

葛飾区 空家等対策計画

令和 7 (2025) 年度～令和 11 (2029) 年度



葛飾区

令和 7 (2025) 年 2 月

はじめに

近年、全国的に空家等が問題となる中、本区は、平成 30（2018）年 3 月に葛飾区空家等対策計画を策定し、適切に管理されていない空家等の所有者に対する改善指導や勧告を実施するほか、空き家等相談窓口を設置するなど、区民一人一人が安全で安心して暮らせるまちづくりに積極的に取り組んでまいりました。

適切に管理されず放置された空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観を阻害するなど、様々な問題を引き起こす可能性があります。

こうした中、国は令和 5（2023）年 12 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を改正し、管理不全に陥る前から空家等の有効活用や適正管理を確保するための新たな制度を創設しました。

本区においても、この改正を踏まえ、空家等対策を一層推進していくため、この度、令和 7（2025）年度から令和 11（2029）年度までを計画期間とする「葛飾区空家等対策計画」を新たに策定しました。

本計画では、「総合的な空家等対策による良好・良質な住環境づくり」を基本理念として、空家等に関する相談体制の整備、空家等の管理委託・樹木剪定費用の助成や、倒壊等の危険がある空家等の除却の推進など、様々な対策を総合的かつ計画的に推進してまいります。

また、空家等の問題は地域社会全体の課題でもあり、本計画の推進に当たっては、空家等の所有者はもとより、地域の皆様や住宅事業者などの民間事業者の皆様と連携・協働し、「いつまでも快適に暮らし続けられるまちかつしか」を目指して取り組んでまいります。

最後に、本計画の策定にあたり、精力的なご議論をいただいた葛飾区空家等対策協議会委員の皆様をはじめとする関係各位の皆様に、厚く御礼を申し上げます。

令和 7（2025）年 2 月

葛飾区長 青木克徳



— 目次 —

序 章	計画の背景と目的・位置づけ	1
1	計画の背景と目的.....	1
2	計画の位置づけ.....	1
3	計画の期間	2
4	計画の対象	2
5	空家特措法の改正（令和5（2023）年）について	3
第1章	現状と課題.....	4
1	人口の状況	4
2	住宅の状況	7
3	空家等の現状	9
1	住宅・土地統計調査より	9
2	令和5（2023）年度葛飾区空家等実態調査より	10
(1)	調査の概要	10
(2)	空家等の概要.....	11
(3)	空家等の発生要因	13
(4)	空家等の解消の可能性	14
(5)	空家等の適切管理.....	16
(6)	区の支援策の活用状況	17
4	葛飾区の空家等対策の主な施策.....	19
5	空家等の現状から導いた課題と施策の方向性.....	21
第2章	空家等対策の基本理念・方針・目標	25
1	基本理念	25
2	基本方針	25
3	基本目標.....	26
第3章	空家等対策の取組	29
目標1	空家等の発生予防	29
目標2	空家等の活用推進	31
目標3	空家等の適正管理	33
目標4	特定空家等の除却等	37
目標5	総合的な推進体制の構築.....	41
第4章	空家等対策の実施体制	43
1	庁内体制の整備.....	43
2	連携体制の整備.....	43

序章 計画の背景と目的・位置づけ

1 計画の背景と目的

近年、少子高齢化や人口減少を背景として、全国的に使用目的のない空家等の数が増加しています。こうした空家等を放置すると、防犯、防災、衛生、景観等の面で地域の生活環境に悪影響が生じるおそれがあります。

そのため、適切に管理されず、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある空家等を「特定空家等」に認定し、行政による指導や勧告、命令、強制執行による除却等を可能とすることを定めた「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が制定されました。

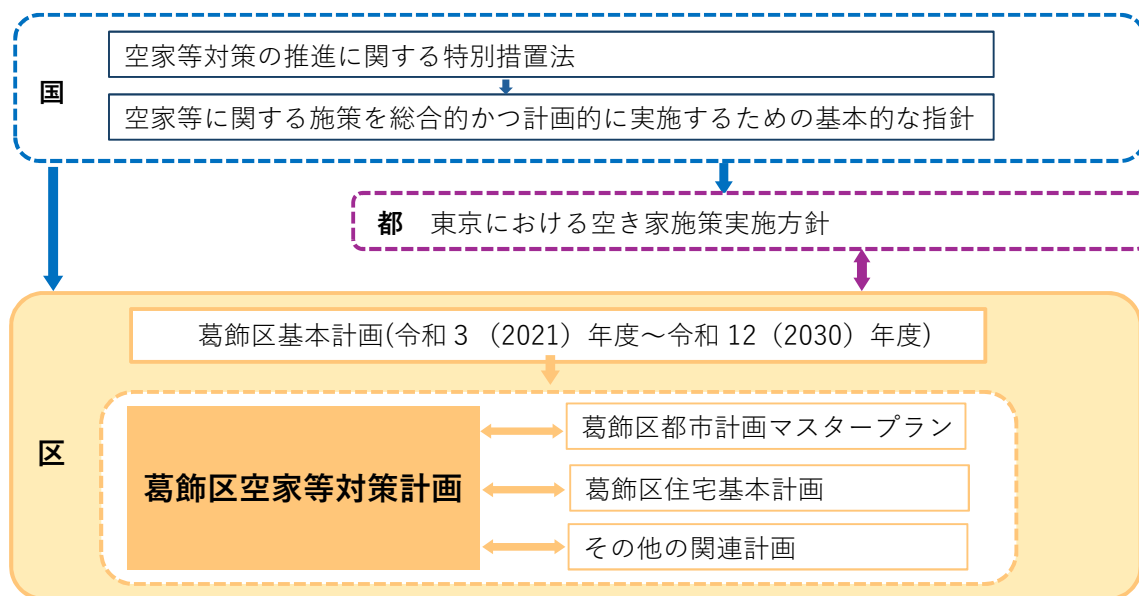
このことを踏まえ、本区では、平成 30（2018）年 3 月に「葛飾区空家等対策計画」を策定し、これまで総合的かつ計画的に空家等対策に取り組んできました。

しかし、特定空家等となつてからの対応には限界があることから、令和 5（2023）年、空家特措法が改正され、特定空家等の除却等のさらなる促進に加え、管理不全に陥る前の段階から空家等の有効活用や適正管理を確保するための新たな制度が創設されました。

そこで、本区では、空家特措法の改正等を受け、空家等対策をより一層総合的かつ計画的に推進することを目的に、本計画の改定を行います。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第 7 条の規定に基づき策定するものであり、葛飾区基本計画や葛飾区住宅基本計画など、関連する本区計画との整合を図り、計画を推進していきます。



また、本計画の推進は、右記に掲げる SDGs 目標の達成に寄与するものです。



3 計画の期間

本計画は令和 7（2025）年度から令和 11（2029）年度までの 5 年間を計画期間とします。

なお、本計画については、国の空家等政策の動向や社会・経済事情の変化等を踏まえ、必要に応じ適宜見直しを行うものとします。

	R3 年度	R4 年度	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度	R12 年度
基本計画	計画期間：令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度									
都市計画マスタープラン				計画期間：令和 6（2024）年度から令和 25（2043）年度						
住宅基本計画		計画期間：令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度								
空家等対策計画					計画期間：令和 7（2025）年度から令和 11（2029）年度					
									見直し予定	

4 計画の対象

◆対象地区

対象地区は葛飾区内全域とします。

◆対象とする空家等の種類

対象とする空家等は、空家特措法第 2 条第 1 項で規定する「空家等」です。

計画の対象とする空家等の種類は、「一戸建の空家等（店舗併用住宅含む）」とします。ただし、長屋・共同住宅において、全体が空き室となっている物件についても、必要に応じて計画の対象とします。

また、空家等対策においては、将来的に空家等の数を増加させないための発生予防が重要となることから、現在使用されている住宅についても、啓発や相談対応等の対象とします。



※空家等・・・空家等とは、建物だけでなく附属する工作物や敷地も含まれます。

5 空家特措法の改正（令和5（2023）年）について

国では、空家等の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3本柱で対応を強化することを目的に、令和5（2023）年に空家特措法を改正し、所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）の責務強化、空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家等の除却等に総合的に取り組んでいます。

【主な改正点】

① 「管理不全空家等」に対する措置の新設

放置すれば特定空家等となるおそれのある空家等を、市区町村が「管理不全空家等」に認定し、管理指針に即した管理を行うことを空家等の所有者等へ指導できるようになりました。指導してもなお状態が改善しない場合には、市区町村は勧告を行うことができ、勧告を受けた管理不全空家等は、特定空家等と同様に、敷地にかかる固定資産税などの軽減措置の適用を受けることができなくなります。



出典：国土交通省 HP より <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/akiya-taisaku/index.html>

政府広報オンラインより <https://www.gov-online.go.jp/article/202403/entry-5949.html>

② 空家等管理活用支援法人制度の新設

市区町村が、空家等の活用や管理に積極的に取り組む NPO 法人等を「空家等管理活用支援法人」に指定できるようになりました。指定された法人は、所有者等からの空家等の活用や管理方法についての相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなどを行い、空家等の活用を促進します。

③ 空家等活用促進区域制度の新設

市区町村が重点的に空家等の活用を図るエリアを「空家等活用促進区域」に設定できる制度が新設されました。この区域内では、市区町村は空家等の所有者等に対して、市区町村が定める指針に沿った空家等の活用を要請できるようになりました。

④ 行政による強制撤去等の円滑化

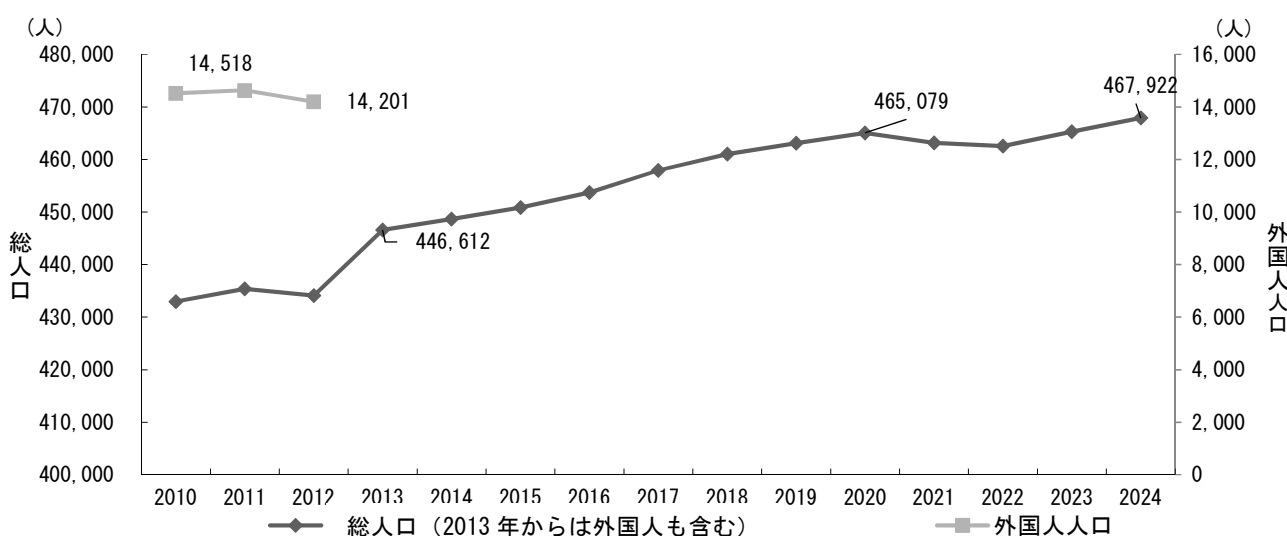
緊急的に除却（解体）等が必要な特定空家等に対して、命令等の手続きを経ずに行政による強制撤去等（代執行）を行うことが可能となりました。

第1章 現状と課題

1 人口の状況

本区の人口は、都心回帰などの影響により増加傾向にあり、令和2（2020）年に465,079人でしたが、コロナ禍により2年連続で人口が減少しました。その後復調し、増加傾向を続け、令和6（2024）年には467,922人となっています。

■ 人口の推移

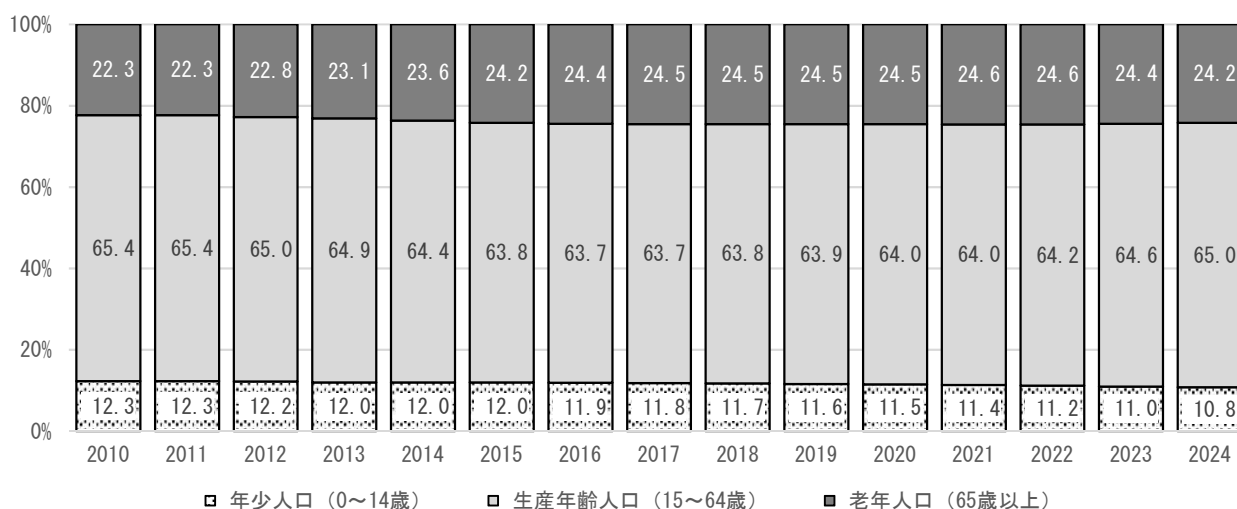


資料：住民基本台帳（各年4月1日）

令和6（2024）年4月1日現在の年齢階層別の人口構成比を見ると、年少人口（0～14歳）が10.8%、生産年齢人口（15～64歳）が65.0%、老年人口（65歳以上）が24.2%となっています。

平成22（2010）年から令和6（2024）年の年齢階層別人口の推移を見ると、年少人口の割合が減少傾向となっている一方、生産年齢人口の割合は平成28（2016）年を境に微増傾向、老年人口の割合は平成27（2015）年を境に横ばい傾向となっています。

■ 年齢3区分別人口構成の推移



資料：住民基本台帳（各年4月1日）

葛飾区基本構想（令和3（2021）年策定）によると、将来人口（令和32（2050）年）は、約2.7万人減少すると予測されています。

■ 将来人口

	令和32年	参考：令和2年
総人口	約43.7万人	463,837人
年少人口（0～14歳）	約4.6万人(約11%)	53,198人(約11%)
生産年齢人口（15～64歳）	約26.0万人(約59%)	296,375人(約64%)
老年人口（65歳以上）	約13.1万人(約30%)	114,264人(約25%)
外国人人口	約4.1万人(約9%)	22,136人(約5%)

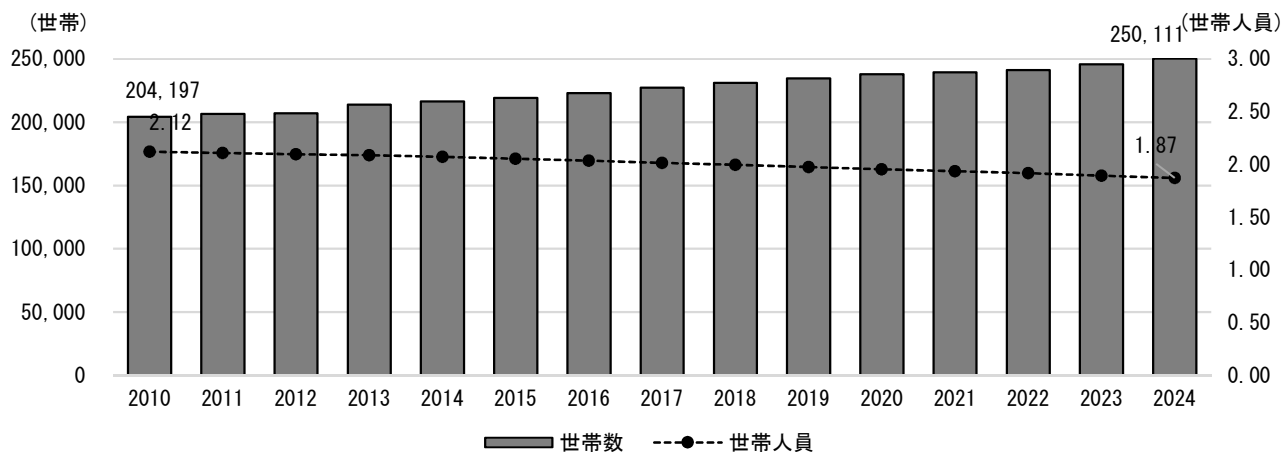
※令和2年は、令和2年12月現在の住民基本台帳による人口

資料：葛飾区基本構想（令和3年策定）

世帯については、世帯数は一貫して増加しています。一方、一世帯当たり世帯人員数は減少を続けています。平成31（2019）年に一世帯当たり人員は2人を切って、令和6（2024）年4月1日現在、1.87人/世帯となっています。

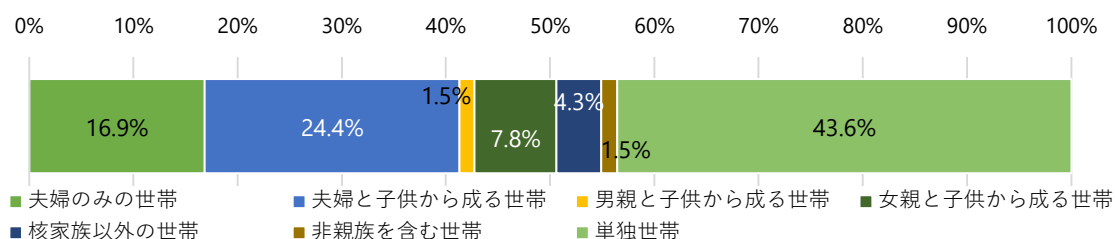
世帯の型をみると、単独世帯の割合が43.6%で最も高くなっています。

■ 世帯の推移



資料：住民基本台帳（各年4月1日）

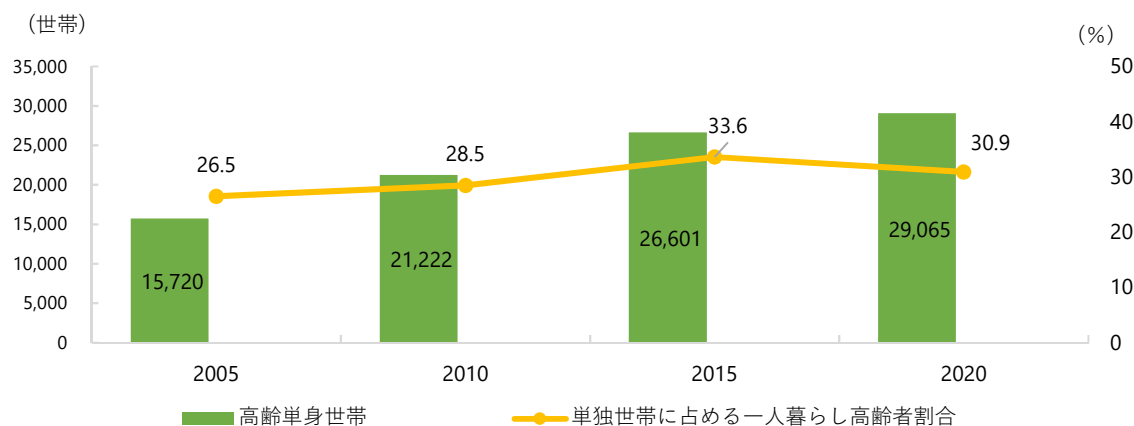
■ 世帯の型（令和2（2020）年）



資料：国勢調査

単身世帯のうち、高齢単身世帯（65歳以上の単身世帯）の推移をみると、平成 17（2005）年の 15,720 世帯から、令和 2（2020）年は 29,065 世帯と 1.85 倍増加しています。

■ 高齢単身世帯の推移



資料：国勢調査

コラム 1 空き家が増えている原因

空き家はなぜ増えているのでしょうか。これには大きく 2 つの原因があるといわれています。

1 つ目は、高齢化の問題です。特に団塊世代の相続により空き家が増えています。令和 5（2023）年の住宅土地統計調査（総務省）によると全国の空き家数は約 900 万戸で、全住宅の 7 戸に 1 戸が空き家という状況です。将来の空き家数について、民間シンクタンクによれば、令和 15（2033）年頃には空き家数は全国で 2,150 万戸、つまり 3 戸に 1 戸が空き家になると予想されています。

2 つ目は、相続などにより空き家所有者になった人が、空き家の管理や利活用について問題を抱え、空き家の状態が長く続いてしまうことです。

高齢の親が高齢者住宅や子ども宅などに転居して自宅が空き家となった場合に、その自宅を利活用できればよいのですが、うまくいかない例も少なくありません。片づけが進まない、家族の中で話し合いができず合意が図れない、親が認知症になってしまい利活用の判断ができなくなってしまうこともあります。相続の後も兄弟間で揉めている、実家の活用に強い罪悪感があるなど、空き家の利活用は難しいのです。

このように、人口が減少していくなか、空き家が増加するのはある程度仕方がありません。大切なのは、長期間放置された問題のある空き家を増やさないことです。

そのために、家族や大切な人と一緒に「住まいのこれから」を考えることで、状況にあった活用方法や、もしものときのトラブル（争族など）を防ぐことができます。「まだ元気だから」と先送りせず、少しずつでも良いので、早いうちから備えていくことが重要です。



2 住宅の状況

本区における住宅・土地統計調査による住宅の所有と建て方の状況は以下のとおりです。各年とも共同住宅の借家の戸数が最も多くなっています。

一戸建は減少傾向にありましたが、平成 25（2013）年から平成 30（2018）年にかけて、大きく増加し、令和 5（2023）年では微増となっています。

■ 住宅の所有と建て方

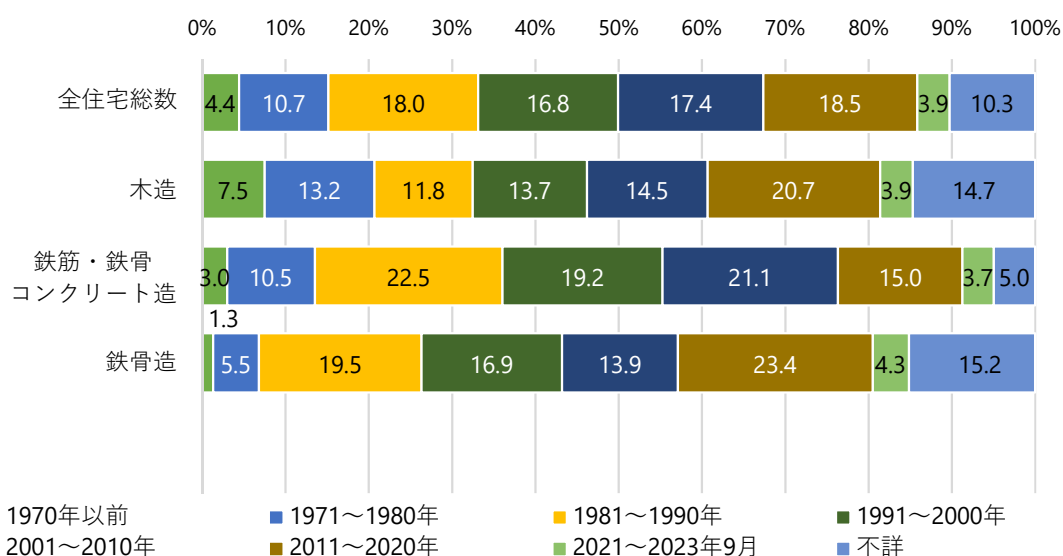
		2003 年		2008 年		2013 年		2018 年		2023 年	
		戸数	総数	戸数	総数	戸数	総数	戸数	総数	戸数	総数
一戸建	持ち家	63,360	68,110	60,910	67,410	60,530	66,210	66,590	73,700	66,930	73,730
	借家	4,160		4,780		3,740		3,300		3,090	
長屋建	持ち家	1,960	3,350	1,290	2,830	90	1,350	450	1,250	350	2,220
	借家	1,150		1,230		1,070		210		1,040	
共同住宅	持ち家	26,090	105,730	27,810	107,890	40,760	124,070	38,730	133,510	42,420	142,550
	借家	72,810		71,300		78,780		85,060		89,780	
その他	持ち家	530	880	330	510	4,970	5,880	20	260	880	1,450
	借家	260		110		560		70		50	

資料：住宅・土地統計調査

注）住宅・土地統計調査は抽出調査であるため、合計が合わなかったり、特異な値が生じることがあります。

住宅の建築時期は、築 40 年以上（昭和 55（1980）年以前建築）の住宅が 15.1%を占めています。木造では、築 40 年以上の住宅が 20.7%となっています。

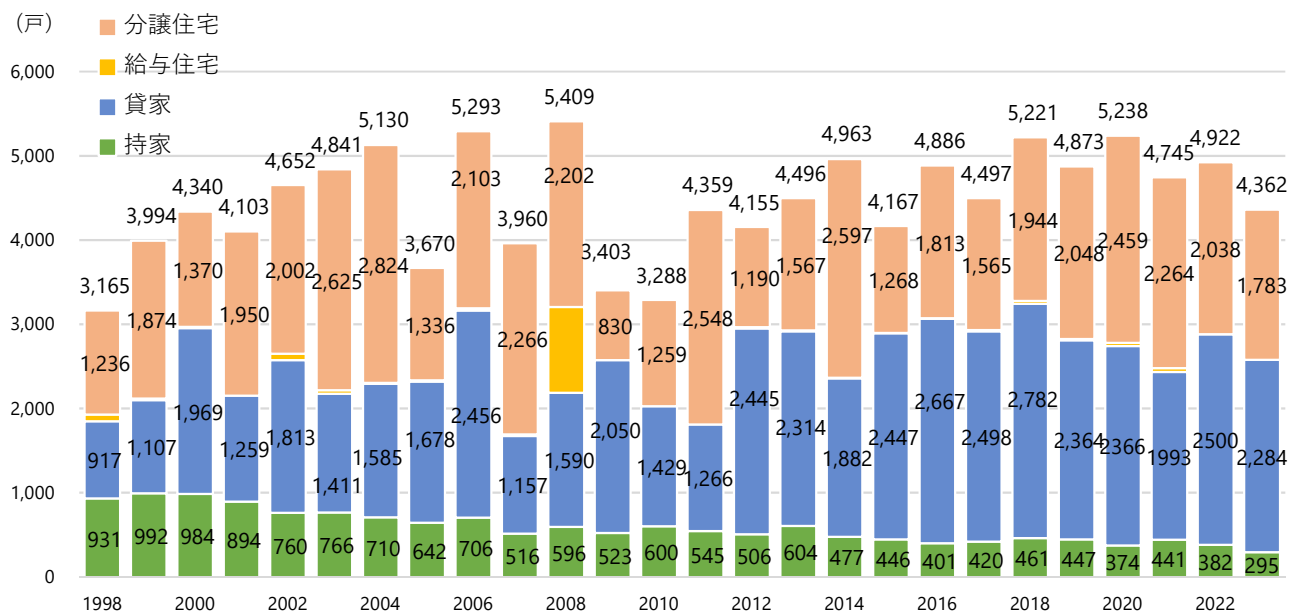
■ 住宅の築年数別割合（住宅の構造別）



資料：住宅・土地統計調査

着工新設住宅戸数をみると、着工総数は、平成 21 (2009) 年と平成 22 (2010) 年はリーマンショックの影響を受け、3,000 戸台でしたが、その後は 4,000～5,000 戸程度で推移しています。

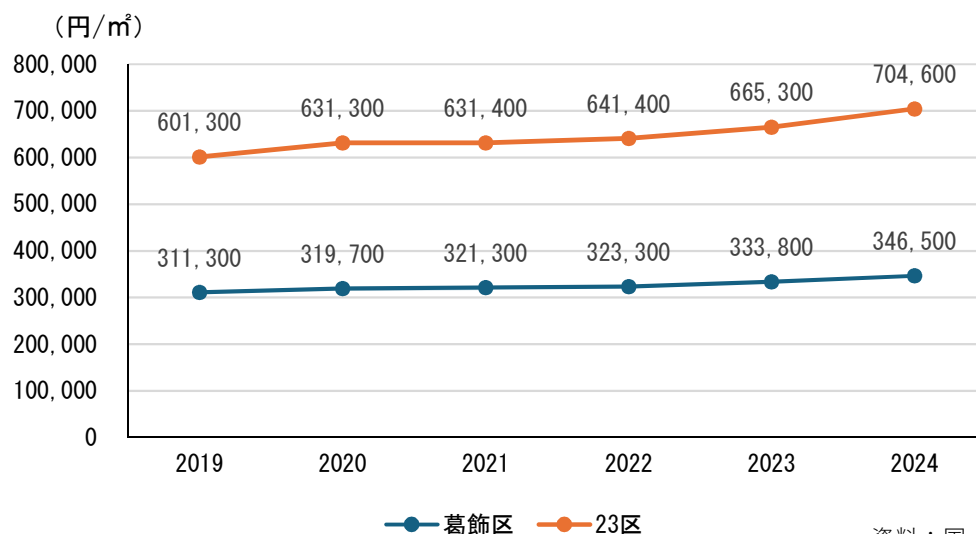
■ 着工新設住宅戸数の推移



資料：建築着工統計

令和 6 (2024) 年 1 月 1 日現在、本区の住宅地地価平均価格は 346,500 円/㎡です。推移をみると、地価は上昇傾向にありますが、23 区平均と比べると緩やかな上昇率となっています。

■ 住宅地の地価平均価格の推移



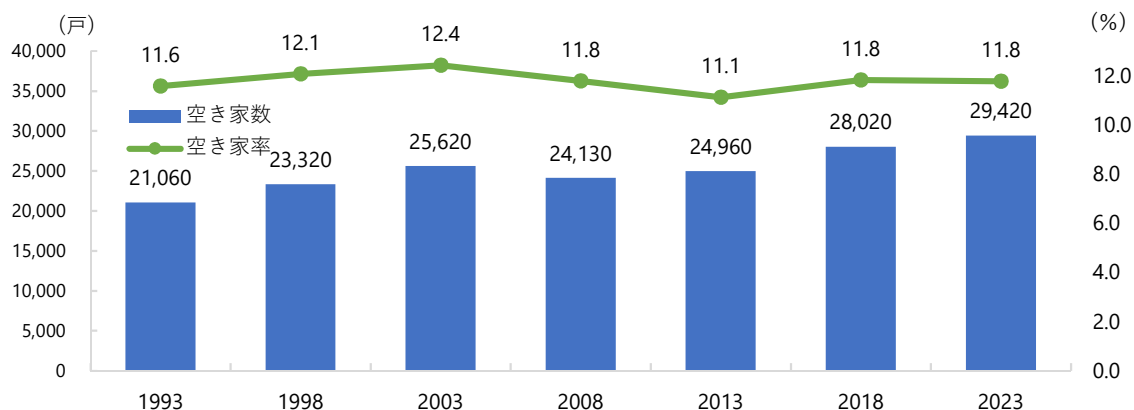
資料：国土交通省 地価公示

3 空家等の現状

1 住宅・土地統計調査より

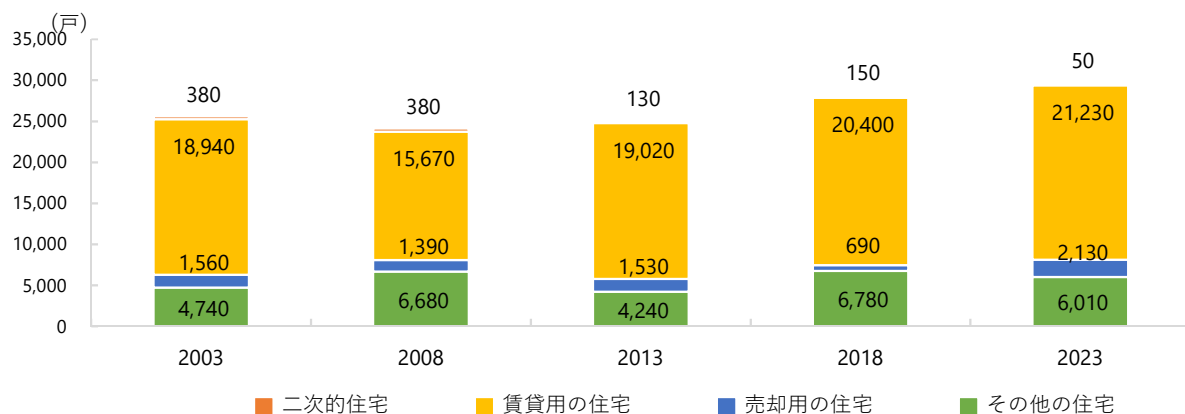
本区の空き家数は、平成 20（2008）年は減少したものの、近年は増加傾向にあります。空き家率は約 12%で推移しています。内訳をみると、賃貸用の住宅数が多くを占めています。

■ 空き家及び空き家率の推移



資料：住宅・土地統計調査

■ 空き家の内訳の推移



資料：住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査における「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、普段は人が住んでいない住宅）及びその他（普段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： 上記以外の方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。）

2 令和5（2023）年度葛飾区空家等実態調査より

（1）調査の概要

ア 調査目的

区内に存在する空家等の実態を把握し、今後の空家等対策の方向性を整理するため、外観目視による現地調査や所有者へのアンケート調査を実施しました。

イ 調査対象地区

区内全域

ウ 調査対象建築物

戸建住宅、長屋、集合住宅（建物全体もしくは全戸が使用されていないもの）、住商併用住宅、住工併用住宅、店舗、事務所、工場、倉庫

エ 調査方法

① 現地調査

「1回目調査」では、調査対象地区内における全ての調査対象建築物について、外観目視にて空家等の簡易調査（居住の有無調査）を実施しました。

「2回目調査」では、1回目調査で空家等候補と判定した建築物について、再度居住の有無を調査した後、空家等と判定した建築物の不適切管理度合の判定を行い、主用途、主構造、階数についても調査を実施しました。

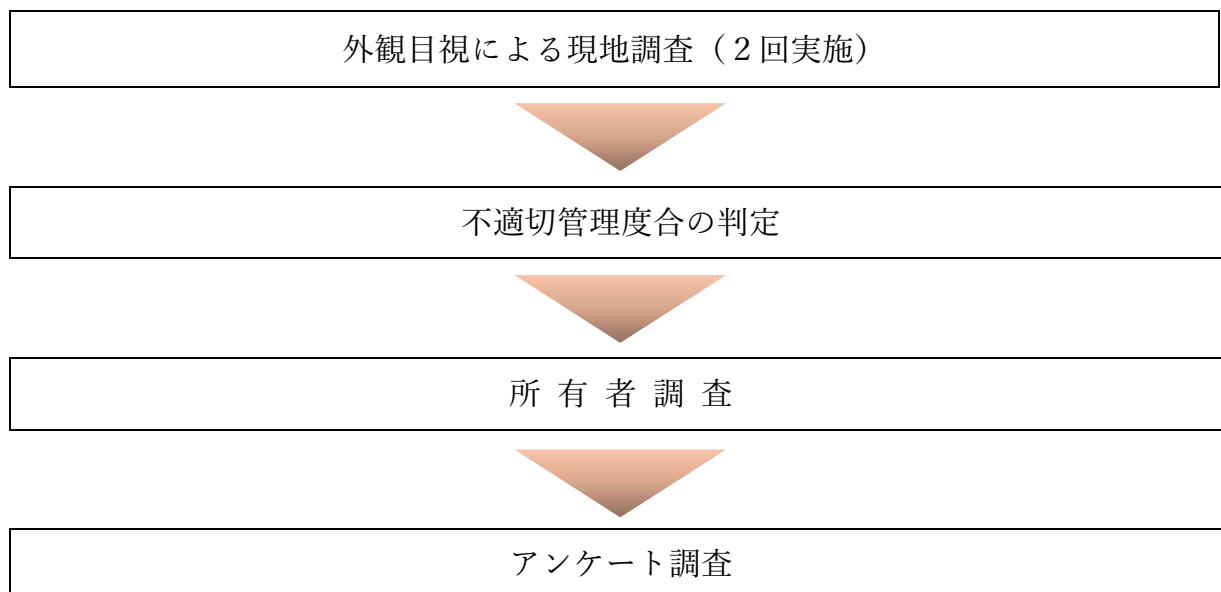
＜調査期間：令和5（2023）年8月7日～令和5（2023）年11月15日＞

② アンケート調査

現地調査の2回目調査で空家等と判定した建築物・土地の所有者に対し、現状の維持管理や困っていること、今後の予定、利活用の意向等について、郵送によるアンケート調査を実施しました。

＜調査期間：令和5（2023）年12月8日～令和6（2024）年1月9日＞

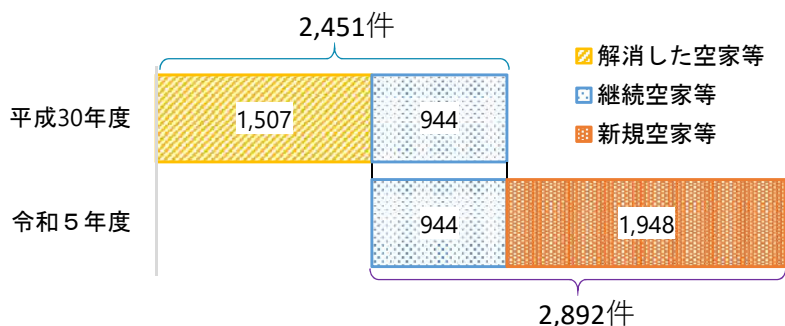
オ 調査の流れ



（２）空家等の概要

【空家等の件数】

空家等の総数は 2,892 件で、平成 30（2018）年度に実施した調査による 2,451 件に対し、441 件増加しています。平成 30（2018）年度の調査で把握された空家等が 1,507 件減少した一方で、新たに 1,948 件の空家等が発生しています。



【空家等の不適切管理度合】

平成 30（2018）年度の調査と比較し、適切に管理されている空家等の割合は高まっているものの、不適切管理である空家等が 263 件、やや不適切管理である空家等が 1,165 件存在しています。

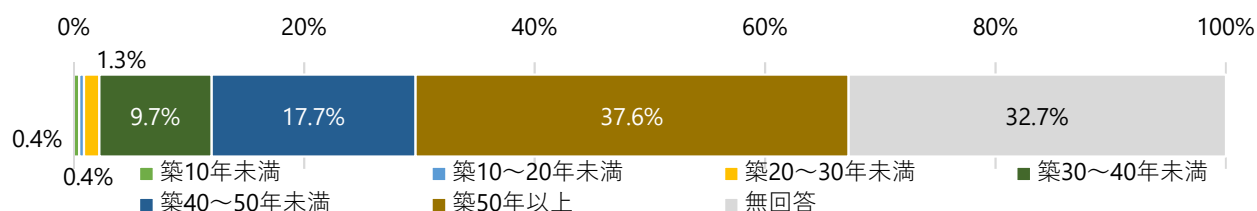
		平成 30（2018）年度		令和 5（2023）年度		増減	
		件数	割合(%)	件数	割合(%)	件数	前回比
適切に管理されている空家等		876	35.7	1,464	50.6	588	1.67
不適切管理である空家等		433	17.7	263	9.1	△170	0.61
	建物が不適切管理	59	2.4	51	1.8	△8	0.86
	敷地が不適切管理	233	9.5	182	6.3	△51	0.78
	建物と敷地が不適切管理	141	5.8	30	1.0	△111	0.21
やや不適切管理である空家等		1,142	46.6	1,165	40.3	23	1.02
	建物がやや不適切管理	41	1.7	105	3.6	64	2.56
	敷地がやや不適切管理	789	32.2	906	31.3	117	1.15
	建物と敷地がやや不適切管理	312	12.7	154	5.3	△158	0.49
空家等総数		2,451	100.0	2,892	100.0	441	1.18

建物が不適切管理 … 建築資材の飛散等の危険性があり、著しい損傷や老朽化がみられる
 建物がやや不適切管理 … 直ちに倒壊や建築資材の飛散等の危険性はないが、軽度な損傷がみられる
 敷地が不適切管理 … 塀・立木・ごみ等の状態の悪化により、周辺・近隣に著しい影響がみられる
 敷地がやや不適切管理 … 塀・立木・ごみ等の状態の悪化により、敷地内に影響がみられる

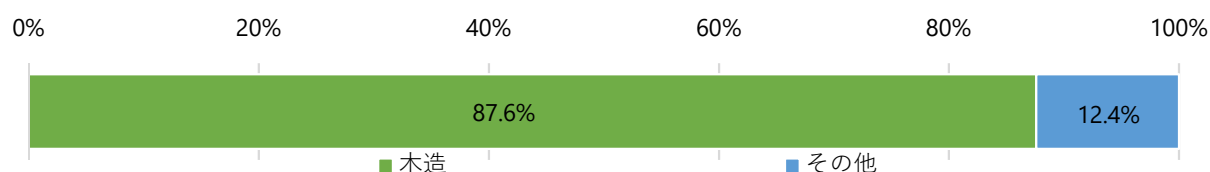
【建物の建築時期や構造、現在の状態】

「築 50 年以上」や「築 40～50 年未満」の古い建物が 50%以上を占めており、また、全体の 80%以上が木造であり、建物の内部や外部に改修が必要な破損等があるものも多くなっています。

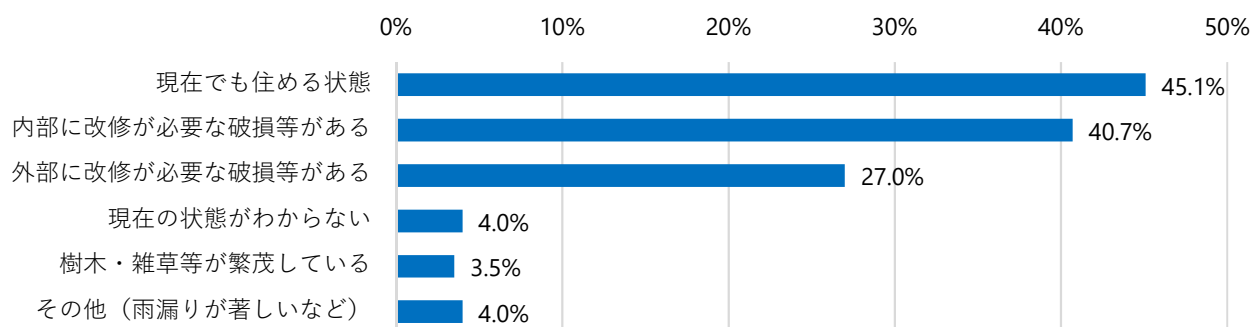
図表 建物の建築時期



図表 建物の構造



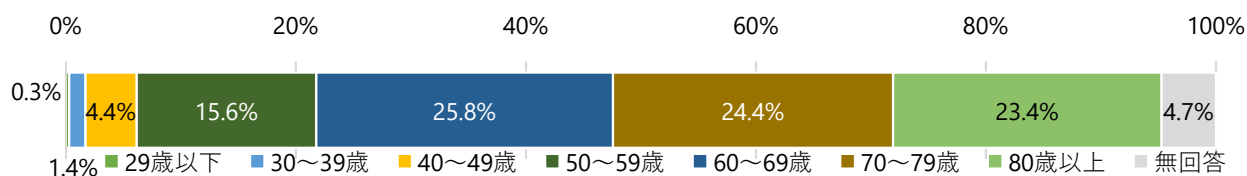
図表 建物の現在の状態



【所有者の年齢や世帯類型】

「60～69 歳」が 25.8%と最も多く、次に「70～79 歳」が 24.4%、「80 歳以上」が 23.4%となっており、また、単身世帯が 27.2%を占めるなど、所有者の高齢化や単身世帯化がみられます。

図表 所有者の年齢



図表 所有者の世帯類型



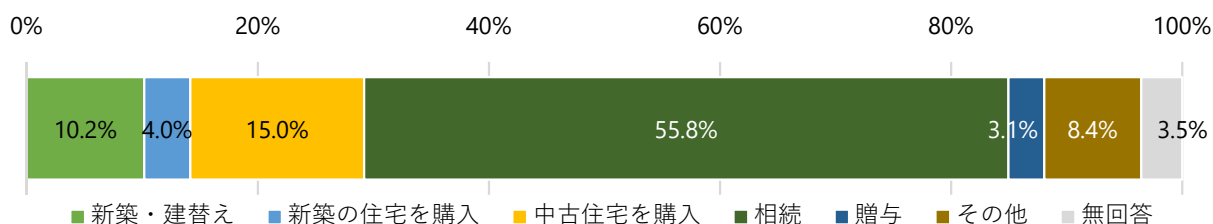
（３）空家等の発生要因

【建物の取得方法や引継ぎにあたって行っていたこと】

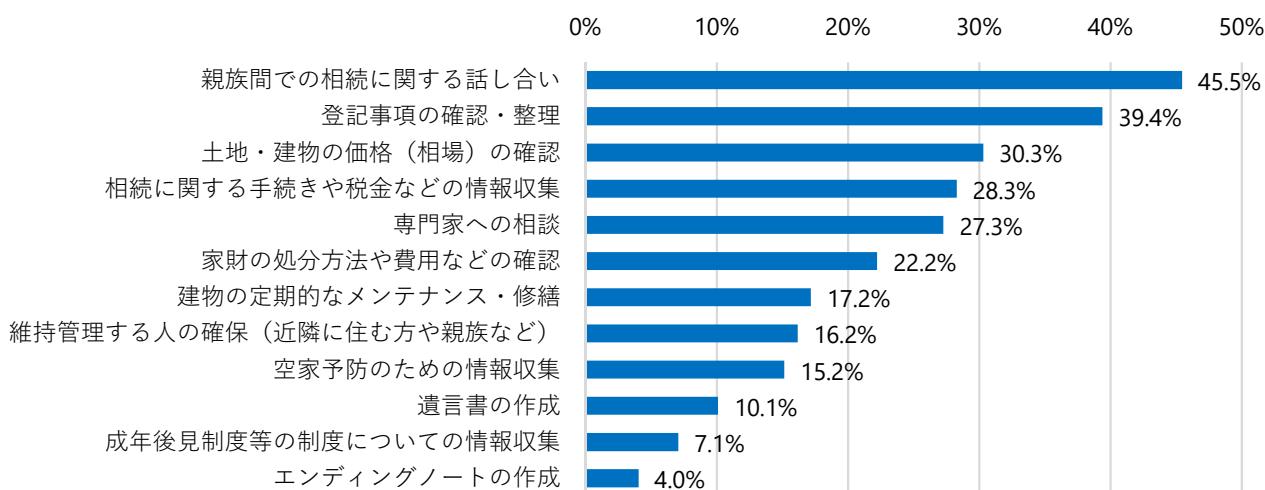
空家等を取得した要因は、「相続」による建物の取得が55.8%と最も多くなっています。

建物の引継ぎにあたって「親族間での相続に関する話し合い」を行っていた事例は45.5%、「登記事項の確認・整理」を行っていた事例は39.4%に留まっており、生前に建物や土地の継承について相談していたケースは半数に満たないのが実情です。

図表 建物の取得方法



図表 建物の引継ぎにあたって行っていたこと



コラム 2 住まいのエンディングノート

「エンディングノート」は、自身にもしものことが起こったときに、遺されたご家族の方へ自身の想いを伝えるためのものです。遺言書とは違い法的な拘束力はないのですが、故人の想いを残すことができる方法のひとつです。

住まいの今後についての想いを家族に伝えないままでは、遺された家族たちはどうしたら良いかわからず、相続トラブルの元となります。また、判断能力が不十分になると、想いを正式に残すことができなくなるかもしれません。

住まいの将来のことについて、エンディングノートに記しておけば、遺された家族が困らずに済みます。

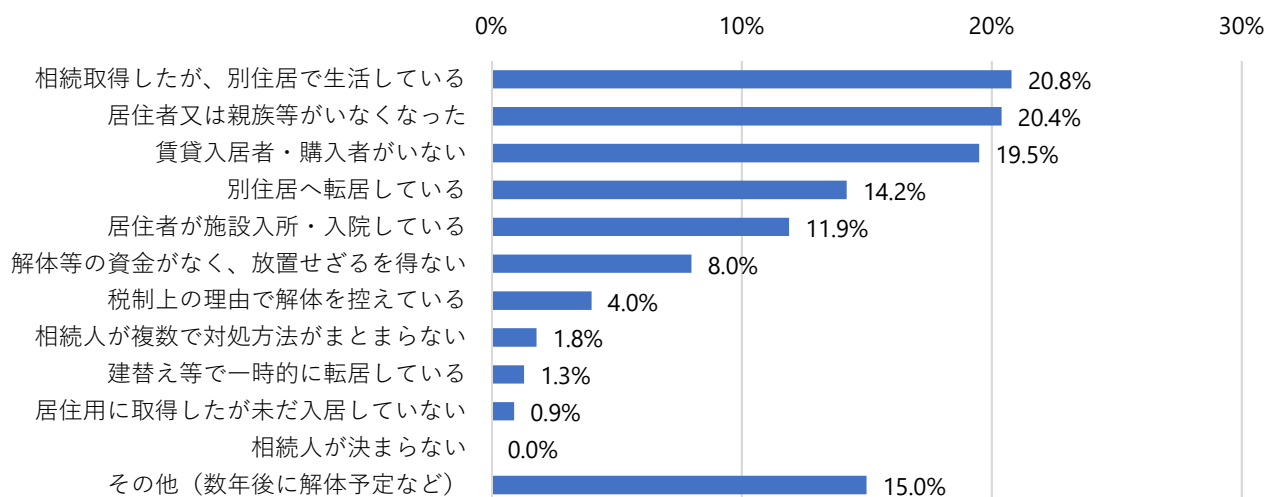


【空家等となった原因】

空家等となった原因は多岐にわたっていますが、「相続取得したが、別住居で生活している」が最も多く、次いで「居住者又は親族等がいなくなった」や「賃貸入居者・購入者がいない」、「別住居へ転居している」が多くなっています。

居住者や親族が死亡あるいは施設に入所することにより空家等が発生し、相続人等が別住所に居住しているため空家等をそのままにしてしまう事例が多いと推測されます。

図表 空家等となった原因

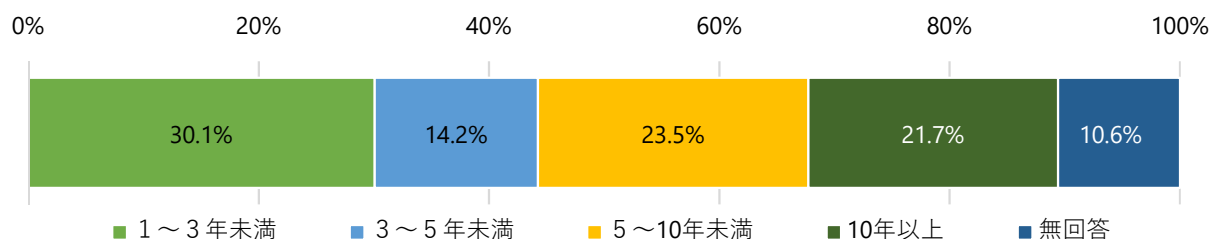


（４）空家等の解消の可能性

【空家等となってからの期間】

空家等となってから「1～3年未満」が30.1%と最も多いものの、「10年以上」や「5～10年未満」にわたって空家等となっているものも50%近くあります。一旦空家等になると、その状態が長期化することが多いことがうかがえます。放置された期間が長期化すると、利活用は困難になり、近隣への影響は大きくなります。管理不全空家等として長期間放置されると特定空家等となるおそれがあります。

図表 空家等となってからの期間

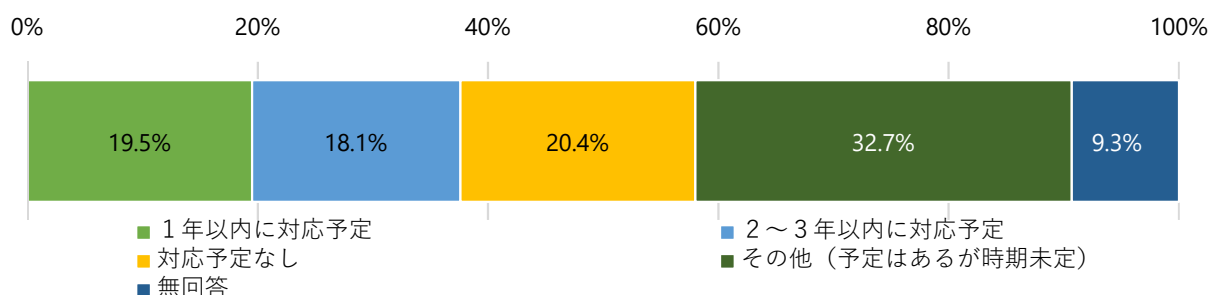


【空家等の建替え・改修等の予定】

空家等の建替え・改修等の「対応予定なし」が20.4%となっています。また、「その他」として、取壊しや売却の予定はあるものの明確な時期は未定などといった回答が32.7%となっており、50%以上の所有者が今後の具体的な取組みが定まっていないことが判明しました。

この結果からは、既に空家等となっている住宅等はそのまま長期間放置されてしまう可能性が高いことがうかがえます。取壊しや売却などにより利活用をしたいという意向はみられるので、実際に行動につながる支援が必要になっています。

図表 空家等の建替え・改修等の予定

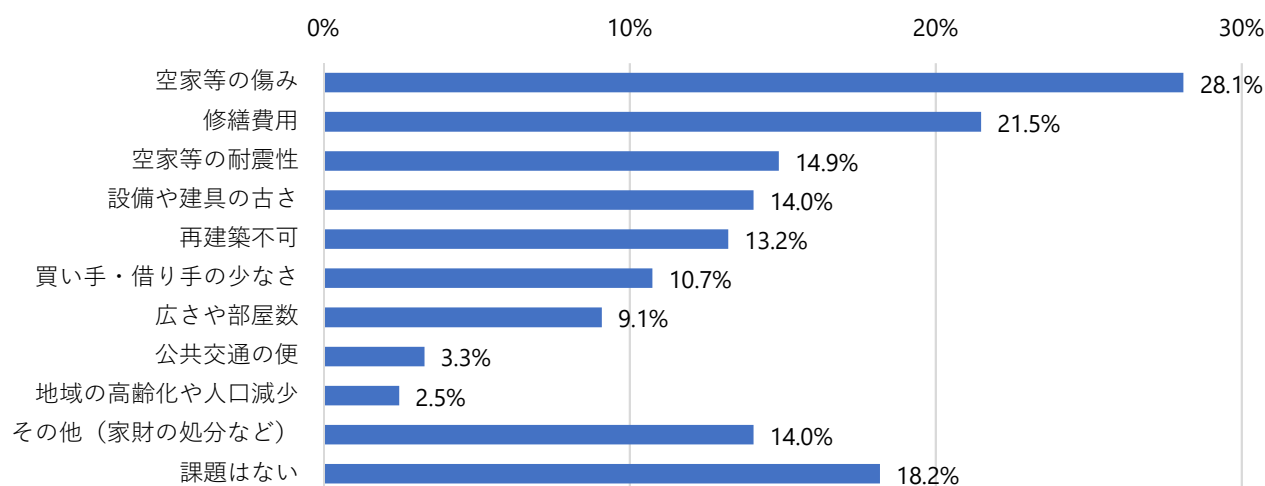


【空家等の売却・賃貸にかかる課題】

空家等を売却・賃貸する上で、「空家等の傷み」や「空家等の耐震性」、「設備や建具の古さ」が課題となっている一方で、「修繕費用」についても課題となっています。

利活用しようとする場合には、広さや部屋数、交通の便など不動産としての課題があること、家財の処分など空家等を活用するための物理的な課題があることがあげられています。

図表 空家等の売却・賃貸にかかる課題

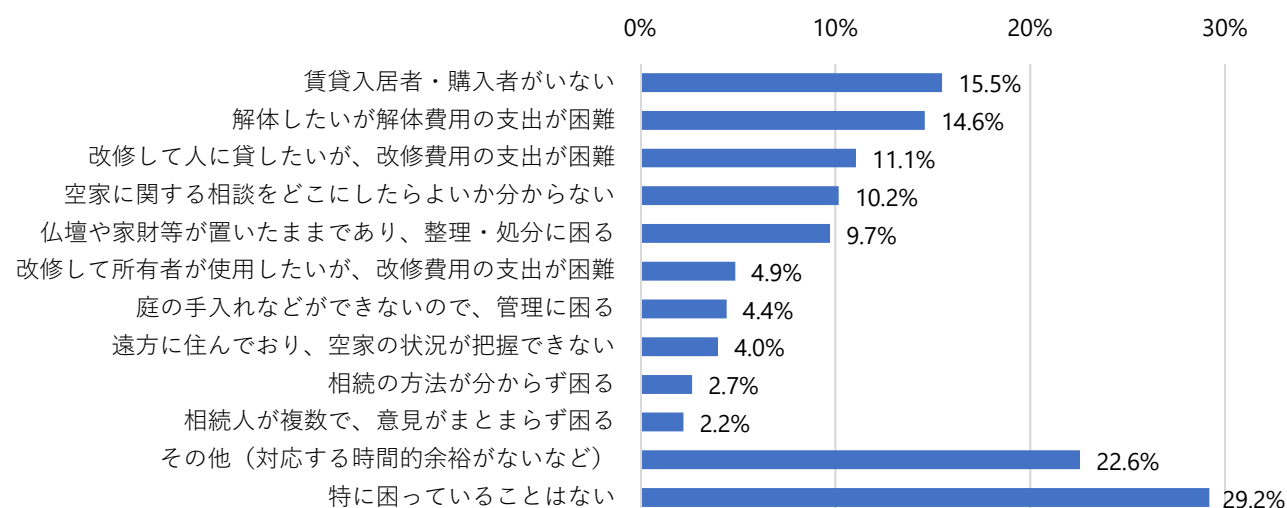


【空家等で困っていること】

空家等で困っていることも、「賃貸入居者・購入者がいない」ほか、「解体費用の支出が困難」と回答した所有者が多くなっています。

空家等を利活用する意向を有していても買い手や借り手が見つからないケースが少なくないこと、解体して更地にする意向を有していても解体費の負担が課題となっていることが判明しました。

図表 空家等で困っていること



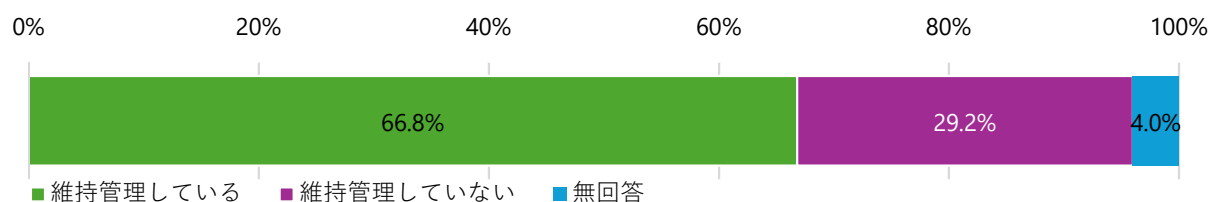
（５）空家等の適切管理

【空家等を維持管理しているか、維持管理する頻度】

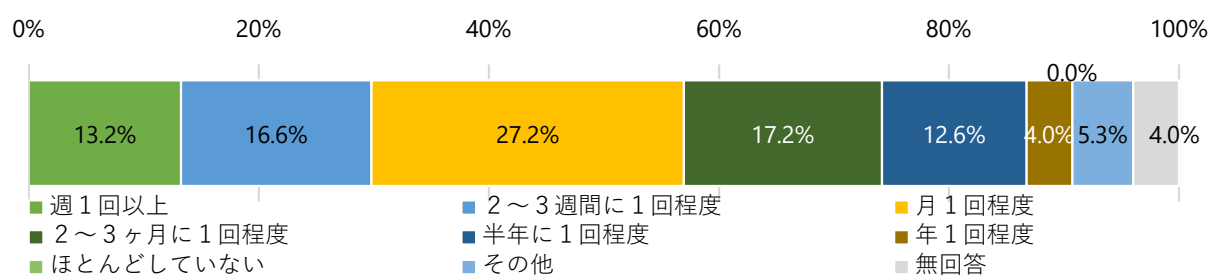
所有者の66.8%が空家等を維持管理しており、その頻度は、「月1回」程度が27.2%と最も多くなっています。

「週1回以上」が13.2%あり、頻繁に維持管理がされている事例がある一方、「半年～年に1回」が16.6%となっており、維持管理が適切に実行できていないと思われる事例もあります。

図表 空家等を維持管理しているか



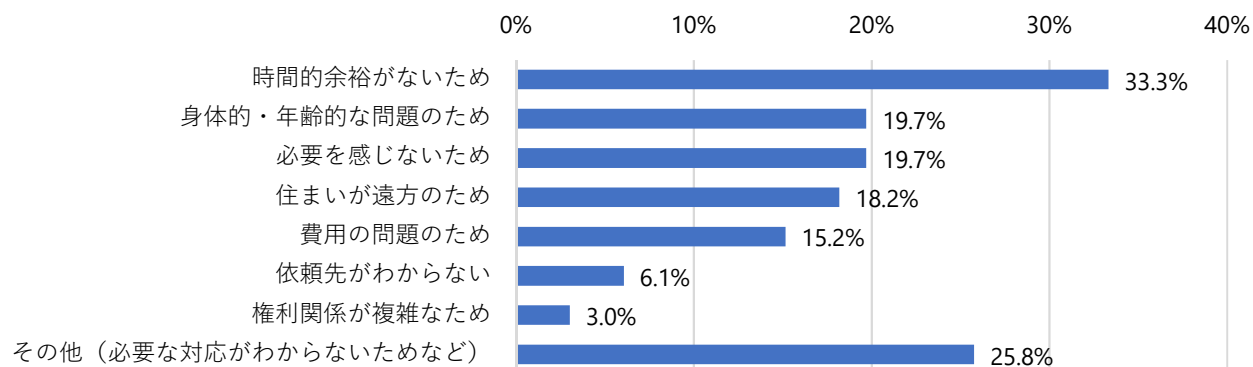
図表 空家等を維持管理する頻度



【空家等の維持管理が困難な理由】

所有者の 29.2%が空家等を維持管理しておらず、その理由としては、「時間的余裕がない」ためや「身体的・年齢的な問題」のため、「住まいが遠方」のためが多くなっています。

図表 空家等の維持管理が困難な理由

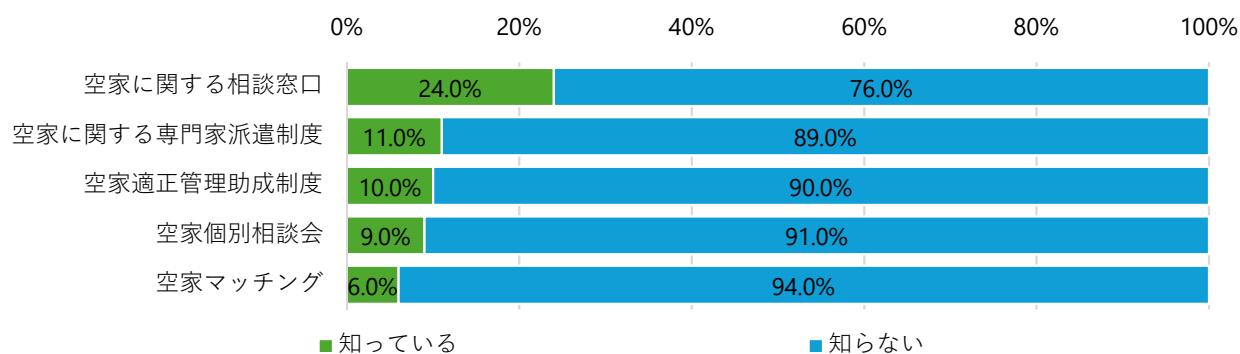


（６）区の支援策の活用状況

【区が実施する空家等に関する支援策の認知度】

これまで区では、空家等対策に関する様々な取組を行ってきましたが、認知度が伸び悩み、最も高い「空家に関する相談窓口」で 24.0%となっています。

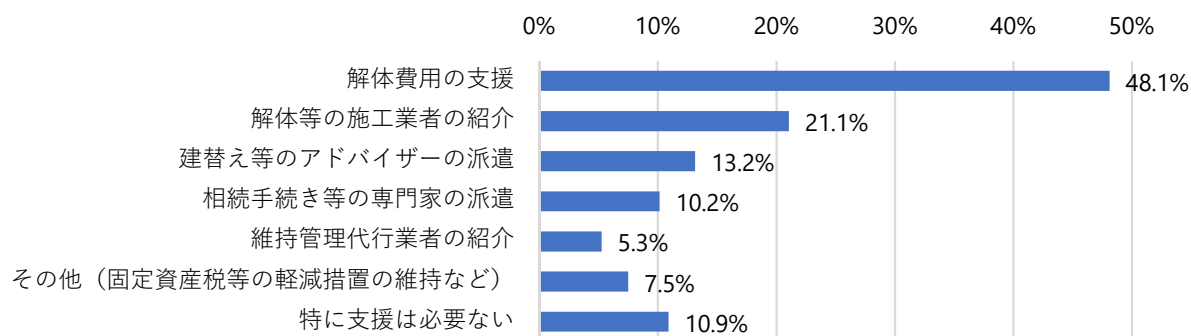
図表 空家等に関する支援策の認知度



【今後の空家等に関する支援策の要望】

今後の要望としては、「解体費用の支援」が最も多く、次いで「解体等の施工業者の紹介」や「建替え等のアドバイザーの派遣」が多くなっています。

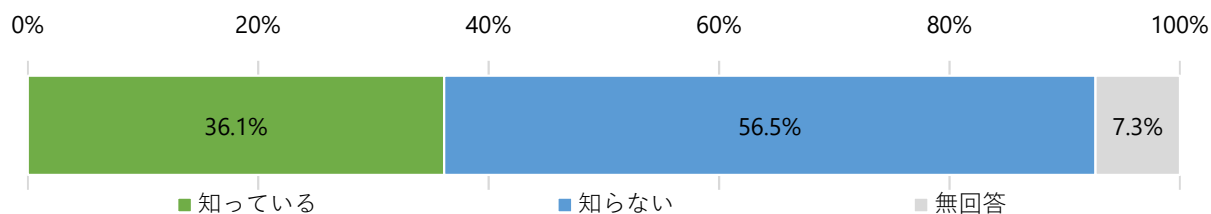
図表 空家等に関する支援策の要望



【特定空家等に対する措置については知られているか】

特定空家等として勧告を受けると、住宅用地に対する固定資産税等の減額特例の適用対象から除外されることについての認知度は、「知っている」が36.1%、「知らない」が56.5%と、知らない割合が50%を上回っています。

図表 「特定空家等」として勧告を受けると、住宅用地特例の適用対象から除外されることの認知度



4 葛飾区の空家等対策の主な施策

本区では、平成 30（2018）年 3 月策定の「葛飾区空家等対策計画」に基づき、「空家等の発生予防」「空家等の活用推進」「管理不全な空家等の解消」「総合的な推進体制の構築」の 4 つの目標を掲げ、空家等対策に取り組んできました。

これまで実施してきた主な取組は以下のとおりです。

所有者等への意識啓発・情報提供

◇ホームページやパンフレットによる意識啓発・情報提供

区のホームページや広報紙、パンフレットを通じて、相談窓口や区の事業についての情報提供、意識啓発を実施

○啓発パンフレット



○住まいのガイドブック



○「広報かつしか」での広報



○空き家等相談窓口



◇講演会・セミナーによる意識啓発

関係団体と連携して、空家等の発生予防や活用推進にかかる意識啓発などを目的とした講演会・セミナーを毎年 1 回程度開催

空家等に関する相談体制の整備

◇空き家等相談窓口

空家等問題の解決を図るための専用相談窓口を設置し、月曜日から金曜日の午前 9 時から午後 5 時まで、電話やメールにより、空家等に関する様々な相談に協定締結団体等と連携しながら対応を実施

◇個別相談会

空き家等相談窓口の事業の一環として、毎年7回（定員4組）、区有施設において、宅地建物取引士や建築士、弁護士などの専門家による空き家等に関する無料相談会を実施

◇専門家派遣制度

空き家等に関する相談に対し、協定締結団体の中から適切な専門家を派遣し、助言や提案を実施

空き家等の活用推進に関する環境整備

◇空き家等相談窓口によるマッチングシステム

空き家等相談窓口の事業の一環として、公益目的による空き家等の利活用に関し、空き家等所有者と利活用希望者を事前登録し、双方合意によるマッチング成立へ向けた支援を実施

空き家等の適正管理に関する費用助成

◇空き家等適正管理助成制度

所有者等が空き家等の管理（空き家等全般の見回り、建物の通風・換気等）を事業者等に委託した場合の費用や空き家等の敷地内にある樹木の剪定を行った場合の費用の一部助成を実施

専門家団体・事業者との連携

◇「葛飾区における空き家等の有効活用、適正管理等の推進に関する協定」

専門家団体と協定を結ぶことで、空き家等相談窓口との連携対応や空き家等の有効活用、適正管理に関する意識啓発等の相互協力を行うことができる体制を構築

≪協定締結団体（令和6（2024）年4月1日現在）≫

No.	団体名	No.	団体名
1	葛飾弁護士倶楽部	6	全日本不動産協会 東京都本部城東第一支部
2	東京都宅地建物取引業協会 葛飾区支部	7	葛飾区シルバー人材センター
3	東京都建築士事務所協会 葛飾支部	8	京成電鉄株式会社
4	東京土地家屋調査士会 葛飾支部	9	東京都行政書士会 葛飾支部
5	東京司法書士会 城北支部		

◇空き家等対策協力事業者登録制度

空き家等に関する業務（不動産登記に関する手続き、点検・管理、敷地の除草・樹木の剪定、家財の片づけ、解体、修繕、売買・賃貸の仲介など）の提供を行う事業者を募集・登録することで、空き家等相談窓口との連携対応を含め、空き家等に関する様々な相談に対応することができる体制を構築

5 空家等の現状から導いた課題と施策の方向性

令和5（2023）年に実施した空家等実態調査の結果等を踏まえ、本区における空家等対策の課題と施策の方向性を以下のとおり整理します。

1 高齢者世帯の増加に伴う空家等増加の抑制

建替えや除却等による空家等の解消が進む一方で、それを上回る数の空家等が新たに発生しています。

空家等は、居住者や親族が死亡あるいは施設に入所することで発生していることが多く、相続人等が別住所に居住していることにより、空家等をそのまま放置してしまう事例が多いと推測されます。

今後、住宅を所有している高齢者世帯が増加していくことで、相続の発生に伴い、空家等がより一層増加していくおそれがあります。

こうした事態を防止するためには、空家等となったまま放置した場合のリスクについて啓発するとともに、相続登記の義務化を契機として、相続が発生した際に、相続人等が住宅の取扱いについて検討し、適切に相続登記を行うよう意識啓発を図ることが重要です。

施策の方向性

- ・ 相続に伴う空家等の発生予防に向けた相続人等への意識啓発

2 空家等の利活用の停滞解消

空家等の利活用について具体的な検討を行っている所有者等が少なく、情報や知識の不足も相まって、長期間にわたって流通されずに放置されたままとなっている空家等がみられます。

一方で、売却や賃貸などにより空家等を利活用したいという意向を有していても、買い手や借り手が見つからないケースが少なくないことや、建物の築年数が古い空家等が多く、そのままでは利活用することが困難な場合に、改修や修繕にかかる費用負担の問題などから、具体的な行動につながらない現状が見受けられます。

こうした事態を解消するためには、意識啓発や利活用事例の普及を図るとともに、個々の所有者等の意向を踏まえた専門的かつ具体的な相談対応の実施や、空家等の利活用に取り組みやすい環境の整備を推進していくことが重要です。

施策の方向性

- ・ 専門家団体や民間事業者との連携による相談対応や利活用支援の強化
- ・ 空家等の利活用の円滑化に向けた仕組みや利活用方法の拡充

3 空家等の定期的な維持管理の促進

所有者等が身体的・年齢的な問題を抱えていたり、遠方在住であることを理由に、空家等の定期的な維持管理が十分に行われていない現状があります。

こうした所有者等は、自ら空家等を訪問して維持管理を行うことが困難であると考えられ、長期間にわたって空家等が維持管理されずに放置されると、管理不全に陥ってしまうおそれがあります。

これまで区では、相談体制の整備のほか、空家等の適正管理に関する費用助成などの取組を行ってきましたが、いずれの取組も認知度が十分ではありません。

そのため、既存の取組の見直しを図るとともに、認知度を高め、支援を必要とする所有者等に実際に利用してもらうことで、空家等の適正な維持管理を促進していくことが重要です。

施策の方向性
・ 高齢や遠方在住の所有者等が利用しやすい維持管理支援制度の構築 ・ 相談窓口や各種支援制度の周知

4 特定空家等化の未然防止

空家等となってから5年以上が経過しているものも多く、長期間にわたって空家等が放置されると、利活用が困難になるとともに、周囲に悪影響を及ぼすことになりかねません。また、その状態がさらに続くと、周囲に著しい悪影響を及ぼす特定空家等に至るおそれがあります。

特定空家等になってからでは対策にも限界があるため、特定空家等となる前に速やかに対応が図られるよう、必要に応じて管理不全空家等に認定し、所有者等への働きかけや空家特措法に基づく措置を適切に実施していくことが重要です。

また、緊急時において、管理不全空家等に起因する建物の倒壊などの危険から周囲の安全の確保を図るため、空家特措法を補完し、危険回避措置を実施することができる仕組みづくりが求められます。

施策の方向性
・ 管理不全空家等への認定及び必要な措置の実施 ・ 緊急時における危険回避措置の整備

5 所有者等による空家等の除却の経済的負担軽減

利活用や維持管理の困難な空家等については、周囲に及ぼす影響に鑑み、所有者等に除却を促していく必要があります。しかし、所有者等に問題意識が不足していたり、除却を検討していても、具体的な対応方策が分からなかったり、費用の負担が困難なことから、除却が進まない現状が見受けられます。

こうした事態を解消するため、相談体制の整備を図るとともに、空家等の除却に関する費用助成を行うなど、所有者等による空家等の除却を促進するための取組を推進していくことが重要です。

施策の方向性
・ 所有者等への空家等除却費用助成の実施

6 空家等対策の推進体制の強化

空家等の問題には、建物の老朽化や所有者の高齢化、相続、費用負担など様々な課題が背景にあり、それに伴い、所有者等からの相談や要望も多様化している現状があるため、それらに適切に対応できる体制を構築していくことが重要です。

また、財産管理制度の改正や相続登記の義務化など、近年の関係法令の改正を踏まえた対応が求められるとともに、相続を契機として複雑化した権利関係や土地・建物で所有者が異なることから生じる争いなどにより対応が困難な事案の解決を図っていくため、法務専門性を強化していく必要があります。

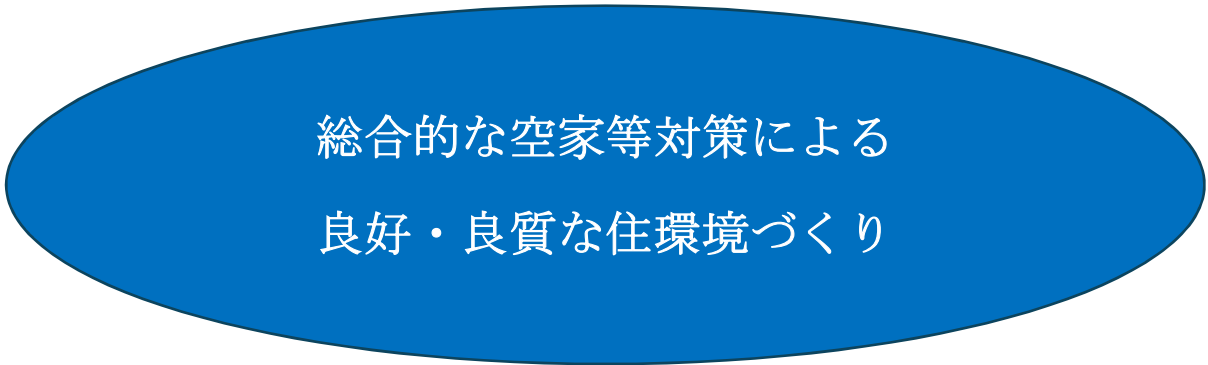
施策の方向性
・ 多様な主体による空家等対策の推進体制の構築
・ 外部人材の活用による法務専門性の強化

課題と施策の方向性（まとめ）

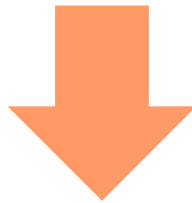
	現状	課題	施策の方向性
発生 予 防	空家等の解消が進む一方で、それを上回る数の新たな空家等が発生	高齢者世帯の増加に伴う空家等増加の抑制	相続に伴う空家等の発生予防に向けた相続人等への意識啓発
	高齢者世帯の増加により、相続に伴う空家等の発生可能性が一層増大		
活用 推 進	空家等の利活用について未検討な所有者等が存在	空家等の利活用の停滞解消	専門家団体や民間事業者との連携による相談対応や利活用支援の強化
	買い手・借り手の少なさや建物の老朽化により利活用が困難		空家等の利活用の円滑化に向けた仕組みや利活用方法の拡充
管理 不 全 な 空 家 等 の 解 消	所有者等が高齢や遠方在住により、定期的な維持管理が行われていない空家等が存在	空家等の定期的な維持管理の促進	高齢や遠方在住の所有者等が利用しやすい維持管理支援制度の構築
	相談窓口や各種支援制度の認知度が不十分		相談窓口や各種支援制度の周知
	今後特定空家等となるおそれのある長期間放置されたままの空家等が存在	特定空家等化の未然防止	管理不全空家等への認定及び必要な措置の実施
	緊急時において、管理不全空家等に起因する危険を回避するための措置が未整備		緊急時における危険回避措置の整備
	費用負担が困難なことなどにより、所有者等による空家等の除却が停滞	所有者等による空家等の除却の経済的負担軽減	所有者等への空家等除却費用助成の実施
推 進 体 制 の 構 築	所有者等からの相談や要望が多様化	空家等対策の推進体制の強化	多様な主体による空家等対策の推進体制の構築
	権利関係が複雑な空家等への対応が難航		外部人材の活用による法務専門性の強化

第2章 空家等対策の基本理念・方針・目標

1 基本理念



総合的な空家等対策による
良好・良質な住環境づくり



「これまでの空家等対策の成果と課題を踏まえた上で、本区では葛飾区基本計画、葛飾区都市計画マスタープラン、葛飾区住宅基本計画の方針と整合性を図り、上記の基本理念に基づく目標を設定します。」

2 基本方針

高齢化の進展や人口減少を背景として、今後も空家等のさらなる増加が見込まれています。

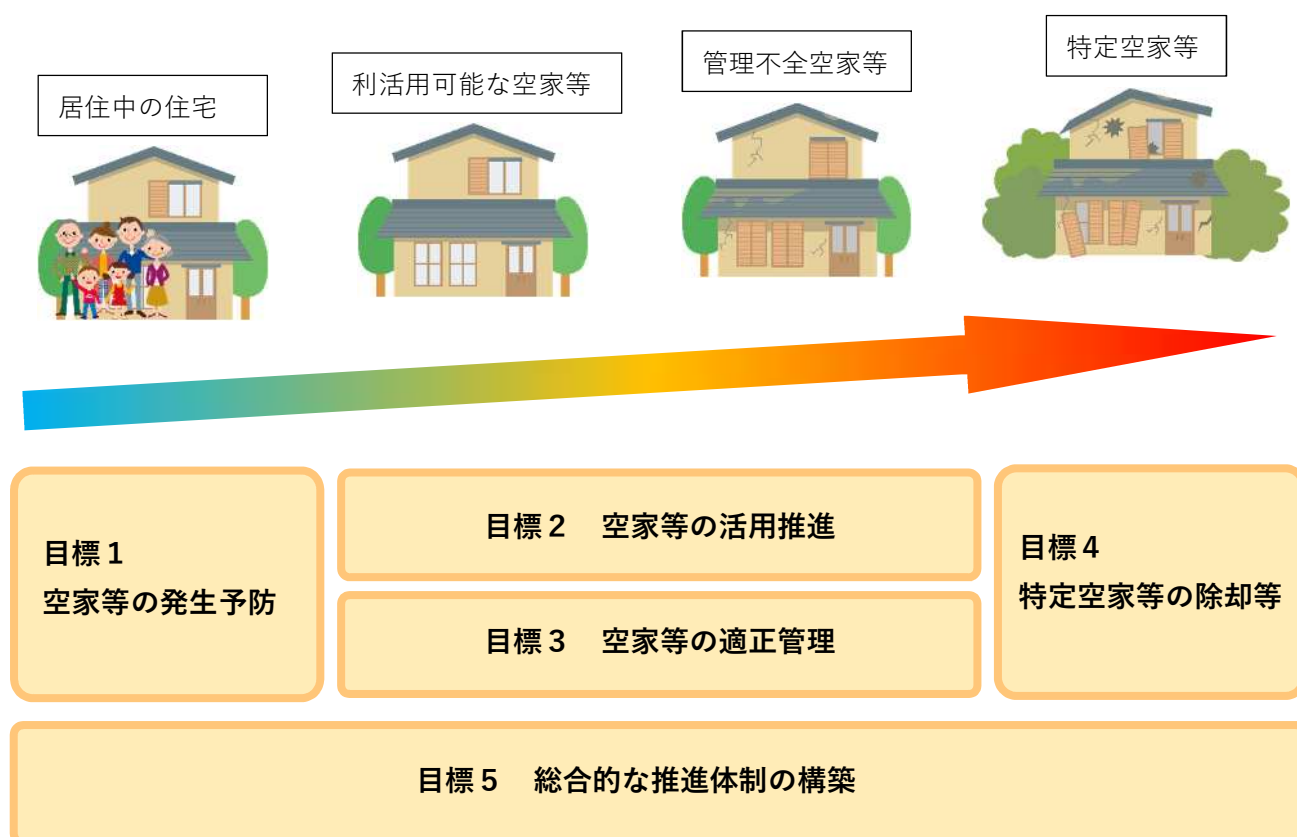
そのため、空家等の発生を予防するとともに、特定空家等の除却等のさらなる促進のほか、特定空家等となる前の段階から、空家等の有効活用や適正管理の推進にかかる実効性のある対策に取り組んでいきます。

また、空家等に関する問題は、地域社会全体の問題であることから、空家等の所有者等はもとより、地域住民、民間事業者、関係行政機関など地域社会に関わる多様な主体が相互に連携し、総合的に空家等対策に取り組むことで、良好・良質な住環境づくりを推進していきます。

3 基本目標

これまでの本区の空家等対策の成果や現状、空家特措法の改正を踏まえた上で、前章の課題に対応していくため、新たな基本目標として以下の5つの目標を定め、総合的な空家等対策に取り組んでいきます。

前計画	計画
目標1 空家等の発生予防 目標2 空家等の活用推進	目標1 空家等の発生予防 目標2 空家等の活用推進
目標3 管理不全な空家等の解消	目標3 空家等の適正管理 目標4 特定空家等の除却等
	2つに細分化
目標4 総合的な推進体制の構築	目標5 総合的な推進体制の構築



1 高齢者世帯の増加に伴う空家等増加の抑制

現状	■空家等の解消が進む一方で、それを上回る数の新たな空家等が発生 ■高齢者世帯の増加により、相続に伴う空家等の発生可能性が一層増大
施策の方向性	□相続に伴う空家等の発生予防に向けた相続人等への意識啓発



目標 1
空家等の発生予防

2 空家等の利活用の停滞解消

現状	■空家等の利活用について未検討な所有者等が存在 ■買い手・借り手の少なさや建物の老朽化により利活用が困難
施策の方向性	□専門家団体や民間事業者との連携による相談対応や利活用支援の強化 □空家等の利活用の円滑化に向けた仕組みや利活用方法の拡充



目標 2
空家等の活用推進

3 空家等の定期的な維持管理の促進

現状	■所有者等が高齢や遠方在住により、定期的な維持管理が行われていない空家等が存在 ■相談窓口や各種支援制度の認知度が不十分
施策の方向性	□高齢や遠方在住の所有者等が利用しやすい維持管理支援制度の構築 □相談窓口や各種支援制度の周知



目標 3
空家等の適正管理

4 特定空家等化の未然防止

現状	■今後特定空家等となるおそれのある長期間放置されたままの空家等が存在 ■緊急時において、管理不全空家等に起因する危険を回避するための措置が未整備
施策の方向性	□管理不全空家等への認定及び必要な措置の実施 □緊急時における危険回避措置の整備



目標 4
特定空家等の除却等

5 所有者等による空家等の除却の経済的負担軽減

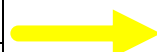
現状	■費用負担が困難なことなどにより、所有者等による空家等の除却が停滞
施策の方向性	□所有者等への空家等除却費用助成の実施



目標 5
総合的な推進体制の構築

6 空家等対策の推進体制の強化

現状	■所有者等からの相談や要望が多様化 ■権利関係が複雑な空家等への対応が難航
施策の方向性	□多様な主体による空家等対策の推進体制の構築 □外部人材の活用による法務専門性の強化



目標 6
総合的な推進体制の構築

コラム 3 空き家の発生を抑制するために ～住宅循環～

「空き家」と聞くと他人事のように感じるかもしれませんが、空き家の主な発生要因は施設入所や相続などであり、実は誰にでも起こりうる問題です。

将来大切な住まいのことでご家族の方に負担がかかったり、そのまま放置されてご近所の方の迷惑になったりすることがあっては困ります。

ではどうしたら空き家の発生を予防できるのでしょうか。

人はライフステージが変わると住宅を住み替えることが多いです。例えば、結婚して実家から二人で住める住宅へと住み替え、子どもが生まれてさらにもう少し広い住宅に住み替え、家族が増えてもっと大きな住宅に住み替えていきます。住み替えた元の住宅に新たに人が入居してくればよいのですが、空き家になってしまう場合があります。

そして、子どもが独立すると、広い家はいらなくなります。自分たちが高齢者施設に入所するかもしれません。相続が発生しても古くなった住宅には誰も住まないかもしれません。そうして空き家が増えていくのです。

住宅がライフステージの流れの中で次の世代へと継承され循環していけば、空き家の発生は少なくなるのです。

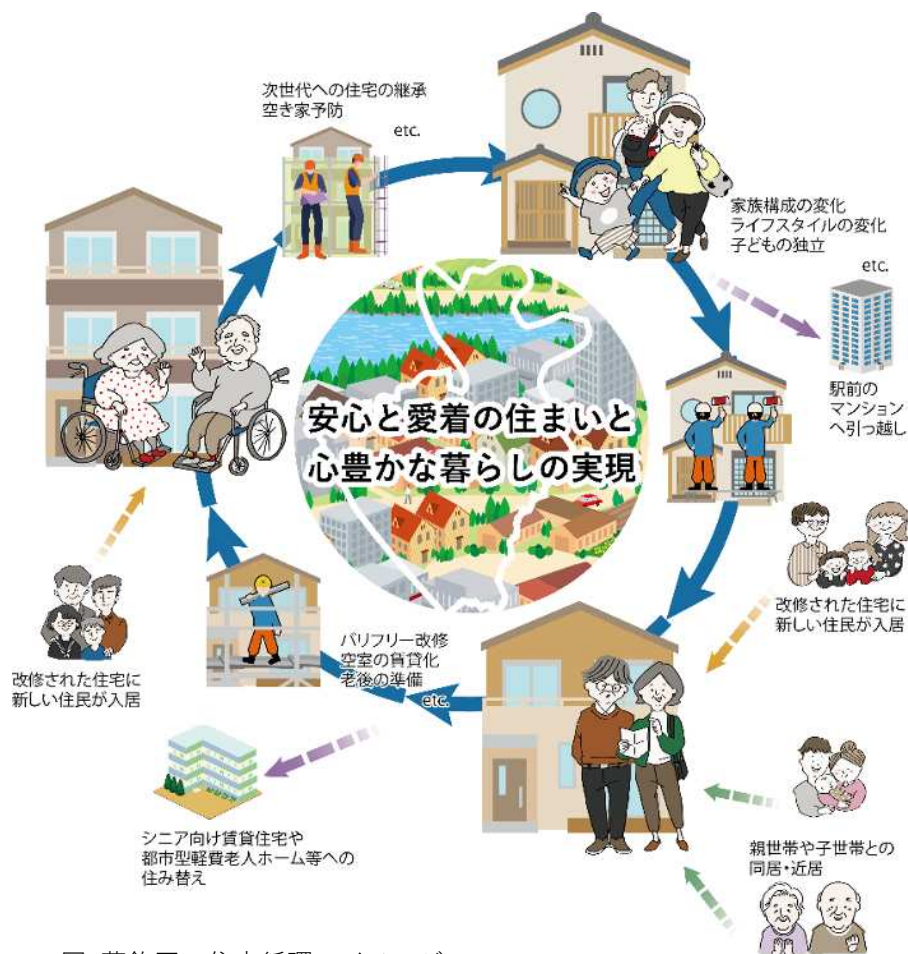


図 葛飾区の住宅循環のイメージ

第3章 空家等対策の取組

前章の基本理念・基本方針に基づき、基本目標を達成するため、具体的な対策案として以下の空家等対策に取り組んでいきます。

目標1 空家等の発生予防

■基本的な考え方

様々な機会や方法により、空家等となった場合に周辺環境に与える影響や経済的な負担等を分かりやすく情報提供するなど、住宅等所有者等に対する問題意識の醸成や啓発活動に取り組みます。

また、今後高齢者世帯が増加していく見込みであることに鑑み、相続登記の義務化を契機として、相続が発生した際に、相続人等が住宅の取扱いについて検討し、適切に相続登記を行うことの重要性や空家等となったまま放置した場合のリスクについて重点的に啓発することで、空家等の発生を予防するとともに、空家等を早期に利活用するという意識を醸成します。

■具体的な対策案

空家等の発生予防	
空家等に関する相談体制の整備	・空き家等相談窓口の設置【継続】 ・個別相談会や専門家派遣の実施【継続】
所有者等への意識啓発・情報提供	・ホームページやパンフレットによる情報提供【継続】 ・講演会やセミナーによる意識啓発【継続】 ・相続手続の機会を活用した意識啓発【新規】

◆空家等に関する相談体制の整備

□空き家等相談窓口の設置（継続）

空き家等相談窓口を通じて、専門家団体や協力事業者と連携しながら、相続や生前対策などの将来の相続発生に付随する空家等の相談に対応することで、空家等の発生予防を推進します。

□個別相談会や専門家派遣の実施（継続）

個別相談会や専門家派遣を通じて、空家等の相続・登記や遺言書作成支援など、より個別具体的かつ専門的な相談に対応することで、空家等の発生予防を推進します。

◆所有者等への意識啓発・情報提供

□ホームページやパンフレットによる情報提供（継続）

区のホームページや広報紙、パンフレットを通じて、空家等対策に関する情報提供を行います。

特に、将来の相続発生に備え、住まいの取扱いを家族・親族間で話し合い決めておくことの重要性やその方法について啓発・情報提供することで、空家等の発生予防を推進します。

□講演会やセミナーによる意識啓発（継続）

講演会やセミナーを通じて、空家等対策に関する意識啓発を行います。

特に、住まいの終活や相続をテーマとした講演会やセミナーを実施することで、空家等の発生予防を推進します。

□相続手続の機会を活用した意識啓発（新規）

令和6（2024）年4月から開始された相続登記の義務化を契機として、庁内の関係部署と連携しながら、区における相続手続の機会を活用し、相続人等に対して、住宅の取扱いを検討し、適切に相続登記を行うよう意識啓発を図ります。

また、併せて、空家特措法の改正による管理不全空家等に対する措置の新設や敷地にかかる固定資産税などの軽減措置の適用除外など、空家等を適切に管理せずに放置した場合のリスクについて周知します。

コラム 4 相続登記の義務化

令和6（2024）年4月から相続登記が義務化されました。これにより、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。また、兄弟など複数の相続人がいて遺産分割が成立した場合、これによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に相続登記をしなければなりません。そして、いずれの場合も正当な理由なく義務に違反した場合は、10万円以下の過料の適用対象となります。

土地と建物の適切な登記がされていないと、その後の管理に際し相続人が苦勞する可能性があります。

土地・建物を所有している方は、相続人が困らないよう、あらかじめ権利関係を登記簿等で確認し整理しておきましょう。



目標 2 空家等の活用推進

■基本的な考え方

空家等の活用推進については、住宅市場における流通・利活用を基本とし、民間事業者を中心とした建物の活用や除却跡地の売却などを促進します。

そのため、相談窓口等を通じて、空家等の利活用の具体的な手法等に関する情報提供や支援を行うほか、マッチング支援を推進することで、空家等を早期に利活用するという意識を醸成するとともに、所有者等の具体的な行動を促し、空家等の流通・利活用の円滑化に取り組みます。

■具体的な対策案

空家等の活用推進	
空家等に関する相談体制の整備	・空き家等相談窓口の設置【継続】 ・個別相談会や専門家派遣の実施【継続】
所有者等への意識啓発・情報提供	・ホームページやパンフレットによる情報提供【継続】 ・講演会やセミナーによる意識啓発【継続】
民間事業者等による空家等の流通・活用の促進	・空き家等相談窓口によるマッチング支援【継続】 ・協定締結団体と連携した空家等活用の推進検討【新規】 ・居住支援協議会と連携した空家等活用の推進検討【新規】
その他	・木造住宅等耐震診断・改修費助成【継続】 (都市整備部建築課所管)

◆空家等に関する相談体制の整備

□空き家等相談窓口の設置（継続）

空き家等相談窓口を通じて、専門家団体や協力事業者と連携しながら、空家等の賃貸や売却、改修、修繕などに関する相談に対応することで、空家等の活用を推進します。

□個別相談会や専門家派遣の実施（継続）

個別相談会や専門家派遣を通じて、賃貸や売却など空家等の利活用の手法等に関し、より個別具体的かつ専門的な相談対応や支援を行うことで、空家等の活用を推進します。

◆所有者等への意識啓発・情報提供

□ホームページやパンフレットによる情報提供（継続）

区のホームページや広報紙、パンフレットを通じて、空家等の利活用事例の紹介や相談窓口・支援制度の情報提供を行うことで、所有者等の行動を促し、空家等の活用を推進します。

□講演会やセミナーによる意識啓発（継続）

講演会やセミナーを通じて、空家等対策に関する意識啓発を行います。

特に、空家等の利活用の具体的な手法や事例の紹介をテーマとした講演会やセミナーを実施することで、空家等の活用を推進します。

◆民間事業者等による空家等の流通・活用の促進

□空き家等相談窓口によるマッチング支援（継続）

空き家等相談窓口の事業の一環として、公益目的による空家等の利活用に関し、空家等所有者等と利活用希望者を事前登録し、双方合意によるマッチング成立へ向けた支援を行うことで、空家等の活用を推進します。

また、空家等に関する情報の庁内での共有化を図り、地域貢献や福祉的需要とのマッチングにより空家等の利活用を促進する体制の構築を検討します。

□協定締結団体と連携した空家等活用の推進検討（新規）

区が協定を締結している法律、建築、不動産などの専門家団体と連携し、空家等の利活用を含め、空家等に関する様々な専門相談に総合的に対応するための「空家等総合相談会」の開催を検討します。

□居住支援協議会と連携した空家等活用の推進検討（新規）

国や東京都、区の住宅政策動向を踏まえつつ、居住支援協議会と連携し、高齢者や障がい者、子育て世帯等の住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅であるセーフティネット住宅として空家等を活用するなどの取組を検討します。

◆その他

□木造住宅等耐震診断・改修費助成（継続）（都市整備部建築課所管）

地震による住宅被害の軽減を図ることなどを目的とした木造住宅等耐震診断・改修費助成制度を活用し、空家等の耐震化や改修による中古住宅としての市場流通の円滑化を推進します。

目標 3 空家等の適正管理

■基本的な考え方

様々な機会や方法により、空家等を適切に管理せずに放置した場合に生じる問題やリスクに関する注意喚起を行い、所有者等の管理意識の醸成を図るとともに、支援を必要とする所有者等に対し、空家等の適正管理に関する相談窓口や支援制度の利用を促進します。

また、空家等の適切な管理は所有者等の責務であることを基本としつつ、管理不全空家等に対しては、空家特措法改正の趣旨に基づき、適切な措置を実施することで、特定空家等化を未然に防止し、空家等の適正管理を推進します。

■具体的な対策案

空家等の適正管理	
空家等に関する相談体制の整備	・空き家等相談窓口の設置【継続】 ・個別相談会や専門家派遣の実施【継続】
所有者等への意識啓発・情報提供	・ホームページやパンフレットによる情報提供【継続】 ・講演会やセミナーによる意識啓発【継続】 ・自治町会連合会と連携した情報提供【新規】
空家等の適正管理に関する費用助成	・空家等の管理委託・樹木剪定費用助成【継続】
管理不全空家等への対応	・管理不全空家等に対する法に基づく措置の実施【新規】 ・財産管理制度の活用【継続・拡充】
緊急時における安全確保	・条例に基づく緊急危険回避措置の実施検討【新規】

◆空家等に関する相談体制の整備

□空き家等相談窓口の設置（継続）

空き家等相談窓口を通じて、専門家団体や協力事業者と連携しながら、空家等の維持管理に関する相談に対応することで、空家等の適正管理を推進します。

また、空き家等相談窓口に寄せられた近隣住民からの空家等に関する情報については、区の主管課と共有し、関係部署等と連携しながら必要な対応を図ります。

□個別相談会や専門家派遣の実施（継続）

個別相談会や専門家派遣を通じて、空家等の維持管理に関し、より個別具体的かつ専門的な相談対応や支援を行うことで、空家等の適正管理を推進します。

◆所有者等への意識啓発・情報提供

□ホームページやパンフレットによる情報提供（継続）

区のホームページや広報紙、パンフレットを通じて、空家等の維持管理に関する注意喚起を図るとともに、相談窓口や費用助成などの支援制度の情報提供を行うことで、空家等の適正管理を推進します。

□講演会やセミナーによる意識啓発（継続）

講演会やセミナーを通じて、空家等対策に関する意識啓発を行います。

特に、空家等を適切に管理せずに放置した場合に生じる問題やリスクをテーマとした講演会やセミナーを実施することで、所有者等の管理意識の醸成を図り、空家等の適正管理を推進します。

□自治町会連合会と連携した情報提供（新規）

自治町会連合会と連携し、身近な問題と関連付けて空家等に関する意識啓発や相談窓口などの周知を行うことで、空家等の適正管理を推進します。

◆空家等の適正管理に関する費用助成

□空家等の管理委託・樹木剪定費用助成（継続）

所有者等が空家等の管理（空家等全般の見回り、建物の通風・換気等）を事業者等に委託した場合の費用や空家等の敷地内にある樹木の剪定を行った場合の費用の一部を助成することで、空家等の適正管理を推進します。

また、身体的・年齢的な問題や空家等の遠方に在住していることで、自ら空家等の維持管理を行うことが困難な所有者等が利用しやすくなるよう、空家等の管理代行業務を提供する協力事業者の情報提供を行うほか、制度内容や周知方法の見直しを検討します。

◆管理不全空家等への対応

□管理不全空家等に対する法に基づく措置の実施（新規）

所有者等による適切な管理が行われていない空家等について、管理不全空家等に認定した上で、空家特措法に基づき、適切な指導や勧告を行うことで、空家等の適正管理を推進します。

なお、管理不全空家等として空家特措法に基づく勧告を受けた場合、敷地にかかる固定資産税などの軽減措置の適用を受けることができなくなります。

□財産管理制度の活用（継続・拡充）

民法改正により、既存の相続財産清算人制度及び不在者財産管理制度、相続財産管理制度に加え、新たに、所有者不明土地建物管理制度及び管理不全土地建物管理制度の活用が可能となりました。

また、空家特措法の改正により、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときは、市区町村長が裁判所に対し、財産管理人の選任請求を行うことも可能となりました。

そのため、所有者等が不明もしくは不在の場合や相続人の有無が明らかでない場合、所有者等自らの意思による状態改善が図られない場合など、適切な管理が見込まれない管理不全空家等に関しては、財産管理制度の活用による対応を検討します。

（財産管理制度活用検討例）・相続人がいない場合	⇒ 相続財産清算人制度
・所有者等が行方不明の場合	⇒ 不在者財産管理制度
・相続関係が未確定の期間	⇒ 相続財産管理制度
・所有者等が不明の場合	⇒ 所有者不明土地建物管理制度
・所有者等による管理が不適切な場合	⇒ 管理不全土地建物管理制度

◆緊急時における安全確保

□条例に基づく緊急危険回避措置の実施検討（新規）

緊急時において、管理不全空家等に起因する建物の倒壊などの危険から近隣住民等の安全の確保を図るため、空家特措法や消防法その他の法令を補完し、所有者等の承諾を得ずに区の判断により危険回避措置を実施することができる制度の整備を検討します。

コラム 5 越境した竹木の枝の切り取りルール

隣の家の高木から枝が伸びて越境してくることがありますが、その家が空き家だった場合は誰に改善をお願いすればよいのか判断ができません。そして、越境してきているとはいえ、人の家の樹木を勝手に切ってしまうのは良くないと思うのが一般的なので、そのまま放置されてしまうことも珍しくありません。

そのような状況を受け、令和5（2023）年4月1日の民法改正により、越境してきた隣地の竹木の枝の切り取りに関するルールが改正され、一定の要件を満たせば、越境されている土地の所有者が自ら切って良いことになりました。この法改正により、越境された土地の所有者は竹木の所有者に枝を切除させる必要があるという原則は維持しつつ、隣の人の連絡先がわからない場合や、切除を依頼しても相当期間（約2週間）切ってもらえない場合には、自ら切り取るできるようになりました。

隣家が管理の行き届いていない空き家の場合は、積極的に対処することができるようになったのです。



コラム 6 所有者不明の空き家、所有者不在の空き家

空き家のなかには、所有者や管理者が誰なのかわからず、改善をお願いすることができない場合があります。

Aさんの自宅の隣の土地に建つ住宅は、長年にわたり空き家です。建物は古く、だいぶ傷んでいます。庭の植木も伸び放題で、このまま放置されるのは心配です。そこでAさんは持ち主を調べて相談することにしました。

法務局に行って登記簿を調べたところ、Bさんが所有していることがわかりました。AさんはBさんに連絡を取ろうとしましたが、連絡がつきません。知り合いの弁護士に相談して調べてもらったところ、Bさんはだいぶ前に亡くなっており、相続人もいないことがわかりました。困りましたね。どうしたらよいでしょう。

弁護士に相談すると、所有者が誰かわからない場合は、「所有者不明建物管理制度」を活用できるとのことです。この制度は、所有者が不明の場合に、裁判所に対し「所有者不明建物管理人」の選任の申立てを行うことで、裁判所が法定管理人を選任し、その後は、所在不明の所有者に代わって、法定管理人が空き家の管理を進めてくれるというものです。解決の糸口が見えてきました。

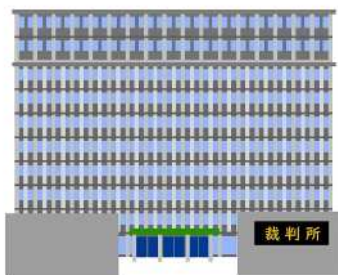
Aさんは弁護士にお願いして裁判所で「所有者不明建物管理人」の選任の申立てを行うことにしました。

これによりAさんは、裁判所に選任された法定管理人と相談し、隣の空き家の改善を進めてもらえるようになりました。

隣の空き家が古くて心配だわ。
でも持ち主が誰だかわからないし、困ったわ。



所有者が不明の場合には、裁判所に申立てを行うと法定管理人を選定してもらえる場合があります。



裁判所が選任した法定管理人(弁護士等)が、所在不明の所有者に代わって空き家の管理をします。



目標 4 特定空家等の除却等

■基本的な考え方

特定空家等は地域の生活環境を悪化させる要因であるため、所有者等の事情を把握し、適切な情報提供や関係制度の案内を行うことにより、所有者等自らの意思による空家等の状態改善の促進に取り組みます。

その中でも、利活用や維持管理の困難な空家等については、更地化することにより、跡地の有効活用につながるなど生活環境の向上が見込まれるため、費用助成制度等を活用しながら、所有者等に除却を促していきます。

また、所有者等自らの意思による状態改善が図られない場合には、代執行を含め、空家特措法に基づく適切な措置を実施するほか、所有者等が判明しておらず適切な管理が行われていない場合には、財産管理制度の活用や略式代執行により、特定空家等の除却等を推進します。

■具体的な対策案

特定空家等の除却等	
空家等に関する相談体制の整備	・ 空き家等相談窓口の設置【継続】 ・ 個別相談会や専門家派遣の実施【継続】
所有者等への意識啓発・情報提供	・ ホームページやパンフレットによる情報提供【継続】 ・ 講演会やセミナーによる意識啓発【継続】
特定空家等への対応	・ 特定空家等の所有者等からの報告の徴収【継続】 ・ 特定空家等に対する法に基づく措置の実施【継続】 ・ 財産管理制度の活用【継続・拡充】
特定空家等の除却に関する費用助成	・ 特定空家等の除却費用助成検討【新規】

◆空家等に関する相談体制の整備

□空き家等相談窓口の設置（継続）

空家等相談窓口を通じて、専門家団体や協力事業者と連携しながら、特定空家等の所有者等自らの意思による空家等の状態改善に関する相談に対応することで、特定空家等の除却等を推進します。

□個別相談会や専門家派遣の実施（継続）

個別相談会や専門家派遣を通じて、特定空家等の所有者等自らの意思による空家等の状態改善に関し、より個別具体的かつ専門的な相談対応や支援を行うことで、特定空家等の除却等を推進します。

◆所有者等への意識啓発・情報提供

□ホームページやパンフレットによる情報提供（継続）

区のホームページや広報紙、パンフレットを通じて、空家等を適切に管理せずに放置した場合に生じる問題やリスクに関する注意喚起を図るとともに、相談窓口や費用助成などの支援制度の情報提供を行うことで、特定空家等の除却等を推進します。

□講演会やセミナーによる意識啓発（継続）

講演会やセミナーを通じて、空家等対策に関する意識啓発を行います。

特に、空家等を適切に管理せずに放置した場合に生じる問題やリスクをテーマとした講演会やセミナーを実施することで、所有者等自らが空家等の状態改善に取り組む意識の醸成を図り、特定空家等の除却等を推進します。

◆特定空家等への対応

□特定空家等の所有者等からの報告の徴収（継続）

特定空家等の所有者等に連絡を取り、空家等の現状を伝えるとともに、今後の改善方策に対する考えや意向など、所有者等の事情の把握に努めた上で、適切な情報提供や支援を行うことで、特定空家等の除却等を推進します。

□特定空家等に対する法に基づく措置の実施（継続）

所有者等自らの意思による状態改善が図られない特定空家等について、空家特措法に基づき、適切な助言・指導や勧告、必要に応じて命令や代執行を行うことで、特定空家等の除却等を推進します。

なお、特定空家等として空家特措法に基づく勧告を受けた場合、敷地にかかる固定資産税などの軽減措置の適用を受けることができなくなります。

□財産管理制度の活用（継続・拡充）

民法改正により、既存の相続財産清算人制度及び不在者財産管理制度、相続財産管理制度に加え、新たに、所有者不明土地建物管理制度及び管理不全土地建物管理制度の活用が可能となりました。

また、空家特措法の改正により、空家等の適切な管理のために特に必要があると認めるときは、市区町村長が裁判所に対し、財産管理人の選任請求を行うことも可能となりました。

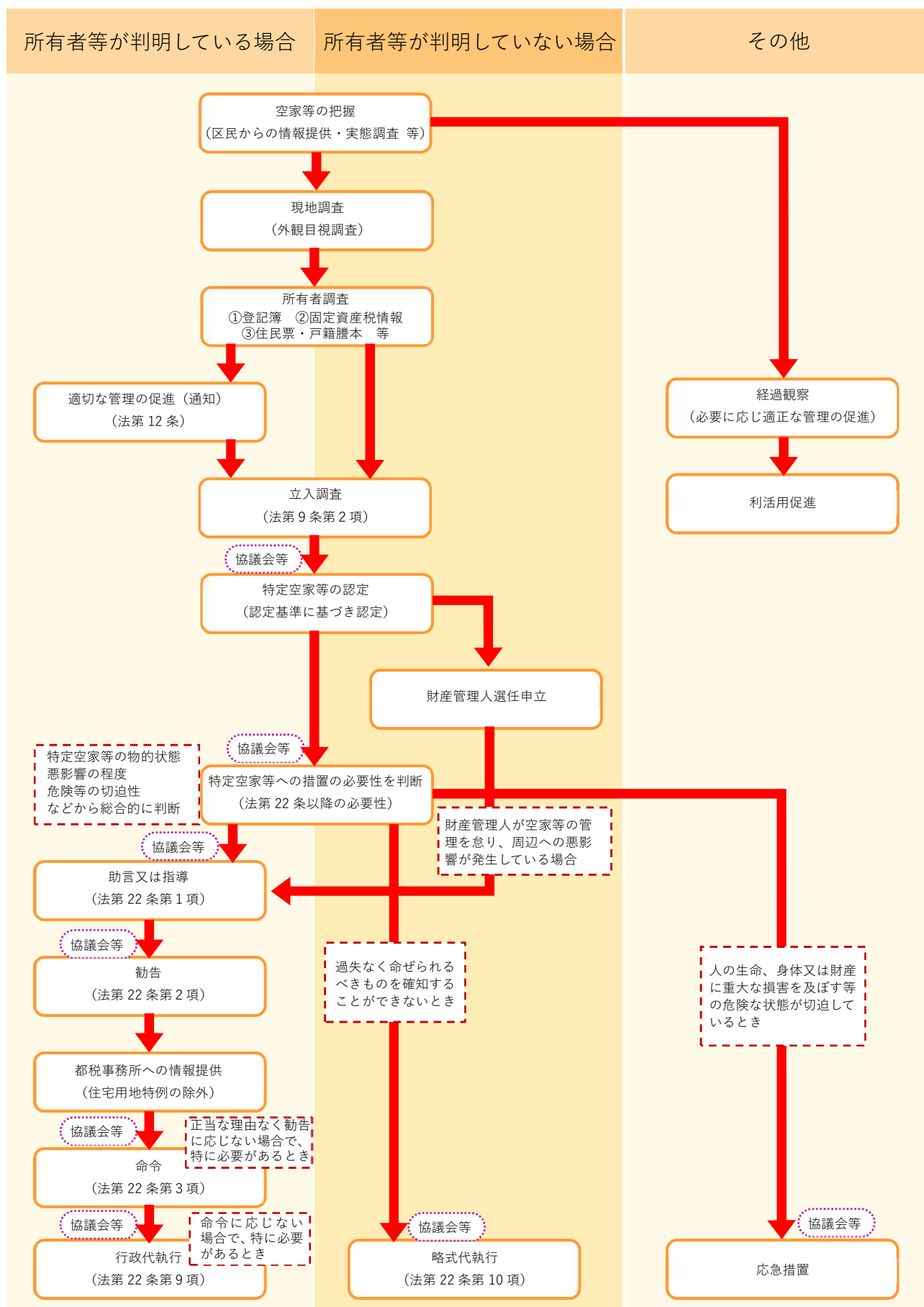
そのため、所有者等が不明もしくは不在の場合や相続人の有無が明らかでない場合、所有者等自らの意思による状態改善が図られない場合など、適切な管理が見込まれない特定空家等に関しては、財産管理制度の活用による対応を検討します。

◆特定空家等の除却に関する費用助成

□特定空家等の除却費用助成検討（新規）

利活用や維持管理の困難な特定空家等について、所有者等自らの意思による除却を促進し、跡地の有効活用などにより地域の生活環境の向上を図るため、除却費用の一部助成を検討します。

■特定空家等への対応フロー図



コラム 7 特定空家等への対応

空き家として長く放置され、倒壊の危険性や景観、衛生上の問題が生じる可能性があるなど、著しく状況の悪い場合、区は特定空家等として認定することがあります。

特定空家等に認定されると、所有者は区から修繕や解体の勧告・命令を受け、状況を改善しなければなりません。

それに従わなかった場合、固定資産税などの住宅用地特例が除外されて税金が高くなり、それでも応じないでいると、行政代執行により強制的に解体されることもあり、その場合、かかった費用を区から請求されてしまいます。

Cさんは生まれ育った地元を離れ、今は地方都市に住んでいます。兄弟も転出し、両親は亡くなり、Cさんの実家は空き家となっています。

Cさんは遠方に住んでいるため、実家の様子を見に来るのは年に数回できるかどうか。そして、年を重ねるごとに億劫になり、とうとう何年もの間放置してしまいました。

もともと古い家ですが、しばらく空き家になっているうちに、建物はさらに傷んでしまい、基礎が壊れて柱は傾き、屋根瓦は落ちて雨が漏っています。庭の植木は繁茂し隣家まで枝が伸びています。近所の人からは心配の声が上がっています。

Cさんのもとは、たびたび区から、実家の管理状況を伺いたいといった内容の通知が送られてきていましたが、日々の忙しさもあって連絡せず、そのまま放置していました。

そんなある日、再び区から通知が届いたため、内容を確認すると、実家が特定空家等に認定されたことや、法に基づく措置として、Cさんに改善を求めることなどが書かれていました。

驚いたCさんは、区に問い合わせ、業者に頼んで、庭木の剪定などできることからはじめました。その後も何度も実家に足を運び、やっとのことで家財の片付けを終えました。実家の建物は解体することになりました。もっと早く対応しておけば、こんなに頻繁に実家を往復することなく、また、実家を解体せずに利活用することができたのかもしれない。



実家が特定空家等に認定された。
どうしよう・・・。



増え続ける空き家の実態を受け、令和5（2023）年に空家特措法がより厳しい内容へと改正されました。これにより、すでに著しく状況の悪い特定空家等だけではなく、いずれ特定空家等となる可能性のある空き家についても、「管理不全空家等」という新たな区分に認定し、区は所有者に改善の指導や勧告を行うことができるようになりました。

改善の勧告に従わなかった場合、特定空家等と同様に、固定資産税などの住宅用地特例の適用が受けられなくなります。空き家の所有者の方は、これまで以上に空き家の適正管理に努め、万が一、区から改善の要請があった場合は、迅速に対応するよう心がけてください。

目標 5 総合的な推進体制の構築

■基本的な考え方

相続を契機として複雑化した権利関係や土地・建物で所有者が異なることから生じる争い、少子高齢化などの社会的要因に端を発する空家等の管理の負担増大など、空家等対策における様々な課題に対し、財産管理制度の改正や相続登記の義務化などを踏まえた対応を行うため、高度な法的対応を可能とする体制づくりを図ります。

また、多様化する所有者からの相談や要望に適切に対応するため、多様な主体の相互連携による総合的な推進体制の構築を図ります。

■具体的な対策案

総合的な推進体制の構築	
空家等に関する相談体制の整備	・ 空き家等相談窓口の設置【継続】
空家等対策の実施に関する協議体制の整備	・ 葛飾区空家等対策協議会の運営【継続】
外部団体や事業者等との連携体制の整備	・ 専門家団体との協定締結【継続】 ・ 空家等対策協力事業者登録制度【継続】 ・ 弁護士、司法書士、行政書士などの外部専門家の活用検討【新規】 ・ 空家等管理活用支援法人の活用検討【新規】

◆空家等に関する相談体制の整備

□空き家等相談窓口の設置（継続）

専門家団体や協力事業者と連携しながら、空家等に関する様々な相談への対応や支援を適切に行うことができるように、空き家等相談窓口の体制を整備します。

◆空家等対策の実施に関する協議体制の整備

□葛飾区空家等対策協議会の運営（継続）

空家特措法第8条に規定される協議会において、幅広い分野で専門的な観点から意見等の聴取を行い、空家等対策計画の推進及び見直し、特定空家等への対応など、空家等対策の実施に関する協議を行います。

◆外部団体や事業者等との連携体制の整備

□専門家団体との協定締結（継続）

区が法律、建築、不動産などの専門家団体と協定を結ぶことで、空き家等相談窓口との連携対応や空き家の有効活用、適正管理に関する意識啓発等の相互協力を行うことができる体制を構築します。

□空き家等対策協力事業者登録制度（継続）

空き家等に関する業務（不動産登記に関する手続き、点検・管理、敷地の除草・樹木の剪定、家財の片づけ、解体、修繕工事、売買・賃貸の仲介など）の提供を行う事業者を募集・登録することで、空き家等相談窓口との連携対応を含め、空き家等に関する様々な相談に対応することができる体制を構築します。

□弁護士、司法書士、行政書士などの外部専門家の活用検討（新規）

空き家等対策においては、相続を契機として複雑化した権利関係や土地・建物で所有者が異なることから生じる争いの調整、財産管理制度の活用など、法的に適切な対応を行う必要があることから、弁護士等との連携体制の確保を検討します。

□空き家等管理活用支援法人の活用検討（新規）

空き家等管理活用支援法人の活用による空き家等対策の一層の推進に関し、必要に応じて、「空き家等管理活用支援法人の活用に関する方針」の策定やその取扱いについて検討します。

第4章 空家等対策の実施体制

空家等対策の課題は多岐にわたっており、空家等対策を円滑に推進していくためには、区の主管課だけではなく、庁内の様々な関係部署や関係行政機関、専門家団体、地域団体等が相互に連携し、必要に応じて協議を行いながら実施の検討をしていくことが必要です。

1 庁内体制の整備

□相談体制の整備

都市整備部住環境整備課において、都市整備部内の関係各課をはじめ、庁内の関係部署と協力しながら、総合的な空家等対策を推進します。

また、空き家等相談窓口を設置し、専門家団体や協力事業者と連携しながら、日常の相談対応を行うほか、個別相談会の実施やマッチング支援を通じて、空家等に関する様々な問題の解決に取り組みます。

□葛飾区空家等対策協議会

空家特措法第8条に規定される協議会として、平成27(2015)年10月に組織した「葛飾区空家等対策協議会」(以下「協議会」という。)において、空家等対策計画の推進及び見直し、特定空家等への対応など、空家等対策の実施に関する専門的な助言を行います。

また、協議会の学識経験者を中心に、専門部会を組織し、協議会から委任を受けた事項について協議を行います。これにより、迅速かつ専門知識を活用した適切な対応を可能とするなど、今後も協議会・専門部会の協力を得て、情報共有や必要な調整等を図りながら空家等対策を推進します。

2 連携体制の整備

□専門家団体・協力事業者との連携

空家等がもたらす問題は、多岐にわたるとともに専門性を有することから、協定を締結した専門家団体や協力事業者と相互に連携・協力しながら、空家等対策を推進します。

□地域との連携

空家等対策は地域全体の課題であり、対策の推進にあたっては、地域コミュニティとの連携が不可欠です。

危険度や切迫性が高い空家等の把握や空家等発生予防のための住宅所有者等への働きかけ、空家等問題に関する意識啓発などは、地域と連携することで効果的に展開することが可能となるため、自治町会、地域活動団体、企業等との連携・協働に努めます。

□国や東京都等の関係行政機関との連携

空家等対策に取り組む上では、国の基本方針や東京都の方針を踏まえて実施していくことが効果的です。

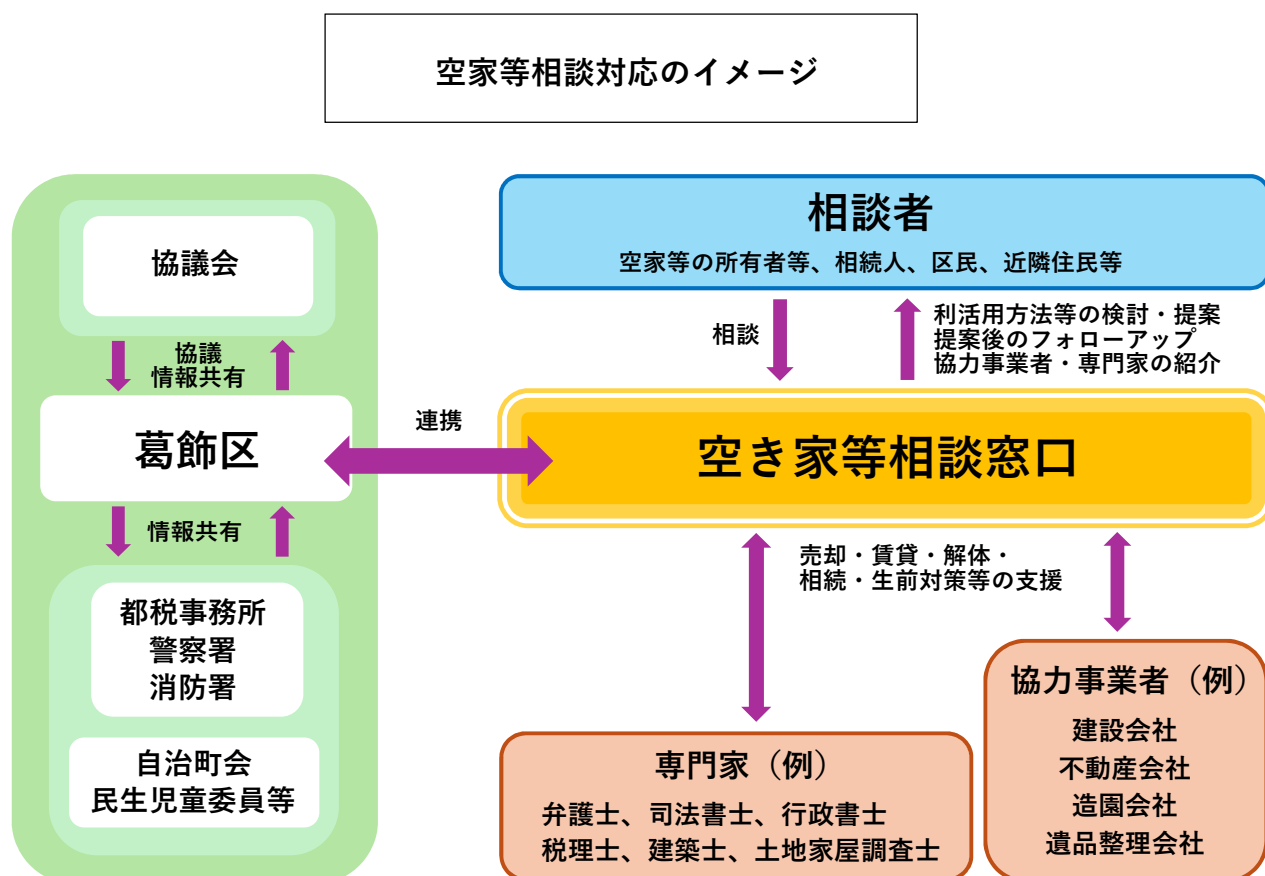
そのため、国や東京都と情報交換を行いつつ、空家等に関する様々な制度や支援を有効活用するとともに、隣接区市やその他の行政機関とも情報交換を行いながら、空家等対策を推進します。

また、空家等がもたらす防犯や防災に関する問題については、警察や消防と連携して対策を推進します。

□関係法令等の運用による連携

管理不全な空家等の状況に応じて関係機関と連携し、建築基準法、消防法、道路法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律などの関係法令等に基づき、空家等の所有者等に対し、改善に向けた指導を行います。

また、所有者等不明の空家等については、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法や不動産登記法など関係法令に基づく制度を活用し、実効性のある空家等対策を推進します。



資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 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の施行期日を定める政令
- 3 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- 4 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【概要】
- 5 - 1 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】
- 5 - 2 ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙5〕
- 6 葛飾区空家等対策協議会条例
- 7 葛飾区空家等対策計画策定経過
- 8 葛飾区空家等対策協議会委員名簿
- 9 用語解説

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

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

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

(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)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
- 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三條第二項（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條第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七條第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 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、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 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二百二十七号）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（昭和四十年法律第百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 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。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

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 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

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

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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2 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の施行期日を定める政令

内閣は、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（令和五年法律第五十号）附則第一条の規定に基づき、この政令を制定する。

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の施行期日は、令和五年十二月十三日とする。

3 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域)

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

- 一 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域
- 二 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域
- 三 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律（平成二十年法律第三十九号）第二条第二項に規定する滞在促進地区
- 四 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村（特別区を含む。以下同じ。）が認める区域

(公示の方法)

第二条 法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

(空家等対策計画の作成等の提案)

第三条 法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

附 則 （令和五年一二月一二日総務省・国土交通省令第一号）

この省令は、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の施行の日（令和五年十二月十三日）から施行する。

4 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【概要】

(平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号)

(最終改正 令和 5 年 12 月 13 日付け総務省・国土交通省告示第 3 号)

【目次】

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

(1) 空家等の現状

(2) 空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

- ・ 第一義的に空家等の所有者等に管理責任があること
- ・ 住民に最も身近な市町村が空家等対策を実施することの重要性 等

②市町村の役割

- ・ 関係内部部局間の連携
- ・ 協議会の組織や相談体制の整備 等

③都道府県の役割

- ・ 市町村に対する情報提供及び技術的な助言
- ・ 市町村相互間の連絡調整及び必要な援助の実施 等

④国の役割

- ・ 空家等に関する施策の策定及び実施
- ・ 必要な財政上の措置及び税制上の措置の実施 等

2 実施体制の整備

(1) 市町村内の関係部局による連携体制

(2) 協議会の組織

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

(4) 空家等管理活用支援法人の指定

(5) 地方住宅供給公社、都市再生機構、住宅金融支援機構との連携

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
- 4 空家等に関するデータベースの整備等
- 5 空家等対策計画の作成
- 6 空家等及びその跡地の活用の促進
 - (1) 空家等及びその跡地の活用
 - (2) 空家等活用促進区域の設定及び空家等活用促進指針の策定
- 7 空家等の適切な管理に係る措置
- 8 特定空家等に対する措置
 - ・建築物等の詳細な現状の把握
 - ・立入調査の実施検討 等
- 9 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置
 - (1) 財政上の措置
 - (2) 税制上の措置

二 空家等対策計画に関する事項

- 1 効果的な空家等対策計画の作成の推進
- 2 空家等対策計画に定める事項
 - (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
 - ・空家等対策に関する政策課題の明確化
 - ・空家等対策の優先順位の明示 等
 - (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年の整合性の確保
 - ・空家等の状況変化を踏まえた空家等対策計画改定の検討 等
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・調査内容及び調査方法の記載 等
 - (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の活用の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対応に関する事項
 - (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
 - ・各内部部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先等の記載 等
 - (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 空家等対策計画の公表等

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

- 1 所有者等による空家等の適切な管理の必要性
- 2 空家等の適切な管理のために所有者等が留意すべき事項
 - ①保安上危険の防止のための管理
 - ・倒壊、擁壁崩壊、落下、飛散の防止 等
 - ②衛生上有害の防止のための管理
 - ・汚水等による健康被害誘発の防止 等
 - ③景観悪化の防止のための管理
 - ④周辺の生活環境の保全への悪影響の防止のための管理
 - ・悪臭や不法侵入の防止 等

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

- 1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進
 - ・空家等を発生させないための所有者等の意識啓発
 - ・住まいの終活の普及 等
- 2 空家等に対する他法令による諸規制等
 - ・建築基準法、消防法、道路法、災害救助法等に基づく措置の実施 等
- 3 空家等の増加抑制策、活用施策、除却等に対する支援施策等
 - (1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策
 - (2) 空家等の活用、除却等に対する支援施策

5 - 1 「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）【概要】

第1章 空家等に対する対応

1 法に定義される管理不全空家等及び特定空家等

- ・管理不全空家等及び特定空家等という用語の定義 等

2 具体の事案に対する措置の検討

(1) 管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

- イ 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（管理不全空家等に対する措置）の概要

- ・指導、勧告 等

- ロ 管理不全空家等に対する措置の手順

- ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

- ・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の対象から除外となる

(2) 特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

- イ 特定空家等に対する措置の概要

- ・助言・指導、勧告、命令、行政代執行 等

- ロ 特定空家等に対する措置の手順

- ハ 管理不全空家等との関係

- ・管理不全空家等と特定空家等の相違点 等

- ニ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

- ・勧告を受けた特定空家等は固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外となる

(3) 財産管理制度の活用

- ・民法で定められた財産管理制度の概要 等

(4) 行政の関与の要否の判断

(5) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3 所有者等の特定

(1) 所有者等の特定に係る調査方法等

- ・登記情報や住民票の写し及び戸籍の附票の写し 等

(2) 国外に居住する所有者等の特定に係る調査手法等

(3) 所有者等の所在を特定できない場合等の措置

(4) 具体的な調査方法等に係る留意事項

- 4 所有者等が多数の共有者である場合や、精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応
 - (1) 所有者等が多数の共有者である場合の対応
 - (2) 所有者等が精神上の障害により事理を弁識する能力を欠く常況にある者である場合の対応

第2章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際して参考となる事項

- (1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準
 - ・〔別紙1〕～〔別紙4〕が参考基準である
- (2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準
 - ① 周辺の状況による悪影響の程度
 - ② 空家等の状況による悪影響の程度
 - ③ 危険等の切迫性
 - ④ その他の状況も勘案した総合的な判断
 - ・ その他地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境の有無、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断する

第3章 管理不全空家等に対する措置

- 1 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握
 - ・ 所有者等が空家等の状態を把握できていない可能性及び空家等を相続により取得したことを認識していない可能性を考慮し対応する
- 2 管理不全空家等に対する措置の事前準備
 - (1) 調査（法第9条第1項）
 - ・ 調査方法及び調査内容について 等
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 管理不全空家等に関係する権利者との調整
- 3 管理不全空家等の所有者等への指導（法第13条第1項）
 - (1) 管理不全空家等の所有者等への告知
 - イ 告知すべき事項
 - ・ 当該指導の内容、事由、責任者を明確に示す
 - ロ 指導の趣旨及び内容
 - ・ 管理不全空家等の指導の対象となっている建築物等がどれか、現状の様子、今後懸念される周辺環境にもたらす悪影響等について分かりやすく示す
 - (2) 措置の内容等の検討
- 4 管理不全空家等の所有者等への勧告（法第13条第2項）

- (1) 勧告の対象
- (2) 勧告の実施
- (3) 関係部局への情報提供
- 5 必要な措置が講じられた場合の対応
 - ・講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供を行う

第4章 特定空家等に対する措置

- 1 特定空家等の所有者等の事情の把握
 - ・所有者等が空家等の状態を把握できていない可能性及び空家等を相続により取得したことを認識していない可能性を考慮し対応する
- 2 特定空家等に対する措置の事前準備
 - (1) 報告徴収及び立入調査（法第9条第2項～第5項）
 - イ 報告徴収を行う場合の留意事項等
 - ロ 立入調査を行う場合の留意事項等
 - (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - (3) 特定空家等に関係する権利者との調整
- 3 特定空家等の所有者等への助言又は指導（法第22条第1項）
 - (1) 特定空家等の所有者等への告知
 - イ 告知すべき事項
 - ・当該指導の内容、事由、責任者を明確に示す
 - ロ 助言又は指導の趣旨及び内容
 - ・特定空家等の指導の対象となっている建築物等がどれか、現状の様子、今後懸念される周辺環境にもたらす悪影響等について分かりやすく示す
 - (2) 措置の内容等の検討
- 4 特定空家等の所有者等への勧告（法第22条第2項）
 - (1) 勧告の実施
 - イ 相当の猶予期限
 - ロ 勧告に係る措置の内容
 - (2) 関係部局への情報提供
- 5 特定空家等の所有者等への命令（法第22条第3項～第8項）
 - イ 正当な理由
 - ロ 特に必要があると認めるとき
 - ハ 相当の猶予期限
 - ニ 命令の形式

- ホ 命令の送達方法
- へ 法における特例手続
- (1) 所有者等への事前の通知（法第 22 条第 4 項）
 - イ 命じようとする措置の内容
 - ロ 措置を命ずるに至った事由
 - ハ 意見書の提出先及び提出期限
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求（法第 22 条第 5 項）
- (3) 公開による意見の聴取（法第 22 条第 6 項～第 8 項）
- (4) 命令の実施
- (5) 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る公示（法第 22 条第 13 項・第 14 項）
- 6 特定空家等に係る代執行（法第 22 条第 9 項）
 - (1) 実体的要件の明確化
 - (2) 手続的要件（行政代執行法第 3 条～第 6 条）
 - イ 文書による戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）
 - ロ 再戒告
 - ハ 代執行令書（行政代執行法第 3 条第 2 項）
 - (3) 非常の場合又は危険切迫の場合（行政代執行法第 3 条第 3 項）
 - (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示（行政代執行法第 4 条）
 - (5) 動産等の取扱い
 - (6) 費用の徴収（行政代執行法第 5 条・第 6 条）
- 7 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合（法第 22 条第 10 項）
 - (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - (2) 事前の公告（法第 22 条第 10 項）
 - (3) 動産等の取扱い
 - (4) 費用の徴収（法第 22 条第 12 項）
- 8 災害その他非常の場合（法第 22 条第 11 項）
 - (1) 「災害その他非常の場合において、～緊急に～必要な措置をとる必要があると認めるときで」「～命ずるいとまがないとき」
 - (2) 「これらの規定にかかわらず」
 - イ 勧告後、命令までの相当の猶予期限
 - ロ 命令前の意見書の提出・公開の意見聴取等の手続
 - ハ 命令後、行政代執行を行うまでの相当の猶予期限
 - ニ 行政代執行前の戒告等の手続（行政代執行法第 3 条第 3 項）

(3) 費用の徴収(法第22条第12項)

9 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・講じられた措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供を行う

〔別紙1〕保安上危険に関して参考となる基準

〔別紙2〕衛生上有害に関して参考となる基準

〔別紙3〕景観悪化に関して参考となる基準

〔別紙4〕周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例

5 - 2 ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙5〕

〔別紙1〕保安上危険に関して参考となる基準

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

1. 建築物等の倒壊

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

（1）建築物

（特定空家等）

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ

（管理不全空家等）

- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落
- ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
- ・雨水浸入の痕跡

（備考）

- ・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20 超が目安となる。
- ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に取り扱うことが考えられる。
- ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。

（2）門、塀、屋外階段等

（特定空家等）

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

(管理不全空家等) ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等

(3) 立木

(特定空家等) ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜
・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽

(管理不全空家等) ・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態

(備考) ・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針(案) 参考資料」(平成29年9月 国土交通省)における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.(3)及び4.(2)において同様とする。

2. 擁壁の崩壊

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

(特定空家等) ・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出
・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

(管理不全空家等) ・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

(備考) ・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点(環境条件・障害状況)と変状点の組合せ(合計点)により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」(令和4年4月国土交通省)が参考にできる。

3. 部材等の落下

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

(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等

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

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

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

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

(2) 軒、バルコニーその他の突出物

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

- (管理不全空家等) ・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等

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

(3) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の脱落
・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽

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

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

4. 部材等の飛散

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

(1) 屋根ふき材、外装材、看板等

- (特定空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落
・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

- (管理不全空家等) ・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等

- (備考) ・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

(2) 立木の枝

- (特定空家等) ・立木の大枝の飛散
・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

- | | |
|-----------|---|
| (管理不全空家等) | ・立木の太枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態 |
| (備考) | ・既に立木の太枝の飛散がある場合は、他の部分の太枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。 |

〔別紙2〕衛生上有害に関して参考となる基準

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

1. 石綿の飛散

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

- | | |
|-----------|-----------------------------------|
| (特定空家等) | ・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等 |
| (管理不全空家等) | ・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等 |

2. 健康被害の誘発

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

(1) 汚水等

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

(2) 害虫等

- | | |
|-----------|---|
| (特定空家等) | ・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等 |
| (管理不全空家等) | ・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態 |

(3) 動物の糞尿等

- | | |
|---------|------------------|
| (特定空家等) | ・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 |
|---------|------------------|

- ・ 著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつき
- （管理不全空家等） ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態

〔別紙３〕景観悪化に関して参考となる基準

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

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

- （特定空家等） ・ 屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
- ・ 著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
- （管理不全空家等） ・ 補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
- ・ 清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
- （備考） ・ 景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に係る建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

〔別紙４〕周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

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

１．汚水等による悪臭の発生

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

- （特定空家等） ・ 排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生
- ・ 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
- ・ 敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生

- ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等

(管理不全空家等)

- ・排水設備の破損等又は封水切れ
- ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態

2. 不法侵入の発生

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

(特 定 空 家 等)

- ・不法侵入の形跡
- ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等

(管理不全空家等)

- ・開口部等の破損等

3. 落雪による通行障害等の発生

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

(特 定 空 家 等)

- ・頻繁な落雪の形跡
- ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇
- ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等

(管理不全空家等)

- ・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態
- ・雪止めの破損等

(備 考)

- ・豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。

4. 立木等による破損・通行障害等の発生

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

(特 定 空 家 等)

- ・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し

(管理不全空家等)

- ・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態

5. 動物等による騒音の発生

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

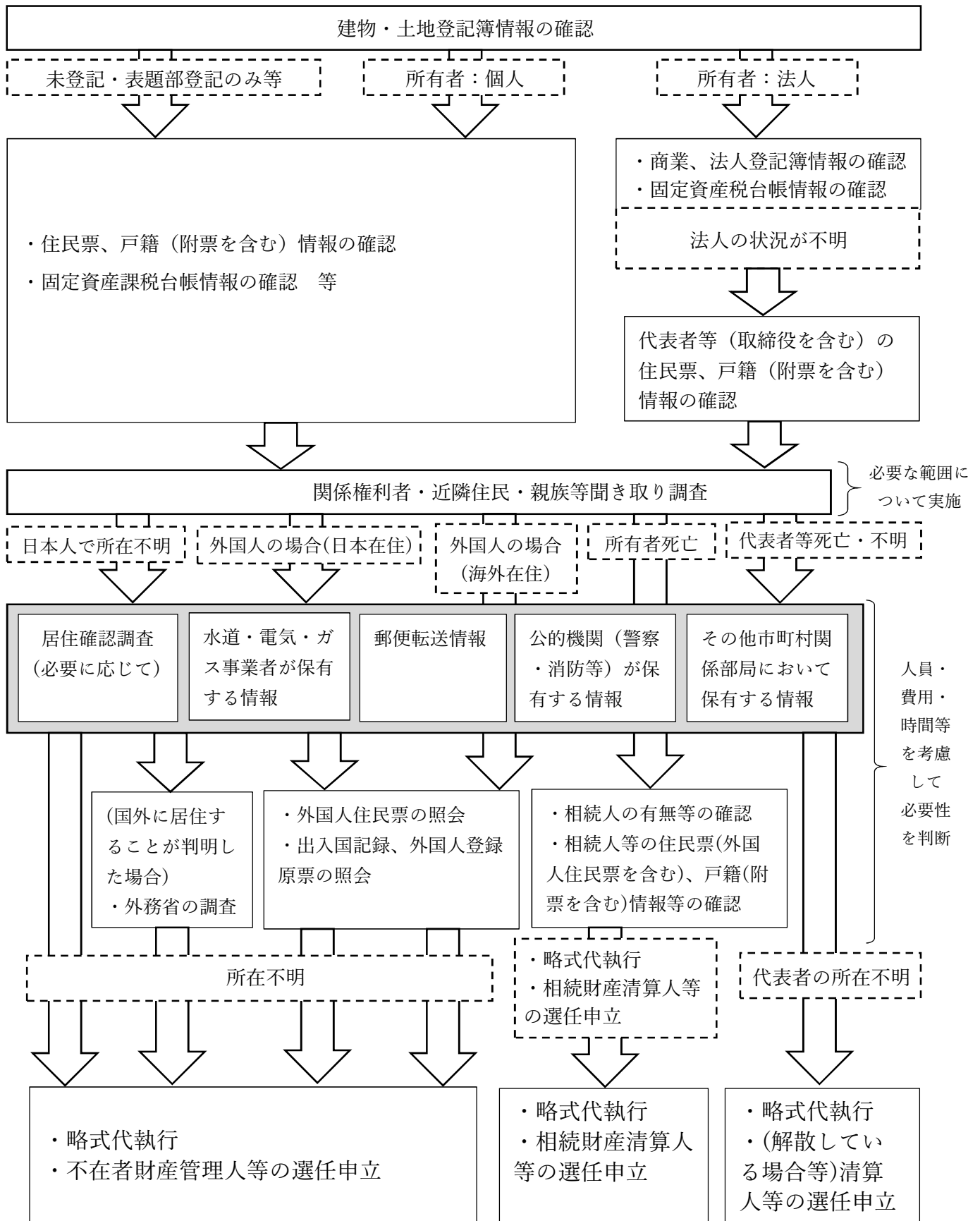
- | | |
|-------------|---|
| (特 定 空 家 等) | ・ 著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等 |
| (管理不全空家等) | ・ 駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態 |

6. 動物等の侵入等の発生

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

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

〔別紙5〕所有者等の特定に係る調査手順の例



6 葛飾区空家等対策協議会条例

平成 27 年条例第 35 号

(設置)

第 1 条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号)第 8 条第 1 項の規定に基づき、葛飾区長(以下「区長」という。)の附属機関として、葛飾区空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。(令 6 条例 13・一部改正)

(組織)

第 2 条 協議会は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、区長が委嘱する。

- (1) 地域団体等が推薦する者 4 人以内
- (2) 葛飾区議会議員 7 人以内
- (3) 学識経験者 5 人以内
- (4) 関係行政機関の職員 2 人以内

(委員の任期)

第 3 条 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 4 条 会長は、区長とする。

2 副会長は、都市整備部を担任する葛飾区副区長とする。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 5 条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ、これを開くことができない。

3 会議の議事は、出席した副会長及び委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

(委員以外の者の出席等)

第 6 条 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聴き、又は委員以外の者から資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第 7 条 会長、副会長及び委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

付則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日以後最初に委嘱される委員の任期は、第 3 条本文の規定にかかわらず、平成 29 年 3 月 31 日までとする。

付則(令和 6 年 3 月 27 日条例第 13 号)

この条例は、公布の日から施行する。

7 葛飾区空家等対策計画策定経過

回	協議会・議会	開催日	内容
第 26 回	空家等対策協議会	令和 6 年 4 月 26 日	・改定概要について ・改定スケジュールについて
	建設環境委員会	令和 6 年 6 月 10 日	・改定概要について
第 26 回	空家等対策協議会 (専門部会)	令和 6 年 6 月 25 日	・葛飾区空家等対策計画（たたき台）について
第 27 回	空家等対策協議会	令和 6 年 8 月 20 日	・葛飾区空家等対策計画（素案）について
	建設環境委員会	令和 6 年 9 月 17 日	・葛飾区空家等対策計画の改定素案について
第 28 回	空家等対策協議会	令和 6 年 11 月 12 日	・葛飾区空家等対策計画（案）について
	建設環境委員会	令和 6 年 12 月 2 日	・葛飾区空家等対策計画の改定（案）について

8 葛飾区空家等対策協議会委員名簿

○会長

(敬称略)

青木 克徳	葛飾区長	
-------	------	--

○副会長

小林 宣貴	葛飾区副区長	
-------	--------	--

○地域団体

大山 安久	葛飾区自治町会連合会 副会長	第 26 回
増田 清	葛飾区民生委員児童委員協議会 お花茶屋地区 会長	第 26 回～第 28 回
久野 清福	葛飾区社会福祉協議会 常務理事	第 26 回～第 28 回
井上 利一	葛飾区自治町会連合会 会計	第 27 回～第 28 回

○区議会議員

池田 ひさよし	葛飾区議会議員	第 26 回～第 28 回
江口 ひさみ	葛飾区議会議員	第 26 回～第 28 回
うてな 英明	葛飾区議会議員	第 26 回～第 28 回
片岡 ちとせ	葛飾区議会議員	第 26 回～第 28 回

○学識経験者

熊谷 亮平	東京理科大学 工学部 建築学科 准教授	第 26 回～第 28 回
戸崎 透	弁護士 (葛飾弁護士倶楽部)	第 26 回～第 28 回
中村 靖雄	一般社団法人 東京都建築士事務所協会 葛飾支部長	第 26 回～第 28 回
青木 堅治	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 葛飾区支部長	第 26 回
塚本 欣也	東京土地家屋調査士会 葛飾支部長	第 26 回～第 28 回
梅津 茂	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 葛飾区支部長	第 27 回～第 28 回

○関係行政機関

三谷 貞博	警視庁 亀有警察署長	第 26 回～第 27 回
大橋 一朗	東京消防庁 本田消防署長	第 26 回～第 28 回
小山 正治	警視庁 亀有警察署長	第 28 回

9 用語解説

【ア行】	
空家等 (P 1 他)	使用されていない建物のことであるが、一般的には以下のようないくつかの定義がある。 ◇空家特措法による「空家等」とは、法第 2 条（定義）に次のように定められている。 『「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。』とされている。 ◇住宅・土地統計調査による「空き家」とは、一戸建の住宅や、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる住宅において、普段人が居住していない住宅としている。 ◇本計画の対象とする「空家等」とは、「一戸建の空家等（店舗併用住宅含む）、ただし、長屋・共同住宅において全体が空き室となっている物件についても、必要に応じて計画の対象となる。」としている。
空家等活用促進区域 (P 3)	令和 5（2023）年 12 月 13 日施行の「空家特措法の一部を改正する法律」に基づき市区町村が定めることのできる区域。空家等の活用を通じて、その地域の経済的社会的活動を促進することを目的に指定され、市区町村は、その区域内で空家等の所有者等に対して活用を促す要請や、建築基準法などの規制の合理化(特例緩和)を行うことができる。
空家等管理活用支援法人 (P 3 他)	令和 5（2023）年 12 月 13 日施行の「空家特措法の一部を改正する法律」に基づき創設された法人。市区町村が、民間法人を空家等管理活用支援法人に指定する。空家等の管理や利活用に取り組む民間法人が、指定を受けることで、公的立場から活動しやすくなり、空家等対策に取り組む市区町村の補完的な役割を果たすことが期待されている。
空家等対策の推進に関する特別措置法（空家特措法） (P 1 他)	「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 217 号）」は、空家等の実態調査、空家等の所有者等への適切な管理の指導、空家等の跡地についての活用促進、適切に管理されていない空家等を特定空家等に指定し、特定空家等に対して、助言・指導・勧告・命令ができること、特定空家等に対して罰金や行政代執行を行うことができることなどが定められている。令和 5（2023）年 3 月に所有者等に撤去を促すための措置を

	盛り込んだ法律の改正案が閣議決定され、新たに、管理不全空家等の固定資産税などの減額措置の解除及び「空家等活用促進区域」や、「空家等管理活用支援法人」の指定制度が創設された。
エンディングノート (P13)	人生の終末期における希望や考えを書き記した文章。例えば、介護や葬儀、お墓の希望、家族や友人への感謝の気持ち、自分史、資産情報等を記すことが一般的である。エンディングノートには法的拘束力はなく、書き方も決まりはない。終活の一環として作成することが一般的だが、近年は、万が一に備えて若いうちに用意する人もいる。元気なうちに書いておくことで、家族の負担を軽減できることがある。

【カ行】	
葛飾区空家等対策計画 (P 1 他)	空家特措法に基づき、葛飾区が策定した計画。空家等の所有者等、地域団体、専門家団体などと協力しながら、総合的かつ計画的に空家等対策を実施することを目的としている。
葛飾区基本構想 (P 5)	この基本構想は、区政運営の根本を貫く理念、長期にわたり区が目指すべき将来像、将来像の実現に向けた基本的な方向性を示すもの。葛飾区基本構想・基本計画策定委員会や区議会等の意見を伺いながら検討を重ね、令和 3（2021）年 3 月 26 日に区議会の議決を経て策定した。
葛飾区住宅基本計画 (P 1 他)	葛飾区住宅基本条例第 7 条に基づく、本区における住宅政策の指針となる行政計画。区民及び地域の民間住宅事業者等に対し、今後の住宅政策の基本的方向を示す。計画期間は令和 4（2022）年度から令和 13（2031）年度までの 10 年間としている。 住宅施策の目標として、「安心と愛着の住まいと心豊かな暮らしの実現」を掲げ、基本方針として、「次世代に継承することができる良好・良質な住まいづくり」、「多世代が安心して快適に暮らすことができる住まいづくり」、「葛飾らしい魅力ある住環境づくり」を掲げている。
葛飾区都市計画マスタープラン (P 1 他)	都市計画法に基づき葛飾区が策定した計画。都市計画法第 18 条の 2 による「市区町村の都市計画に関する基本的な方針」である。区政の上位計画である「葛飾区基本構想」や東京都が広域的な観点から定める「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（都市計画区域マスタープラン）」に即し、また、区民の意見を反映し、都市の将来のあるべき姿や都市づくりの方向性を定めている。
管理不全空家等 (P 3 他)	「管理不全空家等」とは、1 年以上、誰も住んでいない状態の家で管理が不十分であり、今後もそのままの状態だと特定空家等に指定される恐れのある空家等のこと。令和 5（2023）年 12 月 13 日に施行された「空家特措法の一部を改正する法律」により定められた空家等の新たな区分。市区町村から「管理不全空家等」や「特定空家等」としての指導を受け、それに

	従わずに勧告を受けると固定資産税などの軽減措置（住宅用地特例）が受けられなくなる。
管理不全土地建物管理制度 (P35 他)	空家等や空地が所有者等によりきちんと管理されず、ごみが不法投棄されたり、建物の屋根や壁が崩落して、隣家住民など他人の権利や法的利益が侵害される恐れがある場合に、裁判所により選任された「管理不全土地建物管理人」が適切な管理を行う。隣地所有者など(利害関係人)が地方裁判所に申し立てを行い、裁判所が管理命令を発令することで、管理不全状態を解消することができる。
行政代執行 (P39)	法律や行政命令によって義務付けられた行為を義務者が履行しない場合に、行政が代わりにその行為を実行することを指す。放置された空家等を行政が解体したり、公共の場に放置された私物を撤去することなどが該当する。
協定締結団体 (P19 他)	葛飾区内の空家等の所有者等への意識啓発、助言等により、空家等の有効活用、適正管理等を推進することを目的に、区と協定締結し相互に連携及び協力する団体。令和 6（2024）年度現在協定を締結しているのは、次の 9 団体である。葛飾弁護士倶楽部、公益社団法人東京都宅地建物取引業協会葛飾区支部、一般社団法人東京都建築士事務所協会葛飾支部、東京土地家屋調査士会葛飾支部、東京司法書士会城北支部、公益社団法人全日本不動産協会東京都本部城東第一支部、公益社団法人葛飾区シルバー人材センター、京成電鉄株式会社、東京都行政書士会葛飾支部。
居住支援協議会 (P31 他)	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 51 条に定められた協議会。住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居し、安心して暮らしていくことができるよう、地方公共団体の住宅部局と福祉部局、不動産関係団体や居住支援団体など、住宅と福祉、そして行政と民間が一体となって設立する。本区においては、葛飾区居住支援協議会が令和元（2019）年 6 月 27 日に設立されている。
緊急危険回避措置 (P33 他)	所有者等が不在あるいは不明の空家等について、外壁材や屋根瓦が傷んで崩落しかかっていたり、手すりやアンテナ等の附属物が落下しそうになっているなど、周辺の安全が脅かされている場合に、区が所有者等に同意を得なくても、緊急的な措置として、簡易的な補修や通行の制限等を行い対応すること。
工作物（P 2）	土地に定着する人工物。門、塀、垣、柵、擁壁、自動販売機など。
国勢調査 (P 5 他)	人口や世帯に関する各種属性のデータを調べる全数調査であり、大正 9（1920）年より 5 年おきに実施されている。国の最も重要かつ基本的な統計調査として統計法に基づき総務大臣が実施する。
固定資産税などの軽減措置	住宅用地特例や新築住宅に対する税の軽減措置がある。

(P 3 他)	住宅用地特例とは、住宅が建っている土地について、小規模住宅用地（200 m ² 以下の部分）は評価額が 1/6、一般住宅用地（200 m ² を超える部分）は評価額が 1/3 に軽減される。新築住宅については、一般の住宅は新築してから 3 年間固定資産税額が 1/2 に軽減される。
---------	---

【サ行】	
財産管理制度 (P23 他)	所有者等不明の土地・建物または管理が不十分な土地・建物について、裁判所が「財産管理人」を選任する制度。所有者等が不明の場合は裁判所が管理人を選任する。所有者等はいるのだが、適切に管理されていない土地・建物についても、利害関係人が裁判所に申し立てることにより、管理人を選任してもらうことができる。
住宅確保要配慮者 (P32)	高齢者、低額所得者、子育て世帯、障がい者、被災者等の住宅の確保に特に配慮を要する者をいう。低額所得者は、公営住宅法に定める算定方法による月収（政令月収）が 15 万 8 千円以下の世帯。子育て世帯は 18 歳未満の子供がいる世帯。これらに加えて、省令において、外国人などが定められている。さらに、地方公共団体が供給促進計画を定めることにより、住宅確保要配慮者を追加することができる。
住宅地地価平均価格 (P 8)	国土交通省が毎年 3 月に公示する標準地の価格。適正な地価の形成に寄与するために、国土交通省土地鑑定委員会が 1 m ² あたりの正常な価格を算出し公表している。
住宅・土地統計調査 (P 7 他)	総務省が、昭和 23（1948）年から 5 年ごとに行っている全国調査。ただし全数調査ではなく抽出調査である。住宅及び住宅以外で人が居住する建物に関する実態とこれらに居住している世帯に関する実態を把握している。最新の調査は令和 5（2023）年に行われた。
助言・指導、勧告、命令 (P 1 他)	空家特措法第 22 条に定められた特定空家等に対する措置。市区町村長は、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採など必要な措置をとるよう、助言・指導、勧告、命令を行うことができる。なお、助言・指導、勧告であれば管理不全空家等の所有者等に対しても行うことができる。管理不全空家等について、強い公権力の行使は認められていないため、命令を行うことはできない。
所有者不明土地建物管理制度 (P35 他)	土地・建物の所有者等が不明の場合に、裁判所によって選任された「所有者不明土地建物管理人」が不明の所有者等に替わって土地建物を管理する。令和 3（2021）年の民法の一部改正により相続登記が義務化され、令和 6（2024）年 4 月 1 日から施行されている。しかし、空家等の中には調査を尽くしても所有者等が不明で、土地・建物の管理・処分が困難な場合が想定されたため本制度が創設された。令和 5（2023）年 4 月 1 日から施行されている。

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法 (P44)	所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(平成 30 年法律第 49 号)は、所有者不明土地の利用の円滑化、適正な管理、効果的な探索、および推進体制の強化について定めた法律で、不動産登記簿の表題部所有者欄に氏名や住所が正常に登記されていない「表題部所有者不明土地」に関する登記と管理を適正に行うことを目的としている。
セーフティネット住宅 (P32)	住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律第 2 条に定義された、住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅をいう。登録すると国のセーフティネット住宅情報提供システムにより情報が公開される。登録するには住戸の耐震性や居住性が一定の基準を満たしている必要がある。セーフティネット住宅のうち、住宅確保要配慮者のみが入居できる住宅として登録された住宅はセーフティネット専用住宅といい、家賃や改修費等について国による支援制度がある。
相続財産管理制度 (P35 他)	相続人がいない場合や相続人が相続財産を管理しない場合に、裁判所により選任された「相続財産管理人」が、相続財産の管理や清算を行う。令和 5 (2023) 年 4 月に改正された民法により導入された新しい制度で、家庭裁判所が利害関係人の請求に基づいて相続財産管理人を選任し、相続財産の保存や必要な処分を命じることができる。
相続財産清算人制度 (P35 他)	相続人がいない場合に、その人の遺産を国庫に帰属させるための制度。裁判所により選任された「相続財産清算人」が、被相続人の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行う。清算後残った財産を国庫に帰属させる。特別物故者がいる場合は相続財産分与が行われる場合もある。
相続登記の義務化 (P21 他)	令和 3 (2021) 年の民法改正により相続登記の申請が義務化され、令和 6 (2024) 年 4 月 1 日から施行された。これにより、相続(遺言も含む)によって不動産を取得した相続人は、3 年以内に相続登記をしなければならなくなった。怠ると 10 万円以下の過料が適用されることもある。

【タ行】	
立入調査 (P39)	外見上危険と認められる空家等について措置を講じる場合、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものである。
特定空家等 (P 1 他)	空家特措法第 2 条第 2 項に定められている「特定空家等」。そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等のこと。

【ハ行】

不在者財産管理制度 (P35 他)	財産の所有者等が行方不明の場合に、家庭裁判所によって選任された「不在者財産管理人」が行方不明者の財産の管理を行う制度。不在者とは、住所又は居所を去って、容易に帰ってくる見込みのない人をいう。生きている場合だけではなく、亡くなっている可能性がある場合も含む。不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、不動産の売却等を行うことができる。
不動産登記法 (P20 他)	不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）は、家や土地などの不動産の場所や内容の表示や不動産に関する権利を公示するための登記について定めた法律。不動産登記を行うと、土地や建物の所在・面積、所有者等の住所・氏名などが公の帳簿（登記簿）に記載され、一般に公開される。これにより権利関係などの状況が誰にでもわかるようになり、不動産取引の安全と円滑化を図ることにつながる。

【マ行】

マッチング (P20 他)	利活用を希望している個人や団体と、空家等の活用をしてもらいたいと考えている空家等の所有者等を結びつける制度。葛飾区は、区内の空家等を公益目的で活用する場合にマッチングを行っている。地域に活かせる空家等の所有者等と利用希望者を事前登録してもらい、双方合意によるマッチング成立へ向けて区がサポートしている。
------------------	---

【ラ行】

略式代執行 (P37 他)	特定空家等の所有者等が特定できない場合、行政が強制的に措置を行うことを指す。特定空家等に対する略式代執行により空家等を撤去した場合、その土地を売却して撤去費用に充当する。
------------------	---

葛飾区空家等対策計画

令和 7（2025）年度～令和 11（2029）年度

発行日：令和 7 年 2 月

発 行：葛飾区

所在地 〒124-8555 東京都葛飾区立石 5-13-1

電 話 03-3695-1111（代表）

<https://www.city.katsushika.lg.jp/>

編 集：葛飾区都市整備部住環境整備課

