

南魚沼市空家等対策計画

令和8年4月 改定

南魚沼市

～目次～

第1章	計画の趣旨	1
1	計画の背景	1
2	計画の位置付け	1
3	空家等の定義	1
第2章	空家の現状	2
1	全国の空家の現状	2
2	新潟県の空家の現状	2
3	南魚沼市の空家の現状	3
4	「南魚沼市空家に関する実態調査」について	4
5	南魚沼市空家に関する現状調査について	5
第3章	空家等対策の基本的な取組方針	6
1	計画の対象地区	6
2	計画の期間	6
3	空家等の調査	7
4	所有者等による空家等の適切な管理の促進	7
5	空家等の活用の促進	7
6	空家の発生抑制対策	8
7	特定空家等に対する措置	8
8	市民等からの空家等に関する相談への対応	12
9	空家等に関する対策の実施体	12
10	その他空家等に関する対策の実施体制	13
資料編		14
	○空家等対策の推進に関する特別措置法	14
	○南魚沼市特定空家等・管理不全空家等認定基準	26

作成	平成28年10月
修正	平成30年4月
改定	令和3年4月
改定	令和8年4月

第1章 計画の趣旨

1 計画の背景

少子高齢化社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面するなか、管理不全の空家は全国的に大きな問題となっている。

南魚沼市においては、管理不全の空家、特に冬期間における建物の倒壊や屋根雪落下による通行人、通行車両及び近隣住宅への危害等が懸念され、非常に深刻な問題となっており、一刻も早い解決が求められている。

本計画は市内に存在する空家で、そのうち一部の管理不全の空家が市民生活に悪影響を及ぼすために早急の対策が必要であること及び、空家の発生抑制も重要であるという認識に基づき、空家対策の方向性等について基本的な考え方を示すものである。

2 計画の位置付け

- (1) 空家等の対策について、総合的かつ計画的に実施するための基本的なものとする。
- (2) 空家等の適正管理と利活用促進について、具体的に進めていくためのものとする。
- (3) 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第7条の規定を踏まえたものとするとともに南魚沼市総合計画等との整合を図る。

3 空家等の定義

本計画で対象とする空家等の種類は、法で定める「空家等」「特定空家等」「管理不全空家等」とする。

参考

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

第13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。

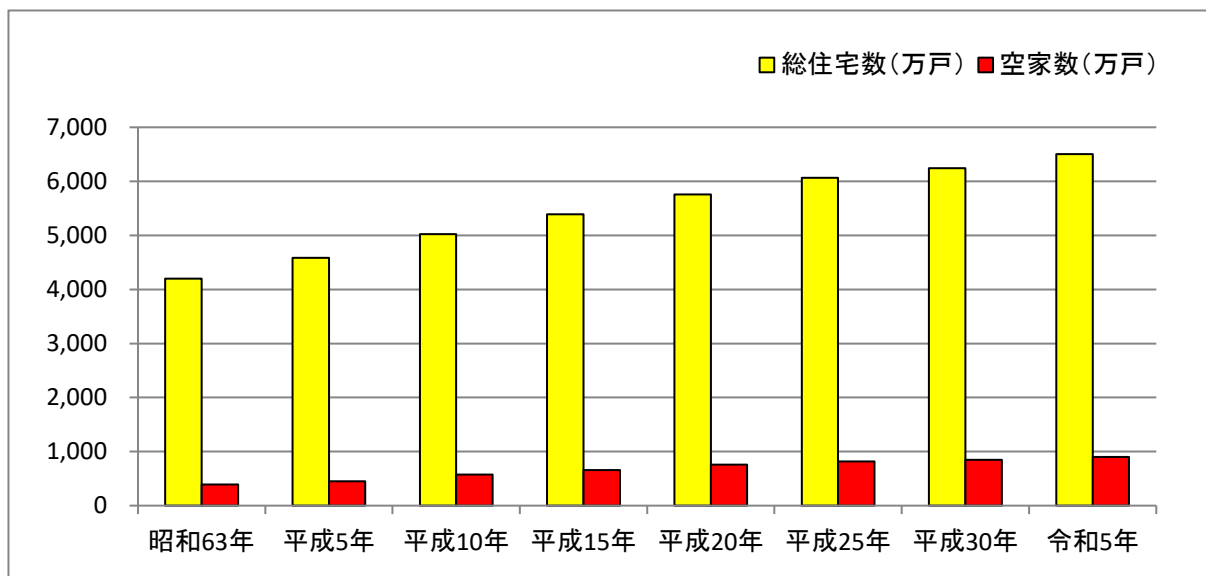
第2章 空家の現状

1 全国の空家の現状

令和5年住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,505万戸と5年前の平成30年と比べ265万戸増加し、空家数も900万戸と、51万戸増加している。なお、総住宅数に占める空家の割合（空家率）も上昇を続けており、令和5年では13.8%と過去最高となっている。

【総住宅数、空家数の推移 全国】

<資料：住宅・土地統計調査>

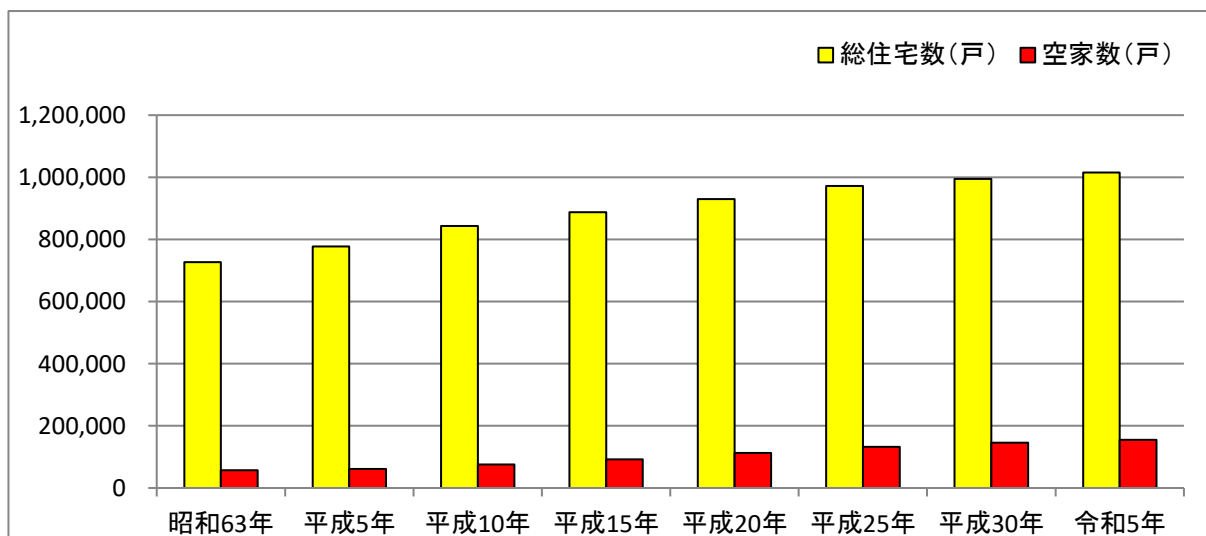


2 新潟県の空家の現状

県内の空家も増加を続けており、令和5年では155,300戸、総住宅数1,015,200戸に占める空家の割合（空家率）は15.3%となっている。

【総住宅数、空家数の推移 新潟県】

<資料：住宅・土地統計調査>



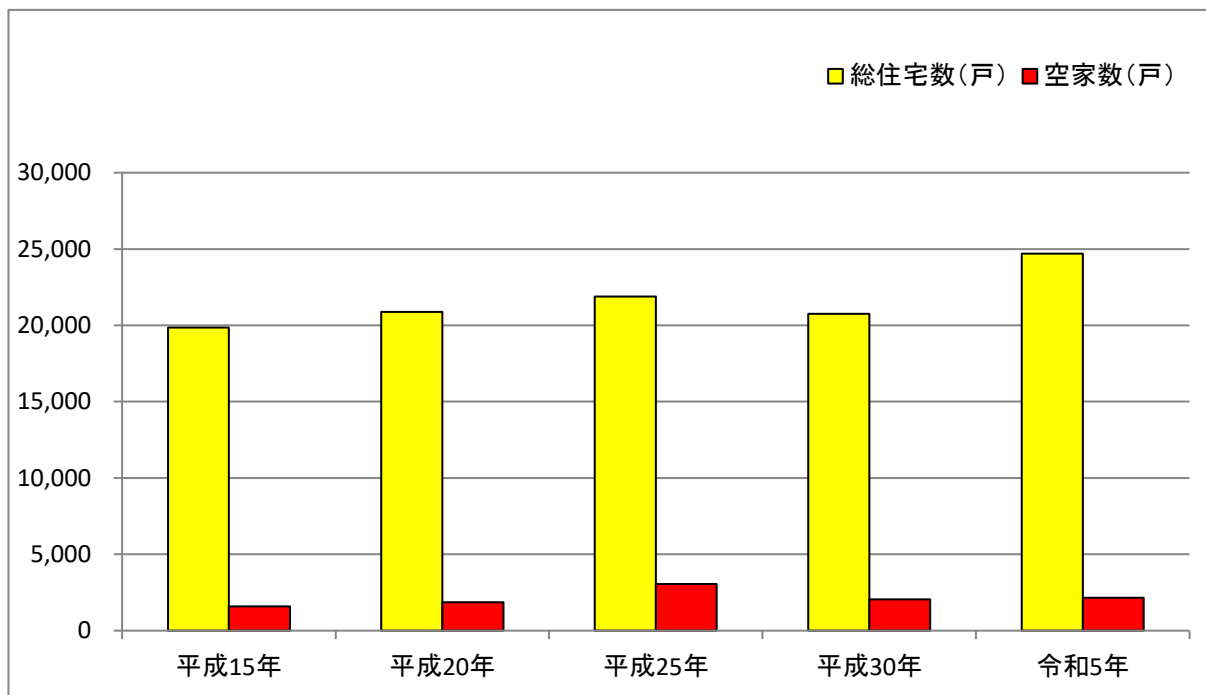
3 南魚沼市の空家の現状

当市の空家も増加を続けており、令和5年では2,150戸、総住宅数24,700戸に占める空家の割合（空家率）は8.7%となっている。

空家2,150戸を類型別にみると、賃貸用900戸、売却用10戸、二次的住宅（別荘等の住宅で普段は人の住んでいない住宅）190戸、その他の住宅が1,050戸となっている。

【総住宅数、空家数の推移 南魚沼市】

<資料：住宅・土地統計調査>



※住宅・土地統計調査は、抽出調査のため年度ごとに振れ幅があります。

※平成15年の集計は合併前につき、旧大和町、旧六日町、旧塩沢町の合計

※賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のため空家になっている住宅

※売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のため空家になっている住宅

※二次的住宅：別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅

※その他の住宅：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などの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。）

4 「南魚沼市空家に関する実態調査」について

空家の定義が法と住宅・土地統計調査では異なることから、空家の実数を把握するために、令和7年度に以下の方法で実態調査を実施した（平成27年度以来10年ぶり）。

(1) 調査概要

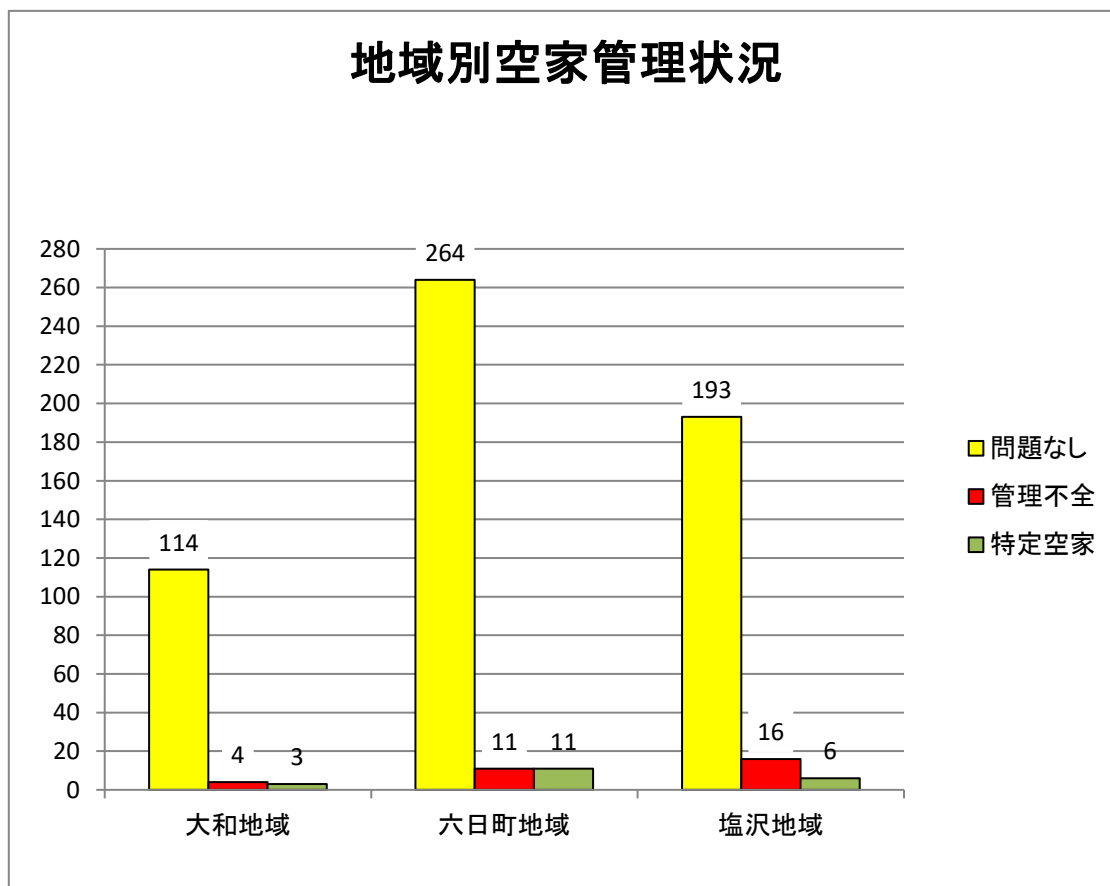
- ①調査地域 南魚沼市
- ②調査依頼 南魚沼市内の行政区長
- ③調査期間 令和7年11月13日～令和7年12月19日
- ④調査内容 行政区内に存する空家と思われる建物の報告

(2) 調査結果

行政区長から報告のあった市内の空家は622軒であり、そのうち管理状況について571軒は問題がない建物である一方で、51軒が問題ありとなっていた（管理不全空家等は31軒、特定空家等は20軒）。

なお、前期計画期間中に空家台帳で把握していた最終値は、191軒であり、年々除却等に伴い台帳上の空家数は減少している。しかしながら、市内の空家の実態は引き続き増加傾向であると見込み、調査を行った結果、直近と比較し、総数で431軒の増加となった。

令和7年度調査時点



5 南魚沼市空家に関する現状調査について

「南魚沼市空家に関する実態調査」を基に、全軒を実際に目視で現地調査するもの。毎年全件の現地調査を実施しており、また、行政区長や市民からの報告のあった空家についても都度現地調査を実施し「空家台帳」に登載し管理している。

令和7年度については、前項4の「南魚沼市空家に関する実態調査」を実施したため、当該調査は行っていない。

第3章 空家等対策の基本的な取組方針

1 計画の対象地区

平成 27 年 10 月に実施した「南魚沼市空家に関する実態調査」の結果により、市内全域に空家が存在し、様々な問題が発生していることから、計画の対象地域は市内全域とする。

なお、今後の空家等の現地調査の結果、他の地区と比べ著しく問題のある空家等が多く存在するなどの理由により、対策を重点的に推し進める必要の地区がある場合については、重点地区を定める。

2 計画の期間

(1) 本計画の期間は、令和 8 年度から令和 12 年度までの 5 年間とする。

なお、この計画期間は、第 3 次南魚沼市総合計画の基本計画（前期基本計画）や空家等対策計画を作成するうえで基礎資料となる総務省住宅・土地統計調査の時期を勘案したものである。

(2) 法の改正や社会情勢等の変化に対応し、必要に応じて適宜見直しを行う。

計画期間

	R 5 年度	R 6 年度	R 7 年度	R 8 年度	R 9 年度	R 10 年度	R 11 年度	R 12 年度
南魚沼市総合計画基本構想	第2次計画			第3次計画（～R17年度）				
南魚沼市総合計画基本計画				前期基本計画				
総務省	実施					実施		
住宅・土地統計調査		公表					公表	
空家に関する実態調査			実施					予定
空家に関する現地調査								
南魚沼市空家等対策計画								

3 空家等の調査

令和7年11月から12月に行った南魚沼市空家に関する実態調査の結果、市内全域に空家が存在することから現地調査に取り組む。

- (1) 対象地区は市内全域とし、行政区長から回答のあった空家の調査を行う。また、行政区長のほか市民等から追加の報告があった空家についても調査を行う。
- (2) 毎年1回、全空家の現地調査を実施し現状確認を行う。
- (3) 調査方法については市職員による現地調査とあわせ、調査を委託することについても検討する。
- (4) 調査が終了した空家等についてはデータベース化するとともに、適切に管理が行われていないことにより、市民生活に多大なる影響をもたらすおそれのある空家等については法の規定及び「南魚沼市特定空家等・管理不全空家等認定基準」(P.26)に基づき、「特定空家等」又は「管理不全空家等」として認定を行い、措置の内容や履歴が分かるように台帳を整備し、関係各課との情報の共有化に努めるものとする。

4 所有者等による空家等の適切な管理の促進

法には、「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」(法第5条)と規定されているように、空家等の管理については、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となる。

しかし、空家等の所有者等の中には、経済的・体力的な事情等により、その管理を全うしていない場合もある。特に、当市は豪雪地帯であり、管理されている空家であっても、一冬放置することになれば、特定空家につながりかねない。そのようなことから、所有者等へ適切な管理(冬期における雪下ろし等)を促しつつ、管理が行き届かない場合には、特定空家へとつながる空家の発生抑制を図ることを目的に創設した「南魚沼市除却事業補助金」を活用し、危険な空家の発生を未然に防ぐ施策を推進する。

5 空家等の活用の促進

空家等の中には、移住定住、地域交流、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空家等を有効に利活用する施策の一つとして、市は空き家バンク制度を運用している。空家等の賃貸又は売却を希望する所有者から情報提供を受け、空き家バンクに登録し流通の促進を図っているが、引き続き、ウェブサイト、パンフレット等を利用して利用希望者に紹介できる体制の強化を図る。

特に、移住定住と空家との間には基本的な親和性の高さがある。加えて、当市は自然・景観や特色ある雪国の食文化、また四季を通じたアクティビティなど多くの観光資源に恵まれている。これらの強みを最大限に活かしながら、移住希望者への住環境のマッチングを行うことが、空家等の活用促進に向けて非常に重要である。

また、近年の建築資材等のコスト上昇に伴い、新築住宅の建築費が高騰している。住環境の向上と定住促進の観点等から、個人住宅へのリフォーム支援と合わせて空家の有効活用の方策を検討する。

6 空家の発生抑制対策

法第4条は「市町村は、(中略)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」と規定しているが、これまでの市の空家対策については、既に空家となった建物に対する措置が大半を占めてきた。

今後は、これまでの空家対策に加え、空家そのものの発生抑制についても推進していく必要がある。

(1) 具体的対策

ア 相続前対策

生前整理や空家問題を啓発することを目的として、所有者向けの空家セミナーを開催する。

イ 相続時対策

死亡届提出時等に、相続人等に対して相続登記の義務化の周知を行う。それにより、事前に空家問題に関する認識を共有する司法書士等の専門家を介在させることが可能となり、未登記のまま長期間放置されるような状況を回避することが出来る。

ウ 相続放棄対策

相続放棄そのものについては、合法かつ合理的な制度であるが、住家等を含む相続放棄は空家問題に直結することとなる。団塊の世代が75歳以上の後期高齢者となる時代を迎え、これまで以上に死亡者の増加が見込まれる中、空家の発生抑制の観点から、相続放棄への対応を検討する必要がある。

具体的には、相続人向け売却支援や相続物件の流通促進に対する支援が必要である。また、老朽化等により利活用に向かない住家等については、「南魚沼市除却事業補助金」を活用した除却支援を行うことで、相続された住家等が未管理の状態で放置されることを防ぐ。

(2) 推進体制

これら空家等の発生抑制を図るには、住家等の所有者に対する啓発活動、相続人に対する周知、利活用提案及び相談対応等を一元的に管理・推進することが重要になってくる。そのため、空家問題を総合的にコーディネートする体制を整備すること、及び現在は未指定となっている「空家等管理活用支援法人」の指定、及び連携を検討する。

7 特定空家等に対する措置

(1) 認定

法に規定されている「特定空家等」に該当する建築物等は、適切に管理が行われていない結果として、市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るためには早急な対策が必要である。

また、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「管理不全空家等」については、当該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の措置が必要である。

したがって、市内に存在する、そのまま放置すれば、著しく保安上危険、衛生上有害な状態等にある空家等、又はその予備軍ともいべき空家等については、国のガイドラインに示された基準を参考にして定めた「南魚沼市特定空家等・管理不全空家等認定基準」により、該当する空家等を特定空家等又は管理不全空家等と認定し、必要な措置を講ずるものとする。

(2) 具体的な措置内容

ア 助言・指導

市は、特定空家等と認定した空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置について、行政指導として「助言又は指導」を行い、所有者等自らの意思による改善を促す。

(ア) 助言又は指導は、その内容及び事由、助言又は指導の責任者等を明確に記した書面により行う。

(イ) 助言又は指導にあたっては、それに応じない場合には、市長が勧告を行う可能性があり、その勧告を受けた場合は、当該特定空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地の特例の対象から除外されることをあらかじめ示し、所有者等が自ら改善することを促すように努める。

(ウ) 必要時に応じて特定空家等の所有者等に対し、書面又は口頭により繰り返し指導を行う。

イ 勧告

市長は、特定空家等の所有者等に対する繰り返しの助言又は指導によっても、正当な理由なく倒壊の危険や衛生上著しく有害な状況等が改善されない場合は、相当の猶予期限を設け、所有者等に対し必要な措置をとるよう「勧告」することができる。

(ア) 勧告にあたっては、空家等対策プロジェクト会議を開き委員の意見を踏まえたうえで判断するものとする。

(イ) 勧告は、その内容及び事由、勧告の責任者等を明確に記した勧告書により行うものとし、勧告書の送達方法については、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とする。

(ウ) 勧告にあたっては、固定資産税の住宅用地の特例の対象から除外されること、また、勧告に応じない場合には、市長が命令を行う可能性がある旨を勧告書の中に明記する。

ウ 命令

市長は、特定空家等の所有者等が、正当な理由なく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、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置をとることを「命令」することができる。

(ア) 市長は、措置を命じようとする者又はその代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置の内容及び事由、意見書の提出先及び提出期限を記載した命令に係る事前の通知書を交付しなければならない。

- (イ) 上記の通知を受けた者は、意見書の提出に代えて、公開による意見の聴取を請求できるものとする。
- (ウ) 意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でない認められた場合、意見書の提出や意見聴取の請求がなかった場合には、市長は、当該措置を命令することができる。命令は、命令書により行うものとし、命令書の送達方法は、勧告書と同様に、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便とする。
- (エ) 市長は、命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止するため、標識を設置するとともに、命令が出ている旨を公示しなければならない。
- (オ) 命令は行政処分であるため、行政不服審査法に基づく不服申し立て及び行政事件訴訟法に基づく行政訴訟の対象となる旨も通知する。

エ 代執行

市長は、命令措置を受けた特定空家等の所有者等が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は期限までに完了する見込みがないとき、行政代執行法に定めるところに従って、代執行することができる。

- (ア) 市長は、代執行を行うにあたっては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務が履行されない場合には代執行を行うことを、あらかじめ戒告書で戒告しなければならない。
- (イ) 戒告において定められた措置命令の履行期限までに履行がなされないときは、市長は、義務者に対し、代執行の時期、執行責任者の氏名、費用の見積額を記載した代執行令書により通知する。ただし、再戒告により、義務者自身による履行が期待される場合は、直ちに代執行令書による通知の手続きに移らず、再度戒告を重ねることができる。
- (ウ) 市長は、執行責任者に、執行責任者証を交付し、執行責任者はこの証を携帯し、関係者の求めがあったときは提示しなければならない。
- (エ) 代執行に要した一切の費用は、市長が義務者から徴収する。
- (オ) 所有者等の調査を行ったものの、必要な措置を命じようとする者が確知できなかった場合、市長は、相当の期限を定め、事前の公告を経た上で、いわゆる略式代執行を行うことができる。

オ 過料

次に該当する者に対しては、法に定める過料に処する。

- (ア) 法第9条第2項に規定する立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。
- (イ) 法第14条第3項に規定する命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

カ 緊急安全措置

市長は、空家等が管理不全な状態にあり、地域住民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、安全対策等の措置を講ずるものとする。なお、状況に応じて市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

参考 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
小規模住宅用地	住宅用地のうち一戸当たり 200 m ² 以下の部分	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200 m²以下の部分が小規模住宅用地となる。
併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅として利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

(3) 所有者不明等の空家等への措置

ア 略式代執行

市長は、調査を尽くしてもなお所有者等を確認できない、あるいは、過失なくして所有者・管理者が特定できない特定空家等について、法第22条第10項の規定により、命令を省略し、迅速に除却等の必要な措置を行うことが出来る。

イ 相続財産清算人又は所有者不明土地・建物管理人による管理

市長は、所有者等を確認できない場合で、除却後の跡地について隣人等が購入する意思を持つ場合は、利害関係人として、当該空家の管理（主に除却）を行う管理人の選任を家庭裁判所等に申し立てることが出来る。選任された管理人が、裁判所からの許可を得て除却を行い、その跡地の売却まで行うことで、近隣の住環境の改善及び新たな所有者への固定資産税を賦課することが可能となる。

(4) 新潟県弁護士会との連携

空家等対策については、その課題の解決には専門的な法律の知識が必要となることから、令和5年2月、新潟県弁護士会との間で『空家等対策の推進に関する連携協定』を締結した。特に、特定空家等については、案件によっては、新潟県弁護士会からの専門的な知見・協力が必要となることが考えられるため、緊密な連携が必要となる。

8 市民等からの空家等に関する相談への対応

市民等から寄せられる相談内容については、空家の所有者等から売買や賃貸についての相談に関するものから、行政区長、地域住民等からの苦情まで幅広く考えられる。このように多岐にわたる相談に対し、相談者が該当窓口を探して相談することが困難なことから、次の部署を総合窓口として、全般的な対応を行う。

また、相談内容に応じて、適切な部署への紹介をするなど関係部署と連携し、迅速な対応を行う。

【総合窓口】

南魚沼市役所 総務部 総務課 防災庶務班
郵便番号 949-6696
住所 新潟県南魚沼市六日町180番地1
電話 025-773-6660
F A X 025-772-3055
メー ル bousai@city.minamiuonuma.lg.jp

9 空家等に関する対策の実施体制

(1) 有識者会議

名 称：南魚沼市空家等対策審議会

目 的：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

(法第8条第1項に定める事項により設置)

構成員：「法務、不動産、建築、福祉、文化等の分野において専門的な知識を有する者」、
「学識経験を有する者」、「地域住民」、「その他市長が必要と認める者」の中から3，4名程度選出する。

(2) 庁内体制

担当課	担当事項
総務部総務課	総合窓口、空家等対策計画、南魚沼市空家等対策審議会、空家台帳、空家等の緊急安全措置・特定空家等に対する措置に関すること
総務部 U&I ときめき課	空き家バンク（定住促進に関する事項）に関すること
総務部企画政策課	空家・空地の利活用に関すること
市民共生部未来環境課	特定空家等（環境衛生）に関する調査、特定空家等に対する措置（環境衛生に関する事項）に関すること
市民共生部税務課	特定空家等（建築物）に関する調査、固定資産税の特例措

	置に関すること
市民共生部資源循環推進課	空家等の廃棄物処理に関すること
福祉保健部福祉課	空家の発生抑制に関すること
建設部都市計画課	特定空家等（建築物）に関する調査、特定空家等に対する措置（建築物に関する事項）、空家・空地の利活用（まちづくり事業に関する事項）に関すること

（3）庁内組織

空家等対策に関することを検討・推進するための庁内組織として、上記記載の担当課職員で構成する「空家等対策プロジェクト会議」を設置し、特定空家等の認定等、その他重要事項についてプロジェクト会議を開催し協議を行う。

10 その他空家等に関する対策の実施体制

（1）空家等対策の効果の検証について

この計画に基づいて空家等の対策を行った結果の検証として、この計画の終了する最終年に平成 27 年 10 月に行った南魚沼市空家に関する実態調査と同様な調査を行い、市内の空家の現状を把握し、効果について検証を行う。

（2）計画の見直し

本計画の期間は令和 8 年度から令和 12 年度までの 5 年間のため、令和 12 年度に計画の見直しを行うこととする。ただし、計画期間中であっても、法の改正や社会情勢等の変化に対応し、必要に応じて適宜見直しを行う。

（3）公表

法第 7 条第 12 項の規定に基づき、南魚沼市空家等対策計画を作成又は変更したときは、掲示場への掲示及び市のウェブサイトへの掲載により、市民に公表する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

法律第127号（平成26年11月27日）

改正 令和5年6月14日法律第50号

（目的）

第1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2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つ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14条第2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。

（令5法50・一部改正）

（国の責務）

第3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。

（令5法50・全改）

（地方公共団体の責務）

第4条 市町村は、第7条第1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7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施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。

（令5法50・全改）

（空家等の所有者等の責務）

第5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。

(令5法50・追加)

(基本指針)

第6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。

- 1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 2 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 3 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
- 4 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。

(令5法50・旧第5条繰下・一部改正)

(空家等対策計画)

第7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。

- 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（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 6 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11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
- 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

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。

- 1 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

- 2 地域再生法（平成 17 年法律第 24 号）第 5 条第 4 項第 8 号に規定する地域再生拠点
- 3 地域再生法第 5 条第 4 項第 11 号に規定する地域住宅団地再生区域
- 4 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 20 年法律第 40 号）第 2 条第 2 項に規定する重点区域
- 5 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。
 - 1 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
 - 2 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 16 条第 1 項及び第 18 条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 3 前 2 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 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。以下この項及び第 9 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 10 項において同じ。）について第 17 条第 1 項の規定により読み替えて適用する同法第 4 3 条第 2 項（第 1 号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第 17 条第 2 項の規定により読み替えて適用する同法第 4 8 条第 1 項から第 1 3 項まで（これらの規定を同法第 8 7 条第 2 項又は第 3 項において準用する場合を含む。第 9 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 17 条第 1 項の規定により読み替えて適用する建築基準法第 4 3 条第 2 項の規定の適用を受けるための要件（第 9 項及び第 17 条第 1 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 1・8 メートル以上 4 メートル未満の道（同法第 4 3 条第 1 項に規定する道路に該当するものを除く。）に 2 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 3 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 22 年法律第 67 号）第 252 条の 19 第 1 項の指定都市及び同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市を除く。）は、第 3 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 43 年法律第 100 号）第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域をいう。第 18 条第 1 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 5 項の第 17 条第 2 項の規定により読み替えて適用する建築基準法第 4 8 条第 1 項から第 1 3 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43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2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2条第35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3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれ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7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。

（令5法50・旧第6条繰下・一部改正）

（協議会）

第8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2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。

（令5法50・旧第7条繰下）

第2章 空家等の調査

（令5法50・章名追加）

（立入調査等）

第9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22条第1項から第3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5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2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2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(令5法50・一部改正)

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10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つ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、その保有に当たつ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つて、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。

(令5法50・一部改正)

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11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15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。

(令5法50・一部改正)

第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(令5法50・章名追加)

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12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13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6条第2項第3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。

(令5法50・追加)

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14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29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1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264条の8第1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264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

(令5法50・追加)

第4章 空家等の活用に係る措置

(令5法50・章名追加)

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15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。

(令5法50・旧第13条繰下)

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16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7条第4項第2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お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。

(令5法50・追加)

(建築基準法の特例)

第17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7条第12項（同条第14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6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1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26年法律第127号）第7条第12項（同条第14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6

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7条第12項（同条第14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5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13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1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26年法律第127号）第7条第12項（同条第14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1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9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2項から第11項まで及び第13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12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。

（令5法50・追加）

（空家等の活用の促進についての配慮）

第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14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4条第10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42条第1項ただし書又は第43条第1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7条第8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27年法律第229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。

（令5法50・追加）

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、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49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21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26年法律第127号）第19条第1項に規定する業務」とする。

（令5法50・追加）

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（令5法50・追加）

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第21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17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1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。

（令5法50・追加）

第5章 特定空家等に対する措置

（令5法50・章名追加）

第22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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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、その定められ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3項から第8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2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5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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。

（令5法50・旧第十四条繰下・一部改正）

第6章 空家等管理活用支援法人

（令5法50・追加）

（空家等管理活用支援法人の指定）

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、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。

(令5法50・追加)

(支援法人の業務)

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 1 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。
- 2 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。
- 3 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 4 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 5 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 6 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。

(令5法50・追加)

(監督等)

第25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23条第1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。

(令5法50・追加)

(情報の提供等)

第26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。

(令5法50・追加)

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第27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。

(令5法50・追加)

(市町村長への要請)

第28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14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14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1項の規定による要請があった場合において、第14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。

(令5法50・追加)

第7章 雑則

(令5法50・章名追加)

第29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。

(令5法50・旧第15条繰下・一部改正)

第8章 罰則

(令5法50・章名追加)

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

(令5法50・旧第16条繰下・一部改正)

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(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5年6月14日法律第50号) 抄

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から起算して6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3条の規定は、公布の日から施行する。

(令和5年政令第331号で令和5年12月13日から施行)

(経過措置)

第2条 地方自治法の一部を改正する法律(平成26年法律第42号)附則第2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7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8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26年法律第42号)附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第22条第10項及び第12項(同条第10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6条において「施行日」という。)以後に新法第22条第10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14条第10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22条第11項及び第12項(同条第11項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第2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14条第2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3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4条 政府は、この法律の施行後5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。

南魚沼市特定空家等・管理不全空家等認定基準

「特定空家等」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」、「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」、「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」と認められる空家等である。また、「管理不全空家等」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と認められる空家等である。

「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）」にて、特定空家等及び管理不全空家等の認定に関する参考基準が示されており、南魚沼市の特定空家等及び管理不全空家等の認定基準をガイドラインを参考とし、次のとおり定める。

【判定1-1/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】

項目	特定空家等の基準	管理不全空家等の基準
建築物	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ 	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 雨水浸入の痕跡
門、塀、屋外階段等	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ 	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
擁壁	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のみみ出し又は変状 	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のみみ出し又は変状 擁壁の水抜き穴の掃除等がなされておらず、排水不良が認められる状態
外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 落下又は飛散のおそれがあるほどの著しい外壁の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等 	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
軒、バルコニーその他の突出物	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部材の破損、腐朽等 	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 軒、バルコニーその他の突出物の支持部材の破損、腐朽等
立木	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
立木の枝	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 立木の枝の脱落又は飛散 落下又は飛散のおそれがあるほどの著しい立木の枝の折れ又は腐朽 	<input type="checkbox"/> <ul style="list-style-type: none"> 立木の枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

※倒壊のおそれのある傾斜の目安は、1/20超とする。

【判定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】

項目	特定空家等の基準	管理不全空家等の基準
石綿	<input type="checkbox"/> ・石綿の飛散の可能性が高い吹き付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	<input type="checkbox"/> ・吹き付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
汚水等	<input type="checkbox"/> ・排水設備(浄化槽を含む)からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	<input type="checkbox"/> ・排水設備の破損等
害虫等	<input type="checkbox"/> ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	<input type="checkbox"/> ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
動物の糞尿等	<input type="checkbox"/> ・敷地等の著しい量の動物等の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき	<input type="checkbox"/> ・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

【判定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】

項目	特定空家等の基準	管理不全空家等の基準
景観	<input type="checkbox"/> ・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	<input type="checkbox"/> ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

【判定1-4/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】

項目	特定空家等の基準	管理不全空家等の基準
悪臭	<input type="checkbox"/> ・排水設備(浄化槽を含む)の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	<input type="checkbox"/> ・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
不法侵入	<input type="checkbox"/> ・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等	<input type="checkbox"/> ・開口部等の破損等
落雪	<input type="checkbox"/> ・頻繁な落雪の形跡 ・落下した場合に歩行者等への被害又は通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	<input type="checkbox"/> ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・雪止めの破損等
立木等	<input type="checkbox"/> ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれのあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	<input type="checkbox"/> ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
動物等の騒音	<input type="checkbox"/> ・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	<input type="checkbox"/> ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
動物等の侵入	<input type="checkbox"/> ・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	<input type="checkbox"/> ・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

【判定結果】

- 判定1-1～1-4の特定空家等の基準にチェックがある場合
 - ① 当該空家等が近隣建物や住民等に直接被害を与える可能性がある場合
⇒ 特定空家等に認定
 - ② ①に該当しない場合
⇒ 管理不全空家等に認定

- 判定1-1～1-4の特定空家等の基準にチェックがなく、管理不全空家等の基準にチェックがある場合
⇒ 管理不全空家等に認定

- 判定1-1～1-4のいずれの基準にもチェックがない場合
⇒ 一般の空家等

備考

- ・基準の事象は、自然現象（台風等）により発生する可能性があるものを含む。
- ・既に基準に記載する事態が発生しているものを含む。
- ・空家等の個別の事情により、特定空家等又は管理不全空家等に認定することができるものとする。この場合は、他の空家等の判定結果と比較して均衡がとれているかを客観的に判断し認定するものとする。

【参考】管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準（ガイドラインから抜粋）

① 周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被害が及びやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

② 空家等の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

③ 危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

なお、例えば、屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

④ その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、破損により景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。