

第3章 空家等対策計画

本章では、前章で考察した空き家の実態から抽出された課題と対応の方向性を踏まえて、空き家対策の基本的視点を明確にしたうえで、「具体的にどのような方法で空き家問題を解決していくのか」空家等対策計画として示します。

01 空き家対策の基本的な視点

空き家は、所有者の私有財産であることから、憲法で規定される財産権や民法で規定される所有権に基づき、所有者等が自らの責任により、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切に維持管理することが基本となります。このことは空家法においても、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする(第3条)」と規定されています。

しかし、所有者等が様々な事情により管理責任を全うできない場合、まちの景観をはじめ、衛生、防犯等住環境の悪化や、地域におけるコミュニティ活動への支障などがあることから、行政や地域等が主体となった空き家対策や支援が必要となります。

こうした状況を踏まえて、これまで国をはじめ、東京都や本市においても様々な空き家対策を講じてきたところですが、適切に管理されていない空き家は減ることなく、今後、増えていくと考えられています。その背景には、所有者等の利活用意識や維持管理意識が高まらないことや、そうした意識を促す情報発信等が不足しているなど、さまざまな要因が指摘されています。

空き家対策には、行政のみならず、地域住民、町内会・自治会、市民活動団体、不動産関係の事業者や専門家団体など、多様な主体の連携が不可欠です。本市では、住まいの適切な維持管理や、補助制度を活用した耐震診断・耐震改修の促進を通じた住まいの長寿命化による「空き家の発生抑制」を重視するとともに、適切に管理されていない空き家の解消や、地域の活性化に資する空き家の利活用など、まちづくりという視点に立って、総合的かつ計画的な空き家対策に取り組むこととします。

02 空き家対策の基本方針

空き家対策を効果的に進めていくためには、住宅の状態に応じた施策を適宜実施していくことが重要です。本市では、住宅の状態に応じて以下に示す3つの基本方針を設定し、空き家対策に対して総合的かつ計画的に取り組みます。

■ 住宅の状態に応じた空き家対策の基本方針

住宅の状態		基本方針
人が住んでいる住宅		1. 空き家の発生予防と住宅の適正管理 空き家になる前から空き家対策について周知・啓発していく【継続】 適切な維持管理を促して住宅の長寿命化を促進する【新規】 「空家等管理活用支援法人制度」を活用して空き家対策を推進する【新規】 福祉部門と連携して高齢世帯への情報提供を行う【継続】
空き家	利活用可能な空き家 空き家不良度A、B に該当する空き家	2. 空き家の流通と利活用及び適正管理 空き家に関する相談に対応する【継続】 空き家の利活用に関する普及啓発に取り組む【継続】 空き家の利活用を促進する【新規】 町内会・自治会等との連携や、空き家の早期発見・早期対処に努める【継続】 市街化調整区域における空き家の活用策を検討する【継続】
	管理不全な空き家 (特定空家等を含む) 空き家不良度C、D に該当する空き家	3. 管理不全な空き家への対応 市民からの情報提供や相談に対応する【継続】 管理不全空家等及び特定空家等への対応を行う【継続】 所有者不存在・不明空き家への措置を行う【継続】 空き家条例の検討を行う【継続】 除却に対する支援制度を検討する【継続】 空き家除却後の跡地を活用する【新規】

03 具体的な施策

(1) 空き家の発生予防と住宅の適正管理(基本方針1)

空き家対策は、まずは空き家にしないための予防的対策が重要になります。人間の場合、健康なうちから病気にならないよう日頃の体のメンテナンスや健康診断等予防的対策が大切ですが、それと同様です。こうした観点から以下のようなことに取り組みます。

空き家になる前から空き家対策について周知・啓発していく【継続】

適切な維持管理を促して住宅の長寿命化を促進する【新規】

「空家等管理活用支援法人制度」を活用して空き家対策を推進する【新規】

福祉部門と連携して高齢世帯への情報提供を行う【継続】

① 空き家になる前から空き家対策について周知・啓発していく

空き家の発生予防のためには、住宅の所有者等が「空き家問題が他人事ではない」ことを自覚し、所有者自らが空き家対策に積極的に取り組むよう周知・啓発していくことが大切です。具体的には、以下に示すような取組を通じて、住宅の所有者等の空き家問題への関心を高めて早めの対策を促します。

イ) 相談窓口による相談対応【継続】

住宅の所有者等が自宅を将来空き家にしないために想定しておくべきことや、公的支援のメニュー等、空き家に係る様々な相談等に対応する窓口を庁内におき、分かりやすく気軽に相談できる体制を整えます。

ロ) 広報紙やホームページ等による意識啓発【継続】

「広報あきる野」や市のホームページ、「あきる野市空き家対策ガイドブック」等を通じて、所有者等の責任や空き家を放置することの問題をはじめ、空家法や関係法令など空き家に関する様々な情報を発信します。

また、税務部門と連携し、固定資産税納税通知書に管理不全空家等への措置や相続登記の義務化等の情報提供と併せて、空き家の適切な管理を依頼する文書を同封し、住宅の所有者等への意識啓発を図ります。

空き家に関する民法改正について

令和5年4月1日に施行された民法の改正により、隣地の竹木の枝が越境してきて困っている住民は、隣地の所有者に対し、越境した枝を切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間切除しない場合や、

所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合、急迫の事情がある場合に限り、当該住民が自ら枝を切除できるようになりました。

ハ) セミナー等を通じた意識啓発【継続】

空き家を増やさない施策として東京都空き家利活用等普及啓発相談事業等を活用して、空き家啓発セミナー等を開催し、意識啓発を図ります。

適切な維持管理を促して住宅の長寿命化を促進する

イ) 住宅リフォームや省エネリフォームに関する啓発【新規】

適切な維持管理により住宅を長寿命化するためには、老朽化した屋根や外壁等の修繕のほか、高い省エネ性能を有する住宅への改修、若年層が好む室内空間にリフォームすることなどが挙げられます。

その際、住宅の所有者が安心してリフォームができるよう、計画から契約、工事、引き渡し、維持管理の各段階を通じて確認すべき事項についてまとめた「住宅リフォームガイドブック(国土交通省住宅局)」や、合理的な断熱工法や省エネ改修など、環境負荷の小さい快適な住まいにリフォームするための設計手法や事例を集めた「住宅の省エネリフォームガイドブック(東京都都市整備局)」等を活用し、普及・啓発に努めます。

ロ) 木造住宅の耐震診断及び耐震改修等助成制度の活用促進【新規】

住宅の長寿命化には、リフォームと同時に耐震性能の向上も欠かせないことから、本市の木造住宅耐震診断・改修助成制度の活用を促進します。

■ 木造住宅耐震診断・改修助成制度

	事業概要	対象建築物
耐震診断	・市が指定する診断機関が行った耐震診断に要する費用の2分の1に該当する額 限度額:50,000 円	・昭和56年5月31日以前に新築工事に着手された木造2階建て以下の戸建て住宅で、所有者が自ら利用するために延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供している住宅
耐震改修	・耐震改修(建て替えを含む)に要する費用の5分の4に相当する額 限度額:1,100,000 円	・市の要綱に基づく耐震診断を受け、「倒壊する可能性が高い」又は「倒壊する可能性がある」と診断された住宅に対し、耐震改修を実施することで倒壊しないことが判断できる住宅

「空家等管理活用支援法人制度」を活用して空き家対策を推進する【新規】

支援法人制度は、令和5年12月の空家法の改正により新たに創設された制度で、空き家の管理や活用に取り組むNPO法人や社団法人などの団体を区市町村長が指定し、所有者等との相談対応や普及啓発活動等を行うものです。本市においてもこの制度の活用について検討します。

福祉部門と連携して高齢世帯への情報提供を行う【継続】

住まいを空き家にしないためには、「自分が住まなくなったときに、自宅をどのようにするか」あらかじめ家族・親族とよく話し合い、「そのまま維持する」「取り壊して更地にする」「賃貸住宅として貸し出す」、あるいは「売却して現金にする」等、財産の円滑なバトンタッチに向けた継承方針を決定しておくことが望めます。特に高齢の住宅所有者は、認知症などにより判断力が低下した場合、自分の意志で自宅を処分できなくなることがあることから、元気なうちから早めの対応が望めます。

具体的には、継承するために必要な費用（登記や解体除却に係る費用等）を把握し、遺言書やエンディングノートの作成、民事信託、**相続時精算課税制度**¹、**空き家の譲渡に係る税負担の特例措置**²や成年後見人制度の活用などについて、法務局や法律の専門家団体と連携して周知していきます。その際、高齢者世帯への普及啓発として、福祉関係部署や福祉事業者と連携して、空き家化の予防や活用に関する情報を提供し周知していきます。

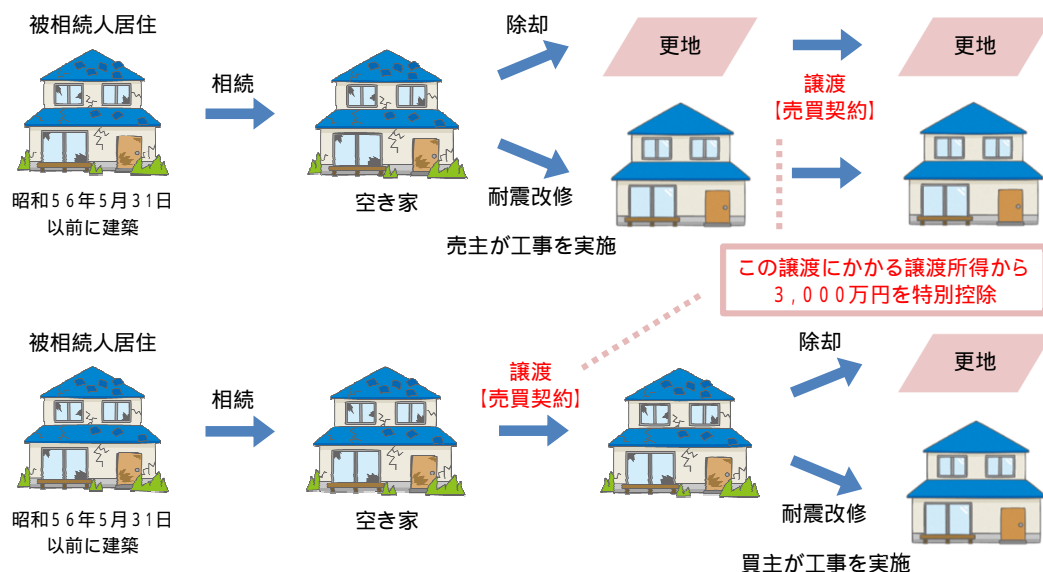
1：相続時精算課税制度

相続時精算課税制度とは、原則として60歳以上の父母または祖父母から、20歳以上の子または孫に財産を贈与した場合に選択できる贈与税の制度です。同一の贈与者からの非課税限度額は2,500万円で、限度額を超えた部分については一律20%の贈与税率が適用されます。

2：空き家の譲渡に係る税負担の特例措置【所得税・個人住民税】

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震改修をしたものに限り、その敷地を含む）又は除却後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する制度です。令和6年1月1日からは、売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象とされることになりました。

【制度イメージ】



(2) 空き家の流通と利活用及び適正管理(基本方針2)

空き家及び解体した空き家の跡地は、所有者等の財産ではあるものの、地域の活性化につながる可能性を秘めた資源でもあります。本市では以下に示すような取組を通じて、空き家の適正管理を促すとともに、市場流通や有効活用を促して地域の活性化につなげていきます。

空き家に関する相談に対応する【継続】

空き家の利活用に関する普及啓発に取り組む【継続】

空き家の利活用を促進する【新規】

町内会・自治会等との連携や、空き家の早期発見・早期対応に努める【継続】

市街化調整区域における空き家の活用策を検討する【継続】

空き家に関する相談に対応する【継続】

庁内に「空き家相談窓口」をおき、所有者等や地域住民の空き家に関する相談について対応します。

空き家の利活用に関する普及啓発に取り組む【継続】

空き家に関する相談事例や有効利用等を取りまとめた「東京空き家ガイドブック」や「あきる野市空き家対策ガイドブック」等をして、所有者等に対して空き家の利活用について広く周知しています。このほか、「空き家利活用セミナー」の開催や、「広報あきる野」及び所有者等へのダイレクトメールを通じた情報提供などにより、所有者等の利活用意識を高めます。



空き家の利活用を促進する

イ) 空き家の利用希望者と所有者等のマッチング支援【新規】

空き家をまちの資源と捉え、地域の交流の場や暮らしの利便性の向上など、地域の魅力を高める利活用を検討する事業者等への支援に努めます。

また、地域交流を促す福祉施設や子育て支援施設、地域活動拠点等への活用に向けて取組を検討します。

ロ) インスペクション(住宅診断)の普及による空き家の流通を促進する【新規】

民間事業者に対して空き家に適切なリフォームを行うことや、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションの実施を働きかけ、購入希望者に対する信頼性を向上することを通じて空き家(中古住宅)の市場流通を促進します。

「インスペクション」とは

住宅に精通したホームインスペクター(住宅診断士)が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務です。平成30年には、インスペクションの普及を目的とした改正宅地建物取引業法が施行され、年々重要性を増しています。

住宅を売る側のメリット	住宅を買う側のメリット
・物件をスムーズ・高値で売却できる確率が上がる ・引き渡し後にトラブル発生リスクを下げられる	・安心して取引を進められる ・購入後のコスト管理がしやすい

ハ) 住宅セーフティネット制度を活用する【新規】

空き家・空き室等を活用し、高齢者や障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方への住まいの確保に向けた取組を検討します。

町内会・自治会等との連携や、空き家の早期発見・早期対応に努める【継続】

空き家は、地域コミュニティの維持や良好な景観形成、安全・安心まちづくりなどの観点から、多様な主体との連携が不可欠ですが、とりわけ地域に根付いた町内会や自治会等との連携が不可欠です。地域の自主的な課題解決が展開されるよう、空き家の見守りや適切な管理に役立つ情報を提供するなど、本市と町内会・自治会等が常に最新の情報を交換し、空き家が地域の生活環境に悪影響を及ぼす前の早期発見・早期対応に努めます。

市街化調整区域における空き家の活用策を検討する【継続】

市街化調整区域においては、原則として東京都知事の許可がなければ新しく建物を建てることも、建て替えることもできませんが、一定の要件を満たす場合、空き家の用途変更ができるよう緩和措置が設けられています。本市でも市街化調整区域の所有者等に対し、空き家の活用等の周知を図るとともに、地域課題に応じた活用策について所有者等の意向を踏まえ検討していきます。

(3) 管理不全な空き家への対応(基本方針3)

市民からの情報提供や相談に対応する【継続】
管理不全空家等及び特定空家等への対応を行う【継続】
所有者不存在・不明空家等への措置を行う【継続】
空き家条例の検討を行う【継続】
除却に対する支援制度を検討する【継続】
空き家除却後の跡地を活用する【新規】

市民からの情報提供や相談に対応する

管理不全な状態となった空き家は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあることから、早期の対処が大切です。市民から空き家に関する情報提供や相談があった場合、以下のように対応します。

イ) 管理不全な空き家への初動対応【継続】

地域住民からの相談や情報提供等を受けた空き家については、市職員の外観目視による現地調査や写真撮影に加え、地域住民への聞き取り等を行い、空き家の状態や周辺への影響の度合いを確認します。

ロ) 所有者等への情報提供、助言【継続】

イ)の結果、改善が必要と認められる場合は、空家法第10条に基づき、登記簿謄本、住民票、戸籍謄本、固定資産税の納税者情報等を利用して、所有者等を特定し、同法第12条に基づき、所有者等に対して、管理不全な空き家の現状を伝えとともに、今後の改善に向けて適切な管理を促すための情報提供や助言を行います。

その際、所有者等の事情(改善に向けた考え、処分や活用の意向等)や空き家の状況(建物や敷地、接道等)等、個々の事情の把握に努め、専門家等の相談窓口を紹介するなど、問題解決につながる情報提供を行います。

管理不全空家等及び特定空家等への対応を行う

イ) 立入調査【継続】

適切な管理を促したにも関わらず、改善がみられない場合は、空家法第9条第2項に基づき市職員又は市が委任した者が、敷地内に立ち入って状態を詳しく調査し、必要に応じて建物内部の柱や梁等の状況を確認します。

ロ) 管理不全空家等及び特定空家等の判断【継続】

管理不全空家等及び特定空家等の判断については、その空き家の状況、周辺への影響、

危険の切迫性及び所有者等に対する指導等の経過を検討して、庁内関係部署と協議を行い、総合的に判断します。

なお、判断にあたっては、私有財産に対する措置になるため、行政が関与すべきかどうかを慎重に検討したうえで決定します。

八) 管理不全空家等及び特定空家等の認定・措置について【継続】

管理不全空家等及び特定空家等の認定・措置については、国が定めた「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)」を踏まえ、検討していきます。

【参考】管理不全空家等に対する一般的な措置の流れ

認定

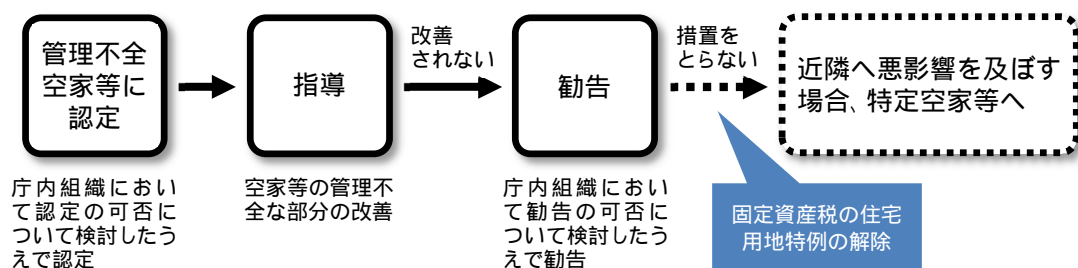
所有者等への働きかけを十分にしたにもかかわらず適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当する恐れがあると認められる空き家が確認された場合には、管理不全空家等と認定し、必要な措置を進めます。なお、管理不全空家等の認定にあたっては、有識者等を含めた空家等対策協議会に意見聴取したうえで、市が管理不全空家等と認定し、必要な措置を行います。

指導又は助言

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

勧告

指導をしても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になる恐れが大きいと認めるときは、特定空家等に該当することになることを防止するために必要な具体的な措置をとることについて、空家等対策協議会に意見聴取したうえで勧告します。なお、空家法の改正により、勧告をした場合、管理不全空家等に係る敷地を、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象から除外する措置を講ずることができるようになったため、課税担当課へ情報提供を行います。



【参考】特定空家等に対する一般的な措置の流れ

認定

管理不全空家等として所有者等への働きかけを十分にしたにもかかわらず状況が改善されず近隣に悪影響を及ぼすおそれがある、又はすでに悪影響を及ぼしている空き家が確認された場合には、空家等対策協議会に意見聴取したうえで、市が特定空家等と認定し、必要な措置を行います。

助言又は指導

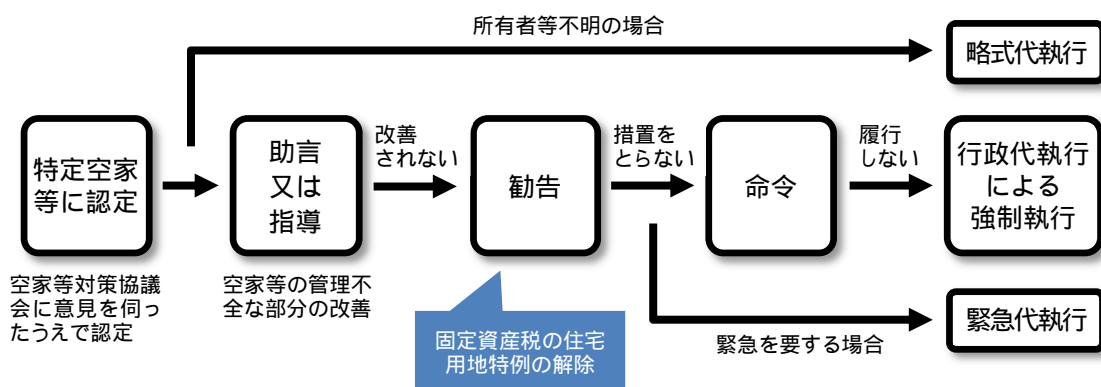
特定空家等の所有者等に対して、解体・除却、修繕、樹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

勧告・命令

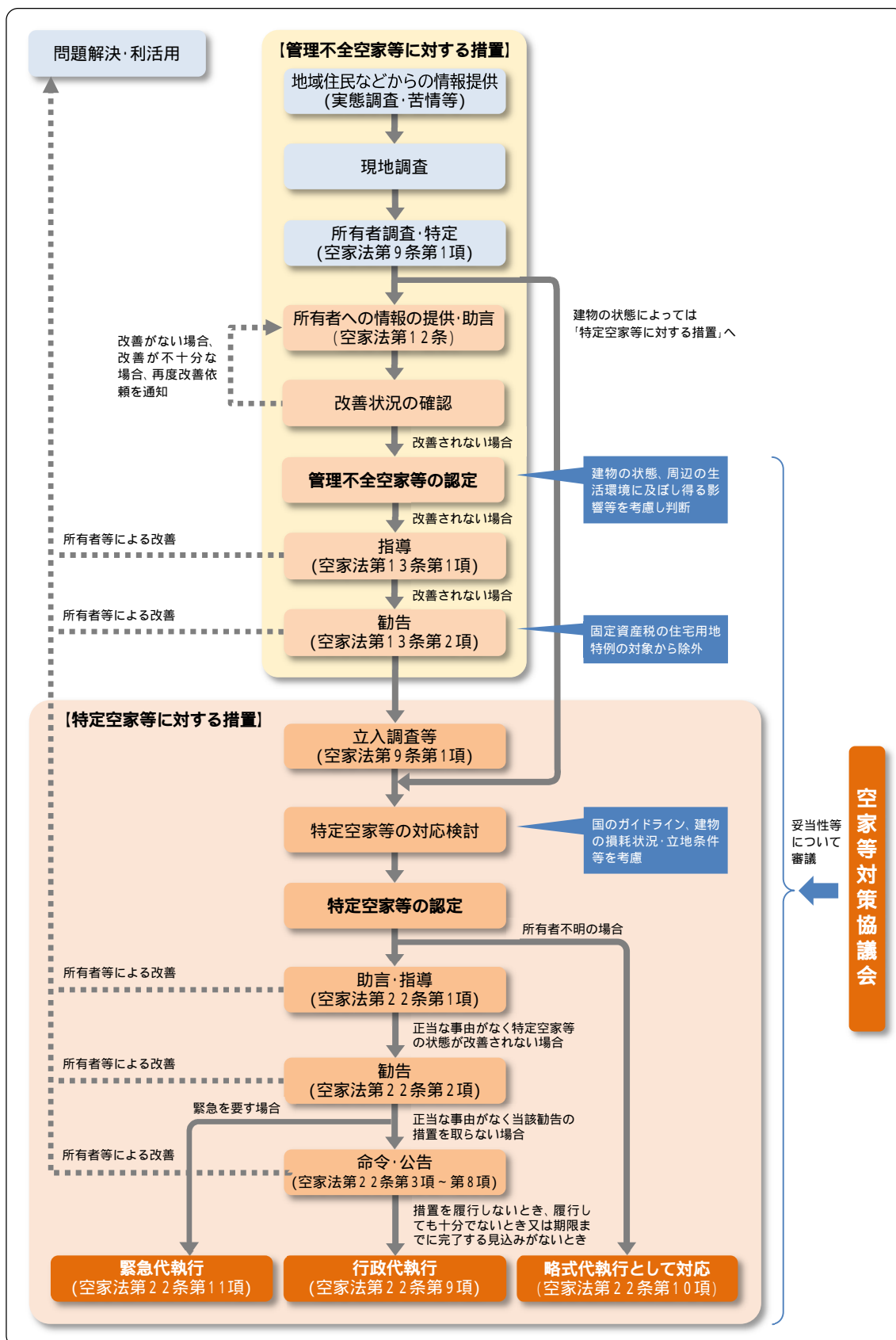
助言・指導をしても特定空家等の状態が改善されない場合は、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を取ることを勧告します。さらに、勧告に係る措置を行わない場合は、その措置を取ることを命令します。なお、勧告をした場合、特定空家等に係る敷地を、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象から除外する措置を講ずることができるため、課税担当課へ情報提供を行います。ただし、既に管理不全空家等の措置による勧告を受けていた場合は、住宅用地特例の対象から除外された状態を継続します。

行政代執行

特定空家等の措置に関する指導・勧告・命令をしてもなお改善されない場合、又は改善が不十分な場合には、空家法に基づき、所有者等が行うべき措置を代執行します。所有者等不明の場合には、事前に公告した上で略式代執行します。なお、空き家が近隣に悪影響を及ぼす恐れがあるなど緊急を要する場合には、緊急代執行制度を活用します。



【参考】管理不全空家等及び特定空家等に対する一般的な措置の流れ



所有者不存在・不明空き家への措置を行う【継続】

相続放棄等により相続人がいない場合や所有者等が不存在・不明で空き家の修繕や処分ができない場合は、令和5年6月14日付に公布された改正空家法に則り、必要に応じて、空き家の適正管理に向けて市が親族等利害関係者に代わって相続財産清算人や不在者財産管理人等 の選任を裁判所に請求します。

相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

空き家条例の検討を行う【継続】

空き家となってからの期間が1年に満たない場合や、緊急の措置が求められる場合など、空家法の対象とならない空き家に対して迅速かつ必要最小限の緊急措置が行えるよう、空家法を補完する本市独自の空き家条例について検討します。

除却に対する支援制度を検討する【継続】

利活用が困難な空き家については、他自治体における事例を参考にしつつ、除却費用の一部を助成する仕組み等、除却の促進を図る仕組みについて検討します。

空き家除却後の跡地を活用する【新規】

市場流通が難しい空き家除却後の跡地の活用策として、地域コミュニティの形成に寄与する利用が挙げられます。こうした一定の公益的な活用について、他市における取組を参考にしつつ、本市においても跡地活用の促進策を検討します。

第4章

空家等対策計画の推進 に向けて

本章では、空き家対策に係る関係主体の責務と役割を再確認するとともに、第3章で提示した各種施策を推進していくための体制について考え方を示します。

01 関係主体の責務と役割

空き家対策に取り組むうえで、関係主体がそれぞれ与えられた責務と役割をしっかりと果たしていくことが重要になります。以下、関係主体それぞれが果たすべき責務と役割を記載します。

① 市の責務と役割

常に空き家の最新情報を把握します。そのために適宜市内パトロールを行うとともに、必要に応じて市内全域の空き家実態調査を行います。また、所有者等には適正管理の依頼文を送付するとともに、所有者等や町内会・自治会等の地域団体等を支援します。管理不全空家等や特定空家等の所有者等に対しては空家法により適正に対処します。

また、空き家に係る相談内容は、建物の老朽化対策をはじめ、衛生、景観、防犯・防災、解体・除却、空き家や空き地の利活用、税金や各種支援制度に関する内容など多岐にわたることから、庁内の関係各課が情報共有できる環境の整備などにより連携を図ります。

② 所有者等・市民の責務と役割

空き家は所有者(相続関係者を含む)の資産であり、空き家が周辺に悪影響を及ぼさないよう適切に管理するとともに、売却・賃貸、利活用に努める責務を負っています。持ち家にお住いの所有者は、自宅が空き家にならないよう、将来に対して見通しを立て、早めの対策を進めることが望めます。

また、市民も、自らが所有する住宅が将来空き家になる可能性があることから、市の空き家対策に係る取組に対して理解、協力するとともに、住宅の適切な管理に努めることが望めます。

③ 地域団体の責務と役割

地域に空き家が増えることは、住環境を悪化させたり、コミュニティ活動に支障をきたしたりすることから、町内会・自治会等地域団体は、地域の空き家情報を早めに市に提供するとともに、良好な住環境を地域の資産として捉え、市や関係団体と連携・協働して、良好な住環境の維持・継承、空き家の利活用に向けて積極的に関わっていくことが望めます。

④ 関係団体・事業者の責務と役割

住宅関係団体やシルバー人材センター、社会福祉団体等の関係団体は、空き家対策を推進していくうえで欠かせない存在です。関係団体は、空き家の情報収集や共有、空き家の流通を促進する取組への協力、施策の実施に積極的に関わっていくことが望めます。

また、不動産業、建設業、福祉事業者等の専門的な事業者は、専門的技術やノウハウを活かして空き家対策に積極的に関わっていくことが望めます。

02 推進体制

空き家対策を総合的かつ計画的に推進していくために、空き家対策に係る庁内関係各課や関係団体等による下記のような体制を整備し、必要に応じて情報共有や対策に関する協議を行い、空き家対策を推進します。

① 市民

日々の暮らしを通じて空き家情報や管理不全な空き家情報を市に情報提供し、空き家の実態のアップデートに協力し、適切な管理の促進につなげます。

② 関係団体等

町内会・自治会及びシルバー人材センター等の関係団体により、常に地域における最新の空き家情報の把握に努めるとともに、空き家の適正管理の支援を行います。

③ 空き家対策担当課

空き家対策に係る担当課を庁内におき、日常の相談窓口対応のほか、専門家団体等と協力しながら空き家対策を推進します。

④ 専門家団体

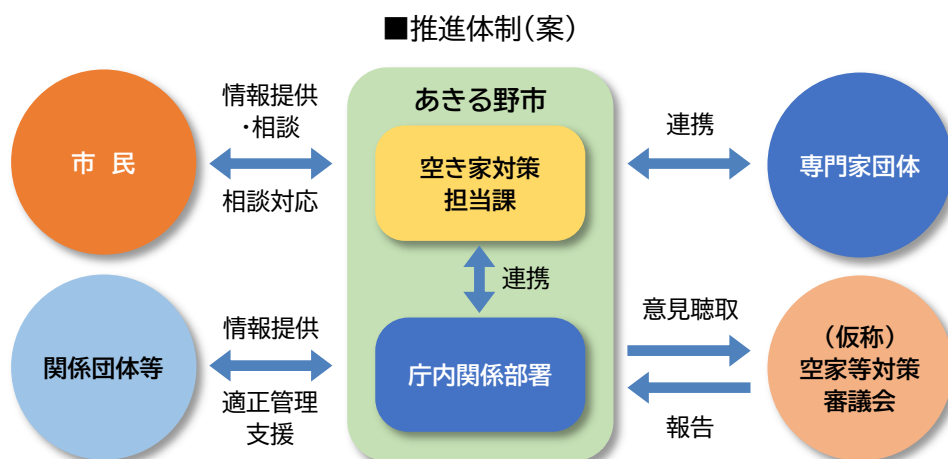
市と連携協定を締結する法律、建築、不動産などの専門家団体で、空き家の所有者等が抱える多岐にわたる問題・課題について、その解決に向けて空き家対策を推進します。

⑤ 庁内関係部署

空き家対策を迅速かつ総合的に進めるために、適宜、庁内関係各課による検討会を組織し、情報共有や空き家対策を推進します。

⑥ (仮称)空家等対策審議会

地域住民をはじめ学識経験者、法務、不動産、建築、福祉等の有識者や警察署、消防署等の関係者で構成する審議会で、必要に応じて組織化を検討します。

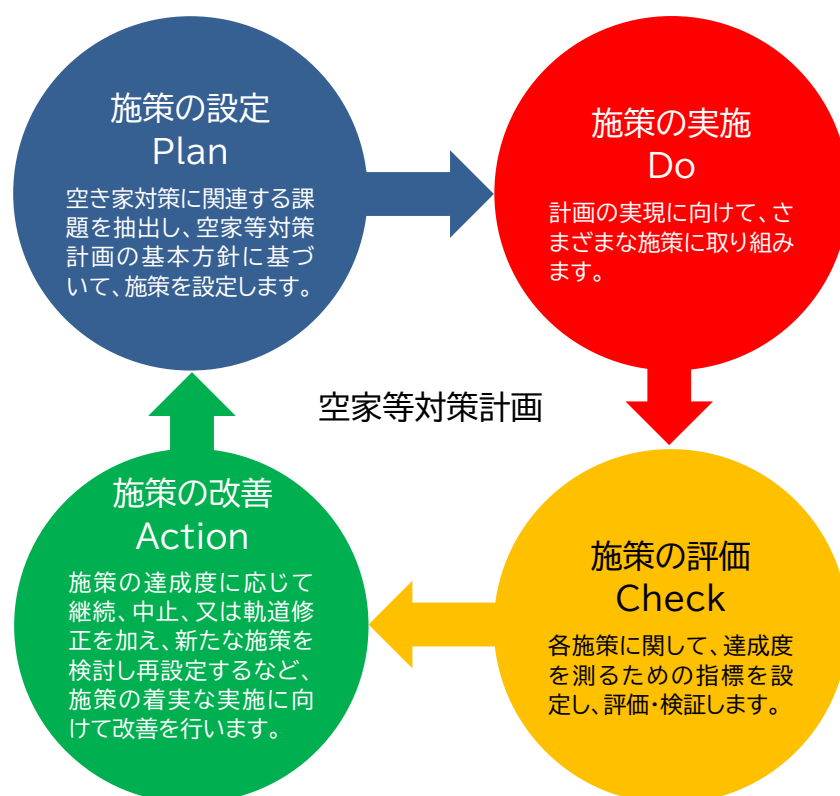


03 適切な進行管理

本計画を円滑かつ効果的に進めていくために、下図の PDCA サイクル※にしたがって施策の進捗状況や目標の達成度を定期的に把握・評価し、市民や事業者から出された意見を反映しながら、適宜計画の見直しや改善を図ります。

なお、施策の進め方や効果の検証については、後述する指標の評価にとどまらず、「空家等対策審議会(仮称)」を通じて専門家や関係者の意見を取り入れ、施策の強化に取り組みます。

■PDCA サイクル



※施策の設定(Plan)、施策の実施(Do)、施策の評価(Check)、施策の改善(Action)の頭文字をとったもので、このサイクルを繰り返す行うことで、継続的に改善を図っていこうとするシステム。

04 東京都や自治体間の連携

東京都が平成29年から開始している「東京都空家対策連絡協議会※」を積極的に活用して、都内各自治体等との情報共有をはじめ、様々な課題解決事例等先進事例の研究等を行い、本市の空家対策を推進していきます。

※東京都空家対策連絡協議会

空家家の適正管理及び利活用等の推進等、空家対策の実施主体である区市町村に対して、他自治体の取組の情報共有や専門知識の提供等による技術的支援を図ると共に、空家対策における課題解決に向けた共同検討を行うために設立された協議会

05 評価指標

(1) 第2次あきる野市総合計画における成果目標

市の上位計画である「第2次あきる野市総合計画」では、空き家に関する施策の成果目標を次のとおり定めています。

項 目	実績値	目標値
	令和2年度	令和8年度
管理不全の空き家※の是正済み件数	115件	200件

※「第2次あきる野市総合計画」に示す「管理不全の空き家」とは、市に寄せられた空き家相談のうち、市が所有者等に対して改善要請を行った空き家としています。

(2) 評価指標

本計画を着実に進めていくために「第2次あきる野市総合計画」に示す成果目標だけでなく評価指標を別に設定し、5年を目安にこれらの指標の達成状況を担当課において確認し、点検・評価を行っていきます。評価指標は、空き家対策の基本方針として示した1. 空き家の発生予防、2. 空き家の市場流通と利活用の促進、3. 管理不全な空き家への対応に即して それぞれの取組の成果が確認できる内容とします。

なお、指標は現段階で設定した内容に限定することなく、点検・評価・改善において必要と考えられるものについては、適宜追加・変更を行うこととします。

1. 空き家の発生予防				
評価指標	現況	目 標		
		中間年 (令和11年度)	10年後 (令和16年度)	指標の考え方
持ち家で高齢世帯の空き家セミナー参加率	0.2%	3.5%	10.0%	空き家セミナーへの高齢世帯参加割合を設定する。

2. 空き家の市場流通と利活用の促進				
評価指標	現況	目 標		
		中間年 (令和11年度)	10年後 (令和16年度)	指標の考え方
空き家(不良度 A、B)利活用率	17.5%	24.8%	32.0%	空き家について相談を受け、利活用できた空き家の割合を設定する。

3. 管理不全な空き家への対応				
評価指標	現況	目 標		
		中間年 (令和11年度)	10年後 (令和16年度)	指標の考え方
管理不全な空き家(不良度 C、D)の除却率	0%	7～8%	15%	実態調査で利活用に適さないと判定された空き家が除却された割合を設定する。

参考資料

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
(令和五年法律第五十号による改正)

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、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

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

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又

は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

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

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

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

第七章 雑則

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

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

第八章 罰則

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

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

附 則

(施行期日)

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

(検討)

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

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

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

(経過措置)

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

核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

あきる野市空家等対策計画2025(案)

発行 あきる野市

編集 あきる野市都市整備部住宅政策課

〒197-0814

東京都あきる野市二宮350番地

電話 042-558-1111(代表)

HP <https://www.city.akiruno.tokyo.jp>