

木祖村空家等対策計画

令和6年3月

内 容

第 1 章 計画の概要

第 2 章 空き家の現状

第 3 章 空家等対策の基本的な方針

第 4 章 空家等の適切な管理の促進

第 5 章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

第 6 章 特定空家等への対処に係る事項

第 7 章 空家等に関する施策の実施体制に関する事項

資 料

第1章 計画の概要

1. 背景

近年、全国的に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が年々増加している。特に空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空き家は、現在も増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観保全等の面で住民生活に悪影響を及ぼしており、早急な解決が求められている。

国は、この空き家問題の解決策として平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家等特別措置法」という。）を施行し、危険な空き家について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定め、空き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とした。

また、令和5年12月13日には空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的に、「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」を施行した。

2. 計画の位置づけ

この「木祖村空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、空家等特別措置法第6条の規定に基づき、「木祖村後期基本計画」「源流の里 木祖村景観計画」「木祖村 まち・ひと・しごと創生総合戦略」と整合を図りながら空き家対策、利活用等について本村が取り組むべき方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本村の空家等対策の基礎となるものである。

3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和6年度から令和9年度までの4年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

4. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は村内全域とする。

5. 計画の対象

空家等対策計

画の対象とする空き家の種類は、空家等特別措置法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とする。

また、次の優先順位により対策を実施する

- 1) 特定空家等に該当する住宅
- 2) 売買や賃貸に向け有効活用が見込める住宅
- 3) 売買や賃貸に向かず除却の対象となる住宅
- 4) 今後空き家になることが予定される住宅

第2章 空き家等の現状

1、全国の空き家の状況

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、全国の空き家の数は848万9千戸であり、平成25年の前回調査より29万3千戸増えている。増加分の内訳をみると「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」はほぼ横ばいであるが、「その他の住宅」が30万4千戸増加している。空き家となっている「その他の住宅」348万7千戸の中では、「一戸建（木造）」が239万戸と7割近くを占めている。

2、県の状況

長野県の空き家率は平成30年では19.6%で全国3位であるが、別荘などの「二次的住宅」が多いためであり、長期不在や取り壊し予定といった一般的に空き家といわれる「その他の住宅」のみで見ると全国19位になる。県内の「その他住宅」数は約28.9万戸で平成25年から6千戸の微増となっている。

3、本村の状況

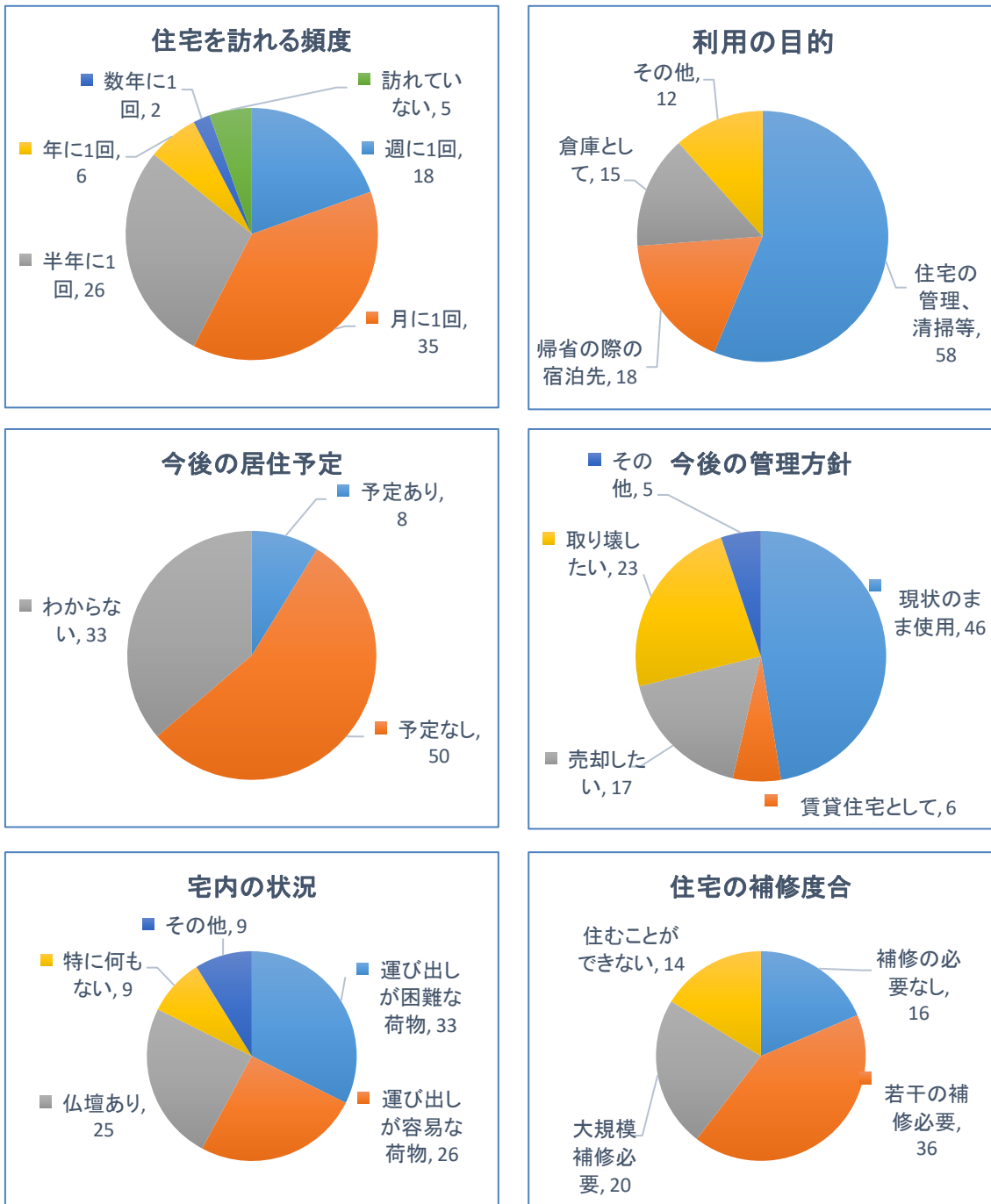
平成25年度に村内の自治会の協力により空き家の調査を行い146戸の空き家を確認した。平成31年4月にはこのデータを基礎として、自治会に新たに空き家と思われる住宅の追加等による確認とその後の行政への相談があったものを反映し、行政で把握している空き家の件数は172戸となった。

地区別の件数でいうと藪原地区が117戸、菅地区が22戸、小木曽地区が33戸となっている。

（1）アンケート結果の概要（平成27年8月実施）

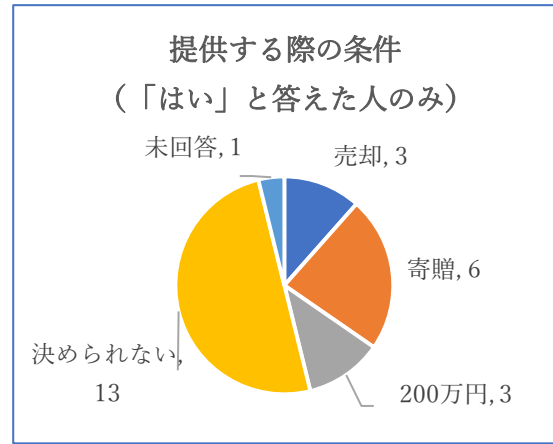
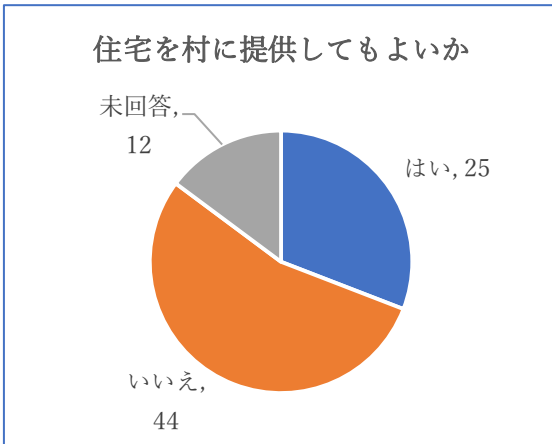
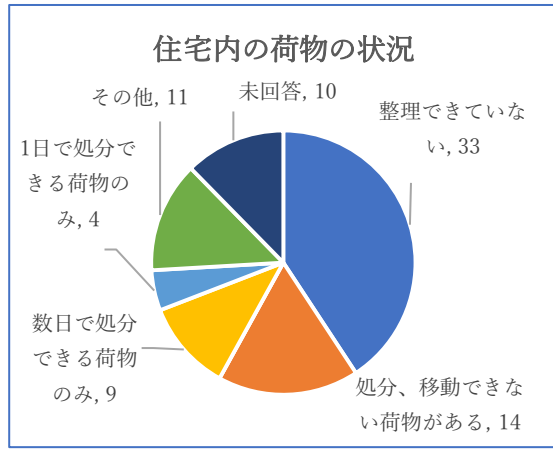
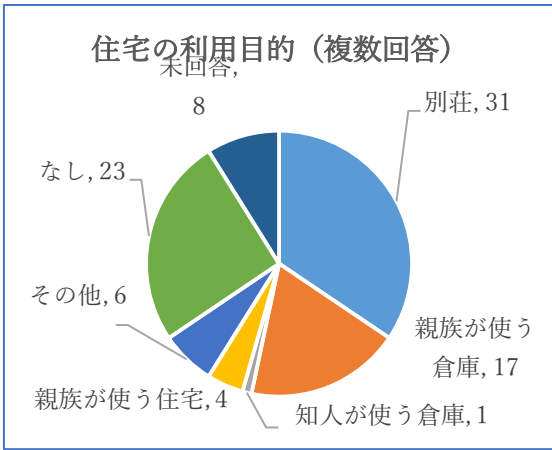
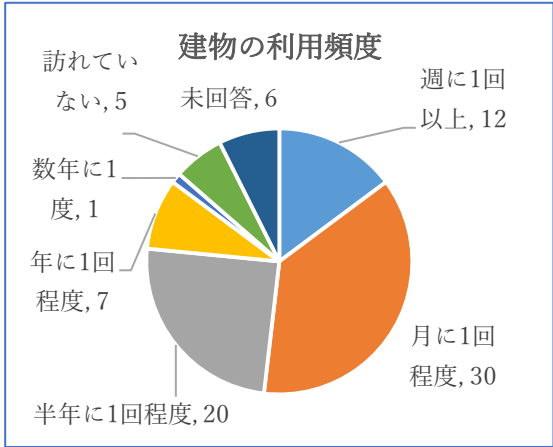
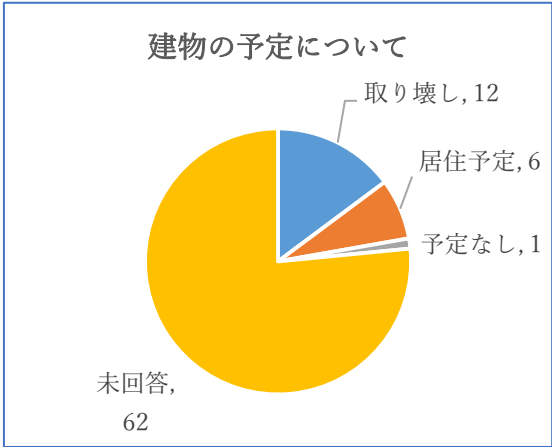
住宅を訪れる頻度は年に1回以上訪れている方がほとんどであった。中にはまったく訪れていないと回答した方もいた。

今後の居住の予定がある住宅もあったが、大半は予定がないとの回答であった。一方、解体や売却を希望している方もみられた。また、宅内には何らかの荷物が残されており、賃貸等に利用するには清掃や補修の必要がある住宅が多い。



(2) 住宅の利活用に係るアンケート結果の概要（令和2年8月）

令和2年度に空き家の所有者又は管理者に対し実施したアンケートでは、送付数 136 件に対し 81 件の回答が得られた。結果は以下のとおりである。



第3章 空き家対策の基本的な方針

1. 基本方針

以下の3項目について空家等対策計画の基本方針とする。

1) 空き家の適正な管理等の促進

村内の空き家の状況について、住民からの情報提供や実態調査を実施することによりの確に把握し、所有者に適正管理の重要性や管理不全な状態が周辺に及ぼす影響について情報提供するとともに、管理不全な空き家等に対しては、空家等特別措置法の規定に従い、所有者への助言指導等必要な措置を講ずる。

また、活用の見込みがない空き家に対しては、除却費用の補助制度や除却後の土地に係る固定資産税の減免制度等を実施することで、空き家が危険な状態で放置されることにより発生する被害を防止する。

2) 空き家バンクの充実

村内の空き家発生を抑制するとともに空き家を資源として活用するため、賃貸・売却が可能な空き家を中心に「空き家バンク」への登録を推進し、「空き家バンク」ホームページの更新を随時行うなど情報提供を実施する。

長野県宅地建物取引業協会等、関係団体と連携することで「空き家バンク」のさらなる利用促進および安心、安全な取引環境の実現に取り組む。また、空き家バンクを利用することによる補助制度も実施する。

3) 空き家を活用した交流、移住の拡大

空き家及び空き地の利活用を促進し、地域コミュニティの維持・再生に寄与するため、住宅や店舗としての活用を支援する補助制度の実施や、村として村民や移住者、観光客等のために活用可能と考えられる物件については、必要に応じて改修や除却の上、村営住宅、駐車場、公共施設等へ利活用を行う。

2. 調査

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、また、「特定空家等」指定に必要な調査、住宅・除却後の土地の利活用のために必要な調査を、自治会や関係機関等と連携して行う。

1) 空き家の所在調査

近隣の住民からの情報や郵便物の集積状況、電気メーターの目視確認等によ

り村内の空き家の全数調査を実施し、データベースへの反映をする。

2) 利活用の検討に関する調査

村が所有することへの有効性を判断するための基準となる防災面から見た安全性、立地条件、利便性、地域の中での影響等について調査を行う。

3) 所有者等の確認

当該空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行う。

所有者等確認のため、空家等特別措置法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、開示された情報をもとにして、所有者等の確認を行う。

固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断する。

4) 現地調査

近隣住民や関係者からの情報により管理が行われていない空家等が発生した際は、担当職員が道路から外観目視等により情報の確認を行う。

5) 助言および特定空家等の判定

現地調査により、空家等の適切な管理が行われていないことを確認した際は、空家等特別措置法第12条の規定に基づき、所有者等に対して情報の提供、助言を行う。

さらに周辺に危険等が伴う空家等については、定められた手順により特定空家等の判定を行う。

第4章 空き家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の管理は、所有者等が自ら行うことが原則であることとの理解を改めて促し、空家等が管理不全状態になることを未然に防ぐための対策を進めていくものとする。

1. 相談体制

空家等に関する相談窓口を総務課内に設置し適切に対処する。

相談窓口を担当する職員は国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加することにより、スキルアップを図る。

対応が困難な事例等については、県、木祖村空家等対策協議会（以下、「村協議会」という。）及びその他関係機関と連携し対応する。

2. 所有者の意識の涵養

特定空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の意識の涵養に努める。

3. 空き家予備軍の把握

生活状況の変化や転居、相続等により空き家になる可能性のある住宅について、現状と今後の管理予定について把握するための調査を実施し、適正管理の意識涵養を図る。

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

村内の空家等及びその跡地（空き地）の有効活用を促進していくための方策を検討する。

1. 利活用可能な空き家の情報提供

空き家バンク事業により、空家等の解消、環境の整備及び定住促進等に繋げていくものとする。また、その跡地（空き地）についてもその有効活用に関係するため、同様の事業実施を検討する。

2. 補助金の活用促進

「木祖村空き家対策事業補助金」について、情報提供等を積極的に行うことで活用を促すことにより、空き家等の解消に努める。

◎木祖村空き家対策事業補助金

空き家活用事業 空き家を貸す・売るための清掃等の補助

空き家改修事業 空き家を借りた方が改修をするための補助

老朽空き家対策事業 老朽化した空き家を解体するための補助

老朽危険空き家対策事業 老朽化により著しく危険と認められる空き家を解体するための補助（ただし、解体後の跡地が1年以内に公共的利用に供されなければならない）

3. 空き家及び跡地の村有としての利活用

国庫補助事業である「空き家対策総合支援事業」の活用等により、居住のみでなく様々な目的に利活用すべく関係機関と協議を進める。

移住・定住促進のため、空き家を活用した移住者向けの村営住宅等の整備や、空き家を地域活動や交流の拠点として活用することにより、地域活性化や地域コミュニティの醸成に努める。

除却後の跡地が、駐車場や冬期の雪置場など公共的に有効な利用ができると判断される場合は、土地建物の購入及び建物の除却について所有者と協議を進める。

第6章 特定空家等への対処に係る事項

特定空家等について、『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考に必要な措置を講じることによって、村内の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持に努めるものとする。

1. 特定空家の定義

特定空家等とは、そのまま放置すれば

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

にあると認められる空家等をいう（空家等特別措置法第2条第2項）。

2. 特定空家等の判断

現地調査により特定空家等になりうる空き家が発見された場合、特定空家等に該当するか否かの判断は、小諸市が国土交通省の「平成28年度先駆的空き家対策モデル事業」を活用して作成した『小諸市 特定空家等判断基準マニュアル』（令和3年4月改正）が県内市町村の空家等対策計画において判断基準として採用されているため、本村においてもこのマニュアルを採用して判断を行う。

調査回数	第 回	2次調査票		調査日時	調査者名	
①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態					管理番号	
項目	箇所	内容	影響度 低(×0)	影響度 中(×0.5)	影響度 高(×1)	評価点
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある。(50)	不同沈下なし。	不同沈下あり。	不同沈下があり、損傷もある。	
		基礎が破損又は変形している。(50)	破損等なし。	ひび割れがある。	ひび割れがあり、鉄筋が露出している。	
	土台	土台に破損又は変形がある。(30)	破損等なし。	一部破損がある。	大きな破損等がある。	
		基礎及び土台	土台と基礎にずれがある。(30)	ずれなし。	—	ずれがある。
	柱	破損している。(50)	破損なし。	一部破損している。	著しく破損している。	
		傾斜している。(50)	傾斜なし。	—	傾斜している。	
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある。(50)	腐朽等なし。	一部腐朽等がある。	腐朽等により屋根が崩落している。	
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある。(10)	腐朽等なし。	—	腐朽等がある。	
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある。(30)	剥離等なし。	一部剥離等がある。	大きな剥離等がある。	
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある。(10)	破損等なし。	看板等の支柱部分に一部破損がみられる。	支柱等の破損により脱落、転倒している。	
屋外階段・バルコニー	破損・腐朽がある。(10)	破損等なし。	破損部分が小さく修理可能。	破損部分が大きく大規模改修が必要。		
門・塀	門・塀	腐朽・破損等がある。(50)	腐朽等なし。	腐朽等はあるが倒れていない。	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある。	
		クラックがある。(30)	クラックはない。	クラックが小さいもしくは少数確認できる。	クラックが大きいもしくは複数確認できる。	
擁壁	擁壁	はらんできている。(50)	問題なし。	—	はらんできている又は垂直になってきている。	
		隣接地への影響(50)	4.5° > 建物	—	4.5° < 建物	
		接道への影響(50)	4.5° > 建物	—	4.5° < 建物	
		土砂災害警戒区域(イエローゾーン)にある。(30)	区域外	—	区域内	
その他	耐震基準の新旧。(30)	S56以降	—	S56以前もしくはわからない		
		近隣からの苦情が市役所に寄せられている。(50)	ない	—	ある	
		判定結果				評価点合計
特記事項					判定基準点	
					特定空家等判定(%)	

小諸市 特定空家等判断基準マニュアルより（2次調査票の一部を抜粋）

3. 特定空家等に対する措置

ガイドラインに従って特定空家等への措置を行う。

◎助言・指導

村長は、空家等特別措置法第22条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行う。

◎勧告

村長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、空家等特別措置法第22条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行う。

◎命令

村長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認めるときは、空家等特別措置法第22条第3項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じる。

命令を実施する場合には、空家等特別措置法第22条第4項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。

◎行政代執行

村長は、命令を行っても十分な改善が見られない場合は、空家等特別措置法第22条第9項の規定に基づき、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講ずる。

この措置に要した費用については、当該所有者等に請求する。

◎略式代執行

村長は、所有者等が特定できない特定空家等に対し、特に強風や地震、積雪等の影響により、緊急度及び影響度が著しく高い場合には、周辺への危険を防止するため、略式代執行により必要な安全措置を行う。

4. その他の対処

村は、前項に掲げる措置のほか必要な対処については、村協議会等と協議した上で決定し、実施するものとする。

なお、災害時等緊急の場合の対応については、この限りではない。

第7章 空家等に関する施策の実施体制に関する事項

1. 空家等対策協議会

◎趣旨

村は、空家等特別措置法第8条第1項の規定に基づき、村協議会を設置する。

◎所掌事務

村協議会では、村協議会設置要綱第2条の規定に基づき、下記の協議を行うものとする。

- ①法第7条第1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に関すること
- ②その他空家等(法第2条第1項に規定する空家等をいう。)に関する施策の推進に関すること。

◎構成

村協議会の構成については、村協議会設置要綱第3条第5項の規定に基づき、村長のほか、地域住民代表、村議会議員及び学識経験者計6人以内とする。

2. 庁内体制

総務課空き家対策係を中心に、財産管理、税務、防災防犯、福祉、道路、建設、商工観光、産業振興等と関連する係と連携し、全庁横断的に対応する。

3. 関係機関との連携

国、県等の関係機関から必要な情報の提供及び技術的な助言を仰ぎ、空家等対策の促進に努める。

資料

1、空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

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

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

(国の責務)

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

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

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

(地方公共団体の責務)

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

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

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

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

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、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「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

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

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

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

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

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

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定

める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

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

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

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

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を

把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

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

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

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

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

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

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

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

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

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

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっ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

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

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

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

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、

意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

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

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第

十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

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

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

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

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

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

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

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

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

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

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

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

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

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

(市町村長への要請)

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

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

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

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地

方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

第八章 罰則

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

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

附 則

(施行期日)

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

(検討)

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