

第2次匝瑳市空家等対策計画

令和6年3月

匝 瑳 市

目次

第1章 計画の趣旨.....	1
1 計画策定の背景.....	1
2 計画の位置付け.....	2
3 計画の期間.....	2
4 対象地区.....	2
5 計画の対象とする空家等.....	3
第2章 本市の状況.....	4
1 人口・世帯数の推移と現状.....	4
(1) 人口等の推移と現状.....	4
(2) 出生数・死亡数（自然増減）の推移と現状.....	5
(3) 転入数・転出数（社会増減）の推移と現状.....	6
(4) 世帯数の推移と現状.....	7
2 国の統計資料から見る空き家の状況.....	8
(1) 住宅・土地統計調査.....	8
(2) 空き家所有者実態調査（国土交通省）.....	10
3 匝瑳市空家等実態調査.....	14
(1) 調査の概要.....	14
(2) 調査の結果.....	14
4 空家等対策に関する課題.....	18
第3章 空家等対策の基本施策.....	19
1 基本的な方針.....	19
2 空家等対策の具体的な施策.....	20
(1) 空家等の発生予防及び適切な管理の促進に関する事項.....	20
(2) 空家等及び空家等の跡地の有効活用の促進に関する事項.....	20
(3) 管理不全な空家等に対する措置に関する事項.....	20
3 空家等対策の実施体制に関する事項.....	24
(1) 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項.....	24
(2) 庁内関係課との連携.....	25
(3) 関係団体等との連携.....	26
(4) 匝瑳市空家等対策協議会.....	26
(5) 匝瑳市空家等対策検討委員会.....	27
4 空家等の調査方法.....	28

(1) 調査方法.....	28
資料編.....	31
1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	31
2 匝瑳市空家等対策の推進に関する条例.....	46

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、本市においても増加傾向にある空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、管理が行われず放置された空家等（以下「管理不全な空家等」という。）が少なくありません。管理不全な空家等をそのまま放置すれば、荒廃が進み倒壊等により周辺住民の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがあります。また、空家等への不審者の侵入や放火等、犯罪を誘発するおそれもあり、これらがもたらす生活環境への影響が懸念されます。

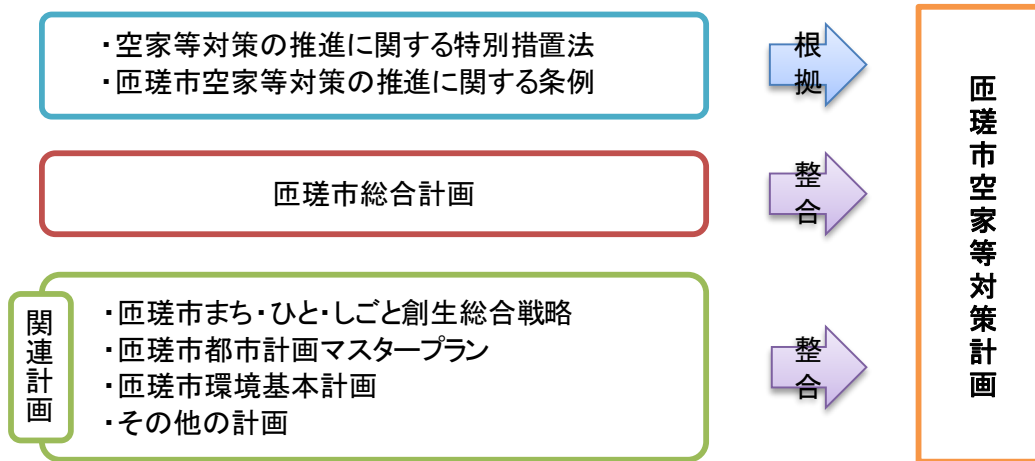
空家等の管理は、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が第一義的な管理責任を有しており、近隣への影響がないよう適切な管理をしなければなりません。しかし、所有者等としての管理意識の低下や相続が行われていないこと等により、管理不全な空家等が増加しており、本市にはこれらに対する対策を推進することが求められています。

このような状況を踏まえ、本市の基本的な考え方を明確にし、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、平成31年3月に「匝瑳市空家等対策計画（以下、「第1次計画」という。）」を策定しました。

この第1次計画では、「市民が安心・安全に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域の活性化に寄与すること」を目指し、「発生予防・管理の促進」「有効活用の促進」「管理不全の解消」の3つの基本方針を基に、空家等対策を進めてきましたが、計画期間である5年が経過することから取組の見直しを図ります。また、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が施行され、新たな空家等対策が盛り込まれたことから、それらの改正内容も踏まえ、「第2次匝瑳市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、法第7条第1項及び匝瑳市空家等対策の推進に関する条例（平成29年匝瑳市条例第13号。以下「条例」という。）第6条第1項に規定する空家等対策計画として、匝瑳市空家等対策協議会における協議を踏まえ、策定しました。匝瑳市総合計画やその他の各種計画との整合を図りつつ、本計画を推進していきます。



3 計画の期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。なお、社会情勢や本市における空家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて見直していくものとします。

4 対象地区

本計画は、匝瑳市全域を対象とします。

5 計画の対象とする空家等

本計画は、法第2条に規定する「空家等」及び「特定空家等」並びに法第13条に規定する「管理不全空家等」を対象とします。なお、空家等の活用や発生予防に関する取組では、「空家等」に該当しないものを対象とする場合があります。

■空家等（法第2条第1項）

この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第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。

■特定空家等（法第2条第2項）

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

■管理不全空家等（法第13条第1項）

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。

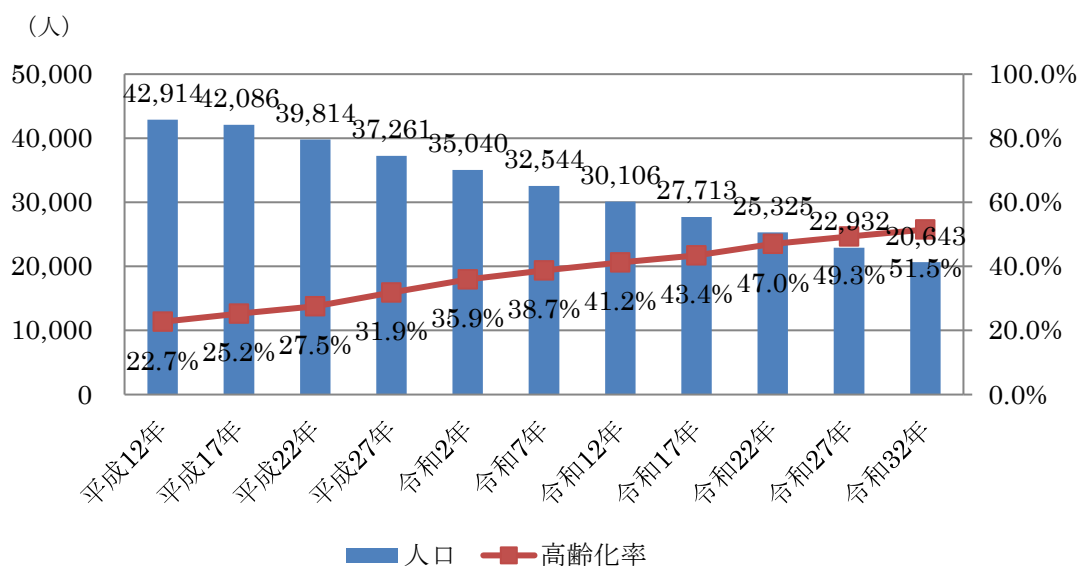
第2章 本市の状況

1 人口・世帯数の推移と現状

(1) 人口等の推移と現状

令和2年国勢調査における本市の人口は35,040人であり、平成12年以降一貫して減少し続けています。一方で、高齢化率（人口に占める65歳以上の高齢者の割合）は上昇を続けており、令和2年国勢調査では35.9%でした。

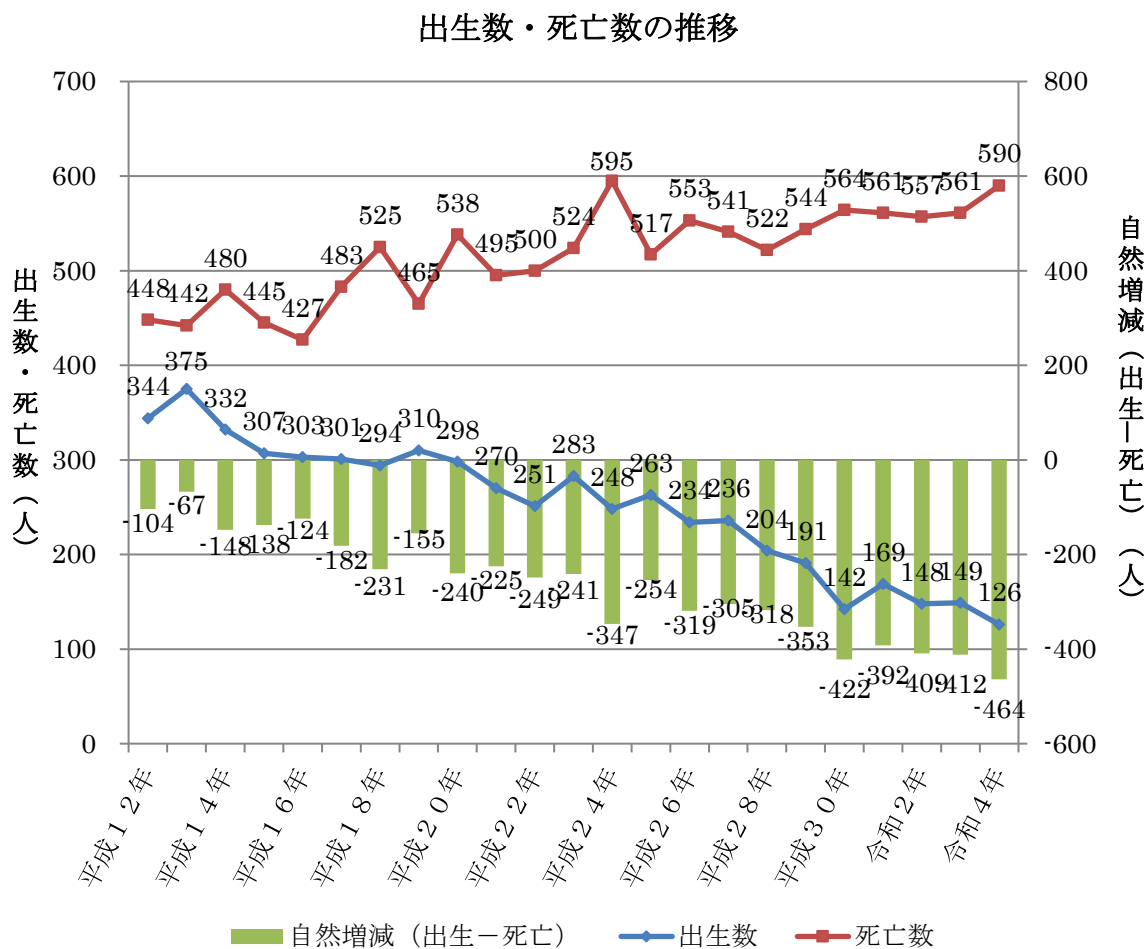
また、国立社会保障・人口問題研究所による推計によれば、今後も人口の減少と高齢化率の上昇が予想されます。



※出典：平成12年から令和2年までは国勢調査による実績値、
令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所による推計値

(2) 出生数・死亡数（自然増減）の推移と現状

本市の出生数・死亡数の推移を見ると、平成12年以降「自然減」（死亡数が出生数を上回る。）が一貫して続いています。



出典：千葉県毎月常住人口調査報告書(年報)

(3) 転入数・転出数（社会増減）の推移と現状

本市の転入数・転出数の推移を見ると、平成13年までは「社会増」（転入数が転出数を上回る。）だったものの、以降は「社会減」（転出数が転入数を上回る。）に転じ、その後も「社会減」が継続しています。

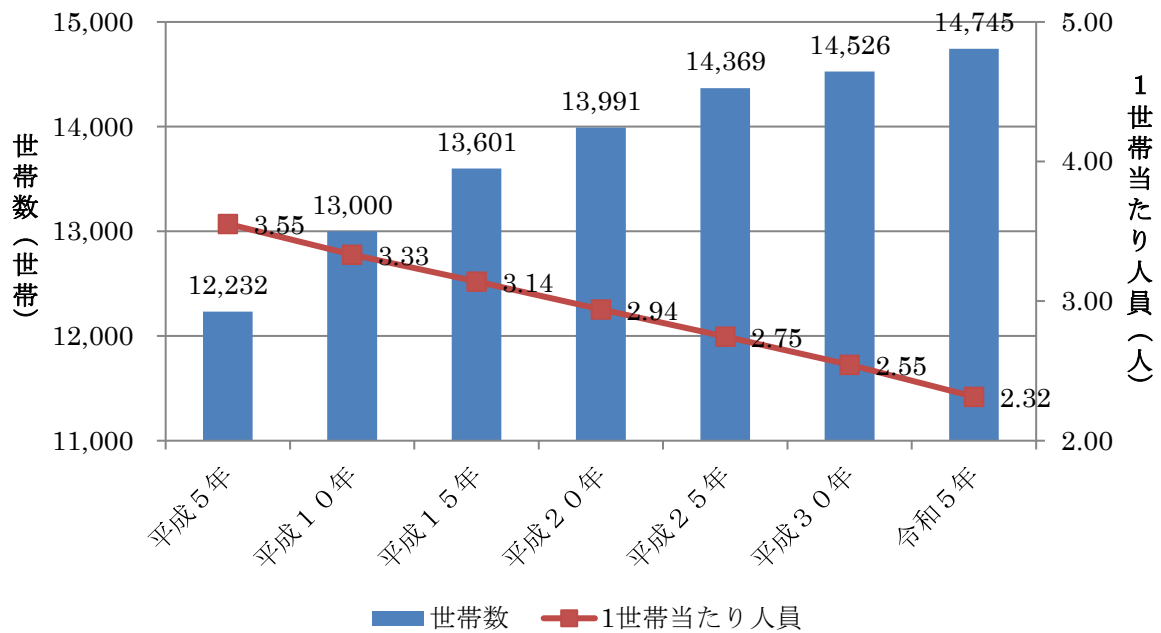


出典：千葉県毎月常住人口調査報告書(年報)

(4) 世帯数の推移と現状

平成5年以降、世帯数は増加し続けており、平成5年に12,232世帯だった世帯数は、令和5年には14,745世帯となっています。人口減少と世帯数の増加から1世帯当たり人員は減少し続けており、平成5年に3.55人だった1世帯当たり人員は、令和5年には2.32人まで減少しており、核家族化や単身世帯の増加が進んでいることが分かります。

世帯数と1世帯当たり人員の推移



出典：匠瑤市住民基本台帳人口（各年3月31日現在）

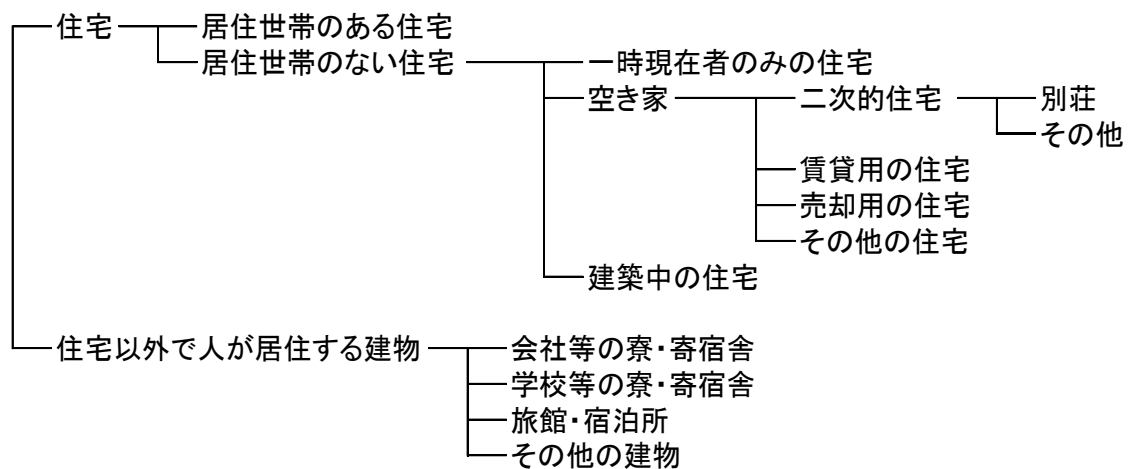
2 国の統計資料から見る空き家の状況

(1) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。

この調査は標本調査であり、市町村の人口規模別に抽出した全国約22万の調査区（約370万戸・世帯）を対象に、調査票等により回答を得た数値の推計値となっています。

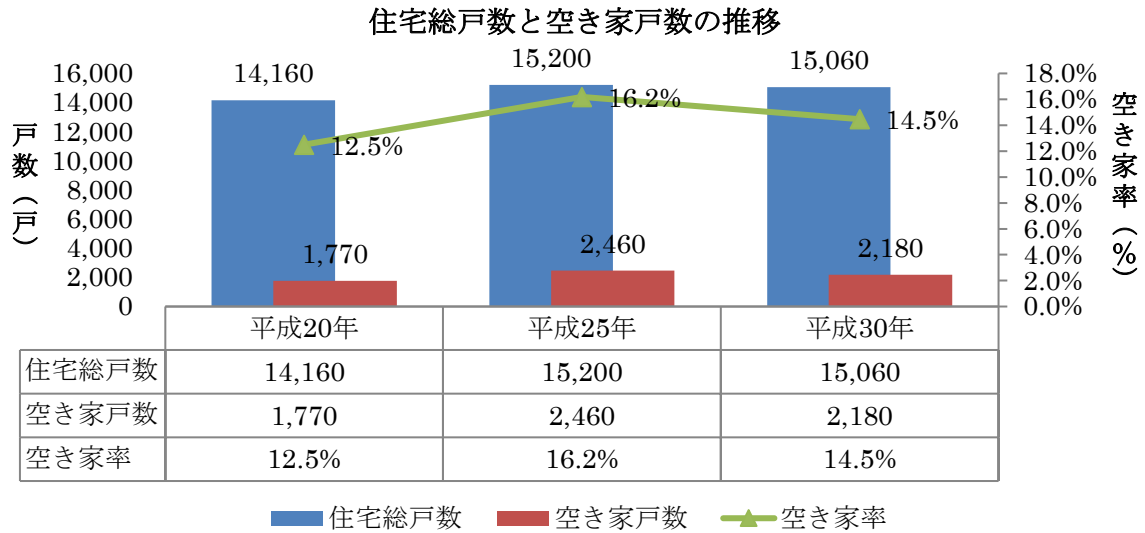
住宅・土地統計調査による住宅の種類



- ・ 二次的住宅……①別荘 週末や休暇時に避暑・避寒・保養等の目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
- ②その他 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
- ・ 賃貸用の住宅… 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
- ・ 売却用の住宅… 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
- ・ その他の住宅… 上記以外の人住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院等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等のために取り壊すことになっている住宅等

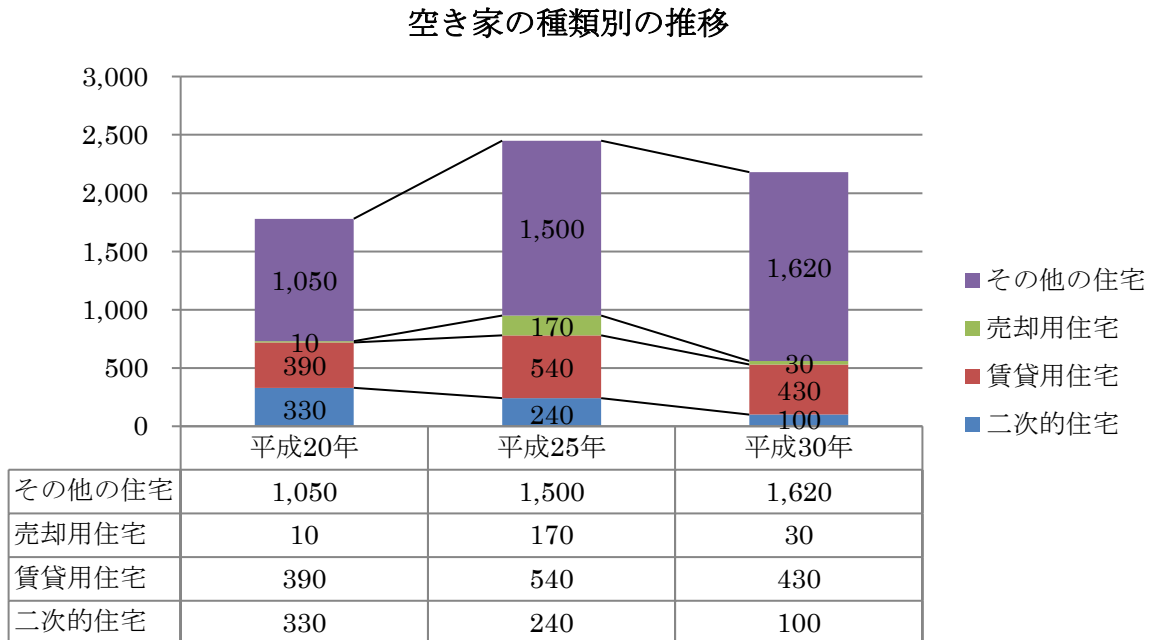
① 空き家戸数の推移

住宅・土地統計調査における本市の空き家（賃貸用や売却用の空き家等を含む。）の状況については、平成20年調査の1,770戸から平成30年調査では2,180戸と増加しています。



出典：住宅・土地統計調査

また、空き家の種類別では「その他の住宅」が平成20年調査の1,050戸から平成30年調査では1,620戸に増加しています。



※1の位で四捨五入されているため、空き家戸数と種類別内訳の合計の数は必ずしも一致しません。

出典：住宅・土地統計調査

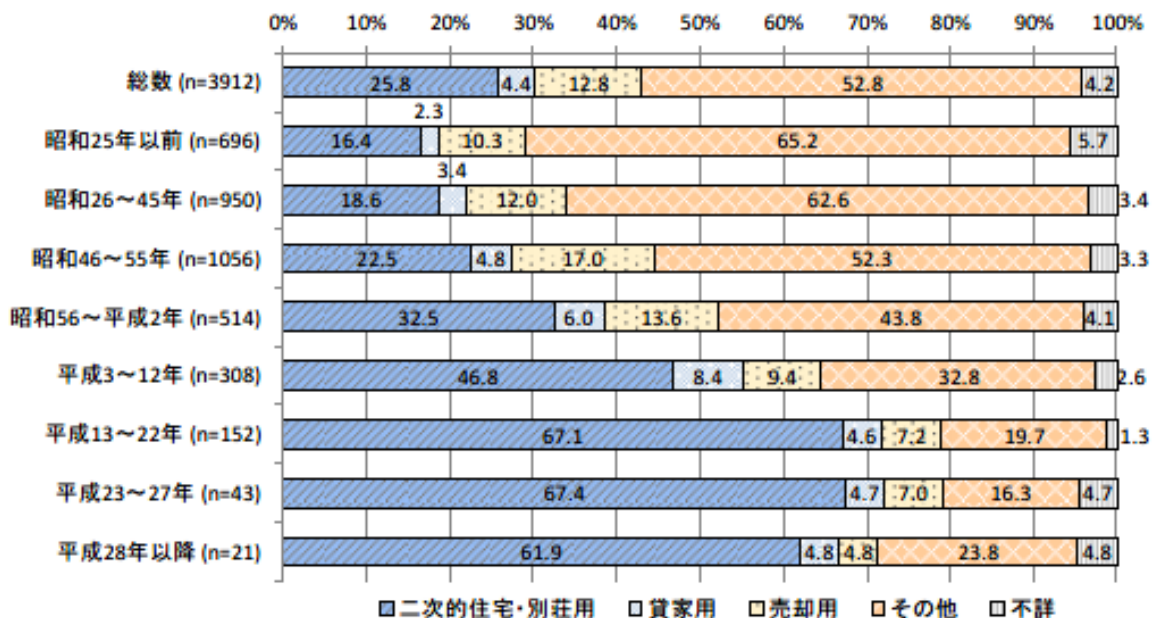
(2) 空き家所有者実態調査（国土交通省）

国土交通省では、全国の空き家について利用状況、管理状況、所有者の意識・意向等を把握することを目的に、令和元年に「空き家所有者実態調査」を行いました。

この調査は、平成30年住宅・土地統計調査の調査対象住宅の中から無作為に抽出した空き家の所有者を対象に行われました。本市に限定した調査結果は公表されていませんが、全国的な空き家の実態や所有者の意向等の傾向が示されています。

① 空き家の利用状況（建築時期別）

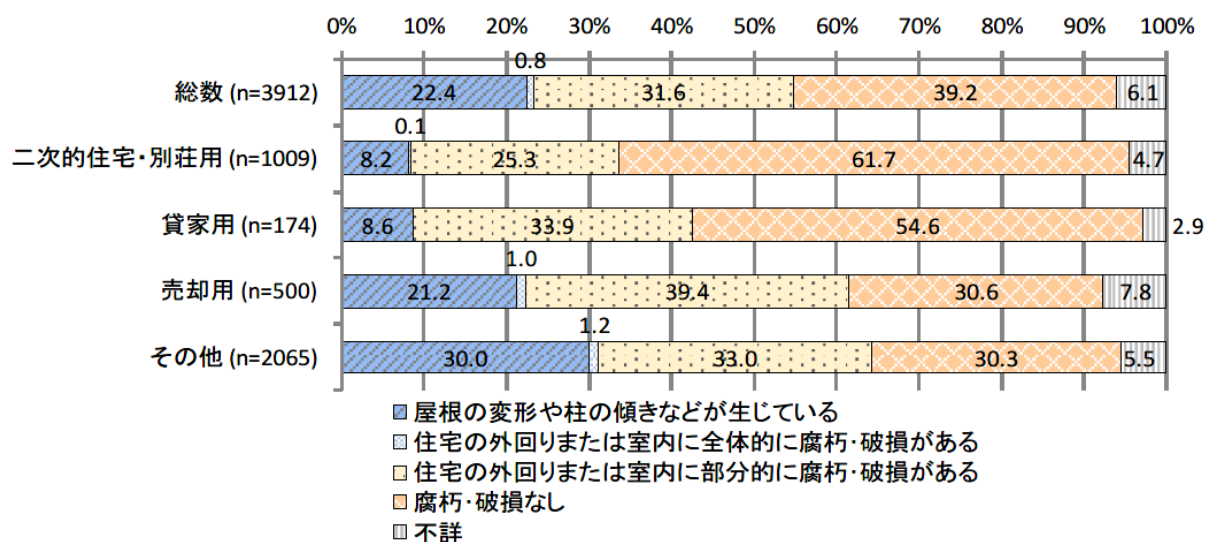
空き家の利用状況について建築時期別にみると、建築時期が古いものほど、その他の住宅の割合が総じて大きくなっています。



出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

② 空き家の腐朽・破損の状態

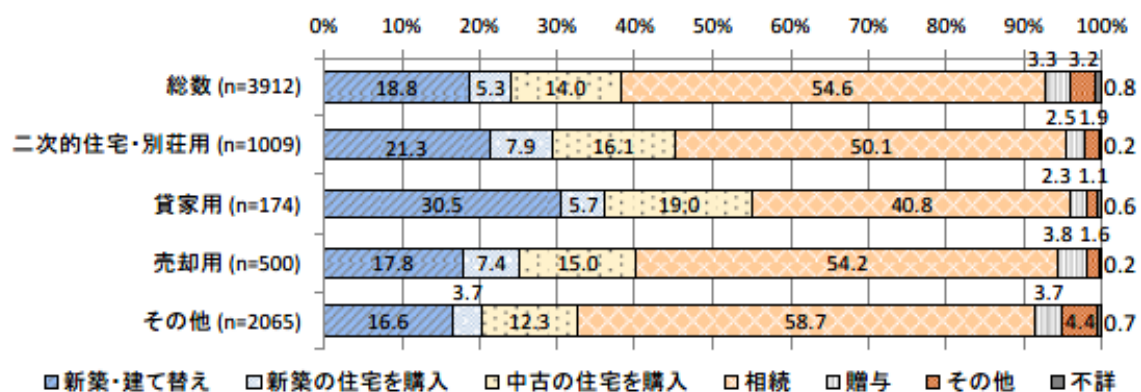
空き家の54.8%が腐朽・破損の状態にあります。利用状況別に見ると、「その他」は、空き家の中でも腐朽・破損があるものの割合が大きく、64.2%となっています。



出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

③ 空き家を取得した経緯

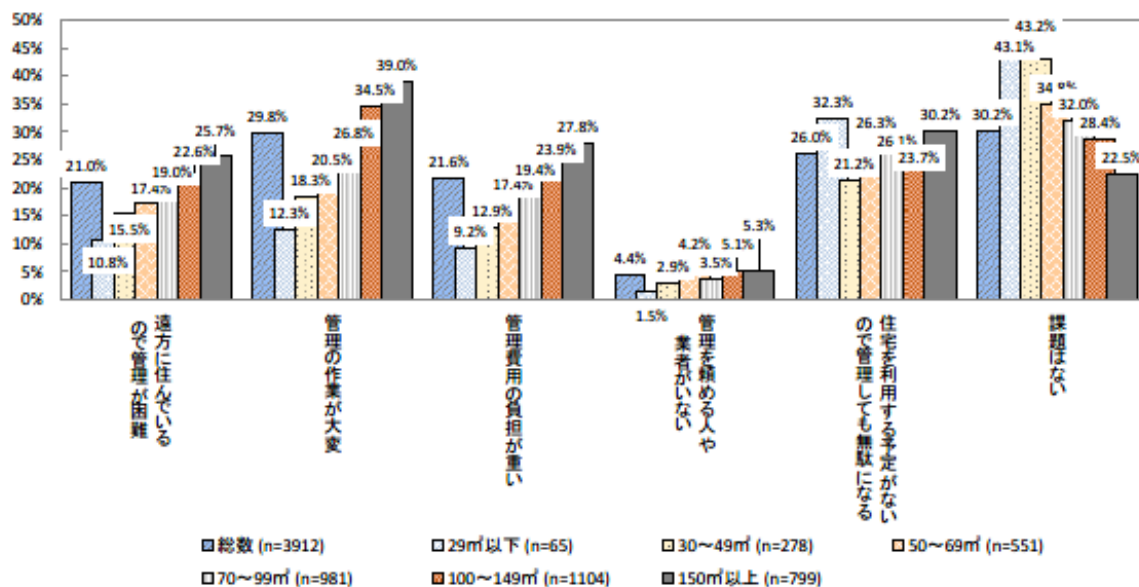
空き家を取得した経緯については、「相続」が54.6%と最も多く、次いで「新築・建て替え」が18.8%、「中古の住宅を購入」が14.0%の順になっています。



出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

④ 管理する上での課題

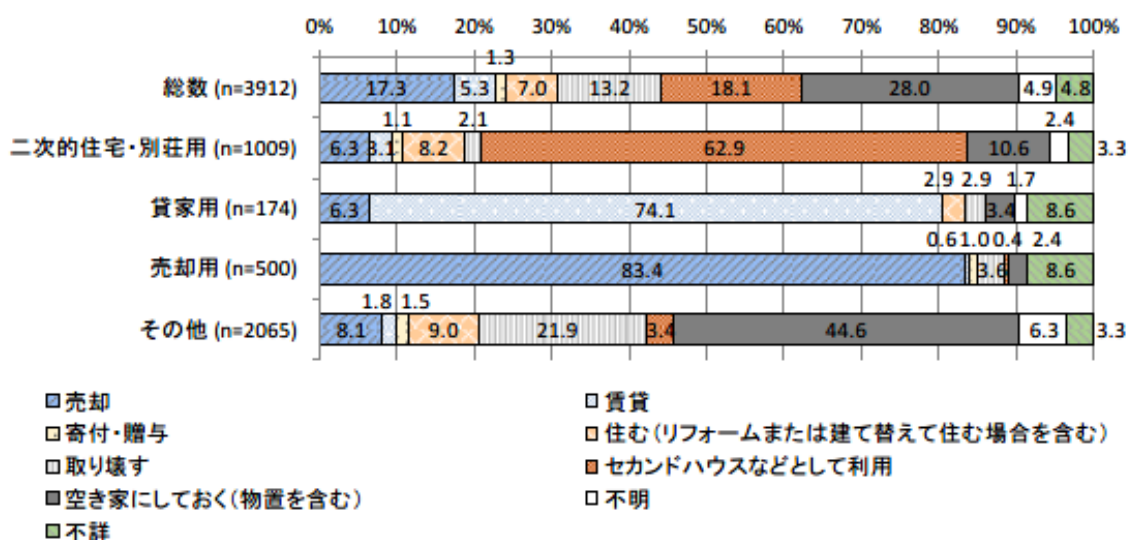
管理をする上での課題については、「管理の作業が大変」が29.8%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が26.0%などとなっている一方、「課題がない」が30.2%となっています。



出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

⑤ 今後5年程度のうちの利用意向

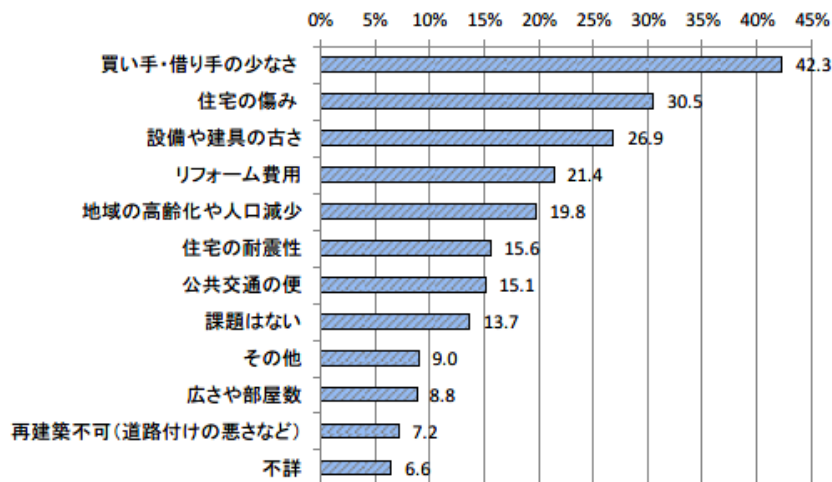
今後5年程度のうちの利用意向について、「空き家にしておく（物置を含む）」が28.0%、「セカンドハウスなどとして利用」が18.1%、「売却」が17.3%となっています。



出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

⑥ 賃貸・売却する上での課題

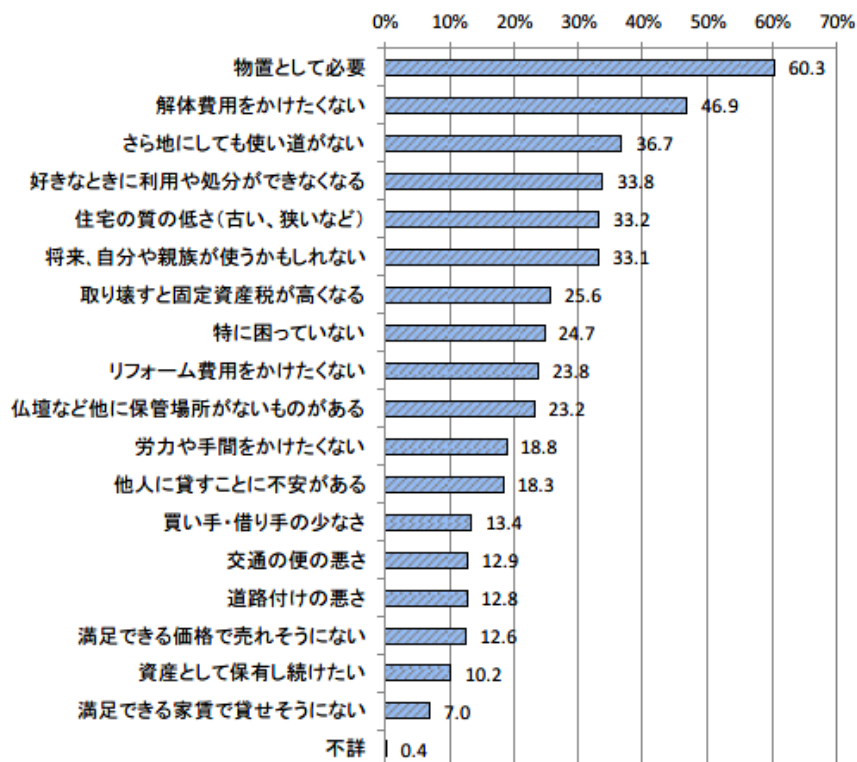
賃貸・売却する上での課題を聞いたところ、「買い手・借り手の少なさ」が42.3%と最も多く、次いで「住宅の傷み」が30.5%、「設備や建具の古さ」が26.9%の順になっています。



出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

⑦ 空き家にしておく理由

「物置として必要だから」が44.9%と最も多く、次いで「解体費用をかけたくないから」が39.9%となっています。



出典：令和元年空き家所有者実態調査（国土交通省）

3 匠瑤市空家等実態調査

(1) 調査の概要

本市では、空家等対策の基礎データとなる空家等の実態を把握するため、平成28年度に空家等基礎情報調査を実施し、この調査を基に現地調査(外観調査)を実施しました。

① 空家等基礎情報調査

市内全域の空家等に該当すると思われる建築物の分布状況や件数を把握するため、平成28年5月から9月まで、住宅地図作成時の最新の現地調査情報から空家等の候補の位置情報等を抽出し整理しました。

② 現地調査(外観調査)

空家等基礎情報調査から得た空家等の候補の位置情報等を基に、平成29年4月から9月まで、空家等の該当判断及び管理状況を把握するため、職員による現地調査(外観調査)を実施しました。

また、本調査を通じてそれまで把握していなかった空家等を確認しました。

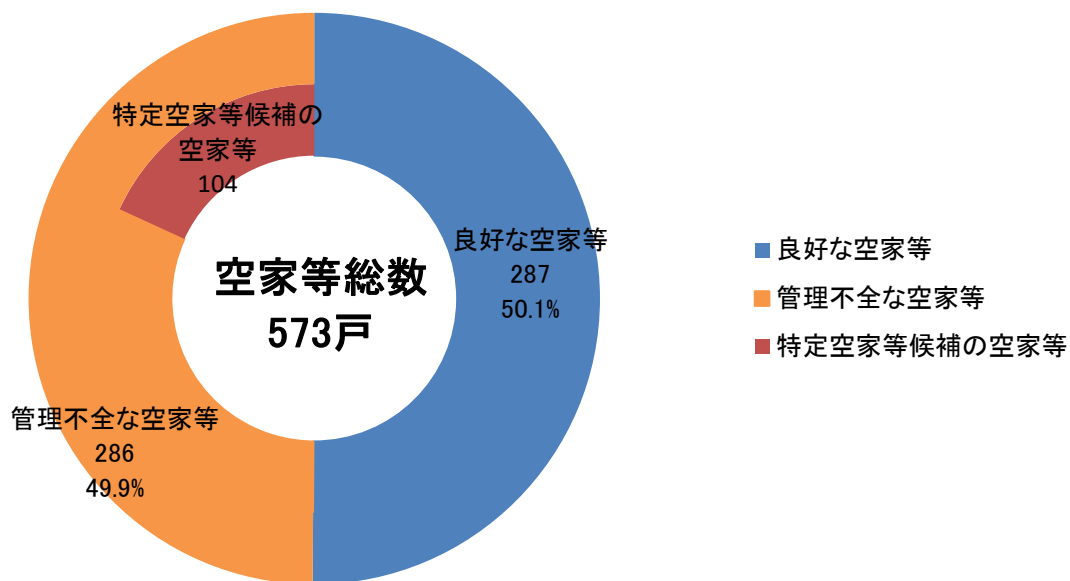
③ 追跡調査(外観調査)

これまでに把握した空家等の情報を基に、令和4年度から5年度まで、最新の該当判断及び管理状況を把握するため、職員による追跡調査(外観調査)を実施しました。

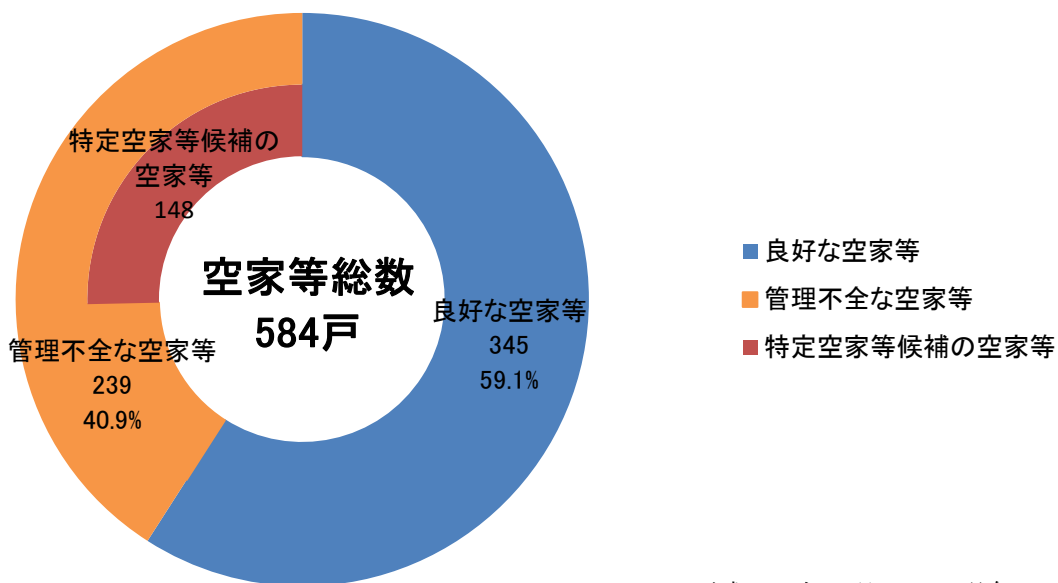
(2) 調査の結果

① 空家等の戸数

追跡調査の結果、空家等の該当戸数は573戸でした。このうち、適切に管理されており周辺に悪影響を与える心配がない状態の空家等(以下「良好な空家等」という。)は287戸(50.1%)、管理不全な空家等は286戸(49.9%)でした。管理不全な空家等のうち、老朽化等により倒壊等の危険性のある空家等(以下「特定空家等候補の空家等」という。)は、104戸でした。平成29年度の調査結果と比較すると、良好な空家等の割合が減った一方、管理不全な空家等の割合が増えています。また、特定空家等候補の戸数は減っています。



令和6年1月31日現在



平成29年9月30日現在

② 地域別の空家等の状況

空家等の戸数を地域別にみると、中心市街地である中央地区及び野田・栄・共興地区の海岸沿いに空家等が多く存在している傾向があります。

■地域別、分類別の空家等戸数■

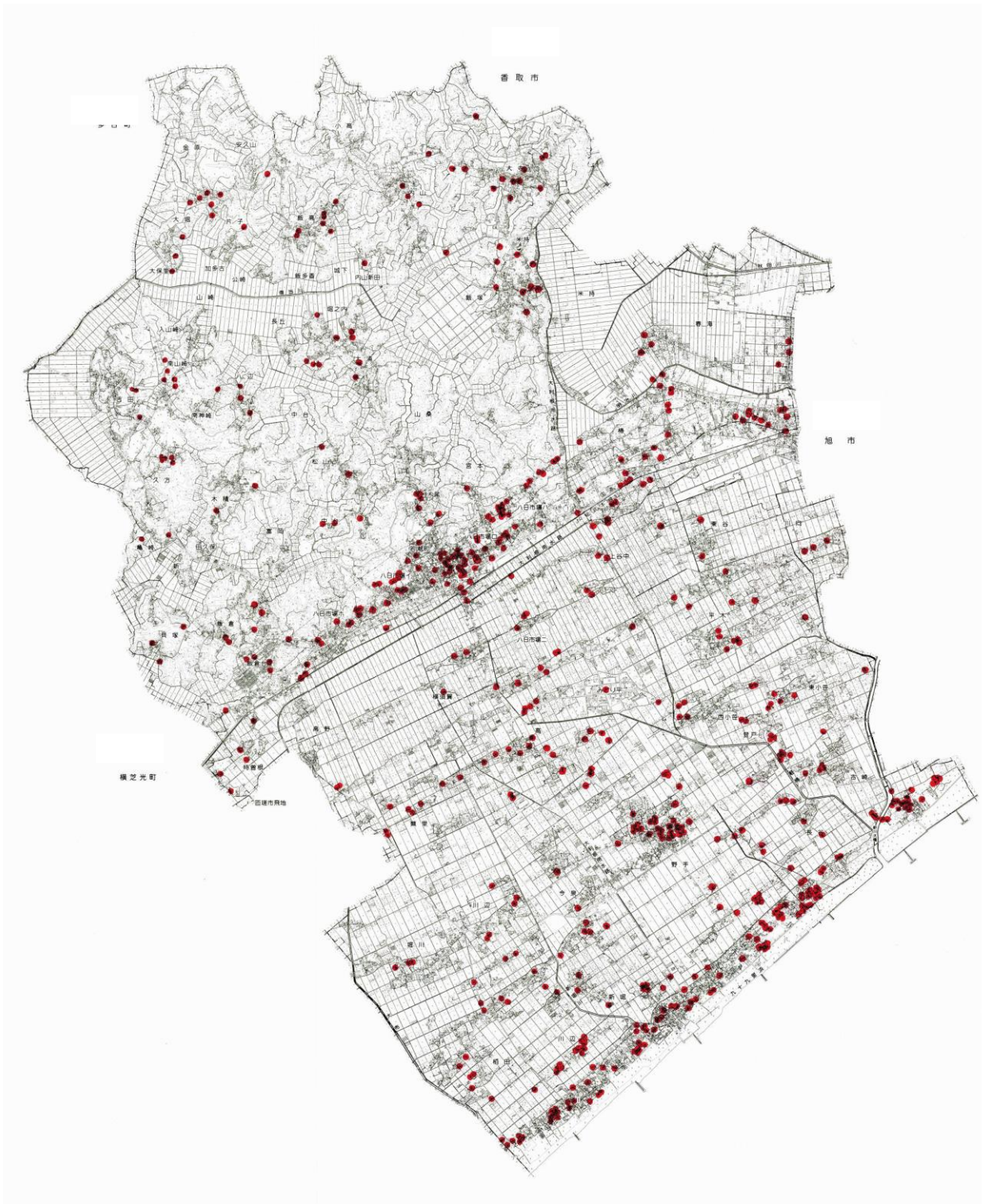
令和6年1月31日現在

地区名	① 空家等 の総数 ②+③	② ①のうち 良好な 空家等	③ ①のうち 管理不全な 空家等	④	⑤ 戸建住宅の 世帯数	⑥ 空家率 (%) ①/(①+ ⑤)*100
				③のうち 特定空家等 候補の空家等		
中央	103	58	45	15	1,868	5.23
豊栄	27	18	9	5	1,097	2.40
須賀	36	19	17	4	1,008	3.45
匝瑳	19	9	10	3	427	4.26
豊和	27	8	19	8	570	4.52
吉田	11	4	7	4	333	3.20
飯高	17	7	10	4	308	5.23
共興	63	23	40	23	720	8.05
平和	39	18	21	9	1,186	3.18
椿海	36	21	15	3	1,243	2.81
野田	130	71	59	15	1,561	7.69
栄	65	31	34	11	997	6.12
合計	573	287	286	104	11,318	4.82

※ ⑤の「戸建住宅の世帯数」は令和2年国勢調査から引用

※ ⑤の世帯数は居住世帯のみであるため、⑥の分母となる戸数は、①の空家等戸数を加えた数値としています。

③ 空家等の分布図



4 空家等対策に関する課題

各種統計調査等の結果やこれまで市に寄せられた空家等に関する過去の相談等から、空家等対策を進めていく上での課題は、以下のとおりであると考えられます。

各種統計調査から見えた課題

- ・ 人口減少や、高齢化、核家族化が進んでおり、単身高齢者の施設入所や親族の家への引っ越し等により、空き家が増加することが予想されます。
- ・ 人口が減少する一方で総住宅数は増加しており、空き家は増加傾向にあります。なかでも、市場に流通せず潜在的に管理が不十分になりやすい「その他の住宅」の数が大きく増加していることから、管理不全な空家等による周辺地域への悪影響が懸念されます。
- ・ 空き家の5割以上、「その他」の空き家は6割以上が十分に管理されておらず、腐朽・破損があります。
- ・ 空家等の賃貸・売却の意向がある場合に、買い手・借り手の少なさが課題となっています。
- ・ 今後5年程度のうちの利用意向で、空き家のままにしておくという回答する所有者等が多いことから、所有者等の多くは空き家の処分に消極的な姿勢であることが伺えます。

過去の相談等から見えた課題

- ・ 親族間での空家等の管理分担の協議や相続手続等が行われず、放置されることにより空家等が管理不全な状態になるケースがあります。さらに、そのまま相続協議がまとまらず、管理不全な状態が継続する傾向があります。
- ・ 高齢化により維持管理ができないとの相談が多数あります。
- ・ 空家等の解体の必要性を認識していても、経済的な理由により解体できないケースがあります。

第3章 空家等対策の基本施策

1 基本的な方針

本計画では第1次計画に引き続き、市民が安心・安全に暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域の活性化に寄与することを目指し、以下の3つを基本方針とし、空家等対策を推進していきます。



○基本的な方針1「空家等の発生予防と適切な管理の促進」

地域等と連携し空家等の実態の把握に努めるとともに、所有者等に対し、建築物の適切な維持管理や財産の適切な承継の重要性について、周知・啓発を行うことにより、所有者等の意識の向上を図り、空家等の発生を予防・抑制します。

○基本的な方針2「空家等の有効活用の促進」

空家等の利活用や流通促進の支援策を実施し、空家等及び空家等の跡地の活用を促進することで、空家等の増加抑制及び管理不全な空家等の発生の予防に努めます。

また、空家等及び空家等の跡地をまちの魅力向上やコミュニティ活動を進める上での地域の資源と捉え、地域等との連携による有効活用の仕組みを検討します。

○基本的な方針3「管理不全な空家等の解消」

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対しては、現地調査や所有者確認を行い、その空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度を総合的に勘案し、所有者等に対して、関係部署等と連携の上、状況に応じた指導、勧告、命令等の措置を講じ、管理不全な空家等の解消に努めます。

2 空家等対策の具体的な施策

(1) 空家等の発生予防及び適切な管理の促進に関する事項

空家等の適切な管理がされず放置された場合、時間が経過するほど建物や敷地の状態が悪化し、状況の改善には多大な労力と費用が必要となります。空家等は今後も増加することが予想されることから、空家等の発生予防対策や、所有者等による適切な管理の促進のため、本市は以下の取組を行います。

- ① 市民や関係団体等と連携した空家等に係る情報収集体制の検討
- ② ホームページや広報紙、ダイレクトメールを通じた周知・啓発のほか、相談会や講演会開催の検討
- ③ 相続登記手続に関する重要性の周知や、生前対策等の情報提供の検討
- ④ 空家等の除却費用に対する助成制度の検討

(2) 空家等及び空家等の跡地の有効活用の促進に関する事項

空家等対策は空家等の適切な管理に向けた対策だけではなく、空家等の有効活用を図る対策も必要になります。活用可能な空家等は地域資源であり、利活用されることにより地域の活性化にもつながることから、本市は以下の取組を行います。

- ① 匝瑳市空き家バンクの活用
- ② 匝瑳市空き店舗活用支援事業補助金の活用
- ③ 匝瑳市事業用空き物件情報登録制度の活用
- ④ 不動産取引に係る事業者や地域活動に積極的な団体等との連携強化の検討
- ⑤ 空家等の改修費用に対する助成制度の検討
- ⑥ 国の補助制度等を活用した新たな制度創設の検討
- ⑦ 居住環境の整備改善や地域活性化につながる空家等及び空家等の跡地の利活用の実施や支援の検討
- ⑧ 資産価値の低い空家等の解消方法の検討

(3) 管理不全な空家等に対する措置に関する事項

空家等のうち管理不全な空家等は、周辺環境への影響が大きく速やかな改善が求められます。本市は初期の対応として、所有者等の意向を把握した上で、適切な管理を働きかけるとともに、解体を含めた状況の改善依頼や助言等を行い、自主的な対応による管理不全な空家等の削減に努めます。これにより対応改善が行われない場合には、これまでの経緯や危険性を考

慮した上で、管理不全空家等及び特定空家等に該当するかを判断し、認定した場合には、法に基づく措置を講じるものとします。

① 管理不全空家等及び特定空家等の判断基準

管理不全空家等及び特定空家等の判断基準については、国が示した「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）」を踏まえ、匝瑳市空家等対策協議会からの意見を取り入れた上で、市で策定した「匝瑳市特定空家等判断基準」を改正し「匝瑳市管理不全空家等及び特定空家等判断基準」を定めるものとします。

なお、特定空家等の判断は、同判断基準に基づき空家等の状態、危険性の有無、周辺環境への影響の程度等を総合的に考慮した上で、匝瑳市空家等対策協議会からの意見を踏まえて行います。

② 法に基づく管理不全空家等に係る措置

本市は、管理不全空家等に認定した空家等に対して、法に基づき必要に応じて以下に挙げる措置を講じます。

ア 管理不全空家等の所有者等への指導（法第13条第1項）

所有者等自らの意思による改善を促すため、必要な措置内容及びその事由等について指導を行います。

イ 管理不全空家等の所有者等への勧告（法第13条第2項）

法第13条第1項の指導を行ったにもかかわらず、状態が改善されない場合は、必要な具体的な措置をとることを勧告します。この勧告により、住宅用地特例による固定資産税の減額の対象から除外されません。

③ 法に基づく特定空家等に係る措置

本市は、特定空家等に認定した空家等に対し、法に基づき必要に応じて以下に挙げる措置を講じます。

ア 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第22条第1項）

所有者等自らの意思による改善を促すため、必要な措置内容及びその事由等について助言又は指導を行います。

イ 特定空家等の所有者等への勧告（法第22条第2項）

法第22条第1項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、状態が改善されない場合は、相当の猶予期限を付して必要な措置をとることを勧告します。この勧告により、住宅用地特例による固定資産税の減額の対象から除外されます。

ウ 特定空家等の所有者等へ命令（法第22条第3項～第8項）

法第22条第2項の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で、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付してその勧告に係る措置をとることを命令します。

エ 特定空家等に係る代執行（法第22条第9項）

法第22条第3項の措置命令を命ぜられた者が、その措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合、又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合は、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定に従い、代執行を行います。

オ 特定空家等に係る略式代執行（法第22条第10項）

法第22条第3項の措置命令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を確知することができないときは、略式代執行を行います。

④ 条例に基づく必要最低限度の応急措置（条例第8条）

空家等に起因して、市民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため、速やかに措置を講じる必要があると認める場合は、当該空家等の所有者等とその内容を協議し、同意を得た上で必要最低限度の措置を講じます。

■ 応急措置の類例 ■

- 樹木の枝打ち
- 開放されている窓、門扉その他開口部の閉鎖
- 瓦、れんがその他の建築物又はこれに付属する工作物の一部で落下等による危険が生じるおそれのある部分の養生又は取り外し（簡易なものに限る。）
- 空家等からの飛散を防ぐための措置

※なお、類例以外の措置については、事例ごとに判断するものとします。

⑤ 関係法令による対応

空家等に係る対応が必要な事案の中には、法に限らず、他法令により措置が講じられる場合があります。

このため、空家等の状態や周辺への影響、危険性の程度等を総合的に判断し、どのような法令を根拠に、どのような手段で措置を講じるかを関係課等と協議し、必要な措置を講じるものとします。

■（参考）他法令に基づく措置等■

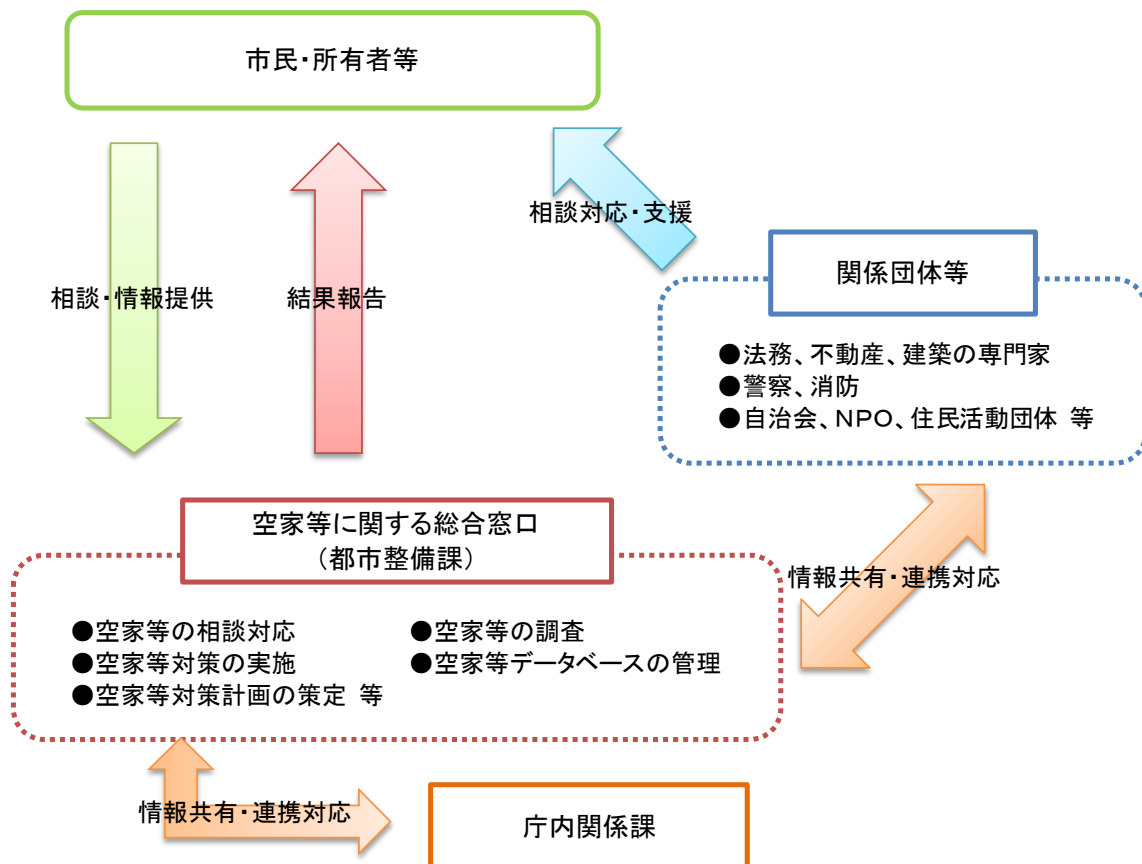
法令名等	措置等の内容
建築基準法 (第10条)	保安上危険な建築物等に対する措置 (命令、代執行)【特定行政庁】
消防法 (第3条、第5条、 第9条)	火災の予防に危険であると認める場合の措置 (命令、代執行)【消防長】
廃棄物の処理及び 清掃に関する法律 (第19条)	廃棄物の不法投棄により生活環境の保全上の支障が ある場合の措置 (緊急措置、命令、代執行)【都道府県知事】【市町 村長】
道路法 (第43条、第71 条)	道路の構造又は交通に支障が及ぶのを防止するため 必要な措置 (命令、代執行)【道路管理者】
災害救助法 (第4条、施行令第 2条)	災害における障害物の除去等の措置 (災害救助法に基づく救助として、災害によって運 ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの 除去)【都道府県知事】
災害対策基本法 (第64条)	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場 合において、応急措置を実施するため緊急の必要が あると認めるときの措置 (土地、建物の使用等、被害を受けた工作物の除去 等)【市長村長】

3 空家等対策の実施体制に関する事項

(1) 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

市民等から寄せられる空家等に関する情報及び相談内容については、空家等がもたらす問題に関する情報提供や、所有者自らによる適切な管理方法や利活用に関する相談等多岐にわたります。

都市整備課が総合的な窓口として対応し、相談内容に応じて庁内関係課との連携や、関係団体等の紹介を行います。



(2) 庁内関係課との連携

市民等からの空家等に関する相談の際に寄せられた情報が、複数の部署に係る事案については、庁内関係課と連携・協力して対応します。

担当課名	役割
都市整備課 (0479-73-0091)	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の相談対応に関すること。 ・空家等の調査に関すること。 ・空家等の発生予防及び適切な管理の促進に関すること。 ・空家等及び空家等の跡地の有効活用の促進に関すること。 ・空家等に対する措置の実施に関すること。 ・特定空家等の認定に関すること。 ・空家等対策計画の策定及び変更に関すること。 ・空家等情報のデータベース化、管理に関すること。 ・空家等対策協議会及び関係団体等との連携に関すること。
企画課 (0479-73-0081)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクに関すること。 ・移住、定住の促進に関すること。
総務課 (0479-73-0084)	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策及び災害時の応急処置等に関すること。
税務課 (0479-73-0087)	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税台帳に関すること。 ・固定資産税の住宅用地特例に係る対応に関すること。
市民課 (0479-73-0086)	<ul style="list-style-type: none"> ・戸籍、住民基本台帳に関すること。
環境生活課 (0479-73-0088)	<ul style="list-style-type: none"> ・防犯対策に関すること。 ・ごみに関すること。 ・空家等の跡地の環境美化に関すること。 ・市民協働に関すること。
商工観光課 (0479-73-0014)	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗活用支援事業等に関すること。 ・事業用空き物件情報登録制度に関すること。
建設課 (0479-73-0092)	<ul style="list-style-type: none"> ・道路交通安全確保等に関すること。

※令和6年3月現在の連携体制について記載しています。後述する空家等対策検討委員会での今後の協議の結果によっては、連携・協力する事項の拡大や整理をすることがあります。

(3) 関係団体等との連携

計画の推進、空家等対策の着実な実施のためには、関係団体との連携が不可欠です。各主体がそれぞれの役割を認識し、状況に応じた対策を講じることが重要となります。

空家等の発生予防、有効活用の促進、管理不全の解消の各段階において、必要に応じて専門家の助言、事業者の協力を得るとともに、警察、消防その他の関係機関と連携して空家等の適切な管理を促進します。

①弁護士、司法書士、行政書士

- ・相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続等

②不動産業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士

- ・所有者の空家等利活用相談、財産の調査・確認等

③建設業者

- ・空家等の解体、改修の相談及び対応等

④建築士

- ・空家等の修繕、改善、耐震診断等の技術的な対応等

⑤警察、消防

- ・危険回避のための対応等

⑥水道、電気、ガス事業者等

- ・空家等に関する情報の提供

⑦自治会、NPO、住民活動団体等

- ・空家等情報の提供、空家等及び空家等の跡地の利活用、空家等の管理等

⑧金融機関

- ・解体ローン、リフォームローン等の融資制度の活用に係る相談等

(4) 匝瑳市空家等対策協議会

本市では、法第8条及び条例第7条の規定により、匝瑳市長のほか市内外の専門家等で構成する「匝瑳市空家等対策協議会」を設置しています。

本協議会では、市の空家等対策の実施に対し客観性を持たせるため、条例第7条第2項に規定する以下の事項に関し、各分野の専門的見地からの意見を聞きます。

- ① 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- ② 特定空家等の認定に関する事項
- ③ 特定空家等に対する措置に関する事項
- ④ 上記のほか、空家等対策の推進に関する重要な事項

■ 匝瑳市空家等対策協議会 委員構成 ■

	委員	分野
1	匝瑳市長	市長
2	匝瑳市区長会 会長	地域住民
3	匝瑳市議会議員	議員
4	千葉司法書士会 会員	法務
5	千葉県土地家屋調査士会 会員	不動産
6	一般社団法人 千葉県宅地建物取引業協会北総支部 会員	不動産
7	一般社団法人 千葉県建築士会海匝支部 会員	建築
8	匝瑳市社会福祉協議会 会長	福祉
9	海匝土木事務所 建築宅地課長	行政
10	匝瑳警察署 地域課長	行政
11	匝瑳市横芝光町消防組合 予防課長	行政

(5) 匝瑳市空家等対策検討委員会

本市では、市の内部組織として、庁内の関係各課の長で構成する「匝瑳市空家等対策検討委員会」を設置しています。

本委員会では、空家等対策の検討や、庁内の関係各課の連携に必要な事項について協議します。そのほか、空家等について特定空家等の候補として匝瑳市空家等対策協議会へ提案すべきか等を判断します。

■ 匝瑳市空家等対策検討委員会 委員構成 ■

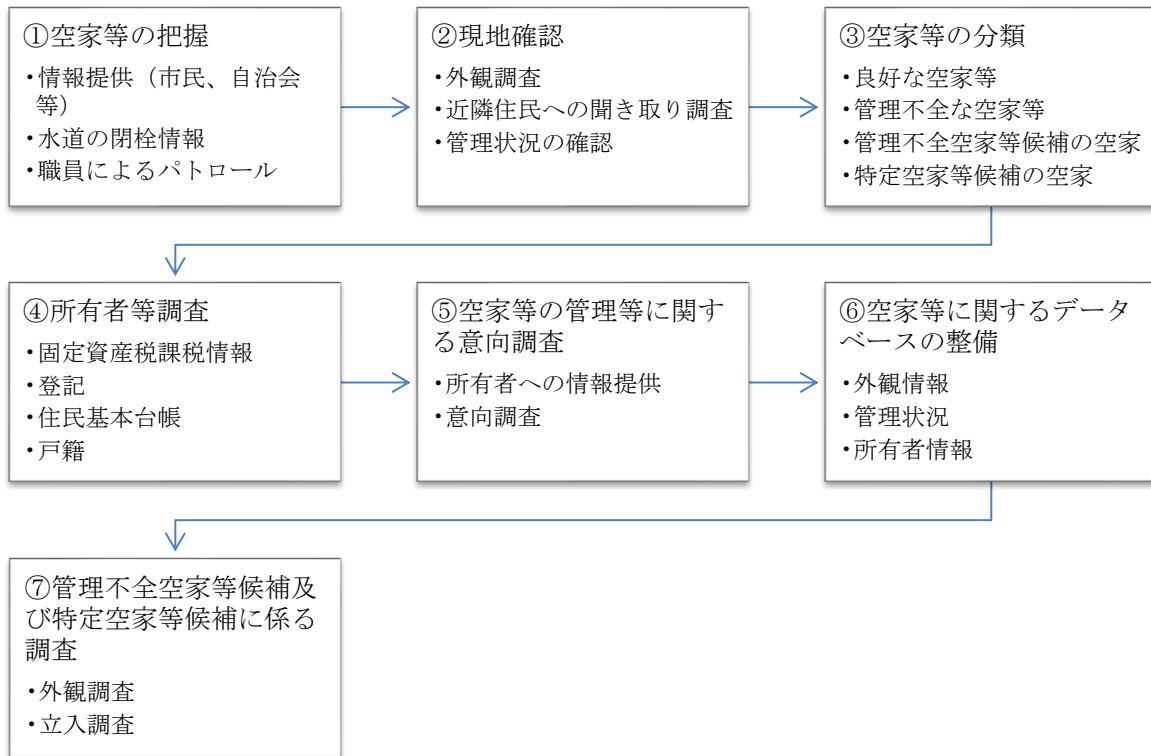
	委員
1	都市整備課長
2	企画課長
3	総務課長
4	税務課長
5	市民課長
6	環境生活課長
7	商工観光課長
8	建設課長
9	福祉課長
10	高齢者支援課長

4 空家等の調査方法

(1) 調査方法

匝瑳市空家等実態調査（追跡調査）を令和4年度及び令和5年度に実施しましたが、空家等の戸数、状況は年々変化するため、継続的な調査が必要です。国土交通省が作成した「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）」を参考に匝瑳市の実情に合わせ、空家等調査を実施します。

空家等の調査フローは以下のとおりです。



① 空家等の把握

これまでの調査結果の更新や新たな空家等の発生等、空家等の最新情報の把握に努めます。

- ア 情報提供（市民、自治会、地域事業者、関係行政機関等）
- イ 水道の閉栓情報から現地確認（外観調査）の実施
- ウ 職員による定期調査の実施（新規・更新）

② 現地確認

現地において外観調査を行い家屋及び敷地の現況を確認します。

ア 空家等の判断

外観全体（屋根・壁）、テレビアンテナ、ガス、電気、雨戸、ポスト、募集看板の有無、表札、生活等のサイン、近隣住民情報等

イ 管理状況

（ア）建物の管理状況

戸締り、外壁の破損、屋根瓦や外壁の剥がれ、基礎の破損、窓ガラスの破損状況、付属物の破損や腐食等

（イ）敷地の管理状況

門扉の傾きやクラック、雑草や立木の繁茂、ゴミや自動車等の放置、動物のふん尿や排水等の流出による臭気の発生、動物等の住みつきや害虫の発生等

ウ 建物属性

建て方、構造及び階数

エ 敷地の条件

門扉、フェンス、塀、擁壁及び駐車場

③ 所有者等調査

位置情報と所有者等情報の照合、固定資産税課税情報調査、登記情報調査、住民基本台帳情報、戸籍情報、水道閉栓情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等の調査を行い、権利者を特定します。

④ 空家等の管理等に関する意向調査

空家等に対する所有者等の意向や、管理状況等を調査し、活用可能な空家等の抽出、所有者等や活用希望者のニーズに応えた施策を検討していくための基礎資料とします。

⑤ 空家等に関するデータベースの整備

空家等情報の適切な管理を継続的に行うため、空家等のデータベース化を図ります。

なお、空家等の情報は匝瑳市個人情報保護条例（平成18年匝瑳市条例第11号）に基づき適正に管理します。

⑥ 管理不全空家等候補及び特定空家等候補に係る調査

匝瑳市管理不全空家等及び特定空家等判断基準に基づく調査を市職員が実施します。

なお、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を調査する必要がある場合には、法第9条第2項に基づく立入調査を実施します。

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年法律第127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を実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

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

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

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

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

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

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

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

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

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

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

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

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

2 市町村長は、第二十二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、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影

響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。)を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

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

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれの大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

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

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

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

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

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

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）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つた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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。

- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

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

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

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

(監督等)

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

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

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

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

(情報の提供等)

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

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、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。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 （令和五年六月一四日法律第五〇号） 抄
（施行期日）

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

（経過措置）

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

2 新法第二十二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 匝瑳市空家等対策の推進に関する条例

(平成29年匝瑳市条例第13号)

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等に関する対策（以下「空家等対策」という。）に関し必要な事項を定めることにより、市民の良好な生活環境の保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

(市の責務)

第4条 市は、市民、事業者及び関係行政機関等と協力し、所有者等による空家等の適切な管理を促進するほか、空家等の有効活用その他必要な空家等対策を講じるよう努めるものとする。

(情報の提供)

第5条 匝瑳市の区域内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者（以下「市民等」という。）は、適切に管理されていない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よう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第6条 市は、法第7条第1項の規定により、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めるものとする。

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。

- (1) 空家等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対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（法第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

- (7) 市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) 空家等対策の実施体制に関する事項
- (9) 前各号に定めるもののほか、空家等対策の実施に関し必要な事項
(協議会)

第7条 市は、法第8条第1項の規定により、匝瑳市空家等対策協議会（以下この条において「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、次に掲げる事項に関し協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 特定空家等の認定に関する事項
- (3) 特定空家等に対する措置に関する事項
- (4) 前3号に定めるもののほか、空家等対策の推進に関する重要な事項

3 協議会は、市長及び委員10人以内をもって組織する。

4 委員は、市長が委嘱する。

5 委員の任期は、2年とする。ただし、委員に欠員が生じた場合の補充された委員の任期は、前任者の残任期間とする。

6 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、協議会が定める。

(応急措置)

第8条 市長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため、速やかに措置を講じる必要があると認めるときは、当該危険を回避するために必要な最低限度の応急措置を講じることができる。

2 市長は、前項の規定による措置を講じようとするときは、当該空家等の所有者等とその内容を協議し、同意を得るものとする。ただし、所有者等又は当該所有者等の所在が判明しないときは、当該措置に係る空家等の所在及び当該措置の内容の告示により、当該同意を得たものとみなす。

3 市長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

(関係行政機関との連携)

第9条 市長は、空家等が適切に管理されていない状態を改善するために必要があると認めるときは、千葉県匝瑳警察署その他の関係行政機関に対して、当該空家等に関する情報を提供し、必要な協力を求めることができる。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(匝瑳市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 匝瑳市特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償に関する条例（平成18年匝瑳市条例第39号）の一部を次のように改正する。

別表第1その2市営住宅入居者選考委員会委員の項の次に次のように加える。

空家等対策協議会委員	日額 6,000 円
------------	------------

附 則（令和6年3月19日条例第16号）

この条例は、公布の日から施行する。