

桜川市空家等対策計画

第2期（令和5～9年度）

令和5年3月（令和8年1月改定）

— 桜 川 市 —

目 次

第1章	計画の趣旨	2
1.	計画の目的	2
2.	計画の位置づけ	2
3.	計画の対象地域	2
4.	計画の期間	2
5.	計画の対象とする空家等	4
第2章	空家等の現状と課題	6
1.	現状	6
2.	空家等を取り巻く課題	15
第3章	空家等に関する対策の基本方針	17
第4章	空家等対策の施策	18
1.	所有者等による空家等の適切な管理を促すための施策	18
2.	空家等の利活用の促進に関する施策	20
3.	地域住民に悪影響を及ぼす空家等への対策に関する施策	28
4.	公共施設の利活用または、除却に関する施策	29
5.	民法第264の8条(所有者不明建物管理命令)、 相続財産清算人制度を活用するための施策	30
第5章	空家等対策の推進体制	34
1.	体制の整備	34
2.	計画の進捗管理	35
<参考資料>		
・	特定空家等、管理不全空家等の判断の参考となる基準	38
・	空家等対策の推進に関する特別措置法	42
・	桜川市空家等の適正管理に関する条例	53
・	桜川市空家対策推進協議会設置要綱	57

第 1 章 計画の趣旨

1. 計画の目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅などの老朽化、社会的ニーズの変化などに伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。これらの中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などにより、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後も空家等の数がさらに増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されています。

このような状況の中、地域住民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、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家対策法」という。）が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

また、空家の増加が見込まれることから、空家等の発生の抑制、利活用、除却等の取り組みを強化するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正され、令和 5 年 12 月 13 日に施行されています。

本市においては、平成 29 年 8 月 1 日に「桜川市空家バンク」を創設することにより、空家等の活用促進を図るとともに、平成 30 年 3 月 20 日に「桜川市空家等の適正管理に関する条例」を制定し、令和 6 年 3 月 11 日に法律の改正にあわせて、全部改正しております。

市民が安全で安心して生活できるまちづくりの推進のため、空家等の所有者等に対して管理の適正化を促すなど、空家等に関する対策を進めてきたところです。

本計画は、法の趣旨やこれらの背景を踏まえ、本市における空家等対策の推進を図ることにより、市民が安全に安心して暮らすことができる生活環境を確保するとともに、地域社会の活性化に寄与することを目的とします。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家対策法第 6 条の規定に基づき、本市の空家等に関する取り組みを総合的かつ計画的に実施するため、国が定めた基本指針に即し、かつ本市の実情に合わせた基本計画として策定するものです。

3. 計画の対象地域

本計画の対象地域は、桜川市全域とします。

4. 計画の期間

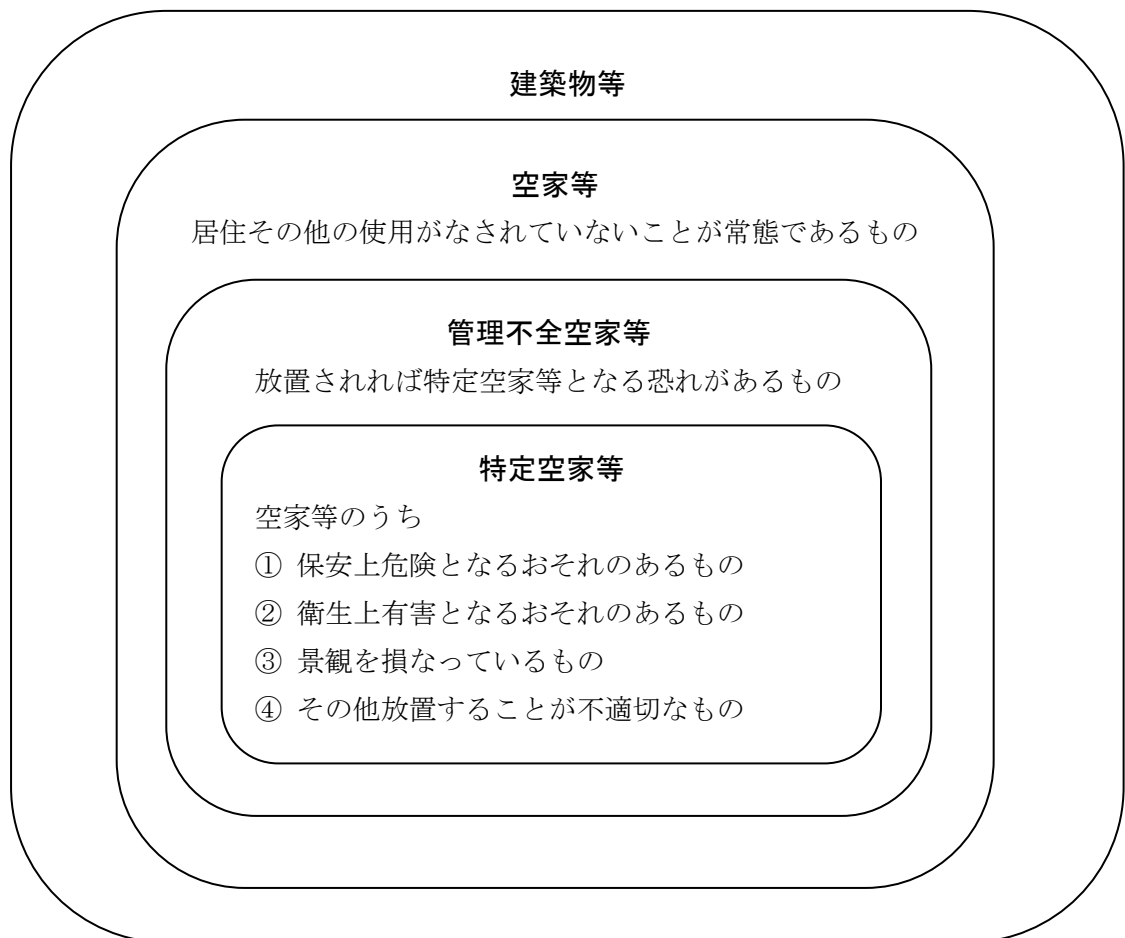
本計画の期間は、令和５年度から令和９年度までの５年間とします。
ただし、社会情勢の変化や計画の進捗状況に応じて、適宜見直すこととします。

5. 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等は、空家対策法第2条に定める「空家等」及び「特定空家等」、同法第13条に定める「管理不全空家等」とします。

用語	定義
空家等 (空家対策法第2条第1項)	<p><u>建築物</u> (※1) 又はこれらに<u>附属する工作物</u> (※2) であつて居住<u>その他の使用</u> (※3) がなされていないことが常態 (※4) であるもの及び<u>その敷地</u> (立木その他の土地に定着するものを含む。) (※5) をいう。</p> <p>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。</p> <p>※1：建築物には、それに付随する建築設備、門塀等を含む</p> <p>※2：看板等で建築設備、門塀以外のもの</p> <p>※3：店舗、工場、倉庫等居住以外の使用</p> <p>※4：概ね1年を通して使用されていない状態</p>
管理不全空家等 (空家対策法第13条第1項)	<p>空家等のうち、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ものをいう。</p>
特定空家等 (空家対策法第2条第2項)	<p>空家等のうち、以下のいずれかに該当すると認められたものをいう。</p> <p>(1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる<u>おそれがある状態</u> (※1)</p> <p>(2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる<u>おそれがある状態</u> (※1)</p> <p>(3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態</p> <p>(4) 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</p> <p>※1：社会通念上予見可能な状態</p>

<イメージ図>



第2章 空家等の現状と課題

1. 現状

(1) 本市の人口の推移

国勢調査の結果によると、本市の人口は平成7年の51,972人をピークに、それ以降減少に転じています。

令和2年の本市の人口は39,122人であり、平成7年のピーク時と比較して12,850人減少しています。

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和27年には24,409人にまで減少するなど、今後も人口減少がさらに進むと推測されています。

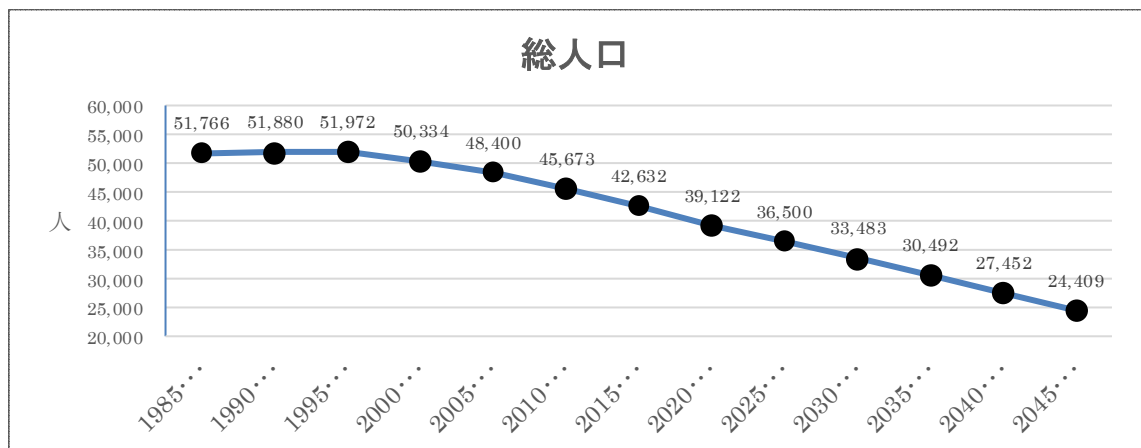


表2-1 人口の推移

資料：総務省「国勢調査」(～2020年)、国立社会保障・人口問題研究所(2025年～)

(2) 高齢化の推移

国勢調査の結果によると、本市人口の年齢構成は全国的な傾向と同様に高齢化率が上昇傾向にあります。

年齢別区分でみると、総人口に占める0～14歳の割合が昭和60年(1985)には21.8%であったものが、令和2年(2020)には10.2%となる一方、65歳以上の割合は13.1%から34.3%と増加しており、少子高齢化が進んでいることが分かります。

少子高齢化に伴い、使用されている建物の空家化や管理が行き届かない空家等の増加など、空家問題の深刻化が懸念されています。

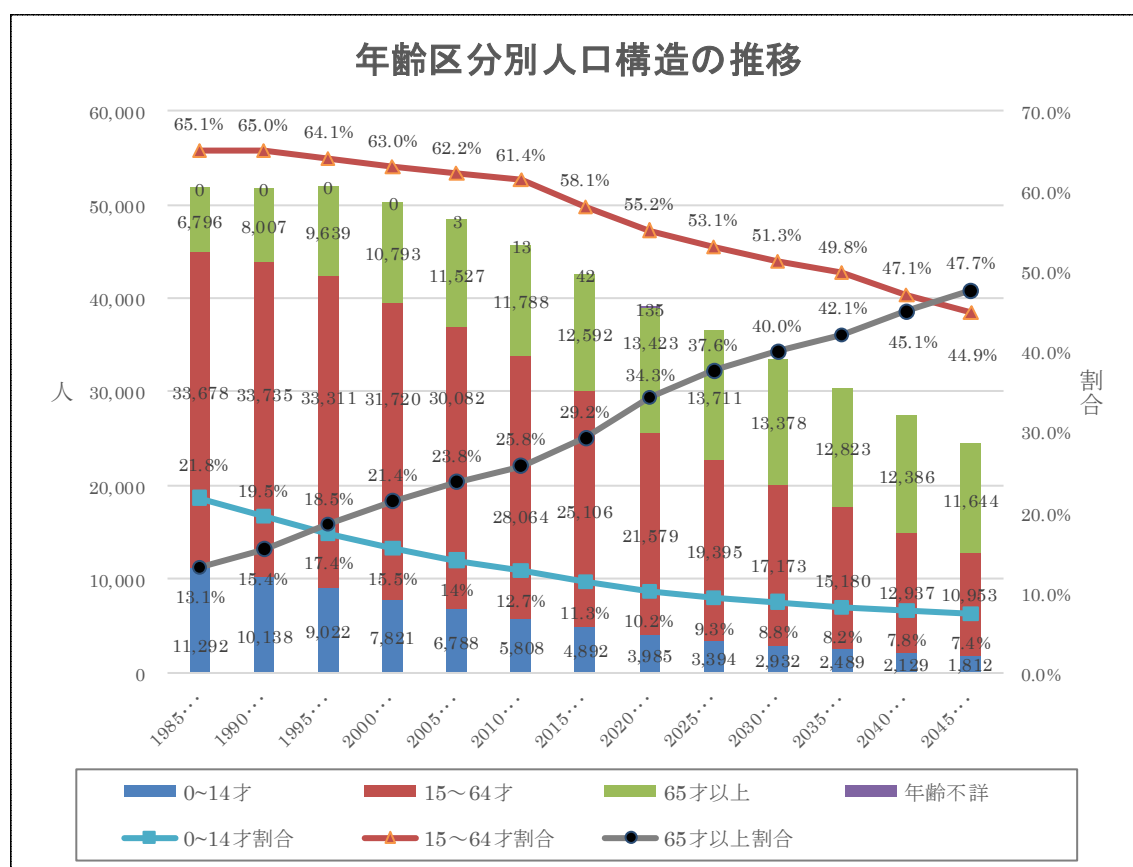


表2-2 高齢化の推移

資料：総務省「国勢調査」(～2020年)、国立社会保障・人口問題研究所(2025年～)

(3) 空家数の推移

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」によると、平成 30 年の調査結果では、全国の住宅数は約 6,241 万戸と推計され、平成 25 年と比べ約 178 万戸増加し、その内の空家数も約 849 万戸と約 29 万戸増加しています。なお、住宅数に占める空家数の割合（空家率）は 13.6%と過去最高になっています。

茨城県においては、住宅数が約 133 万戸と推計され、5 年前に比べると約 6 万 1 千戸増加し、空家数も約 1 万 3 千戸増加しており、空家率は 14.8%と全国平均より若干高い状況にあります。

桜川市においては、住宅数が 15,160 戸であるのに対して空家数は 1,980 戸と推計されており、空家率は 13.1%と全国平均と同様の数値となっています。

単位：戸

調査年	区域	住宅数	空家数	空家率
平成 20 年	全国	57,586,000	7,567,900	13.1%
	茨城県	1,223,800	178,400	14.6%
	桜川市	13,280	1,890	14.2%
平成 25 年	全国	60,628,600	8,195,600	13.5%
	茨城県	1,268,200	184,700	14.6%
	桜川市	14,900	1,710	11.5%
平成 30 年	全国	62,407,400	8,488,600	13.6%
	茨城県	1,328,900	197,200	14.8%
	桜川市	15,160	1,980	13.1%

※「住宅・土地統計調査」は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値

表 2－3 住宅数と空家数の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(4) 空家の種別

「住宅・土地統計調査」では、空家の種類を「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」に区分しています。

空家の中でも「その他の住宅」は、定期的な利用がなく適切な管理が行き届かずに管理不全の状態になりやすい傾向があり、何らかの対策が求められる可能性が高い空家と推測されます。

本市では、空家のうち「その他の住宅」の数が平成 30 年の調査結果において、970 戸と推計されています。

単位：戸

調査年	空家総数				
		二次的住宅	賃貸用	売却用	その他
平成 20 年	1,890	30	1,070	30	760
平成 25 年	1,710	30	580	20	1,080
平成 30 年	1,980	30	990	－	970

※十の位で整理されているため、総数と内訳の合計は必ずしも一致しない。

■「住宅・土地統計調査」における空家の区分

空家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用する住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん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、売却のために空家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

表 2－4 区分別空家数の推移

資料：総務省「住宅・土地統計調査」

(5) 空家等にかかる現況調査

本市では、空家対策法の施行に先駆け、平成 25 年度末から平成 26 年度にかけて、自治会が把握している空家情報（平成 23 年調査実施）や水道閉栓データ等を活用し、市内全域における空家数や管理状態を把握するための現況調査を行い、空家等と推計される建物を 619 件把握しました。

その後、市民からの通報等の半数以上が、市が把握している空家でないことであることから、改めて令和 6 年度に市内全域の空家を再調査しました。

再調査の結果、621 件の空家を確認しました。水道の閉栓を基に確認した建築物、及び過去に空家として確認された建築物で空家と再確認された物件の合計です

	岩瀬地区	大和地区	真壁地区	合計
住宅	2 3 1	8 2	2 6 9	5 8 2
非住宅	1 9	4	1 6	3 9
計	2 5 0	8 6	2 8 5	6 2 1

表 2－5 地区別空家数

	岩瀬地区	大和地区	真壁地区	合計
住宅	2 4 4	1 0 0	2 7 7	6 2 1
非住宅	2 3	5	1 4	4 2
計	2 6 7	1 0 5	2 9 1	6 6 3

(参考) 第 2 期計画策定時の地区別空家数

空家の数は、(参考) 第 2 期計画策定時の地区別空家数より減少しておりますが、考えられる理由としては、平成 23 年度調査以降、空家等の通報があった物件を加算、除却の連絡があった件数を控除していったのが第 2 期計画策定時の地区別空家数となります。

今回の現状調査で、(参考) 第 2 期計画策定時の地区別空家数の中で、更地や新築物件に更新された物件が 7 5 件、新たに活用または、居住が確認できた物件が 6 0 件、計 1 3 5 件が空家でなくなりました。

従って今回の調査で新たに空家として確認できた件数は 9 3 件になります。

（６）所有者等の実態調査

空家等については、第一義的に所有者等が自らの責任により適正に管理することが前提であるため、所有者等の意向が空家等対策の基礎となります。

そこで、本市では、市内の空家所有者等に対し、空家等となった経緯や管理、今後の活用等についてのアンケート調査を平成 28 年度に実施しました。

＜本市 アンケート調査の主な結果概要＞

- ・空家の使用状況は、「使用していない」が 4 割を超える。
- ・建物の管理状況は、「十分な管理ができていない」が 3 割を超える。
- ・建物の貸付・売却を考えている方のうち、空家バンクの利用意向は、「登録可能」「条件付きで登録可能」が 5 割。

また、国土交通省では、全国的な調査として「令和元年度空き家所有者実態調査」を実施し、空家の利用状況や管理実態などについての調査結果を公表しています。

＜国土交通省 「令和元年度空き家所有者実態調査」の主な結果概要＞

- ・特定空家等への措置の認知状況は、「知らない」「詳しい内容までは知らなかったが、聞いたことがある」が 7 割を超える。
- ・今後 5 年程度の利用意向は、「空家にしておく」が約 3 割、「賃貸・売却」や「セカンドハウスなどとして利用」がそれぞれ約 2 割。
- ・今後も空家にしておく理由は、「物置として必要」「解体費用をかけたくない」「更地にしても使い道がない」の順になっている。
- ・空家の取得経緯は、「相続」が 5 割を超え、建築時期別では、建築時期が古いほど「相続」の割合が総じて大きくなっており、昭和 25 年以前では 7 割を超える。
- ・空家の主な管理者は、「所有者または所有者と同居している親族」が 7 割を超える。
- ・空家の所有世帯の家計を主に支える者の年齢は、「65～74 歳」が約 4 割、65 歳以上では 6 割を超える。
- ・所有世帯の居住地からの所要時間は、「徒歩圏内」「車・電車などで 1 時間以内」がともに 3 割を超える。
- ・空家の 5 割超は腐朽、破損がある。別荘や貸家・売却用等以外の「その他」の空家では、腐朽、破損がある割合が 6 割を超える。
- ・空家の建築時期は、「昭和 46～55 年」が約 3 割、昭和 55 年以前では約 7 割。

(7) 空家等が放置される要因と背景

空家等が発生し、長期化する要因や背景には、一般的な指摘事項やこれまでの議論から、以下のことが考えられます。

<所有者等に関すること>

① 高齢者世帯や単身世帯化の進行

一人暮らしの高齢者（65歳以上）や高齢者のみの世帯が増加している。

② 所有者等が特定できない

所有者等が居所不明であったり、所有者が死亡し相続登記がなされず、権利関係が複雑になってしまったり、本来管理すべき者が特定できない。

③ 管理者としての意識が低い

遠隔地に居住をしているため、空家等の管理に関する意識が低い。

④ 管理能力が低い

高齢等のため、現実的に建物管理ができない。

⑤ 活用や除却に消極的

空家等があることに関して、特に困っていることがなく、とりあえずそのまま放置している。

⑥ 他人に貸すことへの抵抗感

家への愛着から、他人に家を貸す（売る）ことに抵抗感がある。

⑦ 情報不足

何とかしたいと思うが、具体的にどのような方法があるか分からない。

⑧ 経済的負担

改修や除却にかかる費用が高額であり、所有者等個人では対処できない。

<地域に関すること>

① 所有者等への働きかけが難しい

農村部以外では、所有者等の特定が難しい。また、近隣トラブルに巻き込まれたくない。

② 情報不足

地域として、法令上、何をどこまでできるのかが分かりづらい。

<その他>

① 固定資産税等の住宅用地特例

空家等の除却を行うと、固定資産税の住宅用地の特例がなくなり土地にかかる税金が上がってしまう。

- ② 耐震基準を満たしていない、老朽化している等の理由で利活用が難しい。
- ③ 接道要件を満たさない等、空家を除却後、住宅用地として使用できないため、活用方法が限定される。
- ④ 中古住宅を流通させる仕組みが未成熟である。

(参考) 固定資産税等の住宅用地の特例について

住宅用地 の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
小規模住宅用地	面積が 200 m ² 以下の住宅用地 (200 m ² を超える場合は 1 戸当たり 200 m ² までの部分)	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

※特定空家等・管理不全空家等は、勧告されると固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

(8) 放置された空家等が抱える問題

① 防災・防犯上の不安

空家等が長期間放置されることにより、地震による建物の倒壊や火災等の防災上の問題のほか、防犯上の問題も発生します。

② 周辺環境の悪化

雑草の繁茂や動物・害虫等のすみかとなるほか、ゴミが不法投棄され周辺の生活環境への悪影響が懸念されます。

③ 景観の悪化

空家等が放置されると、まち並みの景観を阻害し、まちの印象が悪くなります。

④ 倒壊等による事故の可能性

空家等が老朽化することにより、台風などの強風によって屋根などの部材が飛散し、人や物に被害を及ぼす恐れがあります。

2. 空家等を取り巻く課題

空家等の実態調査、所有者意向調査等により、本市における空家等に関する課題を次のとおり整理しました。

(1) 所有者等による空家等の適切な管理に関する課題

空家等の取得経緯の多くは相続によるものです。その後、所有者に管理する意思がない、解体費用をかけたくないなどの理由で放置され、適正な管理がされない空家等が増加している状況にあります。

そのため、空家等になる前から建物等の今後の取り扱いについて話し合っておくことなどが必要であり、所有者等だけでなく相続人等も含めた全ての市民に向けた空家等を適正に管理するための意識づけが課題です。

また、空家等の維持管理や除却は、地理的、経済的な理由などにより実施が困難な場合があるなど、維持管理、除却における所有者等の負担が大きいことも課題です。

(2) 空家等の利活用に関する課題

「住宅・土地統計調査」(総務省)によると、新築を含めた総住宅数が増加している一方、住宅が過剰に供給されていることにより住宅の建替えが滞っていることから、空家数が増加しており、特に、空家の種類別では、全く利用されていないものを含む「その他の住宅」が占める割合が高く、年々増加傾向にあります。

そういった「その他の住宅」の利活用を進める必要がありますが、地域の実情を見ると、利活用されている空家等が少ないという課題があります。

また、都市部の住民における農山漁村への移住ニーズが高まっていることから、移住定住施策と連携した空家等を利活用するための仕組みづくりが課題です。

(3) 地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題

本市の空家等は、市内全域に点在しており、これらの中には、十分な維持管理が行われていないことや建物本体の修繕がされないことにより管理不全となった空家等も存在し、保安上、衛生上、景観上など、様々な問題を引き起こし、生活環境に悪影響を及ぼすことが課題となっています。

そのため、良好な住環境を確保するとともに、景観を保全するため、管理不全となった空家等の所有者等を把握し、適切な管理を促すような対策を検討する必要があります。

また、空家等の多くが昭和56年5月以前の旧耐震基準によって建築されており、特定空家等の予備軍が相当数あるものと推測されます。

特定空家等に対しては、所有者等による早期の状態改善が図られるよう、空家対策法に基づく措置を適切に講じていく必要があります。

（４）空き公共施設の課題

小中学校の統合や、生涯学習施設等の統合により、空き公共施設の増加が懸念されます。

空き公共施設が活用されず老朽化すれば、（３）の地域住民に悪影響を及ぼす空家等に関する課題と同様の課題が発生します。

このため、利活用が可能な公共施設には、早期に他施設として転用しながら活用を検討する必要があります。

（５）所有者が不明もしくは不存在という課題

建物の登記等がなされていない空家については、市が所有するデータや地域住民からの聞き取りによっても、所有者が判明せず、適正な管理を指導できないといった課題があります。

また、近年増加しているのが、相続権のある者による相続放棄により、相続権者が不存在である空家が増加しているという課題があります。

第3章 空家等に関する対策の基本方針

本市における空家等の状況や全国的な取り組みを踏まえ、空家等が増加することにより地域の生活環境の悪化等社会的な問題が生じ、市全体の活力低下を招くという認識のもと、次の3点を基本的な考え方として、今後、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。

（１）所有者等による空家等の適切な管理を促進する【課題（１）に対応】

管理に問題のある空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等に対し空家等の適切な管理に向けた啓発を行うとともに、全ての市民に向けた空家等の対策に関する情報発信等に取り組みます。

（２）再利用できる空家等は利活用を促進する【課題（２）に対応】

利用価値のある空家等は、中古住宅としての流通促進、賃貸物件としての活用、まちづくり資源としての活用に取り組みます。

（３）地域住民に悪影響を及ぼす空家等への対策を促進する【課題（３）に対応】

管理不全となり地域住民に悪影響を及ぼす空家等の所有者等に対し、適切な管理を促すよう、助言、指導等に取り組みます。また、再利用が困難な危険な状態にある空家等の早期改善を促します。

（４）公共施設の活用・除却を早期に促進する【課題（４）に対応】

今後、用途廃止される公共施設が増加すると予測されるため、施設の用途変更を含め、活用を図るとともに、活用が困難な公共施設については、除却するとともに、その跡地の活用を図ります。

（５）所有者不明建物の法、相続財産清算人制度を活用する【課題（５）に対応】

空家対策法が改正され、所有者不明建物の除却等を、市が地方裁判所へ申立てすることが可能になりました。

また、同様に相続者不存在の空家についても、市が家庭裁判所に相続財産清算人の申し立てが可能になったことから、このような制度を活用し、利用可能な空家等や、危険な空家の対応にあたります。

第4章 空家等対策の施策

1. 所有者等による空家等の適切な管理を促すための施策【基本方針（1）に対応】


- (1) 空家対策法第5条の規定にあるように、所有者等は、空家等を適切に管理する責務があります。そのため、所有者等による管理責任の原則を所有者等に認識してもらうために、空家等の適切な管理の重要性について、市ホームページやリーフレット等により意識啓発や情報発信を図ります。また、管理に問題がある空家等の発生を未然に防ぐために、相続対策や空家等の管理方法など、空家等になる前からの対策も必要であり、全ての市民に対し空家等対策の意識向上に向けた啓発を図ります。
- (2) 所有者等による空家等の適切な管理を促すため、所有者等の負担を軽減できる支援策の検討や情報提供を実施します。
- (3) 市外の空家所有者に対して、空家の適切な管理や、市の空家に関する事業を周知するチラシを、固定資産税納付書に同封するといった広報に努めます。

空家の適切な管理のお願い

※このお知らせは、桜川市内に固定資産をお持ちの方を対象に送付しています。
現在、空家をお持ちでない方や適正に管理している方にも送付していますので、ご了承ください。

- 空家法が改正されました。空家を放置し、管理不全空家として勧告されると、固定資産税が最大6倍になることがありますので、適切な管理をお願いいたします。
- 令和7年度から空家の除却費補助制度を開始します。補助対象の空家は不良住宅として判定された物件のみとなりますので、除却費補助を要望される方は、令和6年度に、不良住宅の判定を受ける必要があります。
令和6年6月3日（月）から判定調査受付を開始します。
詳しくは、市ホームページをご覧ください。
<https://www.city.sakuragawa.lg.jp>

<空家等に関する相談窓口>
桜川市役所 都市整備課 ☎0296-58-5111（代表）



※令和6年度に固定資産税納付書に同封したチラシ

- (4) 所有者等に対し適切な助言や指導を行えるよう、市内にある空家等の情報を的確に把握することを目的に、以下の空家等に関する再調査を実施しました。

＜空家等の調査方法＞

①対象区域

原則として、本市全域とします。

ただし、やむを得ない理由により、調査が困難な地域は除きました。

②期 間

調査期間は、本計画期間である令和 6 年度に実施しました。

③対 象

空家対策法第 2 条第 1 項及び第 2 項に規定する空家等とします。

また、同法第 1 3 条に定める管理不全空家等についても、写真判定後に再度現地調査をします。

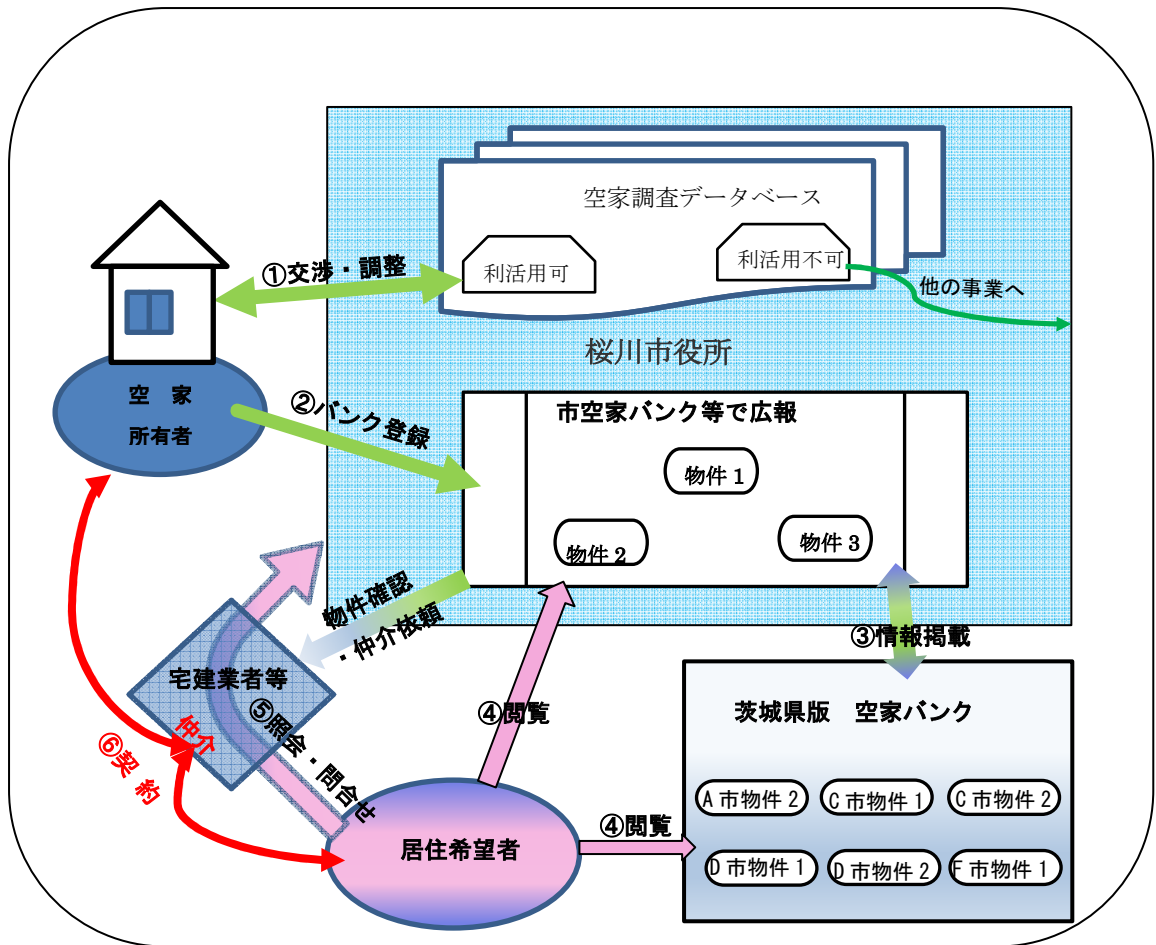
④調査内容及び方法等

空家等の戸数、空家等の状態、特定空家等への該当の可能性について把握することとし、その調査方法は、市職員または民間事業者を調査員として行いました。

2. 空家等の利活用の促進に関する施策【基本方針（2）に対応）】

- （1）空家等の利活用を促進するためには、市場への流通を円滑にする必要があります。
そのため、民間事業者等と連携しながら、既存の空家バンク制度の充実を図ります。

<空家バンク制度のイメージ図>



- （2）都市部から農山漁村への移住ニーズが高まっていることから、空家等を活用した移住を促進するため、お試し移住事業の実施や空家バンクへの農地付き空家の登録などを推進します。
- （3）空家等活用促進指針及び空家等活用促進区域を定め、重点的に空家の活用を進めます。

桜川市空家等活用促進指針及び空家等活用促進区域

1. 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

①空家等活用促進区域

桜川市真壁町真壁字下宿町、字高上町、字大和町の全域と字上宿町、字仲町の一部の約17.6haとする。(P25)

この区域は、桜川市真壁伝統的建造物群保存地区の全部であって、桜川市歴史的風致維持向上計画の重点区域「在郷町真壁地区」に含まれ、歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を展開する区域である。

また、桜川市景観計画の重点地区である景観形成真壁重点地区にも含まれる。

②空家の活用に関する基本的な事項

促進区域内の空家については、商業を目的とした活用、居住を目的とした活用とする

促進区域内の空家は、かつて旧真壁町の中心市街地であったことから、沿道に面している建築物の多くが、店舗兼住宅という形態であり、店舗兼住宅としての活用も同時に進める。

また、桜川市歴史的風致維持向上計画にある「真壁町並みと祇園祭りにみる歴史的風致」を維持及び向上させるには、区域内の人口増が必要であるため、定住促進を図る目的から、店舗兼住宅を一般住宅としても活用することも同時に進める。

ただし、空家の用途を変更して活用する場合は、関係法令を遵守するとともに、必要な手続きを取ることとする。

特に、本区域は、桜川市真壁伝統的建造物群保存地区であることから、空家の外観・工作物の改変を伴う場合は、桜川市伝統的建造物群保存地区保存条例（平成19年桜川市条例第14号）「以下（伝建条例）という。」第4条第1項第1号から第8号までの行為を行う場合、市長及び教育委員会の許可が必要となる。

また、桜川市真壁伝統的建造物群保存地区における建築基準法の制限の緩和に関する条例（平成28年桜川市条例第4号）において、既存の建築物であって伝統的建造物と特定された物件については、道路内建築を認めているが、それ以外の建築物については、建築基準法に基づき建築あるいは改築するとされているため、敷地特例適用要件は設定しない。

③空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

ア. 促進区域内のすでに除却された空家等の跡地

跡地を活用する場合は、伝建条例第5条第1項第1号から第8号の許可の基準に適合した活用を図ることとする。

イ. 今後、促進区域内で空家を除却するという申し出があった空家等の除却

その後の活用策を同時に申し出、伝建条例第5条第1項第1号から第8号の許可の

基準に適合した活用を図ることとする。

ウ. 促進区域内の通りから望見できない未接道の空家

空家を除却した後の跡地は、基本的に隣接者への買取を斡旋することとし、購入されない場合は、桜川市空き家対策推進協議会、桜川市伝統的建造物群保存地区保存審議会の意見を聴取しながら対応する。

2 活用することが必要な空家等の種類

促進区域は、桜川市真壁伝統的建造物群保存地区また桜川市歴史的風致維持向上計画の重点区域と重複することから、面的な保存・活用を図る必要があるため、促進区域内の全ての空家等を対象とする。

3 空家等を誘導すべき用途

桜川市は全域が都市計画区域に定められており、促進区域と定める区域は市街化区域となり、用途地域としては、商業地域、近隣商業地域、第1種住居地域に都市計画決定されていることから、誘導すべき用途は、都市計画法で規定された用途とし、用途特例適用要件は設定しない。

4 空家等及びその跡地の活用等を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

①空家の把握及び所有者意向の調査

空家を活用するには、空家の把握が必要であることから、市内全域の空家の実態調査を実施するとともに、促進区域内の土地・建物所有者にアンケート調査を実施し、売却あるいは賃貸の希望を定期的の実施する。

②空家等の斡旋方針

桜川市は、令和6年6月27日、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会を申請に基づき、桜川市空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定した。

指定した支援法人の業務は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）第24条第1項第1号から第6号の全て業務であり、法人に斡旋やマッチングの業務を依頼する。

③空家を購入した者への支援策

令和7年度より予算の範囲内で下記支援策を実施する。

ただし、促進区域は、桜川市真壁伝統的建造物群保存地区また桜川市歴史的風致維持向上計画の重点区域と重複するため、外観等については、別表1の助成金とし、居住に有する内部部分のみ補助対象とする。

ア. 補助対象とする物件

- ・桜川市空家バンク実施要綱（平成29年告示第90号）第4条第3項により登録された物件であり居住の用に供する建築物

- ・空家等活用促進区域内に位置し、桜川市が指定した空家管理活用支援法人が媒介した物件で居住の用に供する建築物

イ. 補助対象者（以下、全てを満たす者）

- ・空き家の売買・賃貸の契約者の関係が、民法（明治29年法律第89号）第725条に規定する3親等以内の親族でないこと。
- ・地元自治会に加入した者
- ・市税等を滞納していない者
- ・過去にこの要項により補助金を受けた世帯主又は世帯員でないこと。
- ・この補助金により改修する空家に、補助金の交付を受け、工事が完了した日から10年以上定住することを確約した者
- ・市内に本店又は支店、営業所を置く事業者と請負契約を締結した者
- ・桜川市暴力団排除条例（平成24年桜川市条例第17号）第2条第1号から第3号までに該当する者でないこと。

ウ. 補助率

種 別	補助率	上 限
①空家等活用促進区域内の伝統的建造物として特定された物件であって、居住に要する内装に要する経費	2/3	200万円
②空家等活用促進区域内の伝統的建造物以外の物件であって、桜川市伝統的建造物群保存地区保存事業補助金交付要項（平成27年桜川市告示第51号）の修景事業と同時に実施する居住に要する内装に要する経費	2/3	200万円
③空家等活用促進区域内の伝統的建造物以外の物件であって、居住に要する内装に要する経費	2/3	100万円

※空家等活用促進区域内であって、桜川市賑わい操業支援事業補助金の補助対象外の用途で、地域の活性化、地域コミュニティの維持を図る用途として改修すると認められる場合は、上記補助金の該当とする。

エ. 補助対象経費

種 別	補助対象の条件
内装	壁・床・畳等の改修又は交換。基礎の改修が必要な場合は、これを含める。
設備	居住に必要な上下水道、電気等の配管工事。ただし、エアコン、浴槽等は含まない。 また、下水道配管工事等において、桜川市公共下水増接続工事費補助金、桜川市農業集落排水接続工事費補助金を申請する場合は、本補助金と重複して申請することはできない。
備品	補助対象とはしない。

④空家を購入した者への既存支援策

- ア. 桜川市伝統的建造物群保存地区保存事業補助金（別表１）
- イ. さくらがわ人生応援住宅取得助成金（別表２）
- ウ. 桜川市賑わい創業支援事業補助金（別表３）

⑤その他空家等及びその跡地の活用の促進を図るための指針

桜川市は、各種団体と空家に関する協定を締結しており、協定に基づき、空家等及びその跡地の活用の促進を図るため、この協定に基づき、管理及び活用を強化する。

- ア. 空家等の適正な管理の推進に関する協定

協定先：桜川市シルバー人材センター

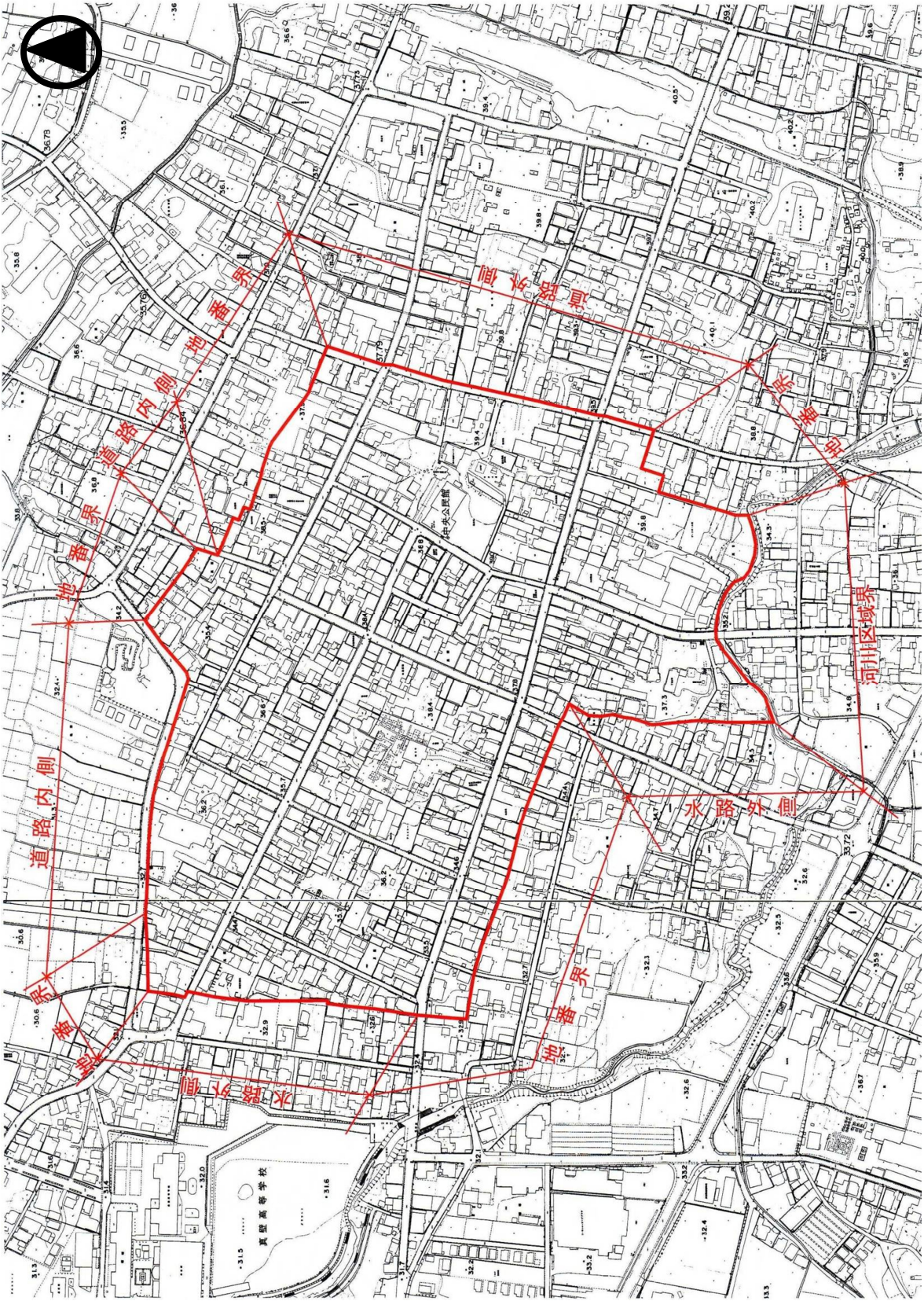
- イ. 空家等対策の推進に関する協定

協定先：茨城司法書士会、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会
一般社団法人茨城県建築士会

- ウ. 桜川市空家バンク登録物件の媒介に関する協定

協定先：公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会

空家等活用促進区域



別表 1 桜川市伝統的建造物群保存地区保存事業補助金

助成の対象			助成率	種 別	限度額
修 理	伝統的 建造物	外観の基準に基づく修理、保存上構造耐力上必要な部分の修理・補強	80%以内	建築物（主屋・長屋門・土蔵・石蔵・社寺等）	800万円
				建築物（付属屋・離れ等）	300万円
				工作物（門・塀）	200万円
修 景	伝統的 建造物 以外の 建造物	新築・増築・改築・改装・移転によって外観を修景基準に基づき修景する際に要する経費	70%以内	建築物（主屋）	400万円
				建築物（付属屋）	100万円
				工作物（門・塀）	150万円
		屋外広告物や上記以外の工作物を修景基準に基づき修景する際に要する経費	50%以内		50万円
復 旧		環境物件を修景基準に基づき復旧する際に要する経費	50%以内		50万円
管 理		建築物の保存のため特に必要な防災設備の設置に要する経費（自動火災報知機を除く）	90%以内		100万円

別表 2 さくらがわ人生応援住宅取得助成金

項 目	助成額	摘 要
基本額	30万円	
新婚・子育て世帯加算	50万円	婚姻後3年以内。もしくは世帯員に義務教育以下の子がいること。
Iターン・Uターン加算	50万円	移住者、もしくは市外に1年以上居住して転居してきた者。
長期優良住宅加算	10万円	県の証明書を添付。
空き家バンク加算	10万円	桜川市空き家バンクに登録された物件を購入した場合。
景観計画適合加算	30万円	桜川市景観計画の重点地区のみ
市内業者施工	30万円	新築物件のみ

別表 3 桜川市賑わい創業支援事業補助金

項 目	助成額
基本額	1 0 0 万円
特定創業支援等事業による支援加算	5 0 万円
空き店舗等を活用加算	5 0 万円
市内工事業者加算	5 0 万円
地域加算	5 0 万円

3. 地域住民に悪影響を及ぼす空家等への対策に関する施策【基本方針（3）に対応】

- (1) 管理不全となり、保安上、衛生上、景観上など、様々な問題を引き起こし、地域住民に悪影響を及ぼす空家等については、P31 のフローに基づき、空家対策法第2条第2項に規定される特定空家等として対応を実施します。
- (2) 特定空家等の認定については、桜川市空家対策推進協議会において総合的に判断し、助言・指導、勧告、命令、行政代執行（所有者等の所在が不明な場合には略式代執行など）といった措置を実施します。
- (3) 不良住宅除却費補助制度を創設し、不良住宅として判定された空家について、除却費を助成する制度を設けます。
- (4) 除却した空家等の跡地について、土地の流動化を図るため、空地バンクの設置を検討します。また、狹隘道路の拡張や公共施設等、国の支援策が見込まれる土地については、地域活性化のための整備を検討します。
- (5) 放置されれば特定空家等となる恐れのある管理不全空家等については、条例に基づき適切に判断し、指導、勧告といった措置を講じます。
- (6) 特定空家等で、台風等の災害の恐れがある場合、周辺に被害を拡大すると予見される際には、緊急代執行を検討します。

4. 公共施設の利活用または、除却に関する施策【基本方針（4）に対応】

- （1）用途廃止となった公共施設については、公共施設等総合管理計画や公共施設個別施設計画、公共施設跡地等利用基本方針をもとに、利活用または、除却を進めます。
- （2）活用する公共施設については、法令を遵守しながらの用途変更とするとともに、最低10年以上の活用できる用途とします。
- （3）除却が必要な公共施設については、除却後の跡地について、公共的な活用を検討します。

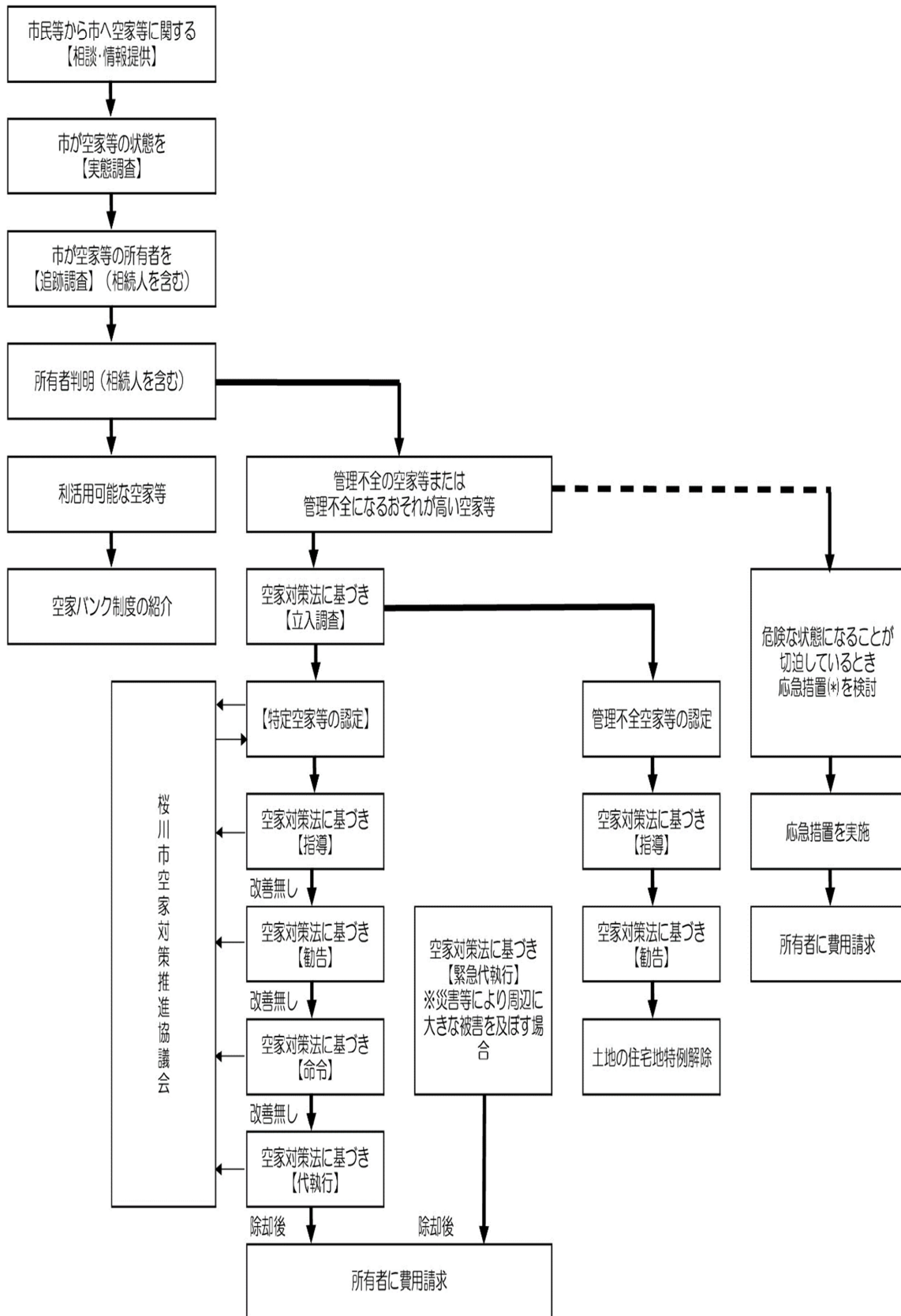
5. 民法第 264 の 8 条(所有者不明建物管理命令)、相続財産清算人制度を活用するための施策【基本方針（５）に対応】

（１）空家の位置や状態を勘案し、**民法第 264 の 8 条**もしくは略式代執行での対応を検討し、より安全な方法での空家の除却を進めます。

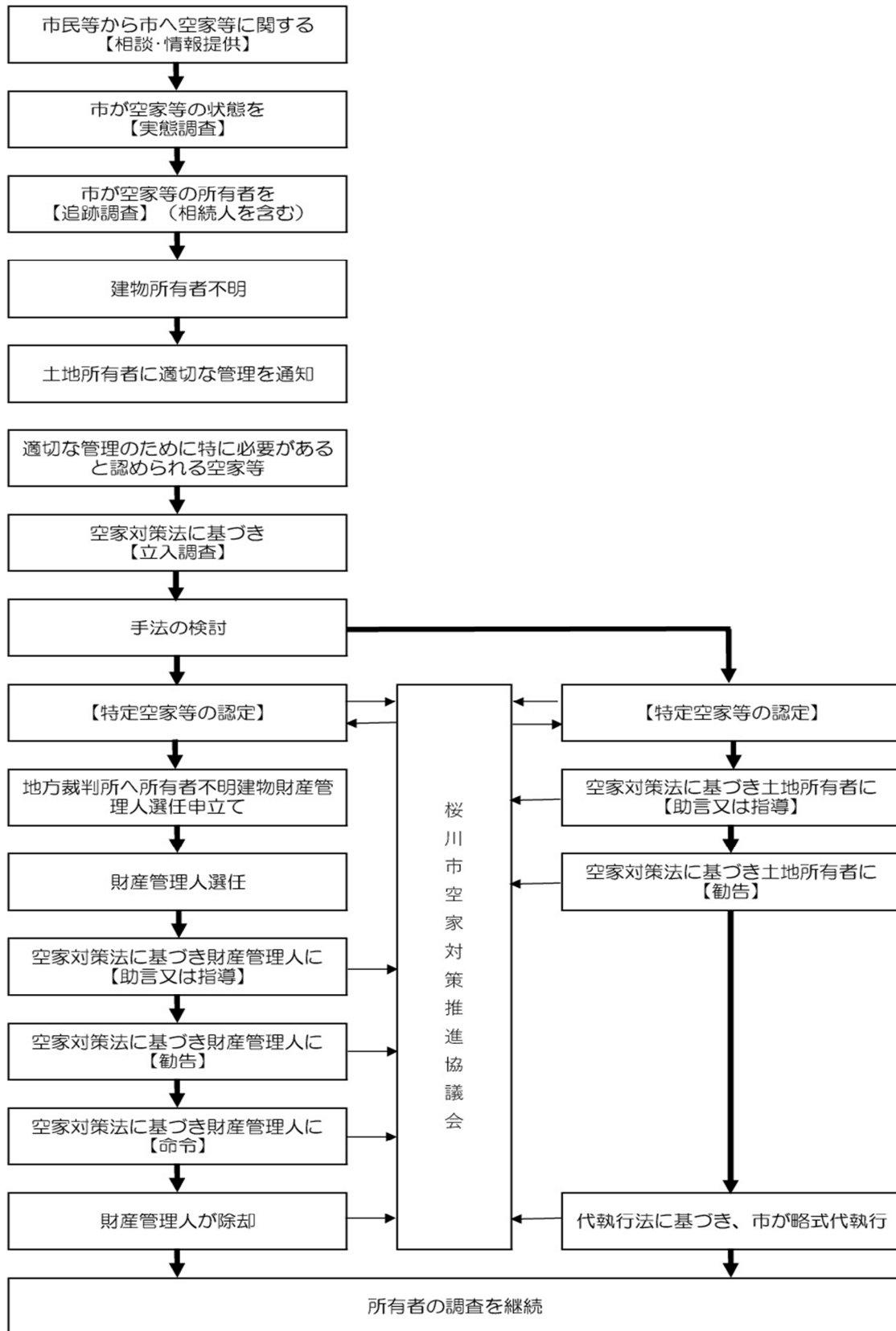
（２）相続財産清算人制度によって、売却される空家等については、民間団体との協定により、早期の売却に努め、空家となる期間の短縮を図ります。

（３）地方裁判所、家庭裁判所への申立てには、予納金が必要となることから、財源確保のため、国の支援策である空き家対策総合支援事業や社会資本整備総合交付金事業に取り組めます。

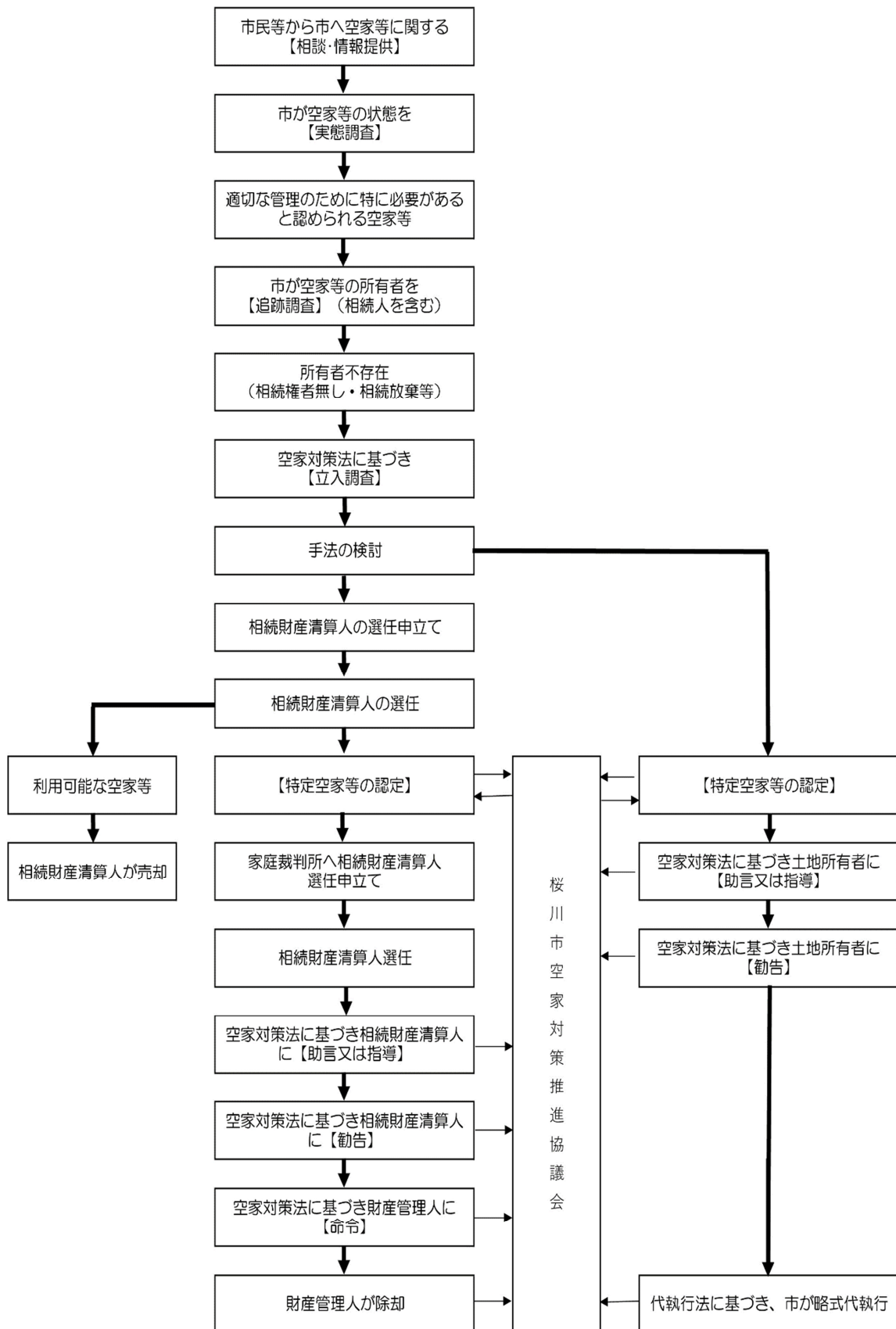
<空家等対策フロー図 1>



＜空家等対策フロー図 2＞



＜空家等対策フロー図3＞



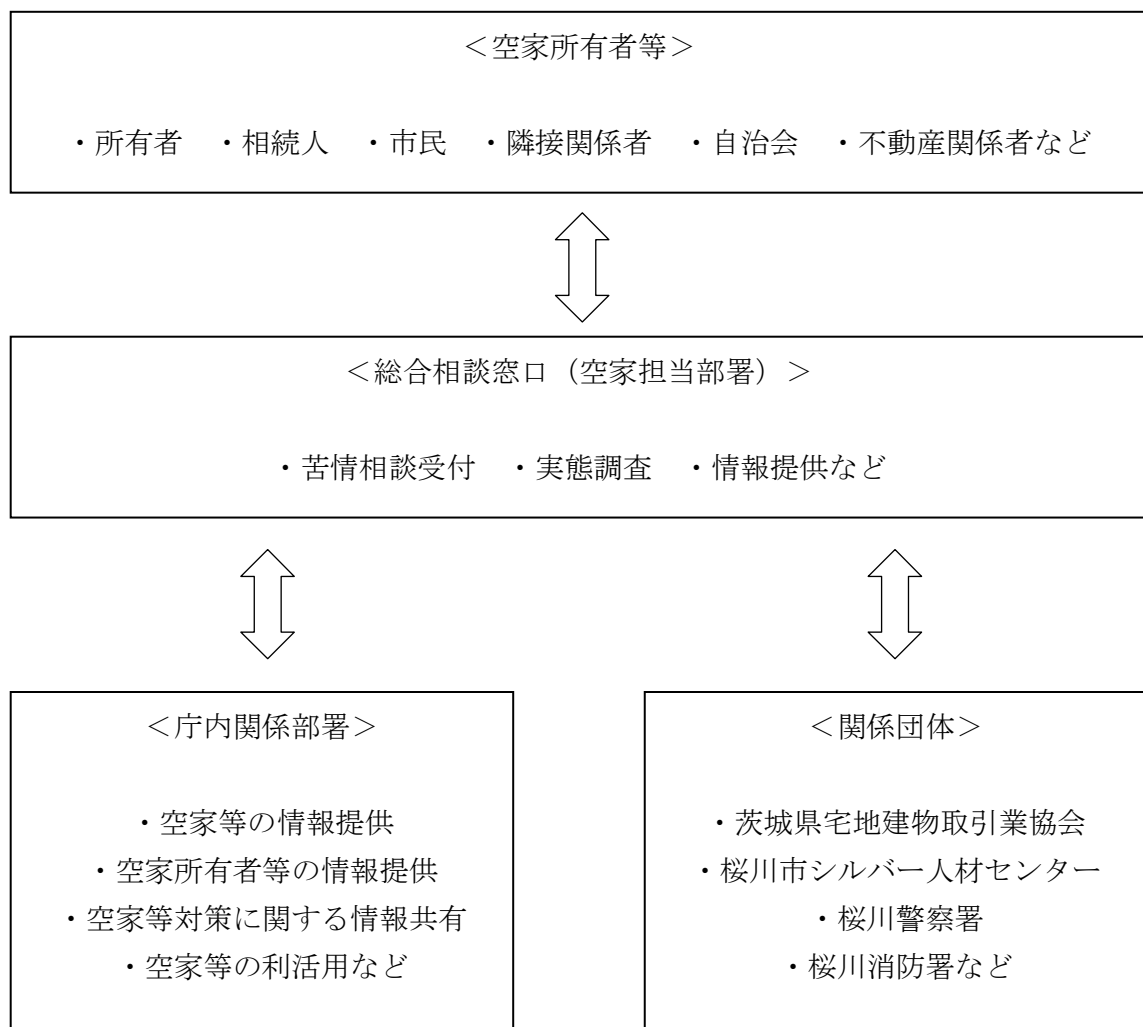
第5章 空家等対策の推進体制

1. 体制の整備

この計画を推進するためには、市のみならず、民間の関係団体、地域を含めた体制の整備が必要となります。これまでの記載事項と併せて、以下のような包括的で体系的な体制の整備をめざします。

(1) 空家等相談窓口及び情報の一元化

様々な状態の空家等について、所有者、隣接者等の異なる立場の人から寄せられる相談について、空家等に関する相談の窓口及び情報を空家担当部署に一元化します。



(2) 組織内の連携

地域から空家等情報の提供、空家等の管理不全に関する情報、所有者等からの利活用に関する相談等、それぞれの内容に応じて空家担当部署を中心に内部情報の共有を図りながら、全関係部署で連携し対応します。

関係部署	主な役割
管財部門	・ 廃止された公共施設の利活用、除却に関すること。
企画部署	・ 移住定住促進に関する情報提供に関すること
税務部署	・ 空家等の所有者等の特定に関すること ・ 固定資産税の住宅用地特例に関すること
防災部署	・ 空家等関連の防災に関すること
住基部署	・ 空家等の所有者等の特定に関すること
環境部署	・ 空地等の適正管理に関すること ・ 悪臭、害虫、不法投棄等の指導に関すること ・ 空家等関連の防犯に関すること
農林部署	・ 空家等にすみついた動物に関すること ・ 空家等活用促進に関する情報提供に関すること
商工部署	・ 住宅リフォーム費補助に関すること
道路部署	・ 道路の通行に支障が生じた際の対処に関すること
水道部署	・ 水道使用の休廃止状況の確認に関すること
農業委員会	・ 農地付き空家に関すること
教育部署	・ 廃校となった校舎及び敷地内建築物の利活用、除却に関すること。

(3) 民間事業者との連携及び事業支援

民間事業者や専門家が組織する関係団体等と連携し、空家等の流通及び利活用に対する支援を実施します。

(4) 空家等管理活用支援法人制度への取り組み

法律の改正より新たに設けられた空家等管理活用支援法人制度を活用し、指定した法人による空家等の流通や所有者の搜索等を実施します。

(5) 桜川市空家等策推進協議会による協議

空家対策法第7条に基づき組織する桜川市空家対策推進協議会において、専門的な見地から本計画策定に関することや特定空家等の認定及び措置に関することなどを協議し、空家等の対策を推進します。

役職	委員
会長	桜川市長
委員	市民代表
委員	桜川市議会代表
委員	茨城司法書士会
委員	茨城県宅地建物取引業協会
委員	茨城県建築士会
委員	桜川警察署長又はその指名する者
委員	桜川消防署長又はその指名する者
委員	その他市長が必要と認める者

2. 計画の進捗管理

本計画期間中においては、空家等の管理状況や空家数の増減状況などの地域情勢の変化を総合的に評価し、適正な進行管理を行います。

また、計画期間内であっても、法令や国・県の補助制度の改正、社会情勢の変化等に応じて計画内容を適宜見直します。

3. 施策を実施するための財源確保

空家対策を確実に実施するためには、財源を確保する必要があるため、国の支援制度である空き家対策総合支援事業、空き家再生等推進事業に取り組めます。

参考資料

■ 特定空家等・管理不全空家等の判断の参考となる基準

○ 保安上危険に関して参考となる基準

		特定空家等	管理不全空家等
1. 建築物等の倒壊	建築物	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築物の 1/20 超の傾斜 ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（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、腐食又は構造部材同士のずれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 ・ 雨水浸入の痕跡
	門、塀、屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい傾斜 ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
	立木	<ul style="list-style-type: none"> ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・ 倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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		<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・ 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出し ・ 擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
3. 部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・ 剥落又は脱落による落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

		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	
	軒、バルコニーその他の突出物	<ul style="list-style-type: none"> ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等 	<ul style="list-style-type: none"> ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
	立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	屋根ふき材、外装材、看板等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・剥落又は脱落による飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	立木の枝	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の大枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
	ごみ等	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地等からのごみ等の飛散 ・飛散のおそれがある敷地等のごみ等の著しい散乱又は山積 	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃等がなされておらず、飛散のおそれがあるごみ等が敷地等に認められる状態

衛生上有害に関して参考となる基準

		特定空家等	管理不全空家等
1. 石綿の飛散		<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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	汚水等	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 	<ul style="list-style-type: none"> ・排水設備の破損等

の発生		・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等	
	害虫等	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等	・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
	動物の糞尿等	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき	・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

景観悪化に関して参考となる基準

	特定空家等	管理不全空家等
	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等	・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 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

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

		特定空家等	管理不全空家等
1. 汚水等による悪臭の発生		・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の常態的な動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等	・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき 又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
2. 不法		・不法侵入の形跡	・開口部等の破損

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、未施錠	
3. 落雪による通行障害等の発生		・頻繁な落雪又は落下した場合に通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪若しくは雪庇 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等	・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 ・雪止めの破損等
4. 立木等への接触等の発生		・周囲の建築物、歩行者等への接触等のおそれがあるほどの著しい立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出し	・立木の枝の剪定又は除草がなされておらず、立木の枝又は繁茂した雑草等のはみ出しが認められる状態
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等を発生す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

(注) この基準は、国が定める「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）」による基準の一部を示したものである。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(国の責務)

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

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

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

(地方公共団体の責務)

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

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

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

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

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

- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

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

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

（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。

（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。

（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二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第

一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

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

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

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

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

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

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

第五章 特定空家等に対する措置

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

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置

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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。

（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。

○桜川市空家等の適正管理に関する条例

令和6年3月11日

条例第20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、空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、市民が安全で安心して生活できるまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

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

- (1) 空家等 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。）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) 特定空家等 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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。
- (3) 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状態の空家等をいう。
- (4) 所有者等 市内に所在する空家等を有し、又は管理する者をいう。ただし、所有者等が死亡している場合は、その相続権者をいう。
- (5) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(市の責務)

第3条 市長は、法第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講じなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、その管理すべき空家等が市民等の安全又は生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある状態にならないよう自らの責任において適切にこれを管理するとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(情報の提供)

第5条 市民等は、第2条第1項第2号及び同条同項第3号に該当する空家等があると認めるときは、市長に対しその情報を提供することができる。

(空家対策推進協議会)

第6条 市長は、桜川市の空家対策を推進するため、桜川市空家対策推進協議会（以下「協議会」という。）を設置することができる。

2 協議会の運営については、別に設置要綱で定める。

(空家等対策計画)

第7条 市長は、法第7条に規定する空家等に関する対策についての計画を策定する際は、協

議会の意見を聴かなければならない。

- 2 市長は、法第7条第3項の各号に該当する区域で、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の跡地の活用の促進を図るための指針に関する事項を定めることができる。

（調査等）

第8条 市長は、第10条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又は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させることができる。

- 2 市長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 3 第1項の規定により立入調査又は所有者等若しくは関係者への質問をする職員は、その身分を示す証明書を携帯し、所有者等若しくは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。
- 4 第1項の規定による立入調査又は質問の権限は、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。

（特定空家等の認定）

第9条 市長は、特定空家等と認定する際は、協議会の意見を聴かなければならない。

（特定空家等の措置）

第10条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、必要な措置について指導することができる。

- 2 市長は、前項の規定による指導を行ったにもかかわらず、なお改善されないときは、当該所有者等に対し、履行期間を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。
- 3 市長は、前項に規定する勧告を受けた所有者等が勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、履行期間を定めて必要な措置を命ずることができる。
- 4 市長は、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、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となる証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対し、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 市長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠

を提出することができる。

- 9 市長は、第3項の規定による命令を受けた者が、これを履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせることができる。

- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合においては、過失がなくその措置を命ぜられる者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第1項の指導又は第2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3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市長は、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られるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用させる。

- 13 市長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置等により、その旨を公示しなければならない。

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

（管理不全空家等の措置）

- 第11条 市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、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することができる。

- 2 市長は、前項の規定による指導を行ったにもかかわらず、なお改善されないときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて、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を勧告することができる。

（緊急安全措置）

- 第12条 市長は、空家等の状態に起因して、市民等の生命、身体又は財産に危害を及ぼし、又はそのおそれがあり、所有者等に必要な措置を行わせる時間的余裕がなく緊急に当該措置を行う必要がある場合に限り、当該危害の拡大を防ぎ、又は予防するための必要最小限の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

- 2 市長は、前項の規定による措置を講じたときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を所有者等に通知しなければならない。
- 3 市長は、前項の通知をしようとする場合においては、所有者等を確知できないときは、当該通知の内容を告示することによりこれに代えることができる。
- 4 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。

(空家等管理活用支援法人の指定)

第13条 市長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは利用を図る活動を目的とする会社であって、法第24条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことが認められるものを、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、その旨を市長に届けなければならない。
- 4 市長は、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。
- 5 支援法人の審査基準及び標準処理期間は、別に定める。

(関係機関との連携)

第14条 市長は、特定空家等が及ぼす危険を回避するため必要があると認められるときは、市の区域を管轄する警察、消防その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

(委任)

第15条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

桜川市空家対策推進協議会設置要綱

平成 27 年 8 月 10 日

告示第 94 号

(趣旨)

第 1 条 この告示は、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。）の規定に基づき設置する「桜川市空家対策推進協議会（以下「協議会」という。）に関し必要な事項を定めるものとする。

(協議事項)

第 2 条 協議会は、法第 2 条の規定について、次の各号に掲げることを行うものとする。

- (1) 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。）の策定に関すること。
- (2) 空家等対策計画の変更に関すること。
- (3) 特定空家等に対する認定及び措置に関すること。
- (4) 空家及び特定空家等に関する必要な調査、啓発活動に関すること。
- (5) 空家等の利活用に関すること。
- (6) その他必要な事項

(会議の委員及び任期)

第 3 条 協議会の委員（以下「委員」という。）は、15 人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者とする。

- (1) 市長が委嘱又は任命する者
 - ア 市民代表
 - イ 桜川市議会代表
 - ウ 茨城司法書士会
 - エ 茨城県宅地建物取引業協会
 - オ 茨城県建築士会
 - カ 桜川警察署長又はその指名する者
 - キ 桜川消防署長又はその指名する者
 - ク その他市長が必要と認める者

(2) 桜川市長又はその指名する者

3 委員の任期は、2 年とする。ただし再任を妨げない。

4 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 第 2 項第 1 号に掲げる委員は、委嘱又は任命当時の職を退いたときは、委員の資格を失うものとする。

(会長及び副会長)

第 4 条 協議会に会長・副会長を各 1 名置く。

- 2 会長は市長を充てる。
- 3 会長は、協議会を代表し、会務を統括する。
- 4 副会長は、委員の中から会長が選任する。
- 5 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5条 協議会の会議は、必要に応じて会長が招集する。

- 2 会長は、会議の議長となる。
- 3 協議会は、委員の過半数の出席をもって成立する。
- 4 会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 5 会議は、必要があると認められるときは、委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。
- 6 会議は、災害の発生等やむを得ない事情があるときは、書面等によって行うことができる。

(守秘義務)

第6条 委員は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。また、その職を退いた後も同様とする。

(事務局)

第7条 協議会の事務局は、建設部都市整備課に置く。

(その他)

第8条 この告示に定めるもののほか、推進協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

附 則

この告示は、公布の日から施行する。