

三原市空家等対策計画(案)



(平成 29(2017)年 9 月 作成)
令和 7(2025)年 3 月 改定

三 原 市

目 次

序章 計画の趣旨	1
1 計画の目的.....	1
2 計画の位置づけ.....	1
3 計画の内容.....	2
第1章 空家等の現状と課題	3
1 空き家の動向.....	3
2 空家等の実態把握.....	9
3 空家等所有者等の意向.....	17
4 空家等に関する課題.....	21
第2章 空家等対策に関する基本的な事項	22
1 これまでの空家等対策の振り返り.....	22
2 空家等対策の目標.....	22
3 空家等対策の対象.....	23
4 計画期間.....	23
5 計画の見直し.....	23
第3章 空家等対策の推進方策	24
1 市民コンセンサスの形成.....	24
2 市の関連施策との連携.....	24
3 関係機関・団体等との連携.....	24
4 計画の進行管理.....	24
第4章 空家等対策の基本的な施策	25
1 空家等の定義と空家等対策の分類.....	25
2 空家等の発生抑制に対する施策.....	26
3 空家等の適正管理に対する施策.....	27
4 空家等の活用に対する施策.....	30
5 特定空家等の除却等に対する施策.....	32
6 推進体制の構築.....	39
参考1 空家等対策の推進に関する特別措置法	43
参考2 用語集	54

序章 計画の趣旨

1 計画の目的

近年、人口減少、既存の住宅等建築物の老朽化、マンション居住の普及などに伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が増加しており、倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題が生じ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

三原市（以下「本市」といいます。）では、適切な管理が行われていない空家等に対して、建築基準法に基づく必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、地域の活性化等の観点から、空家等の有効活用に関する施策を実施していますが、今後、空家等が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況の中で、平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」といいます。）が公布されるなど、国においても本格的な空家等対策への取組が進められており、本市においても空家等に対する総合的な対応を行うことが求められています。

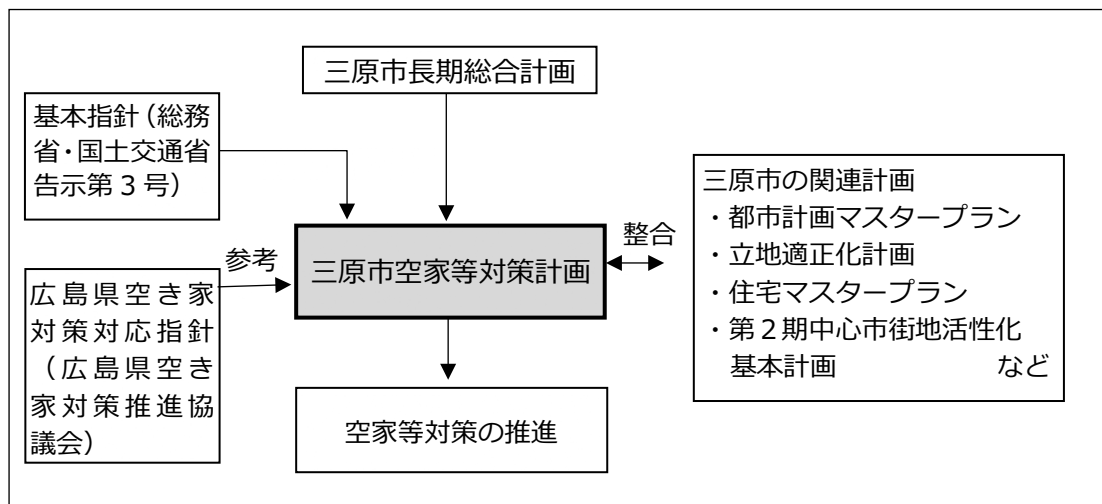
また、令和 5 年 6 月 14 日には「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が公布され、空家等対策をさらに進めるための新たな制度や仕組みが創設されました。

三原市空家等対策計画（以下「本計画」といいます。）は、こうした課題や法改正に対応して、市民の生命、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るため、空家等対策に係る施策の方針を定め、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として策定するものです。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第 7 条第 1 項の規定に基づく「空家等対策計画」として定めるもので、「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」（令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号）（以下「基本指針」といいます。）に即し、「三原市長期総合計画」の下位計画として位置づけるとともに、「広島県空き家対策対応指針」（令和 2 年 2 月 広島県空き家対策推進協議会）を参考にしながら、本市の関連計画とも整合を図り、空家等対策を推進します。

■三原市空家等対策計画の位置づけ



3 計画の内容

計画の内容は、参考1 法第7条第2項に定める事項とします。

【参考1 用語の定義について】

(1)「空家等」と「特定空家等」の定義は、参考1 法第2条に定める事項とします。

(2)「空家」と「空き家」の使い分けは、次のとおりとします。

本計画では、法に基づいて、原則として「空家」「空家等」という用語を用います。
ただし、次の場合は、「空き家」という用語を用います。

- (1) 住宅・土地統計調査など「空き家」を用いられている資料に関する記述を行う場合
- (2) 「空き家バンク」など制度、施策、事業などで「空き家」が用いられている場合
- (3) 「空き家」が固有名詞として用いられている場合

【参考2 各種統計の調査時点について】

(1)国勢調査の調査時点は、各年（平成2年、平成7年、平成12年、平成17年、平成22年、平成27年、令和2年）の10月1日です。本計画では、平成2年から令和2年までの調査結果を掲載していますが、国勢調査自体は大正9年よりほぼ5年ごとに実施されています。

(2)住宅・土地統計調査の調査時点は、各年（平成20年、平成25年、平成30年、令和5年）の10月1日です。本計画では、平成20年から令和5年までの調査結果を掲載していますが、住宅・土地統計調査自体は昭和23年より5年ごとに実施されています。

第1章 空家等の現状と課題

1 空き家の動向

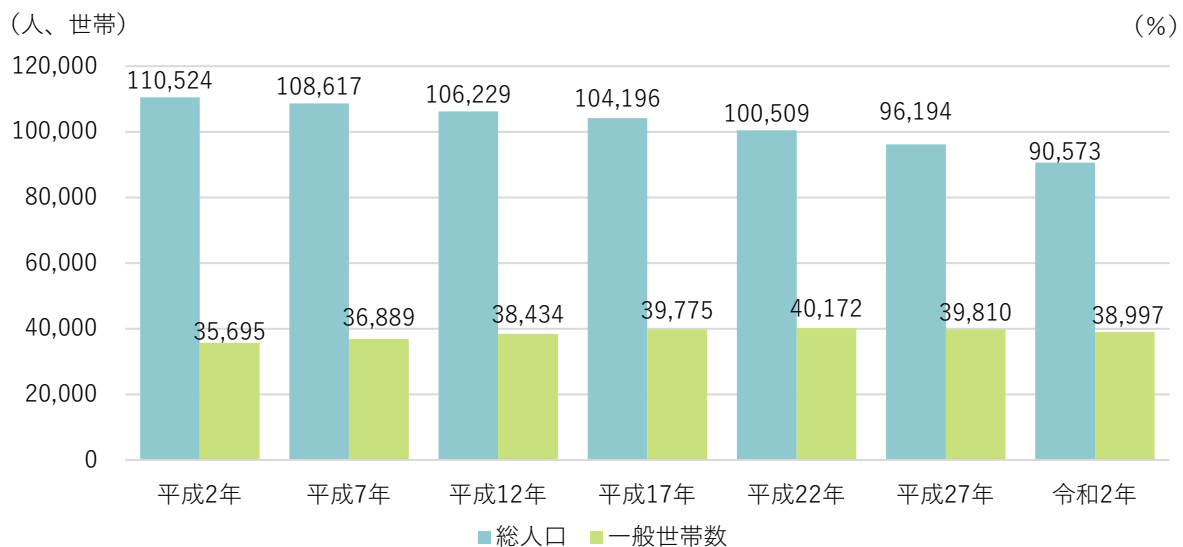
(1) 人口及び世帯数の推移、将来見通し

ア 総人口、一般世帯数の推移

本市の総人口は、減少傾向が続いており、令和2年時点で90,573人となっています。また、65歳以上の高齢者の割合（以下「高齢化率」といいます。）は上昇を続け、令和2年時点で35.5%となっています。一般世帯数は、平成22年の40,172人をピークに減少傾向に転じ、令和2年時点で38,997世帯となっています。

こうした人口や世帯数の減少に伴い、本市の空き家は今後も増加することが予想されます。

■ 総人口、一般世帯数、高齢化率の推移



資料：国勢調査

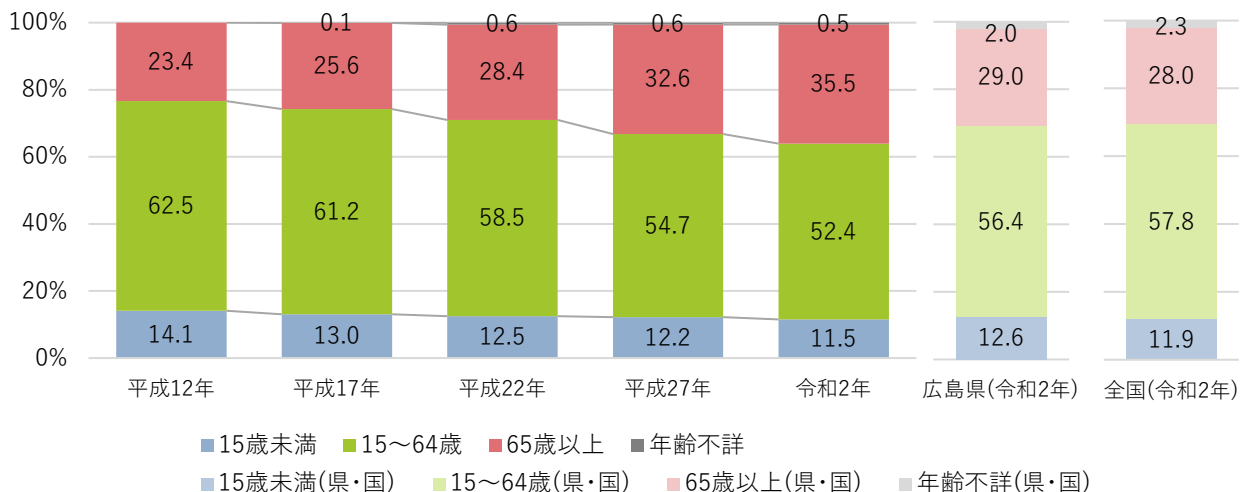
イ 年齢三区分別人口割合の推移

近年の年齢三区分別人口割合は、15歳未満の年少人口と15～64歳の生産年齢人口は低下傾向、65歳以上の高齢者の割合（以下「高齢化率」といいます。）は上昇傾向にあります。

令和2年の高齢化率は35.5%で、広島県値（29.0%）、全国値（28.0%）を上回っています。

こうした高齢化の進行により、本市の空き家は今後も増加することが予想されます。

■ 年齢三区分別人口割合の推移と比較

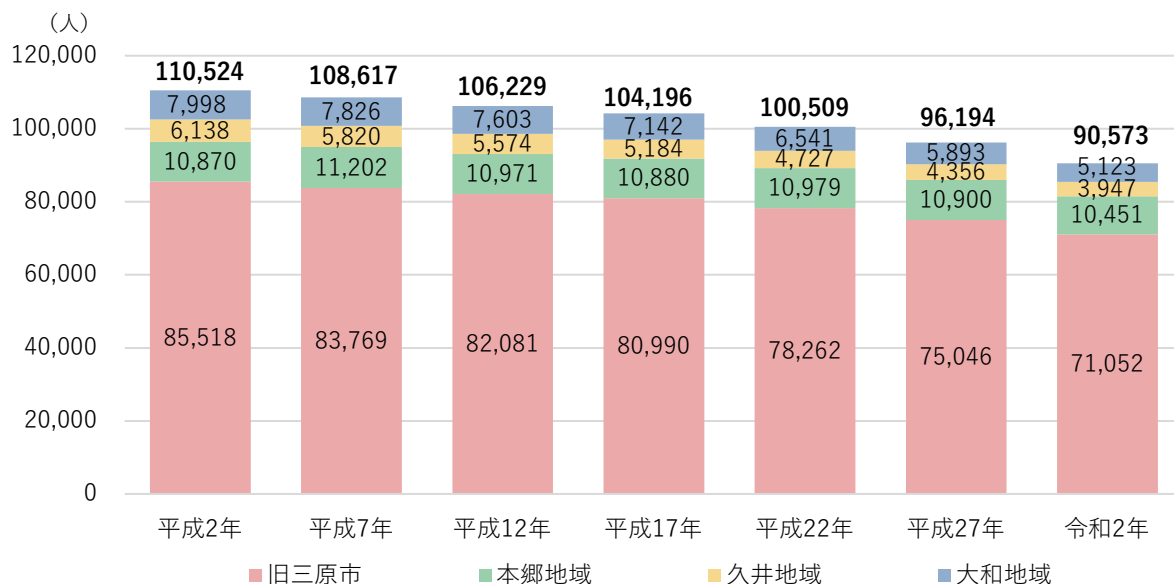


資料：国勢調査

ウ 地域別人口の推移

本市の地域別人口は、すべての地域で減少傾向が続いています。平成27年から令和2年までの過去5年間では、市全体で5.8ポイント減少しているのに対し、三原地域では5.3ポイント、本郷地域では4.1ポイント、久井地域では9.4ポイント、大和地域では13.1ポイント減少しており、久井地域と大和地域における減少率が高いことが分かります。

■ 地域別人口の推移



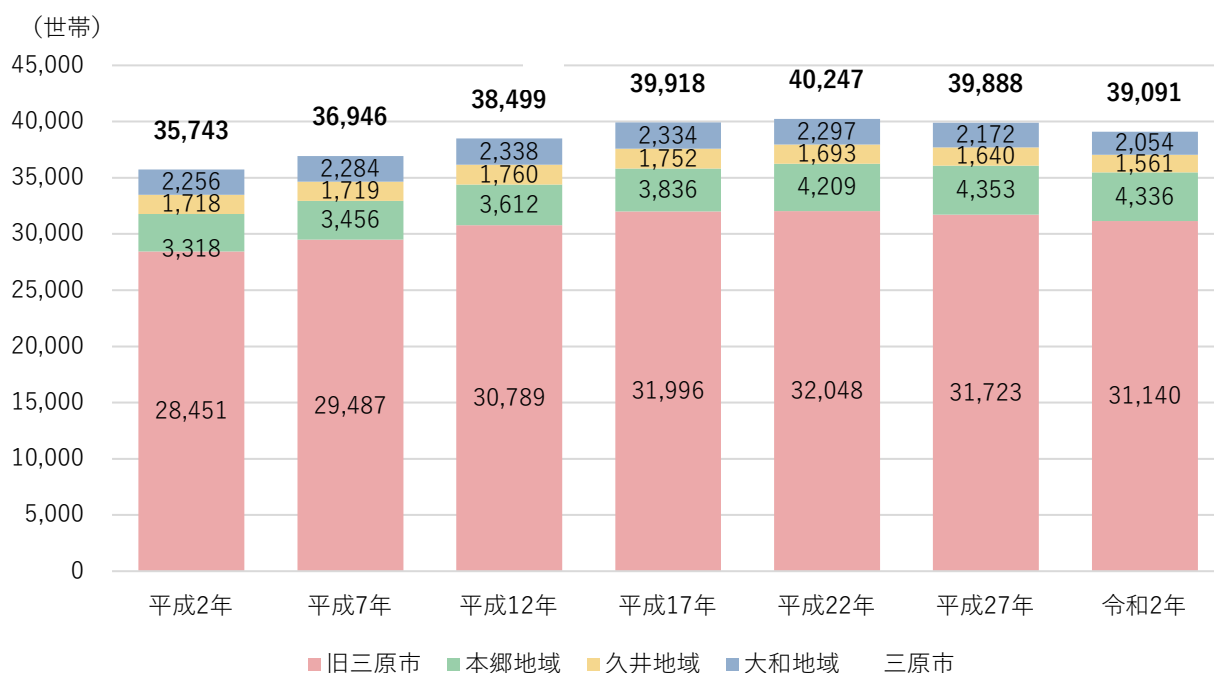
資料：国勢調査

エ 地域別一般世帯数

本市の地域別一般世帯数は、すべての地域で減少傾向に転じています。

地域別に平成22～27年の間の動きをみると、三原地域、久井地域及び大和地域は減少傾向にあり、本郷地域は平成27年をピークに減少に転じています。

■ 地域別一般世帯数の推移



資料：国勢調査

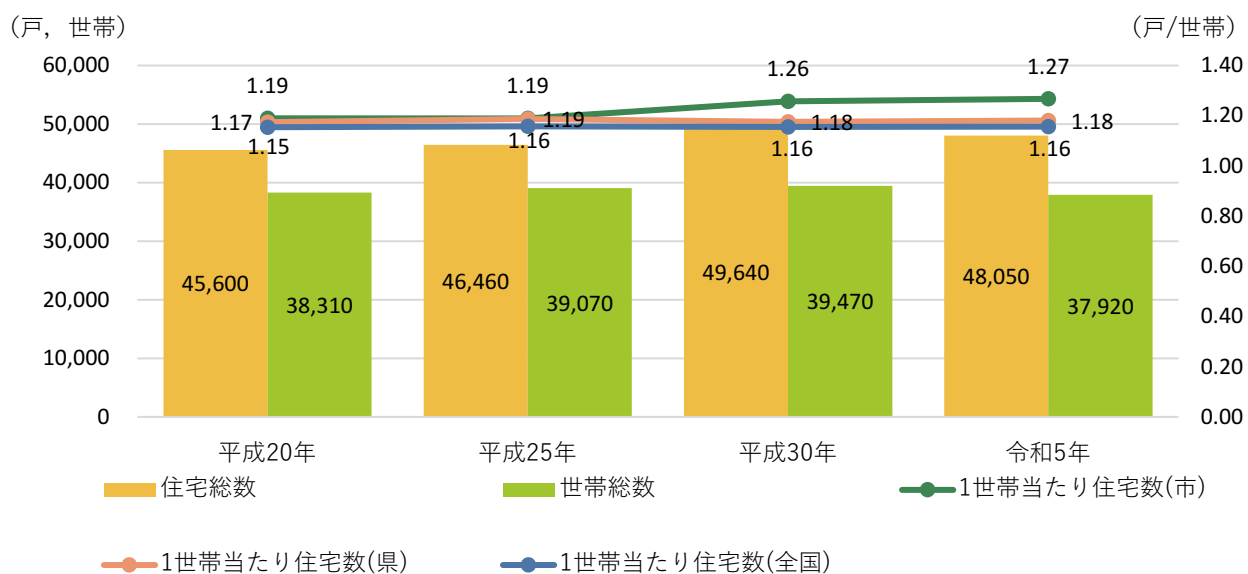
(2) 住宅の現状

ア 住宅数、世帯総数、1世帯当たり住宅数の推移

令和5年時点における本市の住宅総数は48,050戸、世帯総数は37,920世帯となっています。総住宅数が世帯総数を大きく上回っており、住宅数は量的に充足しています。

1世帯当たりの住宅数の推移をみると、平成20年に1.19戸/世帯であったものが、令和5年には1.27戸/世帯まで上昇しており、令和5年時点の広島県平均1.18戸/世帯や全国平均1.16戸/世帯と比較すると、本市の一世帯あたりの住宅数は高いことが伺えます。

■ 住宅数、世帯総数、1世帯当たり住宅数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■ 住宅数、世帯総数、1世帯当たり住宅数の推移と比較

	三原市			広島県			全国		
	住宅総数 (戸)	世帯総数 (世帯)	1世帯当 たり 住宅数	住宅総数 (戸)	世帯総数 (世帯)	1世帯当 たり 住宅数	住宅総数 (戸)	世帯総数 (世帯)	1世帯当 たり 住宅数
平成20年	45,600	38,310	1.19	1,356,200	1,154,900	1.17	57,586,000	49,894,500	1.15
平成25年	46,460	39,070	1.19	1,393,500	1,174,200	1.19	60,628,600	52,378,600	1.16
平成30年	49,640	39,470	1.26	1,430,700	1,216,500	1.18	62,407,400	54,001,400	1.16
令和5年	48,050	37,920	1.27	1,465,500	1,240,900	1.18	65,046,700	56,215,300	1.16

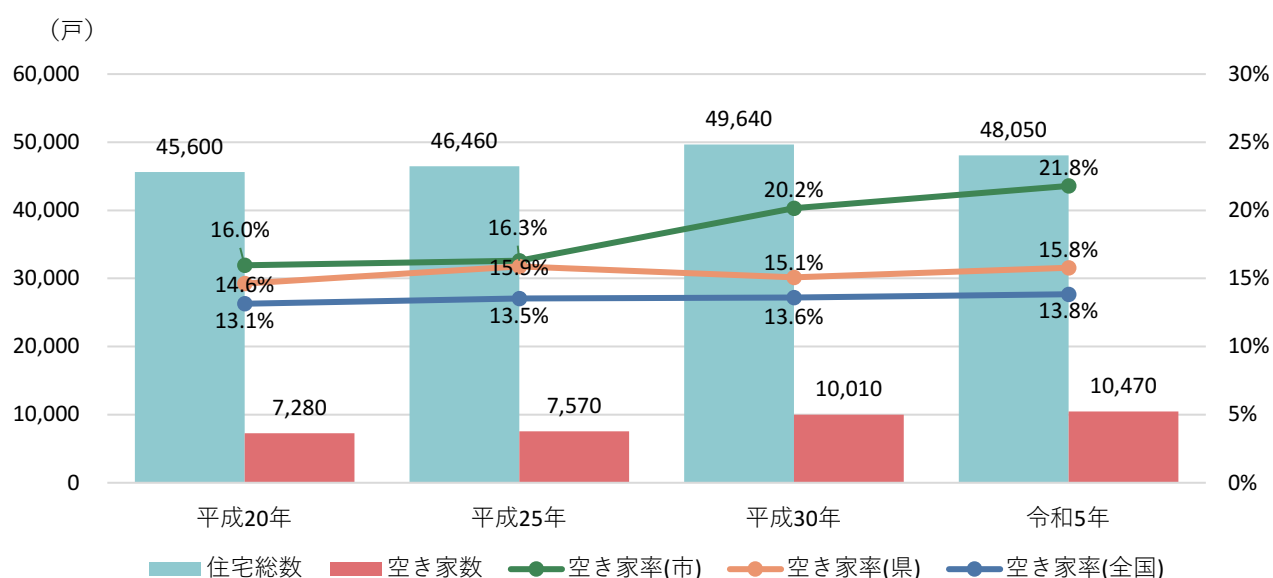
(3) 空き家の現状

ア 空き家数の推移

令和5年時点における本市の住宅総数48,050戸のうち、空き家数は10,470戸、空き家率は21.8%となっています。平成20年以降の推移をみると、空き家数、空き家率ともに一貫して上昇傾向を示しています。

広島県や全国の空き家率の推移と比較すると、本市、広島県、全国いずれも空き家率は上昇傾向にありますが、令和5年時点の広島県の空き家率は15.8%、全国の空き家率は13.8%であり、本市の空き家率は21.8%と高い水準にあります。

■住宅総数、空き家数及び空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

■住宅総数、空き家数及び空き家率の推移と比較

	三原市			広島県			全国		
	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)	住宅総数 (戸)	空き家数 (戸)	空き家率 (%)
平成 20 年	45,600	7,280	16.0%	1,356,200	198,300	14.6%	57,586,000	7,567,900	13.1%
平成 25 年	46,460	7,570	16.3%	1,393,500	221,300	15.9%	60,628,600	8,195,600	13.5%
平成 30 年	49,640	10,010	20.2%	1,430,700	215,600	15.1%	62,407,400	8,488,600	13.6%
令和 5 年	48,050	10,470	21.8%	1,465,500	231,400	15.8%	65,046,700	9,001,600	13.8%

資料：住宅土地統計調査

注：ここでの「空き家」は、住宅・土地統計調査に定義されている「空き家」で、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。（次頁参照）

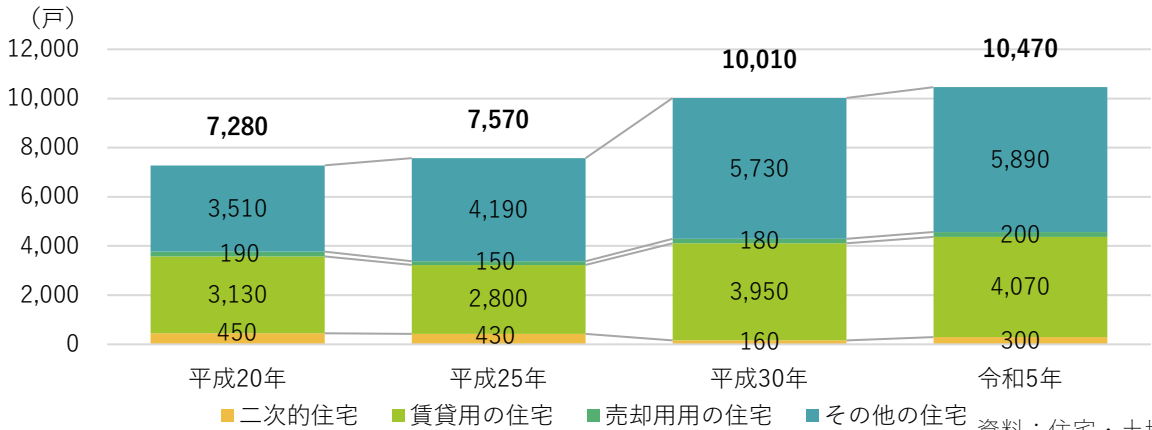
イ 空き家の種類

令和5年時点の空き家の種類別住宅数は、別荘などの二次的住宅 300戸、賃貸用の住宅 4,070戸、売却用の住宅 200戸、その他の住宅 5,890戸となっています。

また、平成20年から令和5年の空き家数の変化を見ると、その他の住宅の数、割合がともに増加しており、管理不全に陥りやすいその他の住宅が増加していることが伺えます。

その他の住宅が空き家全体に占める割合を広島県及び全国と比較すると、広島県の49.6%、全国の42.8%に対して、本市は56.3%であり、その割合が高いことが分かります。

■種類別空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

■（参考表）種類別空き家数の推移と比較

		住宅総数 (戸)	うち種類別空き家の割合 (%)				
			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
三原市	平成 20 年	45,600	100.0	6.2	43.0	2.6	48.2
	平成 25 年	46,460	100.0	5.7	37.0	2.0	55.4
	平成 30 年	49,640	100.0	1.6	39.5	1.8	57.2
	令和 5 年	48,050	100.0	2.9	38.9	1.9	56.3
広島県	平成 15 年	1,271,800	100.0	5.4	52.7	3.4	38.5
	平成 20 年	1,356,200	100.0	6.6	48.0	2.7	42.7
	平成 25 年	1,393,500	100.0	3.8	47.5	2.9	45.8
	平成 30 年	1,430,700	100.0	3.1	41.3	2.7	53.0
	令和 5 年	1,465,500	100.0	3.4	44.3	2.7	49.6
全国	平成 15 年	53,890,900	100.0	7.6	55.7	4.6	32.1
	平成 20 年	57,586,000	100.0	5.4	54.5	4.6	35.4
	平成 25 年	60,628,600	100.0	5.0	52.4	3.8	38.8
	平成 30 年	62,407,400	100.0	4.5	51.0	3.5	41.1
	令和 5 年	65,046,700	100.0	4.3	49.3	3.6	42.8

■居住世帯のない住宅のうち空き家の定義

居住世帯のない住宅			住宅の種類の定義
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空き家	二次的住宅	別 荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の人々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（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）

注：令和5年住宅・土地統計調査・用語解説

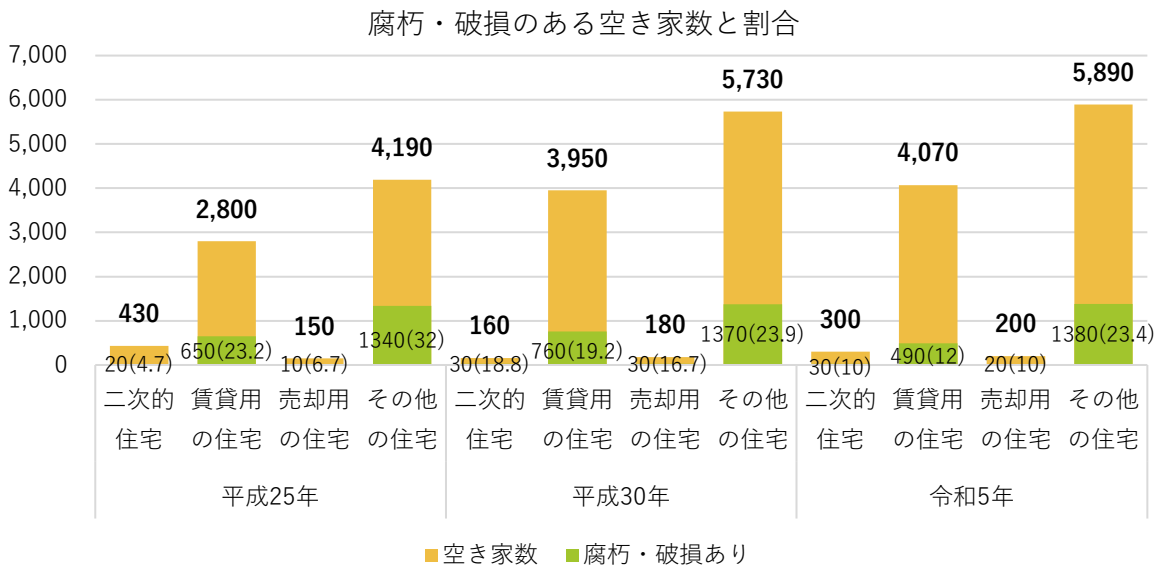
ウ 空き家の腐朽・破損の状況

空き家のうち腐朽・破損のある住宅(注)の戸数は、令和5年時点において、全体では1,920戸となっており、その他の住宅における腐朽・破損のある住宅の戸数は増加傾向にあります。

腐朽・破損のある住宅の割合をみると、空き家の種類別には、二次的住宅 10.0%、賃貸用の住宅12.0%、売却用の住宅 10.0%、その他の住宅23.4%で、その他の住宅で高くなっています。

注：「腐朽、破損のある住宅」とは、建築物の主要部分やその他の部分に不具合があるもの。例えば、外壁がところどころ落ちていたり、壁や基礎の一部にひびが入っていたり、かわらが一部はずれているものや、雨どいが破損してひさしの一部が取れている場合など（住宅・土地統計調査）

■ 腐朽・破損のある空き家数と割合



資料：住宅・土地統計調査

■ 空き家の腐朽・破損の状況

令和 5 年			合計	一戸建て			長屋建・共同住宅・その他		
				小計	木造	非木造	小計	木造	非木造
空き家戸数（戸）			10,470	5,410	4,830	580	5,060	1,180	3,870
内 訳	うち腐朽・破損あり		(戸) 1,920 (%) 18.3	1,300 24.0	1,160 24.0	140 24.1	610 12.1	440 37.3	170 4.4
	二次的住宅（戸）		300	300	260	40	-	-	-
	うち腐朽・破損あり		(戸) 30 (%) 10.0	30 10.0	20 7.7	20 50.0	- -	- -	- -
	賃貸用の住宅（戸）		4,070	50	30	10	4,030	940	3,090
	うち腐朽・破損あり		(戸) 490 (%) 12.0	30 60.0	20 66.7	10 100.0	450 11.2	310 33.0	140 4.5
	売却用の住宅（戸）		200	130	130	-	70	-	70
	うち腐朽・破損あり		(戸) 20 (%) 10.0	- -	- -	- -	20 28.6	- -	20 28.6
	その他の住宅（戸）		5,890	4,940	4,410	530	950	240	710
	うち腐朽・破損あり		(戸) 1,380 (%) 23.4	1,230 24.9	1,120 25.4	110 20.8	140 14.7	130 54.2	10 1.4

2 空家等の実態把握

(1) 平成 27 年度実態調査の概要

空家等の実態と問題点を把握するため、三原市全域を調査対象区域とし、空家等に係る目視調査を実施しました。

ア 調査対象

調査対象区域における全建物を対象として、平成27年度調査では、メーター類の状況、建築物・敷地の管理状況等から、平成28年度調査において久井地域、大和地域は、既存の空き家調査データから、三原地域、本郷地域は、水道閉栓データ等から空き家候補を抽出し、現地での目視調査により調査対象建築物を判断しました。

なお、次の建物は調査対象から除きました。

- ・長屋住宅及び共同住宅について、全住戸のうち1戸以上入居している場合（ただし、破損腐朽が認められる場合は入居があっても調査対象としました）
- ・国又は地方公共団体が所有し、又は管理するもの
- ・分譲マンション、社宅
- ・非住宅のうち破損、腐朽等が認められないもの

イ 調査内容

目視調査により、建物の危険度（破損等の状況）、衛生面、景観面、生活環境面における問題点の有無と状況を把握しました。

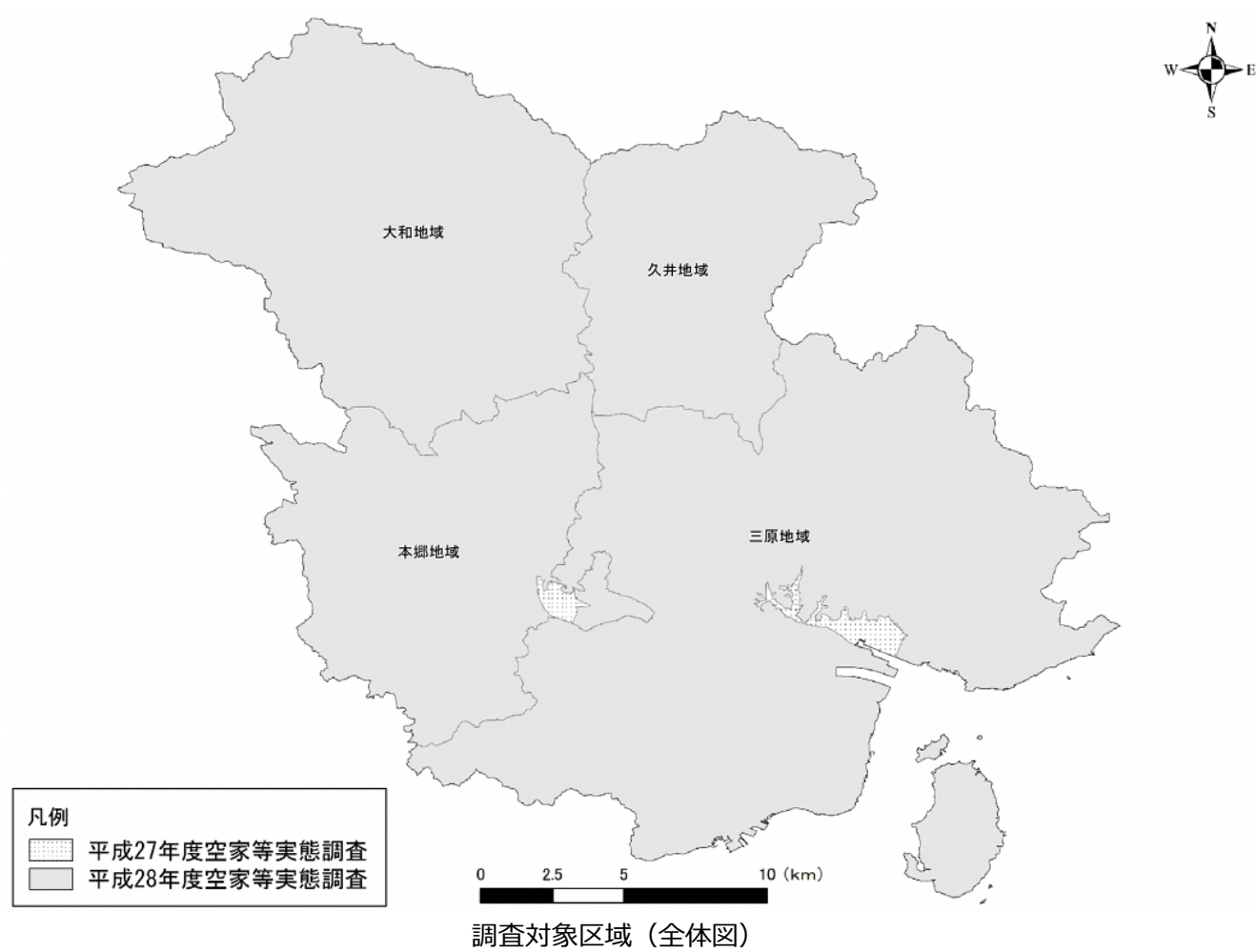
ウ 調査期間・調査対象建物棟数

実態調査の期間と調査棟数は次のとおりです。

実態調査年度	実態調査の期間	調査対象 建物棟数
平成27年度	平成27年 8月21日～11月26日	545棟
平成28年度	平成28年 6月 9日～12月26日	1,415棟
合計	－	1,960棟

注：調査対象棟数と平成 25 年住宅・土地統計調査における空き家戸数は、空家等の定義が異なるため調査対象の空家等が異なります。

工 調査対象区域図



(2) 調査結果

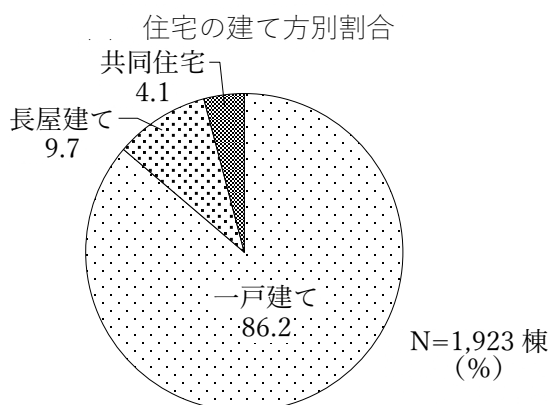
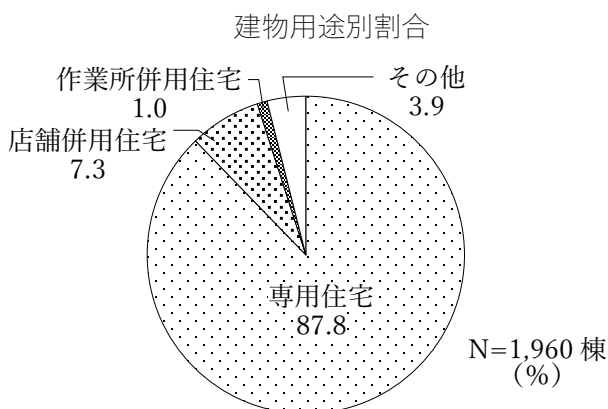
ア 調査対象建物の概要

建物用途別割合は、専用住宅が87.8%で、約9割を占めています。

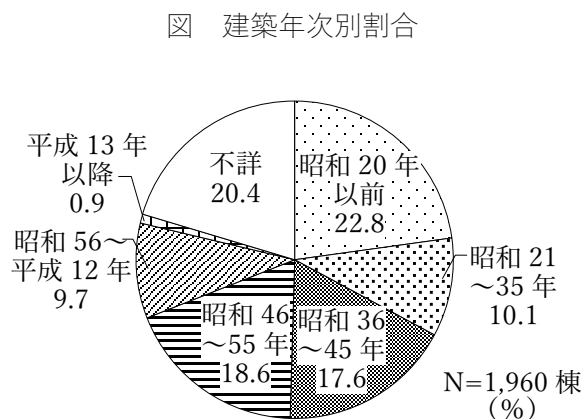
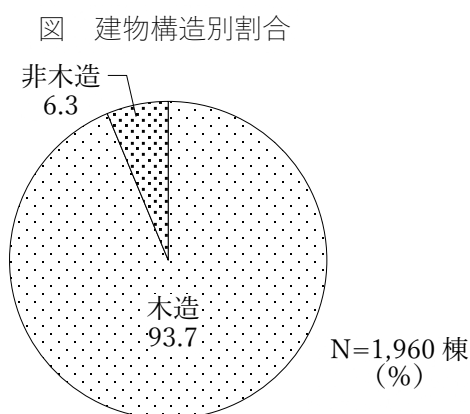
住宅の建て方別割合は、一戸建てが86.2%、長屋建ては9.7%、共同住宅は4.1%となっています。

構造別割合は、木造が93.7%と大半を占めています。

建築年次別割合は、昭和20年以前（70年以上経過）が22.8%で最も高く、次いで、昭和46～55年（35～44年経過）が18.6%、昭和36～45年（45～54年経過）が17.6%となっており、建築後45年以上経過した建物の割合は50.5%と、約1/2を占めています。

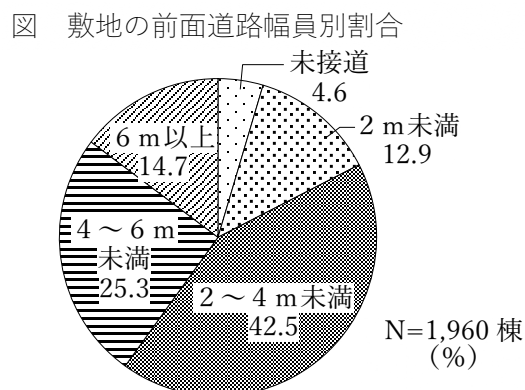


注：建て方は、住宅のみを対象とする。



注：市データによる。

敷地の前面道路幅員別割合は、未接道が4.6%、未接道を除き2m未満が12.9%、2～4m未満が42.5%で、4m未満は合わせて55.4%と約6割に達しています。



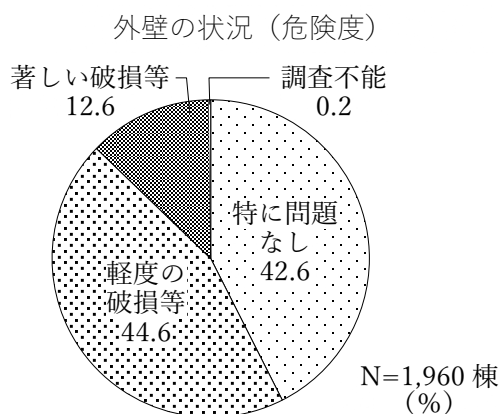
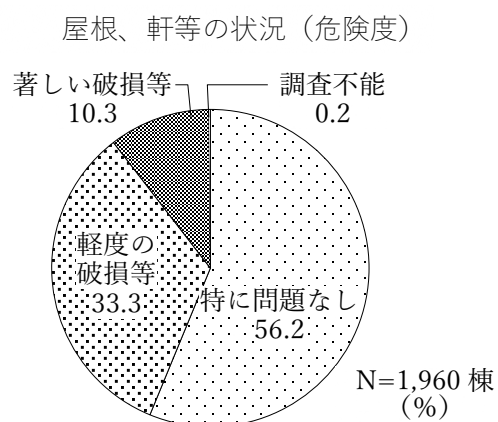
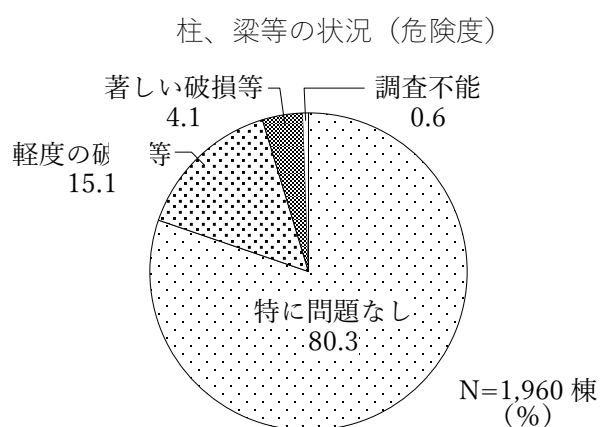
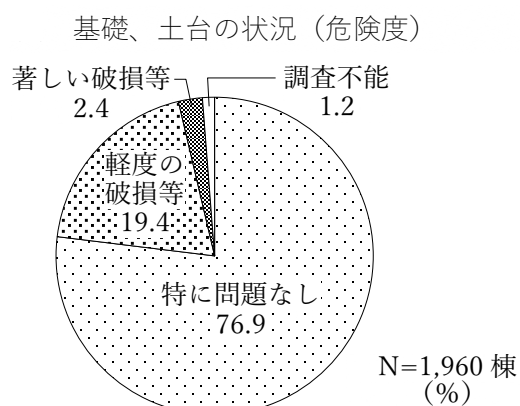
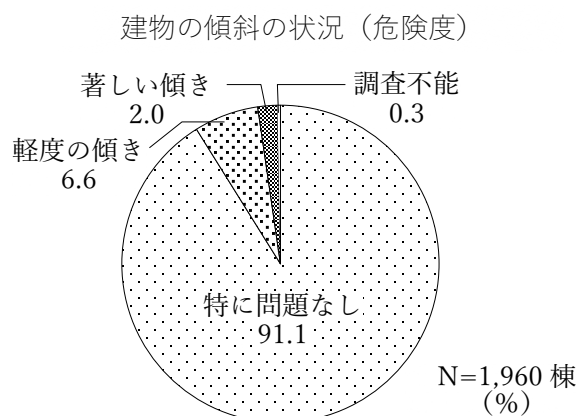
イ 調査対象建物の管理状況等

(ア) 建物の危険度

危険度は、建物の傾斜、基礎、土台の状況、柱、梁等の状況、屋根、軒等の状況、外壁の状況、門又は塀の状況の6項目について調査しました。そのうち、門又は塀を除く5項目の調査結果を示すと次のとおりです。

建物に傾斜がみられるのは8.6%、基礎、土台が著しく破損又は劣化している建物は2.4%となっています。

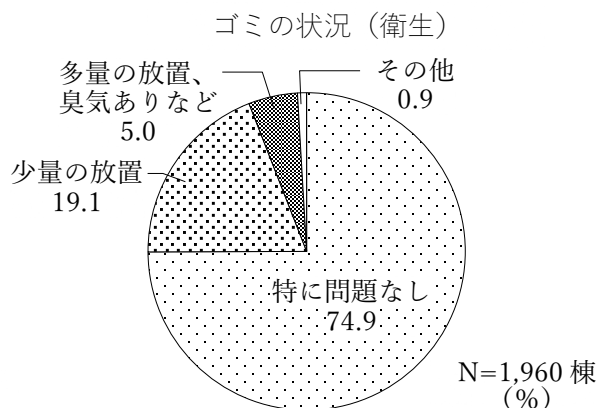
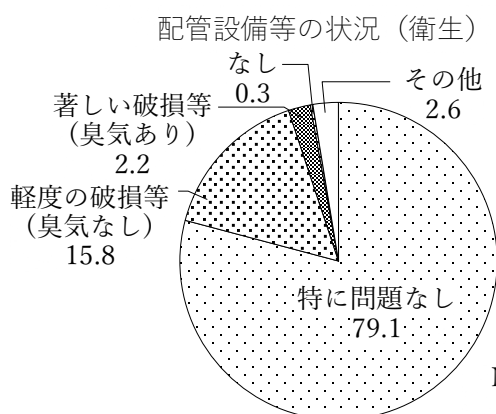
また、柱、梁等が著しく破損又は劣化している建物は4.1%、屋根、軒等が著しく破損又は劣化している建物は10.3%、外壁が著しく破損又は劣化している建物は12.6%となっています。



(イ) 衛生への影響

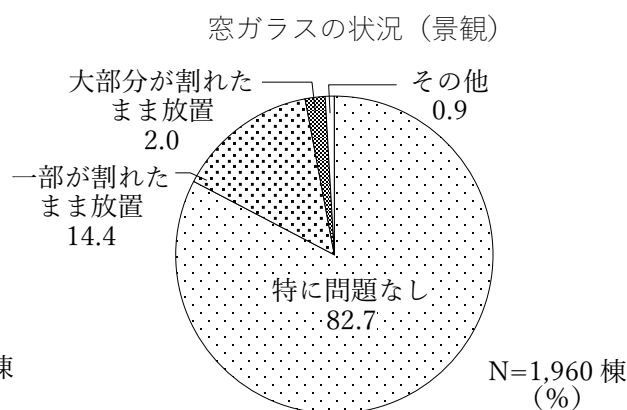
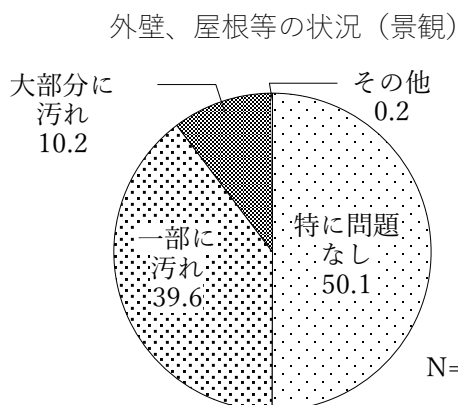
衛生面は、配管設備等の状況、ゴミの状況について調査しました。

配管設備等が著しく破損し、臭気がある建物は2.2%、ゴミが多量に放置され、臭気がある建物は5.0%となっています。



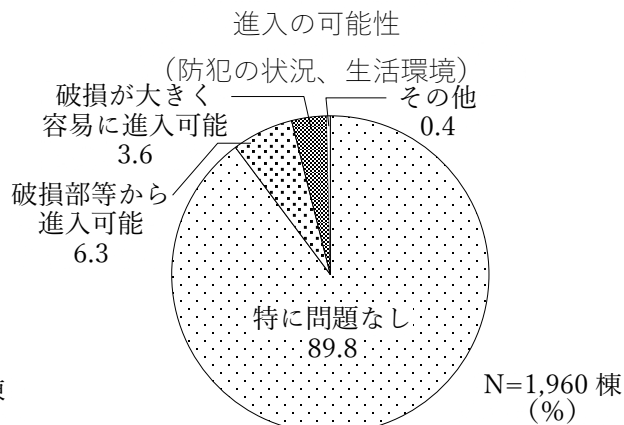
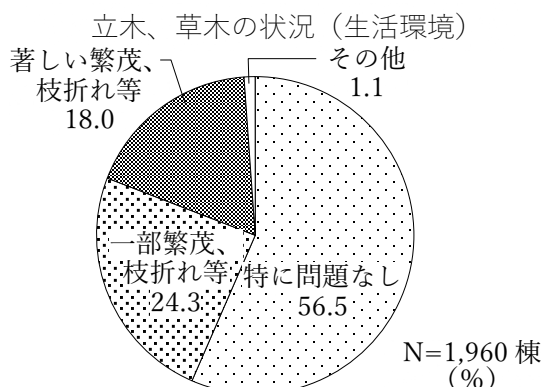
(ウ) 景観への影響

景観面は、外壁、屋根等の状況、窓ガラスの状況、雑木・立木・植栽の状況(平成27年度のみ調査)、ゴミの状況(平成27年度のみ調査)について調査しました。そのうち、外壁、屋根等の状況、窓ガラスの状況の2項目の調査結果を示すと、次のとおりです。外壁、屋根等の大部分に汚れ（落書き等含む）がみられる建物は10.2%、窓ガラスの大部分が割れたまま放置されている建物は2.0%となっています。



(I) 生活環境への影響

生活環境面は、立木、草木の状況、進入の可能性(防犯)、動物・虫の状況、敷地からの土砂流出の状況(平成27年度のみ調査)、雑排水の状況(平成28年度のみ調査)について調査しました。そのうち、立木、草木の状況、進入の可能性(防犯)の2項目の調査結果を示すと、次のとおりです。著しい繁茂、枝折れ等しているのは18.0%、建物の破損部からの進入が可能で、防犯上問題のある建物は9.9%となっています。



ウ 建物の危険度等の分析

空家等の活用、特定空家等への対応などの対策を検討する上での参考とするため、調査結果に基づいて、建物の危険度による区分と特定空家等の候補建物に関する分析を行いました。

(ア) 建物の危険度による区分

建物の危険度による区分については、次のようなランクを設定し、調査対象建物のランク分けを行いました。

建物の危険度によるランク分けの考え方

危険度 ランク	判定指標の考え方	空家等対策の方向性の類型
低度	建物の傾斜、基礎、土台、柱、梁等、屋根、軒等、外壁のいずれも「特に問題なし」に該当するもの	・現状のまま活用することが可能な建物
軽度	次の①及び②に該当するもの ① 建物の傾斜が「特に問題なし」に該当 ② 基礎、土台、柱、梁等、屋根、軒等、外壁のいずれも「著しい破損等」に該当せず、かつ、いずれかが「軽度の破損等」に該当	・軽度の破損等のある部分を修繕して活用することが可能な建物
重度 1	重度 2 を除き、次の①又は②に該当するもの ① 建物の傾斜が「軽度の傾き」又は「著しい傾き」に該当 ② 基礎、土台、柱、梁等、屋根、軒等、外壁のいずれかが「著しい破損等」に該当	・部分的に著しい破損等があり、特定空家等の候補と考えられる建物 ・破損の程度によっては、大規模な修繕により、活用が可能
重度 2	次の①及び②に該当するもの ① 建物の傾斜が「軽度の傾き」又は「著しい傾き」に該当 ② 基礎、土台、柱、梁等、屋根、軒等、外壁のいずれも「著しい破損等」に該当	・全体的に著しい破損等がみられ、放置すると危険な建物

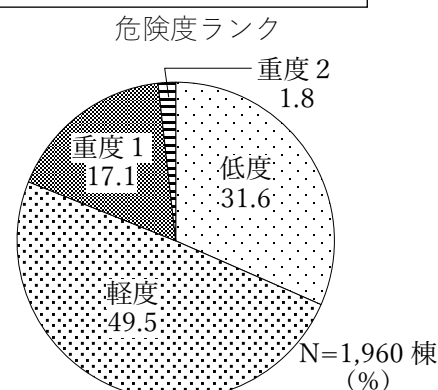
建物の危険度によるランク分けの概念

建物の要素	破損等の状況		
建物の傾斜	特に問題なし	軽度の傾き	著しい傾き
基礎、土台	特に問題なし	軽度の破損等	著しい破損等
柱、梁等	特に問題なし	軽度の破損等	著しい破損等
屋根、軒等	特に問題なし	軽度の破損等	著しい破損等
外壁	特に問題なし	軽度の破損等	著しい破損等

低度：すべての要素が「特に問題なし」に該当
軽度：1項目以上が「軽度の破損等」に該当

重度 1：1項目以上が「軽度又は著しい傾き」「著しい破損等」に該当
重度 2：すべての要素が「軽度又は著しい傾き」「著しい破損等」に該当

分析の結果を危険度別割合で見ると、現状で活用可能と考えられる「低度」に該当する建物は 31.6% (619 棟)、軽度の修繕で活用可能と考えられる「軽度」は 49.5% (970 棟)、部分的に著しい破損等がみられる「重度 1」は 17.1% (336 棟)、全体的に著しい破損等がみられ、放置すると危険と考えられる「重度 2」が 1.8% (35 棟) あり、「重度 2」については早急に対応する必要があります。



(イ) 特定空家等の候補建物

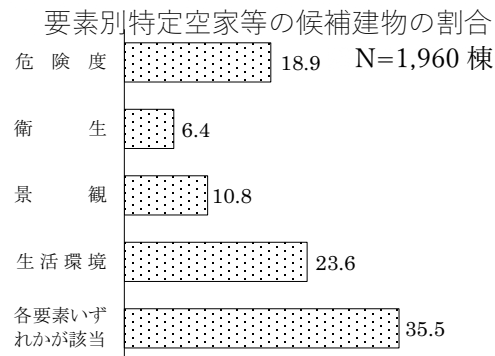
建物の危険度、衛生面、景観面、生活環境面の各要素の主な指標を用いて、次表の判断指標により特定空家等の候補を抽出すると下図のとおりで、危険度（重度1及び重度2）では18.9%（約2割）、衛生、景観、生活環境面も含めると35.5%（約4割）となります。

特定空家等の候補建物の判断指標

要素	判断指標
危険度	次の指標のいずれかに該当する建物 建物の傾斜 : 「軽度の傾き」又は「著しい傾き」 基礎、土台 : 「著しい破損等」 柱、梁等 : 「著しい破損等」 屋根、軒等 : 「著しい破損等」 外壁 : 「著しい破損等」
衛生面	次の指標のいずれかに該当する建物 配管設備等 : 「著しい破損等（臭気あり）」 ゴミ : 「多量の放置、臭気ありなど」
景観面	次の指標のいずれかに該当する建物 外壁、屋根等 : 「大部分に汚れ」 窓ガラス : 「大部分が割れたまま放置」
生活環境面	次の指標のいずれかに該当する建物 立木、草木 : 「著しい繁茂、枝折れ等」 防犯 : 「破損部等から進入可能」又は「破損が大きく容易に進入可能」

特定空家等の候補建物の割合を要素別にみると危険度によるものが18.9%と高いほか、敷地内に草木が繁茂して、周辺的生活環境に影響を及ぼしている空家等の割合が、23.6%と高くなっています。

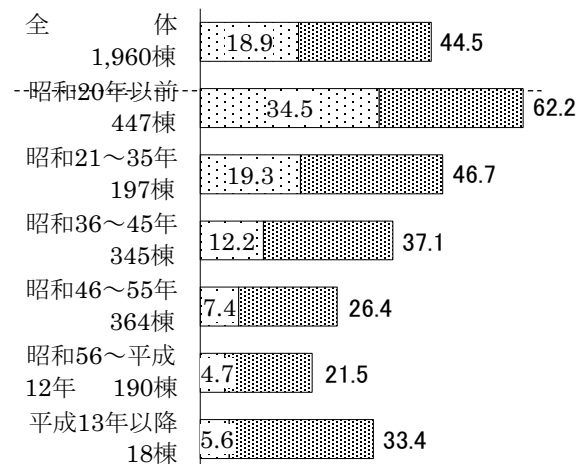
また、建築年次別には昭和20年以前の建物で、前面道路の幅員別には未接道の道路で、特定空家等の候補建物の割合が高くなっています。



建築年次別要素別特定空家等

の候補建物の割合 N=1,960 棟

□ 危険度 ■ 危険度を除く要素のいずれかが該当



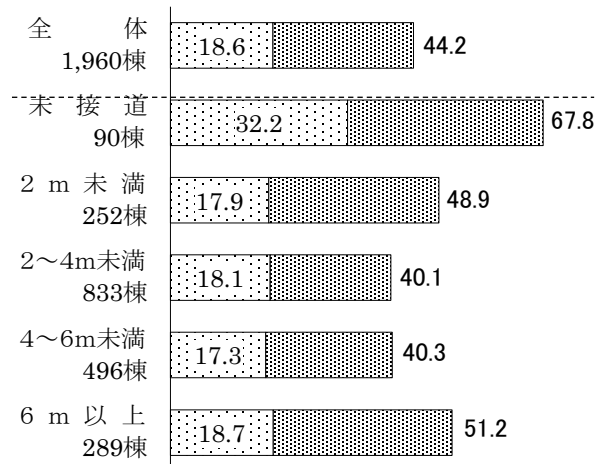
注-1：全体には建築年次不詳を含む。

-2：ゴシック文字は各要素のいずれかが該当する場合の割合

前面道路の幅員別要素別特定空家等

の候補建物の割合 N=1,960 棟

□ 危険度 ■ 危険度を除く要素のいずれかが該当

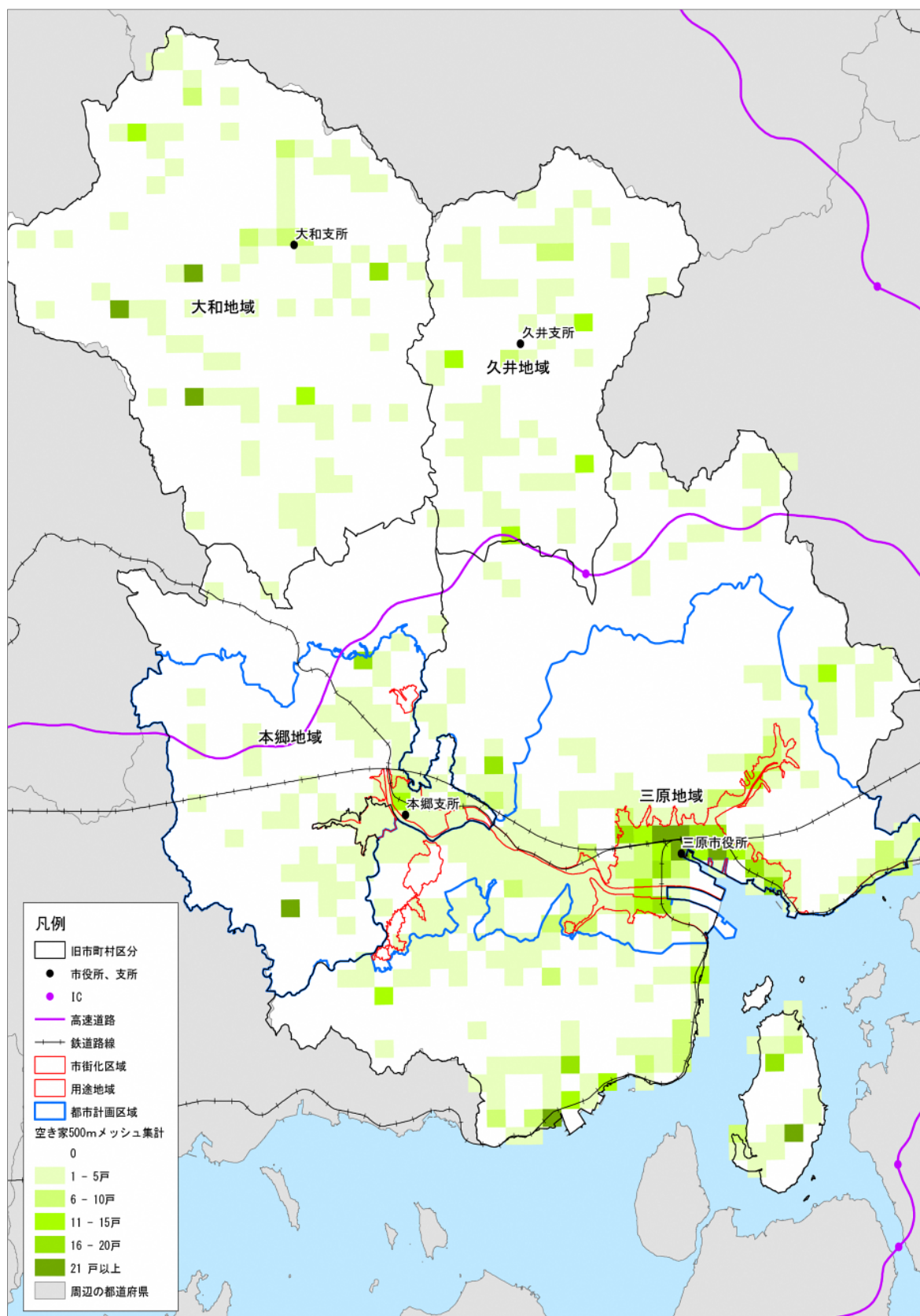


注：ゴシック文字は各要素のいずれかが該当する場合の割合

(3) 令和6年度実態調査結果

空き家の現状を把握するため、電力データを用いた実態調査を行いました。今回の調査では、市内全域の住宅について、1年間（令和4年9月～令和5年8月）の電力の使用状況を抽出し、利用実態を確認することで空き家の分布状況を調査しました。

三原地域の市街化区域や本郷地域の用途地域内に空き家が多く分布しているものの、市街地以外にも一定数の空き家が市内全域に広く分布していることが伺えます。



3 空家等所有者等の意向

(1) 調査の概要

現地調査で把握した調査対象建物（空家等の候補建物）の所有者または管理者（以下「所有者等」といいます。）を対象として、空家等の利用状況、維持管理状況、今後の活用意向、空家等対策に関する意向等を把握し、空家等対策を検討するための基礎資料を得るため、空家等所有者等を対象としてアンケート調査を実施しました。

【調査概要】

■ 調査の対象者 次に該当する空家等の所有者等を調査対象者とした。

- ・一戸建持ち家（全て調査対象とする。）
- ・老朽化している共同住宅（アパート）、長屋建て、非住宅
※老朽化の判断は、現地調査結果による。
※分譲マンション、老朽化していない賃貸住宅、社宅、老朽化していない非住宅は対象外とする。

■ 調査方法：郵送配布、郵送回収

■ 調査地区及び期間：

- ・平成27年度空家等実態調査地区 平成27年11月30日～平成28年1月8日
- ・平成28年度空家等実態調査地区のうち久井地域及び大和地域 平成28年9月26日～同年10月31日

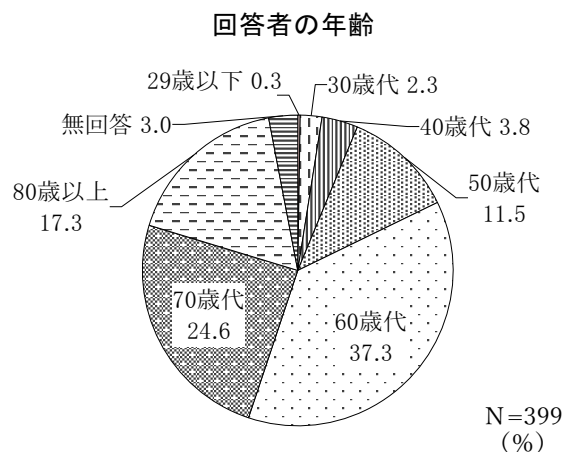
■ 配布数及び有効回収数、有効回収率

	配布数(件)	有効回収数 (件)	有効回収率 (%)
平成27年度	463	221	47.7
平成28年度	429	178	41.5
合計	892	399	44.7

(2) 主な調査結果

ア 回答者の年齢

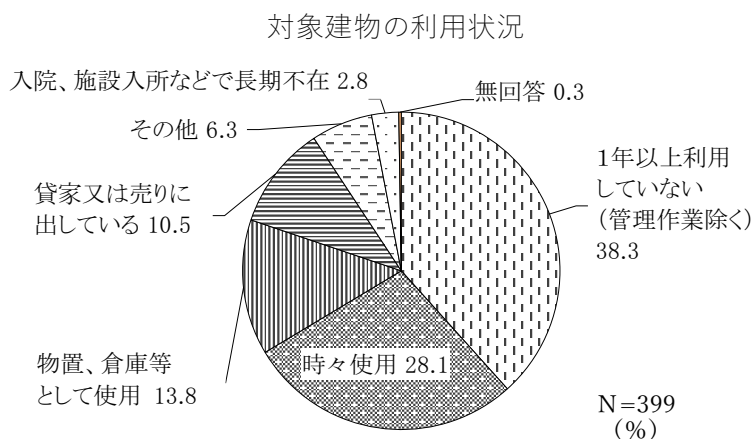
回答者の年代は、「60歳代」37.3%「70歳代」24.6%、「80歳以上」17.3%で、60歳代以上の割合が合わせて79.2%を占めています。



イ 調査対象建物の利用状況と空家等の経緯

(ア) 利用状況

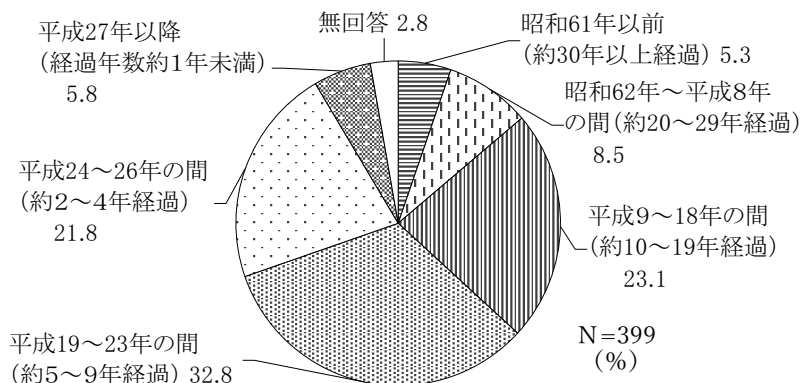
調査対象建物の利用状況別割合をみると、1年以上利用していない（管理作業除く）が38.3%で最も高く、「時々使用」28.1%、「物置、倉庫等として使用」13.8%、で、「貸家又は売りに出している」10.5%、などが続きます。



(イ) 空家等の状態になった時期

空家等の状態になった時期は、空家等となって9年以下が60.4%、そのうち4年以下は27.6%となっています。

空家等の状態になった時期

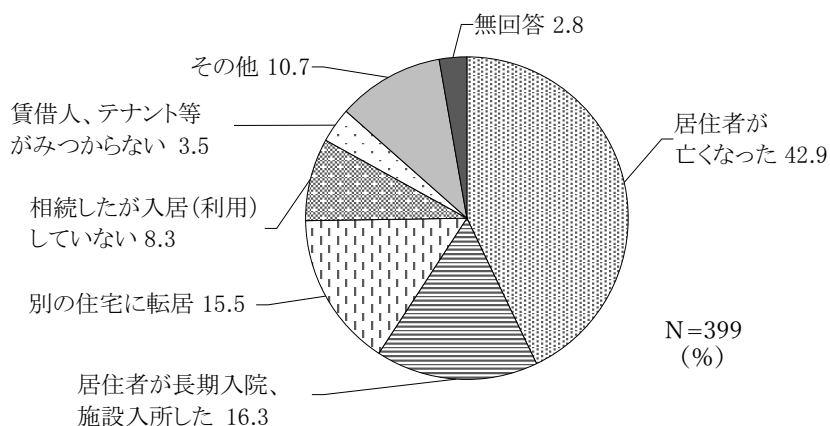


(ウ) 空家等になった主な理由

空家等になった主な理由は、「居住者が亡くなった」と答えた人の割合が42.9%で最も高くなっています。

そのほか、「居住者の長期入院、施設入所」(16.3%)、「別の住宅に転居」(15.5%)などの割合が高くなっています。

空家等になった主な理由



ウ 調査対象空家等の管理について

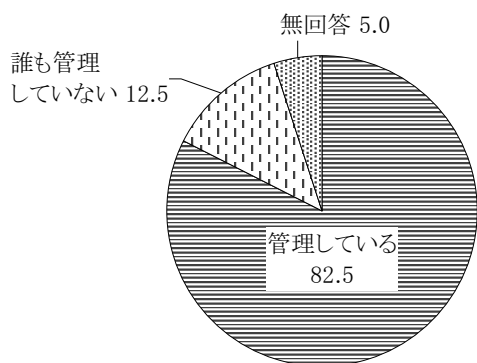
(ア) 管理状況

空家等を「管理している」と答えた人の割合は82.5%、「誰も管理していない」は12.5%となっています。

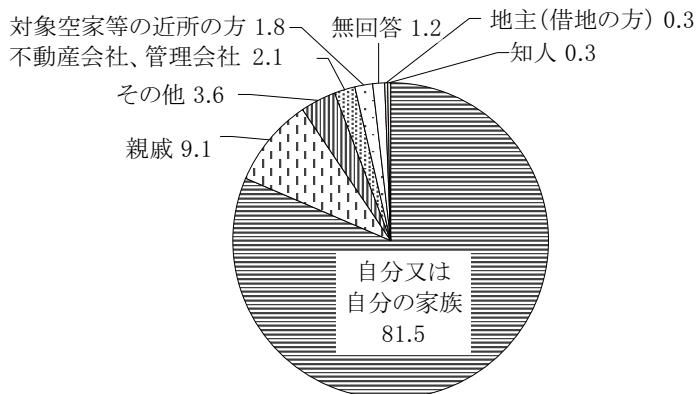
(イ) 主な管理者

空家等を主に管理しているのは、「自分又は自分の家族」と答えた人の割合が81.5%と大半を占めています。

対象空家等の管理状況



対象空家等の主な管理者



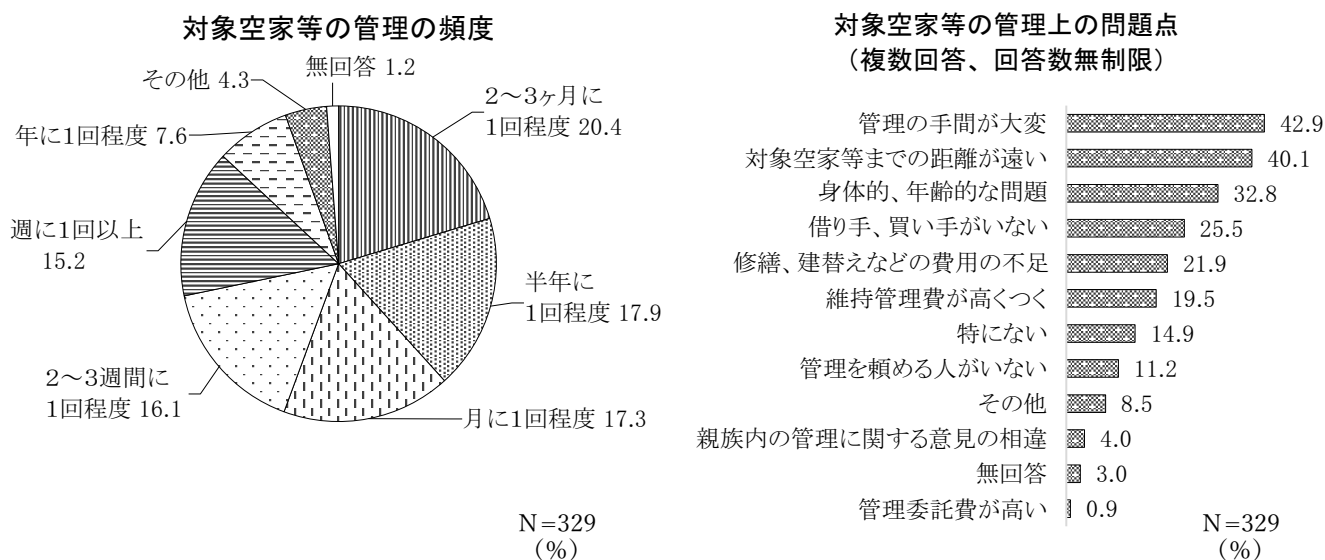
(空家等を「管理している」と答えた人)

(ウ) 管理の頻度

空家等の管理の頻度は、「2～3ヶ月に1回程度」「半年に1回程度」と答えた人の割合が高くなっています。

(I) 管理上の問題点

空家等の管理で困っていることは、「管理の手間が大変」(42.9%)、「対象空家等までの距離が遠い」(40.1%)、「身体的、年齢的な問題」(32.8%)、「借り手、買い手がいない」(25.5%)などの割合が高くなっています。



(対象空家等を「管理している」と答えた人)

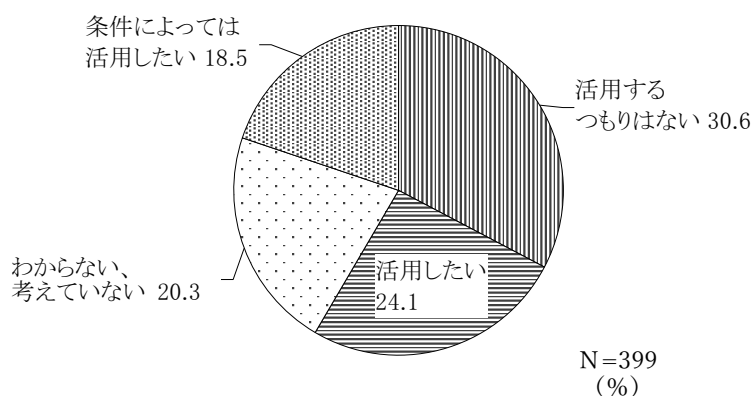
エ 調査対象空家等の活用について

(ア) 活用意向

空家等の今後5年程度の活用意向については、「活用したい」と答えた人の割合が24.1%、「条件によっては活用したい」が18.5%で、これらを合わせた「活用意向がある」人の割合は42.6%となっています。

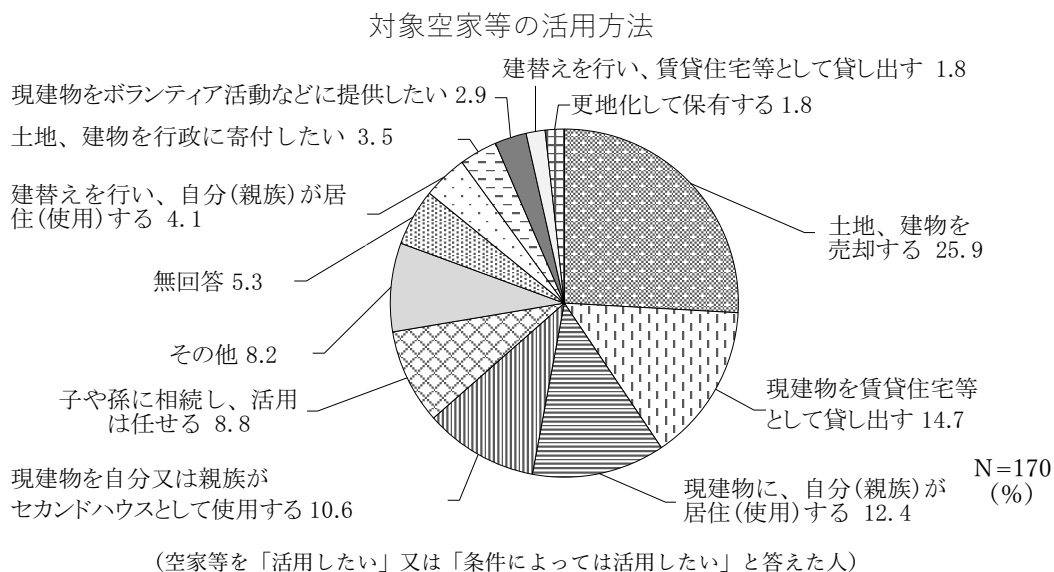
一方で、「活用するつもりはない」と答えた人の割合は30.6%となっています。

対象空家等の今後5年程度の活用意向



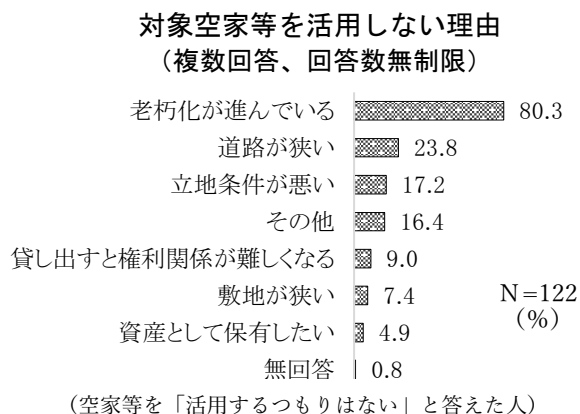
(イ) 活用方法

空家等を活用する意向がある人の活用方法は、「現建物を賃貸住宅等として貸し出す」(18.3%)、「土地、建物を売却する」(28.0%)、などをあげた人の割合が高くなっています。



(ウ) 活用しない理由

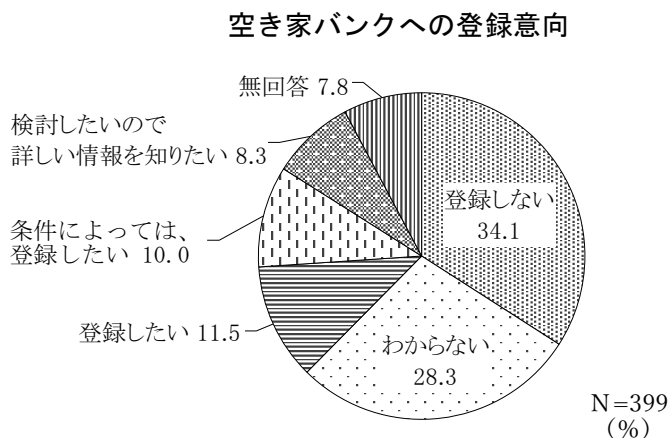
空家等を活用する意向がない人の理由としては、「老朽化が進んでいる」(80.3%)、「道路が狭い」(23.8%)をあげた人の割合が高くなっています。



オ 空家等対策について

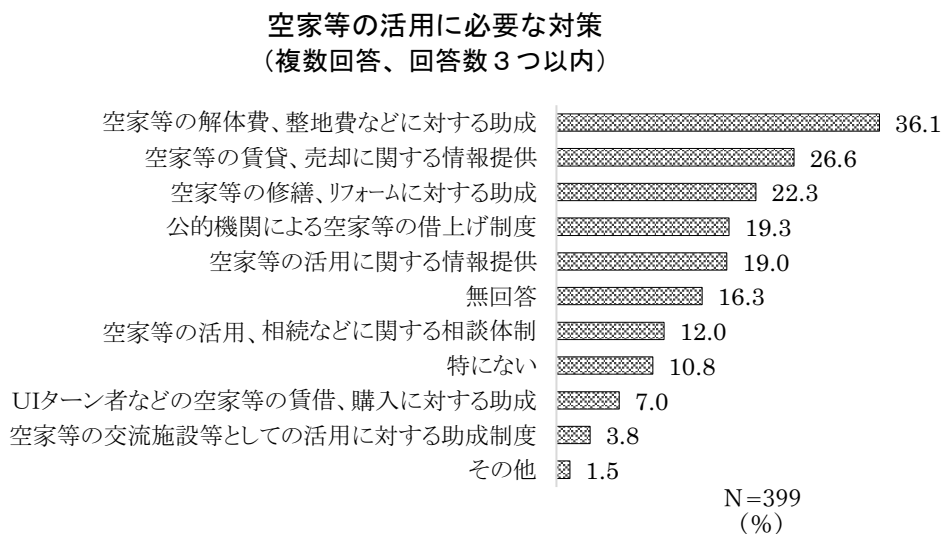
(ア) 空き家バンクへの登録意向

空き家バンクへ「登録したい」と答えた人の割合は11.5%、「条件によっては登録したい」は10.0%で、これらを合わせた「登録意向がある」人の割合は21.5%となっています。一方で「登録しない」と答えた人の割合は34.1%となっています。



(イ) 空家等の活用に求められている対策

空家等の活用を進める上で必要な対策としては、「空家等の解体費、整地費等に対する助成」(36.1%)、「空家等の賃貸、売却に関する情報提供」(26.6%)、「空家等の修繕、リフォームに対する助成」(22.3%)などをあげた人の割合が高くなっています。



4 空家等に関する課題

空き家の動向、空家等の実態把握と空家等所有者等の意向調査結果を踏まえて、空家等に関する主な課題を列記すると次のとおりです。

(1) 空家等の増加見通し

本市の空家等は、人口減少と高齢化の進行の中で一層増加するものと見込まれます。

このため、空家等の状況の把握、必要な対応策の実施など、空家等の発生を抑制する必要があります。

(2) 空家等の適切な管理の促進

空家等の放置により、倒壊等の恐れのある危険な状態にしないため、空家等所有者等による適切な管理を促進する必要があります。

空家等所有者等の高齢化に伴い管理が困難になるなどの問題も想定されるため、適切な管理を行うための支援にも取り組む必要があります。

(3) 空家等の有効利活用の促進

空家等においては、活用できる空家等が多いこと、空家等を賃貸、売却などとして活用したい所有者等の割合が高いことなどの傾向があります。

こうした状況に対応するため、空家等の有効利活用を促進する必要があります。

(4) 老朽危険空家等への対応

一部の空家等においては、老朽化による倒壊等の危険性が増大し、周辺的生活環境へ影響を及ぼすなどの問題が生じています。

このため、空家等所有者等に対する助言、指導などにより、除却等の対応を促進する必要があります。

第2章 空家等対策に関する基本的な事項

1 これまでの空家等対策の振り返り

本市の空家等対策については、平成29年に策定した「三原市空家等対策計画」（当初計画）に基づき、空家等の状態に応じて「発生抑制」、「活用」、「適正管理」、「除却」の4つの分類^注の取組を推進してきました。その結果、前章掲載の令和5年住宅・土地統計調査では、空き家数は増加しているものの平成30年住宅・土地統計調査と比較して、空き家の増加率が低減したことが伺えます。

個別の取組においては、令和5年度末までの間に老朽危険空き家除却事業補助金を45件交付し、周辺への影響が特に大きい特定空家等の除却について、一定の成果がありました。

また、空き家活用モデル支援事業では、令和2年度から令和5年度までに6件の空き家が改修され、地域活性化に資する空き家活用のモデル整備を行いました。

引き続き、4つの分類の空家等対策を進めていきますが、人口減少及び高齢化の進展から、今後も空家等の数は更に増加すると考えられるため、特に「発生抑制」の取組が重要と捉え、以下の目標を掲げることとします。

注：4つの分類の詳細の説明や、フェーズごとの具体的な施策は、第4章に記載。

2 空家等対策の目標

空家等対策の目標として、次の事項を掲げます。

■空家等対策の目標

(1) 空家等の発生抑制

高齢化の進展や人口減少を背景として、今後さらなる空家等の増加が見込まれることから、居住中・使用中の段階における住まいの終活等の普及啓発や支援など、新たな空家等の発生抑制を図ります。

(2) 生活環境の保全

適正に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から、空家の適切な管理の促進により地域住民の生活環境の保全を図ります。

(3) 空家等の活用の促進

UIターン者向け住宅等としての空き家活用、中心市街地等における空き店舗の活用など、空家等の多様な活用を通じて定住と地域の活性化を図ります。

■成果指標

指 標	現状	目標値
(1) 賃貸・売却用等以外の「その他の空き家 ^{※1} 」数	5,890戸 (令和5年)	6,480戸 ^{※2} (令和15年)
(2) 特定空家等の除却件数	71件 (平成29～令和5年度累計)	計画期間内(令和7～16年度)で75件 ^{※3}
(3-1) 空き家バンクの新規登録件数	26件/年度 (平成29～令和5年度平均)	計画期間内(令和7～16年度)で 各年度30件以上
(3-2) 空き家バンクの成約率	81.6% (平成29～令和5年度平均)	計画期間内(令和7～16年度)で 80%以上

※1：国が5年ごとに行う「住宅・土地統計調査（総務省）」における空き家のうち、「その他の住宅」のことをいう。

※2：国の住生活基本計画では、「その他」の空き家数の増加率を12%程度（10年間）と見込んでいるが、本市では10%に低減して令和15年の戸数を算出。

※3：過去の実績及び推移を踏まえて算出。

3 空家等対策の対象

(1) 対象地区

空家等対策の対象地区は、本市全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類等

空家等対策の対象とする空家等の種類等は、次のとおりとします。

■ 空家等対策の対象とする空家等の種類等

【空家等の種類等】

法第2条第1項に規定される空家等

- ・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。）（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。）

【長屋建て及び共同住宅に関する空家等の判断基準】

1棟の全戸又は全区画において、居住その他の使用がなされていないもの

【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の判断基準】

概ね年間を通して使用実績がないこと（基本指針による。）

4 計画期間

本計画の期間は、三原市長期総合計画の実施期間とあわせ、令和16年度末までとします。

5 計画の見直し

計画期間中に、本計画に基づく各種施策の進捗と効果の検証を行うとともに、空家等を取り巻く環境の変化、国、県の施策の変化等を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行います。

第3章 空家等対策の推進方策

1 市民コンセンサスの形成

空家等対策の基本となる空家等の適切な管理は、第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われる必要があります。

このため、本計画の周知を図るとともに、広報誌、パンフレット、ホームページの活用等により、空家等の適切な管理に関する意識の醸成を図ります。

また、空家等の利活用、流通などを促進するため、情報提供、相談体制の充実を図ります。

2 市の関連施策との連携

本計画に基づいて、空家等の適切な管理、利活用等に係る施策を効果的に推進するため、定住促進、中心市街地活性化、都市計画、住まいづくり、中山間地域活性化、福祉対策、環境対策、防災など本市関連施策との密接な連携を図ります。

3 関係機関・団体等との連携

空家等対策を着実かつ円滑に進めるため、国、広島県等の関係機関、法務関係団体、建築・不動産関連事業者、市民、住民自治組織、NPO等との連携を強化します。

(1) 国、広島県等との連携

国、広島県の支援を受けて、空家等の多様な活用、空家等の除却と跡地の利活用等を進めます。

また、本市の特性を反映した空家等対策を推進するため、国、広島県等の関係機関との連携を強化し、情報提供、技術的助言、本計画に基づく諸施策への支援などを要請していきます。

(2) 法務関係団体等との連携

弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士関連団体と連携して、空家等の相続、資産活用等に係る情報提供、相談体制の充実を図ります。

(3) 建築・不動産関連事業者等との連携

建築設計事務所、工務店、不動産関連事業者等と連携して、空家等の利活用、流通、管理等に関する情報提供、相談体制の充実、技術の向上、ノウハウの蓄積等を図ります。

(4) 市民、住民自治組織、NPO等との連携

市民、住民自治組織、NPO等と連携して、空家等に関する情報収集体制を強化します。

また、空家等を活用したUIJターン者、起業家等を支援する体制づくりを進め、空家等の利活用を促進します。

(5) 空家等管理活用支援法人との連携

令和5年の法改正により、空家等の活用や管理に積極的に取り組むNPO等を市町村が空家等管理活用支援法人に指定する制度が規定されました。

本市においても、空家等対策業務や所有者からの相談に対応するため、必要に応じて空家等管理活用支援法人制度の活用を検討していきます。

4 計画の進行管理

本計画に基づく施策を着実かつ効果的に推進するため、PDCAサイクル（計画（PLAN）→実施（DO）→評価（CHECK）→改善（ACTION））の考え方に基づいて、定期的に施策の実施状況や効果の評価を行い、上位計画である「三原市長期総合計画」との整合を図るとともに、必要に応じて計画の評価を行い、見直しを行います。

第4章 空家等対策の基本的な施策

1 空家等の定義と空家等対策の分類

空家等が発生し放置される要因やそこから生じる問題は、複雑化・多様化しており、ひとつに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。

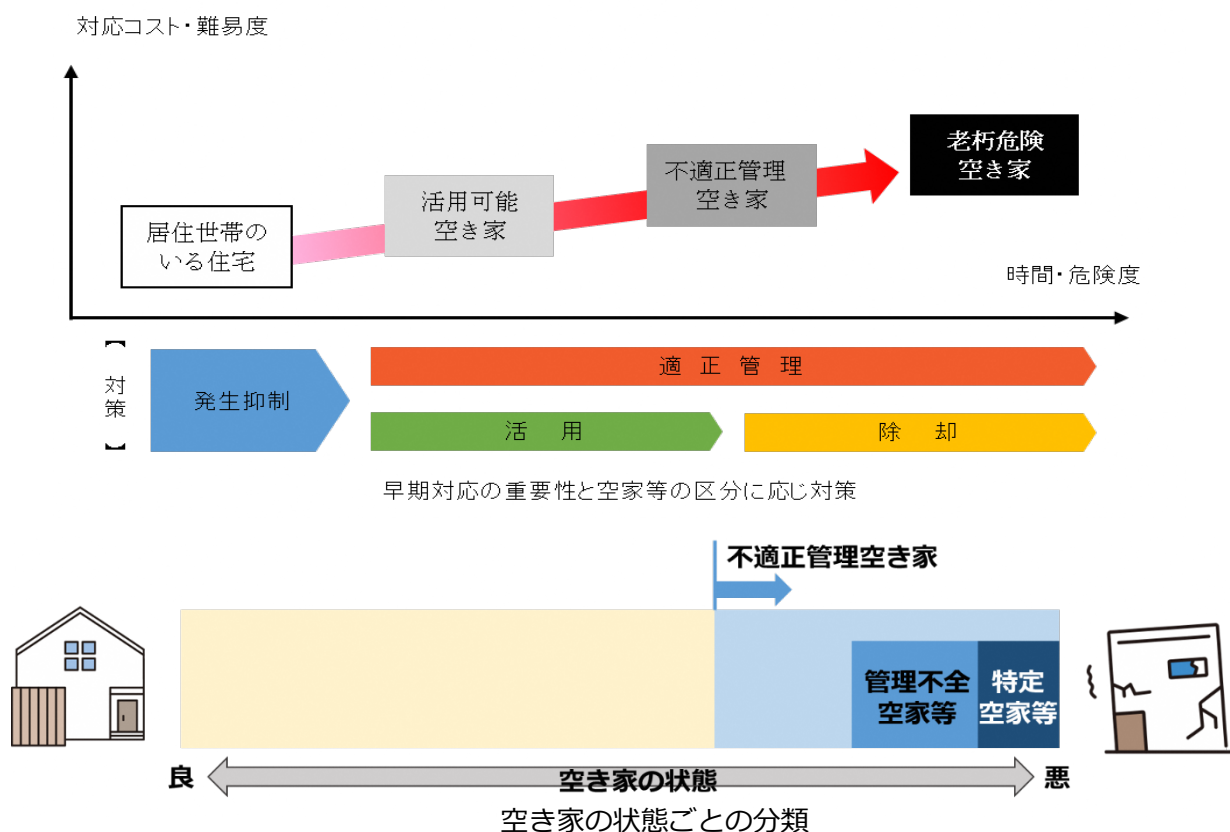
また、空家等は適切な管理を怠り老朽化が進むほど、修繕等に要するコストが高くなるばかりか相続を重ねて権利関係が複雑化していくと、売却や除却等の処分行為に必要な権利の調整が煩雑になり、問題解決に向けた難易度が高くなっていくため、空家等対策は、問題が深刻になる前の早期対応が必要になります。

このため、空家等の実態調査結果をもとに、空家等対策の対象とする住宅を空き家化のプロセスに応じて、「居住世帯のいる住宅」、「活用可能空き家」、「不適正管理空き家」、「老朽危険空き家」に、求められる空き家対策を「発生抑制」、「活用」、「適正管理」、「除却」の4つに分類し、各対策を検討・実施していきます。

また、適正な管理が行われていない空家等のうち、一定の基準を満たしたものは、**特定空家等**や**管理不全空家等**に判定されます。

特定空家等とは、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、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われ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と認められる空家等をいいます。

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のことで、下図「空き家の状態ごとの分類」に示すように特定空家等の前段階の状態です。



2 空家等の発生抑制に対する施策

安心して住み続けられる良好な住環境の保全・形成を推進することが空家等の発生抑制に繋がると考えられます。このため、空家等の発生抑制に対する施策を促進します。

(1) 情報提供による発生抑制

地域住民から提供される空家等の情報及び様々な相談への対応に当たっては、所有者等が適切に空家等の対策が実施できるよう、また、空家の発生を抑制するため、国の財政措置をはじめ、空家の管理、利活用除却等に関する情報を広報誌やホームページ等により提供します。【継続】

ア 相談やセミナー等による情報提供

相続発生前の段階から、住宅所有者や推定相続人に対してセミナー相談会を実施し、住まいの終活や、空き家の早期活用につなげ、空き家の発生抑制を図ります。【継続】

町内会等に対して、空き家の利活用（空き家バンク制度）に関する出前講座を実施し、空き家の早期活用に向けた取り組みの周知を図ります。【継続】

NPO法人等と連携し、空き家の所有者や推定相続人が専門家と相談可能な体制を整えます。【継続】

イ 発生抑制に関する制度の周知

空家等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして空家等を譲渡した場合に、譲渡所得から3,000万円が特別控除される国の制度があるため、この制度を周知することで、相続に由来する空き家の有効活用を図り、相続した家屋が空き家となったまま長期間放置されることを抑制します。【継続 ※令和9年12月31日まで】

ウ 官民連携の取組

民間企業と連携協定を結び、「すまいの終活ナビ」の提供がされました。「すまいの終活ナビ」を活用して、解体後の土地の売却査定価格を算出することで、空き家となった際に早期の解体に繋げることで、空き家の発生抑制を図ります。【継続】

(2) 地域特性を活かした魅力ある住まい・まちづくりによる発生抑制

良好な地域環境を維持するとともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空家等が発生・放置されないよう、良好な地域住民間の関係を築くことに努めます。【継続】

また、地域で空き家対策に取り組む際に、市が地域に対して出前講座の実施等の支援を行うことで、地域が主体となって空き家対策に取り組むことのできる環境形成を図ります。【継続】

(3) 良質で安全な住まいづくりによる発生抑制

戸建て空き家等を子育て仕様に改修し地域優良賃貸住宅として供給する取組や、一定戸数以上を供給する場合における周辺環境整備の取組、既存住宅ストックの長寿命化の取組に対して支援する制度の検討を行います。【継続】

3 空家等の適正管理に対する施策

空家等の所有者等に対して、空家等の適切な管理に努めるよう周知の指導を行います。

(1) 空家等の調査及びデータベースの整備

法第9条第1項に基づく調査は、市内全域を対象に次により実施し、データベースとして整理し、空家等の適正管理及び利活用等の情報として庁内で共有します。

ア 建物調査

(ア) 調査の目的

- a 空家等の分布状況の把握
- b 空家等の管理状況と問題点の把握
- c 空家等の利活用の推進
- d 特定空家等となる空家等の把握

(イ) 調査の内容

- a 空家等に該当する建物の把握（メーター類の状況、建物・敷地の管理状況等）
- b 空家等の状況（建築物の用途、種類、住宅の建て方、構造、階数、日照の状況、前面道路の状況など）
- c 空家等の管理状況（建物の破損等の状況、衛生面、景観面、生活環境面の状況など）

(ウ) 調査方法

空家等の分布状況の把握については、現地目視調査、近隣住民等への聞き取り等によることとします。

空家等の管理状況と問題点の把握、特定空家等の候補となる空家等の把握については、原則として現地目視調査によることとします。

イ 空家等所有者等の特定

空家等所有者等の特定は、近隣住民等への聞き取り、不動産登記資料の利用、市の課税資料の利用、工作物の設置業者による協力等により行います。【拡充】

ウ 空家等所有者等の意向の把握

空家等所有者等による空家等の管理状況、活用意向等を把握するため、必要に応じて、空家等所有者等の意向調査を実施します。【継続】

エ データベースの整備

法第11条（空家等に関するデータベースの整備等）に基づいて、空家等として把握した建築物等に関するデータベースを整備します。【継続】

■ 空家等のデータベースに整理する事項

- a 空家等の所在地、所有者等氏名、連絡先
- b 空家等の状況（建物の用途、種類、住宅の建て方、構造、階数、日照の状況、前面道路の状況など）
- c 空家等の管理状況（建物の破損等の状況、衛生面、景観面、生活環境面の状況など）
- d 地図情報
- e 特定空家等（の候補）該当の有無、措置等の履歴等
- f その他必要な事項

オ データベースの更新

データベースは地域住民・町内会等による情報、市職員による現地調査等により随時更新します。
【継続】

(2) 空家等の適正管理義務周知

ア 市民への周知

広報、ホームページ等を活用して、「空家等の適切な管理は、当該空家等の所有者等の責任において行われるべき」ということを市民に周知します。【継続】

イ 不適正管理空家等の所有者等への周知

空家等の不適正な管理により、周囲へ影響を及ぼしている空家等の所有者に対して、適正管理を促す文書を送付し、適正管理義務の周知・指導を行っています。【継続】

(3) 相談体制の充実

市民の空家等に関する情報提供、空家等対策に関する相談などに迅速に対応するため、都市部建築課を相談窓口とし、庁内の連携強化等により、相談体制の充実を図ります。

また、相談者のニーズに対応するため、必要に応じて、次のような取組を進めます。

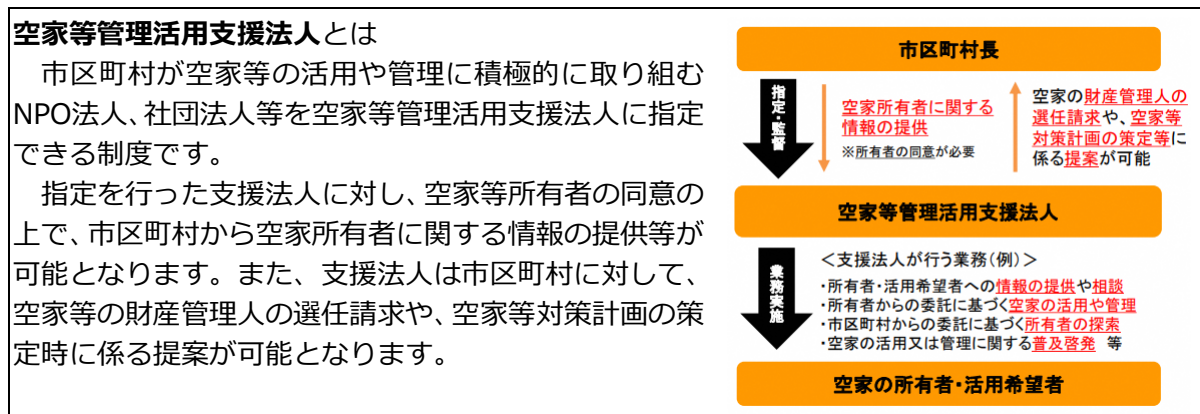
ア 情報提供

ホームページやパンフレット等による空家等の利活用、流通等に関する情報提供を行います。【継続】

イ 官民連携の取組

空家等の対策にあたっては、行政による取組だけでなく、法律、不動産、建築等の民間事業者やNPO等と連携した取組が必要です。官民連携の空き家の維持・管理サービスについて、引き続き取り組みます。【継続】

また、行政の業務を補完するため空家等対策に取り組む民間事業者やNPO等を、**空家等管理活用支援法人**に指定するための検討を行います。【新規】



(4)管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等とは、一定の基準を満たした特定空家等になる前段階の空家等のことです。管理不全空家等に認定した場合、その空家等の所有者に対して、指導及び勧告を行うことができ、勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税の住宅用地特例が解除されます。【新規】

ア 管理不全空家等に対する措置

a 指導

管理不全空家等の所有者等に対して、空家等の管理不全な部分を改善し、特定空家等となることを未然に防ぐための指導を行います。(空家法第 13 条第 1 項)

b 勧告

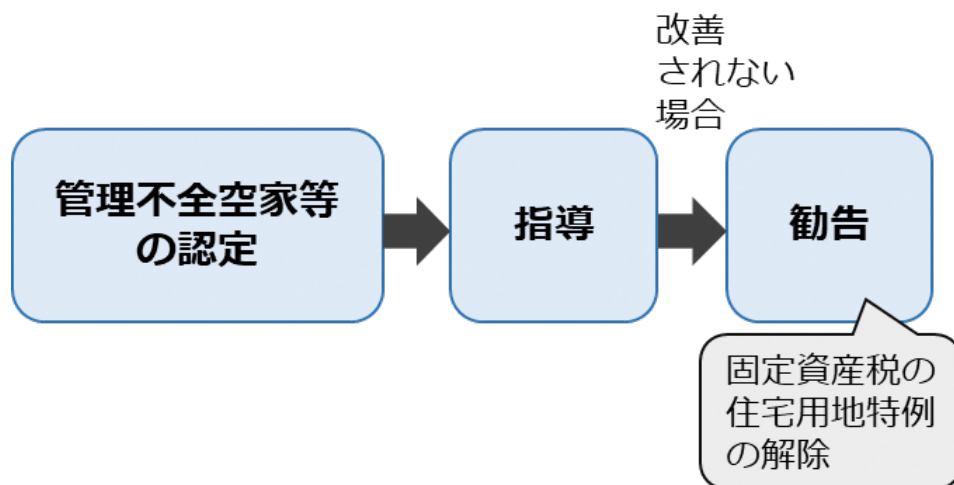
上記の指導を行っても、管理不全空家等の状態が改善されない場合は、勧告を行います。(空家法第 13 条第 2 項)

なお、勧告を受けた管理不全空家等は、固定資産税等の住宅用地特例が解除されます。

イ 管理不全空家等の判定

管理不全空家等の判定については、空家等の状態や、周辺への影響度を踏まえ、「管理不全空家等及び特定空家等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）」(国土交通省)や「広島県空き家対策対応指針」(広島県)を参考に検討を進めます。

■管理不全空家等の措置のフロー図



※管理不全空家等と特定空家等の関係性は P35 に記載のフロー図を参考にしてください。

4 空家等の活用に対する施策

空家等の発生又は増加を抑制するとともに、空家等及び除却した空家等に係る跡地の利活用を通じて、地域における良好な環境の確保と活性化を図るため、次のような施策を講じます。

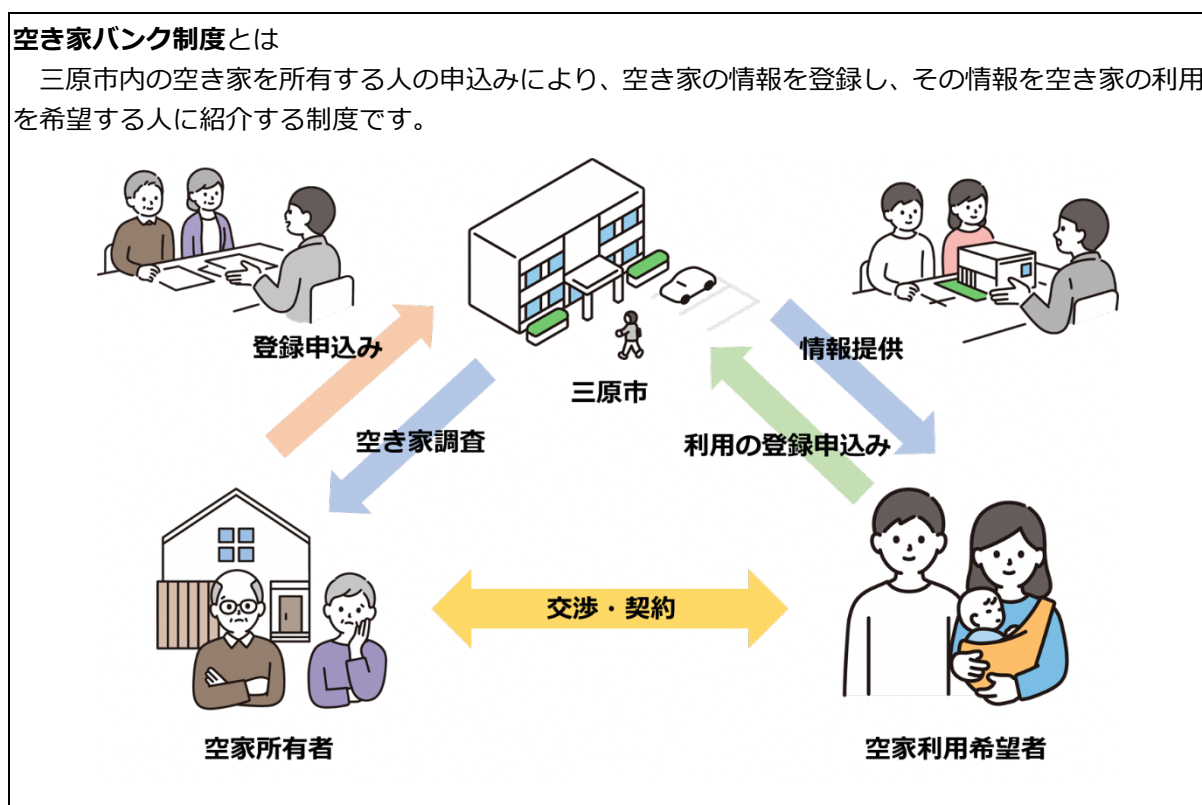
(1) 定住促進に向けた空家等の活用

ア 空き家情報の提供

三原市**空き家バンク制度**の活用（空き家の登録、情報提供）により、利用希望者や、定住希望者及びU I Jターンなど移住希望者向けに空き家情報を提供します。【継続】

空き家バンクの登録促進のため、納税通知書へ空き家バンクに関する資料を同封し、市内外の空き家の活用意向がある人への通知を行います。【継続】

町内会等と連携し、空き家バンクへの物件の登録を促進します。【継続】



イ 空き家の取得、改修等の支援

空き家の流動化を促進し、移住者の増加を図るため、空き家の改修費及び家財整理に要する経費に対し補助金を交付します。【継続】

定住者及び市外からの移住者の増加を促進するため、住宅購入や家賃等の費用の一部を助成する制度の創設を検討します。

また、空家等を活用するための金融支援策として、住宅金融支援機構が三原市と連携し、住宅取得に対する三原市の補助金交付や財政的支援とあわせて、フラット35の借入金利を一定期間引き下げる等の取組を行っているため、ホームページ等による情報提供を行います。【継続】

(2) 空家等の多様な活用

ア 地域交流施設等への活用

地域づくりの取組と連携しながら、地域の交流スペース、移住体験施設等の多様な地域交流施設として活用を進めます。【継続】

イ 地域商業等活性化施設等への活用

中心市街地活性化や地域商業等活性化に取組み、空き店舗等の活用を進めます。【継続】

- ・ 中心市街地区域内の空き店舗等を賃借し新規出店する者に対し改装費・家賃の補助をします。
- ・ 中心市街地区域以外の空き店舗等を活用し、新規出店等をする者に対し店舗等の改装等の補助をします。
- ・ 起業・創業を支援するため空き店舗や空きビル等を活用したサテライトオフィスや共有オフィスの整備等を検討します。

ウ 空家等活用促進区域の指定の検討

空家等活用促進区域とは、市町村が空家等の活用が必要と認める区域の接道規制や、用途規制の合理化等の措置を講ずることができる区域です。本市における、空家等活用促進区域の設定については、空家等の分布状況や有効性を勘案した上で、概ね5年を目途に検討します。【新規】

エ 用途変更手続きにおける相談支援

空き家を利活用するためシェアハウス等へ用途変更をする場合の建築基準法、都市計画法の手続きの相談支援を行います。【継続】

(3) 空家等の流通の促進

空家等の流通を促進するため、関係団体等と連携して、次のような取組の検討を進めます。【継続】

- ・ 宅地建物取引業者や NPO 法人等との連携による空家等又はその跡地の情報収集、購入・貸借希望者へ情報を提供します。
- ・ 空家の管理等、新たなニーズに対応する施策の検討をします。

(4) 空家等の跡地活用の促進

ア 相談体制の整備

空家等の跡地活用等に関して、次のような相談体制の整備を図ります。【継続】

- ・ 市における相談体制の整備（相談窓口、総合的な相談体制 など）を図ります。
- ・ 弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士等の法務関係団体、宅地建物取引業協会等の建築・不動産関連事業者、学識経験者等との連携による情報提供、相談体制の充実を図ります。

イ 空家等の跡地整備の支援

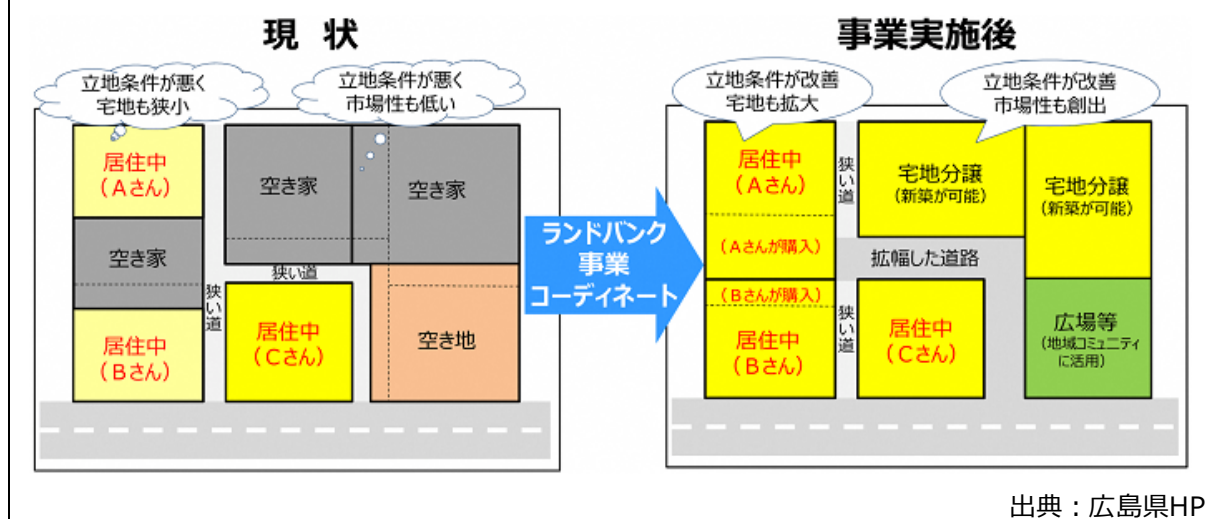
空家等の跡地整備を次のような手法で支援します。【継続】

- ・ 老朽化した住宅が多い地区などにおける空家等跡地の整備等に対する支援を検討します。
- ・ 更地の流通が促進されるよう、狭あい道路の多い地区における道路の拡幅、空家等跡地の道路拡幅用地、駐車場用地・公園などとしての活用等を検討します。
- ・ **広島型ランドバンク事業**と連携することで、未利用ストックを解消し、地域の住環境の改善や、中心市街地の活性化の促進を図ります。

広島型ランドバンク事業とは

空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげることで、土地に付加価値を加え、市場性のあるストックを生み出す事業です。

本市では、令和3年に本町地区が広島型ランドバンク事業のモデル地区に選ばれており、本町通りと宗光寺小路の幹線道路を中心に、歴史ある建物などと調和したまちなみづくりに取り組んでいます。



5 特定空家等の除却等に対する施策

特定空家等と判定した空家等の所有者等に対して、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よう、「助言」、「指導」から「代執行」等までの措置を講じます。【継続】

(1) 特定空家等の判定方法

特定空家等は、国の示すガイドラインに基づき、地域の実情を反映しつつ、適時固有の判断材料を定めて判定します。特定空家等の判定票(P40～P41)及び特定空家等の判定フロー図(P42)による。

(2) 特定空家等に対する措置

周辺の建築物や住民、及び通行人に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性等を総合的に勘案して判断します。

ア 助言又は指導

法に基づき、特定空家等の所有者等に対して、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をとるよう「助言又は指導」を行います。

建物所有者と土地所有者が異なる場合は、双方について、本市で確知できた者全てに対して「助言又は指導」を行います。

イ 勧告

法に基づき、「助言又は指導」を行った場合において、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」を行った者に対して、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よう「勧告」を行い

ます。

建物所有者と土地所有者が異なる場合は、双方について、本市で確知できた者全てに対して「勧告」を行います。

「勧告」を実施した場合には、その「特定空家等」の敷地については、平成27年度地方税法の一部改正により固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。ただし、特定空家等に判定される前に、管理不全空家等に判定され勧告を受けた空家等は、既に住宅用地特例の対象外であるため除きます。

■固定資産税の住宅用地の特例（参考）

住宅用地の区分	住宅用地の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	・面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分）	1/6	1/3
一般住宅用地	・小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

注-1：アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。

-2：併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

ウ 命令

法に基づき、「勧告」を受けた者が正当な理由がなくその「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、その者に対して、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じます。

「勧告」に係る措置を命じようとする場合には、その者に対して、以下の弁明の機会を付与します。

- (ア) 「勧告」に係る措置を命じようとする場合において、あらかじめその者に対して、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ます。
- (イ) 前記(ア)の通知書の交付を受けた者から、その交付を受けた日から5日以内に、市長に対して意見書の提出に代えて意見の聴取の請求があった場合には、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います。
- (ウ) 前記(イ)の意見の聴取を行う場合には、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3日前までに、措置を命じようとする者又はその代理人に通知するとともに、これを公告します。
- (エ) 措置を命じようとする者又はその代理人による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させるものとします。

以上の弁明の機会を付与したうえで、提出期限までに意見書の提出がなかった場合や意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において、請求した者が出頭しなかった場合を含みます。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でないと認められた場合には、「勧告」に係る措置をとることを命ずることができます。

エ 標識の設置・公示

法に基づき、措置を命じた場合には、当該命令に係る「特定空家等」に標識を設置し、公報への掲載やインターネットの利用その他の適切な方法（「空家等対策の推進に関する特別措置法施行規

則」に規定される国土交通省令・総務省令で定める方法)により、法の規定による命令が出ている旨を「公示」します。

オ 戒告

代執行をなすべき旨をあらかじめその者に対して、文書で「戒告」します。

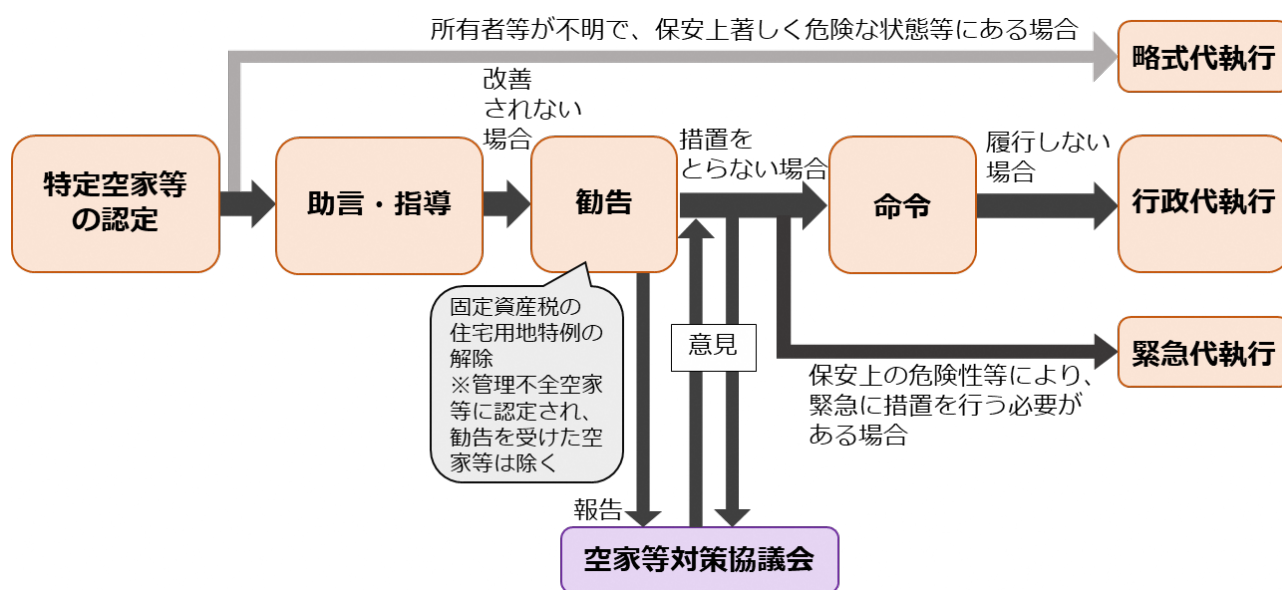
カ 行政代執行

法及び「行政代執行法」に基づき、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期限までに完了する見込みがないときは、その者の負担において、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に行わせることができます。

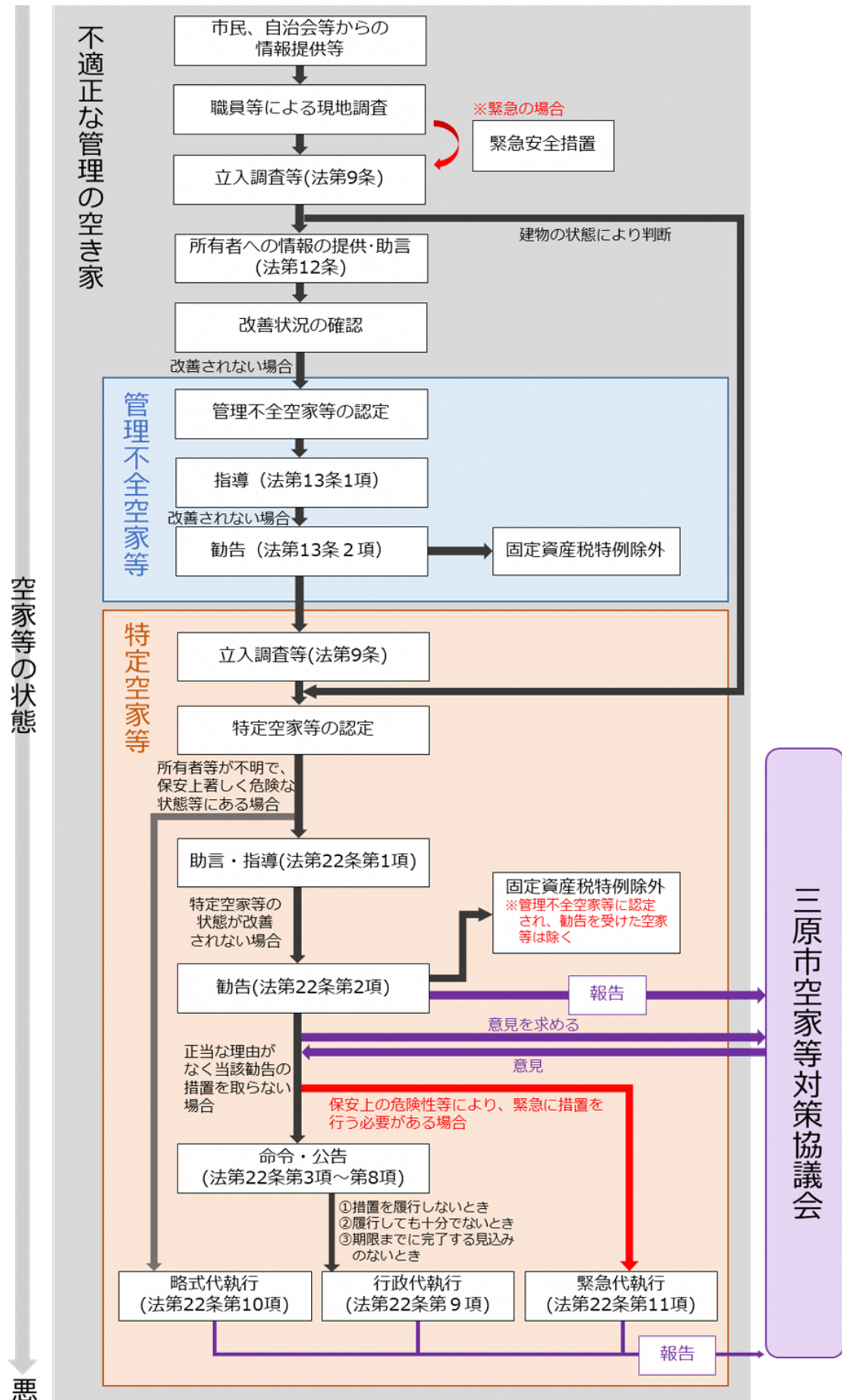
また、所有者不明な空家等に対しては必要に応じて、代執行可能（**略式代執行**）で、屋根が崩落しそうなど緊急性を要する場合は、命令等の手続きを経ず代執行可能（**緊急代執行**）であり、迅速な安全確保を図ります。

行政代執行の費用は所有者等から徴収します。略式代執行や緊急代執行時においても、行政代執行法に定める国税滞納処分の例より、強制的な費用徴収が可能です。

■ 特定空家等の措置のフロー



■ 不適正な管理の空き家への対応フロー図



(3) その他の法律（法令）との関係

特定空家等に対する対応は、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、法律の適用のほか、必要に応じ、他法令により各法令の目的に沿った措置を講じます。この場合、状況により、措置の対象物ごとに異なる法令を組み合わせで適用します。【継続】

＜他の法律（法令）による必要な措置の例＞

- ・ 建築基準法による助言・指導等
- ・ 火災予防の観点からの消防法に基づく措置
- ・ 立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法に基づく措置
- ・ 災害における障害物の除去の観点からの災害救助法に基づく措置

(4) 除却を促進する取組

国が講じる財政上の措置を最大限活用し、他市の取組を参考としながら、新たな除却の助成制度の創設を検討します。

ア 特定空家等や管理不全空家等の除却の促進

特定空家等の除却の促進を図るため、除却にかかる経費の一部を予算の範囲内において補助します。【継続】

また、特定空家等となることを未然に防ぎ、周囲への影響が少ない段階での除却を進めるために、特定空家等となる前段階の空家等の除却にかかる経費の補助についても検討を行います。【新規】

イ 官民連携の取組

民間企業と連携協定を結び、「解体シミュレーター」を市民に提供することで、概ねの解体費用を算出することができます。【継続】

(5) 空家等の所有者が不在等の場合の対応

空家等の所有者が死亡により不在、相続人が大多数、相続人が相続放棄により不在等の場合には、権利関係の専門家である弁護士、司法書士等へ相談し措置を検討します。

また、所有者調査を行ったうえで所有者及び相続人が不明の場合は、空家等の管理及び処分を行うために、必要に応じて、市長による財産管理人申立てを検討します。【新規】

必要に応じて、空家等の跡地を活用し、土地の利活用の円滑化を図ります。【継続】

施策の一覧表

凡例：●既存施策（実施中または一部実施）、◆拡充施策、★：新規施策

空き家の状態	対策区分	基本的な施策	具体的な施策
（空き家予備軍）への取組 フェーズⅠ	発生抑制	(1)情報提供による発生抑制	●高齢者や推定相続人を対象としたセミナー相談会の実施 ●町内会に対する出前講座の実施 ●NPO法人等と連携した専門家相談体制の構築 ●空き家の譲渡所得3,000万円特別控除 ●空家等の除却促進に係る連携協定の締結(すまいの終活ナビの提供)
		(2)地域特性を活かした魅力ある住まい・まちづくりによる発生抑制	●地域コミュニティ内の連携強化 ●地域が主体となって空き家対策に取り組める環境形成
		(3)良質で安全な住まいづくりによる発生抑制	●既存住宅ストックの長寿命化の取組への支援
フェーズⅡ(活用可能な空き家)～ フェーズⅢ(不適正管理空き家)への取組	適正管理	(1)空家等の調査及びデータベースの整備	●空家等の調査及びデータベースの整備・更新 ★空家等に工作物を設置している者(電力会社等)による所有者情報把握
		(2)空家等の適正管理義務周知	●不適正管理空き家の所有者等への適正管理義務の周知・指導 ●適正管理を促す助言文書を所有者等へ送付
		(3)相談体制の充実	●建築課を窓口とした相談体制の充実 ●空家等の利活用、流通等に関する情報提供 ●民間事業者やNPO等との連携による空き家の維持・管理サービス ★空家等管理活用支援法人による情報提供や相談
		(4)管理不全空家等に対する措置	★指導・勧告の措置
	活用	(1)定住促進に向けた空家等の活用	●空き家バンクへの登録促進（納税通知書への資料同封等） ●空き家バンク物件を利用する移住者に対する改修費補助 ●空き家バンク登録物件に対する家財整理費補助 ●住宅購入や家賃等の費用の一部を助成する制度の創設の検討 ●住宅金融支援機構による情報提供 ●町内会等と連携した空き家バンク物件の登録
		(2)空家等の多様な活用	●空き家活用モデル支援事業 ●用途変更手続きにおける相談支援
		(3)空家等の流通の促進	●宅地建物取引士やNPO法人等との連携による空家等又

			はその跡地の情報収集、購入・貸借希望者への情報提供 ●空家の管理等、新たなニーズに対応する施策の検討
		(4)空家等の跡地活用の促進	●市における相談体制の整備 ●法務関係団体、建築・不動産関連事業者、学識経験者等との連携による情報提供、相談体制の充実 ●空家等の跡地整備の支援 ●広島型ランドバンク事業との連携
(老朽危険空き家)への取組 フェーズⅣ	除却	(1)特定空家等の判定方法	本計画(P40～42)に記載
		(2)特定空家等に対する措置	●空家等対策条例に基づく緊急安全措置の実施 ◆緊急代執行の実施 ●特定空家等の所有者等に対する指導の実施
		(3)その他の法律(法令)との関係	●特定空家等に対応する際に、建築基準法による助言・指導等や、消防法に基づく措置等の他法令により、各法令の目的に沿った措置を実施
		(4)除却を促進する取組	●老朽危険空き家除却事業補助金 ●空家等の除却促進に係る連携協定の締結(解体費用シミュレーターの提供)
		(5)空家等の所有者が不在等の場合の対応	●権利関係の専門家である弁護士、司法書士等へ相談し措置を検討 ◆所有者不明となった空家等に対する財産管理人申立(市長も選任請求可能) ●所有者不明土地対策との連携(利用円滑化に係るモデル事業)

6 推進体制の構築

(1) 市の組織体制

ア 市の連携体制の構築

本計画の作成及び変更並びに実施を適切かつ円滑に進めるための市の主要な関係部署と役割は、次のとおりとします。

なお、空家等対策に係る個別事項については、適宜、当該個別事項担当部局との連携により対応します。

■空家等対策に係る主な市の関係部署と役割

主な関係部署		主な役割
都市部	建築課	・空家等対策全般に関すること ・空家等対策計画に関すること ・空家等に係る周知・啓発に関すること ・空家等に関する総合相談窓口
	建築指導課	・空家等対策（ブロック塀）に関すること
経営企画部	地域企画課	・空き家バンク制度に関すること ・地域との連携に関すること
財務部	資産税課	・固定資産税に係る住宅用地特例の除外に関すること
生活環境部	生活環境課	・空家等対策（衛生面、景観面）に関すること
経済部	商工振興課	・空き店舗等の活用に関すること
消防本部		・空家等対策（防火）に関すること

イ 三原市空家等対策庁内検討会議の設置

(ア) 設置の目的

本計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策に庁内の意見を反映させるため、設置します。

(イ) 構成

構成部署は、空家等対策に係る主な市の関係部署及び空家等対策に係る協議を行う上で必要な部署とします。

(2) 三原市空家等対策協議会の設置

ア 設置の目的

本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議などを行うため、法第8条第1項に基づいて設置し、対策等を協議していきます。

イ 構成

協議会は、市長、地域住民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者、その他市長が必要と認める者で構成します。

特定空家等の判定票

空家番号		整理番号(相談)	
所在地			
判定年月日		判定者	
構造	造	階数	階建

1 不良度（老朽度・危険度）の判定

項目		箇所	判定内容		基礎点	Aランク (×0)	Bランク (×0.5)	Cランク (×1.0)	評点
建築物	建築物の著しい傾斜	全体	(1)	建築物の崩壊・落階等の有無	100	なし □	部分的崩落等 □	過半の崩落等 □	
			(2)	建築物の不同沈下(屋根・基礎等)	50	なし □	不明 □	有 □	
			(3)	柱の傾斜	50	1/60未満 □	1/60～1/20 □	1/20超え □	
	建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎、土台、柱、はり	(4)	土台・柱・はりの腐朽・破損・変形の有無（不良箇所：	50	なし □	小修理 □	大修理 □	
	屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ	屋根葺き材、ひさし又は軒	(5)	屋根の腐朽・破損・欠落等の有無	50	なし □	小修理 □	大修理 □	
			(6)	雨どいの腐朽・破損・欠落等の有無	10	なし □	－ □	あり □	
		外壁等	(7)	外壁仕上材の剥落・腐朽・破損等の有無	50	なし □	小修理 □	大修理 □	
			(8)	開口部(窓ガラス等)の割れ・破損等の有無	20	なし □	部分的 □	過半 □	
		看板、給湯設備、屋上水槽等	(9)	看板・給湯設備・屋上水槽等の破損・脱落・転倒等の有無	10	なし □	破損腐食 □	脱落転倒 □	
		屋外階段又はバルコニー	(10)	屋外階段・バルコニーの腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし □	一部 □	全体的 □	
		門又は塀	(11)	門・塀の腐朽・破損・脱落等の有無	10	なし □	部分的 □	過半 □	
擁壁	擁壁が老朽化し危険となるおそれ	擁壁	(12)	擁壁表面への水のしみ出し・流出の有無	10	なし □	湿り □	流出 □	
			(13)	水抜き穴の詰まり・設置の有無	10	設置有 □	詰まり □	設置無 □	
			(14)	ひび割れ等の有無	10	なし □	使用限界 □	損傷限界 □	
合計（基礎点合計＝440点）					不良度：				

2 周辺への影響度の判定

				離れ(大)		離れ(中)		離れ(小)	
敷地境界からの離れ	(1)	隣地境界と建築物の離れ(最短距離) (L= m)	2階建以内	L>概ね5m	☐	概ね3m≤L≤概ね5m	☐	L<概ね3m	☐
			3階建以上	L>概ね10m	☐	概ね6m≤L≤概ね10m	☐	L<概ね6m	☐
	(2)	公衆用道路と建築物の離れ(最短距離) (L= m)	2階建以内	L>概ね5m	☐	概ね3m≤L≤概ね5m	☐	L<概ね3m	☐
			3階建以上	L>概ね10m	☐	概ね6m≤L≤概ね10m	☐	L<概ね6m	☐

		道路側離れ(大)	道路側離れ(中)	道路側離れ(小)
影響度の判定結果	隣地側離れ(大)	影響度(小) ☐	影響度(中) ☐	影響度(大) ☐
	隣地側離れ(中)	影響度(中) ☐	影響度(中) ☐	影響度(大) ☐
	隣地側離れ(小)	影響度(大) ☐	影響度(大) ☐	影響度(大) ☐
	通学路に面する場合	影響度(大) ☐		

3 特定空家等の判定

特定空家等の評点

Ⅱ

不動産の評点

+

影響度による加算点

影響度(低)： +0点
影響度(中)： +25点
影響度(大)： +50点

特定空家等の評点	特定空家等の判定
150点未満	非該当 ☐
150点以上	該当 ☐

【注意事項】

倒壊しそうな建築物の部分・門塀・塀・擁壁等が敷地境界に隣接している場合は、法第22条の指導対象とすることができる。

○コメント（調査所見及び危険除去のための改善措置）		
緊急対応の必要性の有無	有・無	必要な箇所

特定空家等の判定票

4 そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれのある状態の判定

項目	判断内容	判定	
		有	無
建築物又は設備等の破損等が原因によるもの	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況		
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの	ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		

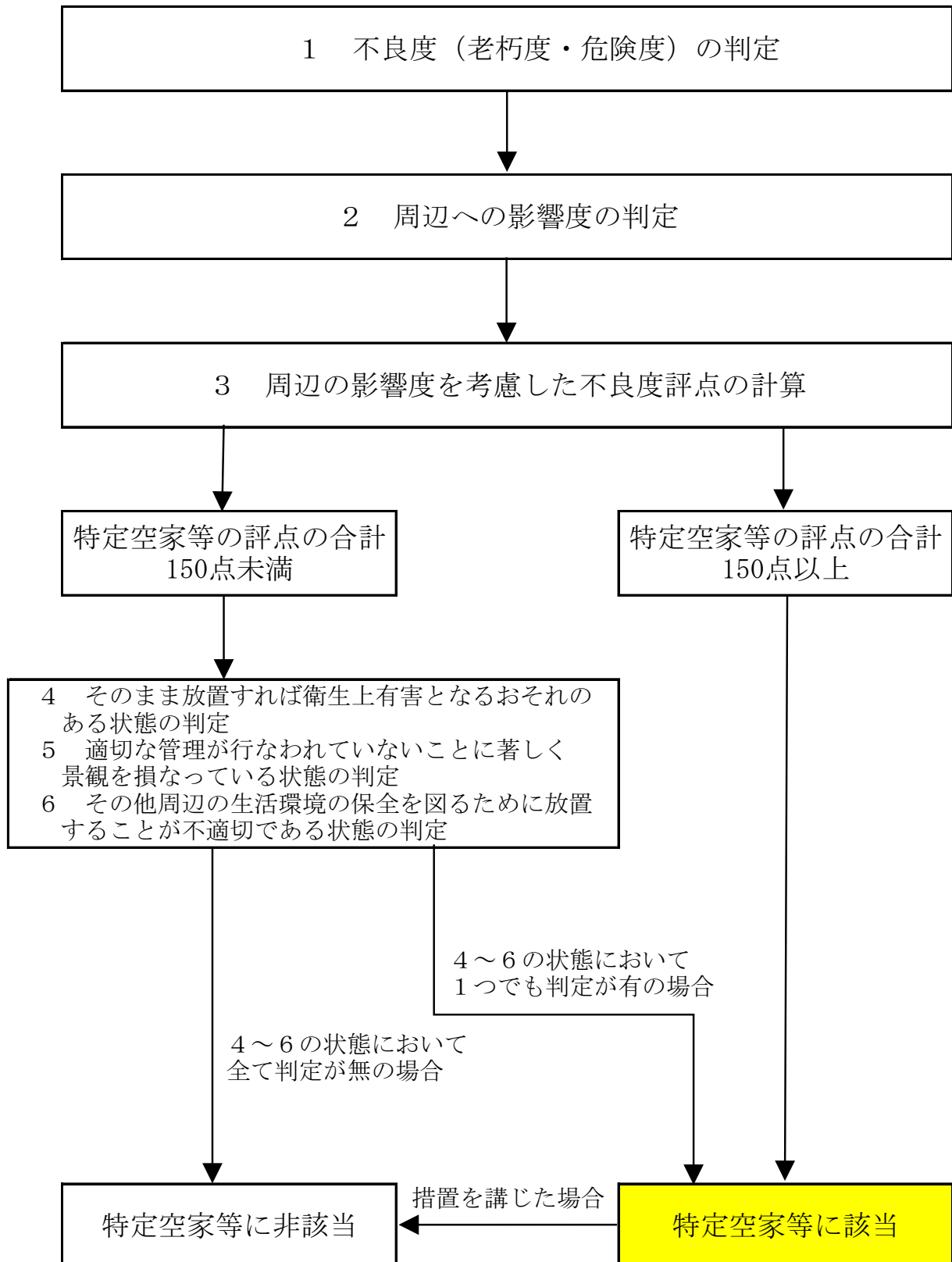
5 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態の判定

項目	判断内容	判定	
		有	無
その他、周囲の景観と著しく不調和な状態にあるもの	立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している		
	敷地内にごみ等が散乱、山積みしたまま放置されている		

6 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の判定

項目	判断内容	判定	
		有	無
立木が原因によるもの	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている		
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている		
空き家等にすみついた動物等が原因によるもの	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている		
	すみついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼすおそれがある		
	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある		
建築物等の不適切な管理等が原因によるもの	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている		
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている		
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している		

特定空家等の判定フロー図



参考 1 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)

(令和五年十二月十三日 空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律 施行)

第一章 総則

(目的)

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

(定義)

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

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

(国の責務)

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

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

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

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

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

(空家等の所有者等の責務)

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

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。（空家等対策計画）

（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つて、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。

1 0 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。

1 1 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。

1 2 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。

1 3 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。

1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

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

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

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

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

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

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

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

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

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏

名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

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

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規

定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

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

(建築基準法の特例)

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

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

(空家等の活用の促進についての配慮)

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

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

(地方住宅供給公社の業務の特例)

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

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

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

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

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

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

第五章 特定空家等に対する措置

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

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改

善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を

準用する。

- 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

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

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

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認

めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

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

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

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

(情報の提供等)

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

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

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

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

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

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

(市町村長への要請)

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

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

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

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の

拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

第八章 罰則

第三十条 第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

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

附 則

(施行期日)

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

(検討)

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

参考2 用語集

ア行

空家等管理活用支援法人

空家等の管理や活用に取り組むNPO法人、社団法人等で、市区町村から指定された法人のこと。

空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法）

適正に管理されない空家等が周辺の生活環境に影響を及ぼしていることなどを背景に、平成26年11月に制定された法律で、空家等対策計画の作成や空家等の調査、適切な管理や活用に係る措置、特定空家等に対する措置等が定められている。

令和5年12月に、「空家等の活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却」の3本柱による空家等対策の強化を目的とした法改正が行われた。

空き家バンク制度

三原市内の空き家を所有する人の申込みにより、空き家の情報を登録し、その情報を空き家の利用を希望する人に紹介する制度。

NPO法人

NPOとは、Non-Profit Organizationの略称で、特定非営利活動法に基づき法人格を取得している団体のこと。

カ行

管理不全空家等

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のこと。

国勢調査

国内の人及び世帯の実態を把握し、各種行政施策その他の基礎資料を得ることを目的とした調査。調査は1920年（大正9年）からほぼ5年ごとに行われ、実施年の10月1日を基準日としている。

固定資産税の住宅用地特例

住宅やアパートなど、人が居住するための建物の敷地として利用されている土地（住宅用地）の税制上の特例措置のこと。

コンセンサス

意見の一致や合意、総意を示す言葉。

サ行

住宅・土地統計調査

日本の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする5年ごとの調査。調査は、実施年の10月1日を基準日として実施。

タ行

特定空家等

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、②著しく衛生上有害となるおそれのある状態、③適切な管理が行われ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と認められる空家等のこと。

ハ行

PDCAサイクル

「Plan（計画）」「Do（実行）」「Check（評価）」「Action（改善）」の頭文字をとって名付けられたフレームワークで、P・D・C・Aの4つのステップを順番に繰り返し、継続的な業務改善や品質改良を目指すもの。

広島型ランドバンク事業

空き家や空き地などの未利用ストックについて、隣接地や前面道路と一体として捉え、小規模での区画再編を連鎖させて、接道状況や土地形状の改善を図り、良好な居住環境整備につなげることにより、土地に付加価値を加え、市場性のあるストックを生み出す事業。

広島県空き家対策対応指針

県内の空き家対策の方向性などを示した指針のこと。空き家対策を全県的に推進していくため、平成26年度に県、市町及び関係団体による「広島県空き家対策推進協議会」を設立した際に策定したものである。