八代市空家等対策計画

令和７年３月　改定

熊本県　八代市

＜目次＞

１　背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１

２　本市の人口と空家等の状況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２

３　空家等に関する対策の対象地区及び対象とする空家等の種類、計画期間・・・　３

４　空家等に関する対策に関する基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・　４

５　空家等の調査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４

６　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

７　空家等及び空家等の跡地の活用に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・　６

８　特定空家等に対する措置その他の特定空家への対処に関する事項・・・・・・　７

９　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

１０　空家等に関する対策の実施体制に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・　９

１１　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・・・・・　１０

※「空家等」「空き家」「空家」の表記については次のとおりとします。
　空家等対策の推進に関する特別措置法に関する内容は、「空家等」と表記。
　空き家バンク、危険空き家除却促進事業、実態調査において「空き家」を使用されているものは「空き家」と表記。
　住宅・土地統計調査やその他においては「空家」と表記。

【参考資料】

住宅・土地統計調査の空家戸数
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施行規則
その他の関係法令

1 背景と目的

（1）背景

近年、適切に管理されていない空家が増加し、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ます。

これらの状況に鑑み、国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」が、平成２７年５月から施行されました。また、令和５年１２月には、法を一部改正し、所有者等の責務の強化に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を促すなど、総合的に対策を強化することとされました。

本市においても空家等に関する対策を推進する必要があるため、平成２４年度より「八代市老朽危険空き家等除却促進事業」、さらに平成２８年度に「八代市空き家バンク制度」を実施し、空き家対策のための補助や支援に取り組み、令和２年４月には、増加する空家等の相談や対策を進めるために住宅課内に空家対策係を新設いたしました。

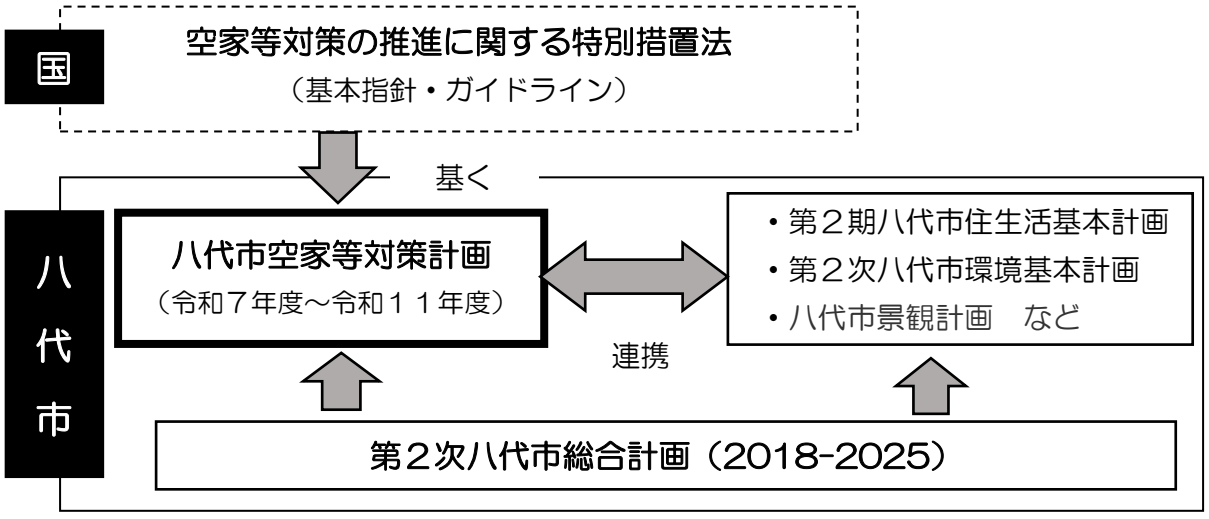
（2）目的

適切に管理されていない空家等が周辺の生活環境にもたらす深刻な影響を及ぼしていることから、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り、あわせて、空家等の移住・定住の促進による地域の活性化を図ること目的とし、令和２年３月に「八代市空家等対策計画（以下、「計画」という。）」を策定しました。

この計画では、「適正管理」「利活用」「予防」の基本方針を柱として、パンフレット等による啓発や空き家バンクによる利活用の促進、老朽危険空家等に対する除却補助による解体の促進等、様々な対策を進めてきましたが、計画期間である５年が経過することから、これまでの取り組みの見直しを図り、更なる生活環境の保全と空家等の利活用を図ることを目的とし、計画を改定します。

（3）計画の位置付け

本計画は、法第７条の規定に基づく計画であり、「第２次八代市総合計画」（2018−2025）の下に位置づける個別計画であるとともに、他の関連する計画と連携を図りながら空家等対策を進める基礎となるものです。



２ 本市の人口と空家等の現状

（１）人口と世帯数

本市の令和５年の住民基本台帳によると人口は１２１,９５９人であり、平成３０年と比較して△6,２９１人で減少、平成２５年と比較しても△１０,７７６人と減少傾向が続いています。

一方、世帯数は、令和５年の台帳によると５７,５０８世帯であり、平成３０年と比較して1,７１０世帯の増加、平成２５年と比較して3,８７５世帯の増加傾向が続いています。

１世帯あたりの人口の割合は、平成３０年で2.３人であったものが、令和５年では2.１人と減少化が見られます。

項目	平成２５年	平成３０年	令和５年
人口（人）	１３２,７３５	１２８,２５０	１２１,９５９
世帯数	５３,６３３	５５,７９８	５７,５０８
人口（人）／世帯数	2.5	2.3	2.1

※各年とも４月末時点の人口と世帯数　出典：住民基本台帳による

（２）空き家実態調査

本市では、空き家の有効活用の基礎資料とするため、令和３年度に空き家実態調査を行いました。

平成２６年、２７年に実施した前回調査の2,２２２件に加え、市政協力員からの空き家情報等をもとに、計4,２７３件の現地調査を行い、一戸建て住宅の空き家を2,４６８件確認しました。

全国的に人口減少・少子高齢化等により空き家が増加しておりますが、本市も同様に空き家が増加していることが分かりました。

【調査概要】

- 調査対象地域：八代市内全域
- 調査年度：令和３年度
- 調査対象：一戸建て住宅（併用住宅含む、賃貸・分譲用住宅・業者媒介済物件除く）
- 調査事項：空き家の所在地、老朽度、用途
- 調査方法：外観目視調査

段階	概要	方法
１．空き家情報抽出 （机上）	前回調査に基づく空き家情報	前回抽出された2,２２２件の空き家情報出力
２．空き家情報確認 （机上）	市政協力員へ依頼し、地域住民等による空き家の位置情報確認及び前回調査対象家屋の再確認	上記１の住宅地図に調査対象の空き家の位置情報を加筆・修正。 新規空き家情報の記入作業
３．現地調査	委託業者の調査員が現地で空き家の所在地、老朽度、用途を調査。	外観目視確認調査 （調査者主観）

４．所有者アンケート（郵送）	空き家及び空き家の疑いと該当した家屋所有者への利用意向確認	所有者アンケート送付の実施
５．調査結果データ作成集計と分析（机上）	調査結果に基づく、空き家数の抽出、所有者意向の把握、空き家傾向の確認、空き家対策資料	個票データ、空き家情報システム構築（GIS 地図データ）の作成ほか

【調査の結果】

一戸建て住宅の空き家として認めた 2,４６８件を、老朽度に応じて４段階の評価を行いました。このうち補修の必要が無いもの及び小規模な修繕を要する空き家の合計件数は 2,０４３件で、確認した空き家件数のうち約８２％が有効に活用可能と思われます。

老朽度	状 態	件数	%
A	管理が行き届き修繕がほとんど必要ない。 または小規模の修繕により利活用可能	1,７２６件	６９.９%
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、 多少の修繕により再利用可能	３１７件	１２.８%
C	管理が行き届いておらず老朽化が著しく、すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、損傷が著しい	３００件	１２.２%
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急性が極めて高い。解体が必要	１２５件	5.１%
合計		2,４６８件	１００%

３ 空家等に関する対策の対象地区及び対象とする空家等の種類、計画期間

（１）計画の対象地区

空き家等の対策については、全市的な課題であるため、対象とする地区は市内全域を対象地区とします。

（２）空き家等の種類

対象とする「空家等」の種類については、法第２条第１項に定める空家等とします。

なお、「空家等」の定義では、全ての建築物を対象としていますが、本計画では一戸建て住宅（店舗併用住宅を含む。）を優先的に取り組むものとします。

（３）計画期間

本計画の計画期間は、令和７年度から令和１１年度までの５年間とし、社会情勢等の変化に応じて見直していくこととします。

４　空家等に関する対策の基本的な方針

まず、建物が使用されず空家の状態が継続し、適正な管理が出来ない場合には資産的な価値の低下や防災、衛生、景観など地域の様々な問題につながります。

建物の所有者は権利関係の確認や相続など、誰にどの様に引き継ぐかを検討し関係者に伝えることで、後継者等が建物を支障なく使えるように準備する必要があります。

空家等の更なる生活環境の保全と利活用を図るため、前回、基本方針としていた「適正管理」「利活用」「予防」を、今回「適正管理・予防」「利活用」「対応・措置」と見直しました。

① 空家等の所有者等の管理の原則　≪適正管理・予防≫

空家等は、管理責任が第一義的には所有者にあるとの前提に基づき、法第５条にも「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務めるものとする」 と規定されています。

また、 空家等を原因とする損害等に関する民事上の事件についても、財産権、所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

② 地域及び関係団体との連携　≪利活用≫

空家等の問題は相隣間の問題だけでなく、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼし、まちなみやコミュニティの維持にも悪影響を与えており、大きな課題となっています。

このため、本市は、地域及び関係団体等と連携協力しながら、適切に管理されていない空家等について、 法に基づき所有者等に適切な管理を促すとともに、空家等の活用・流通の促進を図るため「空き家バンク等」で支援を行います。

③ 危険空き家等への対応　≪対応・措置≫

本市は、市民の生命、身体又は財産に危険が及ぶことを防止するため、老朽化し、危険な状態にある空き家の所有者等に除却等を促し、要件を満たす老朽危険空き家を所有者等が除却する際には助成を行うなど支援をします。

また、本市による緊急安全措置等の実施が必要と判断した場合、法に基づき特定空家等に認定し原因となっている空家等に必要な措置を講じます。

なお、本市が行う措置は、空家の解体を前提としたものでなく、公益性に基づく危険回避のため最小限の範囲で措置を行うものとします。

以上の基本方針を基に、関係団体等と連携による対策の実施体制を構築することなど、対策の検討を進めます。

５ 空家等の調査に関する事項

（１）調査の目的

空家等の状況は刻々と変化していくため、令和３年度に実施した空き家実態調査をもとに、本市の区域内に存在する空家等及び特定空家等の所在等を把握することを目的とします。

（２）調査の種類及び概要等

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、本市では、法第９条第１項に基づき、計画における空家等の調査として、次の調査を行う予定です。

① 所在調査

市内全域の空家等を対象とし、その所在地を調査、空家等対策の基礎資料とするもの

② 個別調査

情報提供、苦情等のあった空家等を対象に、その所在地、外観、所有者等を調査し、所有者等への情報提供、助言等の資料とするもの

③ 特定空家等調査

特定空家等と疑われる空家等を対象とし、特定空家等であるか否かの判断をするため及び特定空家等に対する措置の内容を検討するための資料とするもの

	①所在調査	②個別調査	③特定空家等調査
調査目的	空家等対策計画の基礎資料	空家等対策計画の基礎資料 管理不全な空家等への助言等	特定空家等の判断
調査対象	市内全域の空家等	市内全域の空家等 条例第６条第２項に基づく情報提供、苦情等のあった空家等	特定空家等 （疑われるもの）
調査内容	空家等の所在、所有者等	空家等の所在、所有者、外観等	空家等の所在、所有者、状態等
調査方法	敷地外からの外観調査	法第９条第１項に基づく調査	法第９条第１項に基づく調査、 同条第２項に基づく立入調査 （必要に応じ行う）

（３）空家等に関するデータベースの整備等

法には、空家等に関するデータベースの整備について規定されており、 空家等対策に関する各課における情報共有を円滑にするため、空家等台帳を整備し、ＧＩＳクラウド上に構築しました。データベースの情報は必要に応じて更新し、各課で共有します。

（４）所有者等が特定できない場合

① 所有者不明（相続放棄を含む）の確認

法定相続人各人に対し相続放棄の事実について調査します。

法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とします。

② 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等とします。

③ 所有者等が不明の場合の対応【新規】

所有者不明（相続放棄を含む）の空家等は管理する者が存在せず、放置される可能性が高くなります。このような場合は、近隣の生活環境の危険性や跡地売却等の可能性を勘案し、利害関係者による相続財産清算人の選任申し立てを検討していきます。

６ 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

（１）所有者等による空家等の適切な管理の促進（法第７条第２項第４号） 【拡充】

管理不全な空家等がもたらす様々な問題の解消には、第一義的には空家等の所有者が自らの責任により適切に管理することが原則となります。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合には、法に基づき、市において調査を行い、相続人などの空家等の適切な管理を行う義務者を特定し、的確な助言・指導を行うと同時に令和６年４月より始まった相続登記の義務化についても周知し、空家等の適切な管理を促します。

また、空き家を管理する業者を紹介する、「空き家管理事業者紹介制度」による情報発信を行い、空家等の適切な管理を促します。

（２）相談体制の整備　【拡充】

新たな空家の発生を未然に防ぐ対策として、空き家相談会を開催し、空き家バンク制度や不動産の利活用の案内を行うなど、関係機関と連携し対応していきます。

空き家相談会の実績

年度	R5		R6			
回数	第１回	第２回	第１回	第２回	第３回	第４回
相談者	７組	９組	１３組	９組	１８組	１０組

（３）市民への情報発信　【拡充】

法の概要、建築物の所有者又は管理者の責務、専門家団体の案内について、パンフレットの作成、ホームページの掲載及び出前講座を行うなど、適正管理に向けた情報発信、意識啓発を行います。

【広報チラシ】

【空き家対策パンフレット】

７ 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項

（１）地域資源としての有効活用の促進　【拡充】

市内の特定空家等の除却などにより空家等の解消に努めるとともに居住可能な空家を地域資源と捉え、中古住宅として市場流通促進を図ります。

また、不動産業者と連携しながら、国が示した「空き家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン」を参考に、所有者の同意がなされれば民間事業者を紹介するなど、不動産流通を通じた空き家の利活用を検討します。

（２）利活用可能な空家等の情報提供(空き家バンク等) 【拡充】

本市では、八代市における空家の有効利用を通して、地域活性化及び移住・定住促進を図るため、空き家情報登録制度「空き家バンク」を実施しています。

この制度は、市内に点在する空家等情報を収集・提供し、市内外の方々に利用してもらうため、空家等の所有者と空家等を利用したいと考えている人との結びつきを支援する制度となっており、要件に適合する利活用可能な空家等については、空き家バンクの登録を促進するため、納税通知書へのチラシの同封や空き家相談会などを通じて周知をいたします。

また、空き家バンク物件の情報提供を行うことで、移住・定住促進を図ります。

空き家バンク事業の実績

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
物件登録件数	２	８	１３	２６	２４	３２	２３	４２	２９
利用者登録件数	１	７	１２	１３	２３	２２	２１	３５	３０
成約件数	０	３	９	１６	２１	２５	２４	３０	１３

８ 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

（１）適切な管理が行われていない空家等への対応（老朽危険空き家等除却促進事業等）【拡充】

適切な管理が行われていない空家等は、防災・衛生・景観等において、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているため、所有者自らの責任において問題解決を図ることを原則として、所有者等へ管理不全な空家等の防止及び解消を促すため、一定の要件を満たした老朽化した危険な空き家について、除却を行う費用の助成を行います。

また、空き家実態調査での老朽度Ｄランク及び、苦情物件で老朽危険空家等に該当する物件に対して、個別に除却事業の案内を送付し、解体を促します。

なお、空き家数の増加や除却費用の高騰などの社会情勢により、補助上限額について検討します。

老朽危険空き家等除却促進事業の実績

年度	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
件数	14	42	33	26	70	62	39	45	48	63	62	57	61

（２）特定空家等に対する措置の内容

法により特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行等が規定されており、国が示した「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（以下、「ガイドライン」という。）を参考に措置します。

（３）特定空家の定義

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います。

（４）特定空家等の所有者等への助言・指導

① 助言・指導

市は、法第２２条第１項の規定に基づき、空家等の所有者等に対して、適切な管理のための必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

② 指導の内容

指導において、所有者等に告知すべき事項は、ガイドラインを参考に特定空家等や所有者の状況に応じて行います。

（５）特定空家等の所有者等への勧告

① 勧告の検討

指導書に記載の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、勧告を行うか否かの検討を行うこととします。

② 勧告

勧告の文書には、 勧告に係る措置の内容及びその理由、責任者、勧告に係る措置を実施した場合の報告、勧告に係る措置を取らなかった場合は命令を行う可能性について記載するほか、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを記載します。

（６）特定空家等の所有者等への命令

① 命令の検討

勧告に記載の措置の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、命令を行うか否かの検討を行うこととします。

② 命令

命令を実施するときは、 法に基づく事前手続きを行った上で、 命令の内容を所有者等に正確に到達させるため書面で行うものとします。 また、 その送達方法は、行政処分であるため配達証明かつ内容証明郵便で行います。

（７）特定空家等に係る代執行

代執行については、法第２２条第９項の規定に基づき、必要な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期限までに完了する見込みがないときにおいてガイドラインを参考に検討し代執行を行うこととします。なお、その費用は措置を命ぜられた者から徴収いたします。

（８）特定空家等に係る略式代執行

略式代執行については、法第２２条第 10 項の規定により、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときに行うことができるとされています。

略式代執行を行うか否かについては、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺の生活環境等への影響を勘案する必要があります。

（９）緊急安全措置【拡充】

建築物の倒壊や部材落下等により人の生命、身体又は財産に重大な危害を及ぼす等の危険が切迫していると認めるときで、所有者等による対応が実施されない場合、その状態を回避するために必要な最小限度の措置を講じます。なお、その費用は所有者等から徴収いたします。

９ 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

空家等に関する相談については、法令や税制度、市の補助制度、相続問題等多岐にわたるものと

なっており、相談者が相談内容に応じて担当する窓口に直接相談するのは困難な状況です。

そのため、本市では、住宅課及び建築指導課を空家等相談についての受付窓口として、相談内容に応じて、適切な部署に相談内容を引き継いでいきます。

また、空き家相談会を通じて、専門家に直接相談できる機会を提供し、様々な相談に対応することとします。

空家等の適正な管理に関する庁内連携課

対応項目（主な相談等の内容）	担当課等
移住・定住促進に関すること	地域政策課
火災に関すること（火災等の危険性 等） 防犯に関すること（侵入の危険性 等）	危機管理課
固定資産税等に関すること（住宅用地特例・課税台帳 等）	資産税課
土地所有者に対する雑草・樹木の繁茂、衛生害虫等に関すること	環境課
ごみに関すること（不法投棄 等）	循環社会推進課
高齢者福祉に関すること	高齢者支援課
道路側への樹木の繁茂（道路交通への影響等）	土木課
建物に関すること（老朽化した住宅 等） 空家データベースの管理、老朽危険空き家除却・空き家バンク等	住宅課
建物に関すること（老朽化したビル・店舗 等）	建築指導課

１０ 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

（１）関係機関等との連携

空家等対策については、空家等がもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたり関係部局等が連携して対処する必要がある課題であることから、庁内各課及び関係機関と連携した「八代市空家等対策協議会」（以下、「協議会」という。）にて協議します。

（２）協議会の役割

空家等に関する以下の項目について、協議会委員の意見を伺い、問題の解決を図ります。

①空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

②法第９条第１項の規定による空家等の調査及び同条第２項の規定による特定空家等と認められる場所への立入調査の方針に関すること。

③特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。

④法第 22 条に規定する特定空家等に対する措置に関すること。

⑤その他空家等に関する対策の推進に必要な事項に関すること。

（３）協議会の組織体制

①委員数：１２名以内

②構成：市長、市民代表、法務・不動産・建築等に関する学識経験者、関係行政機関等職員

③任期：２年（再任可）

１１ その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

（１）効果の検証

「空き家実態調査」における空家数は年々増加傾向にあり、将来推計も増加が見込まれます。そのため計画の目標としては、空家を生じさせない予防および利活用を推進しての空家数の減少を目指し、これ以上悪化させないことを目標としていきます。

（２）計画の見直し及び公表

計画を変更したときは、市のホームページに掲載するなどにより公表します。

また、本計画を実施するにあたり、必要な事項は別途定めることとします。

参考資料

住宅・土地統計調査の空家戸数　　（空家率順）

県内 １４市	平成３０年			令和５年		
	住宅総数	空家総数	空家率	住宅総数	空家総数	空家率
	（戸）	（戸）	%	（戸）	（戸）	%
合志市	23,320	1,810	7.76	25,040	1,900	7.59
熊本市	362,100	43,500	12.01	385,100	51,000	13.24
宇土市	15,830	2,060	13.01	15,950	2,150	13.48
菊池市	20,070	2,610	13.00	21,640	2,920	13.49
宇城市	24,570	3,190	12.98	25,350	3,550	14.00
八代市	55,830	8,690	15.57	58,400	9,450	16.18
玉名市	28,230	4,480	15.87	30,920	5,310	17.17
荒尾市	24,720	3,840	15.53	24,990	4,460	17.85
人吉市	17,000	3,280	19.29	16,010	3,000	18.74
阿蘇市	11,810	1,980	16.77	12,460	2,360	18.94
山鹿市	23,330	4,010	17.19	23,900	4,640	19.41
天草市	40,620	9,000	22.16	40,120	9,790	24.40
水俣市	12,750	2,580	20.20	12,560	3,180	25.32
上天草市	12,510	2,920	23.34	13,080	3,450	26.38

出典：住宅・土地統計調査（総務省）による

総務省が実施する住宅・土地統計調査による空き家件数と国土交通省が示した各自治体で実施する空家実態把握調査マニュアルによる空き家件数との開きがある要因として、本市では主に調査する建物を一戸建てや店舗兼住宅を対象としています。

また、国の調査では、実際は居住利用があるものが空き家としてカウントされていることが考えられます。例えば、空き分譲マンション、空き店舗や空き事務所、社宅、物置、倉庫なども「二次的住宅」や「その他」に含まれていることから、住宅・土地統計調査の数値が推計値として過大に算出されてます。

住宅・土地統計調査による「空家」の種類

- 別荘や ふだんは人が住んでいない住宅で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、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。）

○空家等対策の推進に関する特別措置法

（平成二十六年十一月二十七日）
（法律第百二十七号）

第一章　総則

（令五法五〇・章名追加）

（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。

（令五法五〇・一部改正）

（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。

（令五法五〇・全改）

（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。

（令五法五〇・全改）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正）

（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。

（令五法五〇・旧第六条繰下・一部改正）

（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。

（令五法五〇・旧第七条繰下）

第二章　空家等の調査

（令五法五〇・章名追加）

（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。

（令五法五〇・一部改正）

（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。

（令五法五〇・一部改正）

（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。

（令五法五〇・一部改正）

第三章　空家等の適切な管理に係る措置

（令五法五〇・章名追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

第四章　空家等の活用に係る措置

（令五法五〇・章名追加）

（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。

（令五法五〇・旧第十三条繰下）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

第五章　特定空家等に対する措置

（令五法五〇・章名追加）

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。

（令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正）

第六章　空家等管理活用支援法人

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

第七章　雑則

（令五法五〇・章名追加）

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。

（令五法五〇・旧第十五条繰下・一部改正）

第八章　罰則

（令五法五〇・章名追加）

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、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。

（令五法五〇・旧第十六条繰下・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三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（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。

（令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行）

（経過措置）

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

とする。

2　新法第二十二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。

〇空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

（平成二十七年四月二十二日）

（／総務省／国土交通省／令第一号）

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）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

（経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域）

第一条　空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

一　地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域

二　地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域

三　観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律（平成二十年法律第三十九号）第二条第二項に規定する滞在促進地区

四　前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村（特別区を含む。以下同じ。）が認める区域

（公示の方法）

第二条　法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

（空家等対策計画の作成等の提案）

第三条　法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

附　則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

〇その他の関係法令

①　建築基準法（抄）

（維持保全）

第８条　建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

（著しく保安上危険な建築物等の所有者等に対する勧告及び命令）

第１０条　特定行政庁は、第６条第１項第１号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安

上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。
２　特定行政庁は、前項の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。
３　前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
４　第９条第２項から第９項まで及び第１１項から第１５項までの規定は、前２項の場合に準用する。

② 民　法（抄）

（竹木の枝の切除及び根の切取り）
第２３３条　土地の所有者は、隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。
２　前項の場合において、竹木が数人の共有に属するときは、各共有者は、その枝を切り取ることができる。
３　第１項の場合において、次に掲げるときは、土地の所有者は、その枝を切り取ることができる。
一　竹木の所有者に枝を切除するよう催告したにもかかわらず、竹木の所有者が相当の期間内に切除しないとき。
二　竹木の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とき。
三　急迫の事情があるとき。
４　隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。
（不法行為による損害賠償）
第７０９条　故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。
（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）
第７１７条　土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
２　前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
３　前２項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。
（相続の放棄をした者による管理）
第９４０条 相続の放棄をした者は、その放棄の時に相続財産に属する財産を現に占有しているときは、相続人又は第９５２条第１項の相続財産の清算人に対して当該財産を引き渡すまでの間、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産を保存しなければならない。

２ 第６４５条、第６４６条、第６５０条第１項及び第２項の規定は、前項の場合について準用する。

③ 失火責任法

民法第７０９条の規定は失火の場合には之を適用せず。但し失火者に重大なる過失ありたるときは此の限に在らず。

④ 消防法（抄）

第二章 火災の予防

第３条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第３５条の３の２を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

（１）火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備

（２）残火、取灰又は火粉の始末

（３）危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理

（４）放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

２ 消防長又は消防署長は、火災の予防に危険であると認める物件又は消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者又は占有者で権原を有するものを確知することができないため、これらの者に対し、前項の規定による必要な措置をとるべきことを命ずることができないときは、それらの者の負担において、当該消防職員（消防本部を置かない市町村においては、消防団員。第４項（第５条第２項及び第５条の３第５項において準用する場合を含む。）及び第５条の３第２項において同じ。）に、当該物件について前項第３号又は第４号に掲げる措置をとらせることができる。この場合において、物件を除去させたときは、消防長又は消防署長は、当該物件を保管しなければならない。

３ 災害対策基本法（昭和３６年法律第２２３号）第６４条第３項から第６項までの規定は、前項の規定により消防長又は消防署長が物件を保管した場合について準用する。この場合において、これらの規定中「市町村長」とあるのは「消防長又は消防署長」と、「工作物等」とあるのは「物件」と、「統轄する」とあるのは「属する」と読み替えるものとする。

４ 消防長又は消防署長は、第一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、又はその措置の履行について期限が付されている場合にあっては履行しても当該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、当該消防職員又は第三者にその措置をとらせることができる。

⑤　道路法（抄）

（沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務）

第４４条　道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例で定める基準に従い、沿道区域として指定することができる。但し、道路の各一側について幅２０メートルを超える区域を沿道区域として指定することはできない。

２　前項の規定による指定においては、当該指定に係る沿道区域及び次項の規定による措置の対象となる土地、竹木又は工作物を定めるものとし、道路管理者は、当該指定をしたときは、遅滞なくこれらの事項を公示するものとする。

３　沿道区域内にある土地、竹木又は工作物（前項の規定により公示されたものに限る。以下この項及び次項において同じ。）の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設の設置その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。

４　道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

⑥　災害対策基本法（抄）

（応急公用負担等）

第６４条　市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。

２　市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。

⑦　地方税法（抄）

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第３４９条の３の２　専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第１１項を除く。）の規定の適用を受けるもの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１３条第２項の規定により所有者等（同法第５条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第１３条第１項に規定する管理不全空家等及び同法第２２条第２項の規定により

所有者等に対し勧告がされた同法第２条第２項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第１項、第３５２条の２第１項及び第３項並びに第３８４条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第３４９条及び前条第１１項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の３分の１の額とする。

２　住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第３４９条、前条第１１項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の６分の１の額とする。

（１）住宅用地でその面積が２００平方メートル以下であるもの　当該住宅用地

（２）住宅用地でその面積が２００平方メートルを超えるもの　当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第３８４条第１項において「住居の数」という。）で除して得た面積が２００平方メートル以下であるものにあっては当該住宅用地、当該除して得た面積が２００平方メートルを超えるものにあっては２００平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

３　前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

⑧　行政代執行法

第１条　行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第２条　法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代わってなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第３条　前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

２　義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

３　非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第４条　代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第５条　代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第６条　代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

２　代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。
３　代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

八代市空家等対策計画

発行年月　令和２年３月
令和７年３月　改定
発　　行　八代市
編　　集　八代市建設部住宅課
〒866-8601　八代市松江城町1番25号
TEL（0965）33-4122（直通）
FAX（0965）33-4461（直通）