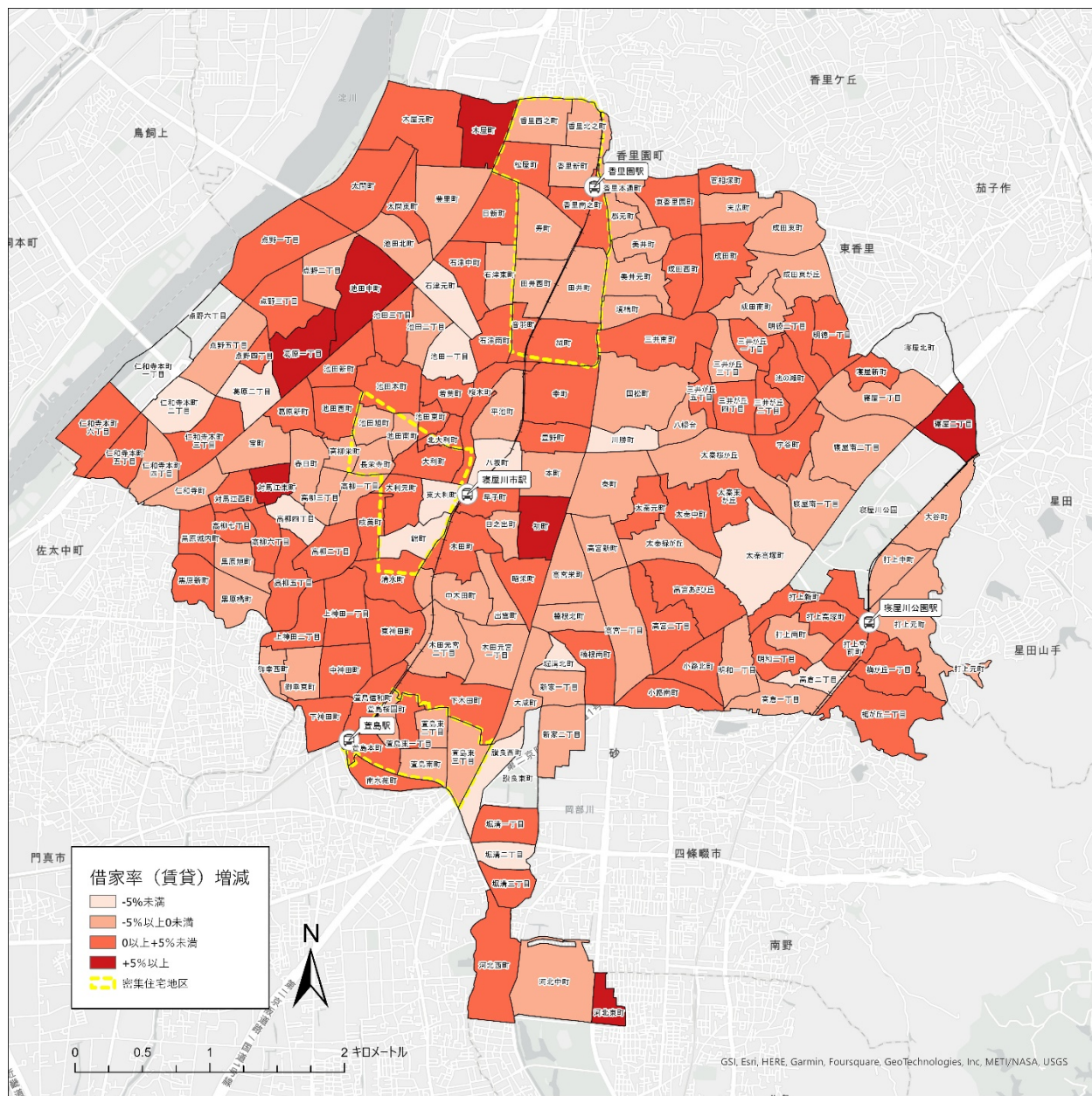


図 借家率（賃貸）の増減（平成 27 年－令和 2 年）

出典：国勢調査

4 寝屋川市の空き家の現状と課題

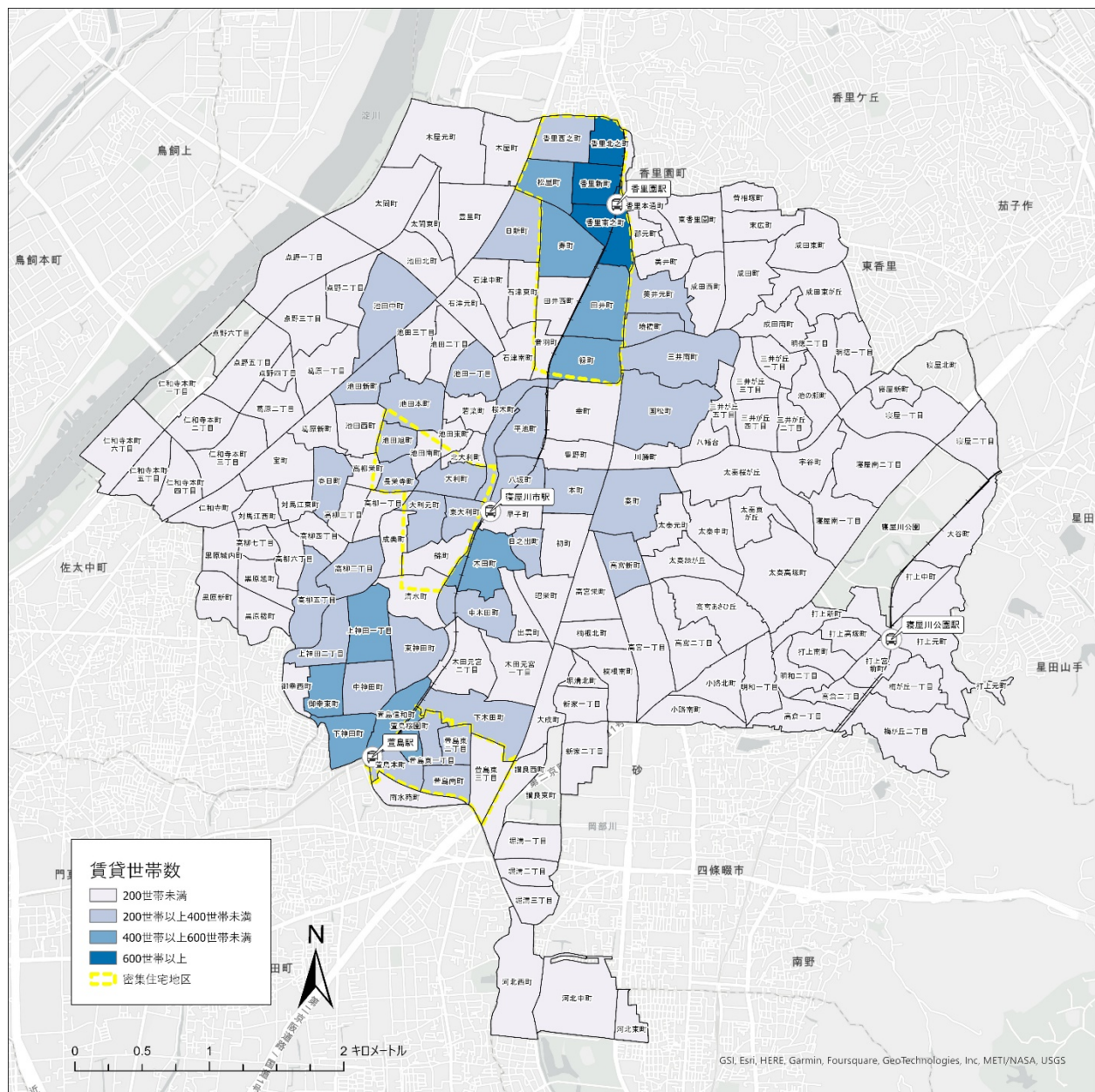
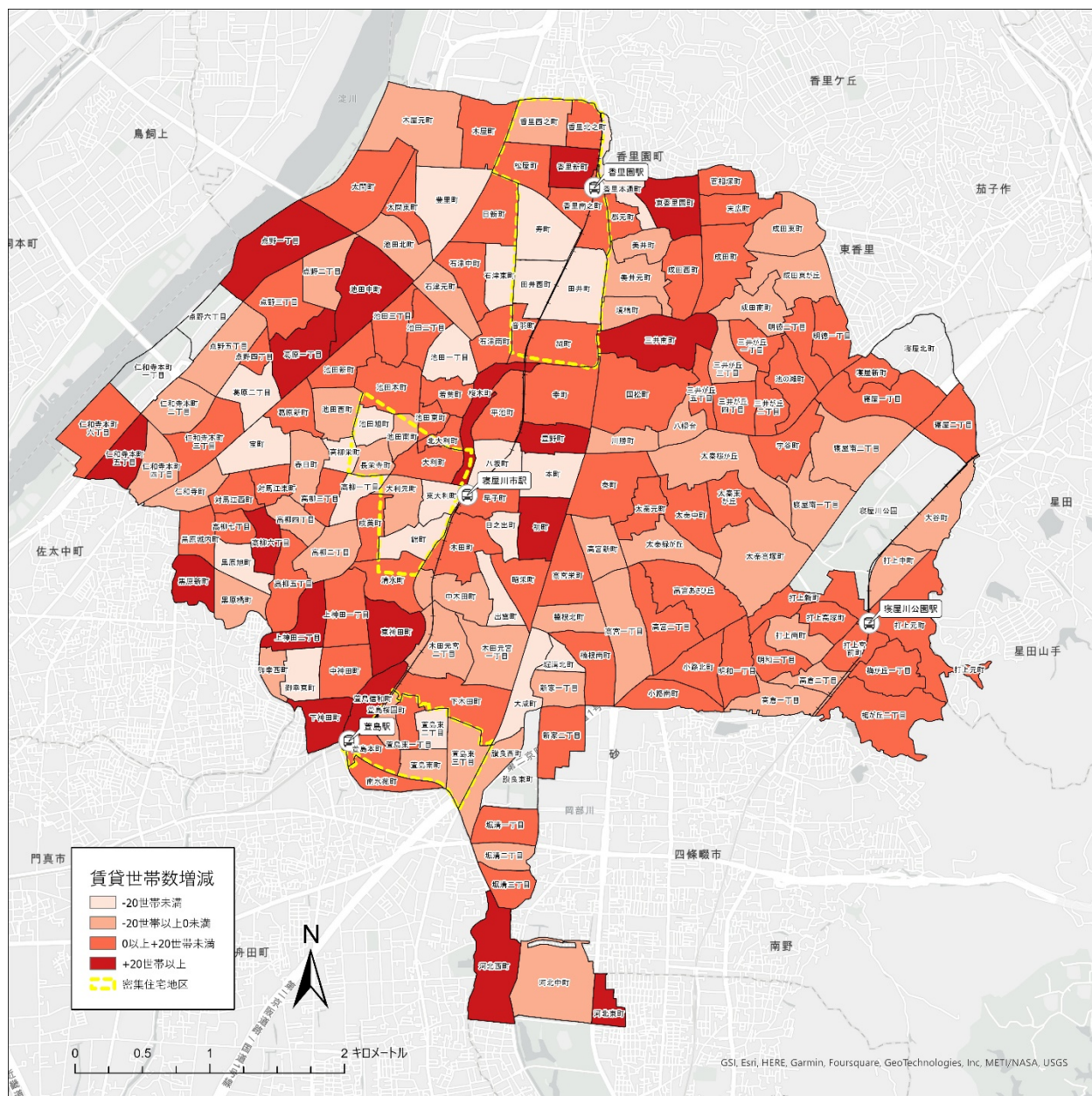


図 賃貸に居住する世帯数（令和2年）

出典：国勢調査

4 寝屋川の空き家の現状と課題



4.4 実態調査結果

1) 調査対象建築物の抽出

調査対象の抽出については、水道閉栓情報より「中止中」のもの 5,421 件のうち、水道の利用を 3 年以上中止しているもので、航空写真等において戸建、長屋、文化住宅等の抽出を行い、1,327 件を調査対象としました。

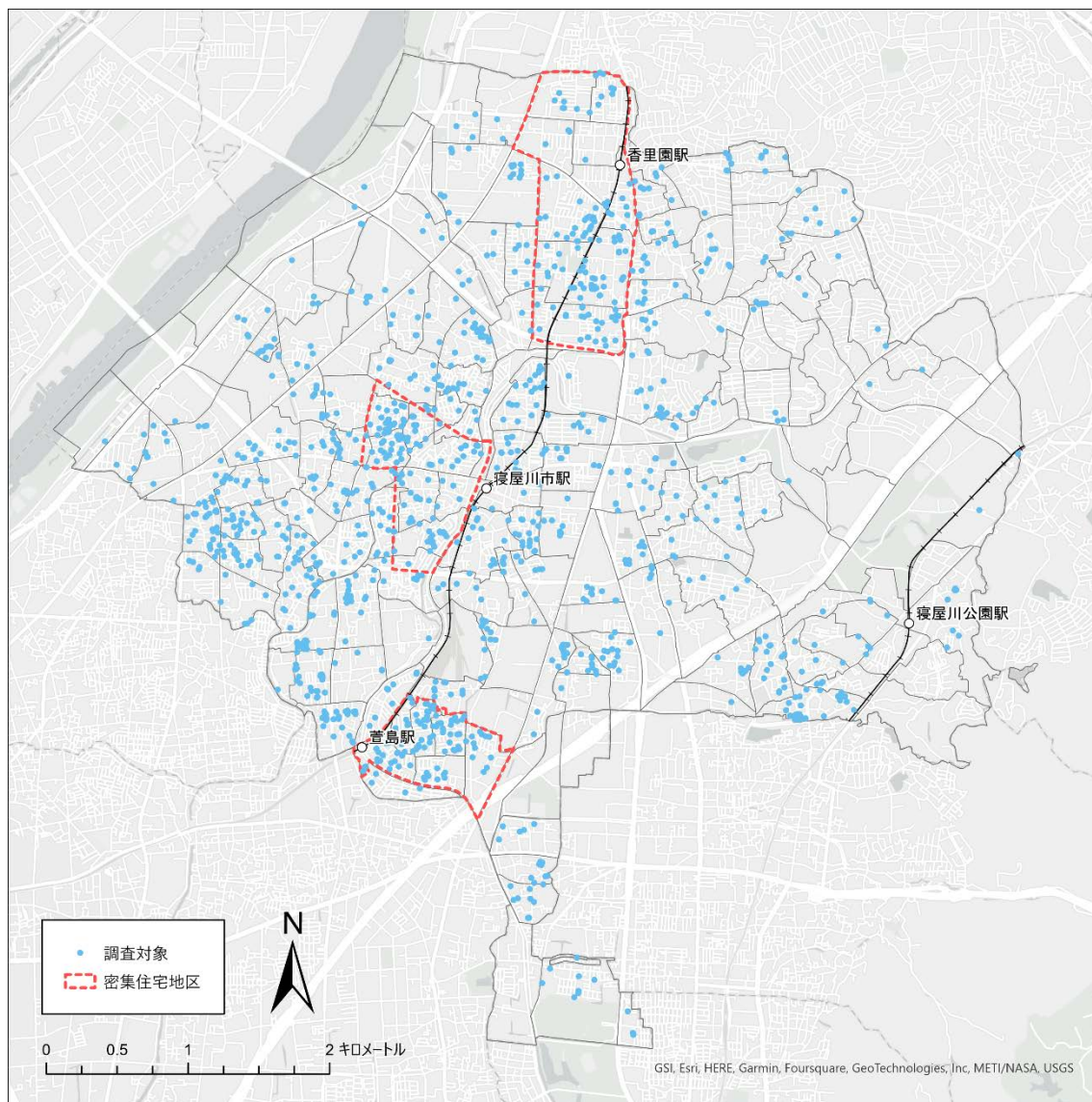
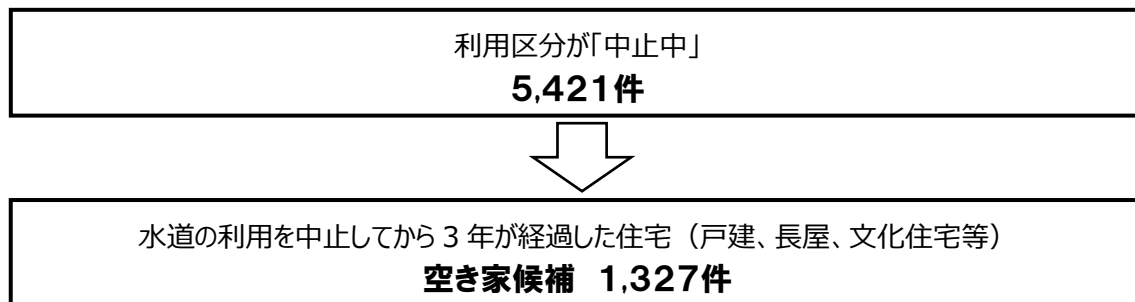


図 調査対象の分布

2) 外観調査結果

抽出した空き家候補 1,327 件について、外観調査を行った結果、現地で空き家と判断した建物は、1,236 件あり、次項に示す判断基準に基づき、合計点が多い順に、D から A ランク及び 0 点のランク外の 5 段階に分類しました。以下に、調査結果の内訳及び前回との比較を示します。

表 外観調査結果

外観調査の結果	該当 件数	評価	判定基準 (点数)	令和 4 年調査		平成 29 年調査		割合の 増減
				件数	割合	件数	割合	
現地を特定できず	3	D ランク	300 以上	20	1.6%	21	1.8%	-0.2%
管理されている	51	C ランク	200～300	60	4.9%	80	6.7%	-1.8%
その他(更地・改築等)	37	B ランク	100～200	189	15.3%	102	8.5%	6.8%
空き家と判断されるもの (空き家等)	1,236	A ランク	50～100	506	40.9%	218	18.3%	22.6%
		ランク外	0 点	461	37.3%	772	64.7%	-27.4%
合計	1,327	合計		1,236	—	1,193	—	—

損傷が見受けられ、居住性能を兼ね備えている空き家（B ランク、A ランク）が増加傾向にあります。

空き家と判断されるもの（空き家等）1,236 件について、下図の凡例により、町単位の空き家等の件数を着色にて示しており、また D ランクから A ランクの空き家等 775 件を空き家等の評価における丸印で示しております。D ランクから A ランクの空き家等が、市域全域に分布していることが見受けられます。

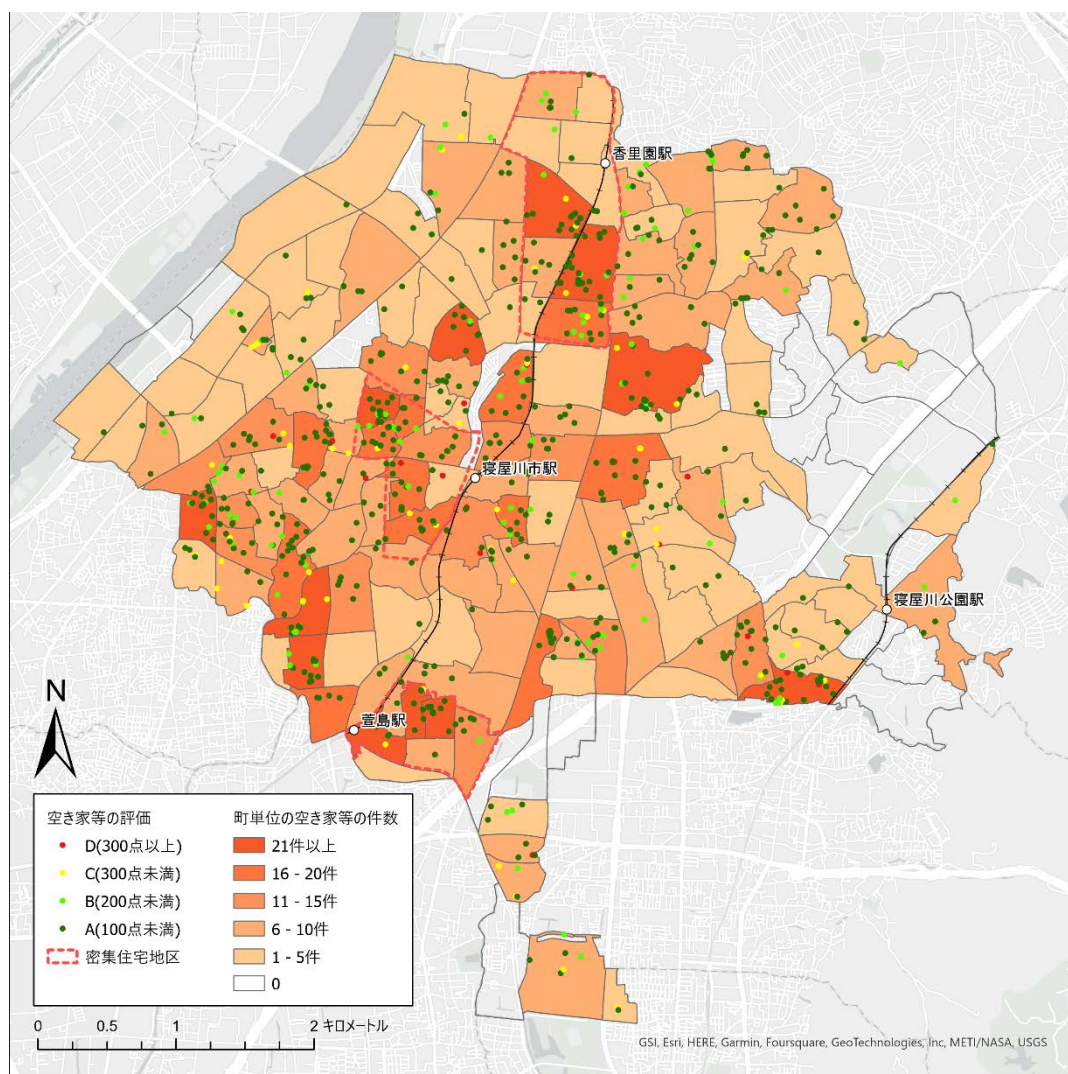


図 外観調査結果

4 寝屋川市の空き家の現状と課題

【外観調査時の判定基準】

各項目を、①×（②a or ②b）×③の値を合計し、合計点により A、B、C、D の 4 段階に分類を行いました。

項目			判定基準	
①	空き家によって引き起こされる悪影響の範囲内に建築物や道路が存在するか？		1=有 2=無	1=1 2=0
②	a	悪影響の程度と危険等の切迫性	通行量の多い道路（幹線道路）に影響を及ぼす可能性	1=有 2=無 1=2 2=1
	b		近隣の建築物に影響を及ぼす可能性	1=有 2=無 1=2 2=1
③	(イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	建築物が著しく倒壊等する恐れ	建築物が著しく傾いていないか？	1=問題なし 2=傾いている 1=0 2=50
			基礎や柱、はり、筋かい等構造上主要な部分に損傷はないか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=50
		屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根や軒、庇等に破損や崩れ等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=40
			外壁に破損や崩れ等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=40
			看板や給湯設備、屋上水槽等に破損等はあるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=40
			屋根階段、バルコニー等に破損や崩れ等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=40
			門や塀に破損や崩れ又は傾斜等があるか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=40
			擁壁が老朽化し危険となる恐れ	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=問題あり 0=0 1=0 2=40
	(ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	建築物又は設備等の破損	浄化槽の破損、排水等の流出により、汚物や臭気が発生しているか？	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=汚物の流出、臭気が発生がある 0=0 1=0 2=30
		ごみ等の放置、不法投棄	ごみ、不法投棄があるか？	1=問題なし 2=ごみ、不法投棄等により、臭気が発生している 3=ごみ、不法投棄等により、ねずみやハエ、蚊、シロアリが発生している（複数選択可） 1=0 2=30 3=30
	(ハ) 適正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	周囲の景観と著しく不調和な状態	屋根や外壁が汚物や落書き等で外見上よくない状態になっているか？	1=問題なし 2=外観が汚らしい 1=0 2=25
			ごみ、不法投棄があるか？	1=問題なし 2=ごみ、不法投棄が散乱、山積みになっている 1=0 2=25
	(ニ) 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	立木の状態	敷地内の立木等に問題はありますか？	1=問題なし 2=枝等が近隣の道路等にはみだし、歩行者等の通行を妨げている 3=立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じている 1=0 2=30 3=25
			動物等による悪影響	0=未確認（確認が出来ない） 1=問題なし 2=動物が住み着いており、糞尿や羽毛、鳴き声等が周囲に影響を与えている 0=0 1=0 2=30
		建築物の不適切な管理	建具（窓、ドア）に破損や崩れ等があるか？	1=開いている 2=閉じている 3=割れ有り 4=割れなし（複数回答可） 1=30 2=0 3=25 4=0

【外観調査の判定イメージ】

外観調査における判定のイメージを以下に示します。

評価	写真	状態	管理不全
D ランク		・立木の繁茂による枝等が近隣家屋の敷地や道路等にはみ出し、歩行者等の通行に支障をきたす可能性がある ・屋根、外壁材の破損又は一部の脱落が発生している ・居住性能を兼ね備えていない	大
C ランク		・屋根ふき材や外壁の仕上げ材の一部が破損している ・居住性能が低下している	
B ランク		・複数ヶ所において、ひび割れ、剥離等の損傷が見られる ・劣化が徐々に進行しつつある ・居住性能を兼ね備えている	
A ランク		・ひび割れ等のわずかな損傷が見られる ・劣化の進行があまり見られない ・居住性能を兼ね備えている	
ランク外		・劣化の進行が見られない ・居住性能を兼ね備えている	小

出典：災害に係る住家の被害認定基準運用指針（平成 30 年 3 月内閣府）、国土交通省資料における写真を引用

4.5 空き家に関する寝屋川市の課題

以下に、空き家の主な現状と課題および今後の方向性について整理します。空き家対策は、空き家等・老朽危険建築物等の発生抑制、所有者等による適正管理、空き家等及び跡地の活用・流通促進という 3 つの段階があると考え、段階別の特徴を整理します。

【段階】

【現状】

発生抑制

平成 27 年から令和 2 年にかけての高齢化率は、市東部から北部にかけてエリアや市西部などで高くなる傾向にあります。また、市東部では持ち家率が高い一方、京阪本線沿線では借家率が高い傾向が見られます。



適正管理

腐朽・破損ありの一戸建住宅は、平成 20 年から平成 25 年までの間の増加数に比べ、平成 25 年から平成 30 年までの間の増加数が倍増しています。



空き家実態調査においては、「建築物が倒壊等するおそれ」に該当するものは少なく、家屋の劣化や破損、草木の繁茂等に該当するものが多く見られます。



活用流通

腐朽・破損あり住宅は、平成 20 年から平成 30 年にかけて、「賃貸用の住宅」が減少する一方、長期にわたって不在の「その他の住宅」が増加しています。



長期にわたり不在の「その他の住宅」は、平成 20 年から平成 30 年にかけて、戸建の割合が増加しています。



【課題】

郊外等における持ち家に居住する世帯が高齢化する傾向が見られます。このため、今後、福祉施設への入居や相続等により、空き家等の増加が懸念されます。



【方向性】

・空き家の発生抑制の重要性等に関する
市民意識の醸成

・所有者不明の土地、空き家等の発生の
抑制に向けた相続手続等の促進

空き家率上昇の一因としては、大阪府北部を震源とする地震（平成 30 年 6 月）等、自然災害による影響も考えられます。今後頻発する地震や台風、南海トラフ巨大地震等による影響が懸念されます。



・頻発する自然災害への備えを含め、空
き家等の適正管理に向けた、所有者等
への周知・啓発

空き家等の利活用を図る上では、所有者等による適正管理が重要となります。このため、周知・啓発、周囲からの支援、情報提供等が求められます。



・民間事業者や NPO、自治会等、関係
団体との連携による空き家等の適正管
理の促進

腐朽・破損がある空き家等が増加傾向にあります。このため、老朽化の進行を未然に防ぎ、市場流通を促すことが求められます。



・空き家の利活用や流通促進に向けた専
門家との連携、各種支援制度の活用、
情報提供の推進

近年、戸建の空き家の割合が増加傾向にあります。このため、戸建の利活用や流通の促進がより一層求められることとなります。



・老朽化が進行した空き家等の除却、跡
地の活用
・空き家バンク制度等の活用促進

5. 空き家等・老朽危険建築物等対策に関する基本的な方針

5.1 空き家等に対する基本的な考え方

空き家等は、所有者の財産であることから、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、その所有者の責任において自主的に管理することが原則です。空家特措法においても、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されています。

このため、空き家等の管理については所有者等の責務であることを前提とし、所有者の死亡や経済的な理由など様々な要因により、空き家等の適正な管理が行われず、建物の老朽化や樹木の繁茂などの問題が生じ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている場合には、公益性の観点から空家特措法に基づき段階的に必要な措置を講じます。

さらに、活用可能な空き家等については、これを地域資源と捉え、魅力あるまちづくりの実現につなげることを目的に、地域の活性化や市外からの移住・定住促進を図る観点から、空き家・跡地の有効活用や流通促進に向けた取組や支援を実施します。

なお、こうした取り組みを持続的に進めていくためには、所有者と行政だけでなく、地域住民や事業者など多様な主体間の協働が必要となります。

5.2 空き家等・老朽危険建築物等対策の基本方針

基本的な考え方を踏まえ、特定空き家・老朽危険建築物等に対する措置に加え、空き家等に関する対策として、次に掲げる5つの基本方針を定め、空き家等対策を進めていきます。

方針1 管理不全な空き家等・老朽危険建築物等の解消（6章参照）

- 「空き家等・老朽危険建築物等の把握」「空き家等・建築物等の所有者情報の把握」「特定空き家等・管理不全空き家等・老朽危険建築物等の特定と判断」の各段階の調査等を実施したうえで、特定空き家等、老朽危険建築物等と判断したものについて、助言・指導等、「法令に基づく措置」を行い、管理不全な状態の解消を図ります。



方針2 空き家化の予防と発生抑制の促進

- 住み続けられる環境づくりに取り組むほか、良好な住宅ストックとして維持することのメリットの周知など所有者等の意識醸成を図り、空き家の発生を抑制します。

方針3 空き家等・老朽建築物等の適正管理の促進

- 空き家が管理不十分な状態となって地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことのないよう、所有者による管理を促します。

方針4 空き家等及び跡地の活用・流通の促進

- 空き家等及び跡地は、地域の活性化の有用な資源として、積極的に活用を図ります。

（7章参照）具体的な取組の展開

方針5 空き家等・老朽危険建築物等に関する対策の推進体制の構築（8章参照）

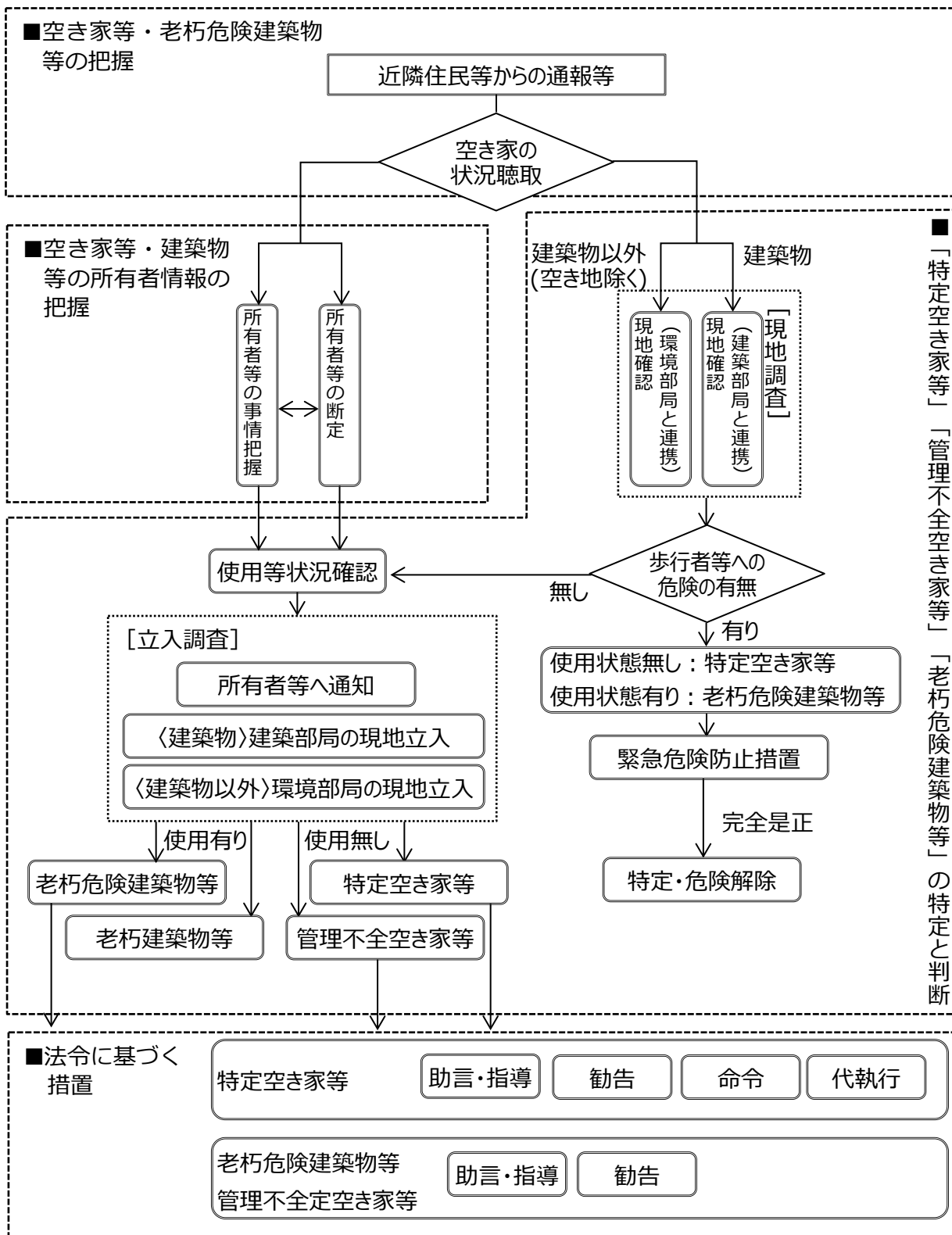
- 空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策について、本市、空き家等やその他の建築物等の所有者等、市民が連携して取り組みます。

6. 管理不全な空き家等・老朽危険建築物等の解消

管理不全な空き家等・老朽危険建築物等を解消するため、所有者等に対して、助言又は指導、勧告、命令を踏まえ、代執行、緊急危険防止措置などの「法令に基づく措置」を行います。

このため、「空き家等・老朽危険建築物等の把握」「空き家等・建築物等の所有者情報の把握」「特定空き家等・管理不全空き家等・老朽危険建築物等の特定と判断」の各段階の調査等を実施します。

管理不全な空き家等・老朽危険建築物等の解消に向けた、調査、判断から、是正措置に至るフローを次のとおりとします。



- ① 近隣住民等からの通報等（自治会・民生委員等からの情報提供を含む）
- ② 空き家等実態調査結果

空き家等、建築物等の所有者等の特定を行うため、空家特措法第 10 条及び市空き家条例第 18 条の規定に基づき、下記の情報を活用します。

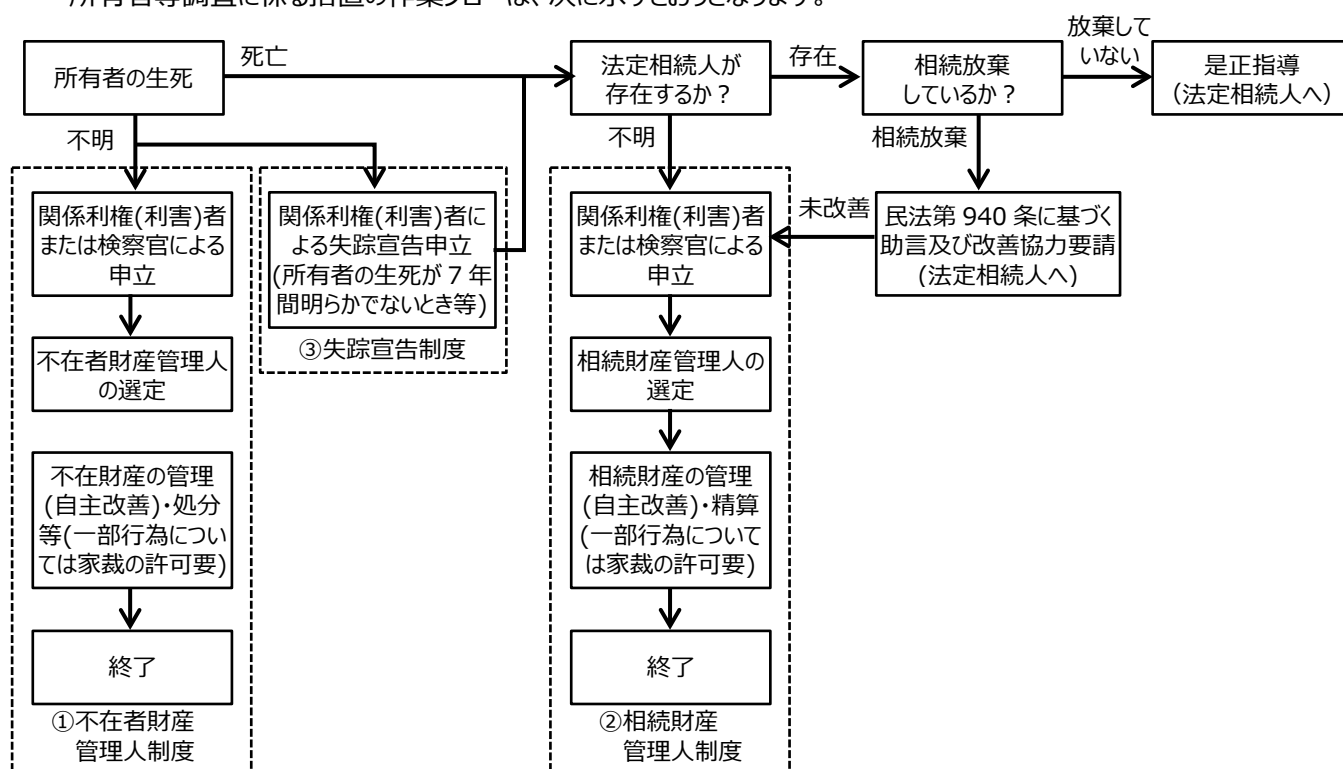
- 1) 固定資産税の課税、住民票情報、戸籍謄本などその他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空き家等、建築物等の所有者等に関するものについては、この条例及び法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用する。
- 2) この条例及び法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空き家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求める。

- ① 関西電力及び大阪ガスに対して該当空き家の使用状況やそれらが使用可能な状態か否かについての情報提供を依頼する。

上記のような所有者等調査を行っても、所有者や法定相続人にたどり着かない場合、空き家等、建築物等の管理人の選任等に向け、以下のような諸制度の活用を検討します。

- 1) 空き家等、建築物等の所有者等の所在が不明な場合や相続人が明らかでない場合に、その財産を管理する者を置く制度
 - ① 不在者財産管理人制度
 - ② 相続財産管理人制度等
- 2) 空き家等、建築物等の所有者等の生死が不明な場合に、その生死不明者を法律上死亡したものとみなし、または戸籍上死亡したものとする制度（これにより相続を開始させ、相続人を新たな権利者とすることができる）
 - ③ 失踪宣告制度

所有者等調査に係る措置の作業フローは、次に示すとおりとなります。



6.3 「特定空き家等」「管理不全空き家等」「老朽危険建築物等」の特定と判断

1) 「特定空き家等」の特定と判断

空家特措法に基づく「特定空き家等に対する措置」を講ずるに際しては、空き家等の状態が空家特措法第2条第2項に規定する以下の状態であるか否かに加え、当該空き家等がもたらす周辺への悪影響の程度等を考慮して判断します。

具体的には、Ⅰ.「特定空き家等」の判断の参考となる基準を踏まえ「特定空き家等」と認められる空き家等に対し、Ⅱ.周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、及びⅢ.悪影響の程度と危険等の切迫性に示す事項を勘案して、総合的に判断します。

Ⅰ. 「特定空き家等」の判断の参考となる基準

① そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

状態			判断基準
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある	イ・一見して住家の一部が倒壊等している	・ 外観目視調査により判断する。
			調査項目の例 ✓ 建築物の一部の崩壊。 ✓ 落階がある。
			  1 階部分が層状に破壊している 出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））
	□・建築物の著しい傾斜		・ 部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。
			調査項目の例 ✓ 基礎に不同沈下がある。 ✓ 柱が傾斜している。
			  2 階部分が沈み込み全体的に傾斜している 1 階部分が傾斜している 出典：既存不適格建築物に係る是正命令について（技術的助言）

状態		判断基準
1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある	・基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 調査項目の例 ✓ 基礎が破損又は変形している。 ✓ 土台が腐朽又は破損している。 ✓ 基礎と土台にずれが発生している。   基礎が剥落している 基礎がひび割れている 出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある	・全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。 調査項目の例 ✓ 屋根が変形している。 ✓ 屋根ふき材が剥落している。 ✓ 軒がたれ下がっている。 ✓ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ✓ 雨樋がたれ下がっている。   棟瓦の一部にずれ等 棟瓦にずれ等 出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））
	イ・屋根ふき材、ひさし又は軒	・全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 調査項目の例 ✓ 屋根が変形している。 ✓ 屋根ふき材が剥落している。 ✓ 軒がたれ下がっている。 ✓ 軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ✓ 雨樋がたれ下がっている。
		・全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 調査項目の例 ✓ 壁体を貫通する穴が生じている。 ✓ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ✓ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。   開口部廻りのわずかなひび割れ 仕上げの剥離 出典：「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））
	ロ・外壁	・全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 調査項目の例 ✓ 壁体を貫通する穴が生じている。 ✓ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ✓ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
		・全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。 調査項目の例 ✓ 壁体を貫通する穴が生じている。 ✓ 外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ✓ 外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。

状態			判断基準
1	建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある 八・看板、給湯設備、屋上水槽、屋外階段又はバルコニー等	・全部又は一部において腐食、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるか、転倒が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。
			調査項目の例 ✓ 看板の仕上材料が剥落している。 ✓ 看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ✓ 看板、給湯設備、屋上水槽、屋外階段、バルコニー等が破損又は脱落している。 ✓ 看板、給湯設備、屋上水槽屋外階段、バルコニー等の支持部分が腐食している。 ✓ 屋外階段、バルコニーが傾斜している。
			  支持部分に著しい腐食が発生している 底板に腐食が発生している 出典：特殊建築物等定期調査業務基準
2	門又は塀		・全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。
			調査項目の例 ✓ 門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ✓ 門、塀が傾斜している。
			  塀に大きなひび割れが生じている 出典：特殊建築物等定期調査業務基準
3	擁壁が老朽化し危険となるおそれがある		・擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。
			調査項目の例 ✓ 擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ✓ 水抜き穴の詰まりが生じている。 ✓ ひび割れが発生している。

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

状態	判断基準
(1) 建築物又は設備等の破損等	・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
(2) ごみ等の放置、不法投棄	・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

③ 適正な管理がおこな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

状態	判断基準
(1) 適正な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている	・ 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ・ 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は市空き家条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ・ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である	・ 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ・ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

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

状態	判断基準
(1) 立木	・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
(2) 空き家等に住みつけた動物等	・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ 住みつけた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

II. 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

① 「特定空き家等」が「周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か

- ①建築物（その他の工作物含む）や立木等の倒壊等の危険性
- ②建築資材等の脱落、飛散等の危険性
- ③身体に有害な物質の飛散による危険性（石綿等）
- ④臭気による生活環境への影響の危険性
- ⑤動物・害虫等の進入による日常生活への影響の危険性
- ⑥著しく景観を損なうことによる生活環境への影響の危険性
- ⑦不特定者の侵入による犯罪、放火等の危険性
- ⑧その他、周辺に悪影響をもたらす危険性

III. 悪影響の程度と危険等の切迫性

① 程度の大きい被害が集中しているか否か

- ①「災害に係る住家の被害認定基準運用指針」（平成21年6月内閣府（防災担当））参考資料（損傷程度の例示）におけるおよそ程度Ⅴの被害が局所的にみられる。
- ②局所的ではあるが、他に大きな被害を与える可能性が高い。

② 悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否かもたらされる危険等について切迫性が高いか否か

- ①特定空き家等と周辺建築物との距離
→距離が近いほど、切迫性が高くなり、悪影響の範囲も広がる。
- ②前面道路等の通行量の程度
→通行量が多くなると（通学路など）、切迫性が高くなる。
- ③景観保全に係るルールが定められている地区かどうか。
→当該地区内であると、悪影響の程度が高くなる。

「悪影響をもたらすおそれがあるか否か」、「被害の集中度」及び「その悪影響の程度と危険等の切迫性」を勘案して判断するために、数値化した判定表を用いて、特定空き家等に対する措置を講ずるか否かの判断を行います。

2) 「管理不全空き家等」の特定と判断

管理不全空き家等とは、市空き家条例第3条第1項第3号において、空き家等が適正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き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き家等と規定しています。

管理不全定空き家等の特定、行政が関与すべき必要性及び合理性については特定空き家等に準じます。

空き家等及び老朽建築物等判定表（建築部局用・環境衛生部局用）の全合計が100点未満の場合は、管理不全定空き家等とします。

3) 「老朽危険建築物等」の特定と判断

老朽危険建築物等とは、市空き家条例第3条第1項第4号において、建築物が、老朽その他の事由により特定空き家等と同等の状態にあると認められる空き家等以外の建築物と規定しています。

老朽危険建築物等の特定、行政が関与すべき必要性及び合理性については特定空き家等に準じます。

空き家等及び老朽建築物等判定表（建築部局用・環境衛生部局用）の全合計が100点以上の場合は、老朽危険建築物等とします。

空き家等及び老朽建築物等の判定表（建築部局用）

○特定空き家等の判定は、「Ⅰ認められる状態の有無」の項目で1つでも該当がある場合は特定空き家等又は老朽危険建築物等とする。

○得点を計上し、全合計が100点を市空き家条例に基づく措置を講ずる特定空き家等又は老朽危険建築物等とする。

○Ⅰについて①の項目の「おそれがある状態」とは、実際に被害が出ている場合も含むものとする。

調査番号【 】所在地【 】調査日【 】調査者【 】	Ⅰ 認められる 状態の有無	Ⅱ 予見される 悪影響の範 囲内に周辺 の建築物や 通行人等が 存在し、又は 通行し得て 被害を受ける 状況になる か否か	周辺に影響を与 える事項	Ⅲ 悪影響の程度					悪影響の範囲		Ⅳ 危険等の切 迫性		合計 A×B×C× D
A					B		C		D				
悪影響の度合い					・通行量が多い道路 （通学路等） ・隣接地に広範囲3 （②の場合は2）		程度の大 きい被害が 集中している 2	切迫性が 高い 2					
					・上記以外の道路又 は隣接地 2（②の場合は1）				上記以外 1	上記以外 1			
I	II	III	IV	V									

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある。

イ 一見して住家の一部が倒壊等している	☐	☐	倒壊等	100					3	2			
ロ 建築物の著しい傾斜〔傾斜≧1/20〕	☐	☐	倒壊等	100					3	2			
ハ 基礎及び土台〔基礎の損傷長が建築物の周長の75%以上〕	☐	☐	倒壊等	100					3	2			

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

イ 屋根ふき材、ひさし又は軒		☐	脱落、飛散	3	7.5	15	22.5	30	3	2			
ロ 外壁（傾斜がない場合〔1/60≧傾斜〕）		☐	脱落、飛散	5	12.5	25	37.5	50	3	2			
ロ' 外壁（傾斜がある場合〔1/20≧傾斜≧1/60〕）		☐	脱落、飛散	2	5	10	15	20	3	2			
ハ 看板、給湯設備、屋上水槽、屋外階段、バルコニー等		☐	脱落、飛散	2	5	10	15	20	3	2			
2. 門又は塀		☐	倒壊、脱落、飛散	【 】（最大40）						3	2		
3. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。	☐	倒壊等	【 】（最大40）						3	2			

合計①

② 適正な管理がおこなわれていないことにより著しく景観を損なっている状態

(1) 適正な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている。

・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。

・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。

・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。

・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。

・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

合計②

32

空き家等及び老朽建築物等の判定表（環境衛生部局用）

- 特定空き家等の判定は、「Ⅰ認められる状態の有無」の項目で1つでも該当がある場合は特定空き家等又は老朽危険建築物等とする。
- 得点を計上し、全合計が100点以上を市空き家条例に基づく措置を講ずる特定空き家等又は老朽危険建築物等とする。
- Ⅰについて③の項目の「おそれがある状態」とは、実際に被害が出ている場合も含むものとする。

				Ⅲ 悪影響の程度		Ⅳ 危険等の切迫性		合計 A×B×C	
				A	悪影響の範囲 B	C			
				悪影響の 度合い	・ 通行量が多い道路（通学路等） ・ 隣接地に広範囲 ・ 敷地境界を越える臭気又は音 2	切迫性が高い 2			
					・ 上記以外の道路又は隣接地 1	上記以外 1			
調査番号【 】所在地【 】調査日【 】調査者【 】									
③そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態									
（１）建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。									
・ 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。					☐	有害物質飛散	50		
・ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。					☐	臭気	30		
・ 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。					☐	臭気	30		
（２）ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態になる。									
・ ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。					☐	臭気	30		
・ ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。					☐	動物等侵入	30		
								合計③	
④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態									
（１）立木が原因で、以下の状態にある。									
・ 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。					☐	倒壊、脱落、飛散	30		
・ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。					☐	越境	25		
（２）空き家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。									
・ 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。					☐	音	30		
・ 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。					☐	臭気	30		
・ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。					☐	動物の毛等飛散	25		
・ 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。					☐	動物等侵入	30		
・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。					☐	動物等侵入	30		
・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。					☐	害虫等侵入	30		
（３）建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。									
・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。					☐	住民不安	30		
・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。					☐	落雪	－	－	－
・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。					☐	流出	50		
								合計④	
								全合計	

6.4 管理不全な空き家等・老朽危険建築物等に対する措置

1) 管理不全な空き家等・老朽危険建築物等に対する措置の選択

適正な管理が行われていない空き家等・老朽建築物等は、適正な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、早急に必要な措置を講じます。

早急に必要な措置を講ずる場合は、当該空き家等・老朽建築物等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産たる当該空き家等・老朽建築物に対する措置について、行政が関与すべき事案かどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断します。

適正な管理が行われていない空き家等について、行政が関与すべき事案であると判断した場合、空家特措法に限らず、各種法令の目的に沿って必要な措置を講じます。

- | |
|--|
| ① 現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法に基づく措置 |
| ② 火災予防の観点からの消防法に基づく措置 |
| ③ 立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法に基づく措置 |
| ④ 災害時における障害物の除去の観点からの災害救助法に基づく措置 |

空き家等・老朽危険建築物等が、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況（将来の蓋然性を含むかどうか）、空き家が使用されているかどうか、既存不適格建築物かどうか、助言・指導・勧告を行うかどうかなどにより活用する法令を以下のように整理します。

表 空家特措法及び建築基準法を活用した措置一覧

	使用の有無	既存不適格かどうか	助言指導	勧告	命令	代執行
保安上危険となるおそれ(空家特措法)	×	—	○	○	○	○
保安上危険となるおそれ(建基法(特殊建築物等))	○	○	×	○	○	○
保安上危険な状態(建基法(特殊建築物等以外))	○	○	×	×	○	○
衛生上有害となるおそれ(空家特措法)	×	—	○	○	○	○
衛生上有害となるおそれ(建基法(特殊建築物等))	○	○	×	○	○	○
衛生上有害な状態(建基法(特殊建築物等以外))	○	○	×	×	○	○
景観を損なっている状態(空家特措法)	×	—	○	○	○	○
放置することが不適切である状態(空家特措法)	×	—	○	○	○	○

2) 法令等に基づく措置

特定空き家等に対する行政代執行や老朽危険建築物等に対する勧告に至る手続きについては、措置に関する業務の基本的な流れのとおり進めるものとします。

(1) 特定空き家等に対する措置（空家特措法第 22 条、市空き家条例第 20 条）

(ア)助言・指導（空家特措法第 22 条第 1 項、市空き家条例第 20 条）
空き家等が管理不全の状態になることを予防するため必要があると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導を行います。
(イ)勧告（空家特措法第 22 条第 2 項、市空き家条例第 20 条）
空家特措法第 22 条第 1 項に基づき助言又は指導を受けた者が当該特定空き家等の状態を改善しない場合、同条第 2 項に基づき当該所有者等に対し、必要な措置をとるよう勧告を行います。
(ウ)命令（空家特措法第 22 条第 3 項、市空き家条例第 20 条）
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、空家特措法第 22 条第 3 項の規定に基づき当該所有者等に対し、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令します。 なお、命令を行うに当たっては、同条第 4 項の規定により意見書及び証拠を提出する機会を与え、又は同条第 6 項の規定により公開による意見の聴取を行います。
(エ)代執行（空家特措法第 22 条第 9 項・第 10 項・第 11 項、市空き家条例第 20 条）
空家特措法第 22 条第 9 項又は第 10 項若しくは第 11 項の規定による代執行を行います。
(オ)緊急危険防止措置（市空き家条例第 22 条）
特定空き家等の管理不全の状態による市民の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急の措置が必要な場合、特定空き家等の所有者等の負担において、その危険を防止するための必要最小限の措置をとることができます。 必要最小限の措置を行った場合、措置の内容を当該特定空き家等の所有者等対して通知を行います。ただし、所有者等に対する通知が困難な場合、措置の内容を公告します。

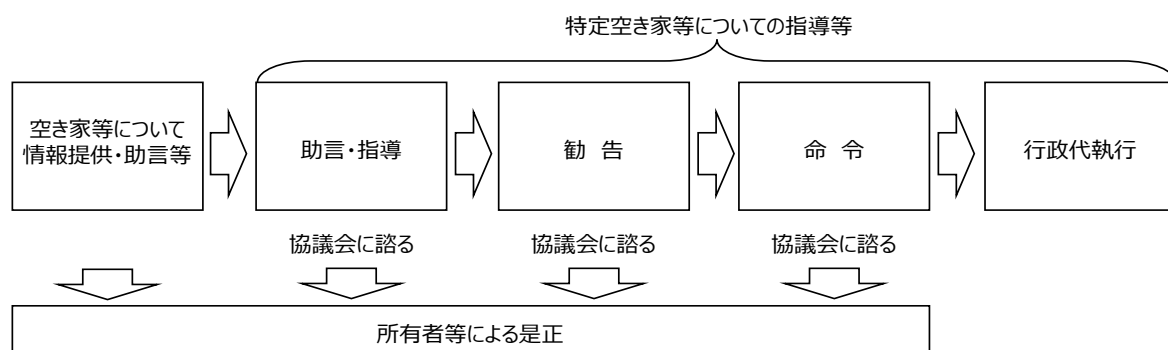


図 法令に基づく段階的な措置の流れ

(2) 管理不全空き家等に対する措置（空家特措法第 13 条、市空き家条例第 21 条）

(ア)指導（空家特措法第 13 条第 1 項、市空き家条例第 21 条第 1 項）

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の所有者等に対し、基本方針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導を行います。

(イ)勧告（空家特措法第 13 条第 2 項、市空き家条例第 21 条第 2 項）

空家特措法第 13 条第 1 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勧告を行います。

(3) 老朽危険建築物等に係る対策に関する措置（市空き家条例第 25 条）

(ア)助言又は指導（市空き家条例第 31 条第 1 項）

老朽危険建築物等の所有者等に対し、当該老朽危険建築物等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

(イ)勧告（市空き家条例第 31 条第 2 項）

市空き家条例第 31 条第 1 項の規定による助言又は指導を受けた者が当該老朽危険建築物等の状態を改善しない場合、当該助言又は指導を受けた者に対し、必要な措置をとるよう勧告を行います。

(ウ)緊急危険防止措置（市空き家条例第 32 条）

老朽危険建築物等の管理不全の状態による市民の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急の措置が必要な場合、老朽危険建築物等の所有者等の負担において、その危険を防止するための必要最小限の措置をとることができます。

必要最小限の措置を行った場合、措置の内容を当該特定空き家等の所有者等に対して通知を行います。ただし、所有者等に対する通知が困難な場合、措置の内容を公告します。

6.5 管理不全な空き家等・老朽危険建築物等に対する措置の実績

寝屋川市では、以下に示す通り「特定空き家等」、「老朽危険建築物等」に対する措置を進めてきました。（令和 5 年度 10 月現在）

特定空き家等については、14 件に対し、法に基づく指導等を実施、9 件の除却、1 件の改修による措置が、されました。

また、略式代執行による除却を 1 件実施しました。

老朽危険建築物等については、3 件に対し、市条例に基づく指導等を実施、1 件の除却による措置が、されました。

7. 具体的な取組の展開

7.1 空き家化の予防と発生抑制の促進

管理不十分な家屋は、そのものの老朽化を早めるだけでなく、地域の生活環境に悪影響を及ぼします。空き家化を予防し活用可能な地域資源として維持するために所有者等に対する意識醸成を行うなど空き家の発生を抑制します。

1) 市民等意識の醸成・啓発

○空き家化を予防するためには、所有者等がその責務を認識する必要があるため、空き家等・老朽危険建築物等の発生が周辺住民の生活環境に悪影響を与える要因となること等について、広報やパンフレット等様々な手段や機会をととして所有者等や市民に対して広く啓発し、意識醸成を図ります。

具体的な取組

- 所有者に対する居住中の維持管理や、空き家になった場合に備えた資産管理の必要性に関する広報
- 危険家屋がもたらす地域・近隣への影響に関する注意喚起
- セミナー開催、災害に備えた管理を行うよう、所有者等への意識啓発

2) 住宅ストックの良質化の促進

○住み続ける、または住み継ぐためには、住まいとしての規模や性能が満たされている必要があるため、住宅ストックとしての良質化を促進し、中古住宅市場等で流通可能な住宅とすることで、空き家化の抑制を図ります。

具体的な取組

- 建物そのものの良質化に向けた、耐震改修や住宅のリフォーム・リノベーションの促進
住宅・建築物耐震診断補助金、木造住宅耐震改修補助金
- 中古住宅の耐久性や劣化状況を第三者が点検するホームインスペクション（住宅診断）の普及・啓発

3) 生前又は相続発生時の相続手続きなどの促進

○所有者の死後に相続が適切に行われない場合、管理者意識が希薄化し、意思決定が困難になるなどの問題を深刻化する可能性があるため、所有者の存命中に、適切な相続対策手続など周知を図ります。

具体的な取組

- 所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制の見直しにより、相続登記を義務付ける改正法が令和3年4月に公布されたことなどを踏まえ、生前からの相続対策手続や相続発生時の速やかな相続登記の必要性を周知
- 死亡届提出時等に、土地・家屋の相続・名義変更、登記の変更手続きの必要性等に関する情報提供
- 住宅等の管理・処分の方法に関する相談窓口

【これまでの主な取組】

○空き家放置の危険性、空き家の適切な管理方法、空き家の活用等について啓発する空き家対策啓発冊子を発行し、ホームページにも掲載しています。

7.2 空き家等・老朽建築物等の適正管理の促進

管理不十分な空き家等・老朽建築物等は、その建物の老朽化を招くだけではなく、防災、防犯、衛生、景観など地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが予想されます。所有者に対する空き家等・老朽建築物等の管理に関する情報提供や意識啓発を行い、適正管理を促します。

1) 所有者等による適正管理の促進

- 空き家等・老朽建築物等の管理は所有者の責務であることを前提とし、管理不全を抑制し適正管理をされている状態を保つため、所有者に対し適正な管理を促します。
- 所有者が高齢な場合や近隣に居住していない等の理由で管理が困難な場合、地域、行政、事業者等が連携した管理体制の構築を目指します。

具体的な取組

- 関係団体と連携したセミナー開催を通じて、管理の重要性を啓発
- 民間事業者やNPO法人等による空き家管理サービス等の実施状況の収集と普及啓発
- シルバー人材センター等による庭木剪定や除草などの維持管理に関するサービスの紹介・斡旋

2) 所有者等に対する情報提供

- 所有者等による空き家等・老朽建築物等の適正な管理の重要性、管理不全による周辺地域にもたらす諸問題等についての啓発を行います。
- 土地と建物の所有者等が異なる場合においても、双方の適正管理の実施が重要である事について理解促進と意識醸成を行います。

具体的な取組

- セミナー開催や広報誌、ホームページ、自治会回覧等を活用した、空き家等に関連する取組等の周知
- 空き家放置の危険性、空き家の適切な管理方法、空き家の活用等について啓発する空き家対策啓発冊子の送付による周知

3) 各種団体によるサービスの情報収集

- 空き家等・老朽建築物等の管理、活用、処分やそれらの手続き等に関する所有者等の相談に適切に対応するために様々な空き家対策に関するサービスの情報収集を行います。

具体的な取組

- 公益社団法人やNPO法人等、各種団体による空き家等に対するサービス実施情報の収集と情報提供
- 各種関係団体との情報交換、意見交換の実施

【これまでの主な取組】

- 管理不全の現状を通知する文書や管理不全を予防する指導書を所有者等に送付し、適正な管理を促すとともに、相談内容に応じた、各種団体のパンフレットを同封しています。

7.3 空き家等及び跡地の活用・流通の促進

空き家等及び跡地は、地域の活性化の有用な資源となり得るものであることに鑑みて、積極的な活用を支援します。

このため、所有者等に対する空き家等及び跡地の活用に関する様々な情報を提供するなど、有効活用や住宅市場での流通を促進します。

1) 空き家等の活用に関する情報

○活用可能な空き家等を現状のままにしている所有者等に対して空き家等の活用や流通を促すため、各種情報の提供を行います。

具体的な取組	● 高齢者の住宅を借上げて子育て世帯へ転貸する制度の情報提供・一般社団法人移住・住みかえ支援機構（ＪＴＩ）による「マイホーム借上げ制度」等の情報提供 ● 大阪府住宅リフォームマイスター制度やリフォーム瑕疵保険の周知 ● 民間事業者等が新築または所有する住宅を借り上げ公営住宅として供給する「借上公営住宅制度」や空き家の再生・流通の促進等に取り組む NPO や団体等を支援する「空き家等活用推進事業」等、国の制度に関する情報提供
--------	---

2) 空き家対策に関する支援

○空き家等の利活用を促進するため、各種支援制度の情報提供を行うとともに専門家による「寝屋川空き家流通推進プラットフォーム」を通じた、市場への流通促進に取り組みます。

具体的な取組	● 専門家と連携した空き家等の市場流通の支援 「寝屋川空き家流通推進プラットフォーム」の周知、活用促進 ● 空き家流通を促進する補助金制度の活用促進 空き家流通補助金
--------	--

3) 跡地・流通の促進

○地籍調査の実施と併せるなど、地域活性化に資する空き家等の活用・流通を促進するとともに、法的制約等により建て替えなどが困難で活用に適さない空き家等・老朽危険建築物等については、地域の環境悪化や活力の低下等を抑制するため、解体除却を促進し、更地となった跡地の活用・流通を促進します。

具体的な取組	● 地域活性化による空き家等及び跡地の活用支援策の構築 ● 空き家等・老朽危険建築物等の除却を促進する補助制度の活用促進 空き家除却補助金 密集住宅地区老朽建築物等除却補助金 耐震不足木造住宅除却補助金 ● 道路の拡幅、公園・広場の整備などとあわせた、リノベーションまちづくり事業の推進
--------	---

4) 空き家バンク制度等の活用促進

○活用意向を持つ所有者等の空き家等を市場に流通させるため、空き家等の需要と供給に関する情報のマッチングを行う空き家バンクの活用促進や住宅セーフティネット制度の周知を図ります。

具体的な
取組

- 寝屋川市空き家バンクの周知、空き家物件情報、空き家希望情報の登録の促進
- 跡地を空き家バンクの登録対象とし、活用希望者への情報提供を検討
- 住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度の普及啓発
住宅セーフティネット制度によるセーフティネット住宅の登録と情報提供

【これまでの主な取組】

○寝屋川市と協定を結んだ不動産、建築、法律、金融などの専門家団体等による「寝屋川空き家流通推進プラットフォーム」と連携し、空き家等の市場流通推進に取り組んでいます。（空き家情報提供に関する同意件数は、令和2年度9件、令和3年度11件、令和4年度20件、令和5年度32件）

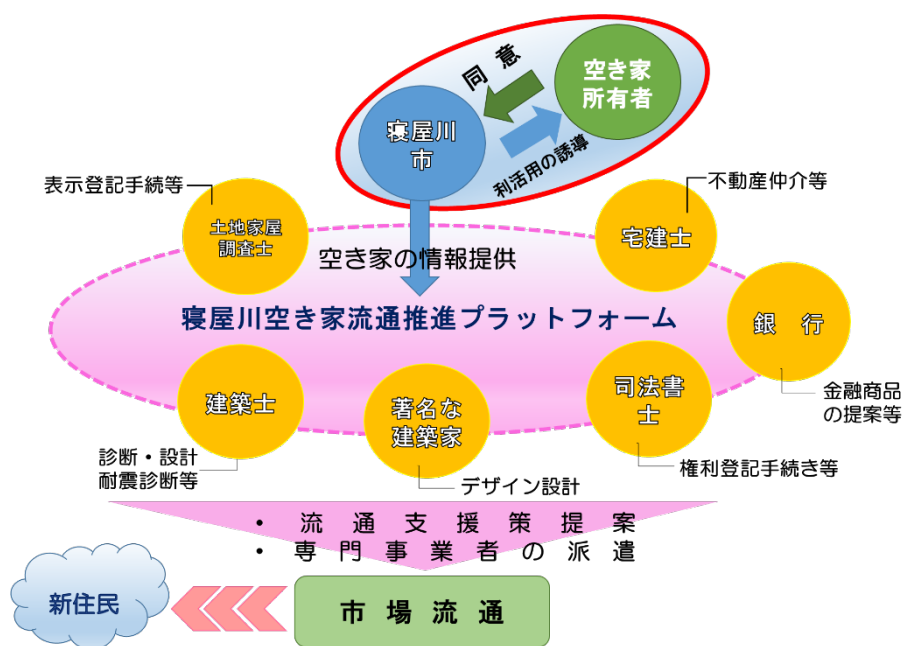


図 寝屋川空き家流通推進プラットフォーム

8. 空き家等・老朽危険建築物等に関する対策の推進体制の構築

8.1 空き家等・老朽危険建築物等に関する窓口と庁内連携体制の整備

1) 相談窓口

空き家に関する苦情や相談に対応する窓口を一元化して、空き家等・老朽危険建築物等に関する情報提供を行うなどの、「空き家相談窓口」を設置します。

窓口の設置にあたっては、分野が多岐にわたるため、それぞれの分野と連携し、対応を進める体制を構築します。

あわせて、空き家等・老朽建築物等の所在地の周辺住民からの苦情・相談などに対して対応できる体制を整えます。

2) 庁内連携体制の構築

空き家等・老朽建築物等の確認・立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、関係する内部部局の連携体制や空き家等・老朽建築物等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図ります。

空き家等・老朽建築物等がもたらす課題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる課題に横断的に対応する必要があることから、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、危機管理部局、環境部局、衛生部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局、社会教育部局、福祉部局等との連携を図ります。

空き家等・老朽建築物等に係る主な事象とその担当部局の例を以下に示します。

分野		具体の影響	担当部局
特定空き家等・老朽危険建築物等関連	建物	建築物の倒壊、屋根・外壁の落下	建築部局
	衛生	悪臭の発生	環境部局
		ハエ・蚊・ネズミ等の発生	衛生部局
		住みついた動物による生活環境被害の発生	
	景観	外壁等の落書き、多数の窓ガラス割れ 等	建築部局
		樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散 等	環境部局
	ゴミ	不法投棄の誘発	環境部局
活用促進	コミュニティ	地域コミュニティ施設等としての活用 等	社会教育部局 市民部局 (自治会組織等担当)
	福祉	地域福祉施設としての活用 等	福祉部局

8.2 空き家等・老朽危険建築物等に関する対策の実施体制に関する事項

市空き家条例に基づき、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、あわせて空き家等及び跡地の活用を促進するため、外部委員を含む「寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会」を設置します。（設置年月日：平成 29 年 6 月 1 日）

1) 寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会

次に掲げる事項について調査審議します。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画の作成及び見直しに関すること。② 寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策計画の実施状況に関すること。③ 特定空き家等の判断に関すること。④ 空き家等に関する様々な課題解決のために、調査・分析結果などに基づく必要となる施策の検討に関すること。 |
|--|

寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会は、市長及び委員 15 人以内で組織し、任期は 2 年とします。

8.3 多様な主体の協力

1) 専門団体等との連携

空き家の対策は専門知識を必要とするため、中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るために、寝屋川空き家流通推進プラットフォーム等との連携により、空き家の流通促進を支援するとともに、空き家管理を行う事業者等の専門家団体とも連携を図り、適切な対策の実施に向けた取組を進めます。

また、平成 24 年（2012 年）12 月に民間団体・事業者、公的団体により設立した「大阪の住まい活性化フォーラム」と連携し、所有者に対する住まいの適正管理等のセミナーや個別相談会などの実施に努めます。

2) 国や大阪府、大学等研究機関との連携

「大阪府空き家対策市町村連携協議会」等を通して公民の先進事例を把握し、今後の施策づくりの参考とします。

空き家の実態調査の実施やリノベーション、利活用の手法の対応策について、大学等研究機関と連携を図りながら研究等を進めます。

市内に多く存在する木造共同住宅の活用方策や更新手法について、国や大阪府のほか、大学等研究機関と連携した対応策の研究を進めるとともに「寝屋川市国土強靱化地域計画」を推進し、空き家ストックの活用を図ります。

3) 地域協働協議会、自治会等との連携

空き家の実態、状況などの把握や、地域活性化による空き家等及び跡地の活用等について、地域協働協議会、自治会と連携を図りながら取組を進めます。

4) 国などへの働きかけ

国に対して、大阪府とともに空き家等対策推進のための支援制度の拡充などを働きかけます。

また、計画に基づいて空き家等対策を実施する中で必要が生じた場合は、国に対して、大阪府とともに法令や制度の改正を要望していきます。

9. 目標指標

具体的な取り組みの展開に掲げる「空き家化の予防と発生抑制の促進」「空き家等・老朽建築物等の適正管理の促進」「空き家等及び跡地の活用・流通の促進」などの各種施策や主な取り組みを継続的に実施することにより、総務省の住宅・土地統計調査における腐朽・破損のある空き家の減少を目標指標とします。

取組指標

計画期間の 10 年間で、腐朽・破損のある空き家を約 3 割削減する。

※総務省による腐朽・破損のある空き家に相当する、外観調査（P19）による D ランク、C ランク（判定イメージ・P21）の合計を本計画期間の 10 年間で約 3 割削減するものです。（令和 4 年度調査合計 80 件から令和 14 年度調査合計 56 件に削減）

※空き家率については、住宅・土地統計調査において、13.8%（平成 25 年）から 14.7%（平成 30 年）と上昇しましたが、平成 30 年度から令和 4 年度の 5 年間ににおける外観調査による D ランク、C ランクの合計は、約 2 割削減しました。

平成 29 年度調査：D ランク 21 件・C ランク 80 件

令和 4 年度調査：D ランク 20 件・C ランク 60 件

令和 4 年度調査合計 80 件 ÷ 平成 29 年度調査合計 101 件 $\div 0.8$ $1.0 - 0.8 = 0.2$ （約 2 割）

10. 計画の見直し

本対策計画については、空き家をもたらす諸問題とその対応について、空き家数及び空き家率の推移など、社会情勢等の変化や 5 年ごとの実態調査等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

■法令・指針

■検討経過

■法令・指針

1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法
(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)
(令和五年十二月十三日一部改正)

第一章 総則

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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、又はこれを変更しようとするときは、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の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空き家等活用則進指針」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、当該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、第十五条までにおいて同じ。）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で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、必要で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二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特

定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

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

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

（地方住宅供給公社の業務の特例）

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

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

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融

通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

- 第二十二條 特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく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。）を確認することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は

第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 4 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 5 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 6 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

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）

- 第二十三條 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

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

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のために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。

(支援法人による空き家等対策計画の提案)

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。

(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 第二十二条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。

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

（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。

2) 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針

平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号

(最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号)

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施してきた。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められていたところである。

以上を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成26年11月27日に、空家等対策の推進に関する特別措置法が公布され、平成27年5月26日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

一方、その後も、空家等の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれるところである。こうした中、周囲に悪影響を及ぼす倒壊の危険等がある空家等の除却等といった法施行後に進めてきた取組を一層円滑化するだけでなく、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空家等の活用や適切な管理を確保することが重要となっている。さらに、増加する空家等は、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニテ

ィ維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼしている。空家等を地域のニーズに応じて活用することで、社会的な付加価値を創出し、公共の福祉の増進や地域の活性化に繋げていく視点が必要となっている。

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

今後、増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の発生の抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取組を強力に推進する必要がある。

(1) 空家等の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空家※1の数は849万戸であり、全国の総住宅数に占める割合は13.6%となっている。また使用目的のない空家※2の数は349万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%であるが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しているところである。

一方で、平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されて以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第7条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され※3、協議会（法第8条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される※4とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約14.6万物件（令和4年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされてきたところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 「使用目的のない空家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空家をいい、「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など」をいう。

※3 令和4年度末時点で全国の市町村の94%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和4年度末時点で全国の市町村の69%が既に組織済み又は組織予定あり。

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす

問題を解消するため、法第5条では、空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めることが規定され、また、土地基本法（平成元年法律第84号）第6条において土地の所有者又は土地を使用収益する権原を有する者は、同法第2条から第5条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提である。その上で、行政による対応としては、空家等の適切な管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵かん養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適切な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が様々な事情から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。法第5条では、空家等の所有者等には、このような行政が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならないことを明確化している。

②市町村の役割

法第4条第1項では、市町村の責務として、空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならないことが規定されている。

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査等を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。さらに、地域の実情を踏まえ、空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、重点的に空家等の活用の促進を図る区域として空家等活用促進区域（法第7条第3項に規定する空家等活用促進区域をいう。以下同じ。）や、同区域における空家等活用促進指針

（法第7条第3項に規定する空家等活用促進指針をいう。以下同じ。）を定めることについても併せて検討する。

また、管理不全空家等（法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）については、法第13条に基づく必要な措置を、特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、法第22条に基づく必要な措置を講ずることが重要である。管理不全空家等及び特定空家等に対するこれらの措置

を講ずるためには、空家等施策担当部局は、必要に応じて、市町村内の建築部局と連携することが重要であるが、市町村内に建築部局が存在しない場合であっても、協議会や、空家等管理活用支援法人（法第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人をいう。以下同じ。）その他建築等に関して専門的な知見を有する者の知見等を活用することが考えられる。

相続人が不存在であったり、所有者等の居所が不明である場合など、空家等の状態の改善が期待できない場合等には、その状態に応じて、法第14条に基づき、相続財産の清算人等の選任を裁判所に請求することを検討する。

なお、市町村は法第7条第13項又は第14項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人（特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人をいう。以下同じ。）等の民間団体と連携することが有効と考えられる。法第23条第1項に基づき、こうした民間団体の申請により、空家等管理活用支援法人を指定することも検討する。このほか、必要に応じて、2（5）に記載するように、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構又は独立行政法人住宅金融支援機構と連携することや、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することにより、市町村の事務負担の軽減を図りながら、効率的に空家等対策を推進する視点も重要である。

③都道府県の役割

法第4条第2項では、都道府県の責務として、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関し法に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならないことが規定されている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば管理不全空家等や特定空家等に該当するか否かの判断、法第13条に基づく指導若しくは勧告又は法第22条に基づく助言・指導若しくは勧告等の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したりするほか、都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制整備を支援したり、協議会への参画を通じた協力をするとも考えられる。また、法第26条第1項に基づき、都道府県内で活動する空家等管理活用支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供等を行うことが考えられ

る。

さらに、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体との連携を支援することも考えられる。

また、空家等活用促進区域内において、6

(2) に述べる建築基準法(昭和25年法律第201号)の特例が措置される場合や、都市計画法(昭和43年法律第100号)又は農地法(昭和27年法律第229号)の規定による処分に係る空家等の活用の促進についての配慮の対象となる場合には、都道府県は、建築基準法上の特定行政庁(同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下同じ。)として、また、都市計画法や農地法の許可権者として、市町村から協議等を受けることがある。都道府県においては、関係法令の趣旨を踏まえつつ、積極的に当該協議等に応じるとともに、空家等活用促進区域内における許可等の処分に当たって適切に配慮することが期待される。

このほか、都道府県は国とともに、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている(法第29条)。

④国の役割

法第3条では、国の責務として、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施すること(同条第1項)、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うこと(同条第2項)、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めること(同条第3項)が規定されている。

国は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針を定め、国の関係行政機関内において、空家等対策の必要性や空家等の活用の有効性についての認識の共有を図ることに加え、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図りつつ、法第13条又は第22条に基づく市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)による管理不全空家等又は特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針(「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」(令和5年12月13日最終改正。以下「ガイドライン」という。)等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、法第29条のとおり、国は市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補

助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

さらに、空家等の活用や、適切な管理、除却の促進に関し、国民の理解を深めるため、都道府県や市町村はもとより、民間団体とも連携して、パンフレットやウェブサイトを用いた情報提供に加え、動画配信や説明会の開催等を積極的に行うことに努めることとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、管理不全空家等や特定空家等と認められる空家等に対する措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に係る内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要がある。また、空家等の活用に向けては、中心市街地の活性化や、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持、まちづくりなどの政策課題において様々な需要が考えられるが、その的確な把握を進めるためには、市町村内の関係部局間の連携が不可欠である。このため、建築・住宅部局、景観部局、観光部局、まちづくり部局、都市計画部局(又は土地利用規制部局)、農林水産部局、所有者不明土地等対策部局、福祉部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が管理不全空家等や特定空家等か否かの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、空家等活用促進区域において、建築基準法や都市計画法に係る特例等を講ずる際には、当該市町村が建築基準法上の特定行政庁や都市計画法上の許可権者である場合をはじめとして、市町村内の建築部局やまちづくり部局、都市計画部局(又は土地利用規制部局)等との協議等が必要となる場合があるため、これらの部局等との連携体制を構築しておくことが望ましい。

また、空家等と所有者不明土地等は、地域によっては同時に存在している場合も多く、課題や対策も共通するところである。例えば、空家等と所有者不明土地等が隣接して別々に所有されており、それぞれ単独での活用が難しい場合に、両者を一体として活用し、保育所など子育て支援施設や公園を整備することが一つの解決策となることもある。このため、国においては「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進(政策パッケージ)」

(令和5年2月27日所有者不明土地等対策の推進

のための関係閣僚会議報告)を策定しているが、その趣旨を踏まえ、空家等対策と所有者不明土地等対策を担当する部局が連携し、効果的な対策を講ずることが重要である。

さらに、税務部局の参画は、特に空家等の敷地について住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、また、法務部局の参画は、所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

（２）協議会の組織

市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。」ものとされている

（法第8条第2項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、空家等管理活用支援法人をはじめとする地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局やまちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）など、（１）で述べた空家等対策に関連する部局等に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり、空家等活用促進区域や空家等活用促進指針に係る事項を含め、空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が管理不全空家等や特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、

- ①空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断の基準
- ②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査等の方針
- ③管理不全空家等又は特定空家等に対する措置の方針

などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報を取り扱うに当たっては、協議会の構成員は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）に基づき、当該情報を適正に取り扱う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

（３）空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受ける場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することができる体制を整備することが適切である。体制整備に当たっては、管理不全空家等や特定空家等に対する措置に係る近隣住民等からの相談は市町村を中心に対応しつつ、空家等の管理や活用の方法等を巡る空家等の所有者等からの専門的な相談については、空家等管理活用支援法人のほか、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住・定住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の活用の申入れに対しても、上記のような体制を整備することが適切である。

（４）空家等管理活用支援法人の指定

空家等の所有者等にとって、空家等の管理や活用等に係る情報を容易に入手することや、その方法を相談することができる環境は必ずしも十分でない。一方、多くの市町村では、人員等が不足しており、所有者等への相談対応等が十分にできない場合が想定される。

市町村長は、法第23条第1項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団法人、一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、法第24条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを空家等管理活用支援法人として指定することができる。空家等管理活用支援法人には、市町村における人員等の不足を補い、同法人が有する空家等の管理又は活用に係る専門的知見やネットワークを活かして、空家等の所有者等や空家等の活用を希望する者に対する相談対応、普及啓発等を行う役割が期待されるところである。具体的には、（３）に述べたような相談対応を行うことや、所有者等の委託に基づき、空家等管理活用支援法人が自ら空家等の管理や活用を行うことのほか、市町村等の委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと、空家等の所有者等に向けて普及啓発を行うこと等の役割が期待されるところである。市町村の実情やニーズに応じて、空家等管理活用支援法人を指定し、このような空家等対策を進めるための体制を整備することが適切である。同法人の指定に係る考え方等については、別途定めている空家等管理活用支援法人の指定等の手引きにおいて示している。

（５）地方住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構との連携

①地方住宅供給公社

法第19条第1項に基づき、地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、空家等対策計画を作成している市町村（以下「計画作成市町村」という。）からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

地方住宅供給公社は、公的機関としての信頼性を持ちつつ、地域における住宅の改修、賃貸、管理等に関する豊富な経験・ノウハウ等を有しており、計画作成市町村は、必要に応じて、地方住宅供給公社との連携体制を構築することが適切である。

②都市再生機構

法第20条に基づき都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

空家等活用促進区域では、地域における経済的社会的活動の促進のため、まちづくりの観点から空家等を活用し、宿泊施設や観光案内所等の施設を整備するような事例も想定される。こうした施設の整備に当たっては、事業スキームの検討や関係者との合意形成といった、まちづくりに係る専門的な知見等が必要とされる。都市再生機構は、都市再生業務を通じて、このような専門的な知見等を有していることから、計画作成市町村は、必要に応じて、都市再生機構との連携体制を構築することが適切である。

③住宅金融支援機構

法第21条に基づき、住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

空家等の所有者等が、空家等の活用や除却に要する資金の調達方法を検討するために必要な情報を十分に把握できず、適切な対応を進めることができない状況を改善するためには、住宅ローンに係る情報や金融機関・地方公共団体との広範なネットワークを有している住宅金融支援機構の積極的な関与が有効である。このため、住宅金融支援機構においては、各金融機関が提供する「空家の活用・除却の資金に充てることができるローン」を一元化して空家等の所有者等に情報提供することや、先進的な地域の取組の内容を全国的に周知すること等の事業を実施することにより、金融面からも空家等対策に取り組みやすい環境づくりを進めるものとし、市町村は、必要に応じて、住宅金融支援機構との連携体制を構築することが適切である。

3 空家等の実態把握

（1）市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施す

るためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

空家等は、法第2条第1項において「建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また

「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

調査の結果、空家等に該当する建築物等については、4で述べるとおり、データベースとして整備等しておくことが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある」と認められるもの（法第13条第1項）については管理不全空家等に、「そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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」もの（法第2条第2項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が管理不全空家等や特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、ガイドラインにおいて別途定めている。

（2）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、

次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。なお、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、(3)で述べる手段を用いて所有者等を確認し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。また、特定空家等の所有者等に対する指導等を行う上で必要な場合には、法第9条第2項に基づき、報告徴収や立入調査を行うことも可能である。

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法(平成16年法律第123号)、住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)、戸籍法(昭和22年法律第224号)等既存の法制度により入手可能なものであるが※5、市町村長は法第10条第3項に基づき

「この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。」こととされている。例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者、空家等の電気、ガス等の使用者に係る情報の提供を求めることも可能である。例えば、「空家等に工作物を設置している者」として、電気メーターを設置している電気事業法(昭和39年法律第170号)第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者や、ガスメーターを設置しているガス事業法(昭和29年法律第51号)第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者に対して、電気、ガスの使用者と直接契約を締結している小売事業者等の情報の提供を求めた上で、「その他の者」として、当該小売事業者等に対して電気、ガスの使用者に係る情報の提供を求めることが考えられる。このほか、「その他の者」として、郵便事業を行う者に郵便の転送先情報の提供を求めることも可能である。これらの者に対して情報の提供を求める方法等については、別途通知等において示している。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法の制定以前は、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法(昭和25年法律第226号)第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報の

うち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなっている。また、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとするとなっている。

なお、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。例えば、市町村の福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報のうち、介護保険に関する事務、国民健康保険に関する事務、後期高齢者医療制度に関する事務、生活保護に関する事務等のために利用する目的で保有する被保険者等や申請代行者等の氏名、住所・居所等の情報について、法の施行のために必要な限度において空家等施策担当部局に提供することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第22条第10項に規定する「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確認することができないとき」に該当するときは、同項に規定する代執行を行うことが可能であるが、当該規定の要件に適合するか否かを判断する際に参考となる基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

※5 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(令和4年法律第44号)により、住民基本台帳法が改正され、令和4年8月から住民基本台帳ネットワークシステムを利用して、法第9条第1項の規定に基づく空家等の所有者等の最新の住所の探索を行うことが可能となった。また、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(令和5年法律第58号)により、戸籍法が改正されたところであり、令和6年3月1日より、市町村が戸籍情報連携システムを利用した公用請求により他市町村の戸籍情報を取得することが可能となる。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第11条に基づき「データベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。」とされている。3(1)で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在やその状態等を一覧にしたものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在等について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整

備するよう努めるものとする。この場合、電子媒体による不動産登記簿情報等の入手や、空き家バンク（空家等情報を提供するサービス）の活用等を行う際の効率化のために、データベース化することが重要である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち、空家等活用促進区域内にある空家等のほか、管理不全空家等や特定空家等に該当するものについては、データベース内にこれらの空家等に該当する旨並びに市町村長による当該空家等に対する措置等の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、管理不全空家等又は特定空家等に係る敷地については、9（2）②で述べるとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも管理不全空家等又は特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

また、法第11条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが重要である。

法第7条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には①空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針、②計画期間、③空家等の調査に関する事項、④所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項、⑦住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項、⑧空家等に関する対策の実施体制に関する事項及び⑨その他空家等に関する対

策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第2項）。また、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項として、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針に関する事項を定めることができる。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については22で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の活用や適切な管理の重要性及び管理不全空家等や特定空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的なその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

空家等対策計画は、所有者不明土地対策計画（所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第45条第1項に規定する所有者不明土地対策計画をいう。）をはじめとする他の計画と一体的に作成することも考えられる。

なお、空家等管理活用支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる（法第27条第1項）。この場合において、空家等管理活用支援法人は、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示する必要があるが、当該素案は、空家等管理活用支援法人の業務とどのように関係があるか、素案のとおり空家等対策計画を作成又は変更した場合にどのような効果が見込まれるか、素案のとおり作成又は変更しない場合にその業務を行う上でどのような問題があるか等について具体的に示すことが必要である。提案を受けた市町村は、その内容について十分に検討した上で、当該提案に基づいて空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、その提案をした空家等管理活用支援法人に通知する必要がある（法第27条第2項）。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

（1）空家等及びその跡地の活用

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することが重要である。このような観点から、法第15条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、地域貢献などに活用できる可能性のあるものも存在する。また、空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居、住宅確保要配慮者向けの住宅等として活用することも考えられる※6。

空家等を有効に活用するため、例えば、活用可能な空家等又はその跡地の情報について、その所有者の同意を得た上で、都道府県又は市町村の設置する空き家バンクや宅地建物取引業者等による周知・発信を通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンクについて、その物件情報の収集や専門家への取次等

を含めた運営等に関し宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて活用することが期待でき、例えば、密集市街地や漁業集落等の狭隘あいな地区における駐車場や防災にも資する広場として活用することも考えられる。

このような空家等及びその跡地の活用にあたっては、関係事業者団体等を空家等管理活用支援法人として指定し、同法人と連携して取り組むことが効果的であると考えられる。

このほか、空家等及びその跡地の活用時に、土地の境界が不明瞭であることが支障となる場合があるため、筆界確定を進めることが重要である。土地基本法では、土地所有者は、「土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるよう努めなければならない」とこととされており（同法第6条第2項）、国及び地方公共団体は、広報活動等を通じて、こうした土地所有者等の責務に係る国民の理解を深めるよう適切な措置を講ずるとともに、市町村等は、国土調査法（昭和26年法律第180号）に基づく地籍調査や、不動産登記法に基づく筆界特定制度の活用を通じて、筆界の確認を進めることが必要である。

※6 空家等の用途変更にあたっては、建築基準法、都市計画法、景観法（平成16年法律第110号）、消防法（昭和23年法律第186号）、旅館業法（昭和23年法律第138号）等の関係法令を遵守する必要がある。

（2）空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定

中心市街地や地域再生の拠点など、地域の拠点となる区域において空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させてしまうおそれがある。また、空家等やその跡地を活用する上で、建築基準法上の接道等に係る規制が支障となっている場合もある。このような課題に対応するため、市町村は、法第7条第3項に基づき、中心市街地や地域再生拠点等の区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及びその跡地の活用が必要となると認められる区域（空家等活用促進区域）並びに同区域における空家等及びその跡地の活用の促進を図るための指針（空家等活用促進指針）に関する事項を空家等対策計画に定めることができる。

空家等活用促進区域内では、市町村長は、空家等の所有者等に対し、空家等活用促進指針に定められた空家等を誘導すべき用途（以下「誘導用途」という。）に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる（法第16条第1項）ほか、特定行政庁との協議等を経て、建築基準法上の接道規制や用途規制の合理化を図ることができる（法第17条第1項及び第2項）。また、指定都市、中核

市、施行時特例市以外の市町村が市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。以下同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、都道府県知事との協議をしなければならず、協議を経ることで、都道府県知事による都市計画法上の許可に当たり、協議の結果を踏まえた適切な配慮がなされることが期待される（法第18条第1項）。空家等対策計画は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれることが必要である（法第7条第11項）。このため、例えば、市街化調整区域の全域を、空家等活用促進区域に設定することは、市街化を抑制するという市街化調整区域の趣旨からして適切な運用ではないため、区域の設定にあたっては十分留意する必要がある。このほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、空家等活用促進区域内の空家等について、誘導用途に供するため「農地法その他の法律の規定による許可その他の処分」を求められたときは、適切な配慮をするものとされている（法第18条第2項）。当該規定に基づく配慮としては、例えば、空家等と隣接する農地を一体的に売買等する際、農地を転用する必要がある場合には、農地法第4条又は第5条に基づく許可や、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域（同法第8条第2項第1号に規定する農用地区域をいう。）からの除外に当たり、手続きの迅速化に係る配慮がなされることが想定される。このほかにも、空家等の活用上、他の法律に基づく処分が要されるものについては、必要に応じて、配慮を行うことが望ましい。

空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針は、地域のまちづくり等にも大きく関わるものであるため、これらを定める際は、中心市街地の活性化や、移住・定住、二地域居住の推進、観光振興、福祉増進コミュニティ維持、まちづくりなどの政策課題に対応する市町村内の内部部局等と連携して取り組むことが望ましい。

こうした空家等活用促進区域の設定等に係る考え方については、別途定めている空家等活用促進区域の設定に係るガイドラインにおいて示している。

7 空家等の適切な管理に係る措置

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば、三に示す所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項（以下「管理指針」という。）に即した助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については、空家等を適切に管理する役務を提供する空家等管理活用支援法人等を紹介したりすることが考えられる。その上で、法第13条第1項では、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等として、市町村長が、その所有者等に対し、管理指針に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる。また、指導をしてもなお状態が改善されず、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、修繕、立木竹の伐採その他の当該管

理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる（法第13条第2項）。

市町村長は、3で述べた方法等により把握した情報や住民等から提供を受けた情報等に基づき、ある空家等が管理不全空家等であると認められる場合には、早期に指導等を行うことが必要である。

また、法に基づく指導等の方法のほか、所有者等が不明であるなどの場合には、法第14条の規定に基づき、民法（明治29年法律第89号）の相続財産清算制度や、不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用することが考えられる。なお、固定資産税の滞納があり市町村が債権を有しているなど、利害関係が認められる場合は、同条の規定によらず、民法の規定に基づき、利害関係人として財産管理人の選任を請求することも可能である。このうち、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度は、空家等の適切な管理のため特に必要であると認めるときは、管理不全空家等か否かに関係なく活用することができる。相続放棄されていたり、所有者が不明である空家等については、適切な管理がなされないことにより管理不全空家等となるおそれが大きいと、早期にこれらの制度を活用することを検討することが望ましい。

そのほか、空家等の所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理等が期待できない場合には、本人の福祉を図る観点から市町村内の福祉部局とも連携して、民法の成年後見制度を活用することも考えられる。

なお、管理不全空家等であるか否かの判断に当たって参考となる基準や、指導、勧告の考え方については、ガイドラインにおいて別途定めている。

8 特定空家等に対する措置

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図る観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺の生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができるほか、その所有者等に報告を徴収することができる。また、この調査等の結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第22条第1項から第3項まで）とともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき

又は履行しても期限内に完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。災害その他非常の場合において、緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令及び命令に付随する意見聴取手続等を経ることなく、代執行を行うことが可能である（同条第11項）。ただし、この場合にも、助言・指導及び勧告を経ていることが必要であるため、常時から、措置をとることの緊急性が見込まれる特定空家等に対しては、助言・指導や勧告の措置を講じていることが重要である。このほか、法第22条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第13項及び第14項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。これらの代執行を行った場合の費用については、国税滞納処分の例により、所有者等から費用を徴収することが可能である（同条第9項及び第12項）。

これに加え、7で管理不全空家等について述べたように、所有者等が不明である場合等においては、必要に応じて、財産管理制度等の活用を検討することが望ましい。

法第22条第16項に基づくガイドラインにおいては、どのような空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査等や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅部局、景観部局、観光部局、まちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）、農林水産部局、所有者不明土地等対策部局、福祉部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

9 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

(1) 財政上の措置 法第29条第1項においては「国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

具体的には、例えば1(2)④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を除却又は活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の活用や除却等をはじめとする空家等対策に取り組む市町村を

支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(2) 税制上の措置

法第29条第2項においては「国及び地方公共団体は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

①空家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

令和元年に国土交通省が実施した空家所有者実態調査（令和2年12月16日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空家）の約78%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成30年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が令和2年5月に公表した数値を考慮すると、そのような空家のうち約53%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の令和元年空家所有者実態調査によれば、居住用家屋が空家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空家が放置され、その結果周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空家の最大の発生要因である相続に由来する古い家屋及びその敷地の活用を促進することにより空家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成28年4月1日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。）であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるものを除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する

（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。）（租税特別措置法第35条第3項から第11項まで及び第14項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項）。また、令和元年度（平成31年度）税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡について、老人ホーム等に入所をしたことにより被相続人の居住の用に供

されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。さらに、令和5年度税制改正により、令和6年1月1日以降の譲渡について、譲渡後に被相続人居住用家屋の耐震改修又は除却を行う場合で、一定の要件を満たすときは、本特例措置を適用できることとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

②管理不全空家等及び特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い（固定資産税・都市計画税）

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の1（200㎡を超える部分の敷地）とするともに、その都市計画税の課税標準額を3分の1（200㎡以下の部分の敷地）又は3分の2（200㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、当該家屋を除却した場合※7と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空家の除却や適切な管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

空家等の中でも、管理不全空家等及び特定空家等については、法に基づく勧告等の措置の対象となるものであり、その適切な管理や除却を促すことは喫緊の課題である。また、管理不全空家等及び特定空家等は、住民の日常生活に必要と認められる住宅用地の税負担を軽減するという住宅用地特例の本来の趣旨からも外れると考えられる。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第13条2項又は法第22条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた管理不全空家等又は特定空家等の敷地の用に供されている土地を除くこととされている（地方税法第349条の3の2第1項等）。

なお、空家等であるか否かとは別に、本来、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局（特別区にあっては東京都の税務部局）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

※7 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、本基本指針に即して、法第7条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進すべきである。

その際、一3で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等に加え、地域の経済的社会的活動の促進の観点から空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの発生又は増加を抑制する観点から、四で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

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

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況、これらの今後の見込み等を踏まえ、空家等の適切な管理の確保、活用の拡大及び除却等の促進といった総合的な空家等対策を重点的に推進すべき地区を定めることが考えられるほか、空家等の活用が特に必要と認められる区域については、空家等活用促進区域として定めることが適切である。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっているかを踏まえ、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも初めから市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている又は将来及ぼし得る地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大し

ていく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、空家等対策計画の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うに当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際に実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

一1 (2) ①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われなければならないことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば、空家等管理活用支援法人等と連携した各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、三に示す管理指針の周知を行うこと等による空家等の所有者等の意識の涵かん養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

また、管理不全空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が管理不全空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、管理不全空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方及びその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として活用できるものも存在し、また活用する主体は当該空家等の所有者等に限定されていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。このように民間

の関係事業者団体と連携する場合、当該団体を空家等管理活用支援法人として指定することについての方針等を記載することが適切である。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて活用することに加え、例えば、密集市街地や漁業集落等の狭隘あいな地区における駐車場や防災にも資する広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

特に、経済的社会的活動の促進のために空家等及びその跡地の活用が必要と認められる区域については、一6（2）で述べたように、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることが望ましい。

（6）特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、特定空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、特定空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方やその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

（7）住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

一2（3）で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

（8）空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。空家等管理活用支援法人が、空家等対策に係る相談等について窓口としての役割を担うこととなっている場合は、当該法人の名称や連絡先等についても記載することが

適切である。

（9）その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

（1）から（8）までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第7条第12項において、「市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。」ものとされており、同条第14項では、空家等対策計画の変更についてもこの規定を準用している。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が空家等対策計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

空家等は私有財産であるが、その適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。そのため、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等の適切な管理を行うことが社会的にも要請されているところである。また、空家等の適切な管理を行い、資産価値をできる限り保全することで、空家等を活用することができる状態が維持され、将来的な所有者等による空家等の活用や、空家等の活用を通じた公共の福祉の増進や地域の活性化にも寄与することが期待できる。こうした観点から、当面、空家等の活用や除却ができない場合には、次の点を踏まえつつ、所有者等による空家等の適切な管理の確保を図ることが重要である。

2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針を以下に掲げる。

なお、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないようにするための以下に掲げる指針以外にも、行うことが望ましい日常的な管理として、定期的な郵便物等の確認・整理、冬期における給水管の元栓の閉栓等が考えられる。

（管理の指針）

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④に掲

げる例を参考として、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。また、以下の事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である。また、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。このような場合には、空家等の管理を行う事業者、空家等の点検を行う事業者、空家等の補修工事等を行う事業者、空家等管理活用支援法人等に委託をすることが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむを得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。

① 保安上危険の防止のための管理

・倒壊の防止

建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾斜、屋根の変形、外装材の剥落若しくは脱落、構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等若しくは構造部材同士のずれ（以下「構造部材の破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門、塀、屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は立木の傾斜若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

・擁壁の崩壊の防止

擁壁の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し、変状又は水抜き穴の排水不良が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修又は清掃を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に水抜き穴の清掃を行うことが必要である。

・落下の防止

外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の太枝の落下を防止

することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、外装材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等、軒等の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等又は立木の太枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、防腐若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の太枝の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等又は立木の太枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

② 衛生上有害の防止のための管理

・石綿の飛散の防止

吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられる。

・健康被害の誘発の防止

汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、汚水等の流出、排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等若しくは棲みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要である。

③ 景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

④ 周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

・悪臭の防止

汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備周辺の臭気、排水設備の破損等若しくは封水切れ、動物の糞尿等若しくは棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要である。

・不法侵入の防止

開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡又は開口部等の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修等を行うことが考えられる。

・落雪による通行障害等の防止

落雪による通行障害等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要である。

・立木等による破損・通行障害等の防止

立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の剪定等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行うことが必要である。

・動物等による騒音・侵入等の防止

動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の棲みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。

四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

1 空家等の所有者等の意識の涵かん養と理解増進

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めなければならないことに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、所有者等の意識啓発を図ることが重要である。具体的には、空家等の半数以上は相続を契機に発生していることを踏まえ、生前から住宅等の所有者等やその家族に「住宅を空家としない」との意識を持って必要な準備を進めるよう促すことが重要であり、生前から住まいの対処方針を決めておく「住まいの終活」を普及することや、空家等を所有し続けることに伴うリスク、例えば、空家等は傷みが早く資産価値も低減することなどを訴求することにより、所有者等の行動を促すことが重要である。このほか、例えば三1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵かん養や理解増進を図るとともに、空家等となることが見込まれる住宅等の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。その際、市町村の内部部局が連携して、相続時や納税通知時など、あらゆる機会を捉えて周知等に取り組むことが効果的である。

また、適切な管理がその所有者等によってなされ

ない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の活用や適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の活用や適切な管理を行うことの重要性に加えて管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の活用や適切な管理の重要性、空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）、災害救助法（昭和22年法律第118号）等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講ずることが可能となる場合もある。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては2（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全空家等や特定空家等に対して、この法律をはじめとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生若しくは増加を抑制することが重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空家等対策の一体的な推進、空家等を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、除却や、立地・管理状況の良好な空家等の多様な活用の推進を図る取組も重要となる。

（1）空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

1で述べた空家等の所有者等の意識の涵かん養と理解増進に係る取組を進めるほか、一9（2）で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適切な管理、除却等などの幅広い取組を促すことが考えられる。

（2）空家等の活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、多様な二

地域居住・多地域居住の推進のための空家等の活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

3) 寝屋川市空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策の推進に関する条例

平成 28 年 12 月 21 日

令和6年9月 26 日 一部改正

条例第 39 号

目次

第 1 章 総則(第 1 条—第 9 条)

第 2 章 空き家等の適正管理等(第 10 条—第 23 条)

第 3 章 老朽危険建築物等に係る対策(第 24 条—第 33 条)

第 4 章 雑則(第 34 条—第 37 条)

第 5 章 罰則(第 38 条)

附則

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この条例は、適正な管理が行われていない空き家等その他の建築物等が防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、空き家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)とあいまって、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策を推進することにより、市民の生命、身体又は財産の保護及び生活環境の保全を図るとともに、地域の活性化に寄与することを目的とする。

(基本理念)

第 2 条 空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策は、次に掲げる事項を基本理念として行われなければならない。

- (1) 建築物等は、安心かつ安全な生活環境の確保と良好な景観の保全の観点から、その利用及び管理が図られること。
- (2) 空き家等及び跡地は、地域の活性化の有用な資源となり得るものであることに鑑みて、積極的に活用が図られること。
- (3) 前条に規定する目的が十分に達成されるよう、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策について、寝屋川市、空き家等その他の建築物等の所有者等、市民等及び自治組織が、各々の責務又は役割を果たすとともに、相互に協力しながら取り組むこと。

(定義)

第 3 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 建築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(以下「空き家」という。)及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し又は管理するものを除く。
- (2) 特定空き家等 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適正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き家等をいう。

- (3) 管理不全空き家等 空き家等が適正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き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き家等をいう。
- (4) 老朽危険建築物等 老朽その他の事由により第 2 号に規定する状態にあると認められる、空き家等以外の建築物等をいう。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。
- (5) 建築物 寝屋川市の区域内にある、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 2 条第 1 号に規定する建築物又はこれに附属する工作物をいう。
- (6) 建築物等 建築物及びその敷地をいう。
- (7) 跡地 空き家の敷地であった土地で、現に建築物が存しないものをいう。
- (8) 空き家等の適正管理等 空き家等の発生の予防、活用及び適正な管理並びに跡地の活用をいう。
- (9) 所有者等 所有者又は管理者をいう。
- (10) 市民 寝屋川市に住み、働き、学び、又は活動する個人、団体及び事業者をいう。
- (11) 市民等 市民及び建築物等(空き家等及び老朽危険建築物等を除く。)の所有者等をいう。
- (12) 自治組織 一定の地域住民等で組織された団体をいう。

(寝屋川市の責務等)

第 4 条 寝屋川市は、基本理念にのっとり、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策に関する施策を総合的に推進する責務を有する。

- 2 寝屋川市は、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策の推進に当たっては、自治組織が行う地域の活性化を図る取組を尊重するものとする。

(空き家等その他の建築物等の所有者等の責務)

第 5 条 空き家等の所有者等は、基本理念にのっとり、当該空き家等を、適切に活用するとともに、適正に管理しなければならない。

- 2 空き家等以外の建築物等の所有者等は、基本理念にのっとり、空き家等の発生を予防するとともに、当該建築物等を適正に管理するよう努めなければならない。
- 3 前 2 項のほか、空き家等その他の建築物等の所有者等は、基本理念にのっとり、寝屋川市が実施する空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(市民等の責務)

第 6 条 市民等は、基本理念にのっとり、寝屋川市が実施する空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(自治組織の役割)

第 7 条 自治組織は、基本理念にのっとり、寝屋川市が実施する空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策に関する施策にできるだけ協力するよう努めるものとする。

(空き家等・老朽危険建築物等対策計画)

第8条 市長は、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等・老朽危険建築物等対策計画を定めるものとする。

- 2 空き家等・老朽危険建築物等対策計画においては、法第7条第2項各号に掲げる事項を定めるほか、同項の例に従い老朽危険建築物等に係る対策に関し必要な事項を定めるものとする。
- 3 市長は、空き家等・老朽危険建築物等対策計画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。

(寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会)

第9条 市長の附属機関として、寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

- 2 協議会は、空き家等・老朽危険建築物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。
- 3 協議会は、法第8条第2項に規定する者である委員をもって組織する。
- 4 市長以外の協議会の委員は、市長が委嘱する。
- 5 市長は、寝屋川市の職員のうちから指名する者に、当該協議会の委員の職務を行わせることができる。
- 6 協議会の委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。
- 7 協議会は、その定めるところにより、部会を置くことができる。
- 8 前各項に定めるもののほか、協議会の組織に関し必要な事項は規則で定め、協議会の運営及び部会に関し必要な事項は協議会が定める。

第2章 空き家等の適正管理等

(空き家等の発生の予防)

第10条 建築物の所有者等は、当該建築物について、老朽その他空き家等の発生の原因となるおそれのある事実があるときは、改修その他空き家等の発生を予防するために必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(空き家等の活用)

第11条 空き家等の所有者等は、当該空き家等について、自治組織から地域の活性化に資すると認められる取組に活用することについて協力の求めがあったときは、これにできるだけ協力するよう努めなければならない。

(空き家等の適正な管理)

第12条 空き家等の所有者等は、当該空き家等について、管理不全の状態(第3条第2号又は第3号に規定する状態をいう。以下この章において同じ。)にならないように、自らの責任において、適正に管理しなければならない。

- 2 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全の状態にあると認められるときは、自らの責任において、直ちに当該管理不全の状態を改善しなければならない。

(跡地の活用)

第13条 空き家の敷地の所有者等は、空き家が除却されたときは、跡地を適切に活用するよう努めなければ

ならない。この場合においては、第11条の規定を準用する。

(空き家等の適正管理等に関する措置)

第14条 市長は、空き家等の適正管理等に関し、空き家等の所有者等及び市民等の理解を深めるために必要な広報活動その他の措置を講ずるものとする。

- 2 市長は、空き家等の適正管理等に関し、空き家等の所有者等又は市民等からの相談に応じるとともに、これらの者に対し、市長において必要と認め情報の提供及び助言を行うものとする。

(管理不全の状態を予防するための助言又は指導)

第15条 市長は、空き家等が管理不全の状態になることを予防するため必要があると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導をすることができる。

(調査の要求)

第16条 市民等は、空き家等が管理不全の状態にあると思料するときは、市長に対し、その旨を申し出て、当該空き家等に関し法及びこの条例の施行のために必要な調査を行うよう求めることができる。

(調査)

第17条 市長は、前条の規定による申出を受けた場合において当該申出が相当であると認めるとき、又は必要があると認めるときは、法第9条第1項及び第2項の規定による調査を行うことができるほか、空き家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

(情報の提供の求め)

第18条 市長は、法第10条第1項の規定による情報の利用及び同条第3項の規定による情報の提供の求めをすることができるほか、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係する地方公共団体の長、空き家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空き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。

(空き家等に関するデータベースの整備等)

第19条 市長は、空き家等(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正に管理されているものに限る。))を除く。以下この条において同じ。))に関するデータベースの整備その他空き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。

(特定空き家等に対する措置)

第20条 市長は、特定空き家等に関し、法第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項、第10項若しくは第11項の規定による代執行をするものとする。この場合において、同条第3項の規定による命令を行うに当たっては、同条第4項の規定により意見書及び証拠を提出する機会を与え、又は同条第6項の規定により公開による意見の聴取を行わなければならない。

(管理不全空き家等に対する措置)

第21条 市長は、管理不全空き家等に関し、法第13条第1項の規定による指導又は同条第2項の規定による勧告をするものとする。

(緊急危険防止措置)

- 第 22 条 市長は、特定空き家等の管理不全の状態による市民の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急の必要があると認めるとき（法第 22 条第 11 項の規定による措置をとるときを除く。）は、当該特定空き家等の所有者等の負担において、その危険を防止するための必要最小限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。
- 2 市長は、前項の規定により同項の措置を自ら行い又はその命じた者若しくは委任した者に行わせたときは、当該措置の内容を当該特定空き家等の所有者等に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、当該措置の内容を公告するものとする。
- 3 第 1 項の規定により同項の措置を行おうとする者は、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。

(関係行政機関等に対する協力の要請)

- 第 23 条 市長は、必要があると認めるときは、関係行政機関、自治組織等に対し、特定空き家等又は管理不全空き家等に関する情報を提供して、管理不全の状態を改善するために必要な協力を要請することができる。

第 3 章 老朽危険建築物等に係る対策

(建築物等の適正な管理)

- 第 24 条 建築物等（空き家等を除く。以下この章において同じ。）の所有者等は、当該建築物等について、管理不全の状態（第 3 条第 4 号に規定する状態をいう。以下この章において同じ。）にならないように、自らの責任において、適正に管理しなければならない。
- 2 建築物等の所有者等は、当該建築物等が管理不全の状態にあると認められるときは、自らの責任において、直ちに当該管理不全の状態を改善しなければならない。

(老朽危険建築物等に係る対策に関する措置)

- 第 25 条 市長は、老朽危険建築物等に係る対策に関し、建築物等の所有者等及び市民等の理解を深めるために必要な広報活動その他の措置を講ずるものとする。
- 2 市長は、老朽危険建築物等に係る対策に関し、老朽危険建築物等の所有者等又は市民等からの相談に応じるとともに、これらの者に対し、市長において必要と認める情報の提供及び助言を行うものとする。

(管理不全の状態を予防するための助言又は指導)

- 第 26 条 市長は、建築物等が管理不全の状態になることを予防するため必要があると認めるときは、当該建築物等の所有者等に対し、その予防のために必要な助言又は指導をすることができる。

(調査の要求)

- 第 27 条 市民等は、建築物等が管理不全の状態にあると思料するときは、市長に対し、その旨を申し出て、当該建築物等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うよう求めることができる。

(調査)

- 第 28 条 市長は、前条の規定による申出を受けた場合において当該申出が相当であると認めるとき、又は必要があると認めるときは、建築物等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市長は、第 31 条第 1 項及び第 2 項並びに第 32 条第 1 項の規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、当該建築物等に立ち入って調査をさせることができる。ただし、住居に立ち入る場合においては、あらかじめ、その居住者の承諾を得なければならない。
- 3 市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を建築物等に立ち入らせようとするときは、その 5 日前までに、当該建築物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、又は老朽危険建築物等の管理不全の状態による市民の生命、身体若しくは財産に対する危険を防止するため緊急の必要があると認めるときは、この限りでない。
- 4 第 2 項の規定により建築物等に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第 2 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(情報の提供の求め)

- 第 29 条 市長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、老朽危険建築物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。

(老朽危険建築物等に関するデータベースの整備等)

- 第 30 条 市長は、老朽危険建築物等に関するデータベースの整備その他老朽危険建築物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。

(老朽危険建築物等に対する措置)

- 第 31 条 市長は、老朽危険建築物等の所有者等に対し、当該老朽危険建築物等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない老朽危険建築物等については、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、なお当該管理不全の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

(緊急危険防止措置)

- 第 32 条 市長は、老朽危険建築物等の管理不全の状態による市民の生命、身体又は財産に対する危険を防止するため緊急の必要があると認めるときは、当該老朽危険建築物等の所有者等の負担において、その危険を防止するための必要最小限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

- 2 市長は、前項の規定により同項の措置を自ら行い又はその命じた者若しくは委任した者に行わせたときは、当該措置の内容を当該老朽危険建築物等の所有者等（現に当該老朽危険建築物等を使用している者を含む。以下この項において同じ。）に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、当該措置の内容を公告するものとする。
- 3 第1項の規定により同項の措置を行おうとする者は、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。

（関係行政機関等に対する協力の要請）

第33条 市長は、必要があると認めるときは、関係行政機関、自治組織等に対し、老朽危険建築物等に関する情報を提供して、管理不全の状態を改善するために必要な協力を要請することができる。

第4章 雑則

（報告の徴収）

第34条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、空き家等その他の建築物等の所有者等に対し、当該建築物の使用及び管理の状況に関し報告をさせることができる。

（財政上の措置）

第35条 寝屋川市は、空き家等の適正管理等及び老朽危険建築物等に係る対策を推進するために必要な財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

（自主的解決との関係）

第36条 この条例の規定は、空き家等又は老朽危険建築物等に関して生じた問題について、その当事者が自主的な解決を図ることを妨げるものではない。

（委任）

第37条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

第5章 罰則

（過料）

第38条 法第22条第3項の規定による市長の命令に違反した者は、法第30条第1項の規定により、500,000円以下の過料に処する。

- 2 法第9条第2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、法第30条第2項の規定により、200,000円以下の過料に処する。

- 3 第28条第2項による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、50,000円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

（検討）

- 2 市長は、この条例の施行後5年以内に、法及びこの条例の施行状況、社会経済情勢の変化等を勘案し、空き家等及び老朽危険建築物等に係る対策の在り方について検討を加え、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。

（寝屋川市美しいまちづくり条例の一部改正）

- 3 寝屋川市美しいまちづくり条例（平成17年寝屋川市条例第7号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則

（施行期日）

- 1 この条例は、公布日から施行する。

（罰則に関する経過措置）

- 2 この条例の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

■ 検討経過

1) 寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会による検討経過

寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会を令和4年度に開催し、本計画の策定に関する事項について協議を行いました。協議会の委員ならびに開催経過等を以下に示します。

(1) 寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会

区分	所属
市長	寝屋川市長
地域住民	寝屋川市市政協力委員
地域住民	寝屋川市市政協力委員
市議会議員	寝屋川市議会議員
弁護士	法律事務所弁護士
司法書士	大阪司法書士会
宅地建物取引業者	全日本不動産協会
宅地建物取引業者	大阪府宅地建物取引業協会
建築士	大阪府建築士事務所協会
大学教授	摂南大学理工学部建築学科
警察職員	大阪府寝屋川警察署
消防職員	枚方寝屋川消防組合消防本部

(2) 寝屋川市空き家等・老朽危険建築物等対策協議会の開催

名称	開催日時	協議事項
平成29年度 第1回	平成29年8月1日 (火曜日)	・空き家等・建築物等の調査に係る運用マニュアルについて ・委託業務について ・今後の予定について
平成29年度 第2回	平成29年10月23日 (月曜日)	・実態調査結果について ・空き家等・老朽危険建築物等対策計画骨子案について ・所有者アンケート実施について
平成29年度 第3回	平成29年12月19日 (火曜日)	・空き家等・老朽危険建築物等対策計画（素案）について ・今後のスケジュールについて
平成30年度 第1回	平成31年3月25日 (月曜日)	・自然災害による空き家等の被害及び是正状況の報告について ・特定空き家等の抽出及び対策について ・取組状況及び今後のスケジュールについて
令和元年度 第1回	令和元年8月20日 (火曜日)	・立入調査の報告、結果に基づく特定空き家等の判断について ・指導・助言方法について ・今後の予定について
令和元年度 第2回	令和元年11月19日 (火曜日)	・指導・助言による是正の報告について ・利活用の推進案について ・今後の予定について
令和元年度 第3回	令和2年2月12日 (水曜日)	・特定空き家等の指導・助言後の経過について ・特定空き家等の抽出について ・利活用の推進案について ・今後の予定について

名称	開催日時	協議事項
令和2年度 第1回	令和2年8月7日 (金曜日)	・立入調査の報告、結果に基づく特定空き家等の判断について ・指導・助言方法について ・今後の予定について
令和2年度 第2回	令和2年11月10日 (火曜日)	・勧告後の状況等について ・指導・助言状況等の報告について ・今後の予定について
令和2年度 第3回	令和3年3月15日 (月曜日)	・特定空き家等の勧告後の措置の命令における承認について ・除却の報告について ・今後の予定について
令和3年度 第1回	令和3年8月10日 (火曜日)	・立入調査の結果に基づく特定空き家等の判断について ・指導・助言方法について ・今後の予定について ・特定空き家等の経過及び進捗について
令和3年度 第2回	令和3年11月22日 (月曜日)	・指導・助言状況の報告について ・勧告後の状況等について ・今後の予定について
令和3年度 第3回	令和4年3月8日 (火曜日)	・是正等の進捗、今後の措置について ・行政代執行移行について ・対策計画の改定予定について
令和4年度 第1回	令和4年11月10日 (木曜日)	・是正等の進捗、今後の措置について ・対策計画の改定について ・今後の予定について
令和4年度 第2回	令和5年2月14日 (火曜日)	・対策計画（案）について ・特定空き家等の是正進捗について ・今後の予定について
令和5年度 第1回	令和5年8月21日 (月曜日)	・立入調査の報告、結果に基づく特定空き家等の判断について ・指導・助言方法について ・特定空き家等の是正進捗について ・今後の予定について
令和5年度 第2回	令和5年11月24日 (金曜日)	・立入調査の報告、結果に基づく老朽危険建築物等の判断について ・特定空き家等の是正進捗について ・今後の措置について ・今後の予定について
令和5年度 第3回	令和6年2月15日 (木曜日)	・特定空き家等の是正進捗について ・今後の措置について ・改正空家法について ・今後の予定について

2) 空き家が放置される原因

空き家が放置される主な原因としては、以下の項目があげられます。

項目	原因
相続にともなう未登記	相続後における建物登記が行われていない
相続手続きの停滞	遺産分割協議等の手続きが行われていない
所有者の福祉施設への入居	所有者の福祉施設の入居が長期化により、管理不全となる
除却費の費用負担	除却に係る費用負担が大きい
住宅用地特例の解除	建物の除却により、住宅用地特例が解除となることから除却されない
核家族の増加	核家族による適正管理に伴う費用の負担が大きくなる

寝屋川市 空き家等・老朽危険建築物等対策計画

発行日：令和 5 年（2023 年）3 月

発行：寝屋川市

〒572-8555 大阪府寝屋川市本町 1 番 1 号

TEL (072) 824-1181 (代) FAX (072) 825-2618

<https://www.city.neyagawa.osaka.jp/>

