

第2次横瀬町空家等対策計画

令和6年8月

横 瀬 町

目 次

1	計画の概要	1
(1)	計画策定の背景と目的	
(2)	計画の位置づけ	
(3)	空家等に関する対策の対象とする地区	
(4)	対象とする空家等の種類	
(5)	計画期間	
2	空家等の現状と課題	4
(1)	空家等の現状	
(2)	空家等の課題	
3	空家等対策の基本目標及び取組方針	7
(1)	基本目標	
(2)	取組方針	
4	空家等の調査に関する事項	8
(1)	調査の実施主体	
(2)	調査の対象地区	
(3)	調査期間	
(4)	調査対象となる空家等の種類	
(5)	調査方法及び内容	
(6)	調査後の継続的な把握	
5	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	13
(1)	所有者責任の原則	
(2)	町が実施する対策及び措置	
6	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	15
(1)	情報提供等による適切な管理の促進	
(2)	関係団体等と連携した適切な管理及び利活用の促進	
(3)	地域での適切な管理及び利活用の促進	
(4)	空家データベースの構築	
(5)	空き家バンクの活用	

7	管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	16
(1)	管理不全空家等及び特定空家等を判断する際の基本的な考え方	
(2)	管理不全空家等及び特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等	
8	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	19
9	空家等に関する対策の実施体制に関する事項	20
10	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	21
11	資料編	22
(1)	空家等対策の推進に関する特別措置法	
(2)	横瀬町空家等対策協議会条例	
(3)	管理指針「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」〔概要〕	
(4)	管理不全空家等及び特定空家等の参考基準〔概要〕	

1 計画の概要

（１）計画策定の背景と目的

近年の人口減少を伴う少子高齢化や核家族化の進展により、全国的に空家等が増加し、大きな社会問題になっています。とりわけ、適正な管理がされず、放置されたままの空家等は、老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、不法侵入や不法投棄、放火のおそれなど、防災、防犯、衛生、景観等の面で周辺の住環境に悪影響を及ぼすものも生じてきています。都心への人口集中や過剰な住宅供給、少子高齢化の進行等に伴い、今後もこのような空家等の増加していくものと予想されます。

このため、国では、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の活用を促進することを目的として、平成27年5月26日に「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。）」を全面施行しました。その中で、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等の対策を総合的かつ計画的に推進する実施主体として位置づけられていることから、町では、令和2年11月に「横瀬町空家等対策計画」を策定し、空家等対策の取り組みを進めてきました。

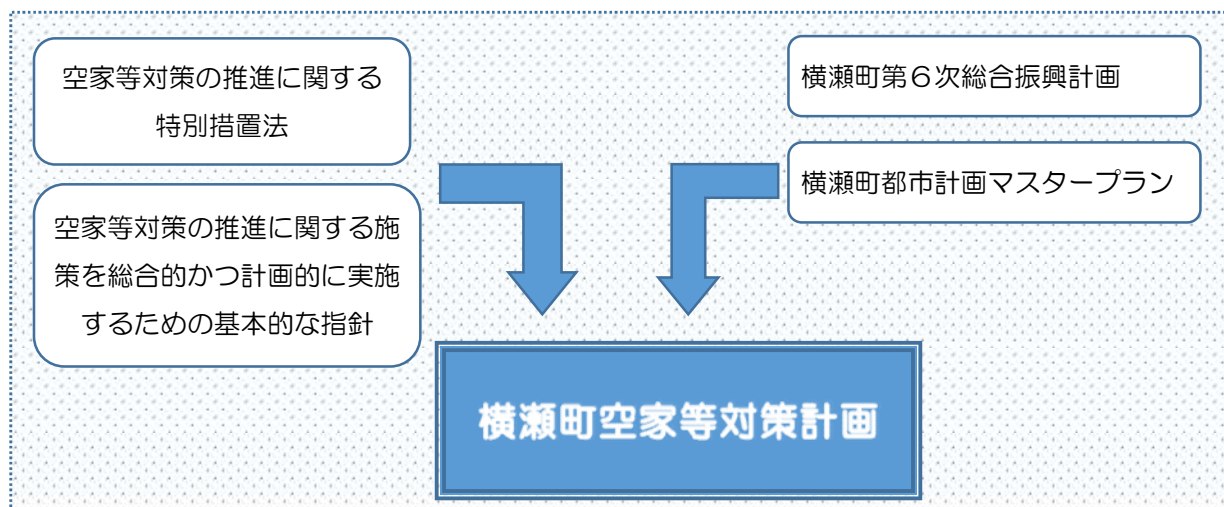
その後も、全国的に空家等の増加は続いており、空き家対策の充実・強化が不可欠である状況等を踏まえ、国では、令和5年12月13日に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」を施行しました。「所有者の責務強化」として、現行の「適正な管理の努力」に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務が追加されました。また、「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」などにより、空家等対策が総合的に強化されることとなりました。

こうした経緯を踏まえ、計画期間満了となる今年度（令和6年度）、計画の見直しを行い「第2次横瀬町空家等対策計画」（以下、本計画という。）を策定しました。町民が安心して快適に暮らせる生活環境を保全するため、空家等の適正な管理や有効活用を促進するとともに、空家等の発生を未然に防止することを目的に、これまで以上に対策を強化し、空家等に関する施策を推進していきます。

（２）計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が定めた基本方針に則して策定するものです。

また、本計画は町の上位計画である「第6次横瀬町総合振興計画」や関連計画である「横瀬町都市計画マスタープラン」など関連する町の諸計画と連携を図りながら空家等対策に取り組みます。



(3) 空家等に関する対策の対象とする地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。

なお、対策を進めていくうえで、重点的な対策が必要とされる地区設定の必要性が生じた場合には、適宜位置付けを行っていきます。

(4) 対象とする空家等の種類

対策の対象とする空家等の種類は、法に定める「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」とします。

ただし、空家等のうち、「建築物を販売し、又は賃貸する事業を行うものが販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理する」ものについては、原則対象から除外するものとしますが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては、本計画の対象とします。

また、対策に取り組む際の優先順位については、悪影響が及んでいる状況（危険度等）により判断していくこととしますが、地域の要望等により適宜対応していきます。

空家等（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。）で、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。 ※ 概ね年間を通して「日常生活が営まれていない」、「営業がおこなわれていない」など建築物等の使用実績がないことをいう。

特定空家等（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また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

管理不全空家等（法第 13 条第 1 項）

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と認められる空家等

（５）計画期間

本計画の期間は、令和 6 年度（2024 年度）から令和 10 年度（2029 年度）までの 5 年間とします。

なお、空家等の状況や社会情勢の変化を踏まえつつ、各種施策の実施により、必要に応じて見直しを行います。

2 空家等の現状と課題

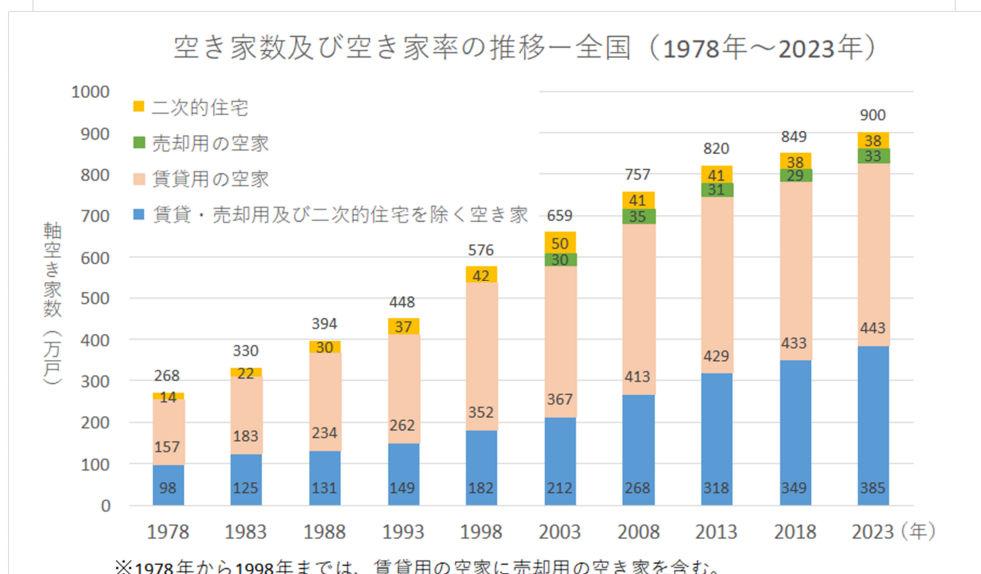
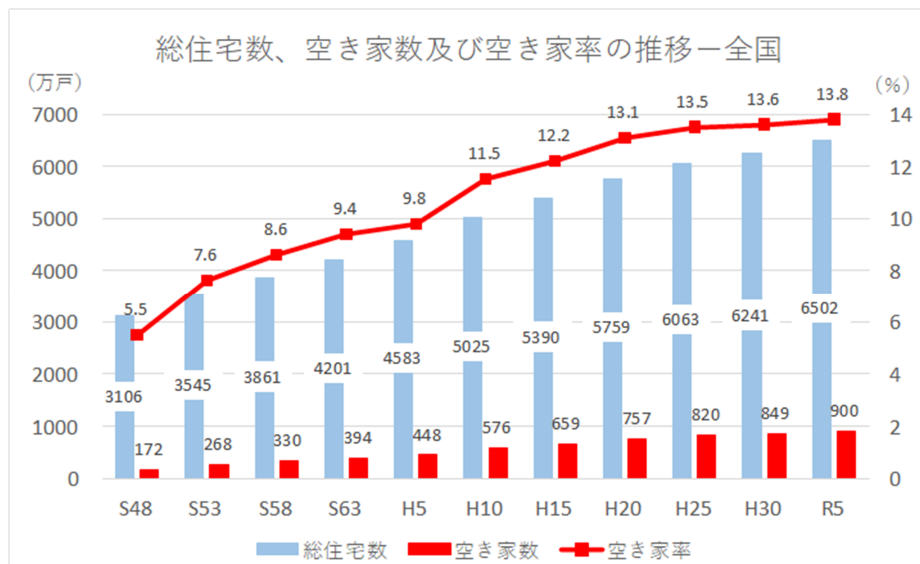
(1) 空家等の現状

① 全国の現状

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査（平成5年以前は住宅統計調査）」では、令和5年の空き家数は全国で900万戸、空き家率13.8%と過去最高となりました。また、昭和48年の調査から50年間で、総住宅数は2倍以上になったのに対して、空き家数は5倍以上になり、空き家率も2.5倍以上になっています（下図参照）。

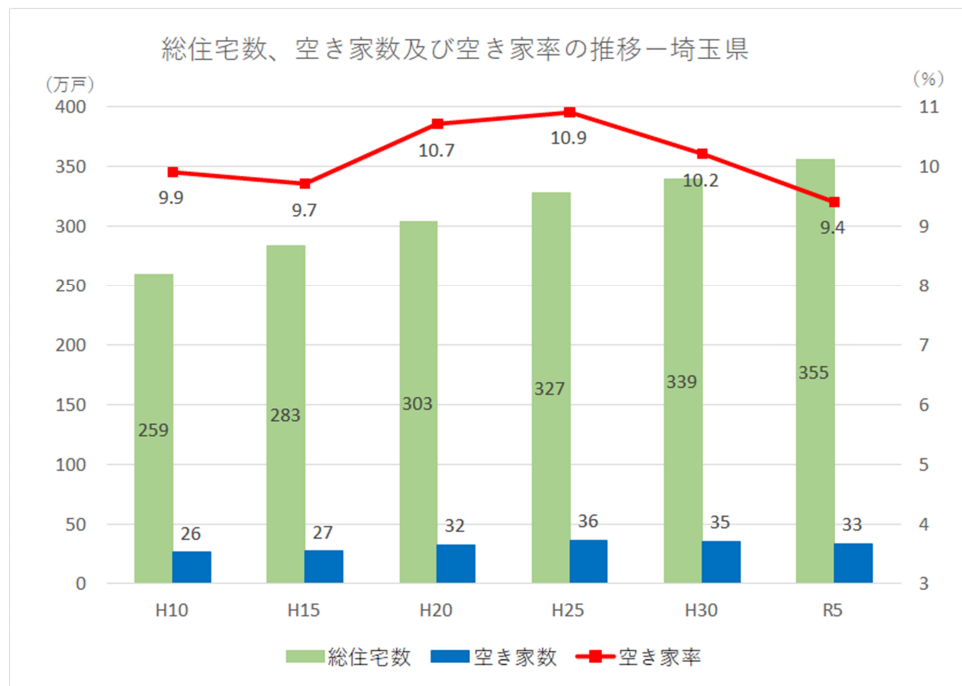
住宅・土地統計調査では、空き家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」、「賃貸用の空き家」、「売却用の空き家」「二次的住宅（別荘等）」の4つに分類されます。

空き家全体に占める「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」の割合は、平成10年の調査以降増加しており、令和5年調査では約385万戸、空き家全体に占める割合は4割（約42.8%）を超えています。



② 埼玉県の空き家の現状

令和5年住宅・土地統計調査によると、県内の住宅は約355万戸のうち、約33万戸が空き家となっています。総住宅数に占める空き家の割合は9.4%となっており、全国平均の13.8%より低い水準となっています。しかしながら、埼玉県が平成28年度に策定した「埼玉県住生活基本計画」において推計された県内空き家の予想では、令和15年には空き家が84万戸、空き家率21.5%と推計されており、今後、空き家は増加していくものと推測されます。



③ 横瀬町の空き家の現状

町では、平成25年度に外観により空き家の判定を行う方法で、空き家状況調査を実施し、123戸を空き家と判定し、家屋の状態等を記録しています。

その後、本計画に基づいた方法により、令和元年度に区長、民生委員からのヒアリングにより空き家の情報を収集し、令和2年度上半期に現地調査により空き家を特定する方法で調査を実施し、218戸の空き家を確認し、家屋の状態等を記録しました。

その後も毎年度、町職員による追跡調査を行い、令和5年度には308戸の空き家を確認し、家屋の状態等を記録しました。

なお、町においては、住宅・土地統計調査の集計対象地になっていないため、空き家についての統計資料はありません。

(2) 空家等の課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題など、多くのものがあります。

ア 近隣への悪影響（倒壊や飛散等の危険・環境悪化など）

空家等が放置されると、倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等敷地内の草木の繁茂により、隣地や道路への草木の越境、敷地内へのごみの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

イ 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は、良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

ウ 所有者等の管理意識の欠如

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い人や、遠方に所在していたり相続して所有したものだったり、所有者や管理者としての問題意識や危機意識のない人がいます。

エ 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化・空洞化）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。このような場合、さらなる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。

オ 空家等の増加にあわせて住民からの意見・苦情等の件数の増加、問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している人の状況もまた異なります。空家等の増加に伴い、多くの意見や苦情が寄せられ、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

カ 将来の人口減少が予測され、空家等のさらなる増加による問題点の拡大

少子高齢化などにより、人口が減少すると人口に対して住宅数が過剰となり、空家等の戸数が増加し問題が拡大する要因となります。

3 空家等対策の基本目標及び取組方針

(1) 基本目標

適正な管理がされていない空家等が増加すると防災、衛生、景観などの住環境に悪影響を及ぼし、地域コミュニティの活力の低下につながることを懸念されます。

町は、地域の安全確保や生活環境、まちの景観などの保全を図るため、適切な管理を促進するとともに、空家等を減らすための積極的な利活用、老朽化した空家等を除却・改修することによる安全確保といった様々な観点から、空家等対策を推進することを基本目標とします。

(2) 空家等対策の取組み方針

- ① 予防対策：早期発見や早期対応の仕組みづくり
 - ・ 現況把握のための調査
 - ・ 適正管理の情報発信や支援、相続対策、相続登記の推進の意識啓発
 - ・ 定住支援による事前対策
 - ・ 良質な住宅ストックの維持
- ② 実施対策：安全・安心の確立及び良好な生活環境の保全
 - ・ 行政指導による管理不全空家等及び特定空家等の解消
 - ・ 除却、跡地利用の所有者等への働きかけ
 - ・ 緊急措置の実施
 - ・ コンサルティング制度の整備
- ③ 有効活用：建物の継続利用や再構築の推進及び住み替えの促進
 - ・ 空き家バンクや住み替え支援による建物の有効活用
 - ・ ポケットパークなどの公共空地の整備
 - ・ 避難スペース設置による土地の利活用の促進
 - ・ その他の施設への利活用の促進
- ④ 推進体制の構築：総合的な対策に向けた庁内、関係団体等との連携強化
 - ・ 庁内関係各課と連携した庁内検討会の設置
 - ・ 各種問題に対する専門相談窓口の設置
 - ・ 関係団体との連携

4 空家等の調査に関する事項

(1) 調査の実施主体

空家等の調査は、町職員により1次調査と2次調査を実施します。

また、空き家と判断した家屋等の所有者又は管理者に対し、今後の利用や管理の意向等について調査を行います。

直近の調査では、1次調査を令和元年度、2次調査を1次調査の結果を踏まえ、令和2年4月～6月に実施しました。その後、毎年度、町職員による追跡調査を継続的に実施しています。

(2) 調査の対象地区

町内全域を対象に調査をします。

(3) 調査期間

1次調査を1年目、2次調査を2年目とし、2年間で実施します。

また、調査結果を踏まえ、所有者又は管理者に対して、利用や管理の意向等についてアンケート調査を実施します。

(4) 調査対象となる空家等の種類

「1(4)対象とする空家等の種類」で本計画の対象とした空家等について、調査を実施します。

調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしている空家等は、管理不全空等及び特定空家等と認められるかの判断に移ることとなります。

(5) 調査方法及び内容

① 1次調査

各行政区の区長や民生委員等、地域の状況を把握している方から、空き家と思われる家屋を聞き取り調査します。

② 2次調査

1次調査に基づき、水道閉栓情報や納税者情報を追加調査し、調査対象を絞り込み、外観調査と近隣住民への聞き取りを行い、空き家の判断を行います。

また、空き家と判断した家屋の所有者又は管理者に対して、管理状況等の調査を実施します。

③ 管理不全空等及び特定空家等の判断

2次調査の結果、周辺に悪影響を及ぼしている空家等は、管理不全空等及び特定空家等と認められるかの判断に移り、特定空家等に該当する場合は、措置の実施について検討が

なされることとなります。（7 管理不全空等及び特定空家等に対する措置を参照）

（6）調査後の継続的な把握

空家等の実態を継続的に把握するために、調査実施以降も自治会等からの情報提供や、町職員の調査等によるフォローアップに努めていきます。

また、調査結果を踏まえ、空家等に関するデータベースを整備します。

参考 調査結果および所有者意向調査結果（令和6年3月末日時点）

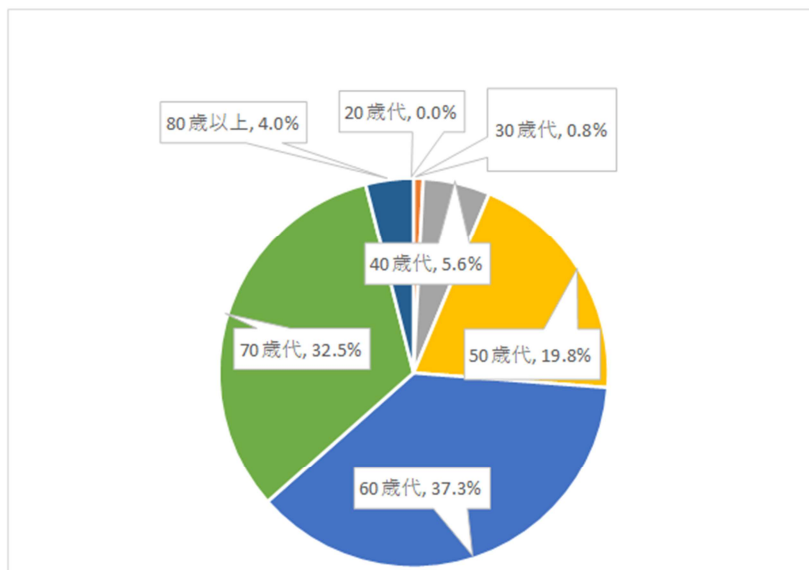
回答率47.2% 126戸/267戸※

※空き家と思われる家屋 308戸から施設入所中、所有者不明、売物件を除く

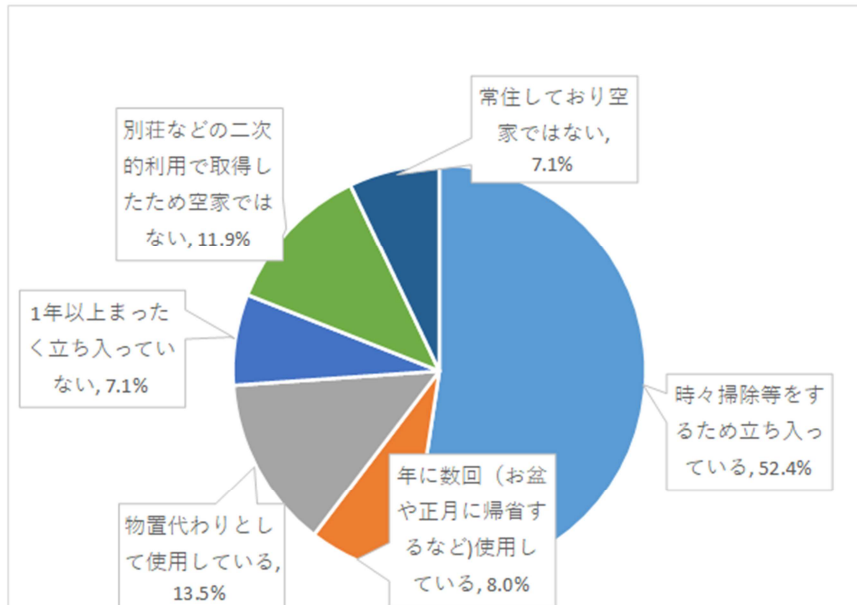
① 空き家等の戸数（令和5年6月末日時点）

地区	空き家戸数
根古屋	31
苅米	43
宇根	51
中郷	25
川東	58
川西	46
芦ヶ久保	54
合計	308

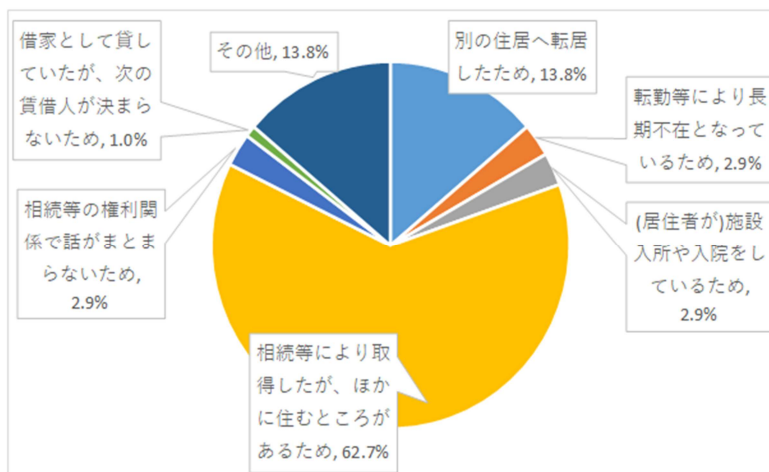
② 所有者または管理者の年代



③ 空家の使用、管理状況



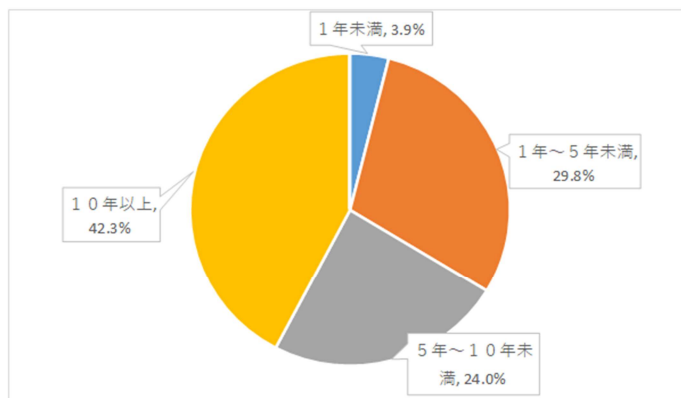
④ 空き家となった理由



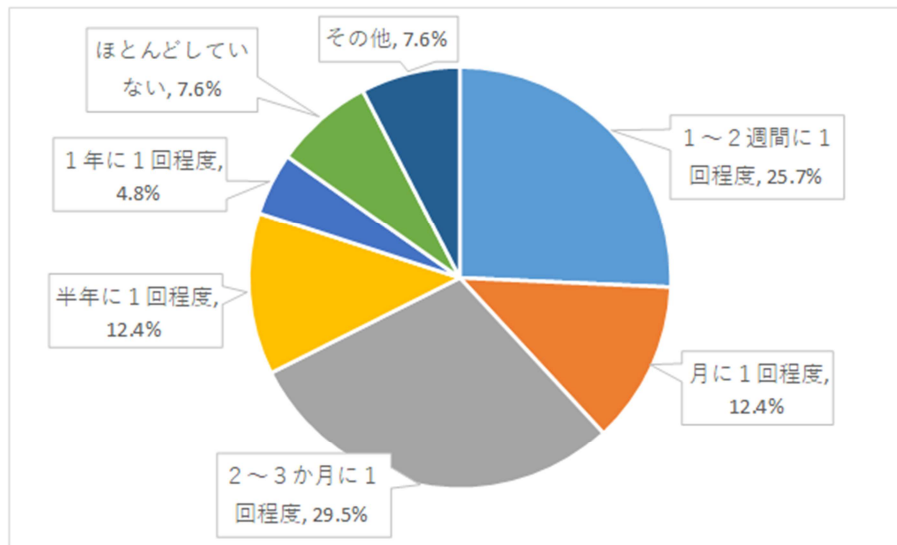
その他

- ・居住者死亡のため 7 件
- ・別の住居がある 2 件
- ・誰も相続したがらない
- ・相続手続きが済んでいない
- ・入院後、通院治療のため

⑤ 空き家となったのはいつからか



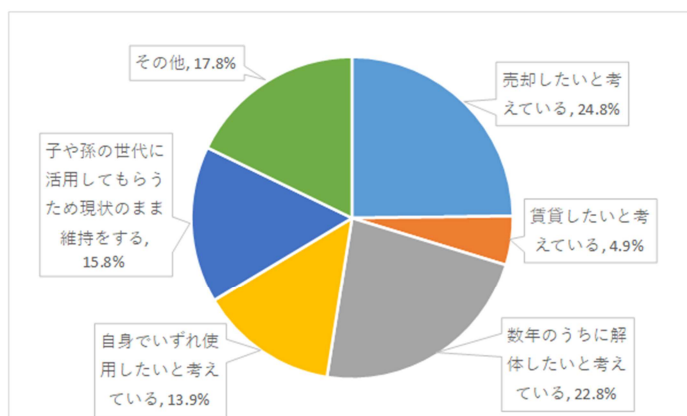
⑥ 管理の頻度はどのくらいか



その他

- ・ほぼ毎日 3件
- ・週3.4回 2件
- ・週2回 3件

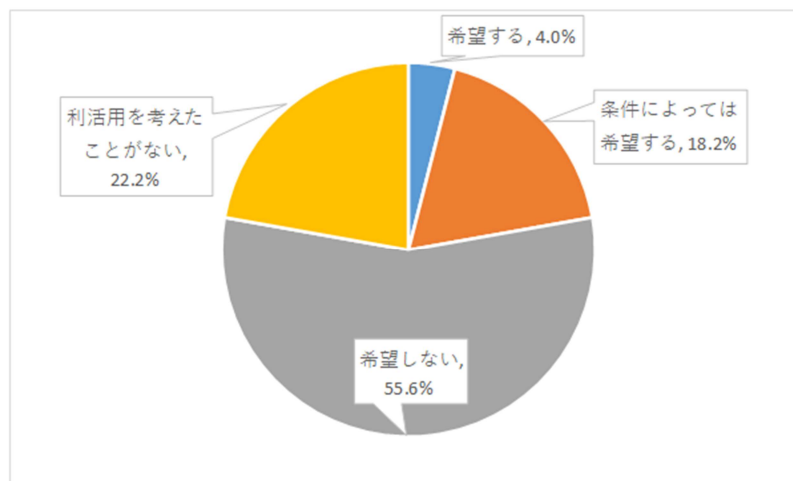
⑦ 今後、空き家をどのようにしていくか



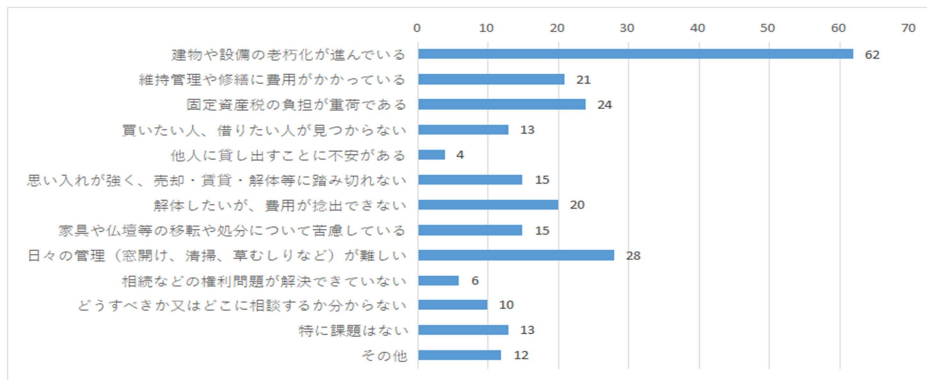
その他

- ・未定、考え中
- ・使用（畑仕事の休憩場所、離れ、親戚の集まる場所等）7件
- ・借主がリフォームするなら賃貸、将来的には解体 6件
- ・まだ数年は現状維持をする
- ・10年程度で家財の処分、その後売却若しくは解体
- ・リフォームして居住する予定

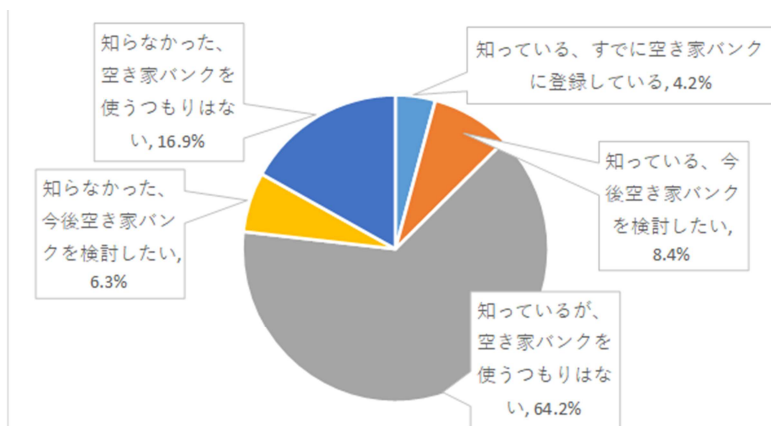
⑧ 町の事業や他の人による利活用を希望しますか



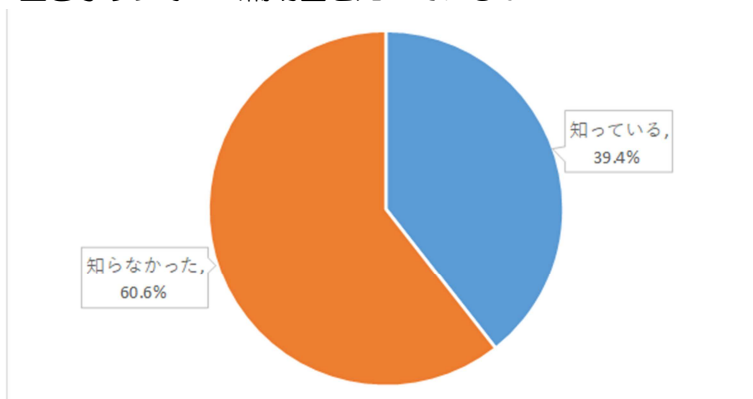
⑨ 空き家の管理についての問題点は



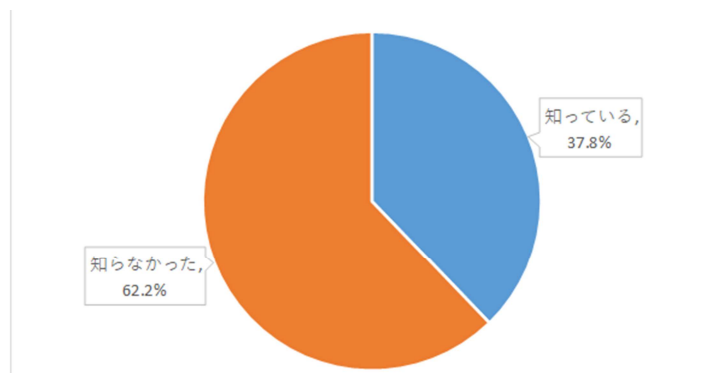
⑩ ちちぶ空き家バンク制度を知っているか



⑪ 空き家リフォーム補助金を知っているか



⑫ 老朽空き家等除却補助金制度を知っているか



5 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(1) 所有者責任の原則

空家等は、法第5条において「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとともに、国又は地方公共団体が実施する空き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。」と規定されているように、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則です。

しかしながら、経済的な事情や、遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。

町では、空家等の適正管理が行われるよう対策を実施することとし、空家等の所有者等に対し、町が実施する施策に協力を求めることとします。

なお、空家等に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様なものが存在するため、所有者等が空家等の適切な管理を行うに当たって、どこに相談や依頼をすればよいのか分からないといったことも想定されます。

そこで、町では空家等に対する総合窓口を設けるとともに、関係事業者団体と連携した相談体制を整備し、空家等の所有者等による適切な管理を支援しています。（「8 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」を参照）

(2) 町が実施する対策及び措置

町において、以下の対策を講ずることによって空家等の問題解決を図ります。

①予防対策〔現況調査・意識啓発・定住支援〕

空家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。空家等対策については、問題が深刻化する前の早期対応が重要であり、空家等の調査を行い、事前に実態を把握するとともに、所有者や町民への意識啓発を目的とした情報提供や、利活用の支援に努めます。

②実施対策〔改善の指導〕

防災、衛生、景観などにおいて、周辺の生活環境に悪影響を生じさせるおそれのある空き家については、所有者等に対して、改善の指導を講ずることによって、管理不全空家等及び特定空家等にならないよう、適切な管理を促進させます。

③実施措置〔行政指導等・代執行〕

空家等の調査の結果、管理不全空家等または特定空家等に該当するか否かの判断は、国土交通省が定めた「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施

を図るために必要な指針（ガイドライン）」を活用し、横瀬町空家等対策協議会にて判定し、町長が決定します。

管理不全空家等及び特定空家等は、防災、衛生、景観などのさまざまな面において周辺の生活環境に悪影響を生じさせることから、所有者等に対し、法に基づいた所定の措置を講ずることで、管理不全空家等及び特定空家等の解消に努めます。

また、危険度の高い特定空家等については、危険排除と公費負担を行う公益性、公平性について十分な検討をしたうえで、行政代執行による解決を図るものとします。

管理不全空家等または特定空家等に判定されなかった空家等についても、適切な管理がされるよう、管理や利活用に関する情報提供等を行っていきます。

6 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

空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進は、法第2条第2項に規定される特定空家等とならないための予防対策の一環として、活用可能な空家等について所有者等や入居希望者等に対し利活用を促します。

また、町がその跡地も含めた空家等を地域資源として利活用すべく（移住促進のための住居や集会所等）、その方策を検討することが必要です。

そのため、下記の取組により、空家等の利活用対策を推進していきます。

（１）情報提供等による適切な管理の促進

所有者等に対して、空家等の管理手法に関する情報や法務・建築・不動産等に関する情報提供を行い、広く意識啓発や個別の課題に応じることのできる体制の構築を図り、空家等の適切な管理を促します。

（２）関係団体等と連携した適切な管理及び利活用の促進

所有者等が抱える空家等の問題は多岐にわたることから、関係団体等と連携し、空家等に関するセミナーや講演会、相談会を開催し、地域や所有者等に対して適切な管理や利活用の意識啓発を行います。

（３）地域での適切な管理及び利活用の促進

地域全体で空家等に対応したり、地域コミュニティ拠点としての利活用等を進めることができるような支援を検討します。

（４）空家データベースの構築

適切に管理されていない空家等や、利活用可能な空家等の情報を、データベース化することにより、適切な管理や利活用の促進を効率的に進めます。

（５）空き家バンクの活用

「ちちぶ空き地バンク」の活用を促進するため、制度のPRを積極的に行い、認知度のアップを促進します。

7 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

(1) 管理不全空家等及び特定空家等を判断する際の基本的な考え方

①管理不全空家等

管理不全空家等とは、法第13条第1項にて、以下の状態にあると認められる空家等と規定されています。

- ・適切な管理が行われていないことにより、現状、周辺の生活環境等に著しい悪影響を及ぼさないまでも、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

②特定空家等

特定空家等とは、法第2条第2項にて、以下の状態にあると認められる空家等と規定されています。

- ・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
- ・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

町では、国土交通省が定めた「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）における管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準を参考に、管理不全空家等及び特定空家等を判定する際の参考となる調査項目を、チェックリストとしてまとめ、活用することとします。

また、管理不全空家等及び特定空家等に該当するかの判断は、ガイドラインの中でその判断の参考となる基準として示している〔別紙1〕から〔別紙4〕に準じるものとし、「横瀬町空家等対策協議会」の意見を踏まえ、該当の有無を判断するものとします。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手順等

措置の手順は、法第13条及び法第22条の規定に従い、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の手順フロー」に沿って順に実施します。

①管理不全空家等

1 指導（法第13条第1項）

管理不全空家等と判断された空家等の所有者等に対し、修繕、立木竹の伐採その他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行います。

2 勧告（法第13条第2項）

指導をしてもなお管理不全空家等の状態が改善されないときは、当該管理不全空家等の所有者等に対し、修繕、立木竹の伐採その他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します。

勧告を受けた管理不全空家等の敷地（土地）については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

②特定空家等

1 助言又は指導（法第22条第1項）

特定空家等と判断された空家等の所有者に対し、除却、修繕、樹木の伐採、その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

2 勧告（法第22条第2項）

助言又は指導してもなお特定空家等などの状態が改善されないときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

3 命令（法第22条第3項～第8項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、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には、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令します。

4-a 行政代執行（法第22条第9項）

命令を受けた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分ではないとき、または履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところにより、代執行を行います。

4-b 略式代執行（法第22条第10項）

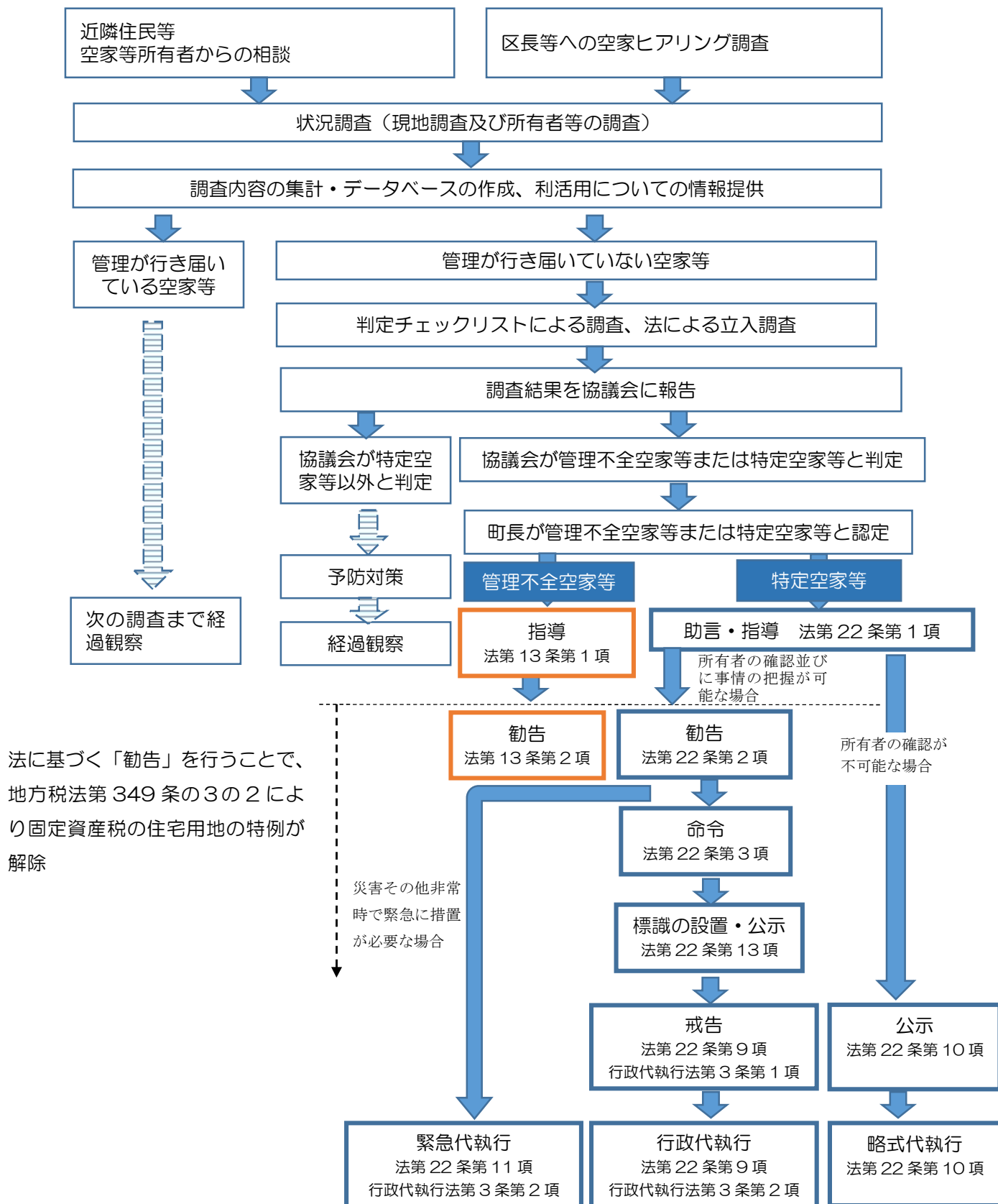
所有者の確認が不可能な場合、あらかじめ告示をしたうえで、特に必要があると認めるときには、略式代執行を行います。

4-c 緊急代執行（法第22条第11項）

災害その他非常の場合、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等緊急に除却、修繕、立竹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときは、命令等の手続きを経ずに緊急代執行を行います。

これら措置については、法第8条の規定に基づく協議会である横瀬町空家等対策協議会に諮り、当該協議会にて当該措置の実施について協議し、協議の内容を踏まえ、町が判断することとします。

「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」の手順フロー



8 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

住民等からの空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情・相談まで幅広く考えられます。

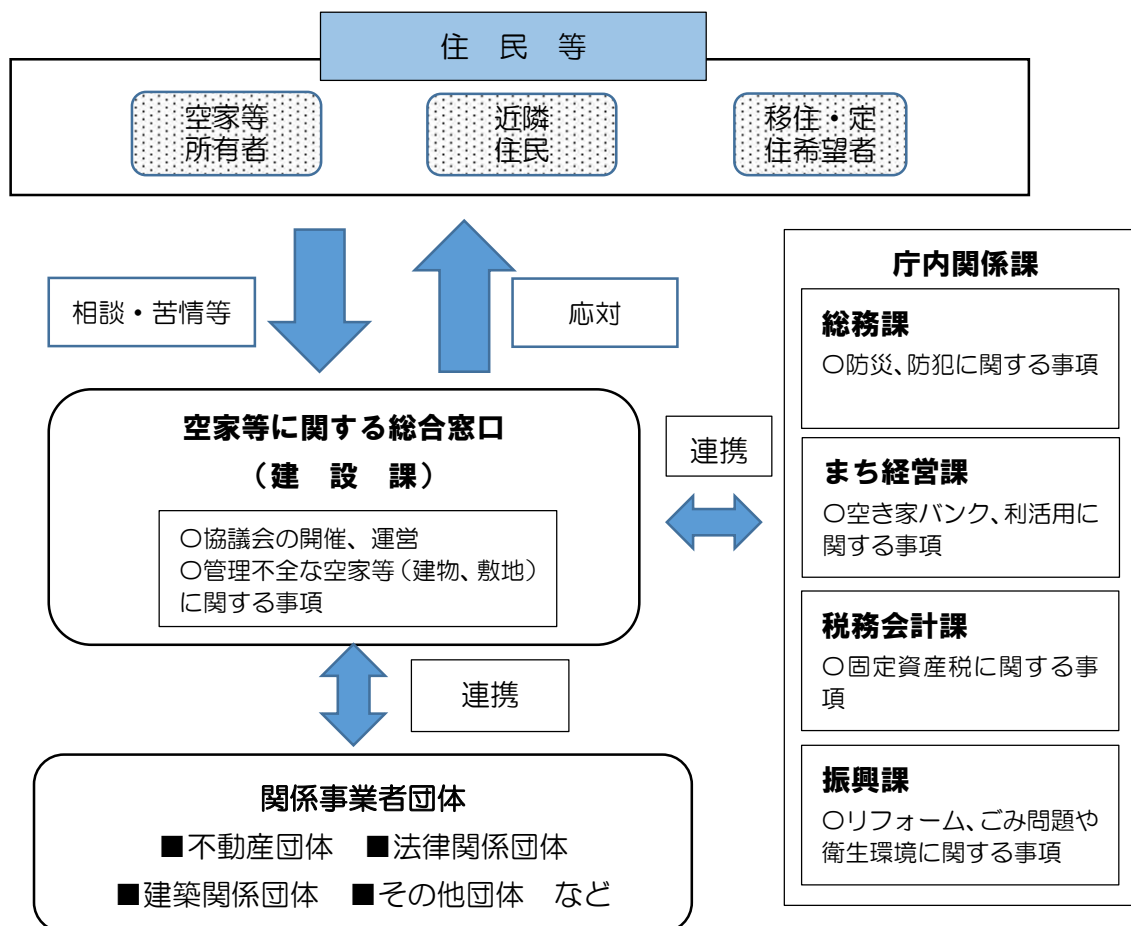
空家等の所有者等自らによる相談は、適切な管理や利活用方針を検討する際意思決定に関わるものであり、また周辺住民からの苦情・相談は、生活環境の保全や危険の未然防止等に関わるため、各々の相談に迅速かつ適切に対応することが求められます。

町は、住民等からの空家等に関する相談に対して、空家等に関する総合窓口（建設課）を設け、空家等全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、迅速な回答に努めています。

また、担当課において対応が困難な空家等の専門的な相談は、関係事業者団体と連携して対応することとしています。

このため、町では専門的な相談を含め、幅広い相談内容に迅速かつ適切に対応できるよう体制を整備します。

以下、町における住民等からの空家等に関する相談への対応フロー図です。



9 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等の対策を実施するに際しては、庁内の様々な部局に関係することから、必要に応じて対策に関する協議を行い、実施の検討をしていきます。

法第8条に定める協議会である横瀬町空家等対策協議会では、次に掲げる事項について協議を行います。

- ①空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- ②空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の実施に関すること。
- ③その他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に必要な事項に関すること。

【横瀬町空家等対策協議会 委員の構成】

- ・町長
- ・町民
- ・区長
- ・町議会議員
- ・法務学識経験者（司法書士）
- ・不動産学識経験者（宅地建物取引士、土地家屋調査士）
- ・建築学識経験者（建築士）
- ・秩父警察署
- ・秩父消防署

庁内の実施体制は、空家等対策協議会と連携し、適切な体制を整えていきます。

庁内検討体制

副町長、まち経営課、振興課、建設課、総務課、税務会計課

【担当課一覧】

空家等に関する対策の実施体制 役割	担当課
協議会の開催、連絡調整等	建設課
管理不全な空家等に関する事項全般	建設課
老朽空き家の除却に関する事項	建設課
空家バンク、利活用、定住促進に関する事項全般	まち経営課
リフォーム等に関する事項	振興課
ごみ等の放置、不法投棄に関する事項全般	振興課
環境衛生に関する事項	振興課
防災、防犯に関する事項	総務課
固定資産の課税、住宅用地特例解除に関する事項	税務会計課

10 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 具体的な取り組みの検証及び計画の見直し等

空家等が原因となる諸問題等への対応については、広く住民の声を伺うとともに、意見等を踏まえた計画策定が重要となります。そのため、空家等の状況変化に対応できるよう、必要に応じた計画内容の見直しを行うよう努めるものとします。

なお、本計画の見直しに際しては、横瀬町空家等対策協議会における協議を重ねることで、具体的方針や施策等の検討を行っていくことを基本とします。

1 1 資料編

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年法律第二百二十七号)

目次

- 第一章 総則(第一条―第八条)
- 第二章 空家等の調査(第九条―第十一条)
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置(第十二条―第十四条)
- 第四章 空家等の活用に係る措置(第十五条―第二十一条)
- 第五章 特定空家等に対する措置(第二十二条)
- 第六章 空家等管理活用支援法人(第二十三条―第二十八条)
- 第七章 雑則(第二十九条)
- 第八章 罰則(第三十条)

附則

第一章 総則

(目的)

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

(定義)

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

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

- 六 特定空家等に対する措置(第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項
 - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。)又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。))に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。))は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。))の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。))に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。))の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。))と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。))は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、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、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

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

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

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村(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(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

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

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

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

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

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

第五章 特定空家等に対する措置

- 第二十二條 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれを行わせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確認することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確認することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自

ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成十年法律第七号)第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

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

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

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

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するとき、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更を

することを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

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

(市町村長への要請)

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

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

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

第七章 雑則

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

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

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九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

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

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

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基

づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(経過措置)

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

2 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(2) 横瀬町空家等対策協議会条例

(令和2年条例第5号)

(設置)

第1条 空家等対策計画の作成その他空家等に関する施策を推進するため、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。)第8条第1項の規定に基づき、横瀬町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他空家等(法第2条第1項に規定する空家等をいう。)に関する施策の推進に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、町長のほか、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 町民
- (2) 町議会議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) 関係行政機関の職員
- (5) その他町長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長1人を置き、委員の互選によりこれを定める。

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。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、過半数の委員が出席しなければ会議を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、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(会議の公開)

第7条 協議会の会議は、公開とする。ただし、会長が必要と認めるときは、協議会に諮って会議を非公開とすることができる。

(関係者の出席等)

第8条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その説明若しくは意見を聴き、又は関係者に対し資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、建設課において処理する。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営その他必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

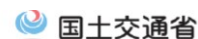
この条例は、令和2年4月1日から施行する。

附 則(令和6年条例第6号)

この条例は、公布の日から施行する。

(3) 管理指針「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」〔概要〕

管理指針(所有者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)



- 空家等の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
- 「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないようにするための所有者等による空家等の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示。

【定期的な管理】

- ・通気や換気を行う
- ・積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- ・封水の注入を行う
- ・清掃等を行う

- ・水抜き穴の清掃を行う
- ・定期的に枝の剪定等を行う

このほか、以下の事項も注記

- ・定期的な郵便物等の確認・整理
- ・冬期における給水管の元栓の閉栓等

⑥敷地

観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等
点検：ごみの散乱等がないか
→清掃、処理等

①建築物全体
観点：倒壊の防止
点検：傾いていないか
→補修、防腐処理等

②外装材（窓含む）
観点：落下の防止等
点検：剥落や破損等がないか
→補修や撤去



⑦敷地内の門・塀等、擁壁
観点：倒壊等の防止
点検：破損等や雨水侵入の跡がないか
擁壁のひび割れ等がないか
→補修、防腐処理等

③屋根ふき材等
観点：飛散や倒壊の防止等
点検：剥落や破損等がないか、
変形がないか
→補修や撤去、防腐処理等

⑧立木
観点：倒壊や通行障害等の防止
点検：幹の腐朽等、
枝のはみ出し等がないか
→伐採、枝の切除等

④屋内
観点：倒壊やアスベスト飛散の防止
点検：雨水侵入の跡がないか、
アスベストの露出等がないか
→補修、防腐処理等、アスベストの除去等

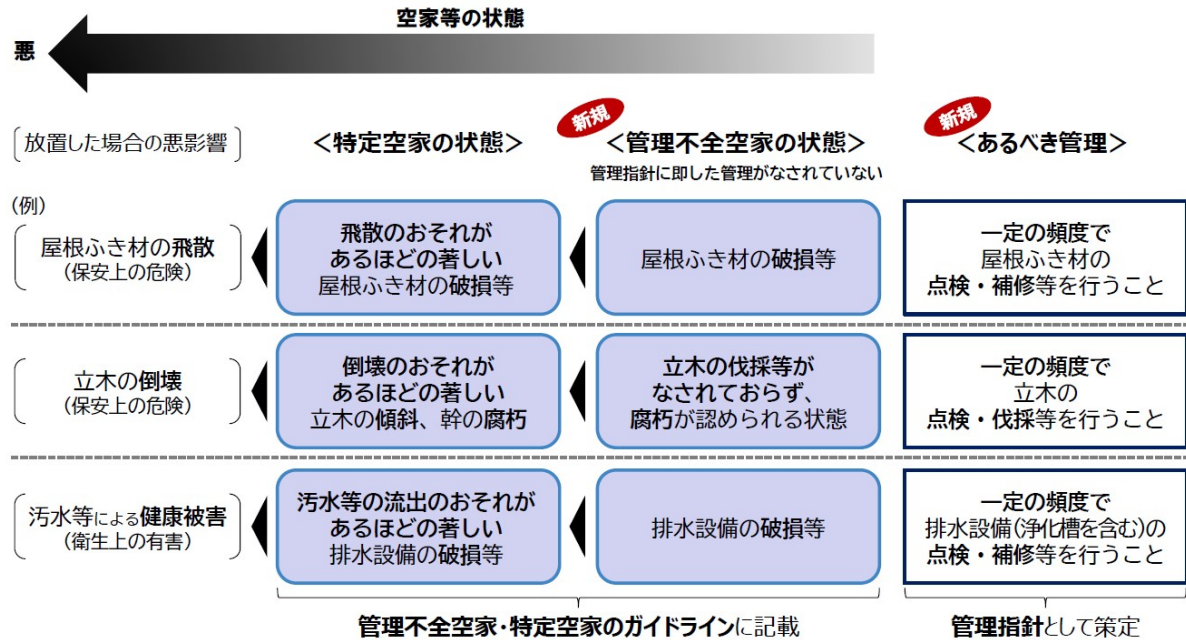
⑤排水設備
観点：健康被害誘発や悪臭の防止等
点検：破損等がないか、
封水切れがないか
→補修、封水の注入等

⑨動物
観点：健康被害誘発や騒音等の防止
点検：動物の棲みつき等がないか
→駆除等

(4) 管理不全空家等及び特定空家等の参考基準〔概要〕

管理指針、管理不全空家の参考基準

○現行の特定空家のガイドラインを基本として、4つの観点（保安上危険、衛生上有害、景観悪化、周辺の生活環境への影響）の「放置した場合の悪影響」ごとに、「特定空家の状態」「管理不全空家の状態」の例を提示。また、これらの状態にならないようにするための管理の行為の例を「管理指針」として提示。



管理不全空家・特定空家の参考基準 (1/2)

○ 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	①建築物 倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等 倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	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	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等
	(3)部材等の落下	①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 等	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等 軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝 立木の大枝の脱落 等	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屋根ふき材、外装材、看板等 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②立木の枝 立木の大枝の飛散 等	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

	放置した場合の悪影響		特定空家	管理不全空家
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)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	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)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②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 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
		③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 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
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)		屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	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等
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生		排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等
	(2)不法侵入の発生		不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等
	(3)落雪による通行障害等の発生		頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生		周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
	(5)動物等による騒音の発生		著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	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
	(6)動物等の侵入等の発生		周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態