

# 大和市空家等及び所有者不明土地

## 対 策 計 画

### ( 資 料 編 )

# 目 次

<b>参考資料</b> .....	<b>1</b>
① 計画策定における要求事項（空家法・所有者不明土地法） .....	1
② 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	3
③ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 .....	16
④ 管理不全空家等、特定空家等の判定基準 .....	18

## 参考資料

### ① 計画策定における要求事項（空家法・所有者不明土地法）

本計画は、策定の根拠となる下記の法令が要求している項目をもとに構成します。

□空家等対策の推進に関する特別措置法第7条第2項

□所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第45条第2項

	番号	要求事項
A 空家法	A-1	対象とする地区、空家等の種類、その他基本的な指針
	A-2	計画期間
	A-3	調査に関する事項
	A-4	適切な管理の促進に関する事項
	A-5	空家等及び除却跡地の活用の促進に関する事項
	A-6	特定空家等に対する処置その他の対処に関する事項
	A-7	住民からの相談への対応に関する事項
	A-8	対策の実施体制に関する事項
	A-9	その他必要な事項
B 所有者不明土地法	B-1	基本的な方針
	B-1-1	背景
	B-1-2	目的
	B-1-3	位置づけ
	B-1-4	取組方針
	B-1-5	対象地域、土地等
	B-2	地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報提供又は助言
	B-3	確知所有者に対する情報提供又は助言
B-4	土地所有者の効果的な探索	
B-5	低未利用土地の適正な利用及び管理の促進	
B-6	体制整備	
B-7	普及啓発	
B-8	その他必要な事項	

	空家法	所有者不明土地法	
<b>第1章 計画の背景と位置付け ..... 1</b>			
1-1 計画の背景と目的 ..... 1	A-1	B-1-1	B-1-2
1-2 計画の位置付け ..... 1	A-1	B-1-3	—
1-3 計画の期間 ..... 2	A-2	—	—
<b>第2章 現状と課題 ..... 3</b>			
2-1 人口・世帯数の状況 ..... 3	—	—	—
2-2 空き家の現状（住宅・土地統計調査） ..... 4	—	—	—
2-3 空き家の現状（空家等実態調査） ..... 5	—	—	—
2-4 所有者不明土地法が目指すものと本市の現状 ..... 11	—	—	—
2-5 空き家等対策を進めていく上での課題と方向性 ..... 12	—	—	—
<b>第3章 空き家等対策の基本的な方針 ..... 14</b>			
3-1 対象とする空き家等の種類 ..... 14	A-1	—	—
3-2 対象とする地区 ..... 14	A-1	B-1-5	—
3-3 基本理念 ..... 14	A-1	B-1-5	—
3-4 取組の方針 ..... 15	A-1	B-1-4	—
<b>第4章 具体的施策 ..... 16</b>			
4-1 空き家等の発生抑制 ..... 16	—	—	—
4-2 空き家の流通・活用の促進 ..... 19	A-5	B-5	B-7
4-3 空き家の適正管理の促進 ..... 23	A-4	B-3	B-5
4-4 管理不全な空き家等の解消・除却等 ..... 27	A-6	—	—
<b>第5章 実施体制と評価 ..... 34</b>			
5-1 空家等対策協議会・所有者不明土地対策協議会 ..... 34	A-9	—	—
5-2 実施体制の構築 ..... 34	A-8	B-6	—
5-3 成果指標と進行管理 ..... 36			

## ② 空家等対策の推進に関する特別措置法

施行日：令和5年12月13日（令和五年法律第五十号による改正）

### 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。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

#### （協議会）

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

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

## 第二章 空家等の調査

### （立入調査等）

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

- 2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

### （空家等の所有者等に関する情報の利用等）

**第十条** 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

#### (所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

#### (適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

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

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

#### (空家等の管理に関する民法の特例)

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

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

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

### 第四章 空家等の活用に係る措置

#### (空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

#### (空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

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

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

### (建築基準法の特例)

**第十七条** 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

### (空家等の活用の促進についての配慮)

**第十八条** 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

### (地方住宅供給公社の業務の特例)

**第十九条** 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

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

### (独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

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

### (独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

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

## 第五章 特定空家等に対する措置

- 第二十二条** 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
  - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
  - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
  - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
  - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
  - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
  - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
  - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
  - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
  - 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
  - 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
  - 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
  - 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
  - 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
  - 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

## 第六章 空家等管理活用支援法人

### (空家等管理活用支援法人の指定)

**第二十三条** 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができるもの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。）の提供の求めがあつたときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

### (支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

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

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

#### (市町村長への要請)

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

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

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

#### 第七章 雑則

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

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

#### 第八章 罰則

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

2 第九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 新法第二十二條第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四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 新法第二十二條第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四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。

国の公表資料をもとに、主な改正点の概要について整理します。

◆ 空家所有者責務の強化

現行法の「適切な管理の努力」



国・自治体の**施策**に**協力**する努力義務

◆ 活用拡大

① 空家等活用促進区域

空家等対策計画で、**空き家の活用が必要と認める区域を指定し、空き家の活用指針を定め、規制の合理化等の措置や、所有者に対して活用指針に即した活用を要請が可能**

指定が想定される区域

(各市町村の判断で柔軟に区域指定が可能)

中心市街地

地域再生拠点

地域住宅団地  
再生区域

歴史的風致の維持・向上  
を図るための重点区域

など

② 空家等活用促進区域内で講じることができる規制の合理化等

接道規制の合理化

- ・ 空家等対策計画に、規制合理化の**対象とする空き家を定め**、該当すれば、未接道敷地（幅員4m未満の道に接道）の空き家でも、建築審査会の同意を得ず、**特定行政庁の特例認定で建替えが可能**
- ・ **市区町村主導で特例適用対象空家を設定**でき、建替え等の予見可能性を高められ、手続き期間も短縮

用途規制の合理化

- ・ 活用促進区域で、**どういった空き家の用途変更が可能であるかを「用途特例適用要件」として計画に記載し、市区町村と特定行政庁で協議・同意の上、明示すれば変更が可能**

例えば、

第一種低層住居専用地域で、空き家をカフェに活用することが容易になる

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域。小規模な店や事務所をかねた住宅、小中学校などが建てられる。

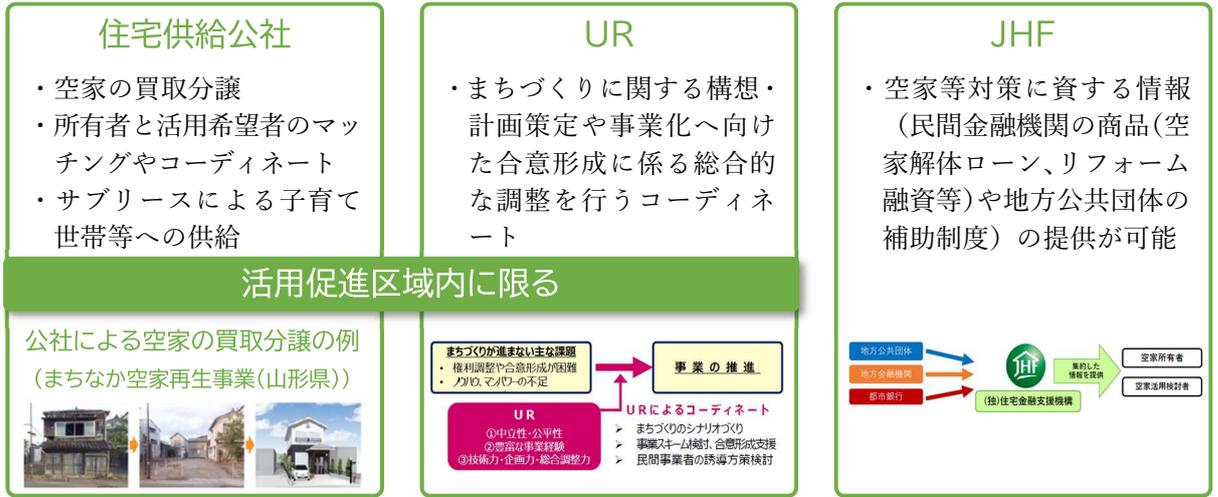


市街化調整区域内の用途変更

- ・ 活用促進区域に市街化調整区域が含まれる場合は、**都道府県と事前協議し、都道府県知事が活用促進指針に定める誘導用途に即した用途変更について配慮**

### ③ 住宅供給公社、UR、JHF による支援

・市区町村等からの委託に基づき、以下のような業務を行い、市区町村を支援することが可能



### ④ 財産管理制度

・所有者に代わって空家等の管理・処分を行う「財産管理人」（相続財産清算人等）の選任を**市区町村が裁判所に請求可能**

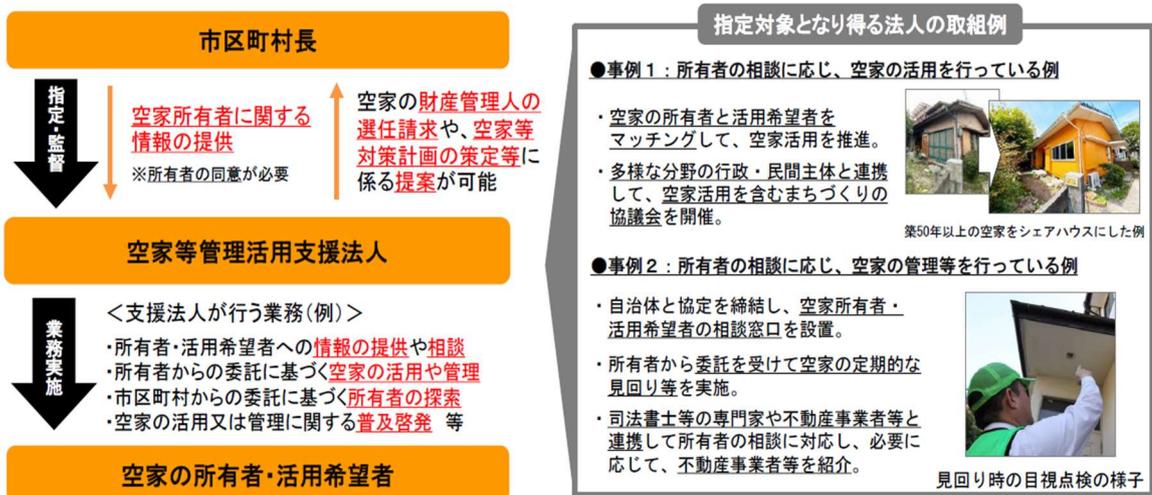
### ⑤ 空家等管理活用支援法人の指定

・市区町村が地域の空き家活用や管理に資する取組を行う **NPO、社団法人、財団法人、取組を目的とした会社等**（宅建協会等も想定）を**空家等管理活用支援法人**として**市区町村長が指定可能**

空家等管理活用支援法人は、以下が可能

- ・空き家所有者の**相談対応**、活用希望者との**マッチング**、委託による**活用**
- ・同意を得た**所有者情報を市区町村から提供**され、**所有者への働きかけ**
- ・市区町村に対する**空家等対策計画策定の提案**や**財産管理人の選任要請**

空き家の管理・活用を目的とする会社は、定款に規定された会社の目的と照らし合わせ地域に根差して空き家の管理・活用の活動を行っていることが認められるかの観点から指定の判断が必要



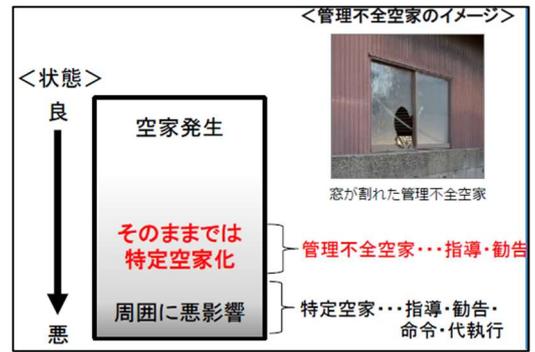
◆ 管理の確保

① 特定空家化を未然に防止する管理

- ・所有者が適切に空家を管理できるように、**国が管理指針**を定め、市区町村が管理不全空家の所有者に対して、**管理指針に即した措置の指導が可能**

改善されず、特定空家等になるおそれがある場合  
具体的な措置について**勧告が可能**

**固定資産税等の住宅用地特例を解除**



<管理不全空家等(※2)に対する措置(令和5年6月公布の改正法施行後)>

市区町村長から**勧告**を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**



[ (※2) 管理不全空家等 ] …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空家等

指導対象: 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態

勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれが大きい

② 所有者把握の円滑化

- ・市区町村が、空家等に工作物を設置している者（電力会社、ガス会社などの民間）に**所有者情報の提供を求めることが可能**

③ 管理不全建物管理人の選任

- ・所有者に代わり建物管理を行う「**管理不全建物管理人**」の選任を市区町村が裁判所に請求可能

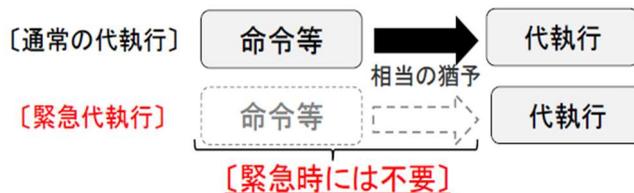
◆ 特定空家等の除却

① 状態の把握

- ・市区町村長に、**特定空家等の所有者に対する報告徴収権を付与**し、特定空家等への勧告・命令等をより円滑に行うことが可能

② 代執行の円滑化

- ・緊急時の代執行制度を創設し、**緊急時には、命令等の一部の手続きを経ずに代執行が可能**（あくまで**命令と命令に紐づく意見聴取などの手続きのみ**であり、**勧告までは必要**）



③ 財産管理人による空家の管理・処分

- ・略式代執行時や緊急代執行時においても、行政代執行法に定める国税滞納処分の例により、**強制的な費用徴収を可能**（費用請求訴訟を経る必要がない）

国が公表する「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」において、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が示されています。

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

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

#### (管理の指針)

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

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

空家等の管理は所有者等が行うことが基本である。そのため、少なくとも定期的な管理は自ら行うとともに、その際には、点検対象となる事象を意識しつつ、当該事象やその兆候が生じていないかを確認することが必要である。

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

#### ①保安上危険の防止のための管理

##### ・倒壊の防止

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

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

##### ・擁壁の崩壊の防止

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

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

##### ・落下の防止

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

#### ・飛散の防止

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

### ②衛生上有害の防止のための管理

#### ・石綿の飛散の防止

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

#### ・健康被害の誘発の防止

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

### ③景観悪化の防止のための管理

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

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

### ④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理

#### ・悪臭の防止

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

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

#### ・不法侵入の防止

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

#### ・落雪による通行障害等の防止

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

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

#### ・立木等による破損・通行障害等の防止

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

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

#### ・動物等による騒音・侵入等の防止

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

### ③ 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の概要

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の概要について、国の公表資料を以下に示します。



出典：国土交通省

# 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法②

## 2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

【令和3年民法改正関係は令和5年4月1日施行】

- ・ **令和2年土地基本法改正**（平成元年制定以来の改正）  
土地政策の**基本理念**及び**土地所有者の責務**として、  
“**土地の適正な管理の確保**”を明確化
- ・ 所有者不明土地は管理不全状態になる蓋然性が高く、対応が急務



豪雨の度に  
土砂崩れが多発



瓦礫の放置  
(火災跡)

法の目的規定を改正し、「利用の円滑化」だけでなく、「**管理の適正化**」を位置付け（令和4年改正）

### 管理適正化のための勧告・命令・代執行

管理不全の所有者不明土地について  
市町村長が**確知所有者に勧告・命令**

以下の必要がある場合が対象

- ・ 土砂の流出等による周辺における災害発生を防止する
- ・ 雑草の繁茂等による周辺における環境の著しい悪化を防止する

※ 必要な場合には隣接する土地についても勧告が可能

確知所有者がいない場合、  
権限上実施できない（共有持分が不足）場合等は  
市町村長が**代執行**

※ 費用は所有者負担（所有者から回収できない費用は国による補助制度を措置）

※ 土地の種類等に応じて、農地法、宅地法等による個別規制法や公共事業により対応

### 民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について  
民法に基づく**管理命令等を裁判所に請求**

※ 民法上、請求者は利害関係人に限定  
地方公共団体等は利害関係にかかわらず請求を可能に（民法の特例）

裁判所が所有者不明土地管理人等を選任  
**管理人による管理を実施**（裁判所の許可があれば売却も可）

対象：所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度（一定の場合）、所有者不明建物・管理不全建物管理制度（土地と併せて請求）、相続財産管理制度、不在者財産管理制度

※ 費用は所有者負担（基本的に請求者による予納金の納付が必要）  
（所有者から回収できない費用は国による補助制度を措置）

## 3. 所有者の探索を合理化する仕組み

管理適正化のための探索の場合にも、**固定資産課税台帳等**を利用可能

# 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法③

## 4. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

### 所有者不明土地対策計画の作成制度

市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化や管理の適正化等を図るための施策に関する計画を作成可能

<補助制度>

計画に基づき、所有者探索や利活用のための手法の検討等の取組を行う地方公共団体等に対し補助

（補助率：地方公共団体1/2 推進法人等1/3）

※併せて、地方公共団体負担分に対する特別交付税を措置（措置率最大：1/2）

### 所有者不明土地対策協議会制度

市町村は、計画の作成等に関する協議を行うための協議会を設置可能

<主な構成員>

- ・ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人
- ・ 地域福利増進事業等の実施予定者
- ・ 関係都道府県・国の関係行政機関
- ・ 宅地建物取引業者、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士等の専門家、学識経験者等

### 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度

市町村長は、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に  
取り組む**特定非営利活動法人**や**一般社団法人**等を指定可能

⇒ **公的信用力が付与されることにより、地域づくりの  
新たな担い手として、市町村の補完的な役割を期待**

取組①：「特定非営利活動法人つるおかランド・バンク」（山形県）  
・ 狭あい道路を拡幅することにより、宅地化を実現



<主な業務>

- ・ 利活用希望者に対する情報提供・相談
- ・ 所有者に対する適正管理のための情報提供・相談
- ・ 低未利用土地等の利用促進のための事業の実施 等

取組②：「特定非営利活動法人かみのやまランドバンク」（山形県）  
・ 空き地に住民と協働して芝生を貼り、広場を整備



#### ④ 管理不全空家等、特定空家等の判定基準

空家等現地調査シートによる管理不全度評価と、周辺への影響度評価を基準に、管理不全空家等と特定空家等の判定を行います。

#### 大和市空家等現地調査シートによる管理不全度評価

■ 建築物等に関する管理不全度の判定基準

		木造	非木造
<b>(ア) 建築物の傾斜(全体)</b>			
I	A	傾斜は認められない	
	B	一部にたわみがみられる	
	C	全体的にたわみがみられる	
	D	建築物に著しい傾斜が見られ、倒壊等のおそれがある (建物の傾きが高さに比して概ね1/20を超える)	
	不明	(コメント: )	
<b>(イ) 基礎の状況</b>			
I	A	異常は認められない	
	B	一部にひび割れが発生している	一部にひび割れが発生している
	C	不同沈下がある 基礎・土台の腐朽・破損・変形が目立つ	基礎にひび割れが目立つ
	D	基礎がない、基礎・土台の腐朽・破損・変形が著しい シロアリ被害が著しい	
	不明	(コメント: )	
<b>(ウ) 屋根の状況</b>			
I	A	異常は認められない	
	B	屋根ぶき材料の一部にずれがある(瓦ぶき屋根を除く)	
	C	屋根ぶき材料に多少の脱落があるもの又は軒のたれ下がったもの(たわみ) (瓦ぶき屋根においては、瓦にずれが生じているもの) 軒の裏板、たる木等の一部に脱落があるもの	
	D	屋根が著しく変形したもの又は穴が開いているもの 屋根ぶき材料に著しい脱落があるもの 軒の裏板、たる木等が腐朽している又は著しく脱落しているもの	
	不明	(コメント: )	
<b>(エ) 外壁の状況</b>			
I	A	異常は認められない	
	B	ひび割れが発生しているが、危険性は認められない	一部にひび割れが発生している
	C	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により下地の一部が露出している	外壁の仕上げ材料の錆びやひび割れが発生している
	D	外壁の仕上げ材料の剥落・腐朽・破損により著しく下地が露出しているもの 壁を貫通する穴を生じているもの	ひび割れが著しい・崩落している
	不明	(コメント: )	
<b>(オ) 工作物等の状況</b>			
I	A	異常は認められない	
	B	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が多少腐食しているもの(落下等の危険なし)	
	C	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が腐食しているもの(落下等の危険は少ない)	
	D	看板、給湯設備、屋上水槽、バルコニー、手すり等の支持部分が著しく腐食しているもの(落下等の危険性が高い)	
	不明	(コメント: )	

#### 建築物等に関する管理不全度評価

- ・現地調査にて、上記(ア)～(オ)の項目により評価します。
- ・各項目のうち、「A」を除く、「B～D」の数に対し、以下の係数を掛け合わせ、管理不全度を4段階で評価します。

評価◎		Bの数×10+Cの数×20+Dの数×30=0の場合
評価○		Bの数×10+Cの数×20+Dの数×30=10の場合
評価△		Bの数×10+Cの数×20+Dの数×30=10以上50以下の場合
評価×		Bの数×10+Cの数×20+Dの数×30=50以上の場合

■敷地内に関する管理不全度の判定基準

(力) 門・塀の状況		
I	a	異常は認められない
	b	門、塀にひび割れ、破損が生じているが、軽度な傾斜・崩壊となっている
	c	門、塀にひび割れ、破損が生じ、著しく傾斜・崩壊しているもの
(キ) 擁壁の状況		
I	a	異常は認められない
	b	擁壁に軽度なひびが生じているもの
	c	擁壁に著しいひびが生じているもの
(ク) ごみ等の放置の状況		
II	a	敷地内にごみはない
	b	敷地内にごみはあるが、臭気の発生はない
	c	敷地内にごみによる著しい臭気が発生しているもの
II	a	ネズミやハエ・蚊等の発生はない
	b	多少のハエ・蚊等の発生はある
	c	多数のネズミやハエ・蚊等が発生し、近隣住民の日常生活に支障があるもの
(ケ) 周辺景観と不調和な状況		
III	a	窓ガラスの割れはない
	b	一部の窓ガラスが割れたまま放置されているもの
	c	多数の窓ガラスが割れたまま放置されているもの
III	a	立木の問題はない
	b	立木が建築物の一部を覆っている
	c	立木が建築物の前面を覆うほど茂っている
III	a	敷地内にごみはない
	b	敷地内でごみが多少あるが、山積みではなっていないもの
	c	敷地内でごみが散乱、放置(山積みのまま)、投機されているもの
(コ) 立木が原因による放置状況		
IV	a	立木は問題ない
	b	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じているが、敷地内で留まっているもの
	c	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路・家屋等に大量に散らばっているもの
IV	a	立木は問題ない
	b	立木の一部が道路等にはみ出しているが、歩行者等の通行に問題はないもの
	c	立木が道路等にはみ出し歩行者等の通行を妨げているもの
(サ) 動物が原因による放置状況		
IV	a	獣・鳥等は見受けられない
	b	空家に住みついた動物の鳴き声その他の音が多少発生しているもの
	c	空家に住みついた動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生しているもの
IV	a	動物の糞尿その他の汚物はない
	b	動物の糞尿その他の汚物が少し見受けられる
	c	動物の糞尿その他の汚物が多量に放置されているもの
(シ) 建築物等の不適切な管理状況		
IV	a	建物内に不特定の者が入ることはできない
	b	建物内に不特定の者が侵入可能なもの(一部の窓ガラスの割れ等)
	c	建物内に不特定の者が容易に侵入可能なもの(扉、窓等が無施錠、破損等)
IV	a	土砂の流出はない
	b	土砂が多少流出しているもの
	c	土砂が大量に流出しているもの

敷地内に関する管理不全度評価

- ・現地調査にて、上記(力)～(シ)の項目により評価します。
- ・各項目のうち、「a」を除く、「b～c」の数に対し、以下の係数を掛け合わせ、管理不全度を3段階で評価します。

評価◎ | bの数×5+cの数×10=0の場合

評価○ | bの数×5+cの数×10=0以上25以下の場合

評価△ | bの数×5+cの数×10=25以上の場合

・建築物等と敷地内に関する管理不全度評価をもとに、以下のように総合評価します。

総合評価		管理不全度評価
I	建築物等、敷地内ともに良好な空き家	・建築物等◎かつ敷地内◎ ・建築物等○かつ敷地内◎
II	建築物等または敷地内の一方がやや管理不全な空き家	・建築物等◎かつ敷地内○ ・建築物等○かつ敷地内○ ・建築物等△かつ敷地内◎
III	建築物等、敷地内ともにやや管理不全な空き家	・建築物等△かつ敷地内○
IV	建築物等または敷地内の一方が管理不全な空き家	・建築物等×かつ敷地内◎ ・建築物等×かつ敷地内○ ・建築物等◎かつ敷地内△ ・建築物等○かつ敷地内△ ・建築物等△かつ敷地内△
V	建築物等、敷地内ともに管理不全な空き家	・建築物等×かつ敷地内△

総合評価Ⅱ・Ⅲに該当

管理不全空家等候補

総合評価Ⅳ・Ⅴに該当

特定空家等候補

・管理不全度の総合評価と併せて、以下の項目で周辺への影響度を評価します。

評価項目	評価
① 建築物等が密集している地域にある	倒壊等で隣地に被害が及ぶか
② 交通量の多い道路、緊急輸送道路に面している	倒壊等で通行人に被害が及ぶか、避難に支障が及ぶか
③ 通学路等に面している	倒壊等で通学する子ども等に被害が及びか
④ 公共公益施設の近くにある (病院・福祉施設、避難施設等)	倒壊等で道が塞がれ、緊急時のアクセスに支障が及ぶか
⑤ 土砂災害警戒区域等にある	災害時の倒壊等により、周辺にさらなる被害が及ぶか

+

周辺住民等から被害の通報等があり、既に周辺に悪影響を与えているかも考慮します

・関係部局会議等にて、管理不全度評価、周辺への影響度評価をもとに、管理不全空家等、特定空家等を認定します。

管理不全空家等

特定空家等



## 大和市空家等及び所有者不明土地対策計画

発行日 令和7年4月発行

編集・発行 大和市 まちづくり部 建築指導課

〒242-8601 神奈川県大和市下鶴間一丁目1番1号  
TEL 046 - 260 - 5422 (直)  
FAX 046 - 264 - 6105