日の出町空家等対策計画

～元気なうちから考えよう！自宅と実家のこと～
将来空き家にしないために

日の出町「ひのでちゃん」

令和6年(2024 年)3月

日の出町

空家等対策計画の策定に当たって

本町は昭和 43 年の新都市計画法の制定以降、44 年に全町が都市計画区域に指定、翌 45 年には市街化区域及び市街化調整区域が指定され、これを契機に市街化区域を中心に多くの住宅が建築されるようになりました。49 年には人口 1 万人超となり町制施行が実施され、複数の住宅団地が開発されるなど発展を遂げてきました。

更には、少子化対策、高齢者対策に加えて、三吉野桜木地区の土地区画整理事業と大型ショッピングセンターの進出などにより、一時減少を辿っていた人口が増加に転じ、平成 27 年には住民基本台帳ベースで人口 1 万 7 千人に達しました。しかしながら、これをピークに少子高齢化、人口減少の進行など社会情勢の変化等に伴い、徐々に人口は減少しており、また、空き家の増加も進んでおります。

空き家は全国的にも大変な社会問題となっており、適切に管理なされないことで、防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に影響を及ぼすことが懸念され、町としても空き家の問題について総合的に対応していく必要性が高まってきました。

このような状況の中、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が平成 27 年 5 月に全面施行され、更には、本年度（令和 5 年度）12 月には、管理不全空家等の対策の強化など「空家法の一部改正」が施行されました。

これらを受け、本町では、住宅の状況に応じた取り組みとして、「人が住んでいる住宅」は空き家の発生予防、「利活用可能な空き家」は空き家の利活用、「当分空き家として維持される住宅」は空き家の適切な管理、「管理不全な空き家」は管理不全な空き家の解消等を基本方針と掲げ、「日の出町空家等対策計画」を策定いたしました。

とりわけ、空き家をこれ以上増やさない施策、「元気なうちから考えよう！ 自宅と実家のこと」、また、空き家を利活用した移住定住の促進を推進するための「若い世代、若い世帯の転入者を増やす政策」などを重点施策として掲げ、計画を実行していく所存でございます。

今後は、「人にやさしく、すみよいまちづくり」を基調に、町民の皆様をはじめ、各専門家団体の皆様と連携し、計画を推進していきたいと考えておりますので、本計画の実行に際しての特段のご配慮・ご協力をお願いいたしたいと存じます。

結びに、本計画の策定にあたり、貴重なご意見等をお寄せいただいた皆様に心から感謝を申し上げます。

令和 6 年 3 月

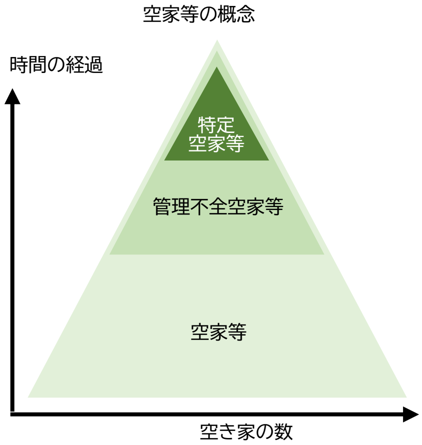
日の出町長　田　村　み　さ　子

本計画で使用する用語について

空家法　　空家等対策の推進に関する特別措置法

基本指針　　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

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。)」をいいます(空家法第2条第1項)。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きます。本計画においては原則、空家法を引用する場合等においてのみ「空家等」と表します。
なお、使用がなされていないことが常態とは、「おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないこと」をいいます(基本指針)。また、空家法では、総務省が実施している住宅・土地統計調査において長屋・共同住宅の空室も「空き家」としてカウントするのに対して、すべての住戸が空室の場合に限り「空家等」として扱います。



管理不全空家等　　建築物に破損等があり、また、その敷地に雑草等が繁茂して害虫が発生するなど、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空家等をいいます。

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います(空家法第2条第2項)。

空き家　　上記「空家等」のうち、建築物のみを指す場合や一般論を述べる場合、また、総務省が行っている「住宅・土地統計調査」を引用する場合において「空き家」と表します。

所有者等　　空家等の所有者又は管理者

CONTENTS

序章　計画の概要

01　背景と目的……2
02　計画の位置付け……3
03　対象地区……3
04　対象とする空き家……3
05　計画期間……3

第1章　空き家対策に係る国、東京都及び本町の取組の概要

01　国、東京都の空き家対策に係るこれまでの主な取組……6
02　日の出町の空き家対策に係るこれまでの取組……8

第2章　日の出町の空き家の実態

01　住宅・土地統計調査にみる空き家の実態……10
02　実態調査にみる空き家の実態……13
03　空き家所有者の意向調査結果……16
04　空き家の実態から導かれる課題……22

第3章　空家等対策計画

01　基本理念……24
02　基本方針＝住宅の状態に応じた取組……25
03　具体的な施策……26
（1）基本方針 1＝空き家の発生予防と適正管理……26
（2）基本方針 2＝空き家の流通と利活用……31
（3）基本方針 3，4＝空き家の管理、管理不全空家等と特定空家等への対応……34

第4章　空家等対策の推進に向けて

01　関係主体の責務と役割……40
02　推進体制……41
03　適切な進行管理……42
04　都や自治体間の連携……42

参考資料

01　日の出町木造住宅耐震診断費助成金の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・44

02　日の出町木造住宅耐震改修費助成金の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・44

03　日の出町住環境整備事業補助金の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・44

04　空家等活用促進区域指定が望まれる団地の位置図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・45

05　東京都空き家ガイドブックの概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46

06　マイホーム借上げ制度の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46

07　住宅セーフティネット制度の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・46

08　福生市における空き家除却補助事業の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・47

09　カシニワ制度の概要 ・・・ 48

10　栃木市における「あったか住まいるバンク」の仕組み・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 49

11　全国版空き家・空き地バンクについて・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 49

12　日野市における所有者不明土地・建物管理命令を活用した空き家解消例・・・ 50

13　空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 51

序章　計画の概要

01 背景と目的

近年、少子高齢化に伴う人口減少社会の進展や、核家族の増加による家族形態の変化等に伴って、全国的に空き家が増加しており、都市問題の一つとしてクローズアップされるようになっています。とりわけ、管理が不十分で荒廃の進む空き家は、火災や倒壊のおそれといった安全上の問題をはじめ、ごみの不法投棄や害獣・害虫による公衆衛生上の問題、また治安の悪化や景観の阻害等周辺環境に及ぼす様々な悪影響が懸念されています。

こうしたことから、平成 27 年5月に『空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）』が全面施行され、適切な管理が行われていない空家等に対する立ち入り調査、勧告、命令、行政代執行の措置や、区市町村によ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や適切な措置を講じることが区市町村の責務とされました。その後、全国の区市町村において空家等対策が進められてきましたが、空き家問題は止まるところを知らず、令和 5 年 12 月に「空家活用の拡大」「適正な管理の確保」「周囲に著しい悪影響を及ぼしている特定空家等の除却の容易化」の 3 つを柱とする空家法の改正が施行され、より一層の空家等対策の推進に対する取組みが行われています。

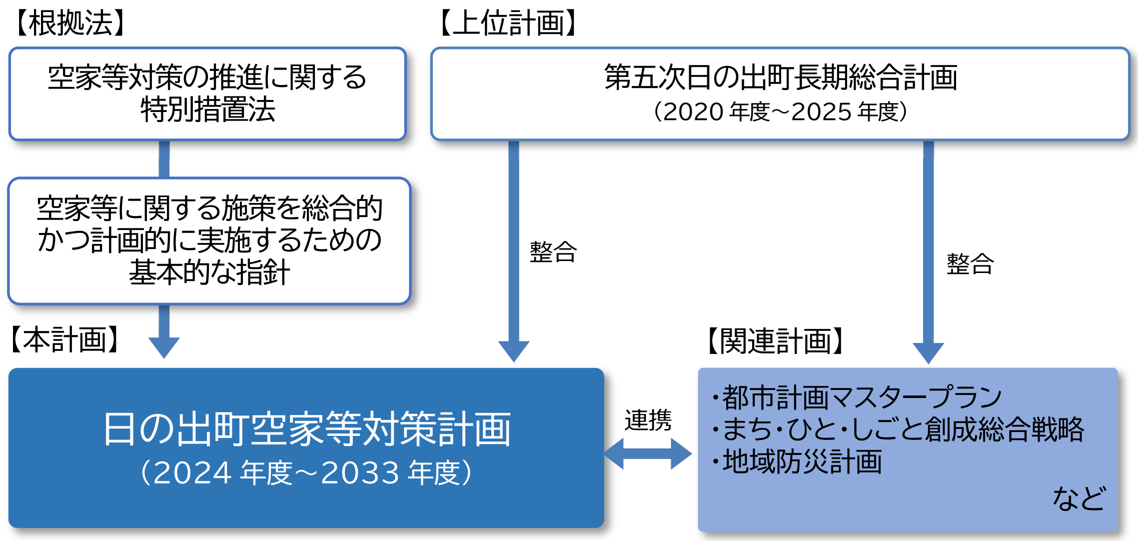
東京都においても、平成 29 年 5 月に東京都空き家対策連絡協議会を設立し、区市町村に対する情報提供や技術的・財政的支援の拡充に取り組むとともに、民間事業者との連携によるワンストップ相談窓口事業の実施などを推進しているところです。

本町では、こうした国や東京都の取組を受けて、町内全自治会の協力を得て空家等実態調査を行うとともに、空き家の所有者等に適正な管理をお願いしてきたところですが、今後、高齢化の進展とともに空き家がますます増加していくと考えられることから、今回、空き家の発生を抑制するとともに、利活用などの促進等を計画的かつ総合的に行うために空家等対策計画を策定することとしました。

02 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国土交通省の「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」に即して定める計画であり、第五次日の出町長期総合計画や日の出町都市計画マスタープランなど、関連する上位計画や個別計画と整合を図り策定するものです。

■空家等対策計画の位置付け図のイメージ



03 対象地区

本計画は、日の出町全域を対象とします。

04 対象とする空き家

本計画では、一戸建て住宅の空き家と、一棟建てのすべての住戸が空き家となっている共同住宅・長屋を対象とします。

05 計画期間

令和 6 年度から令和 15 年度までの 10 年間とします。なお、空家等の状況や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて改定を検討することとし、計画の中間年（策定 5 年後）においては、具体的な施策の検証を行い、必要に応じて施策の見直しを行うとともに、計画の改定を行います。

第1章　空き家対策に係る国、東京都及び本町の取組の概要

01 国、東京都の空き家対策に係るこれまでの主な取組

国においては、平成 20(2008)年以来、主に制度面の整備を通じて空き家対策に取り組む自治体や事業者を支援してきました。また、東京都においては平成 24(2012)年から基礎自治体や民間事業者をはじめ、空き家所有者向けの施策に取り組んでいます。

■国、東京都の空き家対策に係るこれまでの主な取組

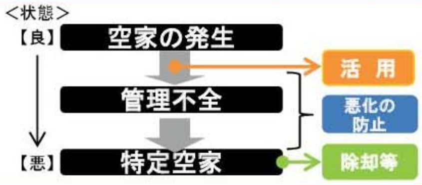
年度	国の取組	東京都の取組
平成 20 (2008)	・「空き家再生等推進事業」を開始 「除却事業タイプ」と「活用事業タイプ」があり、一定の要件に該当する場合、各事業について国庫補助を実施	
24 (2012)	・「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」を開始(H26 年度末まで)	・「東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)」を開始(H26 年度末まで)
26 (2014)	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」制定(H26.11.27 公布、H27.2.26 一部施行)	
27 (2015)	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」を全面施行(H.27.5.26)	・「空き家利活用等区市町村支援事業」を開始 ・「空き家対策連絡会」立ち上げ ・専門家団体等と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結(9 団体、2 金融機関)
28 (2016)	・「空き家対策総合支援事業」を開始 空家等対策計画(空家法第6条)に基づき実施する空家の活用や除却などを、地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して補助(令和 7 年度まで)。 ・空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)を開始	・「東京都相続空家等の利活用円滑化モデル事業」を開始(H29年度まで) ・専門家団体と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結(2 団体) ・「空き家利活用等区市町村支援事業(基本型・企画提案型)」を開始
29 (2017)	・「全国空き家対策推進協議会」を設置 ・「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」を改正(H29.10.25 施行) ・「全国版空き家・空き地バンク」を設置 ・「安心 R 住宅」制度開始	・「東京都空き家対策連絡協議会」を設置 ・専門家団体と空き家対策における協力・連携に関する協定を締結(1 団体)
30 (2018)		・「東京都空き家利活用等普及啓発・相談事業」を開始 ・「東京都空き家情報サイト」の開設 ・「東京都空き家ガイドブック」の発行
令和元年 (2019)	・「空き家の発生を抑制するための特例措置(空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除)」の適用対象を拡大(老人ホーム等の入所についても対象として追加)	・「先駆的空き家対策東京モデル支援事業」を開始(空き家対策の共通課題を解決するため、高度なノウハウを要する事業で、成果を情報発信) ・「エリアリノベーション推進支援事業」を開始
2 (2020)		・「民間空き家対策東京モデル支援事業」を開始(民間の力や知見を最大限活用し、民間事業者の取組へ新たに直接、財政支援を実施
3 (2021)	・「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」を改訂(R3.6.30) ・「住生活基本計画」の改定 ・「住宅市場を活用した空家対策モデル事業」を開始	・「東京空き家ガイドブック」の全面改訂
5 (2023)	・「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正(R5.12.13 施行)⇒次頁参照 ・「空き家再生等推進事業【活用事業対タイプと除却事業タイプ】」を開始	・「既存住宅流通促進民間支援事業」の開始 ・「政策課題解決型空き家活用支援事業」の開始 ・「地域課題解決型空き家活用支援事業」の開始

【参考】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の概要
（令和5年６月14日公布、同年12月13日施行）

背景・必要性

○居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
（1998年）182万戸→（2018年）349万戸→（2030年見込み）470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

○所有者の責務強化
・（現行の「適切な管理の努力義務」に加え、）国、自治体の施策に協力する努力義務

1．活用拡大

①空家等活用促進区域　（例）中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
・ 市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
・ 市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分（詳細は3.③後掲）

③支援法人制度
・ 市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
・ 所有者等への普及啓発、市区町村※から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
・ 市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2．管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理　※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
・ 放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
・ 勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除

窓が割れた
管理不全空家

②所有者把握の円滑化
・ 市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3．特定空家の除却等

①状態の把握
・ 市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）

②代執行の円滑化
・ 命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
・ 所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

緊急代執行を要する
崩落しかけた屋根

③財産管理人※による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）
・ 市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。（注）民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】
①空家等活用促進区域の指定数：施行後5年間で100区域
②空家等管理活用支援法人の指定数：施行後5年間で120法人
③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数：施行後5年間で15万物件

出典：国土交通省発表資料

02 日の出町の空き家対策に係るこれまでの取組

町では、国や東京都の取り組みを鑑み、空き家対策について、以下のとおり取り組んできました。

■平成 27 年度空き家調査実施　シルバー人材センターへ委託

（広報誌配付員による調査　⇒　234 件）

■空き家実態調査実施　平成 28 年度　130 件（空き家管理台帳作成）

■空き家意向調査実施（アンケート）平成 29 年度　送付 130 件　回答 76 件（58％）

■令和 3 年度空き家調査実施　シルバー人材センターへ委託

（広報誌配付員による調査　⇒　235 件）

■令和 4 年 12 月　日の出町空き家等対策の推進に関する協定の締結

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会西多摩支部

※空き家等の有効活用・適正管理等を推進するために協定締結。主に空き家相談会を実施。

■令和 4 年 12 月　日の出町空き家等の適正な管理の推進に関する協定の締結

公益社団法人日の出町シルバー人材センター
※空き家等管理不全な状態となることを防止するため協定を締結。主にシルバー人材センターが実施する「空き家管理サービス」の積極周知等。

■空き家相談会の実施　令和 5 年 2 月　相談件数 1 件

令和 5 年 7 月　相談件数 2 件

令和 5 年 10 月　相談件数 5 件

令和 6 年 1 月　相談件数 1 件

■空き家実態調査実施　令和 4 年度　182 件（空き家管理台帳作成）

前回調査から 6 年経過。130 件⇒182 件　増加率 40％

■空き家啓発セミナーの開催　令和 6 年 1 月 20 日（土）　13 時～

元気なうちから考えよう！自宅と実家のこと。～将来、空き家にしないために～
「空き家問題、相続、活用に関する情報と共に地域と共存する利活用方法を伝えることで、地域の価値向上のきっかけ作りを行う。また、将来実家や自宅を空き家にしないために、元気なうちから行っておくべきこと等についても伝える。」

■空き家等改善通知の発出（草木の繁茂等の改善願い）

平成 29 年度　対象 8 件（発送 10 件）　改善 2 件

平成 30 年度　対象 7 件（発送 10 件）　改善 4 件

令和元年度　対象 6 件（発送　6 件）　改善 3 件

令和 2 年度　対象 2 件（発送　2 件）　改善 1 件

令和 3 年度　対象 9 件（発送 14 件）　改善 2 件

令和 4 年度　対象 14 件（発送 19 件）　改善 5 件

第2章　日の出町の空き家の実態

01 住宅・土地統計調査※にみる空き家の実態

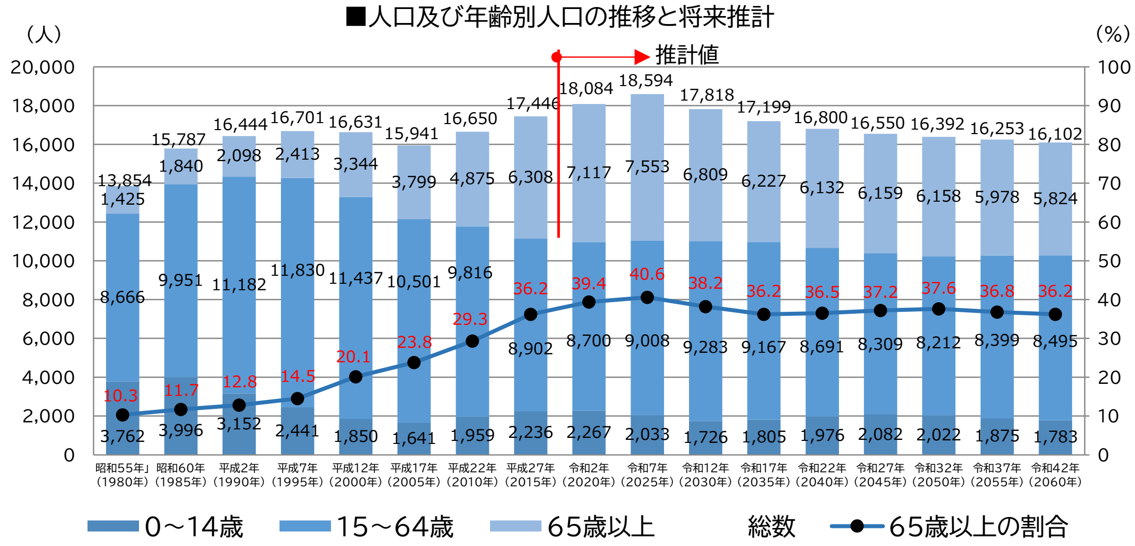
※「住宅・土地統計調査」は、5年ごとに行われる、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、空き家の所有状況などを把握するとともに、高齢者の住まい方をより的確に把握することを主な狙いとしています。なお、本調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値となるため、実際の数との差異があります。

(1) 人口及び年齢別人口の推移と将来推計

本町の人口は、昭和 55 年以降、平成 7(1995)年まで増加を続けたのち、一時的に減少し、平成 17(2005)年以降、再び増加に転じています。令和 3 年3月にまとめられた「日の出町人口ビジョン」によると将来人口は、令和 7(2025)年の 18,594 人をピークに徐々に減少し、令和 42(2060)年には 16,102 人になると推計されています。

また、老年人口(65歳以上)の割合は、令和7(2025)年の 40.6%をピークに、総人口と同様、減少傾向を示し、その後36%前後で安定的に推移するとされており、今後しばらく少子高齢化傾向が続くと見込まれています。

■人口及び年齢別人口の推移と将来推計

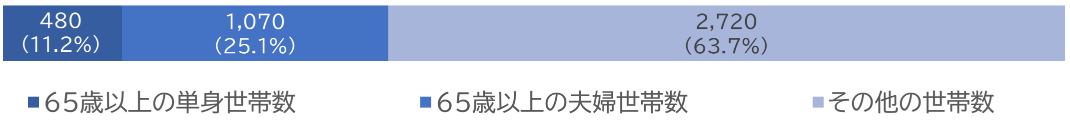


出典:日の出町人口ビジョン及び第二期まち・ひと・しごと創生総合戦略

(2) 持家で暮らす65歳以上の単身又は夫婦世帯の現状

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、町内の持家で暮らす 4,270 世帯に占める65歳以上の単身世帯は 480 世帯(11.2%、およそ 10 世帯に 1 世帯)、夫婦世帯は 1,070 世帯(25.1%、およそ 4 世帯に 1 世帯)で、両者合わせて 1,550 世帯(36.3%、およそ 3 世帯に 1 世帯)にのぼっています。この傾向は、上記の年齢別人口の推移で示される65歳以上の高齢者が増加していることから今後も継続すると考えられます。空き家の発生は入居者死亡による相続や施設への入所が理由の場合が多いことから、今後、空き家が急速に増加するおそれがありそうです。

■高齢者の住まいの現状



出典:平成 30 年住宅・土地統計調査

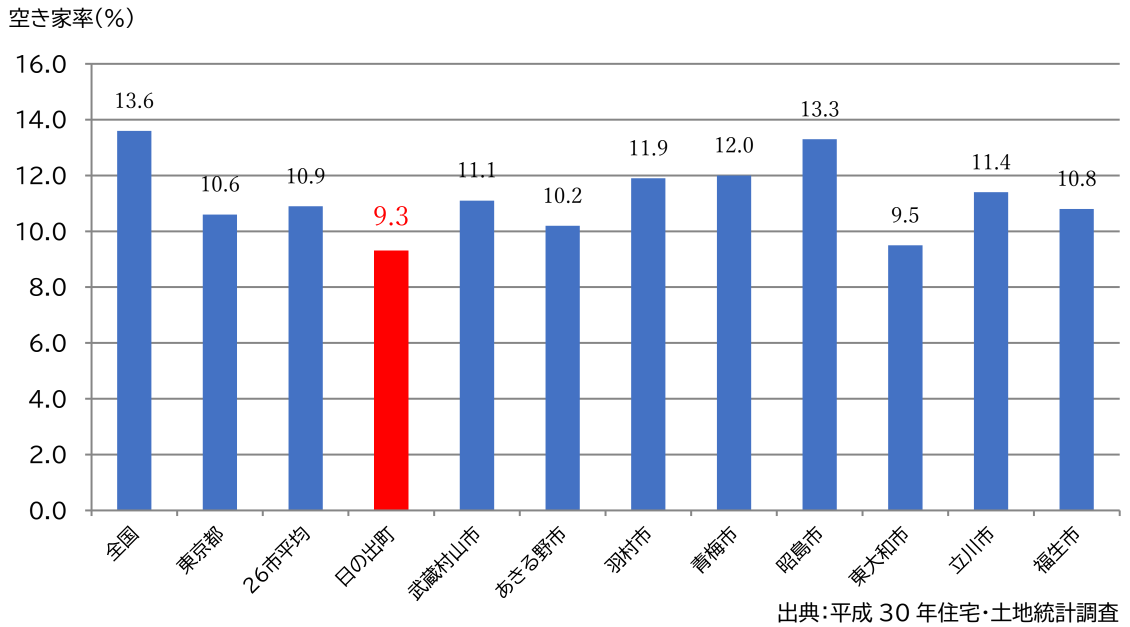
（3）住宅ストックの状況

平成 30 年の住宅・土地統計調査によると、住宅数が約 6,240 戸に対し、世帯数は 5,680 世帯と住宅数が世帯数を上回っており、住宅ストックはすでに充足していることが分かります。この住宅が過剰な状況は、人口減少傾向が続くなか、今後の空き家の増加要因になると考えられます。

（4）空き家数と空き家率

本町の空き家は平成30年時点で住宅数 6,240 戸に対して 580 戸、空き家率は 9.3%で、全国平均の空き家率 13.6%、東京都の空き家率 10.6%より低くなっています。近隣市と比較しても最も低くなっています。

■空き家率の比較

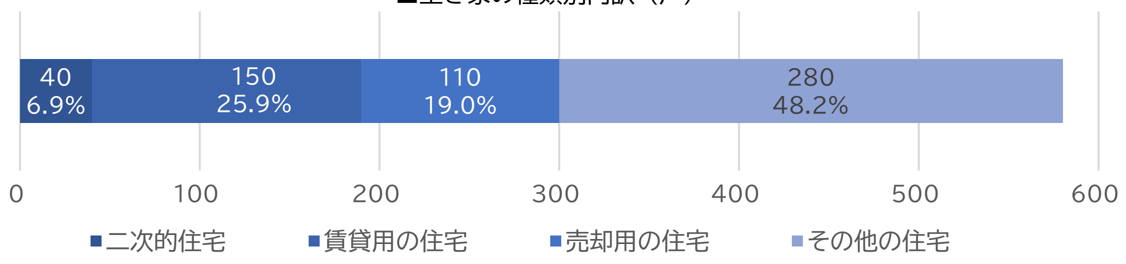


出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

（5）空き家の種類別内訳

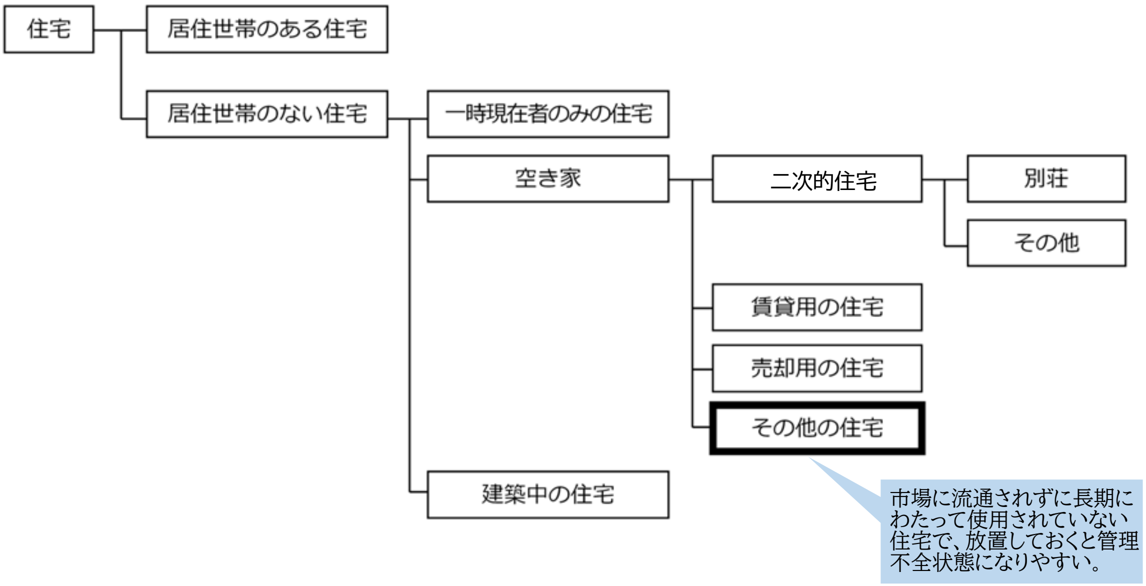
580 戸の空き家の種類別の内訳は、別荘等の「二次的住宅」が 40 戸(6.9%)、「賃貸用の住宅」が 150 戸(25.9%)、「売却用の住宅」が110戸(19.0%)、「その他の住宅」が過半数に近い 280 戸(48.2%)となっています。このその他の住宅は、市場に流通されずに長期にわたって使用されていない住宅で、放置しておくと管理不全状態になりやすいので注意が必要です。

■空き家の種類別内訳（戸）



出典：平成 30 年住宅・土地統計調査

【参考】空き家の種類



「一時現在者のみの住宅」

昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

「空き家」

・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される住宅で、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(空き家)』

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など(空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

「建築中の住宅」

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの

02 実態調査にみる空き家の実態

町内の空き家の所在や現況、劣化度等空き家の実態を把握し、中長期的な空き家対策を推進するための基礎となる情報を得ることを目的として、下記のとおり実態調査を実施しました。

（1） 調査の概要

① 実施期間

令和4年11月24日　～　令和5年2月2日

② 調査区域

町内全域

③ 調査対象

・一戸建て住宅（貸家含む）

・店舗兼住宅

（ただし、不動産業者管理物件等は空家法により対象外とする）

④ 調査方法

シルバー人材センターによる調査を基に、町職員による外観目視及び近隣聞き取り調査を実施

⑤ 調査結果のとりまとめ方法

対象物件1件ごとに空き家及び敷地の状況を、調査票・位置図・写真を作成し、町内の空き家等の状況を台帳としてデータ化（ワード・エクセル管理）

（2）調査結果の概要

① 空き家棟数と空き家率、老朽危険度ランク

空き家と判断した建築物棟数は 182 棟で、2021年版ゼンリン住宅地図で確認された総建築物棟数 6,413 棟に対する空き家率は2.８%となっています。老朽危険度については、管理が行き届いておらず損傷が著しい A ランクが 13 棟（7.１%）と比較的少ない状況ですが、その他の空き家も今後の管理次第で老朽度が進んでいくと考えられることから注意が必要です。

■自治会別空き家数と空き家率

整理番号	自治会名	建築物棟数	空き家棟数	空き家率（%）	空き家の老朽危険度ランク			
					A	B	C	D
1	第1自治会	114	4	3.5			1	3
2	第2自治会	209	5	2.4	2	1	1	1
3	第3自治会	175	2	1.1	1	1		
4	第4自治会	376	12	3.2		1	3	8
5	第5自治会	505	17	3.4		5	4	8
6	第6自治会	478	16	3.3	2	4	3	7
7	第7自治会	231	4	1.7			2	2
8	第8自治会	463	7	1.5			5	2
9	第9自治会	234	7	3.0			3	4
10	第10自治会	485	4	0.8	1	2		1
11	第11自治会	290	5	1.7			1	4
12	第12自治会	371	3	0.8	1		1	1
13	第13自治会	196	10	5.1	1	1	3	5
14	第14自治会	206	7	3.4				7
15	第15自治会	219	9	4.1			3	6
16	第16自治会	35	1	2.9				1
17	第17自治会	97	8	8.2			4	4
18	第18自治会	116	13	11.2	1	2		10
19	第19自治会	59	6	10.2	1	1	1	3
20	第20自治会	91	8	8.8		1	4	3
21	第21自治会	269	4	1.5		1		3
22	第22自治会	159	11	6.9		1	1	9
23	第24自治会	230	5	2.2			1	4
24	第25自治会	204	8	3.9	2		2	4
25	第26自治会	246	3	1.2				3
26	第27自治会	185	2	1.1			1	1
27	第28自治会	170	1	0.6	1			
計	町全体	6413	182	2.8	13	19	46	104

※空き家の老朽危険度ランク

A 今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。（老朽化が著しい。）

B 管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない。（多少の改修工事により活用が可能。）

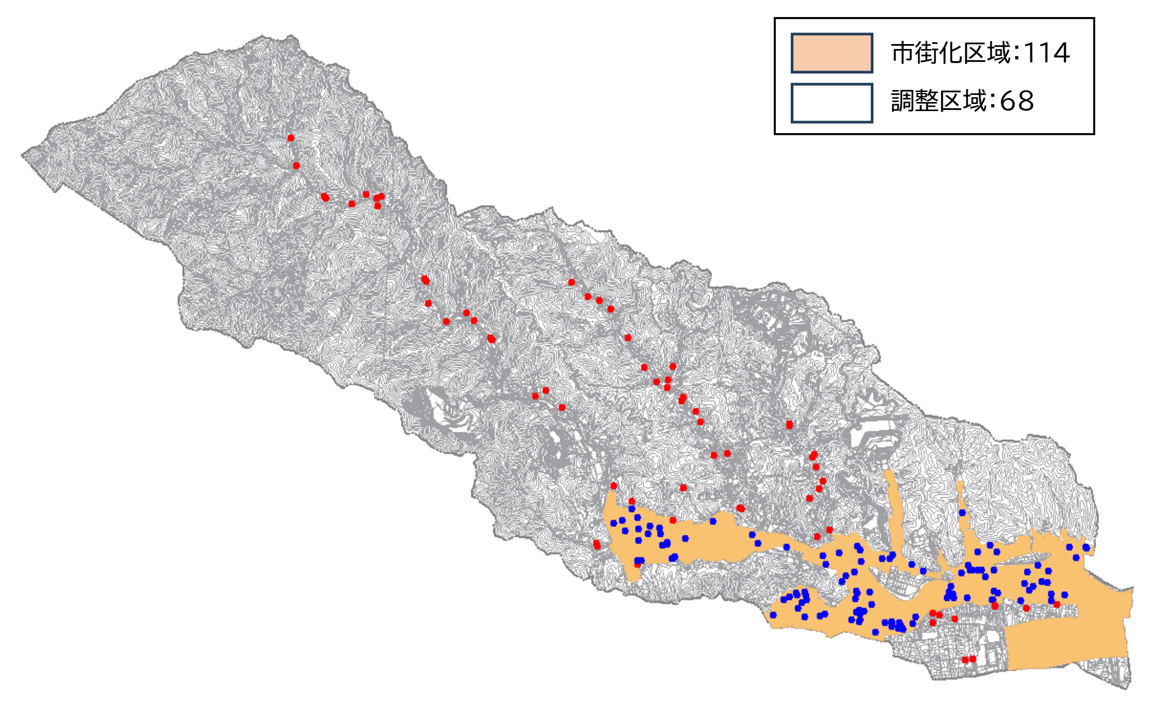
C 小規模の修繕により利用が可能（または修繕がほとんど必要ない。）

D 利用可能（修繕の必要なく、利用可能。）

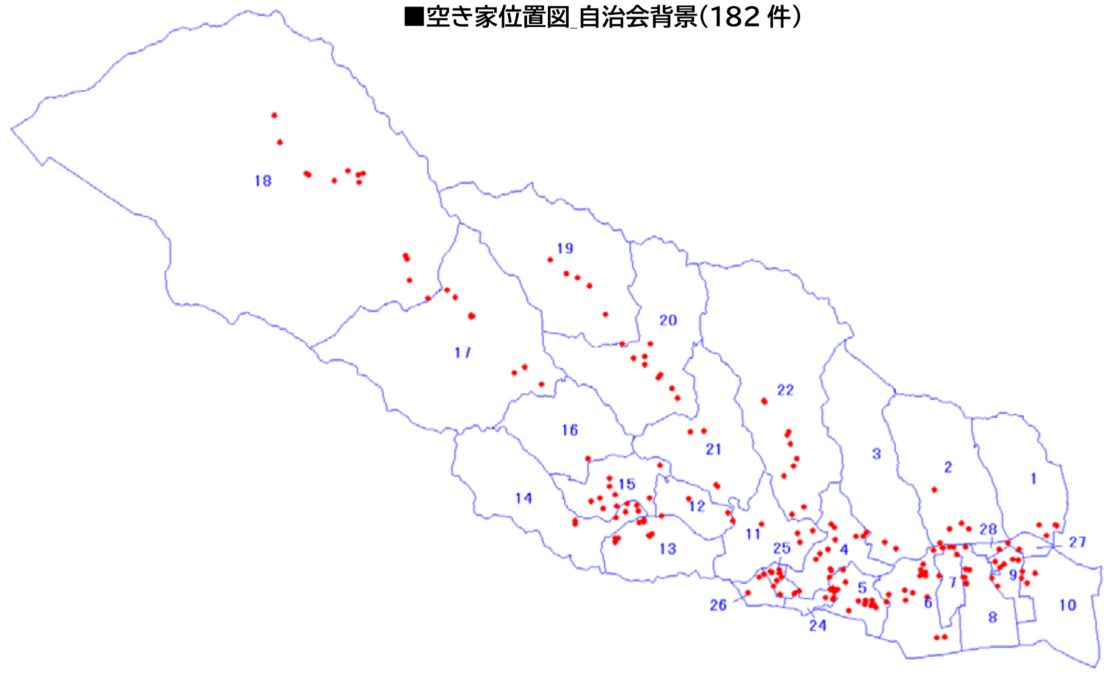
② 空き家の分布状況

空き家 182 棟のうち、市街化区域内に 114 棟、市街化調整区域に 68 棟確認されました。空き家率が高い自治会は、前項で示した通り、第 17 自治会～第 20 自治会及び第 22 自治会で、いずれも市街化調整区域となっています。

■空き家位置図_区域区分（182 件）



■空き家位置図_自治会背景（182 件）



出典：令和 4 年度日の出町空家等実態調査（図中の数字は自治会番号）

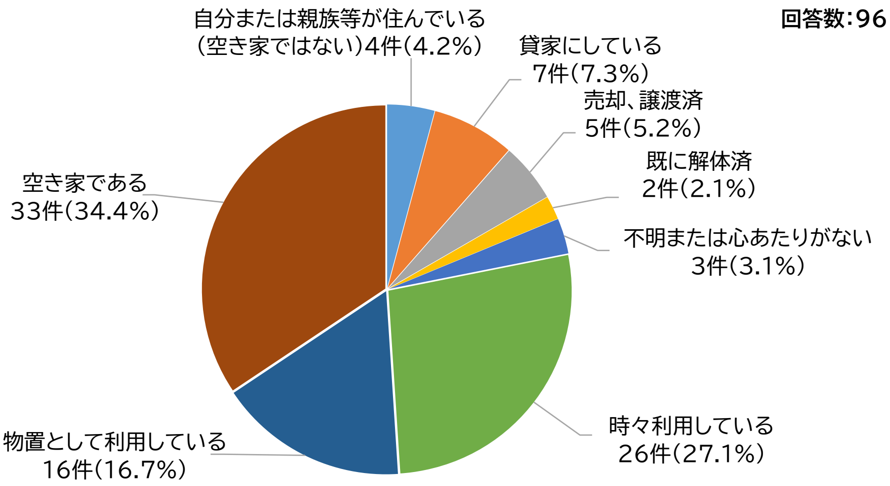
03 空き家所有者の意向調査結果

実態調査において空き家と確認された 182 棟について、登記簿情報から特定できた 173 人の所有者に対して、「空き家の利用状況」や「空き家になった理由」「空き家になってからの経過年数」等について、アンケート調査を実施しました（回収率 55.2％）。

① 空き家の利用状況

アンケート調査において空き家所有者が空き家をどのように利用しているか尋ねたところ（単一回答）、「空き家である」が 33 件（34.4％）と最も多く、次いで、「時々利用している」が 26 件（27.1％）、「物置として利用している」が16件（16.7％）となっていました。

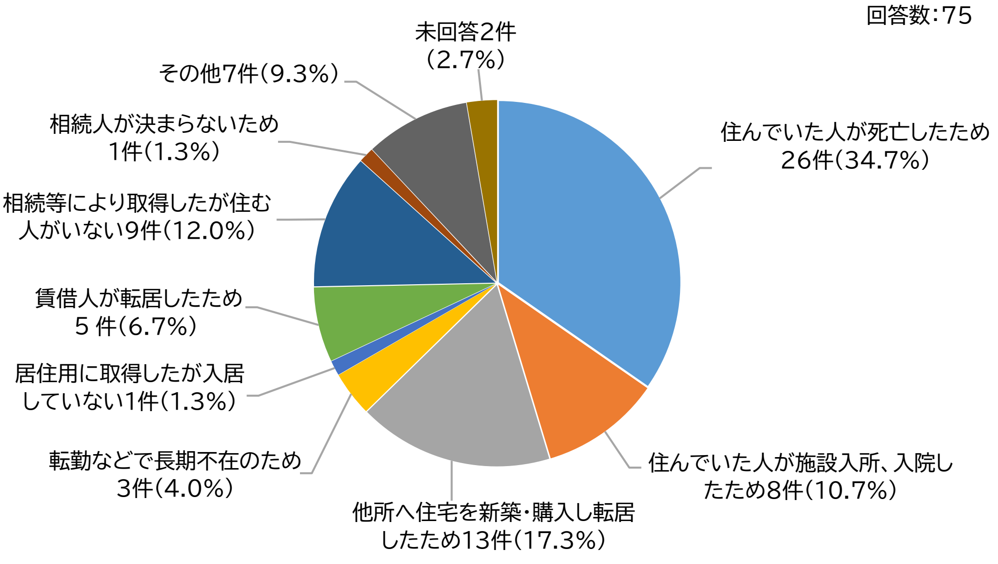
■空き家の利用状況



② 空き家になった理由

アンケート調査において空き家になった理由を尋ねたところ（単一回答）、最も多かったのは「住んでいた人が死亡したため」で 26 件（34.7％）、次いで「他所へ住宅を新築・購入し転居したため」が 13 件（17.3％）、「相続等により取得したが住む人がいない」が 9 件（12.0％）となっていました。

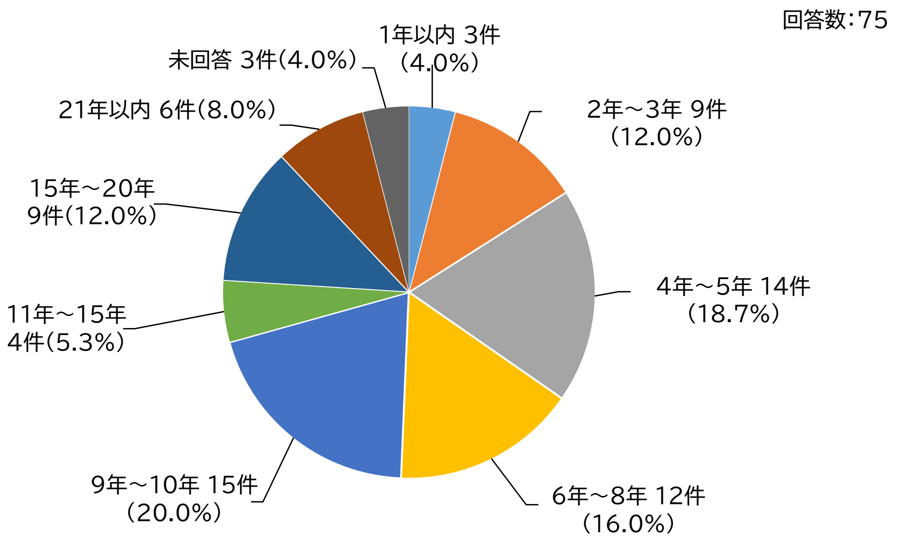
■空き家になった理由



③ 空き家になってからの経過年数

空き家になってからの経過年数を尋ねたところ（単一回答）、最も多かったのは、「9～10 年」で 15 件（20.0％）、次いで「4～5 年」が 14 件（18.7％）、「6～8 年」が 12 件（16.0％）となっていました。

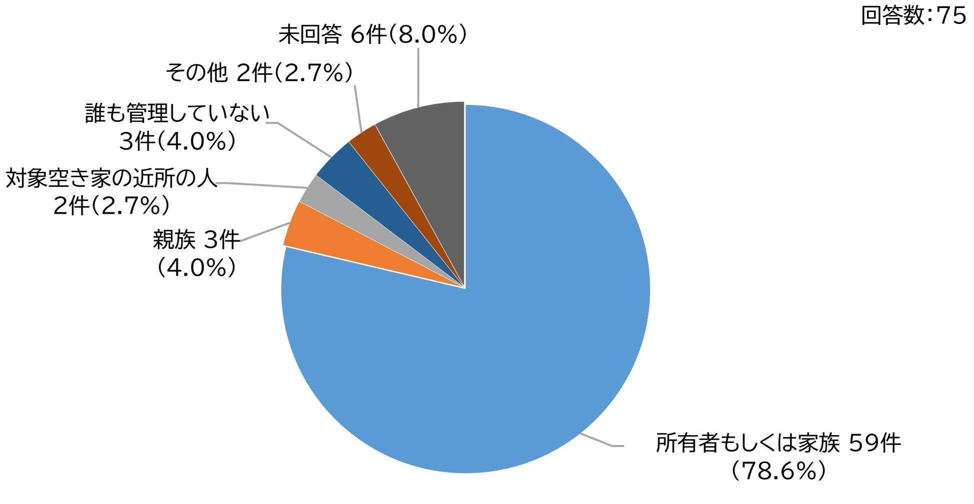
■空き家になってからの経過年数



④ 空き家の主な管理者

空き家の主な管理者について尋ねたところ（単一回答）、最も多かったのは「所有者もしくは家族」の 59 件（78.6％）で、全回答数の 4 分の 3 にのぼり、次いで「誰も管理していない」「親族」が同数で 3 件（4.0％）、「近所の人」が 2 件（2.7％）となっていました。

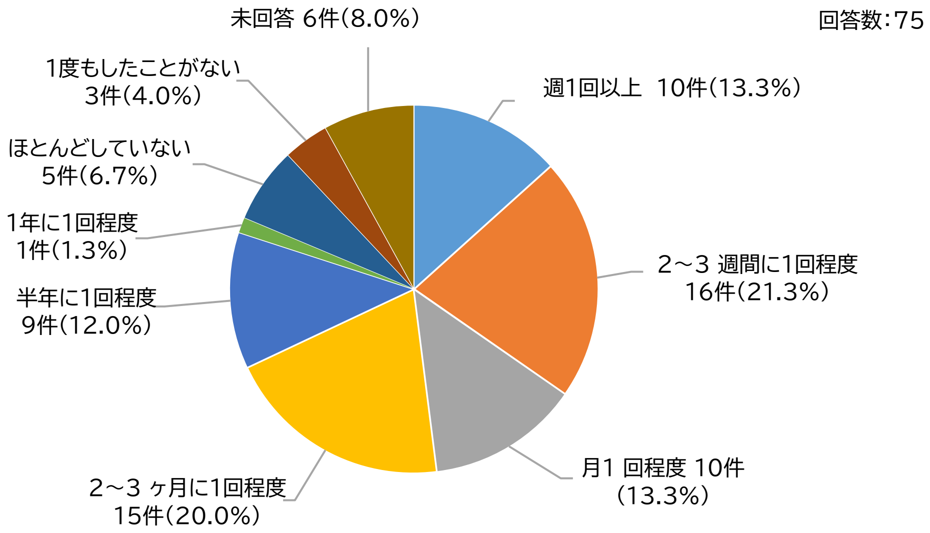
■空き家の主な管理者



⑤ 空き家を維持・管理している頻度

空き家を維持・管理している頻度について尋ねたところ（単一回答）、最も多かった回答は「2～3週間に 1 回程度」で 16 件（23.2％）、次いで「2～3 ヶ月に 1 回程度」が 15 件（21.7％）、「週 1 回以上」と「月 1 回程度」が同数で 10 件（14.5％）となっていました。

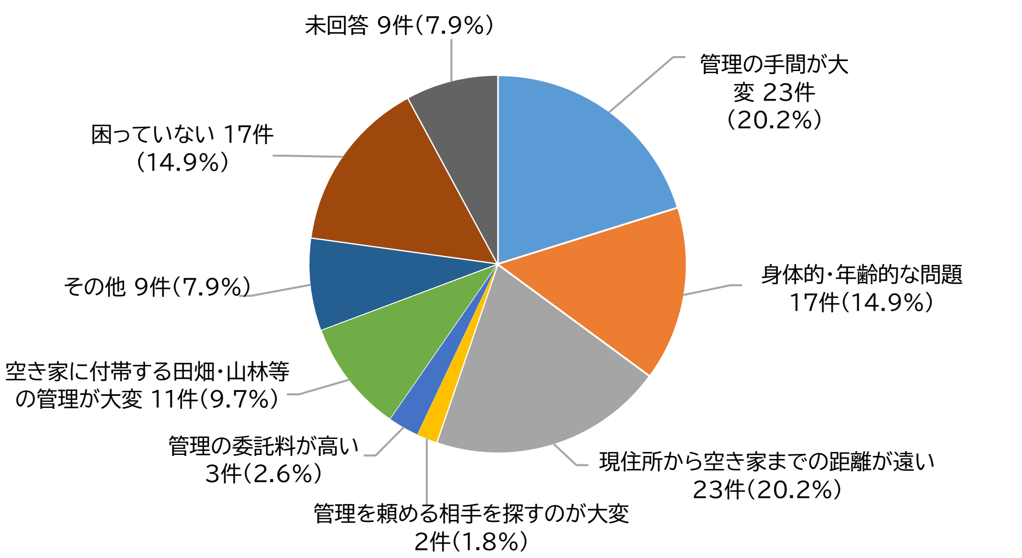
■空き家を維持・管理している頻度



⑥ 空き家の維持・管理で困っていること

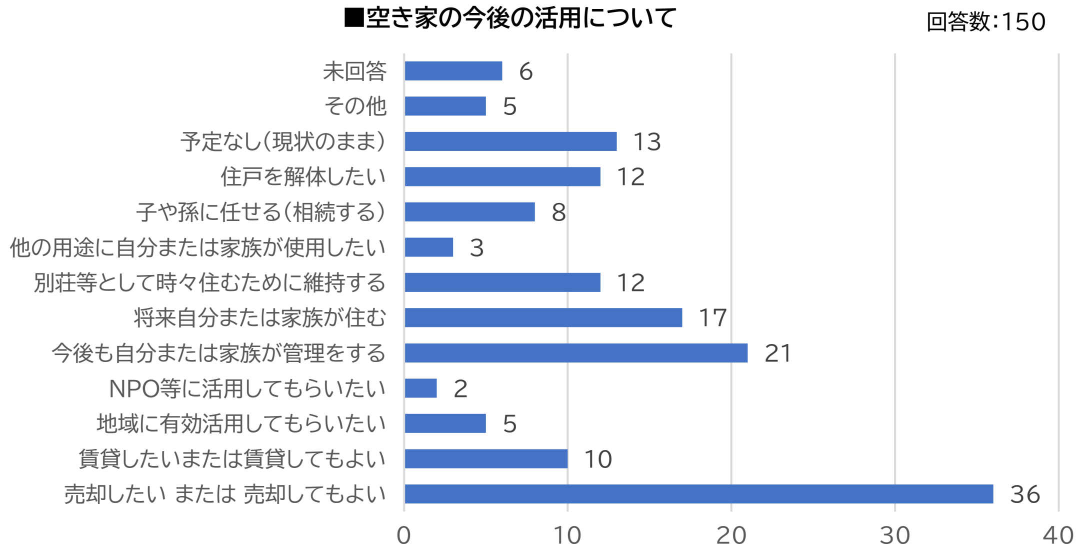
空き家の維持・管理で困っていることについて尋ねたところ（複数回答可）、最も多かった回答は「管理の手間が大変」と「現住所から空き家までの距離が遠い」が同数で 23 件（20.2％）、次いで「身体的・年齢的な問題」が 17 件（14. 9％）、「空き家に付帯する田畑・山林の管理が大変」が11件（7.9％）となっていました。なお、「困っていない」という回答も 17 件（14.9％）ありました。

■空き家の維持・管理で困っていること



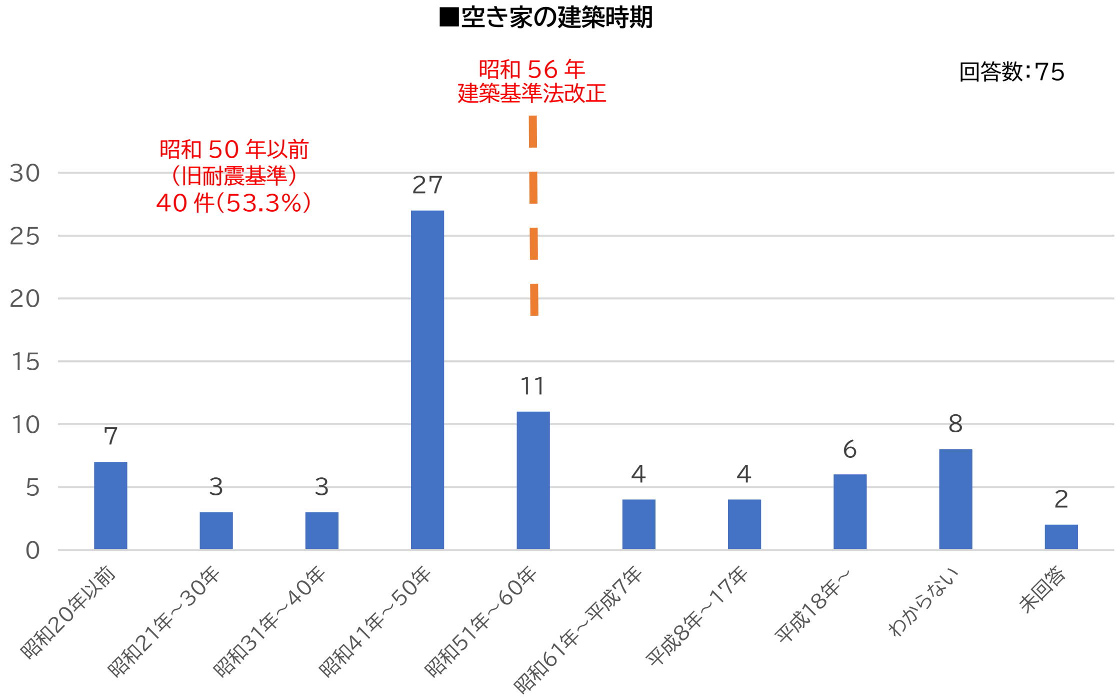
⑦ 空き家の今後の活用について

空き家の今後の活用について尋ねたところ(複数回答可)、最も多かったのは「売却したいまたは売却してもよい」で 36 件、次いで「今後も自分または家族が管理する」が 21 件、「将来自分または家族が住む」が 17 件となっていました。



⑧ 空き家の建築時期

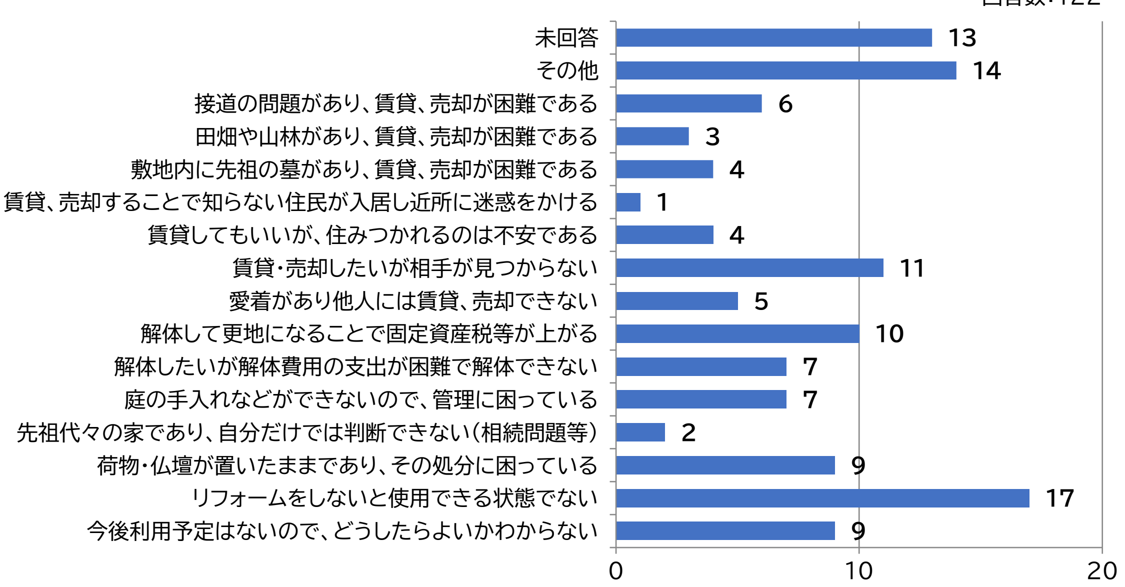
空き家の建築時期を尋ねたところ(単一回答)、「昭和 41年～50 年」に建てられた物件が最も多く27件(36.0%)、次いで「昭和 51 年～60 年」が 11 件(14.7%)、「昭和 20 年以前」が7件(9.3%)と続いています。なお、昭和 50 年以前に建てられた空き家 40 件(53.3%)については、旧耐震基準により建築された建物と推定されます。



⑨ 空き家の今後の活用について困っていること

空き家の今後の活用について困っていることを尋ねたところ（複数回答可）、最も多かった回答は「リフォームしないと使用できる状態ではない」で 17 件、次いで「賃貸・売却したいが相手が見つからない」が 11 件、「解体して更地になることで固定資産税等が上がる」が 10 件、「荷物・仏壇が置いたままであり、その処分に困っている」「今後利用予定はないので、どうしたらよいかわからない」が同数で 9 件となっていました。

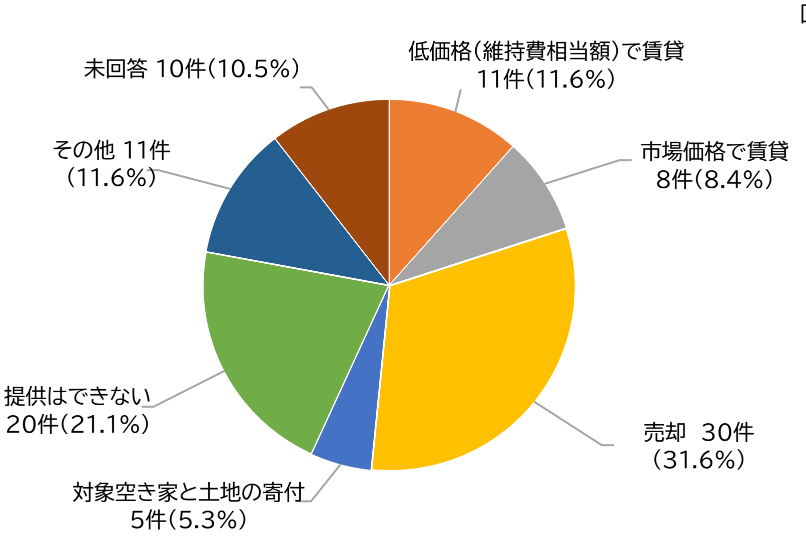
■空き家の今後の活用について困っていること



⑩ 空き家の提供等についてどのように考えているか

空き家の提供等についてどのように考えているか尋ねたところ（複数回答可）、最も多かったのは「売却」で 30 件（31.6%）、次いで「提供はできない」が 20 件（21.1%）、「低価格（維持費相当額）で賃貸」で 11 件（11.6%）となっていました。

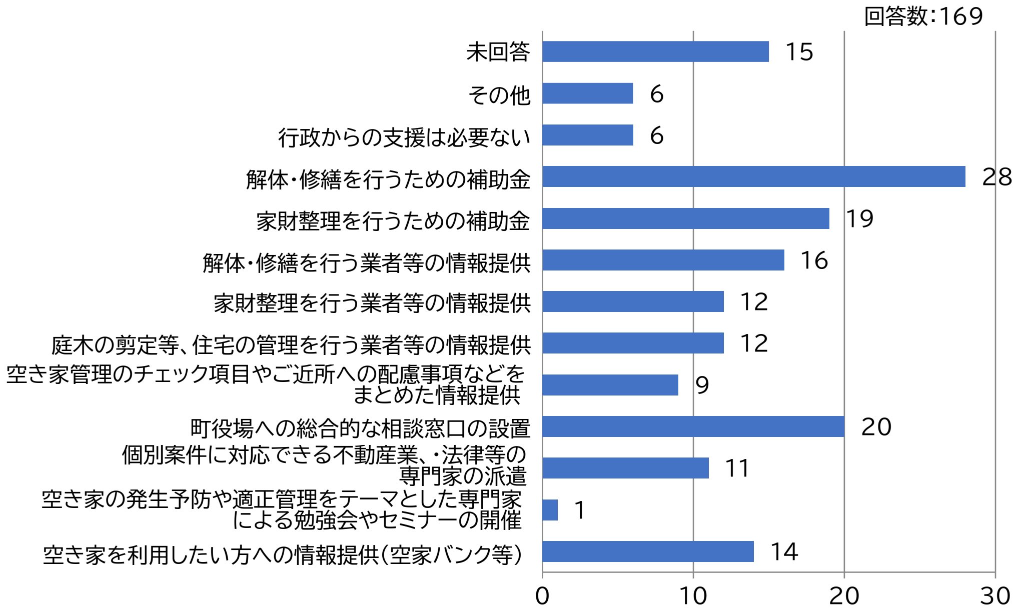
■空き家の提供についてどのように考えているか



⑪ 空き家について必要と思う行政からの支援

空き家について必要と思う行政からの支援について尋ねたところ（複数回答可）、最も多かったのは「解体・修繕を行うための補助金」で 28 件、次いで「町役場への総合的な相談窓口の設置」が 20 件、「家財整理を行うための補助金」が 19 件、「解体・修繕を行う業者等の情報提供」が 16 件、「空き家を利用したい方への情報提供（空家バンク等）」が 14 件となっていました。

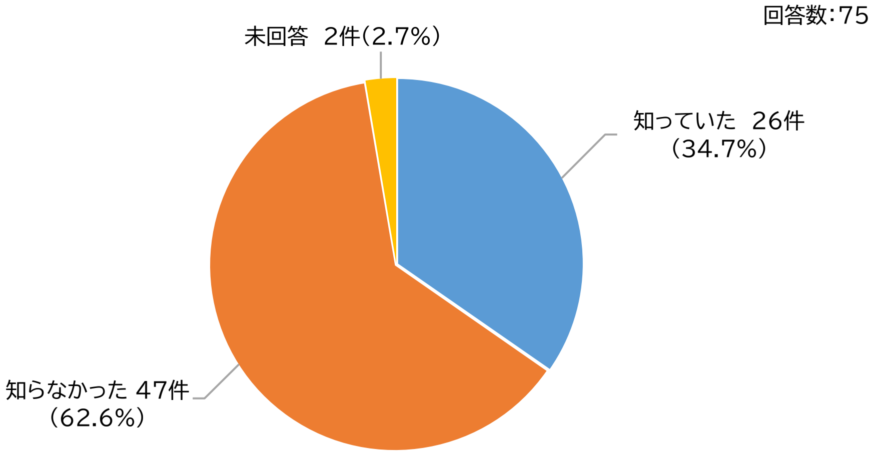
■空き家について必要と思う行政からの支援



⑫ 空家法改正に対する認知度

「空き家が『管理不全空家』と認定され、必要な措置を行わなければ、固定資産税の特例措置が除外され、固定資産税が高くなることを盛り込んだ法律改正があったことを知っていたか」 という問いに対して「知っていた」と回答した人は 26 件（34.7％）、「知らなかった」と回答した人が 47 件（62.6％）となっていました。

■空家法改正に対する認知度



04 空き家の実態から導かれる課題

空き家実態調査や空き家所有者への意向調査の結果から、本町における空き家対策の課題は次のようにまとめられます。

課題－1 適切な情報提供による空き家の発生抑制

空き家対策を効果的に進めるためには、適切な維持管理による住まいの長寿命化が大切です。屋根や外壁等の定期的なメンテナンスや、リフォーム、補助制度を活用した耐震診断・耐震補強の推奨など、空き家対策の取組に関する情報を町民に広く周知することにより、建築物の**長寿命化**を図り、**空き家化を未然に抑止**することが求められています。また、住宅所有者は自宅を空き家にしないよう、「自分が住まなくなったときに自宅をどのようにするか」**処分方針をあらかじめ家族や親族とよく話し合っておく**ことが望まれます。

課題－2 適正管理及び利活用・市場流通の促進

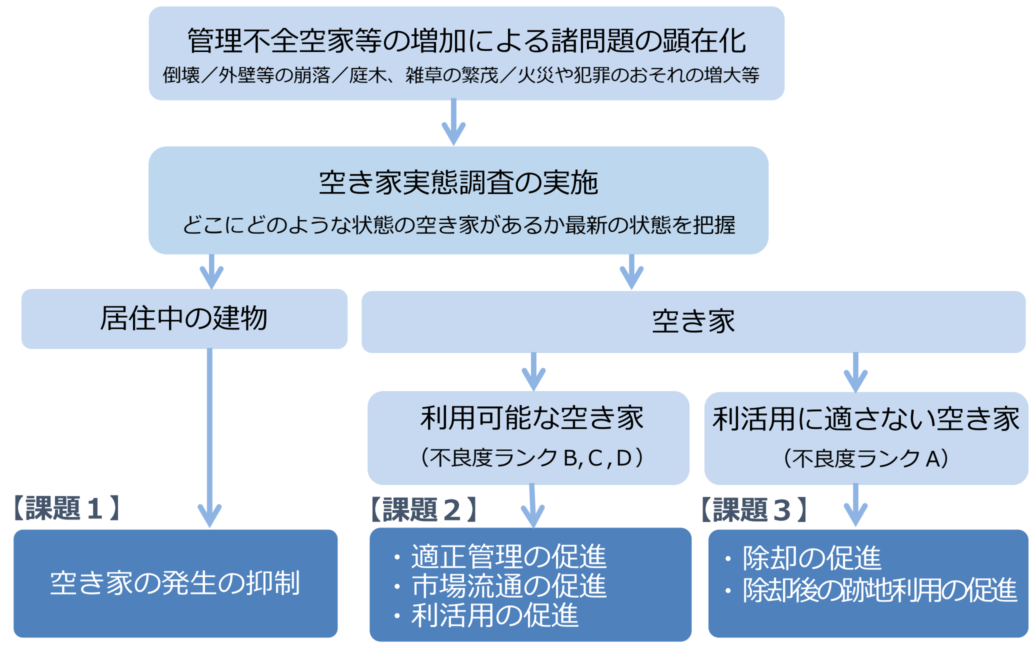
空き家になってしまった建物は、適正管理を怠ることによって老朽化が一気に進んでしまい、不動産価値を失って市場流通の妨げになったり、市場流通するためのリフォームに多額の費用を要したりしてしまいます。空き家所有者に対して適正管理を促し、利活用や市場流通を促進していくとともに、空き家を地域課題解決の**地域資源**として捉え、**「移住・定住住宅」**として積極的に活用したり、**「地域の交流拠点」**などとして活用していくことが望まれます。

本町の場合、市街化調整区域に全空き家の 3 分の 1 を超える 67 棟の空き家が確認されており、当該空き家を移住・定住を促す地域振興や既存集落の維持に活用していくことが期待されることから、市街化調整区域における用途変更や建替え等に対する柔軟な対応が望まれます。

課題－3 除却及び除却後の跡地利用の促進

実態調査で明らかにされた「利活用に適さない空き家（不良度ランク A）」13 棟については、放っておくと周辺に悪影響を及ぼす**管理不全空家等**や**特定空家等**になる可能性が高く、所有者に対して適切な維持管理を求めるとともに、必要に応じて除却を促し、除却後の跡地利用を促していくことが求められます。

■空き家の実態から導かれる課題（フロー）



第3章　空家等対策計画

01 基本理念

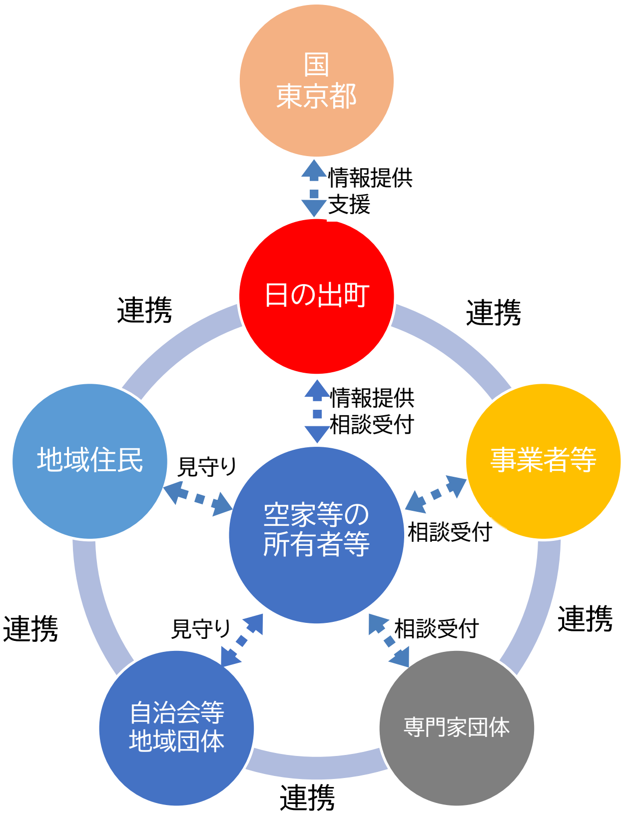
本町では、少子高齢化による人口減少や高齢者のみの世帯の増加を背景として、今後、空き家がさらに増加することが予測されています。空き家の増加は景観、衛生、防犯等住環境の悪化や地域におけるコミュニティ活動に支障をきたすおそれがあることから、適切な管理の促進とあわせて、既存住宅を空き家にしないための発生予防が大切です。

安全･安心で良好な住環境を未来に継承するためには、所有者等が個人でできることは各自が取り組む（自助）ことはもとより、個人ではできないことは地域コミュニティをはじめ、専門家･事業者等の関係団体等が協働により取り組み（互助･共助）、そして町は、それらが円滑に進むよう啓発、支援、 環境づくりを行うとともに、法に基づく措置等、行政でなければ解決できないことに取り組む （公助）ことが求められています。

本計画では、国、東京都の支援の下、空き家所有者をはじめ地域住民や自治会等地域団体、専門家団体等それぞれが役割に応じて相互に連携･協力、協働して空き家対策に取り組んでいくことを「基本理念」として掲げ、総合的な空き家対策を推進していきます。

所有者等、自治会、専門家団体、事業者等と行政の連携による
良好な住環境の維持･継承

■多様な主体の連携イメージ



02 基本方針＝住宅の状態に応じた取組

空き家対策を効果的に進めていくためには、住宅の状態に応じて適切な施策をタイムリーに実施していくことが大切です。本町では、住宅の状態に応じて 4 つの基本方針を設定し、空き家対策に対して総合的・計画的に取り組みます。

■住宅の状態に応じた取組の基本方針

<table>
<tr><th colspan="2">住宅の状況</th><th>基本方針</th></tr>
<tr><td colspan="2">人が住んでいる住宅</td><td>1. 空き家の発生予防と適正管理 ～空き家にしない～
①空き家対策の取組を町民に情報発信・周知することにより、空き家に対する問題意識の醸成やリフォームに関する支援、住まいの終活などの空き家セミナーを実施し、意識啓発を行い、空き家の発生予防に取り組みます。また、適切な相続や相続登記を呼びかけます。
②日の出町、東京都、関係団体等、地域団体（自治会等）の様々な主体が連携し、空き家の発生予防と適正管理を促進する体制づくりに取り組みます。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">空き家</td><td>利活用可能な空き家※
※：相続された空き家等で取り壊す予定はなく、所有者が利活用を希望する空き家</td><td>2. 空き家の流通と利活用 ～空き家が活用される～
①空き家を利活用した移住定住促進策に取り組みます。
②関係団体等との連携・協力による空き家の流通促進に取り組みます。
③空き家を地域の資源として捉え、民間事業者等と連携しながらリノベーションや所有者と利用者のマッチングなどにより、利活用を促進するとともに、本町が空き家を積極的に活用することにより、地域のまちづくりやコミュニティの活性化につなげていきます。</td></tr>
<tr><td>当分空き家として維持される住宅※
※：今は住んでいないが、いずれは利用する予定の空き家や所有者が老人ホーム等へ入所している空き家</td><td>3. 空き家の管理 ～空き家が適切に管理されている～
①空き家に関する情報を収集し、実態把握に取り組みます。
②所有者等の管理者意識を向上させるため、空き家セミナーなどの啓発事業を行います。また、適切な管理を促すために維持管理に関する支援策を実施し、所有者等による適切な管理の促進に取り組みます。</td></tr>
<tr><td>管理不全な空き家
（特定空家等を含む）</td><td>4. 管理不全な空き家の解消 ～安全な住環境の確保～
①防犯、衛生、景観面で周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空き家の所有者等に対して、指導・勧告を行います。
②特に危険性が高いと判断される特定空家等については、行政代執行等を含めた措置の検討、相続財産管理人制度や不在者財産管理人制度の活用を検討します。</td></tr>
</table>

03 具体的な施策

（1） 基本方針1＝空き家の発生予防と適正管理

① 空き家になる前からの空家等対策についての周知・啓発

空き家の発生予防のためには、住宅の所有者等が「空き家問題が他人事ではない」ことを認識し、所有者等自らが空き家対策に積極的に取り組むよう啓発していくことが望まれます。

具体的には、以下に示すような取組を通じて、所有者等の空き家問題への関心を高めて早めの対策を促します。

イ）相談窓口の設置

所有者等が自宅を将来空き家にしないために想定しておくべきことや、公的支援のメニュー等、住宅に係る様々な相談等に対応するために、庁内に空き家相談に関する窓口を一元化し、わかりやすく、気軽に相談できる体制を整えます。

ロ）広報誌やホームページ等による意識啓発

広報誌や町のホームページを通じて、空き家を放置することの問題や所有者等の責任について情報発信するとともに、空家法の周知や「管理不全空家等・特定空家等」がもたらす問題と不利益処分の内容や、令和5年4月の民法改正のうち、空き家の適正な管理につながる内容（越境した枝木の切り取りに関するルールなど※）などについて、パンフレットやチラシ等を通じて、所有者等へ空き家の適正管理の重要性を普及啓発します。

また、税務部門と連携し、固定資産税納税通知書に管理不全空家等への措置や相続登記の義務化等の情報提供と併せて、空き家の適切な管理を依頼する文書を同封し、空き家所有者等への意識啓発を行います。

※空き家に関する民法改正について
令和5年4月1日に施行された民法の改正により、隣地の竹木の枝が越境してきて困っている住民は、空き家の所有者に対し、①越境した枝を切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間切除しない場合、②所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合、③急迫の事情がある場合に限り、当該住民が自ら枝を切除できるようになりました。

ハ）相談会の開催

空き家に関する問題は多岐にわたることから、本町では、協定を締結している東京都宅地建物取引業協会と共催で空き家に関する総合相談窓口を定期的に開催するとともに、東京都空き家利活用等普及啓発相談事業の活用や専門家団体との連携・協力により、無料相談会や合同相談会を実施します。

ニ）セミナー等を通じた意識啓発

空き家の増加を増やさない施策として「元気なうちから考えよう！自宅と実家のこと」を合言葉に、東京都空き家利活用等普及啓発相談事業等を活用して、空き家啓発セミナーを定期的に開催します。

② 適切な維持管理による住宅の長寿命化等

イ）住宅リフォームや省エネリフォームに関する啓発

適切な維持管理により住宅を長寿命化するためには、老朽化した屋根や外壁等の修繕のほか、和から洋への生活スタイルの変化への対応や、高い省エネ性能を有する住宅への改修、若年層が好む室内空間にリフォームすることなどが挙げられます。

その際、所有者等が安心してリフォームができるよう、計画から契約、工事、引き渡し、維持管理の各段階を通じて確認すべき事項についてまとめた「住宅リフォームガイドブック（国土交通省住宅局）」や、合理的な断熱工法や省エネ改修など、環境負荷の小さい快適な住まいにリフォームするための設計手法や事例を集めた「住宅の省エネリフォームガイドブック（東京都都市整備局）」等を活用し、普及啓発に努めます。

ロ）木造住宅の耐震診断及び耐震改修等助成金の活用促進

住宅の長寿命化には、リフォームと同時に耐震性能の向上も欠かせないことから、本町の「木造住宅耐震診断助成金※1」や「木造住宅耐震改修費助成金※2」の活用を促進します。

※1　参考資料1（P-44）「日の出町木造住宅耐震診断助成金の概要」参照
※2　参考資料2（P-44）「日の出町木造住宅耐震改修費助成金の概要」参照

ハ）日の出町住環境整備事業補助金※の活用促進（日の出町商工会）

町民が、町商工会会員事業者によって、個人住宅本体の修繕・改築による長寿命化、外まわりの住環境機能向上等の工事を行った場合、その経費の一部を日の出町が補助する制度で、その活用を促進します。

※ 参考資料3（P-44）「日の出町住環境整備事業補助金の概要」参照

③「支援法人制度」の活用による空き家対策の推進

支援法人制度は、空家法の改正により新たに創設された制度で、空き家の管理や活用に取り組むNPO法人や社団法人などの団体を区市町村長が指定し、所有者等との相談対応や普及啓発活動を行うものです。本町においてもこの制度の活用を検討します。

④ シルバー人材センターとの連携による見守り（最新情報の把握）

協定を締結している日の出町シルバー人材センターの「空き家管理サービス」を空き家の適正管理依頼通知等に同封し、遠方に居住する方が、空き家等の状況把握やその結果草木の繁茂が著しい場合に対応するサービスを受けられるよう推進します。

⑤ 住まいの継承方針の早めの決定

自宅を空き家にしないためには、「自分が住まなくなったときに、自宅をどのようにするか」あらかじめ家族・親族とよく話し合い、「そのまま維持する」、「取り壊して更地にする」、「賃貸住宅として貸し出す」、「売却して現金にする」等、財産の円滑なバトンタッチに向けた方針を決定しておくことが望まれます。特に高齢の住宅所有者は、認知症などにより判断力が低下した場合、自分の意志で自宅を処分できなくなることがあることから、元気なうちから早めの対策が望まれます。

具体的には、継承するために必要な費用（登記や解体除却に係る費用など）を把握し、遺言書やエンディングノートの作成、民事信託、相続時精算課税制度※1、空き家の譲渡に係る税負担の特例措置※2や成年後見人制度の活用などについて、法務局や法律の専門家団体と連携して周知していきます。その際、高齢者世帯への普及啓発として、福祉関係部署や福祉事業者と連携して、空き家の予防や活用に関する情報を周知することが有効です。

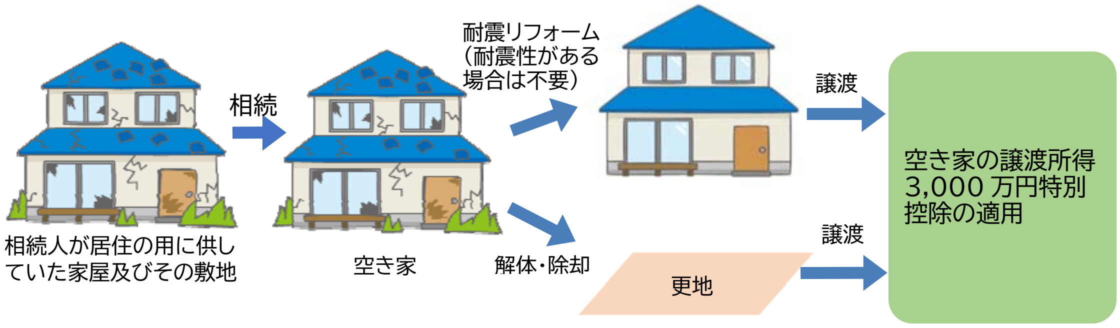
※1：相続時精算課税制度

相続時精算課税制度とは、原則として60歳以上の父母または祖父母から、20歳以上の子または孫に財産を贈与した場合に選択できる贈与税の制度です。同一の贈与者からの非課税限度額は2,500万円で、限度額を超えた部分については一律20%の贈与税率が適用されます。

※2：空き家の譲渡に係る税負担の特例措置

相続日から起算して 3 年を経過する日の属する年の 12 月 31 日までに、相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は、耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から 3,000 万円が特別控除されるものです。

【制度のイメージ】



⑥「空家等活用促進区域」の指定検討

空家法の改正において、**区市町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを促進区域として定め、当該区域内で「経済的社会的活動の促進のために誘導すべき用途」としての活用を空家等の所有者等にはたらきかけること、区市町村が都と連携して建築基準法等の規制の合理化を図り空家等の用途変更や建替え等を促進**することができるようになりました。

本町においては、土地区画整理事業や宅地開発事業等により形成・分譲された地域が複数あり、当該地域においては、同世代の家屋所有者が多く、このまま経過すると同時期に空き家が多く発生し、地域コミュニティの維持が困難になるおそれがあることから、今後、この「空家等活用促進区域」の指定に向けて自治会長会議等を通じて周知し意識啓発を図っていきます。

なお、「空家等活用促進区域」の指定が望まれる団地※としては以下が挙げられます。

【日の出団地、フレッシュタウン日の出、三吉野パークタウン、落合ユートピアタウン、グリーンタウン】

※参考資料4（P-45）「空家等活用促進区域指定が望まれる団地の位置図」参照

■空家等活用促進区域指定が考えられる地域の街づくりの課題と対応方針（例）

まちづくりの課題		空き家の活用を通じた対応方針例
中心市街地の活性化	商業中心地において、空家・空店舗が増加し、中心地としての活力・にぎわいが低下	空き家を活用し、業務や教育、文化、居住、飲食など多様な都市機能の集積を図り活性化
移住・定住促進	中山間地域などの地域において、移住・定住人口の増加を図りたいが、移住者の交流場所や就業機能、受け皿となる住宅が不足	空き家を活用し、移住者と旧住民の交流拠点の整備や就業機能の確保、移住者向けのお試し住宅、定住者向け住宅を整備
観光・交流促進	歴史的な市街地や滞在促進を図る地域等において観光振興・交流人口の増加を図りたいが、拠点となる滞在・交流場所が不足	空き家を活用し、観光客向けの飲食・土産物店、交流拠点や宿泊・滞在施設を整備
生活利便・サービス機能の拡充	用途純化された計画住宅地等において、高齢者の見守り・生活支援施設や福祉関連施設が不足	計画住宅地内の空き家を活用し、コンビニエンスストアやドラッグストア、住民が気軽に交流できるカフェ、ファミリー世帯向けの子育て支援施設やコワーキングスペースを整備
高齢者支援	郊外住宅地において、高齢者の見守り・生活支援施設や福祉関連施設が不足	住宅地内の空き家を活用し、身近な場所にカフェ等の高齢者が気軽に立ち寄れる居場所や福祉関連施設（グループホームや訪問介護・看護ステーション、デイサービスなど）を整備
子育て支援	地域に学童保育や学習機能、孤立する子どもの食事支援等の子育て支援機能が不足	空き家を活用し、放課後児童クラブや学習教室、子ども食堂など、子育て支援施設を整備

□ 本町で「空家等活用促進区域」指定が考えられる課題と対応方針

■空家等活用促進区域の設定が想定される区域（法第7条第3項第1号～第4号）

中心市街地 （中心市街地活性化法第2条）	相当数の小売商業者が集積し、及び都市機能が相当程度集積しており、その存在している市町村の中心としての役割を果たしている市街地
地域再生拠点 （地域再生法第5条第4項第8号）	集落生活圏（自然的社会的諸条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる集落及びその周辺の農用地等）を含む一定の地域
地域住宅団地再生区域 （地域再生法第5条第4項第11号）	自然的経済的社会的条件からみて一体的な日常生活圏を構成していると認められる、住宅の需要に応ずるため一体的に開発された相当数の住宅の存する一団の土地及びその周辺の区域であって、当該区域における人口の減少又は少子高齢化の進展に対応した都市機能の維持又は増進及び良好な居住環境の確保を図ることが適当と認められる区域
歴史的風致の重点区域 （歴史まちづくり法第2条第2項）	・重要文化財建造物等の用に供される土地又は重要伝統的建造物群保存地区内の土地の区域及びその周辺の土地の区域 ・当該区域において歴史的風致の維持及び向上を図るための施策を重点的かつ一体的に推進することが特に必要であると認められる土地の区域
上記のほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村が認める区域	

本町で「空家等活用促進区域」指定が考えられる区域

■促進区域の地区イメージ

■地域再生拠点：中山間地域の拠点地区

中山間地域にある拠点地区で、人口減少・高齢化に伴い、空き店舗等が増加し活力や生活利便性の低下が著しい地区で、住民の持続的な暮らしを支えるため、生活利便機能が求められる地区。

■地域住宅団地再生区域：郊外地域の計画的な住宅団地

高度成長期に都市の郊外部を中心に大量に住宅が供給された計画的な団地。同時期に一斉に子育て世帯が入居した結果、現在では高齢化が進展。都市機能の維持や増進、良好な居住環境の確保が求められる区域。

（2）基本方針2＝空き家の流通と利活用

空き家及び解体した空き家の跡地は、所有者等の財産であることはもちろんですが、地域においても活性化につながる有効な資源です。所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域の活性化や都市機能の向上につながります。このため、本町では次の取組により、空き家の利活用を推進していきます。

① 利活用に対する普及啓発

空き家を利活用して、若い世代・若い世帯の転入者を増やす政策を推進し、移住・定住を促進します。

また、空き家等の利活用事例を取りまとめた「東京空き家ガイドブック」※等を活用して、空き家の所有者等に対して、空き家の利活用について普及啓発します。これらのツールのほか、「空き家利活用セミナー」の開催や、広報誌を通じて情報提供を行ったり、空き家所有者等へのダイレクトメールを送付することなどを通じ、所有者の利活用意識を高めます。空き家を改修して地域交流拠点等として活用する者に対し、費用の一部を補助することにより、空き家を地域拠点や交流スペース等として活用することも検討していきます。

※参考資料5（P-46）「東京都空き家ガイドブックの概要」参照

② 移住・定住空き家バンクの設置

空き家を地域貢献活動などに取り組む町内のグループに斡旋したり、コロナを契機としてクローズアップされているワーケーションや2拠点居住等、ライフスタイルの多様化に対応した空き家の流通や活用を促す取組が注目されています※1。こうした観点から、本町においても空き家・空き地バンクの立ち上げを検討するとともに、国が進める全国版空き家・空き地バンク※2を活用して移住・定住を促進します。特に、若い世代・若い世帯を増やすことを目的として、リフォーム代の一部の助成及び空き家バンクに登録する方への家財道具の整理に要する費用の一部を助成する仕組みを検討します。

※1：参考資料10（P-49）栃木市における「あったか住まいるバンク」の仕組み
※2：参考資料11（P-49）「全国版空き家・空き地バンクについて」参照

③ 空き家の利活用の促進

イ）空き家の利用希望者と所有者等のマッチング支援

空き家をまちの資源と捉え、地域の交流の場や、暮らしの利便性の向上など、地域の魅力向上に資する方向で利活用されるように、利活用を企画する事業者等への支援に努めます。

また、地域交流を促す福祉施設や子育て支援施設、地域活動拠点等への活用について、関係機関と空き家の所有者等とのマッチングの支援に努めます。

ロ）マイホーム借上げ制度※等の周知

一戸建て住宅が不要になった世帯と、一戸建て住宅を求めている世帯との需給のマッチングを図ることが、空き家化の抑止に効果的です。こうしたマッチングを担う(一社)移住・住みかえ支援機構(JTI)が実施している「マイホーム借上げ制度」等の周知に努めます。

※参考資料6(P-46)「マイホーム借り上げ制度の概要」参照

ハ）空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】の活用による空き家の活用の推進

国の社会資本整備総合交付金の基幹事業の一つである「空き家再生等推進事業【活用事業タイプ】」を活用して、空き家を居住環境の整備改善及び地域の活性化に資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等の用途に供するため、当該空き家の取得(用地費を除く)、移転、増築、改築等の可能性について検討していきます。

④ 住宅セーフティネット制度※の活用

空き家・空き室等を活用し、高齢者や障がい者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方への住まいの確保に向けた取組を検討します。

※参考資料7(P－46)「住宅セーフティネット制度の概要」参照

⑤ 中古住宅の流通促進

空き家に適切なリフォームを行うことや、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクション※の実施を民間事業者に働きかけることで、購入希望者に対する信頼性の向上に努めます。

※「インスペクション(住宅診断)」とは
住宅に精通したホームインスペクター(住宅診断士)が、第三者的な立場から、住宅の劣化状況、欠陥の有無、改修すべき箇所やその時期、おおよその費用などを見きわめ、アドバイスを行う専門業務です。
2018年には、インスペクションの普及を目的とした法改正(改正宅地建物取引業法)が施行され、年々重要性を増しています。

【住宅を売る側のメリット】	【住宅を買う側のメリット】
・物件をスムーズ・高値で売却できる確率が上がる ・引き渡し後にトラブル発生のリスクを下げられる	・安心して取引を進められる ・購入後のコスト管理がしやすい

戸建住宅において共通的に検査対象とすることが考えられる項目

検査の観点	対象部位等		検査対象とする劣化事象等	検査方法
① 構造耐力上の安全性に問題のある可能性が高いもの	小屋組、柱、梁、床、土台、床組等の構造耐力上主要な部分		・構造方式に応じ、木造にあっては蟻害・腐朽が、鉄骨造にあっては腐食が、鉄筋コンクリート造にあっては基礎において検査対象とする劣化事象等が生じている状態 ・著しい欠損や接合不良等が生じている状態	目視、触診 打診、計測
	床、壁、柱		・6/1,000以上の傾斜が生じている状態(鉄筋コンクリート造その他これに類する構造を除く)	計測
	基礎		・コンクリートに幅0.5mm以上のひび割れ又は深さ20mm以上の欠損が生じている状態 ・鉄筋コンクリート造で鉄筋が腐食している可能性が高い状態(錆汁の発生)や腐食する可能性が高い状態(鉄筋の露出)	目視 計測
② 雨漏り・水漏れが発生している、又は発生する可能性が高いもの	外部	屋根、外壁	・屋根葺き材や外壁材に雨漏りが生じる可能性が高い欠損やずれが生じている状態 ・シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	目視
		屋外に面したサッシ等	・建具や建具まわりに雨漏りが生じる可能性が高い隙間や破損が生じている状態 ・シーリング材や防水層に雨漏りが生じる可能性が高い破断・欠損が生じている状態	目視
	内部	小屋組、天井、内壁	・雨漏り又は水漏れが生じている状態(雨漏り・漏水跡を確認)	目視
③ 設備配管に日常生活上支障のある劣化等が生じているもの	給排水	給水管、給湯管	・給水管の発錆による赤水が生じている状態 ・水漏れが生じている状態	目視、触診 (通水)
		排水管	・排水管が詰まっている状態(排水の滞留を確認) ・水漏れが生じている状態	目視、触診 (通水)
	換気	換気ダクト	・換気ダクトが脱落し、又は接続不良により、換気不良となっている状態	目視

出典：国土交通省資料

⑥ 除却に対する支援制度の検討

利活用が困難な空き家については、国の**「空き家対策総合支援事業」**や**「空き家再生等推進事業【除却事業タイプ】」**を活用するとともに、他自治体における事例※を参考にしつつ、除却費用の一部を助成する仕組み等、除却の促進を図る仕組みについて検討します。

※参考資料8（P-47）「福生市における空き家除却補助事業の概要」参照

⑦ 空き家除却後の跡地の活用

空き家除却後の跡地の活用策として、防災空地や町民農園などとしての利用が挙げられます。こうした一定の公益的な活用について、国の「空き家対策総合支援事業」の活用のほか、他市における取組を参考にしつつ※、本町においても跡地活用の促進策を検討します。

※参考資料9（P-48）「カシニワ制度の概要（千葉県柏市）」参照

（3）基本方針3，4＝空き家の管理、管理不全空家等と特定空家等への対応

管理不全な空家等に対しては、所有者等の責任において改善・解消が図られるよう、自治会等地域コミュニティやシルバー人材センター等関係団体等と連携し、管理不全な状態の改善・解消に向けた効果的な対策を講じるとともに、必要に応じて担当課の職員が現地を確認し、所有者情報等について固定資産課税台帳や登記簿謄本、戸籍等の調査、近隣住民等への聞き取り調査により把握し、所有者等の特定に努めます。

管理不全空家等や特定空家等に対しては、必要に応じて国が定めた「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を踏まえ、以下の手順に従って認定・措置を実施します。

① 管理不全空家等の認定・措置

◇認定

所有者等への働きかけを十分にしたにもかかわらず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恐れがあると認められる空き家が確認された場合には、「管理不全空家等」と認定し、必要な措置を進めます。

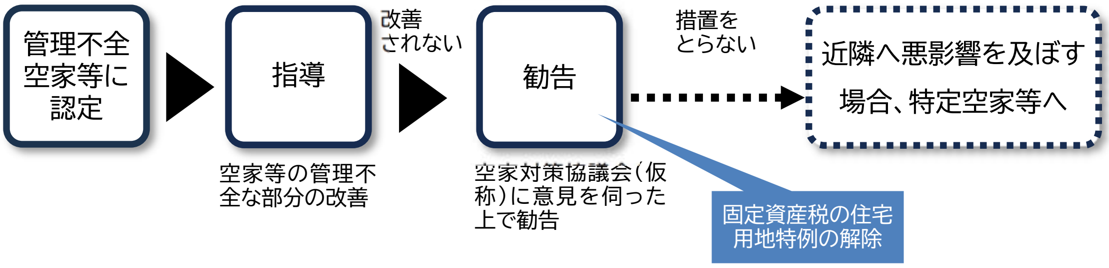
◇指導

管理不全空家等の所有者等に対して、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措置をとるよう指導を行います。

◇勧告

指導をしても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になる恐れが大きいと認めるときは、特定空家等に該当することになることを防止するために必要な具体的な措置をとることについて、有識者等を含めた「空家等対策協議会（仮称）」に意見を伺った上で勧告します。なお、空家法の改正により、勧告をした場合、管理不全空家等に係る敷地を、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象から除外する措置を講ずることができるようになったため、課税担当課へ情報提供を行います。

■管理不全空家等に対する措置の流れ



② 特定空家等の認定・措置

◇認定

管理不全空家等として所有者等への働きかけを十分にしたにもかかわらず状況が改善されず近隣に悪影響を及ぼすおそれがある、又はすでに悪影響を及ぼしている空き家が確認された場合には、有識者等を含めた「空家等対策協議会（仮称）」に意見を伺ったうえで、「特定空家等」を認定し、必要な措置を進めます。

◇助言又は指導

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

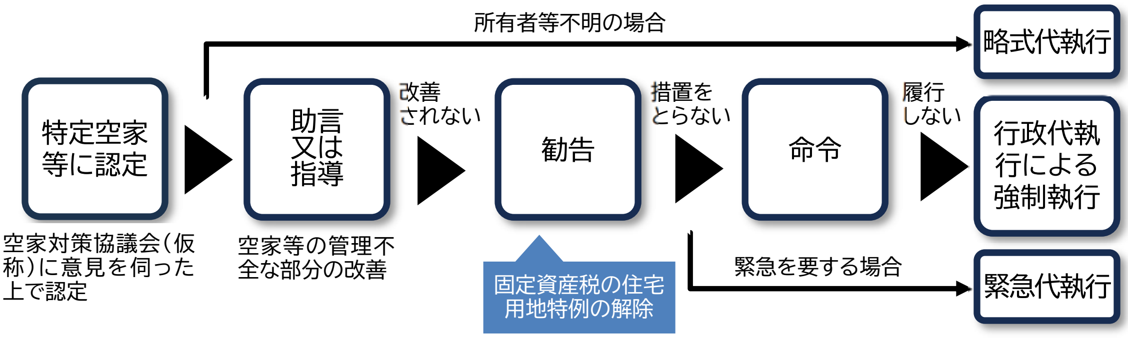
◇勧告・命令

助言・指導をしても特定空家等の状態が改善されない場合は、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を取ることを勧告します。さらに、勧告に係る措置を行わない場合は、その措置を取ることを命令します。なお、勧告をした場合、特定空家等に係る敷地を、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象から除外する措置を講ずることができるため、課税担当課へ情報提供を行います。ただし、既に管理不全空家等の措置による勧告を受けていた場合は、住宅用地特例の対象から除外された状態を継続します。

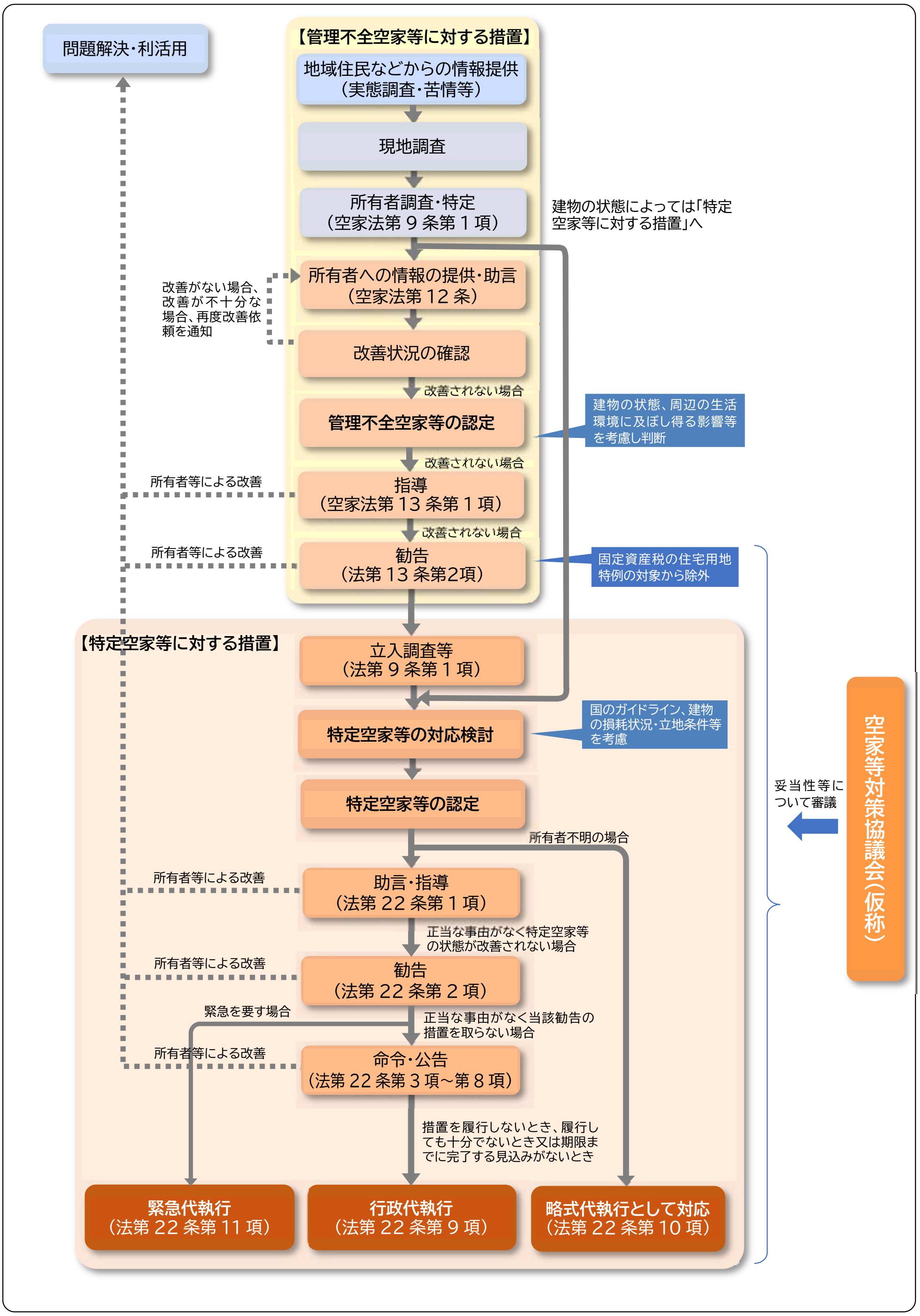
◇行政代執行

特定空家等の措置に関する指導・勧告・命令をしてもなお改善されない場合、又は改善が不十分な場合には、空家法に基づき、所有者等が行うべき措置を代執行します。所有者等不明の場合には、事前に公告した上で略式代執行します。なお、空き家が近隣に悪影響を及ぼす恐れがあるなど緊急を要する場合には、「緊急代執行制度」を活用します。

■特定空家等に対する措置の流れ



【参考】管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ



③　所有者不存在・不明空家等への措置

　相続放棄等により相続人がいない場合や所有者が不存在・不明で空き家の修繕や処分ができない場合は、令和5年12月に施行された改正空家法に則り、必要に応じて、空家等の適正管理に向けて町が親族等利害関係者に代わって相続財産管理人や不在者財産管理人等※の選任を裁判所に請求します。また、公共施設や公益性が確保される箇所などで緊急性がある場合には、必要最低限の対応を行います。

※相続財産管理人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

※参考資料 12(P50)「日野市における所有者不明土地・建物管理命令を活用した空き家解消例」参照

④（仮）空き家条例の検討

　空き家となっている期間が短いなど、空家法の対象とならない空き家についても迅速かつ円滑に必要最低限の緊急措置などの対応を行えるよう、 空家法の改正等の状況も踏まえつつ、空家法を補完する条例の制定について検討します。

第4章　空家等対策の推進に向けて

01 関係主体の責務と役割

多様な主体が連携して空き家対策に取り組むためには、関係各主体がそれぞれ与えられた責務と役割をしっかり果たしていくことが望まれます。

① 町の責務と役割

町は、常に空き家の最新情報を把握するために町内パトロールを行うとともに、5 年に 1 度空き家実態調査を行います。また、空き家の所有者には適正管理の依頼文を送付するとともに、所有者等や自治会等地域団体等を支援します。管理不全な空き家の所有者等に対しては空家法に則り適正に対処します。

空き家に係る相談内容は、建物の老朽化、衛生、景観、防犯・防災、解体・除却、空き家や空き地の利活用、税金や各種支援制度に関する内容など多岐にわたることから、庁内の関係各課が情報共有できる環境の整備などにより連携を図り、空き家対策に取り組んでいきます。

② 所有者・町民の責務と役割

空き家は所有者（相続関係者を含む）の資産であり、空き家が周辺に悪影響を及ぼさないよう適切に管理し、売却・賃貸、利用に努める責務を負っています。住宅を所有する人は、自らの住宅が空き家にならないよう、ライフステージの中で見通しを立て、早めの対策に取り組むよう努めます。

また、町民一人ひとりは、自らが所有する住宅が将来空き家化する可能性があることから、町の取組に対して理解、協力するとともに、住宅の適切な管理に努めることが望まれます。

③ 地域の責務と役割

自治会等地域団体は、空き家の存在が地域の住環境に及ぼす悪影響を受ける当事者であることから、空き家の発生予防、適正な管理、管理不全な空き家への迅速な対応のため、地域の空き家情報を早めに町に提供するとともに、良好な住環境を地域の資産として捉え、良好な住環境の維持・継承を目指すうえで、町や関係団体と連携、協働し、空き家の利活用に向けて積極的に関わっていくことが望まれます。

④ 関係団体・事業者の責務と役割

東京都宅地建物土地取引業協会等住宅関係団体やシルバー人材センター、社会福祉団体等の関係団体は、空き家対策を推進していくうえで欠かせない存在です。関係団体は、空き家の情報収集や共有、空き家の流通を促進する取組などの協力に努め、施策の実施に積極的に関わっていくことが望まれます。

不動産業、建設業、福祉事業者等の専門的な事業者は、専門的技術やノウハウを活かして空き家対策に積極的に関わっていくことが望まれます。

02 推進体制

総合的な空き家対策を推進していくために、空き家対策に関係する庁内の様々な部局や民間事業者等による下記のような体制を整備し、必要に応じて対策に関する協議を行い、空き家対策を推進していきます。

① 空き家等担当課

空き家等担当課を、まちづくり課におき、日常の相談窓口対応のほか、専門家団体と協力しながら総合的な空き家対策を推進します。

② 専門家団体窓口

町が法律、建築、不動産などの専門家団体と連携協定を結ぶことで、空き家の所有者等が空き家に関する多岐にわたる問題などについて直接相談できる体制を検討します。

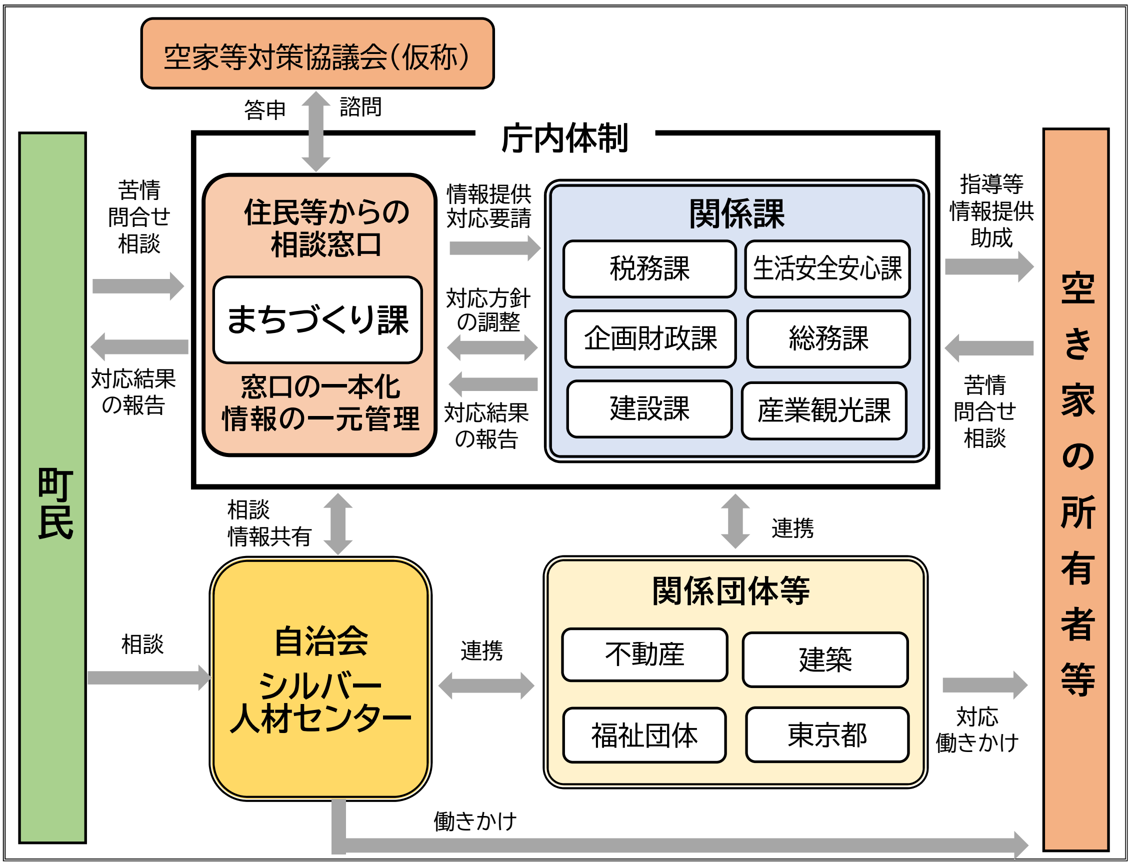
③ 空き家対策庁内検討委員会（仮称）

空き家の対策に迅速かつ総合的に対応するために、空き家に関する庁内関係各課による委員会を適宜開催し、情報共有や空き家対策を推進します。

④ 空家等対策協議会（仮称）

地域住民をはじめ学識経験者、法務、不動産、建築、福祉等の有識者関係者で構成する任意の協議会で、空家等対策計画の推進及び見直し、管理不全空家等や特定空家等への対応など、空き家に関する施策について協議します。

■推進体制（案）

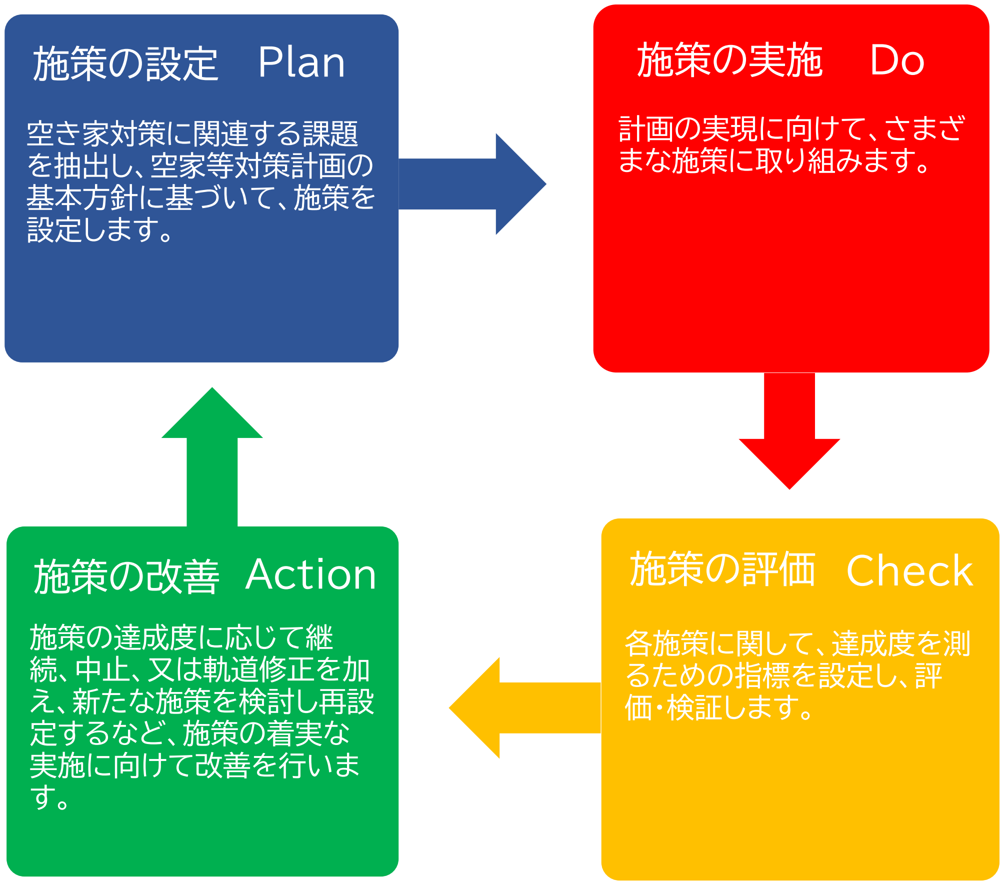


03 適切な進行管理

本計画を円滑かつ効果的に進めていくために、本計画に基づく施策の進捗状況や目標の達成度を定期的に把握・評価し、町民・事業者から出された意見を反映しながら、下図の PDCA サイクル※にしたがって計画の見直しや改善を図ります。

なお、実行プロセス・効果の検証については、成果指標を確認するにとどまらず、「空家等対策協議会（仮称）」を通じて専門家や関係者の意見を取り入れ、施策の強化に取り組みます。

■PDCA サイクル



※施策の設定（Plan）、施策の実施（Do）、施策の評価（Check）、施策の改善（Action）の頭文字をとったもので、このサイクルを繰り返し行うことで、継続的に改善を図っていこうとするシステム。

04 都や自治体間の連携

東京都では、空き家対策に取り組む区市町村に対し、他自治体の取組の情報共有や専門知識の習得を促進するとともに、課題解決に向けた技術的支援などの共同検討を行うため、「東京都空き家対策連絡協議会」を開催しています。

本町においては、同会議の機会を活用するとともに、都内自治体等との情報共有や、解決困難な事例の研究等を行い、空き家対策の更なる推進につなげます。

参考資料

01　日の出町木造住宅耐震診断費助成金の概要

助成額	助成対象
予算の範囲内において、診断機関が行った耐震診断に要する費用(消費税に係る部分を除く。)の2分の1に相当する額で25,000円を限度とする。	町内に住所を有し、次に掲げる要件を備えている住宅(以下「助成対象住宅」という。)を所有する個人とする。ただし、共有の建築物にあっては、共有者の全員によって合意された代表者とする。 (1) 町内に昭和56年5月31日以前に建築された木造2階建て以下の戸建て住宅であること。 (2) 所有者が自ら利用するために延べ床面積の2分の1以上を居住の用に供している住宅であること。

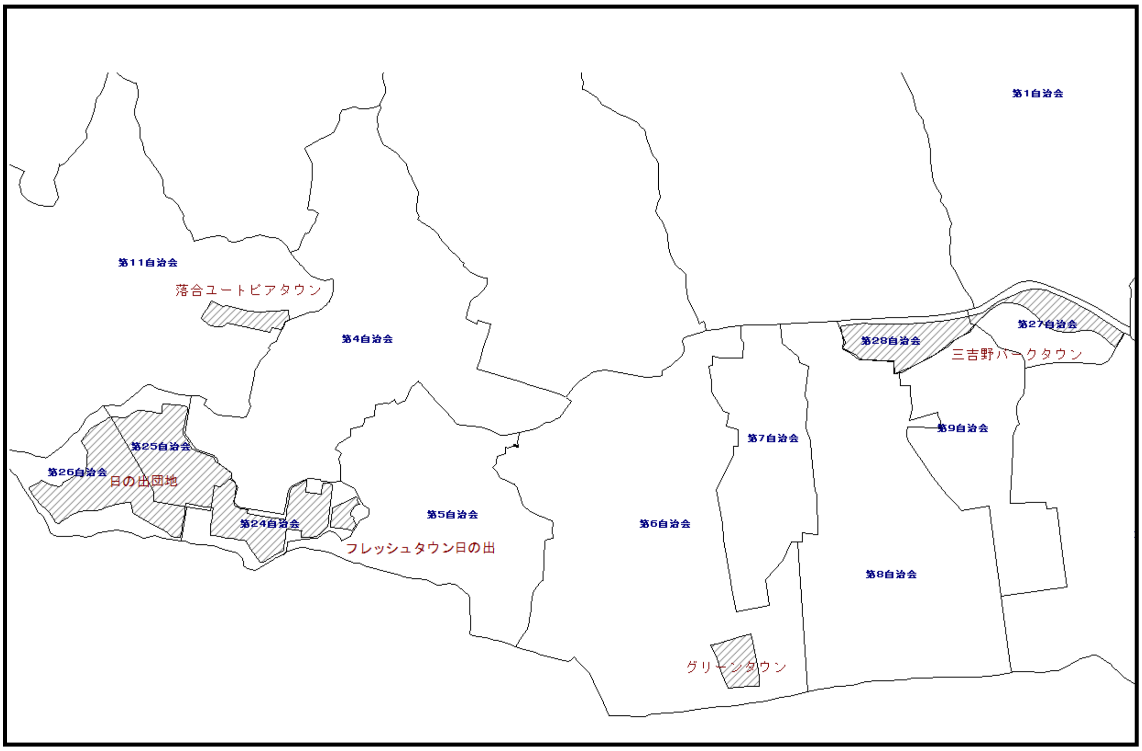
02　日の出町木造住宅耐震改修費助成金の概要

助成額	助成対象
予算の範囲内において、耐震改修に要した費用(消費税に係る部分を除く。)の3分の1に相当する額で30万円を限度とする。この場合において、当該助成金の額に1,000円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。	耐震診断の結果、倒壊する可能性が高い又は倒壊する可能性があると診断された住宅について、当該耐震改修を実施することにより一応倒壊しないことが判断できる住宅の所有者とする。ただし、共有の建築物にあっては、共有者の全員によって合意された代表者とする。 助成の対象となる耐震改修工事は、当該工事に要する費用の額が30万円(消費税に係る部分を除く。)以上とする。 助成は、同一の助成対象住宅に対して1回限りとする。

03　日の出町住環境整備事業補助金の概要

補助金額	補助対象
改修工事の見積額(税別)又は工事完了後の工事額(税別)のいずれか少ない額の5%で、申請者1世帯につき年1回限り、最高10万円(千円未満の金額は切捨て)を補助します。	(1)住宅本来の修繕・改築・外壁修繕、外まわり工事全般等による住環境機能の維持・向上等を目的とした工事等 (2)補助金交付が決定した後に着工し、各年度の定められた期日までに工事完了届を提出できる工事 (3)工事金額10万円(税別)以上の工事 ※日の出町エコ住宅促進機器設置費補助金部分の工事は対象外となります。 ※日の出町エコ住宅促進機器設置費補助金は、町内の総エネルギー使用量の削減と、効率的な活用をめざし、住宅用の太陽エネルギー利用機器、省エネ・創エネ設備を新たに設置、改修した場合に、その経費の一部を補助いたします(**過去に当町の太陽エネルギー利用機器に関する助成を受けている方は、太陽エネルギー部分については対象外となります**)。

04　空家等活用促進区域指定が望まれる団地の位置図



【空家等活用促進区域指定候補地】

●日の出団地

●フレッシュタウン日の出

●三吉野パークタウン

●落合ユートピアタウン

●グリーンタウン

05 東京都空き家ガイドブックの概要

【主な掲載内容】

- 空き家放置の問題点
- 空き家の適正な管理
- 空き家の有効活用
- 空き家の予防について
- 空き家の相談事例集

【主な事例】

- 施設入居中の自宅や相続に関する相談事例
- 予期せず空き家の所有者になった場合の管理事例
- 自分に一番適した利活用の方法が分からない方の事例
- 道路に接しておらず建替えができない場合の売却事例

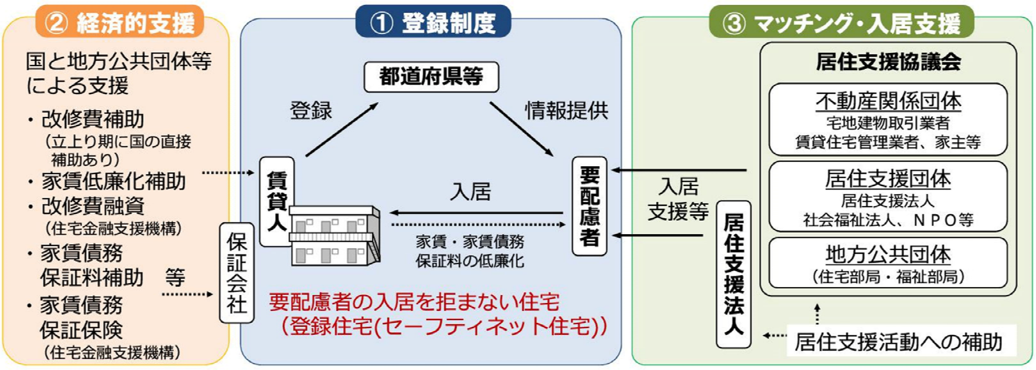
出典：東京都資料

06 マイホーム借上げ制度の概要

50 歳以上の方が所有している住宅をJTI が借り上げ、転貸し、空室時も所有者に賃料を保証することで、住宅を売却せず、住み替えや老後の資金として活用できる制度。

出典：一般社団法人ＪＴＩ資料

07 住宅セーフティネット制度の概要



出典：国土交通省資料

08　福生市における空き家除却補助事業の概要

■補助対象空き家

1. 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工されたものであること。
2. 居住の用に供しない状態で概ね 1 年以上経過していること。ただし、共同住宅にあっては、全住戸のうち 2 分の 1 以上の住戸が居住の用に供していない状態で概ね 1 年以上経過していること。
3. 地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）に規定する固定資産課税台帳に建物の種類が居宅、長屋または共同住宅として登録があること。
4. 建物に所有権以外の権利が存しないこと。
5. 現住者がいないこと。
6. 現に公共事業等の補償の対象となっていないこと。

■補助金額

- 戸建て住宅の上限額：1 戸当たり 30 万円
- 長屋または共同住宅の上限額：1 棟当たり 100 万円

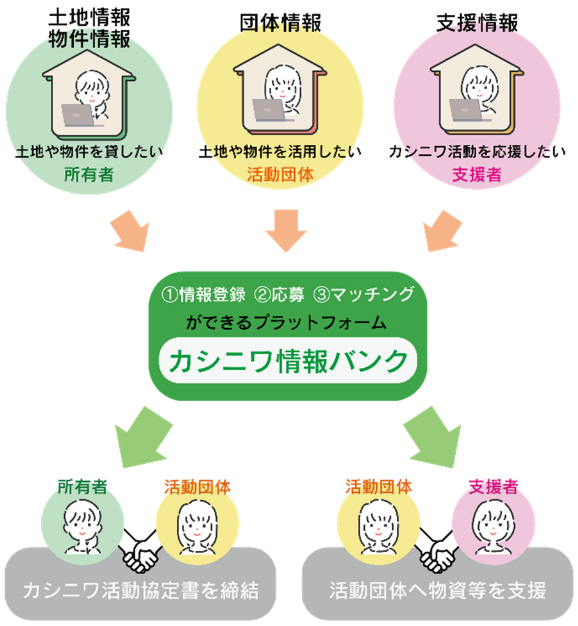
出典：福生市資料

09　カシニワ制度の概要（千葉県柏市）

「カシニワ制度」とは、近所の空地を貴重な資源と捉え、「地域全体で共有できる庭にする」、「里山をみんなで再生する」、「土地を借りて野菜を育てる」、「家の庭をきれいにする」など、場所の特性に応じた多様な活用タイプがあります。

それぞれの空地活用を通して町全体のガーデン化を促進し、空地を活用することで人々がいきいきと暮らし、魅力あふれる街にしていくことを目指して取り組む制度です。

カシニワは、住民みなさんのお気持ちや情報が出会うことで生まれます。この出会いの場を「カシニワ情報バンク」と名づけました。

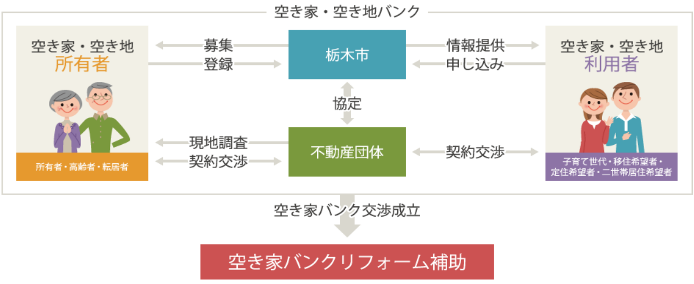


■カシニワ制度により整備された「ふうせん広場」

子どもたちや地域の方、東京大学の大学院生と一緒に住宅地の空地を広場にした事例です。みんなで芝生を貼り、ベンチや遊具を配し、花壇スペースや畑スペースが整備されています。

出典：柏市資料

10　栃木市における「あったか住まいるバンク」の仕組み



・空き家等の情報を市のホームページで公開し、「売りたい貸したい」方と、「買いたい借りたい」方の仲介を行う制度

関連する主な支援措置
・自治会と連携した空家の早期発見・活用事業により空き家の適正管理やバンクへの登録を促進（H29～）
・空家バンクリフォーム補助：リフォーム工事費用補助（1/2、最大 50 万円）
・家財処分費補助（1/2、最大 10 万円）
空き家解体費補助金：解体工事費の一部を補助（1/2、最大 50 万円）
農地付き空き家の売買・賃借等の促進：遊休農地の活用、移住定住の促進（R3.4～）
・移住体験施設（2 か所）：移住や二地域居住検討者に最長 1 か月貸出し　等

■あったか住まいるバンクの実績

年度		R1	R2	R3
物件登録数		112	106	95
物件成約件数		95	90	76
	市内	48	58	40
	市外	47	32	36
利用登録者数		354	331	468
	市内	167	146	158
	市外	187	185	310

出典：栃木市資料

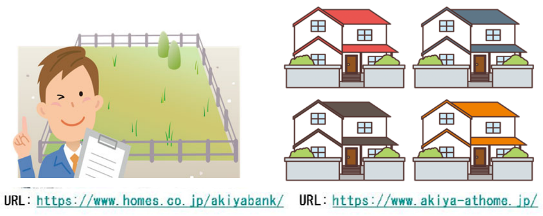
11　全国版空き家・空き地バンクについて

目的・概要・今後の取組

○ 増加する空き家対策のため、空き家バンクを設置する自治体が増加しているが、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、また、検索が難しいことから、国土交通省では、各自治体が個々の空き家バンクに掲載している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。

○ 公募により選定した2事業者 【（株)LIFULL・アットホーム(株) 】が平成29年10月からの試行運用を平成30年4月から本格運用を開始。

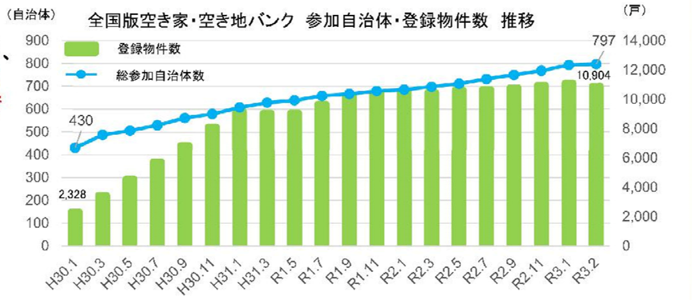
○ 今後、未設置の自治体への設置支援や、更なる物件登録、成約を促進するため、令和3年度に、効果的な空き家バンクの運営に関するガイドラインや成功事例集を作成し自治体に展開する予定。



運用開始後の効果

○ 「全国版空き家・空き地バンク」の試行運用開始直後（平成30年1月）と比べ、令和3年2月末時点での参加自治体数は約1．9倍、物件掲載件数は約4．7倍まで増加。
※掲載件数は2社合算

○ 自治体へのアンケート調査等によると、約7,000件の物件が成約済（令和3年2月末時点）



出典：国土交通省資料

12　日野市における所有者不明土地・建物管理命令を活用した空き家解消例

（令和５年12月12日プレスリリース資料より）

　令和５年４月１日に施行された改正民法の規定に基づき、所有者不明の土地・建物について、地方裁判所に「所有者不明土地・建物管理命令※」の申し立てを令和５年６月13日に行いました。これは都内の自治体では初となり、全国では６番目となります。

　申し立ての結果、令和５年10月27日付けで裁判所より管理人（弁護士）が選任され、令和５年度中の売却等を目指し、所有者不明の空き家状態を解消する予定です。

※所有者不明土地・建物管理命令とは、所有者を知ることができず、またはその所在を知ることができない土地や建物について、管理の必要性があるときに、裁判所が、管理人を選任し、その建物の管理を命令する処分。選任された管理人は、裁判所の許可を得て、売却ができる。

※本件申し立ての対象は、１筆（66.14㎡）、１棟（木造２階建て：54.53㎡）の土地及び建物です。

■制度の概要

【従来】

所有者の所在が不明な場合、不在者財産管理人を家庭裁判所に申し立て、管理人として弁護士等が選任される。裁判所の許可が得られれば、売却処分ができるものの、財産が無くなるまで弁護士の業務が永続的に発生する。不在者が帰来するまで予納金（通常50万円程度だが案件によって異なる）の返還が望めない※1

※1：一般財源での負担で費用の回収が見込めないことが懸念事項であったが、以下に示す２つの選択肢を取れるようになった

【改正後（1）】

所有者の所在が不明な場合、不在者財産管理人を家庭裁判所に申し立て、管理人として弁護士等が選任される。裁判所の許可が得られれば、売却処分を実施できる。また、すべての財産の清算後なお残額がある場合は、予納金の返還が受けられる。残金がある場合は、裁判所に供託することで管理人の業務は終了する。

【改正後（2）】

所有者の所在が不明な場合、所有者不明土地・建物管理命令を地方裁判所に申し立て、管理人として弁護士等が選任される。裁判所の許可が得られれば、売却処分を実施できる。また、残金がある場合は、裁判所に供託することで管理人の業務は終了する。財産の清算後なお残額がある場合は、予納金の返還が受けられる。（1）との違いは、（1）は不在者の財産をすべて（預金・株券・負債などの動産）を管理しなければならないのに対して、（2）は土地・建物単位で管理人がつくためその他の財産を管理する必要がないといった違いがあり、（2）の方が、財産に関する調査の手間などがないため一般的には予納金が低額で済む。

日野市ホームページより転記（https://www.city.hino.lg.jp/press/1024967/1025533.html）

13　空家等対策の推進に関する特別措置法

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
（令和五年法律第五十号による改正）

目次

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

第一章　総則

（目的）

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

（定義）

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

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

（国の責務）

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

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

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

（地方公共団体の責務）

第四条　市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空

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

（空家等の所有者等の責務）

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

（基本指針）

第六条　国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。
2　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
三　所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
四　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
3　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
4　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第七条　市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。
2　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
二　計画期間
三　空家等の調査に関する事項
四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用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。

第二章　空家等の調査

（立入調査等）

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

2　市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

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

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

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

（空家等に関するデータベースの整備等）

第十一条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章　空家等の適切な管理に係る措置

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

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

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

（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っせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条　空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2　空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条　都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可

（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

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

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条　地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第百二十四号）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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2　市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3　市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4　市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれを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。

13　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

16　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

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

第六章　空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

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

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

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

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

（支援法人の業務）

第二十四条　支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一　空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二　委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三　委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四　空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五　空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

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

（監督等）

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

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

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

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

（情報の提供等）

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

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

3　前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、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　第二十二条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。

日の出町空家等対策計画
（令和 6 年度～令和 15 年度）

発行年月／令和 6 年 3 月
発　行／日の出町
編　集／日の出町 まちづくり課
〒190-0192
東京都西多摩郡日の出町大字平井 2780 番地

東京都
日の出町
Hinode machi