

周南市空家等対策計画（案）

令和7年 月

周南市

目次

I 計画の趣旨と位置づけ	1
1. 背景と趣旨	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 対象とする地区	2
4. 空家等の調査	2
5. 対象とする空家等の種類	3
6. 計画期間	3
II 本市の人口・世帯の現状	4
1. 本市の人口推移と推計	4
2. 本市の世帯推移	5
III 本市の空家等の現状・課題	6
1. はじめに	6
2. 本市の現状	7
(1) 空家等の推移	7
(2) 所有者への意向調査結果	8
3. 本市の課題	12
(1) 空家等の発生抑制に係る課題	12
(2) 空家等の活用促進に係る課題	12
(3) 適正な管理に係る課題	13
IV 本市の空家等対策に関する基本的な方針	14
1. 基本的な考え方	14
2. 基本方針	14
V 空家等の対策	15
1. 空家等の発生抑制	15
(1) 所有者等への意識啓発と情報提供	15
(2) 関係団体と連携した相談受付体制の強化	15
(3) 相続登記の促進	15
2. 空家等の利活用促進	16
(1) 空家等の流通促進	16
(2) 支援制度による利活用促進	16
3. 空家等の適正管理の促進	17
(1) 管理不全空家等に対する対応	17
(2) 特定空家等に対する対応	17

(3) 所有者不明、相続人不在の場合の対応	17
(4) 老朽危険空き家の除却の推進	17
VI 空家等対策の実施体制	33
1. 空家等に関する対策の実施体制	33
2. 住民等からの空家等に関する相談の対応	33
資料編	34
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	34
2. 周南市空家等の適切な管理に関する条例	45
3. 周南市空家等の適切な管理に関する条例施行規則	47
4. 周南市空家等審議会規則	49
5. 周南市空家等の緊急安全措置の事務処理要綱	51
6. 周南市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱	52
用語集	55

I 計画の趣旨と位置づけ

1. 背景と趣旨

近年、全国的に人口減少や少子高齢化の進行、住居に対する社会的ニーズの変化、産業構造の変化等に伴い、長期間にわたり使用されていない空き家が年々増加しています。

令和 5 年住宅・土地統計調査（総務省）によると、本市の空き家数は 12,850 戸で空き家率は 16.8%であり、全国平均の空き家率 13.8%を上回っています。本市においては、高齢単身世帯、高齢夫婦世帯等は増加傾向であることから、今後、空き家の更なる増加が懸念されます。

空き家の中でも、特に適切な管理が行われず放置されている空き家は、衛生・景観・生活環境面や防犯、防災面においても多くの問題を生じさせ、地域住民の生活や財産に悪影響を及ぼします。このような空き家が増加した場合、本市の空き家問題も一層深刻化すると考えられます。

そのため、本市では、平成 25 年 10 月に「周南市空家等の適正管理に関する条例」を施行し、周南市空家等審議会の設置や適切に管理されていない空き家に対する助言・指導等を行ってきました。

このような中、国においては、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り、併せて空家等の活用を促進することを目的として、「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「空家法」という。）」が平成 27 年 5 月に施行となり、国・都道府県・市区町村・所有者等それぞれの責務が定められ、空家等対策を総合的に推進することとされました。

それに伴い、当市においても空家等対策の基本的な考え方や方向性等を示すため、平成 29 年 3 月に「周南市空家等対策計画」を策定し、空家等対策に取り組んできました。

本計画も策定から 7 年が経過するなか、令和 5 年 12 月の「空家法」の改正に対応するとともに、社会経済情勢の変化にも対応し空家等対策をより一層推進していくため、「周南市空家等対策計画」を改定します。

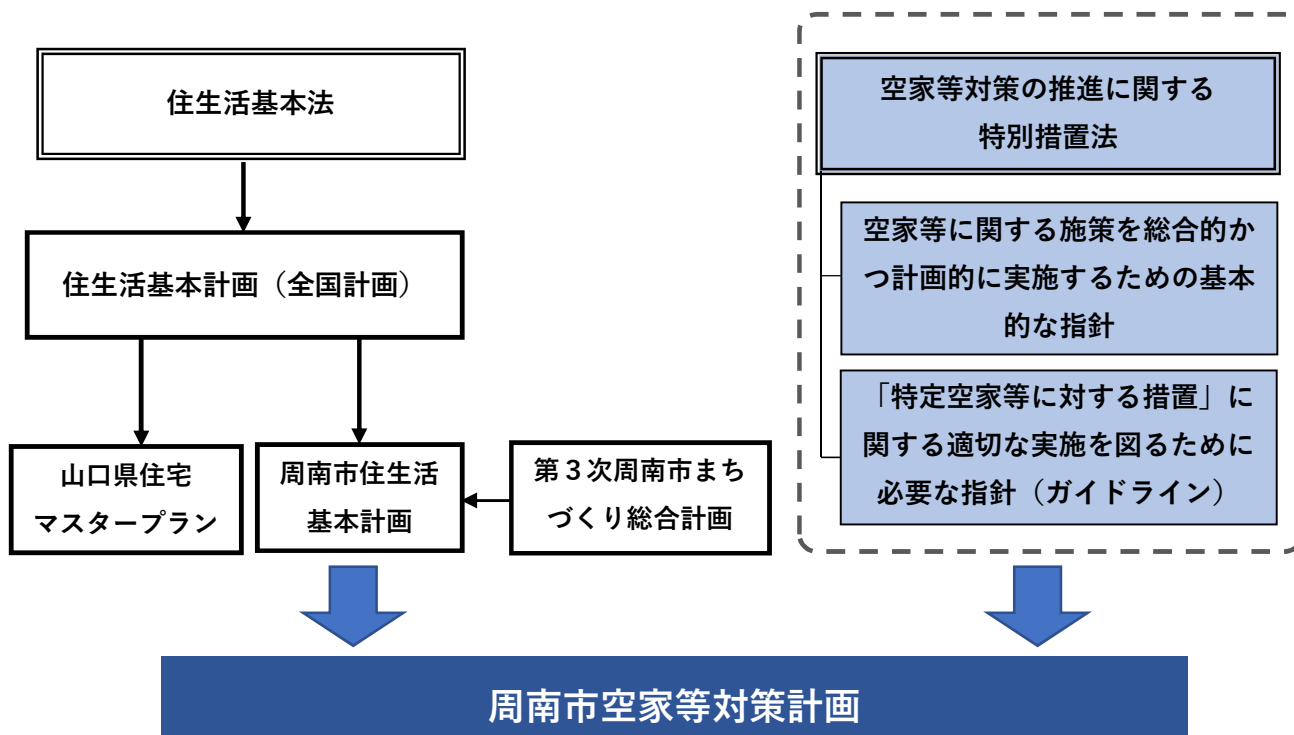
2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条に基づき、国の基本指針に即し策定する計画です。

また、本市では、令和7年3月に市の最上位計画として「第3次周南市まちづくり総合計画」を策定しており、そのうち住宅にかかわる事項については、令和5年6月に「周南市住生活基本計画」を策定し住宅施策を展開しています。

本計画は、「第3次周南市まちづくり総合計画」を踏まえてその目的に沿うように定めるほか、「周南市住生活基本計画」等の分野別計画との連携・整合を図ります。

図表1 周南市空家等対策計画の位置付け



3. 対象とする地区

所有者等や地域住民からの空家等に関する相談は市内全域から寄せられており、空家等の発生予防や適切に管理されていない空家等への対応など、空き家問題は市内のすべての地域および住民にとっての課題です。

よって、本計画における対象地区は市内全域とします。

4. 空家等の調査

基本的に国が5年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」に基づき、本市全域の空き家の状況を把握します。なお、本計画「Ⅴ 空家等の対策」に掲げる具体的な施策を実施するために、必要に応じて空家等の調査を行います。

市民や地域から寄せられた適切に管理されていない空家等については、職員が現地を調査するとともに、所有者等に対し、空家法に基づく情報提供や行政指導等を行うため、不動産登記情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報等を活用し、所有者等の調査を行います。なお、敷地外からの外観調査だけでは特定空家等に該当するかどうかを判断できない場合は、空家法第9条に基づき、所有者等に事前に通知の上、敷地内への立ち入り調査を行います。

5. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項で規定する「空家等」とします。

ただし、空家等の活用や適切な維持管理等の対策については、空き家になってしまうことを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空き家となる見込みのある住宅等も対象に加えることとします。

本計画において取り扱う「空家等」「特定空家等」「管理不全空家等」については、次のとおり定義します。

空家等^{※1} (空家法第2条第1項)	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他使用がなされていないことが常態であるもの^{※2}及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
特定空家等 (空家法第2条第2項)	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。
管理不全空家等 (空家法第13条第1項)	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る空家等をいう。

※1 長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、「空家等」に含まれる。

※2 建築物等が長期間にわたって使用されていない状態。（例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がない状態）

6. 計画期間

本計画の期間は、令和7年度から16年度までの10年間とします。

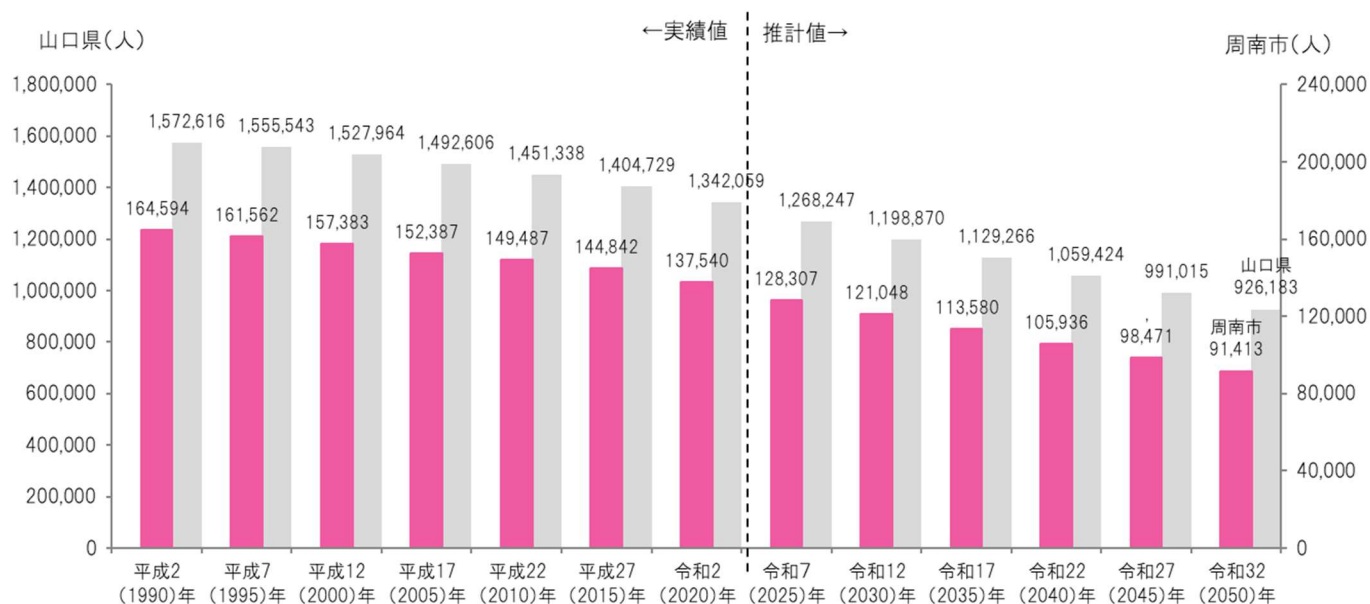
なお、本計画は継続して適正な進行管理を行うとともに、社会情勢の変化等により必要に応じて見直しを行います。

II 本市の人口・世帯の現状

1. 本市の人口推移と推計

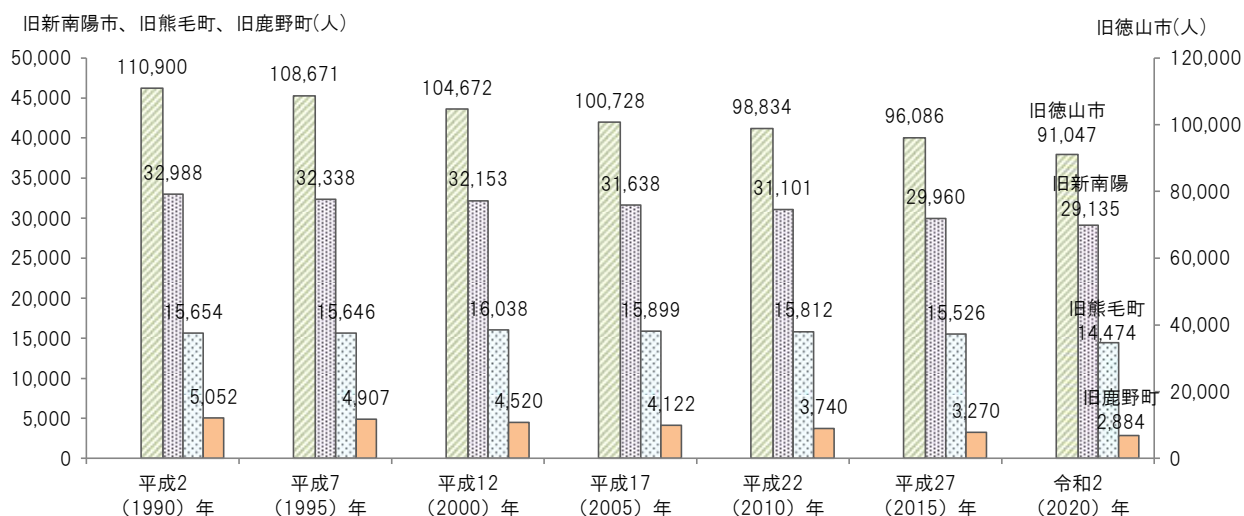
本市における令和2年時点の総人口は約13.8万人です。また、すべての市区(旧市町)において、人口減少が続いています。人口減少は今後も続く予測されており、令和2年からの30年後(令和32年)において人口は約9.1万人になると予測されています。

図表2 総人口の推移



資料：平成2年(1990年)－令和2年(2020年)は国勢調査
令和7年(2025年)－令和32年(2050年)は国立社会保障・人口問題研究所

図表3 旧市町別の人口推移



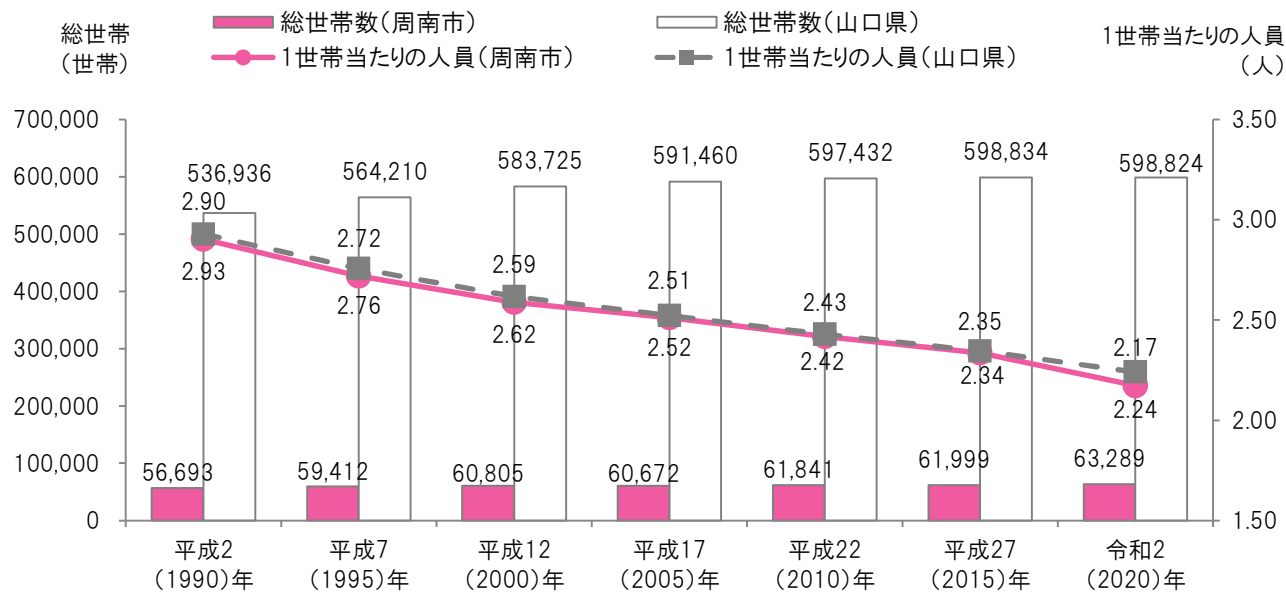
資料：国勢調査

2. 本市の世帯推移

世帯数は、令和2年で約6.3万世帯であり、世帯数は増加傾向にある一方、世帯人員は2.24人で減少傾向にあります。

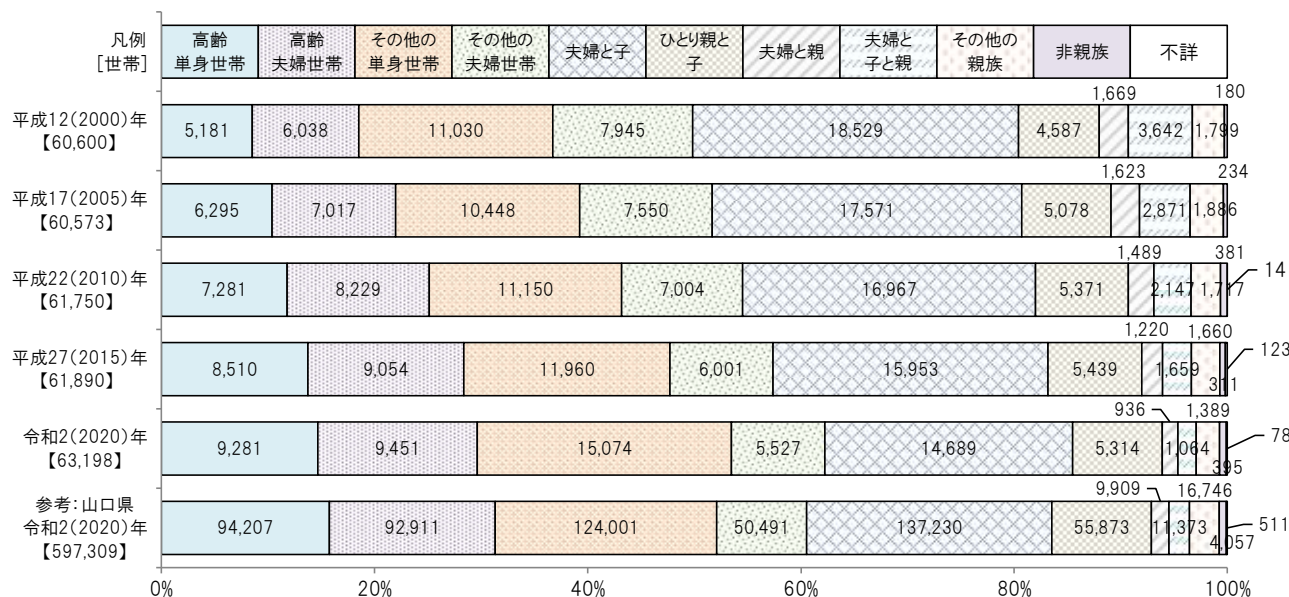
なお、世帯類型においては、「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」「その他の単身世帯」が増加しています。

図表4 世帯数及び世帯人員の推移



資料：国勢調査

図表5 世帯類型の推移



※図表4の世帯数は国勢調査の世帯区分である「一般世帯」と「施設等の世帯」を計上していますが、図表5の世帯数は「一般世帯」のみを計上しています

資料：国勢調査

Ⅲ 本市の空家等の現状・課題

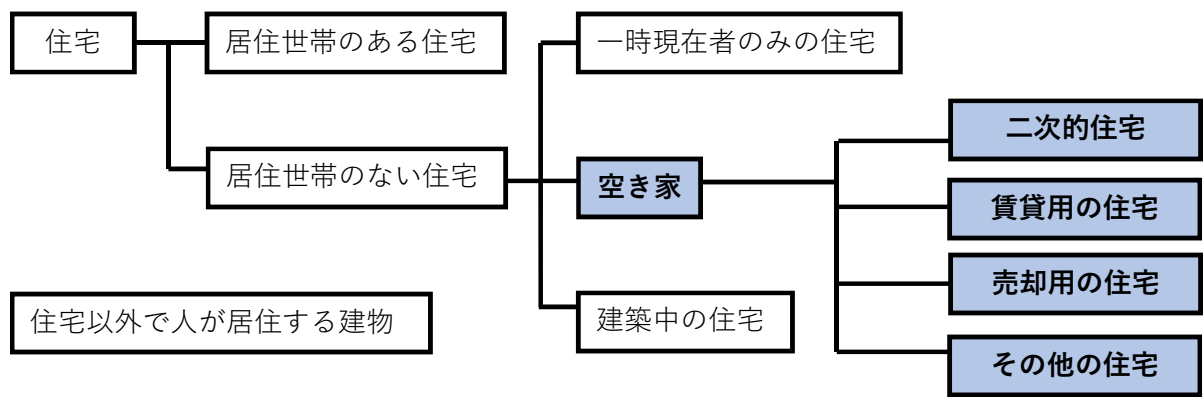
1. はじめに

この章では、本市の空家等の状況について、住宅・土地統計調査の結果を掲載します。

住宅・土地統計調査は、我が国における住宅（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態等を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的に総務省統計局が実施しているものです。

なお、住宅・土地統計調査における空き家の定義は次のとおりです。

図表6 住宅・土地統計調査における空き家の定義



- ・二次的住宅：別荘など、週末や休暇等に避暑・保養などの目的で使用される住宅や普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅
- ・賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅
- ・売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅
- ・その他の住宅：人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などの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（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む）

2. 本市の現状

(1) 空家等の推移

令和5年住宅・土地統計調査結果（以下「令和5年調査結果」という。）の本市の住宅総数は、76,150戸となっています。

そのうち、空き家数は、12,850戸（16.8%）となっており、前回調査結果（平成30年）に比べ、1,700戸増えています。

本市の空き家の割合は、近年、増加傾向にあり、全国平均に比べても高い数値となっています。また、令和5年調査結果における空き家の種類をみると、その他の住宅の空き家が51.5%（6,620戸）と最も多く、次いで賃貸用の住宅の空き家が44.8%（5,760戸）となっています。

周南市の住宅総数 76,150戸のうち、本計画の対象となる空き家は、その他の住宅 6,620戸と考えることができます。

図表7 住宅・土地統計調査結果

項 目		平成 20(2008)年	平成 25(2013)年	平成 30(2018)年	令和 5(2023)年
住宅数	全国	57,586,000 戸	60,628,600 戸	62,407,400 戸	65,046,700 戸
	山口県	691,600 戸	706,400 戸	719,900 戸	726,400 戸
	周南市	70,340 戸	71,920 戸	71,390 戸	76,150 戸
空き家数	全国	7,567,900 戸	8,195,600 戸	8,488,600 戸	9,001,600 戸
	山口県	104,600 戸	114,400 戸	126,800 戸	140,700 戸
	周南市	9,840 戸	10,150 戸	11,150 戸	12,850 戸
空き家の割合	全国	13.1%	13.5%	13.6%	13.8%
	山口県	15.1%	16.2%	17.6%	19.3%
	周南市	14.0%	14.1%	15.6%	16.8%

図表8 周南市の空き家の建て方、種類別空き家数（令和5(2023)年）

項 目		総 数	建て方別内訳	
			一戸建	長屋建・共同住宅・その他
総 数		12,850 戸	6,800 戸	6,050 戸
種 類 別 内 訳	二次的住宅	260 戸	240 戸	20 戸
		2.0%		
	賃貸用の住宅	5,760 戸	330 戸	5,430 戸
		44.8%		
	売却用の住宅	210 戸	120 戸	90 戸
		1.6%		
	その他の住宅	6,620 戸	6,100 戸	510 戸
		51.5%		

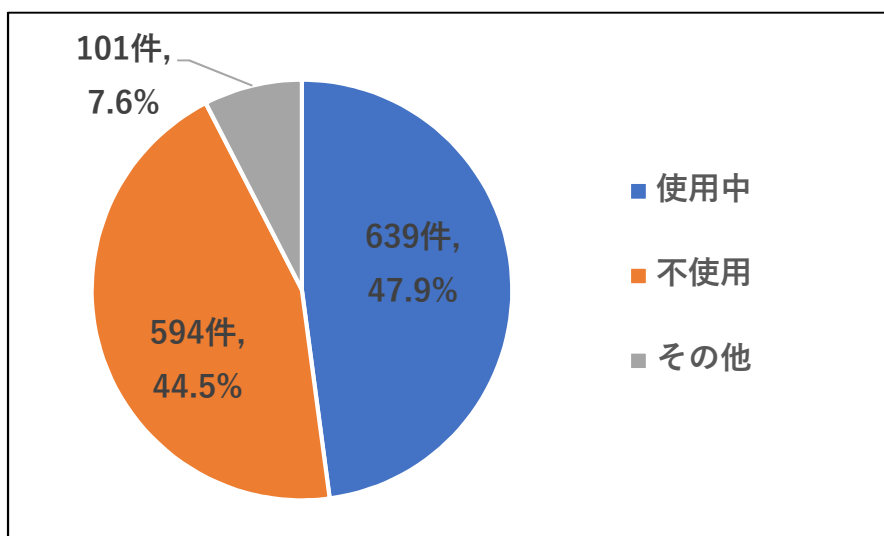
※本統計表の数値は、1位を四捨五入して10位までを有効数字として表しているため、総計と内訳の数字は必ずしも一致していません。

(2) 所有者への意向調査結果

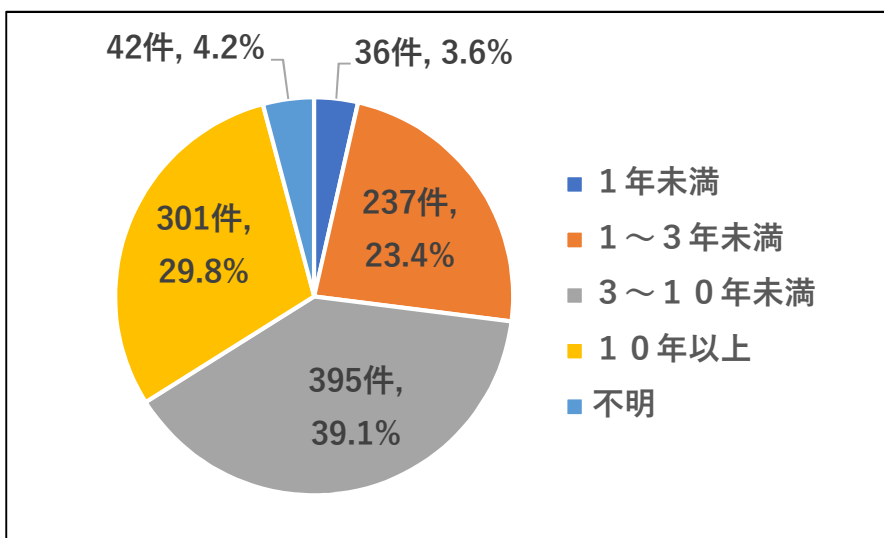
平成 30 年度から令和 2 年度にかけて市内の一部の地域に対し行った空き家実態調査にて把握した空き家の所有者に対し、平成 30 年度から令和 3 年度にかけて意向調査を行ったところ、以下の結果となりました。(1,952 件送付、1,372 件回答、回答率 70.2%)

なお、複数回答不可とした設問に対し複数回答されている場合もそれらの回答をすべて集計結果に反映しています。

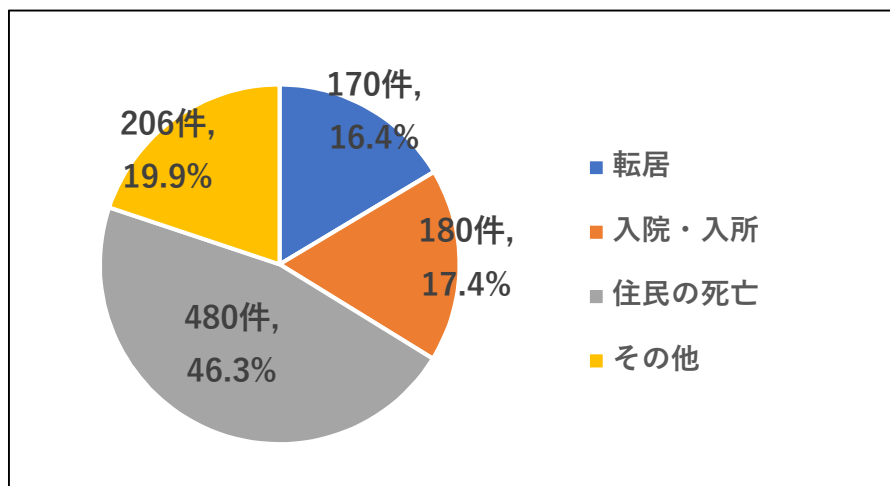
① この建築物の現在の使用実態はどのようになっていますか 【図表 9】



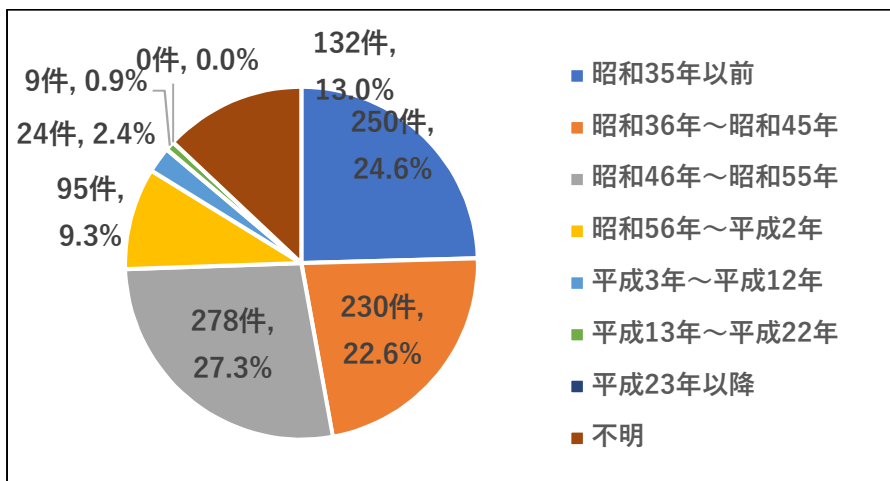
② この建築物が現在の使用実態となって何年経っていますか 【図表 10】



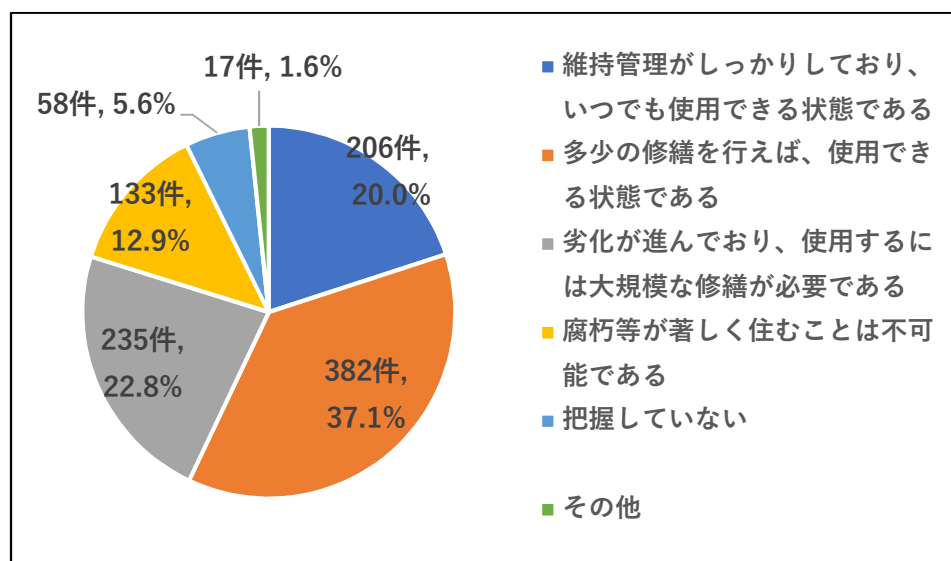
- ③ この建築物が現在の使用状況となった理由のうち、最も大きな理由は何ですか
【図表 1 1】



- ④ この建築物の建築時期はいつですか 【図表 1 2】

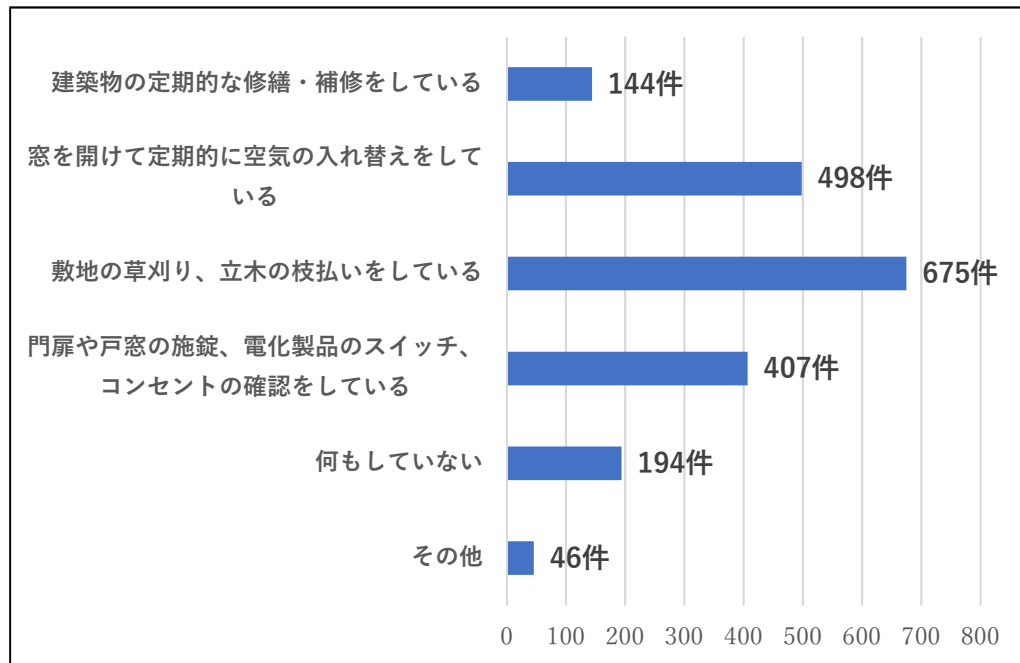


- ⑤ この建築物の状態はどの程度とお考えですか 【図表 1 3】

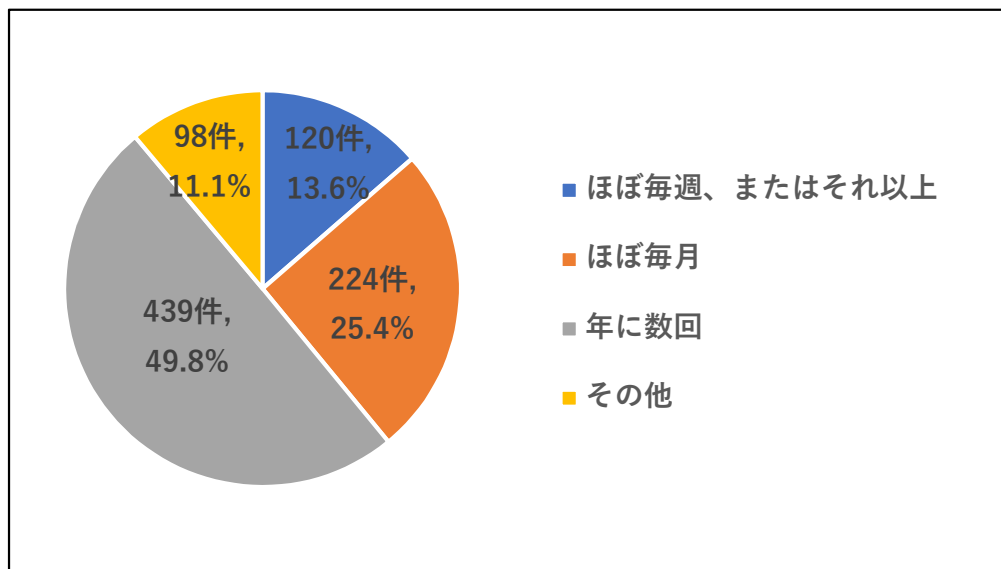


⑥ この建築物（敷地含む）についてどのような管理を行っていますか（複数回答可）

【図表 1 4】

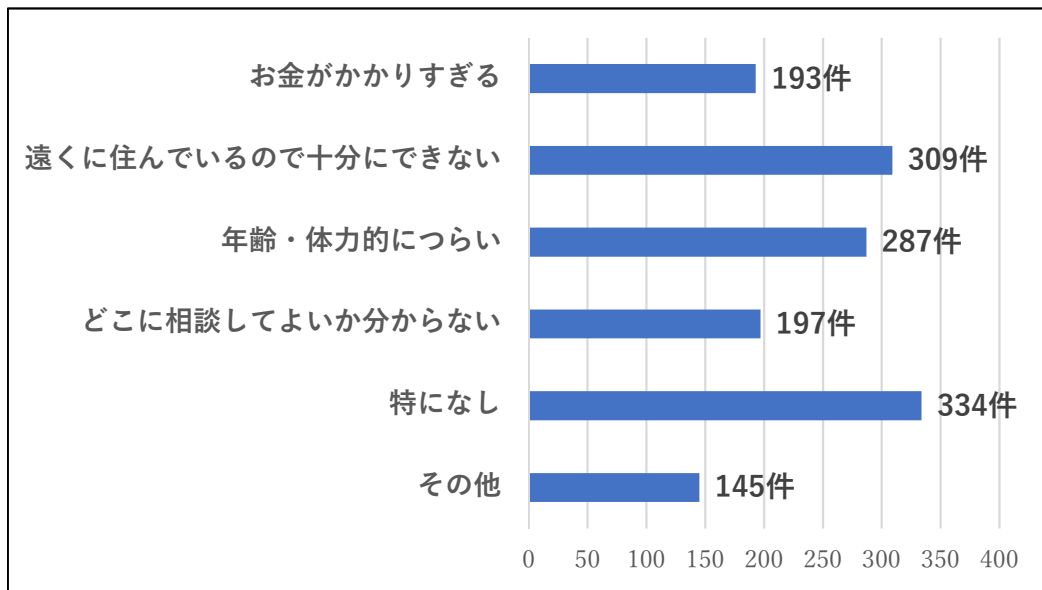


⑦ ⑥の管理はどのくらいの頻度で行っていますか 【図表 1 5】



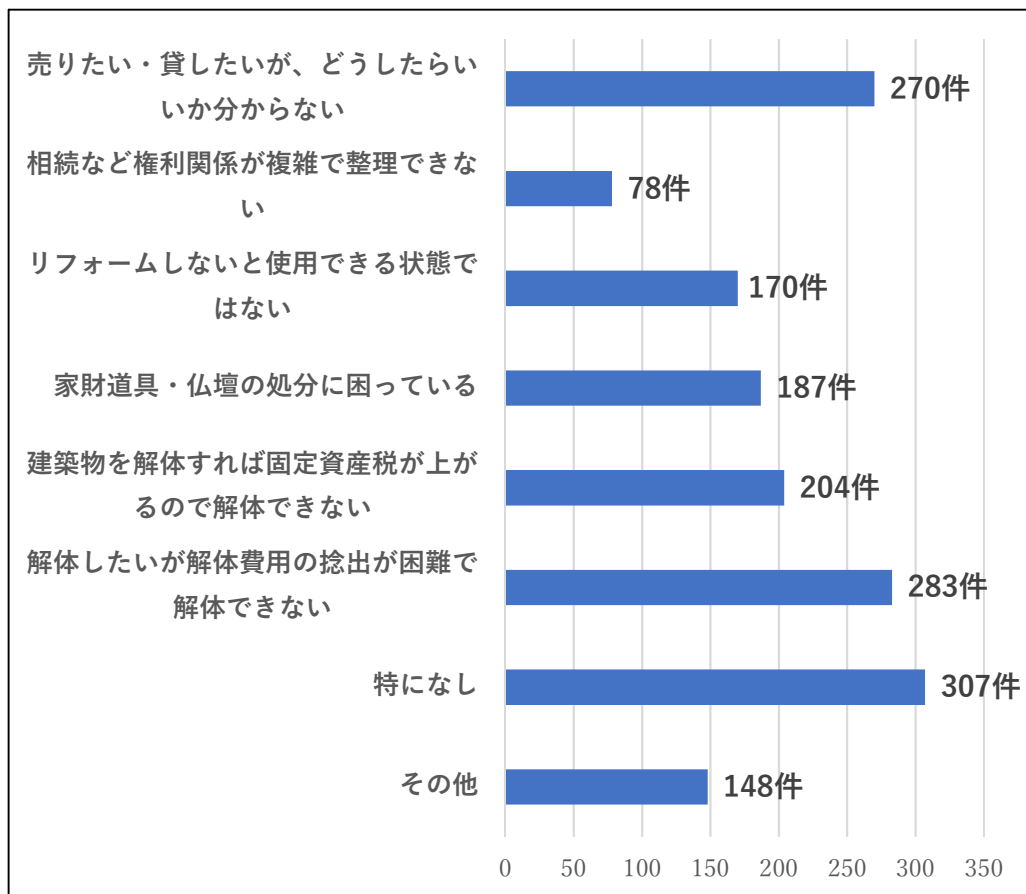
⑧ この建築物の管理について何か困っていることはありますか（複数回答可）

【図表 1 6】



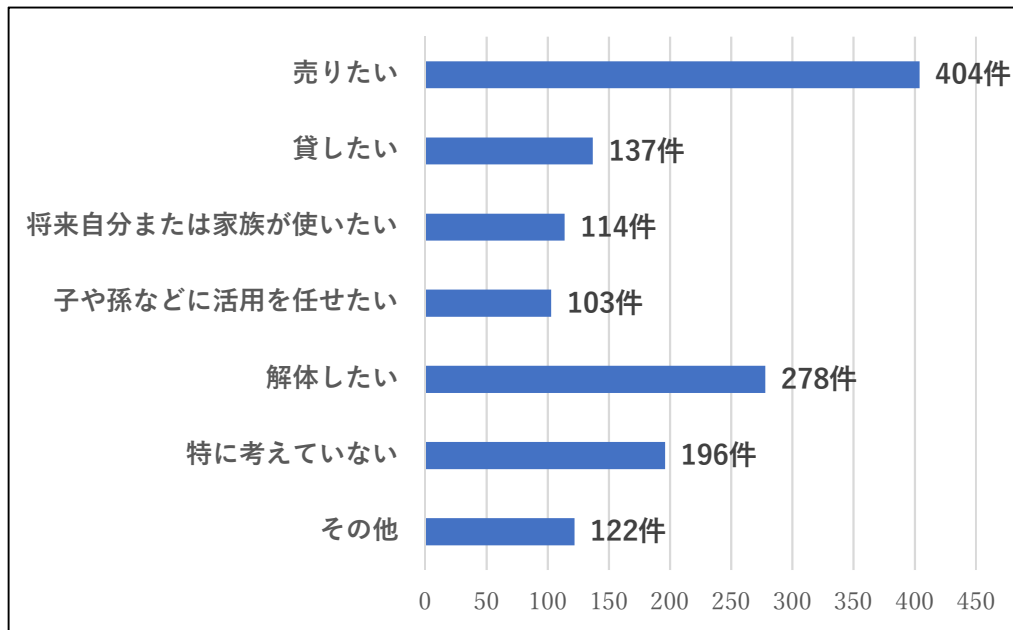
⑨ この建築物の活用について何か困っていることはありますか（複数回答可）

【図表 1 7】



⑩ この建築物について、今後どのようにしようとお考えですか（複数回答可）

【図表 18】



3. 本市の課題

（1）空家等の発生抑制に係る課題

本市が行った空き家実態調査の結果では、空き家になった理由として、回答者の約半数が「住民の死亡」と回答しています。（図表 11）

本市において、「高齢単身世帯」「高齢夫婦世帯」が増加している中、今後も相続問題や高齢者向け施設への入所等を理由に空家等が発生し増加していくことが懸念されます。

そのため、空き家化を予防するため、家屋等の所有者に対して、所有する家屋等を空家等にしないことの重要性を周知・啓発することが必要です。特に、相続等を起因とした空家等の発生を防ぐため、高齢者に対する周知・啓発においては、複数の場所（施設）・手法による多角的なアプローチを検討し、所有者等が自ら考えて行動に移すことができるよう支援体制を構築し、継続して取り組んでいくことが必要となります。

（2）空家等の活用促進に係る課題

本市が行った空き家実態調査の結果では、空家等の状態として回答者の約 5 割が「維持管理がしっかりしており、いつでも使用できる状態である空家等」や「多少の修繕を行えば、使用できる状態である空家等」と回答しています。（図表 13）

その一方で、活用について困っていることとして、回答者の約 3 割が「売りたい・

貸したいがどうしてもいいかわからない」と回答しています。(図表 17)

これらの結果から、市内には中古住宅市場への流通や改修等による利活用の可能性がある空家等が数多く存在するなか、どこに相談していいかわからずどうしたらいいかわからないことが空家等の流通・利活用が積極的に進んでいない原因の一つになっていると考えられます。

流通・利活用に消極的な所有者が増加した場合、放置され管理不全となる空家等が市内に増加する懸念があります。また、長期間にわたって空家等の状態が続くと、建物の劣化が進行しやすく、中古住宅としての流通や賃貸がますます困難になることが考えられます。

よって、本市では、空家等の流通・利活用を促進するため、各空家等がもつ事情や所有者が抱える問題に対して、より専門的な視点からの助言や支援を行うことができ、所有者が気軽に・安心して相談できる体制の構築を推進する必要があり、併せて新たな取組・制度等の検討および周知・啓発を行うことも必要です。

(3) 適正な管理に係る課題

空家等の管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において適切に行うべきものですが、本市が行った空き家実態調査の結果では、回答者の約 1 割が空き家の管理について「何もしていない」と回答しています。(図表 14)

昭和 56 年 5 月以前に建築された旧耐震基準の空き家が大半を占めている中(図表 12)、所有者等による適切な管理が行われない場合、空き家の劣化が進行しやすく管理不全空家等が増加することが懸念されます。

空き家の管理について所有者が困っていることとしては、実態調査の結果によると回答者の約 2 割が「特になし」と回答する一方で、「遠くに住んでいるので十分にできない」や「年齢・体力的につらい」としている回答者がそれぞれ約 2 割います。(図表 16)

これらの結果から、空家等の維持管理の頻度に差があるものの何らかの形で定期的に管理されているものが多く存在している一方で、維持管理を全く行わない管理不全となっている空家等が一定数存在していることがわかります。

また、管理について困っていることを踏まえると、今後、遠方に住む家族が空家等を相続した場合や、高齢等様々な理由により維持管理費用の負担ができなくなった場合は、これらが契機となって空家等が放置され、管理不全となることが懸念されます。

一般的に、相続等により所有権の移転が行われた場合には、所有者の意向によって維持管理方法が大きく変わる可能性があり、中でも相続放棄がなされた場合は、相続財産管理人が決定するまでの間において、財産管理義務がある方による維持管理が果たされない場合が多いという問題もあります。

そのため、すでに管理不全である空家等や管理不全になることが予見される空家等については、所有者に対して各空家等の現況に即した維持管理を促す必要があります。

さらに、除却等に関する助成制度については、本市の空家等の発生状況や維持管理状況等を継続して確認、把握の上で、所有者の倫理観の欠如、規律が失われないように、要件等を適宜見直していく必要があります。

IV 本市の空家等対策に関する基本的な方針

1. 基本的な考え方

空家法第 5 条には、空家等の所有者又は管理者は、空家等の適切な管理に努めるものとされており、空家等の管理責任は第一義的にその所有者等にあることから、自らの責任により適切に対応することが前提となっています。

しかしながら、市内には所有者等の様々な理由から適切に管理が行われていない空家等が見受けられます。各空家等がもつ問題の要因はひとくくりにはできず、複雑で多様になっています。

こうしたことから、本市では、空家法や空家条例に基づき、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある「管理不全空家等」や「特定空家等」に対する取り組みや、適切に管理されない空家等の増加を防ぐため、空き家になる可能性のある住宅所有者や空き家所有者に対する適切な管理や利活用の促進を行い、地域の安全安心の確保を図ります。

2. 基本方針

前項に示した基本的な考え方に基づき、次の基本方針を定め、地域や関係機関と連携しながら空き家対策の推進に取り組みます。なお、この計画については、空家等を取り巻く環境の変化を踏まえ、今後、必要に応じて柔軟に見直しを行っていくこととします。

① 空家等の発生抑制

空家等問題が発生し深刻化すると、対策が困難になることから、空家等を発生させないため、空き家化の予防に必要な措置を講じます。

② 空家等の利活用促進

空家等を資源として捉え、その利活用を促進するため、必要な措置を講じます。

③ 空家等の適正管理の促進

空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないために、適切に管理されるよう必要な措置を講じます。また、空家等の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対して指導、勧告、命令などを行います。

V 空家等の対策

1. 空家等の発生抑制

(1) 所有者等への意識啓発と情報提供

適切に管理されていない空家等や老朽化し危険な状態にある空家等の改善義務は所有者等にあると周知徹底し、権利関係の明確化や継続した適正管理及び利活用に取り組むよう専門家や関係団体と協力して所有者等への意識啓発を図ります。

また、高齢者単身世帯等、将来的に空家等となる可能性の高い建物（空き家予備軍）の所有者等に相談先や各種支援制度、空き家情報バンク、適切な管理等に関するパンフレットの配布等による情報提供を行います。

- 空家等がもたらす問題や、適切な管理・利活用の方法、税制優遇措置等に関して、市の広報やホームページのほか、テレビ・ラジオ・インターネット・SNS等により情報発信
- 固定資産税納税通知書を活用した適正管理等を促すチラシの送付
- 関係部局や関係団体等と連携した空き家セミナー・住まいの終活セミナー・個別相談会等の実施や空き家管理に関するQ & A集の作成および配布

(2) 関係団体と連携した相談受付体制の強化

空家等対策に関する連携協定を締結している専門団体や空家等管理活用支援法人との連携により、空家等の所有者や将来空き家となる懸念のある住宅所有者に対し、空き家の管理、売却・賃貸、活用方法等について相談できる場の提供を行います。

また、空家の今後の活用等について悩みを抱える所有者やその親族からの相談を受け付け、内容に応じたサポートを行うワンストップ相談窓口の体制強化についても検討し、所有者等がより気軽に相談できるような体制づくりを進めます。

- 連携協定を締結している関係団体や空家等管理活用支援法人と協力した相談会の実施
- 空き家所有者からの相談にワンストップで対応する相談窓口の体制強化に関する検討

(3) 相続登記の促進

所有者等の死後、建物の相続登記がなされずに所有者等が不明確となり、そのことが空き家化を招く要因の一つとなっています。そうした事態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更をするよう、各種手続きや通知時を利用して働きかけを行います。

す。

- 相続登記に関して、市の広報やホームページ等により情報発信
- 連携協定を締結している関係団体や空家等管理活用支援法人と協力した相談会の実施
- 相続登記を促進する国の法制度（相続登記の義務化、相続土地国庫帰属制度）の周知
- 各種窓口へのチラシ等の設置による啓発

2. 空家等の利活用促進

（1）空家等の流通促進

空家等が発生しても、中古住宅市場や賃貸住宅市場で流通させることができれば、新たな利用に結びつき、適切に管理されない空家等に発展することはありません。

しかし、空家等の建築物の立地状況や建物の劣化状況等によっては、住宅市場等で扱われることが困難な場合もあり、結果的に新たな空家等となり、適切に管理されない空家等に発展する恐れがあります。

このため、本市では空き家情報バンク制度により空家等に関する需要と供給のマッチングを図るほか、関係団体等の協力を得て、制度の周知や低廉な空き家の流通促進に対する対策の検討を行います。

また、「所有する空き家を売却・賃貸したいがどこへ相談して良いか分からない」という所有者への対応として、相談先の周知や専門家によるセミナー・相談会の開催を行います。

- 空き家情報バンク制度によるマッチング支援
- 関係団体との連携による低廉な空き家の流通促進に関する対策の検討
- 連携協定を締結している関係団体や空家等管理活用支援法人と協力した相談会の実施【再掲】
- 空き家所有者からの相談にワンストップで対応する相談窓口の体制強化に関する検討【再掲】
- 空家等活用促進区域の指定に関する検討

（2）支援制度による利活用促進

既存住宅の中には、設備や構造の老朽化、生活様式の変化に対応できない等により、高齢者や子育て世代にとって住みにくい住宅もあります。質の高い住宅ストックの形成や高齢者、子育て世代も過ごしやすい住環境の整備を図るため、既存住宅の性能向上（耐震改修・リフォーム）への支援制度を設けることにより、空家等の利活用を促進します。

- 空き家購入者に対するリフォーム支援
- 耐震診断・耐震改修に対する支援
- 中山間地域への移住を促進するための支援（空き家の改修支援、家財道具の処分支援、空家等を活用した起業の支援など）

3. 空家等の適正管理の促進

（１）管理不全空家等に対する対応

空家法に基づき、適切な管理がされず放置すれば特定空家等になる恐れがある空家等を管理不全空家等として指導を行い、所有者等による自発的な改善を促します。

管理不全空家等に対する市の対応は図表１９の通りです。図表２０に基づく調査により管理空家等となり得るか否かの判断を行います。

勧告を受けた管理不全空家等については、固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

（２）特定空家等に対する対応

空家法に基づき、特定空家等に認定した空家等について指導を行い、所有者による自発的な改善を促します。自発的な改善が行われない場合においては、勧告、命令を経て行政代執行を行います。

特定空家等に対する市の対応は図表１９の通りです。図表２１・２２に基づく調査により特定空家等となり得るか否かの判断を行います。

勧告を受けた特定空家等については、固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

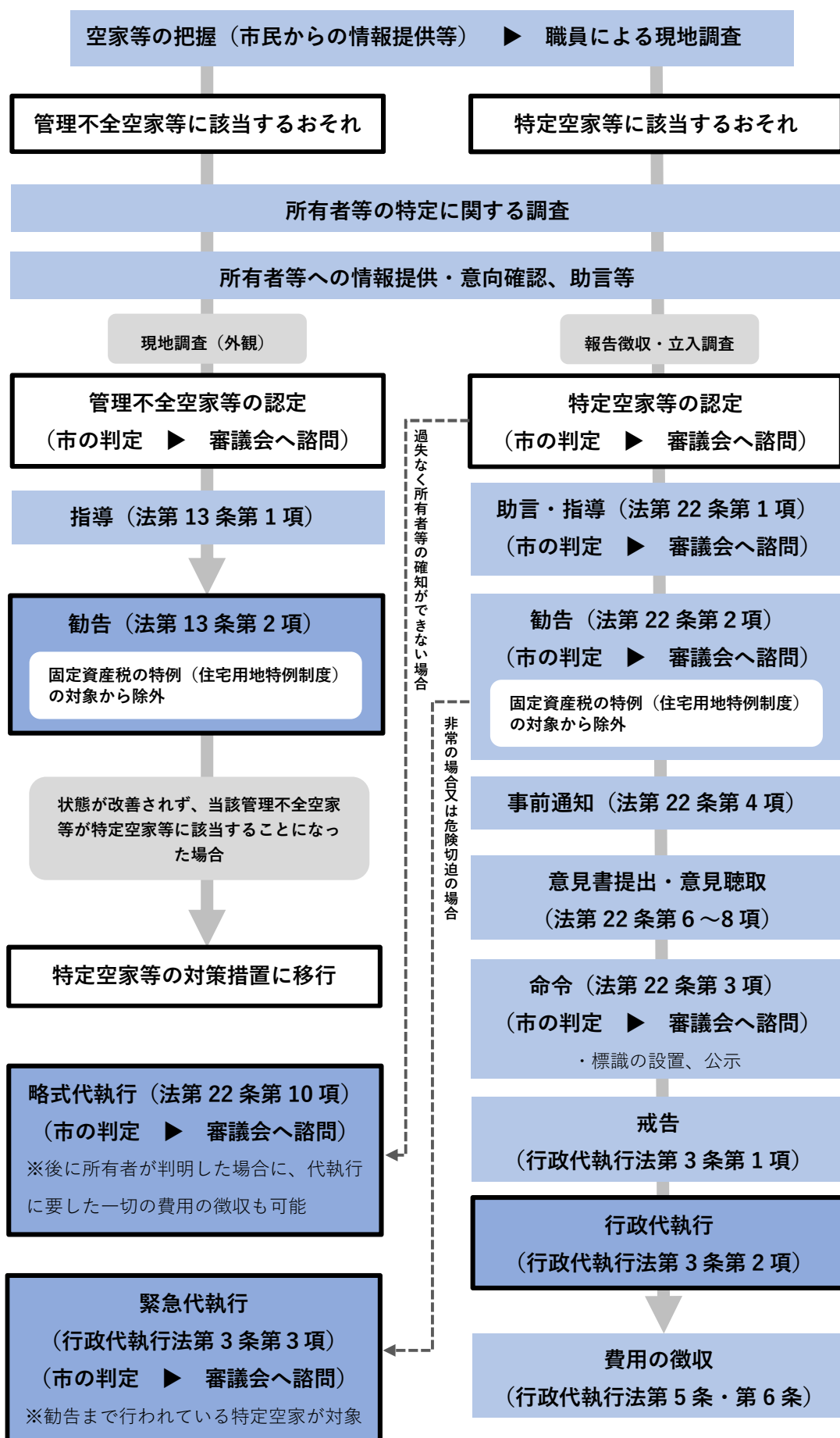
（３）所有者不明、相続人不在の場合の対応

所有者等が不明である場合等には、将来的に改善が見込まれないと考えられることから、関係団体の協力を得ながら財産管理制度を活用し適切に管理されていない空家等の解消に努めます。

（４）老朽危険空き家の除却の推進

老朽化が進行し、倒壊のおそれのある空家等については、地域住民の生命、財産、または地域環境等に対し、被害や危険を及ぼす可能性があり、かつ、地域の防災力や公益性を低下させるおそれがあるため、所定の要件を満たすものについては、「周南市危険空き家解体事業」を推進し、管理不全空家の解消を促進します。

図表 19 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置フロー



図表 20 管理不全空家等調査票

調 査 番 号		所 在 地	
調 査 日		所有者氏名	
調 査 員 氏 名		構 造 ・ 種 類	

判定基準（公道からの調査）

1. 建築物等の倒壊（建築物等の倒壊につながる状態の例）

(1) 建築物（70点を超える場合は管理不全空家等の可能性がある）

評定区分		評定項目	評定内容	判定	評点	最高評点
1	構造一般の程度	(1) 基礎	イ 構造体力上主要な部分で基礎が玉石であるもの		10	40
			ロ 構造体力上主要な部分である基礎がないもの		20	
		(2) 外壁	外壁の構造が粗悪なもの		25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1) 基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの		25	100
			ロ 基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの		50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの		100	
		(2) 外壁	イ 外壁の仕上げ材量の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの		15	
			ロ 外壁の仕上げ材量の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの		25	
		(3) 屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの		15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの		25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの		50	
3	防火上の構造の程度	(1) 外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの		10	30
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの		20	
		(2) 屋根	ハ 屋根が可燃性材料でふかれているもの		10	
4	排水設備	(1) 雨樋	雨樋がないもの		10	10

合計評点

※傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱う

(2) 門、塀、屋外階段等

評価項目	評価内容	判定
門	・ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	
塀		
屋外階段		

(3) 立木

評価項目	評価内容	判定
立 木	・ 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	

2. 擁壁の崩壊（擁壁の崩壊につながる状態の例）

評価項目	評価内容	判定
擁 壁	・ 擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し ・ 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	

※「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」（令和4年4月国土交通省）を参考に危険度を評価

3. 部材の落下（部材等の落下につながる状態の例）

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

評価項目	評価内容	判定
外装材 屋根ふき材 手すり材 看板等	・ 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、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	

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

評価項目	評価内容	判定
軒	・ 軒、バルコニーその他の突出物の支持部材の破損、腐朽等	
バルコニー		
その他 ()		

(3) 立木の枝

評価項目	評価内容	判定
立木の枝	・ 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	

4. 部材等の飛散

(1) ごみ等

評価項目	評価内容	判定
ごみ等	・清掃等がなされておらず、飛散のおそれがあるごみ等が敷地等に認められる状態	

5. 周辺に及ぼす影響

(1) 敷地境界（道路境界、隣地境界）までの離れが軒下以下（目測）

敷地境界までの離れ（D）	概ね（ ）m	
軒高（H）	概ね（ ）m	

(2) 被害をもたらす要因の有無

項目	該当	項目	該当
公道に面している		水源に近い	
人家密集地		学校に近い	
交通量が多い		不特定多数の人が集まる施設に近い	
通学路に面している			

6. 衛生上有害となるおそれのある状態

(1) 石綿の飛散

評価項目	評価内容	判定
石綿の飛散	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	

(2) 健康被害の発生

評価項目	評価内容	判定
汚水等	・排水設備の破損等	
害虫等	・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	
動物の糞尿等	・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	
その他		

7. 景観を損なっている状態

評価項目	評価内容	判定
周囲の景観と著しく不調和	・窓ガラスが割れたまま放置されている ・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積みしたごみ等が敷地等に認められる状態	
その他		

8. 周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態

(1) 立木等への接触等の発生

評価項目	評価内容	判定
立木等への接触等の発生	・立木の枝の剪定又は除草がなされておらず、立ち木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しが認められる状態	

(2) 空家等に棲みついた動物が原因で不適切な状態

評価項目	評価内容	判定
動物が棲みついて不適切な状態	・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 ・シロアリが発生し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	

(3) 汚水等による悪臭の発生

評価項目	評価内容	判定
汚水等による悪臭の発生	・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされていない、又は多量の腐敗したゴミ等が敷地等に認められる状態	

(4) 不法侵入の発生につながる状態

評価項目	評価内容	判定
不法侵入の発生につながる状態	・開口部等の破損	

(5) 建築物の不適切な管理等が原因でおこる状態

評価項目	評価内容	判定
不適切な管理等でおこる状態	・雪止めの破損等	

判定結果

管理不全空家等に該当の可能性	☐ あり ☐ なし
コメント欄	

図表 2 1 特定空家等調査票（1次判定）

調 査 番 号		所 在 地	
調 査 日		所有者氏名	
調 査 員 氏 名		構 造 ・ 種 類	

1次判定基準(公道からの調査)

1. 建築物等の倒壊(建築物等の倒壊につながる状態の例)

(1)建築物(100点を超える場合は特定空家の可能性がある)

評定区分		評定項目	評定内容	判定	評点	最高評点
1	構造一般の程度	(1)基礎	イ 構造体力上主要な部分で基礎が玉石であるもの		10	40
			ロ 構造体力上主要な部分である基礎がないもの		20	
		(2)外壁	外壁の構造が粗悪なもの		25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの		25	100
			ロ 基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの		50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの		100	
		(2)外壁	イ 外壁の仕上げ材量の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの		15	
			ロ 外壁の仕上げ材量の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの		25	
		(3)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの		15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの		25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの		50	
3	防火上の構造の程度	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの		10	30
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの		20	
		(2)屋根	ハ 屋根が可燃性材料でふかれているもの		10	
4	排水設備	(1)雨樋	雨樋がないもの		10	10

合計評点

※傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱う

(2)門、塀、屋外階段等

評定項目	評定内容	判定
門	・倒壊の恐れがあるほどの著しい傾き	
塀	・倒壊の恐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	
屋外階段	構造部材同士のずれ	

(3)立木

評価項目	評価内容	判定
立 木	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	

2. 擁壁の崩壊(擁壁の崩壊につながる状態の例)

評価項目	評価内容	判定
擁 壁	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ又は表面への水しみ出し	

※「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」(令和4年4月国土交通省)を参考に危険度を評価

3. 部材の落下(部材等の落下につながる状態の例)

(1)外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

評価項目	評価内容	判定
外装材 屋根ふき材 手すり材 看板等	・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 ・剥落又は脱落による落下のおそれがある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	

(2)軒、バルコニーその他の突出物

評価項目	評価内容	判定
軒	・軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
バルコニー	・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	
その他()		

(3)立木の枝

評価項目	評価内容	判定
立木の枝	・立木の大枝の脱落 ・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	

4. 部材等の飛散

(1)ごみ等

評価項目	評価内容	判定
ごみ等	・敷地等からのゴミの飛散 ・飛散のおそれがある敷地等のゴミ等の著しい散乱又は山積み	

5. 周辺に及ぼす影響

(1)敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒下以下(目測)

敷地境界までの離れ(D)	概ね()m	
軒高(H)	概ね()m	

(2)被害をもたらす要因の有無

項 目	該当	項 目	該当
公道に面している		水源地に近い	
人家密集地		学校に近い	
交通量が多い		不特定多数の人が集まる施設に近い	
通学路に面している			

6. 衛生上有害となるおそれのある状態

(1)石綿の飛散

評価項目	評価内容	判定
石綿の飛散	・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	

(2)健康被害の発生

評価項目	評価内容	判定
汚水等	・浄化槽の放置、破損等による汚水の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・汚水の流出の恐れがあるほどの著しい排水設備の破損等、排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
害虫等	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	
動物の糞尿等	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほどの常態的な敷地等への動物の棲みつき	
ごみ等	・ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
その他		

7. 景観を損なっている状態

評価項目	評価内容	判定
周囲の景観と著しく不調和	・屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく痛んだり汚れたまま放置されている ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放	

	置されている ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	
その他		

8. 周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態

(1)立木等への接触等の発生

評価項目	評価内容	判定
立木等への接触等の発生	・周囲の建築物、歩行者等への接触等のおそれがあるほどの著しい立木の枝又は繁茂した雑草等のはみだし、歩行者等の通行を妨げている ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	

(2)空家等に棲みついた動物が原因で不適切な状態

評価項目	評価内容	判定
動物が棲みついて不適切な状態	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・動物の糞尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・棲みついた動物が周辺の土地、家屋に浸入し、地域住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	

(3)汚水等による悪臭の発生

評価項目	評価内容	判定
汚水等による悪臭の発生	・排水設備(浄化槽を含む)からの汚水等の流出による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	

(4)不法侵入の発生につながる状態

評価項目	評価内容	判定
不法侵入の発生につながる状態	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定のものが容易に侵入できる状態で放置されている ・不法侵入の形跡	

(5)建築物の不適切な管理等が原因でおこる状態

評価項目	評価内容	判定
不適切な管理等 でおこる状態	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等から落石が発生し、歩行者等の通行を妨げている ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	

1次判定結果

特定空家等に 該当の可能性	☐ あり ☐ なし
コメント欄	

図表 2 2 特定空家等調査票（2次判定）

調 査 番 号		所 在 地	
調 査 日		所有者氏名	
調査員氏名		構造・種類	

2次判定基準(立入調査)

1. 建築物等の倒壊(建築物等の倒壊につながる状態の例)

(1)建築物(100点を超える場合は特定空家の可能性がある)

評価区分		評価項目	評価内容	判定	評価点	最高評価点
1	構造一般の程度	(1)基礎	イ 構造体力上主要な部分で基礎が玉石であるもの		10	50
			ロ 構造体力上主要な部分である基礎がないもの		20	
		(2)柱	傾斜($1/20 \approx 2.8624^\circ$ 超)		20	
		(3)外壁	外壁の構造が粗悪なもの		25	
2	構造の腐朽又は破損の程度	(1)床	イ 根太落ちがあるもの		10	100
			ロ 根太落ち著しいもの又は床が傾斜しているもの		15	
		(2)基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの		25	
			ロ 基礎に不同沈下があるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの		50	
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの		100	
		(3)外壁	イ 外壁の仕上げ材量の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの		15	
			ロ 外壁の仕上げ材量の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの		25	
		(4)屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの		15	
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの		25	
			ハ 屋根が著しく変形したもの		50	
3	防火上の構造の程度	(1)外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの		10	30
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの		20	
		(2)屋根	ハ 屋根が可燃性材料でふかれているもの		10	
4	排水設備	(1)雨樋	雨樋がないもの		10	10

傾斜	h(mm)	d(mm)	d/h

計評価点	
------	--

※傾斜の判断は2階以上の階のみが傾斜している場合も同様に行う

(2)門、塀、屋外階段等

評価項目	評価内容	判定
門	・倒壊の恐れがあるほどの著しい傾き	
塀	・倒壊の恐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	
屋外階段	は構造部材同士のずれ	

(3)立木

評価項目	評価内容	判定
立 木	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽	

2. 擁壁の崩壊(擁壁の崩壊につながる状態の例)

評価項目	評価内容	判定
擁 壁	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ又は表面への水しみ出し	

※「宅地擁壁の健全度評価・予防保全マニュアル」(令和4年4月国土交通省)を参考に危険度を評価

3. 部材の落下(部材等の落下につながる状態の例)

(1)外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

評価項目	評価内容	判定
外装材 屋根ふき材 手すり材 看板等	・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 ・剥落又は脱落による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	

(2)軒、バルコニーその他の突出物

評価項目	評価内容	判定
軒	・軒、バルコニーその他の突出物の脱落	
バルコニー	・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	
その他()	はこれらの支持部分の破損、腐朽等	

(3)立木の枝

評価項目	評価内容	判定
立木の枝	・立木の大枝の脱落 ・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	

4. 部材等の飛散

(1)ごみ等

評価項目	評価内容	判定
ごみ等	- 敷地等からのゴミの飛散 - 飛散のおそれがある敷地等のゴミ等の著しい散乱又は山積み	

5. 周辺に及ぼす影響

(1)敷地境界(道路境界、隣地境界)までの離れが軒下以下(目測)

敷地境界までの離れ(D)	()m	
軒高(H)	()m	

(2)被害をもたらす要因の有無

項 目	該当	項 目	該当
公道に面している		水源地に近い	
人家密集地		学校に近い	
交通量が多い		不特定多数の人が集まる施設に近い	
通学路に面している			

6. 衛生上有害となるおそれのある状態

(1)石綿の飛散

評価項目	評価内容	判定
石綿の飛散	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	

(2)健康被害の発生

評価項目	評価内容	判定
汚水等	- 浄化槽の放置、破損等による汚水の流出、悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている - 汚水の流出の恐れがあるほどの著しい排水設備の破損等、排水等の流出による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
害虫等	- 敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 - 著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	
動物の糞尿等	- 敷地等の著しい量の動物の糞尿等 - 著しい量の糞尿等のおそれがあるほどの常態的な敷地等への動物の棲みつき	
ごみ等	ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	
その他		

7. 景観を損なっている状態

評価項目	評価内容	判定
周囲の景観と著しく不調和	・屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく痛んだり汚れたまま放置されている ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	
その他		

8. 周辺の生活環境の保全を図るため放置することが不適切な状態

(1)立木等への接触等の発生

評価項目	評価内容	判定
立木等への接触等の発生	・周囲の建築物、歩行者等への接触等のおそれがあるほどの著しい立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出し、歩行者等の通行を妨げている ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	

(2)空家等に棲みついた動物が原因で不適切な状態

評価項目	評価内容	判定
動物が棲みついて不適切な状態	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・動物の糞尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・棲みついた動物が周辺の土地、家屋に浸入し、地域住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	

(3)汚水等による悪臭の発生

評価項目	評価内容	判定
汚水等による悪臭の発生	・排水設備(浄化槽を含む)からの汚水等の流出による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	

(4)不法侵入の発生につながる状態

評価項目	評価内容	判定
不法侵入の発生 につながる状態	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定のものが容易に侵入できる状態で放置されている ・不法侵入の形跡	

(5)建築物の不適切な管理等が原因でおこる状態

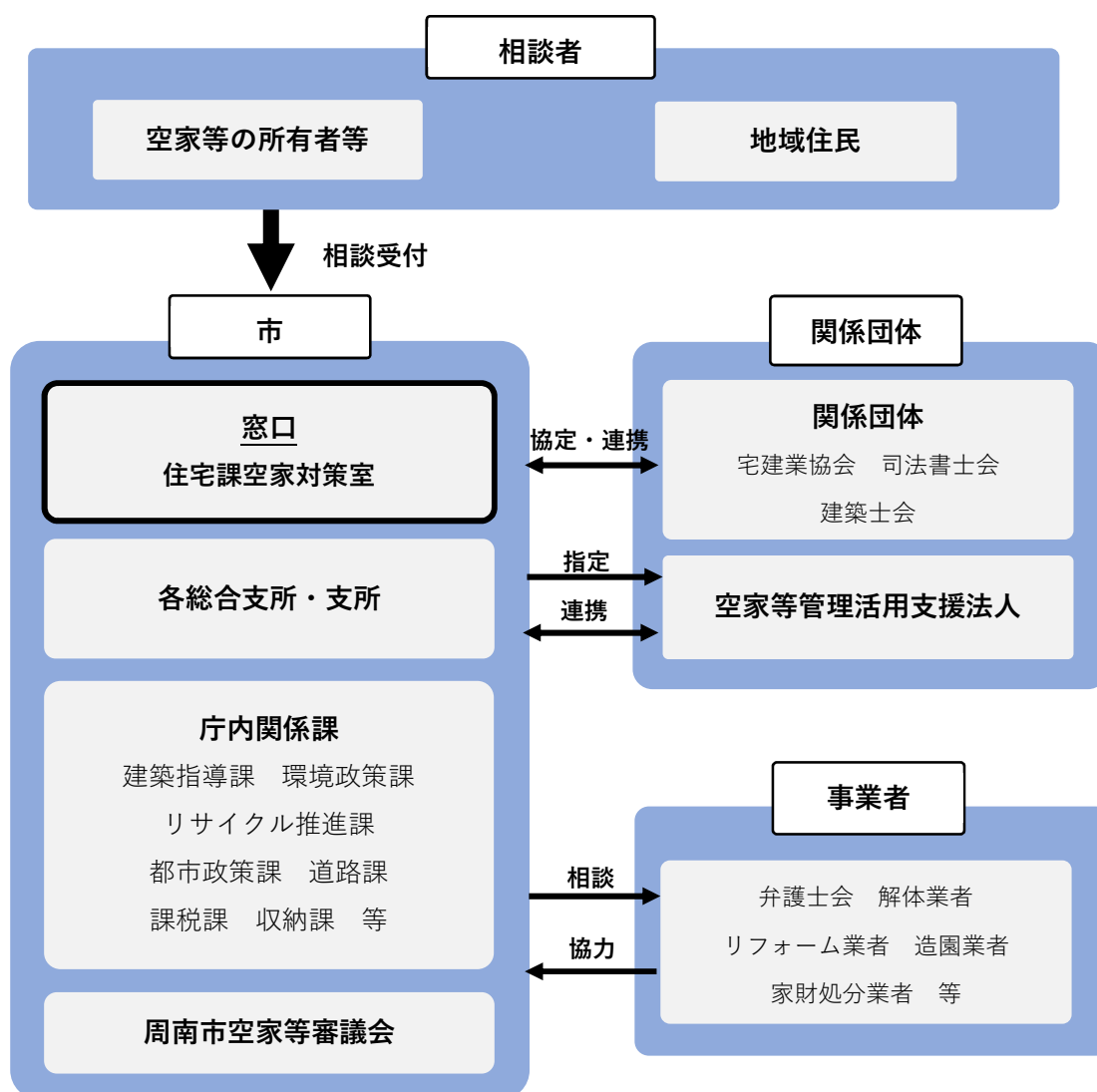
評価項目	評価内容	判定
不適切な管理等 でおこる状態	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家等から落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	

2次判定結果

特定空家等に該当	☐ する ☐ しない
コメント欄	

VI 空家等対策の実施体制

1. 空家等に関する対策の実施体制



2. 住民等からの空家等に関する相談の対応

空家等の増加に伴い、空家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が増えてきています。その内容は、保安上危険な空家等に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面での相談、解体、建物や土地の利活用（賃貸・売買）、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど多岐に渡っています。

地域住民や所有者等から寄せられる空家等に関する相談は、住宅課空家対策室もしくは最寄りの各総合支所・支所にて受け付け、相談の内容に応じて関係部署や関係団体等と連携・協力して対応します。

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

〔平成二十六年十一月二十七日号外法律第二百二十七号〕

第一章 総則

(目的)

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

(定義)

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

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

(国の責務)

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

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

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

(地方公共団体の責務)

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

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

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に

悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十

七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

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

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

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

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
（協議会）

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

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

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

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

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

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

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる

場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理

不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

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

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

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

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

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）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（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経

済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

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

第五章 特定空家等に対する措置

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

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

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

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

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

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

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

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

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

をさせることができる。

- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、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、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 第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

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

附 則

2. 周南市空家等の適切な管理に関する条例

〔平成 25 年 3 月 22 日条例第 9 号〕

(趣旨)

第 1 条 この条例は、空家等の適切な管理を図ることにより、地域住民の生活環境の保全及び安心安全な生活の確保を図り、もって公共の福祉に寄与するため、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ものとする。

(定義)

第 2 条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。
(所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者等は、当該空家等が管理不全空家等及び特定空家等にならないように、自らの責任において適切に管理しなければならない。

(情報の提供)

第 4 条 市民等（市内に居住する者、滞在する者、通勤する者、通学する者等をいう。）は、管理不全空家等及び特定空家等と疑うに足る事実があるときは、市長に対し、その情報を提供することができる。

(公表)

第 5 条 市長は、法第 22 条第 3 項の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、その商号又は名称、本店又は主たる事務所の所在地及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である空家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表の対象となる所有者等に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(協力要請)

第 6 条 市長は、この条例の目的を達成するために必要があると認めるときは、市の機関若しくは組織、又は市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対して、法第 9 条第 1 項又は第 2 項に規定する調査に必要な情報の提供その他の協力を要請することができる。

(空家等審議会)

第 7 条 管理不全空家等及び特定空家等の判定、措置その他空家等に関する重要事項について審議するため、周南市空家等審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

2 審議会は、市長が委嘱する委員 10 人以内をもって組織する。

3 委員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、また同様とする。

4 審議会の組織及び運営については、規則で定める。

(自主的な解決との関係)

第8条 この条例の規定は、空家等の所有者等と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、双方の合意により自主的に解決を図ることを妨げない。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行について必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成25年10月1日から施行する。

附 則（平成28年3月17日条例第14号）

この条例は、平成28年10月1日から施行する。

附 則（令和5年9月22日条例第24号）

この条例は、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）の施行の日から施行する。

附 則（令和6年3月15日条例第11号）

この条例は、令和6年4月1日から施行する。

3. 周南市空家等の適切な管理に関する条例施行規則

〔平成 25 年 3 月 18 日規則第 9 号〕

(趣旨)

第 1 条 この規則は、周南市空家等の適切な管理に関する条例（平成 25 年周南市条例第 9 号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(身分証明書)

第 2 条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 9 条第 4 項に規定する身分を示す証明書は、身分証明書（別記様式第 1 号）とする。

(助言又は指導)

第 3 条 法第 13 条第 1 項に規定する指導は、空家等の適切な管理について（助言・指導）（別記様式第 2 号）により行うものとする。

2 法第 22 条第 1 項に規定する助言又は指導は、空家等の適切な管理について（助言・指導）（別記様式第 3 号）により行うものとする。

(勧告)

第 4 条 法第 13 条第 2 項の規定による勧告は、勧告書（別記様式第 4 号）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（別記様式第 5 号）により行うものとする。

(命令)

第 5 条 法第 22 条第 3 項の規定による命令は、命令書（別記様式第 6 号）により行うものとする。

(事前の通知)

第 6 条 法第 22 条第 4 項の規定による命令に係る事前の通知は、命令に係る事前の通知書（別記様式第 7 号）により通知するものとする。

(公告等の方法)

第 7 条 法第 22 条第 7 項及び第 10 項の規定による公告及び条例第 5 条の規定による公表は、周南市公告式条例（平成 15 年周南市条例第 3 号）第 1 条に規定する掲示場への掲示その他市長が必要と認める方法により行うものとする。

(公示の方法)

第 8 条 法第 22 条第 13 項の規定による公示は、標識（別記様式第 8 号）の設置及び官報に掲載することにより行うものとする。

(代執行)

第 9 条 法第 22 条第 9 項及び行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）第 2 条の規定により、同法第 3 条第 1 項に規定する代執行をなす場合の同項の規定による戒告は、戒告書（別記様式第 9 号）により行うものとする。

2 行政代執行法第 3 条第 2 項に規定する代執行令書は、代執行令書（別記様式第 10 号）とする。

(執行責任者証)

第10条 行政代執行法第4条に規定するその者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、執行責任者証（別記様式第11号）とする。

（費用徴収）

第11条 行政代執行法第5条に規定する費用の徴収は、代執行費用納付命令書（別記様式第12号）により行うものとする。

附 則

この規則は、平成25年10月1日から施行する。

附 則（平成28年5月6日規則第49号）

（施行期日）

1 この規則は、平成28年10月1日から施行する。

（空家等への立入調査に係る身分を示す証明書に関する規則の廃止）

2 空家等への立入調査に係る身分を示す証明書に関する規則（平成28年周南市規則第2号）は、廃止する。

附 則（平成29年1月31日規則第4号）

この規則は、平成29年2月1日から施行する。

附 則（平成30年1月3日規則第1号）

この規則は、平成30年1月4日から施行する。

附 則（令和6年4月1日規則第22号）

この規則は、公布の日から施行する。

4. 周南市空家等審議会規則

〔平成 25 年 3 月 18 日規則第 11 号〕

（趣旨）

第 1 条 この規則は、周南市空家等の適切な管理に関する条例（平成 25 年周南市条例第 9 号。以下「条例」という。）第 7 条第 4 項及び第 9 条の規定に基づき、周南市空家等審議会（以下「審議会」という。）の組織及び運営その他必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第 2 条 この規則の用語の意義は、特に定めのない限り、条例の用語の例による。

（所掌事務）

第 3 条 審議会は、次に掲げる事務を行う。

- （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。以下「法」という。）第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の判定について審議すること。
- （2） 法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等の判定について審議すること。
- （3） 法第 22 条第 2 項の規定による勧告若しくは同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項の規定による代執行、同条第 10 項の規定による略式の代執行若しくは同条第 11 項の規定による緊急の代執行について審議すること。
- （4） 条例第 5 条の規定による公表について審議すること。
- （5） その他法第 2 条第 1 項に規定する空家等に対する施策の推進に関すること。

（組織）

第 4 条 条例第 7 条第 2 項に規定する委員は、次の各号に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- （1） 都市計画又は生活環境に関し識見を有する者
- （2） 弁護士
- （3） 建築に関し識見を有する者
- （4） 関係行政機関の職員
- （5） 市職員
- （6） その他市長が必要と認める者

2 委員の任期は 2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は前任者の残任期間とする。

3 委員の再任はこれを妨げない。

（会長の選任及び権限）

第 5 条 審議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は委員の互選により定める。

3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

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

（議事運営）

第 6 条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、会長がその議長となる。ただし、委員任命後最初の会議は市長が招集する。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数の場合は、議長の決するところによる。
- 4 会長は、急施を要し、会議を招集し難いときは、委員に回議してこれに代えることができる。

(委員以外の者の出席等)

第7条 審議会は、必要があると認めるときは、学識経験者、関係行政機関の職員その他委員以外の者に会議への出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(費用弁償)

第8条 前条の規定により、会議への出席を求めた場合は、出席した者に対して周南市旅費条例（平成15年周南市条例第48号）の規定による旅費支給の例によって旅費を支給することができる。

(会議の非公開)

第9条 会議は、原則として非公開とする。ただし、会議録は公開するものとする。

(庶務)

第10条 審議会の庶務は、空家対策担当課において処理する。

(委任)

第11条 この規則に定めるもののほか審議会の運営について必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この規則は、平成25年10月1日から施行する。

附 則（平成28年5月6日規則第48号）

この規則は、平成28年10月1日から施行する。

附 則（令和2年3月13日規則第13号）

この規則は、令和2年4月1日から施行する。

附 則（令和6年4月1日規則第23号）

この規則は、公布の日から施行する。

5. 周南市空家等の緊急安全措置の事務処理要綱

〔平成 28 年 10 月 1 日要綱第 85 号の 3〕

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、空家等により地域住民の生命、身体又は財産が被害を受けるおそれ
が切迫している場合で、空家等の所有者等が直ちにその状態を解消することができな
い特別の理由があると認めるときに、市が所有者等の負担において実施する必要最低
限の緊急安全措置（以下「緊急安全措置」という。）について、必要な事項を定めるも
のとする。

(定義)

第 2 条 この要綱において使用する用語の意義は、特に定めのない限り、周南市空家等の
適切な管理に関する条例（平成 25 年周南市条例第 9 号）の用語の例による。

(緊急安全措置)

第 3 条 市長は、別に定める空家等の危険な状態の判断基準により危険度を判定した結
果、空家等の屋根材、外壁等の落下、飛散等により市民等に危害を及ぼすおそれが切迫
していると認める場合で、所有者等が直ちにその状態を解消できない特別な理由があ
ると認めたときは、所有者等と協議の上、切迫している危険な状態を解消するための緊
急安全措置として、次の各号に掲げる内容を決定する。

(1) 緊急安全措置の実施概要

(2) 緊急安全措置に要する概算費用

(3) 緊急安全措置を実施する業者

2 前項第 1 号の緊急安全措置の実施概要に係る措置の内容は、次のとおりとする。

(1) シートで覆う措置

(2) 防護ネットを設置する措置

(3) 防護柵を設置する措置

(4) その他市長が必要と認める措置

(通知及び同意)

第 4 条 市長は、前条第 1 項の規定により決定した緊急安全措置について、所有者等に対
し緊急安全措置に係る通知書（別記様式第 1 号）により通知するものとし、所有者等は、
当該通知書を受け取ったときは、正当な理由がない限り、緊急安全措置のための同意書
（別記様式第 2 号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定により、所有者等からの同意書の提出があった場合は、緊急安全
措置を実施し、所有者等に対し、別に定める納付書を送付し、措置に要した費用を請求
する。

(その他)

第 5 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、平成 28 年 10 月 1 日から施行する。

6. 周南市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱

〔令和 6 年 3 月 15 日要綱第 35 号〕

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）第 23 条第 1 項に基づく空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）の指定等に関し、必要な事項を定めるものとする。

(指定の申請)

第 2 条 法第 23 条第 1 項の規定による支援法人の指定を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、別に定める申請期間内に、空家等管理活用支援法人指定申請書（別記様式第 1 号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の申請書には、次の各号に掲げる書類を添付するものとする。

- (1) 定款の写し
 - (2) 登記事項証明書
 - (3) 役員の役職名、氏名、住所又は居所及び略歴等を記載した書面
 - (4) 法人の組織図及び事務分担等を記載した書面
 - (5) 前事業年度の事業報告書、収支計算書及び貸借対照表又はこれらに相当する書類
 - (6) 当該事業年度の事業計画書及び収支予算書又はこれらに相当する書類
 - (7) これまでの空家等（法第 2 条第 1 項に規定する空家等をいう。以下同じ。）の管理又は活用に関する活動の実績を記載した書面
 - (8) 法第 24 条に規定する業務（以下「業務」という。）に関する計画書
 - (9) 国税及び地方税に関する納税証明書
 - (10) 前各号に掲げるもののほか、業務に関し参考になる書類として市長が認めるもの
- (指定の基準等)

第 3 条 市長は、前条第 1 項の規定による申請書の提出があった場合において、次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、法第 23 条第 1 項の規定により、当該申請者を支援法人として指定するものとする。

- (1) 申請者が、特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）第 2 条第 2 項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であること。
- (2) 申請者が、過去に第 9 条の規定による指定の取消しを受けている場合、その取消しの日から 2 年を経過していること。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）が、その事業活動を支配するものでないこと。
- (4) 役員のうちに次のいずれかに該当する者がいないこと。

ア 未成年者

イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

ウ 拘禁刑以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがな

くなくなった日から5年を経過しない者

エ 心身の故障により業務を適正に遂行することができない者

オ 暴力団員等

(5) 申請者が支援法人として行おうとする業務の方法が、法第24条各号に規定する業務として適切なものであること。

(6) 申請者が、必要な人員の配置、個人情報の保護その他業務を適正かつ確実に遂行するために必要な措置を講じていること。

(7) 申請者が、業務を的確かつ円滑に遂行するために必要な経理的基礎を有すること。

(8) 国税及び地方税の滞納がないこと。

2 市長は、前項の規定により申請者を支援法人として指定した場合は、空家等管理活用支援法人指定書（別記様式第2号）により当該申請者にその旨を通知するとともに、その名称又は商号及び住所、事務所又は営業所の所在地を公示するものとする。

3 第1項の指定の期間（以下「指定期間」という。）は2年とし、当該指定は、指定期間ごとに第5条の規定による更新を受けなければ、指定期間の経過によって、その効力を失う。

（名称等の変更）

第4条 法23条第3項の規定による変更の届出は、名称等変更届出書（別記様式第3号）により行うものとする。

2 支援法人は、業務の内容等を変更しようとするときは、あらかじめ業務変更届出書（別記様式第4号）を市長に提出しなければならない。

3 市長は、前項の規定による業務の変更の届出を受けたときは、変更の内容を公示するものとする。

（指定の更新）

第5条 支援法人は、指定期間の満了後も引き続き指定を受けようとするときは、指定期間の満了する日までに、空家等管理活用支援法人指定申請書に第2条第2項各号に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

2 第3条の規定は、前項の指定の更新について準用する。

（業務の廃止）

第6条 支援法人は、その業務を廃止したときは、直ちに業務廃止届出書（別記様式第5号）により市長に届け出なければならない。

2 市長は、前項の規定による業務の廃止の届出を受けたときは、第3条第1項の規定による指定を取り消すとともに、遅滞なく、当該支援法人の名称又は商号、住所、事務所又は営業所の所在地及び業務の廃止の届出を受けた年月日を公示するものとする。

（事業の報告）

第7条 支援法人は、事業年度開始前、遅滞なくその事業年度の事業計画書及び収支予算書又はこれらに相当する書類を市長に提出しなければならない。

2 支援法人は、事業年度終了後、速やかにその事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表又はこれらに相当する書類を市長に提出しなければならない。

（改善命令）

第8条 市長は、法第25条第2項の規定により、支援法人が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。

(指定の取消し)

第9条 市長は、法第25条第3項の規定により、支援法人が前条の規定による命令に違反したときのほか、第3条第1項第1号、第3号若しくは第4号に掲げる要件に該当しないこととなったとき又は不正な手段により同条第1項の指定を受けたときは、当該指定を取り消すことができる。

2 市長は、前項の規定により指定の取消しを行う場合は、指定取消書（別記様式第6号）により当該支援法人にその旨を通知するものとする。

3 市長は、第1項の規定により指定を取り消したときは、遅滞なく、当該支援法人の名称又は商号、住所、事務所又は営業所の所在地及び指定を取り消した年月日を公示するものとする。

(公示)

第10条 第3条第2項（第5条第2項において準用する場合を含む。）、第4条第3項、第6条第2項及び前条第3項の公示は、市のホームページへの掲載その他の適切な方法によるものとする。

(その他)

第11条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

1 この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

2 この要綱の施行の日から刑法等の一部を改正する法律（令和4年法律第67号。以下「刑法等一部改正法」という。）の施行の日の前日までの間における第3条（第5条第2項において準用する場合を含む。以下同じ。）の規定の適用については、第3条第1項第4号ウ中「拘禁刑」とあるのは「禁錮」とする。刑法等一部改正法の施行の日以後における刑法等一部改正法の施行の日前にした行為に対する同条の規定の適用についても、同様とする。

用語集

	用語	解説	項
あ 行	空家等管理活用支援法人	空家法第 23 条～第 28 条に基づき、市区町村が空家の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等を指定するもの。	15
か 行	高齢単身世帯	65 歳以上の者一人のみの一般世帯。（他の世帯員がいないもの）	1
	高齢夫婦世帯	夫 65 歳以上，妻 60 歳以上の夫婦 1 組の一般世帯。（他の世帯員がいないもの）	1
	固定資産税等の住宅用地特例	居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が住宅用地に該当する場合には、固定資産税等が減額される。	17
さ 行	相続土地国庫帰属制度	相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限ります。）により土地の所有権又は共有持分を取得した方がその土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度。	16