

国立市空家等対策計画（素案）

令和6(2024)年9月

国立市

目次

ー第1章 計画の基本的事項ー	3
計画の背景、目的	3
計画の期間	3
計画の位置づけ	3
計画の範囲	4
用語の定義	5
ー第2章 現状と課題ー	5
市の概況	5
空家等実態調査	8
国立市空家等実態調査の概要	8
空家等に関する苦情・相談内容の分布	11
国立市における空家等対策の経過	12
国立市の空家等対策の課題	12
ー第3章 基本方針ー	14
空家等に対する基本的な考え方	14
基本的な方針	14
施策体系	15
ー第4章 実行に向けた取組（具体的な施策）ー	16
方向性ごとの施策	16
1 空家等の現状把握と発生予防	16
2 空家等の適正管理促進	16
3 「管理不全空家等」「特定空家等」に対する措置	17
4 空家等の利活用の推進	17
実施体制	17
1 住民等からの空家等に関する相談対応	17
2 空等家に関する対策の実施体制に関する事項	17
添付資料	
・「空家等対策の推進に関する特別措置法」	
・「国立市空家等対策審議会条例」	
・「国立市空家等対策庁内連絡会設置要綱」	
・「国立市特定空家等認定基準」	

一第1章 計画の基本的事項一

計画の背景、目的

国においては、人口減少や既存の住宅・建物の老朽化などに伴い、適切な管理が行われていない空家等が周辺環境に影響を及ぼしていることを鑑み、平成 27（2015）年に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」が施行されました。

さらに、令和 5 年(2023) 年 6 月には「空家等対策の推進に関する特別措置法一部を改正する法律」が公布され、同年 12 月に施行されました。空家法においては、国の責務（第 3 条）、地方公共団体の責務（第 4 条）、所有者の責務（第 5 条）が定められており、それぞれの立場で努めるべき事項が明記されております。

当市においても同様の背景から、適正な管理が行われていない空家等が防災、防犯、衛生、景観等の観点から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが考えられます。

そこで、空家等の発生予防をはじめ、適正な管理や利活用等に関して総合的かつ計画的に推進していくため、空家等対策計画を策定します。

なお、空家法第 7 条第 2 項において、空家等対策計画に定めるべき事項として以下の点が定められており、当計画においてもそれを盛り込むものとします。

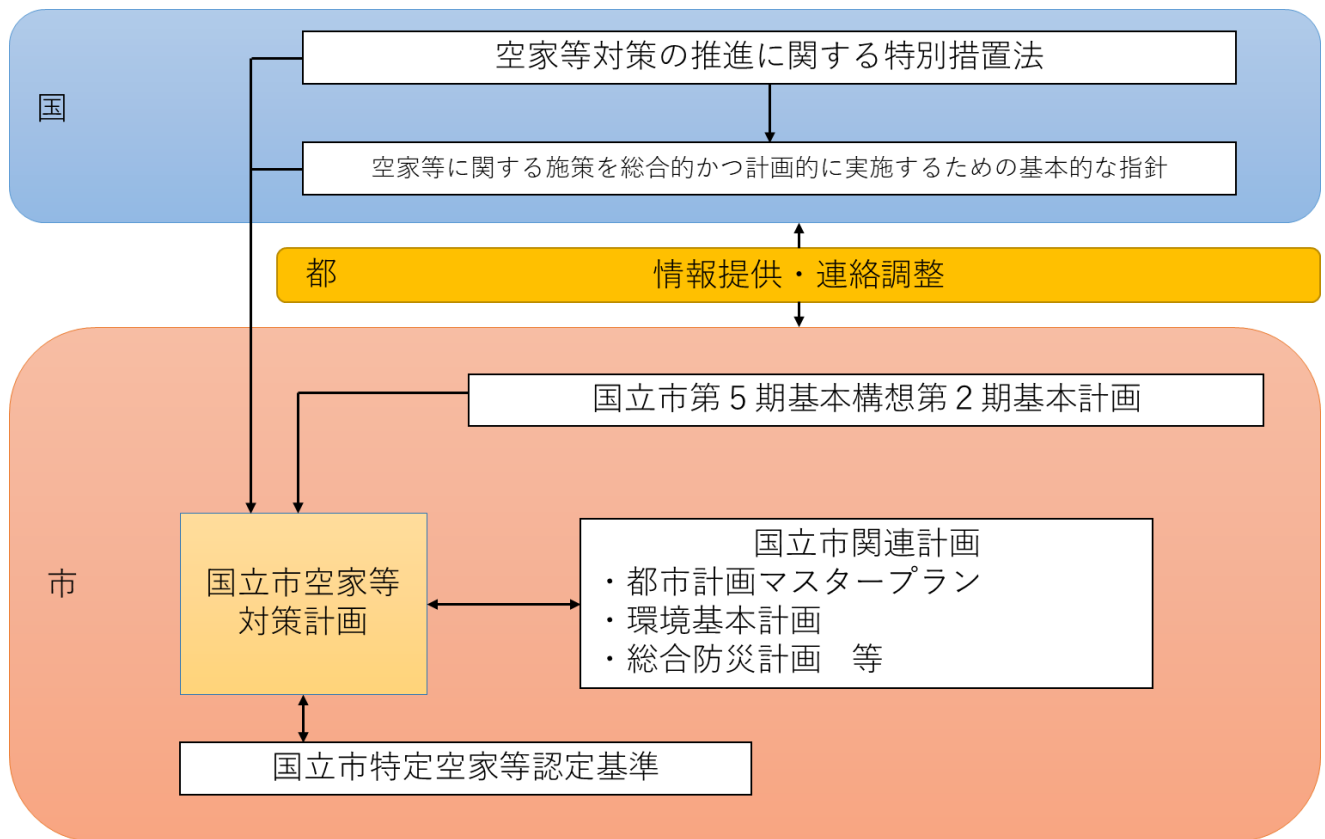
- ① 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- ② 計画期間
- ③ 空家等の調査に関する事項
- ④ 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- ⑤ 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- ⑥ 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
- ⑦ 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- ⑧ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- ⑨ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

計画の期間

本計画の期間は令和 7（2025）年度から令和 16（2034）年度までの 10 年間とし、この期間に実施する対策内容を位置付けるものとしますが、社会情勢の変化や空家等を取り巻く環境の変化に柔軟に対応した計画となるように、適宜、内容や期間の見直しを図り、効果的な空家等対策を実施していきます。

計画の位置づけ

本計画は、空家法第 7 条に規定する計画であり、国の「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、「国指針」という。）に即しつつ、当市の上位計画である「第 5 期基本構想第 2 次基本計画」やその他関連する計画との整合を図り作成します。

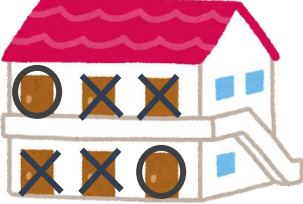


計画の範囲

本計画の範囲は国立市内全域とします。

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法に基づく「空家等」、「管理不全空家等」及び「特定空家等」としますが、空家法の改正等により新たな概念が発生した場合はその限りではありません。

※総務省で実施する「住宅土地・統計調査」では、共同住宅等の空き家については空き部屋の数で1戸として数えています。一方で、後述の国立市で実施している空家等実態調査は、空家法の規定により共同住宅等の「空家等」については、全ての部屋が空いている場合に限り1棟と数えることから、空き家の数え方が「住宅土地・統計調査」とは異なります。

対象	■空家等 ・法第2条第1項に定める「空家等」 	■管理不全空家等 ・法第13条第1項に定める「管理不全空家等」 	■特定空家等 ・法第2条第2項に定める「特定空家等」 
対象外	共同住宅や長屋で、一部住戸のみが空き室となっているもの 1棟のうち一部住戸のみが空き室となっているものについては、本計画の対象外 		

用語の定義

本計画において使用している次の用語は、特別な記載がない限り、以下の通り定義しています。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

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から、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ことを目的とした法律。本計画では「空家法」と表記します。

【空家等】

空家法第2条第1項に定められており、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。）のこと。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きます。

【特定空家等】

空家法第2条第2項に定められており、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のことです。

【管理不全空家等】

空家法第13条第1項第1号に定められており、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られる空家等のことです。

【管理不十分な空家等】

適切な管理がなされていない空家等（特定空家等及び管理不全空家等を含む）を総称して管理不十分な空家等としています。

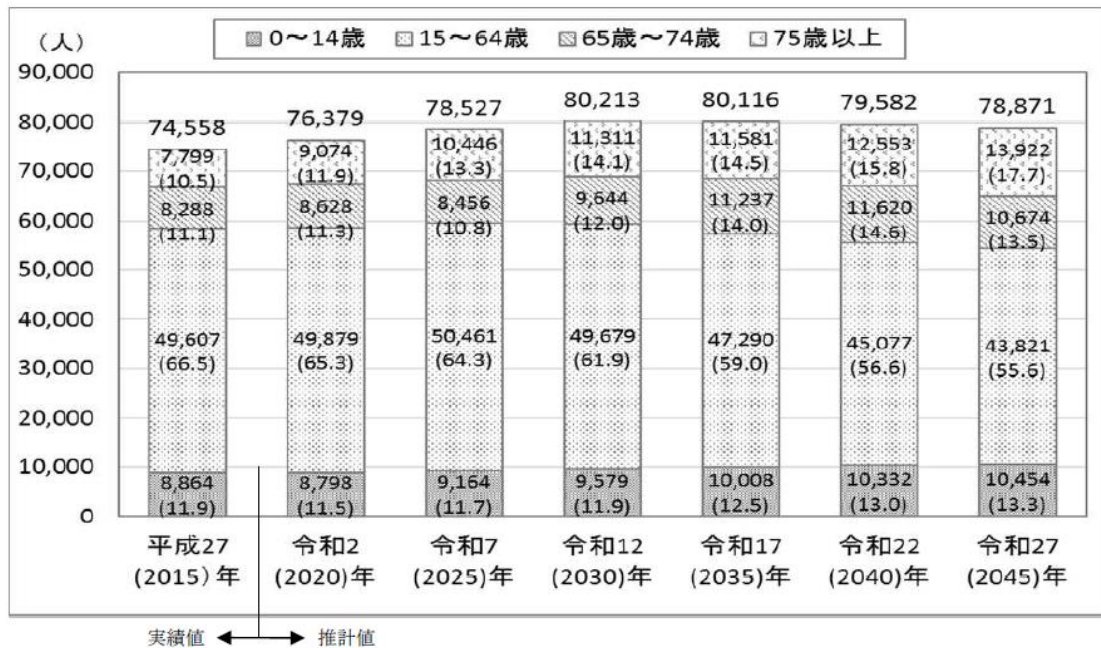
—第2章 現状と課題—

市の概況

国立市は、東京都の中央部、東京都心部から約30 km圏に位置しています。市の面積は8.15 km²であり、多摩地域26市の中では狛江市に次いで2番目に小さな規模となっています。

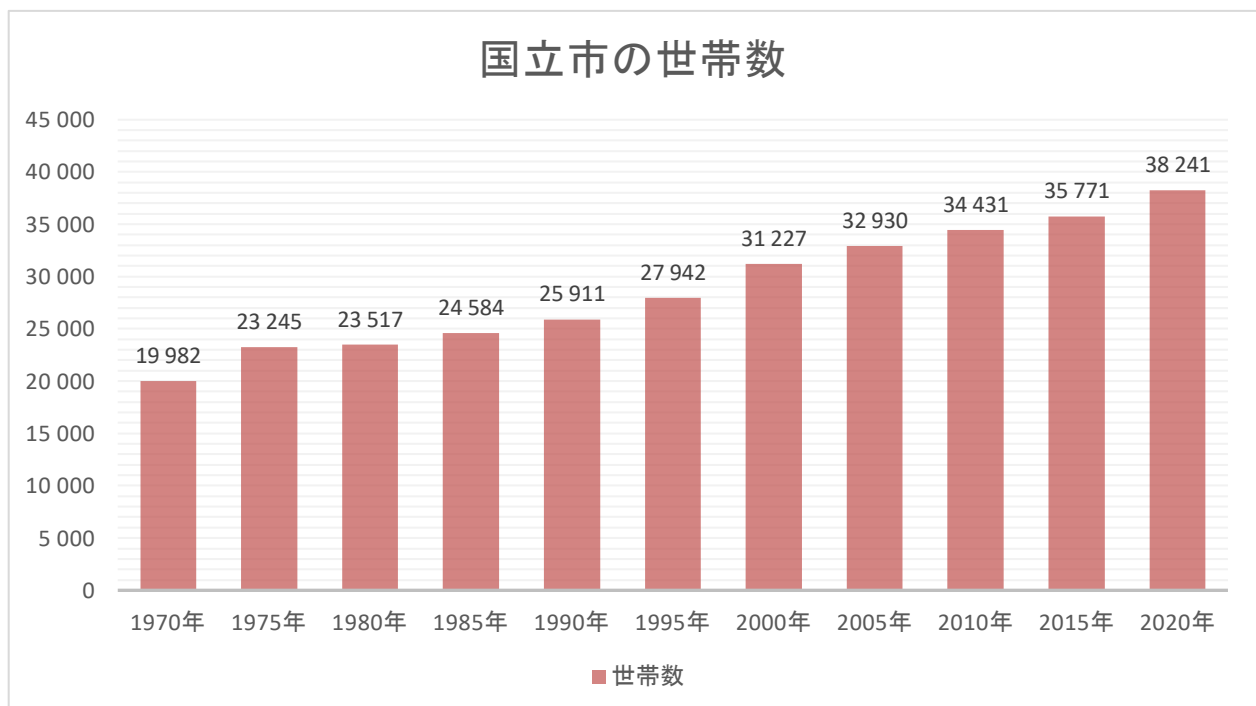
「国立市総合基本計画 第5期基本構想 第2次基本計画」においては今後、国立市の人口は令和12(2030)年の80,213人をピークに減少傾向に転じ、令和27(2045)年には79,000人を下回ると予測されます。

その内訳をみると、人口増加に伴い、生産年齢人口(15～64歳)も増加しますが、長期的には減少します。老年人口(65歳以上)は一貫して増え続け、令和27(2045)年には高齢化率が31.2%まで上昇します。

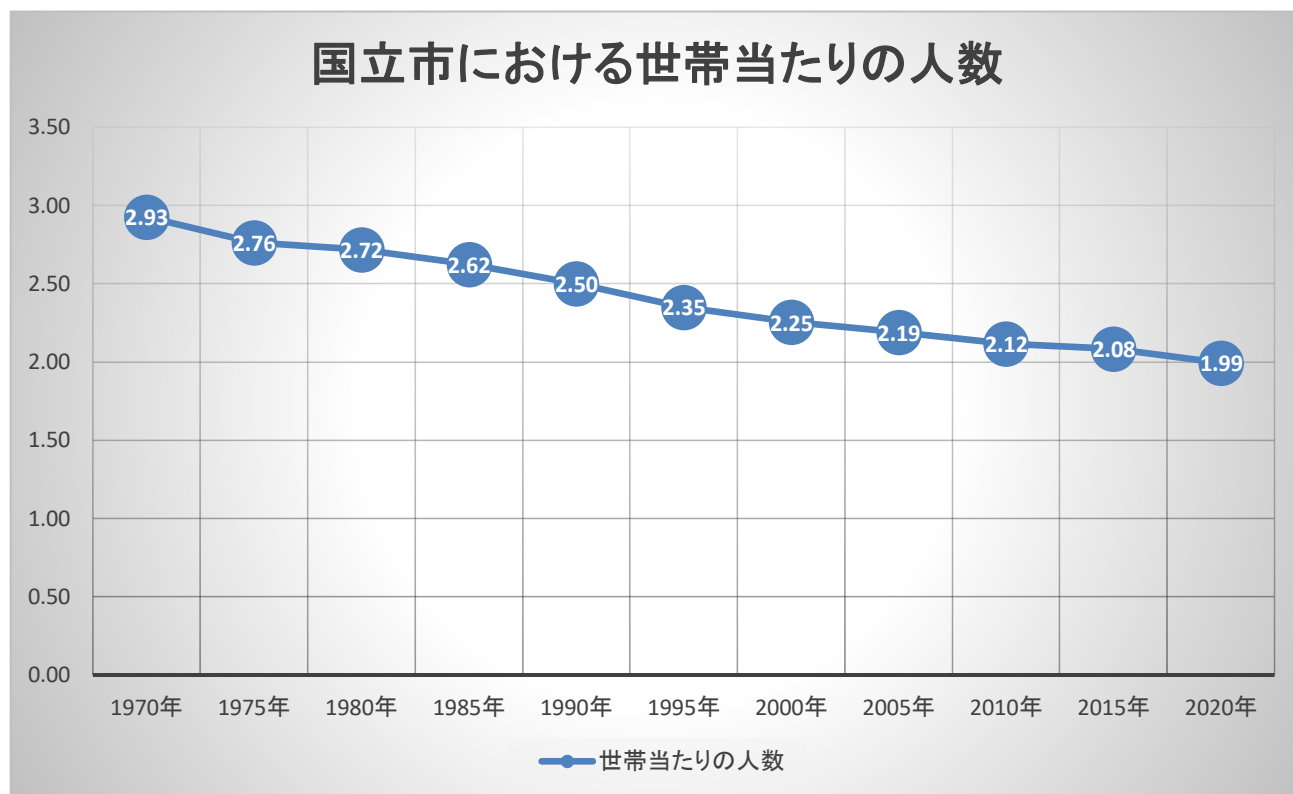


出典：国立市総合基本計画第5期基本構想第2次基本計画（「将来の人口展望」（住民基本台帳人口に今後の開発等を加味した市の独自推計。））

また、国立市の世帯数は人口を上回る勢いで増加しており、それに伴い、1世帯当たりの人数も年々減少しています。



出典：東京都国立市の人口統計表



出典：「東京都国立市の人口統計表」から、世帯数/人口により算出

空家等実態調査

国立市では、空家法第 11 条の規定に基づき、空家等の実態を詳細に把握し、国立市の総合的な空家等対策を検討するための基礎資料とするため、以下のとおり、平成 28(2016)年度から 3 年に 1 回、市内の空家等の実態調査を実施しています。なお、実態調査を行っていない年度においても、当該年度内に新たに把握した空家等について、実態を把握するための更新調査を実施し、最新の情報を把握できるよう努めています。

国立市空家等実態調査の概要

1. 調査範囲 国立市内全域
2. 調査対象 先行して実施した実態基礎調査（市内全戸を対象とした市報配布時に、配布先が空家等であるかどうかを簡易的に調査するもの）等にて抽出した空家等候補地（320 棟）について、平成 28(2016)年度に外観を目視により調査し、計 210 棟の空家等候補地を抽出した。
以後、毎年度新たに把握した空家等について更新調査を実施するとともに、令和元年度には、その当時空家等として把握していた全ての物件に対する再調査を実施した。その後、令和 4（2022）年度については実態基礎調査を再度実施し、ここで抽出した物件と、令和元（2019）年度に空家等として把握していた物件を加えた全 473 棟を対象に調査を実施し、さらに令和 5（2023）年度の更新調査の結果を加え、市内の空家等候補地は計 281 棟となった。
空家等候補地については管理の状況等により、
 - ①特定空家等候補（空家等候補のうち、管理の程度が悪いもの）
 - ②空家等候補（管理の程度は悪くないが、空家等と思われるもの）
 - ③準空家等（空家等と分類できるかどうか判断できなかったもの）に分類した。（詳細な定義については下記参照）
なお、実態基礎調査で抽出した物件のうち、再度の調査により空家等ではないと判断した物件も存在する。

※特定空家等候補、空家等候補、準空家等の区分と定義

区分	定義
特定空家等候補	下記「特定空家等候補判定基準」のうち 1 項目以上に該当する場合
空家等候補	下記「空家等候補判定基準」のうち 2 項目以上に該当する場合 ただし、空家等候補判定基準の項目 11、12 に該当する場合は、上記の要件にかかわらず空家等候補とする。
準空家等	明らかに居住中・使用中と判断できない場合又は空家等候補判定基準の項目 11 と 12 を除いた 12 項目のうちの 1 項目のみに該当する場合

特定空家等候補判定基準

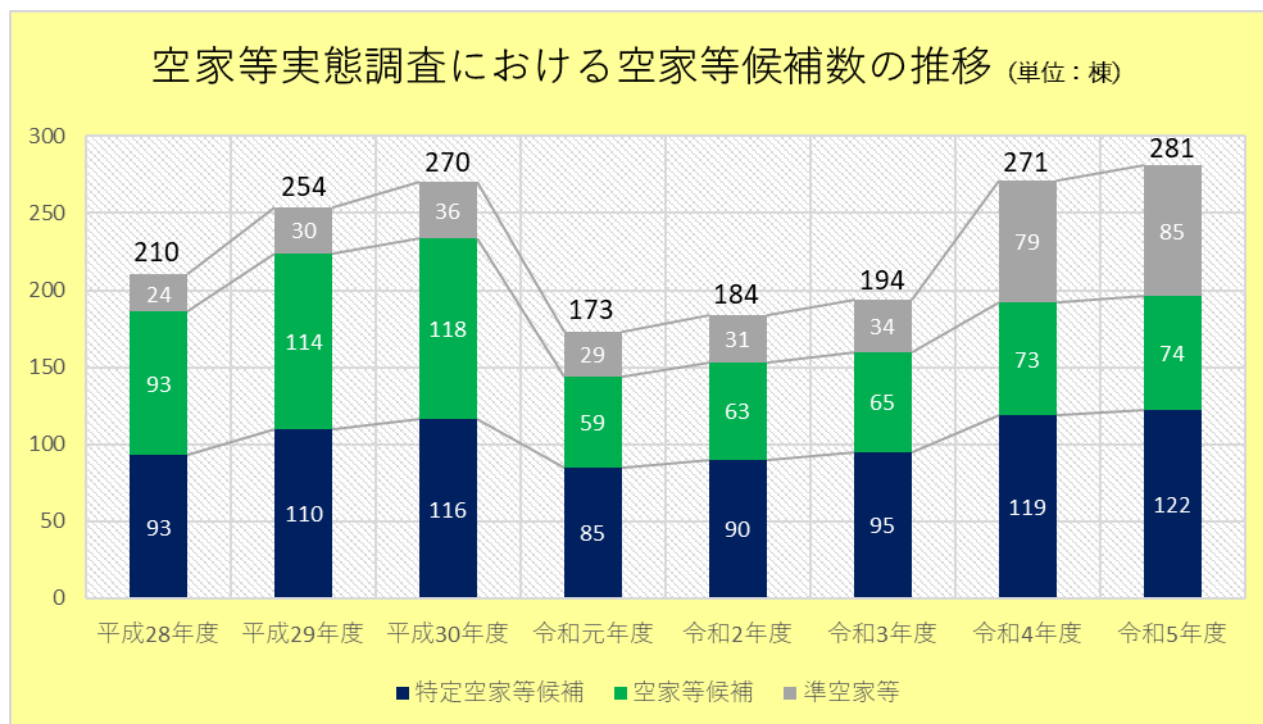
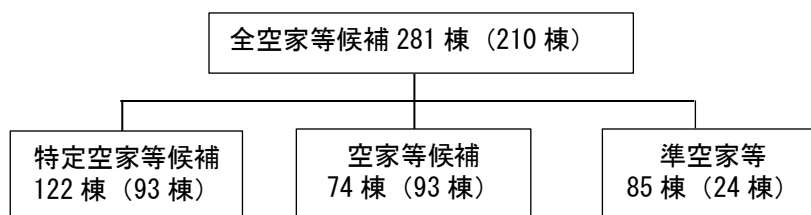
①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	
1	建物の傾斜又は沈下状況
2	建物の基礎又は土台の破損又は腐食状況
3	建物の屋根又は軒の剥離又は腐食状況
4	建物の外壁の剥離、破損又は腐食状況
5	看板、バルコニー又は野外階段の剥離、破損又は腐食状況
6	門又は塀のひび割れ、破損又は傾斜状況
②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	
7	石綿等の暴露又は飛散状況
8	敷地内の浄化槽施設又は排水施設の状況
9	ごみ等の放置又は不法投棄の状況
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	
10	建物、外壁等の外見上の傷みや汚れの状況
11	敷地内の立木の状況
12	敷地内のごみ等の放置状況
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	
13	敷地内の草木の手入れ状況
14	敷地内の獣類又は昆虫の状況
15	敷地内の臭気状況
16	門扉の開放、ガラスの破損等の原因による敷地及び建物への侵入の可能性

空家等候補判定基準

①空家等候補判定理由	
1	雨戸やシャッターが閉まっている
2	表札がない、又は表札がガムテープ、スプレー等で隠されている
3	ポストがガムテープで塞がれている
4	郵便受けにチラシや郵便物等が大量にたまっている
5	門扉がチェーン等で施錠されている
6	敷地に入れないようロープが張られている
7	カーテンや家具がない
8	窓ガラスが割れたままになっている
9	敷地内に草木が繁茂したり放置物が有るなど、出入りしている様子がない
10	敷地内にごみ等の不法投棄が見られる
11	電気やガスのメーターが動いていない、又は取り外されている
12	売却や賃貸物件の表示がある(例：空き店舗、事務所)
13	近隣住人からの聞き取り調査
14	その他

3. 主な調査手順
- (1) 事前準備（現地調査図、現地調査票等の作成）
 - (2) 現地実態調査（目視による外観の調査、現地調査票への記録、外観写真の撮影）
 - (3) 調査結果の整理

4. 調査結果（令和5（2023）年度時点） ※括弧内は平成28（2016）年度時点の数



出典：国立市空き家実態調査

地域別調査結果（令和5（2023）年度時点）

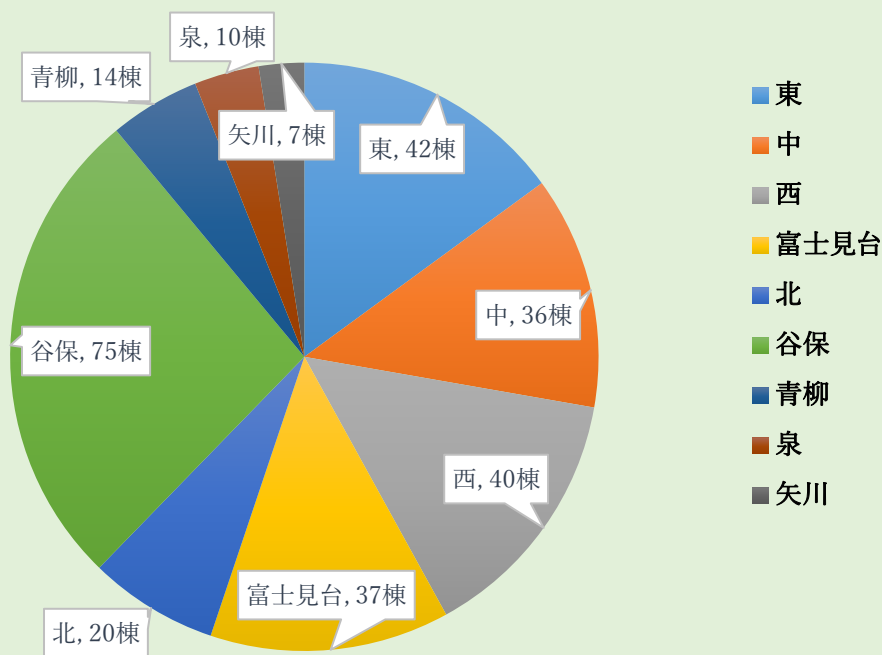
（単位：棟）

地域	全空家等候補	特定空家等候補	空家等候補	準空家等
東	42（+10）	16（+ 1）	13（± 0）	13（+ 9）
中	36（+11）	15（+ 6）	10（－ 1）	11（+ 6）
西	40（+ 6）	18（+ 9）	9（－15）	13（+12）
富士見台	37（+13）	18（+ 4）	11（+ 4）	8（+ 5）
北	20（+ 5）	8（+ 1）	3（－ 4）	9（+ 8）
谷保	75（+20）	31（+ 5）	23（+ 1）	21（+14）
青柳	14（－ 3）	8（± 0）	1（－ 6）	5（+ 3）
石田	0（± 0）	0（± 0）	0（± 0）	0（± 0）
泉	10（+ 2）	7（+ 2）	2（± 0）	1（± 0）
矢川	7（+ 7）	1（+ 1）	2（+ 2）	4（+ 4）
計	281（+71）	122（+29）	74（－19）	85（+61）

出典：国立市空き家実態調査

※括弧内は平成28（2016）年度時点との比較

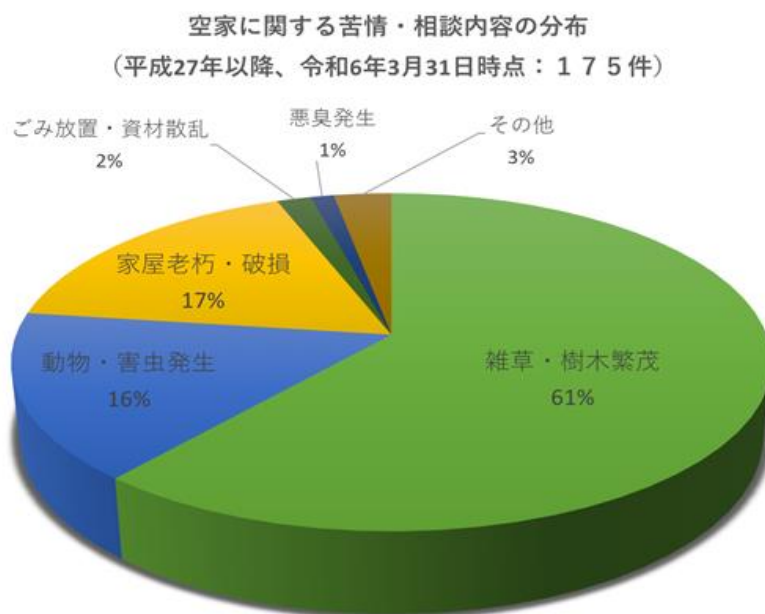
全空家等候補の分布（令和5(2023)年度時点、全281棟）



出典：国立市空き家実態調査

空家等に関する苦情・相談内容の分布

市に対しては管理不十分な空家等に対する、近隣住民等からの苦情・相談等が随時寄せられます。平成27年(2015)以降、近隣住民等から当市に寄せられた空家等に関する苦情や相談の内容は、多い方から、雑草樹木の繁茂、動物・害虫の発生、家屋の老朽・破損、害虫発生、ごみの放置・資材散乱、悪臭発生の順になっています。特に、雑草及び樹木の繁茂による生活環境への影響に関する相談が全体の約6割を占めています。



出典：国立市空き家実態調査

国立市における空家等対策の経過

平成 26（2014）年 11 月	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）の公布
平成 28（2016）年 2 月	国立市空家等対策庁内連絡会を設置
平成 28（2016）年度	市内の空家等の実態調査（初回）を実施 ※以降、3 年に 1 回、大規模な実態調査を、その他の年度は、新規に判明した空家等の実態調査を実施 空き家所有者意向に関するアンケート調査を実施
平成 30（2018）年 4 月	空き家等の適正な管理の推進に関する協定を公益社団法人国立市シルバー人材センターと締結
平成 31（2019）年 3 月	空き家所有者意向に関するアンケート調査を実施
平成 31（2019）年 4 月	国立市空家等対策審議会を設置
令和 3（2021）年 4 月	国立市特定空家等認定基準を制定
令和 4（2022）年度	特定空家等の認定（4 件）
令和 5（2023）年 9 月	空き家対策セミナー及び個別相談会を実施（東京都行政書士会立川支部と共催）
令和 5（2023）年 12 月	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の施行
令和 6（2024）年 2 月	空き家対策セミナー及び個別相談会を実施（NPO 法人空家・空地管理センターと共催）
令和 6（2024）年度	特定空家等の命令（1 件）
令和 6（2024）8 月	市報（一・二面）にて空き家対策「今から考える空き家対策」を特集 個別相談会を実施（東京都宅地建物取引業協会第十一ブロック国分寺国立支部と共催）
令和 7（2025）4 月	国立市空家等対策計画を公表（予定）

国立市の空家等対策の課題

現状を踏まえ、市で取り組むべき空家の課題を以下のとおり整理します。

（1）空家等の現状把握

空家等に起因する問題を予防するため、実態把握やデータベースの整理などを通じ、空家等の早期発見や早期対応が可能な体制を構築する必要があります。

（2）空家等の発生抑制

人口減少や高齢者世帯の増加が予測されることから、空家等は今後増加することが見込まれます。そのため、新たな空家等の発生を抑制する取組が必要となります。

（3）空家等の適正管理

管理不十分な空家等は防犯・衛生・景観などあらゆる面において周辺に悪影響を及ぼすことが考えられます。そのため、適正な管理を促進する必要があります。

（4）管理不十分な空家等の解消

管理不十分な空家等は火災による延焼や地震による倒壊等で避難路を塞ぐ原因ともなりえます。

そのため、所有者等に対して適切な修繕や緊急性に応じた除却等を促す必要があります。

(5) 空家等の利活用推進

空家等や空家等の跡地における有効活用や市場流通が促進されることは、地域社会の活性化や地域の魅力向上につながるものと考えます。そのため、所有者等に対し情報提供や流通に向けた支援などを行っていく必要があります。

(6) 多様な主体との連携

空家等の対策は地域全体で取り組む必要があります。そのため、空家等の所有者等、管理責任を持つ者を含め、市民・地域・関係団体・行政等の多様な主体が連携する必要があります。

一第3章 基本方針一

空家等に対する基本的な考え方

空家等は所有者の財産であり、所有者等管理責任を持つ者が適切に管理することが基本です。空家法においても、「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、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されています。

しかし、管理不十分な空家等も一定数存在し、中には倒壊の危険性や著しい草木の繁茂等により、近隣の生活に直接影響を及ぼすものもあります。人口減少や高齢者世帯の増加などの要因により、今後このような空家等が短期間で増加することも考えられます。

空家等の問題は防犯・衛生・景観など周辺の生活環境に直接影響を及ぼす問題であることから、空家等の所有者等による管理を前提としつつも、市民等、事業者、市など地域社会に関わる主体が相互に連携して、多方面からの取組を推進します。

基本的な方針

(1) 空家等の現状把握と発生予防

市内の空家等について実態把握に努めるとともに、情報提供や啓発活動等を通じて市民や所有者等に対して空家等を発生させないための意識啓発を図り、空家等の発生予防に繋がります。

(2) 空家等の適正管理促進

空家等の所有者に対し、情報提供等を通じて自主的な適正管理を促します。特に管理不十分な空家等については、空家法に基づく情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めます。

(3) 管理不全空家等に対する措置

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られるときは、「管理不全空家等」に認定し、空家法に基づいて指導を行います。それでも改善がみられず、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られる場合には、空家法に基づく勧告を行います。

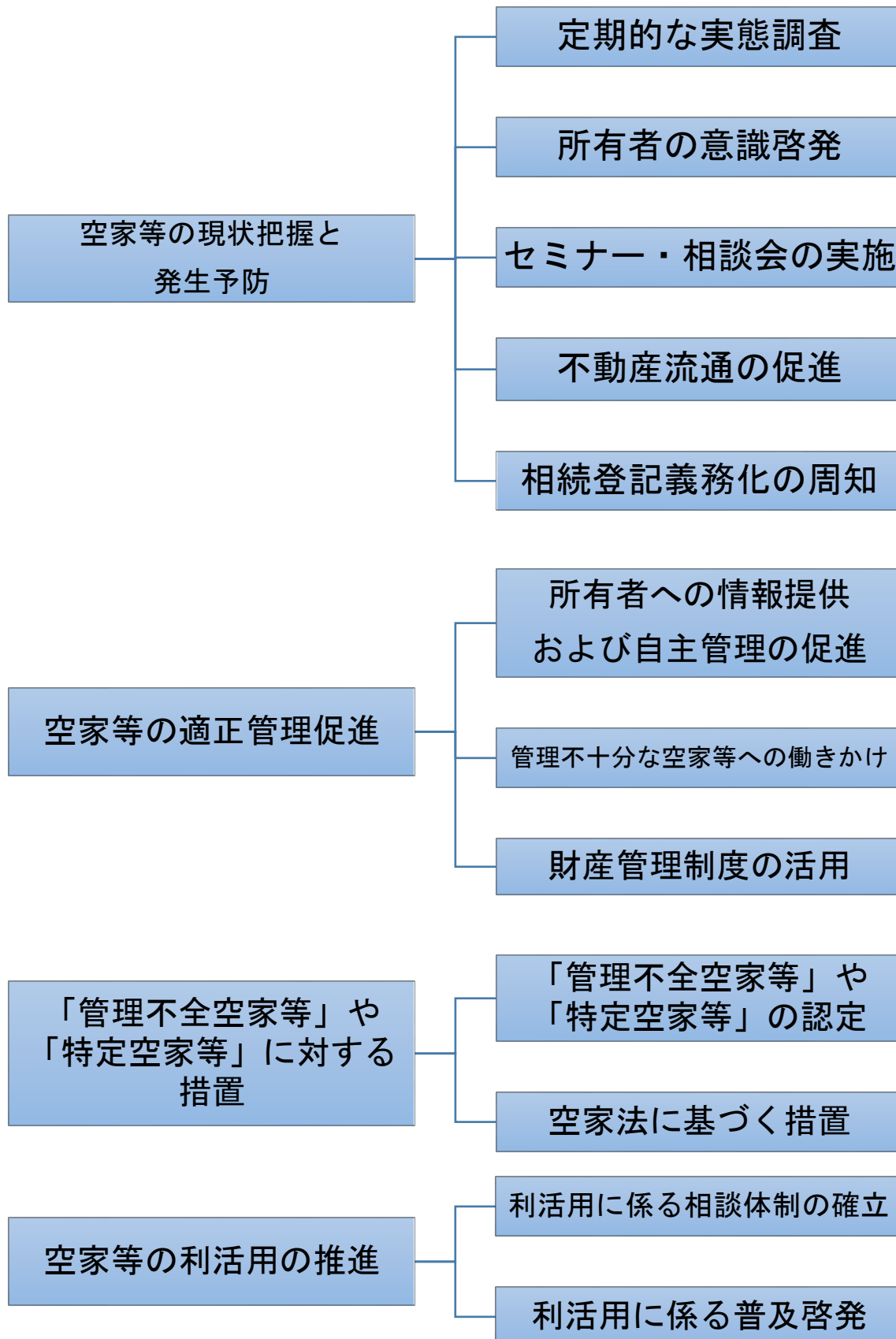
(4) 特定空家等に対する措置

管理不十分である度合いが極めて著しく、かつ市からの働きかけによっても一向に改善が見られない空家等に対しては、周辺に与える危険性や緊急性に応じて空家法に基づく「特定空家等」に認定し、助言・指導を行います。それでも一向に改善がみられない場合は勧告、命令、代執行といった空家法に基づく措置を順に行います。

(5) 空家等の利活用の推進

空家等の利活用が推進されることで地域社会の活性化やまちの魅力向上にも繋がることから、所有者等に対して有効活用や市場流通を促進し、民間事業者を中心とした空家等の流通・利活用を推進します。

施策体系



一第4章 実行に向けた取組(具体的な施策)一

方向性ごとの施策

1 空家等の現状把握と発生予防

(1) 定期的な実態調査

空家法第 11 条の規定に基づき、空家等の実態を詳細に把握するための調査を 3 年に 1 回のペースで実施しており、今後も実施を継続してまいります。

(2) 所有者等の意識啓発

これまでの取組として、固定資産税納税通知書に啓発チラシを同封することで、家屋等所有者に対する啓発を実施してきました。今後は対象の絞り込みや内容の工夫等、より効果的な啓発を実施し、空家等の発生予防に努めます。

(3) セミナー・相談会の実施

家屋等所有者、特に空家等および空家等予備軍の所有者等を対象とする、物件管理や住まいの終活に向けてのセミナーや相談会の開催に努めます。

(4) 不動産流通の促進

宅地建物取引業協会など、不動産業を束ねる機関等との連携を深めること等により、市内物件における流通を促進し、空家等の発生予防の一助となるよう努めます。

(5) 相続登記義務化の周知

民法改正により令和 6 (2024) 年 4 月より相続登記が義務化されています。これを周知していくことにより、所有者等の死後、相続による権利関係の承継が適切に行われず、所有権が複雑化して管理不十分になる空家等の発生抑制につなげていきます。

(6) 「おくやみハンドブック」を活用した啓発

相続が空家等発生の一因であることから、相続後できるだけ早期に空家等の活用等がなされるようにすることが大切です。そのため、死亡届出時に相続人の方へ配布する「おくやみハンドブック」を活用して、意識啓発及び情報提供を行います。

2 空家等の適正管理促進

(1) 所有者への情報提供および自主管理の促進

空家等の所有者が自主的に物件の適正管理を行えるよう、積極的な助言や情報提供に努めます。

(2) 管理不十分な空家等への働きかけ

管理不十分な空家等の所有者に対しては、空家法第 12 条に基づき、個別具体的な状況に合わせた助言や情報提供に努め、適正管理に向けた働きかけを実施します。特に管理不十分である度合いが高いものに対しては、管理不全空家等、特定空家等への認定可能性も事前に示し、所有者による適正管理が実施されるよう働きかけます。

(3) 財産管理人制度の活用

所有者が不明・不在である空家等を中心に、民法で定める財産管理人制度等の活用も視野に入れつつ、適正な管理につなげていきます。

3 「管理不全空家等」「特定空家等」に対する措置

(1) 「管理不全空家等」「特定空家等」の認定

管理不十分である度合いが高く、かつ市からの働きかけによっても一向に改善が見られない空家等に対しては、周辺に与える危険性や緊急性に応じて、空家法に基づく「管理不全空家等」または「特定空家等」に認定します。また、「特定空家等」への認定については、「国立市特定空家等認定基準」により評価し、予め「国立市空家等対策審議会」へ諮問を行ったうえで意見を聴取し、実施します。

なお、「国立市特定空家等認定基準」については空家法に基づく措置の事例等の知見の集積や、空家法の改正といった制度の変更、その他空家等を取り巻く状況の変化等を踏まえて、適宜見直しを行います。

(2) 空家法に基づく措置

「管理不全空家等」と認定し、指導を行った空家等について、その後も改善がみられない場合は、空家法に基づき勧告します。

また、「特定空家等」と認定し、助言・指導を行った空家等について、その後も改善がみられない場合は、空家法に基づき勧告、命令、代執行といった順に必要な措置を行います。

なお、「管理不全空家等」または「特定空家等」に認定され、勧告を行った場合は、地方税法の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例の適用が除外されることとなります。

4 空家等の利活用の推進

(1) 利活用に係る相談体制の確立

東京都で設置する、「空き家ワンストップ相談窓口」の活用も含め、空家等の利活用に関する相談体制の確立に努めます。また、福祉部門など、関係機関とも連携した空家等の活用について検討します。

(2) 利活用に対する普及啓発

東京都が発行する「東京空き家ガイドブック」等の啓発ツールを活用し、空家等の所有者に対して、空家等の利活用について普及啓発に努めます。

実施体制

1 住民等からの空家等に関する相談対応

空家等に関する相談や苦情等については、現在まちの振興課コミュニティ・市民連携係において対応していますが、住宅施策や環境、防災、福祉などの施策と連動した柔軟な対応ができる体制の構築に向けて検討を進めます。

2 空等家に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 庁内連携体制の整備

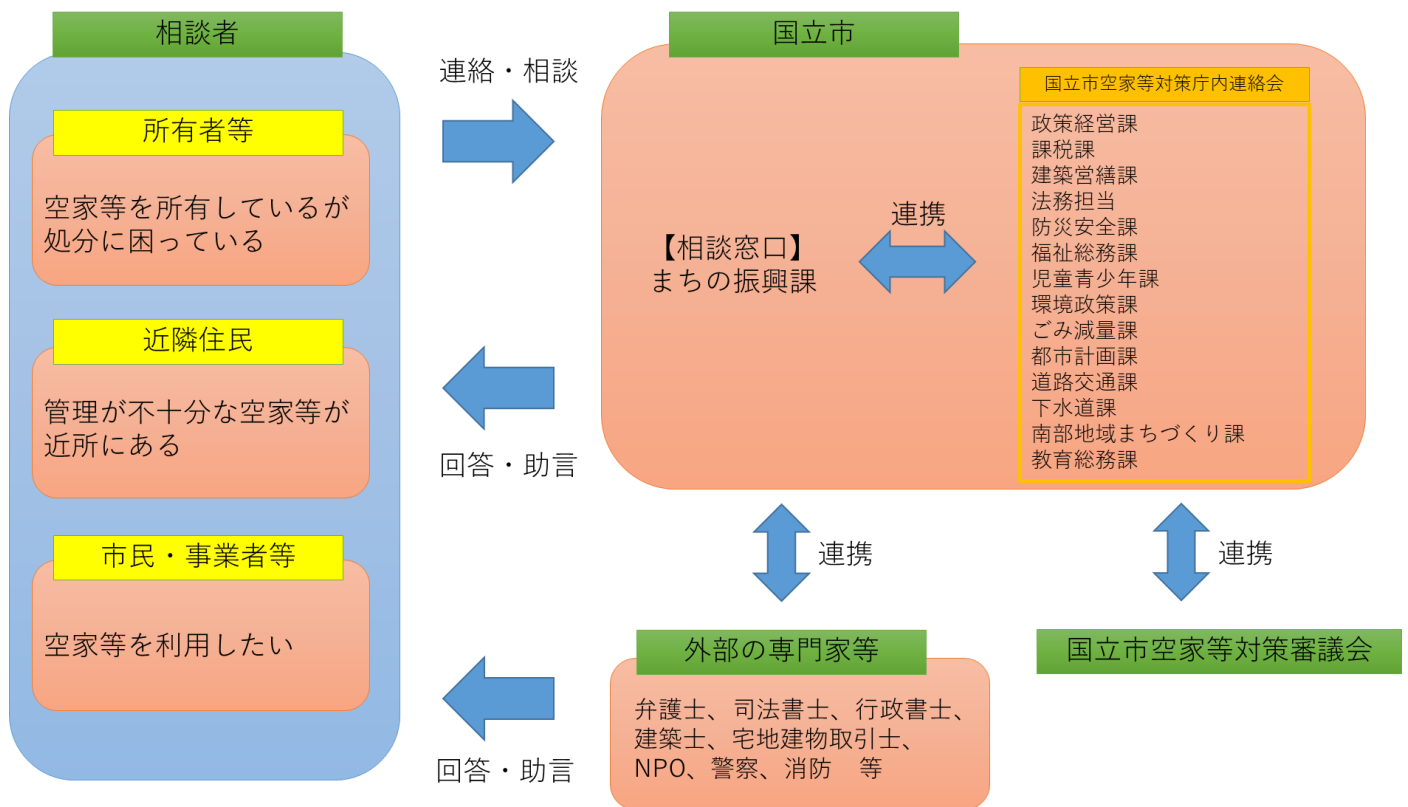
空家等に関する相談や苦情等については、防災、衛生、景観、生活環境等、多岐にわたるため、庁内においても多くの部署が関わり、連携して対応する必要があることから、国立市空家等対策庁内連絡会を設置し、関係部署との情報共有を図り、体制の整備に努めます。

(2) その他連携体制の整備

空家等への対策は、分野を横断して多岐にわたるものであり、その上、専門知識を必要とするため、国立市空家等対策審議会のほか、法律や不動産等の専門家団体とも連携しながら、警察等の関係機関と

も定期的な情報交換等を行い、適切な維持管理や利活用に向けた取組を進めていきます。

【実施体制のイメージ】



【取扱事項】

- ・ 空家等対策計画の策定及び変更
- ・ 空家等対策計画の進捗管理
- ・ 空家等の利活用の相談体制等の検討
- ・ 不動産流通の促進
- ・ 空家等の把握（実態調査等）
- ・ 空家等の把握（関係機関との連携強化）
- ・ 空家等情報の管理（データベース等）
- ・ 空家等の相談窓口（ワンストップ相談窓口）
- ・ 管理代行等の整備検討
- ・ 所有者不明空家等の対応・情報収集
- ・ 空家等の相談窓口（管理不全空家等対策）
- ・ セミナーや相談会の実施
- ・ 特定空家等及び管理不全空家等に対する措置
- ・ 特定空家等に対する判断基準に基づく調査
- ・ 特定空家等に対する措置（税制関連）
- ・ 空家等の管理意識の啓発
- ・ 自治会との連絡・調整
- ・ 住居以外の利活用の促進

添付資料

空家等対策の推進に関する特別措置法

発令　　：平成26年11月27日号外法律第127号

最終改正：令和5年6月14日号外法律第50号

改正内容：令和5年6月14日号外法律第50号[令和5年12月13日]

○空家等対策の推進に関する特別措置法

〔平成二十六年十一月二十七日号外法律第百二十七号〕

〔総務・国土交通大臣署名〕

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

第一章 総則（第一条―第八条）

第二章 空家等の調査（第九条―第十一条）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条―第十四条）

第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条―第二十一条）

第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）

第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条―第二十八条）

第七章 雑則（第二十九条）

第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（目的）

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

（定義）

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

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

（国の責務）

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

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

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

（地方公共団体の責務）

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

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

（空家等の所有者等の責務）

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

（基本指針）

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

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

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二條第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、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、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

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

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

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

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

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

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

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

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

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

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

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあ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百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

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

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

(地方住宅供給公社の業務の特例)

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

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）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。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

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

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
 - 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

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

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

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

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

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

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

法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

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

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

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

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

（市町村長への要請）

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

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

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

第七章 雑則

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

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

第八章 罰則

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

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

附 則

(施行期日)

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

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

(検討)

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

附 則〔令和五年六月一四日法律第五〇号〕

(施行期日)

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

〔令和五年一一月政令三三一号により、令和五・一二・一三から施行〕

(経過措置)

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

2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條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 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條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條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）

第三條 前條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）

第四條 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

（地方税法の一部改正）

第五條 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（地方税法の一部改正に伴う経過措置）

第六條 前條の規定による改正後の地方税法第三百四十九條の三の二第一項の規定は、施行日の属する年の翌年の一月一日（施行日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

（独立行政法人都市再生機構法の一部改正）

第七條 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正）

第八條 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）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

改正

令和5年9月22日条例第33号

国立市空家等対策審議会条例

(設置)

第1条 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。以下「法」という。）

第2条第1項に規定する空家等をいう。次条第4号において同じ。）に関する施策について必要な事項を調査審議するため、国立市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 審議会は、市長からの諮問に応じて、次に掲げる事項について調査及び審議を行い、その結果を市長に答申する。

- (1) 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。次号において同じ。）の認定に関すること。
- (2) 特定空家等に対する措置に関すること。
- (3) 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。）に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、空家等の施策に関する重要な事項に関すること。

(組織)

第3条 審議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験者 2人以内
- (2) 法務、不動産又は建築に関する専門的知識を有する者 4人以内
- (3) 関係行政機関の職員 2人以内
- (4) 市民 2人以内

(委員の任期)

第4条 委員の任期は2年とし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(会長及び副会長)

第5条 審議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもってこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(説明等の聴取等)

第7条 審議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して、会議への出席を求めて説明若しくは意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、職務上知り得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。

(庶務)

第9条 審議会の庶務は、生活環境部まちの振興課において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

1 この条例は、平成31年4月1日から施行する。

2 国立市非常勤特別職職員の報酬および費用弁償に関する条例(昭和49年11月国立市条例第25号)の一部を次のように改正する。

第2条中第76号を第77号とし、第62号から第75号までを1号ずつ繰り下げ、第61号の次に次の1号を加える。

(62) 空家等対策審議会委員

第4条中「第2条第15号から第73号まで」を「第2条第15号から第74号まで」に改める。

第5条第1項中「第2条第74号から第76号まで」を「第2条第75号から第77号まで」に改める。

別表第2中

「

ごみ問題審議会委員	// 9,100円	を
-----------	-----------	---

ごみ問題審議会委員	〃 9,100円
空家等対策審議会委員	〃 9,100円

に

改める。

付 則（令和 5 年 9 月 22 日 条例第 33 号）

この条例は、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）の施行の日から施行する。

改正

平成29年6月30日訓令第55号

平成30年3月29日訓令第27号

令和4年6月29日訓令第40号

国立市空家等対策庁内連絡会設置要綱

(設置)

第1条 空家等に関する問題の解決に向け、防災、衛生、景観、生活環境等多分野にわたる政策課題に横断的に対応するため、国立市空家等対策庁内連絡会（以下「連絡会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 連絡会は、次に掲げる事項について、調査及び検討を行う。

- (1) 空家等に関する課題及び情報の共有に関すること。
- (2) 空家等の適正管理及び活用の推進に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等対策に係る施策に関すること。

(組織)

第3条 連絡会は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長は、生活環境部長をもって充てる。
- 3 副会長は、委員の中から会長が指名する者をもって充てる。
- 4 委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(会長及び副会長)

第4条 会長は、会務を主宰する。

- 2 会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、副会長がその職務を代理する。

(会議)

第5条 連絡会の会議は、会長が招集し、議長となる。

- 2 会長は、必要があると認めたときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 連絡会の庶務は、生活環境部まちの振興課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、会長が定める。

付 則

この訓令は、平成28年2月1日から施行する。

付 則（平成29年6月30日訓令第55号）

この訓令は、平成29年7月1日から施行する。

付 則（平成30年3月29日訓令第27号）

この訓令は、平成30年4月1日から施行する。

付 則（令和4年6月29日訓令第40号）

この訓令は、令和4年7月1日から施行する。

別表（第3条関係）

委員	政策経営部政策経営課長 政策経営部課税課長 行政管理部建築営繕課長 行政管理部法務担当課長 行政管理部防災安全課長 健康福祉部福祉総務課長 子ども家庭部児童青少年課長 生活環境部まちの振興課長 生活環境部環境政策課長 生活環境部ごみ減量課長 都市整備部都市計画課長 都市整備部道路交通課長 都市整備部下水道課長 都市整備部南部地域まちづくり課長 教育部教育総務課長
----	--

国立市特定空家等認定基準

令和3年4月

国立市

1 趣旨・目的

本基準は、国立市内の空家等の所有者等に対し、空家等の適切な維持管理の徹底を促し、もって国立市の良好な生活環境を維持・保全することを目的とし、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「空家法」という。）第 2 条第 2 項に規定する「特定空家等」を認定するため、国土交通大臣及び総務大臣が定める「『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）（以下「ガイドライン」という。）」の「第 2 章（1）『特定空家等』の判断の参考となる基準」に示される内容を踏まえ、国立市としての基準を定めるものである。

2 対応方針

国立市に所在する空家等で、適切な管理がなされていない空家等については、当市ではその所有者等に対し、空家法第 12 条の規定に基づき、情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促しているところである。しかし上記の働きかけにも関わらず改善が図られず、本基準に示す状態にある空家等については、特定空家等であると認定することとする。

特定空家等の認定にあたっては、職員による現地調査結果に基づき、「国立市空家等対策審議会条例」（平成 31 年 3 月 27 日条例第 3 号）に基づいて設置する「国立市空家等対策審議会」（以下「審議会」という。）に諮問し、意見を踏まえたうえで市長が認定を行うこととする。

特定空家等に対しては、空家法第 14 条に基づき、助言又は指導、勧告といった改善に向けた働きかけを段階的に行い、それでもなお改善が図られない場合で、特に必要があると認められるときには、同条に基づく命令、行政代執行による是正措置を行っていくこととする。

3 判断基準

ガイドラインを踏まえ、別表のとおり基準を定める。特定空家等の認定にあたっては、本基準による判定結果の他、それまでの指導経過、所有者等の状況等を踏まえつつ、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空家等を、特定空家等として認定するものとする。

なお本基準に示す内容は、空家等の状態についての例示であり、個別の事案に応じて基準に示す状態によらない場合についても、「特定空家等」の状態にあるか判断を行う場合がある。

4 特定空家等の認定について

- (1) 特定空家等の認定に関する判断は、当該空家等の現場において特定空家等の状態となっているか否かについて、別表により行う。
- (2) 現場における判定は、複数名で行うこととし、該当するそれぞれの状態について写真記録を残す。
- (3) 市長は、判定に基づき、特定空家等と認められる空家等について、認定の可否を審議会に諮る。
- (4) 審議会は、対象となった空家等の、特定空家等の認定に関する判定結果の妥当性等について審議する。
- (5) 市長は、審議会における審議結果や当該空家等の管理状況等を踏まえ、特定空家等の認定の可否を決定する。

5 特定空家等に対する措置について

- (1) 市長は、特定空家等に対する措置（命令、代執行）を実施しようとするときは、あらかじめ審議会に諮問する。
- (2) 審議会は、特定空家等に対する措置の必要性等を審議する。審議にあたっては、当該特定空家等の立地状況や周囲の環境への悪影響の程度、危険等の切迫性等の事項を勘案する。
- (3) 市長は、審議会における審議結果や当該特定空家等の所有者等の対応等を踏まえ、特定空家等に対する措置の実施の可否を決定する。
- (4) 市長は、空家法第14条第10条に規定する措置（略式代執行）を行おうとするときは、特定空家等の認定に係る審議と合わせて審議会において審議する。

6 本基準の改定について

本基準は今後、空家法に基づく措置の事例等の知見の集積や、空家法の改正といった制度の変更、その他空家等を取り巻く状況の変化等を踏まえて、適宜見直しを行う。本基準を改定するときには、審議会に諮問し、答申を得た上で、改定を行うこととする。

別表

特定空家等の判断基準(空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項)

■空家等が例示に示すような状態にある否かを総合的に判断

空家等の物的状態			状態の例示
【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のある状態	(1) 建築物が倒壊等するおそれのある状態	イ 建築物の著しい傾斜(基礎の不同沈下、柱の傾斜) ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等 ・基礎の破損又は変形 ・土台の腐朽又は破損 ・基礎と土台のずれ ・柱、はり、筋かいの腐朽、破損又は変形 ・柱とはりのずれ
		(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれのある状態	・屋根(変形、屋根ふき材の剥落) ・軒、雨樋(腐朽、垂れ下がり) ・外壁(貫通する穴の発生、仕上材料の剥落・腐朽又は破損、外装材の浮き) ・看板(仕上材料の剥落) ・看板、給湯設備、屋上水槽等(転倒、破損又は脱落、支持部分の腐食) ・屋外階段、バルコニー(腐食・破損又は脱落、傾斜) ・門、塀(ひび割れ・破損、傾斜)
	2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれのある状態		・擁壁表面の水のしみ出し・流出、水抜き穴の詰まり、ひび割れ
	3. その他著しく保安上危険となるおそれのある状態		

空家等の物的状態		状態の例示
【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	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 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生 ・排水等の流出による臭気の発生
	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、多数のねずみ・はえ・蚊等の発生
	３．その他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	１．周囲の景観と著しく不調和な状態	・屋根、外壁等の汚物や落書き等による外見上の大きな傷み、汚れ ・多数の窓ガラスの割れ ・看板の原型を留めず本来の用をなさない程度の破損、汚損 ・立木等の建築物の全面を覆う程度の繁茂 ・敷地内のごみ等の散乱、山積
	２．その他著しく景観を損なっている状態	

空家等の物的状態		状態の例示
【４】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．立木が原因となり敷地内や周辺に影響を与えている状態	・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飛散 ・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害 ・立木の枝等が近隣の宅地等にはみ出すことにより、周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている状態
	２．空家等に住みついた動物等が原因となり地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	・動物の鳴き声等の音の発生 ・ふん尿その他汚物の放置による臭気の発生 ・動物の毛又は羽毛の大量の飛散 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等の発生 ・住みついた動物が周辺の土地、家屋に侵入 ・シロアリの大量発生
	３．建築物等の不適切な管理等が原因となり生活環境の保全がなされない状態	・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の放置 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出 ・敷地内に可燃物が散乱、山積したまま放置されている等、火災発生のおそれがある状態
	４．排水設備の不適切な管理が原因となり地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある状態	・雨天時等に雨水等や土砂が家屋周辺の道路又は隣接地に大量に流出 ・排水設備の破損等により、雨水排水等に支障が発生 ・排水設備等に土砂等が堆積し、排水能力が低下することにより、雨水等が滞留し、地域住民の日常生活に支障が発生
	５．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	

留意事項

1. 現場における判定は、必ず2名以上で行う。
2. 該当する事項について、その状態がわかる写真記録を残す。
3. 判定にあたっては、平常時のみならず、地震や台風等、ある程度の発生可能性が見込まれる自然現象が起きた場合も想定して判断する。
4. 判定にあたっては、建築物の密集状況や、道路等の有無、その他空家等の立地特性等について考慮し、あるいは近隣住民への聞き取りで得た情報等を踏まえつつ、総合的に判断する。
5. 上記の判断基準の内容に関して追記・補足する必要があるときには、別に定めることとする。