

第二次四條畷市空家等対策推進計画（原案）

令和 7（2025）－ 令和 16（2034）年度

令和 7（2025）年 3 月



も く じ

第1章 計画の概要	1
第2章 空家等の現状と課題	6
第3章 空家等対策の基本方針	7
第4章 空家等の発生抑制と適正管理の促進	10
第5章 特定空家等や管理不全空家等の対策	12
第6章 まちの資源としての空家等の流通促進と利活用	16
第7章 空家等対策の推進	18
参考資料	21

第1章 計画の概要

1 計画の目的

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化などにより、空家は年々増加しています。適切な管理が行われていない空家が防災、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、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「法」という。）が全面施行され、市町村が空家等への対策に取り組む枠組が整備されました。

本市においては、平成30年12月に「四條畷市空家等対策推進計画（計画期間：平成30年度～令和5年度。（以下「第一次計画」という。））」を策定し、空家等に対する市民や所有者等への意識啓発や管理不全な空家等に対する措置などの取組みを計画的に進めてまいりました。

空家対策は、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前提ですが、市民生活に悪影響を及ぼす空家に対しては、市として早急に対策を講じていく必要があり、また、空家は地域活性化につながる資源にもなると考えられ、本市の魅力を高め、「住みたい、住み続けたいまちづくり」をめざす観点から、利活用を促進することが大切です。

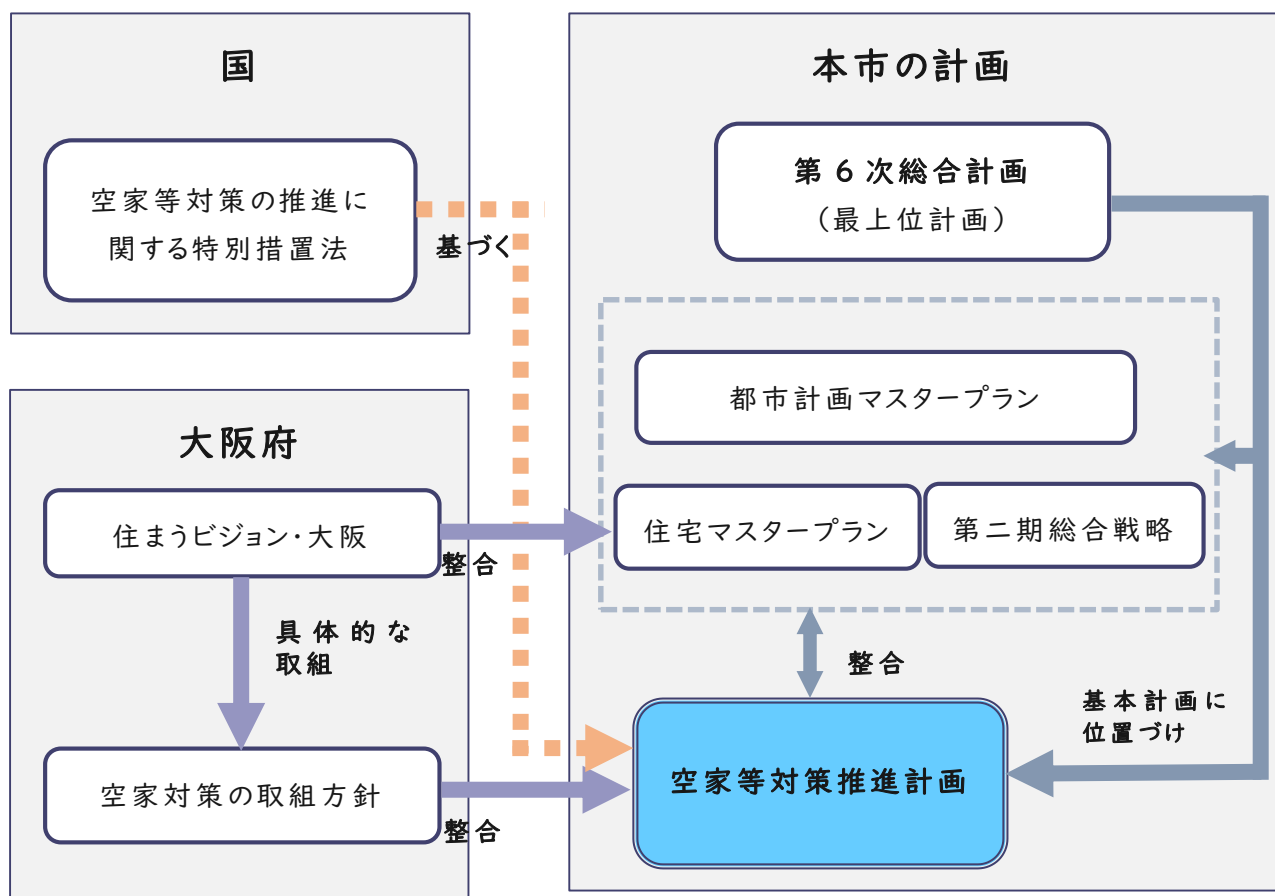
令和5年6月には、除却等のさらなる促進に加え周囲に悪影響を及ぼす前の空家の有効活用や適切な管理を総合的に強化するため、法の一部改正が行われたことのほか、令和5年度に実施した空家等実態調査の調査結果などを踏まえ、今後も継続して、本市の実情に応じた空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施していくため、第二次四條畷市空家等対策推進計画を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、法第7条に基づき策定するものとし、市内の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の基本的なものとして、まちづくりの最上位計画である第6次総合計画の基本計画の1つに位置づけます。

また、本市の都市づくりの将来ビジョンを示す都市計画マスタープラン、良質な住宅ストックと良好な住環境の形成を主旨とする住宅マスタープラン、人口減少の抑止と活力湧く地域社会の実現に向けた基本的方向を掲げる総合戦略との整合を図ります。

また、大阪府が策定された「住まうビジョン・大阪」、「空家対策の取組方針」との整合を図ります。



3 対象地域

本計画の対象地域は、四條畷市内全域とします。

4 対象とする空家等

本計画の対象は、法第2条第1項に定める「空家等」とします。

ただし、空家の利活用に限っては、より幅広く利活用を進めるため、「空家等」に含まれない、長屋等の一部空室についても対象とします。

また、既に市場にある住宅ストックについては、住宅マスタープランにおいて整理のうえ、流通促進を図ります。

なお、空地については、空家等の跡地（販売または賃貸の目的で所有または管理されているものを除く）に限り、本計画の対象とします。

【用語の解説】

空家等（法第2条第1項）

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。）

- ・住宅だけではなく、店舗・倉庫等のほか、門・塀・看板等の工作物も含まれます。
- ・「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、「概ね年間を通して建築物等の使用実績がない」ことなどをさします。（「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」より）
- ・長屋や共同住宅については、全室が空いているものが「空家等」と定義され、一部が空室のものは含みません。一部居住者のいる長屋や共同住宅が老朽化した際は、建築基準法などの他法令等によって対応します。

特定空家等（法第2条第2項）

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

管理不全空家等（法第13条第1項）

空家等が適正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と認められる空家等

【参考】住宅・土地統計調査（総務省）における「空き家」について

平成30年度までの住宅・土地統計調査では、以下の4種類に空き家を分類しています。

- ①二次的住宅：別荘など、週末や休暇時に避暑、保養などの目的で利用される住宅で、たまに寝泊りする人がいる住宅
- ②賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ③売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ④その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、居住世帯が長期不在の住宅や取り壊し予定の住宅など

・法における「空家等」には共同住宅等の一部空室は含みませんが、住宅・土地統計調査では共同住宅等の一部空室も空家として数えています。

・住宅・土地統計調査は抽出調査による推計値のため、本市が実施した実態調査における空家の件数とは異なります。

・特に「④その他の住宅」は他の区分に比べ管理不全になる可能性が高いと考えられています。

5 計画の期間

本計画は、令和7(2025)年度から令和16(2034)年度の10年を見通した計画とし、住宅マスタープランとの整合を図るため、令和11(2029)年度に中間見直しを行います。

ただし、社会情勢等の著しい変化が生じた場合は、必要に応じて見直しを行うこととします。

第 2 章 空家等の現状と課題

Ⅰ 本市の現状と課題

住宅・土地統計調査、本市が実施した空家等実態調査及び所有者アンケートの結果から見えてくる現状と、空家対策を進めていく上での課題については、以下の事項があげられます。

<空家の現状>

住宅・土地統計調査の結果から (参考資料 P.44～P.47)	・空家数、空家率は減少傾向にあるが、管理不全に陥りやすいとされている「その他の住宅」は増加傾向 ・どの種類の空家においても約 20%～40%が「腐朽・破損あり」
令和 5 年度空家等実態調査の結果から (参考資料 P.48～P.56)	・空家数は減少傾向 ・B 判定(注意)及び C 判定(危険)の空家が増加傾向にあるが、A 判定(問題なし)の空家が半数以上 ・旧耐震基準の空家が 6 割以上 ・全体のうち 9 割以上が西部地域の空家
令和 6 年度空家等所有者アンケートの結果から (参考資料 P.57～P.62)	・空家所有者の 9 割以上が 50 歳代以上 ・空家となった理由は居住者の「死亡」と「転居・転出」が同率で 1 位 ・管理頻度が低い空家の原因は、今後の利活用の予定を考えていないため ・売却の意向がある一方で、「買い手・借り手が見つからない」ことを挙げている ・解体の意向がある一方で、費用面での負担を挙げている



課題① 空家を発生させない取組みと所有者等による適正管理の意識醸成が必要

課題② 管理不全状態の空家の解消が必要

課題③ 空家の利活用と流通促進が必要

第3章 空家等対策の基本方針

Ⅰ 基本方針

空家等は、所有者等が自らの責任において適切に管理する義務を負いますが、所有者等の様々な事情で適切に管理されず長期間放置されると、周囲に悪影響を及ぼすだけでなく、地域の荒廃を招く恐れがあります。そのため、空家等の所有者等の第一義的な責任を前提としながら、本市の現状と課題を踏まえ、多様な主体とも連携しながら対策を進めるべく、空家等対策の基本方針を次のように定めます。

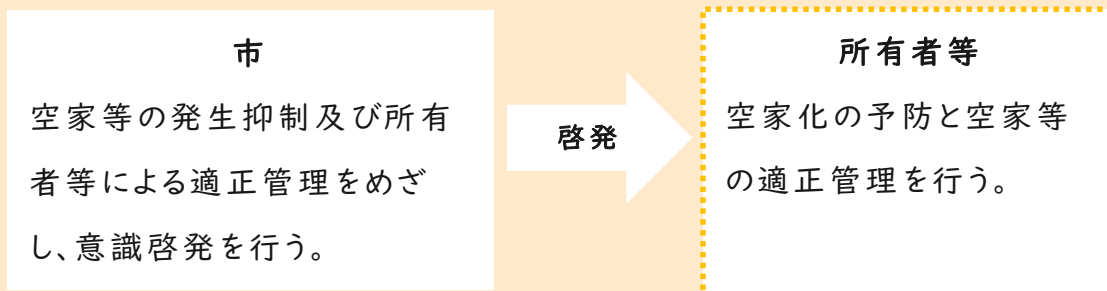
基本方針Ⅰ	空家の発生抑制と適正管理意識の醸成を図る
	既存の建築物について空家の発生抑制を図るとともに、所有者等による定期的な維持管理や必要に応じた除却などの適正管理が行われるよう、所有者及び地域住民等の意識の醸成とその啓発に努めます。
基本方針Ⅱ	特定空家等や管理不全空家等に対する必要な措置を徹底する
	空家等は適正な管理がなされないことで周辺の生活環境を悪化させるだけでなく、地域コミュニティの魅力低下や衰退の一因ともなるため、所有者等による主体的な改善や未然防止を基本に、必要な措置等の実施を推進し、市民の生活環境を保持します。
基本方針Ⅲ	まちの資源と捉えた空家の利活用と市場への流通を促進する
	空家等を周辺環境に影響を及ぼす課題としてのみ捉えるのではなく、地域の活性化としての資源として捉え、所有者等に対し早めの検討を促すための意識啓発と相談窓口の普及啓発を実施し、市場への流通促進を支援します。

2 各主体の役割

下記のとおり各主体と役割分担のうえ、基本方針に基づく取組みを進めます。

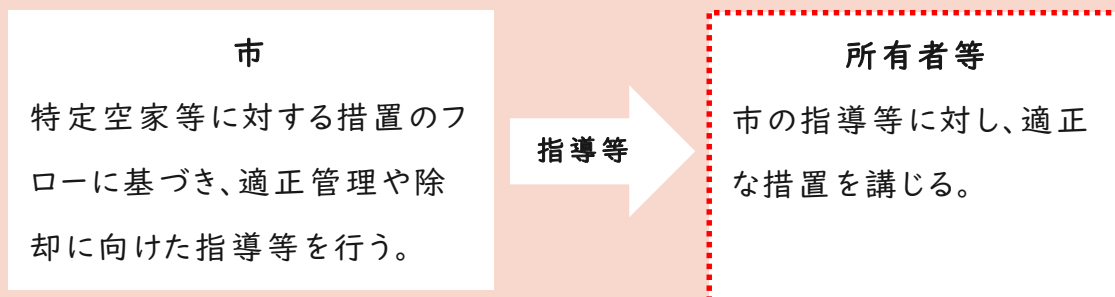
基本方針1 空家の発生抑制と適正管理の必要性の意識醸成を図る

→第4章 空家等の発生抑制と適正管理の促進



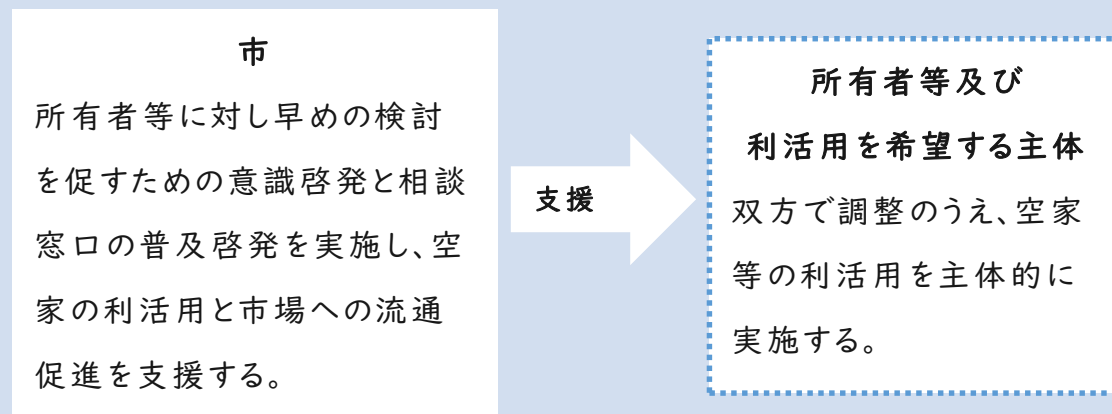
基本方針2 特定空家等や管理不全空家等に対する必要な措置を徹底する

→第5章 管理不全空家等や特定空家等の対策



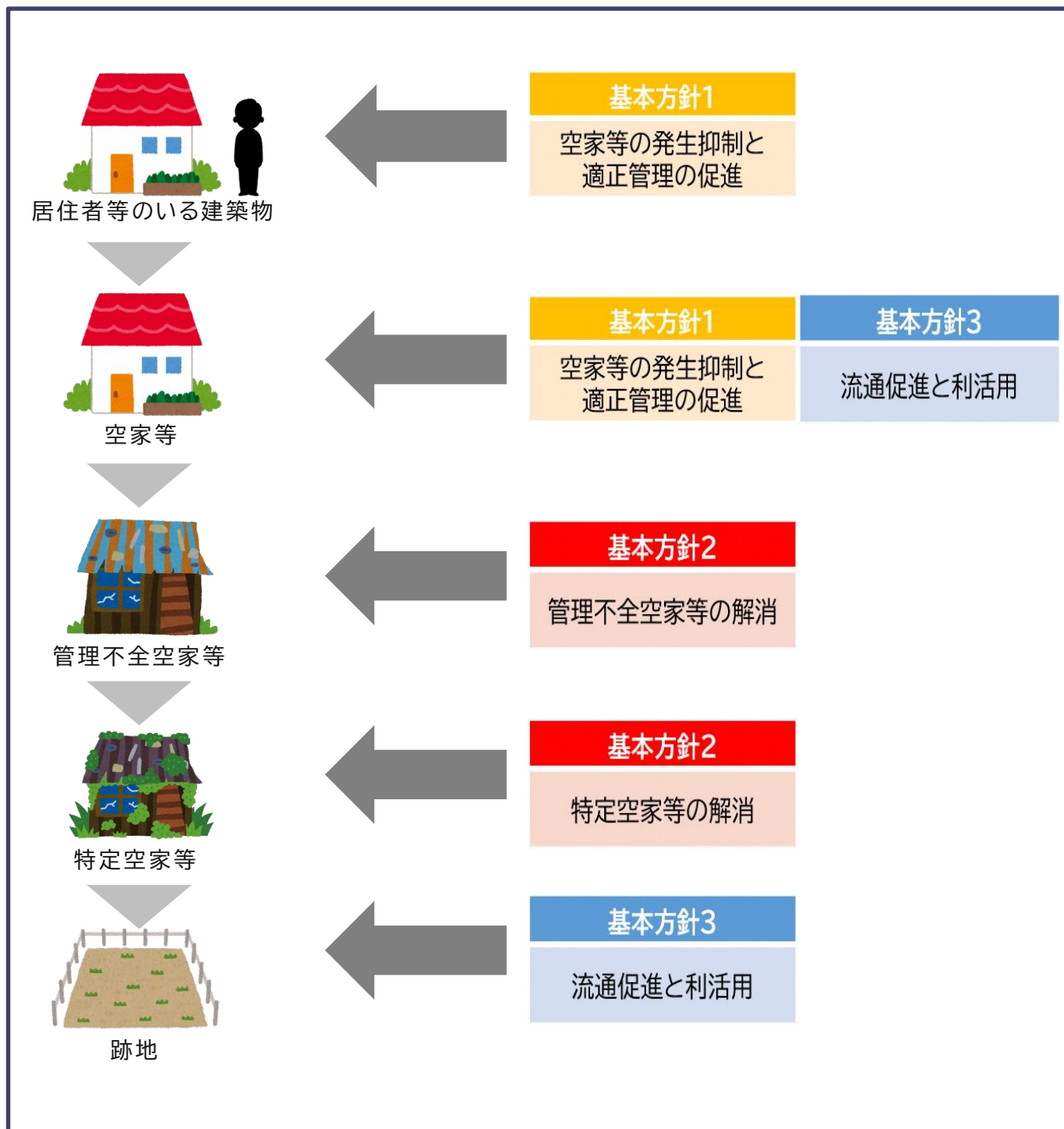
基本方針3 まちの資源として流通促進と利活用を図る

→第6章 まちの資源としての空家等の流通促進と利活



3 対象となる空家等の整理

対象となる空家等を下記のとおり整理し、基本方針に基づく取組みを進めます。



第4章 空家等の発生抑制と適正管理の促進

Ⅰ 空家等の発生抑制

将来の空家化を未然に防ぐため、次の施策を実施します。

【施策】

① 市民・所有者等への情報発信

- 空家等の問題意識を醸成させるため、市のホームページや広報誌、SNS等を活用して、普及啓発を実施します。
- 早期の段階から空家化の予防に努めてもらうため、庁内関係課と連携し、固定資産税の納税通知書の送付時や死亡届の提出時において、相続登記等の権利関係の整理や適正管理の必要性を周知します。
- 多くの市民や所有者等に対して情報提供と意識啓発を行うため、専門家や民間事業者と連携し、セミナーの開催や相談窓口を設置します。

② 既存住宅の質の向上による空家化の防止

- 将来、空家化した場合においてもスムーズに借り主、買い主等へ物件を引き継げるよう、既存の耐震化セミナーなどを活用し、耐震診断補助金制度などの普及を図り、所有者等による建物の耐震化を促進します。

③ その他

- 空家等の発生抑制に関し必要と考えられる取組みを検討のうえ、実施に努めます。

2 所有者等による適正管理の促進

所有者自身による適正管理をめざし、管理意識の醸成に向け、次の施策を実施します。

【施策】

① 所有者等への情報発信

- 管理不全空家等や特定空家等の増加の抑制と管理意識の向上を図るため、チラシの配布や市のホームページ、広報誌、SNS等を活用して、普及啓発を実施します。
- 遠隔地に居住している、高齢であるなどの理由で定期的な維持管理が困難な所有者等に対し、関係団体等の管理事業を啓発し、活用の促進を図ります。
- 適正管理に向けた効果的な情報提供と意識啓発を図るため、専門家や民間事業者と連携し、セミナーの開催や相談窓口を設置します。
- 土地と建物の所有者が異なり、その片方が行方不明者または不存在で適正管理ができない場合があるため、利害関係者に対して財産管理人制度等の案内や活用促進を図ります。

② その他

- 空家等の適正管理の促進に必要と考えられる取組みを検討のうえ、実施に努めます。

第5章 特定空家等や管理不全空家等の対策

1 空家等の把握と調査

令和5年度に実施した空家等実態調査の結果に加え、所有者や近隣住民等からの相談があった物件についても情報を蓄積し、データベース（空家等管理台帳）に登録し、情報管理及び定期的な現地確認を行い、状況に応じて適切な助言等を行います。

所有者等の調査にあたっては、不動産登記情報、住民票、戸籍情報及び固定資産税課税情報等を活用します。

2 特定空家等に対する措置

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、下記の状態にある空家等と定義されています。

- ① そのまま放置すれば倒壊など著しく保安上危険となるおそれがある状態
- ② そのまま放置すれば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てい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

特定空家等は、保安、衛生、景観等の面において周辺の生活環境に著しく悪影響を及ぼす可能性があるため、必要な措置を講じ、市民の生活環境の保全を図ります。

（1）特定空家等の判定

空家等管理台帳に登録した空家等に対して情報提供・助言（法第12条）を行います。

情報提供・助言を行っても改善が見られない場合、立入調査通知（法第9条第3項）を行ったうえ、立入調査（法第9条第2項）を実施します。所有者等の意向等も把握する場合は、必要に応じて報告聴取することとします。立入調査・報告聴取を拒否した場合は、過料（法第30条第2項）が課せられます。

立入調査の結果、特定空家等と疑われる空家に関しては、別で定める市の特定空家等及び管理不全空家等判定基準（以下「市判定基準」という）に基づき、空家等対策協議会の判断が必要かを判定します。

空家等対策協議会においては、専門的な観点や個別の状況を考慮したうえで総合的

に判断します。空家等対策協議会の判断を受け、市長の最終判断により特定空家等と認定します。

また、空家等対策協議会において、特定空家等に該当しないと判定された空家等については、管理不全空家等の判断を検討します。

なお、市判定基準については、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（以下「ガイドライン」という）」の内容を踏まえ、適宜更新していきます。

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された場合、下記の措置を実施します。

○指導・助言（法第22条第1項）

所有者等に対し、書面により指導・助言を行います。その際、指導・助言の理由を明示するとともに、改善が認められない場合は勧告を行う可能性があること、勧告を行った場合は、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることを通知します。

○勧告（法第22条第2項）

指導・助言を行ってもなお改善が認められない場合は、当該指導・助言を受けた者に対し、相当の猶予期限（物件を整理するための期間や工事の施工に要する期間を合計したもの等）を設けて、必要な措置を行うように書面により勧告します。

○命令（法第22条第3項）

勧告を行っても必要な改善が認められない場合で、地域住民及び第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が客観的に切迫している場合など、市長が特に必要と認めた場合は、所有者等に対して勧告した措置を講じるよう命令に関する手続きを行います。

事前に、措置の内容及びその事由、意見書の提出先、意見書の提出期限を記載した通知書を、当該措置を命じようとする者又はその代理人に通知します（法第22条第4項）。

命令は書面により実施し、併せて標識を設置するとともに公示を行い（法第22条第13項）、当該物件が命令措置を受けていることを周知します。

○行政代執行（法第22条第9項）

特に周辺への影響が大きく、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、緊急性が高い場合で、所有者等が命令に応じない場合に行政代執行を行います。

なお、行政代執行に係る費用は原則、所有者等に請求するものとします。

○緊急代執行（法第22条12項）

台風等により特定空家等が倒壊しそうな場合など、周辺住民の身体や生命に危険を与えるおそれがあり、緊急に安全を確保する必要がある場合には、必要な措置をとるよう勧告された特定空家等については、命令等の一部の手続きを経ずに緊急代執行を行います。

3 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等とは、法第13条第1項において、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られる空家等と定義されています。特定空家等となる前に、所有者等に対し適切な管理を促し、市民の生活環境の保全を図ります。

（1）管理不全空家等の判定

空家管理台帳に登録した空家等で、情報提供・助言（法第12条）を行っても改善が見られない場合、市判定基準をもとに管理不全空家等の判定を行います。

（2）管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に認定された場合、下記の措置を実施します。

○指導（法第13条第1項）

所有者等に対し、書面により指導を行います。その際、指導の理由を明示するとともに、

改善が認められない場合は勧告を行う可能性があること、勧告を行った場合は、固定資産税等の住宅用地特例が解除されることを通知します。

○勧告（法第13条第2項）

指導を行ってもなお改善が認められない場合は、当該指導を受けた者に対し、必要な措置を行うように書面により勧告します。

なお、指導や勧告を行っても改善されず、空家の状態が悪化した場合は、特定空家等の判断を検討します。

4 固定資産税等の住宅用地特例の解除

特定空家等及び管理不全空家等に対して勧告を行った場合、勧告を行った時点で税務課へ通知を行い、固定資産税等の住宅用地特例の解除を行います。その後、所有者等による改善が見られた場合は、再び住宅用地特例の対象とします。

5 所有者等が確知不能な場合の対応

不動産登記情報、住民票、戸籍情報及び固定資産税課税情報等を活用し、所有者等の調査を行います。所有者等を確知できなかった場合、緊急度を判断のうえ適切な措置を講じるとともに、不在者財産管理制度、相続財産清算制度、所有者不明建物管理制度などを活用し、清算人の選任等を行います（法第14条）。

特定空家等については、所有者等が確知不能で緊急性が高い場合には、略式代執行（法第22条第10項）を行います。

第6章 まちの資源としての空家等の流通促進と利活用

Ⅰ 流通促進と利活用に向けた取り組み

空家の所有者等に対して、売却や賃貸等の市場への流通を促し、空家等の利活用を促進するため、次の施策を実施します。

【施策】

① 所有者等への情報発信

- 適正管理ができていない所有者等に対し、法第12条による情報提供や助言をする際に、相談窓口や各種制度を普及啓発に努め、利活用に向けて働きかけます。
- 所有者等からの「空家を所有しているが、どうしたらいいかわからない」、「利活用をしたいが、どこに相談すればいいかわからない」といった相談に対し、専門家や民間事業者と連携した相談窓口を案内します。
- 中古住宅の売却や賃貸にあたり、消費者の不安解消が期待できることから、ホームインスペクション（専門家が中古住宅の品質や性能をわかりやすく評価し、客観的な立場でアドバイスを行う専門業務）の普及啓発を実施します。
- 相続等を契機とした空家対策や子育て世帯等の定住促進の観点から、（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が提供するマイホーム借り上げ制度の活用による住みかえの普及啓発を図ります。

② 所有者等への支援

- 空家等の解体・流通促進を後押しするため、旧耐震基準の住宅に対する解体補助制度等を活用し、費用面から支援します。
- 空家等の今後の活用や処分に関する所有者等の意向の把握や、法第23条による空家等管理活用支援法人の活用等、官民連携による問題解決の促進に努めます。

③ 空家等の購入者への支援

- 市内への定住・転入促進と合わせて空家の流通促進を図るため、若者世帯や子

育て世帯が空家等を購入しリフォームする場合に、費用の一部を支援します。

④ 市場への流通が難しい空家等

- 建築基準法による接道の要件や他法令の規制により市場への流通が難しい空家等に対しては、市全体のまちづくりの観点や所有者等の意向も勘案しながら、法第16条による空家等管理促進区域の活用を検討します。

⑤ その他

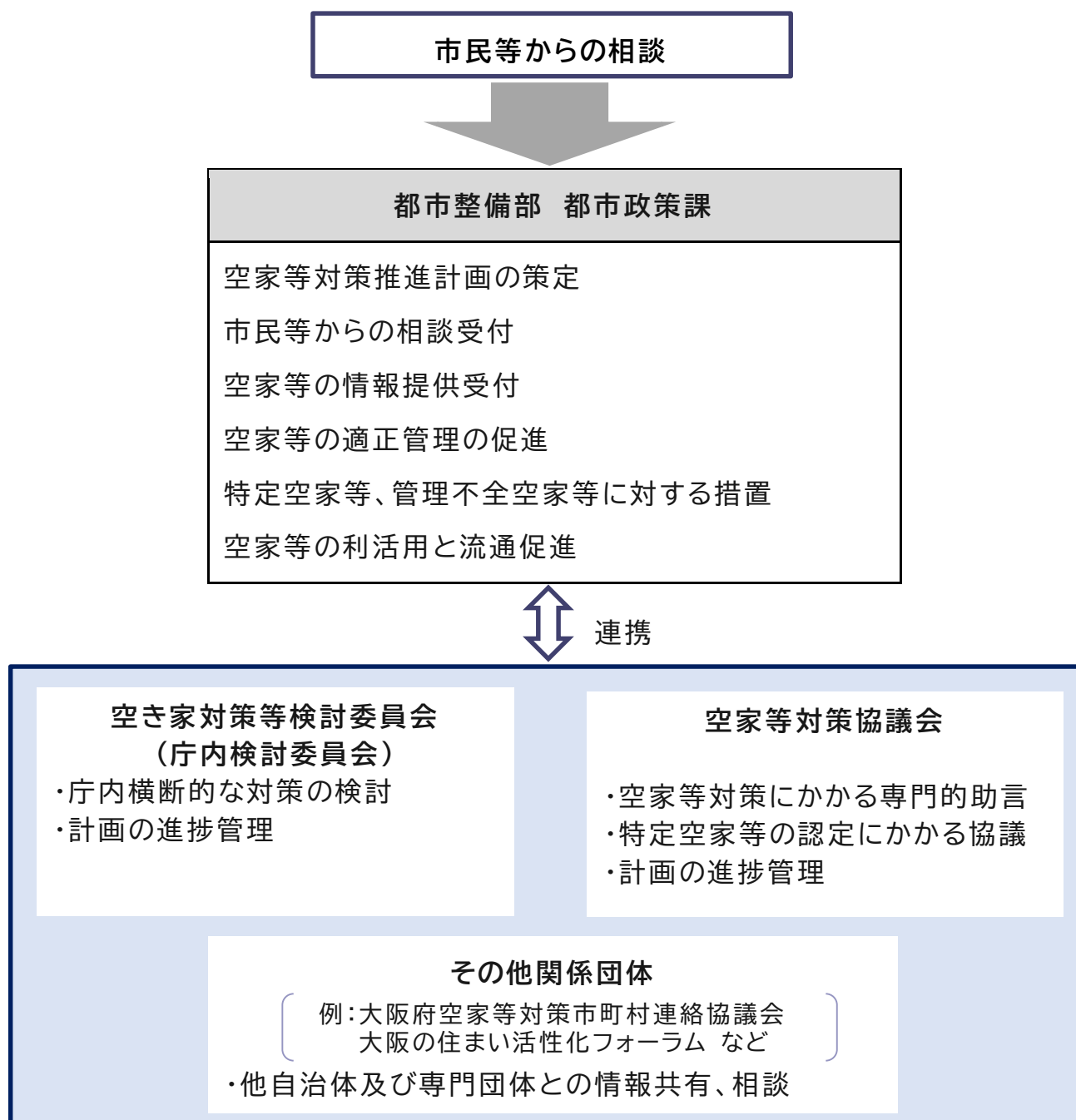
- 空家等の流通促進と利活用に必要なと考えられる取組みを検討のうえ、実施に努めます。

第7章 空家等対策の推進

Ⅰ 相談への対応方針と実施体制

空家等に関する市民等からの相談は、都市整備部都市政策課において受け付け、必要に応じて庁内関係課や関係団体等と連携しながら適切に対応します。

また、空家等対策の実施にあたっては、空き家対策等検討委員会（庁内検討委員会）及び空家等対策協議会との情報共有と意見交換を通じ、各委員の専門性を活かした実効性のある対策を実施します。



庁内関係課の連携体制

都市整備部 都市政策課	空家等対策推進計画の策定に関すること 相談、情報提供の総合受付 適正管理促進や特定空家等の措置に関すること 流通促進や利活用に関すること 建築物の安全や景観に関すること
-------------	--



財務部 税務課 市民生活部 市民課	所有者等の情報（固定資産税課税情報、住民票、戸籍情報）に関すること
総務部 総務課	行政手続きに関すること
その他、関係課	その他、必要に応じて

2 計画の推進と進捗管理

(1) 指標と目標値の設定

以下のとおり指標を設定し、目標値の達成に向けた取組みを推進します。

指標	基準値	目標値
	令和5(2023)年度	令和16(2035)年度
無料空家相談会の利用件数	11件	34件
特定空家等の件数	9件	4件
総空家件数	97件	基準値より減少
(参考値) 管理不全空家等の件数 ^{※1}	37件	現状維持

※1 基準値時点においては、管理不全空家等の件数が把握できないため、令和5年度空家等実態調査においてB判定(注意)及びC判定(危険)となった46件から、特定空家等に認定されている9件を差し引いた件数とし、目標値時点においては、市判定基準により管理不全空家等と認定した件数とする。

(2) 進捗管理

空き家対策等検討委員会(庁内検討委員会)や空家等対策協議会を開催し、原則毎年度、取組みの実施状況や目標値の達成に向けた進捗の確認を行います。

3 諸制度の活用

国や大阪府が創設している各種制度や支援策等の把握に努め、本市の方針に合致する場合には活用を検討します。

参 考 資 料

も く じ

1 空家等対策の推進に関する特別措置法	23
2 四條畷市空家等対策協議会条例	40
3 四條畷市空家等対策協議会規則	41
4 四條畷市空家等対策協議会名簿	43
5 令和 5 年度住宅・土地統計調査結果まとめ	44
6 令和 5 年度空家等実態調査結果まとめ	48
7 令和 6 年度空家等所有者アンケート結果まとめ	57

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・全改)

(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。

(令五法五〇・全改)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正)

(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。

(令五法五〇・旧第六条繰下・一部改正)

(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。

(令五法五〇・旧第七条繰下)

第二章 空家等の調査

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

（令五法五〇・一部改正）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

（令五法五〇・章名追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

(令五法五〇・追加)

第四章 空家等の活用に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(令五法五〇・旧第十三条繰下)

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

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

(令五法五〇・追加)

(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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

第五章 特定空家等に対する措置

(令五法五〇・章名追加)

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。

（令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正）

第六章 空家等管理活用支援法人

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

第七章 雑則

(令五法五〇・章名追加)

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。

(令五法五〇・旧第十五条繰下・一部改正)

第八章 罰則

(令五法五〇・章名追加)

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。

(令五法五〇・旧第十六条繰下・一部改正)

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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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）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。

（令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行）

（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。

四條畷市空家等対策協議会条例

(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8条第1項の規定に基づき、本市の空家等（法第2条第1項に規定する空家等をいう。以下同じ。）に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、四條畷市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について調査し、及び協議する。

- (1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画として定める四條畷市空家等対策推進計画の策定及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等に係る対策に関すること。
- (3) その他空家等への対処に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

(委員)

第4条 委員は、法第8条第2項に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

2 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 委員は、再任されることができる。

(委任)

第5条 この条例に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償等に関する条例の一部改正)

2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償等に関する条例（昭和26年条例第72号）の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

附 則（令和6年条例第1号）

この条例は、公布の日から施行する。

四條畷市空家等対策協議会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、四條畷市空家等対策協議会条例（平成29年条例第12号）第5条の規定に基づき、四條畷市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(会長及び副会長)

第2条 協議会に会長及び副会長1人を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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3条 協議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、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、協議会の議事に関係のある者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(守秘義務)

第4条 協議会の委員は、職務上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5条 協議会の庶務は、都市整備部都市政策課において処理する。

(委任)

第6条 この規則に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成30年規則第9号）抄

(施行期日)

1 この規則は、平成30年4月1日から施行する。

附 則（令和4年規則第8号）抄

（施行期日）

Ⅰ この規則は、令和4年4月1日から施行する。

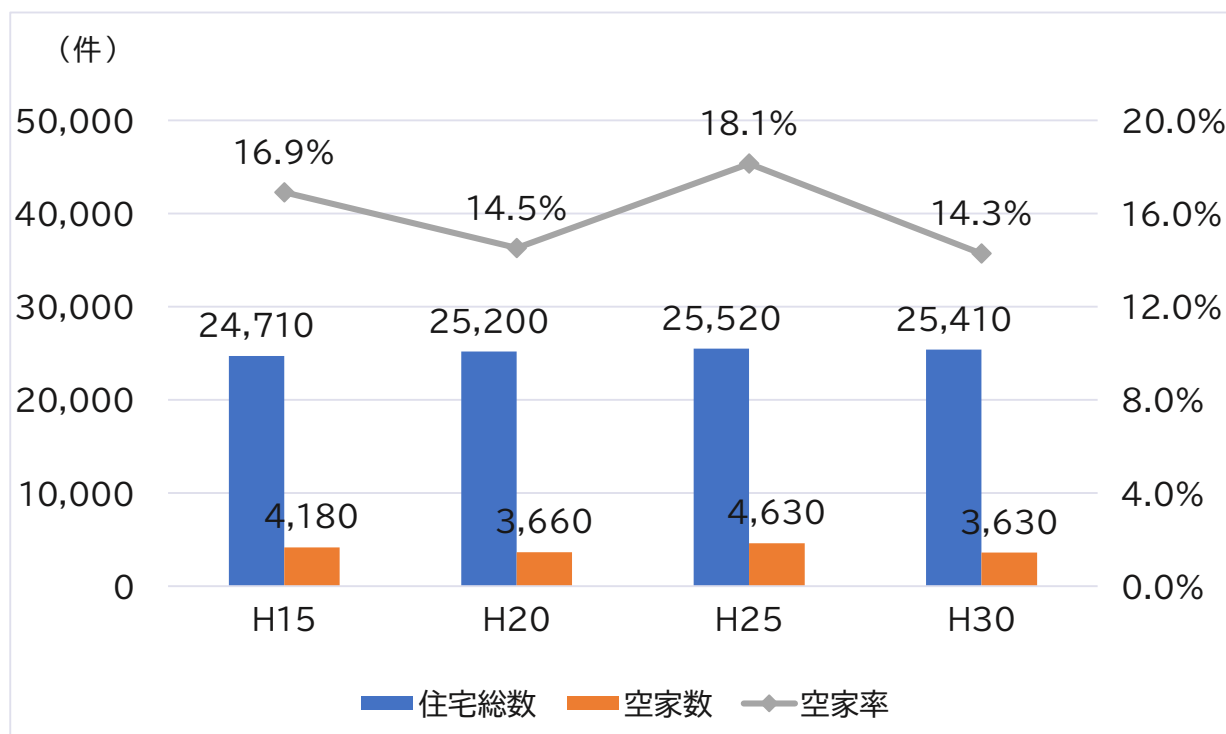
四條畷市空家等対策協議会名簿

所属等	氏 名
大阪電気通信大学 建築・デザイン学部 建築専攻	佐々木 厚司
地区会長協議会	佐藤 康雄
大阪司法書士会	浅田 奈津子
株式会社ナカタコーポレーション	中田 善規
一般社団法人 大阪府不動産コンサルティング協会	井勢 敦史
わたしのいえ・ほっこり	相良 佐知子
四條畷市商工会青年部	船崎 知子
大東四條畷消防本部予防課	高見 栄二
大阪府四條畷警察署生活安全課	辻 公輔

令和 5 年度住宅・土地統計調査結果まとめ

(1) 総住宅数・空家数及び空家率の推移

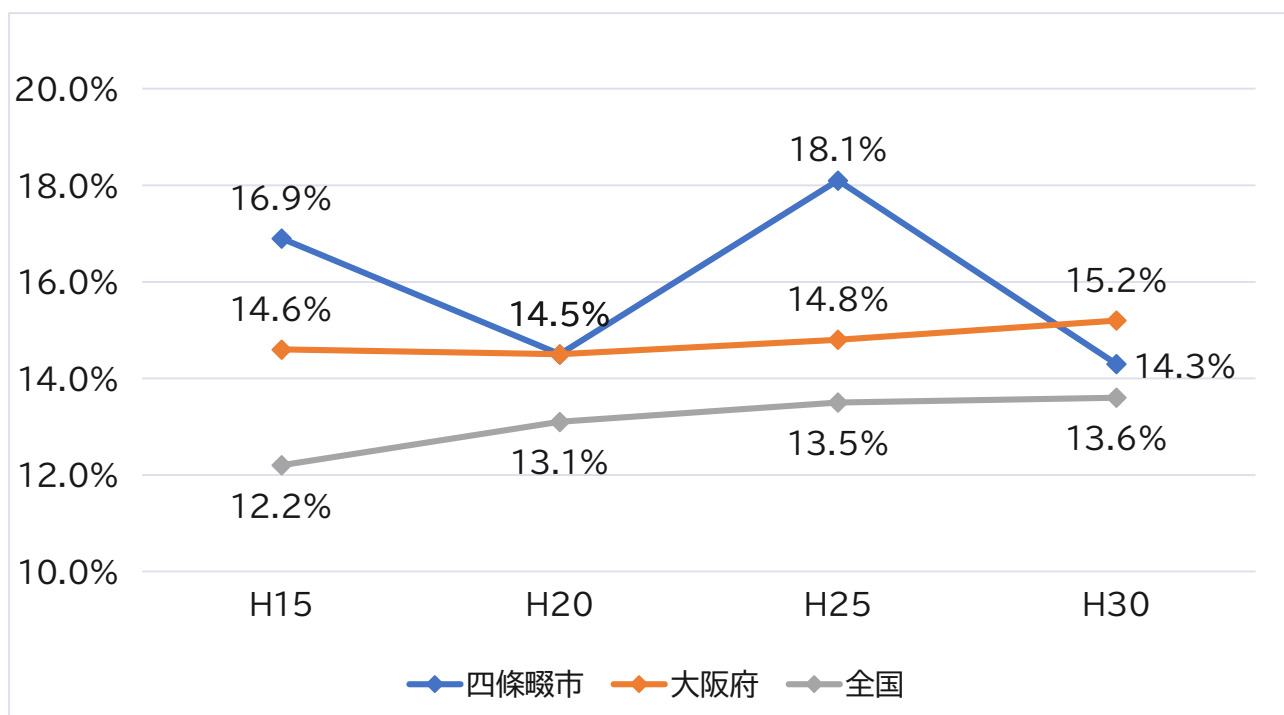
本市の空家について、平成30年の住宅総数は 25,410 戸、空家数は 3,630 戸、空家率は 14.3%となっています。推移を比較すると、住宅総数は横ばいで推移していますが、空家数や空家率は、平成 30 年は減少に転じています。



参考：住宅・土地統計調査（総務省）

(2) 国・府との比較

平成 15 年からの住宅・土地統計調査によると、全国平均、大阪府平均の空家率はおおむね増加傾向にあります。本市の空家率は、平成 25 年から平成 30 年で減少していますが、全国平均を上回る結果となっています。

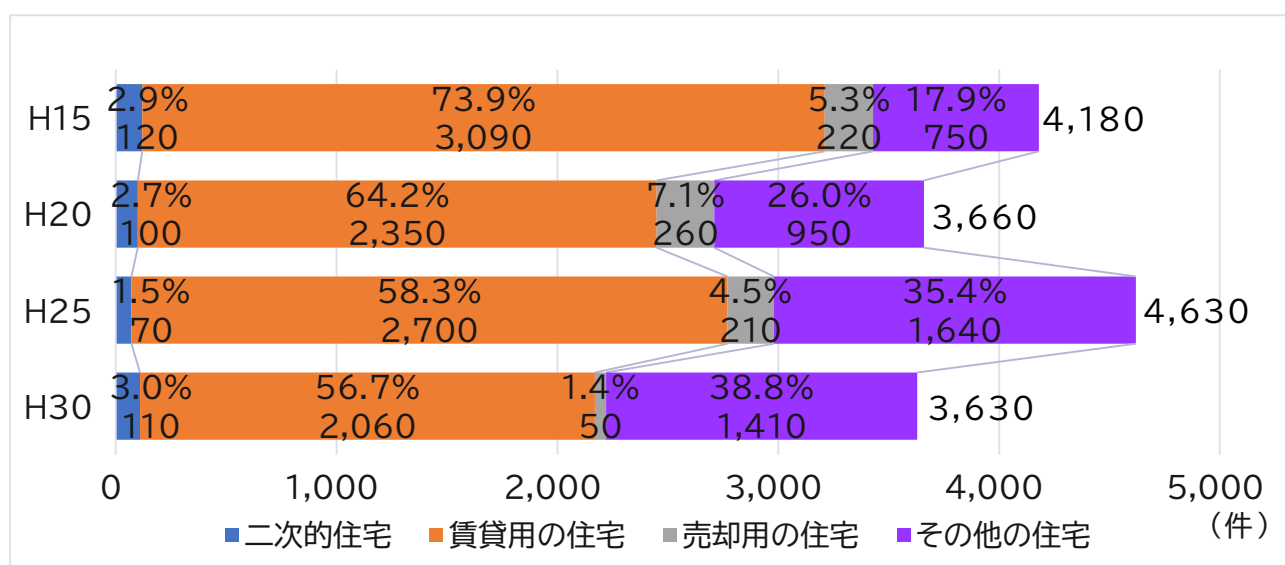


参考：住宅・土地統計調査（総務省）

(3) 種類別の空家数の推移

住宅の種類別に空家数と空家率の推移をみると、利用目的がはっきりしていて、所有者や管理者により管理されていると考えられる「二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」は、平成 15 年度に比べておおむね減少傾向にあるのに対し、管理不全に陥りやすいとされている「その他の住宅」は増加傾向にあります。

また、いずれの年においても「賃貸用の住宅」の件数が多い結果となっています。

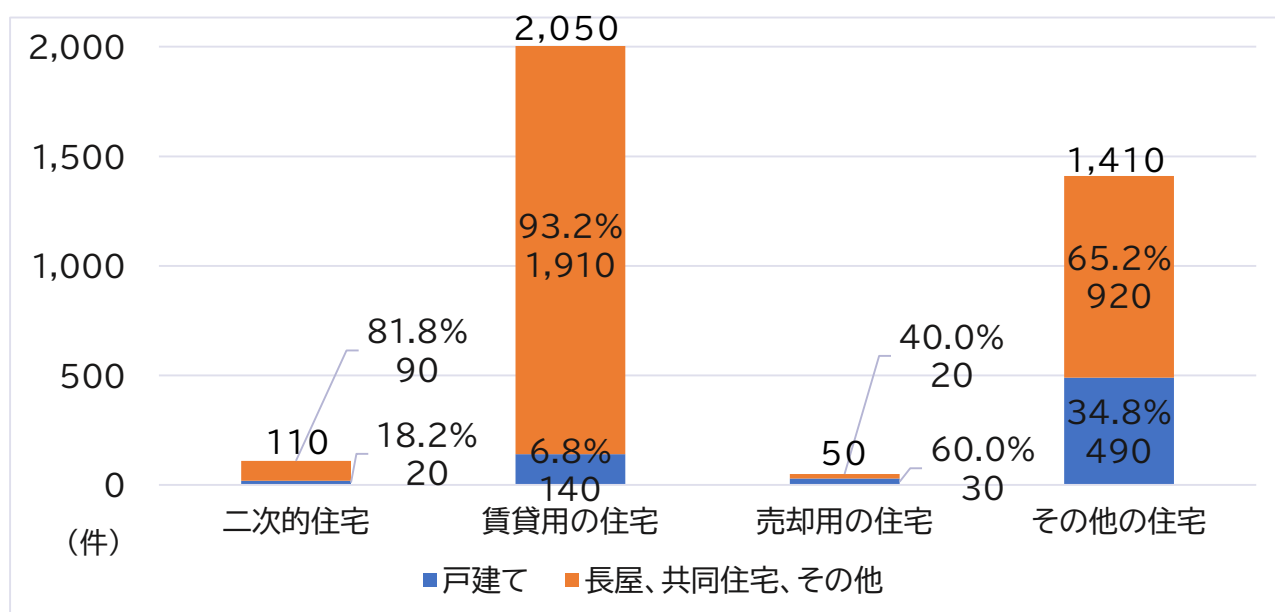


参考：住宅・土地統計調査（総務省）

(4) 建て方別の空家数

建て方別の空家数をみると、すべての空家のうち 81.2%が長屋、共同住宅などであり、戸建て住宅については 18.8%と、少ない傾向にあります。

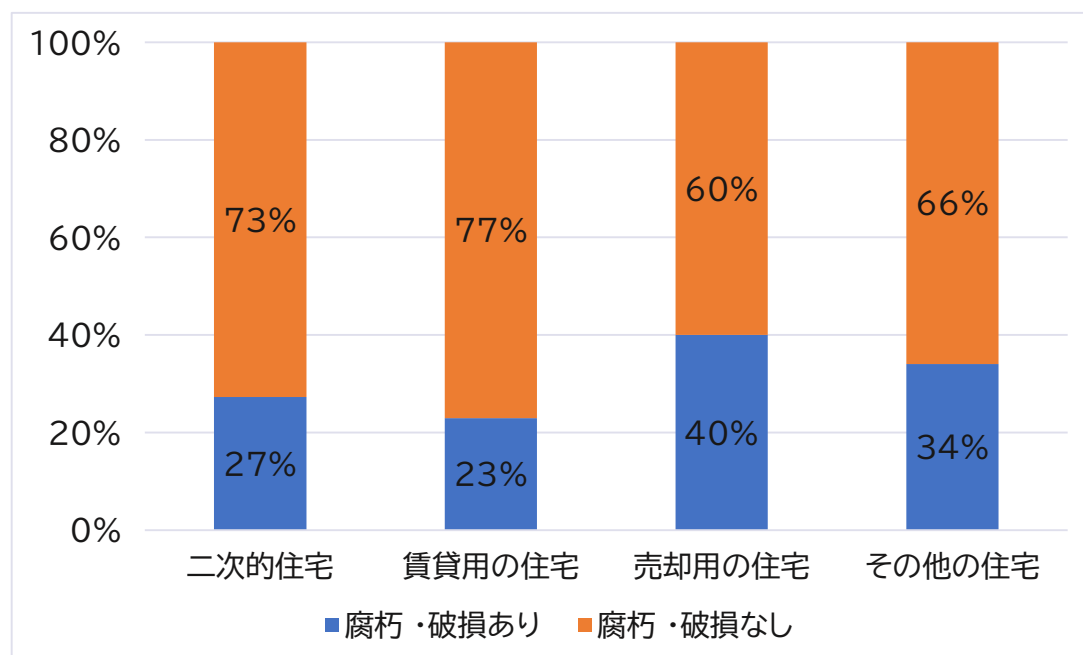
住宅の種別では、「賃貸用の住宅」において長屋、共同住宅などの割合が非常に高く、98.1%となっていることが特徴です。また、管理不全に陥る可能性が高いとされる「その他の住宅」では、戸建てが占める割合は 34.8%であり、すべての空家における比率と比較すると高い割合となっています。



参考：住宅・土地統計調査（総務省）

(5) 空家の物的状態

空家の腐朽・破損の有無については、どの種類の空家においても約 20%～40%が「腐朽・破損あり」となっています。



参考：住宅・土地統計調査（総務省）

令和 5 年度空家等実態調査結果まとめ

空家等の適正管理を含む総合的な空家等対策の検討資料としてデータベース化を行うことを目的とし、現地調査を実施しました。

調査期間	令和 5 年 4 月～令和 5 年 9 月
調査区域	四條畷市全域
調査手順	水道閉栓データをもとに机上調査のうえ、抽出された物件について現地調査を行いました。 現地調査では、更地や解体中などの対象外物件を省いたうえ、外観目視により、住民の気配、表札の有無、雨戸や郵便受けの様子、電気メーターやガスメーターの作動状況、売買・賃貸の表示、洗濯物等の生活サインの有無を確認し、空家か否かを判定のうえ、管理不全な状態について、基礎調査を行いました。

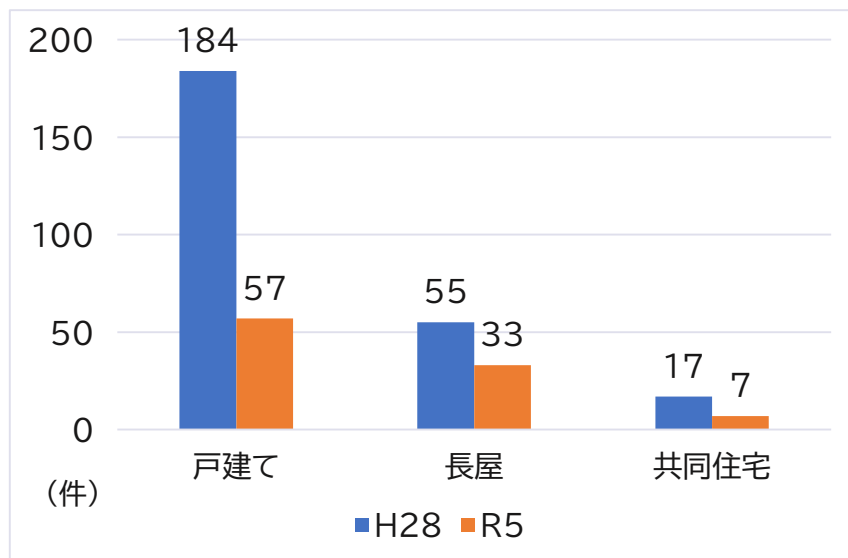
(1) 空家の件数

令和 5 年度調査における市内の空家は 97 件であり、平成 28 年度調査の結果と比較すると、空家数は 159 件減少（減少率 61.0%）しています。

種類別の内訳では、平成 28 年度調査と同様に、戸建ての割合が最も多く、次いで長屋、最後に共同住宅の順となっております。

種類別の内訳（件）

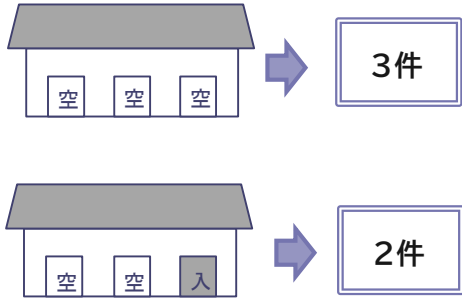
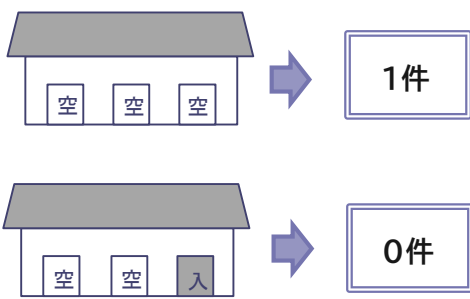
	H28	R5	H28-R5
戸建て	184	57	△127
長屋（全室空き）	55	33	△22
共同住宅（全室空き）	17	7	△10
合計	256	97	△159



また、平成 28 年度調査で空家であった 256 件中、217 件（84.8％）は利活用や解体がされている一方、残りの 39 件（15.2％）では、空家の状態が継続しており令和 5 年度調査にもあがっています。

	空家数(件)
令和 5 年度調査	97
H28→R5 空家継続	39
平成 28 年度調査	256

■ 住宅・土地統計調査と空家等実態調査の違い ■

住宅・土地統計調査	調査名	空家等実態調査
総務省	調査主体	四條畷市
3,630 件(平成 30 年)	空家数	97 件(令和 5 年)
抽出調査による推計	調査方法	市全域の現地調査
長屋・共同住宅の空室を1件と数える 	空室の 数え方	長屋・共同住宅の全室が空いている棟を1件と数える 一室でも入居している場合は数えない 

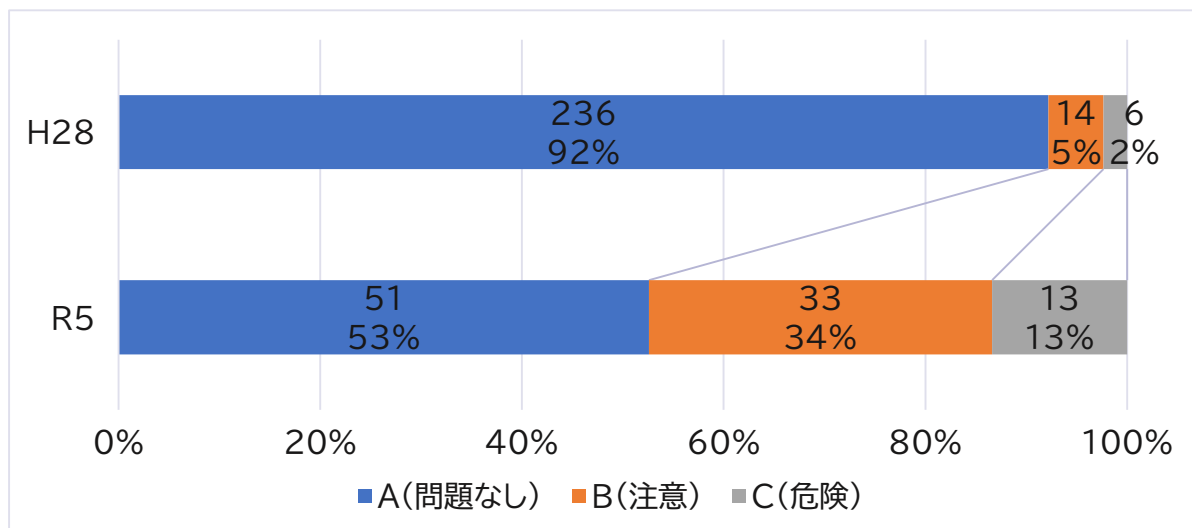
※住宅・土地統計調査の「空き家」、法の「空家等」の用語解説は3～4ページに掲載しています。

なお、空家等実態調査における「空家」は法の「空家等」と同義です。

(2) 危険度判定の結果

現地調査により明らかになった空家 97 件に関して、保安、衛生、景観、生活環境の点から調査基準に基づいて危険度判定を実施しました。各調査項目の判定に0～150 点の配点を振り分け、全調査項目の合計点数が0～49 点であればA判定（問題なし）、50～149 点であればB判定（注意）、150 点以上であればC判定（危険）としました。

平成 28 年度調査では、全体に対する A 判定の割合が 92%でしたが、令和 5 年度調査では B 判定及び C 判定の割合が増えており、管理不全状態の空家が増加傾向となっております。

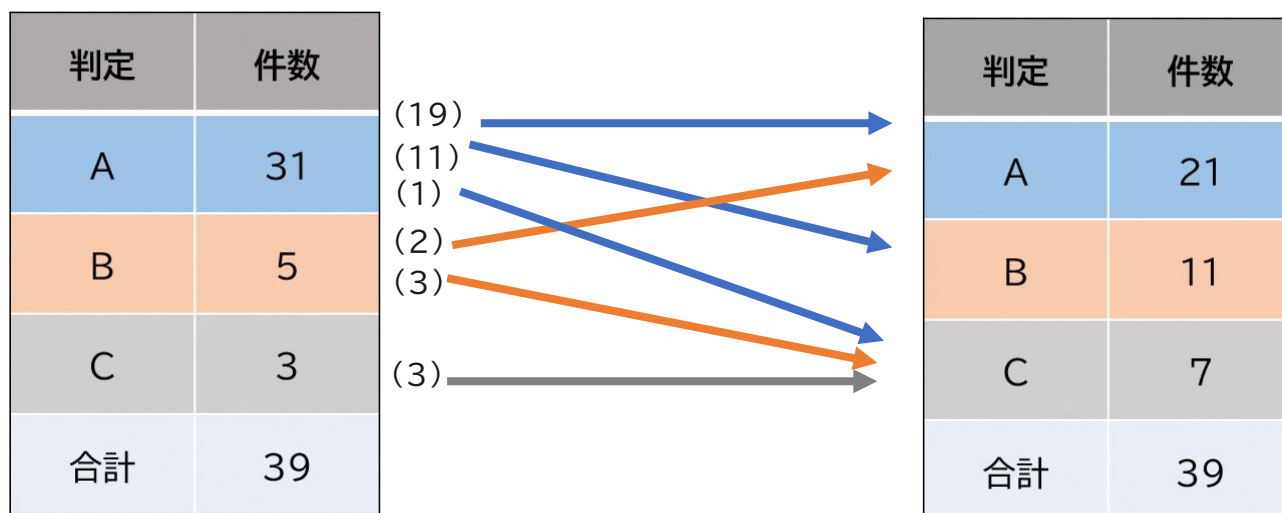


平成 28 年度調査から空家状態が継続していると判定された 39 件の空家に対する、令和 5 年度調査における判定区分についても、A 判定が減少し、B 判定及び C 判定が増加しています。

(件)

判定	H28	R5	H28-R5
A(問題なし)	31	21	△10
B(注意)	5	11	6
C(危険)	3	7	4
合計	39	39	

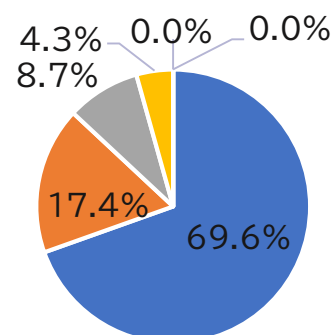
判定の区分が改善されたものを「改善」、悪化したものを「悪化」、同判定のものを「同判定」とした場合に、改善が 2 件、悪化が 15 件、同判定が 22 件となっております。A 判定であったものの半分以上は同判定となっている一方で、12 件については B 判定または C 判定となっており、空家の状態が悪化しています。



(3) 管理不全な状態の傾向

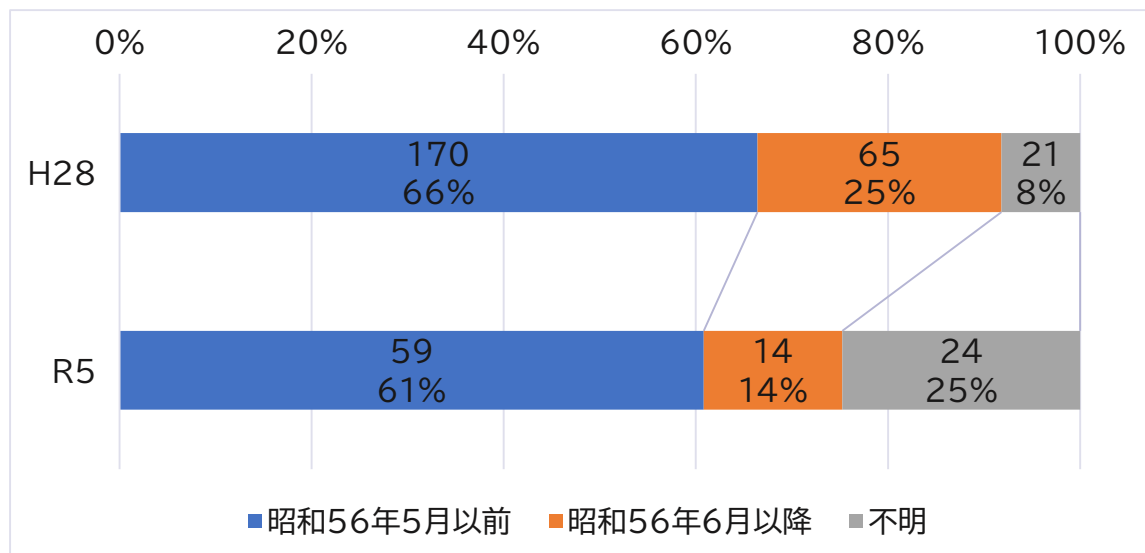
令和 5 年度調査で B 判定または C 判定とされた 46 件について、管理不全な状態であると判断された理由として最も多かったのは、「建築物又は設備等の破損による」もので、次いで「立木による」ものとなっており、この二つが原因であるものが全体の約 8 割を占めています。

- 建築物又は設備等の破損による原因
- 立木による原因
- 周辺の環境と著しく不調和となっている原因
- 空家等に住みついた動物等による原因
- ごみ等の放置、不法投棄による原因
- 建築物等の不適切な管理等による原因



(4) 建築登記年別の空家件数

住宅の建築時期をみると、昭和 56 年 6 月の建築基準法の耐震基準改正前に建築された旧耐震基準ものは 59 件でした。平成 28 年度調査と同様に、旧耐震基準の建物が 6 割以上を占めています。



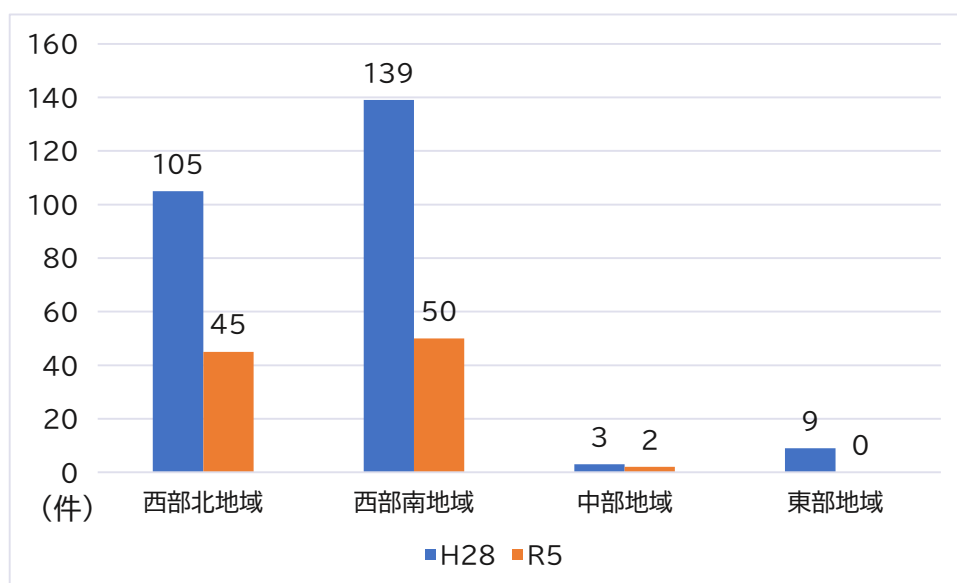
(5) 地域別の空家件数

調査で把握した空家を、本市都市計画マスタープランにおける地域区分で整理すると、下表のとおりとなりました。令和 5 年度調査では、岡山 5 丁目（9 件）が最も多く、続いて蔀屋新町（8 件）、雁屋北町、南野 2 丁目、楠公 1 丁目がそれぞれ 6 件ずつ分布しています。

平成 28 年度調査でも、西部南地域が最も多い割合を占めていましたが、令和 5 年度調査でも同様に多い割合を占めています。

地域別の内訳①（件）

	H28	R5	H28-R5
西部北地域	105	45	△60
西部南地域	139	50	△89
中部地域	3	2	△1
東部地域	9	0	△9
合計	256	97	△159



地域別の内訳②(件)

	空家数	戸建て	長屋・ 共同住宅	C 判定 (危険)	(参考) 世帯数 (R5.3 月末)	(参考) 空家率
西部北地域	45	22	23	3	11,328	0.40
西部南地域	50	33	17	9	9,982	0.50
中部地域	2	2	0	2	39	5.13
東部地域	0	0	0	0	3,566	0
合計	97	57	40	13	24,915	0.39

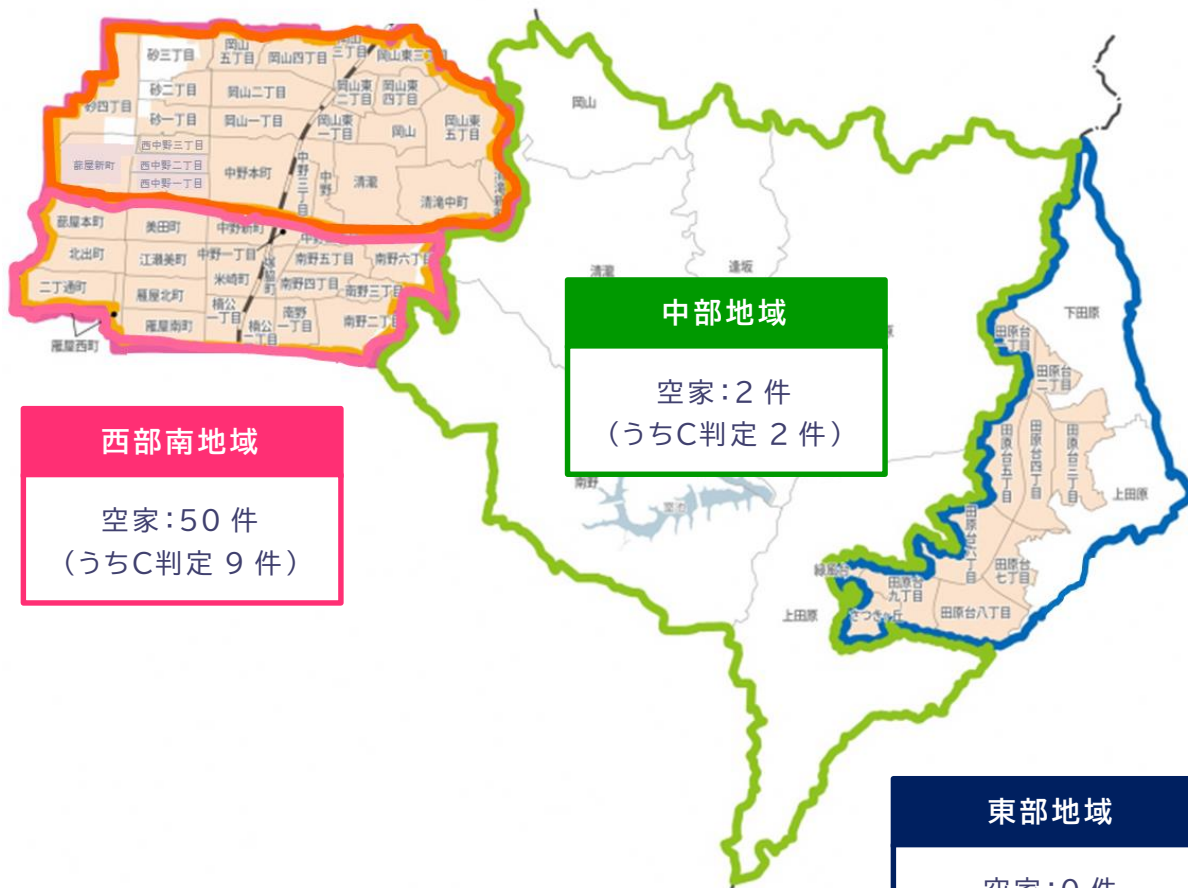
※空家総数／世帯数*100 で算出した参考値

各地域の特徴

西部北地域	JR忍ヶ丘駅を中心とした市街地が形成されており、A 判定及び B 判定の空家数が多い傾向にある。
西部南地域	市域の中で比較的早く開発された地区を含み、空家数、C判定の空家数ともに他地域に比べ多い傾向にある。
中部地域	山地・丘陵地が連なる里山地帯であり、緑地が大半を占めているため、他地域に比べ世帯数、空家数ともに少ないが、空家数が世帯数に占める割合は高い。
東部地域	既存集落地区と比較的新しい開発地とで構成されており、空家数が 0 となっている。

西部北地域

空家:45 件
(うちC判定 3 件)



中部地域

空家:2 件
(うちC判定 2 件)

西部南地域

空家:50 件
(うちC判定 9 件)

東部地域

空家:0 件
(うちC判定 0 件)

都市計画マスタープランより抜粋・加工

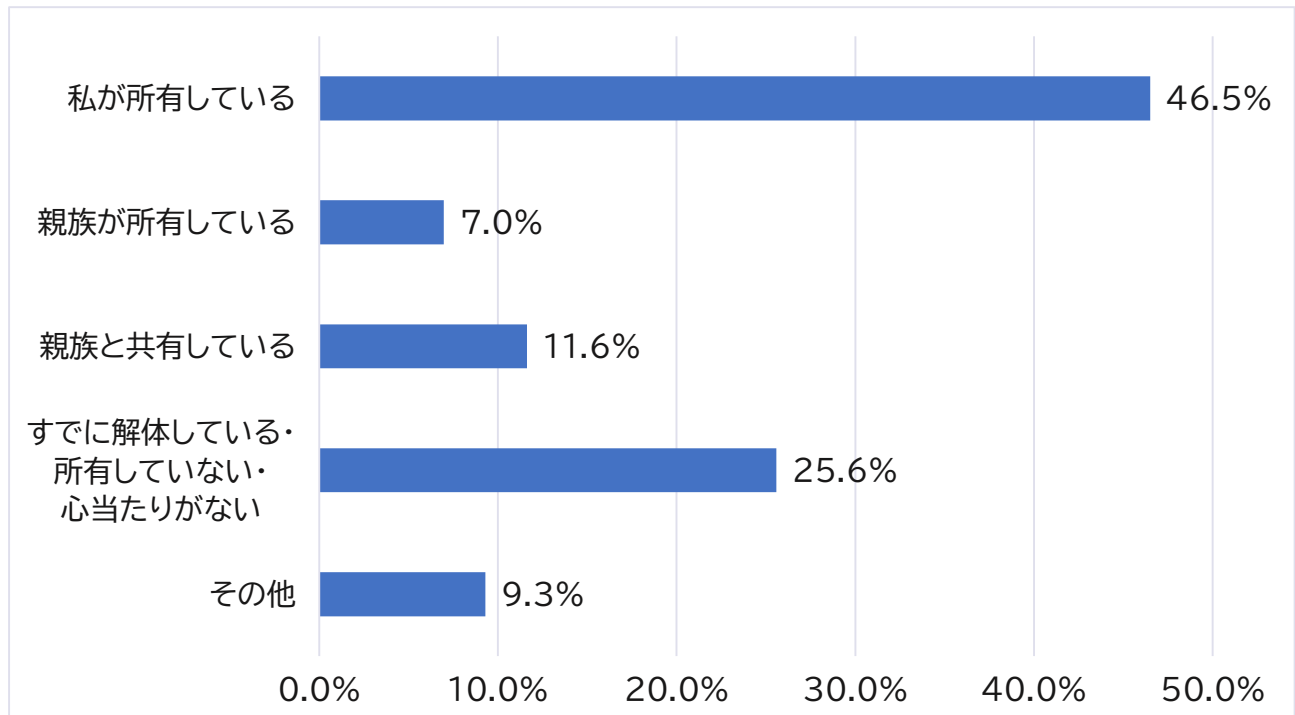
令和 6 年度空家等所有者アンケート結果まとめ

令和 5 年度空家等実態調査で空家等と判定した建物の所有者等に対して、その建物の利用状況や活用意向等を把握するため、アンケート調査を実施しました。

調査対象	令和 5 年度空家等実態調査で空家等と判定された建物の所有者等 ただし、調査票の送付先がないこと等が判明している所有者等を除く。
調査期間	令和 6 年 6 月 14 日～令和 6 年 7 月 31 日
調査方法	調査票の郵送配布、郵送及び WEB による回答
調査内容	・ 空家の所有状況(問 1～4) ・ 空家の管理状況(問 5～7) ・ 今後の利用予定(問 8～9) ・ 市の無料相談会の利用意向(問 10) ・ その他意見・要望(問 11)
回収状況	配布数 86 件に対し、43 件回収(50.0%) ※郵送による回収 32 件、WEB による回答 11 件

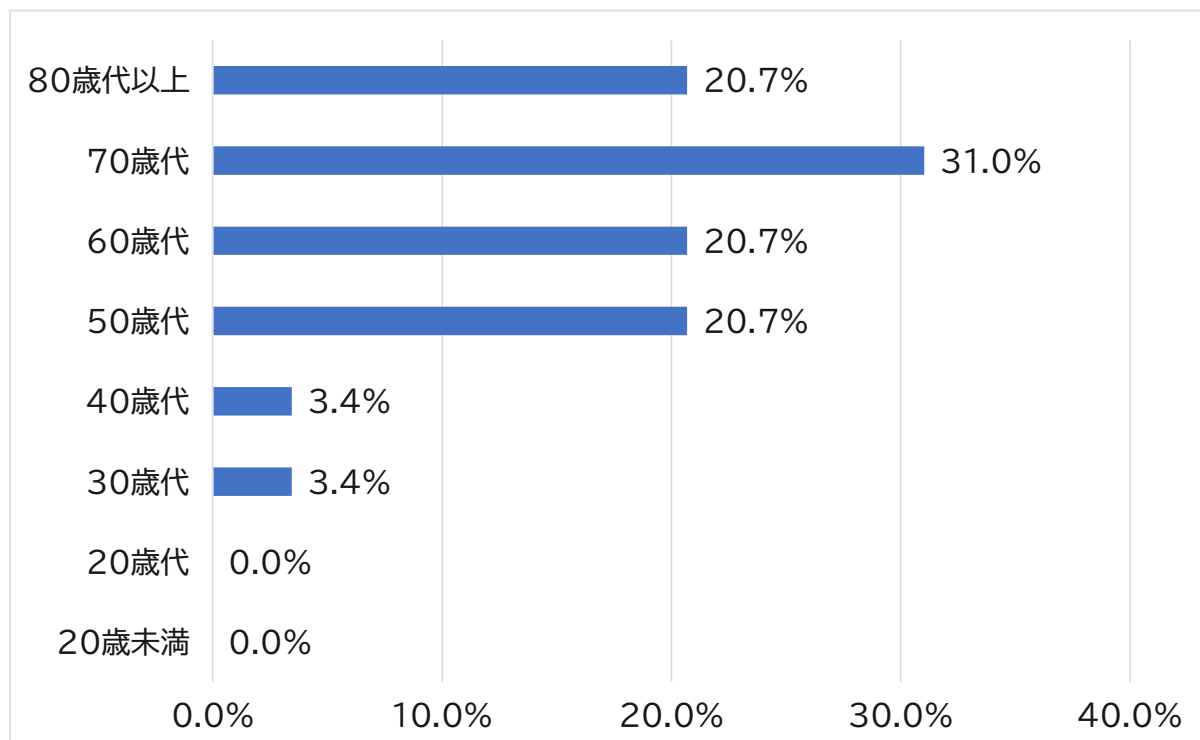
(1) 空家の所有状況

43 件の回答に対し、空家の所有状況は「私が所有している」が 46.5%と最も高く、権利者が複数存在すると考えられる「親族と共有している」が 11.6%を占めています。



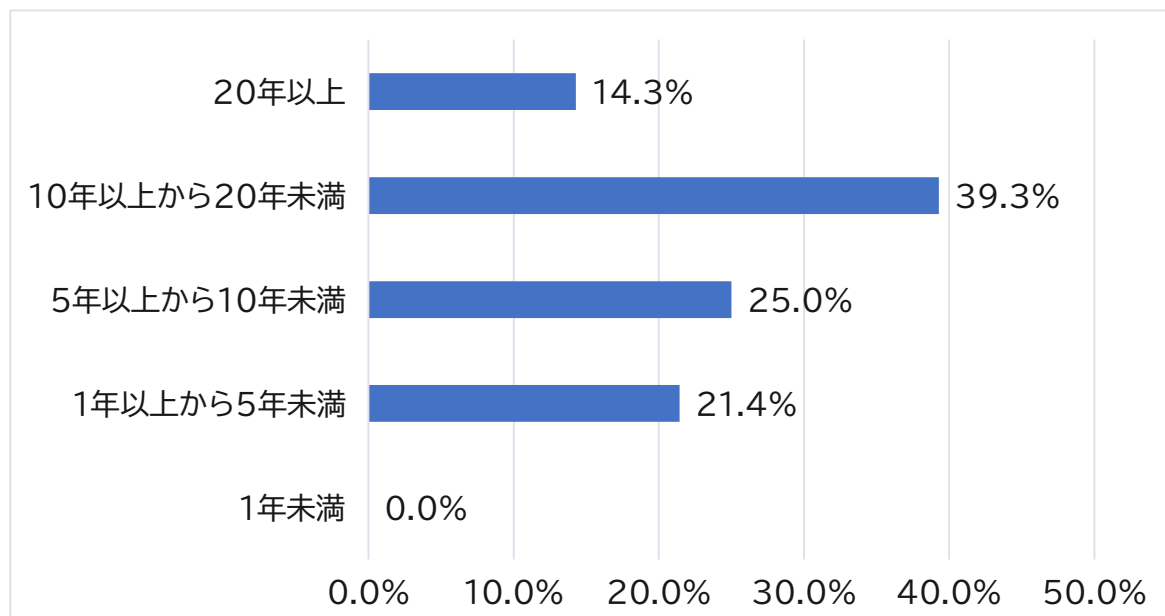
(2) 所有者の年齢層

29 件の回答に対し、所有者の年齢層は、70 歳代が 31.0%ともっとも高く、50 歳代、60 歳代、80 歳代以上が同率で 20.7%となっており、合計すると全体の 93.1%を 50 歳代以上が占める結果となりました。



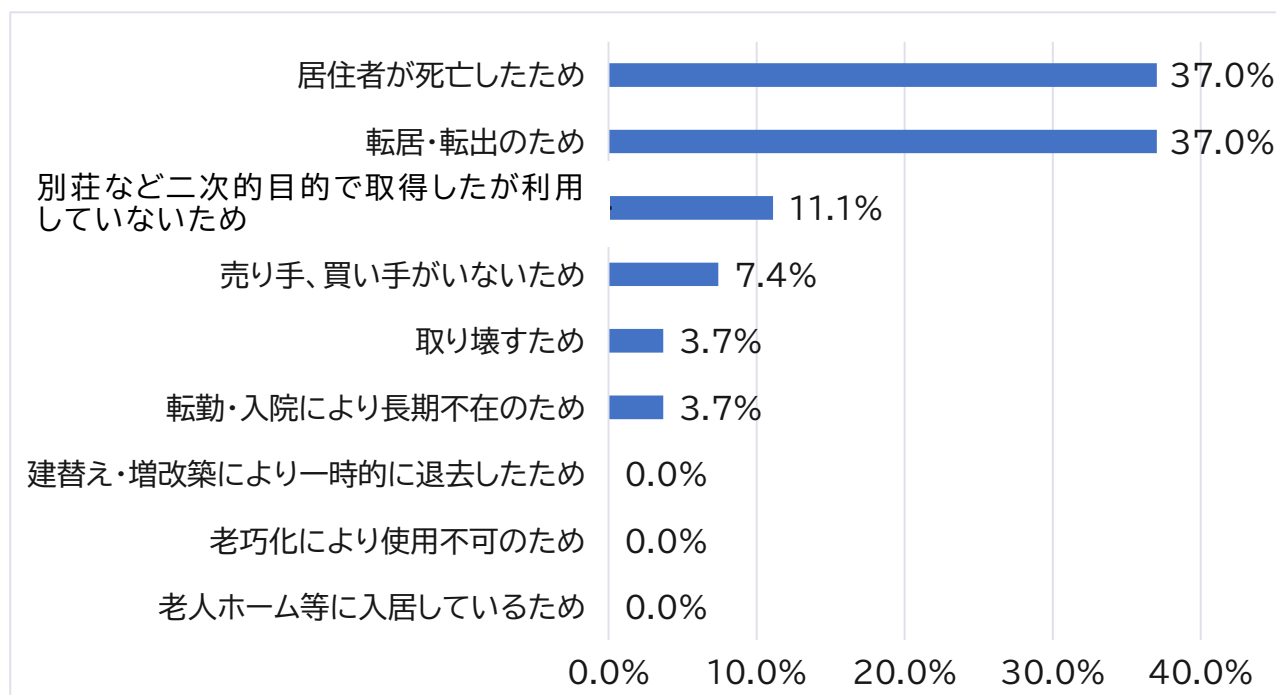
(3) 空家の期間

28 件の回答に対し、空家になった期間は、「10 年以上から 20 年未満」が 39.3% 最も高く、「20 年以上」が 14.3% となっており、10 年以上の空家が半数以上を占めています。



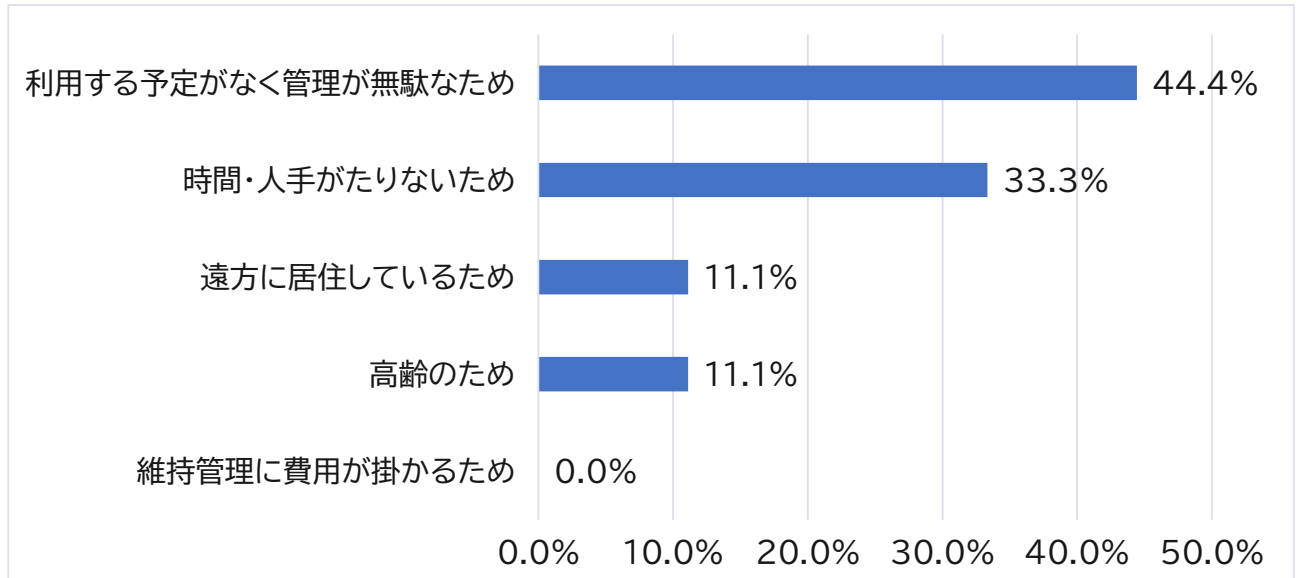
(4) 空家となった理由

27 件の回答に対し、空家になった理由は、「居住者が死亡したため」と「転居・転出」のためがもっとも高くなっており、相続と転居が主な原因となっています。



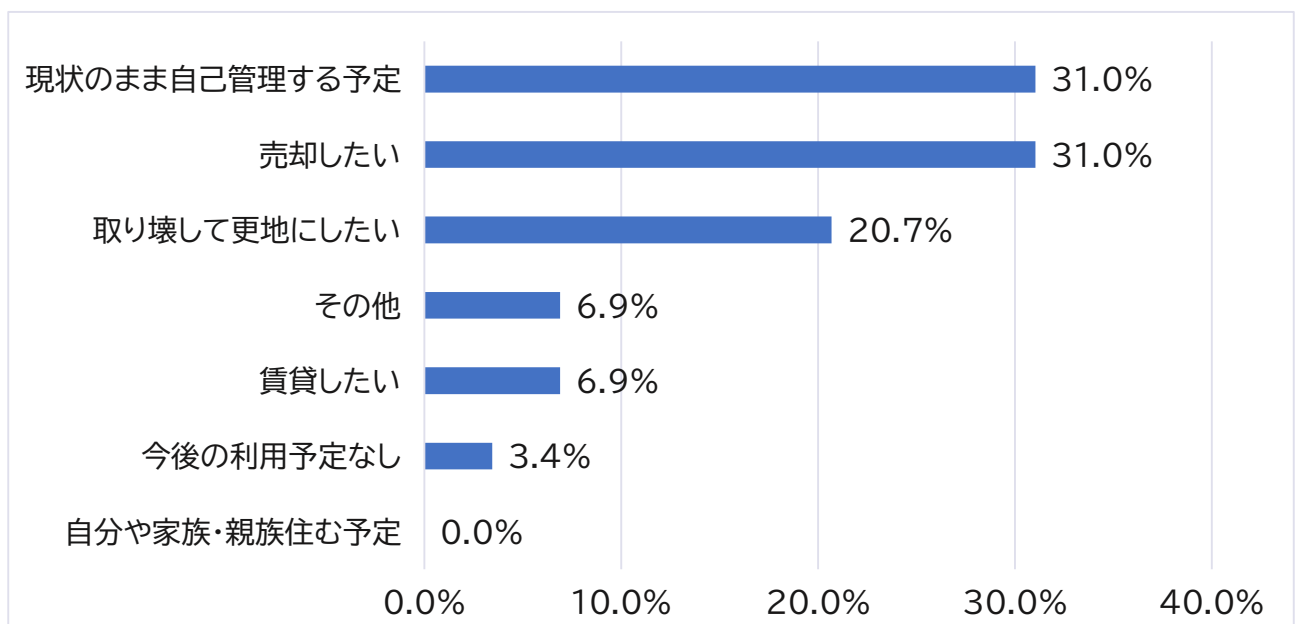
(5) 空家の管理頻度

維持管理の状況について、「維持管理していない」と回答した 2 件と、「数年に 1 回」維持管理していると回答した 4 件に、管理頻度が低い理由についてたずねたところ、「利用する予定がなく管理が無駄なため」が 44.4%と最も高くなっています。



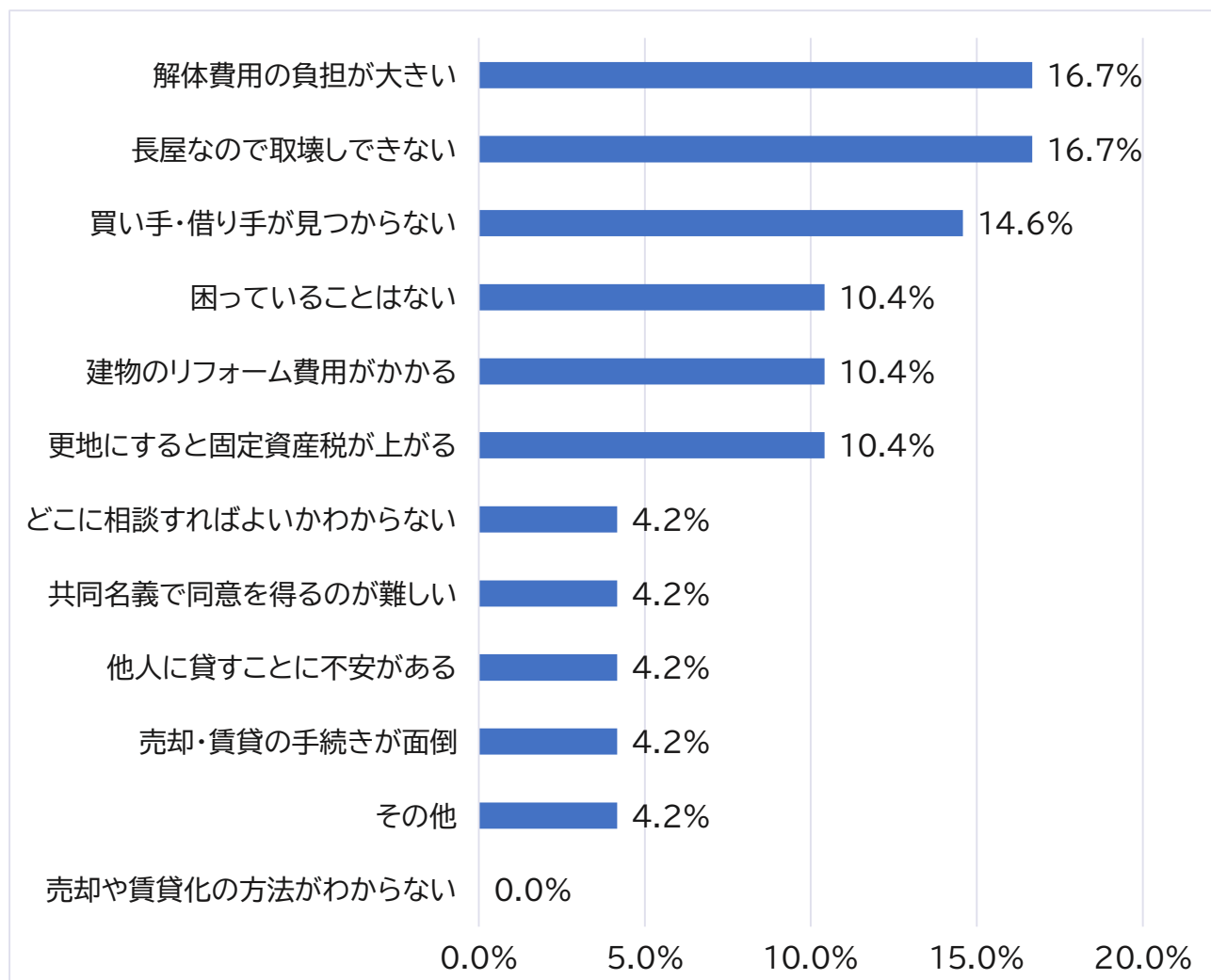
(6) 今後の利用予定

29 件の回答に対し、空家の今後の活用予定については、「現状のまま自己管理する予定」と「売却したいが」同率で 31.0%と最も高くなっており、次いで「取り壊して更地にしたい」が 20.7%となっています。



(7) 今後の利用について困っていること

困っていることについては、「解体費用の負担が大きい」と「長屋なので取壊しできない」が16.7%ともっとも高くなっており、次いで「買い手・借り手が見つからない」が14.6%となっています。また、「売却したい」と回答した人のうちの6割が「買い手・借り手が見つからない」と回答しており、「取り壊して更地にしたい」と回答した人のうちの5割が「解体費用の負担が大きい」、「長屋なので取壊しできない」と回答しています。



第二次四條畷市空家等対策推進計画

編集発行 四條畷市都市整備部都市政策課

住所 〒575-8501 大阪府四條畷市中野本町 1 番 1 号

電話番号 072-877-2121