

資料編

1. 洲本市空家等対策計画策定の流れ	1
2. 洲本市空家等対策協議会	4
3. 住宅・土地統計調査による空き家の状況	9
4. 建物等の利用実態についてのアンケート調査	20
5. 空家の所有者特定調査	28
6. 空家等対策の推進に関する特別措置法関連法令	36
7. 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の概要	50
8. 「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）の概要	51
9. （兵庫県）空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例関係	54
10. 洲本市空家等の適正管理に関する条例関係	67

1. 洲本市空家等対策計画策定の流れ

年月日	会議名称	議 題
令和4年	4月28日	第1回庁内連絡会議 ・ 洲本市空家等対策計画の改訂について ・ 今年度のスケジュールについて
	8月 ～10月	空家実態調査 市内全域 ・ 調査件数 2,837件 ・ 空家件数 3,224件（既存空家1,166件を含む）
	11月24日	第1回 空家等対策協議会 「洲本市空家等対策計画」の見直しについて ・ 「空家等対策の推進に関する特別措置法」等の概要について ・ 洲本市の空家の状況とこれまでの取組について
	12月	建物等の利用実態についてのアンケート調査 危険を及ぼすおそれがあるとみられる建物 ・ 配布数 325件（宛先不明返送分を除く） ・ 回収数 161件
令和5年	1月17日	第2回庁内連絡会議（書面） ・ 「洲本市空家等対策計画」の見直し（素案）について
	1月24日	第2回 空家等対策協議会 「洲本市空家等対策計画」の作成について（諮問） ・ 「洲本市空家等対策計画」の見直し（素案）について
	2月10日 ～ 3月10日	パブリックコメント ・ 市HP等に掲載 ・ 意見等なし
	3月20日	第3回庁内連絡会議（書面） ・ パブリックコメントの結果について ・ 「洲本市空家等対策計画の」見直し（案）について
	3月30日	第3回 空家等対策協議会 「洲本市空家等対策計画」の作成について（答申） ・ パブリックコメントの結果について ・ 「洲本市空家等対策計画の」見直し（案）について

洲都第 354 号
令和5年 1月 24日

洲本市空家等対策協議会
会長 武田 裕之 様

洲本市長
上 崎 勝 規



洲本市空家等対策計画の作成について（諮問）

空家等対策計画を作成するため、下記の内容について貴協議会のご意見を賜りたく諮問いたします。

記

空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づく洲本市空家等対策計画について

洲空協第7号
令和5年3月30日

洲本市長
上崎勝規様

洲本市空家等対策協議会
会長 武田裕之



洲本市空家等対策計画の作成について（答申）

令和5年1月24日付洲都第354号で諮問された洲本市空家等対策計画の作成については、令和5年3月30日開催の協議会において慎重審議した結果、原案のとおり可決しましたので、この旨答申します。

なお、留意されるべき事項を附帯意見として申し添えます。

（附帯意見）

今後予定されている空家等対策の推進に関する特別措置法の改正を踏まえて、国・県等の動向を注視し、空家対策に関する施策に反映させていくこと。

2. 洲本市空家等対策協議会

洲本市空家等対策協議会委員名簿

(順不同)

区 分	番号	氏 名	職 名	備考
学識経験のある者	1	武田 裕之	大阪大学大学院講師	会長
	2	島尾 大次	弁護士	
	3	藪淵 修司	一般社団法人 兵庫県宅地建物取引業協会 淡路支部長	
	4	榮 宏之	公益社団法人 兵庫県建築士会 淡路支部長	
市民代表	5	田中 喜登	洲本市連合町内会会長	
	6	大道 伸一	洲本市連合町内会副会長	
関係行政機関 又は県の職員	7	岡田 智博	洲本警察署長	
		八木 大樹		
8	前田 俊文	兵庫県淡路県民局洲本土木事務所 まちづくり参事		
洲本市長	9	上崎 勝規	洲本市長	

区 分	番号	氏 名	職 名
事務局 (市職員)	1	毛 笠 錦 哉	洲本市企画情報部長
	2	高 町 直 孝	洲本市都市整備部長
	3	川 上 尚 登	洲本市都市整備部参事兼都市計画課長
	4	吉 川 昌 孝	洲本市都市整備部都市計画課課長補佐
	5	坂 東 雅 則	洲本市都市整備部都市計画課都市計画係長
	6	山 本 泰 平	洲本市都市整備部都市計画課都市計画係 担当係長

洲本市空家等対策協議会議事運営要領

(平成29年10月25日洲本市空家等対策協議会議決)

(趣旨)

第1条 洲本市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営については、洲本市空家等の適正管理に関する条例（平成25年洲本市条例第8条）及び洲本市空家等の適正管理に関する条例施行規則（平成25年洲本市規則第22号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、この要領の定めるところによる。

(招集)

第2条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が必要と認めたときに、これを招集する。

2 会長は、会議を招集しようとするときは、急施を要する場合を除き、あらかじめ会議に付議すべき案件を添えて開催の日時及び場所を委員に通知しなければならない。

(代理出席)

第3条 会長は、市長より委嘱された委員が、やむを得ない理由により会議に出席できない場合であって、かつ、当該委員からあらかじめ申し出があったときは、当該委員を代理する者の会議への出席を認めることができる。

2 前項の規定により、委員が代理出席をしようとするときは、自らと同等に組織としての意思を表明し得る者を代理として選出し、申し出るものとする。

3 代理出席する者は、会議で発言し、調査及び審議に加わることができる。

(会長等の選任)

第4条 会長は、委員の互選によってこれを定める。

2 会長の互選は、無記名投票で行い、有効投票の最多数を得た者をもって当選人とする。この場合において、得票数が同じであるときは、くじで当選人を定める。

3 前項の規定にかかわらず、会長の互選は、委員中に異議がないときは、指名推薦の方法によって行うことができる。

4 副会長は、委員のうちから会長が指名する。

(会議)

第5条 議長は、会議の議事を主宰し、秩序を保持する。

2 委員は、自己、配偶者若しくは3親等以内の親族に関する事件又は自己若しくはこれらの者の従事する業務に直接の利害関係のある事件については、その議事に参与することができない。ただし、議長の同意があるときは、会議に出席し、発言することができる。

3 協議会において発言しようとする者は、名を告げ議長の許可を得なければならない。

(議事録)

第6条 会長は議事録を調製し、次の事項を記載しなければならない。

(1) 会議の日時及び場所

(2) 出席した委員、会長が必要であると認めた委員以外の者の氏名

(3) 付議した案件の内容

- (4) その他会議において必要と認めた事項
- 2 議事録に署名押印する委員は2人とし、議長が指名する。
- 3 議事録は次の事項を除いて公開とする。
 - (1) 発言した委員及び会長が必要であると認めた委員以外の者の氏名
 - (2) 前号に掲げる者の氏名が識別され得ると会長が認める事項
 - (3) その他公開することにより、公正又は円滑な議事運営が著しく損なわれると会長が認める事項
- 4 議事録は都市整備部都市計画課において保管するものとする。
(補則)

第7条 この要領に定めるもののほか協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮ってこれを定める。

附 則

この要領は、平成29年10月25日から施行する。

洲本市空家等対策庁内連絡会議設置要綱

平成28年洲本市訓令第5号

(設置)

第1条 少子高齢化や人口減少に伴い、本市で空家等が増加することが見込まれる現況に鑑み、各部局間で情報及び課題の共有を図るとともに、空家等に関する施策の推進に関し協議及び調整を行うため、洲本市空家等対策庁内連絡会議（以下「連絡会議」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 連絡会議は、次に掲げる事項を所掌する。

- (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）及び洲本市空家等の適正管理に関する条例（平成25年洲本市条例第8号）に関連する施策（以下「空家等対策」という。）の検討に関すること。
- (2) 空家等対策についての情報の収集に関すること。
- (3) 空家等対策についての調整に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、空家等に関する施策の推進に関すること。

(組織)

第3条 連絡会議の構成員は、次に掲げる職にある者をもって充てる。

- (1) 都市整備部長
 - (2) 企画情報部魅力創生課長
 - (3) 総務部総務課長
 - (4) 総務部消防防災課長
 - (5) 財務部税務課長
 - (6) 市民生活部市民課長
 - (7) 市民生活部生活環境課長
 - (8) 産業振興部農政課長
 - (9) 産業振興部商工観光課長
 - (10) 都市整備部用地課長
 - (11) 都市整備部都市計画課長
- 2 座長は、都市整備部長をもって充てる。
- 3 座長が必要と認めたときは、第1項に掲げる者以外の者を連絡会議の構成員に加えることができる。

(会議)

第4条 連絡会議は、必要に応じ座長が招集する。

- 2 座長は、会議の議長となる。
- 3 座長は、必要があると認めたときは、関係職員に対し、当該会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(庶務)

第5条 連絡会議の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、連絡会議の運営等に関し必要な事項は、連絡会議の協議により定める。

附 則

この訓令は、平成28年4月1日から施行する。

(以下略)

3. 住宅・土地統計調査による空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査について

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す。5年に1度実施されており、直近では平成30年に実施されています。

なお、この調査は、抽出調査で実施し、各市町村全域の数字を推計しているため、実際の数字と差異があります。

住宅・土地統計調査における「空き家」は、以下の4つに分類されています。

- ①二次的住宅：週末や休憩時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段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
- ②賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ③売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ④その他の住宅：上記以外に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（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

※空家法に定める「空家等」は、住宅・土地統計調査上の「空き家」とは一致しておらず、「その他の住宅」に含まれているとされています。

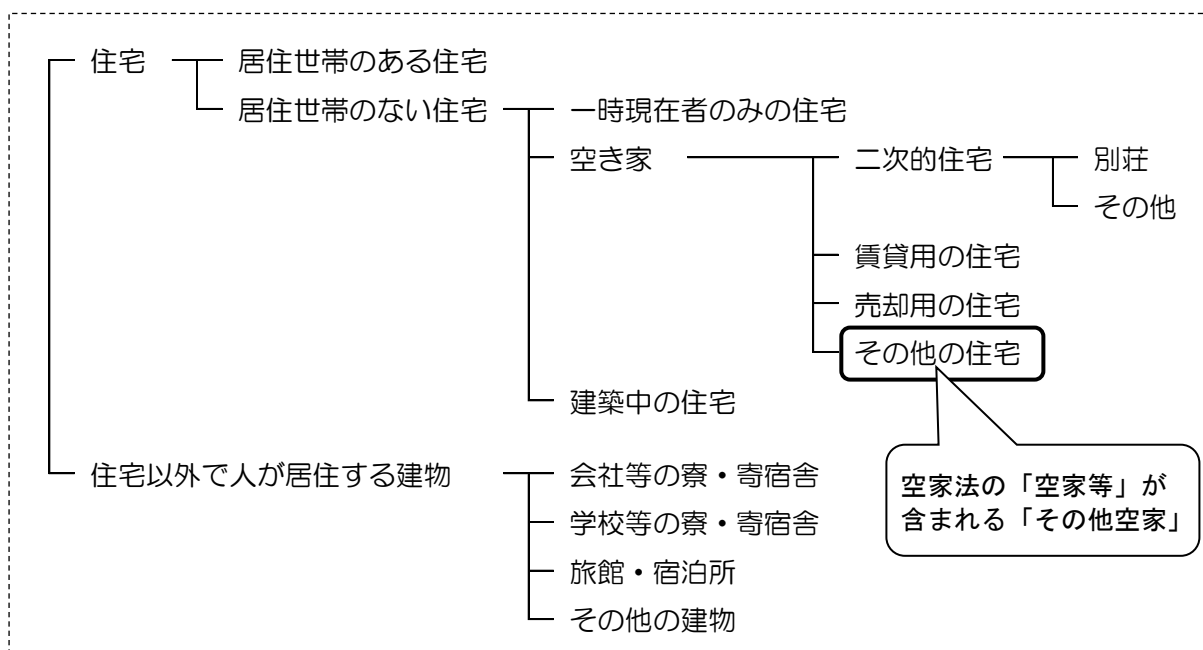


図 住宅・土地統計調査の住宅の種類

(2) 全国及び兵庫県の状況

全国及び兵庫県の住宅総数、世帯総数、空き家数等の状況をみると、平成30年において、全国では住宅総数が6,241万戸に対し空き家が849万戸、空き家率は13.6%となっています。兵庫県では住宅総数が268万戸に対し空き家が36万戸、空き家率は13.4%となっています。全国では住宅総数、世帯総数、空き家数のいずれも年々増加していますが、兵庫県では平成30年に住宅総数と世帯総数が減少に転じ、空き家数は横ばいとなっています。

空き家率については、全国では一貫して増加傾向となっています。兵庫県では平成25年まで概ね減少傾向を示していましたが、平成30年は増加に転じています。

住宅・土地統計上では「空き家」中の「その他の住宅」となる「その他空き家」についても、全国では増加を続けており、兵庫県では平成15年にいったん減少しましたが、その後は増加傾向にあります。

全国	住宅総数	世帯総数	空き家数	空き家率	その他 空き家数	その他 空き家率
平成30年	6,241万戸	5,400万世帯	849万戸	13.6%	349万戸	5.6%
平成25年	6,063万戸	5,245万世帯	820万戸	13.5%	318万戸	5.3%
平成20年	5,759万戸	4,997万世帯	757万戸	13.1%	268万戸	4.7%
平成15年	5,389万戸	4,726万世帯	659万戸	12.2%	212万戸	3.9%
平成10年	5,025万戸	4,436万世帯	576万戸	11.5%	182万戸	3.6%

兵庫県	住宅総数	世帯総数	空き家数	空き家率	その他 空き家数	その他 空き家率
平成30年	268万戸	232万世帯	36万戸	13.4%	15万戸	5.7%
平成25年	273万戸	238万世帯	36万戸	13.0%	15万戸	5.4%
平成20年	252万戸	218万世帯	34万戸	13.3%	12万戸	4.9%
平成15年	238万戸	207万世帯	31万戸	13.2%	10万戸	4.4%
平成10年	221万戸	190万世帯	30万戸	13.5%	11万戸	5.1%

住宅・土地統計調査

(3) 洲本市の状況

1) 住宅総数と世帯数、空き家の状況

本市の住宅総数、世帯総数、空き家数等の状況をみると、平成30年において住宅総数が23,490戸に対し空き家数は5,760戸で、空家率は24.5%、その他空き家数は2,980戸で、その他空き家率は12.7%となっています。

住宅総数、世帯総数は継続して減少傾向にありますが、空き家数、空き家率は平成25年に増加し、平成30年に減少した一方、その他空き家数、その他空き家率は平成25年に減少しましたが、平成30年には増加に転じています。

本市近隣に位置する南あわじ市、淡路市について比較すると、南あわじ市では住宅総数、世帯総数、その他空き家数、その他空き家率は一貫して増加傾向にあり、空き家数、空き家率は平成25年にいったん減少した後、平成30年に再び増加に転じています。淡路市では、住宅総数、空き家数、空き家率は平成25年の減少後、平成30年に増加に転じた一方で、世帯総数、その他空き家数、その他空き家率は一貫して増加傾向が続いています。

平成30年	住宅総数	世帯総数	空き家数	空き家率	その他 空き家数	その他 空き家率
洲本市	23,490戸	17,730世帯	5,760戸	24.5%	2,980戸	12.7%
南あわじ市	21,080戸	16,980世帯	3,950戸	18.7%	2,560戸	12.1%
淡路市	23,100戸	17,230世帯	5,980戸	25.9%	3,310戸	14.3%

平成25年	住宅総数	世帯総数	空き家数	空き家率	その他 空き家数	その他 空き家率
洲本市	24,110戸	18,010世帯	6,040戸	25.1%	2,890戸	12.0%
南あわじ市	19,940戸	16,500世帯	3,260戸	16.3%	2,090戸	10.5%
淡路市	21,810戸	17,040世帯	4,800戸	22.0%	2,930戸	13.4%

平成20年	住宅総数	世帯総数	空き家数	空き家率	その他 空き家数	その他 空き家率
洲本市	24,300戸	18,500世帯	5,730戸	23.6%	3,050戸	12.6%
南あわじ市	19,750戸	16,360世帯	3,450戸	17.5%	1,840戸	9.3%
淡路市	22,550戸	16,710世帯	5,770戸	25.6%	2,610戸	11.6%

住宅・土地統計調査

2) 居住世帯のない住宅の内訳

居住世帯のない住宅では、その他空き家が最も多く、三市とも半数を超えています。

平成 30 年	居住世帯なし住宅数						
	一時現在者のみ	空き家				建築中	
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他空き家		
洲本市	5,860 戸 100.0%	70 戸 1.2%	830 戸 14.2%	1,820 戸 31.1%	130 戸 2.2%	2,980 戸 50.9%	30 戸 0.5%
南あわじ市	4,190 戸 100.0%	240 戸 5.7%	340 戸 8.1%	1,010 戸 24.1%	40 戸 1.0%	2,560 戸 61.1%	－戸 －%
淡路市	6,020 戸 100.0%	40 戸 0.7%	980 戸 16.3%	1,660 戸 27.6%	20 戸 0.3%	3,310 戸 55.0%	10 戸 0.2%

平成 25 年	居住世帯なし住宅数						
	一時現在者のみ	空き家				建築中	
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他空き家		
洲本市	6,190 戸 100.0%	120 戸 1.9%	920 戸 14.9%	2,070 戸 33.4%	150 戸 2.4%	2,890 戸 46.7%	40 戸 0.6%
南あわじ市	3,510 戸 100.0%	250 戸 7.1%	230 戸 6.6%	930 戸 26.5%	10 戸 0.3%	2,090 戸 59.5%	－戸 －%
淡路市	4,880 戸 100.0%	40 戸 0.8%	470 戸 9.6%	1,330 戸 27.3%	70 戸 1.4%	2,930 戸 60.0%	40 戸 0.8%

平成 20 年	居住世帯なし住宅数						
	一時現在者のみ	空き家				建築中	
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他空き家		
洲本市	5,840 戸 100.0%	60 戸 1.0%	720 戸 12.3%	1,930 戸 33.1%	30 戸 0.5%	3,050 戸 52.2%	40 戸 0.7%
南あわじ市	3,460 戸 100.0%	10 戸 0.3%	400 戸 11.6%	1,150 戸 33.2%	60 戸 1.7%	1,840 戸 53.2%	－戸 －%
淡路市	5,850 戸 100.0%	30 戸 0.5%	930 戸 15.9%	1,900 戸 32.48%	330 戸 5.6%	2,610 戸 44.6%	50 戸 0.9%

住宅・土地統計調査

3) 空き家率等の状況

平成 30 年の本市の空き家率は 24.5%で、全国、兵庫県に比べ 10%以上多くなっており、南あわじ市より多く、淡路市より少なくなっています。

空き家率	洲本市	南あわじ市	淡路市	兵庫県	全国
平成 30 年	24.5%	18.7%	25.9%	13.4%	13.6%
平成 25 年	25.1%	16.3%	22.0%	13.0%	13.5%
平成 20 年	23.6%	17.5%	25.6%	13.3%	13.1%

平成 30 年の本市のその他空き家率は 12.7%で、全国、兵庫県の 2 倍を超えており、南あわじ市より多く、淡路市より少なくなっています。

その他 空き家率	洲本市	南あわじ市	淡路市	兵庫県	全国
平成 30 年	12.7%	12.1%	14.3%	5.7%	5.6%
平成 25 年	12.0%	10.5%	13.4%	5.4%	5.3%
平成 20 年	12.6%	9.3%	11.6%	4.9%	4.7%

住宅・土地統計調査

4) 空き家の種類と住宅の建て方

本市の空き家の種類と住宅の建て方の関係をみると、長屋建・共同住宅・その他では、「賃貸用の住宅」が 74.0%と 4 分の 3 近くを占めており、次いでその他空き家が 20.7%となっており、三市ともほぼ同様の傾向を示しています。

平成 25 年には、別荘等を含む「二次的住宅」の割合がその他空き家より多いことが本市の特徴でしたが、平成 30 年には減少しています。

平成 30 年	長屋建・共同住宅・その他				
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他空き家
洲本市	2,270 戸 100.0%	120 戸 5.3%	1,680 戸 74.0%	10 戸 0.4%	470 戸 20.7%
南あわじ市	1,300 戸 100.0%	20 戸 1.5%	950 戸 73.1%	10 戸 0.8%	320 戸 24.6%
淡路市	1,830 戸 100.0%	50 戸 2.7%	1,590 戸 86.9%	－戸 －%	190 戸 10.4%

平成 25 年	長屋建・共同住宅・その他				
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他空き家
洲本市	3,110 戸 100.0%	700 戸 22.5%	1,980 戸 63.7%	10 戸 0.3%	420 戸 13.5%
南あわじ市	1,040 戸 100.0%	20 戸 1.9%	840 戸 80.8%	－戸 －%	180 戸 17.3%
淡路市	1,590 戸 100.0%	30 戸 1.9%	1,280 戸 80.5%	10 戸 0.6%	270 戸 17.0%

一戸建てでは、その他空き家が 71.9%と大半を占めており、次いで「二次的住宅」が 20.3%となっていますが、平成 25 年に比べ「二次的住宅」の割合が増加しており、三市ともほぼ同様の傾向を示しています。

平成 30 年	一戸建て				
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他空き家
洲本市	3,490 戸 100.0%	710 戸 20.3%	140 戸 4.0%	120 戸 3.4%	2,510 戸 71.9%
南あわじ市	2,650 戸 100.0%	330 戸 12.5%	50 戸 1.9%	30 戸 1.1%	2,230 戸 84.2%
淡路市	4,150 戸 100.0%	940 戸 22.7%	70 戸 1.7%	20 戸 0.5%	3,120 戸 75.2%

平成 25 年	一戸建て				
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他空き家
洲本市	2,920 戸 100.0%	220 戸 7.5%	90 戸 3.1%	140 戸 4.8%	2,470 戸 84.6%
南あわじ市	2,220 戸 100.0%	210 戸 9.5%	100 戸 4.5%	10 戸 0.5%	1,910 戸 86.0%
淡路市	3,210 戸 100.0%	440 戸 13.7%	50 戸 1.6%	50 戸 1.6%	2,660 戸 82.9%

住宅・土地統計調査

5) 空き家の種類と腐朽破損の状況

本市の空き家の種類と腐朽破損の状況の関係をみると、「腐朽・破損あり」の割合は、二次的住宅で8.4%、売却用の住宅で23.1%となっていますが、賃貸用の住宅、その他空き家では35.7%、36.9%と全体を上回っています。

平成25年では、その他空き家を除き、「腐朽・破損なし」が8割を超えていたことから、全体として劣化が進んでいるとともに、近隣両市で「腐朽・破損あり」の割合が減少していることから、本市の住宅の老朽化が目立っています。

平成30年	空き家総数		
		腐朽・破損あり	腐朽・破損なし
洲本市	5,760戸 100.0%	1,850戸 32.1%	3,910戸 67.9%
南あわじ市	3,950戸 100.0%	900戸 22.8%	3,050戸 77.2%
淡路市	5,980戸 100.0%	1,160戸 19.4%	4,820戸 80.6%

平成30年	二次的住宅			賃貸用の住宅		
		腐朽・破損あり	腐朽・破損なし		腐朽・破損あり	腐朽・破損なし
洲本市	830戸 100.0%	70戸 8.4%	760戸 91.6%	1,820戸 100.0%	650戸 35.7%	1,170戸 64.3%
南あわじ市	340戸 100.0%	40戸 11.8%	310戸 91.2%	1,010戸 100.0%	170戸 16.8%	840戸 83.2%
淡路市	980戸 100.0%	20戸 2.0%	970戸 99.0%	1,660戸 100.0%	350戸 21.1%	1,310戸 78.9%

平成30年	売却用の住宅			その他空き家		
		腐朽・破損あり	腐朽・破損なし		腐朽・破損あり	腐朽・破損なし
洲本市	130戸 100.0%	30戸 23.1%	100戸 76.9%	2,980戸 100.0%	1,100戸 36.9%	1,880戸 63.1%
南あわじ市	40戸 100.0%	10戸 25.0%	30戸 75.0%	2,560戸 100.0%	680戸 26.6%	1,870戸 73.0%
淡路市	20戸 100.0%	－戸 －%	20戸 100.0%	3,310戸 100.0%	790戸 23.9%	2,530戸 76.4%

平成 25 年	空き家総数		
		腐朽・破損 あり	腐朽・破損 なし
洲本市	6,040 戸 100.0%	1,730 戸 28.6%	4,310 戸 71.4%
南あわじ市	3,260 戸 100.0%	780 戸 23.9%	2,480 戸 76.1%
淡路市	4,800 戸 100.0%	1,210 戸 25.2%	3,580 戸 74.6%

平成 25 年	二次的住宅			賃貸用の住宅		
		腐朽・破損 あり	腐朽・破損 なし		腐朽・破損 あり	腐朽・破損 なし
洲本市	920 戸 100.0%	50 戸 5.4%	870 戸 94.6%	2,070 戸 100.0%	390 戸 18.8%	1,690 戸 81.6%
南あわじ市	230 戸 100.0%	－戸 －%	230 戸 100.0%	930 戸 100.0%	160 戸 17.2%	770 戸 82.8%
淡路市	470 戸 100.0%	30 戸 6.4%	430 戸 91.5%	1,330 戸 100.0%	310 戸 23.3%	1,030 戸 77.4%

平成 25 年	売却用の住宅			その他空き家		
		腐朽・破損 あり	腐朽・破損 なし		腐朽・破損 あり	腐朽・破損 なし
洲本市	150 戸 100.0%	20 戸 13.3%	130 戸 86.7%	2,890 戸 100.0%	1,270 戸 43.9%	1,630 戸 56.4%
南あわじ市	10 戸 100.0%	－戸 －%	10 戸 100.0%	2,090 戸 100.0%	620 戸 29.7%	1,470 戸 70.3%
淡路市	70 戸 100.0%	40 戸 57.1%	20 戸 28.6%	2,930 戸 100.0%	830 戸 28.3%	2,100 戸 71.7%

住宅・土地統計調査

6) 住宅の建築時期

本市の住宅の建築時期は、新耐震基準を満たしていると想定される昭和 56 年～平成 12 年が 37.2%と最も多くなっており、次いで現行の耐震基準を満たさないと想定される昭和 55 年以前が 34.0%、平成 13 年以降が 23.1%となっています。

兵庫県、全国でもほぼ同様の傾向ですが、三市では昭和 55 年以前の住宅がやや多い結果となっています。

平成 25 年と比較すると、昭和 55 年以前が減少する一方で、平成 13 年以降が増加していますが、兵庫県、全国に比べるとやや少ない割合にとどまっています。

平成 30 年	居住世帯あり住宅数			
		昭和 55 年(1980) 以前	昭和 56 年 (1981) ～ 平成 12 年 (2000)	平成 13 年(2001) 以降
洲本市	17,630 戸 100.0%	5,990 戸 34.0%	6,550 戸 37.2%	4,070 戸 23.1%
南あわじ市	16,890 戸 100.0%	6,380 戸 37.8%	5,720 戸 33.9%	3,770 戸 22.3%
淡路市	17,080 戸 100.0%	5,680 戸 33.3%	7,930 戸 46.4%	3,220 戸 18.9%
兵庫県	231 万戸 100.0%	53 万戸 23.1%	94 万戸 40.9%	68 万戸 29.5%
全国	5,362 万戸 100.0%	1,201 万戸 22.4%	1,991 万戸 37.1%	1,699 万戸 31.7%

平成 25 年	居住世帯あり住宅数			
		昭和 55 年(1980) 以前	昭和 56 年 (1981) ～ 平成 12 年 (2000)	平成 13 年(2001) 以降
洲本市	17,920 戸 100.0%	7,310 戸 40.8%	6,970 戸 38.9%	3,100 戸 17.3%
南あわじ市	16,430 戸 100.0%	6,630 戸 40.4%	6,090 戸 37.1%	3,100 戸 18.9%
淡路市	16,930 戸 100.0%	5,830 戸 34.4%	7,550 戸 44.6%	3,120 戸 18.4%
兵庫県	237 万戸 100.0%	65 万戸 27.4%	101 万戸 42.7%	53 万戸 22.4%
全国	5,210 万戸 100.0%	1,419 万戸 27.2%	2,072 万戸 39.8%	1,308 万戸 25.1%

「家計を主に支える者の年齢が 65 歳以上」の世帯が居住する住宅の建築時期をみると、最も多い割合となっているのが、兵庫県では昭和 56 年～平成 12 年であるのに対し、全国、三市では、平成 25 年から減少傾向ではあるものの、変わらず昭和 55 年以前のままとなっており、特に本市、南あわじ市では半数を超えています。

平成 30 年	家計を主に支える者の年齢 65 歳以上世帯数			
		昭和 55 年(1980) 以前	昭和 56 年 (1981) ～ 平成 12 年 (2000)	平成 13 年(2001) 以降
洲本市	7,820 世帯 100.0%	4,020 世帯 51.4%	2,700 世帯 34.5%	910 世帯 11.6%
南あわじ市	7,580 世帯 100.0%	4,020 世帯 53.0%	2,420 世帯 31.9%	910 世帯 12.0%
淡路市	8,350 世帯 100.0%	3,910 世帯 46.8%	3,470 世帯 41.6%	960 世帯 11.5%
兵庫県	86 万世帯 100.0%	34 万世帯 39.6%	37 万世帯 42.7%	12 万世帯 13.6%
全国	1,898 万世帯 100.0%	770 万世帯 40.6%	744 万世帯 39.2%	279 万世帯 14.7%

平成 25 年	家計を主に支える者の年齢 65 歳以上世帯数			
		昭和 55 年(1980) 以前	昭和 56 年 (1981) ～ 平成 12 年 (2000)	平成 13 年(2001) 以降
洲本市	7,450 世帯 100.0%	4,380 世帯 58.8%	2,360 世帯 31.7%	640 世帯 8.6%
南あわじ市	6,450 世帯 100.0%	3,760 世帯 58.3%	1,960 世帯 30.4%	520 世帯 8.1%
淡路市	7,200 世帯 100.0%	3,430 世帯 47.6%	2,840 世帯 39.4%	770 世帯 10.7%
兵庫県	78 万世帯 100.0%	36 万世帯 46.6%	31 万世帯 39.8%	8 万世帯 10.2%
全国	1,666 万世帯 100.0%	696 万世帯 41.8%	597 万世帯 35.9%	186 万世帯 11.1%

住宅・土地統計調査

【参考】住宅・土地統計調査による住宅の建て方の割合

空家実態調査では、戸建と長屋建の割合が多くなっています。

	空家数／空き家数／住宅数	建て方				
		総数	戸建	長屋建	共同住宅	その他
洲本市	R4 空家実態調査	3,224 戸 100.0%	2,625 戸 81.4%	460 戸 14.3%	139 戸 4.3%	
	H30 住宅・土地統計 (空き家)	5,760 戸 100.0%	3,490 戸 60.6%	2,270 戸 39.4%		
	H30 住宅・土地統計	17,630 戸 100.0%	13,840 戸 78.5%	560 戸 3.2%	3,130 戸 17.8%	100 戸 0.6%
	H27 空家実態調査	1,926 戸 100.0%	1,472 戸 76.4%	411 戸 21.3%	43 戸 2.2%	
	H25 住宅・土地統計 (空き家)	6,040 戸 100.0%	2,920 戸 48.3%	3,110 戸 51.5%		
	H25 住宅・土地統計	17,920 戸 100.0%	13,840 戸 77.2%	520 戸 2.9%	3,540 戸 19.8%	30 戸 0.2%

市都市計画課調／住宅・土地統計調査

【参考】住宅・土地統計調査による住宅の接道状況

空家実態調査と同様に、空き家では接道条件が悪い割合が多くなっています。

	空家数 ／空き家数 ／住宅数	接道幅員				
		総数	接道なし	約 1.8/ 2 m未満	約 1.8/ 2 ~ 4 m	4 m以上
洲本市	R4 空家実態調査	3,224 戸 100.0%	737 戸 22.9%		1,334 戸 41.4%	1,153 戸 35.8%
	H30 住宅・土地統計 (空き家)	5,760 戸 100.0%	230 戸 4.0%	1,060 戸 18.4%	2,240 戸 38.9%	2,230 戸 38.7%
	H30 住宅・土地統計	17,630 戸 100.0%	480 戸 2.7%	2,770 戸 15.7%	8,140 戸 46.2%	6,240 戸 35.4%
	H27 空家実態調査	1,926 戸 100.0%	584 戸 30.3%		630 戸 32.7%	712 戸 37.0%
	H25 住宅・土地統計 (空き家)	6,040 戸 100.0%	310 戸 5.1%	1,240 戸 20.5%	1,720 戸 28.5%	2,770 戸 45.9%
	H25 住宅・土地統計	17,920 戸 100.0%	490 戸 2.7%	2,740 戸 15.3%	6,760 戸 37.7%	7,920 戸 44.2%

市都市計画課調／住宅・土地統計調査

4. 建物等の利用実態についてのアンケート調査

(1) アンケート調査票

建物等ご利用実態アンケート調査ご協力のお願い

日頃より洲本市政へのご理解ご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。

洲本市では、平成 27 年度に空家実態調査を行った後、平成 30 年度に空家等対策計画を策定し、空家等の適切な管理や有効活用を推進してきました。

その後、年数の経過による状況の変化等を考慮し、空家等対策計画の見直しを図っていくにあたり、令和 4 年度においては、あらためて空家実態調査として、空家等とみられる建物の利用実態を把握することを目的に、現地調査（敷地内には立ち入らない、簡易的な外観調査）を実施しております。

今回、皆様をお願いするアンケート調査は、現地調査を行った結果、空家等の可能性がある建物の所有者（管理者）または関係者の方々に対し、建物の管理状況や将来の利活用の意向などをお伺いするために実施するものです。

皆様からご回答いただきましたアンケート調査結果については、今後の空家等対策を検討するための基礎資料とさせていただきますので、お忙しい中お手数をおかけいたしますが、アンケート調査の趣旨をご理解いただき、ご協力くださいますよう、よろしくお願い申し上げます。

令和 4 年 12 月
兵庫県洲本市

※ ご記入いただいた内容は、個人情報保護法に基づき適切に管理し、統計処理した上で空家等対策計画の見直し等に向けた空家対策検討資料とする以外に利用することはありません。

ご記入にあたってのお願い

- 封筒の宛名のご本人がお答えください。ご本人による調査票への記入が困難な場合には、ご家族の方などの代筆をお願いいたします。
- 回答は、あてはまる番号に○印をつけ、必要に応じ、ことばや数字をご記入ください。
- 「その他」に○印をつけられた方は、（ ）内に具体的内容をご記入ください。

返送の方法、期日について

- ご回答いただいた調査票は、同封の返信用封筒（切手不要）に入れ、令和 4 年 12 月 23 日（金）までに、郵便ポストに投函してください。

この調査についてのお問い合わせ先

■アンケートの記載方法に関するお問い合わせ先

- 業者名：株式会社ゼンリン（本調査の受託業者）
洲本市空家等実態調査事務局
- 住所：〒651-0087
神戸市中央区御幸通 4 丁目 2-20
- 電話：078-252-3223

※ご対応可能時間は平日（祝日除く）午前 9：30 ～ 12：00
午後 13：00 ～ 17：00 までとなります。
※お問合せに対するご対応は令和4年12月23日（金）までとなります。

■本調査内容等に関するお問合せは

- 部署：洲本市
都市整備部都市計画課
- 住所：〒656-8686
兵庫県洲本市本町三丁目4番10号
- 電話：0799-22-3321(代表)

※ご対応可能時間は平日（祝日除く）午前8：30～午後17：15までとなります。

空家等の適切な管理について

平成27年5月に『空家等対策の推進に関する特別措置法』が施行されました。

この法律では、「空家等の所有者等の責務」として、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」とされており、一義的に所有者の管理責任について規定されています。

空家等が放置され、老朽化が進んでいくと、屋根材や壁材が周りに飛散する、柱や梁の腐食により建物が倒壊するなど、周辺に住まわれている方々や通行されている方々等に対し、大きな危害を及ぼしてしまう可能性があります。

空家等の維持・管理については、適切かつ継続的に行っていただくことが、地域の安全確保につながりますので、ご理解ご協力のほどよろしくお願いいたします。

建物等ご利用実態アンケート票

あなた または 関係者が所有している建物についてお尋ねします。

※回答は、原則として封筒の宛名のご本人にお願いします。

ただし、ご本人が回答することが困難である場合は、ご家族等の関係者が代理でのご回答をお願いします。

令和4年12月23日（金）までにご回答いただき、同封の返信用封筒にてご投函ください。

最初に、調査対象建物の所在地情報のご確認をお願いいたします。

洲本市 ●●●●

※アンケート送付先と現在お住まいの住所が異なる場合は、お手数ですが、下記にご記入ください。

お住まいの住所	〒
---------	---

以下、各問の記載内容にしたいが、選択肢のうち当てはまるものに○を付けるなどの方法により、ご回答ください。

所有者等について

問1 上記の建物について、最も当てはまるものを1つご回答ください。

1. 自身が所有している（共有を含む） ⇒問2へ
 2. 関係者（家族・親族等）が所有している ⇒問3へ
 3. 遺産分割中で確定していない ⇒問4へ
 4. 最近、譲渡・売却した
 5. ころあたりがない
- } ⇒終了

上記問1で「4」「5」を選択された方はこの設問で終了です。
ご協力ありがとうございました。

問2 問1で「1.自身が所有している」と答えられた方へ。

あなたのおおよその年齢が当てはまるものを1つご回答ください。

○おおよその年齢

1. 29歳以下
2. 30歳～44歳
3. 45歳～59歳
4. 60歳～74歳
5. 75歳以上

⇒問4へ

問3 問1で「2.関係者が所有している」と答えられた方へ。
 対象建物の所有者の方の住所、氏名、あなたとのご関係（続柄）、
 及びおおよその年齢をご回答ください。

○所有者の方の住所、氏名、あなたとのご関係（続柄）

住所	〒
氏名	
ご関係 (続柄)	

○所有者の方の、おおよその年齢

- | | |
|------------|------------|
| 1. 29歳以下 | 4. 60歳～74歳 |
| 2. 30歳～44歳 | 5. 75歳以上 |
| 3. 45歳～59歳 | |

⇒問4へ

建物の使用状況について

問4 対象建物の使用状況について、最も当てはまるものを1つご回答ください。

- | | |
|------------|------|
| 1. 使用している | ⇒問5へ |
| 2. 使用していない | ⇒問6へ |

問5 問4で「1.使用している」と答えられた方
 最も当てはまるものを1つご回答ください。

- | | |
|------------------|--------|
| 1. 人が住んでいる | } ⇒終了 |
| 2. 別荘・セカンドハウスである | |
| 3. 事業用の建物である | } ⇒問7へ |
| 4. 物置である | |
| 5. その他 () | |

- 主な用途をご回答
 ください
- a. 店舗
 - b. 事務所
 - c. 工場・作業所
 - d. 業務用倉庫
 - e. その他

上記問5で「1」「2」「3」を選択された方はこの設問で終了です。
ご協力ありがとうございました。

問6 問4で「2.使用していない」と答えられた方、最も当てはまるものを1つご回答ください。

1. 近日中に取り壊し（解体・除却）が決まっている（または取り壊し済みである） ⇒終了
2. 売却中・賃貸中（不動産会社に相談中等）である
3. 空家である
4. その他（ ） } ⇒問7へ

上記問6で「1」を選択された方はこの設問で終了です。
ご協力ありがとうございました。

現在の状況について

問7 現在の状況が継続している期間を1つご回答ください。

1. 1年未満
2. 1～3年未満
3. 3～5年未満
4. 5～10年未満
5. 10年以上
6. 不明

問8 現在の状況に至ったきっかけをご回答ください。（複数選択可）

1. 相続
2. 買い換え
3. 別荘・切羽ハウスとして購入した
4. 借り主がいなくなった
5. 転勤
6. 施設への入居，または入院
7. 親族と同居するための転居
8. その他（ ）

問9 現在の状況が継続している理由をご回答ください。（複数選択可）

1. 使う予定・可能性がある
2. 売りたい・貸したい
3. 思い入れのある家をそのままにしておきたい
4. 建物を取り壊すと土地の固定資産税が上がる
5. 相続手続き中である
6. 特に理由はない・なんとなく
7. その他（ ）

○ 今の状況をご回答ください
a. 準備中
b. 既に不動産業者に依頼済み
c. 試みたが成約できなかった

問10 建物について困っていることはありますか。(複数選択可)

- | | |
|------------------------|--------------------|
| 1. 日ごろの管理に手間がかかる | 5. 修繕したいが費用をまかなえない |
| 2. 管理したいが頼める人がいない | 6. 解体したいが費用をまかなえない |
| 3. 遠方に住んでおり建物の状況がわからない | 7. 特に困っていない |
| 4. 借り手・買い手がいない | 8. その他 () |

問11 建物の管理について、それぞれご回答ください。

○ どなたが管理していますか。(複数選択可)

- | | |
|---------|------------|
| 1. 自身 | 4. 不動産業者 |
| 2. 親族 | 5. 管理専門業者 |
| 3. 近隣住民 | 6. その他 () |

○ 管理の頻度で最も当てはまるものを1つご回答ください。

- | | |
|----------------|---------|
| 1. ほぼ毎週 | } ⇒問12へ |
| 2. ほぼ毎月 | |
| 3. 年に数回 | |
| 4. ほとんど管理していない | ⇒問13へ |

問12 問11で「1.ほぼ毎週」「2.ほぼ毎月」「3.年に数回」管理していると答えられた方は、その内容をご回答ください。(複数選択可)

1. 建物の点検、水道の通水、屋内の通風等といった建物の管理を行っている
2. 外部の見回り、郵便の回収等といった建物以外の管理を行っている
3. 立木・雑草等の手入れ等といった庭の管理を行っている
4. その他 ()

問13 問11で「4.ほとんど管理していない」と答えられた方は、その理由をご回答ください。(複数選択可)

- | | |
|--------------------|-------------------|
| 1. 管理にお金をかけたくない | 3. どうしたら良いのかわからない |
| 2. 高齢などで身体的に管理できない | 4. その他 () |

建物の今後の利活用等について

問14 この建物を今後利活用したいと思いますか。
最も当てはまるものを1つご回答ください。

- 1. 条件が合えば利活用したい ⇒問15へ
- 2. 利活用したい ⇒問16へ
- 3. 利活用したくない ⇒問17へ

問15 問14で「1. 条件が合えば利活用したい」と答えられた方は、
どのような条件が合えば利活用したいですか。（複数選択可）

- 1. 良い借り手、買い手が見つければ
- 2. 期間限定で貸し出し、期間終了後は自分で利用できるなら
- 3. 建物の修繕（建替を含む）費用の都合がつけば
- 4. その他（ ）

問16 問14で「1. 条件が合えば利活用したい」「2. 利活用したい」と答えられた方は、
どのように利活用したいですか。（複数選択可）

- 1. 自分または親族の居住のために使いたい
- 2. 建物を他人に売りたい
- 3. 建物を他人に貸したい
- 4. 自治会や地域の活動のために貸し出したい
- 5. その他（ ）

問17 問14で「3. 利活用したくない」と答えられた方は、その理由をご回答ください。
（複数選択可）

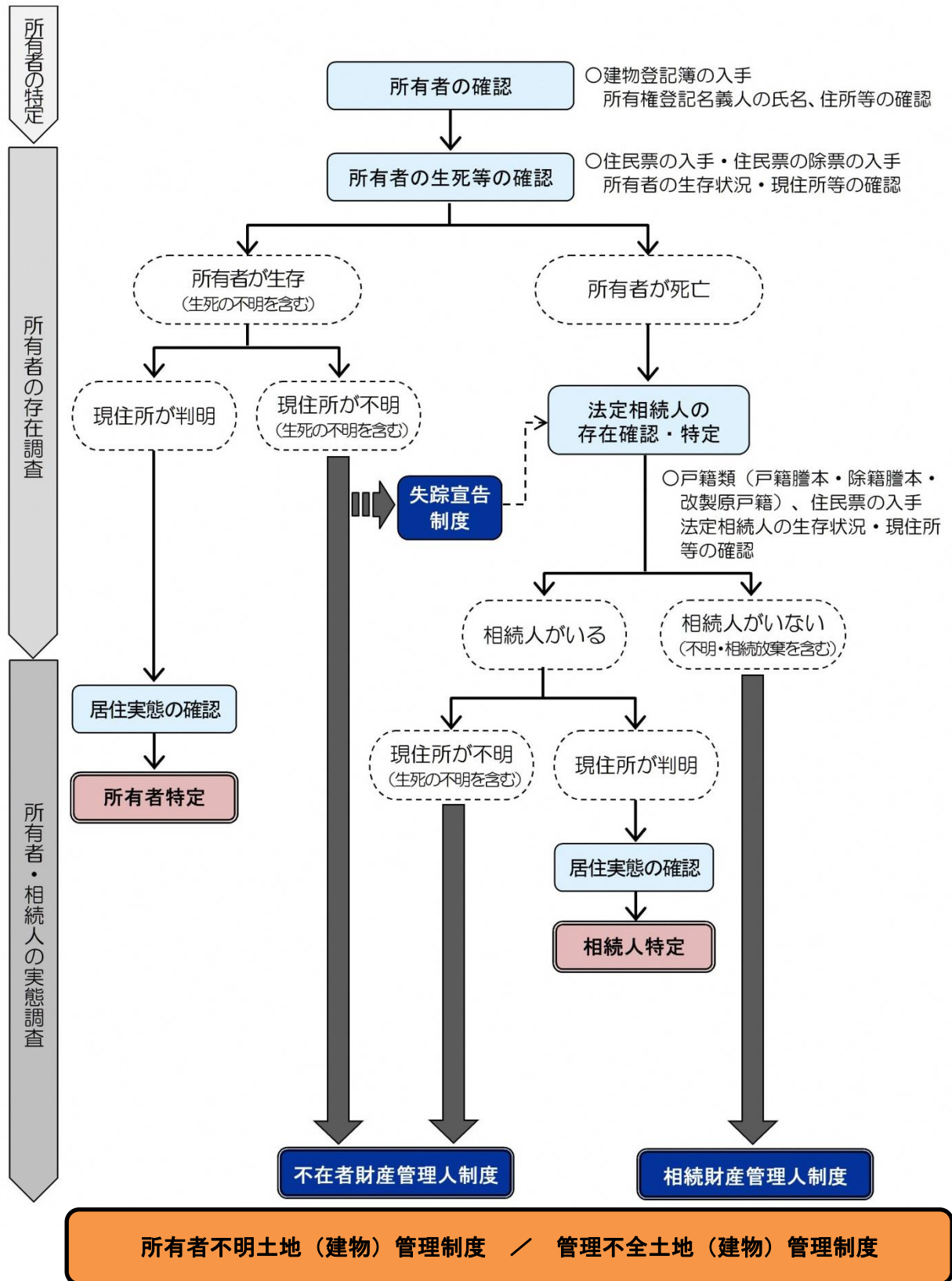
- 1. 将来使うから
- 2. 思い入れがあるから
- 3. 仏壇などの荷物が残っているから
- 4. 希望はあるが、何から始めたらいいかわからないから
- 5. 希望の価格で売却または賃貸できると思わないから
- 6. 資産として保有しておきたいから
- 7. 解体したいから
- 8. その他（ ）

問18 その他、空家等についてのご意見・ご感想をお寄せください。

以上でアンケートは終了です。
同封の「返信用封筒」にこの調査票を入れ、
令和4年12月23日（金）までにお近くの郵便ポストにご投函ください。
ご協力ありがとうございました。

5. 空家の所有者特定調査

(1) 空家の所有者特定調査の流れ



図：空家の所有者特定調査のフロー

(2) 個別制度について

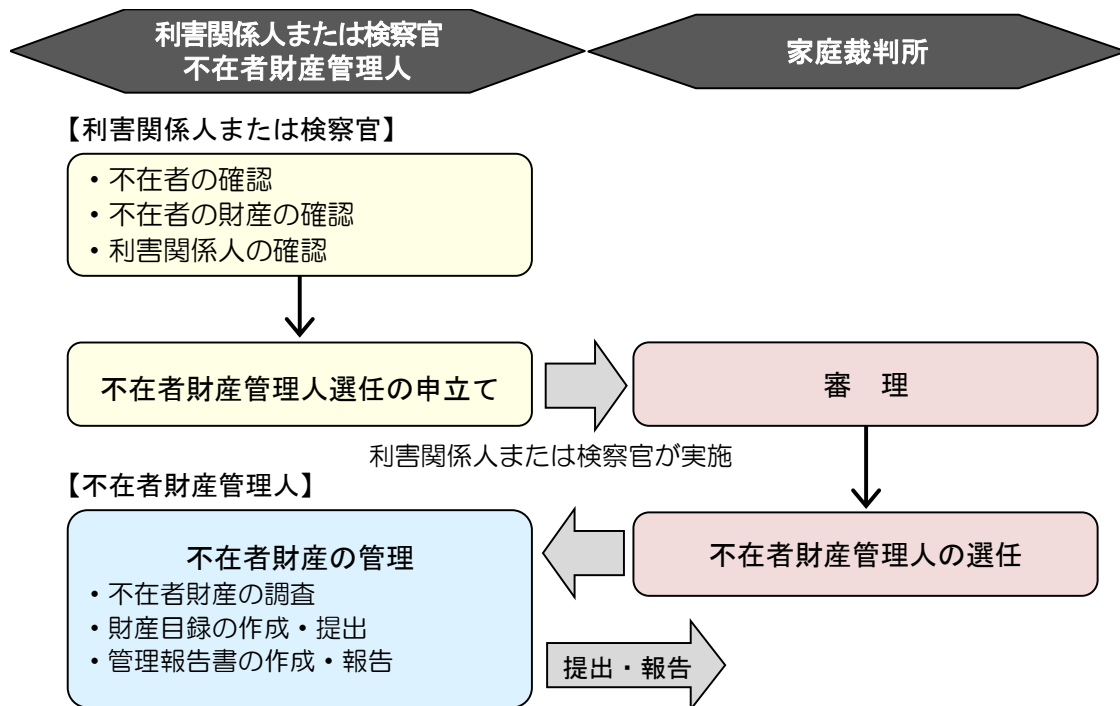
所有者情報の調査については、「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン」（所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会）に各制度の詳細が記載されています。

所有者調査を行っても所有者や相続人にたどり着かない場合や、所有者が管理せず放置している場合には、空家の管理人の選定等に向けて諸制度を活用することも考えられます。

特に、令和3年4月に行われた民事基本法制の見直し（民法等の改正）により、相続登記の申請義務化（令和6年4月1日施行）や財産管理制度の見直し（令和5年4月1日施行）、相続土地国庫帰属制度の創設（令和5年4月27日施行）が実現したことから、空家発生の予防や利用の円滑化が進んでいくことが期待されます。

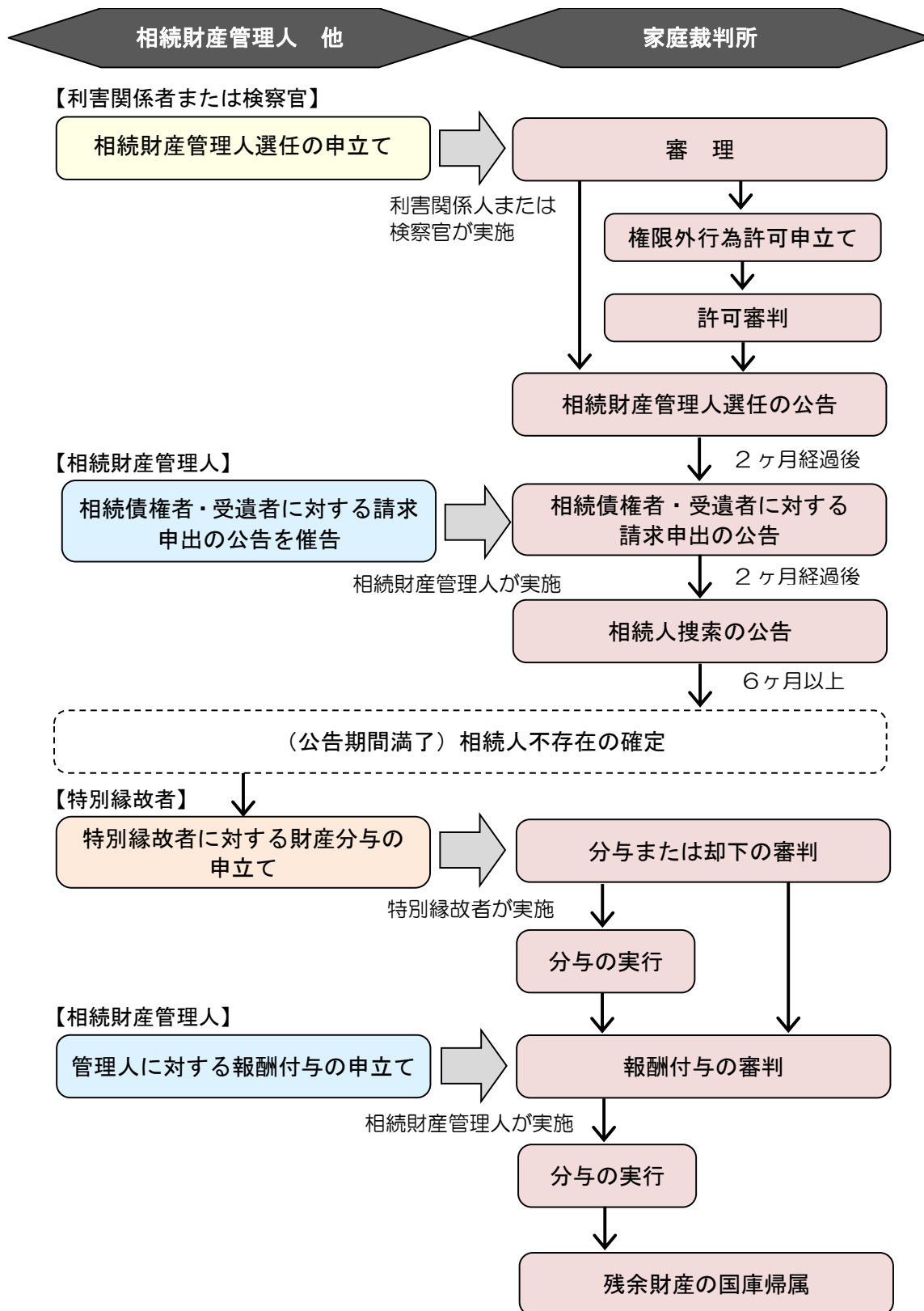
制 度	制度概要	状況の例
不在者財産 管理人制度	所有者等の所在が不明な場合に、家庭裁判所に申し立て、その財産を管理する者を選任してもらう制度	所有者の所在が不明な場合（生死が不明の場合も含む）
		所有者が既に死亡しており、かつ相続人の特定もできたが、所有者（共有者）である当該相続人の全員又は一部の所在が不明の場合
相続財産 管理人制度	所有者等が既に死亡しているものの、相続人のあることが明らかでない場合に、家庭裁判所に申し立て、その財産を管理する者を選任してもらう制度	相続人の有無が不明の場合
		相続人がいない場合
		相続人全員が相続放棄している場合
失踪宣告制度	所有者等の生死が不明な場合に、その生死不明者を法律上死亡したものとみなし、又は戸籍上死亡したものとする制度（これにより相続を開始させ、相続人を新たな権利者とすることができる）	所有者の生死が7年間明らかでない場合等
所有者不明 土地（建物） 管理制度 ※R5.4～	調査を尽くしても所有者やその所在を知ることができない土地（建物）について、地方裁判所に申し立て、その土地（建物）の管理を行う者を選任してもらう制度	全部又は一部の所有者やその所在が不明な場合 ※個々の土地（建物）に特化
管理不全 土地（建物） 管理制度 ※R5.4～	所有者による管理が不相当であることによって、他人の権利・法的利益が侵害され又はそのおそれがある土地（建物）について、地方裁判所に申し立て、その土地（建物）の管理を行う者を選任してもらう制度	所有者が適切に管理せず、放置していることで、隣地や周辺に危険を及ぼす場合 ※個々の土地（建物）に特化

1) 不在者財産管理人制度の流れ



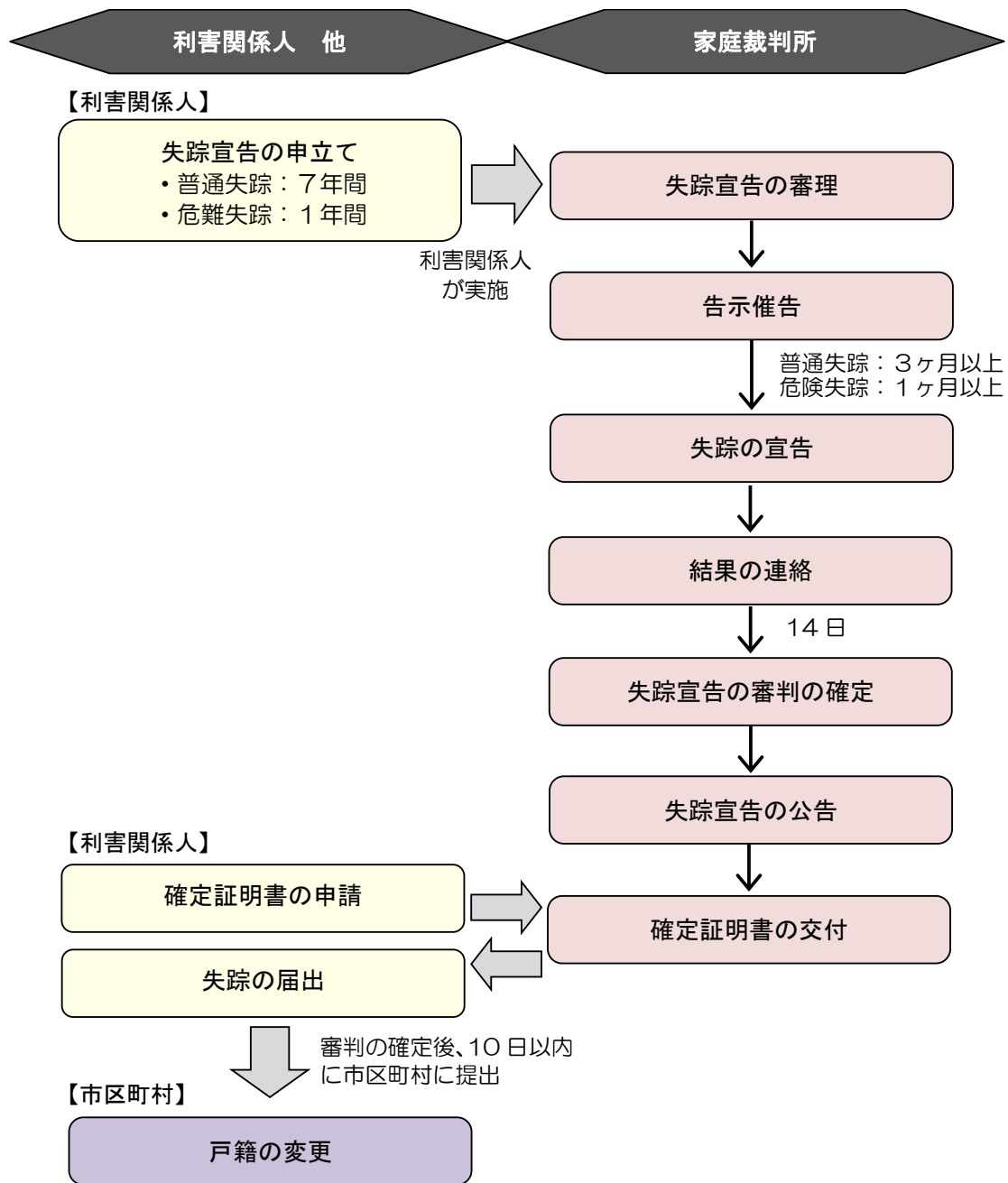
図：不在者財産管理人制度の手続フロー

2) 相続財産管理人制度の流れ



図：相続財産管理人制度の手続きフロー

3) 失踪宣告制度の流れ



図：失踪宣告制度の手続きフロー

4) 所有者不明土地（建物）管理制度について

所有者不明土地・建物管理制度①

現行法での所有者不明土地・建物の管理

- 土地・建物の所有者が、調査を尽くしても不明である場合には、土地・建物の管理・処分が困難になる。
- 公共事業の用地取得や空き家の管理など所有者の所在が不明な土地・建物の管理・処分が必要であるケースでは、現行法上、所有者の属性等に応じて下記の財産管理制度が活用されている。

<p>【不在者財産管理人】（民法25Ⅰ） 従来の住所等を不在にしている自然人の財産の管理をすべき者がいない場合に、家庭裁判所により選任され、不在者の財産の管理を行う。</p>	<p>【相続財産管理人】（現民法952Ⅰ） 自然人が死亡して相続人がいることが明らかでない場合に、家庭裁判所により選任され、相続財産の管理・清算を行う。</p>	<p>【清算人】（会社法478Ⅱ） 法人が解散した（みなし解散を含む）が、清算人となる者がいない場合に、地方裁判所により選任され、法人の財産の清算を行う。</p>
--	---	--

問題の所在

現行の財産管理制度は、対象者の財産全般を管理する「人単位」の仕組みとなっている。

→ **財産管理が非効率**になりがちになり、申立人等の**利用者にとっても負担大**。

- ・土地・建物以外の財産を調査して管理しなければならず、管理期間も長期化しがち。予納金の高額化で申立人にも負担大。
- ・土地・建物の共有者のうち複数名が所在不明者であるときは、不明者ごとに管理人を選任する必要があり、更にコストがかさむ。

→ **所有者を全く特定できない土地・建物**については、既存の各種の財産管理制度を利用することができない。

改正法

特定の土地・建物だけに特化して管理を行う所有者不明土地管理制度及び所有者不明建物管理制度を創設（新民法264の2～264の8）

⇒ **土地・建物の効率的かつ適切な管理を実現**

- ・他の財産の調査・管理は不要であり、管理期間も短縮化する結果、予納金の負担も軽減。
- ・複数の共有者が不明となっているときは、不明共有持分の総体について一人の管理人を選任することが可能に。

⇒ **所有者が特定できないケースについても対応が可能に**

管理人による管理の対象となる財産

- 管理命令の効力は、所有者不明土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない（新民法264の2Ⅱ、264の8Ⅱ）。
- ※ 所有者不明土地上に所有者不明建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。土地・建物の管理人を同一の者とすることも可能だが、土地・建物の所有者が異なるケース等では利益相反の可能性を考慮して慎重に判断。

申立権者

- 所有者不明土地・建物の管理について利害関係を有する**利害関係人**（新民法264の2Ⅰ、264の8Ⅰ）。
- ※ **地方公共団体の長等**には所有者不明土地管理命令・所有者不明建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅱ・V）。

【利害関係人に当たり得る者の例】

- 公共事業の実施者など不動産の利用・取得を希望する者
- 共有地における不明共有者以外の共有者 39

所有者不明土地・建物管理制度②

発令要件等

- 調査を尽くしても**所有者又はその所在を知ることができないこと**
- 管理状況等に照らし**管理人による管理の必要性**があること
- ※ 処分は是非等の法的判断が必要となるケース（売却代金の相当性の判断や、数人の者の共有持分を対象として管理命令が発せられ、誠実公平義務の履行が問題となるケースを含む。）では弁護士・司法書士を、境界の確認等が必要となるケースでは土地家屋調査士を管理人として選任することが考えられる。
- ※ 区分所有建物については、所有者不明建物管理制度は適用されない（新区分所有法6Ⅳ）。

【所有者の調査方法の例】

- 登記名義人が自然人である場合
 - …登記簿、住民票上の住所、戸籍等を調査。
- 登記名義人が法人である場合
 - …法人登記簿上の主たる事務所の存否のほか、代表者の法人登記簿上・住民票上の住所等を調査。
- 所有者が法人でない団体である場合
 - …代表者及び構成員の住民票上の住所等を調査。

※ 事案に応じて現地調査が求められる。

管理人の権限・義務等

- 対象財産の**管理処分権は管理人に専属**し、所有者不明土地・建物等に関する訴訟（例：不法占拠者に対する明渡請求訴訟）においても、**管理人が原告又は被告**となる（新民法264の4、264の8Ⅴ）。
- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得て、対象財産の**処分**（売却、建物の取壊しなど）をすることも可能（新民法264の3Ⅱ、264の8Ⅴ）。売却の際には、管理人は、借地関係等の利用状況や売買の相手方を慎重に調査することが重要。
- ※ 不明相続人の遺産共有持分について選任された管理人は、遺産分割をする権限はないが、遺産共有持分に係る権限の範囲内での管理行為や、持分の処分が可能。
- 管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、数人の共有者の共有持分に係る管理人は、その対象となる共有者全員のために**誠実公平義務**を負う。（新民法264の5、264の8Ⅴ）
- 管理人は、**所有者不明土地等（予納金を含む）から**、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける（費用・報酬は所有者の負担）。（新民法264の7Ⅰ・Ⅱ）
- 土地・建物の売却等により金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法90Ⅷ、XⅥ）。

手続の流れ

申立て・証拠提出	異議届出期間の公告	管理命令の発令・管理人の選任	管理人による管理
<ul style="list-style-type: none"> ・ 不動産所在地の地方裁判所が管轄 ・ 利害関係人が申立て ・ 管理費用の確保のため基本的に予納金の納付が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1か月以上の異議届出期間等を定めて、公告 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一部の共有者が不明であるときは、その持分を対象として発令 ・ 管理人としてふさわしい者（弁護士、司法書士、土地家屋調査士等）を事案に応じて選任 ・ 管理命令の嘱託登記により選任の事実を公示 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売却代金は管理人が供託・公告 ・ 管理すべき財産がなくなるなど管理の継続が相当でなくなったときは、管理命令を取消し ・ 管理命令の登記を抹消

法務省「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」

5) 管理不全土地（建物）管理制度について

管理不全土地・建物管理制度①

管理不全土地・建物への対応

- 所有者による管理が適切に行われず、荒廃・老朽化等によって危険を生じさせる**管理不全状態にある土地・建物**は、**近隣に悪影響**を与えることがある。
- このような土地・建物は、所有者の所在が判明している場合でも問題となる。

問題の所在

現行民法では、危険な管理不全土地・建物については、**物権的請求権**や**不法行為に基づく損害賠償請求権**等の権利に基づき、訴えを提起して判決を得、強制執行をすることによって対応
しかし、管理不全状態にある不動産の所有者に代わって**管理を行う者を選任する仕組みは存在しない**ため、対応が硬直化

- ・ 管理不全土地・建物について継続的な管理を行うことができない。
- ・ 実際の状態を踏まえて適切な管理措置を講ずることが困難。

改正法

管理不全土地・建物について、裁判所が、利害関係人の請求により、**管理人による管理**を命ずる処分を可能とする**管理不全土地・建物管理制度**を創設（新民法264の9～264の14）。

⇒ **管理人を通じて適切な管理を行い、管理不全状態を解消することが可能に**

申立権者・発令要件等

- 管理不全土地・建物の管理についての利害関係を有する**利害関係人**が申立権を有する。利害関係の有無は、個別の事案に応じて裁判所が判断。
※ **市町村長**には管理不全土地管理命令・管理不全建物管理命令の申立権の特例あり（R4改正所有者不明土地特措法42Ⅲ～Ⅴ）。
- **所有者による土地又は建物の管理が不適当**であることによって、**他人の権利・法的利益が侵害され、又はそのおそれ**があり、土地・建物の管理状況等に照らし、管理人による管理の**必要性**が認められる場合に発令。
※ 所有者が発令に反対していても、法律上は発令可能。もっとも、所有者がそこに居住しており、管理行為を妨害することが予想されるなど、管理人による実効的管理が期待できないときは、管理命令ではなく、従来どおり訴訟（物権的請求権の行使等）によって対応することが適切。
- ※ 区分所有建物については、**管理不全建物管理制度は適用されない**（新区分所有法6Ⅴ）。

【管理不全土地・建物の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁を土地所有者が放置しており、隣地に倒壊するおそれがあるケース
- ゴミが不法投棄された土地を所有者が放置しており、臭気や害虫発生による健康被害を生じているケース

【利害関係人に当たり得る者の例】

- 倒壊のおそれが生じている隣地所有者
- 被害を受けている者

41

管理不全土地・建物管理制度②

管理人による管理の対象となる財産

- 管理命令の効力は、管理不全土地（建物）のほか、土地（建物）にある所有者の**動産**、管理人が得た**金銭等**の財産（売却代金等）、建物の場合はその**敷地利用権**（借地権等）にも及ぶが、その他の財産には及ばない。
※ 管理不全土地上に管理不全建物があるケースで、土地・建物両方を管理命令の対象とするためには、土地管理命令と建物管理命令の双方を申し立てる必要。

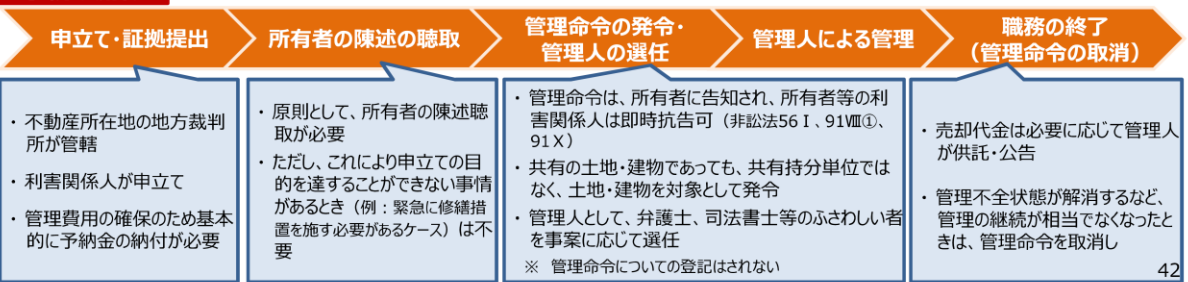
管理人の権限・義務等

- 管理人は、保存・利用・改良行為を行うほか、**裁判所の許可**を得ることにより、これを超える行為をすることも可能。
- **土地・建物の処分**（売却、建物の取壊し等）をするには、その**所有者の同意**も必要。
※ 動産の処分については所有者の同意は不要。（新民法264の10Ⅲ、264の14Ⅳ）
- 管理処分権は管理人に専属しない。管理不全土地・建物等に関する**訴訟**においても、**所有者自身**が原告又は被告となる。
- 管理人は、所有者に対して**善管注意義務**を負う。また、管理命令が共有の土地・建物について発せられたときは、共有者全員のために**誠実公平義務**を負う（新民法264の11、264の14Ⅳ）。
- 管理人は、**管理不全土地等（予納金を含む）から**、裁判所が定める額の**費用の前払・報酬**を受ける（管理費用・報酬は、所有者の負担）（新民法264の13Ⅰ・Ⅱ、264の14Ⅳ）。
- 金銭が生じたときは、管理人は、**供託**をし、その旨を**公告**（新非訟法91Ⅴ、Ⅹ）。

【管理人が行う管理行為の例】

- ひび割れ・破損が生じている擁壁の補修工事
- ゴミの撤去、害虫の駆除

手続の流れ



42

法務省「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」

6) その他財産管理制度について

財産管理制度の相互関係

- 土地の所有者の所在が不明である場合には、不在者財産管理制度等の既存の財産管理制度と、新たに設けた所有者不明土地管理制度の要件をいずれも満たし得る。さらに、加えて、土地が管理不全状態にもあるときは、管理不全土地管理制度の要件をも満たすことになる。
- どの財産管理制度を利用するかは、手続の目的、対象となる財産の状況や、管理人の権限等の違いを踏まえ、個別事案に応じて、適切な制度を**申立人自身で適宜選択することが想定される**。(※1)

	管理の対象	管理命令に関する裁判所の手続				管理人の権限等		
		管轄裁判所	公告	所有者の陳述聴取	管理命令の登記の嘱託	権限の専属	土地の処分をする場合	遺産分割への参加の可否
不在者財産管理制度	不在者の財産全般	不在者の従来の住所地・居住地の家庭裁判所	—	—	—	—	裁判所の許可	○
所有者不明土地管理制度	個々の所有者不明土地（土地にある動産を含む。）	土地の所在地の地方裁判所	○	—	○	○	裁判所の許可	×
管理不全土地管理制度	個々の管理不全土地（土地にある動産を含む。）	土地の所在地の地方裁判所	—	○(※2)	—	—	所有者の同意 + 裁判所の許可	×

(※1) 表題部所有者不明土地については、法務局による探索の結果表題部所有者として登記すべき者がいない旨の登記がされる前であれば、所有者不明土地管理制度を利用することになり、その旨の登記がされた後であれば、表題部所有者不明土地法に基づく管理制度によって対応することとなる（新表題部所有者不明土地法32 I）。

(※2) 管理不全土地管理命令の手続においては、原則として所有者の陳述聴取が必要であるが、これにより申立ての目的を達することができない事情があるときは、これを不要としている（新非訟法91 III ①）。

43

財産管理制度に関するその他の見直し

<p>相続財産の保存のための相続財産管理制度の見直し</p> <p>問題の所在</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 現行民法は、相続財産が相続人によって管理されないケースに対応するために、家庭裁判所が、相続財産の管理人を選任するなど相続財産の保存に必要な処分をすることができる仕組みを相続の段階ごとに設けている。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 相続人が相続の承認又は放棄をするまで（現民法918 II） ・ 限定承認がされた後（現民法926 II） ・ 相続の放棄後次順位者への引継ぎ前（現民法940 II） ○ しかし、共同相続人による遺産共有状態であるケースや、相続人の存在が明らかでないケースについては、規定がなく、相続財産の保存に必要な処分ができない。 	<p>改正法</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 相続が開始すれば、相続の段階にかかわらず、いつでも、家庭裁判所は、相続財産の管理人の選任その他の相続財産の保存に必要な処分をすることができるとの包括的な制度に改正（新民法897の2）。
<p>相続の放棄をした者の管理義務の明確化</p> <p>問題の所在</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 現行民法上、相続の放棄をした者は、相続財産の管理を継続しなければならないとされている（現民法940 I）。 ○ しかし、管理継続義務の発生要件や内容が明らかでないため、相続の放棄をしたのに過剰な負担を強いられるケースも。 	<p>改正法</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 相続の放棄の時に現に占有している相続財産につき、相続人（法定相続人全員が放棄した場合は、相続財産の清算人）に対して当該財産を引き渡すまでの間、その財産を保存しなければならないことを明記（新民法940 I）。
<p>不在者の財産の管理の合理化</p> <p>問題の所在</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 不在者財産管理人による管理、処分等により金銭が生じた場合に、職務を終了できず、管理が長期化。 	<p>改正法</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 不在者財産管理人による供託の規律を新設（新家事法146の2）。供託をしたときは公告をする必要。 → 適時に職務を終了させることが可能に。 ※ 相続財産の保存に必要な処分により選任された相続財産管理人についても、同様に、供託の規律を新設

45

法務省「令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント」

6. 空家等対策の推進に関する特別措置法関連法令

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

※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案

令和 5 年 3 月 3 日閣議決定

(赤字：追加、____：削除)

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条—第 8 条）
- 第 2 章 空家等の調査（第 9 条—第 11 条）
- 第 3 章 空家等の適切な管理に係る措置（第 12 条—第 14 条）
- 第 4 章 空家等の活用に係る措置（第 15 条—第 21 条）
- 第 5 章 特定空家等に対する措置（第 22 条）
- 第 6 章 空家等管理活用支援法人（第 23 条—第 28 条）
- 第 7 章 雑則（第 29 条）
- 第 8 章 罰則（第 30 条）
- 附則

第 1 章 総則

（目的）

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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 14 条第 2 項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていな

いことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

(空家等の所有者等の責務)

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、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(国の責務)

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

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

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

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第5条 **第6条** 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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1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

三四 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**変更しようとする変更する**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6条 **第7条** 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を

定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 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 14 条第 1 項第 22 条第 1 項の規定による助言若しくは指導、同条第 2 項の規定による勧告、同条第 3 項の規定による命令又は同条第 9 項若しくは第 10 項同条第 9 項から第 11 項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 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 5 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 10 年法律第 92 号）第 2 条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成 17 年法律第 24 号）第 5 条第 4 項第 8 号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第 5 条第 4 項第 11 号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 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 20 年法律第 40 号）第 2 条第 2 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 16 条第 1 項及び第 18 条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - 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 25 年法律第 201 号）第 2 条第 1 号に規定する建築物をいう。以下この項及び第 9 項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物

をいう。次項及び第 10 項において同じ。) について第 17 条第 1 項の規定により読み替えて適用する同法第 43 条第 2 項 (第 1 号に係る部分に限る。次項において同じ。) の規定又は第 17 条第 2 項の規定により読み替えて適用する同法第 48 条第 1 項から第 13 項まで (これらの規定を同法第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する場合を含む。第 9 項において同じ。) の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第 17 条第 1 項の規定により読み替えて適用する建築基準法第 43 条第 2 項の規定の適用を受けるための要件 (第 9 項及び第 17 条第 1 項において「敷地特例適用要件」という。) は、特例適用建築物 (その敷地が幅員 1.8 メートル以上 4 メートル未満の道 (同法第 43 条第 1 項に規定する道路に該当するものを除く。) に 2 メートル以上接するものに限る。) について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第 3 項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村 (地方自治法 (昭和 22 年法律第 67 号) 第 252 条の 19 第 1 項の指定都市及び同法第 252 条の 22 第 1 項の中核市を除く。) は、第 3 項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域 (都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号) 第 7 条第 1 項に規定する市街化調整区域をいう。第 18 条第 1 項において同じ。) の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第 5 項の第 17 条第 2 項の規定により読み替えて適用する建築基準法第 48 条第 1 項から第 13 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、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第 43 条第 2 項第 1 号の規定による認定又は同法第 48 条第 1 項から第 13 項まで (これらの規定を同法第 87 条第 2 項又は第 3 項において準用する場合を含む。第 17 条第 2 項において同じ。) の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁 (同法第 2 条第 35 条に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。) と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

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

11 空家等対策計画 (第 3 項に規定する事項が定められたものに限る。第 16 条第 1 項及び第 18 条第 1 項において同じ。) は、都市計画法第 6 条の 2 の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第 18 条の 2 の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

3.12 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更した定めたときは、遅滞なく、これを

公表しなければならない。

4 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変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第7条第8条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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

3 前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。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、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。

第2章 空家等の調査

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、**空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、当該職員又はその職員若しくは**その委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当た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 11 条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第 13 条までこの条、次条及び第 15 条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第 3 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 12 条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第 13 条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態であると認めるときは、当該状態であると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第 6 条第 2 項第 3 号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ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 14 条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第 1 項の規定による命令又は同法第 952 条第 1 項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 8 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 9 第 1 項又は第 264 条の 14 第 1 項の規定

による命令の請求をすることができる。

第4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13条第15条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画を作成した市町村（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7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についての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17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」

とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第 18 条 都道府県知事は、第 7 条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第 4 条第 10 項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第 42 条第 1 項ただし書又は第 43 条第 1 項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第 7 条第 8 項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和 27 年法律第 229 号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第 19 条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）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、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第 49 条の規定の適用については、同条第 3 号中「第 21 条に規定する業務」とあるのは、「第 21 条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第 19 条第 1 項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

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

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第 21 条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成 17 年法律第 82 号）第 13 条第 1 項に規定する業務のほか、市町村又は第 23 条第 1 項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第 5 章 特定空家等に対する措置

(特定空家等に対する措置)

第 14 条第 22 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状

態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第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23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確認することができないとき(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確認することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者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、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者措置実施者がその措置を行うべき行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図る

ために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前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5条及び第6条の規定を準用する。

1113 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

1214 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

1315 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

1416 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。

1517 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6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23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第24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 25 条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

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

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第 23 条第 1 項の規定による指定を取り消すことができる。

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

(情報の提供等)

第 26 条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

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

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

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第 27 条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

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

(市町村長への要請)

第 28 条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第 14 条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第

14条各項の規定による請求をするものとする。

- 3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第7章 雑則

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条第29条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

第8章 罰則

(過料)

第16条第30条 第14条第3項第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は若しくは忌避した者は、20万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3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(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

(施行期日)

第1条 この法律は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第3条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第2条 (略)

(政令への委任)

第3条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第4条 政府は、この法律の施行後5年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(以下略)

空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令

平成27年政令第50号

内閣は、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）附則第1項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法（附則第1項ただし書に規定する規定を除く。）の施行期日は平成27年2月26日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年5月26日とする。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

平成27年総務省・国土交通省令第1号

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

●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案

背景・必要性

○居住目的のない空家は、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】 **空家の発生** → **活用**

↓

管理不全 → **悪化の防止**

↓

【悪】 **特定空家** → **除却等**

法案の概要

○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



窓が割れた管理不全空家

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



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

【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

7. 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の概要

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【概要】

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5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 1 基本指針の背景
 - (1) 空家等の現状
 - (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等
- 2 実施体制の整備
 - (1) 市町村内の関係部局による連携体制
 - (2) 協議会の組織
 - (3) 空家等の所有者及び周辺住民からの相談体制の整備
- 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
 - (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
 - (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等
 - 4 空家等に関するデータベースの整備 等
 - 5 空家等対策計画の作成
 - 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - 7 特定空家等に対する措置の促進
 - ・ガイドラインを参照しつつ、将来の外不経済が見込まれる空家等を含め、特定空家等の対策を推進
 - 8 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
 - (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた特定空家等に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 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
 - ・他の空家等に関する基本的な方針
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
 - (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応に関する事項
 - (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
 - ・各部署の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等
- 3 空家等対策計画の公表等

三 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
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
 - ・災害発生時等における災害対策基本法に基づく措置等
- 3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

8. 「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の概要

R3.6.30
改正版

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される空家等及び特定空家等
 - ・将来の外部不経済が見られる空家等も幅広く特定空家等に該当する。
2. 具体的事案に対する措置の検討
 - (1) 特定空家等と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の可否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定
 - (1) 所有者等の特定に係る調査方法等
 - (2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等
 - (3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置
 - (4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 特定空家等の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断の際に参考となる基準を別紙に示す。
- (2) 「特定空家等に対する措置」の判断の参考となる基準
 - ① 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - ・周辺への被害が顕在化していなくてもそのおそれが予見される場合は、早期の段階から措置を講ずる。
 - ② 悪影響の程度と危険等の切迫性
 - ・放置した場合の危険等の切迫性に応じて、早期の段階から措置を講じる。

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備
 - (1) 立入調査
 - ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を使用し、立て入り調査をすることはできない。
 - ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。
 - (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供
 - ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
 - ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。
3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - (2) 措置の内容等の検討

第4章 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・勧告は書面で行う。
 - ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内
- (2) 関係部局への情報提供
5. 特定空家等の所有者等への命令
 - (1) 所有者等への事前の通知
 - (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求
 - (3) 公開による意見の聴取
 - (4) 命令の実施
 - ・命令は書面で行う。
 - (5) 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る公示
6. 特定空家等に係る代執行
 - (1) 実体的要件の明確化

第5章 特定空家等に対する措置

- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 動産等の取扱い
- (6) 費用の徴収
7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知すること
ができない場合
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 動産等の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

第8章 必要な措置が講じられた場合の対応

8. 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

資料編-51

ガイドライン〔別紙1〕〔別紙2〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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

1. 建築物が倒壊等著しく保安上危険又は将来そのような状態になること

が予見される状態

イ 建築物の倒壊等

・基礎に不同沈下がある

・柱が傾斜している

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となった状態」とは、1/20以上の傾斜が認められる状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、1/20を超えない基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している

・土台が腐朽又は破損している

【参考となる考え方】

(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなることのある箇所が生じている 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等

・屋根が変形している

・外壁の仕上材料が剥落等している

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態 等

(b)「将来(a)の状態になると予見される状態」とは、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離するおそれはないものの、損傷・変形している状態 等

2. 擁壁の状態

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

等

〔別紙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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

(a)「建築物又は設備等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い

・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、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

・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」の例

・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影響を及ぼしている

・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」の例

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある

・地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による多数のねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

ガイドライン [別紙3]～[別紙5]の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

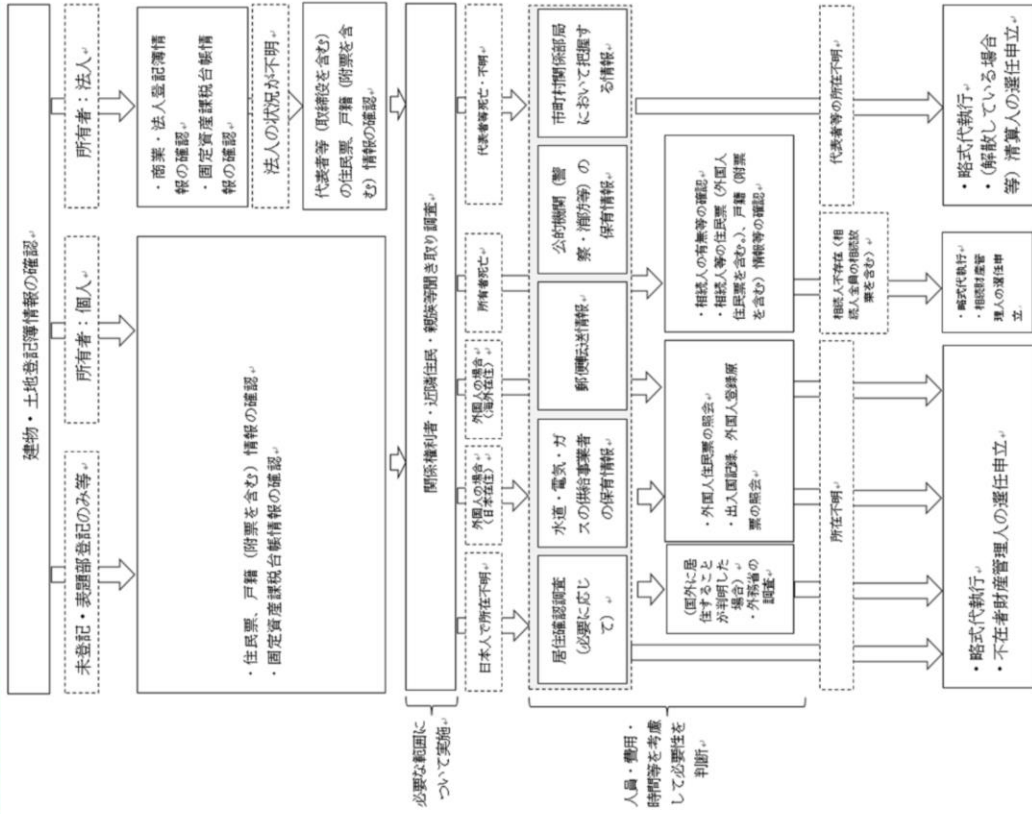
[別紙3] 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷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。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

[別紙4] 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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている等
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん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。
 - ・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) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・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者が容易に侵入できる状態で放置されている。

[別紙5] 所有者等の特定に係る調査手順の例



9. 空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例関係

空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例

令和4年兵庫県条例第22号

目次

- 第1章 総則（第1条—第8条）
- 第2章 空家等活用促進特別区域
 - 第1節 空家等活用促進特別区域の指定（第9条—第11条）
 - 第2節 空家等を活用するための届出情報の活用（第12条—第15条）
 - 第3節 空家等を活用するための規制緩和等（第16条—第22条）
- 第3章 雑則（第23条—第25条）
- 第4章 空家等活用特区審議会（第26条）
- 附 則

第1章 総則

（目的）

第1条 この条例は、空家等活用促進特別区域の指定等に関して必要な事項を定めることにより、空家等の活用の促進を図り、もって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すことを防止するとともに、移住、定住及び地域間の交流の促進並びに地域の活性化に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 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その他これに準ずるものとして規則で定めるもの（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。）をいう。
- (2) 空家等 空家及び空家の敷地（立木その他の土地に定着する物を含み、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。以下この号において同じ。）並びに空家及び空家の敷地に係る跡地（以下「空家の跡地等」という。）をいう。

（基本理念）

第3条 空家等の活用は、地域の生活環境の保全及び向上、移住、定住及び地域間の交流の促進並びに地域の活性化に資することを旨として、県、市町、空家等の所有者、空家等の活用に係る事業者及び団体並びに県民が相互に連携を図りながら協働して推進するものとする。

（県の責務）

第4条 県は、前条に定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、空家等の活用の促進に関する総合的な施策を策定し、及びこれを実施するものとする。

（市町の責務）

第5条 市町は、基本理念にのっとり、県が実施する空家等の活用の促進に関する施策に協力するとともに、その地域に応じた空家等の活用の促進に関する施策を策定し、及びこれを実施するよう努めるものとする。

（空家等の所有者の役割）

第6条 空家等の所有者は、基本理念にのっとり、自ら進んで、空家等の活用の重要性に関する理解と関心を深め、県及び市町が実施する空家等の活用の促進に関する施策に協力するとともに、空家等を積極的に活用するものとする。

（空家等の活用に係る事業者及び団体の役割）

第7条 空家等の活用に係る事業を行う事業者及び団体は、基本理念にのっとり、県及び市町が実施する空家等の活用の促進に関する施策に協力するとともに、自らの事業活動を通じて、空家等の積極的な活用に努めるものとする。

（県民の役割）

第8条 県民は、基本理念にのっとり、空家等の活用の重要性に関する理解と関心を深めるよう努めるとともに、県及び市町が実施する空家等の活用の促進に関する施策に協力するよう努めるものとする。

第2章 空家等活用促進特別区域

第1節 空家等活用促進特別区域の指定

（空家等活用促進特別区域の指定の申出等）

第9条 市町長は、知事に対し、当該市町の区域内であって、空家等の活用を特に促進する必要がある区域について、規則で定めるところにより、空家等活用促進特別区域として指定することを申し出ることができる。

2 市町長は、前項の規定による申出をしようとするときは、次に掲げる事項を記載した申出書を提出してしなければならない。

- (1) 空家等活用促進特別区域の名称及び区域
- (2) 空家等活用促進特別区域における空家に係る現況及び課題
- (3) 空家等活用促進特別区域における空家等の活用を促進するための方針（以下「空家等活用方針」という。）

(4) 継続的に空家等の活用を促進するための体制

3 空家等活用方針には、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等の活用に係る目標
- (2) 市町と連携して空家等の活用に係る事業を行う団体（以下「市町連携団体」という。）の名称及び所在地並びに当該事業の内容
- (3) 空家等の活用の促進に関する施策

- (4) 前3号に掲げるもののほか、規則で定める事項
- 4 空家等活用方針には、次に掲げる事項を定めることができる。
- (1) 通行の安全及び居住環境の向上を図るため拡幅その他の措置を行う必要がある狭い道路（幅員4メートル未満の道路をいう。以下同じ。）の拡幅に関する方針
- (2) 通行の安全及び居住環境の向上を図るため特に拡幅その他の措置を行う必要があると認められる建築基準法（昭和25年法律第201号）第42条第2項の規定により指定された道（以下「重点整備道路」という。）の位置及び範囲
- (3) 特に市街地の整備改善の必要性が高いと認められる地区（以下「重点整備地区」という。）に関する次に掲げる事項
- ア 重点整備地区の位置及び範囲
- イ 重点整備地区における整備方針
- ウ 重点整備地区における建築基準法の規定（規則で定めるものに限る。第21条において同じ。）の運用に関する提案（都市計画区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項に規定する都市計画区域をいう。以下同じ。）又は準都市計画区域（同項に規定する準都市計画区域をいう。以下同じ。）の存する市町に限る。）
- (4) 都市計画法の規定（規則で定めるものに限る。第22条において同じ。）の運用に関する提案
- 5 市町長は、前項第3号ウ又は第4号に掲げる事項を定めるに当たっては、あらかじめ、知事と協議しなければならない。ただし、次に掲げる場合は、この限りでない。
- (1) 建築基準法第2条第35号に規定する特定行政庁（以下「特定行政庁」という。）である市町長が前項第3号ウに掲げる事項を定めるとき。
- (2) 都市計画法第29条第1項（地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第46条の規定により読み替えて適用する場合を含む。）に規定する指定都市等又は都市計画法第33条第6項に規定する事務処理市町村である市町（以下「指定都市等の市町」という。）の長が前項第4号に掲げる事項を定めるとき。
- (空家等活用促進特別区域の指定等)
- 第10条 知事は、前条第1項の規定による申出があった場合において、当該申出に係る区域において空家等の活用の促進を図るための特別の措置を講ずる必要があると認めるときは、当該区域を空家等活用促進特別区域として指定するものとする。
- 2 知事は、前項の規定により空家等活用促進特別区域を指定しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、その旨を公告し、当該空家等活用促進特別区域の指定の案を、当該公告の日から2週間公衆の縦覧に供するものとする。
- 3 前項の規定による公告があったときは、当該空家等活用促進特別区域内の土地及び建築物の所有者又は管理者、当該空家等活用促進特別区域内の住民並びに利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された当該空家等活用促進特別区域の指定の案について、知事に意見書を提出することができる。
- 4 知事は、空家等活用促進特別区域を指定しようとするときは、あらかじめ、空家等活用特区審議会の意見を聴くものとする。

5 知事は、前項の規定により空家等活用促進特別区域の指定の案について空家等活用特区審議会の意見を聴こうとするときは、第3項の規定により提出された意見書の要旨を、空家等活用特区審議会に提出するものとする。

6 知事は、空家等活用促進特別区域を指定したときは、規則で定めるところにより、その旨及びその区域を告示するとともに、関係図書を公衆の縦覧に供するものとする。

(指定の変更)

第11条 前2条の規定は、空家等活用促進特別区域の指定の変更(規則で定める軽微な変更を除く。)について準用する。

第2節 空家等を活用するための届出情報の活用

(空家に関する情報に係る届出)

第12条 知事は、空家等活用促進特別区域内の空家について、活用を図る必要があると認めるときは、当該空家の所有者にその旨を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(以下「届出対象空家所有者」という。)は、規則で定めるところにより、次の各号に掲げる事項を知事に届け出なければならない。

(1) 空家の所有者の氏名又は名称及び住所又は所在地

(2) 空家の所在地、構造、規模及び建築時期

(3) 空家の利用及び管理の状況

(4) 空家の活用又は管理に係る計画

(5) 市町連携団体に対する前各号及び次号に掲げる事項に係る情報の提供についての同意の有無

(6) 前各号に掲げるもののほか、規則で定める事項

3 前項の規定による届出をした者は、その届け出た事項に変更があったときは、遅滞なく、規則で定めるところにより、その旨を知事に届け出なければならない。

4 第2項又は前項の規定による届出をした者は、これらの届出に係る建築物又はこれに附属する工作物が空家でなくなったときは、遅滞なく、規則で定めるところにより、その旨を知事に届け出なければならない。

5 知事は、第1項の規定による通知をしたとき又は前3項の規定による届出を受理したときは、第1項の通知に係る空家の所在する市町の長に対し、当該通知に係る空家の情報又は当該届出に係る空家の情報(以下「届出情報」という。)を提供するものとする。

(空家に関する情報の提供)

第13条 知事は、市町連携団体に対し、届出情報の提供を行うものとする。ただし、当該届出情報を提供することについて当該届出情報に係る届出対象空家所有者の同意が得られない場合は、この限りでない。

2 市町連携団体は、前項の規定により届出情報の提供を受けたときは、空家等の流通その他の方法による空家等の活用のため、当該届出情報を有効に活用するものとする。

(秘密保持義務)

第14条 前条第1項の規定により届出情報の提供を受けた市町連携団体（当該市町連携団体が法人である場合にあっては、その役員）若しくはその職員その他の当該届出情報を利用して空家等の活用に係る事業の実施に携わる者又はこれらの者であった者は、正当な理由がなく、当該届出情報に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例に関する調査）

第15条 市町は、空家等活用促進特別区域内において、空家等の活用を促進するため、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定の適用に当たっては、あらかじめ、第12条第5項の規定により把握した情報を踏まえて調査を行うよう努めるものとする。

2 県は、地方税法第349条の3の2の規定の適用について、市町に対する情報の提供、助言その他の必要な措置を講ずるものとする。

第3節 空家等を活用するための規制緩和等

（道路の拡幅に係る整備）

第16条 空家等活用促進特別区域内の狭あい道路の管理者又は狭あい道路の用に供する土地若しくは狭あい道路に接する土地の所有者は、当該空家等活用促進特別区域における空家等活用方針に基づき、通行上支障がない形状となるよう当該狭あい道路の拡幅に努めるものとする。

2 市町は、狭あい道路の拡幅に関する施策について周知を図るとともに、当該施策を計画的に実施するものとする。

（重点整備道路における道路内の支障物件の設置の制限）

第17条 重点整備道路においては、建築基準法第42条第2項の規定により同条第1項の道路とみなされる道路の境界線とみなされる範囲内（当該範囲内に含まれる道路交通法（昭和35年法律第105号）第2条第1項第1号に規定する道路の部分を除く。）に通行上支障となる物件（容易に移動させることができるもの並びに建築物及び敷地を造成するための擁壁を除く。以下「支障物件」という。）を設置してはならない。ただし、知事が公益上やむを得ないと認めた場合においては、この限りでない。

（勧告等）

第18条 知事は、前条の規定に違反している者に対し、必要な指導をすることができる。

2 知事は、前項の規定による指導をした場合において、その者がなお前条の規定に違反していると認めるときは、当該者に対し、相当の猶予期限を付けて、支障物件の除却その他必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

3 知事は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由なく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 知事は、前項の規定による命令を受けた者が、正当な理由なくその命令に従わなかつたときは、その旨を公表することができる。

（建築基準条例の特例）

第 19 条 重点整備地区内に所在する建築物であつて、その敷地が幅員 4 メートル以上の道路又は重点整備道路に接するもののうち、規則で定める基準に適合するものについては、建築基準条例（昭和 46 年兵庫県条例第 32 号）第 4 条の規定は適用しない。

（市街化を促進しない開発行為等）

第 20 条 空家等活用促進特別区域内の市街化調整区域（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い、指定都市等の市町の区域を除く。以下同じ。）における次の各号に掲げる開発行為は、都市計画法第 34 条第 12 号に規定する条例で区域、目的又は予定建築物等の用途を限り定める開発行為とする。

（1）空家の跡地等において、従前と同一の用途に供される建築物の建築（建築基準法第 2 条第 13 号に規定する建築をいう。以下同じ。）（規則で定めるものに限る。）の用に供する目的で行う開発行為

（2）建築がされた日から 10 年以上（規則で定める場合にあつては、規則で定める期間）を経過した空家の従前の用途を変更し、空家等活用方針に則した用途に供される建築物の建築（規則で定めるものに限る。）の用に供する目的で行う開発行為

2 空家等活用促進特別区域内の市街化調整区域における次の各号に掲げる建築物の新築、改築又は用途の変更（以下「新築等」という。）は、都市計画法施行令（昭和 44 年政令第 158 号）第 36 条第 1 項第 3 号ハに規定する条例で区域、目的又は用途を限り定める建築物の新築等とする。

（1）空家の跡地等において、従前と同一の用途に供される建築物の新築等（規則で定めるものに限る。）

（2）建築がされた日から 10 年以上（規則で定める場合にあつては、規則で定める期間）を経過した空家の従前の用途を変更し、空家等活用方針に則した用途に供される建築物の新築等（規則で定めるものに限る。）

（建築基準法の運用における配慮）

第 21 条 知事は、重点整備地区内における建築基準法の規定の運用に当たっては、空家等活用方針に基づく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。

2 特定行政庁である市町長は、重点整備地区内における建築基準法の規定の運用に当たっては、空家等活用方針に基づく空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするよう努めるものとする。

（都市計画法の運用における配慮）

第 22 条 知事は、空家等活用促進特別区域における都市計画法の規定の運用に当たっては、空家等活用方針に基づく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。

2 指定都市等の市町の長は、空家等活用促進特別区域における都市計画法の規定の運用に当たっては、空家等活用方針に基づく空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするよう努めるものとする。

第 3 章 雑則

（報告徴収及び立入調査）

第 23 条 知事は、この条例の施行に必要な限度において、空家等の所有者その他の関係者に対し、必要な事項について報告を求めることができる。

2 知事は、第 18 条の規定の施行に必要な限度において、当該職員に、当該土地に立ち入り、当該土地又は当該土地にある物件を調査させることができる。

3 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者に提示しなければならない。

4 第 2 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

(財政上の措置等)

第 24 条 県は、空家等活用促進特別区域における空家等の活用を促進するため、必要な財政上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(補則)

第 25 条 この条例の施行に関して必要な事項は、規則で定める。

第 4 章 空家等活用特区審議会

第 26 条 空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する重要事項を調査審議するため、空家等活用特区審議会（以下「審議会」という。）を置く。

2 審議会は、知事の諮問に応じ、次に掲げる事項を調査審議する。

(1) 第 10 条第 1 項（第 11 条において準用する場合を含む。）の規定による空家等活用促進特別区域の指定又は変更に関すること。

(2) 前号に掲げるもののほか、空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する重要事項に関すること。

3 審議会の委員は、空家等の活用について知識経験を有する者のうちから知事が委嘱する。

4 前 3 項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関して必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、令和 4 年 4 月 1 日から施行する。

(以下略)

空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例施行規則

令和 4 年兵庫県規則第 32 号

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例（令和4年兵庫県条例第22号。以下「条例」という。）の施行に関して必要な事項を定めるものとする。

（空家）

第2条 条例第2条第1号に規定する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に準ずるものとして規則で定めるものは、次に掲げるものとする。

- (1) 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る期間が年間を通じて1月に満たないもの
- (2) 居住の用に供される建築物又はこれに附属する工作物であったもので、現に物置の用に供しているもの
- (3) 前2号に掲げるものに準ずるものとして知事が認める建築物又はこれに附属する工作物

（空家等活用促進特別区域の指定の申出）

第3条 条例第9条第2項の申出書の様式は、様式第1号のとおりとする。

2 前項に規定する申出書には、次に掲げる図書を添付しなければならない。

- (1) 空家等活用促進特別区域の位置図（縮尺25,000分の1以上のもの）
- (2) 空家等活用促進特別区域の区域図（縮尺2,500分の1以上のもの）
- (3) 前2号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

3 条例第9条第4項第3号ウに規定する規則で定める建築基準法（昭和25年法律第201号）の規定は、同法第3章及び第6章（同法第3章の規定に関する部分に限る。）の規定とする。

4 条例第9条第4項第4号に規定する規則で定める都市計画法（昭和43年法律第100号）の規定は、同法第3章第1節の規定とする。

（空家等活用促進特別区域の指定の案の公告）

第4条 条例第10条第2項（条例第11条において準用する場合を含む。）の規定による公告は、次に掲げる事項について行うものとする。

- (1) 空家等活用促進特別区域の名称
- (2) 空家等活用促進特別区域に指定する土地の区域
- (3) 空家等活用促進特別区域の指定の案の縦覧場所

2 空家等活用促進特別区域の指定の案は、次に掲げる図書により表示するものとする。

- (1) 前項第1号及び第2号に掲げる事項を記載した図書
- (2) 空家等活用促進特別区域の位置図（縮尺25,000分の1以上のもの）
- (3) 空家等活用促進特別区域の区域図（縮尺2,500分の1以上のもの）
- (4) 条例第9条第2項第3号に掲げる事項を記載した図書

3 知事は、条例第10条第6項（条例第11条において準用する場合を含む。）の規定による告示をしたときは、直ちに、前項各号に掲げる図書を公衆の縦覧に供するとともに、縦覧場所を公告するものとする。

4 第1項及び前項に規定する公告は、兵庫県公報に登載して行うものとする。

(空家等活用促進特別区域の指定の軽微な変更)

第5条 条例第11条に規定する規則で定める軽微な変更は、次に掲げるものとする。

(1) 条例第9条第2項第2号及び第4号に掲げる事項の変更

(2) 条例第9条第2項第3号に掲げる事項のうち、同条第3項第2号から第4号までに掲げる事項の変更

2 市町長は、前項各号に掲げる事項の変更をしたときは、遅滞なく、その旨を知事に届け出なければならない。

(空家に関する情報に係る届出)

第6条 条例第12条第2項の規定による届出は、空家情報届出書(様式第2号)により行わなければならない。

2 条例第12条第2項第6号に規定する規則で定める事項は、次に掲げる事項とする。

(1) 空家の所有者の連絡先

(2) 空家の所有者とは別に管理者がある場合は、その氏名又は名称、住所又は所在地及び連絡先

(3) 前2号に掲げるもののほか、知事が必要と認める事項

3 条例第12条第3項の規定による届出は、空家情報変更届出書(様式第3号)により行わなければならない。

4 条例第12条第4項の規定による届出は、空家でなくなった旨の届出書(様式第4号)により行わなければならない。

(建築基準条例の特例)

第7条 条例第19条に規定する規則で定める基準は、次のいずれにも該当することとする。

(1) 条例第12条第2項の規定による届出がなされた空家(以下「届出空家」という。)又はその敷地に所在する建築物であること。

(2) 建築基準条例(昭和46年兵庫県条例第32号)第4条各号に掲げる用途に供する建築物の部分の床面積の合計が1,000平方メートル以下であること。

(市街化を促進しない開発行為等)

第8条 条例第20条第1項第1号に規定する規則で定める建築物の建築は、市街化区域と市街化調整区域との区分に関する都市計画の決定により市街化調整区域として区分され、若しくは当該都市計画を変更してその区域が拡張された日(以下「区域区分日」という。)前に建築された届出空家又はこれに準ずるものとして知事が認める届出空家(以下「区域区分日前建築届出空家」という。)が除却された土地であって、当該除却前に区域区分日前建築届出空家が存する土地である旨の知事の確認を受けた土地の区域内における建築物の建築とする。

2 条例第20条第1項第2号及び同条第2項第2号に規定する規則で定める場合は、建築物の所有者が死亡したことにより当該建築物が空家となった場合とする。

3 条例第20条第1項第2号及び同条第2項第2号に規定する規則で定める期間は、建築物が建築されてから空家となったときまでの期間とする。

4 条例第20条第1項第2号に規定する規則で定める建築物の建築は、届出空家の従前の用途を変更するものであって、次の各号のいずれかに該当する建築物の建築とする。

(1) 変更後の建築物の用途が戸建て住宅である場合にあっては、当該建築物の延べ面積(自動車車庫及び物置の用に供される部分の面積は除く。)が280平方メートル以下のもの又は従前の建築物の延べ面積を超えないもの。

(2) 変更後の建築物の用途が戸建て住宅以外の建築物である場合にあっては、当該建築物の延べ面積が従前の建築物の延べ面積の1.5倍を超えないもの。

5 条例20条第2項第1号に規定する規則で定める建築物の新築等は、区域区分日前建築届出空家が除却された土地であって、当該除却前に区域区分日前建築届出空家が存する土地である旨の知事の確認を受けた土地の区域内における建築物の新築等とする。

6 条例第20条第2項第2号に規定する規則で定める建築物の新築等は、届出空家の従前の用途を変更するものであって、第4項各号のいずれかに該当する建築物の新築等とする。

(区域区分日前建築届出空家が存する土地の確認)

第9条 前条第1項又は第5項に規定する知事の確認を受けようとする者は、区域区分日前建築届出空家等確認申請書(様式第5号)に、当該申請に係る次に掲げる図書を添えて、これを知事に提出しなければならない。

(1) 位置図(縮尺25,000分の1以上のもの)

(2) 付近見取図(縮尺3,000分の1以上のもの)

(3) 土地の公図(不動産登記法(平成16年法律第123号)第14条第1項に規定する地図又は同条第4項

に規定する地図に準ずる図面をいう。)の写し

(4) 土地の登記事項証明書

(5) 敷地求積図

(6) 敷地現況図

(7) 建築物の平面図

(8) 区域区分日前建築届出空家であることを示す図書

(9) 建築物の従前の用途を示す図書

(10) 前各号に掲げるもののほか、知事が必要と認める図書

2 知事は、前条第1項又は第5項の規定による確認をしたときは、その旨を申請者に通知するものとする。

(提出書類の部数)

第10条 この規則の規定により知事に提出する書類の提出部数は、正本1部及び副本1部とする。ただし、第9条第1項の規定により知事に提出する書類の提出部数は、正本1部及び副本2部とする。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

(以下略)

空家等活用特区審議会規則

令和4年兵庫県規則第31号

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用の促進に関する条例（令和4年兵庫県条例第22号）第26条第4項の規定に基づき、同条例に定めるもののほか、空家等活用特区審議会（以下「審議会」という。）の組織及び運営に関して必要な事項を定めるものとする。

(組織)

第2条 審議会は、委員5人以内で組織する。

(委員の任期)

第3条 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。

2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第4条 審議会に、会長を置く。

2 会長は、委員の互選によって定める。

3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

4 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 審議会は、会長が招集する。

2 審議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

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

(幹事)

第6条 審議会に、幹事若干人を置く。

2 幹事は、県の職員のうちから、知事が任命する。

3 幹事は、会長の命を受け、所掌事務について委員を助ける。

(補則)

第7条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営に関して必要な事項は、審議会が定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、令和4年4月1日から施行する。

(招集の特例)

2 この規則の施行の日以後最初に開かれる審議会は、第5条第1項の規定にかかわらず、知事が招集する。

03 補助金

特区内の空家を活用する場合に、通常よりも**充実した補助金**を受けることができます。
※下記補助制度は一例であり、詳細については市町により異なります。

① 空家バンク登録助成
 バンク登録の際に必要な**登記費用**の補助

② 空き家活用支援
 空き家を改修して活用する場合、**改修費用**の補助

●補助制度額の例 ※特区の補助率を一般地域より加算

改修後の用途	対象費用	補助額			
		市街化区域		市街化区域以外	
		特区	一般	特区	一般
住宅(UL、若年子育て)	300万円	住宅・事業所 66% 地域交流施設 66%	住宅・事業所 66% 地域交流施設 50%	85%	75%
住宅(UL、若年子育て)	300万円	230万円	200万円	255万円	225万円
事業所(UJ)	450万円	344万円	300万円	382万円	338万円
地域交流施設	1,000万円	600万円	500万円	850万円	750万円

③ 古民家再生促進支援
 空家(古民家)を改修して活用する場合、**改修費用**の補助

●補助制度額の例 ※特区の補助率を一般地域より加算

対象建築物	対象費用	補助額	
		特区/75%	一般/66%
一般古民家	1,500万円	1,120万円	1,000万円
歴史的建築物	3,000万円	2,240万円	2,000万円

④ 老朽危険空き家除却支援
 昭和56年5月以前に建築された空家を除却して跡地を活用する場合、**除却費用**の補助

●補助制度額の例 ※特区の補助対象を一般地域より拡充

区分	対象費用	補助額
旧耐震556.52以前空家	200万円	66.6万円

⑤ ひょうごインスペクション実施支援
 建物調査を実施する場合、**調査費用**の補助
 補助額：定額3.5万円/件(一般：定額2.5万円/件)

お問い合わせ先 } 兵庫県まちづくり部住宅政策課住宅政策班
 TEL: 078-362-3583



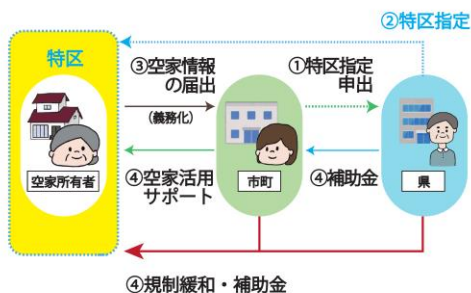
もっと集中的に。
 もっと手厚く。
 空家の活用を
 手伝います。



制度の仕組み

空家等活用促進特別区域(特区)として指定したい区域を地域の方と相談の上で市町が申し出し、県が指定します。特区に指定されると、特区内の空家の所有者は市町に対して空家情報を届け出ることになります。この空家情報を基に、**1.空家活用サポート**、**2.規制緩和**、**3.補助金**により、空家の活用をしやすくします。

空家活用特区制度のイメージ



01 空家活用サポート

所有者は空家情報を市町に届け出ます。後日、この空家情報の提供を受けた市町連携団体(宅建団体、NPO法人等)から連絡が入り、**活用に係る相談対応やサポート**を手軽に受けることができます。
※届出において、市町連携団体への情報提供に関して承諾いただいた場合に限ります。



02 規制緩和

① 市街化調整区域の**住宅の新築・用途変更**がしやすくなります。許可を取得することで住宅の新築・用途変更が可能になります。
 ・市街化調整区域となる前に建築された住宅の除却後の敷地における住宅の新築
 ・築10年以上経過した空家からカフェ・ホテル等への用途変更

② 狭くて通行しにくい道路でも**車両の通行**がしやすくなります。道路を「重点整備道路」として設定することにより、道路内の**物件の設置が制限**され、車両の通行を確保します。

制限の対象となる物件の例



③ 敷地が道路に接する長さが短くても**ホテル等の建築**が可能になります。地区を「重点整備地区」として設定することにより、一定規模以上のホテル等の敷地が道路に接しなければならぬ長さが**4mから2mに緩和**されます。



空家等活用促進特別区域の指定等による空家等の活用促進に関する条例(概要)

背景

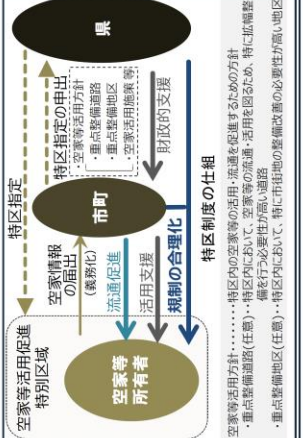
- 県の人口減少は深刻で、転出超過は年々増加(R2:6,865人/全国ワースト2)しており、人口対策は急務。
- 県の空家数も年々増加しており、地域の活力、居住環境、その他地域経済に影響を及ぼしている。
- 一方、高齢者等なく利用できるにもかかわらず流通していない空家が約11万戸あり、これは、今後、人口減少、少子高齢化を背景に管理不全に陥る可能性がある。

目的

- 空家等を有効活用することにより、管理不全空家の発生を予防するとともに、空家等を地方回帰の受皿として流通・活用することにより、移住、定住及び交流の促進並びに地域の活性化に寄与する。〔第1条〕

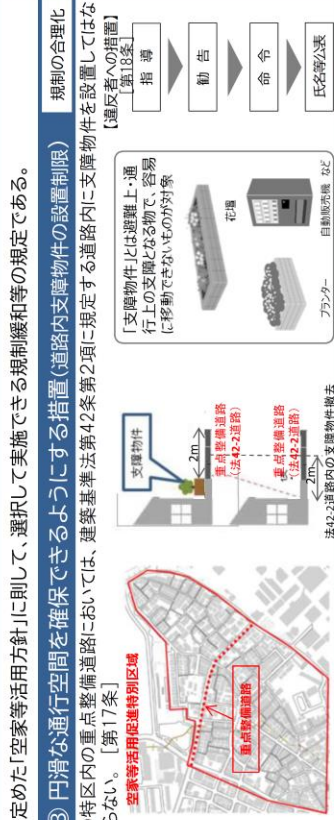
条例骨子

- 市町は、空家等の活用を特に促進する必要がある地区の範囲や空家等活用方針等を定め、空家等活用促進特別区域(以下「特区」)の指定を県に申し出ることができる。〔第9条〕
- 県は、市町から申出があつた場合、活用方針等について審議会の意見を聞いたうえで、特区を指定することができる。〔第10条〕
- 特区内の空家所有者は、市町に対し「空家等情報」の届出を行い、県・市町は、空家情報を活用した「流通促進」・「特区」内の「規制の合理化」・「支援強化」を行う。〔第12条～〕



施策の概要

- ※②～④は、全ての特区で適用されるものではなく、市町が地域の特性や課題に応じて定めた「空家等活用方針」に則して、選択して実施できる規制緩和等の規定である。
- 空家情報の届出制度**
 - 市町は、所有者から届出を受けた空家情報を連携協定等を締結している団体(宅建業者やNPO等)に提供。提供を受けた宅建業者等が空家所有者に対し、流通や活用に向けた働きかけや件外型のきめ細かなサポートを行う。〔第13条〕
 - 市町は、空家等の活用を促進するため、固定資産税の住宅用地特例の適用に際し、無届出の空家等について調査を行うよう努める。〔第15条〕
 - 市街化調整区域内の空家の加工・付加等への用途変更を認める規制緩和等**
 - 市街化調整区域の特区内の空家について、除却後の更地においても住宅等の新築を可能とする規制緩和を行うことにより、除却跡地を移住・定住者の住宅等の用地として活用。〔第20条〕〔規制緩和〕
 - 市街化調整区域の特区内の空家について、空家等活用方針に則してカフェやホテル、事務所、社宅等への用途変更を可能とする規制緩和を行うことにより、多自然地域の住民や移住者等の誰もが迅速かつ円滑に起業・創業等ができる場を創出。〔第20条〕〔規制緩和〕
 - 市街化調整区域の特区内の空家等(所有者死亡の場合)は築後10年未満でも可)**
 - 地域への貢献、活性化等、空家等活用方針に則した目的で行う用途変更等
 - 県・権限市は、特区内の空家等の活用を図るため、都市計画法の運用に関して空家等活用方針に配慮するものとする。〔第22条〕〔配慮〕



規制の合理化

- 円滑な通行空間を確保できるようにする措置(道路内支障物件の設置制限)**
 - 特区内の重点整備道路においては、建築基準法第42条第2項に規定する道路内に支障物件を設置してはならない。〔第17条〕
 - 重点整備道路においては、建築基準法第42条第2項に規定する道路内に支障物件を設置してはならない。〔第18条〕
- 狭あい道路や旗竿敷地でも建替えや用途変更を可能とする規制緩和等**
 - 重点整備道路において、その敷地が幅員4m以上道路又は重点整備道路に接する建築物のうち、円滑な避難や通行の安全が十分確保できるものについて、建築基準法第4条の規定は適用しない。〔第19条〕〔規制緩和〕
 - 重点整備道路又は重点整備道路に接する敷地で要件に合致するものは条例4条適用除外
- 空家等活用方針に配慮した建築基準法の運用**
 - 特定行政庁による幅員1.8m未満の同法42条2項道路の指定
 - 空家等の利活用を図りながら、将来一体的に幅員4mの道路が形成されるよう、建築審査会の同意手続を経て、42条2項道路に指定



10. 洲本市空家等の適正管理に関する条例関係

洲本市空家等の適正管理に関する条例

平成25年洲本市条例第8号

(趣旨)

第1条 この条例は、生活環境の保全及び安心して暮らせる安全なまちづくりの推進に寄与するため、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、所有者等及び市の責務、法定外空家等に関する措置その他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は、法において使用する用語の例による。

2 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 法定外空家等 長屋又は共同住宅の住戸又はこれらに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、空家等に該当するもの及び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) 特定法定外空家等 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法定外空家等をいう。

(所有者等の責務)

第3条 空家等又は法定外空家等の所有者等は、当該空家等又は法定外空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさず、かつ、特定空家等又は特定法定外空家等にならないよう適正な管理を行わなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、関係機関等と連携し、空家等及び法定外空家等の適切な管理に関する意識啓発を行うものとする。

2 前項に定めるもののほか、市は、空家等及び法定外空家等に関する対策を実施するため、空家等対策計画の策定その他必要な施策を講ずるよう努めるものとする。

(民事による解決との関係)

第5条 この条例の規定は、空家等又は法定外空家等に関する紛争の当事者が、双方の合意による当該紛争の自主的な解決を図ることを妨げるものではない。

(外観調査)

第6条 市長は、法第9条又は次条の規定による立入調査等のほか、空家等又は法定外空家等と認められるものの状況を確認する必要があると認めるときは、その限度において、当該職員又はその委任した者に、当該空家等又は法定外空家等と認められるものの敷地に立

ち入ってその外観の調査をさせることができる。

- 2 前項の規定による調査をする職員は、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。
- 3 第1項の規定による調査の権限は、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。

(法定外空家等に対する立入調査等)

第7条 市長は、法定外空家等の所在及び当該法定外空家等の所有者等を把握するための調査その他法定外空家等に関しこの条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市長は、第8条の規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、法定外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 市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を法定外空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該法定外空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により法定外空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(法定外空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第7条の2 市長は、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法定外空家等の所有者等に関するものについては、この条例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。

(特定法定外空家等に対する助言又は指導)

第8条 市長は、特定法定外空家等の所有者等に対し、当該特定法定外空家等に関し、除却、修繕、立木材の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定法定外空家等については、建築物の除却を除く。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

(情報提供)

第9条 市民等（市民、旅行者、通過者その他の滞在者（勤務、通学等をする者を含む。）をいう。）は、空家等又は法定外空家等を発見したときは、速やかに、その情報を市に提供するものとする。

(即時の措置)

第10条 市長は、空家等又は法定外空家等について、人の生命、身体又は財産に対する急迫の危険があると認めるときは、当該危険な状態を回避するために必要かつ最小限度の措置を講ずることができる。

(協議会の設置)

第11条 法第7条第1項に規定する協議及び空家等又は法定外空家等に関する措置その他こ

の条例の施行に必要な事項に関する協議を行うため、洲本市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

- 2 協議会は、市長及び法第7条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱し、又は任命する委員10人以内をもって構成する。
- 3 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。
- 4 委員は、再任されることができる。
- 5 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同様とする。
- 6 市長は、委員が心身の故障のために職務の執行ができないと認める場合又は委員に職務上の義務違反その他委員たるに適しない非行があると認める場合には、その委員を罷免することができる。
- 7 前各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、規則で定める。

（関係機関との連携）

第12条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を所管する関係機関に協力を求めることができる。

（委任）

第13条 この条例の施行について必要な事項は、規則で定める。

（過料）

第14条 第7条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、5万円以下の過料に処する。

附 則

この条例は、平成25年7月1日から施行する。

附 則（平成28年3月24日条例第12号）

この条例は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成29年3月23日条例第7号）

（施行期日）

- 1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。ただし、本則に次の1条を加える改正規定は、平成29年7月1日から施行する。

（洲本市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）

- 2 洲本市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（平成18年洲本市条例第43号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

附 則（令和元年7月1日条例第6号）

この条例は、公布の日から施行する。

洲本市空家等の適正管理に関する条例施行規則

平成25年洲本市規則第22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。)及び洲本市空家等の適正管理に関する条例(平成25年洲本市条例第8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。

(定義)

第2条 この規則で使用する用語は、法及び条例において使用する用語の例による。

(立入調査及び外観調査)

第3条 法第9条第2項の規定による立入調査は空家等が特定空家等であるか否かの判断又は法第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、条例第7条第2項の規定による立入調査は法定外空家等が特定法定外空家等であるか否かの判断又は条例第8条の規定の施行に必要な限度において行うものとする。

2 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1号)により、条例第7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1号の2)により行うものとする。

3 条例第6条第1項の規定による外観調査は、外観目視調査及び施錠確認調査とし、空家等又は法定外空家等の管理状況及び空家等又は法定外空家等が周辺の生活環境へ及ぼす影響を調査するものとする。

4 法第9条第4項並びに条例第6条第2項及び第7条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査及び外観調査員証(様式第2号)とする。

5 第1項若しくは第3項の調査を行い、又は次条の情報提供を受けたときは、空家等及び法定外空家等の適正管理に関する台帳(様式第3号)及び実態調査表(様式第4号)を作成し、当該空家等又は法定外空家等の状況を記録するものとする。

(情報提供)

第4条 条例第9条の規定による情報提供は、原則として自治会の代表者が空家等又は法定外空家等の適正管理に関する情報提供書(様式第5号)を市長に提出する方法により行うものとする。

(特定空家等又は特定法定外空家等の通知)

第5条 市長は、第3条第1項又は第3項の調査の結果、空家等が特定空家等であると認めるときはその旨を特定空家等該当通知書(様式第6号)により、法定外空家等が特定法定外空家等であると認めるときはその旨を特定法定外空家等該当通知書(様式第6号の2)により、その所有者等に対し通知するものとする。ただし、過失がなく当該所有者等を確知することができないときは、この限りではない。

2 前項の規定による通知を行った場合において、市長は、当該特定空家等の所有者等が除去、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講じたこ

とにより特定空家等の状態が改善され、特定空家等でなくなったと認めるときはその旨を特定空家等状態改善通知書（様式第7号）により、当該特定法定外空家等の所有者等がこの項に規定する措置を講じたことにより特定法定外空家等の状態が改善され、特定法定外空家等でなくなったと認めるときはその旨を特定法定外空家等状態改善通知書（様式第7号の2）により、当該所有者等に対し通知するものとする。

（助言及び指導）

第6条 法第14条第1項又は条例第8条の規定による助言は、原則として口頭により行うものとする。ただし、市長が必要と認めるときは、次項の指導書に準じて文書で行うことができる。

2 法第14条第1項の規定による指導は同項の規定による助言を行った場合で特定空家等の状態に改善が認められないとき、又は当該助言ができないときに指導書（様式第8号）により、条例第8条の規定による指導は同条の規定による助言を行った場合で特定法定外空家等の状態に改善が認められないとき、又は当該助言ができないときに指導書（様式第8号の2）により行うものとする。

（勧告）

第7条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第9号）により行うものとする。

（命令）

第8条 法第14条第3項の規定による命令は、命令書（様式第10号）により行うものとする。

2 法第14条第4項の通知書は、命令に係る事前の通知書（様式第11号）とする。

3 前項の通知書を交付されて意見書及び自己に有利な証拠を提出しようとする者又はその代理人（代理人である資格を書面により証する者に限る。）は、当該通知書を受けた日から14日以内に、命令に係る事前の通知に対する意見書（様式第12号）により意見書及び自己に有利な証拠を提出しなければならない。ただし、法第14条第5項の規定により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命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書（様式第13号）により請求する場合は、この限りでない。

4 法第14条第7項の規定による通知は命令に係る事前の通知に対する意見聴取通知書（様式第14号）により行うものとし、同項の規定による公告は市の掲示板に掲示する方法により行うものとする。

5 法第14条第11項の標識は、標識（様式第15号）とする。

（代執行）

第9条 法第14条第9項の規定による代執行（以下「代執行」という。）を行う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16号）により行うものとする。

2 代執行を行う場合における行政代執行法第3条第2項に規定する代執行令書は、代執行令書（様式第17号）とする。

3 代執行を行う場合における行政代執行法第4条に規定する証票は、執行責任者証（様式第18号）とする。

（略式代執行）

第10条 法第14条第10項の規定による公告は、市の掲示板に2週間掲示することにより行う。

(即時の措置)

第11条 条例第10条に規定する必要かつ最小限度の措置とは、立入禁止看板、バリケード及びロープ等の設置並びに人力による剥落部材の敷地内移設等とする。

(協議会の運営)

第12条 条例第11条に規定する洲本市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に会長及び副会長を置く。

- 2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 4 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。
- 5 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。
- 6 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 7 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。
- 8 協議会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。
- 9 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

(補則)

第13条 この規則に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25年7月1日から施行する。

(以下略)