

大井町空家等対策計画 (素案)

令和8年 月
大 井 町

- 目 次 -

第1章 大井町空家等対策計画の趣旨

1 計画改訂の背景	1
2 計画の位置づけ	1
3 「空家等」の表記	1

第2章 大井町の空家等の現状

1 人口・世帯	2
(1) 人口、世帯数の推移	2
(2) 世代別人口の推移	2
(3) 高齢者単身世帯の推移	3
2 住宅・土地統計調査における空き家の現状	3
(1) 全国の空き家の状況	4
(2) 神奈川県空き家の状況	5
(3) 大井町空き家の状況	6
3 大井町の空家等実態調査	7
(1) 調査概要	7
(2) 調査経緯	7
(3) 調査結果概要	7
(4) アンケート調査	9
4 空家等対策における課題	13
(1) 空家の発生抑制	13
(2) 空家等の市場流通・利活用の拡大	14
(3) 空家等の適切な管理の確保	17
(4) 特定空家等への措置に向けた体制の整備	18

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 空家等に関する対策の取組方針	20
(1) 空家等の把握	20
(2) 発生の予防	20
(3) 市場流通・利活用の促進	20
(4) 適正な管理の促進	20
2 計画期間	20
3 対象地区	20
4 対象とする空家等の種類	20

第4章 空家等対策の具体的取組

1 空家等の調査	21
(1) 空家等実態調査	21
(2) 空家等情報のデータベース化	21
2 空家の発生予防	21
(1) 空家等に関する意識の涵養	21
(2) 相続登記義務化の周知	21
3 空家等の流通・利活用の促進	22
(1) 利活用可能な空家等の情報提供	22
(2) 移住・定住のための空家等の活用	22
(3) 民間事業者等との連携による空家等の流通	22
4 空家等の適切な管理の促進	22
(1) 空家等の所有者等への情報提供	22
(2) 管理不全空家等の認定及び措置	22
5 特定空家等への対応等	23
(1) 特定空家等の認定	23
(2) 特定空家等に対する措置	23
6 空家等に関する相談への対応	24
(1) 空家所有者向けの相談体制	24
(2) 町民等向けの相談体制	24
7 空家等対策の実施体制	24
(1) 大井町空家等対策検討プロジェクト会議	24
(2) 大井町空家等対策協議会	25
(3) 関係機関等との連携	25
8 その他空家等対策の実施に関し必要な事項	26
(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	26
(2) 他法令との連携	26
(3) 計画の目標	26

<資料編>

空家等対策の推進に関する特別措置法	27
-------------------	----

第1章 大井町空家等対策計画の趣旨

1 計画改定の背景

近年、人口減少や少子高齢化、建築物の老朽化などを背景に、全国的な問題として空家問題が表面化し、防災・防犯・安全・環境・景観の保全など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

国では、この空家問題に対応するため、2015年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）を施行しました。

本町においても、空家等に関する相談が増加するとともに、空家等に起因する問題の深刻化が懸念されたため、本町における空家等対策を定めた「大井町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を2020年度に策定しました。

一方で、全国的に空家の増加傾向が続いていることから、空家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」を三本柱とした改正空家法が2023年12月に施行されました。

こうした国の動向等を受け、本町においても現状の把握や課題の整理を行い、より一層の空家等対策を推進するため、本計画を改定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、本町における空家等に関する基本的な対策を総合的かつ計画的に推進し、空家法第4条に定められている市町村の責務（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るもの）を果たすため、同法第7条の規定に基づいて策定するものです。

また、本計画は、大井町総合計画を上位計画として、空家等対策の推進に向けた具体的な取り組みを明らかにするものです。

3 「空家等」の表記

本計画では、空家法において定義された「空家等」に該当する場合は、「空家」又は「空家等」と表記します。

また、総務省統計局による「住宅・土地統計調査」における定義に該当する場合は、「空き家」と表記することとします。

表1 「空家等」の表記の定義

区分	定義
空家法における「空家等」	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地
住宅・土地統計調査における「空き家」	居住世帯のない、一時現在者のみの住宅及び建築中の住宅を除く住宅

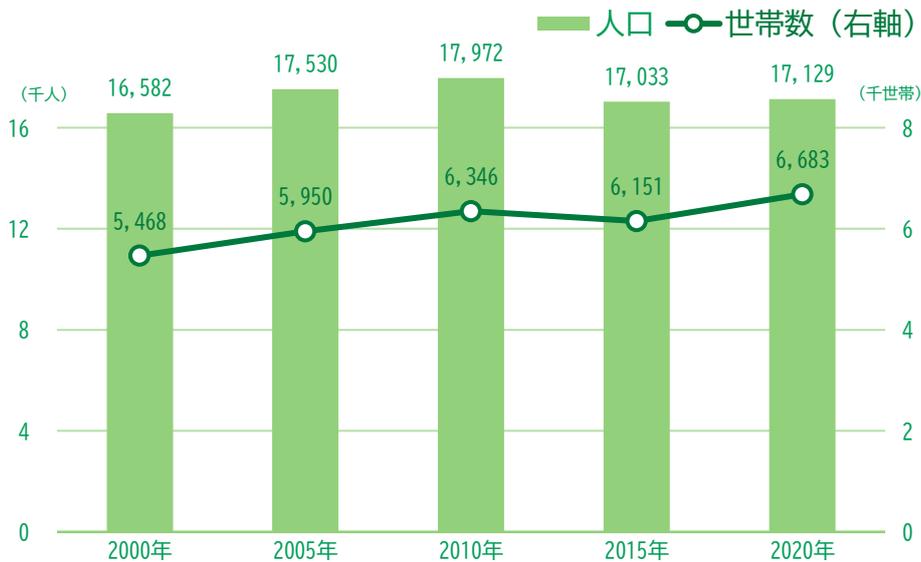
第2章 大井町の空家等の現状

1 人口・世帯

(1) 人口、世帯数の推移

国勢調査に基づく本町の人口及び世帯数は2010年まで増加傾向でしたが、2015年に一旦減少に転じ、2020年には再び増加に転じています。

図1 大井町の人口・世帯数推移

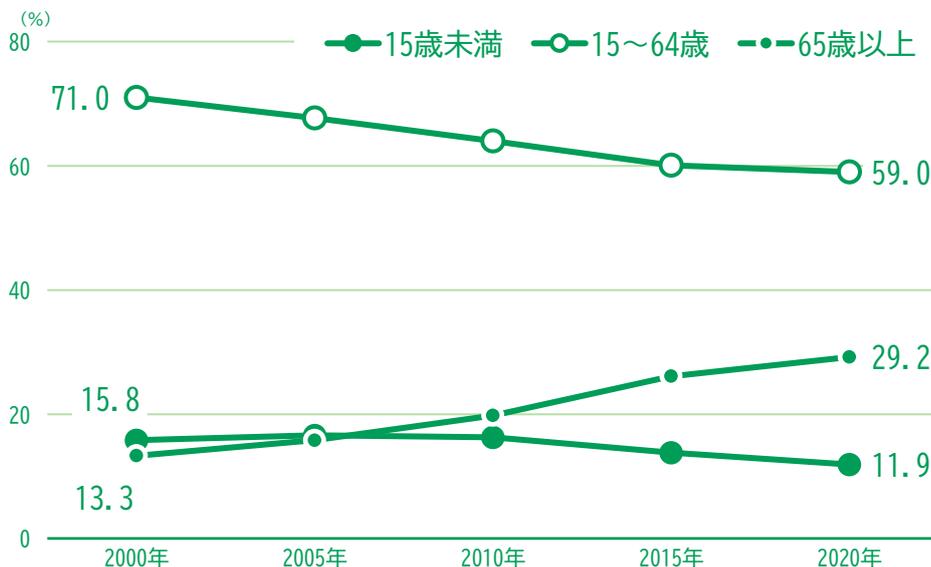


資料：総務省「国勢調査」

(2) 世代別人口の推移

本町の世代別（15歳未満、15～64歳、65歳以上の3区分）の人口割合をみると、15歳未満と15～64歳は減少傾向にあるのに対し、65歳以上は増加傾向を示しており、2020年の65歳以上の割合は29.2%となっています。

図2 大井町の世代別人口割合の推移

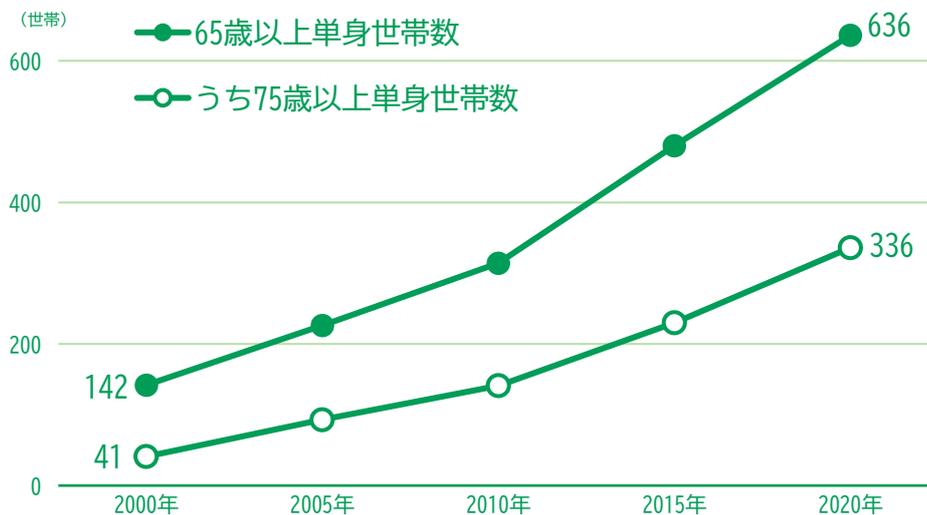


資料：総務省「国勢調査」

(3) 高齢者単身世帯の推移

本町の65歳以上の単身世帯は、年々増加しており、2020年には636世帯となり、総世帯数に占める割合は9.5%となりました。特に、75歳以上の単身世帯は336世帯となり、2000年と比べて約8倍となっています。

図3 大井町の高齢者単身世帯数の推移

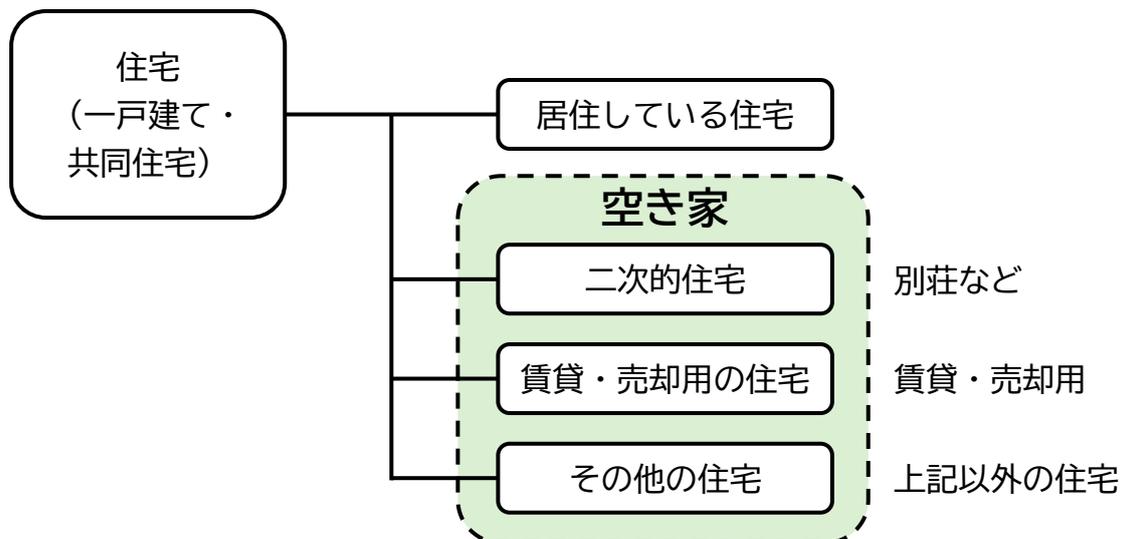


資料：総務省「国勢調査」

2 住宅・土地統計調査における空き家の現状

総務省統計局が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」は、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ものです。全国、神奈川県、大井町の空き家の現状や推移は次のとおりとなっています。

なお、「住宅・土地統計調査」における空き家の種類は次のとおりです。

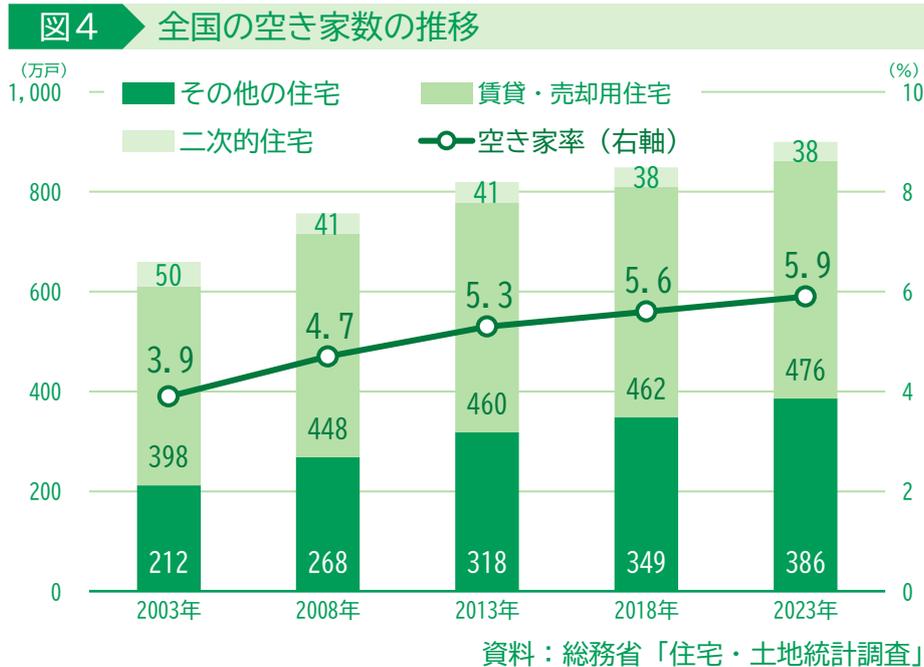


※ 住宅・土地統計調査は、標本調査であるため、住宅数及び空き家数は実際の数とは異なる場合があります。

(1) 全国の空き家の状況

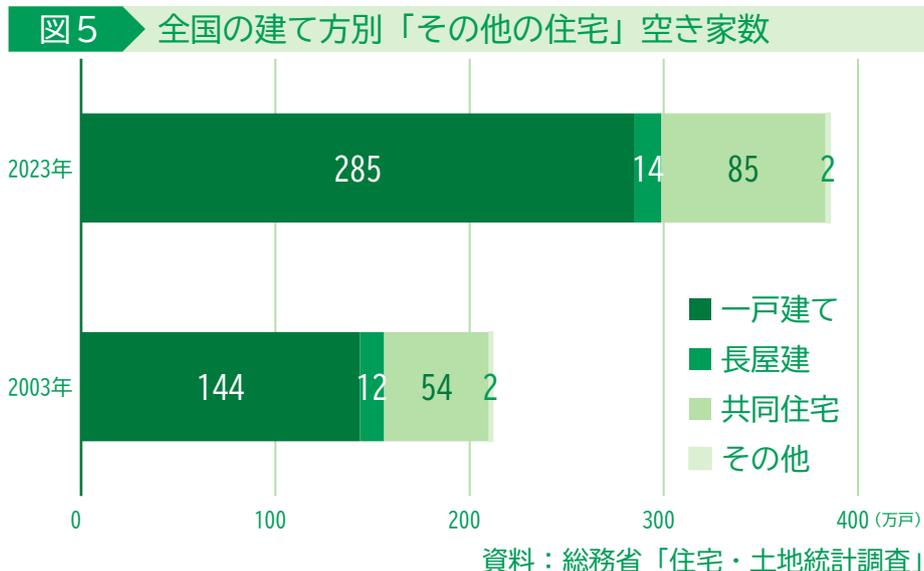
全国の空き家は、「住宅・土地統計調査」によると、放置すると社会問題となり得る「その他の住宅」が2003年の212万戸から一貫して増加を続け、2023年には約1.8倍の386万戸となりました。

また、空き家に占める「その他の住宅」の割合は43%となり、年々増加するとともに、総住宅数に占める割合（以下「空き家率」という。）も一貫して上昇し、2023年には、過去最高の5.9%となりました。



全国の空き家のうち「その他の住宅」の建て方の内訳は、「一戸建て」が最も多く、2003年の144万戸から2023年には285万戸となり倍増しました。

建て方別に占める割合も約74%となり、2003年と比べ6ポイント増加となりました。

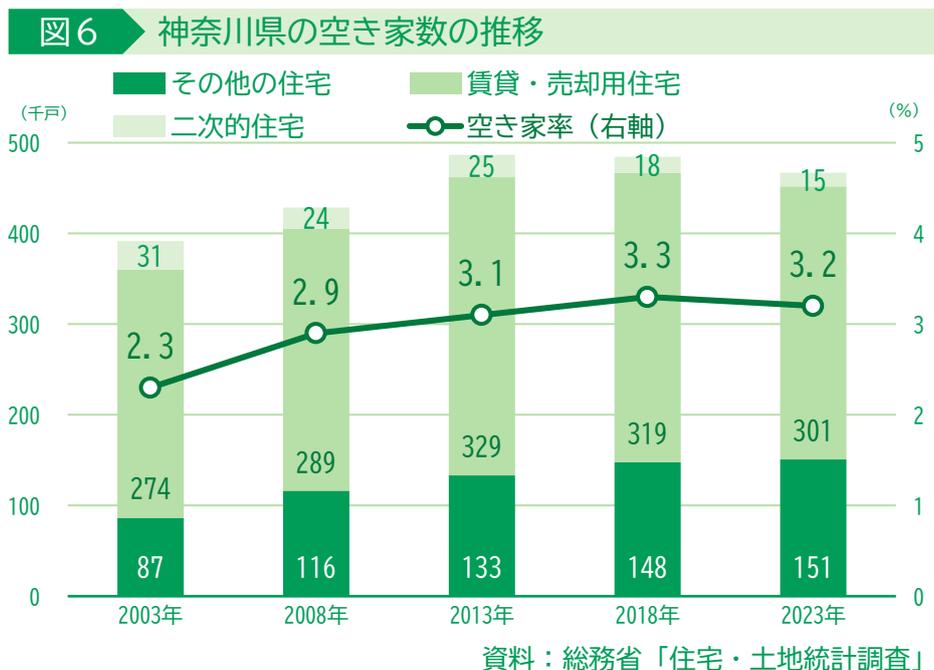


(2) 神奈川県空き家の状況

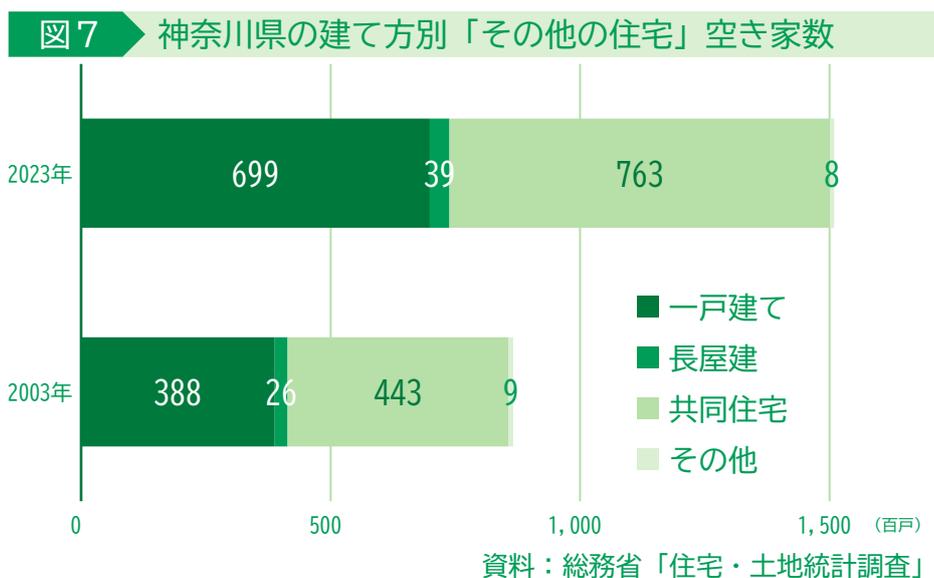
神奈川県の空き家は、「その他の住宅」が2003年の8万7千戸から一貫して増加を続け、2023年には約1.7倍の15万1千戸となりました。

また、空き家に占める割合は32%となり、年々増加していますが、空き家率は2023年に3.2%となり、2018年から微減となりました。

空き家に占める割合の最も大きい「賃貸・売却用住宅」は、2013年をピークに減少しています。



神奈川県の空き家のうち「その他の住宅」の建て方の内訳は、「共同住宅」が最も多く、次いで「一戸建て」となっています。

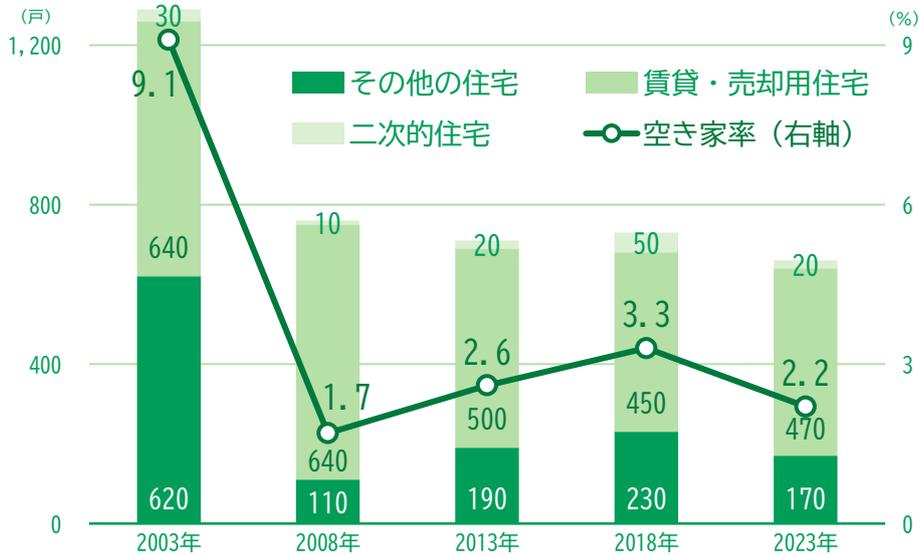


(3) 大井町の空き家の状況

本町の空き家は、全国や神奈川県の場合と異なり減少傾向にあります。「その他の住宅」が2023年に170戸となり、空き家率は2.2%となりました。

この割合は、神奈川県内の調査対象自治体で2番目に低い数値となっています。

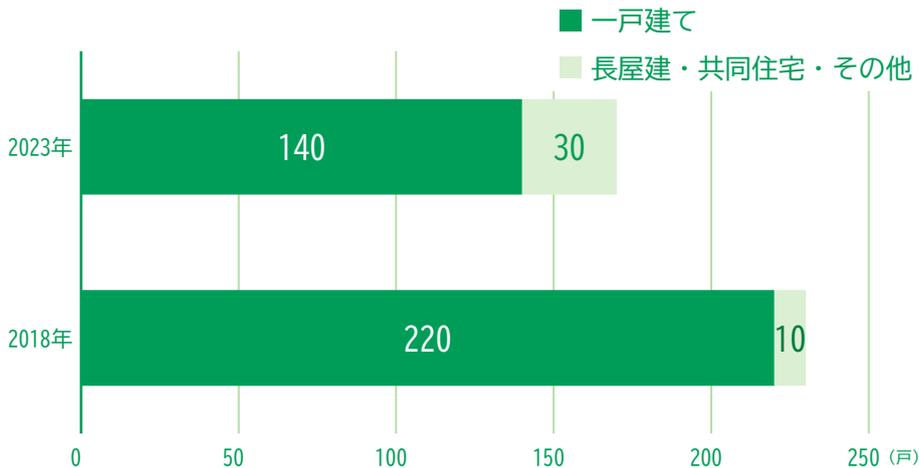
図8 大井町の空き家数の推移



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

本町の空き家のうち「その他の住宅」の建て方の内訳は、「一戸建て」が最も多く、140戸となっています。

図9 大井町の建て方別「その他の住宅」空き家数



資料：総務省「住宅・土地統計調査」

3 大井町の空家等実態調査

(1) 調査概要

本町における空家等の実態等を把握するため、2015年度及び2019年度に引き続き、2024年度から2025年度にかけて、空家等実態調査を実施しました。

- | | | | |
|-------|---|--------------|--------------|
| ①対象地区 | - | 町内全域 | |
| ②調査期間 | - | 1次調査 委託調査 | 2024年 7月 |
| | - | 2次調査 現地調査 | // 10月～11月 |
| | - | 3次調査 水道使用量調査 | 2025年 2月～ 3月 |
| | - | 4次調査 所有者調査 | 2025年 5月～ 6月 |

(2) 調査経緯

【1次調査】

外観等から空家等と見込まれる家屋を委託により調査した結果、153件の家屋が抽出されました。

【2次調査】

1次調査によって抽出された153件の家屋及び2019年度調査により空家と見込まれた74件の家屋の合計227件の家屋を対象に、本町の自治会担当職員が外観目視調査を実施しました。居住の様子がうかがえる家屋や売却中物件、貸家等を除外した結果、132件の家屋が抽出されました。

【3次調査】

2次調査により抽出された132件の家屋を対象に、空家法第10条第1項の規定に基づいて、町営水道の使用状況を照会し、使用量実績から居住実態を判断したところ、79件の家屋が空家と見込まれました。

【4次調査】

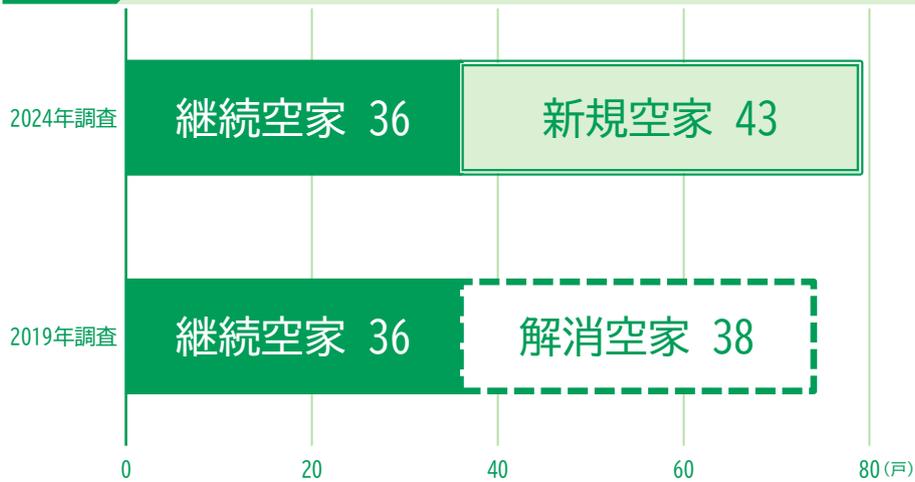
3次調査により判明した79件の空家の所有者等を特定するため、空家法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税の課税情報における所有者等を照会しました。

(3) 調査結果概要

2019年度調査で確認された74件の空家のうち、約半数の38件において居住の実態がうかがえたり、新築されたりするなど、利活用されていることが確認できました。

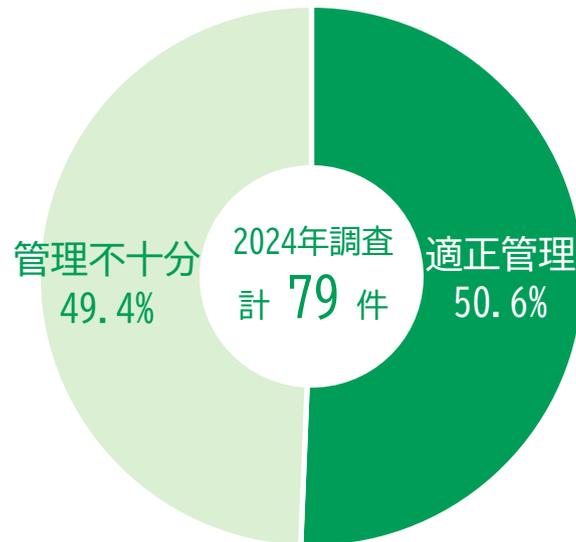
一方で、43件の家屋が新たに空家として確認されたため、全体で5件の増加となりました。

図10 大井町の空家数の推移



外観目視調査結果によると、管理の不十分な空家が39件確認されました。

図11 大井町の空家の管理状況



管理不十分な空家の状況は、「草木の繁茂」が最も多くなっています。

図12 大井町の管理不十分な空家の状況



(4) アンケート調査

固定資産税の課税情報に基づく空家の所有者等を対象に、家屋の利用状況や今後の利活用等の意向についてアンケート調査を実施しました。

- ①調査方法 - 郵送による配布及び郵送回収
- ②調査期間 - 令和7年9月16日～10月8日
- ③調査件数 - 所有者不明・除却済みを除いた70件
- ④回答状況 - 有効回答数 41件（有効回答率 60.3%）
- ⑤主要な集計結果

図13 回答者所在地

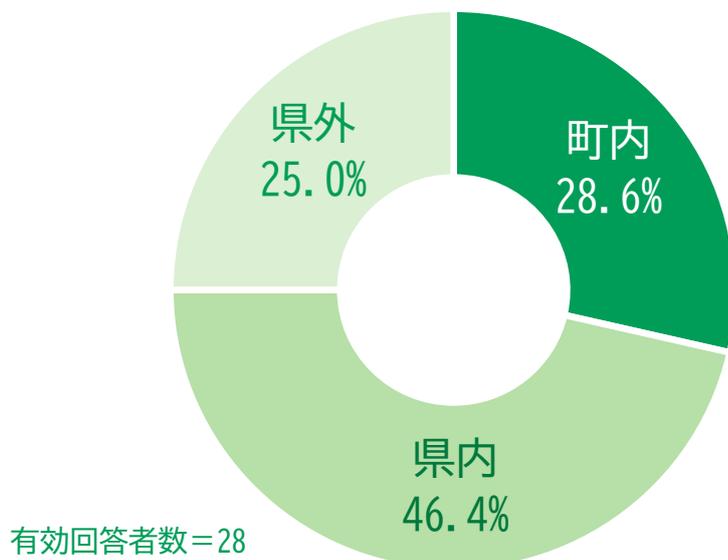


図14 回答者年代

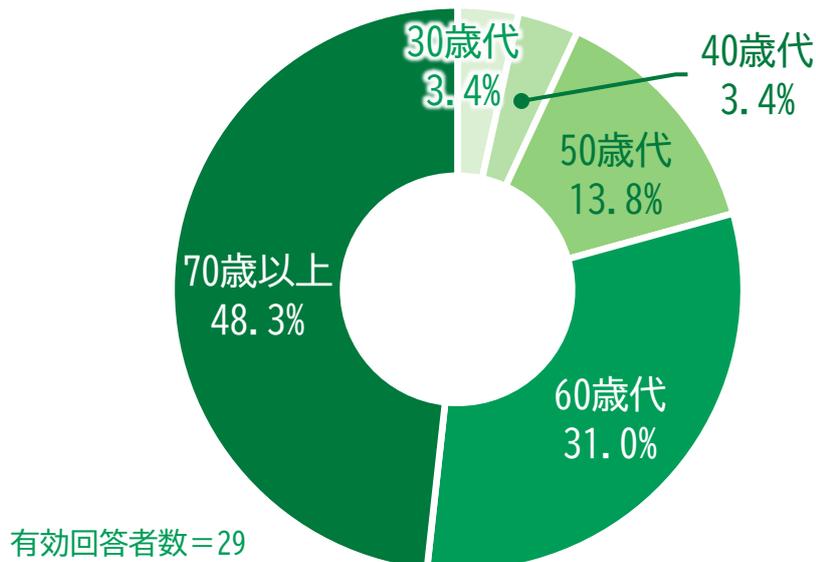


図15 空家の建築時期

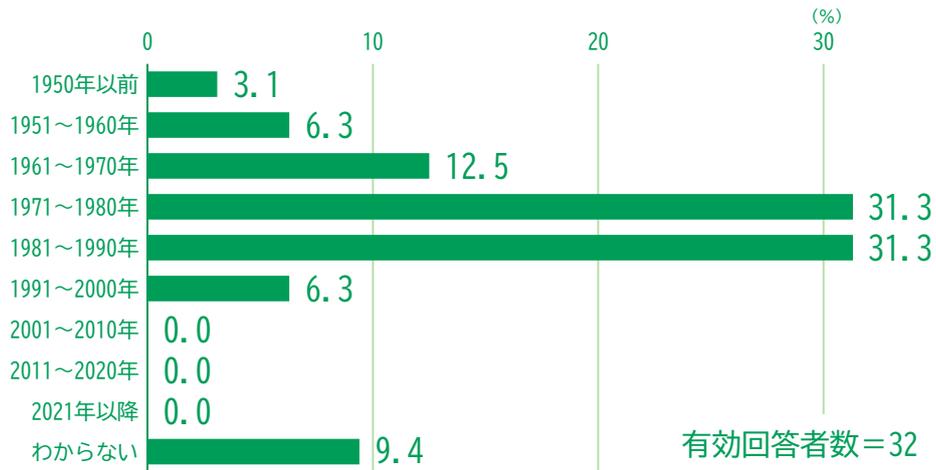


図16 空家期間

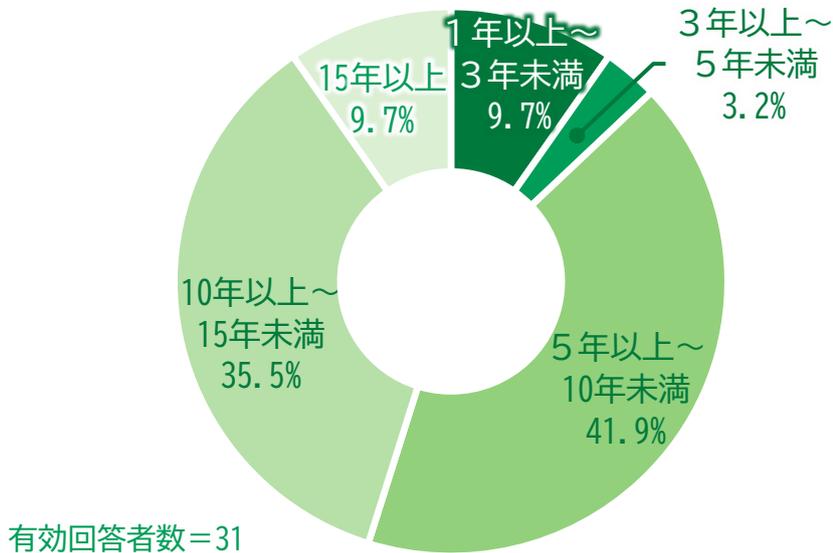


図17 空家となった経緯

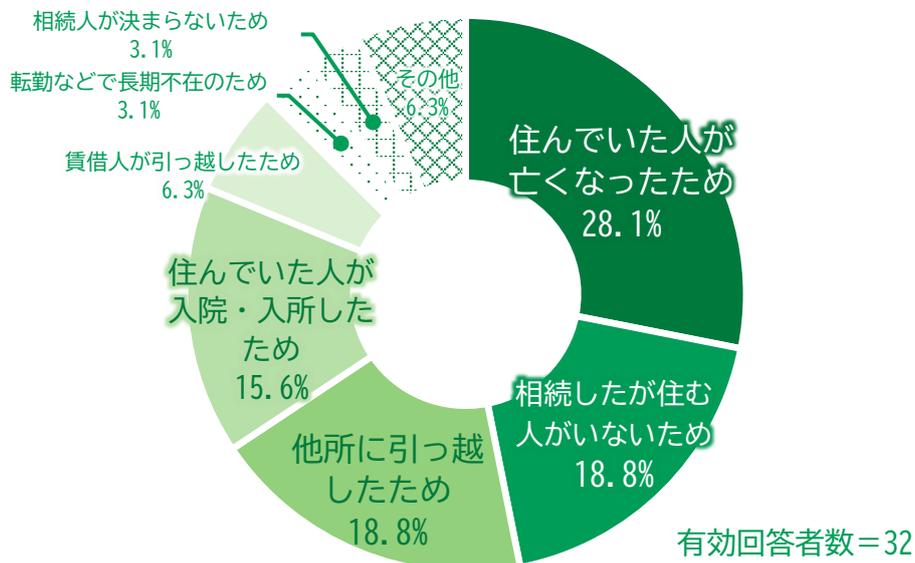


図18 空家の管理頻度

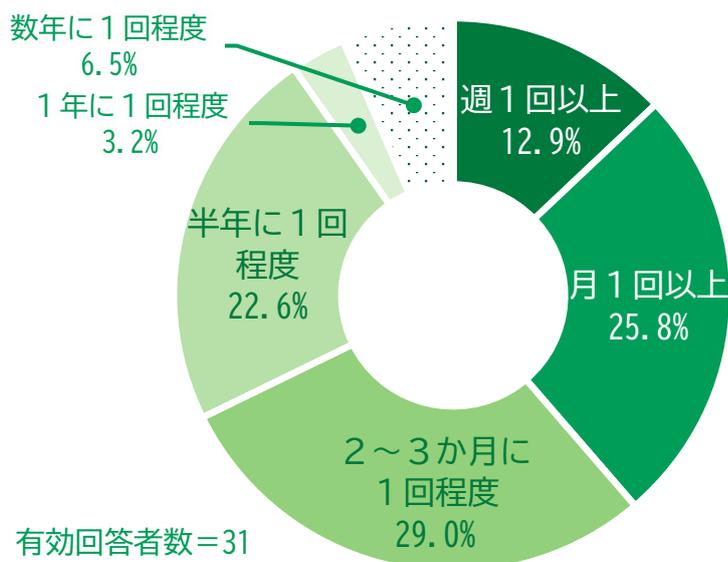


図19 空家の管理上の困りごと

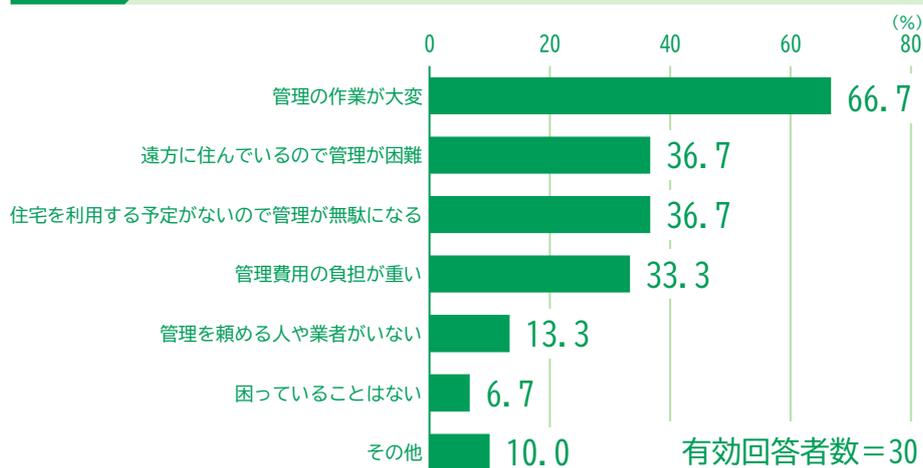


図20 今後の意向

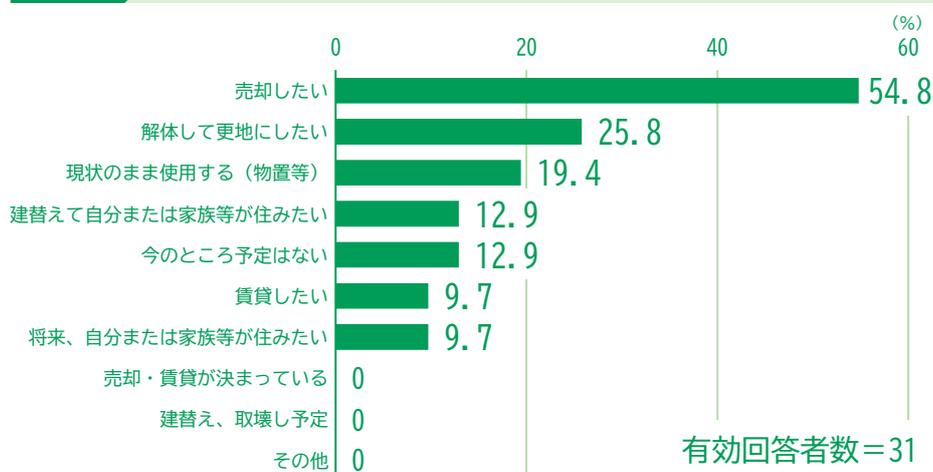


図21 空家の利活用や解体での困りごと

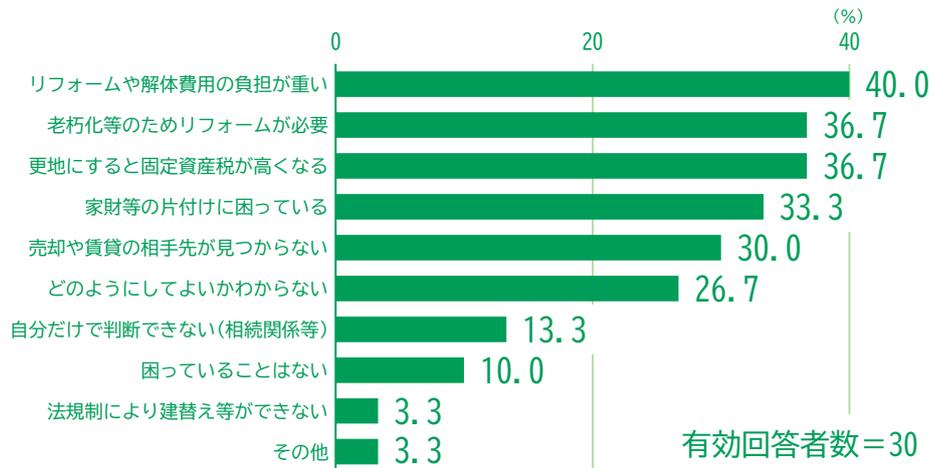


図22 大井町空家バンクの認知・登録希望

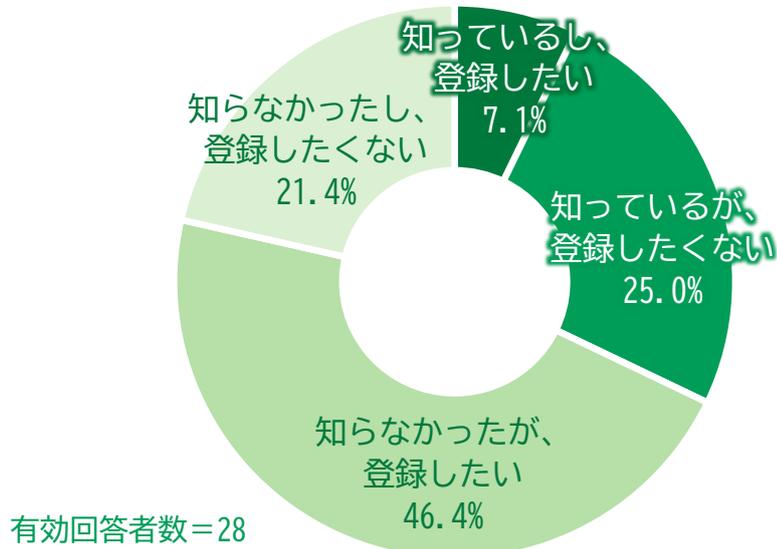


図23 大井町空家片付け補助金の活用希望

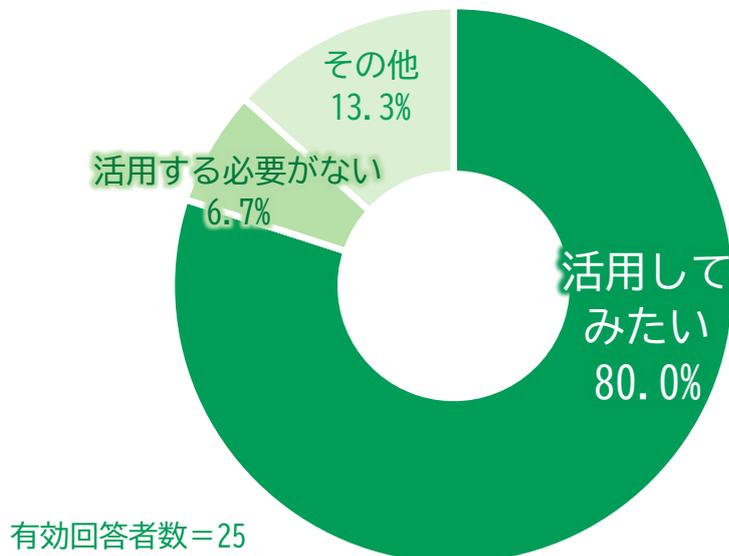
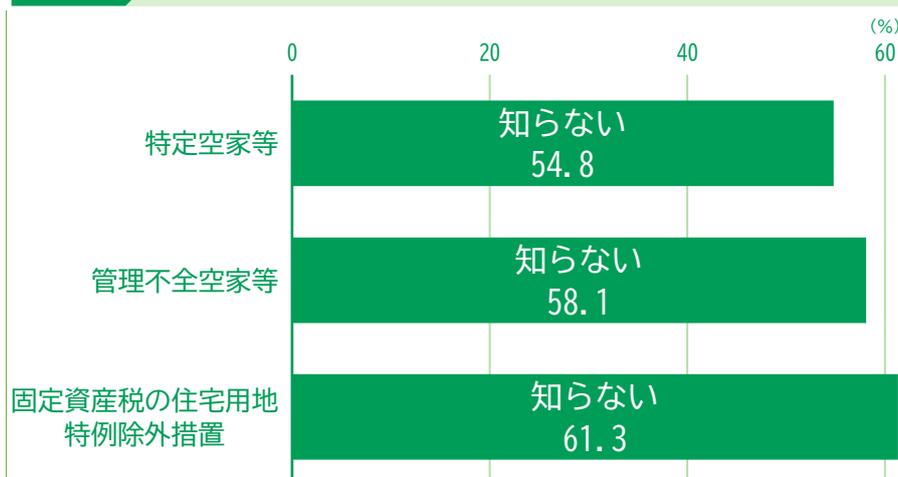


図24 特定空家等の認知状況

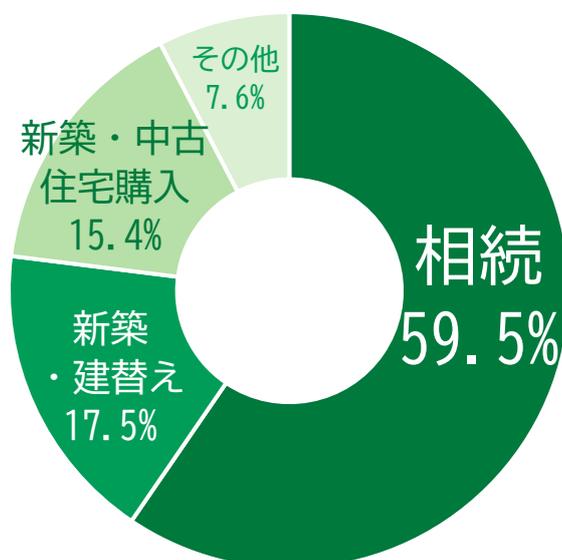


4 空家等対策における課題

(1) 空家の発生抑制

国土交通省が2024年度に実施した空き家所有者実態調査（以下「2024年度空き家所有者実態調査」という。）によると、空き家が発生する最大の経緯は「相続」であり、約60%となっています。

図25 全国の空き家取得経緯

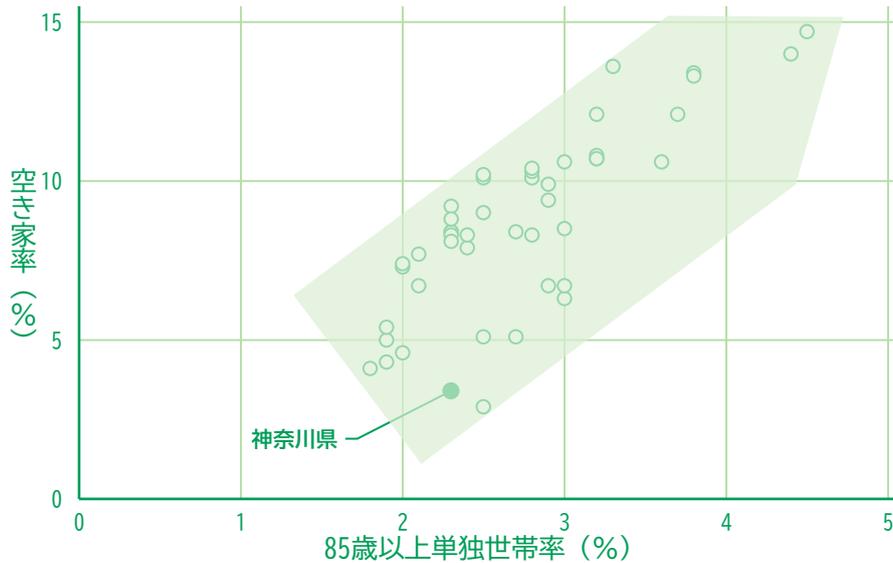


資料：国土交通省「2024年度空き家所有者実態調査」

本町においても、高齢化の進展に伴う高齢単身世帯の増加等により将来的な空家の増加が見込まれます。

そのため、高齢者やその親族に対し、空家の発生抑制に向けた取り組みを進めていく必要があります。

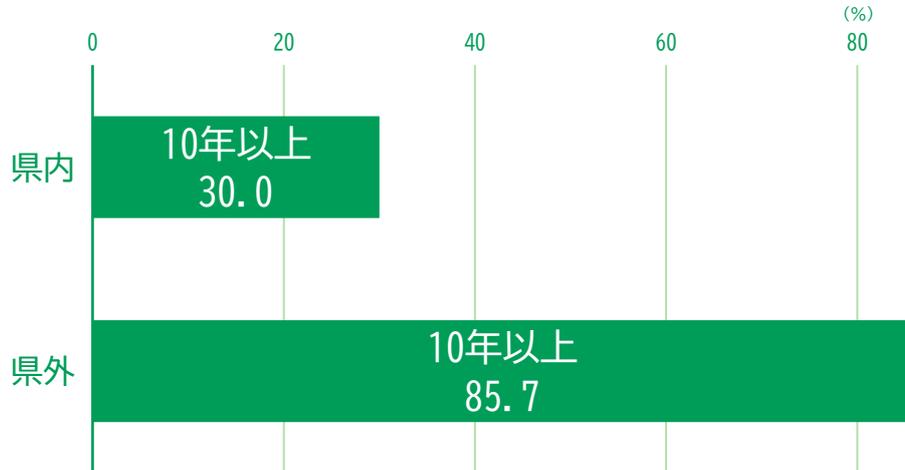
図26 都道府県別の高齢単身世帯率と空き家率の関係



資料：総務省「令和2年国勢調査」及び「令和5年住宅・土地統計調査」から作成

2024年度空家等実態調査によると、空家所有者の約70%が町外に在住（図13参照）し、特に県外在住の場合、空家の期間が長期化する傾向にあることから、町外在住の空家所有者に向けた効果的なアプローチを検討する必要があります。

図27 空家所有者所在地別空家期間



国では、空き家の発生を抑制するため、要件を満たす空家及びその土地を譲渡した場合の譲渡所得から3,000万円を特別控除する税制上の特例措置（2027年中まで）を講じています。こうした制度を積極的に周知する必要があります。

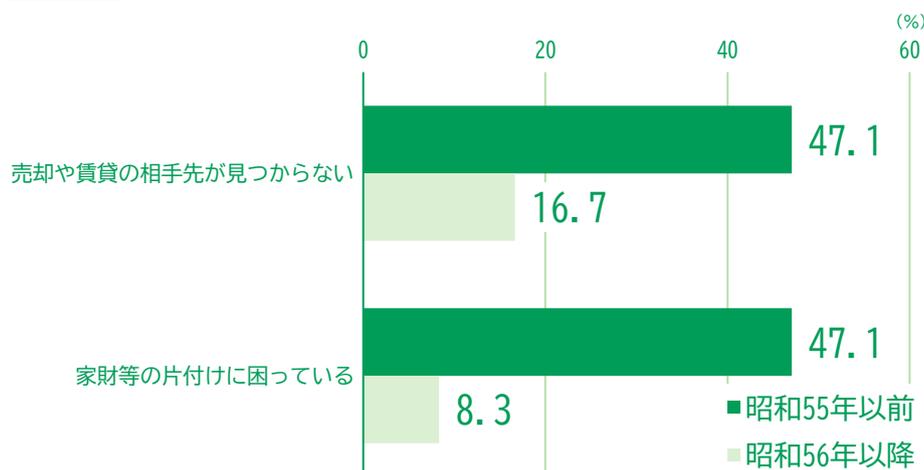
(2) 空家等の市場流通・利活用の拡大

2024年度空家等実態調査によると、5年間で半数の空家が売却や新たな活用（図10参照）がされており、市場流通や利活用が一定程度進んでいることが明らかになりました。

しかし、残りの半数については、多様な理由により市場流通や利活用が進んでいないものの、売却の意向を持つ所有者は多くいます（図20参照）。

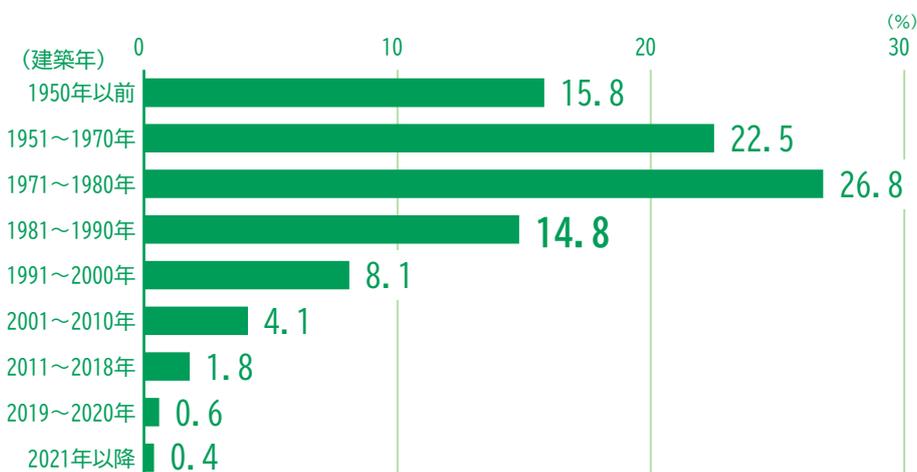
また、同調査によると半数以上が旧耐震基準（1981年6月以前の耐震基準）に基づき建築（図15参照）されており、市場への流通や利活用を困難にしている要因となっています。

図28 建築時期別の利活用上の困りごと



2024年度空き家所有者実態調査と比較すると、1981年から1990年に建築された空き家（本町 31.3%）が多いことが本町の特徴となっています。

図29 全国の建築時期別空き家割合

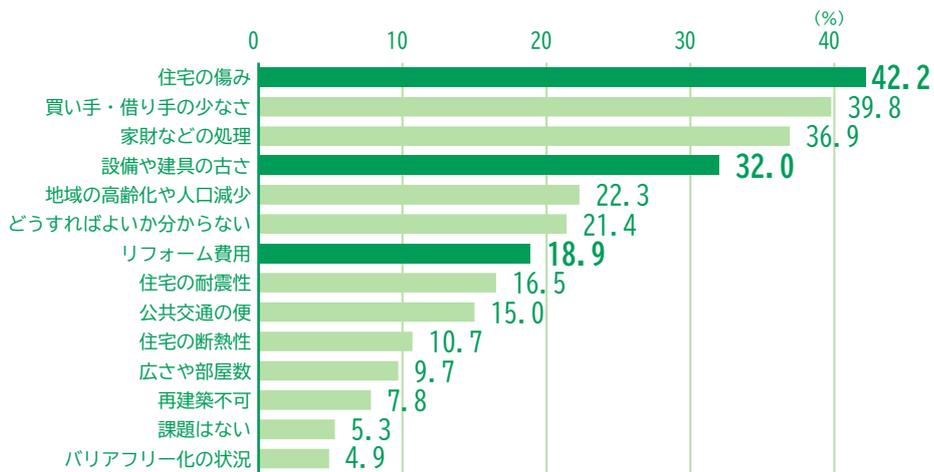


資料：国土交通省「2024年度空き家所有者実態調査」

2024年度空き家等実態調査によると、利活用上の困りごと（図21参照）は、「リフォーム等の費用負担」や「リフォームが必要」等の老朽化に関する回答が多く、これは、2024年度空き家所有者実態調査においても同様の傾向となっています。

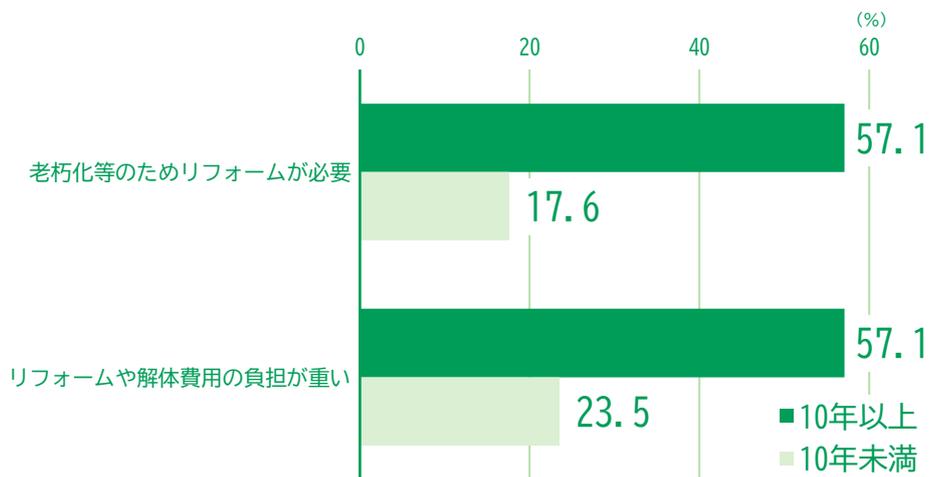
特に、長期化した空き家では、リフォームを必要とする回答が多いことから、こうした課題への対応が空き家等の長期化を抑制するために必要です。

図30 全国の空家を賃貸・売却する上での課題



資料：国土交通省「2024年度空き家所有者実態調査」

図31 空家期間別の利活用上の困りごと



本町においても、空家を賃貸又は売却したいとの意見・相談があることから、2021年度に町内の空家情報を提供することを目的とした「大井町空家バンク」制度を開始しました。

しかしながら、利用状況は少なく、また、空家所有者の認知率（図22参照）は約3分の1と低いことから、制度の積極的な周知を図る必要があります。

また、都市計画法等の法令により売却や利活用が困難となっている空家が見受けられるため、こうした課題に対応していくことも重要となっています。

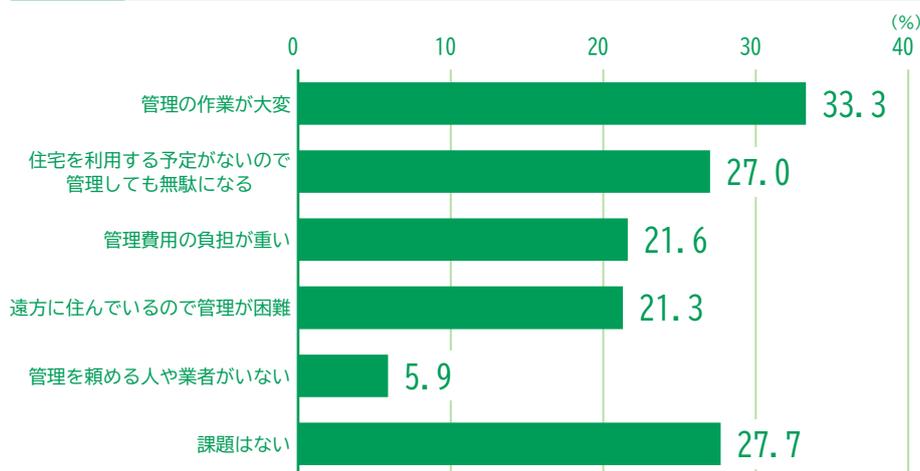
一方で、自己利用や現状のまま使用を予定する（図20参照）方も多く、こうしたニーズに対応する方法を検討していくことも必要です。

さらに、家財等が空家内に残置され、適切な処分が進まないことがあるため、2025年度に「大井町空家片付け補助金」を創設しました。今後、この制度について周知し、活用を促進することで、家財の片付けを契機として空家の利活用につなげていく必要があります。

(3) 空家等の適切な管理の確保

2024年度空家等実態調査によると、空家の管理上の困りごと（図19参照）は、「管理の作業が大変」が最も多く、次いで「遠方に住んでいるので管理が困難」、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」、「管理費用の負担が重い」と続き、これは、2024年度空き家所有者実態調査においても同様の傾向となっています。本町では、「管理の作業が大変」（66.7%）が特に多くなっており、適切な管理を確保する上で大きな課題となっています。

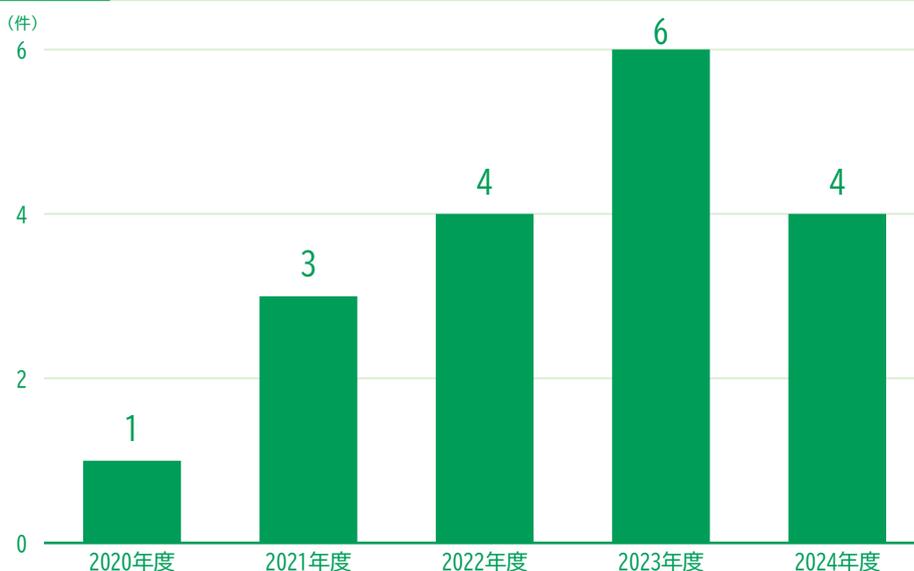
図32 全国の空家管理上の課題



資料：国土交通省「2024年度空き家所有者実態調査」

本町では、管理の不十分な空家について、近隣の居住者からの苦情や相談を寄せられることが増加しています。空家の管理が不十分になることで、空家法に基づく「特定空家等」や「管理不全空家等」に認定される空家が発生するおそれがあります。

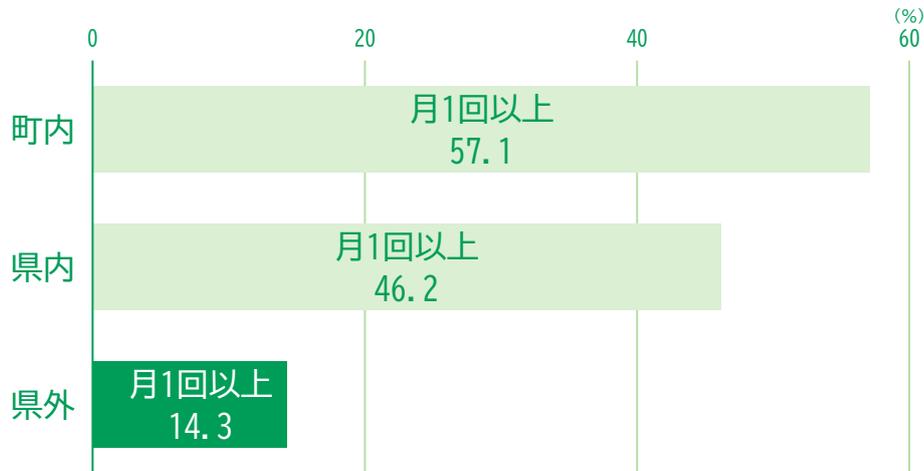
図33 大井町の空家等に関する苦情件数の推移



資料：大井町生活環境課調べ

2024年度空家等実態調査によると、県外に在住の空家所有者は、管理の頻度が少なくなることが見受けられるため、注意が必要です。

図34 在居住地別の空家管理頻度



空家所有者等に適切な管理方法等についての助言を行うほか、適切な管理が将来の利活用や資産価値の保全につながることも周知していくことが重要です。

しかしながら、周知等を重ねても管理が不十分な空家等については、空家法に基づく措置等を講じる必要があります。

(4) 特定空家等への措置に向けた体制の整備

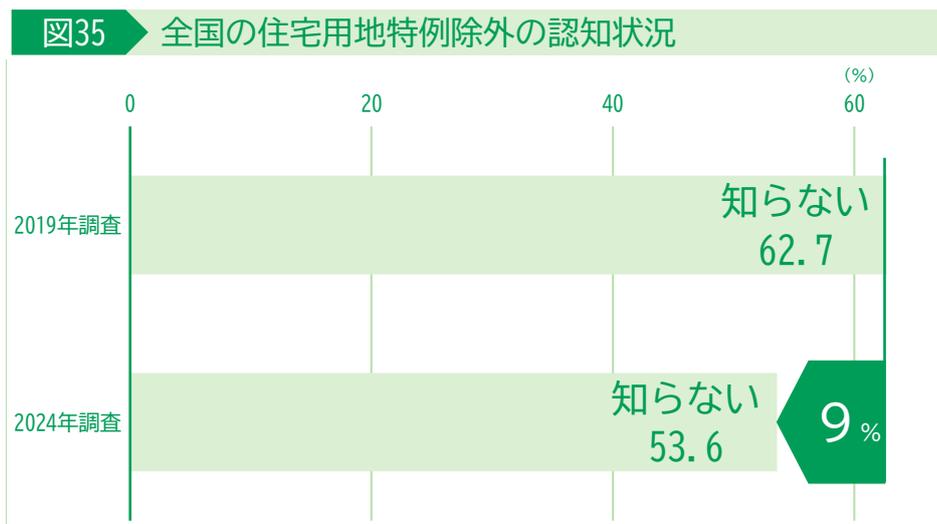
住宅の敷地として利用されている土地について、固定資産税が減額される特例措置の適用を受けるために空家をそのままにしているケースがありますが、2024年空家等実態調査によると、「特定空家等」や「管理不全空家等」として認定され、勧告された場合に、特例措置適用の対象除外となることを「知らない」とした回答（図24参照）が61.3%となっています。

なお、2024年度空き家所有者実態調査によると、対象除外となることを「知らない」との回答は、5年前に比較して約9ポイント減少しました。

表2 固定資産税の住宅用地特例措置

住宅用地区分	住宅用地区分の範囲	特例内容	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の部分	1/6に軽減	1/3に軽減
一般住宅用地	面積が200㎡を超える部分	1/3に軽減	2/3に軽減

※大井町では都市計画税の課税はありません



資料：国土交通省「2024年度空き家所有者実態調査」

2025年度末時点において、空家法に基づく「特定空家等」及び「管理不全空家等」に認定した空家等は町内にありません。

しかしながら、管理の不十分な空家等は確認されていることから、今後は、実態調査を定期的を実施するとともに、認定に向けた実効的な体制を整備する必要があります。

また、空家法に基づく固定資産税の住宅用地特例の解除や代執行等の措置等についても周知をしていく必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1 空家等に関する対策の取組方針

(1) 空家等の把握

定期的に空家の実態を把握するための調査を実施するとともに、町民や空家所有者向けの相談体制の整備に努めます。

(2) 発生の予防

転勤や相続に伴い誰もが空家等の所有者になりえることを周知するなど、空家等に関する意識の涵養を通じ、所有者が当事者意識をもって主体的に行動することを促進し、空家等の発生予防に努めます。

(3) 市場流通・利活用の促進

空家等の解消には、不動産市場を通じた流通や利活用が不可欠であることから、需要に応じた情報発信や支援に努めます。

(4) 適正な管理の促進

管理の不十分な空家等や市場流通が困難な空家等の所有者に対し、実情に応じた助言や情報提供に努めるとともに、周辺地域への影響等を踏まえ、税制や法令に基づく措置など、効果的な対策を実施するための体制を整備します。

2 計画期間

本計画の計画期間は、上位計画である大井町総合計画と連動し、2026年度から2030年度までの5年間とします。

なお、国や神奈川県の実策等の動向や社会・経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。

3 対象地区

本町の空家等は町内全域に偏在なく分布していることから、本計画における対象地区は、大井町全域とします。

ただし、空家等が集中する地区が発生した場合などについては、必要に応じて重点的な取り組みを推進する地区を定めることとします。

4 対象とする空家等の種類

空家となっている建物のうち「共同住宅」は、管理者が明確であることや「賃貸・売却用の住宅」が多く含まれていることから、これらの多くは、不動産市場の流通経路で取り扱うことができます。

一方で、本町における空家等の大半が「一戸建て住宅」であることから、本計画において主に対策を講じる空家等は、「一戸建て住宅」とします。

第4章 空家等対策の具体的取組

1 空家等の調査

(1) 空家等実態調査

本町では、2015年度、2019年度及び2024・2025年度に空家等実態調査及び所有者への利活用等に関するアンケート調査を実施しました。

空家等の発生や解消状況、経年劣化等を継続的に把握していくため、実態調査等を定期的実施し、空家等データベースの整備に必要な情報を更新します。

また、特定空家等のおそれがある家屋について、調査を実施する必要がある場合には、定期的な調査とは別に、随時調査を実施します。

(2) 空家等情報のデータベース化

空家等実態調査結果を地理情報システム（GIS）に取り込み、所在地、所有者等情報、現況写真、評価区分等を空家法第11条に基づくデータベースとして整備します。

データベースは、地図上に空家等の所在地をプロットし、空家等分布図を作成するなど、どこに、どのような空家等があるかをわかりやすく整理します。

また、新たに地域住民等からの情報提供や町が調査を行った空家等については、随時、データを更新します。

なお、データベース化した情報は、関係部署が共有できる仕組みを構築し、地域住民に深刻な影響を及ぼすおそれのある空家等に対しては、連携して対策に取り組みます。

2 空家の発生予防

(1) 空家等に関する意識の涵養

空家等の発生を予防するためには、居住している段階から課題認識を深めていただくことが重要です。そこで、広報やホームページなどを活用し、空家等が及ぼす周辺への影響について周知するとともに、空家等となった場合の適正管理や流通、利活用に関する情報を提供します。

特に、相続に伴って発生する空家等が多いことから、高齢者やその家族を対象とした意識の涵養に努めるとともに、税制上の特例措置（譲渡所得の3,000万円控除）の周知に努めます。

また、町外在住の空家所有者に対する効果的なアプローチについて検討していきます。

(2) 相続登記義務化の周知

相続登記等がされていない家屋や土地が空家等になると不可逆的な状況となり、解消することが困難になることから、2024年から開始された相続登記の義務化について周知していきます。

3 空家等の流通・利活用の促進

(1) 利活用可能な空家等の情報提供

空家所有者と空家利用希望者とをマッチングする空家バンクを運営するなど、ニーズに合致した効果的で利便性の高い情報提供に努めます。

(2) 移住・定住のための空家等の活用

2017年度に、本町への移住・定住へとつなげることを目的として、町の風土や日常の暮らしなどの体験ができるよう、空家等を「お試し住宅」として整備しました。

また、2025年度から、市街化調整区域内の空家等を取得又は賃貸して居住し、農業を営むなど「農ある暮らし」を実現する場合に、空家の改修等に係る費用を補助する事業を開始しました。

引き続き、空家等を活用した移住・定住や農業体験等の推進に努めます。

(3) 民間事業者等との連携による空家等の流通

2025年度に金融機関等と協定を締結した、空家等購入に関する住宅ローン等の優遇措置を周知するとともに、その利活用を促進します。

4 空家等の適切な管理の促進

(1) 空家等の所有者等への情報提供

空家等の所有者等に、助言やアンケート調査等の機会を通じて、空家バンクや空家片付け補助金のチラシを配布するなど空家施策に関する情報を提供し、空家等の解消に向けた意識啓発を行います。

(2) 管理不全空家等の認定及び措置

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空家等に対しては、管理不全空家等に認定します。

管理不全空家等の認定に関する判断基準は、国のガイドライン等に準じて作成又は変更し、ホームページ等において公表します。

管理不全空家等に認定するにあたっては、従前の情報提供や助言等の状況を踏まえ、判断基準に即して決定します。

管理不全空家等に認定された空家等の所有者に対しては、必要な措置をとるよう指導します。

指導後に、なお改善がされず、そのままでは特定空家等になるおそれがあるときは、修繕・伐採等の具体的な措置について勧告をするとともに、固定資産税の住宅用地特例から除外する手続きを行います。

なお、管理不全空家等の認定から指導及び勧告等を決定するにあたっては、大井町空家等対策検討プロジェクト会議を経ることとします。

5 特定空家等への対応等

(1) 特定空家等の認定

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある空家等に対しては、特定空家等に認定します。

特定空家等の認定に関する判断基準は、国のガイドライン等に準じて作成又は変更し、ホームページ等において公表します。

特定空家等に認定するにあたっては、空家法第9条第2項の規定に基づく立入調査等の結果を踏まえ、判断基準に即し、大井町空家等対策検討プロジェクト会議を経て決定します。

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された空家等の所有者に対しては、必要な措置をとるよう助言又は指導します。

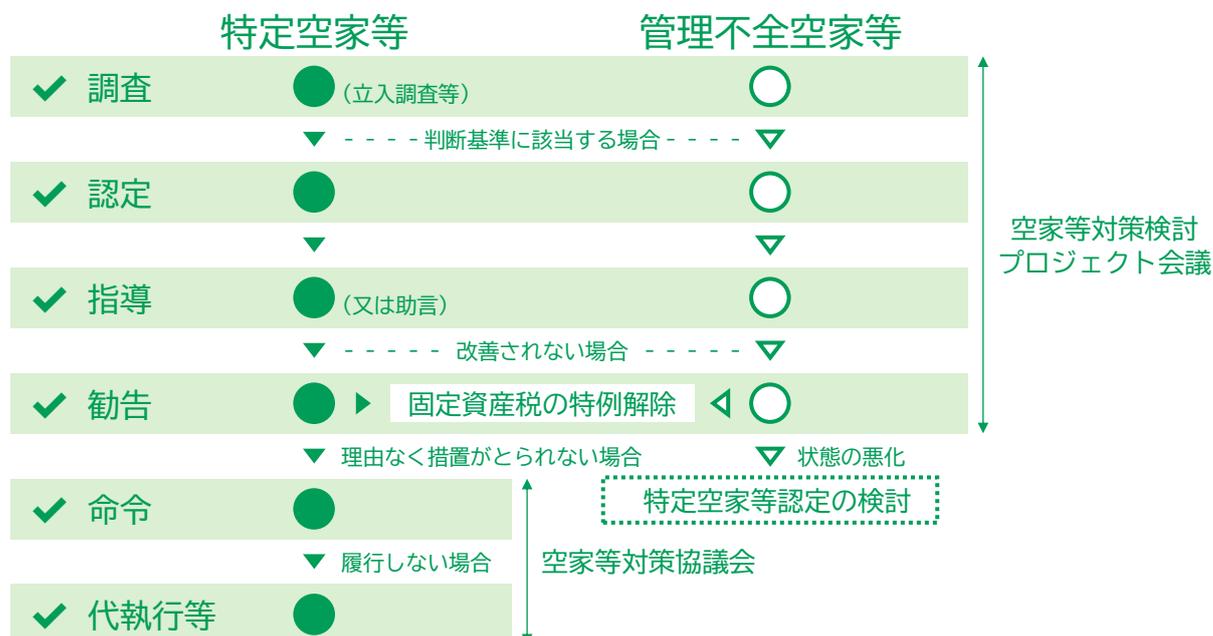
助言又は指導後に、なお改善がされない場合は、除却や修繕・伐採等の必要な措置について勧告をするとともに、固定資産税の住宅用地特例から除外する手続きを行います。

勧告に係る措置を正当な理由なくとらなかった場合において、特に必要と認めるときは、その勧告に係る措置をとるよう命令することとします。

命令を履行しない場合又は災害時等の非常の場合においては、代執行の適用を検討します。

なお、特定空家等に関する助言又は指導並びに勧告を決定するにあたっては、大井町空家等対策検討プロジェクト会議を経ることとし、命令及び代執行（緊急代執行を除く。）を決定するにあたっては、大井町空家等対策協議会の答申を経るものとします。

特定空家等・管理不全空家等の認定・措置フロー



6 空家等に関する相談への対応

(1) 空家所有者向けの相談体制

空家所有者等が空家等に関する相談をする場合は、「大井町空家バンク」を運営する企画財政課を窓口とし、必要に応じて担当部署や関係機関と連携して対応を図ります。

(2) 町民等向けの相談体制

空家等の周辺住民等からの相談や苦情は多岐にわたるため、内容に応じた相談体制を構築するとともに、連携して円滑な対応を図ります。

表3 相談内容別担当部署

相談内容	担当課
▫ 災害・防犯	防災安全課
▫ 空家等の利活用促進 ▫ 空家等を活用した移住・定住の促進	企画財政課
▫ 固定資産税に係る情報等	税務課
▫ 自治会からの相談 ▫ 総合相談	協働推進課
▫ ごみ、草木の繁茂及び衛生害虫等	生活環境課
▫ 「農ある暮らし」の実現に向けた空家等の利活用	地域振興課
▫ 道水路等への樹木の越境 ▫ 美観・景観	都市整備課

7 空家等対策の実施体制

(1) 大井町空家等対策検討プロジェクト会議

空家等対策は、課題が多岐に渡るため、関係部署が連携して対策を推進することが重要です。

このため、関係課で構成する大井町空家等対策検討プロジェクト会議において連携して対策を進めます。

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、関係課による情報交換及び協議を行う。

②所掌事務

- ア 空家等対策計画の作成及び変更に関すること。
- イ 空家等の適正な管理及び利活用に関すること。
- ウ 特定空家等及び管理不全空家等の認定及び措置に関すること。
- エ その他空家等対策に関し必要な事項に関すること。

③役割分担

表4 担当課別役割分担

担当課	役割分担
防災安全課	<ul style="list-style-type: none"> ▫ 防災・防犯及び災害時の応急措置
企画財政課	<ul style="list-style-type: none"> ▫ 空家等の実態調査及び総合調整 ▫ 空家等の利活用の促進 ▫ 空家等を活用した移住・定住の促進
税 務 課	<ul style="list-style-type: none"> ▫ 空家等に係る固定資産税の情報提供 ▫ 固定資産税の住宅用地特例に関する対応
協働推進課	<ul style="list-style-type: none"> ▫ 自治会からの相談への対応 ▫ 総合相談への対応
生活環境課	<ul style="list-style-type: none"> ▫ ごみ、草木の繁茂及び衛生害虫等に係る対応
地域振興課	<ul style="list-style-type: none"> ▫ 「農ある暮らし」の実現に向けた空家等の利活用の促進
都市整備課	<ul style="list-style-type: none"> ▫ 道水路への樹木等の越境に係る対応 ▫ 美観・景観に係る対応

(2) 大井町空家等対策協議会

①趣旨

空家法第8条の規定に基づき、空家等対策の実施に関して、町長のほか地域住民や町議会議員その他の有識者で協議します。

②所掌事務

- ア 特定空家等の措置等に関すること。
- イ その他空家等対策に関し必要な事項に関すること。

③委員構成

空家法第8条第2項の規定に基づき、町長のほか、地域住民、町議会議員その他の町長が必要と認める者をもって構成します。

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関や各種専門家団体との連携及び協力体制を構築します。

表5 関係機関連携内容

関係機関等	連携内容
弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
不動産事業者	所有者の空家等利活用相談、空家の維持管理、空家バンクの充実等
建設業者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空家等の不良度判定、耐震診断などの技術的な対応等
金融機関	空家等の購入に係る住宅ローン優遇等
警察	危険回避のための対応等
消防	災害対策、災害時の応急措置等
自治会	空家情報等の提供、跡地の利活用等

8 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することに努めます。

(2) 他法令との連携

空家等の対策に関し、空家法をはじめ、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法等の法令に基づき必要な措置等を講じます。

(3) 計画の目標

本計画における目標は、総合計画に掲げる指標、目標値とします。

空家等実態調査の結果に基づき、次期計画の期間である2035年度目標値を見直します。

表6 計画目標

指標	現状値 (2025年度)	目標値 (2030年度)
管理が十分ではない空家の件数	39件	20件

＜資料編＞

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

（目的）

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2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3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

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

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

（地方公共団体の責務）

第4条 市町村は、第7条第1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7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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6条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - (3) 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
 - (4) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
(空家等対策計画)

第7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - (1) 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
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 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
 - (5) 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
 - (6) 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11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
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) 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5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内的の区域であって、当該区域内的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的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。
 - (1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
 - (2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
 - (3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
 - (4) 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20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
 - (5) 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。

- (1) 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
 - (2) 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16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項
 - (3) 前2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25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9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10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9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17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1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1.8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2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3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22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3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43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1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5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13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43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2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2条第35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3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2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7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

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

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

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第22条第1項から第3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5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2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2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

に必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第15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3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12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1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264条の8第1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264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

第4章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第15条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第16条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第7条第4項第2号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

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

（建築基準法の特例）

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14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6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1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26年法律第127号）第7条第12項（同条第14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1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6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7条第12項（同条第14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5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13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1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26年法律第127号）第7条第12項（同条第14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1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9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2項から第11項まで及び第13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12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14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4条第10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42条第1項ただし書又は第43条第1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7条第8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27年法律第229号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21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49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21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26年法律第127号）第19条第1項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第20条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第1項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1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5章 特定空家等に対する措置

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3項から第8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2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5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第6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23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

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

(支援法人の業務)

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- (4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- (5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第25条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第26条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

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

あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第27条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

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

（市町村長への要請）

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14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14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1項の規定による要請があった場合において、第14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7章 雑則

第29条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

第8章 罰則

第30条 第22条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2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、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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5年6月14日法律第50号） 抄

（施行期日）

第1条 この法律は、公布の日から起算して6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3条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第2条 地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第2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7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8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26年法律第42号）附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第22条第10項及び第12項（同条第10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6条において「施行日」という。）以後に新法第22条第10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14条第10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22条第11項及び第12項（同条第11項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第2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14条第2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3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4条 政府は、この法律の施行後5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。

大井町空家等対策計画

発行 2026(令和8)年 月
編集 大井町企画財政課
住所 足柄上郡大井町金子1995
電話 0465(85)5003

大井町空家等対策計画

