

二宮町空家等対策計画

令和 5(2023)年度～令和 9(2027)年度

令和 6 年 4 月

目次

第1章 計画の趣旨	1
1 計画策定の背景と目的	1
第2章 空家等対策計画の基本的指針	2
1 基本理念	2
2 位置付け	2
3 対象地区	3
4 対象空家	3
5 計画期間	3
第3章 空き家の現状	4
1 住宅・土地統計調査の結果	4
2 空き家実態調査の結果	6
第4章 空家等対策計画の取組内容	11
1 空き家の実態把握に関する事項	11
2 具体的な取組方針	12
3 補助金・交付金制度等の活用検討	14
4 空き家の除却	14
5 空き家対策月間の実施	14
第5章 特定空家等に対する措置	15
1 特定空家等に対する措置の考え方	15
2 特定空家等の認定	15
3 特定空家等に対する措置の手順	15
第6章 空家等対策の連携体制	17
1 空家等対策協議会	17
2 庁内関係部署との連携体制	17
3 外部団体等との連携体制	19

参考資料

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

高齢化や人口減少社会の進行等により、全国的に空き家は増加傾向にあり、特に適切に管理されていない空き家が防災、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ます。

二宮町(以下「町」という。)でも、平成 11(1999)年をピークに人口が減少傾向にあり、令和 3(2021)年には 27,381 人まで減少しています。人口減少に伴う空き家の増加は今後も予想され、倒壊の危険性がある空き家や、衛生・景観の悪化を引き起こす空き家が増えるなど、地域住民の生活環境に影響を及ぼすことが懸念されます。

このような状況の中、平成 27 年に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下、「空家法」という。)」に基づき、空家等の所有者等に関する情報を利用しつつ、より効果的に空家等対策を行ってきたものの、富士見が丘や百合が丘といった造成されてから数十年経過している地区では高齢化が進むなど、より一層の空家等の対策を強化する必要があることから本計画を改定することとしました。



出典：国勢調査、神奈川県人口統計調査をもとに作成(二宮町統計書より)

9 産業と技術革新の基盤をつくろう

持続可能な開発目標(SDGs)における関連性の深い目標
目標 9：産業と技術革新の基盤をつくろう
目標 11：住み続けられるまちづくりを

本計画を推進することで目標を達成し、持続可能な世界の実現を目指します。

11 住み続けられるまちづくりを

空家の利活用を推進することにより、町民の福祉の増進に寄与します。また、空家の適正な管理等への意識啓発や管理不全の空家等の解消へ向けた取り組みを行い、安全・安心なまちづくりを推進し、町民の健康的な生活を維持します。

第2章 空家等対策計画の基本的指針

1 基本理念

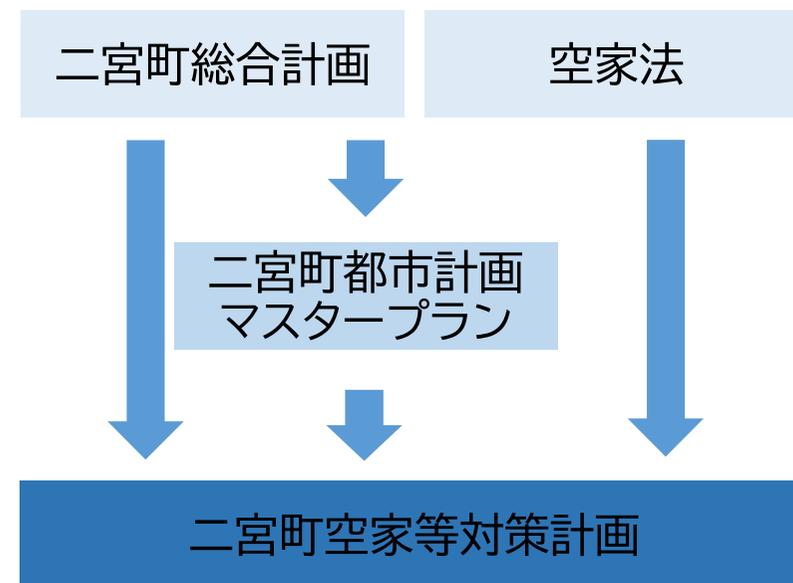
空家等の管理に関し、空家法第53条では「所有者又は管理者(以下、「所有者等」という。)は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」としているものの、所有者等の経済的な事情などにより管理を十分に行うことができず、放置されたままの空家等が多数存在しています。

そこで、町は空家等の問題を所有者等の問題だけでなく、地域全体の問題と捉え、所有者等や地区住民、事業者等、町が連携して対策に取り組んでいくことを本計画の基本理念としています。

2 位置付け

二宮町空家等対策計画は、空家法第76条に基づく計画であり、上位計画である二宮町総合計画及び都市づくりの方針を定めた二宮町都市計画マスタープランとの整合を図ります。

【二宮町空家等対策計画の位置付け】



3 対象地区

平成27(2015)年度及び令和2(2020)年度に町が実施した実態調査により、町内全域に空き家が分布していることを把握しており、町内全域での空家等対策が必要であることから、計画の対象地区は町内全域とします(調査の結果については、次章参照)。

対象地区:町内全域

4 対象空家

空家法第2条第1項に規定する空家等のうち、一戸建て住宅(店舗等併用住宅を含む)を対象とします。

対象空家:一戸建て住宅(店舗等併用住宅を含む)

【空家等の定義(空家法第2条第1項)】

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。

5 計画期間

本計画は、第6次二宮町総合計画との整合を図り、計画期間を令和5年度(2023)年度から令和9(2027)年度までの5年間とします。

なお、計画期間中であっても、法改正や社会情勢の変化等が生じた場合には、必要に応じて計画を見直します。

計画期間:5年間

令和5(2023)年度～令和9(2027)年度

二宮町空家等対策計画 計画期間

	R5(2023)	R9(2027)
二宮町総合計画	前期基本計画	
空家等対策計画	二宮町空家等対策計画	
	適宜計画の見直し	

第3章 空き家の現状

1 住宅・土地統計調査の結果

住宅・土地統計調査(総務省統計局所管)は、5年ごとに実施され、住戸(住宅及び住宅以外で人が居住する建物)に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにしています。

(用語の定義)

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に分類され、その定義は以下のとおりになっています(表2)。

表1 住宅・土地統計調査における空き家の分類・定義

二次的住宅	別荘(週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で普段は人が住んでいない住宅)及びその他(普段住んでいる住宅とは別にたまに寝泊まりしている住宅)を合計したもの
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
その他の住宅	上記以外の人々が住んでいない住宅で、例えば、転勤、入院等のために取り壊すことになっている住宅

(1)町の空き家の現状

平成30(2018)年度における町の総住宅数は12,990戸で、平成25(2013)年度に比べ20戸減少し、空き家数は2,010戸と平成25(2013)年度より200戸増加しています。また、空き家率は15.4%と、平成25(2013)年度の13.9%に比べ1.5ポイント増加しています。(図1)

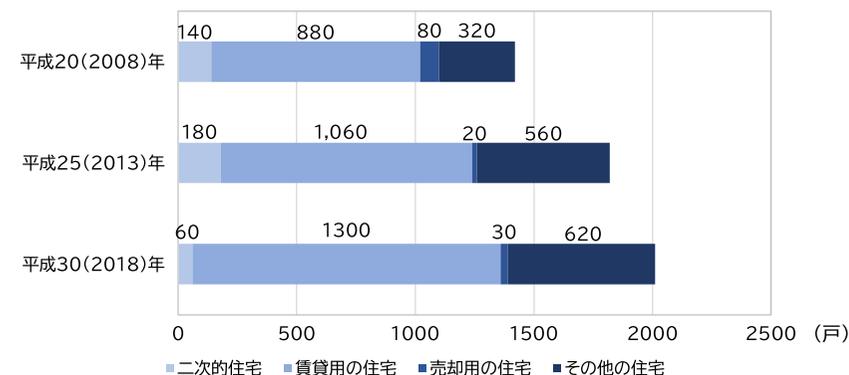
分類別内訳では「賃貸用の住宅」が1,300戸と最も多く、次いで、「その他の住宅」、「二次的住宅」と続いています。また、管理不全となる可能性が高いとされている「その他の住宅」は620戸と、平成25(2013)年度より60戸増加しています。(図2)

表2 住宅・土地統計調査の比較

調査年	平成 25(2013)年度	平成 30(2018)年度
対象物件	○住宅 ○住宅以外で人が居住する建物(会社や学校の寮等)	
空き家数	1,810 戸 (「その他の住宅」は 560 戸)	2,010 戸 (「その他の住宅」は 620 戸)
建物総数	13,010 戸	12,990 戸
空き家率	13.9%	15.4%
調査の特徴	全国一斉に行われる統計調査で、空家法で規定する空家等以外の建物も含まれますが、全国を同条件で調査しているために、他市町村との比較がしやすい指標となります。本調査における空き家の分類のうち、「その他の住宅」が管理不全となる可能性が高いとされています。	

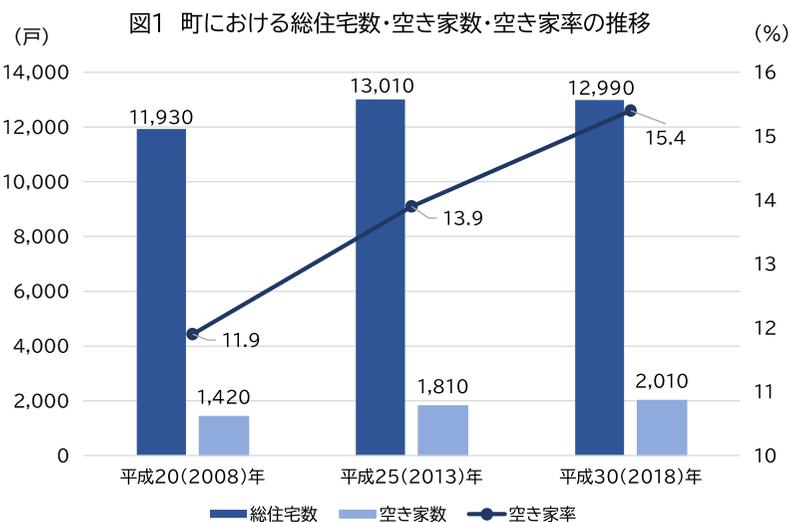
※住宅・土地統計調査では、共同住宅の空室を一室単位で空き家として含みます。また、入居前の新築住宅や建築中の住宅であっても戸締りができる程度になっている場合は、内装が完了してなくても空き家に含んでいます。そのため、戸建て住宅を対象とし、水道の閉栓情報を基に実施した空き家実態調査とは、空き家数が異なります。

図2 住宅・土地統計調査における町の空き家の分類別内訳



出典:平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)をもとに作成

※住宅・土地統計調査は抽出調査であり、端数処理が行われているため、図1及び図2の空き家数の合計値が合わない場合があります。



出典:平成 30 年住宅・土地統計調査結果(総務省統計局)をもとに作成

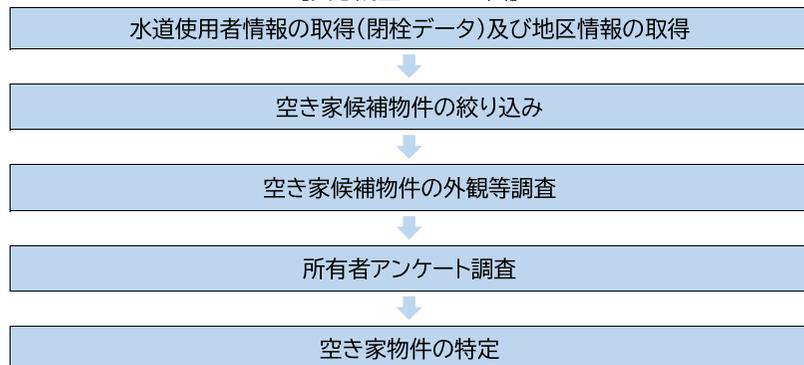
2 空き家実態調査の結果

町では、町内全体の空き家の分布傾向や所有者等の意向等から発生原因や特性を明確化し、空家等の適正管理及び流通促進を図るために、令和 2 年度(2020 年度)に実態調査を実施しています。

(1)調査方法

神奈川県企業庁より、県営水道を6か月以上の閉栓及び6か月間の水道使用量が6㎡未満の戸建て住宅(独立住宅)の情報を取得し、住民基本台帳や住宅地図から把握可能な範囲での物件の現状把握、現地での外観等調査のほか、近隣住民や各地区からの情報提供により空き家を特定しました。

【実態調査のフロー図】



(2)調査結果

ア. 地区ごとの空き家分布状況

調査により空き家と判定した物件数は 520 件であり、空き家は町内全域に分布しています(表 3)。

表3 地区ごとの空家等分布状況

地区	建物棟数	空き家数	空き家率
一色	309	31	10.0%
中里	462	16	3.5%
中里二丁目	492	17	3.5%
二宮	2,832	163	5.8%
山西	2,318	120	5.2%
川匂	239	11	4.6%
百合が丘	1,132	83	7.3%
緑が丘	706	13	1.8%
富士見が丘	1,222	63	5.2%
松根	152	3	2.0%
総計	9,864	520	5.3%

イ. 所有者アンケート調査の結果

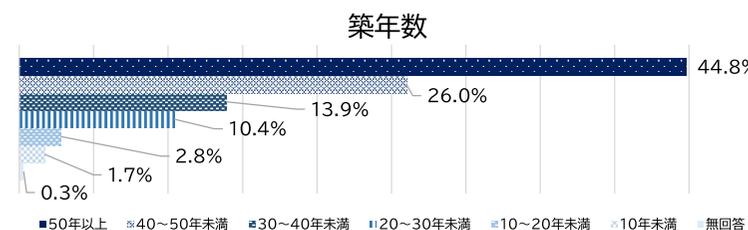
今後の活用意向などを把握することを目的に空家等の所有者に対し、アンケート調査を実施しました。

表4 所有者アンケート調査回収結果

調査対象	585 件(外観等調査により空き家候補)
回収結果	288/585(回収率:49.2%)

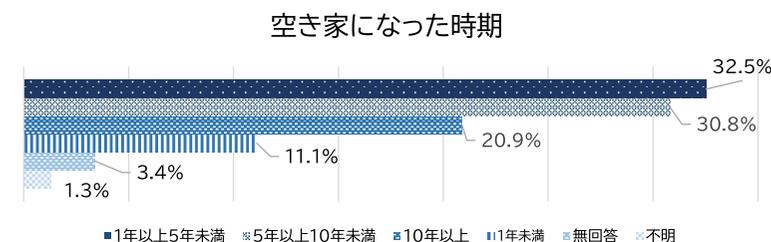
a. 空家等の特徴

空き家の築年数は、「50年以上」が129人(44.8%)で最も多く、次いで「40～50年未満」が75人(26.0%)、「30年～40年未満」が40人(13.9%)の順になっており、旧耐震基準である昭和55年以前が約7割を占めています。



b. 空き家になった時期

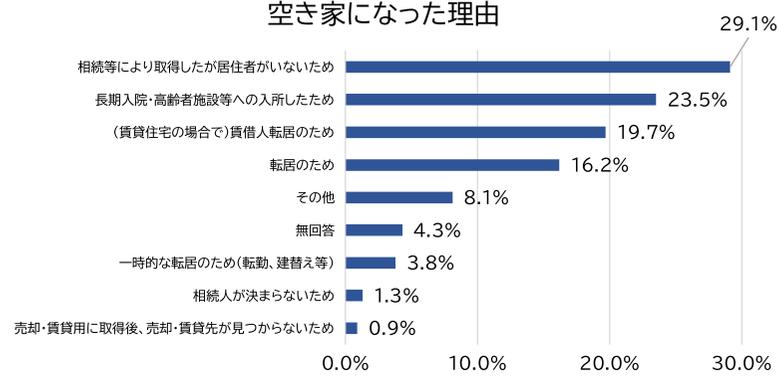
建物を常時使用しなくなった時期は、「1年以上5年未満」が76人(32.5%)で最も多く、次いで「5年以上10年未満」が72人(30.8%)、「10年以上」が49人(20.9%)の順になっています。



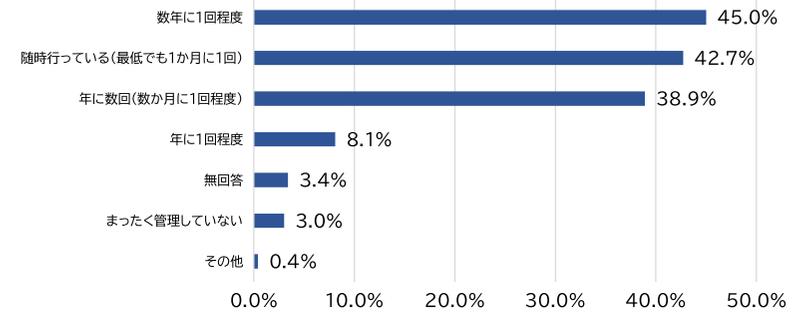
c. 空き家になった理由

建物を常時使用しなくなった理由は、「相続等により取得したが居住者がいないため」が68人(29.1%)で最も多く、次いで「長期入院・高齢者施設等へ入所したため」が55人(23.5%)、「(賃貸住宅の場合で)賃借人転居のため」が46人(19.7%)の順になっています。

空き家になった理由



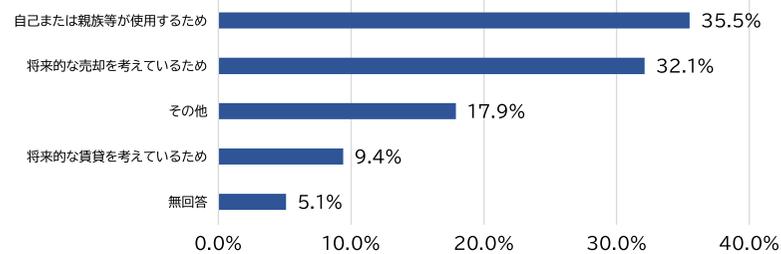
維持管理の頻度



d. 空き家を保有する理由

空き家を保有する理由は、「自己または親族等が使用するため」が 83 人 (35.5%) で最も多く、次いで「将来的な売却を考えているため」が 75 人 (32.1%)、「その他」が 42 人(17.9%)の順になっています。

空き家を保有する理由



e. 維持管理の頻度

維持管理の頻度は、「随時行っている(最低でも1か月に1回)」が 100 人 (42.7%) で最も多く、次いで「年に数回(数ヶ月に1回程度)」が 91 人(38.9%)、「年に1回程度」が 19 人(8.1%)の順になっています。

第4章 空家等対策計画の取組内容

1 空き家の実態把握に関する事項

空家等対策を進めるうえでは、町内の空き家の状況を的確に把握する必要があります。そこで町では、令和 2(2020)年度に実施した空き家実態調査の情報を基本のデータベースとし、空き家の状況確認や情報の更新及び必要な対策を講じていきます。

(1) 空き家データベース

空き家実態調査によって把握した空き家情報を基に空き家データベースを作成し、位置・所有者・現況記録・写真等の情報のほか、所有者等との連絡内容、空き家の管理に関する経過等を、データベース化しています。これらの情報を、庁内関係部署で共有し、適正管理の促進及び利活用等の資料として活用していきます。

また、特定空家等については、措置の内容及びその履歴についても併せてデータベース化していきます。

空き家データベースは、空き家に関する地区住民からの情報提供により、適宜更新を行っていきます。

(2) 調査結果の活用

近隣住民に迷惑を及ぼす空き家について町民相談があった際には、空き家データベースをもとに、庁内関係部署による現地確認を実施し、情報の収集及び蓄積を行うとともに、適正な管理に向けて、所有者等への文書依頼や意向確認等に取り組んでいきます。

なお、利活用の意向が確認できた物件については、空き家バンクへの登録を促し、利活用へとつなげていきます。

2 具体的な取組方針

実態調査により、空き家が町内の各地区に分布し、また、適正な管理がされず、利活用や処分等が行われていない空き家が存在することを把握しています。

空き家が増加すれば、防災や衛生、景観等の地域の生活環境に悪影響を及ぼすため、所有者等による住宅の健全化や、相続時等の権利所在の明確化、空き家所有者への意識啓発等の対策が必要です。

そのため、空き家が放置されることを未然に防ぐための機能を確保することや、空き家の所有者に対して適正な管理の必要性を周知することを、重要な施策として位置づけます。また、所有者等の合意があり流通が可能な物件に関しては、中古住宅の市場への流通を図り、利活用の促進を行うことを位置づけます。

本計画における空き家に関する取組方針

- (1) 空き家化の予防
空き家の増加を抑制し、空き家化の予防に必要な措置を講じます。
- (2) 空き家の適正管理の促進
空き家が周囲の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理がされるために必要な措置を講じます。
- (3) 空き家の流通・利活用の促進
空き家を住宅ストックとして捉え、中古住宅の市場への流通を図り継続的な利活用を促進します。

(1) 空き家化の予防

空家等対策では問題が深刻化する前に、早期に対応をとることが重要となります。所有者等への意識啓発等を行い、管理不全な空き家の増加を抑制するための対策を推進します。

ア 所有者等への啓発

空き家化の予防の必要性を広報紙やセミナー等を用いて広く周知し、空き家に対する問題意識を高めます。

イ 高齢者への意識啓発

相続問題により空き家になってしまう例が多く発生しているため、高齢者やその家族に対し、持ち家の贈与の検討や相続等について広報紙やセミナー等を用いて意識啓発を行い、権利所在の明確化を促進します。

ウ 納税通知書を利用した啓発

固定資産税の納税者や納税管理人に通知される納税通知書に、空き家の適正

管理や相続に関する啓発のお知らせ等を同封し、町内に土地建物を所有する方に対して啓発を行います。

エ 助成制度の周知

既存住宅の良質化や長寿命化を行うことで、流通や利活用を容易に行うことができるため、居住用木造建築物耐震診断や改修工事、リフォーム補助等の補助事業等について周知します。

(2) 空き家の適正管理の促進

空き家の適正管理を促進するために、所有者等に対して助言や指導による支援を行います。

ア 関係団体等との協力体制による空き家相談窓口での相談受付

庁内関係部署・専門家団体等との連携により開設した空き家の相談窓口で所有者等や地区住民からの相談に応じます。

イ 空家法の活用による実態把握

空家法第 10 条では、固定資産税の課税情報を用いて所有者等を把握することができると規定しています。これにより、固定資産税情報より空き家の所有者等を把握し、空き家の管理状況・地区住民への影響等の確認を行い、その適正管理の促進に努めます。

ウ 周辺地域の住環境の保全

空き家の適正な管理は、隣接する住宅をはじめ周辺地域の住環境に多くの影響を与える場合が考えられます。このため、空き家を早期に発見し、所有者等に管理を促せるよう、上記アに示す相談窓口において情報収集に努めます。また、地区住民からの情報提供は早期発見の有用な情報であり、情報が提供しやすい場の構築、周知及び地区との連携等を図ります。

(3) 空き家の流通・利活用の促進

未利用の空き家の市場への流通を図り、継続的な利活用を促進するとともに、定住促進を図ります。

ア 空き家バンク制度の活用

空き家バンク制度の活用により、未利用のままになっている空き家を、売却・賃貸を希望する所有者等に登録してもらい、購入・賃借したい利用希望者のニーズに応じて情報提供を行うことで、中古住宅の流通を図り、移住・定住及び地域活性化を促進します。

イ 空き家相談会の開催

専門家団体と連携した空き家相談会を開催し、流通・利活用を検討している所有者等が必要な情報を得ることができる機会を提供します。また、一過性の相談で終わることがないように、その後のフォローアップについても、関係団体等との協力のもと推進することで流通・利活用の促進を図ります。

3 補助金・交付金制度等の活用

空き家住宅又は空き建築物を改修・活用して地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生を図る「空き家再生等推進事業」や、空き家の活用や除却等を実施する市町村に対して重点的・効率的な支援を行う「空き家対策総合支援事業」における補助金制度を活用することを検討する。なお、自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金「社会資本整備総合交付金」等の補助金制度は引き続き活用していきます。

4 空き家の除却

管理不全による状態が進行する等により、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすような状態になった空き家は、除却を促すことも有効な対策の一つとなります。その場合には「空き家等解体工事補助」の活用を案内し、除去を促していきます。

5 空き家対策月間の実施

国では、毎年 10 月に「住生活月間」を設け、関係機関・団体等が「住生活(空き家を含む)」に関する幅広い分野を対象に広報活動や各種イベントを行っている。これに併せて、町でも空き家対策を集中して実施する「空き家対策月間」を設ける。

第5章 特定空家等に対する措置

1 特定空家等に対する措置の考え方

特定空家等とは、以下の状態にある空家等を指します(空家法第2条第2項)。

- 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
- 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
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④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

特定空家等についても私有財産であり、所有者等の責任において改善及び解決を図ることが第一となります。

2 特定空家等の認定

特定空家等の認定は町長が行います。認定にあたっては『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)』及び「二宮町特定空家等判定マニュアル」を準拠します。

また、「特定空家等審査会」において、特定空家等の判定に係る審議にあたり、専門家等第三者の客観的かつ公平な意見を聴取し、判断を行います。

3 特定空家等に対する措置の手順

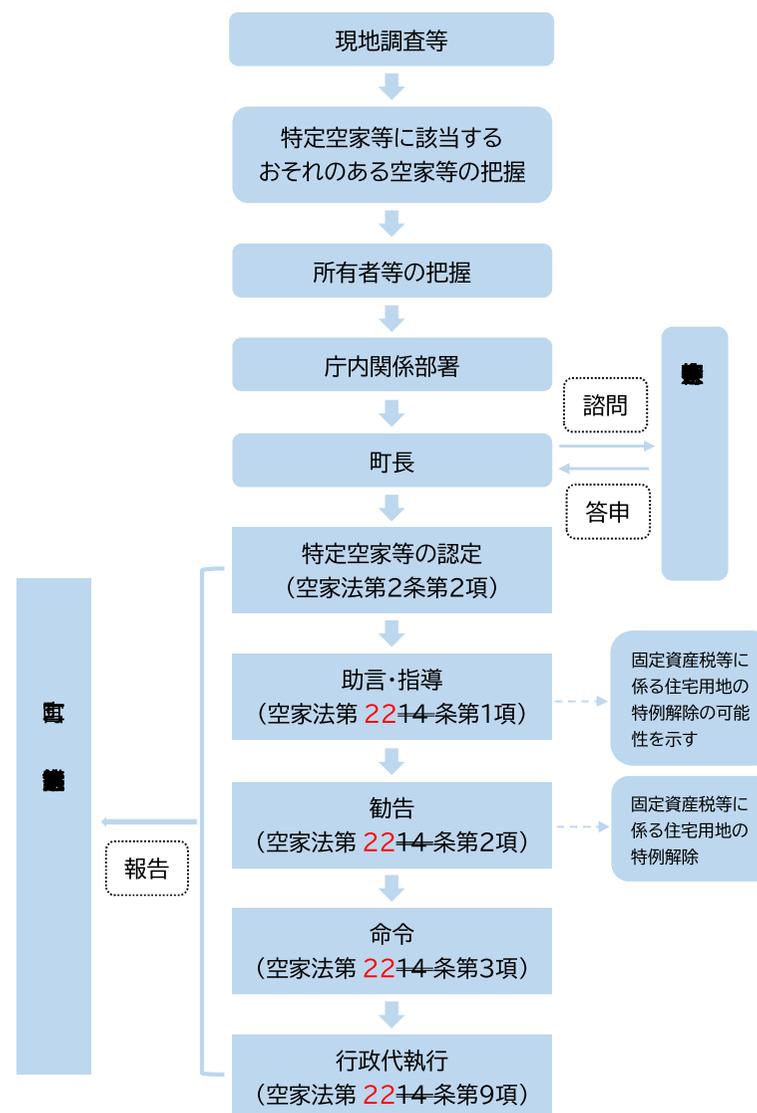
空家法第2214条の規定に基づき、助言・指導、勧告、命令及び行政代執行の措置を講じるための手順の検討を行います(次頁のフロー図参照)。

また、上記手順の策定後には、手順により特定空家等と認定し、勧告をした特定空家等については、固定資産税の住宅用地特例を解除するため、固定資産税担当課へ情報提供を行います(表7)。

表7 固定資産税の住宅用地特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例内容
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の部分	価格×1/6
一般住宅用地	面積が200㎡を超える部分	価格×1/3

【特定空家等に対する措置のフロー図】



第6章 空家等対策の連携体制

1 空家等対策協議会

町は、空家法第87一条に基づき、町長のほか大学教授等学識経験者、弁護士、税理士、司法書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士、福祉関係者、関係行政機関、地域住民の代表等を構成員とした二宮町空家等対策協議会(以下、「協議会」という。)を設置しています。協議会では、本計画の変更や実施に関する協議を引き続き行います。

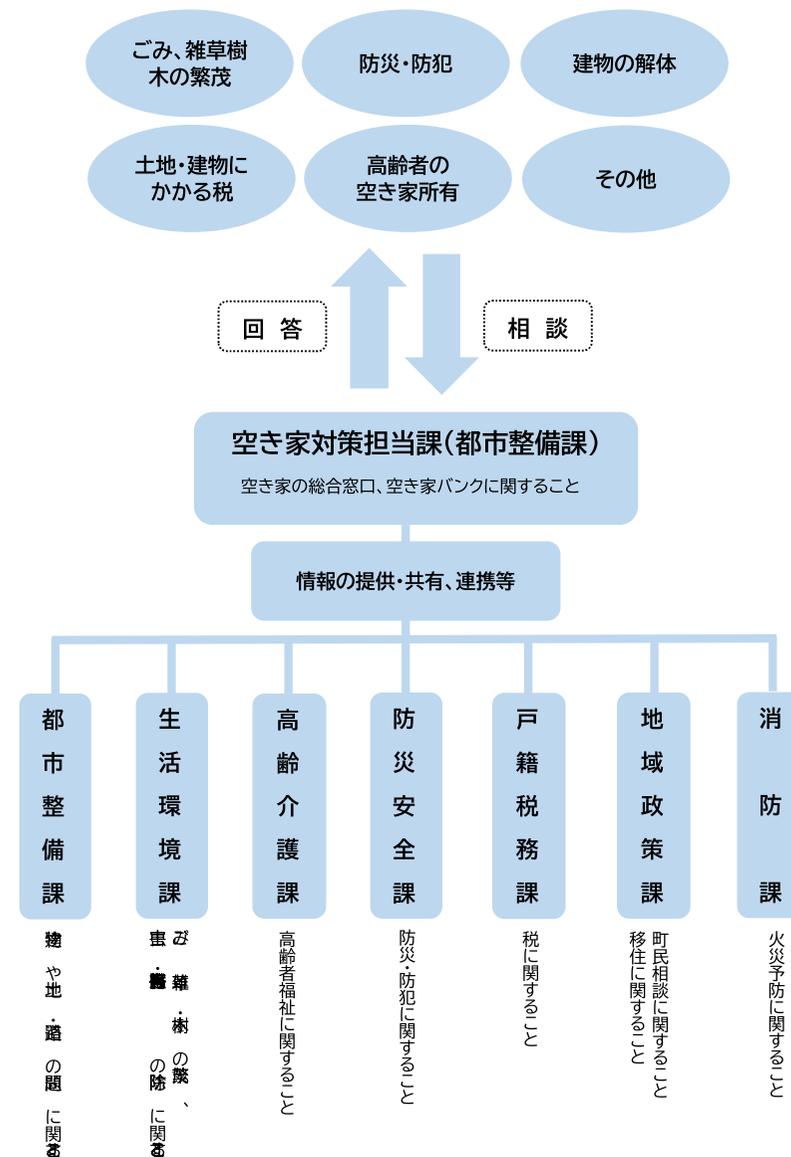
2 庁内関係部署との連携体制

空家に関する問題は、ごみや樹木の繁茂、相続、土地や道路の権利等、多岐に及びます。町では都市整備課内に設置した「空き家の相談窓口」を総合窓口とし、複雑な問題に対応できるよう、庁内関係部署と連携をとりつつ、空家問題の解決に努めます(表8)。

表8 庁内関係部署一覧

相談内容	対応窓口
空家全般に関する事、空き家バンクに関する事	都市整備課
ごみ、雑草・樹木の繁茂、害虫・有害鳥獣等の防除に関する事	生活環境課
高齢者福祉に関する事	高齢介護課
防災・防犯に関する事	防災安全課
税に関する事	戸籍税務課
町民相談に関する事、移住に関する事	地域政策課
火災予防に関する事	消防課

【相談対応体系図】



3 外部団体等との連携体制

町だけでは解決が困難な専門的な知見を必要とする問題に対応するため、専門家団体と協定を結び、連携を強化しています。引き続き、各専門家団体とあらゆる分野で連携を強化していくとともに、必要な場合は、新たな専門家団体と協定を結んでいきます。(表9)。

表9 外部団体等との連携体制

相談内容	専門家団体
税金に関すること	東京地方税理士会平塚支部
相続や登記等に関すること	神奈川県司法書士会
不動産の売買・賃貸等に関すること	神奈川県宅地建物取引業協会 全日本不動産協会神奈川県本部
土地の境界等に関すること	神奈川県土地家屋調査士会
空き家の耐震やリフォームに関すること	神奈川県建築士事務所協会
害虫等に関すること	神奈川県ペストコントロール協会
除草、植木等の剪定等に関すること	二宮町シルバー人材センター

参考資料

(改正のため差し替え)
 参考資料1 空家等の推進に関する特別措置法……………1
 (改正のため差し替え)
 参考資料2 二宮町空家等対策協議会条例……………15
 参考資料3 二宮町空き家リフォーム補助金交付要綱……………17
 参考資料4 二宮町空き家等解体工事補助金交付要綱……………22

参考資料1

平成二十六年法律第百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

第一章 総則(第一条—第八条)

第二章 空家等の調査(第九条—第十一条)

第三章 空家等の適切な管理に係る措置(第十二条—第十四条)

第四章 空家等の活用に係る措置(第十五条—第二十一条)

第五章 特定空家等に対する措置(第二十二条)

第六章 空家等管理活用支援法人(第二十三条—第二十八条)

第七章 雑則(第二十九条)

第八章 罰則(第三十条)

附則

第一章 総則

(目的)

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

(定義)

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

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

(国の責務)

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

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報

の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

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

(地方公共団体の責務)

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

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

(空家等の所有者等の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項

- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第二十二條第一項の規定による助言若しくは指導、同條第二項の規定による勧告、同條第三項の規定による命令又は同條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二百一十号)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條第二項(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條第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七條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條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(同法第四十三條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。第十八條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條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條第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八條第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七條第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七條第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活

用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会(以下この条において「協議会」という。)を組織することができる。

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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に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。

(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つ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二百二十七号)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二百二十七号)第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件(以下この条において「特例適用要件」という。)に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

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

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

(地方住宅供給公社の業務の特例)

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

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業

務]とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

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

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

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

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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を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つたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

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

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一

項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

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

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

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

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

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

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

(市町村長への要請)

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

2 市町村長は、前項の規定による要請があつた場合において、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つた場合において、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 第九條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、第九條第二項から第五項まで、第十四條及び第十六條の規定は、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條第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは、「同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項(同條第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二條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。)第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項(同條第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 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。

参考資料2

二宮町空家等対策協議会条例

(趣旨及び設置)

第1条 この条例は、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。以下「法」という。)第8条第1項の規定に基づき、二宮町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置し、その組織並びに運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次の各号に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第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に関すること。
- (2) 空家等対策の推進に関すること。
- (3) その他町長が必要と認める事項に関すること。

(組織等)

第3条 協議会は、15人以内で組織する。

2 委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 地域住民の代表者
- (2) 学識経験者
- (3) 関係行政機関の職員
- (4) その他町長が必要と認める者

3 委員の任期は2年とする。ただし、再任することができる。

4 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第4条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により、選出するものとする。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

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

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会の会議は、委員の過半数以上が出席しなければ開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(守秘義務)

第6条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、都市部都市整備課において処理する。

(委任)

第8条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成30年4月1日から施行する。

(特別職員報酬費用弁償の額並びに支給方法条例の一部改正)

(略)

参考資料3

二宮町空き家リフォーム補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、町内に所在する空き家など、良好な住宅ストックの流通を促すことを目的として、補助金を交付することについて、二宮町補助金交付規則(平成 30 年二宮町規則第3号)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 二宮町空き家バンク事業実施要綱(平成 28 年1月 26 日施行)の規定により、空き家バンク登録台帳に登録された居住用の一戸建てのものをいう。
- (2) 登録者 空き家バンク登録台帳に登録した者をいう。
- (3) 利用希望者 登録者と売買契約又は賃貸借契約を結んだ者をいう。
- (4) 併用住宅 個人住宅部分、事務所、店舗その他これらに類する用途の部分が一体となったものをいう。
- (5) 町税 町民税、固定資産税、軽自動車税及び国民健康保険税をいう。
- (6) リフォーム 別表に定める空き家の機能の維持及び向上のために行う設備改善等の改修工事で、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)、その他関連法令に基づき適正に行われる工事をいう。
- (7) 町内登録事業者 別に定める所定の手続きを行った業者をいう。

(補助対象工事)

第3条 補助対象工事は、登録者又は利用希望者が町内登録事業者を利用して、令和2年4月1日以降に行った空き家のリフォーム工事とする。

(補助対象者)

第4条 補助対象者は、登録者又は利用希望者とする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、補助対象者から除外するものとする。

- (1) 補助金の交付を受けようとする者(以下「申請者」という。)、空き家の入居者並びに同居者が二宮町暴力団排除条例(平成 23 年二宮町条例第 21 号)第2条第3号、第4号及び第5号に規定する者と密接な関係を有する場合
- (2) 過去に二宮町居住用木造建築物耐震診断補助金交付要綱及び二宮町居住用木造建築物耐震改修工事補助金交付要綱による補助金の交付を受けたものを除き、他の制度等による補助金の交付を受けたもの
- (3) この要綱による補助金の交付を受けたことがある場合

(4) その他町長が適当でないと認めた場合

(補助要件)

第5条 申請者が、補助金の交付を受けようとする場合は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 申請者は、登録者又は申請する空き家に住民登録をしている利用希望者であること。
- (2) 申請者が、利用希望者の場合、最初の売買契約又は賃貸借契約日から1年以内であること。
- (3) 申請者、空き家の入居者並びに同居者に町税の滞納がないこと。
- (4) 新築住宅に対する固定資産税の減額措置等の対象とならない住宅のリフォームであること。
- (5) 国、県又は町の他の制度による補助、助成等の対象となるリフォームでないこと。
- (6) 補助金の交付を受けた日から5年以上町内に居住すること。

(補助金の額)

第6条 リフォームに要した費用(消費税及び地方消費税の額を除く。)に2分の1を乗じて得た額とし、50 万円を限度とする。ただし、併用住宅の場合は、個人住宅部分のみを対象とし、非住宅部分を有する場合は、面積で按分し費用を算出するものとする。

(交付申請)

第7条 申請者は、二宮町空き家リフォーム補助金交付申請書(第1号様式)のほか、下記に掲げる書類を添えて、当該年度の募集を開始した日から2月末日の開庁日までに町長に申請しなければならない。

- (1) 工事請負契約書の写し(リフォームに要した費用の内訳がわかるもの)
- (2) リフォームに要した費用の支払いを証する領収書の写し
- (3) 売買契約を結んだ利用希望者の場合は、売買契約書の写し
- (4) 賃貸借契約を結んだ利用希望者の場合、賃貸借契約書の写し
- (5) 賃貸借契約を結んだ利用希望者の場合、空き家リフォームの承諾について(第2号様式)
- (6) リフォーム施工前の写真(日付を入れること)
- (7) リフォーム施工後の写真(日付を入れること)
- (8) 当該家屋の全体の写真(日付を入れること)
- (9) 建築確認申請が必要なリフォームの場合、建築基準法第7条第5項の規定による検査済証の写し
- (10) その他町長が必要と認める書類

(交付決定)

第8条 町長は、前条の申請があった場合は、その内容を審査し、その適否を決定し、二宮町空き家リフォーム補助金交付(不交付)決定通知書(第3号様式)により当該申請者に

通知するものとする。

2 町長は、必要に応じ、リフォームや住宅の状況について、現地確認を行うことができるものとし、申請者はそれに協力するものとする。

(補助金の請求)

第9条 前条の規定により、補助金の交付決定を受けた者は、二宮町空き家リフォーム補助金交付請求書(第4号様式)により、速やかに町長に対し補助金の請求を行うものとする。

(補助金の返還等)

第10条 町長は、申請者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取消すことができる。

(1) 補助金の申請に関し、偽りその他不正な行為があったとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、町長が特に補助金を交付するものとしてふさわしくないと認めるとき。

2 町長は、前項の規定により補助金の交付決定の全部又は一部を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、二宮町空き家リフォーム補助金返還指示書(第5号様式)により補助金の全部又は一部の返還を求めるものとする。ただし、町長がやむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

3 前項の規定により返還指示を受けた者は、町長が定める期日までに全部又は一部を返還しなければならない。

(委任)

第11条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

別表 空き家リフォーム対象工事

No	リフォーム内容	備考
1	増築工事	建築確認が必要なものは、建築確認済証及び検査済証の写しが必要
2	浴室、台所、洗面室及び便所の改修工事	ウォシュレット等温水洗浄便座のみの設置は対象外
3	給排水衛生設備工事	リフォームによる撤去・移設・修理・取替・新設宅外配管・配線工事も対象
4	給湯設備工事	
5	換気設備工事	
6	電気設備工事	
7	ガス設備工事	
8	オール電化住宅工事	
9	屋根のふき替え、塗装及び防水工事	軒天井、破風板及び鼻隠しを含む
10	外壁の張り替え及び塗装工事	
11	部屋の間仕切りの変更工事	
12	床、壁、窓、天井及び屋根の断熱改修工事	ガラス及びサッシのみの交換は対象外
13	床材、内壁材及び天井材の張り替え、塗装等の内装工事	床はフローリング、カーペット等 床暖房(ガス・電気式)工事は対象 内装工事に伴う室内カーテン・ブラインドの取り替え及び新設は対象(単独は対象外)
14	ふすま紙及び障子紙の張り替え並びに畳の取替え	表替え及び裏返しも含む
15	雨どい等の取り替え及び修理	
16	建具及び開口部の取り替え及び新設工事	手動・電動シャッターは対象 建具・開口部工事に伴う窓ガラス、網戸及び防犯フィルムの取り替え及び新設は対象(単独は対象外)
17	造り付け収納家具工事(造作大工工事が伴うもの)	
18	他の対象工事と併せて行うLED照明に関する節電工事	
19	防音工事	防音天井、防音壁及び防音サッシの改修等
20	太陽光発電システム設置工事	太陽熱高度利用設備の設置工事は対象外

欄	No	リフォーム内容	備考
	1	バリアフリー改修工事(手すりの設置、段差解消、廊下幅の拡張等)	二宮町等で実施している他の補助金を利用している部分是对象外(利用していない部分是对象)
	2	住宅の解体工事	リフォームに伴う部分の解体であれば対象(単独は対象外)

対象外	No	リフォーム内容	備考
	1	新築工事	敷地内、別棟の増築も対象外
	2	車庫、物置、倉庫等の工事	
	3	店舗、工場、事務所のリフォーム	
	4	門扉、ブロック塀、エントランス舗装等の外構工事	
	5	植樹、剪定等の植栽工事	
	6	下水道、合併処理浄化槽工事	
	7	雨水浸透ます、雨水タンク設備の設置工事	
	8	太陽熱高度利用設備の設備工事	
	9	防犯ライト・カメラの設置工事	
	10	電話、インターネット、テレビアンテナ(地上デジタル)の設置・配線工事	
	11	エアコン、照明器具等電気電化製品、ガス・石油暖房器具等、家具の購入・設置	天井埋め込み形の照明器具等も対象外
	12	消火器等消防用品や各種防災用品の購入・設置	住宅用火災警報器、ガス漏れ警報器も対象外
	13	シロアリ駆除、その他の防虫や消毒等の薬品散布・塗布	
	14	ハウスクリーニング、排水管清掃等	
	15	公共工事の施工に伴う補償費の対象となる工事	
	16	耐震改修工事	二宮町居住用木造建築物耐震診断補助を受けた場合は、二宮町居住用木造建築物耐震改修工事補助が利用可

参考資料 4

二宮町空き家等解体工事補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、適切に管理されていない空き家等を解消し、町民生活の安全・安心を確保するため、町内にある老朽化した空き家等の所有者に対し、当該空き家等の解体工事に要する費用の一部を補助することについて、二宮町補助金交付規則(平成30年二宮町規則第3号)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 個人が居住を目的として建築された町内に所在する建物のうち一戸建てのもの(それに係る土地及び工作物を含む。)であって、常時無人の状態にあるものをいう。

(2) 所有者 空き家等の所有権を有する者をいう。

(3) 事業者 個人事業者、法人又は団体をいう。

(補助対象となる空き家等)

第3条 補助の対象となる空き家等(以下「補助対象空き家等」という。)は、次の各号のいずれの要件も満たすものとする。

(1) 個人が所有するものであること。

(2) 居住その他の使用が概ね年間を通してされていないこと。

(3) 昭和56年5月31日以前に建築基準法第6条第1項に規定する確認を受けて建築されたもの。ただし、耐震改修工事がなされた空き家等は除く。

(4) 所有権以外の権利が設定されていないこと。

2 前項の規定にかかわらず、町長が特に認めるものについては、補助対象空き家等とすることができる。

(補助対象者)

第4条 補助対象者は、空き家等の所有者とする。ただし、共有名義のときは、共有者から当該空き家等の解体について同意を得た者に限る。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当すると認められた場合は補助の対象者としなない。

(1) 補助対象者及び共有者が二宮町暴力団排除条例(平成23年二宮町条例第21号)第2条第3号、第4号及び第5号に規定する者と密接な関係を有する場合

(2) 補助対象者及び共有者に町税の滞納がある場合

(3) この要綱による補助金の交付を受けたことがある場合
(補助対象工事)

第5条 補助の対象工事は、空き家等を解体し、当該敷地を原則更地にする工事であって、事業者が行う解体工事とする。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する工事は、補助の対象工事としない。

(1) 空き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14条第2項に規定する勧告を受けた者が実施する工事

(2) 解体工事後に行う敷地の整地工事

(3) 補助金の交付を決定する前に着手した工事

(4) 他の制度等による補助金の交付を受けている工事

(補助金の額)

第6条 補助金の額は、補助の対象工事に要する費用(消費税及び地方消費税相当額を除く。)に2分の1を乗じて得た額とし、50万円を限度とする。

2 前項の場合において、千円未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。
(補助金の交付申請)

第7条 補助金の交付を受けようとする者は、補助の対象工事に着手する前に、二宮町空き家等解体工事補助金交付申請書(第1号様式)に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

(1) 空き家等の位置図

(2) 空き家等の現況写真

(3) 空き家等の建築した年がわかる書類

(4) 空き家等の登記事項証明書

(5) 解体工事の見積書の写し

(6) 空き家等であることが分かる次のいずれかの書類

ア 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類

イ その他空き家等であることが容易に認められる書類

(7) 共有名義のときは、共有者すべての解体同意書

(8) その他町長が必要と認める書類

(補助金の交付決定)

第8条 町長は、前条に規定する申請があったときは、その内容を審査し、その適否を決定し、二宮町空き家等解体工事補助金交付(不交付)決定通知書(第2号様式)により申請者に通知するものとする。

(解体工事の着手)

第9条 前条の規定により補助金の交付決定を受けた者(以下「交付決定を受けた者」という。)は、速やかに解体工事に着手し、適切に実施しなければならない。

(申請内容の変更等)

第10条 交付決定を受けた者は、補助の対象工事の内容を変更しようとするときは、速やかに二宮町空き家等解体工事補助金交付決定変更申請書(第3号様式)に第7条各号に掲げる書類のうち変更に関係するものを添えて、町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定により変更の申請を受けたときは、当該申請に係る書類の審査及び必要な調査を行った上、その適否を決定し、二宮町空き家等解体工事補助金交付決定変更通知書(第4号様式)により交付決定を受けた者に通知するものとする。

3 交付決定を受けた者は、補助の対象工事を中止するときは、速やかに二宮町空き家等解体工事中止届(第5号様式)を町長に提出しなければならない。

4 前項の規定により届出があったときは、第8条の規定による補助金の交付決定は、取り消したものとみなす。

(解体工事の完了報告)

第11条 交付決定を受けた者は、補助の対象工事が完了したときは、速やかに二宮町空き家等解体工事完了報告書(第6号様式)に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

(1) 解体工事の請負契約書の写し

(2) 解体工事に係る届出書等の写し

(3) 解体工事に係る廃棄物に関する処分証明書等の写し

(4) 解体工事の完了写真

(5) 解体工事の請求書又は領収書の写し

2 前項の規定による完了報告は、交付決定の日から3箇月以内の日、かつ、当該年度の2月末日の開庁日までに行うことを原則とする。

(補助金交付額の確定)

第 12 条 町長は、前条の規定による報告を受けたときは、当該報告に係る書類の審査及び必要な調査を行った上、補助金の額を確定し、二宮町空き家等解体工事補助金額確定通知書(第7号様式)により交付決定を受けた者に通知するものとする。

(補助金の交付請求)

第 13 条 前条の規定により通知を受けた交付決定を受けた者が、補助金の交付を受けようとするときは、速やかに二宮町空き家等解体工事補助金交付請求書(第8号様式)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定により請求を受けた場合において、これを審査し、適当であると認めるときは補助金を交付するものとする。

(補助金交付決定の取消し及び返還)

第 14 条 町長は、交付決定を受けた者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

(1) 偽りその他不正の手段により補助金の交付決定又は交付を受けたとき。

(2) 他の制度等による補助金の交付を受けたとき。

(3) 前号に掲げるもののほか、町長が特に補助金を交付するものとしてふさわしくないと認めたとき。

2 町長は、前項の規定により補助金の交付決定の全部又は一部を取り消したときは、二宮町空き家等解体工事補助金交付決定取消通知書(第9号様式)により、交付決定を受けた者に通知するものとする。

3 町長は、第1項の規定により補助金の交付決定の全部又は一部を取り消した場合において、既に当該補助金が交付されているときは、交付決定を受けた者に対し、二宮町空き家等解体工事補助金返還指示書(第 10 号様式)により期限を定めてその全部又は一部の返還を求めるものとする。

(委任)

第 15 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は町長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和2年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。