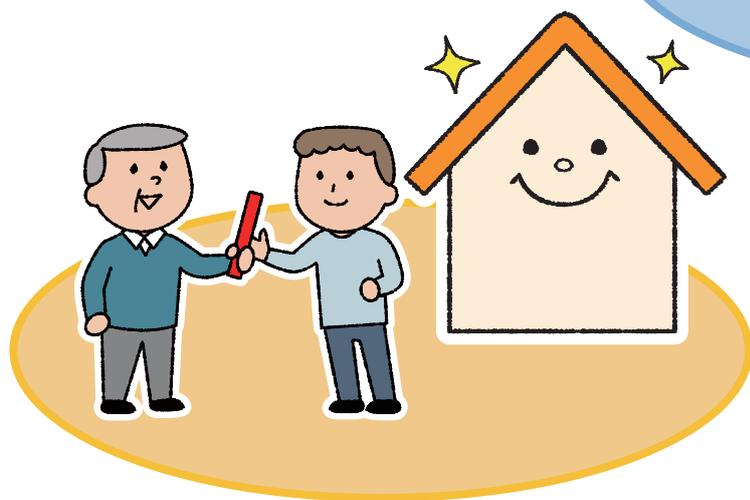
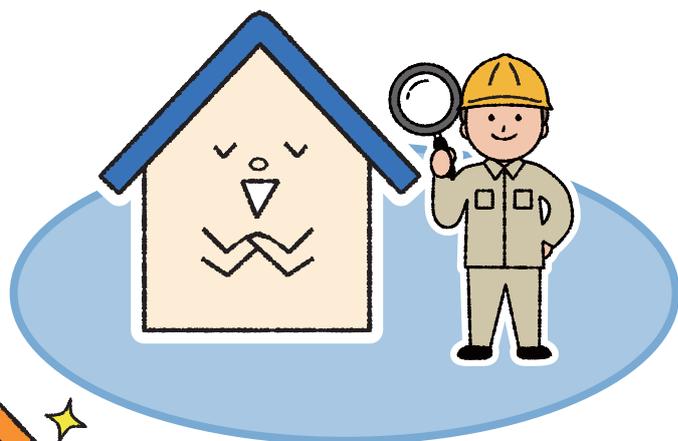
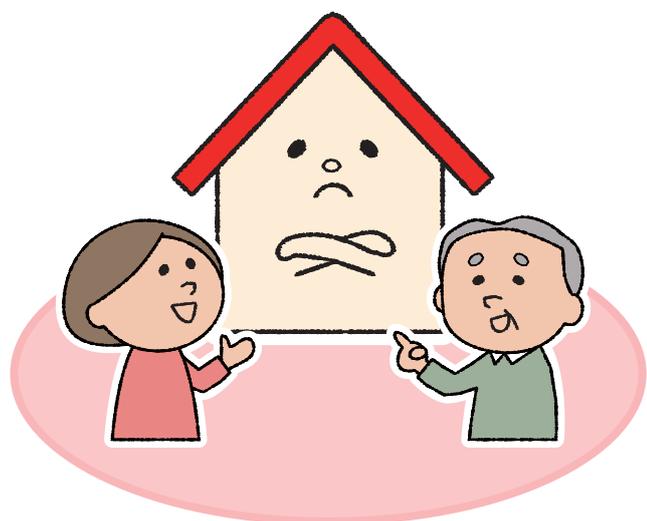


第2期茨木市空家等対策計画



令和7年（2025年）3月

ごあいさつ



近年、全国的な人口減少が進む中、既存住宅等の老朽化をはじめ、社会ニーズの変化や産業構造の変化等に伴い、空家等の増加が大きな社会問題となっています。特に、適切に管理されない空家等がそのまま放置されると、防災、衛生、景観面等で、市民生活に深刻な影響を及ぼすため、より効果的な空家等対策を実施する必要があります。

こうした中、本市では、平成 28 年度に「茨木市空家等対策計画」を策定し、空家等の発生抑制、適正管理や利活用等に関して各施策を講じてまいりました。このたび、計画期間満了に伴い、令和 5 年度空家等実態調査の結果や空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年 12 月施行）、また、これまでの空家対策の進捗等を踏まえ、前計画を改正し、「第 2 期茨木市空家等対策計画」を策定いたしました。

本計画では、「予防抑制」「適正管理」「利活用」の 3 つの方針を柱としたこれまでの取組の充実と強化とともに、所有者等や地域住民などが自ら取り組む対応の促進を加えた、総合的な対策の推進を図るものであります。今後はこの取組方針をもとに、所有者等、地域住民等、事業者及び市が協力し、それぞれの立場で空家等対策に取り組む必要がありますので、皆さまのより一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

最後になりましたが、本計画の改定にあたりまして、熱心に議論していただきました空家等対策協議会委員をはじめ、関係各位に厚くお礼申し上げます。

令和 7 年（2025 年）3 月

茨木市長 福岡 洋一

◆ 目次 ◆

第1章	はじめに	1
1-1	計画策定の背景と目的.....	1
1-2	計画の位置づけと役割.....	2
1-3	計画期間.....	2
第2章	空家等を取り巻く現状	3
2-1	これまでの空家等対策.....	3
2-2	空家等実態調査.....	7
2-3	社会状況.....	11
第3章	空家等対策の課題	23
3-1	課題の整理.....	23
3-2	改定の視点.....	27
第4章	空家等に関する対策の基本的な方針	28
4-1	計画の対象地区.....	28
4-2	対象とする空家等の種類.....	28
4-3	空家等に関する対策の取組方針.....	28
第5章	推進する施策と取組	31
5-1	【方針1】 予防抑制.....	31
5-2	【方針2】 適正管理.....	32
5-3	【方針3】 利活用.....	38
第6章	施策の推進	40
6-1	推進の基本的な考え方.....	40
6-2	所有者等による自主的な対応.....	40
6-3	地域住民等による対応.....	41
6-4	関係部局及び民間団体等との連携.....	42
6-5	住民等からの空家等に関する相談への対応.....	42
6-6	空家等に関する対策の実施体制.....	43
第7章	取組状況の評価	44
資料編	(法令・指針)	45
(1)	空家等対策の推進に関する特別措置法.....	45
(2)	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.....	51
(3)	茨木市空家等の適切な管理に関する条例.....	65
(4)	茨木市空家等の適切な管理に関する規則.....	66

第1章 はじめに

1-1 計画策定の背景と目的

本市では、空家等の増加抑制や有効活用等の対策を総合的に進めるため、平成28年度（2016年度）に茨木市空家等対策計画（計画期間：平成29年度（2017年度）から令和6年度（2024年度）の8年間）を策定しました。また、増加する空家等の適正管理に関する取組の推進にあたり、平成30年（2018年）4月に「茨木市空家等の適切な管理に関する条例」（以下、「条例」という。）及び「茨木市空家等の適切な管理に関する規則」（以下、「規則」という。）を制定しました。これまで、茨木市空家等対策計画や条例に基づき、空家等対策を総合的に進めてきましたが、このたび計画期間の最終年度となり、見直しの時期を迎えました。

一方で、国においては、増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が令和5年（2023年）6月14日に公布され、同年12月13日に施行されました。

以上の背景を踏まえ、本市におけるこれまでの取組や社会状況等の変化を踏まえたうえで、今後の空家等対策の方向性や施策展開のあり方等を見直すことを目的として「第2期茨木市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を策定しました。

- 本計画で用いる用語は、特に記載のない限り空家等対策の推進に関する特別措置法の定義によるものとします。なお、「空家等」「空家」「所有者等」「所有者」については、以下のとおり使い分けます。

語句	説明
空家等	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
空家	空家等のうち、敷地を含まないもの
所有者等	空家等の所有者又は管理者
所有者	空家等の所有者

1-2 計画の位置づけと役割

本計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第7条で定められている空家等に関する対策についての計画（空家等対策計画）であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

計画の策定にあたっては、本市の上位計画である「第6次茨木市総合計画」と、これに即して策定した「茨木市居住マスタープラン」との整合性を図りつつ、本市の状況や課題等を踏まえて、取組方針や実施体制等を定めるものであり、今後の空家等対策を展開するための基本方針としての役割を担うものとなります。

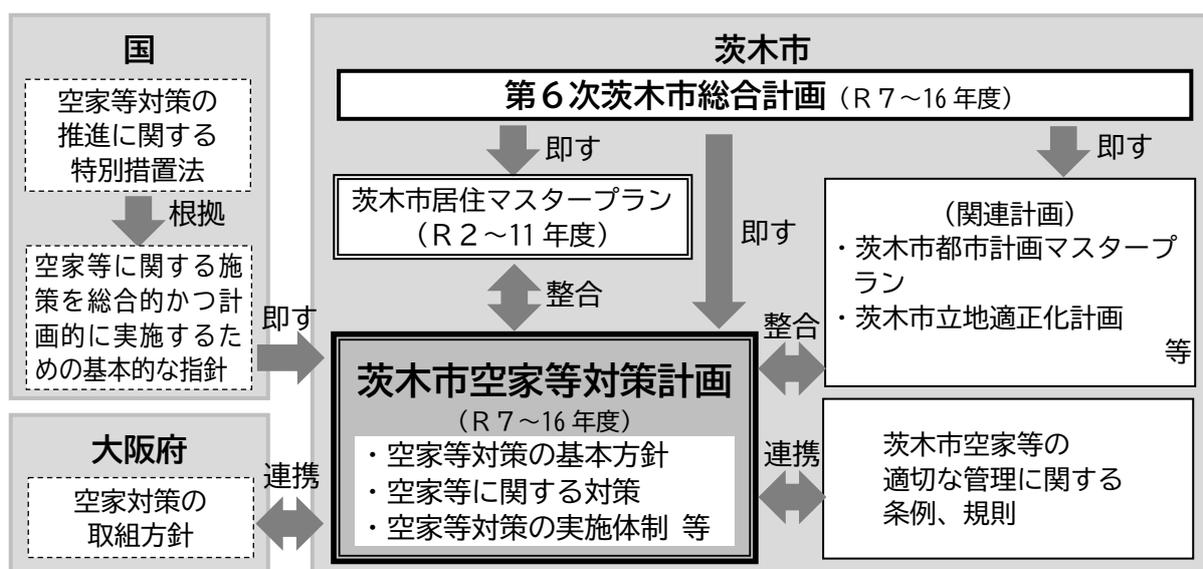


図 - 計画の位置づけ

1-3 計画期間

計画期間は、上位計画である総合計画との整合を図り、令和7年度（2025年度）から令和16年度（2034年度）までの10年間とします。

なお、社会状況の変化をはじめ、国の動向や法改正の状況、また、市の総合計画の改定状況などを踏まえ、必要に応じて中間見直しを行います。

また、本計画に基づく空家等対策の推進にあたっては、取組の状況把握や改善を行うとともに、関係各課で構成される庁内検討会や、学識経験者等で組織される茨木市空家等対策協議会を活用しながら取組を実施します。

第2章 空家等を取り巻く現状

2-1 これまでの空家等対策

2-1-1 これまでの取組経過等

近年、空家等が年々増加し、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていること等に鑑み、空家等対策を総合的かつ計画的に対応するため、平成26年（2014年）11月27日に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。）が公布され、平成27年（2015年）5月26日に全面施行されました。これを受け、本市では、平成29年（2017年）3月に茨木市空家等対策計画を策定し、平成30年（2018年）4月1日に特定空家等に関する判断や措置に関する手続などについて条例及び規則を施行しました。また、計画策定時から茨木市空家等対策協議会を定期的に開催し、専門的知見からのご意見等をいただきながら、適正管理や利活用など種々の取組を推進してきました。

一方で、今後も空家等の増加が見込まれることから、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年（2023年）6月14日に空家法が改正され、同年12月13日に施行されました。これを受け、本市では、令和6年（2024年）3月13日に条例及び規則を改正し、管理不全空家等に関する措置判断に関する手続などを新たに決めました。

■空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）

当初：平成26年（2014年）11月27日公布、平成27年（2015年）5月26日全面施行
改正：令和5年（2023年）6月14日公布、同年12月13日施行

■茨木市空家等対策計画（平成29年（2017年）3月策定）

①予防・抑制 ②利活用 ③適正管理 ④特定空家への措置

■茨木市空家等の適切な管理に関する条例及び茨木市空家等の適切な管理に関する規則

当初：平成30年（2018年）4月1日施行

改正：令和6年（2024年）3月13日公布、施行

条例 第7条 空家等対策協議会への意見聴取（管理不全空家等・特定空家等の判断、措置）

第8条 勧告に関する意見聴取等（所有者等に意見を述べる機会を与える）

第9条 応急措置（緊急の必要がある場合の最小限度の措置）

■茨木市空家等対策協議会

平成28年（2016年）から年に1～3回開催

■市の空家等対策（主な取組）

- ・空家等の適正管理の働きかけ、特定空家等への措置
- ・空き家バンクの設置（令和元年度）
- ・空家活用提案事業の実施（令和元年度（2019年度）～令和3年度（2021年度））
- ・空家セミナー（概ね毎年）、出前講座（随時）
- ・不動産団体、建築団体等との連携（協定締結）

2-1-2 取組状況の評価（効果検証）

平成 29 年（2017 年）3 月に策定した茨木市空家等対策計画では評価指標を定めていませんでしたが、次のとおり取組①から⑥について取組状況を評価するために指標を定め、数値による把握を行いました。

【施策 1】良質で安全な住まいづくりによる予防・発生抑制

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
① リノベーション・リフォームの推進	事業者協定の締結数（累計）	0 件	4 件	不動産団体や建築団体等と協定を締結し、建物の修理、点検やリフォームを相談する体制づくりが進んでいます。
② 長く使える住宅づくりの推進	木造住宅耐震改修の補助件数（累計）	113 件 ※除却除く	343 件 ※除却除く	実施件数は着実に増加しており、耐震性を高め、長く使える住宅づくりが進んでいます。
③ 空家を見守る環境づくり	空家管理サービスの利用件数（年）	不明	6 件 (令和 6 年 7 月時点)	利用実績はありますが、あまり活用されていません。

【施策 2】意識啓発による管理意識の醸成

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
④ セミナー等による管理意識の啓発	空家セミナーの開催数（累計）	1 回 (平成 29 年度)	10 回 ※市主催・共催のみ	継続的にセミナーを開催しており、空家管理や改修、相続対策などに関する意識啓発が進んでいます。
⑤ 市広報等による情報周知	啓発リーフレットの発行数（累計）	500 部 (平成 29 年度)	4,500 部	平成 29 年度から毎年発行しており、空家等に関する情報周知が進んでいます。

【施策3】所有者との情報共有による利活用の仕組みの構築

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑥ 所有者の意向把握による情報共有	所有者等の意向を把握した件数	26 件/32 件* (平成 29 年度)	35 件/57 件*	通知文の送付等により一定の解決は図られていますが、所有者等の意向把握の割合は高いとは言えません。
⑦ 流通促進のための情報提供	多世代近居・同居支援事業補助の交付件数(年)	9 件 取得：8 (中古住宅 1) リフォーム：1 (平成 29 年度)	58 件 取得：58 (中古住宅 14) リフォーム：0	中古物件の取得もあり、流通促進に一定の効果がみられますが、リフォームの申請数は少ないです。
⑧ 利活用を支援する仕組みづくり	空き家バンクの登録件数(累計)	2 件 (令和元年度)	14 件	登録件数は少しずつ増加しており、利活用や住宅流通につながっています。

※ 所有者等の意向を把握した件数 / 適正管理を求める通知文の通知等を行った件数

【施策4】地域における利活用の推進

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑨ 公共による利活用	利活用に関する情報発信の回数(累計)	0 回	2 回	利活用事例の把握が十分ではなく、情報発信もあまりできていません。
⑩ 地域の魅力向上に寄与する利活用の検討				
⑪ 公共による除却後の跡地利活用	空き家バンクの有効成約件数(累計)	0 件 (令和元年度)	8 件	成約件数が多いとは言えませんが、少しずつ利活用や住宅流通につながっています。
⑫ 活用阻害要因への対応策				

【施策5】特定空家に対する措置

取組	指標	策定時点 (平成 28 年)	現状値 (令和 5 年)	評価
⑬ 特定空家の除却	助言・指導した特定空家等のうち除却された件数(累計)	0 件/0 件	2 件/2 件	空家等の状況に応じた適切な対応が進められています。

【施策6】 特定空家への対応策の整備

取組	指標	策定時点 (平成28年)	現状値 (令和5年)	評価
⑭ 判断基準の作成と手続きの明確化	条例の制定・改正の回数	0回	2回	空家法に基づく運用を適切に行うため、条例を制定し、法改正を踏まえ、必要な条例改正を行っています。

【施策7】 相談窓口の設置等による相談体制の整備

取組	指標	策定時点 (平成28年)	現状値 (令和5年)	評価
⑮ 市民にわかりやすい窓口の設置	空家等の新規相談件数(年)	25件 (平成29年度)	41件	相談件数は一定数あり、空家等の相談窓口として機能しています。

【施策8】 外部団体との連携強化による実施体制の整備

取組	指標	策定時点 (平成28年)	現状値 (令和5年)	評価
⑯ 外部団体とのネットワーク構築	空き家コールセンターを活用した件数(累計)	0件 (令和3年度)	1件	活用件数が少なく、所有者等による利用促進が課題です。

■ 効果検証のまとめ

取組①から⑯について効果検証を実施した結果をまとめると、次のとおりになります。

- 管理不全空家等、特定空家等に対する指導や判断基準の策定など、空家等の適正管理に対する取組が適切に行われています。
- 建物の修理やリフォームなど空家化を抑制するための相談体制づくりが進められ、セミナーやパンフレットで空家等に関する情報提供が行われていますが、利活用が活発に行われているとは言えない状況です。
- 空き家バンクによる成約はありますが、全体的な利活用状況については把握できておらず、利活用の情報周知も十分にできていない状況です。

2-2 空家等実態調査

空家等対策計画の改定に先立ち、茨木市内の空家等の実態を調査、把握し、計画改定の基礎資料とするため、令和5年度（2023年度）に茨木市全域で空家等実態調査を行いました。

2-2-1 調査概要

調査にあたり、市内の空家等と思われる建物（居住等の使用がなされていないと想定される建物）を机上調査により抽出し、現地調査の際に発見したものをあわせて、計2,892件について、外観目視により空家等かどうかの調査を行いました。

■調査対象（空家法第2条）

- ・居住等の使用がなされていないと想定される建物
※一部使用実態ありと判断した建物（長屋や共同住宅の空き住戸含む）は対象外

■机上調査 ⇒ 現地調査対象：2,865件

現地調査を行うにあたり、次の情報を用いて調査対象を抽出した。

- ・平成27年度（2015年度）、平成30年度（2018年度）調査結果
- ・市民からの通報記録
- ・水栓情報
- ・建設リサイクル法届出一覧、耐震除却補助金申請一覧
- ・受託者（株式会社ゼンリン）の保有する空家等の所在地が把握できる資料

■使用実態の有無 ⇒ 使用実態がない建物：1,204件

机上調査で居住等の使用がなされていないと想定した建物2,865件+現地調査時に発見した建物27件（計2,892件）について、外観目視を行い、次のとおり使用実態の有無を確認し、空家等かどうかを判断した。

- ・生活感の有無（住人がいる、洗濯物が干してある、テレビや水道などの生活音がする等）
- ・郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている
- ・窓ガラスが割れたままになっている、カーテンがない、家の中に家具がない等
- ・門から玄関まで雑草が繁茂していて、出入りしている様子がない
- ・すべての雨戸が閉め切られている、電気メーターが動いていない等

空家等実態調査の結果を踏まえ、「2-2-2 市全体の空家等の状況」「2-2-3 地区別の空家等の状況」により、調査結果を整理しました。

2-2-2 市全体の空家等の状況

●使用実態がない建物は増加傾向、その多くは専用住宅が占める

[データ解説]

- ・机上調査で居住等の使用がなされていないと想定した建物と現地調査時に発見した建物（計 2,892 件）を外観目視により調査したところ、1,204 件が使用実態なしと判定されました。
- ・使用実態なしと判定された建物の用途は、専用住宅が 1,017 件（84.5%）と最も多く、次いで店舗兼住宅が 72 件（6.0%）、店舗・事務所が 62 件（5.1%）、工場・倉庫が 53 件（4.4%）となっています。
- ・平成 30 年度（2018 年度）調査と比較すると、使用実態なしと判定された建物が 1,147 件から 1,204 件に増加しています。そのうち、新築や解体、使用実態あり等を除き、平成 30 年度（2018 年度）から解消していない建物は 475 件です。

表 - 茨木市空家等実態調査の結果概要

調査件数	調査可	調査対象有	使用実態がない可能性が高い	1,204 件
			使用実態あり	1,395 件
		合計	2,599 件	
	調査対象無（空き地など）	144 件		
	合計	2,743 件		
	調査不可（樹木の繁茂等により調査対象を確認できない）	12 件		
対象外（長屋の空き住戸、調査済物件との重複など）	137 件			
合計	2,892 件			

用途	専用住宅 （一戸建・ 集合住宅）	店舗兼 住宅	店舗・ 事務所	工場・ 倉庫	その他	合計
件数 (割合)	1,017 件 (84.5%)	72 件 (6.0%)	62 件 (5.1%)	53 件 (4.4%)	0 件 (0.0%)	1,204 件 (100%)

●空家等と判断した建物の半数以上で管理不全による損傷が見られる

[データ解説]

- ・現地調査において空家等と判断した建物（1,204 件）のうち、管理が行き届いておらず、何らかの損傷が見られる建物（不良度判定ランク B～D）は 656 件（54.5%）となっています。

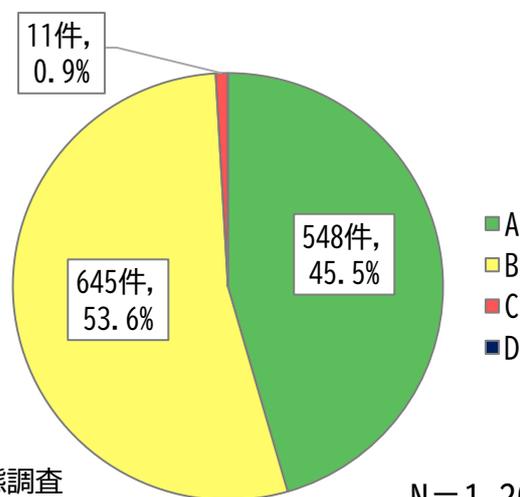


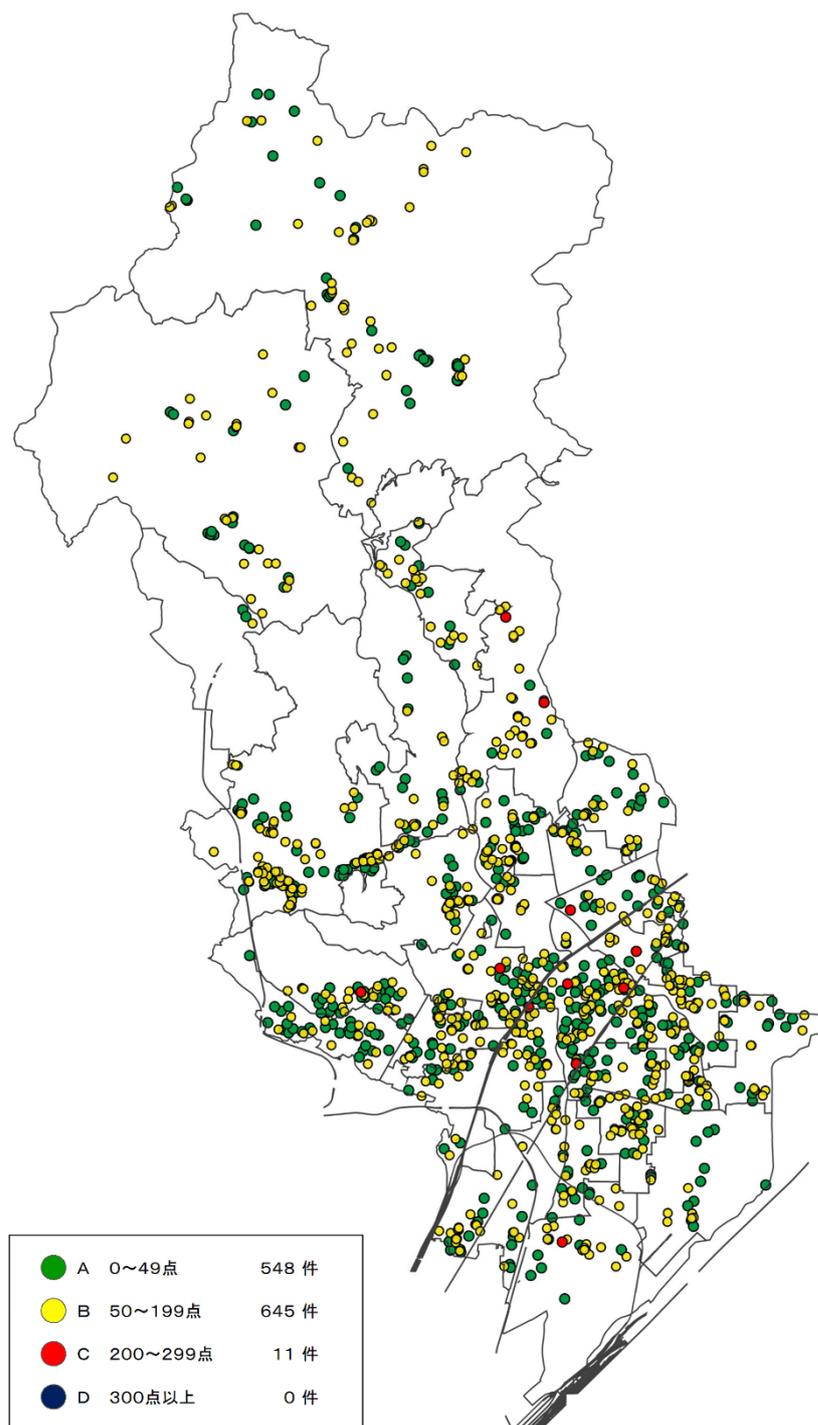
図 - 不良度判定の状況
資料：茨木市空家等実態調査

N=1,204

表 - 不良度判定の結果

不良度判定ランク	判定内容	件数	割合
Aランク(0~49点)	管理に問題がない。建物の損傷が少ない。	548件	45.5%
Bランク(50~199点)	管理が行き届いておらず、建物の損傷が見られる。	645件	53.6%
Cランク(200~299点)	管理が行き届いておらず、建物の損傷が激しい。	11件	0.9%
Dランク(300点以上)	建物の倒壊や建築部材の飛散等の可能性が高い。	0件	0.0%
合計		1,204件	100%

■使用実態がない建物 1,204 件の分布



資料：茨木市空家等実態調査

2-2-3 地区別の空家等の状況

●地区別では、空家数は中央地域が最も多く、空家率は北部地域が最も高い

[データ解説]

- ・地区別の空家数は、中央地域（675件）が最も多く、次いで丘陵地域（246件）、南部地域（162件）、北部地域（121件）と続いています。
- ・地区別の空家率は、北部地域（17.8%）が最も高く、次いで丘陵地域（2.6%）、中央地域（2.3%）、南部地域（1.8%）と続いています。

※地域区分については、小学校区を目安に地形状況等を踏まえて、4地域を設定している。

※市内全体の空家率は、1,204件/47,765件（推定住宅数）=2.5%

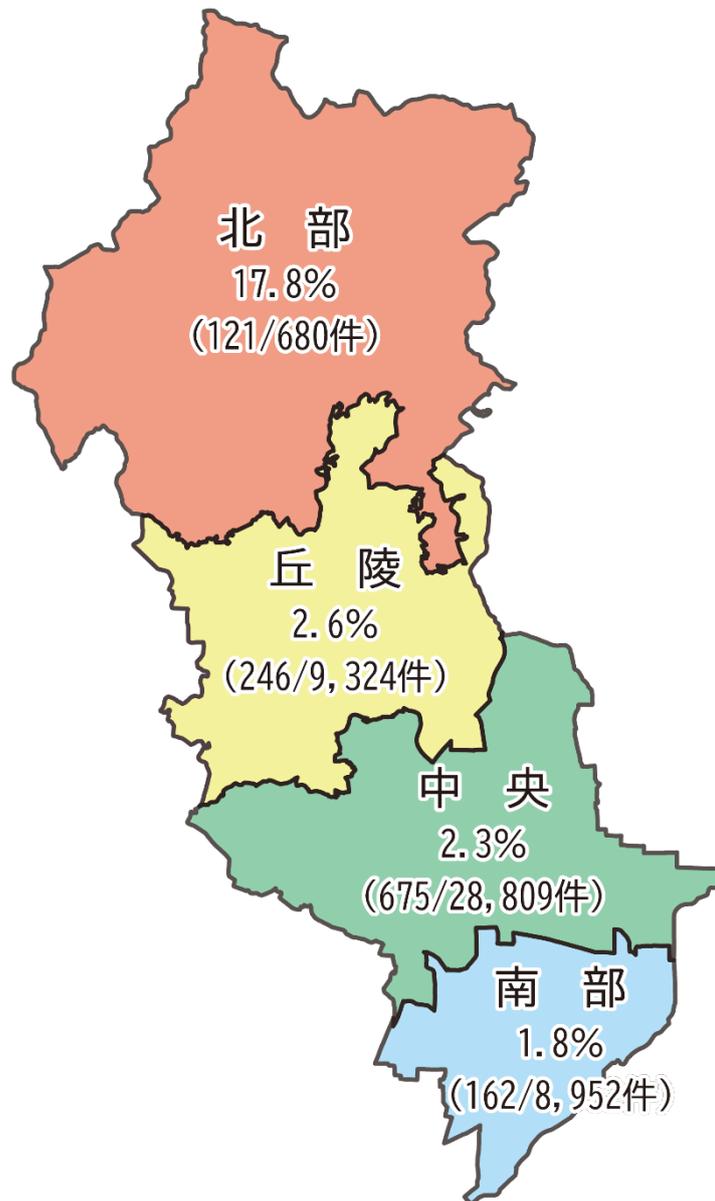


図 - 地区別の空家率

2-3 社会状況

本市における社会状況について、「住宅・土地統計調査」「国勢調査」「国立社会保障・人口問題研究所の推計値（令和5年（2023年）12月推計）」「住宅着工統計」のデータを用いて整理しました。

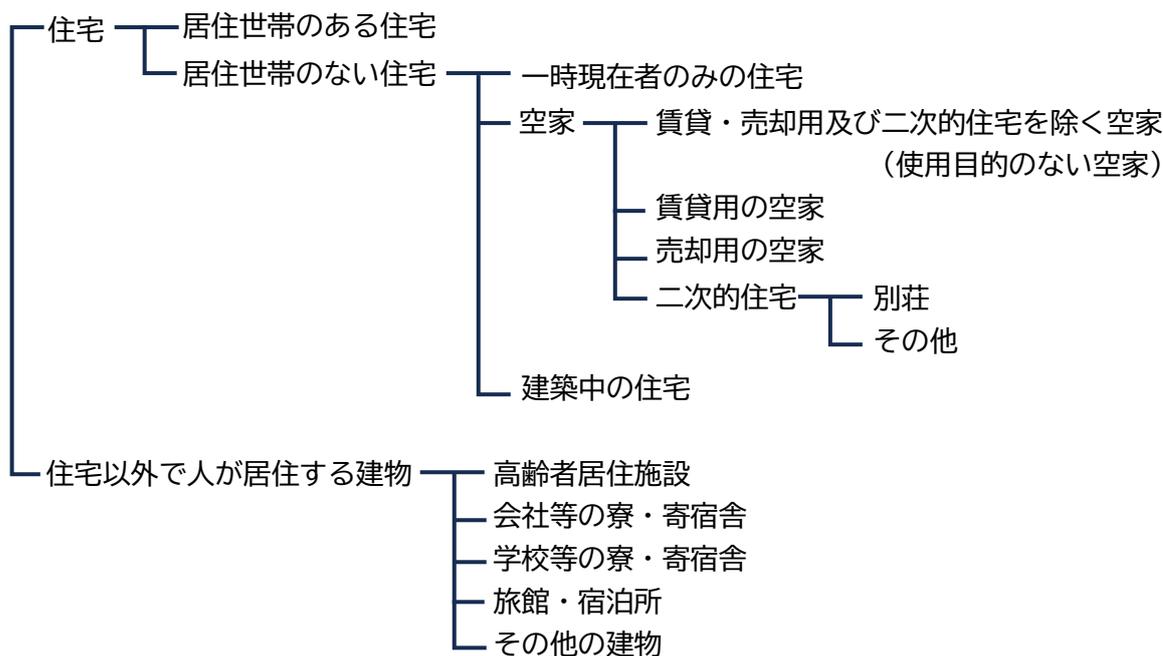
2-3-1 空家の状況

本市における空家の状況について、13ページ及び14ページに「住宅・土地統計調査（総務省）」のデータを用いて整理しました。住宅・土地統計調査は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施されています。なお、関連用語の解説は、以下のとおりです。

■関連用語の解説（令和5年住宅・土地統計調査 用語の解説より抜粋し、一部加工）

(1) 住宅

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。



※住宅・土地統計調査では、「空き家」と表記しているが、本計画では「空家」と表記している。
住宅・土地統計調査の「空家」は、長屋や共同住宅の空室を含む。

(2) 居住世帯のない住宅

上記の「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住していない住宅を次のとおり区分した。

区分		内容
一時現在者のみの住宅		昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空家	賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家 (使用目的のない空家)	下記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む。)
	賃貸用の空家	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
	売却用の空家	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
	二次的住宅	別荘
その他		ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
建築中の住宅		住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの(鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの) なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。

●空家率は、国や大阪府、近隣市と比べて低い

[データ解説]

- ・令和5年（2023年）における本市の空家率は9.1%であり、国や府、近隣市と比べて低くなっています。

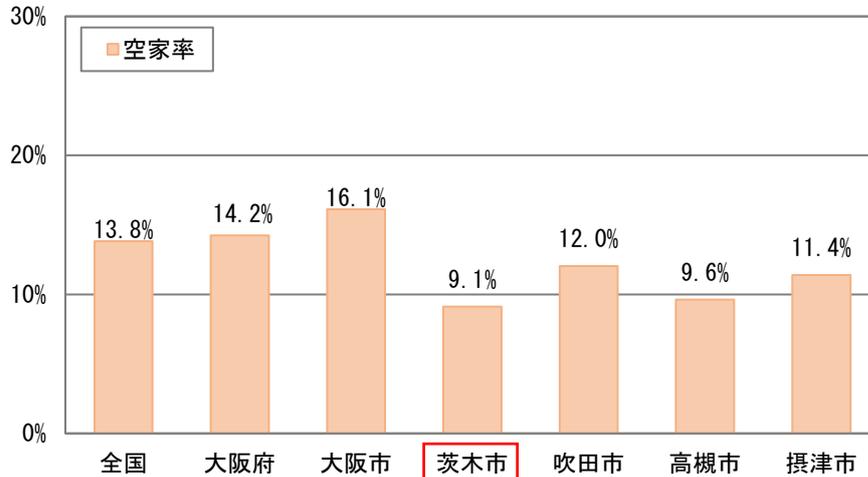


図 - 空家率の比較

資料：令和5年住宅・土地統計調査

●「使用目的のない空家」の割合も国や大阪府、近隣市と比べて低い

[データ解説]

- ・空家を種類別に見ると、管理が不十分で空家問題の原因となるケースが多い「使用目的のない空家」の割合は29.2%であり、国や大阪府、近隣市と比べて低くなっています。

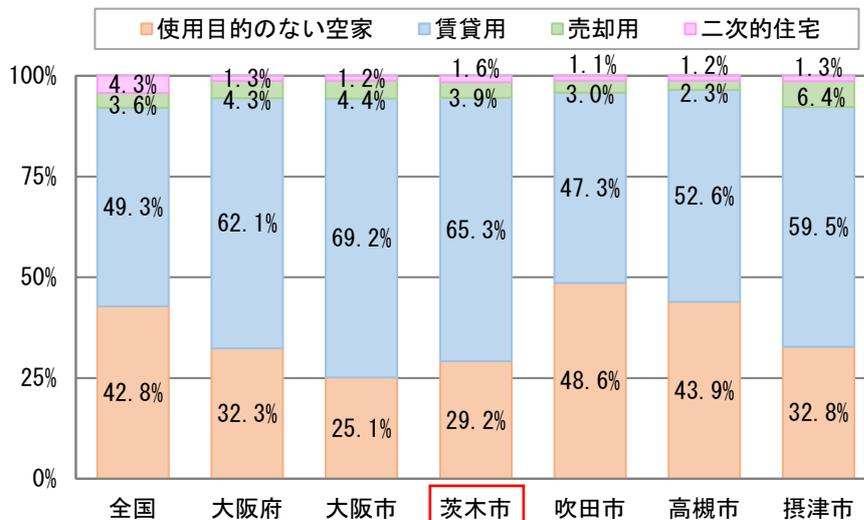


図 - 空家の種類別割合の比較

資料：令和5年住宅・土地統計調査

●住宅の約1割が空家で、空家数・空家率ともに減少傾向

[データ解説]

- 住宅総数は増加傾向が続いていますが、空家数と空家率は、平成30年（2018年）をピークに減少に転じており、令和5年（2023年）における空家数は12,780戸、空家率は9.1%となっています。

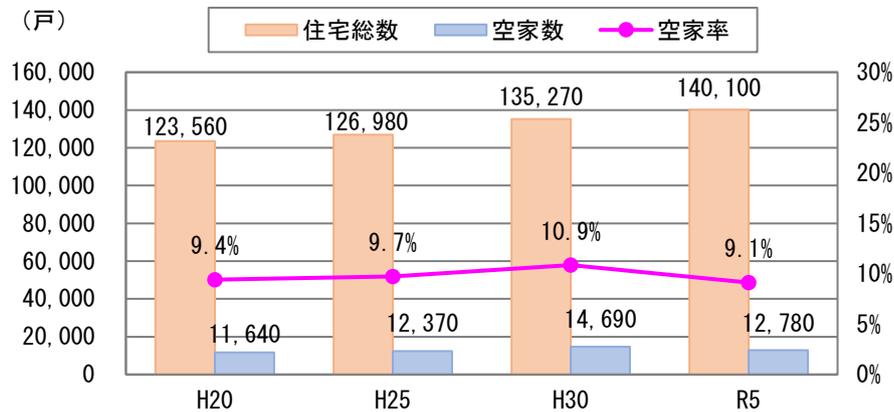


図 - 空家率の推移

資料：令和5年住宅・土地統計調査

●空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」は横ばい

[データ解説]

- 空家を種類別に見ると、「賃貸用の空家」が最も多く、次いで管理が不十分で空家問題の原因となるケースが多い「使用目的のない空家」となっています。
- 空家全体では減少傾向ですが、空家問題の原因となるケースが多い「使用目的のない空家」は横ばいとなっています。

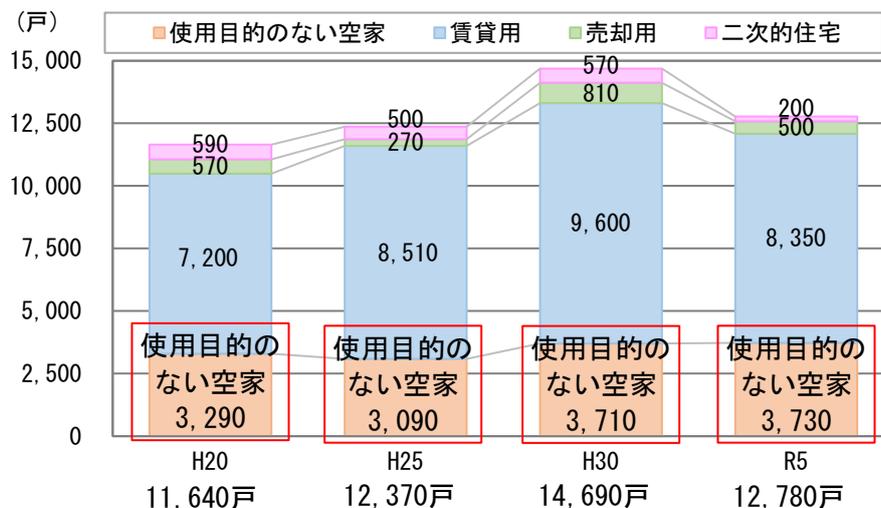


図 - 種類別空家数の推移

資料：令和5年住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査では、四捨五入のため、総数と内訳の合計が一致しない場合がある。

2-3-2 社会の動き、実情

本市における人口の状況や住宅着工の状況について、15 ページから 17 ページに「国勢調査」等のデータを用いて整理します。

●人口が減少し、高齢者割合が増加する見込み

[データ解説]

- ・令和 32 年（2050 年）の本市の総人口は、266,518 人となり、今後も人口減少、少子高齢化が続いていくことが予測されています。
- ・令和 32 年（2050 年）の 15 歳未満人口は、30,909 人となり、令和 2 年（2020 年）比で 8,312 人（21.2%）減少し、総人口に占める割合は、11.6%まで低下すると予測されます。
- ・また、令和 32 年（2050 年）の 15～65 歳未満人口は、145,313 人となり、令和 2 年（2020 年）比で 26,651 人（15.5%）減少し、総人口に占める割合は、54.5%まで低下すると予測されます。
- ・一方、令和 32 年（2050 年）の 65 歳以上人口は、90,296 人となり、令和 2 年（2020 年）比で 21,595 人（31.4%）増加し、総人口に占める割合は、33.9%まで上昇すると予測されます。

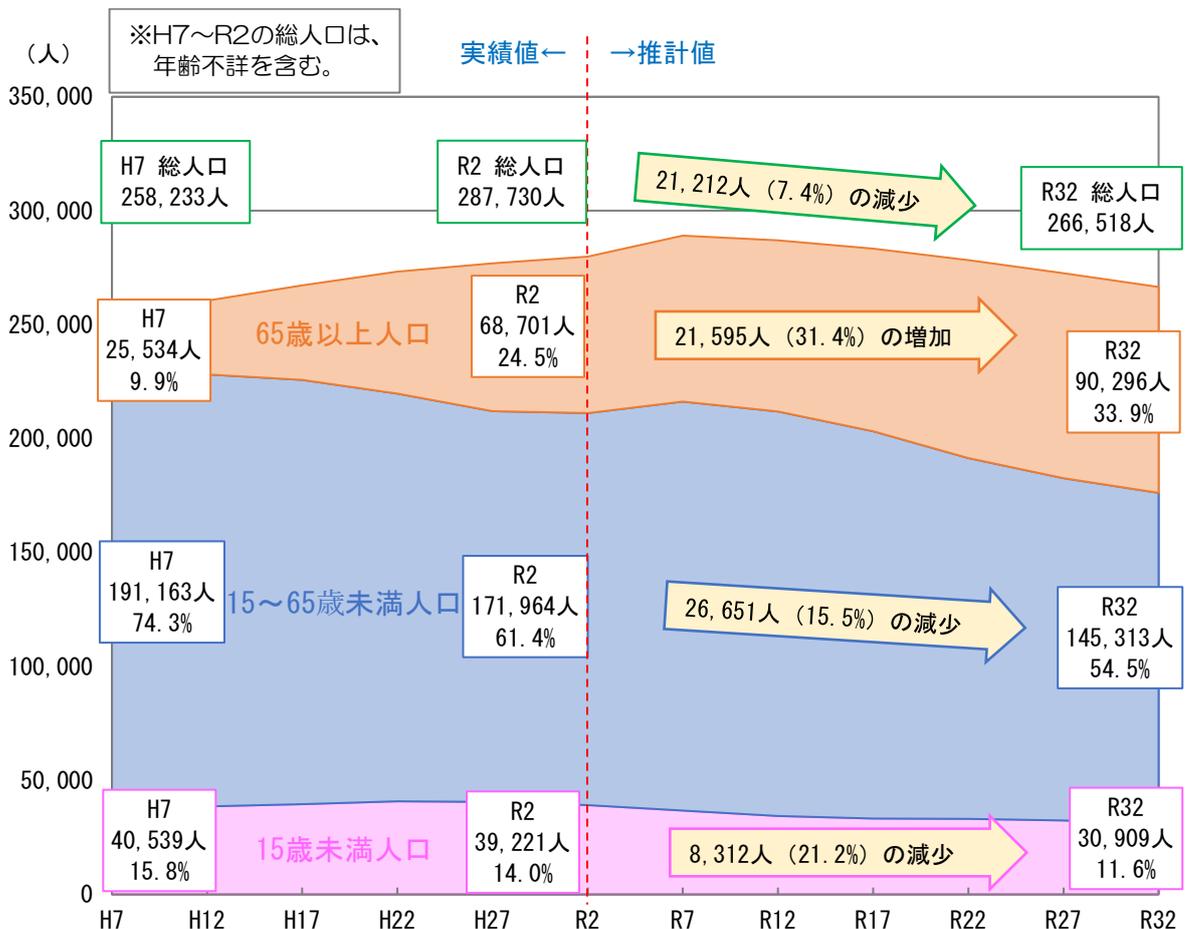


図 - 年齢階層別人口の推移と将来推計

資料：H7～R2 までは国勢調査の実績値、R7 以降は国立社会保障・人口問題研究所の推計値（令和 5 年 12 月推計）

●人口と世帯数は増加しているが、世帯人員は減少傾向

[データ解説]

- ・人口と世帯数は増加が続いていますが、世帯人員は減少傾向が続いています。

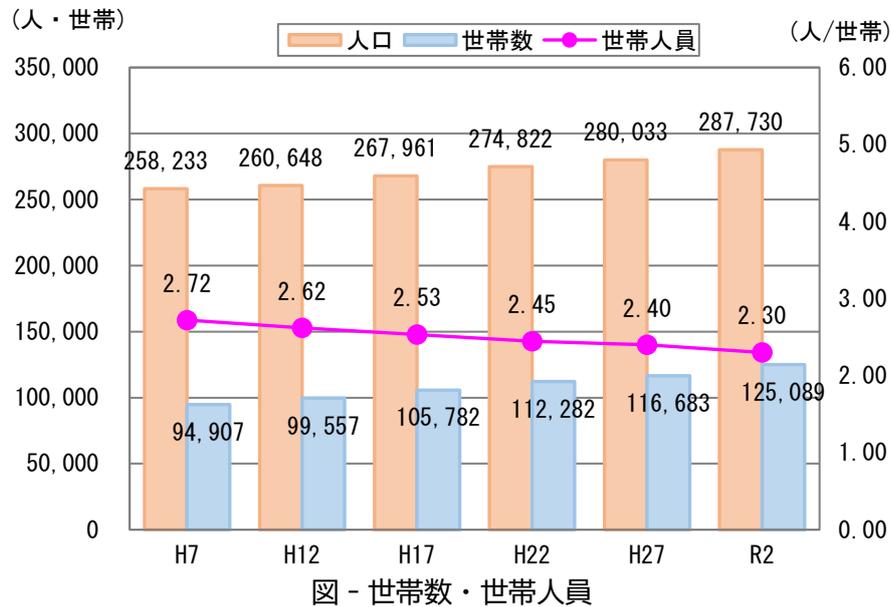


図 - 世帯数・世帯人員

資料：国勢調査

●「夫婦と子ども」「三世代同居」が減少し、「单身」「夫婦のみ」が増加しており、世帯の小規模化が進行

[データ解説]

- ・「夫婦と子ども」「三世代同居」の世帯割合が減少し、「单身」「夫婦のみ」の世帯割合が増加しています。

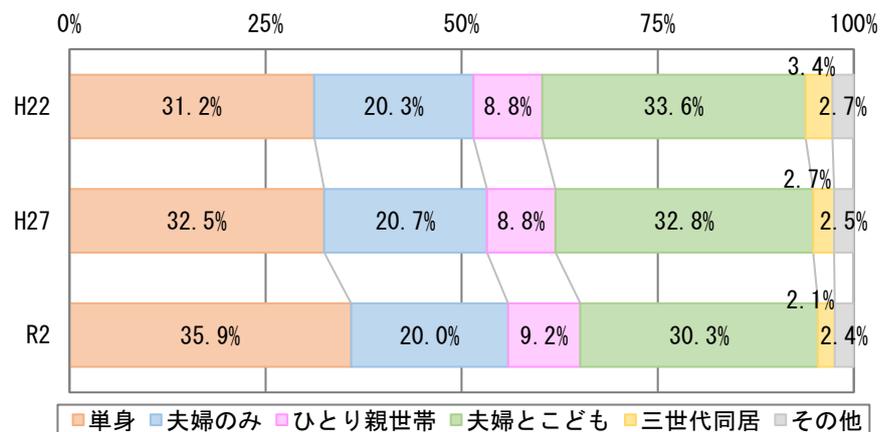


図 - 家族類型別一般世帯※の割合

資料：国勢調査

※) 一般世帯

- ①住居と生計を共にしている人の集まりまたは一戸を構成して住んでいる単身者。ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含める。
- ②上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者または下宿屋などに下宿している単身者。
- ③会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舎、独身寮などに居住している単身者。

● 「高齢単身」「高齢夫婦」といった「高齢者のみ世帯」が増加

[データ解説]

- ・「高齢単身」「高齢夫婦」が増加し、「高齢者のみ世帯」が増加しています。

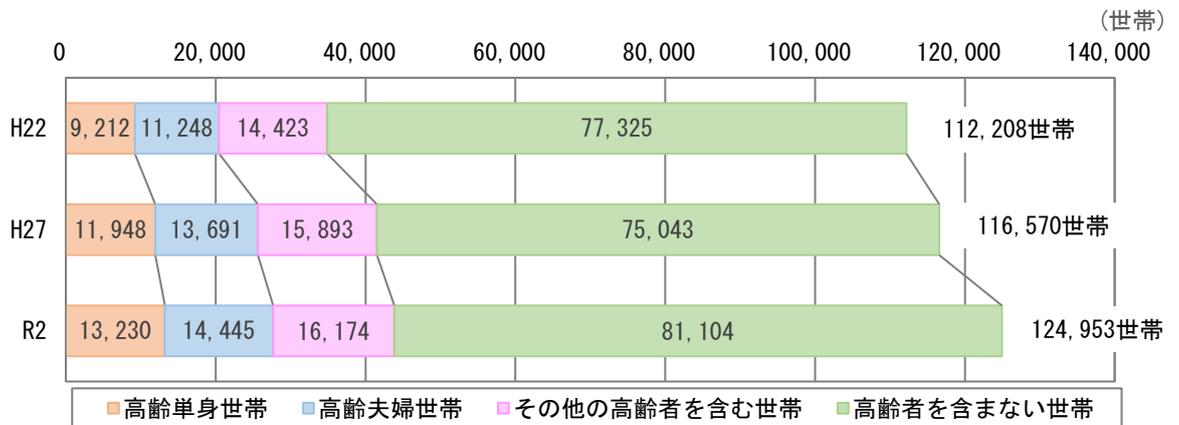


図 - 高齢者のいる世帯の推移

資料：国勢調査

● マンション等の新築住宅の人気の高い一方で、量的には住宅が余っている状況

[データ解説]

- ・本市の1世帯当たりの住宅数は、1.11戸（令和5年住宅・土地統計調査、総住宅数140,100戸/主世帯数126,580世帯）となっており、量的には住宅が余っている状態となっています。
- ・新築着工戸数は、年々減少していますが、建て方別で見ると一戸建と共同住宅の割合は、概ね1：2となっており、共同住宅であるマンションの人気の高い状況が続いています。
- ・住宅が量的に充足している一方で、依然としてマンションなどの新築住宅の需要が高いことも、空家問題を助長している要因と考えられます。

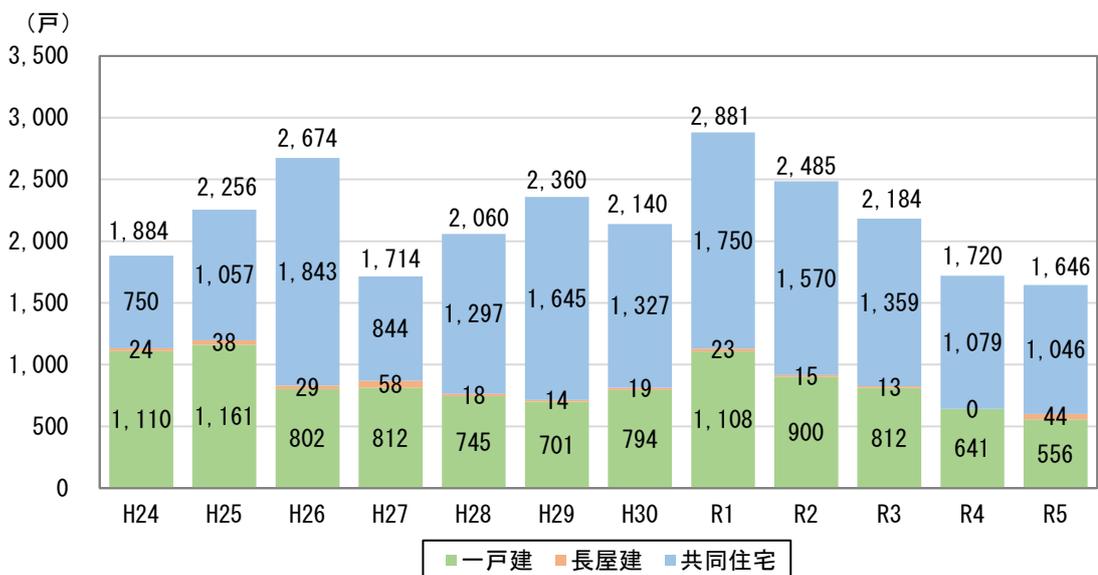


図 - 新設住宅着工戸数の推移

資料：住宅着工統計

2-3-3 空家等を取り巻くその他の状況

本市における住宅を取り巻くその他の状況として、近年における全国的な社会動向等の変化については以下のとおりです。

●高齢化を背景に、親が不在になった実家が空家等になるケースが増加

- ・本市の高齢化率は年々増加しており、令和2年（2020年）時点で24.8%（国勢調査）、4人に1人が高齢者となっています。地域別では、特に北部地域で高齢化が加速しています。
- ・高齢者の増加に伴い、マイホームを建てた親世代が施設などに転居したり、亡くなったりして不在になり、空家等になるケース（使用目的のない空家）が増えていると考えられます。

●コロナ禍を経て、働き方やライフスタイルの多様化が加速

- ・働き方改革の進展等により、新しいライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、コロナ禍を契機として、テレワーク等を活用した地方・郊外での居住のほか、二地域居住等の複数地域での住まいを実践する動きが進みつつあります。
- ・こうした新しい働き方やライフスタイルの受け皿として空家等を活用しようという取組が全国的に活発になっています。

●災害の頻発化・激甚化にともなう空家リスクの増大

- ・この100年で自然災害の頻発化・激甚化が目に見える形で進んできており、地球温暖化の進行にともなって、この傾向が続くことが見込まれています。
- ・適切に管理されず放置された空家等は損傷しやすく、台風で外装材や屋根材が飛んだり、地震により倒壊したりする危険性が高くなります。また、建物倒壊は、避難や応急活動の妨げとなるリスクもあります。

●持続可能性（サステナブル）に対する意識の高まり

- ・気候変動の深刻化にともなう異常気象や自然災害の頻発などの地球環境問題を背景に、持続可能な社会づくりへの対応が重要性を増しています。
- ・また、自治体や企業など様々な主体が取り組むべきとされる世界的な目標であるSDGs（持続可能な開発目標）の達成に向けた取組も、同様に重要性を増しています。
- ・空家問題は、こういった持続可能な社会づくりとも密接に関係していることから、空家等の活用拡大や適正管理に向けた取組を加速させていくことが求められています。

2-3-4 空家等の対策の推進に関する特別措置法

空家等の「活用の拡大」「管理の確保」「特定空家等の除却等」の三本の柱で、総合的に対策を強化することを目的とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が令和5年（2023年）12月に施行されました。

■法改正の概要

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

○使用目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

<状態>

【良】

↓

【悪】

空家の発生

↓

管理不全

↓

特定空家

→ **活用**

→ **悪化の防止**

→ **除却等**

法律の概要

○所有者の責務強化

・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の**施策に協力する努力義務**

1. 活用拡大

①**空家等活用促進区域** (例)中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が**区域**や活用**指針**等を定め、**用途変更**や**建替え**等を促進
→安全確保等を前提に**接道に係る前面道路の幅員規制**を合理化
→指針に合った用途に用途変更等する場合の**用途規制等**を合理化
- ・市区町村長から**所有者**に対し、指針に合った**活用を要請**

②**財産管理人による所有者不在の空家の処分** (詳細は3. ③後掲)

③**支援法人制度**

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を**空家等管理活用支援法人**に**指定**
- ・所有者等への**普及啓発**、市区町村※から情報提供を受け所有者との**相談対応**
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①**特定空家※化を未然に防止する管理** ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(**管理不全空家**)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から**指導・勧告**
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の**住宅用地特例(1/6等に減額)**を**解除**

②**所有者把握の円滑化**

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①**状態の把握**

- ・市区町村長に**報告徴収権**(勧告等を円滑化)

②**代執行の円滑化**

- ・命令等の事前手続を経るとまがない**緊急時の代執行制度**を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の**費用**は、確定判決なしで**徴収**

③**財産管理人※による空家の管理・処分**(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に**選任請求**を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域

②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人

③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件



窓が割れた管理不全空家



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

資料：国土交通省

2-3-5 実務上の対応状況

管理ができていない空家等に関する通報や相談等が近隣住民等から日常的に寄せられており、実務上の大きなウエイトを占めています。

こうした空家等は管理不全の内容や所有者等の状況も異なるため、対応に時間を要するなど、空家等対策を進めるうえでの課題となっています。

(1) 通報、相談

近隣住民等から空家等に関する通報や相談等を受けた際は、所有者等に対して適正管理を求める通知等による働きかけを行っています。

- ・所有者等による自主的改善を基本としている。
- ・通報や相談等があれば、現地確認のうえ所有者等の住所等を調査し、適正管理を求める通知（空家法第12条）を行う。
- ・通知しても連絡や改善等が見られない場合は、直接訪問したり、親族を把握するなどして更なる働きかけを行っている。
- ・「空家等」：1,204件（令和5年度（2023年度）空家等実態調査）
近隣住民等からの相談件数は年80～90件程度
- ・「管理不全空家等」の措置実績：空家法第13条第1項の指導（4件）
- ・「特定空家等」における措置実績：空家法第22条第1項の助言・指導（2件）
：不在者財産管理人選任申立て（1件）
：相続財産清算人選任申立て（1件）

※平成30年度（2018年）空家等実態調査を踏まえ特定空家等を141件選定し、71件が改善されました（令和5年2月時点）。そのうち、優先的に措置すべき特定空家等である10件については指導等を行い、全て改善されました。なお、法改正を踏まえて特定空家等の捉え方を見直し、優先的に措置すべき特定空家等を特定空家等に、特定空家等を管理不全空家等に分類しています。

空家法 第2条第1項	空家等	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
第13条第1項	管理不全 空家等	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られる空家等
第2条第2項	特定空家 等	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がある状態にあると認められる空家等 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にあると認められる空家等 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にあると認められる空家等 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にあると認められる空家等

通報等の内容は様々ですが、庭木に関する内容が最も多くなっています。

■通報等の内容（例）

建物	<ul style="list-style-type: none"> ・瓦の破損、ずれ等があり、強風等で落ちてきそう ・外壁材が剥落しかけている、あるいは、剥落して木ずりがむき出し ・屋根のブルーシートが劣化し、破片が飛んでくる、強風で音が鳴る ・バルコニーの波板が破損し、破片が飛んでくる、強風で音が鳴る ・軒裏が割れて落下しそう ・窓が開いていて物騒、こどものいたずらで窓ガラスが割られた
環境	<ul style="list-style-type: none"> ・庭木の繁茂、越境（道路側、民地を問わず） ➤ 最も多い ・敷地内の雑草が伸びている、落ち葉が堆積し、放火されないか心配 ・自分の敷地に落ち葉が溜まる、樋が詰まる ・敷地内に物が散乱している（不法投棄もある） ・スズメバチの巣ができていて危険、あるいは、ハチが飛んでいる ・雨の後にシロアリが大量に発生した、空家からゴキブリが多く出ている
敷地	<ul style="list-style-type: none"> ・ブロック塀が傾いている、亀裂があって危険 ・隣地から土が落ちてくる（斜面地） ・隣地の土留め（空洞ブロック）が機能していない

（２）実務上の主な課題

これまで、空家等対策として「予防抑制」「適正管理」「利活用」について取り組んできましたが、実務上においては次の課題が考えられます。

予防抑制	<ul style="list-style-type: none"> ・空家問題が発生する前に自ら情報収集しようとする所有者や親族は少ない。 ・世代によって情報収集元となる広報媒体（広報紙やホームページ等）が異なるため、幅広い世代に情報が伝わるよう、発信方法を検討する必要がある。 ・空家等になる可能性が高い住宅（空家予備軍）へのアプローチとして、例えば地域包括支援センター等の相談支援機関を通じて、所有者や親族に情報提供する等、福祉の相談体制と連携した取り組みなどについて検討する必要がある。
適正管理	<ul style="list-style-type: none"> ・空家管理による「現状維持の段階」にとどまらず、「処分や利活用など次の段階」につなげてもらうためのきっかけづくりが必要である。 ・管理不全の所有者等に「空き家コールセンター」を紹介しているが、なかなか活用につながらない。
利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・管理不全の所有者等に利活用支援制度を紹介するが、申込みに至らない。利活用を検討する前段階として、相続登記や遺品整理等の課題解決と所有者等の空家等に対する課題認識が必要である。 ・空き家バンクについて、活用希望者は多いが、登録物件は少ない。 ・活用希望者は「空家であれば安く買える、借りられる」と考えるが、所有者は相場並みの取引を前提としており、両者の認識に乖離がある。

また、空家等に関する通報等を受けた際に、以下のとおり所有者等と通報者等の立場の違いにより、問題の解決に至りにくくなっていることも課題と考えられます。

<p>所有者等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「お金がないからすぐにはできない」「今は忙しいがいずれは処分する」「家の中の整理ができていないので、今すぐに処分はできない」など、先延ばしが多い。 ・周りの方は、ずっと迷惑していることを実感として持っていない。 ・「倉庫として使っている」「空家ではない。市が言ってくるのはおかしい」と主張されることがある。 ・所有者等へ通知して連絡を受けた際に「以前に庭木を剪定したときに通報者に謝ったが、相手の態度が良くなかった」との不満を言われる。
<p>通報者 ・ 相談者</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・すぐに解決しない場合に、「いつになったら解決するのか?」「何かあったら市が責任を取るのか?」などを言われることがある。 ・市からの通知では通報者が期待する改善の程度が伝わりにくいため、所有者等から市に連絡があれば、直接のやりとりを促すが、「角が立つから」「匿名を希望」など拒否されるケースもある。 ・空家等との通報を受け、現地を訪問したところ、居住者がおられたケースもある。 ・「空家なので、ハチの巣ができないか心配。放火されないか心配。不法投棄されないか心配。動物が棲みつかないか心配」などの不安の声を聞くが、本質的には、空家等になっていること自体が嫌であるとの印象を受ける。

第3章 空家等対策の課題

3-1 課題の整理

「第2章 空家等を取り巻く現状」で整理した内容を踏まえ、第3章では、空家等対策の中心として取り組んできた「予防抑制」「適正管理」「利活用」の視点ごとに課題を示し、あわせて、空家問題に対する所有者等と通報者等の立場の違いによる課題を示しています。

【視点1】 予防抑制

■ 空家等実態調査

- ・ 使用実態がない建物は増加傾向、その多くは専用住宅が占める
- ・ 地区別では、空家数は中央地域が最も多く、空家率は北部地域が最も高い

■ 社会状況

- ・ 空家率は、国や大阪府、近隣市と比べて低い
- ・ 「使用目的のない空家」の割合も国や大阪府、近隣市と比べて低い
- ・ 空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」は横ばい
- ・ 高齢化を背景に、親が不在になった実家が空家等になるケースが増加

■ 実務上の課題

- ・ 空家問題が発生する前に自ら情報収集しようとする所有者や親族は少ない。
- ・ 世代によって情報収集元となる広報媒体（広報紙やホームページ等）が異なるため、幅広い世代に情報が伝わるよう、発信方法を検討する必要がある。
- ・ 空家等になる可能性が高い住宅（空家予備軍）へのアプローチとして、例えば地域包括支援センター等の相談支援機関を通じて、所有者や親族に情報提供する等、福祉の相談体制と連携した取り組みなどについて検討する必要がある。

「予防抑制」の視点から見た課題

【課題1】 住んでいる段階からの適正管理の推進

- ・ 空家等になる前の段階での管理不全が問題となるケースが多く、住んでいる段階からの適正管理の促進が必要になっています。
- ・ 空家問題は、所有者等の考え方や生活状況などに関わることもあるため、福祉部局や地域住民と連携した解決策が必要と言えます。

【課題2】 市民の理解を深めるための情報発信の強化

- ・ 空家セミナーや啓発リーフレットによる周知活動に取り組んでいるものの、空家管理サービスや空き家バンク、空き家コールセンターの利用者数は伸び悩んでおり、利用促進に向けた取組強化が必要になっています。

【視点2】 適正管理

■ 空家等実態調査

- ・空家等と判断した建物の半数以上で管理不全による損傷が見られる

■ 社会状況

- ・空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」は横ばい
- ・災害の頻発化・激甚化にともなう空家リスクの増大

■ 実務上の課題

- ・空家管理による「現状維持の段階」にとどまらず、「処分や利活用など次の段階」につなげてもらうためのきっかけづくりが必要である。
- ・管理不全の所有者等に「空き家コールセンター」を紹介しているが、なかなか活用につながらない。

「適正管理」の視点から見た課題

【課題1】所有者等による適正管理を促す取組の強化

- ・空家率は、直近5年では減少に転じていますが、空家問題の原因になりやすい「使用目的のない空家」は横ばいで推移しています。
- ・今後も新たな「使用目的のない空家」の発生が想定されることから、所有者等による適正管理の促進が必要になっています。

【課題2】空家等の管理不全化、特定空家化の抑制

- ・空家等と判断した建物の半数以上で管理不全による損傷が見られますが、老朽度の高い建物は少なく、発生する空家等の管理不全化、特定空家化を抑制するための適正管理や早い段階での対応が必要になっています。

【視点3】 利活用

■ 社会状況

- ・マンション等の新築住宅の人気が高い一方で、量的には住宅が余っている状況
- ・コロナ禍を経て、働き方やライフスタイルの多様化が加速
- ・持続可能性（サステナブル）に対する意識の高まり

■ 実務上の主な課題

- ・管理不全の所有者等に利活用支援制度を紹介するが、申込みに至らない。利活用を検討する前段階として、相続登記や遺品整理等の課題解決と所有者等の空家等に対する課題認識が必要である。
- ・空き家バンクについて、活用希望者は多いが、登録物件は少ない。
- ・活用希望者は「空家であれば安く買える、借りられる」と考えるが、所有者は相場並みの取引を前提としており、両者の認識に乖離がある。

「利活用」の視点から見た課題

【課題1】 空家等の適正管理や利活用を支援する連携体制の強化

- ・空家等の利活用を促進するために、利活用希望者等を支援するための体制強化が必要になっています。

【課題2】 ライフスタイルや価値観の多様化を捉えた空家活用の促進

- ・全国的には、地方への移動・移住の需要が増加しており、関係人口など、新たな人口流入による地域活性化の事例が全国的に増えています。
- ・気候変動・温暖化等による災害の激甚化を背景とした防災に対する意識の高まり、持続可能性（サステナブル）に対する意識の高まりなど、価値観の多様化が進む一方で、社会の分断、格差・孤立の進行が問題視されています。
- ・以上のようなライフスタイルや価値観の多様化を踏まえつつ、様々なニーズに応じた空家活用を促進していく視点を捉えることも必要になっています。

所有者等と通報者等の立場の違いによる課題

- ・所有者等として、日常生活における空家等に関する通報への対応の優先順位が低いことや空家等による周辺への影響の程度の理解に乏しいことなどにより空家問題が解決しないことがあります。
- ・一方、隣地居住者や自治会などにおいては、所有者等との直接のやりとりを拒否されるケースもあります。しかし、市からの通知のみでは通報者が期待する改善の程度が所有者等に伝わりにくいこともあります。
- ・そのため、空家問題の解決のためには、所有者等や地域住民などが当事者意識をもって自ら行動することも重要と言えます。

3-2 改定の視点

次に、空家等を取り巻く現状や空家等対策の課題から、本計画の見直しに向けた基本的な考え方となる「改定の視点」を定めました。

空家等を取り巻く現状や空家等対策の課題に関する考察（まとめ）

前回計画策定後、約7年が経過しましたが、空家等は増加傾向が続いています。また、空家化前の段階における管理不全が問題となっているケースも多く、住んでいる段階から適正管理に向けた働きかけを進めていくことが重要となっています。

一方で、令和5年（2023年）の空家法改正により、除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する方向性が示されました。

今後は、空家法改正で位置づけられた制度の活用を見据えつつ、関係部局や地域住民と連携して、空家等の予防抑制や適正管理の取組を多面的かつ重点的に展開していくことが重要になると言えます。



改定の視点

- 住んでいる段階からの**管理の適正化や空家化の未然防止を重点課題**としつつ、空家法改正による新制度の活用を見据えながら、**現在取り組んでいる内容の充実・強化**をめざします。
- 空家等対策の充実・強化に向けては、「**条例の適切な運用**」「**所有者等による管理の原則**」「**官民連携**」といった基本的な考え方を踏まえたうえで、本市の実情にあった施策を検討します。

第4章 空家等に関する対策の基本的な方針

4-1 計画の対象地区

本計画の対象地区は、市内全域とします。

4-2 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

【法の定義】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
(基本指針：概ね年間を通して使用実績がないこと)

マンション・アパート等の共同住宅や長屋は、1棟全体で1つの「建築物」となるため、全室が空いている状態が空家法上の「空家等」に該当します。

4-3 空家等に関する対策の取組方針

第3章で整理した「改定の視点」を踏まえ、下記のとおり、「予防抑制」「適正管理」「利活用」の3つの方針を柱とする対策に引き続き取り組むとともに、所有者等や隣地居住者などが自ら取り組む対応策を加えた総合的な対策に取り組めます。

これまで取り組んできた取組の充実・強化

「3つの方針」を柱とした総合的な対策の推進

予防抑制

適正管理

利活用



所有者等や地域住民など、自ら取り組む対応の促進

所有者等や地域住民などが
自ら取り組む対応策を加えた総合的な対策の推進

なお、空家等に関する対策は、前計画を継続しますが、施策体系については、「予防抑制」「適正管理」「利活用」の3つの方針を柱とした総合的な体系に再編します。

本計画における今後の空家等に関する取組方針として、第5章では「予防抑制」「適正管理」「利活用」の3つの方針ごとに施策と取組を記載し、第6章では所有者等や地域住民などが自ら取り組む対応や関係者との連携による「施策の推進」を記載しています。

方針1 予防抑制

- | | |
|-----|----------------------------|
| 施策1 | 空家予備軍の所有者等に対する働きかけの強化 |
| 取組1 | リーフレットやセミナーなどによる普及啓発や情報提供 |
| 取組2 | 専門家等の団体と連携した相談対応 |
| 施策2 | 空家等になる前からの予防抑制に向けた連携 |
| 取組1 | 関係者間の連携による管理不全の家屋居住者への働きかけ |
| 取組2 | 未然防止につながる取組例についての情報提供 |

前計画の取組（継続）

- 取組①リノベーション・リフォームの推進
②長く使える住宅づくりの推進
③空家を見守る環境づくり

方針2 適正管理

- | | |
|-----|-----------------------------|
| 施策1 | 所有者等による当事者意識の醸成（やる気を引き出す） |
| 取組1 | 速やかな自主的な改善に向けた通知文による働きかけの実施 |
| 取組2 | 関係者と連携した働きかけの実施 |
| 施策2 | 管理不全空家等、特定空家等に対する措置の適切な実施 |
| 取組1 | 定期的な空家等の調査の実施 |
| 取組2 | 管理不全空家等及び特定空家等の判断 |
| 取組3 | 管理不全空家等に対する措置 |
| 取組4 | 特定空家等に対する措置 |

前計画の取組（継続）

- 取組④セミナー等による管理意識の啓発
⑤市広報等による情報周知

- 取組⑬特定空家の除却
⑭判断基準の作成と手続きの明確化

方針3 利活用

- | | |
|-----|-------------------------------|
| 施策1 | 利活用に向けたマッチング支援の強化 |
| 取組1 | 民間事業者と連携した空家等の利活用の促進 |
| 取組2 | 空き家バンクの活用 |
| 取組3 | 状態の良い空家等の利活用に向けた所有者等への働きかけの実施 |
| 施策2 | まちづくりへの活用 |
| 取組1 | 活用事例の情報提供 |
| 取組2 | 機運醸成や地域の将来像を捉えた空家活用の支援 |

前計画の取組（継続）

- 取組⑥所有者の意向把握による情報共有
⑦流通促進のための情報提供
⑧利活用を支援する仕組みづくり
⑨公共による利活用
⑩地域の魅力向上に寄与する利活用
⑪公共による除却後の跡地利活用
⑫活用阻害要因への対応策

施策の推進

- 1 推進の基本的な考え方
- 2 所有者等による自主的な対応
- 3 地域住民等による対応
- 4 関係部局及び民間団体等との連携
- 5 住民等からの空家等に関する相談への対応
- 6 空家等に関する対策の実施体制

前計画の取組（継続）

- 取組⑮市民にわかりやすい窓口の設置
⑯外部団体とのネットワーク構築

空家等対策の課題

今後の空家等に関する対策の取組方針

予防抑制

住んでいる段階からの
適正管理の推進

市民の理解を深める
ための情報発信の強化

【方針1】 予防抑制

住んでいる段階からの管理意識の醸成や、市民の理解と行動につながる取組の強化をめざします。

施策1	空家予備軍の所有者等 に対する働きかけの強化
施策2	空家等になる前からの 予防抑制に向けた連携



適正管理

所有者等による適正
管理を促す取組の強化

空家等の管理不全化、
特定空家化の抑制

【方針2】 適正管理

空家等の適正管理における当事者意識の醸成や周囲を意識した適正管理につながる取組の強化をめざします。

施策1	所有者等による当事者 意識の醸成（やる気を 引き出す）
施策2	管理不全空家等、特定 空家等に対する措置の 適切な実施



利活用

空家等の適正管理や利
活用を支援する連携体
制の強化

ライフスタイルや価値
観の多様化を捉えた空
家活用の促進

【方針3】 利活用

早い段階での空家等の利活用につなげるため、官民連携によるマッチング支援の強化をめざします。

施策1	利活用に向けたマッ チング支援の強化
施策2	まちづくりへの活用



施策の推進

所有者等や地域住民など
の当事者による自主的
な対応の促進

【施策の推進】

所有者等による自主的な対応をはじめ、地域住民、関係部局、民間団体等との幅広い連携を図りながら効果的な対策を推進します。

1	推進の基本的な考え方
2	所有者等による自主的な対応
3	地域住民等による対応
4	関係部局及び民間団体等との連携
5	住民等からの空家等に関する相談への対応
6	空家等に関する対策の実施体制

第5章 推進する施策と取組

5-1 【方針1】 予防抑制

空家等対策を行っている、空家等ではなく居住者がおられる住宅について「管理不全で困っている」との相談を受けたり、居住者が施設等に入所して間もない段階で「空家で困っている」との通報を受けることがあります。これらは、空家問題というよりは、むしろ空家等になる前からの維持管理に課題があると考えられます。今後このような住宅が空家等になることも予想されることから、空家等になる前の段階での取組を強化する必要があります。

施策1 空家予備軍の所有者等に対する働きかけの強化

取組1 リーフレットやセミナーなどによる普及啓発や情報提供

- ・単身高齢者や高齢夫婦のみが居住する住宅は、将来空家等になる可能性が高く、空家等にしないための普及啓発として、空家等の発生抑制につながる相談先についての情報提供を行います。
- ・空家等になった際に周辺環境にどのような悪影響を与えるのかを伝えるリーフレットやセミナーでの注意喚起により、空家化予防に向けた管理意識の醸成を図ります。
- ・相続発生時には「おくやみコーナー」にて空家等の解消等に向けた情報提供を行います。

取組2 専門家等の団体と連携した相談対応

- ・家屋所有者の空家化抑制への意識醸成とあわせて、空家化抑制に向けた各種相談に応じて専門家等の団体につなげるなどの取組を行います。

施策2 空家等になる前からの予防抑制に向けた連携

取組1 関係者間の連携による管理不全の家屋居住者への働きかけ

- ・居住者がいる住宅の管理不全に関しては、関係部局や相談支援機関、地域住民などの関係者間の連携や調整のもとで、居住者への働きかけや声掛け等の対応を検討します。

取組2 未然防止につながる取組例についての情報提供

- ・空家化に伴う管理不全の未然防止に向けて、所有者等との連絡体制の確保や情報共有などを行っている取組例について、相談支援機関や地域住民などへの情報提供を行います。

5-2 【方針2】適正管理

本市では、日々、近隣住民等から「庭木が越境してきて困っている」「瓦が落ちてきそう」といった空家等の通報や相談等を受けており、所有者等に適正管理の働きかけを行っていますが、すぐに解決しない場合もあります。空家等は今後も増加が予想されることから、できる限り様々な主体と連携しながら早期解決に向けて取り組む必要があります。

施策1 所有者等による当事者意識の醸成（やる気を引き出す）

取組1 速やかな自主的な改善に向けた通知文による働きかけの実施

- ・空家法第5条のとおり、所有者等には、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう空家等を適正に管理する責務があります。そのため、近隣住民等からの通報等を受けた際は、現地確認や所有者等調査を行ったうえで、適正管理を求める通知（空家法第12条）を送付し、所有者等による対応を働きかけます。
- ・通知文の内容は、所有者等の自主的な改善がなければ真の解決につながらないことを実感していただけるよう、わかりやすい内容となるように努めます。
- ・また、速やかな自主的な改善につながるよう、市が連携する関係団体の紹介などの情報提供を行います。
- ・令和6年4月1日から相続登記が義務化されており、相続登記がされていない所有者等に対して、適正管理を求める働きかけなどの際に制度の情報提供を行います。

取組2 関係者と連携した働きかけの実施

- ・管理不全状態の早期改善に向けて、できる限り所有者等と通報者等とが直接やりとりを行ってもらえるよう、所有者等及び通報者等との調整を行います。
- ・空家等の通報等は、空家部局での対応を基本としつつ、その内容に応じて関係部局と連携した効果的な働きかけに取り組みます。
- ・「何とかしたいがどうすればよいかわからない」という所有者等に対しては、空家等対策に精通した専門家が課題解決に向けた調整を行う「空き家コールセンター」や市が連携する関係団体などを紹介し、速やかな解決に向けて取り組みます。

施策2 管理不全空家等、特定空家等に対する措置の適切な実施

取組1 定期的な空家等の調査の実施

- ・空家等の調査については、定期的実施する空家等実態調査をはじめ、近隣住民等からの通報や相談により、現地調査を行い、使用実態の把握等を経て空家等の判断を行います。

取組2 管理不全空家等及び特定空家等の判断

- ・空家等の中には物的状況が悪く、周辺への悪影響の程度が大きいものもあります。これらの空家等に対しては、空家法や条例等に基づき、管理不全空家等や特定空家等としての判断を行い、措置を講じていきます。
- ・空家等が管理不全空家等や特定空家等に該当するかどうかについて、実務上は令和5年度（2023年度）に実施した空家等実態調査の不良度判定基準表の点数に基づき判断し、「不良度判定基準表で50点以上のものを管理不全空家等」「不良度判定基準表で300点以上のもの、かつ、直ちに周辺に被害を及ぼすと判断されるものを特定空家等」と判断します。

取組3 管理不全空家等に対する措置

- ・不良度判定基準表で200点以上であり、文書や直接訪問等により再三の働きかけを行ったものの、具体的な改善がなされず、改善の見込みがないと判断されるものについては、管理不全空家等として「指導」及び「勧告」の措置を講じていくこととします。
- ・措置にあたっては、まず、適正管理を求める通知（空家法第12条）を行い、それでも改善が見込めないと判断した場合に、「指導」（空家法第13条第1項）を行います。原則として、複数回の指導を経て、それでも改善されない場合は、「勧告の前の意見聴取」（条例第8条）及び「勧告」（空家法第13条第2項）を行います。勧告が行われた空家等について翌年の1月1日時点で勧告が撤回されていない場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が除外されます。
- ・管理不全空家等について、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認めるときは、条例の規定により、その危害を回避するために必要な最小限度の措置（応急措置）を実施します。

取組4 特定空家等に対する措置

- ・不良度判定基準表で300点以上であり、かつ、直ちに周辺に被害を及ぼすと判断された特定空家等については、「助言又は指導」（空家法第22条第1項）を行い、それでも改善されない場合は「勧告の前の意見聴取」（条例第8条）及び「勧告」（空家法第22条第2項）を行います。勧告が行われた空家等について翌年の1月1日時点で勧告が撤回されていない場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が除外されます。
- ・上記以降の措置については、空家等対策協議会への意見聴取を踏まえたうえで、当該特定空家等の立地環境その他の地域の特性、悪影響の程度及び危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断したうえで「命令」（空家法第22条第3項）、「代執行」（同条第9項）、「略式代執行」（同条第10項）を行うこととします。
- ・特定空家等について、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認めるときは、条例の規定により、その危害を回避するために必要な最小限度の措置（応急措置）を実施します。

（参考）空家条例、規則

■茨木市空家等の適切な管理に関する条例（令和6年3月13日改正）

①空家法改正により新たに「管理不全空家等」が定義づけられたことに伴う改正

- ・空家等対策協議会への意見聴取の対象に、管理不全空家等を位置づけ
- ・管理不全空家等の勧告に関する意見聴取等

②応急措置の対象を拡大

- ・管理不全空家等を対象に追加

■茨木市空家等の適切な管理に関する規則（令和6年3月13日改正）

- ・別表第1に該当するものを「管理不全空家等」、別表第2に該当するものを「特定空家等」と判断する。

(参考) 不良度判定基準表 (令和5年度空家等実態調査)

調査区分	調査項目	判定内容	配点
敷地	塀・柵・門	1.問題なし/4.塀・柵・門自体が無し/5.確認できない	0
		2.一部に亀裂や穴あきがある	20
		3.大きな亀裂や穴・傾斜・崩落がある (加点) 周囲に影響がある場合	50
	擁壁	1.問題なし/4.擁壁自体が無し/5.確認できない	0
		2.一部にひび・剥離・鉄筋露出がある	30
		3.ひび・剥離・鉄筋露出・傾き・膨らみが著しい (加点) 周囲に影響がある場合	50
建物	建物の傾き	1.問題なし/5.確認できない	0
		2.一部に傾きあり	30
		3.全体的に傾きあり	50
		4.明らかな傾きがあり、倒壊等の恐れあり	100
	屋根	1.問題なし/5.確認できない	0
		2.屋根ふき材に軽微なズレ・剥落	15
		3.屋根ふき材に激しい剥落	25
		4.屋根自体に波打ちや陥没穴がある (加点) 周囲に影響がある場合	50
	軒・ひさし	1.問題なし/5.確認できない	0
		2.軒・ひさしに軽微な割れ・剥落	15
		3.軒裏・ひさしの激しい剥落・垂下り	25
		4.軒・ひさしが崩落している (加点) 周囲に影響がある場合	50
	外壁	1.問題なし/5.確認できない	0
		2.仕上材に危険性は無い程度の細ひび・サビ	10
		3.仕上材の一部で下地が露出	20
		4.激しく下地が露出したり、貫通している (加点) 周囲に影響がある場合	50
	戸・窓	1.問題なし/5.確認できない	0
		2.開いたままになっている	30
		3.一部にひび割れや軽微な破損が見られる 4.全体的に割れが見られる、脱落により進入できる	30
	基礎・土台の破損等	1.問題なし/5.確認できない	0
		2.一部にひび割れが見られる	10
3.不同沈下があり、腐朽・破損・変形が目立つ 4.基礎が無い、腐朽・破損・変形が激しい		50	
屋外構造物A ベランダ・バルコニー・樋	1.問題なし・自体が無い/4.確認できない	0	
	2.一部に腐食・破損・脱落がある	10	
	3.激しい腐食・破損・傾斜が全体的にある (加点) 周囲に影響がある場合	50	
屋外構造物B 廊下・階段・雨戸・戸袋	1.問題なし・自体が無い/4.確認できない	0	
	2.一部に腐食・破損・脱落がある	10	
	3.激しい腐食・破損・傾斜が全体的にある (加点) 周囲に影響がある場合	50	
母屋とは異なる附属建物	1.問題なし・自体が無い/4.確認できない	0	
	2.一部に腐食・破損・脱落がある	10	
	3.激しい腐食・破損・傾斜、落下の危険性あり (加点) 周囲に影響がある場合	50	
屋外設備 給湯設備、看板など	1.問題なし・自体が無い/4.確認できない	0	
	2.一部に腐食・破損・脱落がある	10	
	3.激しい腐食・破損・傾斜、落下の危険性あり (加点) 周囲に影響がある場合	50	
その他の破損	内容により任意の得点を付与	-	
環境	樹木	1.問題なし/4.確認できない	0
		2.手入れされていない	10
		3.敷地外まで突出している	30
		4. (加点) 周囲に影響がある場合	50
	雑草	1.問題なし/4.確認できない	0
		2.手入れされていない	10
		3.敷地外まで突出している	30
		4. (加点) 周囲に影響がある場合	50
	ごみの投棄、堆積	1.問題なし/4.確認できない	0
		2.敷地内に散乱・堆積	10
		3.敷地外まで溢れている	30
		4. (加点) 周囲に影響がある場合	50
臭い・虫等の発生	1.問題なし/4.確認できない	0	
	2.弱い臭気がある	10	
	3.強い臭気やネズミ・ハエ等が発生	30	

(参考) 規則別表第1 管理不全空家等の判断

状態	判断基準	状態	判断基準
1	<p>そのまま放置すれば別表第2の1の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態</p> <p>次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の1の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物等の倒壊に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 建築物</p> <p>(7) 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</p> <p>(4) 構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分）をいう。以下この表及び別表第2において同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等</p> <p>(9) 雨水侵入の痕跡</p> <p>イ 門、扉、屋外階段等</p> <p>構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</p> <p>ウ 立木</p> <p>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</p> <p>(2) 擁壁の崩壊に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のみみ出し又は変状</p> <p>イ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態</p> <p>(3) 部材等の落下に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等</p> <p>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</p> <p>イ 軒、バルコニーその他の突出物</p> <p>軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等</p> <p>ウ 立木の枝</p> <p>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</p> <p>(4) 部材等の飛散に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 屋根ふき材、外装材、看板等</p> <p>屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</p> <p>イ 立木の枝</p> <p>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</p>	2	<p>そのまま放置すれば別表第2の2の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。</p> <p>(1) 石綿の飛散に関して、次に該当するもの</p> <p>吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等</p> <p>(2) 健康被害の誘発に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 汚水等</p> <p>排水設備（浄化槽を含む。以下この表及び別表第2において同じ。）の破損等</p> <p>イ 害虫等</p> <p>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</p> <p>ウ 動物の糞尿等</p> <p>駆除等がなされておらず、常態的な動物の糞みつきが敷地等に認められる状態</p>
3	<p>そのまま放置すれば別表第2の3の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態</p> <p>次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の3の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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</p>	4	<p>そのまま放置すれば別表第2の4の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態</p> <p>次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の4の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。</p> <p>(1) 汚水等による悪臭の発生に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 排水設備の破損等又は封水切れ</p> <p>イ 駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の糞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</p> <p>(2) 不法侵入の発生に関して、次に該当するもの</p> <p>開口部等の破損等</p> <p>(3) 立木等による破損・通行障害等の発生に関して、次に該当するもの</p> <p>立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のみみ出しが認められる状態</p> <p>(4) 動物等による騒音の発生に関して、次に該当するもの</p> <p>駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつきが敷地等に認められる状態</p> <p>(5) 動物等の侵入等の発生に関して、次に該当するもの</p> <p>駆除等がなされておらず、常態的な動物等の糞みつきが敷地等に認められる状態</p>

(参考) 規則別表第2 特定空家等の判断

状態	判断基準	状態	判断基準
1	<p>そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態</p> <p>次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。</p> <p>(1) 建築物等の倒壊に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 建築物</p> <p>(7) 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜</p> <p>(4) 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</p> <p>(9) 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</p> <p>イ 門、扉、屋外階段等</p> <p>(7) 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、扉、屋外階段等の傾斜</p> <p>(4) 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</p> <p>ウ 立木</p> <p>(7) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜</p> <p>(4) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽</p> <p>(2) 擁壁の崩壊に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出</p> <p>イ 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</p> <p>(3) 部材等の落下に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等</p> <p>(7) 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</p> <p>(4) 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、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</p> <p>イ 軒、バルコニーその他の突出物</p> <p>(7) 軒、バルコニーその他の突出物の脱落</p> <p>(4) 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分の破損、腐朽等</p> <p>ウ 立木の枝</p> <p>(7) 立木の枝の脱落</p> <p>(4) 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽</p> <p>(4) 部材等の飛散に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 屋根ふき材、外装材、看板等</p> <p>(7) 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落</p> <p>(4) 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</p> <p>イ 立木の枝</p> <p>(7) 立木の枝の飛散</p> <p>(4) 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</p>	2	<p>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</p> <p>次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。</p> <p>(1) 石綿の飛散に関して、次に該当するもの</p> <p>石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等</p> <p>(2) 健康被害の誘発に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 汚水等</p> <p>(7) 排水設備からの汚水等の流出</p> <p>(4) 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</p> <p>イ 害虫等</p> <p>(7) 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生</p> <p>(4) 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</p> <p>ウ 動物の糞尿等</p> <p>(7) 敷地等の著しい量の動物の糞尿等</p> <p>(4) 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糞みつき</p>
3	<p>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</p> <p>次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。</p> <p>(1) 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損</p> <p>(2) 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等</p>	4	<p>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</p> <p>次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。</p> <p>(1) 汚水等による悪臭の発生に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 排水設備の汚水等による悪臭の発生</p> <p>イ 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</p> <p>ウ 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</p> <p>エ 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</p> <p>(2) 不法侵入の発生に関して、次に該当するもの</p> <p>ア 不法侵入の形跡</p> <p>イ 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</p> <p>(3) 立木等による破損・通行障害等の発生に関して、次に該当するもの</p> <p>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があるほどの著しい立木の枝等のみみ出し</p> <p>(4) 動物等による騒音の発生に関して、次に該当するもの</p> <p>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糞みつき等</p> <p>(5) 動物等の侵入等の発生に関して、次に該当するもの</p> <p>周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への糞みつき</p>

■国ガイドラインの考え方

判断 > 物的状態（総合的に）で判断

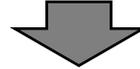
措置 > 周辺への悪影響の程度等を踏まえて、措置を判断

①周辺の状況による悪影響

②空家等の状況による悪影響

③危険等の切迫性

④その他の状況も勘案した総合的な判断



※条例、規則改正（令和6年3月）

■実務上の判断と措置の基準

管理不全空家等	判断	不良度判定基準表で 50 点以上のもの
	措置	不良度判定基準表で 200 点以上のもの、かつ、 <u>改善の見込みがないと判断されるもの</u>
特定空家等	判断	不良度判定基準表で 300 点以上のもの、かつ、
	措置	<u>直ちに周辺に被害を及ぼすと判断されるもの</u>

5-3 【方針3】利活用

空家等の状態が続くことで維持管理が不十分になり、管理不全に陥ると周辺に悪影響を及ぼす可能性があります。また、所有者等が空家等を定期的に管理していても、空家等であることを理由として、地域住民等からは放火のおそれや不審者の侵入など防犯上の不安の声が上がる傾向にあり、外部不経済であると言えます。一方で、空家等を店舗や交流拠点など様々な用途に活用したいというニーズはあり、空家等を地域資源として活用することで、地域課題の解決や魅力向上につなげることもできます。そのため、少しでも早い段階での空家等の利活用を促進し、空家等の解消につなげる必要があります。

施策1 利活用に向けたマッチング支援の強化

取組1 民間事業者と連携した空家等の利活用の促進

- ・空家等の利活用においては、所有者等の相談に応じて適切なコーディネートを行うとともに、改修工事をはじめ、関係法令への適合など様々な調整等が求められますので、自由度が高く幅広い調整を行う民間事業者との連携を強化し、所有者等や利活用希望者のニーズに応じたきめ細やかな支援につなげていきます。

取組2 空き家バンクの活用

- ・空き家バンクは、空家等を売りたい方・貸したい方と買いたい方・借りたい方をつなげるための制度です。特に、一般には流通しづらい「いばきた」など市街化調整区域での成約事例が徐々に増えており、地域活性化や人口減少の抑制への効果も期待できます。今後も利活用のきっかけづくりとして制度の運用を行うとともに、所有者等への働きかけなどによる空家等の有効活用を促進します。

取組3 状態の良い空家等の利活用に向けた所有者等への働きかけの実施

- ・令和5年度（2023年度）に実施した空家等実態調査において空家等と判断した建物の約半数は建物の損傷が少ない空家等であり、利活用による周辺環境との調和や地域の魅力向上等の効果が期待されます。そのため、状態の良い空家等の所有者等を対象としたアンケート調査（今後の予定や課題の有無の把握など）の実施、利活用の相談が可能な民間事業者や空き家コールセンターの紹介など、空家等の解消に向けた働きかけを行います。

施策2 まちづくりへの活用

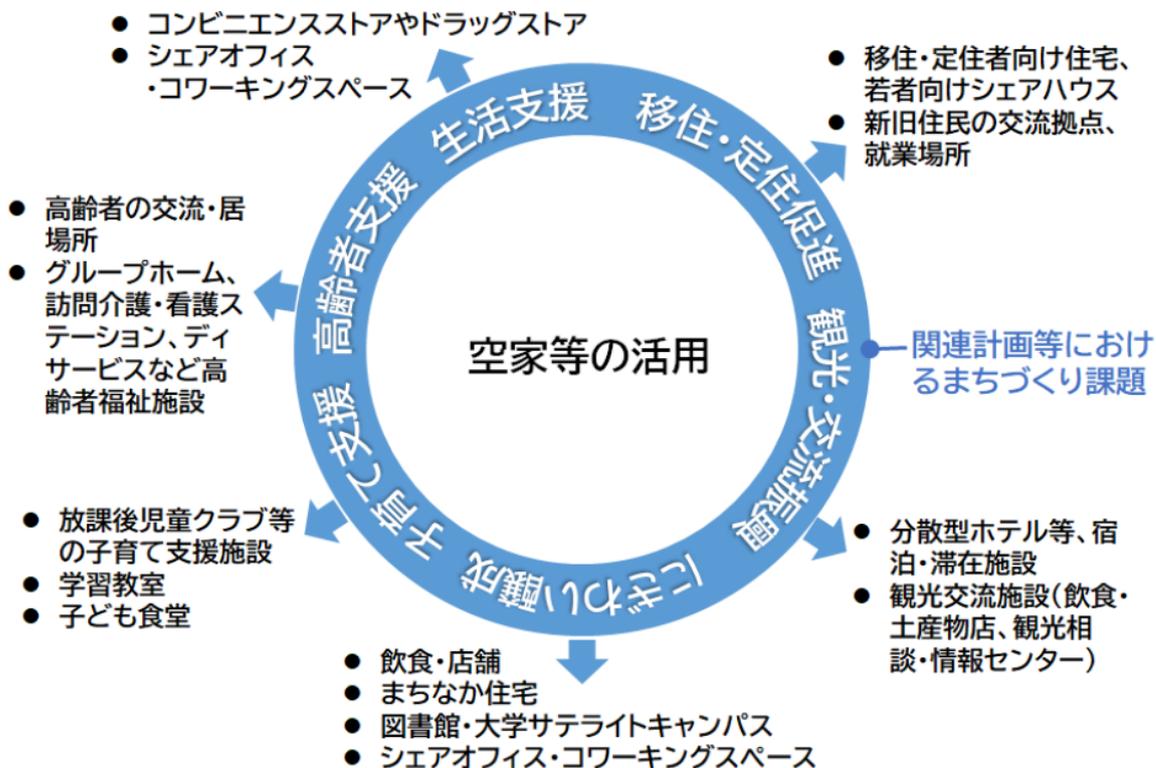
取組1 活用事例の情報提供

- ・市が実施した空家活用提案事業による活動実績等の事例紹介をはじめ、空家等の活用により地域の課題解消やまちづくりにつながる事例（中心市街地の活性化、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持など）を把握し、情報提供を行います。

取組2 機運醸成や地域の将来像を捉えた空家活用の支援

- ・空家の増加による地域の活力低下などから、地域による課題解消に向けた検討や取組が進められるなど面的な空家の解消に向けた機運の醸成にあわせて、地域住民等と連携し、地域の将来像を踏まえた空家活用に向けて適切な支援や所有者等への働きかけを行います。

（参考）空家等の活用によるまちづくり課題への対応イメージ



資料) 空家等活用促進区域の設定に係るガイドライン (令和5年12月 国土交通省)

第6章 施策の推進

6-1 推進の基本的な考え方

空家等対策では、適正管理を求める通知をはじめ、管理不全空家等及び特定空家等に対する措置など、行政が空家法に基づく対応を行うことで解決を図るための対応が求められますが、一義的には、空家等は個人の財産であり、所有者等自らによる自主的な対応（所有者等のやる気）がなければ解決しないことが空家問題の本質と言えます。そのため、日頃から近隣住民等から通報等を受けた空家等について、所有者等の置かれている状況等も想定しながら改善の働きかけを行っていますが、解決には至りにくくなっています。

また、空家等対策の内容は、予防抑制、適正管理、利活用と幅広く、空家部局のマンパワーではきめ細やかな対応に限界があるため、所有者等による自主的な対応をはじめ、地域住民、関係部局、民間団体等との幅広い連携を図りながら効果的な対策を推進する必要があります。

6-2 所有者等による自主的な対応

所有者等にとって、空家等は日常生活からかけ離れた存在であることが多く、相続等により新たに所有した場合は少しずつ住居内の片づけを行ったり、たまに来て状況を把握したりされるものの、実際に周辺に与えている影響まで考えが及びにくく、対応の優先順位も後回しになりがちです。一方で、近隣住民にとっては常に空家等を目の当たりにしていることから、庭木の繁茂や屋根瓦の破損等による周辺への悪影響に関して様々な不満が高まっており、所有者等と近隣住民とで空家等の悪影響についての認識が大きく乖離していることが問題となっています。

そのため、空家等を所有している場合は、所有者等が現に居住している住居の隣が同様の空家等であればどう感じるかなど周辺に迷惑をかけないようにする当事者意識を持って、適正管理をはじめ、利活用や処分などスピード感をもって抜本的な対応を行う必要があります。

6-3 地域住民等による対応

空家等の通報や相談の内容は、周辺への悪影響の程度によらず千差万別であり、適正管理を求める通知を行う際は(②)、現地確認のうえ通報者等から具体的内容を把握するようにはしていますが(①)、通知の内容のみでは所有者等に真に困っている内容が伝わりにくいこともあることから、市に連絡があった際は(③)、必要に応じて地域住民等に状況報告等を行い(④)、通報者等と直接やり取りを行ってもらうことで具体的な解決につなげていくことを基本としています(⑤)。

一方で、通報者等からは匿名希望を主張されたり、角が立つこと等を理由に直接のやり取りを拒否されることも多く、所有者等が対応すべき程度を把握しづらいこともあります。特に民民の問題は当事者自らが対応すべき問題でもあり、良好な住環境を維持するためには、具体的な改善の程度について所有者等にきちんと認識してもらう必要があります。

住環境は地域全体の住みやすさにもつながってきますので、地域での困りごととして自治会や民生委員等からの通報や相談等もありますが(①)、個人間の対応と同様に、市が所有者等から連絡を受けた際は(③)、自治会等から所有者等に対し、困っている具体的内容等を直接伝えたり、連絡先を把握すること等により課題解決につなげていくことも必要になります(⑤)。また、最近では空家等になる前からの管理状況の不具合に関する通報等を受ける機会も増えていますが、空家等でない場合は、本来、空家法に基づく対応はできませんので、市と地域が連携して住環境を守るという意識を共有し、日常からのつながりやコミュニケーションを大切にしながら、いざという時のために居住者本人をはじめ親族とも連絡を取れるようにしておくことも考えられます(⑥)。放置された空家等は、災害時の損傷による周囲へのリスクが大きく、空家問題を地域の課題として共有することも必要になります。

なお、庭木の越境については、民法改正により、所有者に催告しても対応しなかったり、急迫の事情があるときは隣地所有者自らが庭木を切除できるようになったことから、まずは隣地の土地所有者である通報者自らが敷地内に越境する部分を切除する対応を行ったうえで(⑦)、別途、市から所有者等への通知を踏まえて抜本的な解決に向けて連携した対応につなげていくことも考えられます。

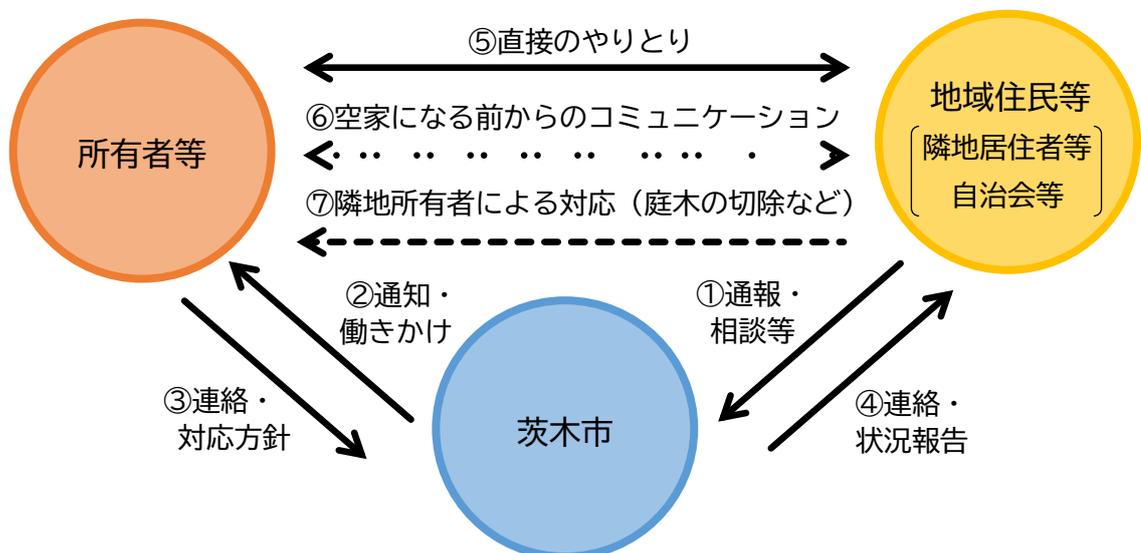


図-空家対策における関係者の関わり

(竹木の枝の切除及び根の切取り)

第二百三十三条 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 第一項の場合において、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。

6-4 関係部局及び民間団体等との連携

空家等対策において、適正管理における通報等の内容は、建物の維持保全の問題、道路への庭木の越境、敷地内でのごみの放置や動物の棲みつきなど関係部局に関わる内容も多くなっています。所有者等に対しては、関係法令に抵触している、道路の通行が阻害されている、衛生状態が悪化しているなど各分野の視点に基づく働きかけを行うことで改善につながりやすいケースも考えられることから、必要に応じて空家部局と関係部局が連携して適正管理の働きかけを行うことも効果的であると言えます。

また、所有者等は高齢者であることが多く、施設入所等と相まって意思疎通が十分に行いにくいなど、福祉的な課題を有していることもあります。そのため、福祉サービス等の関わりがある所有者等への働きかけにあたっては、将来空家等になる可能性が高いことを共有した上で、福祉部局や相談支援機関等と連携した取組が必要となります。特に判断能力が十分でない場合は、本人の意思による適正管理や処分等の対応ができないため、成年後見人の申立ての働きかけを行うなどの取組の連携が必要となります。

一方で、所有者等としては、具体的な対応を行うにも、どこからどのようにすればよいかわからない、といったケースもあり、課題の内容も様々であるため、所有者等の課題に応じたきめ細やかな対応につながるよう、複数の民間団体等と連携し、より早い段階における空家等の解消につなげていくことが重要となります。

6-5 住民等からの空家等に関する相談への対応

住民等からの空家等に関する相談への対応については、引き続き、居住政策課を相談窓口とし、管理不全空家等の相談、空き家バンクの登録、利活用の相談など空家等に関する幅広い内容を把握し、適切な助言等を行うほか、相談内容に応じて民間団体や関係部署につなぐなどの連携を図ります。

6-6 空家等に関する対策の実施体制

空家等に関する対策の実施体制については、居住政策課を基本として、必要に応じて関係部局との連携を行うほか、民間団体等との幅広い連携により、効率的かつ効果的な対策を推進します。また、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に組織している「茨木市空家等対策協議会」において、取組状況の報告や意見聴取、特定空家等における命令等の判断に際しての意見聴取を行います。

【関係部局（空家等対策庁内検討会）】

- ・ 居住政策課（空家等全般）
- ・ 法務コンプライアンス課（法令の運用）
- ・ 資産税課（固定資産税情報）
- ・ 政策企画課（総合計画との整合）
- ・ 地域コミュニティ課（自治会）
- ・ 市民生活相談課（ごみ屋敷、小動物）
- ・ 地域福祉課（地域福祉）
- ・ 福祉総合相談課（福祉の相談全般）
- ・ 長寿介護課（高齢者）
- ・ 環境事業課（空き地）
- ・ 都市政策課（都市計画マスタープランとの整合）
- ・ 審査指導課（建築物、宅地）
- ・ 建築調整課（建築物の維持保全）
- ・ 北部整備推進課（いばきた）
- ・ 建設管理課（道路管理）
- ・ 水道部営業課（水道情報）
- ・ 消防署警防課（火災予防）

【協定締結団体】

○空家等の利活用支援

- ・ 大阪府宅地建物取引業協会北大阪支部（令和4年度（2022年度））
- ・ （一社）全国不動産協会大阪府本部（令和5年度（2023年度））

○修理、点検等の相談

- ・ 茨木市建築組合（令和4年度（2022年度））
- ・ I T K災害ボランティア会（令和5年度（2023年度））
- ・ 茨木市造園業災害対策協力会（令和6年度（2024年度））

【茨木市空家等対策協議会】

市長の諮問に応じて協議を行う附属機関（法定協議会）。学識経験者等（建築、住宅、法務、不動産）、市議会議員、市民及び市長で組織されています。

第7章 取組状況の評価

空家等対策の推進に向けて、本計画の進捗や成果を評価するため評価指標を設定します。評価にあたっては、各取組により「予防抑制」「適正管理」「利活用」の効果等が発現できているかを評価指標により確認します。

	評価指標	実績値 (令和5年度)	目標値 (令和16年度)	評価指標の考え方
予防抑制	使用目的のない空家数 ※住宅・土地統計調査	3,730戸	3,730戸	空家等に関する普及啓発や空家セミナー等により管理意識の醸成を図り、これ以上空家等を増やさなくすることで、空家化の予防抑制につなげます。
	空家セミナーの参加者数 (累計) ※市主催・共催のみ	174人	400人	
適正管理	空家等の新規相談件数	41件	30件	空家化の予防抑制により管理不全の空家等の通報や相談を減らし、適正管理につなげます。 管理不全空家等、特定空家等に対する指導の実施により、確実な改善につなげ、適正管理を促進します。
	指導した管理不全空家等、特定空家等の改善率 (累計)	100% 〔特定空家等 2件/2件〕	100%	
利活用	所有者等の意向把握率	61.4% (35件/57件)	75%	適正管理により所有者等の意向把握の機会を増やし、ニーズに応じて空き家コールセンターや不動産団体等と連携した利活用につなげます。
	外部相談窓口を活用した件数 (累計)	1件	30件	

資料編（法令・指針）

（1）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(改正 令和5年法律第50号)

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で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るときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
（協議会）
- 第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同

- じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査 (立入調査等)

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

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

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

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

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

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

- 2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要

請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に關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で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つた場合において、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、履行しても十分にないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
 - 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
 - 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
 - 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
 - 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
- 第六章 空家等管理活用支援法人
（空家等管理活用支援法人の指定）
- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
 - 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
 - 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。（支援法人の業務）
- 第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。
- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
 - 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
 - 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
 - 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
 - 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
 - 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。（監督等）
- 第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。
- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
 - 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
 - 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したと

きは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

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

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

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

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

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

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

(市町村長への要請)

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

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

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

第七章 雑則

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

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

第八章 罰則

第三十条 第二十二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 新法第二十二條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。

(2) 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

平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号（最終改正 令和5年12月13日付け総務省・国土交通省告示第3号）

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施してきた。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められていたところである。

以上を踏まえ、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して、平成26年11月27日に、空家等対策の推進に関する特別措置法が公布され、平成27年5月26日の全面施行以降、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきた。

一方、その後も、空家等の数は増加を続けており、今後、更に増加が見込まれるところである。こうした中、周囲に悪影響を及ぼす倒壊の危険等がある空家等の除却等といった法施行後に進めてきた取組を一層円滑化するだけでなく、周囲に悪影響を及ぼすこととなる前の段階から空家等の活用や適切な管理を確保することが重要となっている。さらに、増加する空家等は、地域住民の生命、身体又は財産やその生活環境への影響にとどまらず、地域のまちづくりやコミュニティ維持など、地域における経済的社会的活動の促進を図る観点からも深刻な影響を及ぼしている。空家等を地域のニーズに応

じて活用することで、社会的な付加価値を創出し、公共の福祉の増進や地域の活性化に繋げていく視点が必要となっている。

このような問題意識から、倒壊の危険等がある空家等の除却等の促進にとどまらず、空家等の適切な管理の確保や、その活用拡大に向けて、空家等対策の総合的な強化を図るため、令和5年6月14日に、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が公布され、同年12月13日から、同法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「法」という。）が施行されることとなった。

今後、増加する空家等がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、空家等の発生抑制、活用の拡大、適切な管理の確保及び除却等の促進に係る取組を強力に推進する必要がある。

(1) 空家等の現状

平成30年に総務省が実施した住宅・土地統計調査令和元年9月30日公表によると、全国の総住宅数は6,240万戸となっている一方、総世帯数は5,400万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空家^{*1}の数は849万戸であり、全国の総住宅数に占める割合は13.6%となっている。また使用目的のない空家^{*2}の数は349万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は5.6%であるが、その数は過去20年間で約1.9倍に増加しているところである。

一方で、平成26年に空家等対策の推進に関する特別措置法が制定されて以降、全国の市町村において、空家等対策計画（法第7条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。）が作成され^{*3}、協議会（法第8条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）が組織される^{*4}とともに、適切な管理が行われていない空家等への対応として、法の規定に基づく措置のほか、条例に基づく措置や所有者等が自ら行う空家等の除却への補助等の市町村の取組により、約14.6万物件（令和4年度末時点）の空家等について除却、修繕等の対応がなされてきたところである。

※1 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※2 「使用目的のない空家」とは、住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に属する空家をいい、「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の住宅で、例えば転勤・入院などのために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をいう。

※3 令和4年度末時点で全国の市町村の94%が既に作成済み又は作成予定あり。

※4 令和4年度末時点で全国の市町村の69%が既に組織済み又は組織予定あり。

(2) 空家等対策の基本的な考え方

① 基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するため、法第5条では、空家等の所有者等は、周囲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ことが規定され、また、土地基本法（平成元年法律第84号）第6条において土地の所有者又は

土地を使用収益する権原を有する者は、同法第2条から第5条までに定める土地についての基本理念にのっとり、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する旨規定されているように、第一義的には空家等の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である。その上で、行政による対応としては、空家等の適切な管理に係る啓発等による所有者等の意識の涵養と理解増進を図るとともに、関係制度の周知により、特に所有者等の適切な管理に係る意識が希薄となりやすい、所有者等が多数である場合や遠方に居住している場合、建物の相続登記が行われていない場合、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合等も含めて所有者等の自主的な対応を求めることが重要となる。

しかしながら、空家等の所有者等が、様々な事情から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の活用を図る一方、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関する対策を実施することが重要となる。法第5条では、空家等の所有者等には、このような行政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ことを明確化している。

②市町村の役割

法第4条第1項では、市町村の責務として、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ことが規定されている。

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査等を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。さらに、地域の実情を踏まえ、空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、重点的に空家等の活用の促進を図る区域として空家等活用促進区域（法第7条第3項に規定する空家等活用促進区域をいう。以下同じ。）や、同区域における空家等活用促進指針（法第7条第3項に規定する空家等活用促進指針をいう。以下同じ。）を定めることについても併せて検討する。

また、管理不全空家等（法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）については、法第13条に基づく必要な措置を、特定空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）については、法第22条に基づく必要な措置を講ずることが重要である。管理不全空家等及び特定空家等に対するこれらの措置を講ずるためには、空家等施策担当部局は、必要に応じて、市町村内の建築部局と連携することが重要であるが、市町村内に建築部局が存在しない場合であっても、協議会や、空家等管理活用支援法人（法第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人をいう。以下同じ。）その他建築等に関して専門的な知見を有する者の知見等を活用することが考えられる。

相続人が不存在であったり、所有者等の居所が不明である場合など、空家等の状態の改善が期待できない場合

等には、その状態に応じて、法第14条に基づき、相続財産の清算人等の選任を裁判所に請求することを検討する。

なお、市町村は法第7条第13項又は第14項に基づき、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人（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をいう。以下同じ。）等の民間団体と連携することが有効と考えられる。法第23条第1項に基づき、こうした民間団体の申請により、空家等管理活用支援法人を指定することも検討する。このほか、必要に応じて、2（5）に記載するように、地方住宅供給公社、独立行政法人都市再生機構又は独立行政法人住宅金融支援機構と連携することや、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することにより、市町村の事務負担の軽減を図りながら、効率的に空家等対策を推進する視点も重要である。

③都道府県の役割

法第4条第2項では、都道府県の責務として、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する法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ことが規定されている。

具体的には、例えば都道府県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場の設置、協議会の構成員の仲介又はあっせんや、必要な場合における空家等対策を行う上での事務の委託、事務の代替執行等が考えられる。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば管理不全空家等や特定空家等に該当するか否かの判断、法第13条に基づく指導若しくは勧告又は法第22条に基づく助言・指導若しくは勧告等の実施に当たり困難を来している場合における技術的な助言を実施したりするほか、都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制整備を支援したり、協議会への参画を通じた協力をすることも考えられる。また、法第26条第1項に基づき、都道府県内で活動する空家等管理活用支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供等を行うことが考えられる。

さらに、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体との連携を支援することも考えられる。

また、空家等活用促進区域内において、6（2）に述べる建築基準法（昭和25年法律第201号）の特例が措置される場合や、都市計画法（昭和43年法律第100号）又は農地法（昭和27年法律第229号）の規定による処分に係る空家等の活用の促進についての配慮の対象となる場合には、都道府県は、建築基準法上の特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下同じ。）として、また、都市計画法や農地法の

許可権者として、市町村から協議等を受けることがある。都道府県においては、関係法令の趣旨を踏まえつつ、積極的に当該協議等に応じるとともに、空家等活用促進区域内における許可等の処分に応じて適切に配慮することが期待される。

このほか、都道府県は国とともに、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など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第29条）。

④国の役割

法第3条では、国の責務として、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施すること（同条第1項）、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こと（同条第2項）、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こと（同条第3項）が規定されている。

国は、空家等に関する施策を総合かつ計画的に実施するため、本基本指針を定め、国の関係行政機関において、空家等対策の必要性や空家等の活用の有効性についての認識の共有を図ることに加え、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図りつつ、法第13条又は第22条に基づく市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）による管理不全空家等又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（「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」（令和5年12月13日最終改正。以下「ガイドライン」という。）等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、法第29条のとおり、国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など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合、空家等の所有者等に対してその除却や活用に要する費用を補助する場合、代執行に要した費用の回収が困難な場合、代執行等の措置の円滑化のための法務的手続等を行う場合等について、当該市町村を交付金制度や補助制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

さらに、空家等の活用や、適切な管理、除却の促進に関し、国民の理解を深めるため、都道府県や市町村はもとより、民間団体とも連携して、パンフレットやウェブサイトを用いた情報提供に加え、動画配信や説明会の開催等を積極的に行うことに努めることとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、管理不全空家等や特定空家等と認められる空家等に対する措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であること

から、市町村は、空家等対策に係る内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

（1）市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要がある。また、空家等の活用に向けては、中心市街地の活性化や、移住・定住、二地域居住、観光振興、福祉増進、コミュニティ維持、まちづくりなどの政策課題において様々な需要が考えられるが、その的確な把握を進めるためには、市町村内の関係部局間の連携が不可欠である。このため、建築・住宅部局、景観部局、観光部局、まちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）、農林水産部局、所有者不明土地等対策部局、福祉部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が管理不全空家等や特定空家等か否かの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、空家等活用促進区域において、建築基準法や都市計画法に係る特例等を講ずる際には、当該市町村が建築基準法上の特定行政庁や都市計画法上の許可権者である場合ははじめとして、市町村内の建築部局やまちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）等との協議等が必要となる場合があるため、これらの部局等との連携体制を構築しておくことが望ましい。

また、空家等と所有者不明土地等は、地域によっては同時に存在している場合も多く、課題や対策も共通するところである。例えば、空家等と所有者不明土地等が隣接して別々に所有されており、それぞれ単独での活用が難しい場合に、両者を一体として活用し、保育所など子育て支援施設や公園を整備することが一つの解決策となることもある。このため、国においては「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）」（令和5年2月27日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議報告）を策定しているが、その趣旨を踏まえ、空家等対策と所有者不明土地等対策を担当する部局が連携し、効果的な対策を講ずることが重要である。

さらに、税務部局の参画は、特に空家等の敷地について住宅用地に係る固定資産税及び都市計画法の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、また、法務部局の参画は、所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

（2）協議会の組織

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を組織することができ、その構成員としては「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。」ものとされている（法第8条第2項）。なお、市町村長を構成員としつつも、協議の内容に応じて、本人ではなく、

市町村長より委任された者が参画するなど、必要に応じて柔軟な運営方法とすることも可能である。

このほかの協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、行政書士、宅地建物取引士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士等の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、法務局職員、道路管理者等公物管理者、空家等管理活用支援法人をはじめとする地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局やまちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）など、(1)で述べた空家等対策に関連する部局等に対して協力を依頼することも考えられる。

この協議会は、法に規定されているとおり、空家等活用促進区域や空家等活用促進指針に係る事項を含め、空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、市町村長が管理不全空家等や特定空家等に対する措置を講ずるに当たって参考となる、

- ①空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断の基準
- ②空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査等の方針
- ③管理不全空家等又は特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用することも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報を取り扱うに当たっては、協議会の構成員は、個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号。以下「個人情報保護法」という。）に基づき、当該情報を適正に取り扱う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「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。」と規定されている。本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談を当該住宅等の所有者等から受ける場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することができる体制を整備することが適切である。体制整備に当たっては、管理不全空家等や特定空家等に対する措置に係る近隣住民等からの相談は市町村を中心に対応しつつ、空家等の管理や活用の方法等を巡る空家等の所有者等からの専門的な相談については、空家等管理活用支援法人のほか、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空家等対策に取り組む特定非営利活動法人等の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住・定住、二地域居住又は住み替えを希望する者

からの空家等の活用の申入れに対しても、上記のような体制を整備することが適切である。

(4) 空家等管理活用支援法人の指定

空家等の所有者等にとって、空家等の管理や活用等に係る情報を容易に入手することや、その方法を相談することができる環境は必ずしも十分でない。一方、多くの市町村では、人員等が不足しており、所有者等への相談対応等が十分にできない場合が想定される。

市町村長は、法第23条第1項に基づき、特定非営利活動法人、一般社団法人、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、法第24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空家等管理活用支援法人として指定することができる。空家等管理活用支援法人には、市町村における人員等の不足を補い、同法人が有する空家等の管理又は活用に係る専門的知見やネットワークを活かして、空家等の所有者等や空家等の活用を希望する者に対する相談対応、普及啓発等を行う役割が期待されることである。具体的には、(3)に述べたような相談対応を行うことや、所有者等の委託に基づき、空家等管理活用支援法人が自ら空家等の管理や活用を行うことのほか、市町村等の委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと、空家等の所有者等に向けて普及啓発を行うこと等の役割が期待されることである。市町村の実情やニーズに応じて、空家等管理活用支援法人を指定し、このような空家等対策を進めるための体制を整備することが適切である。同法人の指定に係る考え方等については、別途定めている空家等管理活用支援法人の指定等の手引きにおいて示している。

(5) 地方住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構との連携

①地方住宅供給公社

法第19条第1項に基づき、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）第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、空家等対策計画を作成している市町村（以下「計画作成市町村」という。）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。

地方住宅供給公社は、公的機関としての信頼性を持ちつつ、地域における住宅の改修、賃貸、管理等に関する豊富な経験・ノウハウ等を有しており、計画作成市町村は、必要に応じて、地方住宅供給公社との連携体制を構築することが適切である。

②都市再生機構

法第20条に基づき都市再生機構は、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。

空家等活用促進区域では、地域における経済的社会的活動の促進のため、まちづくりの観点から空家等を活用し、宿泊施設や観光案内所等の施設を整備するような事例も想定される。こうした施設の整備に当たっては、事業スキームの検討や関係者との合意形成といった、まち

づくりに係る専門的な知見等が必要とされる。都市再生機構は、都市再生業務を通じて、このような専門的な知見等を有していることから、計画作成市町村は、必要に応じて、都市再生機構との連携体制を構築することが適切である。

③住宅金融支援機構

法第21条に基づき、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。

空家等の所有者等が、空家等の活用や除却に要する資金の調達方法を検討するために必要な情報を十分に把握できず、適切な対応を進めることができない状況を改善するためには、住宅ローンに係る情報や金融機関・地方公共団体との広範なネットワークを有している住宅金融支援機構の積極的な関与が有効である。このため、住宅金融支援機構においては、各金融機関が提供する「空家の活用・除却の資金に充てることのできるローン」を一元化して空家等の所有者等に情報提供することや、先進的な地域の取組の内容を全国的に周知すること等の事業を実施することにより、金融面からも空家等対策に取り組みやすい環境づくりを進めるものとし、市町村は、必要に応じて、住宅金融支援機構との連携体制を構築することが適切である。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

空家等は、法第2条第1項において「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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

調査の結果、空家等に該当する建築物等については、4で述べるとおり、データベースとして整備等しておくことが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある」と認められるもの（法第13条第1項）については管理不全空家等に、「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」と認められるもの（法第2条第2項）については特定空家等に該当することとなるが、どのような空家等が管理不全空家等や特定空家等に該当するかを判断する際に参考となる基準等については、ガイドラインにおいて別途定めている。

(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。なお、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においても、その敷地の所有者等は空家等の所有者等に含まれることに留意する。

空家等の所有者等を特定し、その意向を把握するためには、(3)で述べる手段を用いて所有者等を確認し、当該所有者等に対して法第9条第1項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。また、特定空家等の所有者等に対する指導等を行う上で必要な場合には、法第9条第2項に基づき、報告徴収や立入調査を行うことも可能である。

(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が(2)の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成16年法律第123号）、住民基本台帳法（昭和42年法律第81号）、戸籍法（昭和22年法律第224号）等既存の法制度により入手可能なものであるが^{※5}、市町村長は法第10条第3項に基づき「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。」こととされている。例えば空家等の不動

産登記簿情報については関係する法務局長に対して、必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者、空家等の電気、ガス等の使用者に係る情報の提供を求めることも可能である。例えば、「空家等に工作物を設置している者」として、電気メーターを設置している電気事業法（昭和39年法律第170号）第2条第1項第9号に規定する一般送配電事業者や、ガスメーターを設置しているガス事業法（昭和29年法律第51号）第2条第6項に規定する一般ガス導管事業者に対して、電気、ガスの使用者と直接契約を締結している小売事業者等の情報の提供を求めた上で、「その他の者」として、当該小売事業者等に対して電気、ガスの使用者に係る情報の提供を求めることが考えられる。このほか、「その他の者」として、郵便事業を行う者に郵便の転送先情報の提供を求めることも可能である。これらの者に対して情報の提供を求める方法等については、別途通知等において示している。

また、空家等対策の推進に関する特別措置法の制定以前は、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和25年法律第226号）第22条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と並んで有力な手段であることから、法第10条第1項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなっている。また、同条第2項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとするとなっている。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第10条第1項に基づき内部で利用することが可能である。例えば、市町村の福祉部局等がその事務のために利用する目的で保有する情報のうち、介護保険に関する事務、国民健康保険に関する事務、後期高齢者医療制度に関する事務、生活保護に関する事務等のために利用する目的で保有する被保険者等や申請代行者等の氏名、住所・居所等の情報について、法の施行のために必要な限度において空家等施策担当部局に提供することが可能である。

一方で、これらの手段をもってしても空家等の所有者等が把握できない場合や、所有者等が把握できたとしても所在を特定できない場合、所有者等が外国に居住しており所在を特定できない場合など、法第22条第10項に規定する「過失がなく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」に該当するときは、同項に規定する代執行を行うことが可能であるが、当該規定の要件に適合するか否かを判断する際に参考となる

基準等については、空家等の所有者等の探索方法とともに、ガイドラインにおいて別途定めている。

※5 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和4年法律第44号）により、住民基本台帳法が改正され、令和4年8月から住民基本台帳ネットワークシステムを利用して、法第9条第1項の規定に基づく空家等の所有者等の最新の住所の探索を行うことが可能となった。また、地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和5年法律第58号）により、戸籍法が改正されたところであり、令和6年3月1日より、市町村が戸籍情報連携システムを利用した公用請求により他市町村の戸籍情報を取得することが可能となる。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果空家等として把握した建築物等については、法第11条に基づき「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。」とされている。3（1）で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在やその状態等を一覧にしたものを市町村内の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在等について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。この場合、電子媒体による不動産登記簿情報等の入手や、空き家バンク（空家等情報を提供するサービス）の活用等を行う際の効率化のために、データベース化することが重要である。

このデータベースには空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち、空家等活用促進区域内にある空家等のほか、管理不全空家等や特定空家等に該当するものについては、データベース内にこれらの空家等に該当する旨並びに市町村長による当該空家等に対する措置等の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、個人情報保護法に基づき適正に取り扱う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等に関する全ての情報についてデータベース化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、管理不全空家等又は特定空家等に係る敷地については、9（2）②で述べたとおり固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、また、今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないこととなるため、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも管理不全空家等又は特定空家等に該当する建築物等についてはデータベース化することが必要である。

また、法第11条に基づきデータベース化の対象とされた空家等のうち、「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」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる空き物件に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、空き物件たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがってデータベースの対象とする実益に乏しいと考えら

れるためである。しかしながら、たとえ空き物件に該当する空家等であったとしても、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づくデータベースの対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが重要である。

法第7条第1項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には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の活用の促進に関する事項、⑥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、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及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする(同条第2項)。また、⑤空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項として、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針に関する事項を定めることができる。

空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については22で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の活用や適切な管理の重要性及び管理不全空家等や特定空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

空家等対策計画は、所有者不明土地対策計画(所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成30年法律第49号)第45条第1項に規定する所有者不明土地対策計画をいう。)をはじめとする他の計画と一体的に作成することも考えられる。

なお、空家等管理活用支援法人は、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、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(法第27条第1項)。この場合において、空家等管理活用支援法人は、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示する必要があるが、当該素案は、空家等管理活用支援法人の業務とどのように関係があるか、素案のとおり空家等対策計画を作成又は変更した場合にどのような効果が見込まれるか、素案のとおり作成又は変更しない場合にその業務を行う上でどのような問題があるか等について具体的に示すことが必要である。提案を受けた市町村は、その内容について十分に検討した上で、当該提案に基づいて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、その提案をした空家等管理活用支援法人に通知する必要がある(法第27条第2項)。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

(1) 空家等及びその跡地の活用

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することが重要である。このような観点から、法第15条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地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。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、地域貢献などに活用できる可能性のあるものも存在する。また、空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居、住宅確保要配慮者向けの住宅等として活用することも考えられる^{※6}。

空家等を有効に活用するため、例えば、活用可能な空家等又はその跡地の情報について、その所有者の同意を得た上で、都道府県又は市町村の設置する空き家バンクや宅地建物取引業者等による周知・発信を通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、都道府県又は市町村は空き家バンクについて、その物件情報の収集や専門家への取次等を含めた運営等に関し宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することや「全国版空き家・空き地バンク」に参画することが考えられる。

さらに、空家等の跡地については、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの取組との連携、所有者不明土地等対策との連携により、地域のまちづくりにおいて活用することが期待でき、例えば、密集市街地や漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や防災にも資する広場として活用することも考えられる。

このような空家等及びその跡地の活用に当たっては、関係事業者団体等を空家等管理活用支援法人として指定し、同法人と連携して取り組むことが効果的であると考えられる。

このほか、空家等及びその跡地の活用時に、土地の境界が不明瞭であることが支障となる場合があるため、筆界確定を進めることが重要である。土地基本法では、土地所有者は、「土地の所有権の境界の明確化のための措置を適切に講ずるように努めなければならない」とことされており(同法第6条第2項)、国及び地方公共団体は、広報活動等を通じて、こうした土地所有者等の責務に係る国民の理解を深めるよう適切な措置を講ずるとともに、市町村等は、国土調査法(昭和26年法律第180号)に基づく地籍調査や、不動産登記法に基づく筆界特定制度の活用を通じて、筆界の確認を進めることが必要である。

※6 空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法(平成16年法律第110号)、消防法(昭和23年法律第186号)、旅館業法(昭和23年法律第138号)等の関係法令を遵守する必要がある。

(2) 空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定

中心市街地や地域再生の拠点など、地域の拠点となる区域において空家等が集積すると、当該地域の本来の機能を低下させてしまうおそれがある。また、空家等やその跡地を活用する上で、建築基準法上の接道等に係る規制が支障となっている場合もある。このような課題に対

応するため、市町村は、法第7条第3項に基づき、中心市街地や地域再生拠点等の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その跡地の活用が必要となると認められる区域（空家等活用促進区域）並びに同区域における空家等及びその跡地の活用の促進を図るための指針（空家等活用促進指針）に関する事項を空家等対策計画に定めることができる。

空家等活用促進区域内では、市町村長は、空家等の所有者等に対し、空家等活用促進指針に定められた空家等を誘導すべき用途（以下「誘導用途」という。）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（法第16条第1項）ほか、特定行政庁との協議等を経て、建築基準法上の接道規制や用途規制の合理化を図ることができる（法第17条第1項及び第2項）。また、指定都市、中核市、施行時特例市以外の市町村が市街化調整区域（都市計画法第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。以下同じ。）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、都道府県知事との協議をしなければならず、協議を経ることで、都道府県知事による都市計画法上の許可に当たり、協議の結果を踏まえた適切な配慮がなされることが期待される（法第18条第1項）。空家等対策計画は、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ることが必要である（法第7条第11項）。このため、例えば、市街化調整区域の全域を、空家等活用促進区域に設定することは、市街化を抑制するという市街化調整区域の趣旨からして適切な運用ではないため、区域の設定にあたっては十分留意する必要がある。このほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、空家等活用促進区域内の空家等について、誘導用途に供するため「農地法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、適切な配慮をするものとされている（法第18条第2項）。当該規定に基づく配慮としては、例えば、空家等と隣接する農地を一体的に売買等する際、農地を転用する必要がある場合には、農地法第4条又は第5条に基づく許可や、農業振興地域の整備に関する法律（昭和44年法律第58号）に基づく農用地区域（同法第8条第2項第1号に規定する農用地区域をいう。）からの除外に当たり、手続きの迅速化に係る配慮がなされることが想定される。このほかにも、空家等の活用上、他の法律に基づく処分が要されるものについては、必要に応じて、配慮を行うことが望ましい。

空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針は、地域のまちづくり等にも大きく関わるものであるため、これらを定める際は、中心市街地の活性化や、移住・定住、二地域居住の推進、観光振興、福祉増進コミュニティ維持、まちづくりなどの政策課題に対応する市町村内の内部部局等と連携して取り組むことが望ましい。

こうした空家等活用促進区域の設定等に係る考え方については、別途定めている空家等活用促進区域の設定に係るガイドラインにおいて示している。

7 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を促進するため、市町村は、法第12条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば、三に示す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（以下「管理指針」という。）

に即した助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については、空家等を適切に管理する役割を提供する空家等管理活用支援法人等を紹介したりすることが考えられる。

その上で、法第13条第1項では、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おそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等として、市町村長が、その所有者等に対し、管理指針に即し、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することができる。また、指導をしてもなお状態が改善されず、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、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（法第13条第2項）。

市町村長は、3で述べた方法等により把握した情報や住民等から提供を受けた情報等に基づき、ある空家等が管理不全空家等であると認められる場合には、早期に指導等を行うことが必要である。

また、法に基づく指導等の方法のほか、所有者等が不明であるなどの場合には、法第14条の規定に基づき、民法（明治29年法律第89号）の相続財産清算制度や、不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度を活用することが考えられる。なお、固定資産税の滞納があり市町村が債権を有しているなど、利害関係が認められる場合は、同条の規定によらず、民法の規定に基づき、利害関係人として財産管理人の選任を請求することも可能である。このうち、相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度は、空家等の適切な管理のため特に必要があると認めるときは、管理不全空家等か否かに関係なく活用することができる。相続放棄されていたり、所有者が不明である空家等については、適切な管理がなされないことにより管理不全空家等となるおそれが大きいと認めるときは、早期にこれらの制度を活用することを検討することが望ましい。

そのほか、空家等の所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理等が期待できない場合には、本人の福祉を図る観点から市町村内の福祉部局とも連携して、民法の成年後見制度を活用することも考えられる。

なお、管理不全空家等であるか否かの判断に当たって参考となる基準や、指導、勧告の考え方については、ガイドラインにおいて別途定めている。

8 特定空家等に対する措置

特定空家等は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであり、広範な空家等について特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能である。市町村長は、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る観点から、このような特定空家等の状態に応じて必要な措置を講ずることが望ましい。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等について参考となる考え方の例や、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、ガイドラインにおいて定めている。

特定空家等に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に特定空家等に該当すると認められる空家等に対して立入調査をさせることができるほか、その所有者等に報告を徴収することができる。また、この調査等の結果に基づき、市町村長は特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第22条第1項から第3項まで）とともに、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期限内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、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。災害その他非常の場合において、緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令及び命令に付随する意見聴取手続等を経ることなく、代執行を行うことが可能である（同条第11項）。ただし、この場合にも、助言・指導及び勧告を経ていることが必要であるため、常時から、措置をとることの緊急性が見込まれる特定空家等に対しては、助言・指導や勧告の措置を講じていることが重要である。このほか、法第22条は特定空家等の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第13項及び第14項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。これらの代執行を行った場合の費用については、国税滞納処分の例により、所有者等から費用を徴収することが可能である（同条第9項及び第12項）。

これに加え、7で管理不全空家等について述べたように、所有者等が不明である場合等においては、必要に応じて、財産管理制度等の活用を検討することが望ましい。

法第22条第16項に基づくガイドラインにおいては、どのような空家等が特定空家等に該当するかの判断の際に参考となる判断基準や市町村長が特定空家等の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残留された動産の取扱い等について定めている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた特定空家等に関する対策に取り組むこととする。

なお、特定空家等と認められる空家等に対して立入調査等や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅部局、景観部局、観光部局、まちづくり部局、都市計画部局（又は土地利用規制部局）、農林水産部局、所有者不明土地等対策部局、福祉部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

9 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

（1）財政上の措置

法第29条第1項においては「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。」と規定されている。

具体的には、例えば1（2）④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を除却又は活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の活用や除却等をはじめとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

（2）税制上の措置

法第29条第2項においては「国及び地方公共団体は、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、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

①空家の発生を抑制するための税制上の特例措置（所得税・個人住民税の特例）

令和元年に国土交通省が実施した空家所有者実態調査（令和2年12月16日公表）によれば、周辺的生活環境に悪影響を及ぼし得る空家（住宅・土地統計調査における「その他の住宅」に該当する空家）の約78%は旧耐震基準の下で建築されたものであり、また平成30年における住宅の耐震化の進捗状況の推計値として国土交通省が令和2年5月に公表した数値を考慮すると、そのような空家のうち約53%が耐震性のない建築物であると推計されている。加えて、上述の令和元年空家所有者実態調査によれば、居住用家屋が空家となる最大の契機が相続時であることも判明している。

このような実態を踏まえ、空家が放置され、その結果周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことを未然に防止する観点から、空家の最大の発生要因である相続に由来する古い家屋及びその敷地の活用を促進することにより空家の発生を抑制するため、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）等において、税制上の特例措置が講じられている（平成28年4月1日創設）。具体的には、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋（昭和56年5月31日以前に建築された家屋（区分所有建築物を除く。））であって、当該相続の開始の直前において当該被相続人以外に居住をしていた者がいなかったものに限る。以下「被相続人居住用家屋」という。）及び当該相続の開始の直前において当該被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地等を当該相続により取得をした個人が、平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に譲渡（当該相続の開始があった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間にしたものに限るものとし、当該譲渡の対価の額が1億円を超えるもの等を除く。）をした場合には、当該譲渡に係る譲渡所得の金額について居住用財産の譲渡所得の3,000万円特別控除を適用する（ただし、当該譲渡の対価の額と当該相続の時から当該譲渡をした日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に当該被相続人が行った当該被相続人居住用家屋と一体として当該被相続人の居住の用に供されていた家屋又は土地等の譲渡の対価の額との合計額が1億円を超える場合を除く。）（租税特別措置

法第35条第3項から第11項まで及び第14項。なお、個人住民税については地方税法附則第34条第2項及び第5項並びに第35条第2項及び第6項)。また、令和元年度(平成31年度)税制改正により、平成31年4月1日以降の譲渡について、老人ホーム等に入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋は、一定の要件を満たす場合に限り、相続の開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋として本特例措置を適用することとされた。さらに、令和5年度税制改正により、令和6年1月1日以降の譲渡について、譲渡後に被相続人居住用家屋の耐震改修又は除却を行う場合で、一定の要件を満たすときは、本特例措置を適用できることとされた。なお、本特例措置に関する事務手続等の詳細については、別途通知で定めている。

②管理不全空家等及び特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の取扱い(固定資産税・都市計画法)

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第349条の3の2及び第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を6分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の1(200㎡を超える部分の敷地)とするとともに、その都市計画法の課税標準額を3分の1(200㎡以下の部分の敷地)又は3分の2(200㎡を超える部分の敷地)とする特例措置(固定資産税等の住宅用地特例)が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、当該家屋を除却した場合^{※7}と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空家の除却や適切な管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

空家等の中でも、管理不全空家等及び特定空家等については、法に基づく勧告等の措置の対象となるものであり、その適切な管理や除却を促すことは喫緊の課題である。また、管理不全空家等及び特定空家等は、住民の日常生活に必要と認められる住宅用地の税負担を軽減するという住宅用地特例の本来の趣旨からも外れると考えられる。以上を踏まえ、地方税法において、固定資産税等の住宅用地特例の対象から、法第13条2項又は法第22条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた管理不全空家等又は特定空家等の敷地の用に供されている土地を除くこととされている(地方税法第349条の3の2第1項等)。

なお、空家等であるか否かとは別に、本来、家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住宅には該当しないものであるため、そうした家屋の敷地についてはそもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されない。したがって、空家等対策で得られた情報について、税務部局(特別区にあっては東京都の税務部局)と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

※7 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の7割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で必要となる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、本基本指針に即して、法第7条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進すべきである。

その際、一3で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等に加え、地域の経済的社会的活動の促進の観点から空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの発生又は増加を抑制する観点から、四で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

(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

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類(例えば空き住居、空き店舗など)や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況、これらの今後の見込み等を踏まえ、空家等の適切な管理の確保、活用の拡大及び除却等の促進といった総合的な空家等対策を重点的に推進すべき地区を定めることが考えられるほか、空家等の活用が特に必要と認められる区域については、空家等活用促進区域として定めることが適切である。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっているかを踏まえ、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも初めから市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている又は将来及ぼし得る地域について先行的に空家等対策計画を作成し、その後必要に応じて順次同計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

(2) 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、関連する既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、空家等対策計画の改定等を検討することが重要である。

(3) 空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第9条第1項に基づき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に当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

(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

一 (2) ①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われなければならないことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば、空家等管理活用支援法人等と連携した各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、三に示す管理指針の周知を行うこと等による空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

また、管理不全空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が管理不全空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、管理不全空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方やその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一 6で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として活用できるものも存在し、また活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合には、その内容を記載することも考えられる。このように民間の関係事業者団体と連携する場合、当該団体を空家等管理活用支援法人として指定することについての方針等を記載することが適切である。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流ス

ース、移住希望者の住居等として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。当該空家等の跡地についても、市街地環境の向上に資する敷地整序の促進、ランドバンクの取組や所有者不明土地等対策との連携により地域のまちづくりにおいて活用することに加え、例えば、密集市街地や漁業集落等の狭隘な地区における駐車場や防災にも資する広場として活用する際の具体的な方針や手段について記載することも考えられる。

特に、経済的社会的活動の促進のために空家等及びその跡地の活用が必要と認められる区域については、一 6 (2) で述べたように、空家等活用促進区域及び空家等活用促進指針を定めることが望ましい。

(6) 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

各市町村長は、特定空家等に該当する建築物等の状態や特定空家等が地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度等の観点から、特定空家等に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じてガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が特定空家等であることを判断する際の基本的な考え方や、特定空家等に対して必要な措置を講ずるか否かについての基本的な考え方やその際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(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

一 2 (3) で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。空家等管理活用支援法人が、空家等対策に係る相談等について窓口としての役割を担うこととなっている場合は、当該法人の名称や連絡先等についても記載することが適切である。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) から (8) までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や空家等対策を推進するための数値目標、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて空家等対策計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第7条第12項において、「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。」ものとされており、同条第14項では、空家等対策計画の変更についてもこの規定を準用している。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が空家等対策計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

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

1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性

空家等は私有財産であるが、その適切な管理が行われていないことにより、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すおそれがある。そのため、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、公共の福祉の増進に寄与する観点から、所有者等が空家等の適切な管理を行うことが社会的にも要請されているところである。

また、空家等の適切な管理を行い、資産価値をできる限り保全することで、空家等を活用することができる状態が維持され、将来的な所有者等による空家等の活用や、空家等の活用を通じた公共の福祉の増進や地域の活性化にも寄与することが期待できる。

こうした観点から、当面、空家等の活用や除却ができない場合には、次の点を踏まえつつ、所有者等による空家等の適切な管理の確保を図ることが重要である。

2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項

空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないために必要となる所有者等による空家等の適切な管理の指針を以下に掲げる。

なお、空家等が管理不全空家等や特定空家等にならないようにするための以下に掲げる指針以外にも、行うことが望ましい日常的な管理として、定期的な郵便物等の確認・整理、冬期における給水管の元栓の閉栓等が考えられる。

(管理の指針)

空家等は、不具合の発生が発見されにくいことから、傷みが早く進行する傾向にある。そのため、所有者等は、空家等が管理不全空家等や特定空家等とならないよう、次の①から④に掲げる例を参考として、一定の頻度で点検を行うとともに、空家等に破損等が見られる場合にはその修繕等を行うことが必要である。また、以下の事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気等の管理を行うことが求められる。

また、地震、強風、大雨、著しい降雪等の後には、次の①から④に掲げる点検対象となる事象が生じていないかの確認が必要である。また、強風、大雨、著しい降雪等の前には、部材の剥落など当該事象の兆候が生じていないかを確認しておくことが望ましい。

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事

象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

一方で、点検や補修等は、その内容によっては専門性を要するものもある。このような場合には、空家等の管理を行う事業者、空家等の点検を行う事業者、空家等の補修工事等を行う事業者、空家等管理活用支援法人等に委託することが考えられる。また、遠隔地に所在するなどこれらの管理をやむを得ず所有者等が自ら行うことができない場合等は、定期的な管理も含め、これらの者に管理を委託することが考えられる。

①保安上危険の防止のための管理

・倒壊の防止

建築物、これに附属する門、塀、屋外階段等又は立木の倒壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、建築物の傾斜、屋根の変形、外装材の剥落若しくは脱落、構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等若しくは構造部材同士のずれ（以下「構造部材の破損等」という。）若しくは雨水浸入の痕跡、門、塀、屋外階段等の傾斜若しくは構造部材の破損等又は立木の傾斜若しくは幹の腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、構造部材等の補修、防腐、防蟻若しくは防錆処理又は立木の伐採、補強等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に通気や換気を行うことが必要である。

・擁壁の崩壊の防止

擁壁の崩壊を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、擁壁の一部の崩壊、土砂の流出、ひび割れ等の部材の劣化、水のみみ出し、変状又は水抜き穴の排水不良が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修又は清掃を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的な水抜き穴の清掃を行うことが必要である。

・落下の防止

外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等（上部にあるものに限る。以下「外装材等」という。）、軒、バルコニーその他の突出物（以下「軒等」という。）又は立木の太枝の落下を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、外装材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等、軒等の脱落、傾き若しくは支持部分の破損、腐朽等又は立木の太枝の部分的な脱落、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、防腐若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

・飛散の防止

屋根ふき材、外装材、看板等（以下「屋根ふき材等」という。）又は立木の太枝の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材等の剥落、脱落、破損若しくは支持部材の破損、腐食等又は立木の太枝の部分的な飛散、折れ若しくは腐朽が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去若しくは防錆処理又は立木の太枝の剪定等を行うことが考えられる。

②衛生上有害の防止のための管理

・石綿の飛散の防止

吹付け石綿等の飛散を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、吹付け石綿の露出若しくは周囲の外装材の破損等又は石綿使用部材の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、除去、囲い込み又は封じ込めを行うことが考えられる。

・健康被害の誘発の防止

汚水等、害虫等又は動物の糞尿等による健康被害の誘発を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、汚水等の流出、排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の破損等、害虫等の発生、水たまりや腐敗したごみ等又は動物の糞尿等若しくは棲みつきが考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、処理、清掃、駆除等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃等を行うことが必要である。

③景観悪化の防止のための管理

景観悪化を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損若しくは汚損又はごみ等の散乱若しくは山積が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、撤去、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に清掃を行うことが必要である。

④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

・悪臭の防止

汚水等、動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、排水設備周辺の臭気、排水設備の破損等若しくは封水切れ、動物の糞尿等若しくは棲みつき又は腐敗したごみ等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修、封水の注入、駆除、清掃等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に封水の注入及び清掃を行うことが必要である。

・不法侵入の防止

開口部等の破損等による不法侵入を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、不法侵入の形跡又は開口部等の破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、補修等を行うことが考えられる。

・落雪による通行障害等の防止

落雪による通行障害等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、頻繁な落雪の形跡、屋根等の堆雪若しくは雪庇又は雪止めの破損等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、雪下ろし又は雪止めの補修を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に積雪の状況に応じた雪下ろしを行うことが必要である。

・立木等による破損・通行障害等の防止

立木の枝等のはみ出しによる周囲の建築物の破損又は

歩行者等の通行の妨げ等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、立木の枝等のはみ出しが考えられる。これらの事象が認められた場合は、枝の剪定等を行うことが考えられる。

また、これらの事象の発生を予防するためには、定期的に枝の剪定等を行うことが必要である。

・動物等による騒音・侵入等の防止

動物等の棲みつき等による騒音の発生又は周辺への侵入等を防止することが必要である。そのための点検対象となる事象としては、動物等の棲みつき等が考えられる。これらの事象が認められた場合は、駆除等を行うことが考えられる。

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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空家等の適切な管理に努めなければならないことに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、所有者等の意識啓発を図ることが重要である。具体的には、空家等の半数以上は相続を契機に発生していることを踏まえ、生前から住宅等の所有者等やその家族に「住宅を空家としない」との意識を持って必要な準備を進めるよう促すことが重要であり、生前から住まいの対処方針を決めておく「住まいの終活」を普及することや、空家等を所有し続けることに伴うリスク、例えば、空家等は傷みが早く資産価値も低減することなどを訴求することにより、所有者等の行動を促すことが重要である。このほか、例えば三1で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図るとともに、空家等となることを見込まれる住宅等の所有者等へ適切な管理についての注意喚起を行う取組を進めることが重要である。その際、市町村の内部部局が連携して、相続時や納税通知時など、あらゆる機会を捉えて周知等に取り組むことが効果的である。

また、適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の活用や適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の活用や適切な管理を行うことの重要性に加えて管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の活用や適切な管理の重要性、空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法（昭和27年法律第180号）、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）、災害救助法

(昭和22年法律第118号)等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。例えば、災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合には、空家等に対して災害対策基本法第62条第1項及び第64条第2項の規定に基づき必要な措置を講ずることが可能となる場合もある。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一2(1)で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全空家等や特定空家等に対して、この法律をはじめとする2で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生若しくは増加を抑制することが重要である。また、地方創生や中心市街地の活性化、コンパクトシティ施策等と空家等対策の一体的な推進、空家等を活用した新たなビジネスの創出の促進等により、除却や、立地・管理状況の良好な空家等の多様な活用の推進を図る取組も重要となる。

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

1で述べた空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進に係る取組を進めるほか、一9(2)で述べた空家等の発生を抑制するための税制上の措置の的確な運用、また、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適切な管理、除却等などの幅広い取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設(地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等)への転用、多様な二地域居住・多地域居住の推進のための空家等の活用、地方公共団体と民間団体等が連携した古民家の活用、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

(3) 茨木市空家等の適切な管理に関する条例

平成 30 年条例第 22 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適切な管理について、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。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、本市に所在する空家等の適切な管理を促進し、もって地域住民の生命、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ることを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例における用語の意義は、法の定めるところによる。

(所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、その所有し、又は管理する空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切な管理に努めなければならない。

(市の責務)

第 4 条 市は、この条例の目的を達成するため、空家等の適切な管理に必要な施策を実施するものとする。

(情報提供)

第 5 条 適切な管理が行われていない空家等を発見したものは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

(民事による解決との関係)

第 6 条 この条例の規定は、空家等の所有者等と隣人その他当該空家等が適切に管理されていないことにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(空家等対策協議会への意見聴取)

第 7 条 市長は、管理不全空家等及び特定空家等に該当するかどうかの判断並びに法第 13 条及び第 22 条の規定による措置について、茨木市附属機関設置条例（平成 25 年茨木市条例第 5 号）第 2 条の規定により設置された茨木市空家等対策協議会に意見を聴くことができる。

(勧告に関する意見聴取等)

第 8 条 市長は、法第 13 条第 2 項及び第 22 条第 2 項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えるものとする。

(応急措置)

第 9 条 市長は、管理不全空家等及び特定空家等について、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するために緊急の必要があると認めるときは、その危害を回避するために必要な最小限度の措置を講じることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置の内容を当該管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に通知しなければならない。ただし、過失がなくて当該管理不全空家等及び特定空家等の所有者等を確認することができない場合は、この限りでない。

3 前項ただし書の場合においては、市長は、当該措置の内容を告示しなければならない。

4 市長は、第 1 項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該管理不全空家等及び特定空家等の所有者等から徴収することができる。

(関係機関への協力要請)

第 10 条 市長は、空家等の適切な管理のために必要があると認めるときは、関係機関に対して協力を要請することができる。

(委任)

第 11 条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則（令和 6 年条例第 10 号）

この条例は、公布の日から施行する。

(4) 茨木市空家等の適切な管理に関する規則

平成 30 年規則第 30 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、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。)及び茨木市空家等の適切な管理に関する条例(平成 30 年茨木市条例第 22 号。以下「条例」という。)の施行について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則における用語の意義は、法及び条例の定めるところによる。

(報告徴収)

第 2 条の 2 法第 9 条第 2 項の規定による報告の徴収は、空家等に係る事項に関する報告徴収書(様式第 1 号)により行うものとする。

2 法第 9 条第 2 項の規定による報告は、市長が指定する日までに空家等に係る事項に関する報告書(様式第 2 号)を提出することにより行うものとする。

(立入調査)

第 3 条 法第 9 条第 3 項の規定による通知は、立入調査実施通知書(様式第 2 号の 2)により行うものとする。

2 法第 9 条第 4 項に規定する証明書は、立入調査員証(様式第 2 号の 3)とする。

(管理不全空家等及び特定空家等の判断等)

第 4 条 市長は、空家等が管理不全空家等に該当するかどうかについては別表第 1、特定空家等に該当するかどうかについては別表第 2 に掲げる基準により判断するものとする。

2 市長は、法第 13 条の規定による管理不全空家等に対する措置及び法第 22 条の規定による特定空家等に対する措置を講じるかどうかについて、当該管理不全空家等及び特定空家等の立地環境その他の地域の特性、悪影響の程度及び危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断するものとする。

(助言又は指導)

第 5 条 法第 13 条第 1 項の規定による指導は、指導書(様式第 2 号の 4)により行うものとする。

2 法第 22 条第 1 項の規定による助言又は指導は、助言・指導書(様式第 3 号)により行うものとする。

(勧告に係る事前手続)

第 6 条 市長は、条例第 8 条の規定により意見を述べる機会を与えようとするときは、当該所有者等に対し、勧告に係る事前通知書(管理不全空家等に係るものにあつては様式第 4 号、特定空家等に係るものにあつては様式第 5 号)により通知するものとする。

2 前項の規定による通知を受けた者又はその代理人(代理人である資格を書面により証する者に限る。以下この条において同じ。)は、市長が指定する日までに勧告に係る事前通知に対する意見書(管理不全空家等に係るものにあつては様式第 6 号、特定空家等に係るものにあつては様式第 7 号)及び自己に有利な証拠を提出することができる。

3 第 1 項の規定による通知を受けた者又はその代理人は、その通知を受けた日から 5 日以内に、市長に対し、前項の意見書の提出に代えて口頭で意見を述べることを申し出ることができる。

4 市長は、前項の規定による申出があつた場合においては、当該所有者等又はその代理人の出頭を求めて、

意見の聴取を行わなければならない。

5 前項に規定する者は、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。

(勧告)

第 7 条 法第 13 条第 2 項の規定による勧告は、勧告書(様式第 7 号の 2)により行うものとする。

2 法第 22 条第 2 項の規定による勧告は、勧告書(様式第 8 号)により行うものとする。

(命令)

第 8 条 法第 22 条第 3 項の規定による命令は、命令書(様式第 9 号)により行うものとする。

2 法第 22 条第 4 項に規定する通知書は、命令に係る事前通知書(様式第 10 号)とする。

3 法第 22 条第 4 項に規定する意見書は、命令に係る事前通知に対する意見書(様式第 11 号)とする。

4 法第 22 条第 5 項の規定による請求は、命令に係る事前通知に対する意見聴取請求書(様式第 12 号)により行うものとする。

5 法第 22 条第 7 項の規定による通知は、命令に係る事前通知に対する意見聴取通知書(様式第 13 号)により行うものとする。

6 法第 22 条第 13 項に規定する標識は、標識(様式第 14 号)とする。

(代執行)

第 9 条 法第 22 条第 9 項の規定による代執行(第 3 項において「代執行」という。)を行おうとする場合における行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)第 3 条第 1 項の規定による戒告は、戒告書(様式第 15 号)により行うものとする。

2 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場合における行政代執行法第 3 条第 2 項の規定による通知は、代執行令書(様式第 16 号)により行うものとする。

3 代執行を行う場合における行政代執行法第 4 条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、執行責任者証(様式第 17 号)とする。

(応急措置実施通知書)

第 10 条 条例第 9 条第 2 項の規定による通知は、応急措置実施通知書(様式第 18 号)により行うものとする。

(その他)

第 11 条 この規則で定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 6 年規則第 10 号)

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この規則の施行の際、この規則による改正前の規則によって定められていた様式による用紙がある場合には、当分の間所要の調整をして、これを使用することを妨げない。

別表第1

管理不全空家等の判断基準

	状態	判断基準
1	そのまま放置すれば別表第2の1の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	<p>次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の1の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物等の倒壊に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 建築物</p> <p>(ア) 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落</p> <p>(イ) 構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下この表及び別表第2において同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等</p> <p>(ウ) 雨水侵入の痕跡</p> <p>イ 門、塀、屋外階段等</p> <p>構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等</p> <p>ウ 立木</p> <p>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</p> <p>(2) 擁壁の崩壊に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状</p> <p>イ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態</p> <p>(3) 部材等の落下に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等</p> <p>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</p> <p>イ 軒、バルコニーその他の突出物</p> <p>軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等</p> <p>ウ 立木の枝</p> <p>立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態</p> <p>(4) 部材等の飛散に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 屋根ふき材、外装材、看板等</p> <p>屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</p> <p>イ 立木の枝</p> <p>立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態</p>
2	そのまま放置すれば別表第2の2の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	<p>次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の2の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。</p> <p>(1) 石綿の飛散に関して、次に該当するもの</p> <p>吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等</p> <p>(2) 健康被害の誘発に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 汚水等</p> <p>排水設備（浄化槽を含む。以下この表及び別表第2において同じ。）の破損等</p> <p>イ 害虫等</p> <p>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</p> <p>ウ 動物の糞尿等</p> <p>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</p>
3	そのまま放置すれば別表第2の3の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	<p>次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の3の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。</p> <p>(1) 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</p> <p>(2) 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</p>
4	そのまま放置すれば別表第2の4の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれのある状態	<p>次の各号のいずれかに該当する状態であって、別表第2の4の項の状態にある特定空家等に該当することとなるおそれがある。</p> <p>(1) 汚水等による悪臭の発生に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 排水設備の破損等又は封水切れ</p> <p>イ 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</p> <p>(2) 不法侵入の発生に関して、次に該当するもの</p> <p>開口部等の破損等</p> <p>(3) 立木等による破損・通行障害等の発生に関して、次に該当するもの</p> <p>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</p>

状態	判断基準
	(4) 動物等による騒音の発生に関して、次に該当するもの 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 (5) 動物等の侵入等の発生に関して、次に該当するもの 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

別表第2
特定空家等の判断基準

状態	判断基準
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	<p>次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。</p> <p>(1) 建築物等の倒壊に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 建築物</p> <p>(ア) 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜</p> <p>(イ) 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</p> <p>(ウ) 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</p> <p>イ 門、塀、屋外階段等</p> <p>(ア) 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</p> <p>(イ) 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</p> <p>ウ 立木</p> <p>(ア) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜</p> <p>(イ) 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽</p> <p>(2) 擁壁の崩壊に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出</p> <p>イ 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、水のしみ出し又は変状</p> <p>(3) 部材等の落下に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等</p> <p>(ア) 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</p> <p>(イ) 落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、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</p> <p>イ 軒、バルコニーその他の突出物</p> <p>(ア) 軒、バルコニーその他の突出物の脱落</p> <p>(イ) 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分の破損、腐朽等</p> <p>ウ 立木の枝</p> <p>(ア) 立木の枝の脱落</p> <p>(イ) 落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽</p> <p>(4) 部材等の飛散に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 屋根ふき材、外装材、看板等</p> <p>(ア) 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落</p> <p>(イ) 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等</p> <p>イ 立木の枝</p> <p>(ア) 立木の枝の飛散</p> <p>(イ) 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽</p>

	状態	判断基準
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	<p>次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。</p> <p>(1) 石綿の飛散に関して、次に該当するもの 石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等</p> <p>(2) 健康被害の誘発に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 汚水等 (ア) 排水設備からの汚水等の流出 (イ) 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</p> <p>イ 害虫等 (ア) 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 (イ) 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</p> <p>ウ 動物の糞尿等 (ア) 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 (イ) 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</p>
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	<p>次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。</p> <p>(1) 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損</p> <p>(2) 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等</p>
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	<p>次の各号のいずれかに該当するものであって、周辺への悪影響の程度等が大きい状態にある。</p> <p>(1) 汚水等による悪臭の発生に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 排水設備の汚水等による悪臭の発生</p> <p>イ 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</p> <p>ウ 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</p> <p>エ 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</p> <p>(2) 不法侵入の発生に関して、次のいずれかに該当するもの</p> <p>ア 不法侵入の形跡</p> <p>イ 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</p> <p>(3) 立木等による破損・通行障害等の発生に関して、次に該当するもの 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があるほどの著しい立木の枝等のはみ出し</p> <p>(4) 動物等による騒音の発生に関して、次に該当するもの 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</p> <p>(5) 動物等の侵入等の発生に関して、次に該当するもの 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</p>

第2期茨木市空家等対策計画 令和7年(2025年)3月

茨木市 都市整備部 居住政策課

住所：〒567-8505 茨木市駅前三丁目8番13号

電話：072-655-2755

Mail：kyojyu@city.ibaraki.lg.jp