市川三郷町空家等対策計画

第２期

令和６年４月

市 川 三 郷 町

目　　次

第１章　計画の概要 1

１　背景 1

２　計画の位置づけ 1

３　計画の目的 1

４　計画の対象とする地域および空き家の種類 1

５　計画の期間 2

６　用語の定義 2

７　空き家等の現状と課題 3

実態調査（平成２８年度調査結果）１次調査 5

分布状況結果一覧表 6

大字別空き家候補分布状況 6

空き家の分布状況 7

実態調査（平成２９年度調査結果）２次調査 8

各種施策によるこれまでの取組 10

第２章　空家等対策の方向性及び各種施策について 11

１　空家等対策の方向性 11

２　所有者による空家等の適切な管理の促進 12

３　空家等（及びその跡地）の活用の促進 12

４　適切な管理が行われていない空家等に対する措置 14

第３章　空家等対策の実施体制（総合窓口の整備） 17

１　相談体制 17

２　庁内連携体制 17

３　空家等に関する対策の推進体制 18

４　関係機関等との連携 18

資料１　空家等対策の推進に関する特別措置法（平成２６年法律第１２７号）……19

資料２　市川三郷町空家等対策の推進に関する条例……29

資料３　市川三郷町空家等対策協議会設置条例……31

第１章　計画の概要

１　背景

平成 30 年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、全国の空き家の総数は、この２０年で 1.47 倍（576 万戸→848 万戸）に増加しており、なかでも適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況が指摘されています。

こうしたなか、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「空家法」という。）が公布され、同法において、市町村が空き家対策の実施主体として位置付けられるとともに、当該空き家対策に係る計画（空家等対策計画）の策定が可能となりました。

２　計画の位置づけ

本計画は、本町における空き家対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家法第６条第１項に基づき、令和元年１２月に市川三郷町空家等対策計画(以下第１期計画という。)を策定し、空家等に関する各種取組を展開してきました。

第１期計画は、令和５年度までの期間となることから、これまでの取組内容を検証し、第２期「市川三郷町空家等対策計画」を策定するものです。

又、本計画は、国が定める「基本指針」のほか、「市川三郷町第２次総合計画」「市川三郷町国土強靭化地域計画」を上位計画として、空き家対策の方針・施策を示すものです。

３　計画の目的

本町の空き家対策について、基本的な方針を示すことによって行政（まち）、空家等の所有者や管理者及び町民等の責務と責任の範囲を明確にするとともに、本町における空き家対策を総合的かつ計画的に実施することによって町民の良好な生活環境の保全と地域の活力向上による魅力あるまちづくりに寄与することを目的とします。また、地域活性化等の観点から空き家の有効活用を図ることなども重要な空き家対策となります。

４　計画の対象とする地域および空き家の種類

（空家法第７条第２項第一号関係：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）

本計画の対象とする地域は、空き家が町内全域に散在すること、並びに、広く町民の生活環境の保全と空き家の利活用を図る必要があることから、市川三郷町内全域とします。

町内の空き家には住居、店舗、事務所、あるいは住居と店舗の併用、住居と事務所の併用等、様々な形態が見受けられることから、本計画の対象とする空き家の種類は、建築物の種類にかかわらず空き住居、空き店舗、空き事務所等を含む建築物とします。

５　計画の期間

（空家法第７条第２項第二号関係：計画期間）

今後、増加が予想される空き家への対策については長期的に取り組んでいく必要がありますが、社会情勢等の変化や本町における空き家の実態を反映していくことも重要であることから、計画の期間を令和６年度から令和１０年度までの５年間とし、計画の進行管理に伴う空き家対策の効果の検証結果を踏まえ、必要に応じて期間の中途でも見直すこととします。

６　用語の定義

本計画において使用する用語の定義を次のとおりとします。

（１）「空家等」

「空家等」とは、空家法第２条１項に基づき、建築物又はこれに付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。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。

（２）「特定空家等」

「特定空家等」とは、空家法第２条２項に基づき、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。

（３）「所有者等」

「所有者等」とは、空家等の所有者又は管理者をいいます。

（４）「町民等」

「町民等」とは、本町に居住し、勤務し、通学し、又は滞在する者をいいます。

（５）「管理不全空家等」

「管理不全空家等」とは、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おそれがある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等といいます。

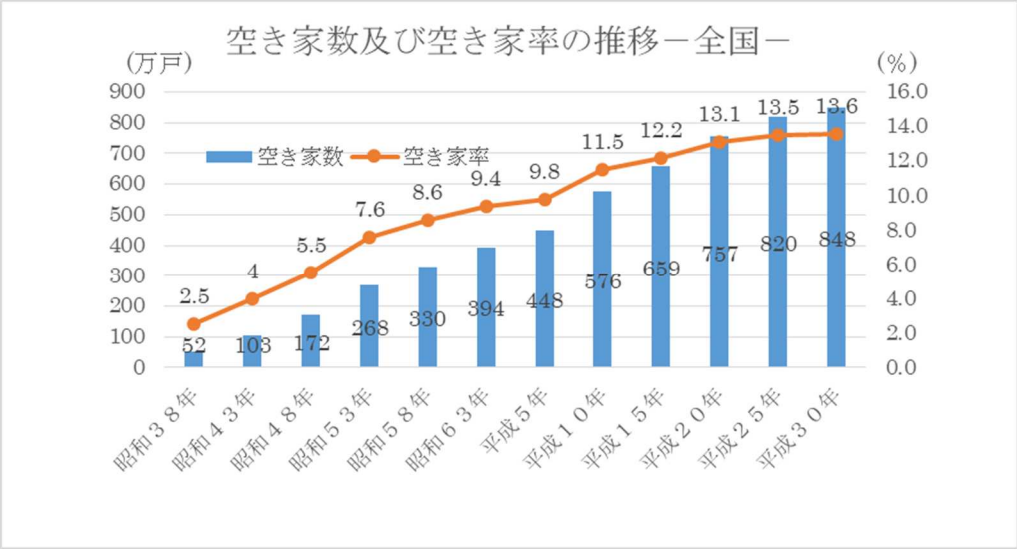
（注）本計画中における「空き家」と「空家等」の表記の違いについて

「空き家」は概ね３ヵ月以上管理されていない空き家（住宅・土地統計調査で対象となる空き家等）に位置づけ、一般的な空き家を示します。

「空家等」は「空家等対策の推進に関する特別措置法」に位置づけられた、１年以上管理されていない空家（等）のことを示します。

７　空き家等の現状と課題

総務省統計局が実施している住宅・土地統計調査の結果に基づく全国の空き家数及び空き家率の推移は次のグラフの通りとなっており、空き家数及び空き家率ともに年々増加傾向にあり、空き家総数は約８４８万戸、空き家率は、１３.6%で過去最高となっています。



また、次の表（表１－１）及び（表１－２）に示すとおり、総務省が実施した「住宅・土地統計調査」による空き家数及び空き家率を見ると、山梨県では、平成 30 年の住宅総数は約 422,000 戸、空き家総数は 90,000 戸であることから、平成 30 年の空き家総数に係る空き家率は２1.3%となっており、この数値は、平成２５年の２２.0%に引き続き都道府県別の空き家率では全国で最も高くなっています。

（表1－1）総務省「住宅・土地統計調査」に基づく「空き家数」　　単位：戸

調査年	地域	住宅総数	空き家						
			総数	二次的住宅			賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
				総数	別荘	その他			
		①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
平成25年	全　国	60,628,600	8,195,600	412,000	254,400	157,600	4,291,800	308,200	3,183,600
	山梨県	422,100	92,900	20,200	17,900	2,300	37,400	1,800	33,600
	市川三郷町	7,020	1,390	30	—	—	170	20	1,180
平成30年	全　国	62,407,400	8,488,600	381,000	260,800	120,100	4,327,200	293,200	3,487,200
	山梨県	422,000	90,000	16,500	14,500	2,000	35,600	1,200	36,600
	市川三郷町	7,060	1,330	30	—	—	210	10	1,080

（注）総務省の住宅土地統計調査の結果にもとづく数字を記載しております

本町における状況は住宅総数は約７,０６０戸、空き家総数は１,３３０戸となっており、空き家率１８.８％で全国の空き家率を 5.2 ポイント上回っています。

住宅・土地統計調査の空き家総数には、別荘等の二次的住宅や賃貸用または売却用の住宅など使用目的や利用価値のある空家等が含まれているため、それらを除いた「その他の住宅」の空き家率が高いほど、使用目的等のない管理が不十分になりがちな「その他の住宅」が多く存在すると考えられます。

（表1－2）総務省「住宅・土地統計調査」に基づく「空き家率」

単位：

調査年	地域	空き家率		
		住宅総数に占める空き家総数の割合 ②/①	二次的住宅を除く空き家率 (②-③) /①	その他の住宅の空き家率 ⑧/①
平成25年	全　国	13.5	12.8	5.3
	山梨県	22.0	17.2	8.0
	市川三郷町	19.8	19.3	16.8
平成30年	全　国	13.6	12.9	5.5
	山梨県	21.3	17.4	8.7
	市川三郷町	18.8	18.4	15.3

■「住宅・土地統計調査」における用語の定義

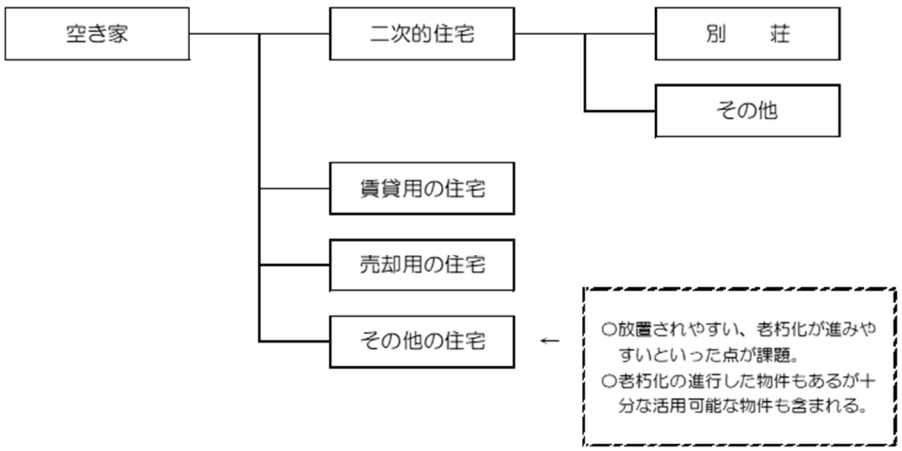
〇二次的住宅　・別　荘：週末や休暇等に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

・その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時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

〇賃貸用の住宅　・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

〇売却用の住宅　・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

〇その他の住宅　・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）



市川三郷町による空き家調査

実態調査（平成２８年度調査結果）１次調査

- 調査期間　　平成２８年 11 月２日　～　平成２９年３月２１日
- 調査対象　　市川三郷町内の住宅等を対象
- 外観調査結果　事前調査資料を基に、現地調査を行い、外観目視調査を行う。その結果判明した空き家候補は８７２件で、老朽化度や危険度により A～D の４段階にランク分けを行い、その後のアンケート調査の結果を確定空き家、未確定空き家、空き家以外に分類した。その結果は次のとおり。

１．確定空き家　／空き家判定：〇

地区名	建物ランク					計
	A	B	C	D	なし	
市川	4	16	36	19	0	75
三珠	2	2	11	1	0	16
六郷	2	11	18	8	0	39
計	8	29	65	28	0	130

２．未確定空き家　／空き家判定：△

地区名	建物ランク					計
	A	B	C	D	なし	
市川	20	57	43	30	0	150
三珠	10	23	17	12	0	62
六郷	20	34	26	9	0	89
計	50	114	86	51	0	301

３．空き家以外　／空き家判定：□

地区名	建物ランク					計
	A	B	C	D	なし	
市川	33	85	74	11	4	207
三珠	19	27	37	3	2	88
六郷	18	70	53	4	1	146
計	70	182	164	18	7	441

４．本調査（１次調査）結果合計　／空き家判定：〇△□

地区名	建物ランク					計
	A	B	C	D	なし	
市川	57	158	153	60	4	432
三珠	31	52	65	16	2	166
六郷	40	115	97	21	1	274
計	128	325	315	97	7	872

注1）平成28年度末現在
注2）建物ランク「なし」：調査時に現地に到達できない又は更地である等の理由により
　　建物の確認ができなかった地物
注3）除却した建物は空き家以外に含む

■用語の解説

〇確定空き家　　一年以上放置している空き家
〇未確定空き家　所有者調査及びアンケート調査が未了のもの及び未回答の空き家
〇空き家以外　　年１回以上管理を行っていることが判明した空き家及び居住の実態があることがわかった空き家

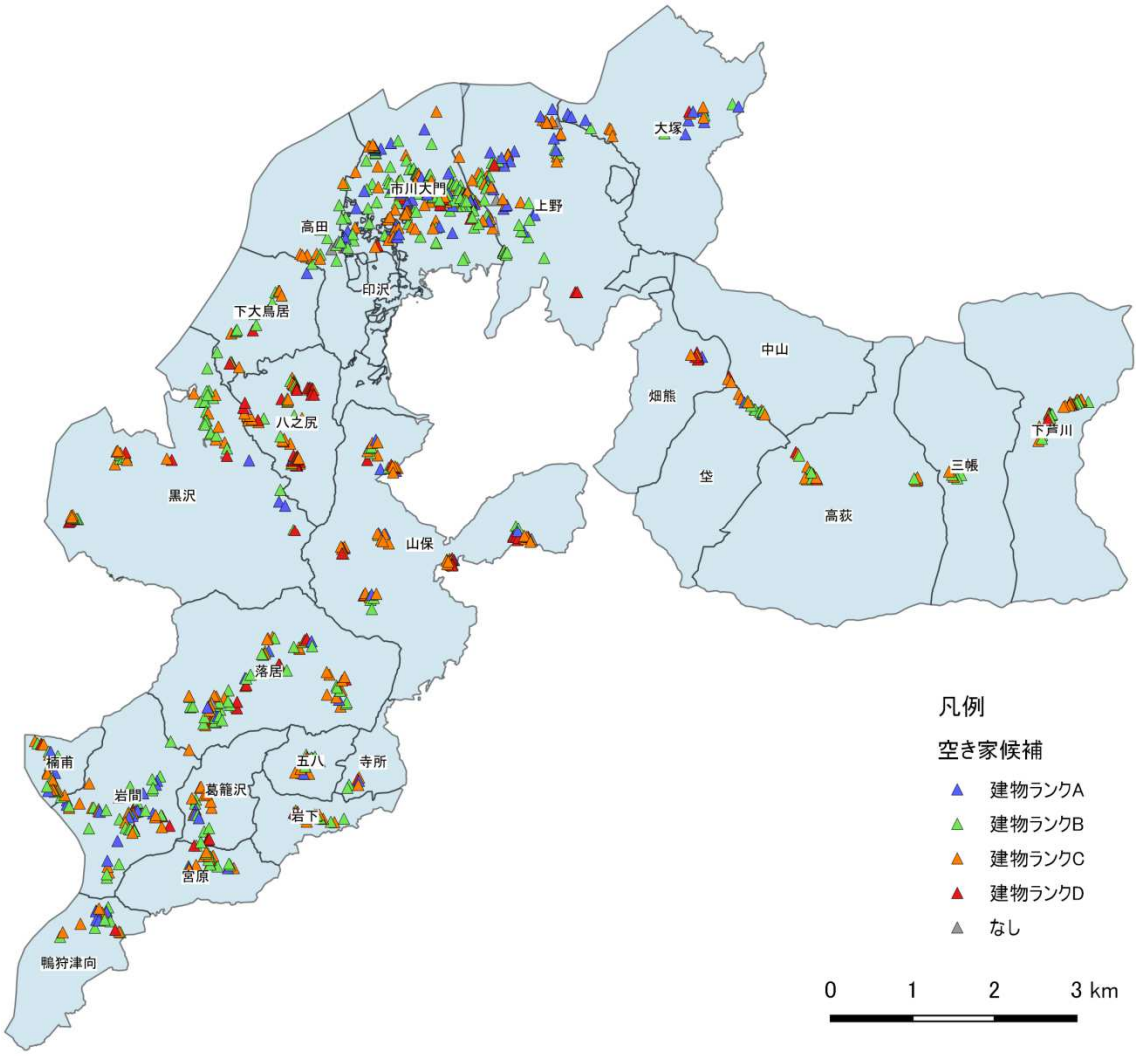
【４段階評価】

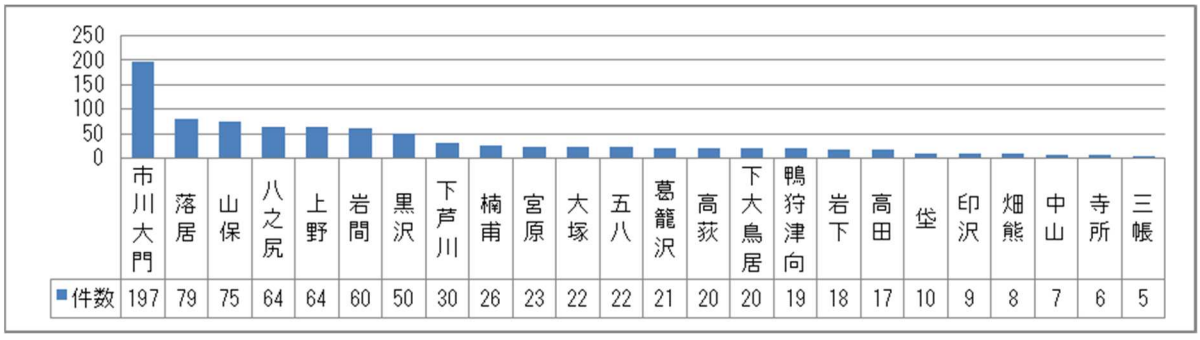
Ａランク：小規模の修繕等により再利用が可能。（又はほとんど修繕の必要はない）
Ｂランク：管理が行き届いておらず損傷も見られるが当面の危険性はない。（多少の改修工事等により再利用が可能）
Ｃランク：今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい。
Ｄランク：倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており緊急度が極めて高い。（解体等が必要と思われる）

分布状況結果一覧表

大字別空き家候補分布状況

調査対象となった空き家候補（872 件）について、大字ごとの分布状況を整理しました。

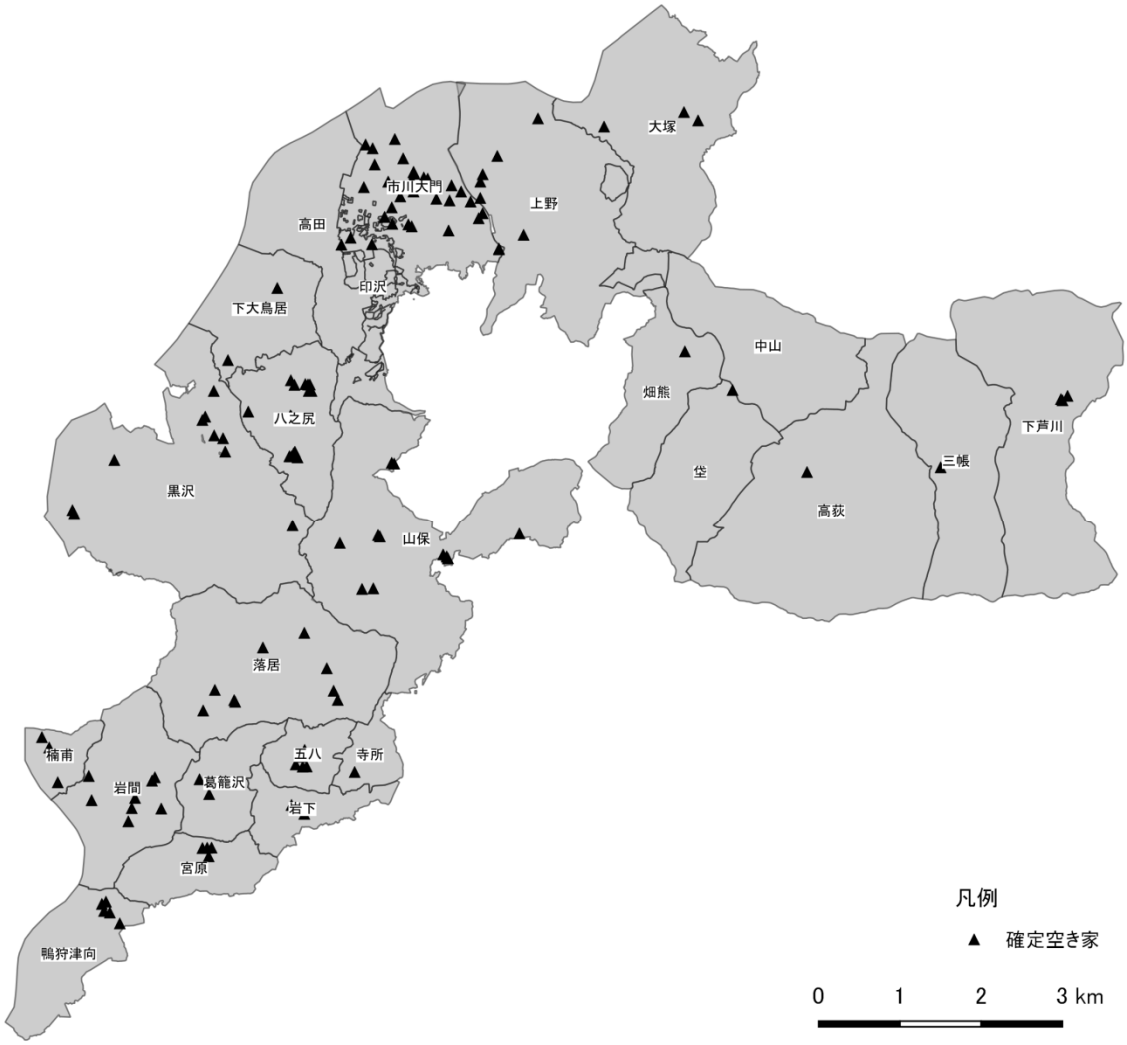


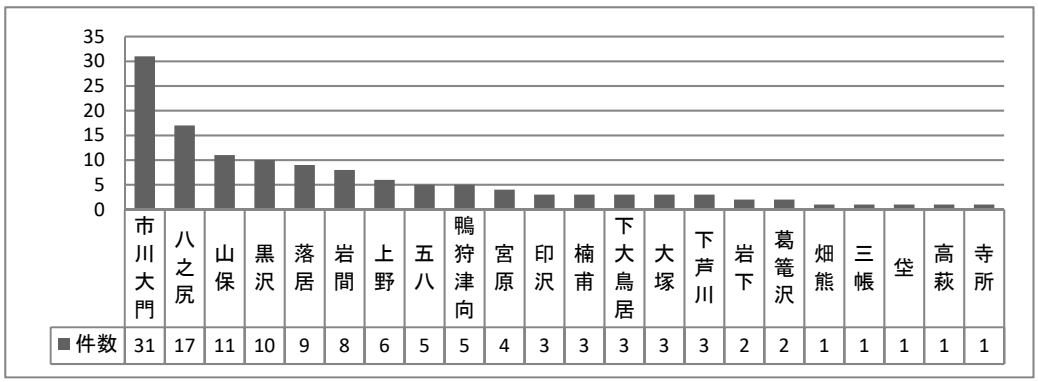


	市川大門	落居	山保	八之尻	上野	岩間	黒沢	下芦川	楠甫	宮原	大塚	五八	葛籠沢	高荻	下大鳥居	鴨狩津向	岩下	高田	塋	印沢	畑熊	中山	寺所	三帳
件数	197	79	75	64	64	60	50	30	26	23	22	22	21	20	20	19	18	17	10	9	8	7	6	5

空き家の分布状況

現地調査及び所有者調査並びにアンケート調査の結果により、所有者が不明又は１年以上放置されている実態が明らかとなった「確定空き家」130 件について、大字ごとに分布状況を整理しました。





実態調査（平成２９年度調査結果）２次調査

- 調査期間　　平成２９年１２月８日　～　平成３０年３月１６日
- 調査対象　　１次調査により確認された空き家のうち、比較的密集度の高い集落地域を中心に、周辺への影響度が高い建物について（C・Dランクの内６０件）
- 現地調査結果　敷地内立入調査の結果は次のとおり。
  ※約１割の所有者が立合いを行いました。

立入調査（2次調査）結果一覧表

地区名	建物ランク					計
	A	B	C	D	なし	
市川			24	20		44
三珠			3	2		5
六郷			6	5		11
計	0	0	33	27	0	60

※１次調査と２次調査の件数の相違については、２次調査時点でのアンケート調査を集計した結果、確定空き家数が増えたことによるものです。

判定指標		二次調査								
		「特定空家等」の条件に該当すると思われる								特定空家等に該当しない
周辺への影響		①緊急に対応を要する				②指導（勧告・命令）を要する				
ランク	当面の影響	計	除却相当	除却又は修繕相当	その他	計	除却相当	除却又は修繕相当	その他	
A	無し									0
B	無し									0
C－1	無し					6			6	6
C－2	有り					19			19	2
D－1	無し					0			0	0
D－2	有り					27			27	
計		0	0	0	0	52	0	0	52	8

（危険度ランク）
※A～Dランクについては1次調査内の4段階評価を参考
その他　軽徴な指導が必要

（周辺影響ランク）
1　無し～ほとんど無し　　2　有り

（特定空家等区分）
二次調査合計点数が100点以上の場合、「『特定空家等』の条件に該当すると思われる」とし、
二次調査合計点数が100点未満の場合「『特定空家等』の条件に該当しない」としました。
※ ①緊急に対応を要する・②指導（勧告、命令）を要する・除却相当・除却又は修繕相当・その他、の分類項目は今後の空家等対策協議会の判断により変動するため、二次調査結果は『②指導（勧告・命令）を要する・その他』の項目へ一括して格納しました。

令和６年２月末現在、確定空き家 138 件、未確定空き家 267 件となっています。
なお、除却等により確定空き家、未確定空き家の件数は変化していきます。

（２）空家等がもたらす影響

空家等とりわけ管理不全の空家等が周辺にもたらす影響として次のようなものが想定されます。

① 倒壊等、保安上著しく危険となるおそれのある状態の発生
- 建築物の著しい傾斜や建築物の構造耐力上主要な部分の損傷による倒壊の危険性
- 屋根、外壁等の落下や屋根材等の飛散の危険性

② 衛生上有害となるおそれがある状態の発生
- 浄化槽等の放置、破損等による臭気の発生
- ごみ等の放置、不法投棄による臭気や害虫等の発生
- 棲み付いた鳥獣などのふん尿などによる臭気の発生

③ 景観を損なっている状態の発生
- 外見上大きく傷んだ屋根や外壁等をそのまま放置
- 落書き等により汚れた外壁等をそのまま放置

④ 周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態の発生
- 不特定の者が容易に侵入できる状態で放置
- 樹枝の越境、雑草の繁茂、落ち葉の飛散などの放置

（３）空家等の課題

（２）のような影響が生じないよう空家対策を実施するうえで、次のような課題があります。

① 所有者等の意識の問題
- 管理不全の空家等が周辺に与える影響を理解していない。
- 空家等の近くに住んでいないなどの理由から適切な管理を行う意識が低い。
- 相続手続きが行われず、空家等の所有者等が不明のまま放置される。
- 空家等の管理方法についての知識がなく、相談先も分からない等の理由で放置される。
- 困っていないなどの理由で空家等を利活用する考えに至らない。
- 所有者等の危険意識が低く、空家等の危険な状態が改善されない。

② 管理不全の空家等の増加
- 空家等の所有者等が、遠方に居住していることから定期的な維持管理が難しい。
- 所有者等の高齢化等により、空家等の管理が十分に出来ない。
- 相続手続きの遅延等により所有者等がはっきりせず、空家等が適切に管理されていない。
- 空家等の改修・除却に要する資金を工面出来ず放置される。

③ 活用されない空家等の増加
- 売却や賃貸等による空家等の活用に関する相談先等が分からず放置されている。
- 空家等の改修に要する資金を工面出来ないため活用できない。
- 不動産事業者が空家等の活用を検討しようにも、所有者等が分からない。

※波線の部分は、実際に立ち会った所有者の意見です。

（4）各種施策によるこれまでの取組

第１次計画では、「所有者による空き家等の適切な管理の促進」「空家等（及びその跡地）の活用の促進」を基本方針に定め、この方針に即した具体的な取組を行ってきました。

① 所有者による空家等の適切な管理の促進

【管理不全な空き家に対する指導等の状況（令和元年度～令和４年度）】

管理不全な空き家について、周辺住民等から相談を受けた際に現地調査を行い、改善が必要な空き家については、改善依頼通知の送付等を行っています。対応いただけない所有者等については、電話や訪問により指導を行っております。

第１次計画期間内において、固定資産税納税通知書送付時に適切な管理についての啓発チラシを同封し送付したことにより相談件数が増加傾向にあります。

	R１	R2	R３	R4	計
改善依頼件数	８件	14 件	25 件	27 件	74 件

【各種施策による取組状況】

適切な管理が行われていない空き家が防災、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、危険な空き家の除却を促す助成制度を令和２年度より実施してきました。令和４年度には対象となる空き家の基準範囲を拡げ取り組んでいます。

危険空き家等除却費補助金の活用（令和２年度～令和４年度）

	R2	R３	R4	計
判定依頼件数	９件	17件	１１件	37 件
除却費補助件数	１件	１件	３件	５件

② 空家等（及びその跡地）の活用の促進

空家等には、修繕をすることにより十分利活用が可能であるものが多く存在します。空き家の有効活用を通し、本町への定住促進及び地域の活性化を図る施策を行っております。

【各種施策による取組状況】

「空き家バンク」は、空き家所有者と移住希望者とのマッチングを図る制度です。
改修や家財処分補助と空き家バンクへの登録を促進するための助成制度も創設し、空き家の利活用促進に取り組んできました。

◆空き家バンク制度の活用（令和元年度～令和４年度）

	R１	R2	R３	R4	計
登録数	20 件	８件	11 件	８件	47 件
成約数	９件	６件	11 件	６件	３２件

◆空き家バンク登録・利用促進事業補助金の活用（令和元年度～令和４年度）

	R１	R2	R３	R4	計
改修件数	５件	８件	８件	７件	28 件
家財処分数	４件	７件	８件	８件	27 件

第２章　空家等対策の方向性及び各種施策について

１　空家等対策の方向性

（空家法第７条第２項第一号関係：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基本的な方針）

空家等の現状と課題を踏まえ、本町の空き家対策の方向性を次のとおりとします。

（１）所有者責任の原則の徹底

法第５条は「空家等の所有者等は、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ものとする。」と規定し、空家等の所有者が自らの責任により的確に対応することが前提であることを明記しています。

また、所有者等には、憲法が保障する財産権、民法が規定する所有権といった権利があると共に、空家等を適切に管理する義務があります。

こうしたことから、管理不全の空家等が周辺地域に悪影響を及ぼす要因となること、それを未然に防ぐためには、所有者等の責任のもとで空家等の適切な管理を行うことが重要であることについて、所有者等の意識の醸成を図る必要があります。

（２）町民等の意識の啓発

空家等の発生を予防し、また、空き家問題の解消を図るためには、空家等の適切な管理の重要性、管理不全の空家等が周辺地域に及ぼす諸問題、及びそれに対処するために策定した空家等対策計画の内容について、空家等の所有者に限らず広く町民全体で共有し、当事者意識を持つことが重要であることから、町民意識の啓発に取り組む必要があります。

（３）空家等の実態の把握

空き家対策を効率的かつ効果的に実施していくには、空家等の状況を的確に把握する必要があります。新たな空き家が生じたり、改修して居住者がいたり、空家等の状況は刻々と変化していくことから、そのような状況をリアルタイムで把握することは困難ですが、空家等の状況・実態を把握したうえで、空家等に係る情報を適切に管理しつつ空き家対策に取り組まなければなりません。

（４）空家等の活用の推進

空き家問題を深刻化させないためには、町をはじめ公的機関や民間事業者、地域など様々な主体が空家等の多目的の活用を図るとともに、空家等の老朽化を進行させないよう流通させることが重要となります。

（５）管理不全空家等及び特定空家等の解消

管理不全空家等及び特定空家等については、所有者等に対して、適切な管理を促すとともに、改善が見られない場合は、行政代執行も見据え、法令に定められた措置を実施することも避けられない場合があります。

（６）空き家対策の推進体制の整備

空家等に起因する危険や悪影響の発生の相談、あるいは、空家等の活用または改修、除却に関する相談など、町民や所有者から寄せられる相談は様々であることから、幅広い相談に迅速かつ的確に対応できるよう相談窓口をはじめとする空き家対策の推進体制の整備も必要となります。

２　所有者による空家等の適切な管理の促進

（空家法第７条第２項第四号関係：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）

※町では、空き家実態調査や地域からの情報提供をもとに、所有者宅への訪問、窓口対応や文書により空き家の適切な管理指導を行ってまいりました。

適切な管理が行われない空き家の発生を抑制するため、空き家の適切な管理を促す各種周知に取り組みます。

① ホームページ等による周知
② 相談窓口での周知
③ データベースを活用した空き家所有者への周知
④ 固定資産税納税通知書の送付時等に周知
⑤ 死亡届の提出時に周知　など

令和６年２月現在では、空き家実態調査による確定空き家は 138 件、未確定空き家は 267 件となっています。調査より既に７年が経過していることにより空き家の状況を確実に把握する必要があるため、第２期計画期間において、次期計画に向け地区毎に調査を行っていきます。

・令和６～７年度　市川地区
・令和８年度　三珠地区
・令和９年度　六郷地区

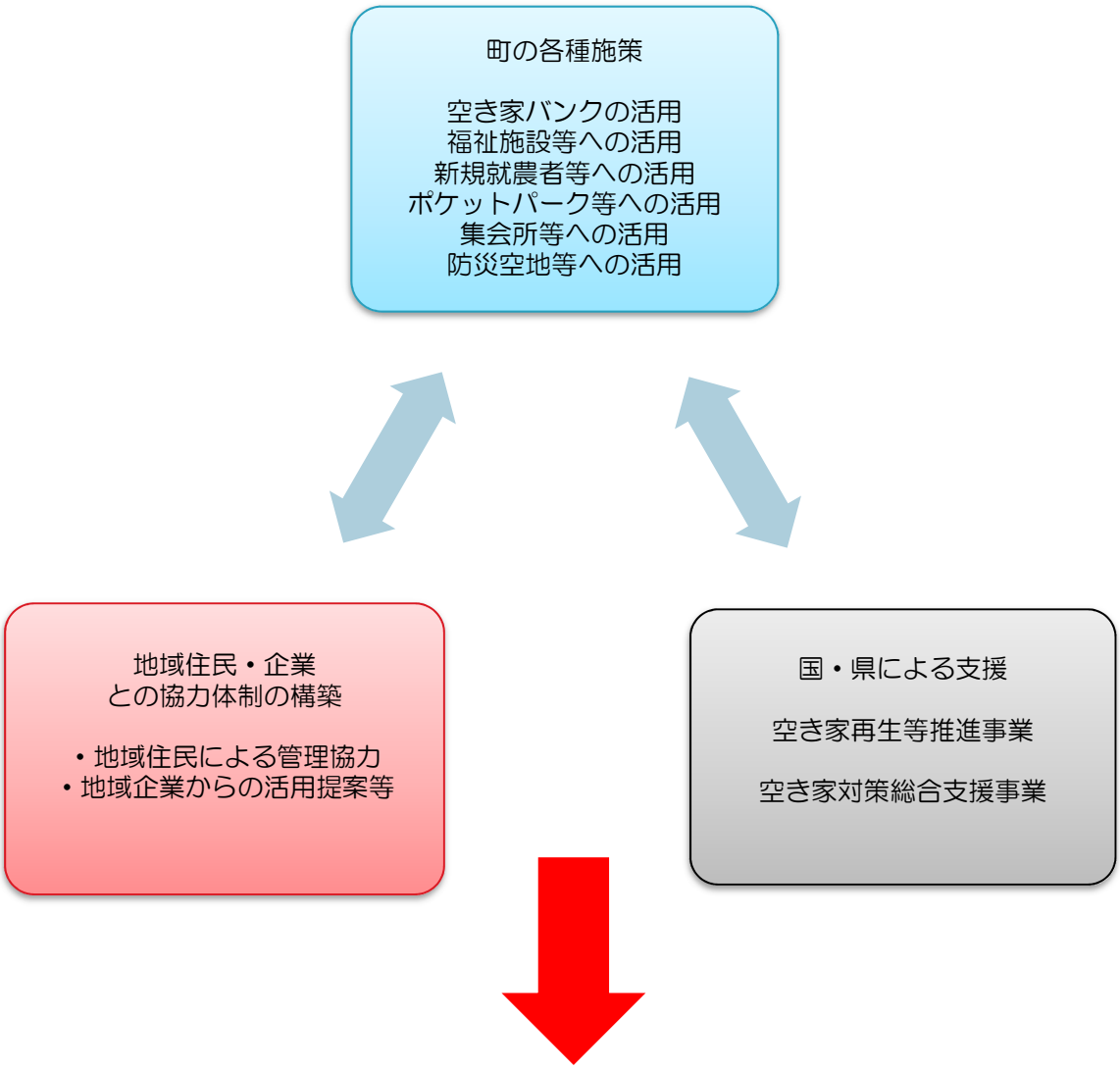
３　空家等（及びその跡地）の活用の促進

（空家法第７条第２項第五号関係：空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項）

空き家（及びその跡地）は、地域活性化等さまざまな観点から地域資源として有効活用していくことが重要であることから、各種施策と連携して空き家（及びその跡地）の活用に取り組みます。また、国・県による支援策の活用、地域住民および民間企業との協力体制を構築し、地域活性化に向けた取り組みを推進します。

① 移住施策との連携：空き家バンクの活用
② 福祉施策との連携：福祉施設等への活用
③ 農工施策との連携：新規就農者等への活用
④ まちづくり施策との連携：ポケットパーク等への活用
⑤ 地域コミュニティ施策との連携：集会所等への活用
⑥ 防災対策との連携：防災空地等への活用など

空家等の活用の促進イメージ



空き家（及びその跡地）を地域資源として捉え、有効活用を推進

４　適切な管理が行われていない空家等に対する措置

（空家法第７条第２項第六号関係：管理不全空家等や特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項）

法第５条では、「空き家等の所有者等の責務」として、「空家等の所有者又は管理者は、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。」とされています。

また、適切な管理が行われていない空家等のうち、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（あるいは及ぼすおそれのある）ものについては、所有者に適切な管理を行うよう促したうえで、必要に応じて管理不全空家等として管理指針に即した措置や、その中でも特に状態が悪い空家等に対しては空家法第２条第２項に規定する特定空家等に認定し、併せて同法に基づく各種措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）を実施するよう検討します。

当該認定や各種措置の実施にあたっては、国が示した『「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）』や県が示した『山梨県特定空家等に対する指導手順マニュアル』を参考にし、基準に該当するもしくは、該当するおそれがあるか否かを判断し対応します。

現地調査や空家等の所有者等からの事情把握等を踏まえて、「市川三郷町空家等対策協議会」に諮る必要があると判断した場合は、対策協議会にて管理不全空家等及び特定空家等に該当するかどうかを協議した後、最終的に市川三郷町長が判断します。

特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなります。

〇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）＜抜粋＞

第二条　略

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。

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になるおそれが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。）の所有者に対し、基本指針に即し、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具体的な措置について勧告することができる。

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。

・ 危険な空家等への立入調査（２次調査）の実施・・・平成２９年度実施済

１次調査により確認された空き家のうち、老朽危険度及び周辺への影響度が高いと判定された建物について（C・Dランク）県のマニュアル調査票をもとに調査を行い、調査票の合計点が１００点を超えるものを「特定空家等」の判定基準とします。

⬇

・ 特定空家等の判断基準の設定

「特定空家等」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」といった将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまないことから、二次調査（立入調査）の結果、特定空家等の対象基準に基づき抽出した空家等について、そのすべてを「特定空家等」に認定するものではありません。

そこで、特定空家等の認定については、次のような特定空家等の判断基準の視点を設定し、二次調査（立入調査）の結果と特定空家等の判断基準を勘案して総合的に判断することとします。

～　特定空家等の判断基準（判断の視点）　～

１　周辺の建築物や通行人等に対し、悪影響をもたらすおそれがあるか否か

１）空家等が現にもたらしている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、または通行して被害を受ける状況にあるか

２）倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置しているか

３）通行量の多い主要な道路の沿道に位置しているか

２　悪影響の程度と危険等の切迫性

１）空家等が現にもたらしている、またはそのまま放置した場合に予見される悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えているか

２）空家等が現にもたらしている、またはそのまま放置した場合に予見される危険等について切迫性があるか

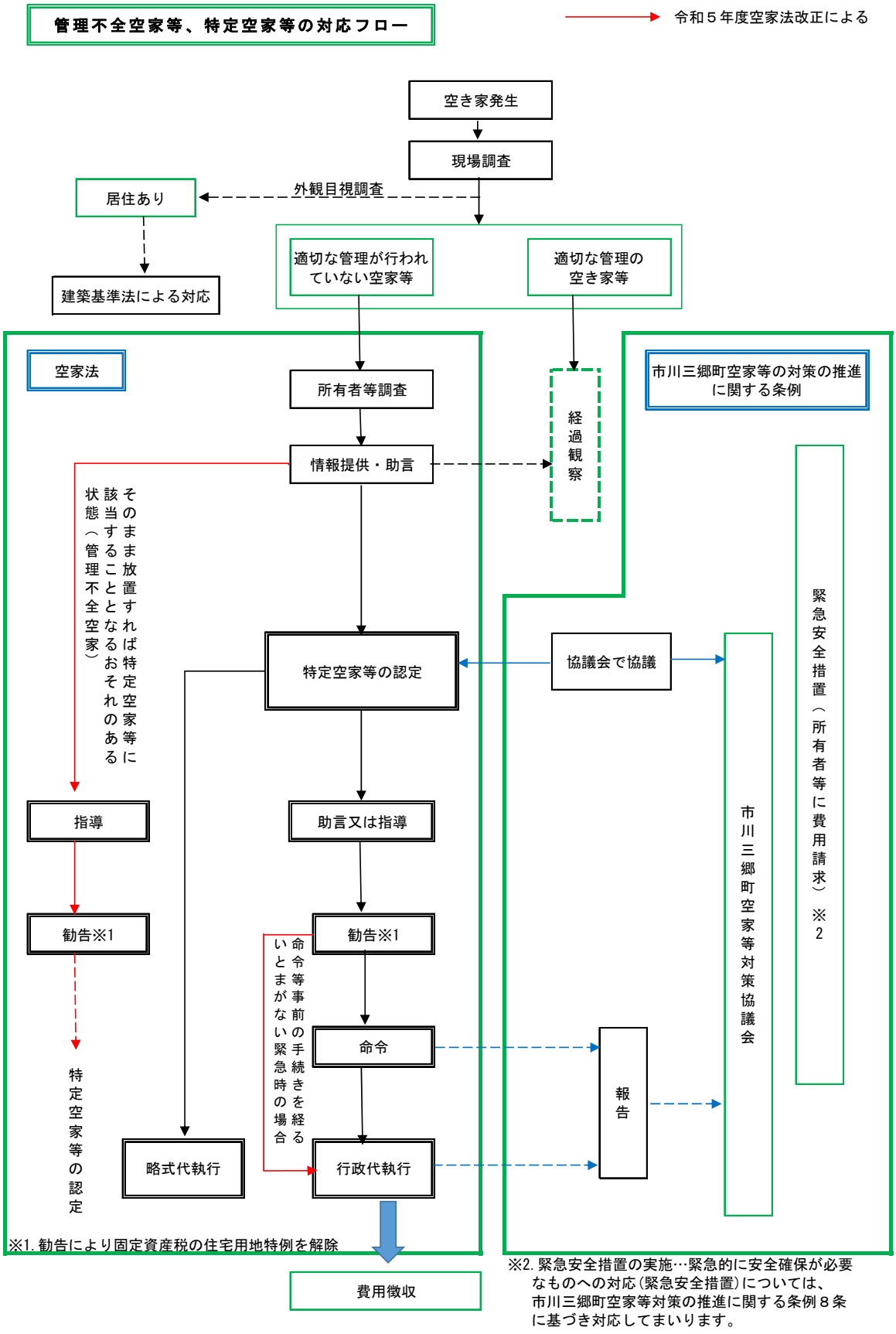
⬇

・ 市川三郷町空家等対策協議会への諮問

⬇

・ 特定空家等の認定

・ 特定空家等に対する措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）の適切な実施

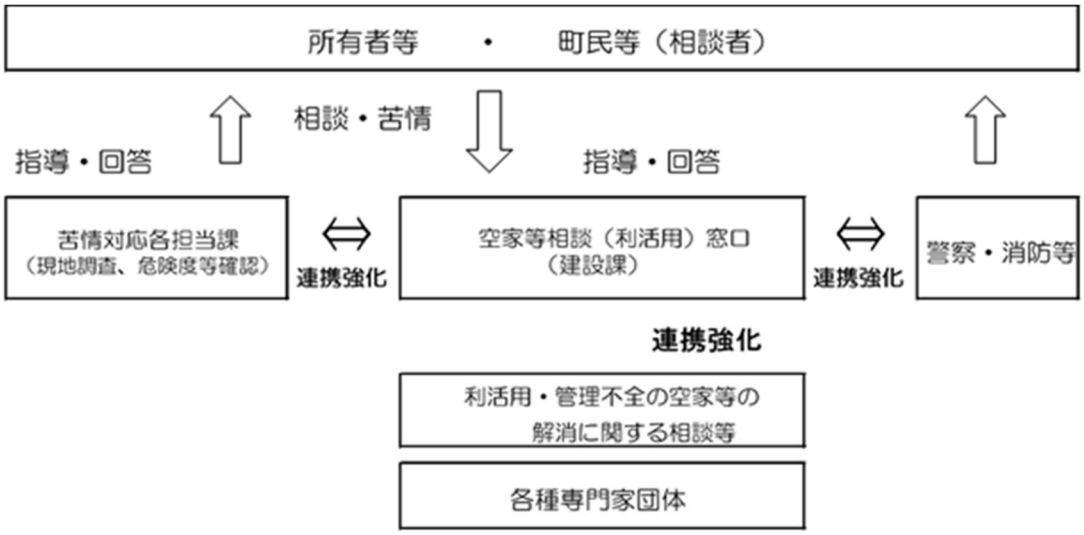

管理不全空家等、特定空家等の対応フロー
令和５年度空家法改正による
空き家発生
現場調査
外観目視調査
居住あり
建築基準法による対応
適切な管理が行われていない空家等
適切な管理の空き家等
空家法
市川三郷町空家等の対策の推進に関する条例
所有者等調査
経過観察
情報提供・助言
そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家）
特定空家等の認定
協議会で協議
緊急安全措置（所有者等に費用請求）※2
指導
助言又は指導
勧告※1
勧告※1
命令等事前の手続きを経るいとまがない緊急時の場合
命令
報告
市川三郷町空家等対策協議会
特定空家等の認定
略式代執行
行政代執行
※1. 勧告により固定資産税の住宅用地特例を解除
費用徴収
※2. 緊急安全措置の実施…緊急的に安全確保が必要なものへの対応（緊急安全措置）については、市川三郷町空家等対策の推進に関する条例８条に基づき対応してまいります。

第３章　空家等対策の実施体制（総合窓口の整備）

１　相談体制

（空家法第７条第２項第七号関係：住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項）

町民からは様々な状態の空き家等について、所有者等、近隣居住者、利用者など異なる立場の人から相談が寄せられています。その内容により所管部署等は異なりますが、相談窓口をひとつにすることで、町民に分かりやすい体制を整備します。



空き家相談窓口	
部　　署	建設課　住宅係
電　　話	055-272-1136
Ｆ　Ａ　Ｘ	055-272-5601

２　庁内連携体制

空き家対策を総合的に進めるため、庁内の連携体制を強化していきます。

なお、空き家に係る主な業務と所管部署については以下のとおりとなっています。

所管部署	空き家に係る主な業務内容
建設課	空き家対策全般（空き家バンク含）、空き家相談窓口
生活環境課	雑草・不法投棄等に関すること
産業振興課	空き店舗バンク、鳥獣被害等に関すること
税務課	固定資産税、相続関係等に関すること
防災課	防災、防火等に関すること

３　空家等に関する対策の推進体制

（空家法第７条第２項第八号関係：空家等に関する対策の実施体制に関する事項）

本町の空き家対策を推進するにあたり、空家等対策計画の作成、変更、実施に関することや空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関することなどを協議するため、警察、消防をはじめ関係分野の専門家等の外部委員で構成する「市川三郷町空家等対策協議会」を設置しました。

■協議会の所掌

（１）空家等対策計画の作成、変更、実施に関すること。
（２）空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
（３）空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する措置に関すること。
（４）その他空家等の適切な管理及び活用の促進に関し町長が必要と認める事項に関すること。

■協議会委員の構成

分野		団体・機関	
1	地域住民代表	1	各地区より選出
2	学識経験者	2	弁護士
		3	土地家屋調査士
		4	司法書士
		5	宅地建物取引業者
		6	建築士

分野		団体・機関	
3	町長が必要と認める者	7	所管警察関係者
		8	所管消防関係者
		9	町議会議員の代表
4	町	10	町長
5	事務局	11	建設課

４　関係機関等との連携

空き家対策を効果的に進めるため、関係機関（国・県の行政機関、消防、警察等）及び各種専門家団体などとの連携を強化していきます。

資料１　空家等対策の推進に関する特別措置法（平成２６年法律第１２７号）

（目的）

第１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２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３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４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５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６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７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８条　市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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

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

（立入調査等）

第９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１０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１１条　市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

第１２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１３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１４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１５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１６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１７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１８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１９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２０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２１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。

（特定空家等に対する措置）

第２２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。
（空家等管理活用支援法人の指定）
第２３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２４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２５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２６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２７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２８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。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第２９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。

（過料）

第３０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。

資料２　　市川三郷町空家等対策の推進に関する条例

（趣旨）

第１条　この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成２６年法律第１２７号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理を図ることにより、空家等の倒壊並びに空家等における火災及び犯罪を未然に防止し、もって町民の安全で安心な暮らしの実現及び良好な生活環境の保全に寄与することを目的とする。

（定義）

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

（１）空家等（法第２条第１項に規定する空家）
町内にある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む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

（２）特定空家等（法第２条第２項に規定する特定空家）
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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（３）所有者等　空家等を所有し、又は管理する者をいう。

（４）町民等　　町内に居住し、通勤し、通学し、又は滞在する者をいう。

（所有者等の責務）

第３条　所有者等は、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切な管理に努めるものとする。

（町の責務）

第４条　町は、空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講じるよう努めるものとする。

（町民の責務）

第５条　町民等は、適切な管理が行われていない空家等が生活環境に及ぼす影響について理解を深めるとともに、町が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

２　町民等は、特定空家等があると認めるときは、速やかにその情報を町に提供するよう努めるものとする。

（空家等対策推進計画の策定）

第６条　町長は、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、法第６条の規定に基づき、空家等対策推進計画を定めるものとする。

（協議会の設置）

第７条　町は、市川三郷町空家等対策計画の策定及び変更に関する協議並びに法第１４条

に規定する措置に関する事項の協議をするため、市川三郷町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（緊急安全措置）

第８条　町長は、空家等の状態に起因して、危険な状態が切迫し、かつ、町民等の生命、身体又は財産を保護するため緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、原則としてあらかじめ当該空家等の所有者等の同意を得て、これを防止するために必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

２　町長は、緊急安全措置を講じる際に、当該空家等の所有者等を確知することができない等やむを得ない理由により同意を得ることができないときは、当該措置の内容等について公示するものとする。

３　町長は、緊急安全措置を講じたときは、これに要した費用を当該空家等の所有者等から徴収するものとする。ただし特別な事由があると認めるときは、この限りではない。

（関係機関への協力要請）

第９条　町長は、この条例の施行に関し必要があると認めるときは、必要な情報を提供して、警察、消防その他の関係行政機関に協力を要請することができる。

（委任）

第１０条　この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附　則

１　この条例は、公布の日から施行する。

資料３　　市川三郷町空家等対策協議会設置条例

（設置）
第１条　空家等対策の推進に関する特別措置法（平成２６年法律第１２７号。以下「法」という。）第７条第１項の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、市川三郷町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。
（所掌事務）
第２条　協議会の所掌事務は、次に掲げるとおりとする。
（１）空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
（２）法第１４条に規定する措置に関すること。
（３）その他空家等の適切な管理に関し町長が必要と認める事項。
（組織）
第３条　協議会は、委員１５名以内で組織する。
２　委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。
（１）地域住民の代表者
（２）学識経験を有する者
（３）その他町長が必要と認める者
３　委員の任期は２年とし、再任は妨げない。ただし、欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
（会長及び副会長）
第４条　協議会に、会長及び副会長を各１名置き、会長は町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。
２　会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
３　副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
（会議）
第５条　協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。
２　会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
３　会議の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
４　会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。
（報酬）
第６条　委員の報酬の額は、市川三郷町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（平成１７年１０月１日条例第４５号）で定める。
（守秘義務）
第７条　委員及び会議に出席を求められた者は、正当な理由がなく協議会の職務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。
（庶務）
第８条　協議会の庶務は、建設課において処理する。

（その他）

第９条　この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、公布の日から施行する。

（市川三郷町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）

２　市川三郷町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（平成１７年１０月１日条例第４５号）の一部を次のように改正する。

別表第１の組長の項の次に、次のように加える。

空家等対策協議会委員	１回　　５，０００円

市川三郷町空家等対策計画

令和６年４月

■発行　市川三郷町
■編集　市川三郷町建設課
〒４０９－３６０１　市川三郷町市川大門１７９０－３
TEL　０５５－２７２－１１３６
Mail　kensetsu@town.ichikawamisato.lg.jp