

相良村 空家等対策計画

2025.04－2030.03



令和7年3月

SAGARA VILLAGE



内容

第1章 空家等対策計画の趣旨	3
1. 背景	3
2. 計画の位置づけ	3
3. 用語の定義	3
4. 計画の対象	3
第2章 空家等の現状	5
1. 相良村の人口の状況	5
2. 空家等における現状と課題	6
3. 地区別70歳以上独居世帯数分布図	11
第3章 空家等対策における基本方針	12
1. 対策に関する基本方針	12
2. 計画期間	13
3. 対象地区	13
4. 対象とする空家等の種類	13
第4章 空家等対策における施策	14
1. 空家等の調査	14
2. 空家等の適切な管理の促進	16
3. 空家等及び跡地の活用の促進	18
4. 改善通知の実施	19
5. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	20
6. 空家に対する施策	22
7. 空家等対策の実施体制	22
8. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	24
資料編	25
1. 策定経緯	25
2. 相良村の空家等の現状	26
3. 空家調査票	31
4. 関係法令	32
5. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	42

第1章

空家等対策計画の趣旨

1. 背景
2. 計画の位置づけ
3. 用語の定義
4. 計画の対象



第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。本村においても、240戸（令和8年2月末時点）の空家があり、今後も空家は増加すると考えられます。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を公布し空家等対策を実施してきました。一方で、人口減少が進む中、今後も空家数が増加することを踏まえ、特定空家等に対する措置を充実させるとともに、特定空家等になる前の段階における空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除去等」の3本柱で総合的に対策を強化することを目的とし、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」を令和5年6月に公布、同年12月に施行し空家等対策を推進することとしています。

本村においてもこれらの状況を踏まえ、安全・安心な暮らしと生活環境の確保を目指し、空家化の予防・発生への制御及び利活用の促進、行政・地域・事業者等が連携して空家等対策を総合的に進めることを目的とし、相良村空家等対策計画を策定します。

2. 計画の位置づけ

この「相良村空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第7条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本村の実状に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。したがって、本村の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては相良村総合計画、相良村まち・ひと・しごと創生総合戦略等に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとします。

3. 用語の定義

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みます。）をいう。

② 特定空家

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。

③ 管理不全空き家

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

④ 相良村空家・空地バンク制度

空家の売買及び賃貸を希望する所有者から申込みを受けた物件に係る情報を公開するとともに、空家・空地バンクを利用し、登録物件の所有者等との売買若しくは賃貸借に関する交渉を希望する者に対し、当該情報の提供を行う仕組みをいう。

4. 計画の対象

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項の「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。

特定空家等の判断基準は、「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）」に記載のある「特定空家等の判断の参考になる基準」を踏まえ相良村において判断基準を設定いたします。

【判断基準】

- そのまま放置し続けると倒壊したり、周囲の人の安全をおびやかしたりする危険な状態
- 周囲の衛生面に影響を与えかねないゴミ、害虫、害獣などがある状態
- ガラスが割れている・ひどい損傷を受けているなど、周囲の景観へ悪影響を与えている状態
- 外壁に落書きがある、草木が伸びたなどの理由による通行者の阻害や治安の悪化を招いている状態

また、空家等の利活用や適切な維持・管理等の対策は、空家化の予防対策という面も踏まえ、法で規定する「空家等」に該当しない場合でも、空家等になる見込みの住宅も対象になる場合があります。



第2章

空家等の現状

1. 相良村の人口の状況
2. 空家等における現状と課題
3. 地区別 70 歳以上独居世帯数分布図



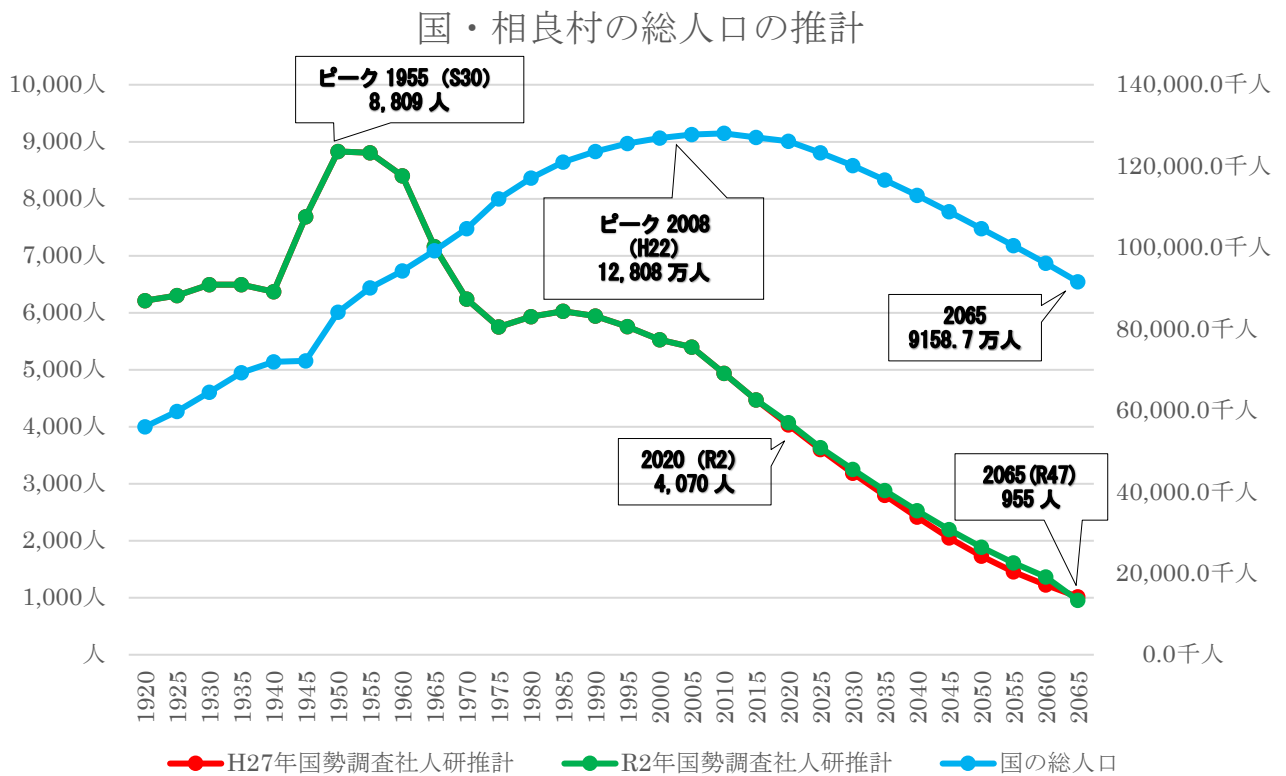
第2章 空家等の現状

1. 相良村の人口の状況

相良村では、戦後人口が急増し、1955（S30）年には8,809人でしたが、以降は1970年代の高度経済成長期頃まで急激な人口減少が続きました。その後、1990年代の前半頃まではほぼ横ばいでしたが、後半頃から再び減少傾向が続き、国勢調査での2020（令和2）年現在の人口は4,070人となっています。

国立社会保障人口問題研究所（社人研）の推計では、2015（H27）年以降の相良村の人口は、急速に減少を続け、2040（R22）年には2,415人に、2065（R47）年には955人になるものと推計されています。

国の総人口は、2008（H20）年の12,808万人をピークに減少し、2040（R22）年には11,092万人、2065（R47）年には9158万人になるものと推計されています。



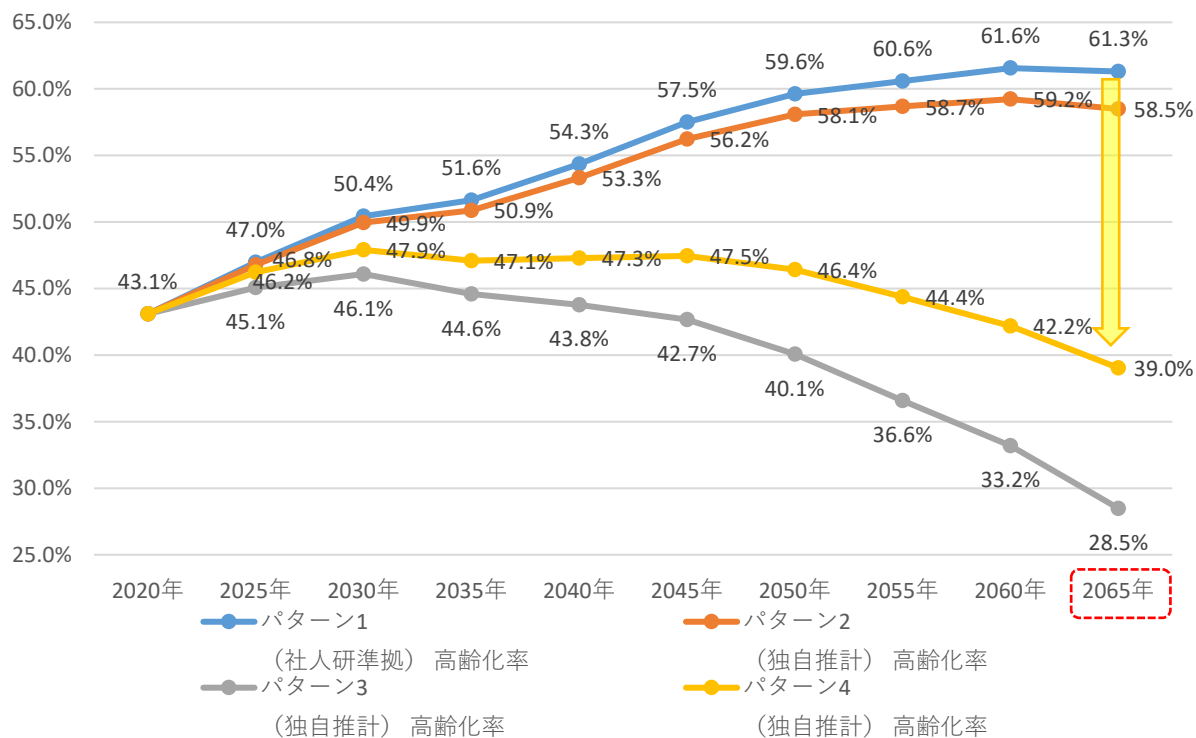
※総務省「国勢調査」、2025年以降は「国立社会保障・人口問題研究所」のデータに基づく推計値

【高齢化率の推移について】

社人研の推計によると、村の高齢化率（65歳以上人口比率）は、2020（R2）年の国勢調査において43.1%だったものが2030（R12）年には49.9%となり、2045（R27）年には53.3%になると推計されています。

村の施策による効果が着実に反映され、青年層の人口流出抑制と子育て世代が安心して暮らせる環境が整い出生率の目標が達成されれば、2030（R12）年の47.9%をピークに、2065（R47）年には39%に低減されると見込まれます。

相良村の高齢化率の推移



※「第3期まち・ひと・しごと創生総合戦略」及び「人口ビジョン（改定版）」より一部抜粋

2. 空家等における現状と課題

(1) 現状

現地調査結果によると本村における令和8年2月末の空家は240戸、空家率15.2%で、令和5年に総務省が実施した住宅・土地統計調査による国及び熊本県の空家率は、国平均13.8%、熊本県平均15%と、国・県平均を上回っています。

令和6年度の現地調査及び令和7年度の集落支援員による現地調査により、緊急性を要する特定空家等に該当すると思われるDランク^(注1)の建物が62戸、準じる建物が101戸など、管理不全に陥っている空家も確認されることから、管理水準の向上等の早急な対応が必要です。

一方で、現地調査結果より空家候補とした住宅所有者へのアンケートによると、回答数の70%が「5年以上及び10年以上空家になっている」と回答するなど、長期間滞留している空家もあり、利活用への対応も必要と考えられます。

高齢化が進む村内において、独居老人や核家族の高齢世帯は増加傾向にあります。

空家発生の要因は、「所有者死亡」が大多数を占めているため、今後は高齢化がさらに進むことにより、空家の数は加速的に進んでいくことが予想されます。

厚生労働省が発表した2022年の健康寿命（男性72.57歳、女性75.45歳）及び平均寿命（男性81.05歳、女性87.09歳）を考慮し、村内の70歳以上の独居老人データ抽出を行い、今後の増加予想を行いました。

^(注1) 不良度ランクについては、P15を参照

① 現地調査

i. 調査概要

村内に存在する各建物のうち、公営住宅及び集合住宅を除く村内全域の戸建て建物について、その居住実態の有無・管理状況を調査しました。

ii. 調査の時期

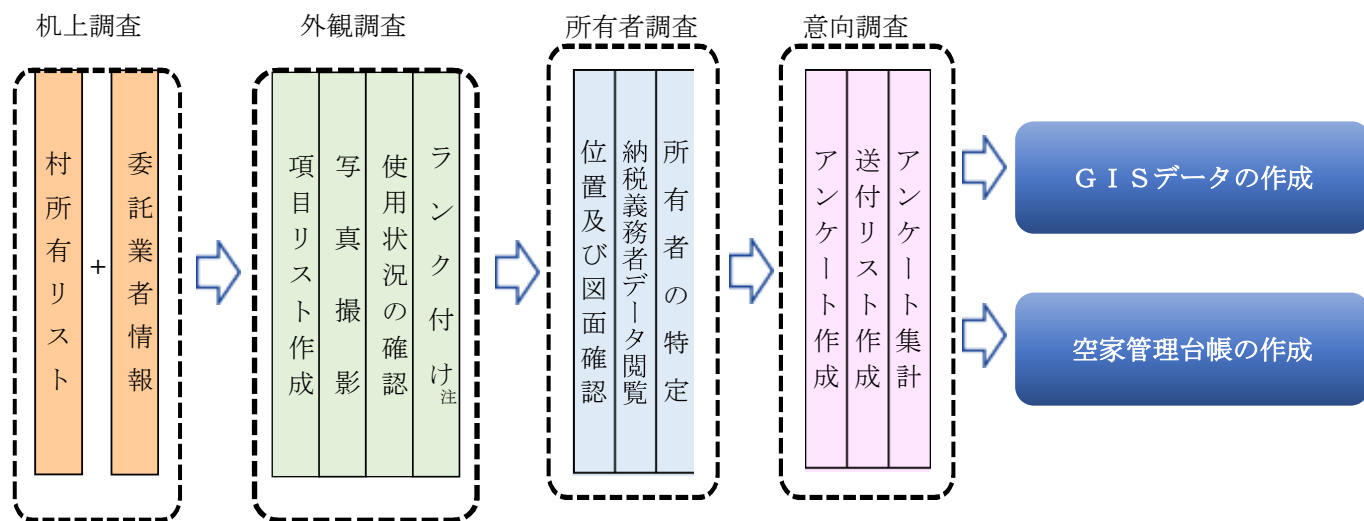
【令和6年度】

現地調査準備他	: 2024年6月4日	～	7月5日
空家現地確認	: 2024年7月8日	～	7月10日
所有者特定作業	: 2024年7月23日	～	8月2日
アンケート調査準備と送付	: 2024年8月5日	～	8月7日
アンケート調査結果集計	: 2024年8月21日	～	9月20日
データ集計	: 2024年9月2日	～	9月20日
アンケートの回答率	: 約38%		

【令和7年度】

集落支援員による現地調査	: 2025年5月1日	～	2026年2月28日
--------------	-------------	---	------------

iii. 調査の流れ



iv. 外観調査における判定

外観調査では、空家と推定される建築物候補を、下記の判定項目に基づく外観目視による調査を行い、総合的に判断しました。また、用途、構造及び階数等についても現地で確認、対象建築物の外観全景写真等の撮影を行いました。

【空家の判定項目】

項目		主眼点
建築物	出入口	門・扉、擁壁の状況、表札の有無など
	窓・外壁	破損、歪み、落書きの有無、カーテンの開閉など
	屋根・雨樋	破損、歪み、軒裏の腐朽、TVアンテナ設置など
	郵便受け	郵便受けの塞ぎ、チラシの散乱など
	電気・ガス	稼働状況及び設置の有無
敷地	雑草の繁茂	敷地の管理状況
	ごみ・悪臭	たい積状況、悪臭の発生源
	車庫・駐車場	自動車・自転車の放置、ガレージの状況
その他	空家の看板	不動産業者等の売り貸し看板・張り紙
	害獣・害虫	住み着きの有無及び種類
	道路・間口	幅員、接道状況
	その他	第三者への危険性

【調査の様子】

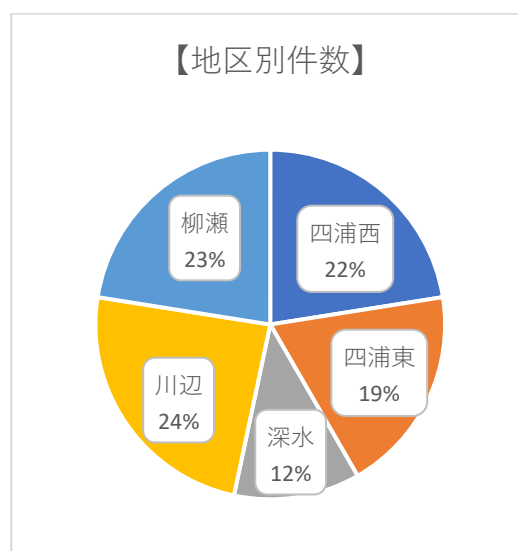
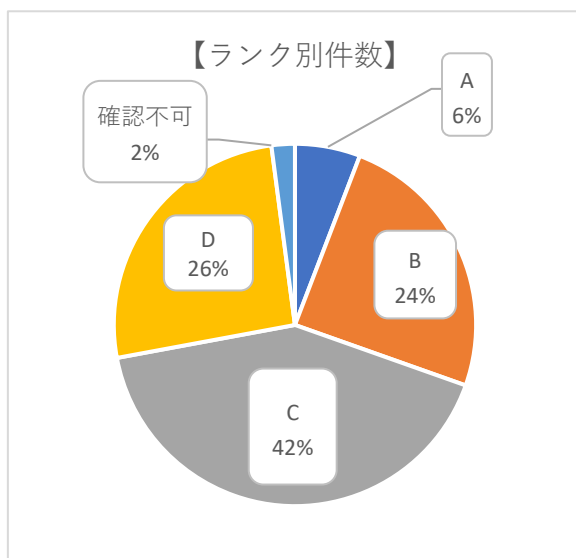


② 調査結果

不良度 ランク	地区					合計
	四浦西	四浦東	深水	川辺	柳瀬	
A	2	2	2	5	3	14
B	17	15	8	9	10	59
C	24	20	7	21	28	100
D	10	9	10	22	11	62
確認不可	1	0	1	1	2	5
合計	54	46	28	58	54	240

※確認不可とは草木の生い茂りや公道からの確認ができなかった建物になります。

※アンケートにより非該当となった物件を除く



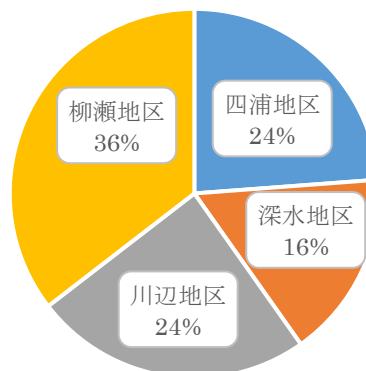
③ 高齢者の独居世帯及び空家増加予想

※地区別 70 歳以上独居世帯数

四浦地区	45 件
深水地区	31 件
川辺地区	46 件
柳瀬地区	67 件
合計	189 件

※四浦 45 件、深水 31 件、川辺 46 件
柳瀬 67 件、合わせて 189 件

【地区別70歳以上独居世帯数】

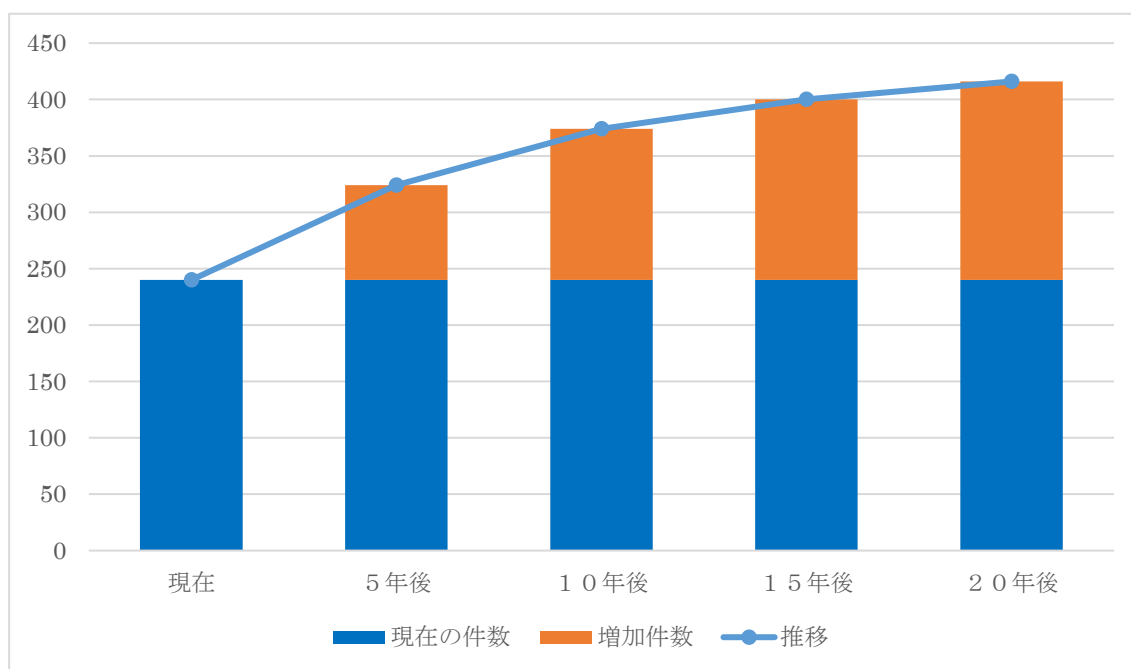


※70歳以上独居世帯推移

	70歳 ～	75歳 ～	80歳 ～	85歳 ～	90歳 ～	95歳 ～	100歳～	合計	件数
現在	53	42	41	33	17	3	—	189	0
5年後	—	30	24	25	18	10	1	108	84
10年後	—	—	16	13	13	10	5	57	134
15年後	—	—	—	10	8	7	6	31	160
20年後	—	—	—	—	6	5	3	14	176

上記の状況により推測すると、現在189件ある独居世帯は空家候補となり、今後急激な空家増加が見込まれます。

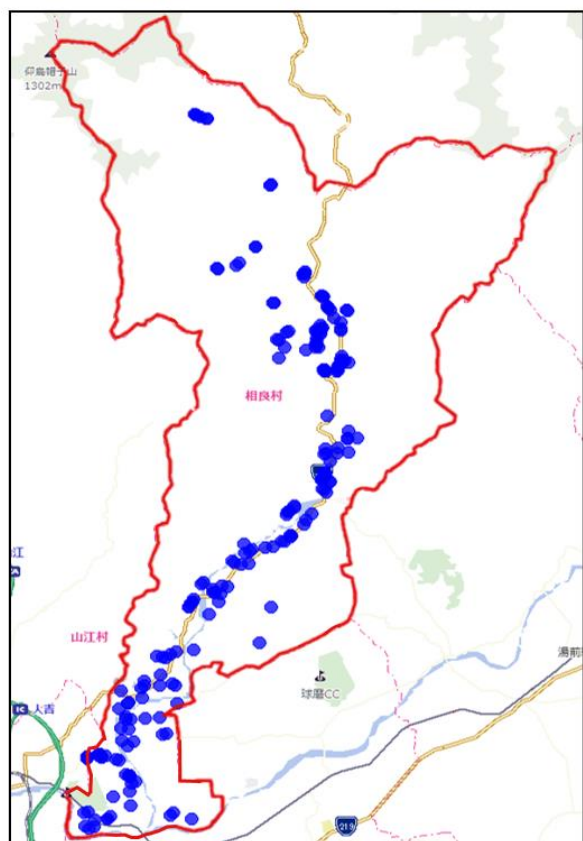
【70歳以上独居世帯推移グラフ】



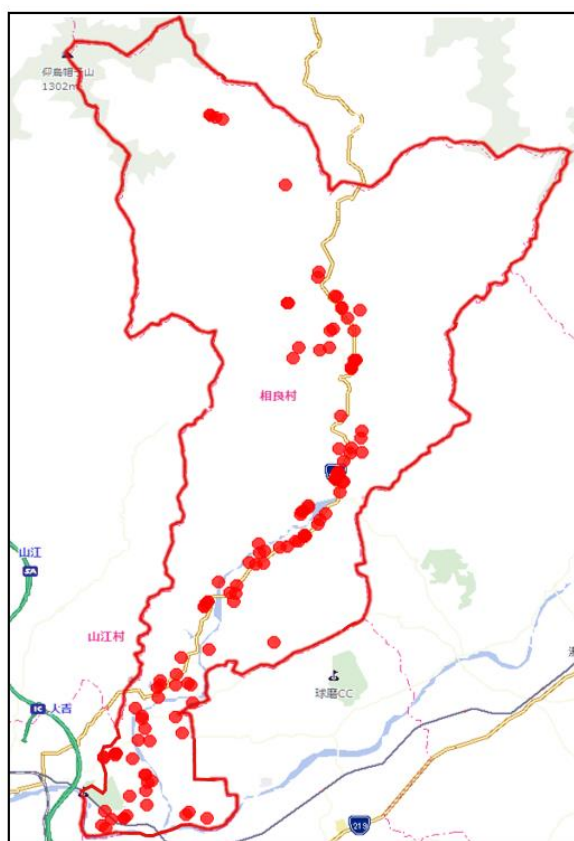
※上記グラフは、現在の空家件数240件（青）を起点とし、今後5年ごとに独居世帯より増加する空家件数（オレンジ）を想定したものです。

※相良村においては、村内全域の住宅・土地統計調査が行われておらず、住宅総数が不明である為、令和8年2月末現在の世帯数1,575件を住宅総数とし算出しております。

④ 全ての空家の分布状況図



⑤ 管理状態が良くない空家の分布図



(2) 課題

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

① 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）

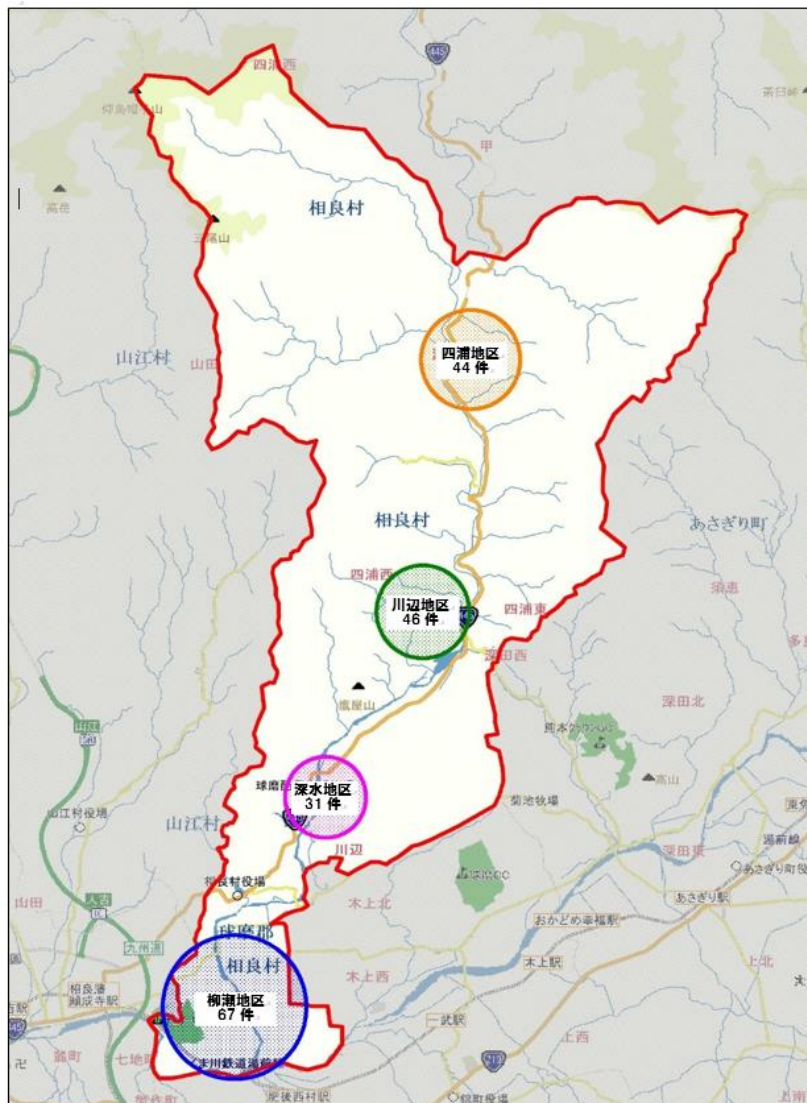
空家等が放置されると、倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険があります。また、空家等敷地内の草木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

② 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化等）

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

- ③ 空家等増加に伴う地域活力の低下と、過疎化・空洞化等の懸念
人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化するとともに、景観も悪化していくため、村としての魅力も低下していきます。そのため更なる人口減少が起こり過疎化に繋がるおそれがあります。
- ④ 所有者等の管理意識の醸成
空家等を放置することに対する問題・危機意識が低い人や、所有者が遠方に所在していたり相続人が曖昧だったり、所有者や管理者としての問題意識や危機意識のない人がいます。
- ⑤ 空家等の増加に伴う、相談件数の増加に対する体制整備
空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している方の状況もまた異なります。空家等が増えた分、多くの相談が寄せられ、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化します。

3. 地区別 70 歳以上独居世帯数分布図





第3章

空家等対策における基本方針

1. 対策に関する基本の方針
2. 計画期間
3. 対象地区
4. 対象とする空家等の種類



第3章 空家等対策における基本方針

1. 対策に関する基本方針

(1) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

(2) 地域住民との連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(3) 所有者等の意識の向上

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の向上を図ります。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために相談体制を構築します。

【法令による所有者等の管理責任】

項 目	法 令	概 要
建物の管理	民 法 第 7 1 7 条	建物が倒壊したり、瓦の落下等によって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	民 法 第 9 1 8 条	相続人は、その固有財産におけるのと同一の注意をもって、相続財産を管理しなければならない。ただし、相続の承認又は放棄したときは、この限りでない。
	民 法 第 9 4 0 条	相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産と同一の注意をもって、管理を継続しなければならない。
	建築基準法 第 8 条	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法 第 1 0 条	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除去等の必要な措置を命じられる場合がある。
失火の防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民 法 第 2 3 3 条	敷地内の樹木の枝葉等が境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

2.計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和 7 年 4 月から令和 12 年 3 月までの 5 年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

3.対象地区

空家等対策計画の対象地区は相良村内全域とします。

「相良村空家調査」の結果、特定空家候補は村内全域に分布していることが明らかとなりました。空家が密集して存在する地区が生じるなど、今後重点的に施策を推し進める必要がある場合は、特定空家候補が密集している地区を重点地区として指定します。

4.対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、空家等のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び特定空家等とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。



第4章

空家等対策における施策

1. 空家等の調査
2. 空家等の適切な管理の促進
3. 空家等及び跡地の活用の促進
4. 改善通知の実施
5. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処
6. 空家に対する施策
7. 空家等対策の実施体制
8. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項



第4章 空家等対策における施策

1. 空家等の調査

(1) 今後の空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定します。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定します。

特定した空家等の所有者等に通知を行い確定します。

(2) 実態調査

①空家等の所在、所有者等及び状態等を把握するため、職員又は村長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施します。

空家判定を行なう為以下の確認を行います。

- 郵便ポストの状態
- 電気メーターの状態
- ガスの状態
- 玄関アプローチの状態
- テレビアンテナの状態
- 雨戸の状態
- カーテンの状態
- 物干しの状態（竿の有無）
- 管理会社の看板の有無

空家の状況確認で以下の内容を確認します。

- 建物の用途
- 階数
- 駐車スペース
- 屋根の破損状況
- 雨樋の破損状況
- 壁の破損状況（アスベスト含有壁板使用状況）
- 窓ガラスの破損状況
- 塀の破損状況
- 門柱の破損状況
- 擁壁の破損状況
- 建物の傾き状況
- 草木等の放置・投棄

調査は、自治会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。

- ②特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行います。アンケート等の送付は、個別に行うほか、納税通知書など定期的な通知等を活用して行います。
- ③職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行います。なお、立入調査を行う場合は、所有者等に対して文書で通知を行います。（通知が困難な場合は除く）
- ④不良度ランクは、目視判定を以下のとおり行っております。

ランク	内 容
A ランク	売却、賃貸の期待性が高い 手をかけずにそのまま利用可能 管理も行き届いている
B ランク	売却、賃貸の期待性がやや高い 若干の改修にて利用可能 管理はほぼ行き届いている
C ランク	売却、賃貸の期待性が低い 大幅な改修が必要 管理ができていない
D ランク	そのまま利用は不可能 家屋に傾き倒壊の危険がある 管理ができておらず、環境的にも問題がある

2. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 空家等のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、企画商工課において管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有します。

データベースの情報は以下のとおりとします。

- ①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者等の意向調査
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）
- ⑦指導方針等

また、データベースの情報については、区長等の地区住民の協力を受けながら1年ごとに継続的にモニタリングし、状況の変化等を確認します。

(2) 所有者等が特定できない場合

①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

法定相続人各人に対し相続放棄の事実について調査します。法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録します。

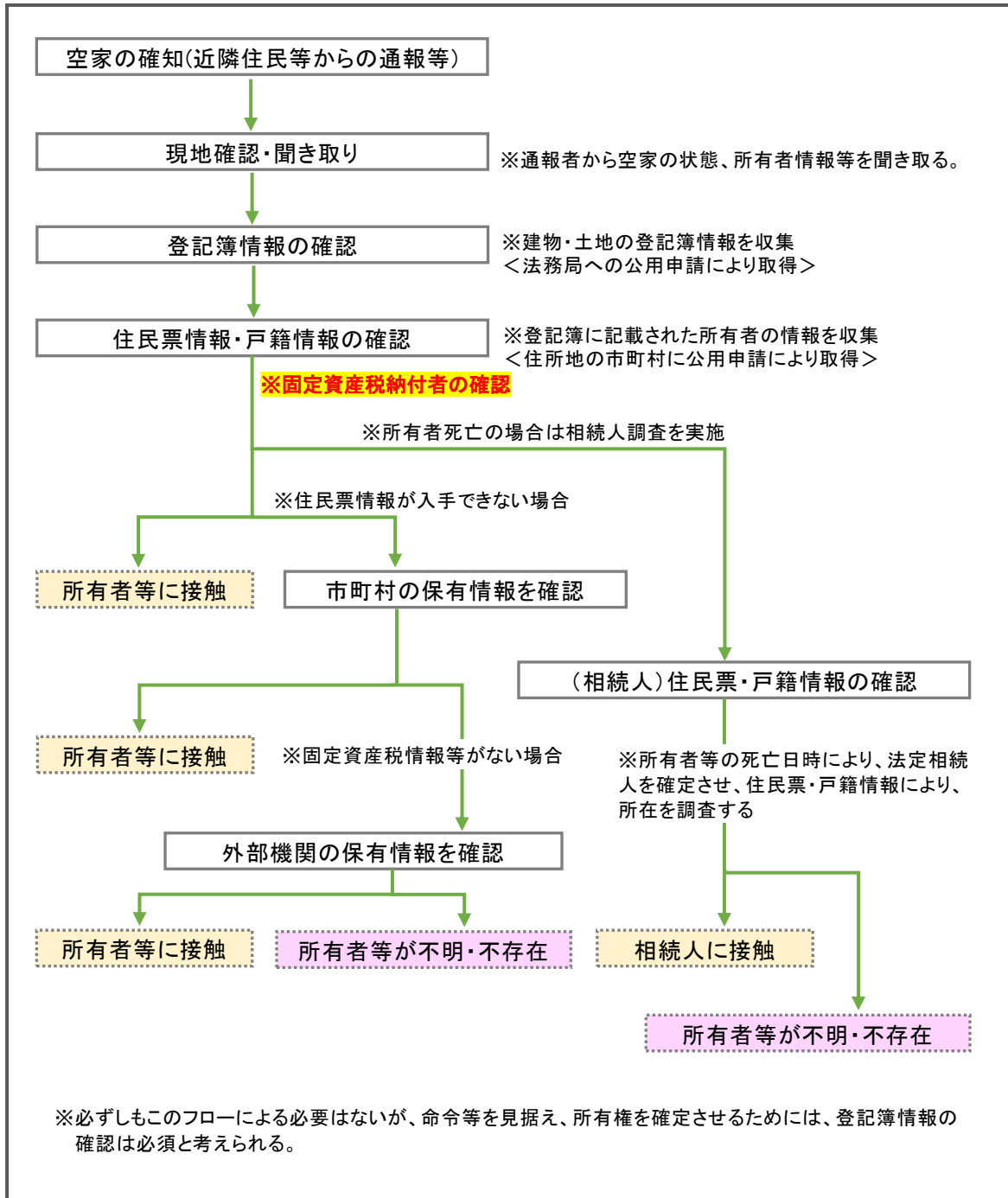
②所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等の調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく措置を命ぜられるべき所有者等を確認できない」と判断し、データベースに登録します。

(3) 所有者特定の方法

以下の所有者等のフロー図にのっとり行います。

相続登記がなされておらず登記簿上の所有者が死亡している場合においては、特に、固定資産税を納付している者が、空家等の管理を行っている（所有者または管理者である）場合が多いと考えられる為、これらの活用を検討します。



(4) 所有者の意識の涵養

①所有者等への啓発

広報誌及びホームページに空家等の適正管理に関する情報掲載を行い、空家等の適正な管理についてや所有権の考え方など、所有者等への啓発に努めます。

②所有者等への空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの村からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して、以下の施策について情報提供を行います。

- 相談窓口
- 相良村空家・空地バンク制度
- 空家情報

(5) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置します。

なお、庁内においては、総務課、税務課、建設課にて連携を図り、相談体制を整えます。

(6) 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を企画商工課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署、協議会及び関係団体と連携、相談し、対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有します。

専門的な知識を必要とする相談の場合、相談内容を村が聞き取り、適した専門家を紹介する仕組みの構築を行います。

また、無料相談会、出張相談会等を開催します。

(7) 講演会及び相談制度の構築

終活講演会兼空家予防講演会等の開催を検討します。各講師及び専門家への個別相談会を設け、遺言、成年後見制度、空家問題等に関する相談の受付を検討します。

3.空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、地域との連携や空家情報の提供による活用などを促進します。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

① 相良村空家・空地バンク制度の活用

所有者等の同意を得たうえで、相良村空家・空地バンクに登録し、希望者に提供します。

なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行います。

② U I J ターン等の移住定住促進

U I J ターン希望者に対する移住に至るまでの一貫したきめ細かな支援、空家を活用した受け皿の確保等の支援を行います。また、民間事業者と連携し、空き家をリノベーションしたお試し住宅を整備することで関係人口の創出を図り、移住希望者への情報発信室として活用します。

③ 観光資源としての利用（空家を活用した観光まちづくり）

空家（古民家）には日本特有の建築技術や日本人の居住習慣が息づいており、さらには地域の歴史や気候さえも感じ取ることのできる非常に文化的価値の高い建築物です。これらを利用し、民家ステイ事業の推進やクラウドファンディングを活用した古民家ゲストハウスの開業を通して村全体で観光客へのおもてなし体制を整え、地域資源を生かして宿泊客の誘致を検討します。

(3) リフォーム助成の拡充

空家等対策を行うにあたり、国・県の補助金や相良村移住定住促進補助金を積極的に活用し、リフォーム促進を図ることで空家等の解消を推進します。

(4) 災害時の利用

災害時に空家の有効活用を検討します。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

4.改善通知の実施

改善通知の実施は、法に基づく助言・指導等の前に管理不全の空家（屋根や壁の破壊、草木等の繁茂や廃棄物の投棄による衛生環境の悪化等、適切な管理がなされていない空家）に対する状況改善に向けた対応の通知を行います。通知を行うにあたり、建設・建築・環境・防災等の担当者に確認を行い各空家の状況に応じた内容にします。

5. 特定空家等に対する措置等及びその他の対応

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、村長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、相良村空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）で協議を行い、村長が決定します。

(1) 措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼすおそれが高いものから優先して措置を行います。

② 措置内容の検討

特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。措置の内容を決定するにあたり、協議会の意見を求めることとします。また、措置の内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めます。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

村長は、検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

② 勧告

村長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税務課と協議するとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

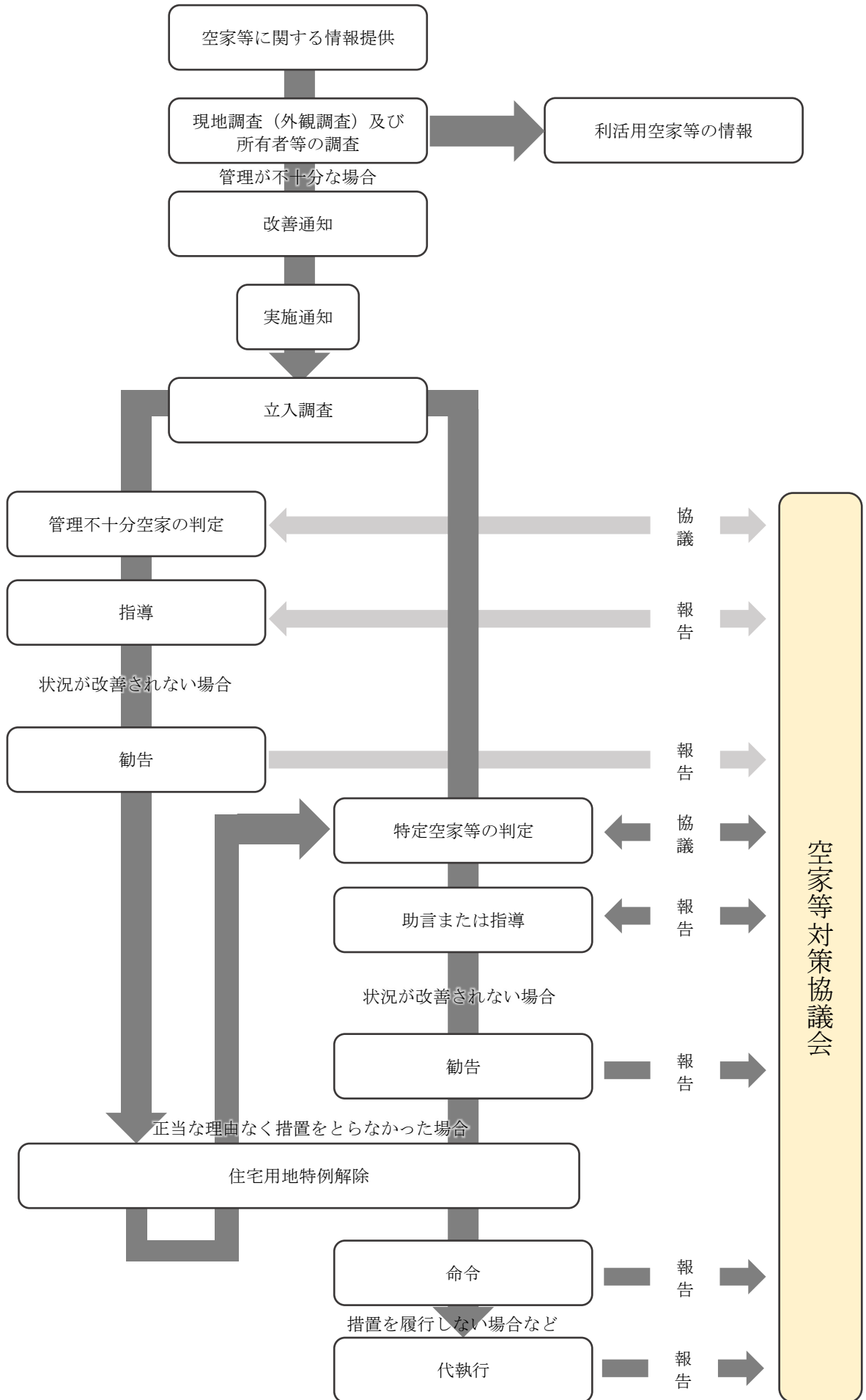
③ 命令

村長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告した措置を講ずるよう命じます。村長は、命令をする場合においては、法第 14 条第 4 項から第 8 項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき、実施します。

④ 行政代執行

村長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。所有者等が確知できない場合は、法第 14 条第 10 項の規定に基づき、実施します。

【特定空家等に対する措置の流れ】



(3) 通学路・安全確保のための情報共有

地域、学校、行政、警察との連携により、児童生徒が安全で安心して通学できる環境づくりを進める上で、倒壊等により通学路に危険を及ぼす家屋等の情報共有を行います。

(4) その他の対処

- ① ふるさと納税による税金を活用した空家管理サービス（草取り・掃除）を検討します。
- ② 台風の接近などにより、瓦等の飛散及び家屋等の倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じます。

6.空家に対する施策

・移住定住促進事業補助金

(1) 補助の種類：空家リフォーム

補助金額：上限 100 万円(対象事業費 1/2)

(2) 補助の種類：家財道具等処分補助金

補助金額：上限 10 万円

(3) 補助の種類：解体除去・新築

補助金額：上限 300 万円

(4) 補助の種類：木造住宅建設

補助金額：上限 100 万円

・老朽危険空家等除却促進事業補助金

空き家のうち木造住宅で構造又は設備が著しく不良であり空家等危険度判定基準において、配点の合計が 100 点以上となる老朽危険空家の除却に対し上限 100 万円の補助

7.空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

部 署	役 割
企画商工課	<ul style="list-style-type: none">● 空家等の調査● 空家等の適切な管理の促進● 措置及び対処の実施● 空家等及び跡地の利用促進● 協議会及びその他関係機関との連絡、調整● その他の施策全般
総務課 教育委員会 建設課	<ul style="list-style-type: none">● 災害対策及び災害時の応急措置等● 道路交通安全確保等● 通学路の安全確保● その他児童及び生徒の危険防止
税 務 課 課 税 係	<ul style="list-style-type: none">● 法第 10 条第 1 項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を総務課へ提供● 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応
保健福祉課	<ul style="list-style-type: none">● 高齢者の動向や独居世帯の推移等の把握及び情報を総務課へ提供

(2) 協議会

空家等対策を立案、実施するにあたり、意見交換及び協議を行うため関係部署及び有識者等による協議会を設置します。

① 所掌事務

- i. 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
- ii. 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- iii. 特定空家等の措置に関する協議
- iv. 村長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

② 構成

協議会の構成については、村長のほか、地域住民代表、村議会議員、関係機関及び学識経験者とします。

③ 相良村空家等対策協議会委員

番号	分野	区分	所属
1	市町村長	相良村長	相良村
2	市町村議会	相良村議会議員	相良村議会
3	市町村住民	相良村区長会長	相良村区長会
4	法務	法務局員	熊本地方法務局人吉支局
5		弁護士	熊本県弁護士会
6		司法書士	熊本県司法書士会人吉支部
7	不動産	宅地建物取引業	熊本県宅地建物取引業協会人吉支部
8	建築	建築士	熊本県建築士会人吉支部
9	福祉	社会福祉協議会	相良村社会福祉協議会
10	その他	警察	人吉警察署
11		消防	人吉市下球磨消防組合

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

① 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士・法務局

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

② 不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実等

③ 建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

- ④建築士
空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
- ⑤警察・消防
危険回避のための対応等。災害対策、災害時の応急措置等
- ⑥自治会
空家等情報の提供、跡地の利活用等

8. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

計画における達成状況の評価

達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合には行います。

(1) 地域での空家等対策の検討と情報公開

協議会等にて検討された空家等の検討状況や情報については、対処方法を検討・共有する場合に限り、必要に応じ公開します。

(2) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じるため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

(3) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、協議会での協議等を行い、意見を求めます。

空家等対策計画策定に関する資料

1. 策定経緯
2. 相良村の空家等の現状
3. 空家調査票
4. 関係法令
5. 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要



1. 策定経緯

(1) 相良村空家等対策協議会

空家に関する対策は、関係する分野が多岐にわたることから、相良村空家等対策協議会を設置し、空家対策計画の策定について検討しました。

(2) 経過

経過	内容
令和2年3月	空家等対策計画策定（～R6年度）
令和6年6月	空家情報計画準備
令和6年6月	事前調査準備
令和6年7月	空家候補物件特定の現地確認事前調査
令和6年7月	空家候補物件の現地確認調査
令和6年7月～9月	調査物件データ及び不備データの再確認
令和6年7月～8月	所有者特定業務
令和6年7月～9月	調査物件データ・アンケート結果入力
令和6年9月	調査結果報告書纏め
令和6年11月～令和7年2月	空家等対策計画作成
令和7年3月	相良村空家等対策協議会
令和7年3月	相良村空家等対策計画策定（～R12年度）

2.相良村の空家等の現状

村が所有している空家情報、及び業者が把握している空家情報を併せ、266戸を空家候補としてアンケート調査を実施しました。

現地調査抽出情報

Z情報	139
村提供情報	127
Z情報・村提供情報	0
区長情報	0
合計	266

調査結果（内訳）

調査対象物	265
-------	-----

※28件調査不可

居住済み	31
解体済(空地)	6
その他対象外	10
合計	47

アンケート

アンケート対象物件	218
発送件数	206
未送	0

※未送は送付先不明・アンケート送付不要12件

アンケート送付結果

該当	64
非該当	10
不明	4
未回答	114
未着	14

アンケートにより非該当となった物件を除く

不良度 ランク	地区					合計
	四浦西	四浦東	深水	川辺	柳瀬	
A	0	2	1	2	4	9
B	18	11	3	5	4	41
C	15	24	5	15	14	73
D	2	6	4	18	9	39
確認不可	16	3	1	1	2	23
合計	51	46	14	41	33	185

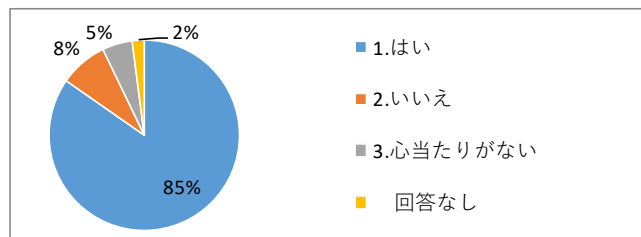
※確認不可とは草木の生い茂りや公道からの確認ができなかった建物になります。

アンケート結果集計表

問① 対象の住宅について

(1) あなたは、下記対象住宅の所有者又は納税義務者ですか。(1つ選択)

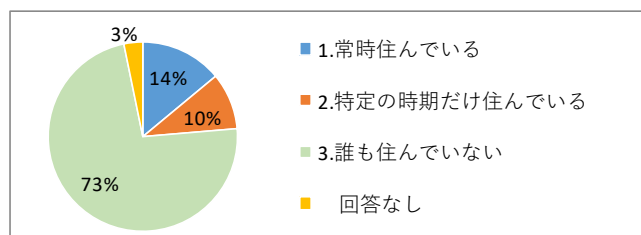
83	1.はい
8	2.いいえ
5	3.心当たりがない
2	回答なし
98	



問② 所有する住宅の状況について

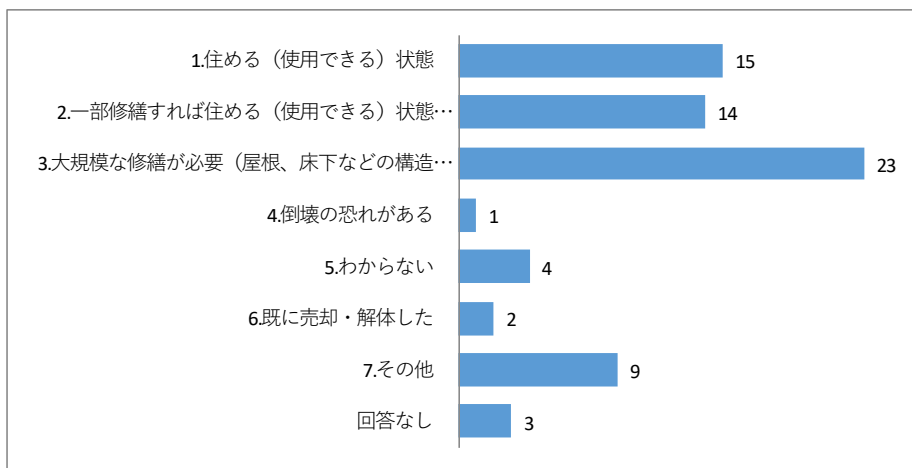
(1) 住宅にどなたがお住まいになっていますか。(1つ選択)

13	1.常時住んでいる
9	2.特定の時期だけ住んでいる
68	3.誰も住んでいない
3	回答なし
93	



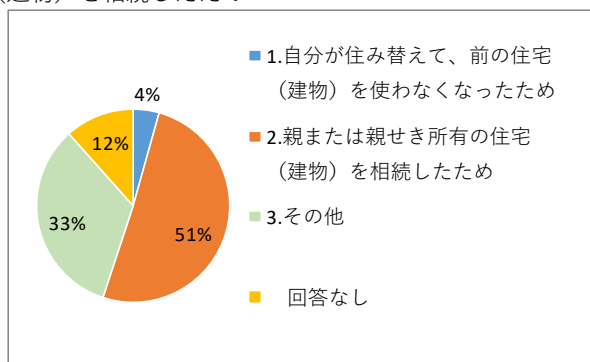
(2) 現在、当該住宅の状況はどのような状態となっていますか。(1つ選択)

15	1.住める(使用できる)状態
14	2.一部修繕すれば住める(使用できる)状態(障子やフスマ、軽微な破損等)
23	3.大規模な修繕が必要(屋根、床下などの構造部分)
1	4.倒壊の恐れがある
4	5.わからない
2	6.既に売却・解体した
9	7.その他
3	回答なし
71	



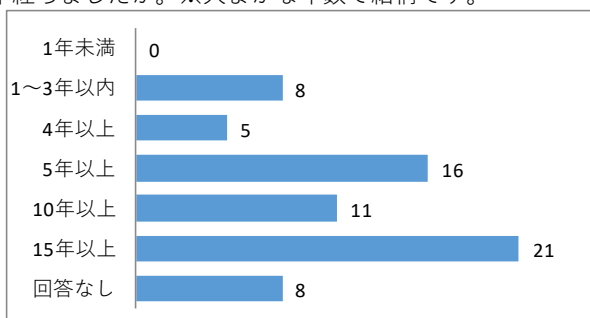
(3) 当該住宅を管理するに至った理由は何ですか。(1つ選択)

3	1.自分が住み替えて、前の住宅(建物)を使わなくなったため
35	2.親または親せき所有の住宅(建物)を相続したため
23	3.その他
8	回答なし
69	



(4) 誰も住まなくなって何年経ちましたか。※大まかな年数で結構です。

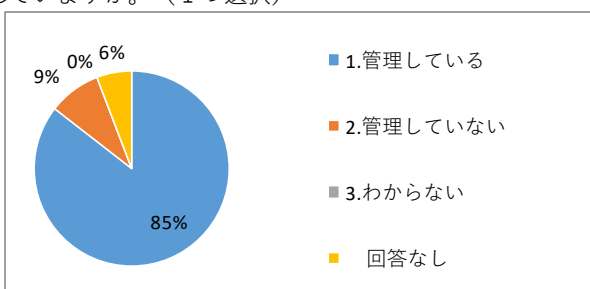
0	1 1年未満
8	2 1~3年以内
5	3 4年以上
16	4 5年以上
11	5 10年以上
21	6 15年以上
8	回答なし
69	



問③ 当該住宅の管理について

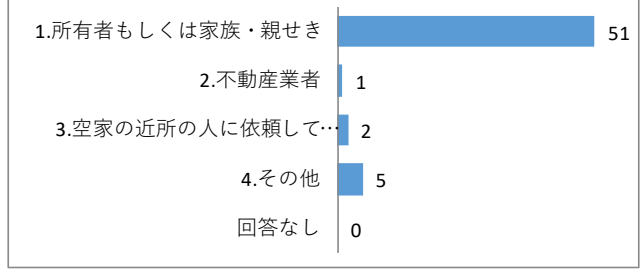
(1) 現在、当該住宅を管理していますか。(1つ選択)

59	1.管理している
6	2.管理していない
0	3.わからない
4	回答なし
69	



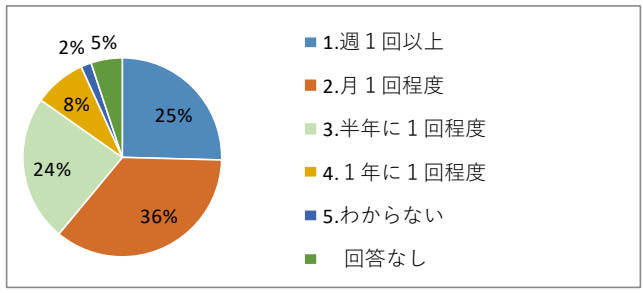
問③ (1) で1と答えた方
管理は、どなたが行っていますか。
(1つ選択)

51	1.所有者もしくは家族・親せき
1	2.不動産業者
2	3.空家の近所の人に依頼している
5	4.その他
0	回答なし
59	



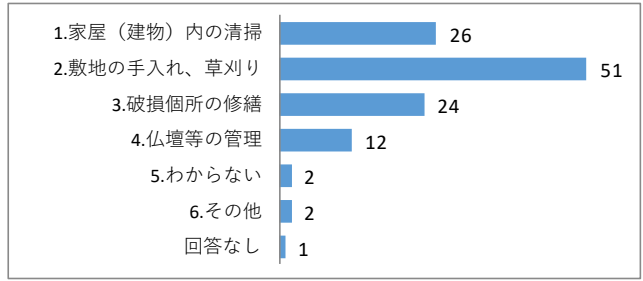
管理は、どのくらいの頻度で行っていますか。(1つ選択)

15	1.週1回以上
21	2.月1回程度
14	3.半年に1回程度
5	4.1年に1回程度
1	5.わからない
3	回答なし
59	



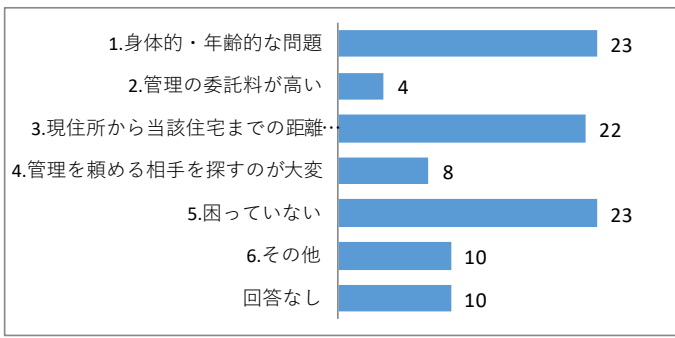
管理は、どのようなことを行って
いますか。(複数選択可)

26	1.家屋(建物)内の清掃
51	2.敷地の手入れ、草刈り
24	3.破損個所の修繕
12	4.仏壇等の管理
2	5.わからない
2	6.その他
1	回答なし
118	



(2) 当該住宅の管理について、困っていることは何ですか。(複数選択可)

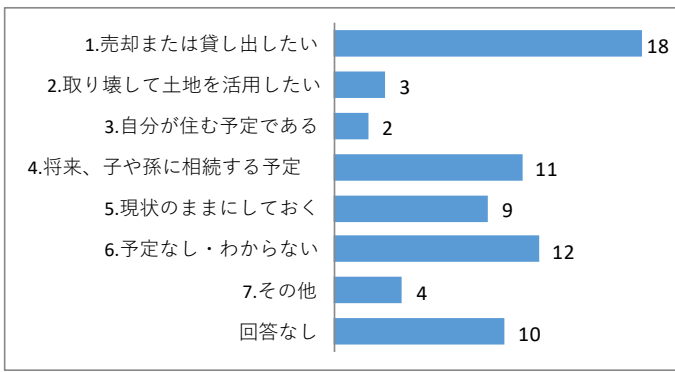
23	1.身体的・年齢的な問題
4	2.管理の委託料が高い
22	3.現住所から当該住宅までの距離が遠い
8	4.管理を頼める相手を探すのが大変
23	5.困っていない
10	6.その他
10	回答なし
100	



問④ 当該住宅の今後の活用について

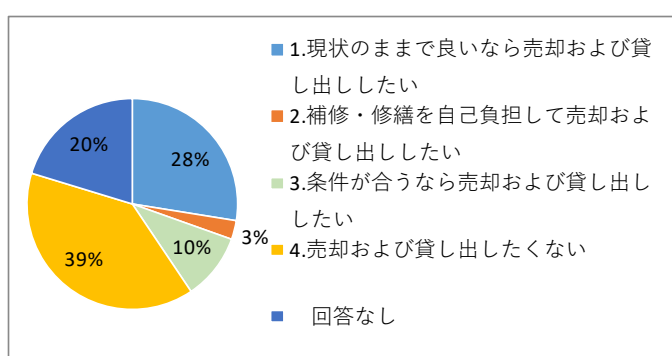
(1) 当該住宅の今後の活用について、どのようにお考えですか。(1つ選択)

18	1.売却または貸し出したい
3	2.取り壊して土地を活用したい
2	3.自分が住む予定である
11	4.将来、子や孫に相続する予定
9	5.現状のままにしておく
12	6.予定なし・わからない
4	7.その他
10	回答なし
69	



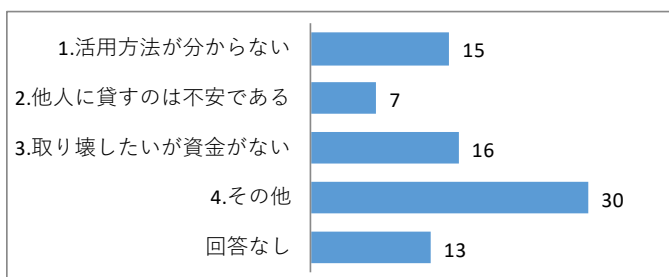
(2) 当該住宅の売却および貸出しについて、どのようにお考えですか。(1つ選択)

19	1.現状のままで良いなら売却および貸し出ししたい
2	2.補修・修繕を自己負担して売却および貸し出ししたい
7	3.条件が合うなら売却および貸し出ししたい
27	4.売却および貸し出ししたくない
14	回答なし
69	



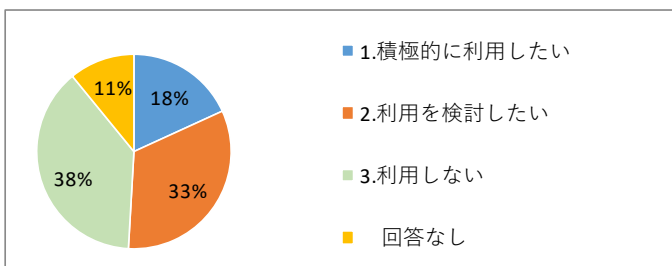
(3) 今後の当該住宅の活用についての課題は何とお考えですか。(複数選択可)

15	1.活用方法が分からない
7	2.他人に貸すのは不安である
16	3.取り壊したいが資金がない
30	4.その他
13	回答なし
81	



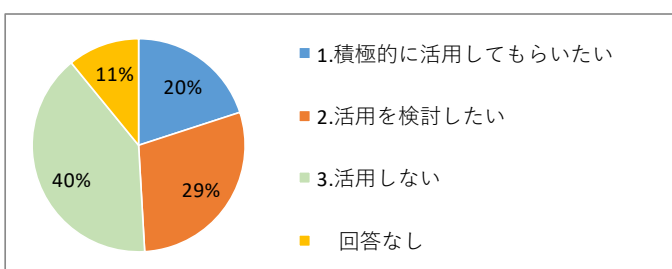
(4) 現在、各地で実施されている「※空家バンク」の制度が実施された場合、この住宅の登録を希望しますか。(1つ選択)

11	1.積極的に利用したい
17	2.利用を検討したい
29	3.利用しない
2	4.その他
10	回答なし
69	※空家バンクとは、空家物件情報を地方公



(5) 地域活性化のため、地域のコミュニティ利用又は多数の方での空家の活用をすることを希望しますか。

11	1.積極的に活用してもらいたい
16	2.活用を検討したい
32	3.活用しない
10	回答なし
69	



問④（3）4.その他回答内容 今後の当該住宅の活用についての課題は何とお考えですか。

住宅ではないので倉庫として使用している。
来年末、熊本へ帰る予定で、しばらくリフォームして、セカンドハウスとして使用したい。実家ということもあり、売却は考えていないが、地域活性化を考えた場合・・・？
現住所からの距離が遠い為、そして自営業なのでメンテナンスに困っています。時間を作るしかないと思っています。
現在、誰が住んでいるといった住宅としての使用はありませんが、倉庫として活用しています。
売却の方向で進めたい！
建物は被相続人や親族のものではなく、過去に人が住んでいたことは記憶しているがこの誰が住んでいたか分からない。
岩坂地区の売買事例等、基準となるようなものがあればありがたい。
山林も何か所があるので、含めて処分したいです。負の遺産として、相続以来大変苦労してきました。
自分も高齢（70）県外住まいで、年金暮らし。相続が複雑で名義変更も出来ない状況で困っています。
1度役場に相談したら、兄弟全員の印がないとダメと言われた。

問⑤回答内容 その他ご意見がありましたら、ご自由にお書きください。

活用できる家ではありません。
現在、物置にしています。2023年の夏に見に行ったら、空き巣に遭っていました。
愛着があり決めかねている。
以前ホンダ（自動車）に貸していたことがあると夫の父親に聞いたことがあります。
土蔵は取り壊す予定。納屋（？）二階建も解体する予定。住宅は、地震で壊れた土壁を修復しておらず、台所、風呂、トイレを撤去したので、建物内の家具等を撤去し、解体する（更地にする）しかないと考えています。
宗教法人の為、売却、貸し出しは一切考えていません。
植木屋に剪定、草刈りを年一回程度頼んでいたが、費用が高くつく。1回数万円かかる。もっと安価な植木屋さんはいないか、教えてもらいた
令和5年2月に母が亡くなりその後は、娘が相続しています。

3.空家調査票

調査番号	管理番号		村情報	対象	対象外理由				
			Z情報	対象外	居住済み 納屋/倉庫	空地 公共	解体中	建築中	近隣情報
SG	AKY								
調査:可能・不可能			写真(遠景):可能・不可能		写真(近景):可能・不可能				
管理会社の看板			有り(看板の写真撮影)		無し				
人の出入り・気配			有り		無し		判断不可		
郵便受け			有り(正常・ふさがれている・チラシ等が溜まっている・破損)		無し		確認不可		
プロパン			有り(ボンベあり)		無し(メーター又はホースのみ)		確認不可		
電気メーター			動いていない		動いている		取り外し	動作確認不可	確認不可
出入りの可否			可 玄関までに雑草・放置物なし		否 玄関迄に雑草や放置物が見られる		否 進入不可処置有		
洗濯物の有無			有り		無し		確認不可		
雨戸の状態			有り(開いている・閉じている)		無し		確認不可		
カーテンの有無			有り		無し		確認不可		
物干しの状態(竿の有無)			有り		無し		確認不可		
建物用途			戸建住宅	長屋住宅	集合住宅	店舗			
			店舗付き住宅	ビル	倉庫	その他()			
建物階数			平屋		2階建て		3階以上		
窓ガラスの破損状況			正常		割れている(ガムテープ等の補修・そのまま)			確認不可	
雑草繁茂の有無			手入れされている または膝丈以下の雑草が多い		手入れされていない または膝丈以上が見られる		手入れされておらず 雑草が繁茂している		
立ち木の腐朽・倒壊の有無			立ち木の腐朽や 倒壊は見られない	一部立ち木の腐朽 または倒壊が見られる		半数以上の立ち木の 腐朽・倒壊が見られる	確認不可		
近隣道路へのはみだし有無			立ち木や雑草が はみ出していない	立ち木や雑草が はみ出しているが影響は小さい		立ち木や雑草が はみ出しており影響が大きい			
ゴミの放置・不法投棄			少量の放棄	大量に放棄	外部から持ち込み (不法投棄)	放置無し	確認不可		
門柱及び塀の損傷			問題なし	一部に 亀裂・破損・傾きがある	著しい亀裂・破損・傾きがある		無し	確認不可	
納屋・倉庫の有無			有り(正常・一部破損・倒壊の恐れ・倒壊)			無し		確認不可	
基礎			布基礎	玉石	基礎なし		確認不可		
外壁の構造			粗悪なもの(波トタン等)		通常使用されているもの			確認不可	
外壁の破損			正常	下地が露出	著しく露出または穴		確認不可		
外壁防火			延焼の恐れのある 外壁がある	延焼の恐れのある 外壁が3面以上	延焼の恐れなし		確認不可		
屋根			正常	一部に剥落・はずれあり 雨漏りがあるもの	著しい剥落、軒の裏板・たる木等が 腐朽、軒の垂れ下がり		著しく変形	確認不可	
屋根防火			可燃性の材料でふかされている		可燃性の材料以外でふかされている			確認不可	
傾きの有無			傾斜なし	わずかに傾斜(小修理)	多少傾斜している	著しく傾斜している		確認不可	
排水設備			雨どい有り(正常・破損有り)			雨どい無し		確認不可	
小動物の住処			問題無し		小動物(蜂の巣、ねずみ等)の住処			確認不可	
空き家ランク			A	B	C	D			
備考・住民									
備考・現地									
調査員	調査チェック	再調査員	入力者	入力チェック	備考				
					写真撮影不可の理由 足場の確保/敷地進入/交通量/その他 その他の状況:車の駐車有り/洗濯物有り				

第1章
第2章
第3章
第4章
資料編

4. 関係法令

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二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル

未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

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

（協議会）

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

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

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

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

- 2 市町村長は、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

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

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ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 空家等対策計画作成市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

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

(建築基準法の特例)

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

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

(空家等の活用の促進についての配慮)

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

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空

家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

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

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

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

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

第五章 特定空家等に対する措置

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

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

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

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

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

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

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

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な

証拠を提出することができる。

- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

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

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

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理

- 又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
 - 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
 - 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
 - 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
 - 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

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

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

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

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

(情報の提供等)

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

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

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するとき、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

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

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

(市町村長への要請)

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

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

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

第七章 雑則

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

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

第八章 罰則

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

2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

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

〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

(検討)

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

附 則〔令和五年六月一四日法律第五〇号〕

(施行期日)

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

〔令和五年一月政令三三一号により、令和五・一・一三から施行〕

(経過措置)

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

2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條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。

(地方税法の一部改正)

第五条 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

(地方税法の一部改正に伴う経過措置)

第六条 前条の規定による改正後の地方税法第三百四十九条の三の二第一項の規定は、施行日の属する年の翌年の一月一日（施行日が一月一日である場合には、同日）を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

（独立行政法人都市再生機構法の一部改正）

第七条 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

（独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正）

第八条 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）の一部を次のように改正する。

〔次のよう略〕

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）
参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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。）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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③ 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④ 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空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

●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

令和5年6月14日公布
令和5年12月13日施行

背景・必要性

- 使用目的のない空家は、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。



法律の概要

○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」概要説明資料より

相良村空家等対策計画

令和7年3月 改定
(令和8年3月 改訂)
発行／相良村

編集／相良村企画商工課
熊本県球磨郡相良村大字深水 2500-1
TEL : 0966-35-1036
FAX : 0966-35-0011

