資料４

瑞穂市空家等対策計画（案）

瑞　穂　市

はじめに

瑞穂市空家等対策計画改訂に当たり

検討中

令和６年３月

瑞穂市長

目　　次

第１章 計画の目的と位置づけ 1
　１　計画の目的 1
　２　計画の位置づけ 1
　３　計画の期間 2
　４　対象とする地区 2
　５　対象とする空家等の種類 2
　６　用語の定義 2
　７　空家等が引き起こす問題 3
　８　所有者等の責務 4
第２章 瑞穂市の地域特性 5
　１　人口・世帯数の概要 5
　２　地区別の人口及び世帯数の動向 8
　３　空家数と空家率 9
　４　建て方別の空家の状況 11
　５　「その他の住宅」の空家の状況 12
第３章 瑞穂市の空家等の現状 13
　１　瑞穂市空家等実態調査 13
　　1.1 調査の概要 13
　　1.2 調査結果の概要 14
　２　家屋等の利用実態に関する調査 15
　　2.1 調査の概要 15
　　2.2 調査結果の概要 17
　３　瑞穂市空家等現地調査 21
　　3.1 調査の概要 21
　　3.2 結果の概要 21
第４章 瑞穂市の空家等対策への取組及び課題 23
　１　空家等対策への取組 23
　　1.1 空家等の発生の抑制 23
　　1.2 空家等の利活用の促進 23
　　1.3 空家等の適正な維持管理の促進 24
　　1.4 管理されていない空家等への対応 24
　２　空家等に係る課題 26
　　2.1 空家等の発生 26
　　2.2 空家等の利活用及び流通 26
　　2.3 空家等の適正な維持管理 27
　　2.4 管理不全空家等、特定空家等の発生 27

第 5 章 瑞穂市空家等対策計画の基本的な考え方 28
1 計画の基本方針 28
2 空家等に関する対策の実施体制の整備 29
3 空家等の調査に関する事項 30
第 6 章 空家等対策計画の具体施策 31
1 空家等の発生の抑制 32
2 空家等の利活用・流通の促進 33
3 空家等の適正な維持管理の促進 34
4 管理不全となった空家等への対応 35
第 7 章 管理不全空家等に対する措置 37
1 管理不全空家等に対する基本的な考え方 37
2 管理不全空家等の判断基準 37
3 管理不全空家等に関する措置の流れ 37
第 8 章 特定空家等に対する措置 39
1 特定空家等に対する基本的な考え方 39
2 特定空家等の判断基準 39
3 特定空家等に関する措置の流れ 39
第 9 章 計画の推進 43
1 計画の進行管理 43

本計画と SDGs（持続可能な開発目標）との関係

SDGs とは、持続可能な開発目標（Sustainable Development Goals）の略で、平成 27 年 9 月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載された、2030 年（令和 12 年）までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標である。17 のゴール（目標）と 169 のターゲット（具体的な目標）で構成され、地球上の誰ひとり取り残さない（leave no one behind）ことを誓っており、持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指すものである。

本計画では、SDGs を構成する 17 の目標のうち、「目標 11　住み続けられるまちづくりを」及び「目標 17　パートナーシップで目標を達成しよう」を主な目標として計画を推進することにより、これらの目標達成に向けて取り組んでいくこととする。

第1章 計画の目的と位置づけ

1 計画の目的

少子高齢化の進展、都市への人口集中に伴う住宅需要の都市部への集中等により、全国的に空家等が増加している。これら空家等の増加により、火災や倒壊の危険性による安全性の低下、周辺の生活環境に対する環境衛生への影響、景観の阻害等の様々な問題が発生しており、今後、空家等による問題が一層深刻化することが考えられる。

このような状況を背景として、平成 27 年 2 月に「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、瑞穂市（以下「本市」という。）においても、平成 31 年 3 月に瑞穂市空家等対策計画（以下「本計画」という。）を策定し、空家等への対応を進めているところである。

今後、空家等のさらなる増加が見込まれること、空家等が周囲に悪影響を及ぼす「特定空家等」になる前に、有効活用や適切な管理を促す方策を強化する必要があることから、令和 5 年 12 月に法の一部を改正する法律が施行された。改正法の中では、所有者等に対して、現行の適切な管理の努力義務に加えて、国や自治体の施策に協力する努力義務を定めるなど、所有者責任の強化、空家等の利活用に関する制度の拡大、放置すると特定空家等になるおそれのある空家等を「管理不全空家等」と位置づけるなど、空家等への対策の強化を目的としている。

本市においても計画期間の最終年度を迎えたことから、法改正の内容を踏まえ、空家等への対策を総合的かつ計画的に進めることを目的として、本計画を改訂するものである。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第 7 条に規定される空家等対策計画として策定するものであり、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための方向性を示すものである。また、瑞穂市第 2 次総合計画を上位計画とし、瑞穂市都市計画マスタープラン、瑞穂市まち・ひと・しごと創生総合戦略等との連携を図り、計画を推進する。

3 計画の期間

本計画は令和 6 年度を初年度とし、計画期間は 10 年間とする。

ただし、国の空家等政策の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行うこととする。

4 対象とする地区

本計画の対象地区は、瑞穂市全域とする。

5 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第 2 条第 1 項に規定する空家等とする。

6 用語の定義

本計画における用語の定義は、法に基づき以下のとおりとする。

●**空家等**：建築物※1)又はこれに附属する工作物※2)であって居住その他の使用※3)がなされていないことが常態※4)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。

※1：建築物には、それに付随する建築設備、門塀等を含む
※2：看板等で建築設備、門塀以外のもの
※3：店舗、工場、倉庫等居住以外の使用
※4：概ね 1 年を通して使用されていない状態

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

●**特定空家等**：空家等のうち次の状態にあるもの。

(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)
(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)
(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) 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：社会通念上予見可能な状態であって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない

（参考）(1)及び(2)に該当しない特定空家等については、建築物の全部を除去する措置を行うことはできない。

7 空家等が引き起こす問題

■防災・防犯上の問題

老朽化した空家等が放置されることにより、建物の倒壊や屋根の落下、外壁の崩落などが発生し、近隣に危険を及ぼす可能性がある。特に、密集市街地や通学路に面している場合などは、被害が大きくなる可能性がある。

また、空家等への関心やモラルの低下により、不審者・犯罪者の侵入、放火や不法投棄など、防犯上の問題も多く生じる可能性がある。

■景観上の問題

空家等の屋根や外壁の老朽化、外壁への落書きや破損、樹木や雑草の繁茂などにより、周辺の景観との調和が乱れ、その地区全体のイメージを低下させる。

■環境衛生上の問題

空家等敷地内のごみの放置や不法投棄により、ハエ・ゴキブリなどの衛生害虫やネズミなどが発生し、近隣住民の居住環境への悪影響をもたらす可能性がある。

◆適切な管理が行われていない空家等が引き起こす様々な問題が既に顕在化しているが、原因となっている空家等には建物の状況からみて利活用が困難なものと可能なものがあり、それぞれ以下の特徴がある。

＜利活用が困難な空家等＞

利活用が困難な空家等の引き起こす代表的な問題としては、上記のようなものがある。これらの問題は単独に存在するのではなく、ある問題が他の問題を引き起こす要因となるなど、相互に関連している。

＜利活用が可能な空家等＞

利活用が可能な空家等は安全上の問題は少ないものの、空家等の増加によって地域コミュニティの希薄化、地域活力の低下を招き、時間の経過とともに建物や土地の資産価値も低下する。まちの魅力を維持向上させていくためには、新たな利活用の方法を考える必要がある。

8 所有者等の責務

法第 5 条では、「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、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されている。

これにより、空家等は私有財産であるため、その管理責任は第一義的には所有者等にあり、所有者等は定期的な郵便物等の確認・整理、冬季における給水管の元栓の閉栓等の日常的な管理のほかに、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないために、以下の管理を行う必要がある。

① 保安上危険の防止のための管理
　倒壊の防止、擁壁等の崩壊の防止、落下の防止、飛散の防止
② 衛生上有害の防止のための管理
　石綿の飛散の防止、健康被害の誘発の防止
③ 景観悪化の防止のための管理
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、不法侵入の防止、落雪による通行障害等の防止、立木等による破損・通行障害等の防止、動物等による騒音・侵入等の防止

なお、空家等の管理不全を原因として事故が発生した場合などの民事上の問題についても、所有権等に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となる。また、所有者等は、空家等の発生の防止、空家等又は空家等の跡地の利活用などの行政が実施する空家等に関する施策に対して協力する努力義務が定められている。

第2章 瑞穂市の地域特性

1 人口・世帯数の概要

図 2-1 に国勢調査に基づく本市の人口、世帯数の推移及び将来推計人口を示す。国勢調査によると、本市の人口及び世帯数はともに増加傾向にある。また 1 世帯当たりの人員は、令和 2 年度では 2.51 人／世帯となり、昭和 40 年の 4.89 人／世帯と比較すると、55 年間に 50%近く減少したことになる。

第 2 期瑞穂市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和 2 年 3 月）に基づく将来人口は、令和 27 年度に約 57,600 人としている。

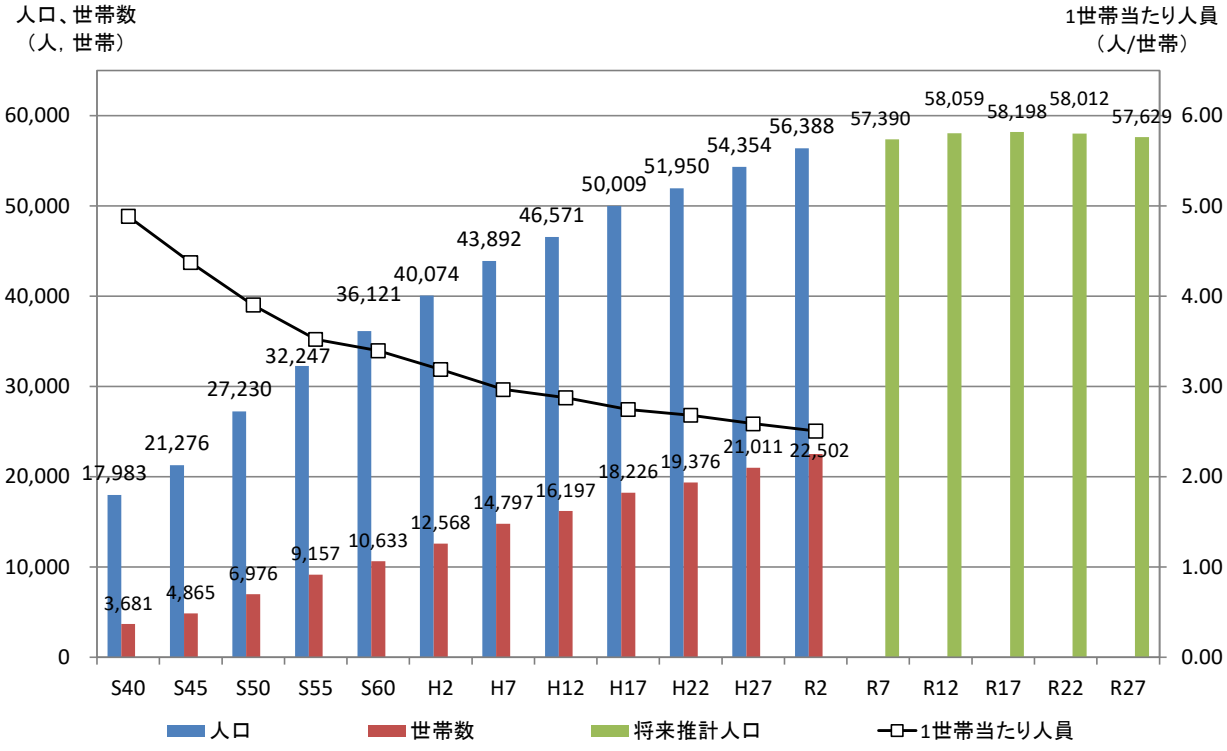


図 2-1 瑞穂市の人口及び世帯数の推移及び将来推計人口

出典：国勢調査（瑞穂市統計関連 HP より作成）、瑞穂市人口ビジョン
注）将来推計人口は、平成 27 年国勢調査までの実績を基にした人口推計結果である。

図 2-2 に本市及び岐阜県の男女別 5 歳階級別人口分布を示す。人口分布は本市、岐阜県ともに、男女とも 70～74 歳の団塊の世代と 45～49 歳の団塊ジュニア世代の 2 時期にピークを持つ分布となっている。本市の年齢別人口分布を岐阜県と比較すると、50～54 歳を境に 55 歳以上は岐阜県の方が、50 歳未満は本市の方が割合が高くなっており、本市は県平均と比較すると相対的に若い世代が多くなっている。

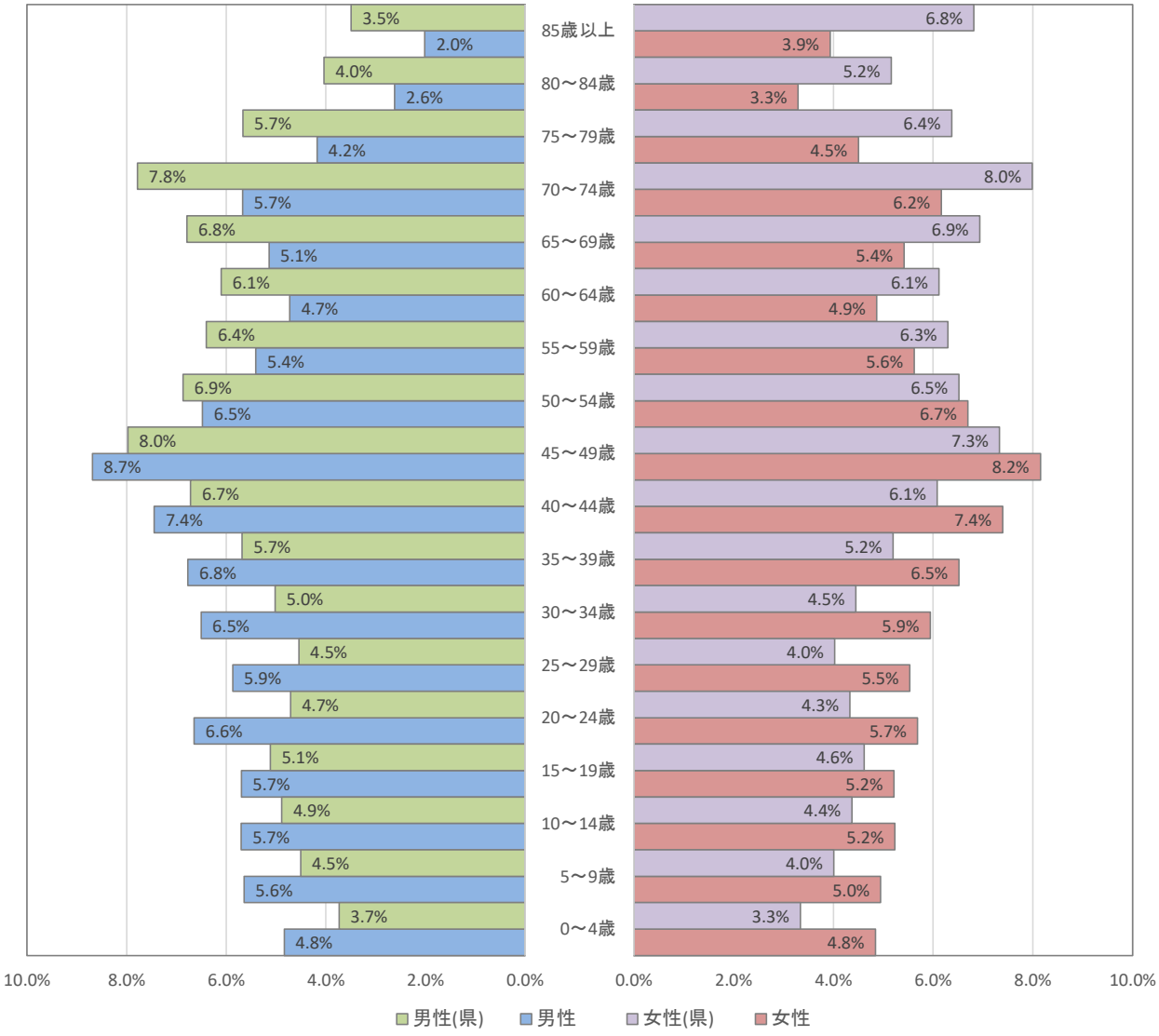


図 2-2　瑞穂市及び岐阜県の男女別 5 歳階級別人口分布（令和 2 年国勢調査人口）

出典：国勢調査（岐阜県統計関連 HP より作成）

図 2-3 に本市の高齢者のみの世帯数（65 歳以上の単身者の世帯数と夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯数の合計）及び全世帯（一般世帯）に占める割合を示す。高齢者のみの世帯は数、割合ともに年々増加しており、今後高齢化率の上昇に伴い、高齢者のみの世帯の割合も引き続き増加するものと考えられる。

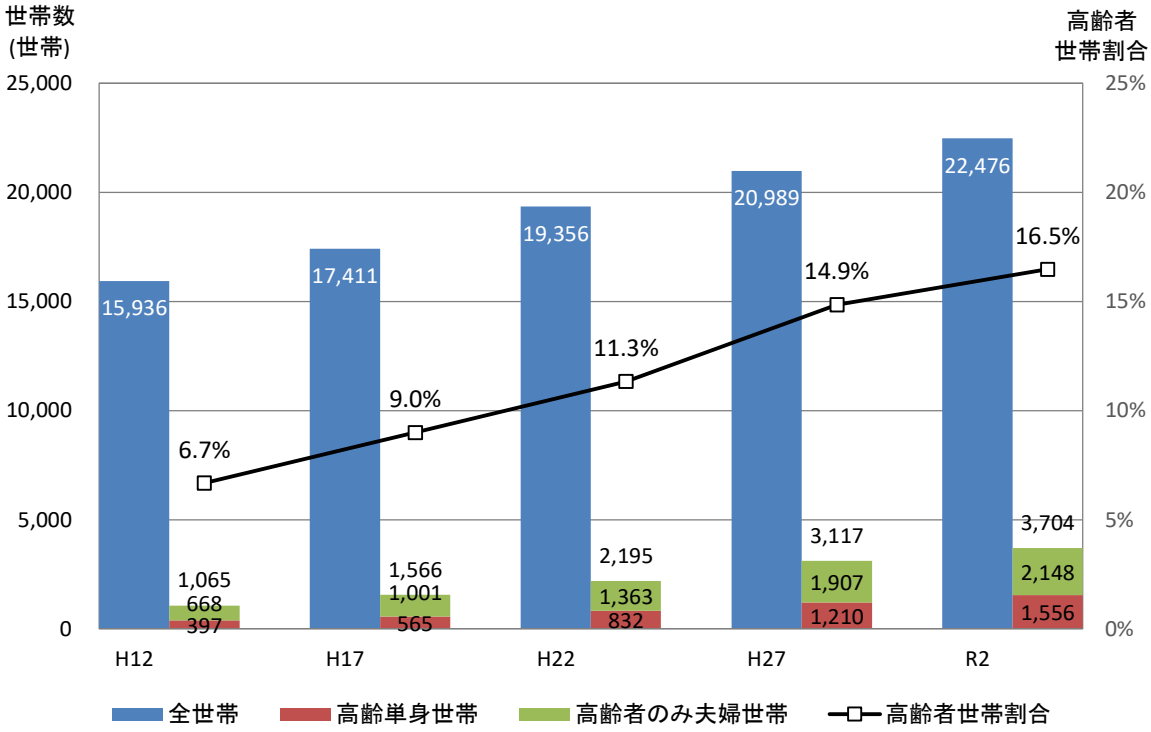


図 2-3　瑞穂市の高齢者のみの世帯数及び割合

出典：国勢調査
注 1）高齢者のみ夫婦世帯は、夫 65 歳以上、妻 60 歳以上の夫婦のみの世帯
注 2）全世帯は、一般世帯（施設・寮等の入居者、病院等の入院者等を除く世帯）の世帯数である。

2 地区別の人口及び世帯数の動向

表 2-1 に住民基本台帳を基にした地区別の人口推移（平成 24 年度→令和 4 年度）を示す。市全体の人口は 10 年間に 6.9%増加となっているが、その中で宝江、七崎、森、宮田、美江寺、十八条、呂久の 7 地区については 10%以上減少しており、特に宝江については人口、世帯数がともに大きく減少している。

表 2-1　地区別人口世帯数の動向

地区	平成25年3月末現在		令和5年3月末現在		増減率	
	人口	世帯数	人口	世帯数	人口	世帯数
馬場	2,502	881	2,959	1,119	18.3%	27.0%
生津	2,939	1,131	2,873	1,280	−2.2%	13.2%
本田	6,135	2,160	7,086	2,725	15.5%	26.2%
只越	2,212	829	2,218	912	0.3%	10.0%
別府	5,705	2,201	5,595	2,461	−1.9%	11.8%
穂積	5,438	2,233	5,848	2,597	7.5%	16.3%
稲里	2,317	919	2,757	1,212	19.0%	31.9%
十九条	1,772	632	2,101	822	18.6%	30.1%
牛牧	4,526	1,688	4,836	2,042	6.8%	21.0%
宝江	355	151	291	122	−18.0%	−19.2%
野田新田	1,490	673	1,574	788	5.6%	17.1%
野白新田	1,195	486	1,455	633	21.8%	30.2%
祖父江	1,538	572	1,801	755	17.1%	32.0%
犀川	609	231	857	346	40.7%	49.8%
七崎	530	142	452	153	−14.7%	7.7%
居倉	654	198	598	237	−8.6%	19.7%
森	855	305	744	334	−13.0%	9.5%
田之上	1,030	340	958	370	−7.0%	8.8%
唐栗	887	262	855	291	−3.6%	11.1%
宮田	351	116	306	127	−12.8%	9.5%
大月	138	31	128	36	−7.2%	16.1%
重里	600	171	578	200	−3.7%	17.0%
美江寺	1,316	464	1,119	469	−15.0%	1.1%
十七条	781	262	760	277	−2.7%	5.7%
十八条	670	201	593	216	−11.5%	7.5%
古橋	3,463	1,132	3,829	1,455	10.6%	28.5%
横屋	1,204	395	1,508	551	25.2%	39.5%
中宮	689	225	938	331	36.1%	47.1%
呂久	470	146	360	145	−23.4%	−0.7%
合計	52,371	19,177	55,977	23,006	6.9%	20.0%

注1）　:減少率5～10%未満

　　:減少率10%以上

注2）人口、世帯数は日本人と外国人の合計

出典：瑞穂市住民基本台帳

3 空家数と空家率

図 2-4 に平成 30 年度に実施された住宅・土地統計調査に基づく岐阜県内自治体の空家数及び空家率について示す。本市の空家数は 3,220 戸であり、住宅総数は 24,700 戸であることから空家率は 13.0%となっており、岐阜県平均の 15.6%と比較すると少ない水準であるといえる。

なお、図 2-4 の基となる住宅・土地統計調査は標本調査であることから、次章に示す、全市を対象とした「瑞穂市空家等実態調査」の結果とは必ずしも合致しない。

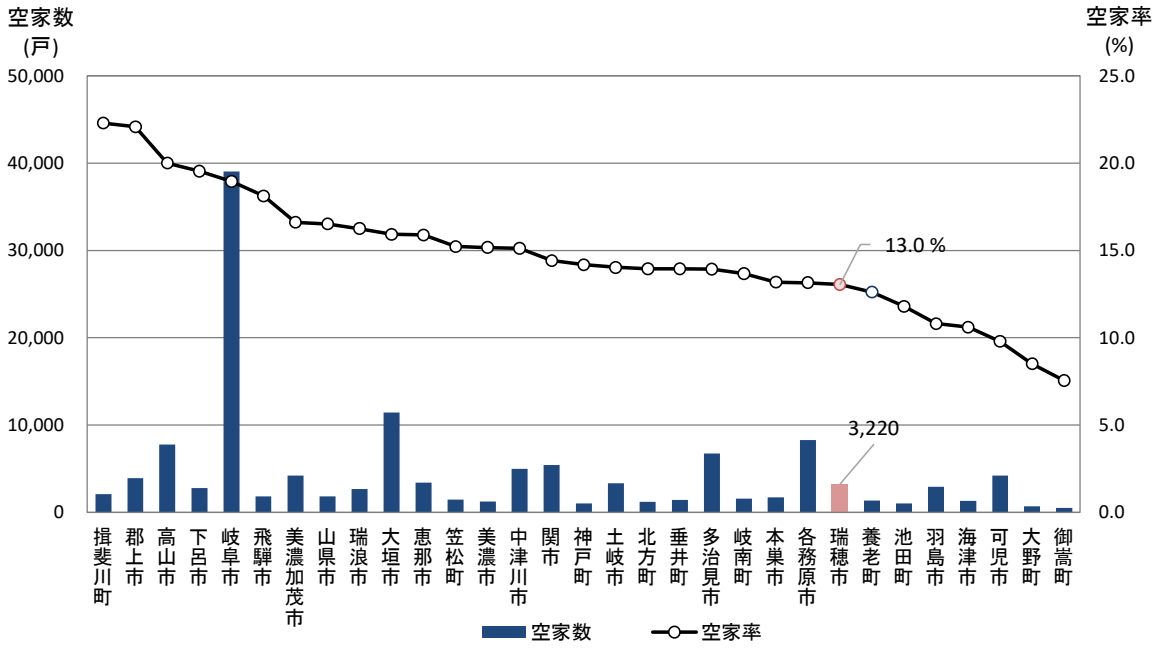


図 2-4　岐阜県内の自治体における空家数及び空家率

出典：住宅・土地統計調査（H30）

【住宅・土地統計調査】

住宅・土地統計調査は、統計法に基づいて実施される基幹統計調査である。

我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするもので、5 年ごとに実施される。この調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価等の基礎資料として利用されている。

調査内容は、住宅数、空き家数、建物の構造や建て方、建築の時期に加え、平成 25 年調査からは国民の居住状況や居住環境、耐震性・防火性・省エネルギー性などの住宅性能などについても調査を行っている。

【標本調査】

住宅・土地統計調査の調査手法である標本調査とは、調査対象の一部（標本）を抽出して調査を行い、その結果を基に全体を推計する調査手法である。

また、本市における空家数及び空家率の推移を図 2-5 に示す。本市の空家数及び空家率は、平成 15 年度は 4,370 戸、20.8%であったが、平成 20 年度には空家数、空家率ともにいったん下がり、平成 25 年度は 3,850 戸、15.9%、平成 30 年度には 3,220 戸、13.0%となっている。

現時点では、本市の空家数、空家率ともに、他自治体と比較すると顕著に高いという訳ではない。ただし、本調査は無作為抽出による標本調査であるため、値にばらつきがある可能性も考えられることから、今後も動向を注視していく必要がある。

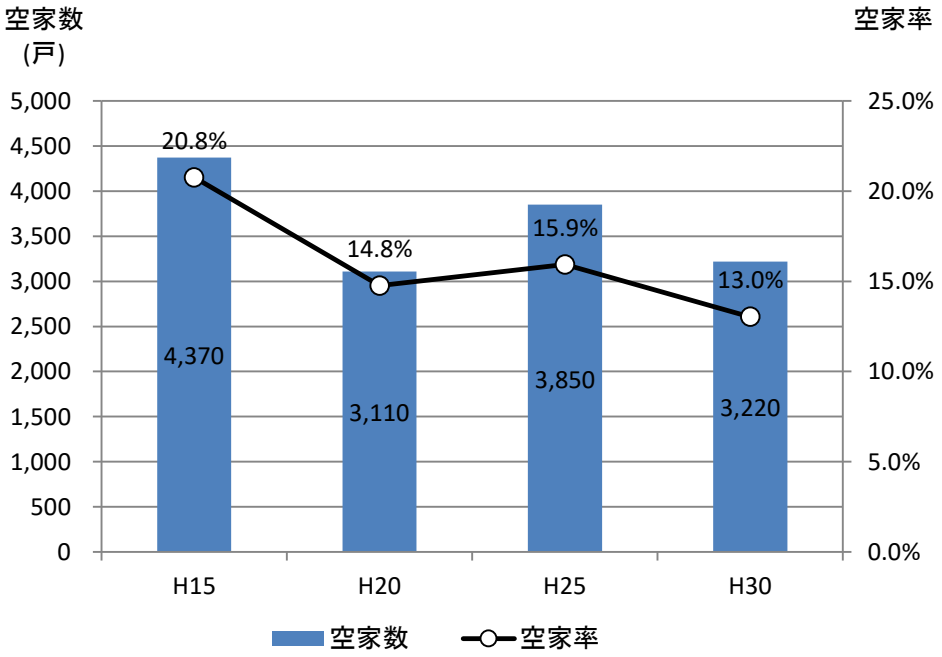


図 2-5　瑞穂市における空家数及び空家率の推移

出典：住宅・土地統計調査（H15,H20,H25,H30）

4 建て方別の空家の状況

図 2-6 に平成 30 年度住宅・土地統計調査に基づく建て方別の空家数を示す。

本市における空家を種類別にみると、全体の 66%を「賃貸用住宅」が占めており、残りはほぼ「その他の住宅」となっている。「二次的住宅（普段は人が住んでいない別荘等）」及び「売却用住宅」はわずかである。

建て方別に見ると、賃貸用住宅のうち 80%が「非木造」の「共同住宅」となっている。なお、「その他の住宅」は、住宅・土地統計調査では「二次的住宅、賃貸・売却用住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）」と定義されているものである。

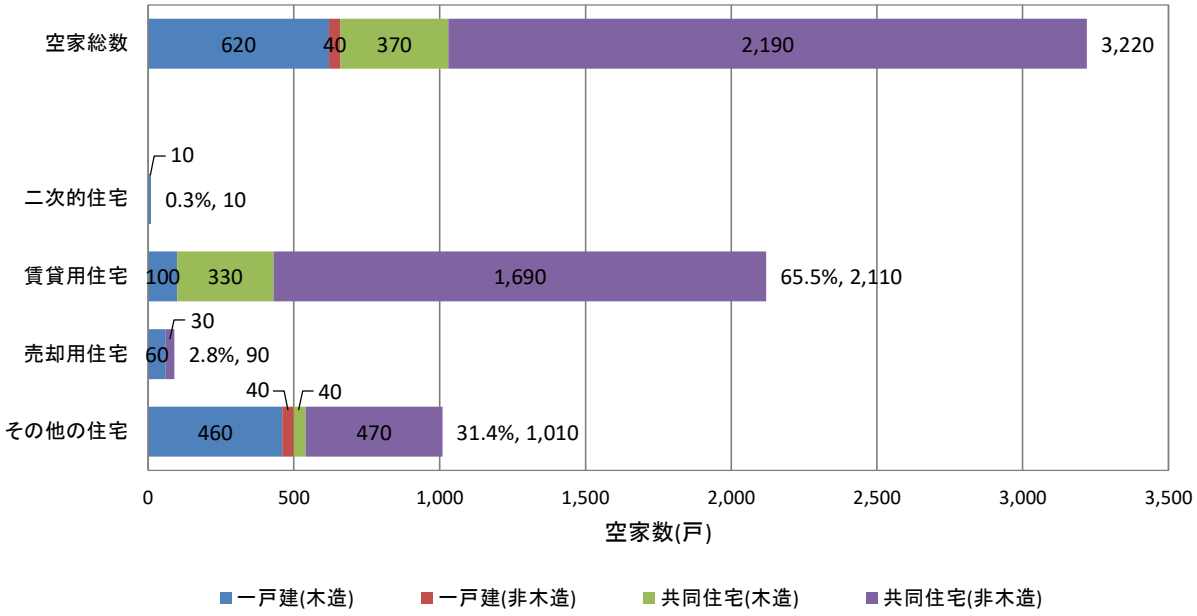


図 2-6　瑞穂市における建て方別の空家数

出典：住宅・土地統計調査（H30）

【空家の種類】

■二次的住宅：「別荘」及び「その他」に区分される。
　別　荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で，ふだんは人が住んでいない住宅
　その他：ふだん住んでいる住宅とは別に，残業で遅くなったときに寝泊まりするなど，たまに寝泊まりしている人がいる住宅
■賃貸用の住宅：新築・中古を問わず，賃貸のために空家になっている住宅
■売却用の住宅：新築・中古を問わず，売却のために空家になっている住宅
■その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で，例えば，転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など
　（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む）

5 「その他の住宅」の空家の状況

住宅・土地統計調査における「その他の住宅」は、別荘などの目的を持つ二次的住宅や、賃貸、売却などの次に利用する目的で空家になっている住宅と比較して、住み手が見つからないまま放置される可能性が高いと考えられる。図 2-7 に「その他の住宅」について、建て方別の件数と、そのうち一戸建（木造）について、腐朽・破損の状況を示す（平成 30 年住宅・土地統計調査）。

「その他の住宅」の空家 1,010 戸のうち、「共同住宅(非木造)」が 470 戸(47%)、「一戸建（木造)」が 460 戸（46%）となり、ほぼ半数ずつとなっている。このうち、「一戸建（木造)」で腐朽・破損が見られるもの（外観で判定）は、70 戸（15%）となっており、適切な管理が行われている空家が多いものの、腐朽・破損が見られる空家の割合は 1 割～2 割程度は存在すると推測される。

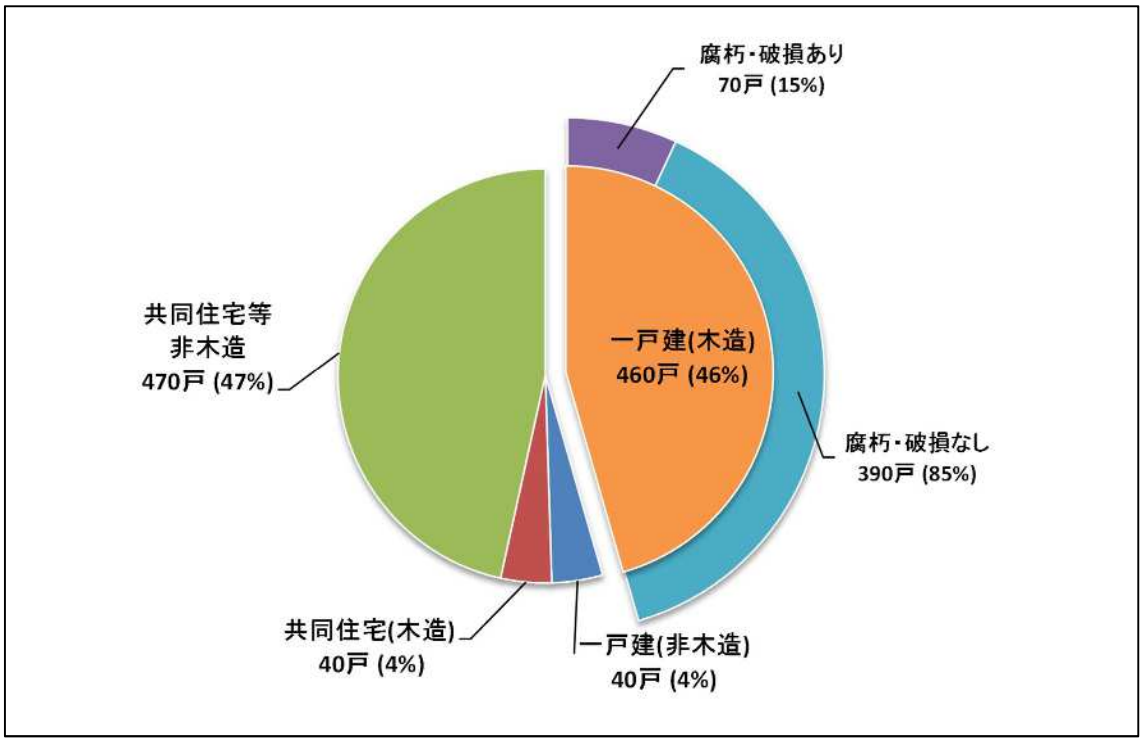


図 2-7 「その他の住宅」の建て方及び腐朽・破損の状況

出典：住宅・土地統計調査（H30）

【住宅の建て方】

住宅の建て方の区分は以下のとおりとした。

- ■一戸建：一つの建物が 1 住宅であるもの
- ■長屋建：二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので，各住宅が壁を共通にし，それぞれ別々に外部への出入口をもっているもの。いわゆる「テラスハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。
- ■共同住宅：一棟の中に二つ以上の住宅があり，廊下・階段などを共用しているものや二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で，2 階以上に二つ以上の住宅がある場合も「共同住宅」とした
- ■その他：上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合

図 2-7 では、「共同住宅等」に長屋建、共同住宅、その他を含めた。

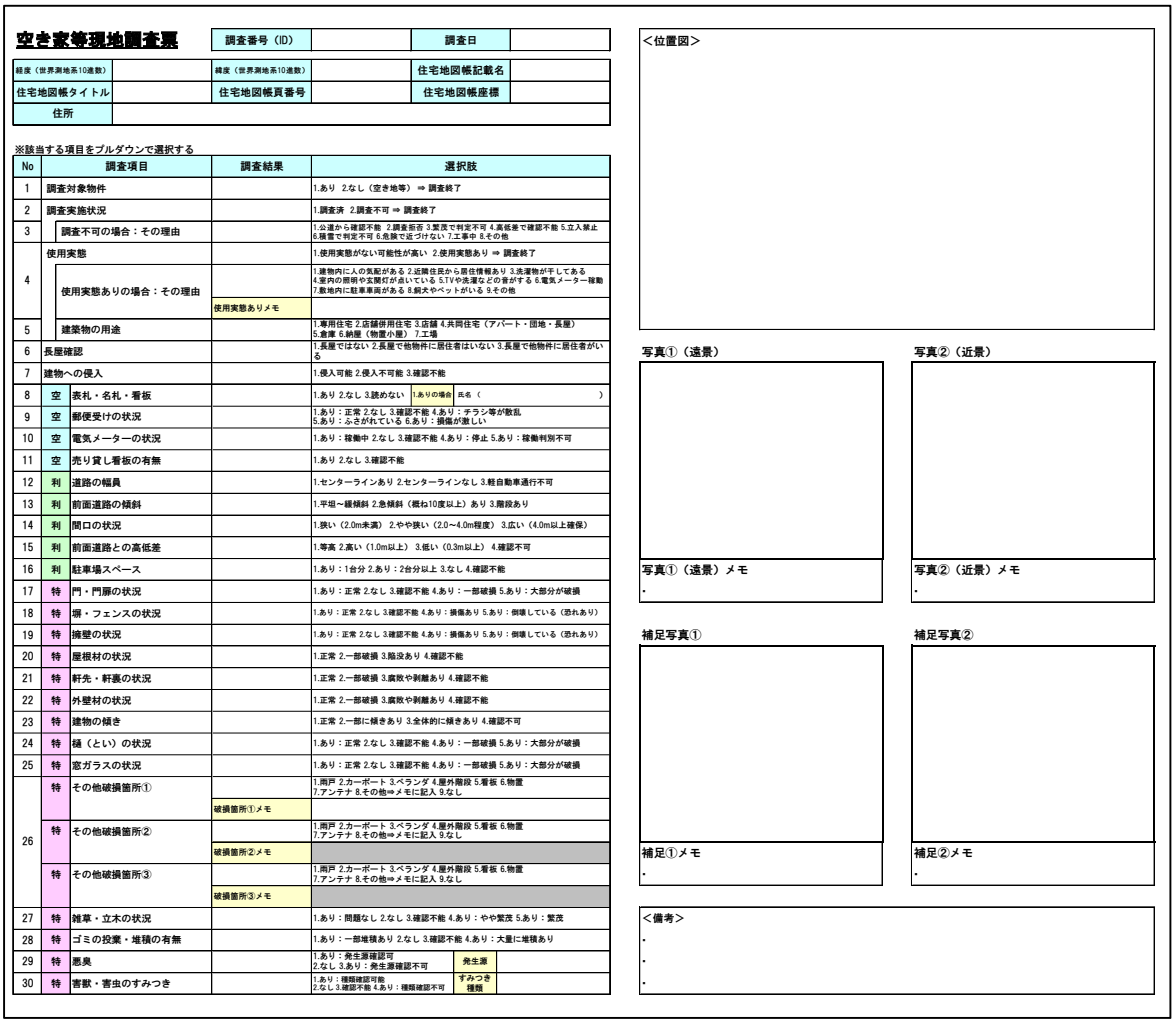
第3章 瑞穂市の空家等の現状

1 瑞穂市空家等実態調査

1.1 調査の概要

本市では令和元年度に「瑞穂市空家等実態調査」を実施し、市内における空家等の状況の把握を行った。この調査では、一次調査として瑞穂市全域の公道より外観目視による現地調査を行い、郵便受けにたまったチラシの状況、窓ガラス・カーテンの状況等から、空家候補を把握した。

次に二次調査として、一次調査で把握した空家候補に対し、再度公道上からの目視による現地調査を行い、空家等の状態を把握した。



空き家等現地調査票

調査番号（ID）		調査日	
経度（世界測地系10進数）		緯度（世界測地系10進数）		住宅地図帳記載名	
住宅地図帳タイトル		住宅地図帳頁番号		住宅地図帳座標	
住所					

※該当する項目をプルダウンで選択する

No		調査項目	調査結果	選択肢
1		調査対象物件		1.あり 2.なし（空き地等） ⇒ 調査終了
2		調査実施状況		1.調査済 2.調査不可 ⇒ 調査終了
3		調査不可の場合：その理由		1.公道から確認不能 2.調査拒否 3.繁茂で判定不可 4.高低差で確認不能 5.立入禁止 6.積雪で判定不可 6.危険で近づけない 7.工事中 8.その他
4		使用実態		1.使用実態がない可能性が高い 2.使用実態あり ⇒ 調査終了
		使用実態ありの場合：その理由		1.建物内に人の気配がある 2.近隣住民から居住情報あり 3.洗濯物が干してある 4.室内の照明や玄関灯がともいている 5.TVや洗濯などの音がする 6.電気メーター稼動 7.敷地内に駐車車両がある 8.飼犬やペットがいる 9.その他
			使用実態ありメモ	
5		建築物の用途		1.専用住宅 2.店舗併用住宅 3.店舗 4.共同住宅（アパート・団地・長屋） 5.倉庫 6.納屋（物置小屋） 7.工場
6		長屋確認		1.長屋ではない 2.長屋で他物件に居住者はいない 3.長屋で他物件に居住者がいる
7		建物への侵入		1.侵入可能 2.侵入不可能 3.確認不能
8	空	表札・名札・看板		1.あり 2.なし 3.読めない 1.ありの場合 氏名（ ）
9	空	郵便受けの状況		1.あり：正常 2.なし 3.確認不能 4.あり：チラシ等が散乱 5.あり：ふさがれている 6.あり：損傷が激しい
10	空	電気メーターの状況		1.あり：稼働中 2.なし 3.確認不能 4.あり：停止 5.あり：稼働判別不可
11	空	売り貸し看板の有無		1.あり 2.なし 3.確認不能
12	利	道路の幅員		1.センターラインあり 2.センターラインなし 3.軽自動車通行不可
13	利	前面道路の傾斜		1.平坦～緩傾斜 2.急傾斜（概ね10度以上）あり 3.階段あり
14	利	間口の状況		1.狭い（2.0m未満） 2.やや狭い（2.0～4.0m程度） 3.広い（4.0m以上確保）
15	利	前面道路との高低差		1.等高 2.高い（1.0m以上） 3.低い（0.3m以上） 4.確認不可
16	利	駐車場スペース		1.あり：1台分 2.あり：2台分以上 3.なし 4.確認不能
17	特	門・門扉の状況		1.あり：正常 2.なし 3.確認不能 4.あり：一部破損 5.あり：大部分が破損
18	特	塀・フェンスの状況		1.あり：正常 2.なし 3.確認不能 4.あり：損傷あり 5.あり：倒壊している（恐れあり）
19	特	擁壁の状況		1.あり：正常 2.なし 3.確認不能 4.あり：損傷あり 5.あり：倒壊している（恐れあり）
20	特	屋根材の状況		1.正常 2.一部破損 3.脱没あり 4.確認不能
21	特	軒先・軒裏の状況		1.正常 2.一部破損 3.腐敗や剥離あり 4.確認不能
22	特	外壁材の状況		1.正常 2.一部破損 3.腐敗や剥離あり 4.確認不能
23	特	建物の傾き		1.正常 2.一部に傾きあり 3.全体的に傾きあり 4.確認不可
24	特	樋（とい）の状況		1.あり：正常 2.なし 3.確認不能 4.あり：一部破損 5.あり：大部分が破損
25	特	窓ガラスの状況		1.あり：正常 2.なし 3.確認不能 4.あり：一部破損 5.あり：大部分が破損
26	特	その他破損箇所①		1.雨戸 2.カーポート 3.ベランダ 4.屋外階段 5.看板 6.物置 7.アンテナ 8.その他⇒メモに記入 9.なし
			破損箇所①メモ	
	特	その他破損箇所②		1.雨戸 2.カーポート 3.ベランダ 4.屋外階段 5.看板 6.物置 7.アンテナ 8.その他⇒メモに記入 9.なし
			破損箇所②メモ	
	特	その他破損箇所③		1.雨戸 2.カーポート 3.ベランダ 4.屋外階段 5.看板 6.物置 7.アンテナ 8.その他⇒メモに記入 9.なし
			破損箇所③メモ	
27	特	雑草・立木の状況		1.あり：問題なし 2.なし 3.確認不能 4.あり：やや繁茂 5.あり：繁茂
28	特	ゴミの投棄・堆積の有無		1.あり：一部堆積あり 2.なし 3.確認不能 4.あり：大量に堆積あり
29	特	悪臭		1.あり：発生源確認可 2.なし 3.あり：発生源確認不可 発生源
30	特	害獣・害虫のすみつき		1.あり：種類確認可能 2.なし 3.確認不能 4.あり：種類確認不可 すみつき種類

<位置図>

写真①（遠景）

写真②（近景）

写真①（遠景）メモ

写真②（近景）メモ

補足写真①

補足写真②

補足①メモ

補足②メモ

<備考>

図 3-1 瑞穂市空家等実態調査（令和元年度）に使用した調査票

1.2 調査結果の概要

(1) 空家等の現状

一次及び二次調査の結果、市内で 533 件の空家候補（使用実態がない可能性が高い家屋）が確認された。図 3-2 に空家候補種類の調査結果を示す。専用住宅が全体の約 76%を占めた。

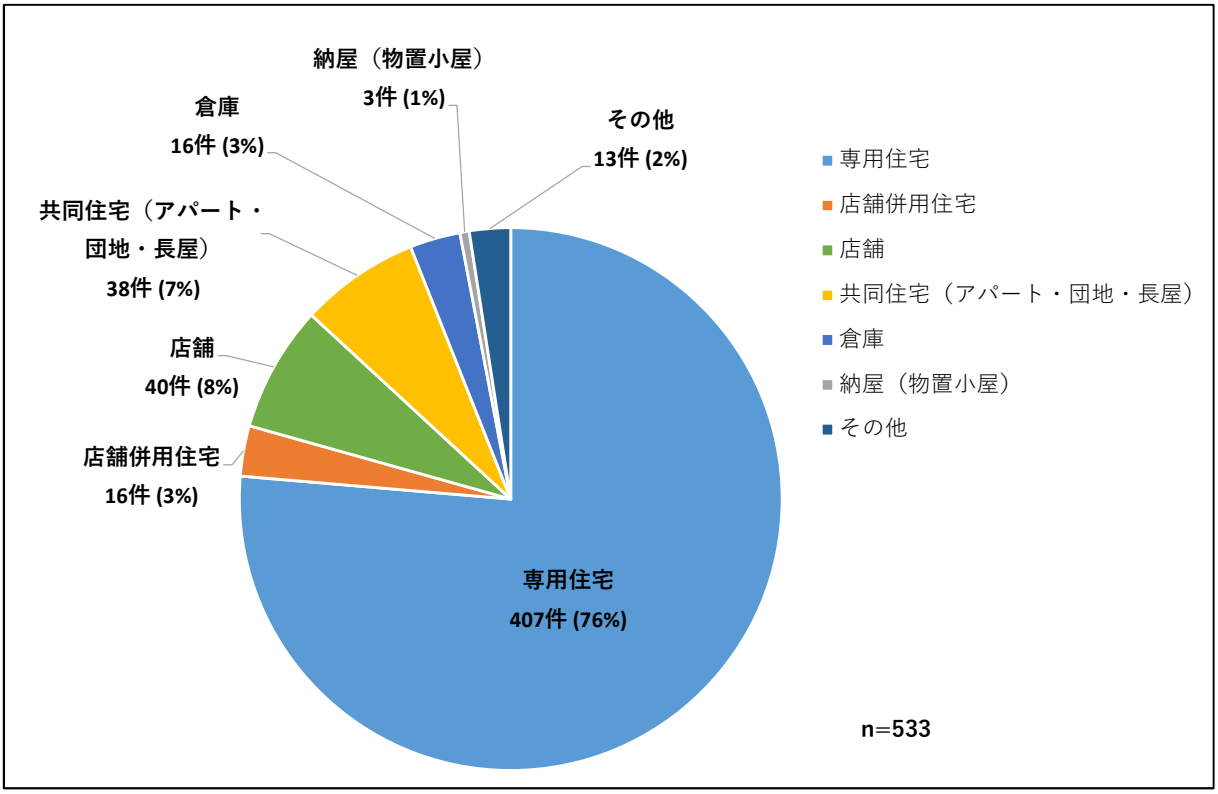
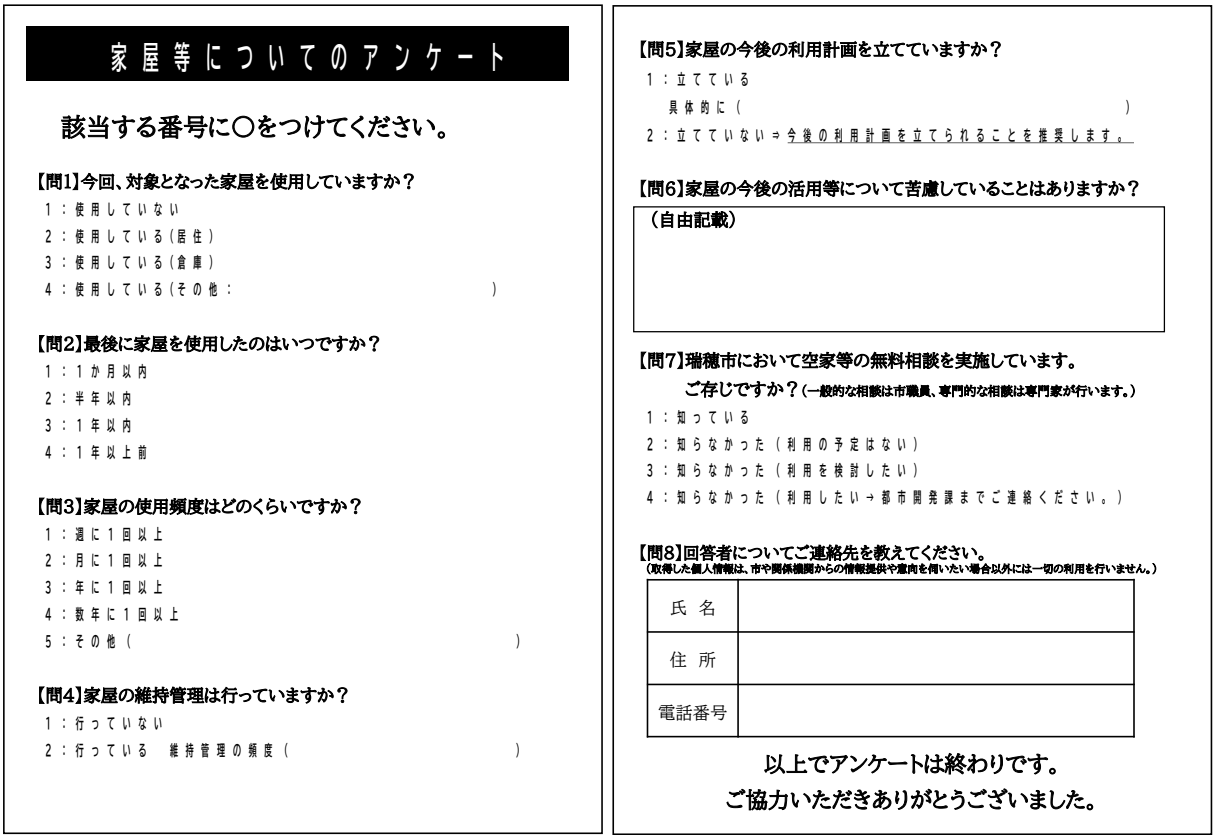


図 3-2　空家候補種類調査結果

2 家屋等の利用実態に関する調査

2.1 調査の概要

今後の空家等対策に活用するため、令和 3 年度に「家屋等の利用実態に関する調査」として、空家等の所有者等に対し、現在の使用実態、維持管理状況、建物の今後の予定、市の実施している空家等無料相談の認知状況について意向調査を行った。図 3-3 に調査票を示す。調査票の送付は、令和元年度に実施した「瑞穂市空家等実態調査」において空家候補（使用実態がない可能性が高い家屋）とされた家屋等のうち、水道の使用状況が一定以下であること、賃貸用の建物でないこと、同一敷地内に居住していないこと等の条件に該当した 190 件に対して行った。家屋等の利用実態に関する調査の概要は表 3-1 及び図 3-4 のとおりである。



家屋等についてのアンケート

該当する番号に○をつけてください。

【問1】今回、対象となった家屋を使用していますか？
1：使用していない
2：使用している（居住）
3：使用している（倉庫）
4：使用している（その他：　　）

【問2】最後に家屋を使用したのはいつですか？
1：1か月以内
2：半年以内
3：1年以内
4：1年以上前

【問3】家屋の使用頻度はどのくらいですか？
1：週に1回以上
2：月に1回以上
3：年に1回以上
4：数年に1回以上
5：その他（　　）

【問4】家屋の維持管理は行っていますか？
1：行っていない
2：行っている　維持管理の頻度（　　）

【問5】家屋の今後の利用計画を立てていますか？
1：立てている
具体的に（　　）
2：立てていない⇒今後の利用計画を立てられることを推奨します。

【問6】家屋の今後の活用等について苦慮していることはありますか？
（自由記載）

【問7】瑞穂市において空家等の無料相談を実施しています。
ご存じですか？（一般的な相談は市職員、専門的な相談は専門家が行います。）
1：知っている
2：知らなかった（利用の予定はない）
3：知らなかった（利用を検討したい）
4：知らなかった（利用したい⇒都市開発課までご連絡ください。）

【問8】回答者についてご連絡先を教えてください。
（取得した個人情報は、市や関係機関からの情報提供や意向を伺いたい場合以外には一切の利用を行いません。）

氏 名	
住 所	
電話番号	

以上でアンケートは終わりです。
ご協力いただきありがとうございました。

図 3-3　家屋等の利用実態に関する調査（令和 3 年度）の調査票

表 3-1　家屋等の利用実態に関する調査の概要

調査手法		郵送配布　郵送回収
調査時期		令和 3 年 10 月 1 日～令和 3 年 10 月 29 日
調査票送付数		190 通
	有効回答数	124 通
	無効数	2 通
	返信なし	63 通
	返戻数	1 通
有効回答率		65.2%

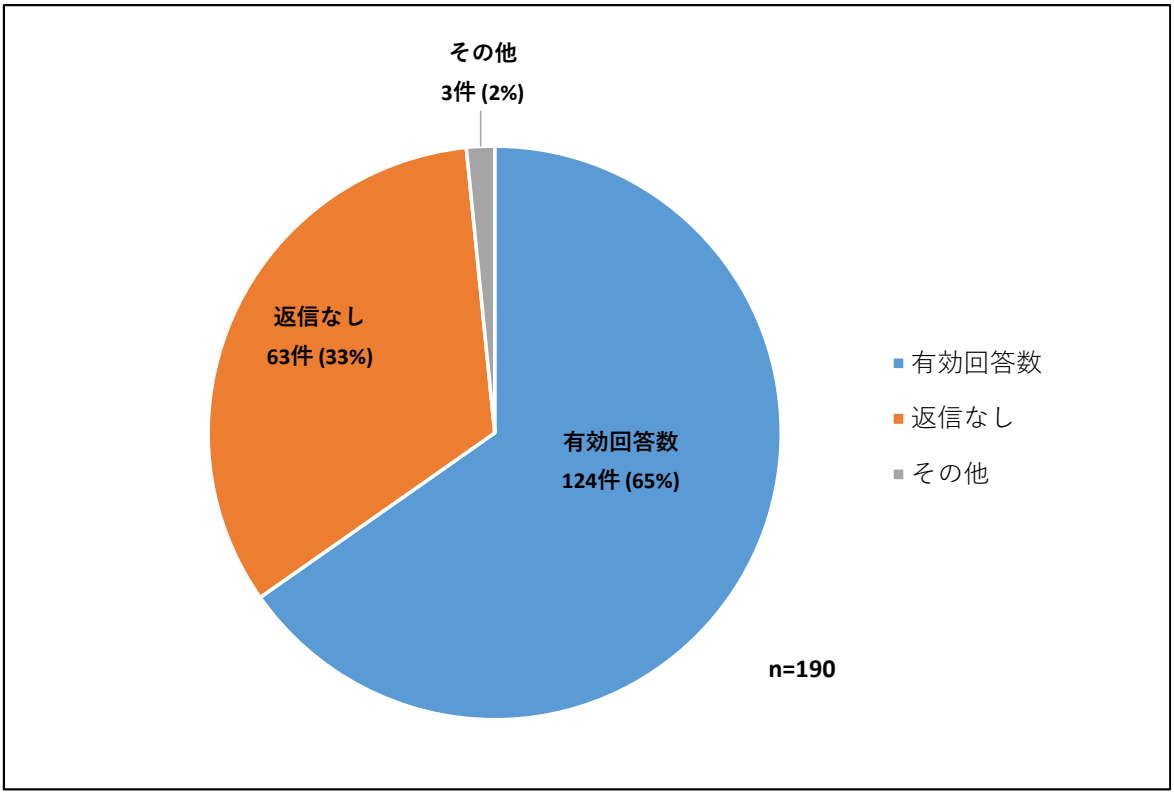


図 3-4　家屋等の利用実態に関する調査の概要

2.2 調査結果の概要

問１　対象となった家屋を使用していますか？

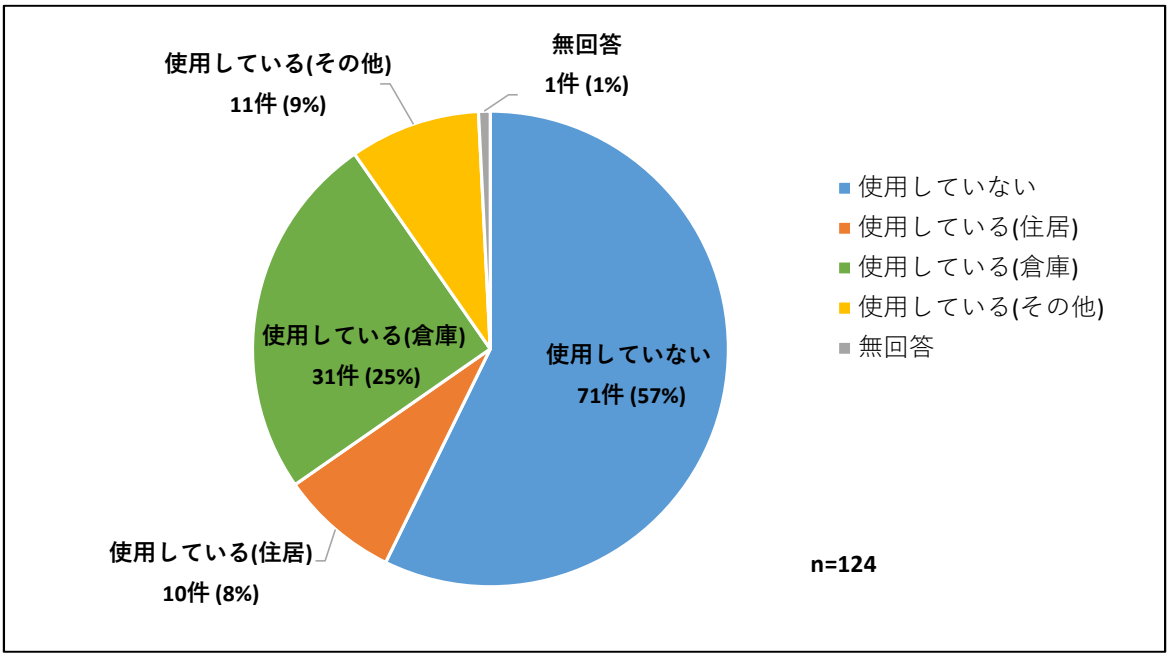


図 3-5　家屋の使用状況

124 件のうち 71 件（57%）が「使用していない」＝空家等という結果であった。

なお、本調査の対象は、令和元年度に実施した「瑞穂市空家等実態調査」において、公道上からの目視による外観調査で「使用実態がない可能性が高い家屋」と判定された家屋としているが、本調査で所有者の意向を基に再判定したところ、124 件中 52 件（42%）が「使用している」という結果となった。このことから、外観調査のみでは空家等かどうかの判断が非常に困難であることも判明した。

以下は「使用していない」と回答した 71 件に関する調査結果を示す。

問 2　最後に家屋を利用したのはいつですか？

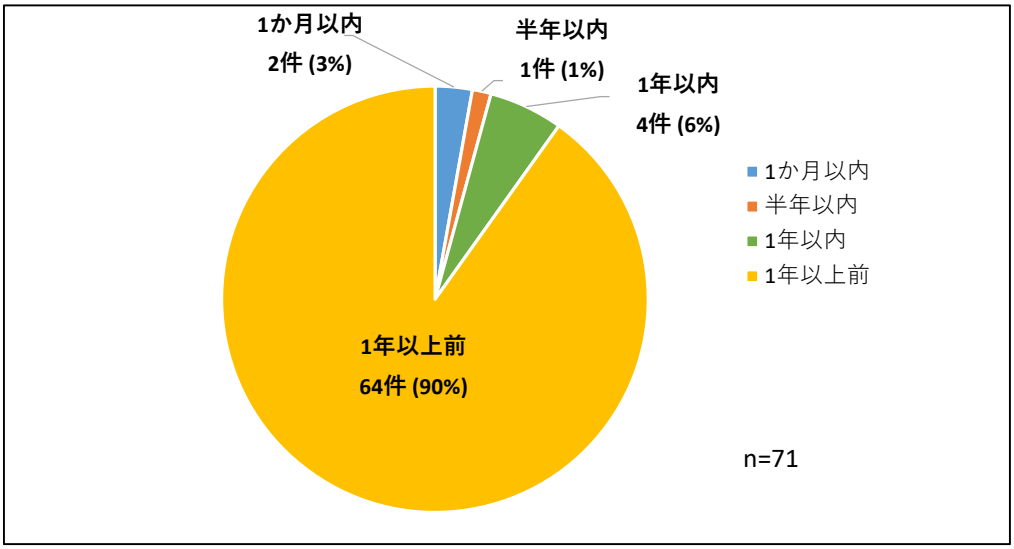


図 3-6　家屋の最終利用日

最終利用日は、問 1 で「使用していない」と回答のあった 71 件のうち、「1 年以上前から使用していない」という回答が最も多く、64 件（90%）であった。

問 3　家屋の使用頻度はどれくらいですか？

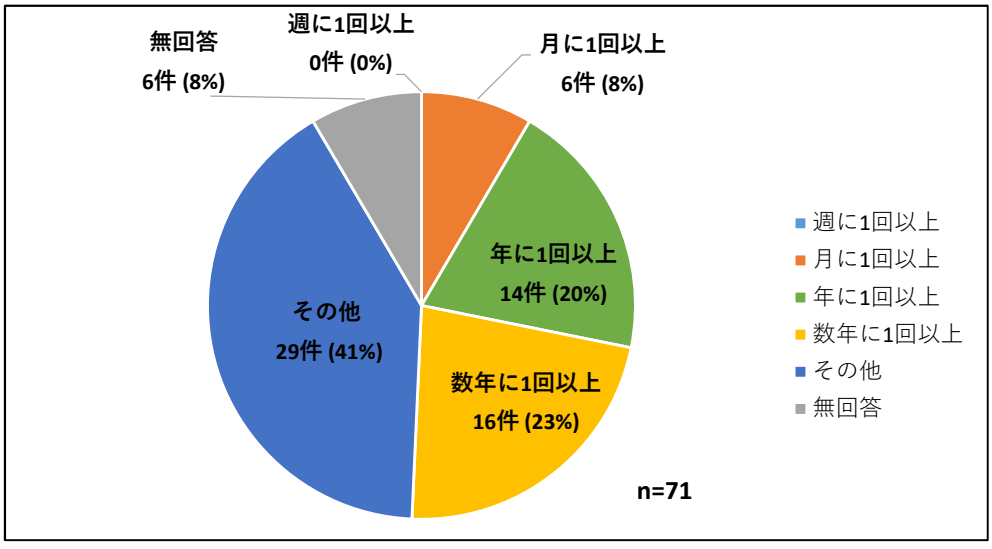


図 3-7　家屋の使用頻度

使用頻度は 71 件のうち、「その他」が最も多く 29 件（41%）、続いて「数年に 1 回以上」という回答が 16 件（23%）であった。

「その他」の自由回答としては、「ずっと（10 年以上）使用していない」等の回答があり、選択肢として示された「数年に 1 回以上」を下回る頻度の利用状況もあることがうかがえた。

問 4　家屋の維持管理は行っていますか？

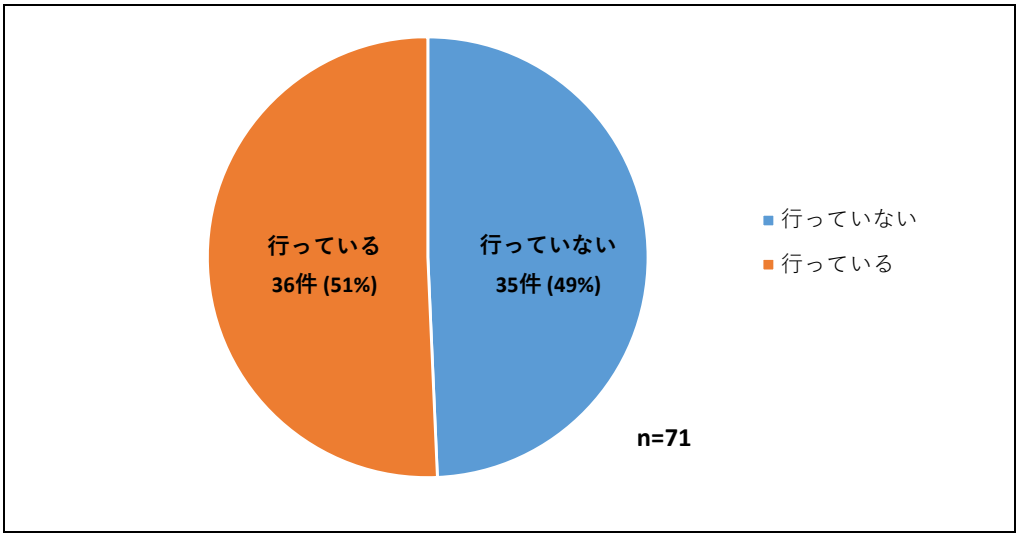


図 3-8　家屋の維持管理

維持管理は 71 件のうち「維持管理を行っている」という回答が 36 件（51%）、「維持管理を行っていない」という回答が 35 件（49%）となり、ほぼ同数となった。

問 5　家屋の今後の利用計画を立てていますか？

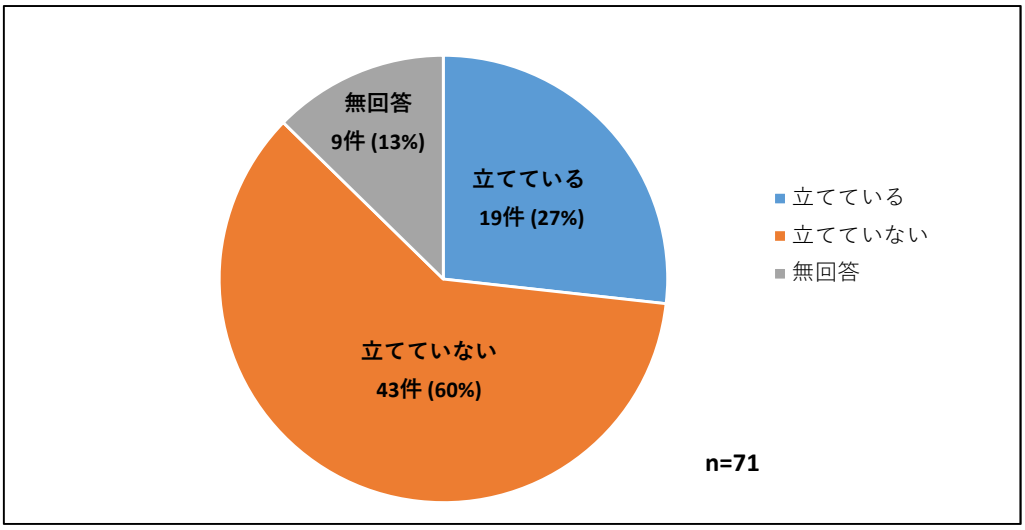


図 3-9　家屋の利用計画

利用計画は 71 件のうち、「利用計画を立てていない」という回答が最も多く、43 件（60%）であった。

問 7　瑞穂市において空家等の無料相談を実施していますがご存じですか？

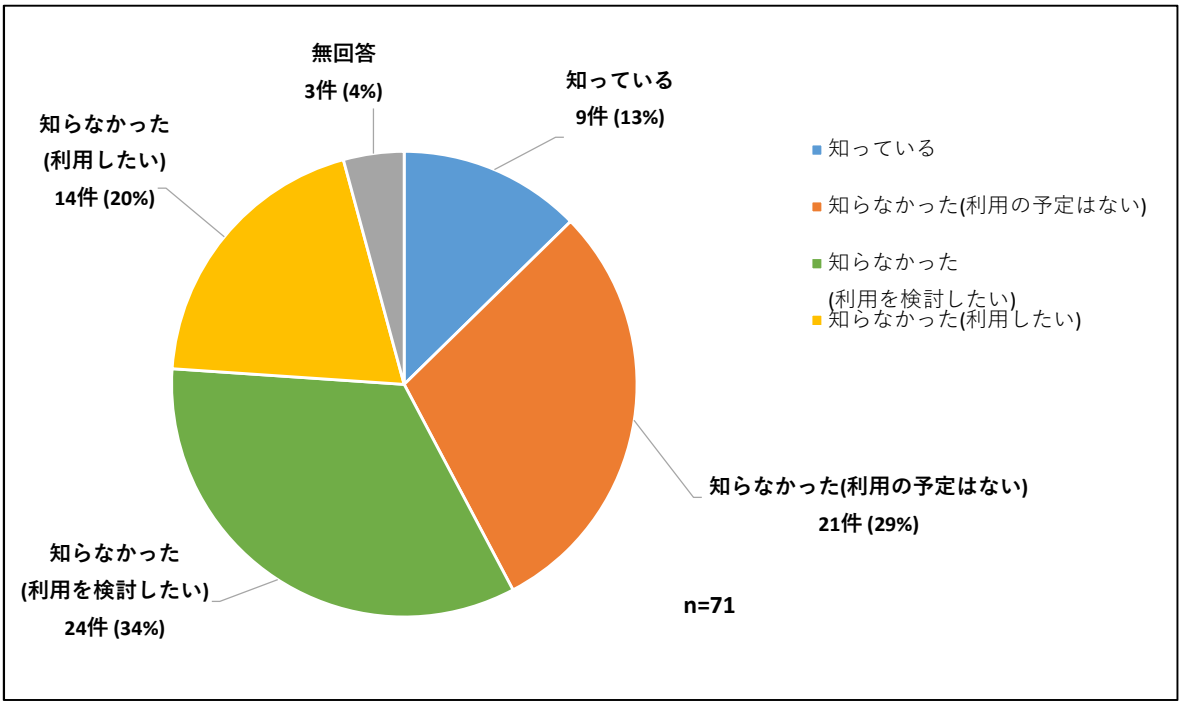


図 3-10　無料相談窓口の認知状況

71 件のうち 59 件（83%）が「知らなかった」という結果であった。また、「知らなかった」59 件のうち「利用したい」は 14 件、「利用を検討したい」は 24 件で、合わせて 38 件（54%）の回答があった。今後、空家等の無料相談について、周知方法を工夫し、より多くの所有者等に周知できる手法を検討する必要がある。

3 瑞穂市空家等現地調査

3.1 調査の概要

令和 3 年度に実施した「家屋等の利用実態に関する調査（空家等の所有者等を対象に実施した意向調査)」の結果を踏まえ、空家等 144 件について、令和 4 年度に空家等現地調査を行った。

調査は目視による外観調査とし、空家等と確認された場合は図 3-11 に示す現地調査票を用いて家屋等の状態を判定した。

3.2 結果の概要

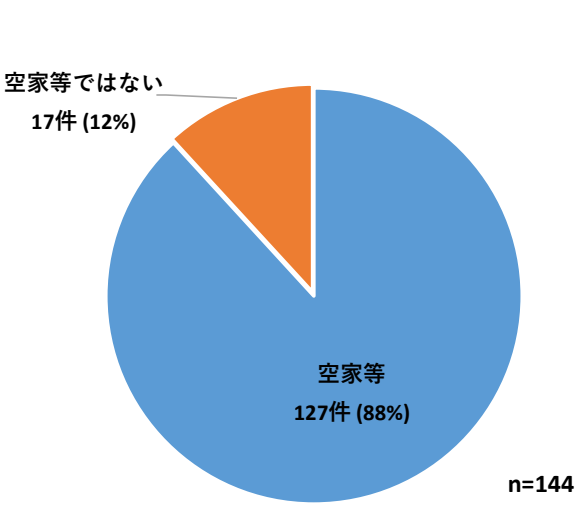
空家等現地調査結果の概要は表 3-2 に示すとおりである。現地調査対象とした 144 件のうち、空家等と判断されたのは 127 件であった。

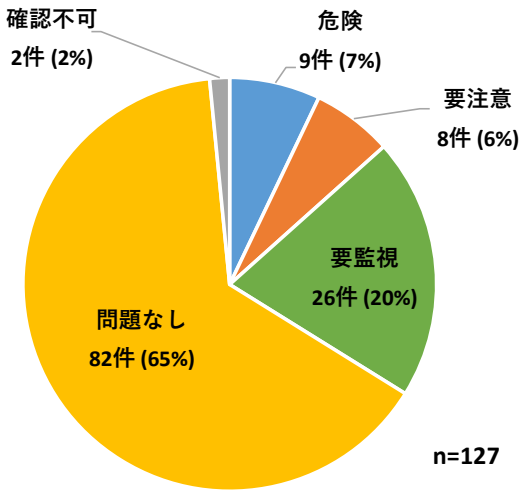
空家等であった 127 件のうち、危険と判定された件数は 9 件、要注意と判定された件数は 8 件、要監視と判定された件数は 26 件であった。

表 3-2　瑞穂市空家等現地調査結果の概要

調査対象件数			144 件
	空家等		127 件
		危険（100 点以上）	9 件
		要注意（50 点以上 100 点未満）	8 件
		要監視（25 点以上 50 点未満）	26 件
		問題なし（0 点以上 25 点未満）	82 件
		確認不可	2 件
	空家等ではない		17 件

※令和 4 年 12 月時点





現地調査票

整　理　番　号＿＿＿＿＿＿　　□意向調査回答あり　□居住・利用を確認

調　査　日　時＿＿＿＿＿＿　＿＿時＿＿分　□現地確認不可　□対象物件なし

【調査項目】

判定区分		判定項目		判定基準	確認不可	問題なし	配点
A．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	構造一般の程度	(1)	基礎	□構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの。			10
				□構造耐力上主要な部分である基礎がないもの。			20
		(2)	外壁	□外壁の構造が粗悪なもの（仮設的なもの）。			25
	構造の腐朽又は破損の程度	(3)	基礎・土台・柱又ははり	□柱が傾斜しているもの・土台、柱が腐朽又は破損等により小修理を要するもの。			25
				□基礎に不同沈下があるもの・柱の傾斜が著しいもの・はりが腐朽又は破損しているもの・土台、柱の数カ所に腐朽又は破損等により大修理を要するもの。			50
				□基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損、変形が著しく崩壊の危険があるもの。			100
		(4)	外壁	□外壁の仕上材料の剥落、腐朽、損傷により下地が露出しているもの。			15
				□外壁の仕上材料の剥落、腐朽、損傷により、著しく下地の露出しているもの・壁体を貫通する穴を生じているもの。			25
		(5)	屋根	□屋根ぶき材料の一部に剥落、はずれがあり、雨漏りがあるもの。			15
				□屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たるき等が腐朽したもの、軒の垂れ下がったもの。			25
				□屋根が著しく変形したもの。			50
	防火上又は避難上の構造の程度	(6)	外壁	□延焼のおそれがある外壁があるもの。			10
				□延焼のおそれがある外壁の壁面数が3以上あるもの。			20
		(7)	屋根	□屋根が可燃性素材でふかれているもの。			10
	設備水準	(8)	雨水	□雨樋がないもの（機能不全も含む）。			10

近隣住民ヒアリング結果	
その他メモ	

図 3-11　瑞穂市空家等現地調査（令和４年度）に使用した現地調査票

第4章 瑞穂市の空家等対策への取組及び課題

1 空家等対策への取組

平成 31 年 3 月に策定した本計画では、4 つの基本方針（空家等の発生の抑制、空家等の利活用の促進、空家等の適正な維持管理の促進、管理不全な空家等への対応）を柱として、空家等の総合的かつ計画的な対策を推進した。

【施策の実積】

1.1 空家等の発生の抑制

(1) 相談窓口の体制構築及び周知

- 相談窓口の体制を構築し、ホームページ等を用い周知

(2) 所有者等への啓発・情報提供

- パンフレットを各公共施設に配置
- ホームページ及び広報紙による情報提供
- 固定資産税の納税通知書に啓発チラシの同封
- リバースモーゲージに関する情報をホームページに掲載
- 空家等出張相談会（市）、空家等不動産無料相談会（宅地建物取引業協会）などにおいて、空家相談会の機会創出

1.2 空家等の利活用の促進

(1) 利活用に関する情報提供の仕組みの構築

- ホームページやチラシ（中古住宅取扱業者の紹介名簿）を作成し、空家等の利活用に関する情報を発信
- 国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（令和 2 年度）」において、NPO 及び複数市町と連携し、遠隔地等の所有者等にかかる相談機会を創出

(2) 中古住宅としての流通促進

- マイホーム借上制度・住宅診断等の情報提供を行うため、「空き家・すまい総合相談室」を紹介
- 住宅リフォーム等の支援策として、瑞穂市新生活様式応援住宅リフォーム助成事業（令和 3 年度）を実施（新型コロナウイルス感染症対応地方創生臨時交付金を活用）

(3) 家屋の長寿命化の促進

- 木造住宅耐震診断事業、建築物耐震診断事業、木造住宅耐震改修工事費補助事業を実施
- 耐震啓発ローラー作戦を実施

(4) 地域の課題解決に向けた空家等の利活用の促進

- 企画部局、健康福祉部局、教育委員会に対して情報提供

(5) 跡地の利活用の促進

- チラシ（中古住宅取扱業者の紹介名簿）を作成し、民間活力の利用の促進

1.3 空家等の適正な維持管理の促進

(1) 所有者等への啓発･情報提供

- パンフレットを各公共施設に配置
- ホームページ及び広報紙による情報提供
- 固定資産税の納税通知書に啓発チラシの同封
- 死亡届、転出届提出時にチラシの配布
- 瑞穂市シルバー人材センターの紹介

(2) 地域、民間事業者、NPO などと連携した維持管理の取組の促進

- 国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業（令和 2 年度)」において、NPO 及び複数市町と連携し、遠隔地等の所有者等にかかる相談機会の創出
- 空家等出張相談会（市)・空家等不動産無料相談会（宅地建物取引業協会）などにおいて、空家相談会の機会創出
- 市民の相談に対応するため、「空き家･すまい総合相談室」をはじめ関係機関の紹介

1.4 管理されていない空家等への対応

(1) 地域等からの通報・相談の受付

- 都市開発課を総合窓口とし、関係部局、関係機関と連携し、案件ごとに体制を構築

(2) 空家等の所有者等に対する指導・助言

- 関係部局より、適正な維持管理の促進のために、指導文書等の送付、対面等で助言・指導を実施

(3) 所有者等が不明・不在の空家等への対応

- 専門家に意見聴取を行い、解決策を検討
- 必要な場合は最低限度の措置を講じ、安全性を確保

(4) 空家等の除却に関する対応

- 遠方等の空家等の所有者向けにチラシ（解体業者の紹介名簿）を作成するなど、支援について検討

(5) 特定空家等に対する措置

- 特定空家等と認定し、法に基づく指導等を実施し、改善を促進

2 空家等に係る課題

空家等に係る課題について、以下のとおり整理する。

2.1 空家等の発生

令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省住宅局）によると、空家等の取得方法で最も多いのは「相続」で、半数以上を占めている。高度成長期以降、全国的に都市化の進展に伴い、子は結婚・就職などを機に実家を出て、新たな住居を実家とは別の場所に確保する傾向が強くなっており、結果として核家族が増加した。相続発生時には、子世帯は既に生活の拠点を確保していることが多いことから、相続によって親から引き継いだ実家を放置するケースが多くなっている。

本市でも、高齢者のみの世帯が増加するなど、将来的に空家等になる可能性の高い家屋が増加していると考えられる。

こういった「空家等になりそうな家屋」の所有者等に対し、空家等の発生を未然防止するために、空家等になる前に相談できる体制づくりを進めるとともに、市民に相談窓口等の周知を図っていく必要がある。

2.2 空家等の利活用及び流通

空家等を家屋として利用する場合、最も可能性が高いのは中古住宅として流通させることである。しかし我が国では新築住宅を好む傾向が強く、中古住宅の流通量が少ないのが現状である。この理由としては、新築住宅を対象とした補助金や助成金、新築住宅に適用される減税・優遇措置等の制度が多くあり、これらは中古住宅には適用されないことがある。これらの制度等により結果的に、中古住宅より新築住宅を取得する志向が形成されてきた。

本市では、岐阜県全体と比較すると若い世代の住民の割合が高いことから、住宅取得に関するニーズも比較的高いと考えられる。今後は、状態の良い空家等を中心に、住宅として流通させる方策を促進する必要がある。

また、本市で令和 3 年度に実施した「家屋等の利用実態に関する調査」の結果（以下「利用実態調査結果」という。）では、市で実施している空家等の無料相談について、8 割以上の所有者等が「知らなかった」と回答しており、そのうち半数以上は「利用したい」又は「利用を検討したい」という回答となっている。このことからも、空家等の流通に関する相談窓口について更なる周知を図る必要がある。

2.3 空家等の適正な維持管理

空家等の撤去には費用がかかり、また空地になると固定資産税の優遇措置もなくなることから、空家等をそのまま維持している所有者等は多い。しかし適正な維持管理が行われていない空家等は、不良個所の補修点検が遅くなるため、家屋全体の老朽化が進み、周囲の住環境に悪影響をもたらす問題のある空家等になってしまう可能性がある。本市で実施した利用実態調査結果では、維持管理を行っている所有者等は約半数に留まり、家屋の今後の利用計画を立てていない所有者等は約 6 割となっている。

このことからも、空家等が周囲に及ぼす影響や空家等の管理責任について、所有者等に認識させるとともに、管理不全空家等や特定空家等の発生につながることのないよう、適正管理について働きかけていく必要がある。

2.4 管理不全空家等、特定空家等の発生

これまで、放置すると倒壊のおそれがある又は著しく衛生上有害となる恐れがある等、特に危険性が高く放置することが不適切である空家等については「特定空家等」とし、行政による指導や勧告、除却等の強制代執行を行うことが可能であるとしてきた。しかし、特定空家等となってしまうと問題解決が困難であることから、法の一部改正（令和 5 年 12 月施行）では、新たに「管理不全空家等」として、放置すれば特定空家等になるおそれのある空家等に対して、行政からの指導・勧告を行うことができることとなり、勧告を受けた管理不全空家等は固定資産税の住宅用地特例の解除が可能となるため、より早期から特定空家等の発生の未然防止を図ることができるようになった。

本市で令和 4 年度に実施した瑞穂市空家等現地調査結果では、調査を実施した 144 件の空家等のうち、「危険」が 9 件、「要注意」が 8 件、「要監視」が 26 件となっており、本市においても管理不全空家等や特定空家等となるおそれのある空家等が存在している。このことからも、空家等の所有者等に対して、管理不全空家等又は特定空家等となった場合のリスク及び相談窓口の体制を周知するなど、行政との意思疎通を図り、除却や適正管理の啓発を含めた支援を行う必要がある。

第5章 瑞穂市空家等対策計画の基本的な考え方

1 計画の基本方針

空家等に係る調査等から把握した課題と法の趣旨を踏まえ、以下の 4 つを本計画の基本方針とする。

基本方針１：空家等の発生の抑制

家屋が空家等になる前から将来のあり方を考えるよう所有者等に対して啓発を行い、家屋の相続に対する意識を醸成する。また、空家等になる前に相談を受けて対策をとることができるよう、相談体制を充実させる。

基本方針２：空家等の利活用・流通の促進

空家等の解消に有効な手段のひとつは、中古住宅として流通させることであるため、売り手、買い手双方への情報提供や耐震改修、リフォームなどの家屋の状態を改善するための支援を実施することで、空家等を住宅として流通させる方策を促進する。また、区域を指定して空家等の利活用を促進する「空家等活用促進区域」について検討を行う。

基本方針３：空家等の適正な維持管理の促進

空家等について適正な維持管理が行われるよう情報提供を行い、所有者等の意識の醸成を行う。また、所有者等、地域、民間事業者等が連携し、空家等に対する情報収集や問題の早期解決のための助言、相談などができる体制を整備することにより、空家等の適正な維持管理を促進する。

基本方針４：管理されていない空家等への対応

管理されていない空家等は、時間の経過とともに「管理不全空家等」となり、最終的に周辺に対して悪影響を及ぼす「特定空家等」となる可能性がある。このような問題のある空家等の発生を未然に防止するため、より早期の段階から所有者等に対して様々な制度の紹介やリスクの周知などの働きかけを行うとともに、法に基づき「管理不全空家等」、「特定空家等」の問題解決に向けた対応に努める。

2 空家等に関する対策の実施体制の整備

空家等対策に効果的かつ効率的に取り組むためには、関係部局、地域住民、専門家などによる多様な連携が必要である。これを踏まえ、本市では、空家等対策に取り組むための実施体制として、以下を整備している。

(1) 瑞穂市空家等対策協議会

法第 8 条に規定される協議会として、任期を 2 年、定数 10 名以内とする市長、不動産、法務、建築等の専門家や地域住民、関係行政機関の委員で構成される「瑞穂市空家等対策協議会」（以下「対策協議会」という。）を組織している。対策協議会は、「空家等対策計画の作成及び変更」に関することのほか、本市の庁内組織である「瑞穂市空家等対策連絡会議」（以下「対策連絡会議」という。）と連携し、空家等対策の全般について協議するとともに、特定空家等に対する対応についても協議し、市への助言を行う。

(2) 庁内組織体制

空家等に関係する具体的な事案への対応を検討する場合、法以外の他の法令に基づく対応が適切であると考えられる場合には、適用する法令の目的に沿った措置が講じられる。例えば、著しく保安上危険な既存不適格建築物に対しては、建築基準法に基づく措置、火災予防の観点からは消防法に基づく措置などが考えられる。状況によっては、複数の制度を組み合わせて適用することも考えられるため、空家等に関する対策の総合窓口を都市整備部都市開発課とし、相談内容に応じて関係各課が情報を共有することで、協力して対応に当たることとする。

また、空家等への対策を総合的かつ計画的に推進するための庁内体制として対策連絡会議を組織し、関係部局が情報共有、連携して取組を進める。

3 空家等の調査に関する事項

空家等現地調査の結果等を基礎情報とし、その後の調査結果や交渉記録等を一元的に取りまとめ、庁内関連部署での情報共有を図る。

(1) 空家等管理データベースの整備

調査等によって把握した空家等の情報は、空家等管理データベース（以下「データベース」という。）として整備し、庁内の関連部署で情報共有する。データベースは、空家等の利活用及び特定空家等に関する措置等に活用するものとする。

データベースの内容は、以下の項目を基本とする。

- **所在地**
- **空家等の概要（用途、構造等）**
- **危険度判定結果**
- **外観写真**
- **所有者等に関する情報**
- **交渉記録**
- **特記事項**

(2) 継続的な調査・データ更新の実施

空家等の状況は時間の経過とともに変化することから、今後も継続的に調査を実施し、データベースを更新する。調査は空家等の所有者等や市民等からの情報提供を基にし、職員等が現地調査票を用いて判定した結果を反映する。

調査対象は、特定空家等になるおそれのある既存の空家等のほか、新たに地域住民等から相談のあったものとする。また、調査の手法等については、今後、項目、内容等について柔軟に捉え、随時検討する。

第6章 空家等対策計画の具体施策

本計画の基本方針に基づく具体的な施策は以下のとおりとする。

＜基本方針＞	＜具体的な施策＞
①空家等の発生の抑制	相談窓口の体制充実及び周知
	所有者等への啓発・情報提供
	家屋の長寿命化の促進
②空家等の利活用・流通の促進	利活用に関する情報提供
	中古住宅としての流通促進
	空家等活用促進区域の検討
	空家等管理活用支援法人の検討
③空家等の適正な維持管理の促進	所有者等への啓発・情報提供
	地域、民間事業者、NPO などと連携した維持管理の取組の促進
④管理されていない空家等への対応	地域等からの通報・相談の受付
	空家等の所有者等に対する指導・助言
	所有者等が不明・不在の空家等への対応
	空家等の除却に関する対応
	「管理不全空家等」に対する措置
	「特定空家等」に対する措置

1 空家等の発生の抑制

建築物は、使用されない状態が一定期間継続すると空家等となる。使用されなくなった後、速やかに次の使用や除却などの対応を行うことで、空家等の発生を回避することができる。現在、居住者のいる家屋を空家等にしないため、以下の取組を促進する。

(1) 相談窓口の体制充実及び周知

空家等の発生を抑制するためには、空家等の所有者等から、気軽に相談できる窓口の充実が必要である。また、空家等の発生抑制に関する相談は、相続手続や成年後見人制度をはじめとする専門的な内容もあり、他部署との連携が必要であるなど、問題解決に時間を要する可能性がある。そのため、引き続き、市民の空家等に係る総合窓口を都市整備部（都市開発課）に一本化するとともに、相談内容に応じて関係部署又は関係団体を紹介する体制とする。また、必要に応じて複数の関係者間で協議ができる場を設定するとともに、相談窓口に関する周知を図る。

内　　容	担当部署
空家等に係る総合窓口	都市整備部
家屋の倒壊等の危険、景観阻害	都市整備部・企画部
ごみの放置、草木の繁茂、害虫の発生、動物のすみつきなど	環境水道部
枯草などの可燃物の放置、空家等への侵入など	企画部
上・下水道の使用状況による空家等の調査など	環境水道部
所有者・税等に関する事項	市民部
空家等の利活用に関する事項	企画部
児童への注意喚起など	教育委員会
高齢者世帯への対応・啓発・情報提供など	健康福祉部

(2) 所有者等への啓発・情報提供

空家等の発生を抑制するため、住人のいなくなった後の家屋等の処遇や相続に関する意思表示の重要性、建物等の維持管理に関する責務や放置することで生じる問題等について、パンフレットや市の広報紙、固定資産税の納税通知書送付時同封の啓発チラシ、ホームページ等を用いて、啓発や情報提供を図る。

また、民間の事業者が提供するリバースモーゲージ（自宅を担保とした借入制度）をはじめとする資産活用策等についても、情報提供を行う。

(3) 家屋の長寿命化の促進

空家等の発生を抑制するためには、空家等になる前に耐震改修やリフォーム等により住宅の質を向上させ、「空家等にさせない」取組を行うことも効果的である。本市では現在、昭和 56 年の新耐震基準施行以前に着工された建築物の耐震診断、耐震改修工事に対する補助を実施しており、耐震診断に関する啓発活動も重点的に実施している。

これらに関する周知を図ることにより、家屋の長寿命化に関する取組の支援を図る。

2 空家等の利活用・流通の促進

空家等の所有者等及び利用・取得希望者に対し、適正に維持管理が行われている空家等の流通を促進するための支援を行う。

(1) 利活用に関する情報提供

利用可能な空家等の所有者等に対して、パンフレットや市のホームページ等を用いて空家等の利活用に関する情報を提供し、空家等の流通に向けた意識啓発を引き続き推進するとともに、県や市の行う空家等の流通に関する施策に協力することが所有者等の責務であるという意識の醸成を図る。

空家等の中古住宅を利活用できないかという所有者等からの相談に対応するため、不動産業者などの民間事業者や専門的な知識や経験を有する NPO などと連携し、流通・活用に向けたアドバイスを行う相談会の機会を設ける。

また、流通促進に向けた取組として、瑞穂市商工会と連携し、中古住宅の取扱業者の紹介チラシの更新を行い、希望者への情報提供を図る。

(2) 中古住宅としての流通促進

利用可能な空家等の流通を促進するため、市の空家等に関する相談窓口において、住宅診断（中古住宅の販売・購入前に、建築士などの専門家が住宅の検査・診断を行い、劣化状況を調査する制度。ホームインスペクションともいう。）に関する情報を引き続き提供する。

登記簿を見ても所有者等がわからない土地（所有者不明土地）は、空家等の流通を妨げる原因の一つとなっている。令和 6 年 4 月からの相続登記の義

務化に伴い、高齢の住宅所有者等に向けて、円満な相続に向けた準備の必要性や相続手続きに関する情報提供を行う。

また、空家等の発生を抑制する目的で、「空き家等の発生を抑制するための特例措置」が講じられている。この制度は、被相続人が居住していた家屋及び敷地について、相続人が相続開始から 3 年以内に一定の条件を満たして譲渡を行った場合は、譲渡所得から 3,000 万円を特別控除するというものである。

同様に、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するとともに適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生防止に向けて、「低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置」が講じられている。この制度は、要件を満たす譲渡価格が一定以下の低未利用土地等の譲渡をした場合に、長期譲渡所得から 100 万円を控除するものである。これらの特例措置について周知することにより、空家等の流通の促進を図る。

(3) 空家等活用促進区域の検討

中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等、市が区域と活用指針を定める「空家等活用促進区域」の指定について検討を行う。空家等活用促進区域では、建築基準法上の接道に係る前面道路の幅員規制の合理化（安全確保等が前提）、用途規制等の合理化などが図られ、また所有者等に対して指針に合った活用を要請することが可能となる。区域の検討にあたっては、総合計画や都市計画マスタープランとの関係を考慮して慎重に検討を行い、本市の有する課題解決に資するものとすることが前提となる。

(4) 空家等管理活用支援法人の検討

空家等管理活用支援法人は、空家等の管理・活用に取り組む NPO や社団法人などの団体に対して市町村長が指定を行い、空家等の管理や活用の際の市町村における人員不足を補い、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希望者に対する相談対応、普及啓発等を担うことが期待される機関である。

空家等管理活用支援法人の指定について、本市の状況やニーズについて把握したうえで、慎重に検討することとする。

3 空家等の適正な維持管理の促進

適正に維持管理が行われている空家等であっても、所有者等の高齢化や遠方

居住等に伴い、徐々に管理不十分な状態になることが考えられることから、適正に維持管理されない空家等が周辺の生活環境に及ぼす悪影響を防止するための取組を行う。

(1) 所有者等への啓発・情報提供

空家等は所有者等の財産であることから、所有者等が自らの責任で適正に管理する必要があること、空家等の管理の不備により損害を与えたときは賠償責任が生じる可能性があること、県や市などが実施する空家等に関する施策に協力する必要があることなどについて、様々な手段を活用し、広く情報提供を図る。情報提供の手段は、パンフレットや市の広報紙、固定資産税の納税通知書送付時に同封する啓発チラシ、ホームページ等としているが、伝達したい相手に効果的な伝達手段についても検討を行う。

また、空家等の維持管理に対する助言・指導を行い、空家等の管理に関する相談を受けた場合は、瑞穂市シルバー人材センターを紹介するなど、適正な維持管理を促進する。なお、瑞穂市シルバー人材センターと市は、平成 28 年 8 月に「空家等の適正な管理に関する協定」を締結している。

(2) 地域、民間事業者、NPO などと連携した維持管理の取組の促進

空家等対策について地域の協力を得るため、パンフレットの配布等による広報活動を通して、自治会や地域住民に対し、空家等問題に関する意識啓発を行い、地域ぐるみで空家等対策に取り組む意識の醸成を図ることで、空家等に対する見守り体制の構築を図る。

また、空家等の維持管理に関する相談に対応するため、不動産業者などの民間事業者や専門的な知識や経験を有する NPO などと連携し、団体等へのセミナーの開催や、空家等の維持管理等に対するアドバイスを行う相談会の機会を設ける。

なお、日常的な相談に対しては、市の相談窓口での対応を実施する。

4 管理不全となった空家等への対応

周囲に悪影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれのある空家等について、問題解決のための支援を行う。

(1) 地域等からの通報・相談の受付

地域住民からの空家等に関する情報提供や相談等に対しては、総合窓口と

なる都市開発課で受付を行い、内容に応じて担当部局や対策協議会をはじめとする専門家との連携を図り、速やかに問題解決にあたるための協力体制の強化を図る。

(2) 空家等の所有者等に対する指導・助言

維持管理が適切に行われておらず、周囲に悪影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれのある空家等の所有者等を特定し、維持管理に関する指導や助言を行い、適正な維持管理の促進による問題解決を図る。

(3) 所有者等が不明・不在の空家等への対応

維持管理が適切に行われておらず、周囲に悪影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれのある空家等の所有者等や相続人が不明である場合には、相続財産管理人制度等の適用も視野に入れ、専門家に意見聴取を行ったうえで具体的な手続き等を明確にする。また電力会社等に所有者等に関する情報提供を要請するなど、所有者等把握の円滑化を図る。

緊急的に応急措置を講ずる必要がある場合は、市は必要最低限度の措置を講じ、安全性を確保する。

(4) 空家等の除却に関する対応

所有者等に対し、管理不全空家等又は特定空家等となった場合のリスクを周知するとともに、市の空家相談窓口を通じて建物の除却後の流通を支援する。また、空家等の除却に関する支援について検討を行う。

(5) 「管理不全空家等」に対する措置

放置すると特定空家等になるおそれがある管理されていない空家等に対して、状態の改善に向けて指導を行う。指導等にもかかわらず、改善されない場合は、必要に応じて「管理不全空家等」と認定し、指導、勧告などの対応を行う。

(6) 「特定空家等」に対する措置

建物の維持管理が適切に行われず、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等が確認できる場合には、必要に応じて「特定空家等」と認定し、法に基づく助言・指導、勧告などの対応を行う。

第7章 管理不全空家等に対する措置

1 管理不全空家等に対する基本的な考え方

管理不全空家等とは、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こととなるおそれのある状態にあると認められる空家等と定義されている。

管理不全空家等に対する措置の基本的な進め方としては、「第 5 章　瑞穂市空家等対策計画の基本的な考え方」、「第 6 章　空家等対策計画の具体施策」において掲げているように、関係部署と連携し、空家等の所有者等に対して指導等を行うことにより、対象となる管理不全空家等が特定空家等とならないように努めるものとする。

しかしながら、指導等にもかかわらず、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おそれが大きいと考えられる場合には、特定空家等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。

2 管理不全空家等の判断基準

空家等が管理不全空家等に該当するか否かを判断する基準は、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」の別紙 1～別紙 4 に定める内容を参考とし、空家等の損壊の程度や周辺の生活環境に及ぼす影響の程度を勘案し、総合的に判断する。

3 管理不全空家等に関する措置の流れ

管理不全空家等に関する措置の流れは以下のとおりとする。

管理不全空家等として、法の規定を適用して、所有者等に必要な措置をとるよう求める場合には、まず指導を行う。指導をしてもなお、管理不全空家等の状況が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きい場合は、所有者等に対して相当の猶予期限を付して、具体的な措置を講ずるよう勧告書を送付する。勧告を行うことで、表 7-1 に示す固定資産税の住宅用地の特例が解除される。なお、「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味し、物件を整理するための期間や工事の施行に要する期間を合計したものを標準とする。

表 7-1　固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税評価額
小規模住宅用地	面積が 200m² 以下の住宅用地 （200m² を超える場合は 1 戸当たり 200m² までの部分）	1／6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1／3

第8章 特定空家等に対する措置

1 特定空家等に対する基本的な考え方

特定空家等とは、

⑴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

⑵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

⑶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

⑷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

と定義されている。

基本的な進め方としては、「第 5 章　空家等対策計画の基本的な考え方」、「第 6 章　空家等対策計画の具体施策」において掲げているように、まず全ての関係部署と連携し、空家等の所有者等に対して指導等を行うことにより、特定空家等の解消に努めるものとする。

しかしながら、指導等にもかかわらず、適切な管理等が行われない場合に、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが想定されるため、必要な措置等を講ずることとする。

2 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン)」に定める内容を基本とし、空家等の損壊の程度や周辺の生活環境に及ぼす影響の程度を勘案し、対策協議会の意見も踏まえ、総合的に判断する。

また、特定空家等の所有者に対し、行政処分である除却などの命令を行う場合においても、対策協議会の意見を聴取したうえで判断する。

3 特定空家等に関する措置の流れ

特定空家等に関する措置の流れは図 8-1 に示すとおりとする。

①調査

市民・自治会等からの情報提供に応じて、所有者等の調査、外観調査、改善依頼・助言及び立入調査を行う。

②判断

特定空家等に該当するかどうかの判断を行う。判断に当たっては、多角的な観点から判断する必要があることから、対策協議会の意見等を踏まえ、総合的に判断する。

③助言・指導

特定空家等と判断された場合は、所有者等に対して助言又は指導の措置に関する文書を送付し、改善を促す。

④勧告

助言又は指導を行ったうえでも特定空家等の状況が改善されない場合は、所有者等に対して相当の猶予期限を付して必要な措置を講ずるよう勧告書を送付する。「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が当該措置を行うことにより、周辺の生活環境への悪影響を改善するのに通常要すると思われる期間を意味し、物件を整理するための期間や工事の施行に要する期間を合計したものを標準とする。

なお、④から⑥までの措置を講ずるか否かについては、対策協議会に意見聴取したうえで判断する。

また、勧告を行うことで、表 7-1 に示す固定資産税の住宅用地の特例が解除される。

⑤命令

正当な理由なく、勧告に係る措置をとらなかった場合は、命令に係る事前通知を行い、意見書の提出等があった場合は対策協議会に報告し、命令の実施について協議を行ったうえで手続きを行う。

命令に関する手続きについては、まず命令に係る事前の通知書を交付する。その後、通知書に示した意見書が提出期限までに提出されなかった場合、又は通知書の交付日から 5 日以内に意見聴取の請求がなかった場合には、命令書を送付する。

⑥代執行

命令を行っても、なお所有者等が命令にかかる措置を履行しない、又は期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法の定めるところに従い、行政代執行を行う。

代執行に関する手続きについては、代執行を行う旨及び内容等を記述した戒告書を送付し、戒告書を送付しても措置が履行されない場合は、代執行令書による通知を行ったうえで行政代執行を行う。

また、災害その他の非常の場合において、特定空家等が著しく危険な状態にある等、緊急に除却・修繕等の安全確保や生活環境の保全のために必

要な措置をとる必要があると認められる場合で、通常の手続きを行う時間的猶予がない場合は、緊急代執行を行うことができる。

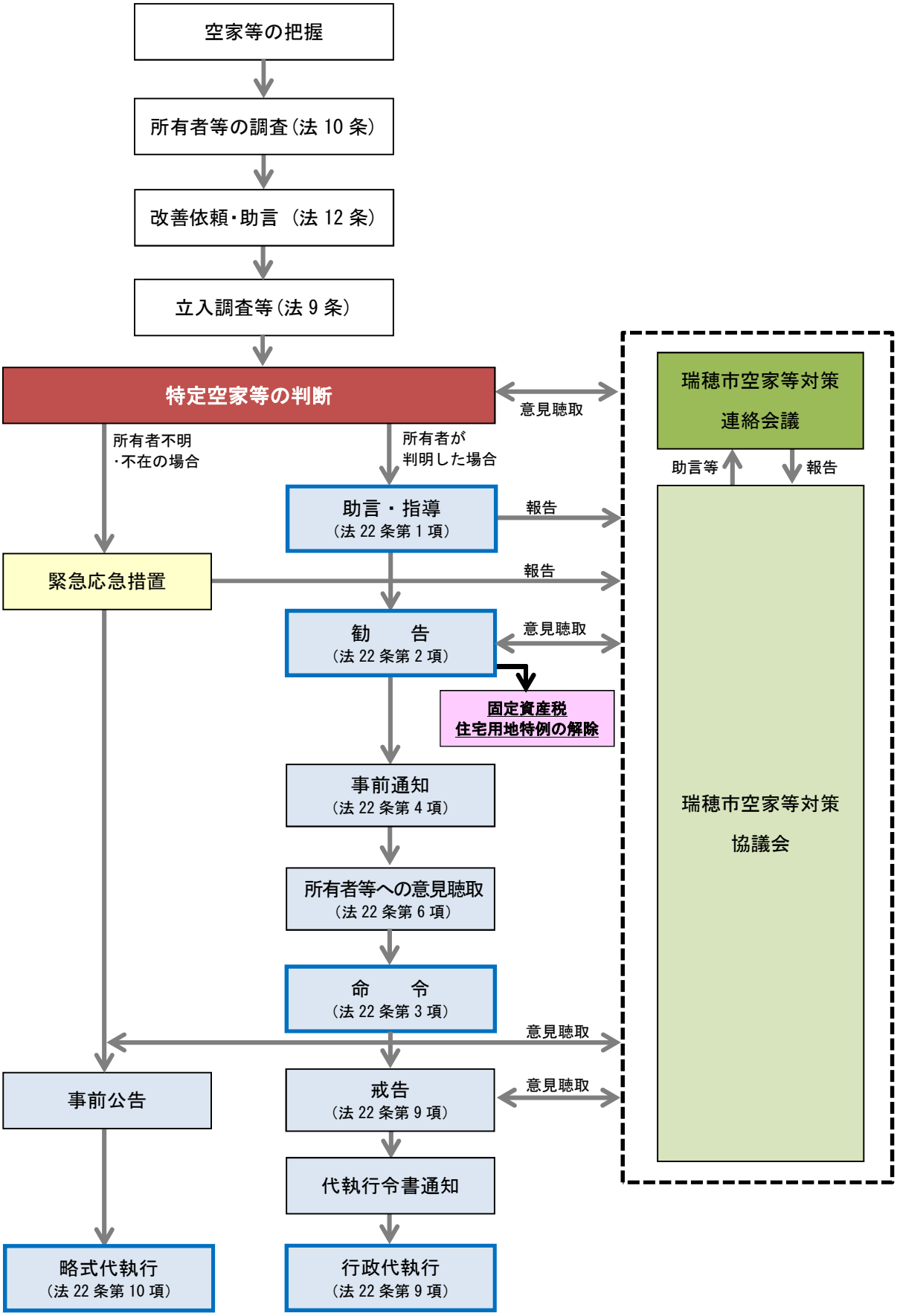


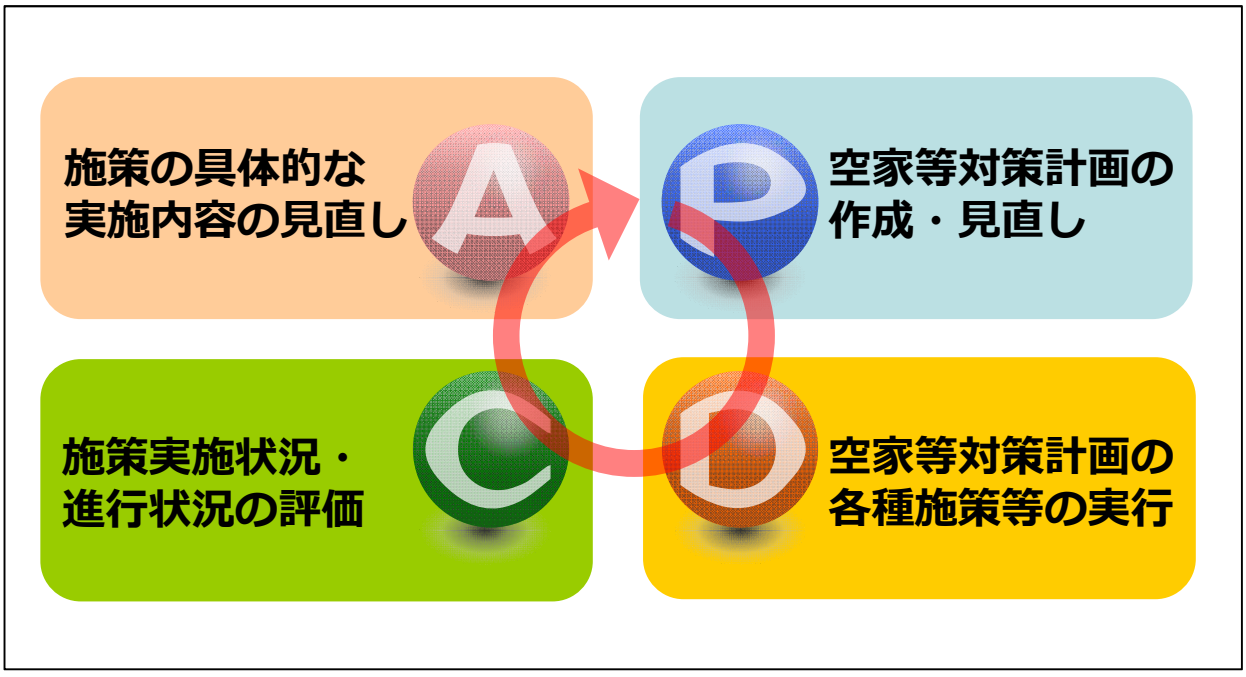
図 8-1　特定空家等に対する対応フロー

第9章　計画の推進

1　計画の進行管理

空家等を取り巻く状況は、人口や世帯数の変化、高齢化の進展、経済状況の変化、公共交通機関の利便性向上等の今後の社会経済情勢や国の政策の動向により、変化していくものと考えられる。

こういった状況の下で本計画の実効性を高めるために、施策の実施・進行状況を踏まえ、上位計画の動向や社会情勢の変化、対策技術や制度の動向などを考慮しながら、より効果的な方策を常に検討し、必要に応じて施策の具体的な実施内容を見直すことで、継続的に計画の改善を図る。



資　料　編

■ 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 26 年 11 月 27 日法律第 127 号

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（第十六条第意向及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三　前に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（新設）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変更並びに実施に関し、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 第七項から全校までの規定は、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、空家等の所有者に対し、当該空家等に関する事項について報告させ、またはその職員も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が大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

（空家等の管理に関する民法の特例）

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

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

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

第四章　空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

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

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

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

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあ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（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用

に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章　特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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。

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。

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、また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。