

特定空家等 及び 管理不全空家等 の
判定基準

令和7年3月
熱海市

はじめに

日本では戦後の高度成長期の人口増加に対応するため、大量の新築住宅が供給されてきました。現在の日本は人口減少の局面に入り、全国的に空家等は増加の一途となっており、適正な管理がなされない場合、保安、防災、衛生、景観等の周辺環境に深刻な影響を及ぼしています。

このような中、「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「空家法」という。）が平成27年5月に施行され、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等を認められる「特定空家等」に対する措置等が定められました。

近年、更なる空家等の増加が見込まれるなか、周囲に悪影響を及ぼす特定空家等の除却等の更なる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の段階から空家等の有効活用や適切な管理を確保することを目的に、令和5年12月には空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3本柱による対応の強化と所有者責務の強化を加えた空家法の法改正がなされました。改正後の空家法では、放置すれば特定空家となるおそれのある空家を「管理不全空家等」と新たに定義し、特定空家化を未然に防ぐための対策の強化が盛り込まれました。これに伴い、ガイドライン等において、管理不全空家等に関する記述の追加も実施されています。

本市においては、市民の良好な生活環境の保全を図り、安全かつ安心な地域社会の実現に寄与することを目的に、平成30年3月に「熱海市空家等対策の推進に関する条例」を制定し、「熱海市空家等対策計画」を同月策定し、対策を推進してきました。

人口減少傾向が続く中、本市でも空家等は今後も増加する見込みであり、特定空家等にならないよう、空家の予防対策がより重要となってきます。このような状況の下、本判定基準を定めることで、空家法に基づく管理不全空家等・特定空家等への基本的な考え方や判断方法を明確化し、適時適切な対応が可能となるよう体制を整えてまいります。

目次

1. 特定空家等及び管理不全空家等の判定基準について	1
(1) 判定基準作成の趣旨	1
(2) 関連する法令	1
2. 特定空家等及び管理不全空家等の区分	2
(1) 空家等、特定空家等、管理不全空家等の定義	2
(2) 本判定基準における分類	3
3. 特定空家等及び管理不全空家等の認定の流れ	4
4. 特定空家等及び管理不全空家等の判定の基準	6
(1) 保安上危険となるおそれのある状態	7
① 不良度評点数	7
② 周辺への影響	13
③ 総合判定（保安上危険となるおそれのある状態）	13
(2) 周辺の生活環境等へ悪影響を与えるおそれのある状態	14
① 不良度評点数	14
② 周辺への影響	17
③ 総合判定（周辺の生活環境等へ悪影響を与えるおそれのある状態）	17
5. 参考資料等	18
(1) 空家法	18
(2) 市空家条例	32
(3) ガイドライン 別紙1～4	34
① [別紙1] 保安上危険に関して参考となる基準	34
② [別紙2] 衛生上有害に関して参考となる基準	38
③ [別紙3] 景観悪化に関して参考となる基準	39
④ [別紙4] 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	40

1. 特定空家等及び管理不全空家等の判定基準について

(1) 判定基準作成の趣旨

本基準は、「熱海市空家等対策の推進に関する条例」第8条に規定する特定空家等及び管理不全空家等の認定にあたり、「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」を踏まえ、熱海市における基準を定める。なお認定にあたっては後述のとおり熱海市空家対策協議会で意見聴取するものとし、本判定基準では対象の空家等が特定空家等又は管理不全空家等の候補となるか否か判定するために用いる。

なお、本判定基準はあくまでも基本的な考え方であることに留意し、本判定基準に当てはまらないような例であっても、空家等の状態や周辺状況を勘案し、柔軟に対応を行う。

(2) 関連する法令

法令等の名称	本判定基準内での略称
空家等対策の推進に関する特別措置法 (平成26年11月27日 法律第127号)	空家法
熱海市空家等対策の推進に関する条例 (平成30年3月16日 条例第3号)	市空家条例
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)	ガイドライン

2. 特定空家等及び管理不全空家等の区分

(1) 空家等、特定空家等、管理不全空家等の定義

空家法及び市空家条例において、空家等、特定空家等、管理不全空家等はそれぞれ次のとおりに定義されている。

名称	空家法上の規定	市空家条例上の規定	空家法上の定義
空家等	第2条第1項	第2条第1項	建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ）。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。
特定空家等	第2条第2項	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。
管理不全空家等	第13条第1項	第2条第3項	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られる空家等。

(2) 本判定基準における分類

ガイドラインでは特定空家等について、空家法第2条第2項に定める4つの状態（①保安上危険となるおそれのある状態、②衛生上有害となるおそれのある状態、③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）が挙げられているが、本判定基準では「表1 空家法における特定空家等の分類と本判定基準における分類」のとおり、「(1) 保安上危険となるおそれのある状態」と「(2) 周辺の生活環境等へ悪影響を与えるおそれのある状態」の2つの状態に分類する。

なお、管理不全空家等については空家法第13条に定めるとおり、「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」を指す。

表1 空家法における特定空家等の分類と本判定基準状態における分類

空家法（第2条第2項）で定める特定空家等の状態の分類	本判定基準で定める状態の分類	ガイドライン上の扱い
① 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	(1) 保安上危険となるおそれのある状態	別紙1 保安上危険
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	(2) 周辺の生活環境等へ悪影響を与えるおそれのある状態	別紙2 衛生上有害
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		別紙3 景観悪化
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		別紙4 周辺の生活環境の保全への影響

3. 特定空家等及び管理不全空家等の認定の流れ

本市における空家法及び市空家条例に基づく空家等への措置の流れについては、「図1 空家等への措置の流れ（空家等の通報・相談等から特定空家等の認定まで）、図2 空家等への措置の流れ（特定空家等の認定後から代執行まで）」のとおりとする。

図1 空家等への措置の流れ（空家等の通報・相談等から特定空家等の認定まで）

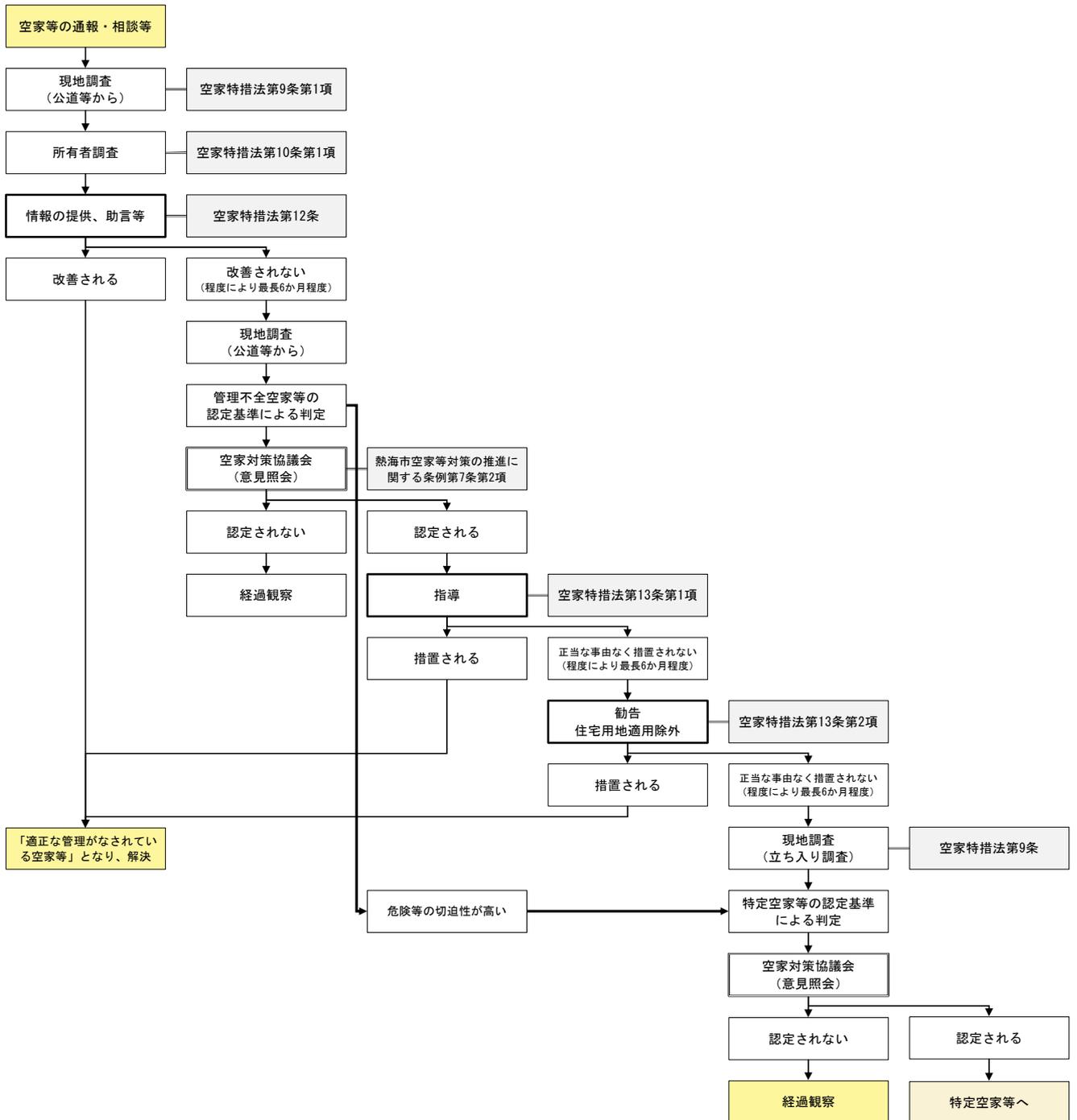
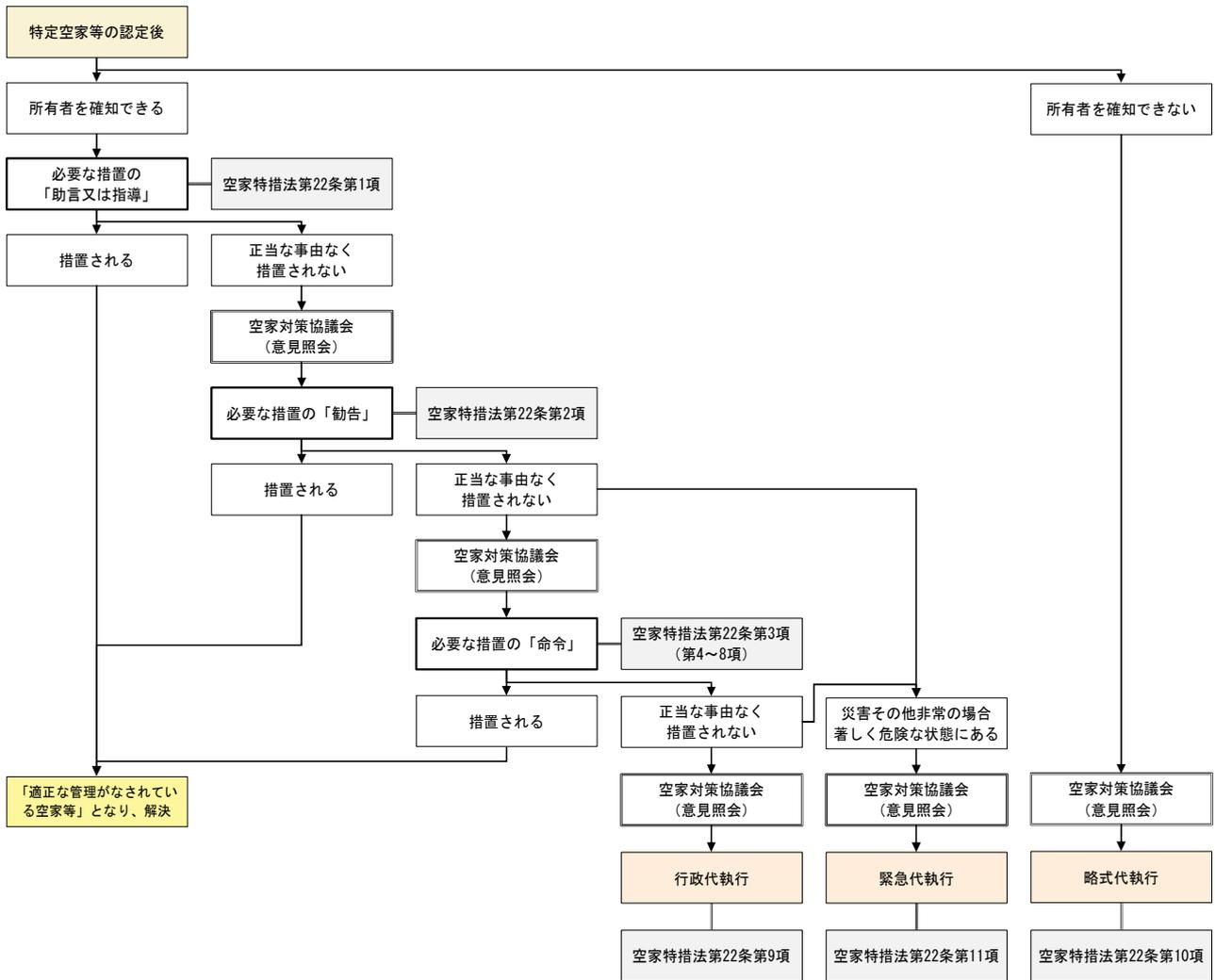


図2 空家等への措置の流れ（特定空家等の認定後から代執行まで）



4. 特定空家等及び管理不全空家等の判定の基準

対象の空家等の状態について、「(1) 保安上危険となるおそれのある状態」及び「(2) 周辺的生活環境等へ悪影響を与えるおそれのある状態」の2つの状態に対する観点から現地調査を行い、判定を行う。

2つの状態に対する観点のいずれか又は両方により特定空家等又は管理不全空家等として判定された場合、空家対策協議会で意見を聴取したうえで特定空家等又は管理不全空家等として認定する。

現地調査は2名以上の職員により公道等（敷地外）からの外観調査とするが、特定空家等の判定にあたり十分な判断ができない場合は、空家法第9条により立ち入り調査を行う。

判定基準について「(1) 保安上危険となるおそれのある状態」はガイドライン別紙1を、「(2) 周辺的生活環境等へ悪影響を与えるおそれのある状態」はガイドライン別紙2, 3, 4をそれぞれ参考とする。

(1) 保安上危険となるおそれのある状態

①不良度評点数

各調査項目について現地調査により不良度を判定する。不良度判定はA, B, Cの三段階に分類し、それぞれ1.0, 0.5, 0.0を乗数とする。各調査項目に定められた基礎点に不良度判定により求めた乗数を乗じることで評点数を算出する。

■ 建築物（付随工作物*1を含む）

連番	調査項目	基礎点	A判定(1.0)	B判定(0.5)	C判定(0.0)
1	既に倒壊又は崩壊 (一見して危険)	100	有り		無し
2	建築物の傾斜 (2階以上の階のみの傾斜を含む)	60	1/20以上	1/60以上 1/20未満	1/60未満
3	構造部材*2の破損、腐朽、腐食等又は構造部材同士のずれ	60	重度	軽度	無し
4	屋根の変形	30	重度	軽度	無し
5	雨水侵入の痕跡	10	有り		無し
6	外装材、屋根ふき材等の破損、腐朽、腐食等又は既に剥落や脱落	30	重度又は既に剥落や脱落	軽度	無し
7	突出物*3の破損、腐朽、腐食等又は既に脱落	50	重度又は既に脱落	軽度	無し

「重度」「軽度」「無し」の分類

分類	状態
重度	補修・修繕等の措置をしても復旧は難しいと思われる状態。
軽度	補修・修繕等の措置をすれば復旧ができると思われる状態。
無し	補修・修繕等の措置が必要ない状態、又は当該調査項目に該当する事象が発生していない状態。

*1 付随工作物：門、塀、屋外階段等を指す。

*2 構造部材：基礎、柱、はり等その他の構造耐力上主要な部分を指す。

*3 突出物：軒、バルコニー、手すりや看板、雨樋、給湯設備や屋上水槽等その他の突出物及びその支持部分を指す。

4. 特定空家等及び管理不全空家等の判定の基準
(1) 保安上危険となるおそれのある状態

不良度判定該当例：

平成28年11月 静岡県空き家等対策市町連絡会議 特定空家部会

「特定空家等」と判断するための判定基準」より

写真① 既に倒壊又は崩壊



写真② 既に倒壊又は崩壊（一階の層崩壊）



写真③ 建築物の傾斜



写真④ 建築物の傾斜



写真⑤ 構造部材の破損



写真⑥ 構造部材同士のずれ



写真⑦ 屋根の変形



写真⑧ 屋根ふき材の破損



写真⑨ 外装材の剥落



写真⑩ 外装材の破損、剥落



写真⑪ 突出部の腐食



写真⑫ 突出部（手すり）の脱落



4. 特定空家等及び管理不全空家等の判定の基準
 (1) 保安上危険となるおそれのある状態

■ 擁壁

連番	調査項目	基礎点	A判定(1.0)	B判定(0.5)	C判定(0.0)
1	既に崩壊（一部の崩壊）	100	有り		無し
2	土砂の流出	100	重度	軽度	微量又は無し
3	ひび割れ等の部材の劣化	60	重度	軽度	無し
4	水のしみ出し	40	常態的な流出	常態的な湿潤	無し
5	水抜き穴等の排水不良	20	重度	軽度	無し

「重度」「軽度」「無し」の分類

分類	状態
重度	補修・修繕等の措置をしても復旧は難しいと思われる状態。
軽度	補修・修繕等の措置をすれば復旧ができると思われる状態。
無し	補修・修繕等の措置が必要ない状態、又は当該調査項目に該当する事象が発生していない状態。

不良度判定該当例：

平成21年3月 国土交通省「わが家の宅地安全マニュアル」

平成28年11月 静岡県空き家等対策市町連絡会議 特定空家部会

「特定空家等」と判断するための判定基準」より

写真① 既に崩壊



写真② ひび割れ等の部材の劣化



写真③ ひび割れ等の部材の劣化



写真④ 水抜き穴の詰まり



■ 立木

連番	調査項目	基礎点	A判定(1.0)	B判定(0.5)	C判定(0.0)
1	立木の傾斜	100	重度	軽度	無し
2	樹幹の腐朽	100	重度	軽度	無し
3	落下した際に危険な枝等の折れ、脱落	20	有り		無し

「重度」「軽度」「無し」の分類

分類	状態
重度	立木の傾斜にあつては根の異常や地際の亀裂等が認められ、倒伏の危険性が高いと認められる状態。 樹幹の腐朽にあつては土壌の隙間等が認められ、倒伏の危険性が高いと認められる状態。また外観からは腐朽を確認できないが、ベッコウタケやコフキササルノコシカケのような樹木に侵入し材を腐らせる腐朽力の強いタイプのキノコの発生しているものについては、樹幹の内部で腐朽が進行している可能性が高いため、重度の腐朽として考える。
軽度	立木の傾斜にあつては根の異常等が認められない、又は軽微であり、倒伏の危険性が高くないと認められる状態。 樹幹の腐朽にあつては土壌の隙間等が認められない、又は軽微であり、倒伏の危険性が高くないと認められる状態。
無し	当該調査項目に該当する事象が発生していない状態。

主な木材腐朽菌のキノコの例：

平成29年9月 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案) 参考資料より

コフキササルノコシカケ



ベッコウタケ



カワラタケ



カイメンタケ



カワウソタケ



ヒラフスベ



ニレサルノコシカケ



マンネンタケ



不良度判定該当例：

平成29年9月 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料より

写真① 立木の傾斜



写真② 立木の傾斜・幹の腐朽



写真③ 落雷による亀裂



写真④ 樹木の腐朽（土壌の隙間）



写真⑤ 幹の腐朽



写真⑥ 枝の折れ、脱落



②周辺への影響

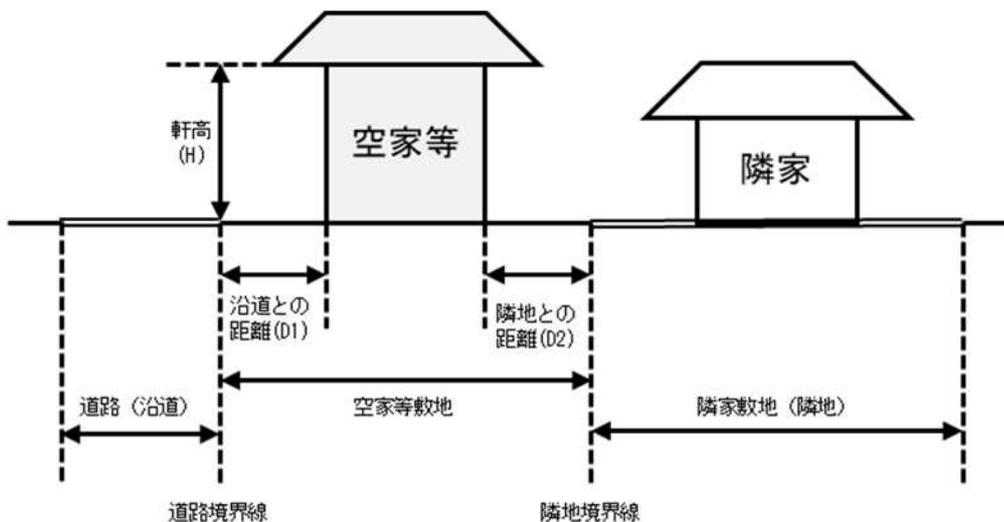
空家等の適切な管理の責任は所有者にあるため、特定空家等として市が措置を行っていくべき対象は、適正に判断する必要がある。そのため、判定には当該空家等が周辺に及ぼす影響について、空家の立地状況や周辺への影響を加味して、管理不全空家等や特定空家等に相当するかの判断をするものとする。

本基準では、「倒壊すれば沿道との境界線を越え、避難等に支障をきたすおそれがあるもの」又は「倒壊すれば隣地との境界線を越えるおそれがあるもの」を「周辺への影響が大きいもの」とする。

具体的には、「空家等の高さ」が「空家等から道路境界線までの距離」を超えるもの（図3の $H > D1$ となるもの。）又は「空家等の高さ」が「空家等から隣地境界線までの距離」を超えるもの（図3の $H > D2$ となるもの。）を対象とする。

また、次の図に当てはまらないものの、周辺環境等を勘案し影響が大きいと認められるものについては「周辺への影響が認められるもの」とする。

図3 周辺への影響が大きい空家等



③総合判定（保安上危険となるおそれのある状態）

「①不良度評点数」で算出された評点数と「②周辺への影響」で判断される周辺への影響の大きさによって、特定空家等、管理不全空家等又はいずれにも該当しない空家等となるかを判定する。

表 総合判定（保安上危険となるおそれのある状態）

周辺への影響	不良度評点数の合計が 100点以上	不良度評点数の合計が 50点以上100点未満	不良度評点数の合計が 50点未満
影響が大きいもの	特定空家等	管理不全空家等	空家等
影響が認められる	特定空家等	管理不全空家等	空家等
影響が小さいもの	空家等	空家等	空家等

(2) 周辺の生活環境等へ悪影響を与えるおそれのある状態

①不良度評点数

各調査項目について現地調査により不良度を判定する。不良度判定はA, B, Cの三段階に分類し、それぞれ1.0, 0.5, 0.0を乗数とする。各調査項目に定められた基礎点に不良度判定により求めた乗数を乗じることで評点数を算出する。

■ 建築物

連番	調査項目	基礎点	A判定(1.0)	B判定(0.5)	C判定(0.0)
1	屋根の汚損又は色褪せ	20	重度	軽度	無し
2	開口部等の破損等	20	重度	軽度	無し
3	開口部等の侵入の形跡	10	有り		無し
4	石綿使用部材の破損等 又は露出	40	重度又は 露出している	軽度	無し

「重度」「軽度」「無し」の分類

分類	状態
重度	補修・修繕等の措置をしても復旧は難しいと思われる状態。
軽度	補修・修繕等の措置をすれば復旧ができると思われる状態。
無し	補修・修繕等の措置が必要ない状態、又は当該調査項目に該当する事象が発生していない状態。

不良度判定該当例：

平成31年1月 総務省行政評価局「空き家対策に関する実態調査結果報告書」より

① 屋根の汚損又は色褪せ



② 開口部等の破損等



不良度判定該当例（石綿使用部材）：

平成18年3月 国土交通省「目で見えるアスベスト建材」より

① 鉄骨耐火被覆



② 機械室吸音材



③ ケイ酸カルシウム板第2種



④ 煙突断熱材



■ 敷地類

連番	調査項目	基礎点	A判定(1.0)	B判定(0.5)	C判定(0.0)
1	汚水等の流出	20	重度	軽度	無し
2	悪臭の発生	40	重度	軽度	無し
3	害虫・害獣等の発生 (蚊、ハエやネズミ等)	40	重度	軽度	無し
4	野生動物の鳴き声、隣地への 侵入、常態的な棲みつき等	40	重度	軽度	無し
5	ごみの散乱や山積	20	重度	軽度	無し

「重度」「軽度」「無し」の分類

分類	状態
重度	社会通念上一般的な許容範囲を超えており、地域住民の日常生活に深刻な影響を及ぼしている状態。
軽度	社会通念上一般的な許容範囲を超えている状態。
無し	社会通念上一般的な許容範囲内、又は当該調査項目に該当する事象が発生していない状態。

不良度判定該当例

(平成31年1月 総務省行政評価局「空き家対策に関する実態調査結果報告書」より)

ごみの散乱や山積



②周辺への影響

「住宅等へ隣接しているもの」を「周辺への影響が大きいもの」とする。

「住宅等」とは、恒常的に人が利用している住宅、店舗、学校、病院や福祉施設等の建築物及びその敷地を指す。

「隣接している」とは、空家等が住宅等に面していることを指す。道路の対面に住宅等が存する場合は「隣接している」に当たらない。また、空地や山林等の恒常的に人が利用していない敷地のみに面している場合や、建築物に隣接しているが恒常的に人が利用していない場合も同様に「隣接している」に当たらない。

また、「住宅等へ隣接しているもの」に当たらない空家等であっても、周辺環境等を勘案し影響が大きいと認められるものについては「周辺への影響が認められるもの」とする。

③総合判定（周辺の生活環境等へ悪影響を与えるおそれのある状態）

「①不良度評点数」で算出された評点数と「②周辺への影響」で判断される周辺への影響の大きさによって、特定空家等、管理不全空家等又はそのいずれにも該当しない空家等となるかを判定する。

表 総合判定（周辺の生活環境等へ悪影響を与えるおそれのある状態）

周辺への影響	不良度評点数の合計が 100点以上	不良度評点数の合計が 50点以上100点未満	不良度評点数の合計が 50点未満
周辺への影響が 大きいもの	特定空家等	管理不全空家等	空家等
周辺への影響が 認められるもの	特定空家等	管理不全空家等	空家等
周辺への影響が 小さいもの	空家等	空家等	空家等

5. 参考資料等

(1) 空家法

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)
(法律第百二十七号)

第一章 総則

(令五法五〇・章名追加)

(目的)

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

(定義)

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

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

(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。

(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・旧第五条線下・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、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。

（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、その保有に当たつ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。

（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をすることができる。

（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るべき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)

第二十二條 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

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

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

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

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

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

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

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

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確

知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 1 2 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 1 3 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 4 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 5 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 6 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（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
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・旧第十六条線下・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。

(2) 市空家条例

熱海市空家等対策の推進に関する条例

平成30年3月16日

条例第3号

(目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、熱海市（以下「市」という。）の空家等に関する施策の推進について必要な事項を定めることにより、市民の良好な生活環境の保全を図り、もって安全かつ安心な地域社会の実現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「空家等」とは、法第2条第1項に規定する空家等をいう。

2 この条例において「特定空家等」とは、法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。

3 この条例において「管理不全空家等」とは、法第13条第1項に規定する管理不全空家等をいう。

(令6条例18・一部改正)

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、当該空家等を活用し、又は流通するための取組を行うとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、当該空家等の適切な管理に努めなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、法及びこの条例の規定に基づき、空家等の適切な管理及び活用促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

2 市は、前項の規定による施策の実施のための必要な体制を整備するものとする。

3 市は、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、法第9条第1項及び第2項の規定による調査結果等に基づく情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(市民の役割)

第5条 市民は、特定空家等の増加の防止を図るため、市が実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 市民は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を市に提供するよう努めるものとする。

(熱海市空家等対策計画)

第6条 市は、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、法第7条第1項に規定する空家等対策計画を定めるものとする。

(令6条例18・一部改正)

(特定空家等又は管理不全空家等の認定)

第7条 市長は、空家等が特定空家等又は管理不全空家等と認められるときは、当該空家等を特定空家等又は管理不全空家等に認定するものとする。

2 市長は、前項の認定を行おうとする場合にあっては、あらかじめ熱海市空家等対策協議会（熱海市空家等対策協議会条例（平成29年熱海市条例第20号）第1条に規定する熱海市空家等対策協議会をいう。次条において同じ。）の意見を聴かなければならない。

（令6条例18・一部改正）

（特定空家等又は管理不全空家等に対する措置）

第8条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第22条第1項から第3項までの規定による措置を講ずるものとする。

2 市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、法第13条の規定による措置を講ずるものとする。

3 市長は、第1項に規定する措置を講じようとする場合においては、あらかじめ熱海市空家等対策協議会に意見を聴かなければならない。

（令6条例18・一部改正）

（緊急安全措置）

第9条 市長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するため必要な最低限の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知しなければならない。

3 前項の規定による通知を行った場合において、第1項の措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

4 市長は、第1項の措置を講じた際に必要となった経費については、当該空家等の所有者等に対して請求するものとする。

（関係機関との連携）

第10条 市長は、法及びこの条例の施行のため必要があると認めるときは、地方公共団体の長その他の者に対し、必要な情報を提供し、協力を求めることができる。

（委任）

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成30年7月1日から施行する。

附 則（令和6年条例第18号）

この条例は、公布の日から施行する。

(3) ガイドライン 別紙1～4

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)

①〔別紙1〕保安上危険に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 建築物等の倒壊

以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 建築物

(特定空家等) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜

・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落

・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

(管理不全空家等) ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落

・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

・雨水浸入の痕跡

(備考) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。

・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。

・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

(2) 門、塀、屋外階段等

- (特定空家等) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜
・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
- (管理不全空家等) ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3) 立木

- (特定空家等) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
- (管理不全空家等) ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
- (備考) ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案)参考資料」(平成29年9月 国土交通省)における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。
以下3.(3)及び4.(2)において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
- (管理不全空家等) ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
- (備考) ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件障害状況)と変状点の組合せ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。
この場合、「宅地擁壁の健全度判定予防保全対策マニュアル」(令和4年4月 国土交通省)が参考にできる。

3. 部材等の落下

以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

(特定空家等) ・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落

・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(管理不全空家等) ・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

(備考) ・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

(特定空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の脱落

・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等

(管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

(備考) ・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

(3) 立木の枝

(特定空家等) ・立木の大枝の脱落

・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

(管理不全空家等) ・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態

(備考) ・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。

4. 部材等の飛散

以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特定空家等) ・ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
 - ・ 飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (管理不全空家等) ・ 屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
- (備考) ・ 既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

- (特定空家等) ・ 立木の大枝の飛散
 - ・ 飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
- (管理不全空家等) ・ 立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
- (備考) ・ 既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

②〔別紙2〕衛生上有害に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 石綿の飛散

以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特定空家等）・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等

（管理不全空家等）・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等

2. 健康被害の誘発

以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

(1) 汚水等

（特定空家等）・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出
・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等

（管理不全空家等）・排水設備の破損等

(2) 害虫等

（特定空家等）・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等

（管理不全空家等）・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

(3) 動物の糞尿等

（特定空家等）・敷地等の著しい量の動物の糞尿等
・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき

（管理不全空家等）・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

③〔別紙3〕景観悪化に関して参考となる基準

「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特定空家等）・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

（管理不全空家等）・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態

（備考）・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

④〔別紙4〕周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

「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）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。

1. 汚水等による悪臭の発生

以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特定空家等）・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生

- ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生
- ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

（管理不全空家等）・排水設備の破損等又は封水切れ

- ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

2. 不法侵入の発生

以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

（特定空家等）・不法侵入の形跡

- ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等

（管理不全空家等）・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 頻繁な落雪の形跡
 - ・ 落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
 - ・ 落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
- (管理不全空家等) ・ 通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・ 雪止めの破損等
- (備考) ・ 豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損通行障害等の発生

以下に掲げる状態の例であって立木等による破損通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
- (管理不全空家等) ・ 立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
- (管理不全空家等) ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態

6. 動物等の侵入等の発生

以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。

- (特定空家等) ・ 周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
- (管理不全空家等) ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態