

# つくばみらい市空家等及び 所有者不明土地等対策計画

平成28年12月  
つくばみらい市  
(令和8年3月改定)

# つくばみらい市空家等及び所有者不明土地等対策計画

## ■目次

### 第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画期間	2
4 対象地区	2
5 対象とする空家等の種類	2

### 第2章 空家等の現状

1 人口・世帯数の推移と空家等の現状	3
2 空家等の状況（住宅・土地統計調査）	6
3 空家等の実態	8
4 現状の課題の整理	10

### 第3章 本計画に係る基本的な方針等

1 基本的な方針	11
2 庁内の組織体制及び役割	12
3 関係機関との連携	12
4 空家等対策協議会	13

### 第4章 空家等対策の具体的取組

1 空家等の発生・増加の予防	14
2 空家等の利活用	17
3 空家等の適正管理	19
4 空家等管理活用支援法人の検討	21
5 所有者等がない空家等への対応	22
6 財産管理制度について	24
7 指標の設定	25
8 所有者不明土地等の対策について	26

## 資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法	27
2 つくばみらい市空家等対策の推進に関する条例	41
3 つくばみらい市空家等対策協議会設置要綱	43
4 つくばみらい市空き家バンク制度実施要綱	45
5 つくばみらい市空家活用補助金交付要綱	51
6 つくばみらい市老朽空家の認定に関する要綱	55

# 第1章 計画の趣旨

## 1. 計画策定の背景と目的

急速に進行する少子高齢化や人口減少、土地利用ニーズの変化等により、全国的に空家等に関する問題が表面化しています。特に、適正な管理が行われない空き家や土地は増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観保全などの面で住民生活に深刻な影響を及ぼすおそれがあり、早急な解決を図ることが求められています。

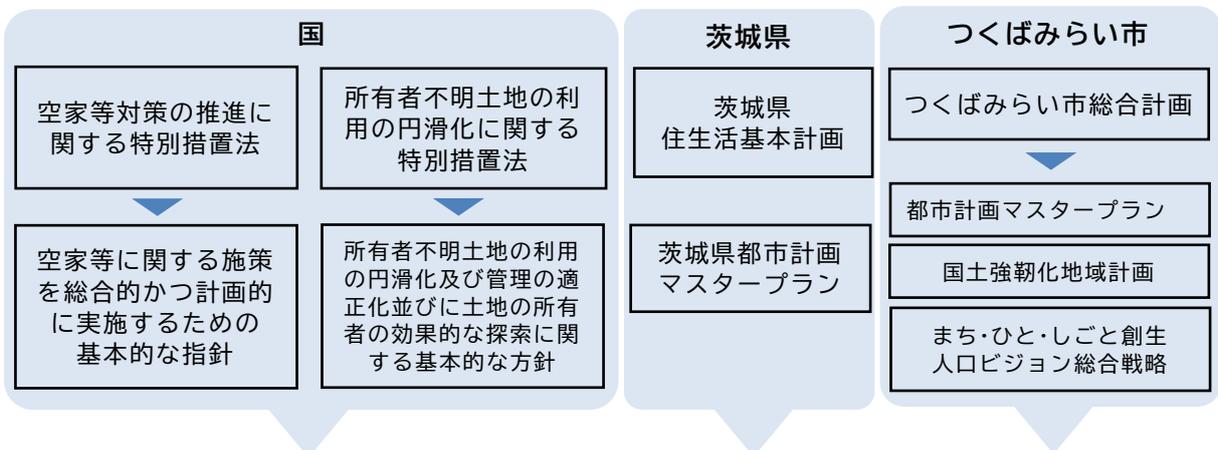
国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）や「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（以下、「所有者不明土地法」という。）に基づき、管理不全空家等の新設や固定資産税の課税特例の見直しなど、法制度の整備や、管理されない空き家と土地の一体的な対策を推進する方針を打ち出しています。

本市でも、空家法施行（平成27年5月）に先立ち、平成25年から空家等への取組を始め、平成28年には「空家等対策計画」を策定し、さらに平成30年には「空き家バンク制度」を導入するなど、空家等対策を推進してきました。また、令和6年3月には、増加が見込まれる所有者不明土地等に対応するため「所有者不明土地等対策計画」を策定しました。

増加する空き家・所有者不明土地等に対し、空家等対策と所有者不明土地等対策の両対策を連携させ、利活用の促進、適正管理の促進、予防・除却等の取組を一体的に進めることで、安心して暮らせる良好な生活環境の確保を目指し「つくばみらい市空家等及び所有者不明土地等対策計画」を策定します。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条に規定する空家等対策計画及び所有者不明土地法第45条に規定する所有者不明土地対策計画を統合させ、一体的・総合的に対策を推進するため、本市が取り組むべき対策の方向性等について基本的な考え方を示したものです。



### つくばみらい市空家等及び所有者不明土地等対策計画

### 3. 計画期間

本計画の期間は、令和8年度から令和12年度までの期間とします。  
なお、社会状況の変更等、必要に応じて見直しを図ります。

### 4. 対象地区

本計画の対象区域は、市内全域とします。

### 5. 対象とする空家・土地等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」及び第13条第1項に規定された「管理不全空家等」並びに第2条第2項に規定された「特定空家等」とします。

また、対象とする土地は、所有者不明土地法第2条第1項に規定する「所有者不明土地」及び土地基本法第13条第4項に規定する「低未利用土地」とします。

#### ○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（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。

建築物：建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義で、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに付属する門又は塀をいう。

#### ○管理不全空家等

空家等が適正な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することになるおそれのある状態にあると認められる空家等。

#### ○特定空家等

以下のいずれかの状態に該当する空家等

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適正な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

#### ○所有者不明土地

相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部または一部を確知することができない一筆の土地。

#### ○低未利用土地

居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地。

## 第2章 空家等の現状

### 1. 人口・世帯数の推移と空家等の現状

#### (1) 人口・世帯数

本市は、平成18年の市政開始時の41,238人から、令和7年には、53,623人へと急速に人口が増加しております。世帯数も、平成17年の国勢調査値では12,563世帯であったものの、令和7年の統計では、23,059世帯へと大幅に増加しています。

地区別人口推移をみると、みらい平地区は、平成27年の10,789人から令和7年には17,577人と、10年で約63%増加している一方で、既存地区では38,854人から36,046人と、10年で約7%減少となっています。

この結果から、本市の抱える問題として、人口増減の地区格差が浮かび上がってきています。なお、市全体で見れば人口は増加傾向にありますが、実情は人口が増加しているのは、みらい平地区であり、ほかの地区はむしろ減少しています。

また人口の増加率に比べ、世帯数の増加率の方が大きくなっています。昭和55年の国勢調査結果では世帯の構成人数の平均は4.20人でしたが、令和7年の年齢別人口統計値では平均2.33人まで減少しており、本市においても核家族化による世帯の小規模化が進んでいることがうかがえます。

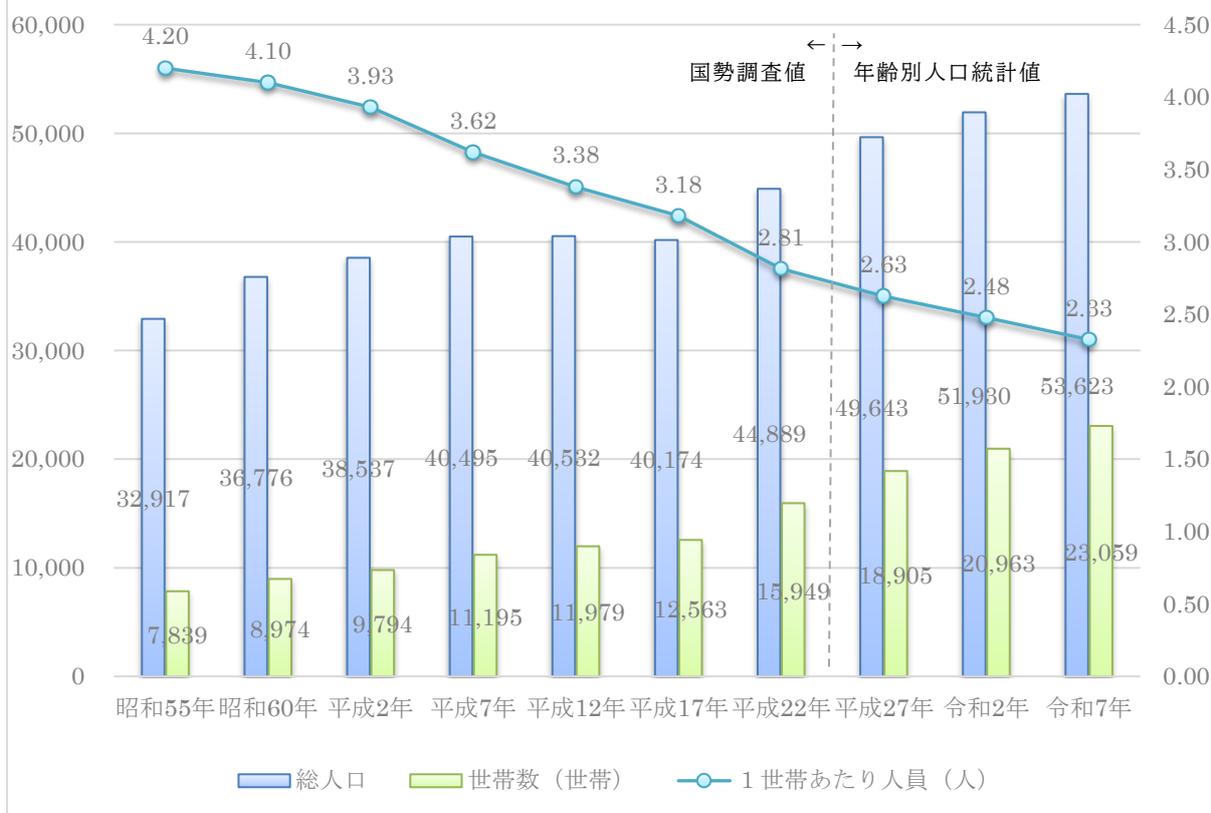
#### ■総人口・世帯数推移（全体）



出典：つくばみらい市「年齢別人口統計」（各年4月1日時点）

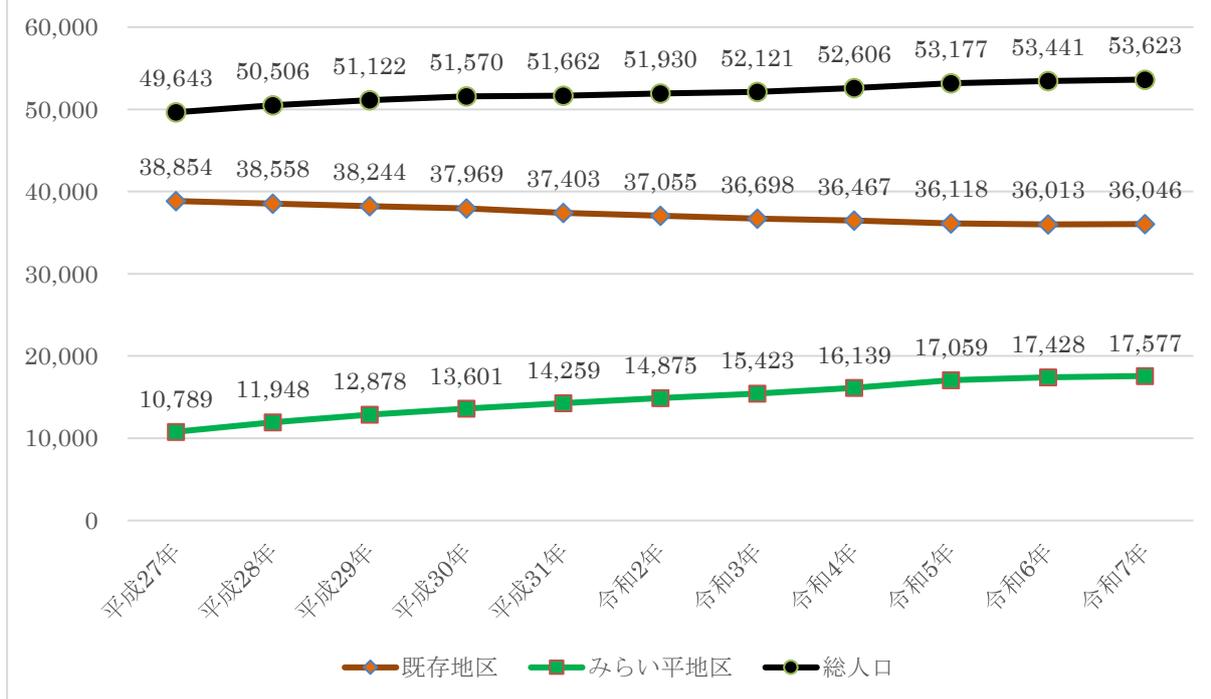
## 総人口と世帯数の推移

出典：総務省「国勢調査」 つくばみらい市「年齢別人口統計」



## ■地区別人口推移

### 既存地区とみらい平地区の人口

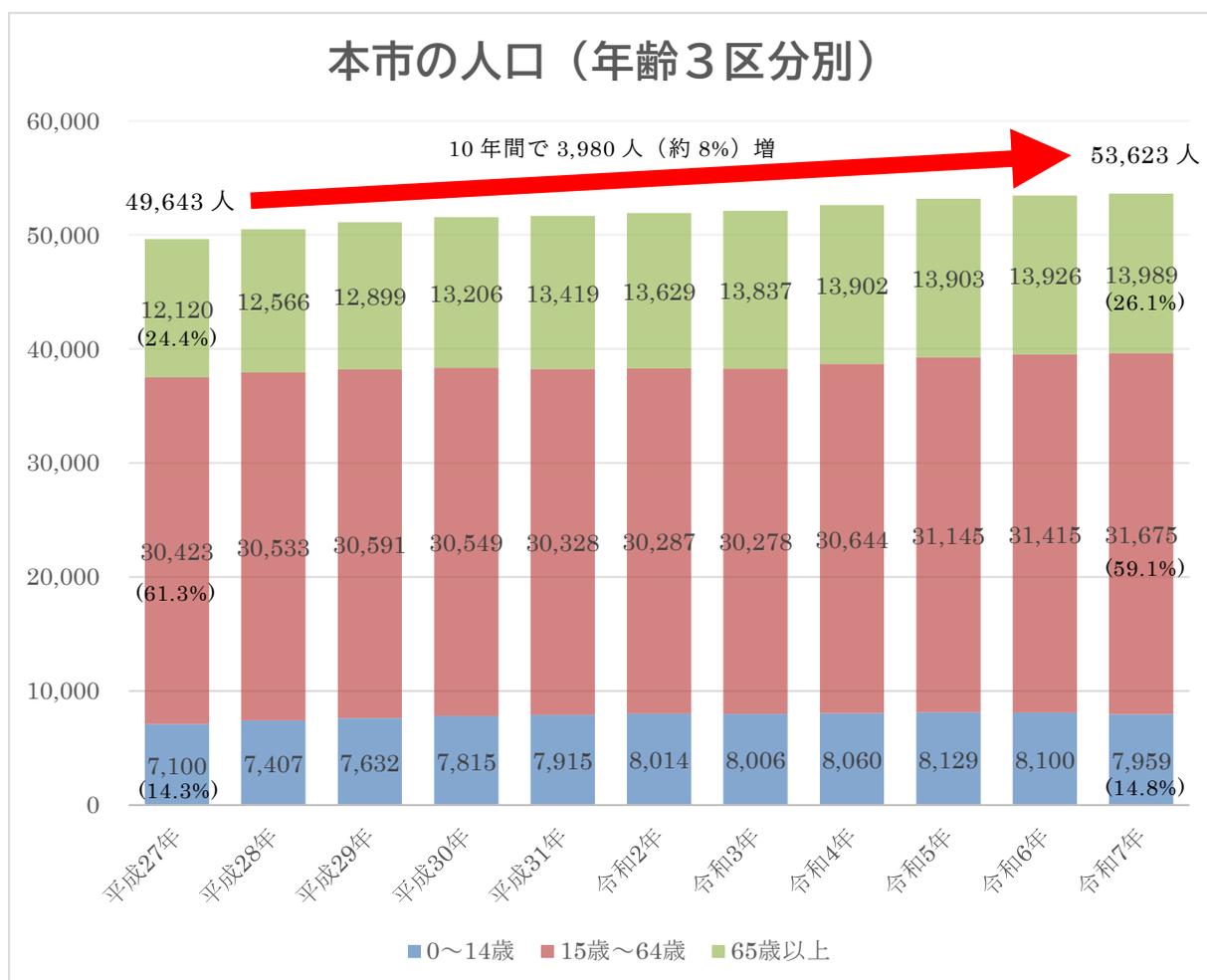


出典：つくばみらい市「年齢別人口統計」(各年4月1日時点)

## (2) 人口構成

本市の人口構成比は、平成27年から令和7年までの10年間で、14才以下の年少人口が14.3%から14.8%と約0.5ポイント増加しています。ただし、65才以上の老年人口も24.4%から26.1%と約1.7ポイント増加しており、高齢化が進んでいるといえます。全国的にも核家族化により、高齢者のみの世帯が増え、家を継ぐ者がなくなり、管理できず空家等となる家屋が増えているなど、高齢化・核家族化は、空家等の問題においても密接な関係があります。

### ■年齢別人口推移



出典：つくばみらい市「年齢別人口統計」（各年4月1日時点）

## 2. 空家等の状況

令和5年の住宅・土地統計調査の結果では、全国的に空き家率はさほど大きく変動はしていませんが、空き家の総数は、平成20年から令和5年の15年間で、全国で100万件ほど増加しており、過去最大の数値となっています。

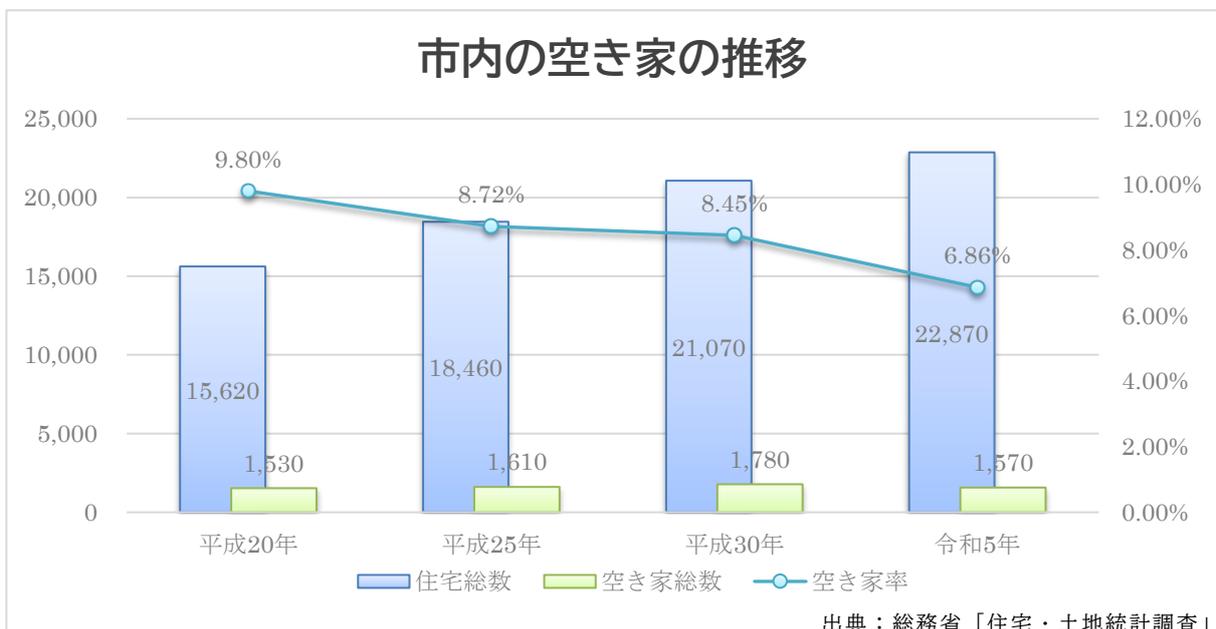
本市においては、空き家率は減少傾向にあるものの、空き家総数は年によって増減が見られます。令和5年の空き家率は、守谷市に次いで県内で二番目に低い自治体になっていますが、これは、みらい平地区での人口増加に伴う新築家屋の増加による住宅総数が大きく寄与しているものだと考えられます。一方で、みらい平地区以外の既存地区の人口は減少していることから、空家等の増加が懸念されます。

特に、適正に管理されていない空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすものであり、新たな空家等の発生の予防と対策を講じていく必要があります。

### ■空家家推移

		H20(2008)	H25(2013)	H30(2018)	R5(2023)
全国	(1) 住宅総数	57,586,000 件	60,628,600 件	62,407,400 件	65,046,700 件
	(2) 空き家総数	7,987,600 件	8,195,600 件	8,488,600 件	9,001,600 件
	(3) 空き家率	13.87 %	13.52 %	13.60 %	13.84 %
茨城県	(1) 住宅総数	1,223,800 件	1,268,200 件	1,328,900 件	1,390,900 件
	(2) 空き家総数	187,600 件	184,700 件	197,200 件	196,200 件
	(3) 空き家率	15.33 %	14.56 %	14.84 %	14.11 %
つくば みらい市	(1) 住宅総数	15,620 件	18,460 件	21,070 件	22,870 件
	(2) 空き家総数	1,530 件	1,610 件	1,780 件	1,570 件
	(3) 空き家率	9.80 %	8.72 %	8.45 %	6.86 %

出典：総務省「住宅・土地統計調査」



## ■令和5年 全国・県内市町村空き家率比較表

	住宅総数	空き家総数	空き家率		住宅総数	空き家総数	空き家率
全国	65,046,700	9,001,600	13.84%	常陸大宮市	18,340	2,990	16.30%
茨城県	1,390,900	196,200	14.11%	那珂市	23,260	2,310	9.93%
水戸市	148,990	26,880	18.04%	筑西市	43,570	6,010	13.79%
日立市	91,550	15,270	16.68%	坂東市	20,390	2,520	12.36%
土浦市	75,970	9,470	12.47%	稲敷市	17,130	2,720	15.88%
古河市	66,580	9,610	14.43%	かすみがうら市	17,580	2,350	13.37%
石岡市	35,120	6,780	19.31%	桜川市	15,280	2,350	15.38%
結城市	22,920	3,840	16.75%	神栖市	48,570	7,660	15.77%
龍ヶ崎市	36,640	4,010	10.94%	行方市	12,380	1,880	15.19%
下妻市	18,640	2,690	14.43%	鉾田市	20,310	4,110	20.24%
常総市	25,620	3,270	12.76%	<b>つくばみらい市</b>	<b>22,870</b>	<b>1,570</b>	<b>6.86%</b>
常陸太田市	22,470	3,370	15.00%	小美玉市	21,970	3,630	16.52%
高萩市	13,890	2,590	18.65%	茨城町	13,370	1,420	10.62%
北茨城市	20,840	4,250	20.39%	大洗町	7,560	1,400	18.52%
笠間市	34,560	5,330	15.42%	城里町	8,230	1,200	14.58%
取手市	53,160	6,890	12.96%	東海村	16,940	1,720	10.15%
牛久市	39,380	3,880	9.85%	大子町	7,380	1,420	19.24%
つくば市	131,220	10,680	8.14%	阿見町	25,970	4,410	16.98%
ひたちなか市	75,630	9,440	12.48%	八千代町	6,940	850	12.25%
鹿嶋市	35,950	7,420	20.64%	境町	9,580	900	9.39%
潮来市	12,440	1,780	14.31%	利根町	6,950	660	9.50%
守谷市	30,140	1,920	6.37%	河内町、五霞町、美浦村は、人口1.5万人未満のためデータ無し			

出典：総務省「住宅・土地統計調査」

### 参考：空家等の定義（総務省「空き家対策に関する実態調査」より）

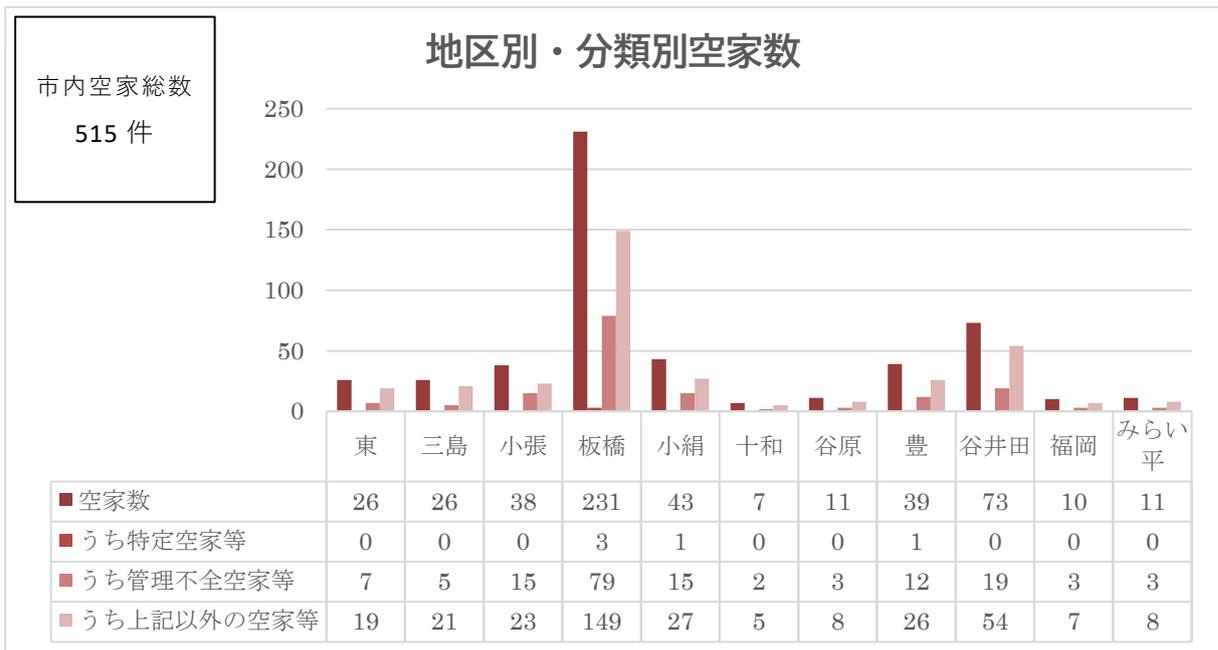
区分		空家法の「空家等」	住宅・土地統計調査の「空き家」	住宅・土地統計調査の「その他の住宅」
使用されていない（人の出入りのない）期間		概ね1年	概ね3か月	概ね3か月
家屋の種類等	別荘や賃貸用・売却用の家屋、部屋	○	○	×
	倉庫や物置など住宅ではない建物	○	×	×
	すべての住戸が使用されていないマンションや長屋などの共同住宅	○	○	○
	一室以上が使用されているマンションや長屋などの共同住宅の空室部分	×	○	○
家屋の状態	壁が倒壊している、窓が割れている等で到底人が住むのに適さない家屋	○	×	×
	住むことが可能で、景観を著しく損なっている家屋	○	○	○

### 3. 空家等の実態

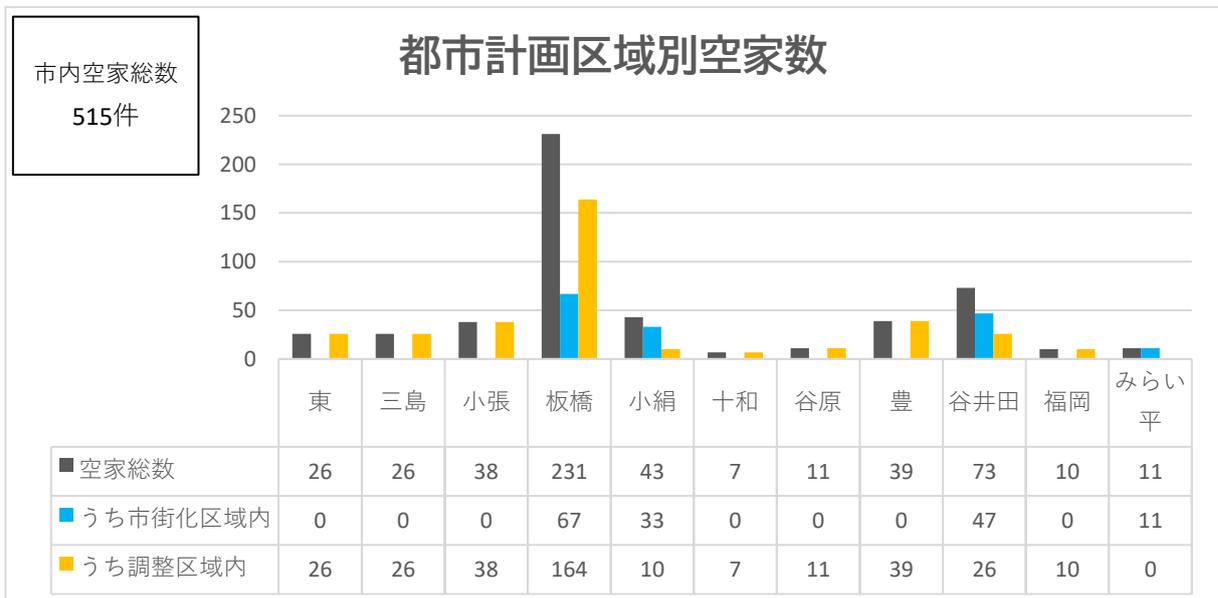
#### (1) 空家等の実態調査

空き家に関わる全国的な調査として5年毎に行われる「住宅・土地統計調査」は抽出調査による推計値であり、売買予定の住宅や、マンション等の共同住宅（賃貸物件含む）の空室1室を空き家1件とするなど、本市で把握している空家等と計上方法が異なるため、本市で把握している空家等の現状値について以下に示します。

#### ■地区別・分類別の空き家数（令和7年4月1日時点）



#### ■分類別の空き家数（令和7年4月1日時点）



## (2) 空家等の対応実態

### ■空家等件数の推移（過去3年間）

令和5年4月1日 (2023年)	令和6年4月1日 (2024年)	令和7年4月1日 (2025年)	平均増加数
439件	480件	515件	38件増

### ■相談・苦情受付状況（過去3年間）

相談内容	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)
立木・雑草	70件	59件	108件
建物・工作物	6件	8件	8件
害虫・害獣	5件	8件	2件
その他 (防犯等)	2件	7件	10件

※1つの空き家に対して複数の相談等があった場合は、主なものを1カウントとしています。

### ■所有者等に対する助言指導等の通知・連絡・相談件数（過去3年間）

令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)
80件	85件	160件

### ■空家所有者等の居所

つくばみらい市内	つくばみらい市外	市外のうち県外
144件	339件	198件

※登記が行われておらず、所有権が誰にあるのかわからなかったり、登記されていても所有者が亡くなっていたりして、明確な所有者が判明しない空家等が存在しているため、空家等件数との間に差が生じています。

### ■空家等の築年数

築50年以上	築30年～50年未満	築30年未満
119件	337件	28件

※登記が行われておらず、築年数がわからない空家等があるため、空家等件数との間に差が生じています。

## 4. 現状の課題整理

市に寄せられた相談・苦情及び空家等の状況分析によって明らかとなった課題について整理します。

### (1) 市全域における空家等の増加

人口が増加している状況においても、空家の件数は増加しています。空家等の分布には一定の地域差は見られますが、市内全域に広がっています。

### (2) 利活用されていない空家等の発生

市内の空家等は築30年以上の建物が多く、中でも旧耐震基準（昭和56年以前）と思われる建物が約65%を占めており、耐震性が不十分な可能性があります。空家等を所有（相続等）しても、すでに別の住まいで生活しており、そのまま使用されずに空き家になってしまっている例が多くあります。

### (3) 所有者等により適正に管理されていない空家等の発生

適正な維持管理が行われず、状態が良好でない空家等（管理不全空家等、特定空家等）が一定数あります。

空家等に関する相談や苦情等で、市に寄せられるものの7～8割が樹木や雑草の敷地越境によるものとなっており、近隣の方が迷惑に感じています。

一方で、助言指導を行った所有者等からの反応としては、「すぐに対応する」といった反応は少なく、多くは、無反応や「対応する」と連絡があったものの、そのまま放置されるなど、近隣住民と所有者等では意識の乖離があります。

また、所有者等は、地理的問題、経済的問題、年齢や体調の事情等から、適正に管理できないという状況にあります。

### (4) 相続放棄や所在不明による対応困難な空家等の発生

空家等の所有者が死亡した後、法定相続人のすべてが相続を放棄してしまったり、空家等の所有者が、調査を尽くしても不明であったりすると、現実的に空家等の管理や処分を行う者が存在せず、適正な管理を促す行政指導も行うことができないため、管理不全の状態が継続してしまう要因になってしまいます。

所有者不明土地は、相続等の際に土地の所有者について登記が行われず（相続放棄含む）等により、登記簿を確認しても所有者がわからない土地または所有者がわかってもその所在が不明で連絡がつかない土地のことです。

空家等の調査において判明した所有者不明の物件は、515件のうち16件でした。これは、空き家の敷地ですが、今後も、少子化に伴う相続人不在の空家等の発生増加に伴い、所有者不明土地も増加していくことが懸念されます。

## 第3章 本計画に係る基本的な方針等

### 1. 基本的な方針

日本国憲法第29条第1項に「財産権は、これを侵してはならない」と定められており、空家等を含めた財産は、憲法によって保障されています。その管理責任は、所有者等にあり、所有者等は、空家等がその周辺地域の悪影響とならないよう適正に管理する必要があります。

そのうえで、本市における空家等の現状や課題を踏まえ、今後の取り組みに向けた基本的な方針を定め、対策を進めます。

#### (1) 良好な環境で快適に暮らせるまちづくり － 予防対策 －

適正に管理されていない空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、その発生を抑止することで良好な住環境を維持し、住民が快適に暮らせるまちづくりを目指します。

居住者・所有者等が死亡した場合等、相続の整理や家屋等の管理が放置されると不適切な空家等が発生します。居住している時から、将来の家屋活用等についての意識醸成や相談できる体制を整えるなど“予防対策”を図ります。

#### (2) 空家等を活用した活気のあるまちづくり － 利活用対策 －

市が空家等の情報を整理し、相談体制の整備を進め、活気あるまちづくりという視点も取り入れながら、空家等の活用促進を目指します。

現在取り組んでいる空き家バンク制度の推進及び地域コミュニティ活動拠点利用など、空家等を有効に利活用するための対策を講じることで移住・定住を推進し、地域の活性化を図ります。

#### (3) 安全・安心に暮らせるまちづくり － 適正管理対策 －

空家等は、倒壊、火災、不法侵入など、市民生活への危険性が懸念されるため、空家等の適正な管理や処分を推進し、市民が安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

市では、適正に管理されていない空家等の所有者等には、法令・条例に基づき、その管理が適正に行われるよう、助言・指導・勧告・命令を行います。

所有者不明土地等対策の基本的な取り組み方針についても同様に、所有者不明土地の発生を抑制する「予防対策」、低未利用地に対して、所有者による「利活用」の促進、「適正管理」の推進を図ります。

## 2. 庁内の組織体制及び役割

空家等に関する諸問題について、庁内で広く情報共有を図り、空家等対策について連携を取りやすい体制を整備します。

部 署	主な業務
住まい開発政策課	空家等に関すること。
防災課	防犯・防災等に関すること。
生活環境課	空き地・環境衛生等に関すること。
建設課	道路等に関すること。
上下水道課	上下水道に関すること。
学校総務課	児童及び生徒の危険防止等に関すること。
税務課	固定資産税の課税等に関すること。
市民窓口課	おくやみ窓口に関すること。
福祉事務所	福祉事業・民生委員等に関すること。

## 3. 関係機関との連携

### (1) 不動産関係団体

不動産関係団体と空き家バンク制度等を通じて相互に連携・協力をして、市内の空家等の市場への流通を促進することにより、管理不全空家等の発生の防止と空家等の利活用を推進し、本市への定住の促進と地域の振興に努めます。

### (2) 地域（自治会や民生委員、児童委員など）

行政だけですべての空家等の発生を把握することは困難です。日頃から地域をよく知る方々の協力が、空家問題を悪化させないための重要なファクターとなります。市は地域と連携を取り、空家等の早期発見、早期解消に努めます。

### (3) 警察

空家等の情報を警察と共有し、防犯の観点から相互協力を図ります。

### (4) 常総広域消防本部

空家等の情報を消防と共有し、防災・防火の観点から相互協力を図ります。

### (5) その他関係団体との連携

空家等対策の推進のため、建築士会、司法書士会、宅地建物取引業協会、土地家屋調査士会、弁護士会、及び金融・経済団体等の関係団体には、市が実施する空家等対策事業に対する支援を期待するとともに、相談会等を通じて相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組めます。

## 4. 空家等対策協議会

空家法第8条第1項の規定に基づき、つくばみらい市空家等対策協議会（以下、「市協議会」という。）を設置しています。

### （1）所掌事務

市協議会では、市協議会設置要綱第3条の規定に基づき、下記の協議を行うものとしてします。

- ①空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- ②空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- ③空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- ④特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- ⑤その他空家等の対策に関して必要な事項

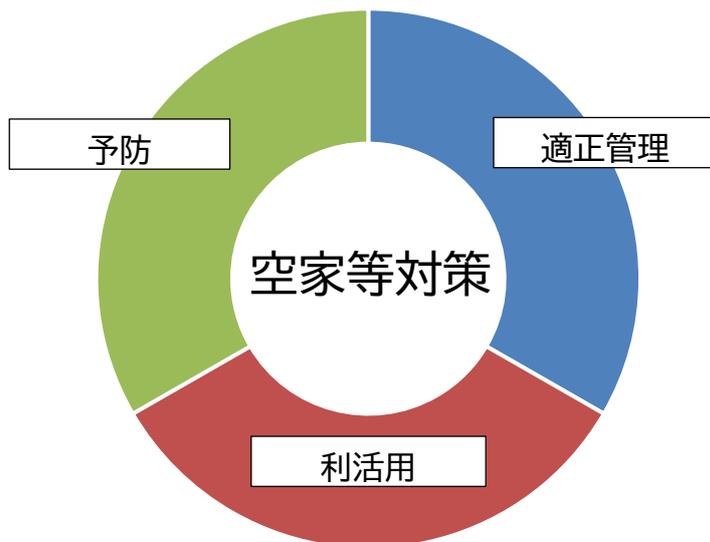
### （2）構成

市協議会の構成については、市協議会設置要綱第4条の規定に基づき、市長のほか、市民代表及び学識経験者等計10人以内とします。

## 第4章 空家等対策の具体的取組

所有者の財産である空家等の適正な管理は、所有者の責任において行うことが原則であることを改めて周知促進し、適正な管理が行われていない空家等を未然に防ぐための対策を進めていきます。

市では、空家等の『予防』『利活用』『適正管理』の三つの観点から施策を進めてまいります。



### 1. 空家等の発生・増加の予防

空家等対策においては、長期間管理されない空家等の発生予防の取り組みが重要と捉えており、予防対策を講じることで、空家等の根本的な解決を目指します。

#### (1) 空家等に関する対策の実施体制

空家等対策業務を進めていくにあたり、効果的・効率的な市の体制作りのために、次の取り組みを実施します。

#### ○相談窓口

空家等に関する相談窓口を以下のとおり設置し、相談に適切に対処します。

相談窓口	相談内容
住まい開発政策課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等の予防について</li><li>・空家等の利活用について</li><li>・空家等の適正な管理について</li><li>・空家等に関する各種補助制度について</li></ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・固定資産税の納税義務者について</li><li>・固定資産税の賦課、特例措置について</li></ul>

### ○職員のスキルアップ

空家等に関する様々な相談に適切に対応するため、国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加することにより、担当職員のスキルアップを図ります。

### ○市協議会及びその他関係機関との連携

空家等に関する様々な相談に適切に対応するため、市協議会及びその他関係機関と連携し、対応していきます。

### ○「空家等対策の推進に関する条例」制定（令和3年3月25日）

空家等対策事業を円滑に進めるため、空家法に定めのあるもののほか、緊急安全措置・空家等への立入調査等について、条例で規定しました。

緊急安全措置は、適正な管理が行われていない空家等について、そのまま放置することにより、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがある事態が発生すると認める場合に、緊急的な危険回避に必要な最小限度の措置を市にて行う事ができると決めました。当該措置にかかった費用については、所有者等へ請求します。

立入調査については、現在法律にて特定空家等に対してのみ認められている空家等への立入調査を、法と同様に事前通知を行った上で、特定空家以外の空家等へも行えるように定めたものです。

### （2）市民や所有者等への情報提供・意識啓発

空家等の所有者等には、管理の義務があることや空家等が原因で生じる責任問題、周辺の生活環境への影響などを正しく伝えることで意識啓発を図ります。また、現在の住まいを次の所有者に引き継ぐことの重要性や意義についても周知を図ることで、新たな空家等の発生を予防します。

#### ○具体的取組

- ・空き家ガイドブックの配布、活用
- ・居住者の死亡による市役所手続き（おくやみ窓口）における相談
- ・ホームページ、広報紙、SNS等を使った空家等に関する情報提供
- ・エンディングノート（社会福祉協議会作成「みらいノート」等）の周知・活用

### （3）空き家相談会の定期開催

空家等の問題は多岐にわたり、相談の対応には専門的な知識が必要となることもあります。将来、所有する住宅を空き家にしないために何をすべきか個別具体的な相談に乗る体制が必要です。

このため、市は「宅地建物取引業協会」、「建築士会」、「司法書士会」と協定を結び、これらの協力を得て、空家等に関する相談会を無料で定期的に実施しており、遠方の方にはオンラインでの相談も受け付けています。

#### (4) 老朽空家の認定

住まなくなった家の処分が進まない要因として、家屋を解体すると住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例が解除され、その土地にかかる納税額が増えることが考えられます。また、市街化調整区域では、住宅解体後に再建築ができなくなる場合があることも処分を妨げる要因の一つとして挙げられます。

そのため、所有者等の申請により、空家の老朽度を判定し、老朽空家と認定した場合、解体した翌年度から3年間、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例を維持し、固定資産税の負担を軽減することで空家等の撤去を促進し、生活環境の保全を図ります。また、市街化調整区域でも、一定の条件を満たせば解体後の再建築を可能にしています。

#### (5) 既存住宅への支援

大きな地震が来ても、耐震性を満たす住宅にするための支援を行い、今の住まいに長く安全に住み続けられるよう、次のような取り組みを行っています。このことは、住宅の安全性の向上が図られるだけでなく、資産価値も高められるため、空家予防のほか、利活用促進の観点からも一定の効果があると捉えています。

##### ○木造住宅耐震診断士派遣事業（無料）

地震に対する建築物の安全性に関する知識の普及・向上を図り、耐震補強を促進するために、無料で木造住宅耐震診断士を派遣して、木造住宅の耐震診断を行う事業です。

下記の要件すべてを満たす木造住宅が対象となります

- (ア) 木造で、昭和56年5月31日以前に建築確認を受けて、建築された住宅
- (イ) 2階建て以下の住宅で、延べ床面積が30平方メートル以上。店舗などの併用住宅は、建物全体の2分の1以上が住宅として使用されていること
- (ウ) 過去にこの制度（耐震診断）を受けていないこと
- (エ) 所有者等は、市に住民登録があり、市税などを滞納していないこと

##### ○木造住宅耐震補強工事補助金（上限115万円かつ対象経費の4/5以内）

地震発生時、木造住宅の倒壊等による被害を防止するため、木造住宅の耐震改修設計及び耐震改修工事または建替えを行う費用の一部を補助する事業です。

##### ■耐震改修設計及び耐震改修工事費用の補助金を申請する場合

下記に掲げる要件を全て満たす住宅であること

- (ア) 木造住宅で、現に住宅所有の居住の用に供されているもの
- (イ) 在来軸組構法、枠組壁工法又は伝統的構法によって建築された地上階数が2階以下のもの
- (ウ) 補助金の申請者以外に所有権を有しているものが存する場合、市長がやむを得ないと認める場合を除き、その全員が補助事業の実施について承諾が得られていること
- (エ) 耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満のもの

## ■建替え費用の補助金を申請する場合

下記に掲げる要件を全て満たす住宅であること

- (ア) 木造住宅で、現に住宅所有の居住の用に供されているもの
- (イ) 在来軸組構法、桝組壁工法又は伝統的構法によって建築された地上階数が2階以下のもの
- (ウ) 補助金の申請者以外に所有権を有しているものが存する場合、市長がやむを得ないと認める場合を除き、その全員が補助事業の実施について承諾が得られていること
- (エ) 耐震診断の結果、上部構造評点が1.0未満のもの
- (オ) 建替え後の住宅は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号)第2条第1項第3号に規定する建築物エネルギー消費性能基準に適合すること
- (カ) 建替え後の住宅は、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律(平成12年法律第57号)第9条第1項に規定する土砂災害特別警戒区域外に存すること

### (6) その他の予防策の検討

空家等は、老朽化が進行すると周囲への生活環境に影響を及ぼします。空家等の発生を抑えるため、国や県の補助制度や先進的な取組等にも注視しながら支援制度を検討します。

## 2. 空家等の利活用

本市では、関係団体と連携を図りながら、空家等の有効活用等の利活用を推進していきます。

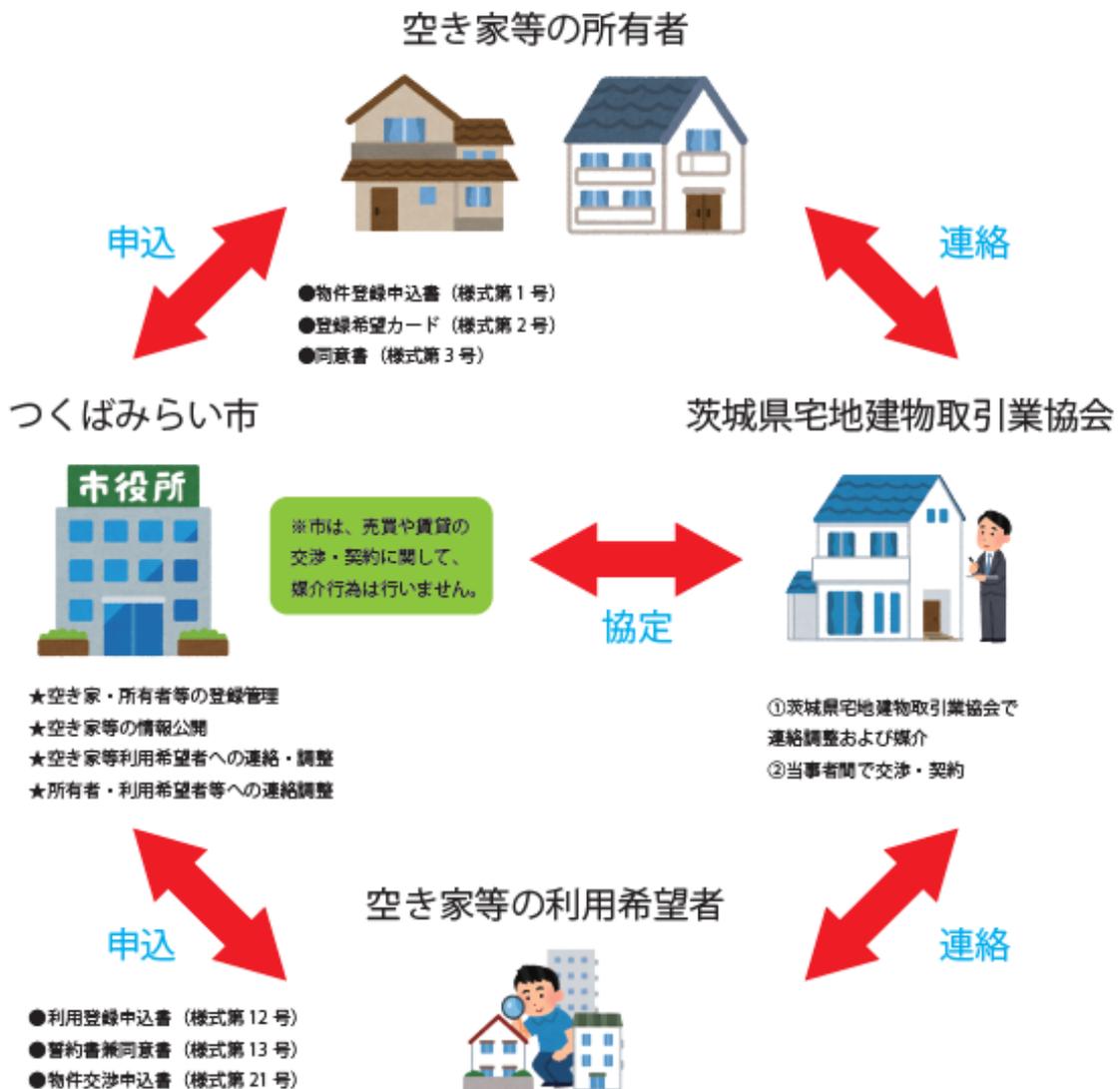
### (1) 空き家バンク制度の推進

本市では平成30年度より空き家バンク制度を実施しています。

空き家バンク制度は、市内の空家等の有効活用を通じて定住促進と地域活性化を図ることを目的に、空き家を「売りたい・貸したい」方の情報を登録・発信し、「買いたい・借りたい」方との橋渡しを行う制度です。

本制度の実施を通じ、市への移住・定住を促進し、空家等の解消を図ります。

## ■空き家バンク制度イメージ図



### (2) 空家活用補助金の実施

空家等の利活用の推進と、増加する空家等への対策の一環として、空き家バンクの物件登録者へ登録物件内の家財処分費及び空き家バンクの物件購入者又は賃借人に対し、物件の改修工事費補助金を交付します。

空き家バンクに物件を登録した所有者には、家財処分にかかった経費の2分の1（上限10万円）を補助します。

空き家バンク登録物件を購入・賃借した方には、改修（リフォーム）にかかった工事費の2分の1（上限50万円）を補助します。

### (3) 利活用の検討

国の補助制度を活用するとともに、他自治体等の先進的な取組事例や、本市の実情を踏まえながら、支援制度について検討します。

### 3. 空家等の適正管理

空家等は所有者等の財産であり、その管理責任は、所有者等にありま  
す。適正に管理されていない空家等が増加しないよう、所有者等がより管理しやす  
い、空家等に向き合える環境づくりを目指します。

#### (1) 所有者等の責任意識の育成

空家等の管理に対し、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任と  
負担において、空家等を適正に管理していただくよう、空家等の現状の写真や周囲  
への影響などをわかりやすく伝え、所有者等の責任意識の育成に努めます。

#### ○所有者等への意識啓発

広報紙及び市ホームページ等を通じて、空家等の適正管理について、所有者等  
への意識啓発に努めます。

#### ○情報提供による支援

広報紙及び市ホームページ等を通じて、空家等の所有者等に対して、空き家バ  
ンク制度や各種補助制度等についての情報提供を行います。

#### (2) 老朽化した空家等の解体に対する補助

周辺的生活環境の保全に著しく有害となる特定空家等や老朽空家を解体する際、  
解体費用の一部を市が補助します。補助額は、解体費用の1/2で、上限は特定空家  
等の場合には30万円、老朽空家の場合は15万円です。

解体条件や現地調査などの審査があるため、必ず住まい開発政策課に事前相談を  
行っていただきます。P16の老朽空家の認定に係る優遇措置との併用が可能です。

#### (3) シルバー人材センターとの協定による空家等の見回り・除草作業

空家等の所有者等から管理に関する相談を受けた場合、シルバー人材センターを  
紹介し、空家等の見回りや除草などの業務を代行してもらいます（有償）。

#### (4) 管理不全空家等、特定空家等への対応

指導に応じず、適正な管理が行われなまま、防災面、衛生面、景観面等、周辺  
に悪影響を及ぼしている「管理不全空家等」や「特定空家等」については、所有者  
等に対し、必要な措置を講じるよう、法律や条例に基づき、適切に対応します。

### 空家法における管理不全空家等および特定空家等

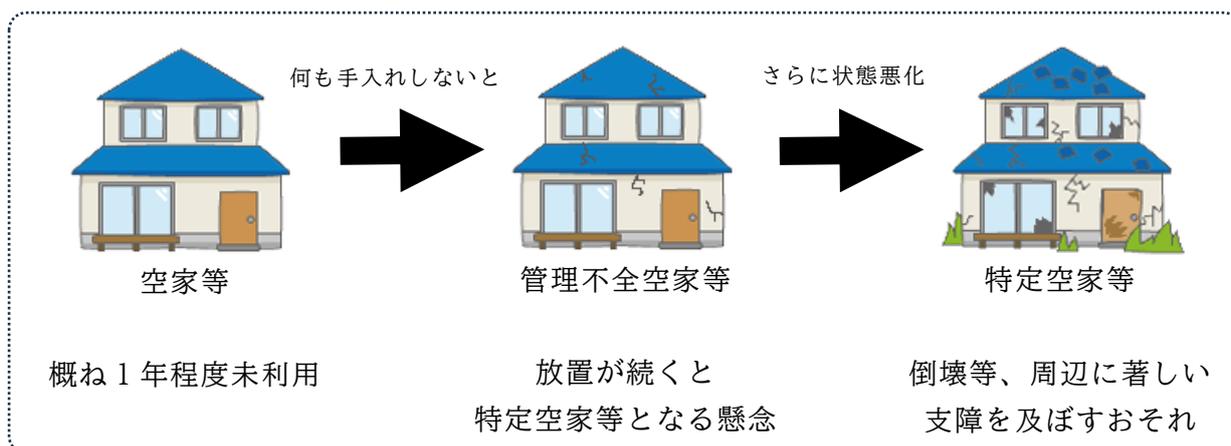
#### ○管理不全空家等とは

空家法では、適正な管理が行われていないことで、そのまま放置すれば特定空家  
等に該当することとなるおそれのある状態と認められる空家等を「管理不全空家  
等」と定義し、空家法に基づく改善に向けた指導・措置が可能となりました。

## ○特定空家等とは

空家法では、以下の状態にあるものと定義されています。

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 適正な管理が行われないうことにより著しく景観を損なっている状態
- ④ その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態



## ○特定空家等の判定

管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かの判断は『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）』を基本とします。なお、特定空家等の判定には、市協議会の承認を得るものとします。

## ○助言・指導

空家法の規定に基づき、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対して、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図り、適正な管理のために必要な措置を講ずるよう「助言・指導」を行います。

## ○勧告

上記の助言・指導を行っても改善が見られない場合は、空家法の規定に基づき、適正な管理のために必要な措置を講ずるよう「勧告」を行います。

勧告を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

※参考 住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	課税標準額	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地(住宅1戸あたり200㎡までの部分)	1/6	1/3
その他の住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。併用住宅の場合は建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により住宅用地となる面積が異なります。

## ○命令

特定空家等に、勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく適正な管理が行われていない状態であると認めるときは、空家法の規定に基づき、所有者等に対して相当の猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じます。

なお、命令を実施する場合においては、空家法の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

## ○行政代執行

命令を行っても改善が見られない場合は、空家法の規定に基づき、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、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

## （5）緊急安全措置

前述のとおり、空家法では、「特定空家等」について、助言・指導、勧告、命令を経た上で、最終的に行政代執行という措置を講じるものとしています。よって、危険を除去するために緊急的に対応しなければならないような状況の場合、空家法に基づく一連の手続きを経ていると相当な期間を要してしまいます。

そのため、市では、適正な管理が行われていない空家等について、そのまま放置することにより、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがあると認める場合において、緊急的な危険回避に必要な最小限度の措置を行うことができると条例で定めています。（つくばみらい市空家等対策の推進に関する条例第9条）

## 4. 空家等管理活用支援法人の検討

空家法第23条第1項に基づき、市長は空家等に関する業務を行う法人を「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ます。

支援法人は、空家等対策に取り組む自治体の補完的な役割を担うことを目的として、公的な立場から空家等の管理や活用を行う民間法人となります。

この法人への一部業務委託により、行政の空家等対策における人員不足や専門的知識の不足を補うことができるだけでなく、所有者等が空家等の活用や管理について、具体的に相談でき、民間サービスの提案などが受けられる環境が構築できることや、所有者等への働きかけの活発化なども期待できます。

その一方で、所有者等へのアプローチの仕方によっては、営利目的のセールス活動と受け取られてしまうことも懸念されることから、支援法人の指定基準や業務範囲等について、先進自治体の事例などを参考にし、調査・研究していきます。

## 5. 所有者等がない空家等への対応

所有者等の財産である空家等は、自らの責任において適正な管理を行うことが原則ですが、不動産登記簿情報や住民基本台帳情報、戸籍情報、固定資産税課税台帳情報等から調査を尽くしても所有者が特定できない、存在しない場合があります。これらについては、管理すべき者がおらず、長期間放置されてしまうことが現実視されることから、市協議会に諮り、次のような対応を検討します。

### (1) 相続放棄により相続人がいない場合

所有者の死亡等によって相続が生じた場合で、相続人となる方全員が相続放棄してしまうと、相続人がいなくなり、これまで居住していた住居等も管理されない空き家となってしまいます。

この際、空家法では、特定空家等の除却にかかる略式代執行を行うことができることとなっていますが、略式代執行では、空家等の問題が起きている箇所の除去のみに留め、残置物などの後処理が残ることも考えられます。また、建物と土地が同一の所有者だった場合、建物を除却したとしても、その跡地は、相続人のいない土地となり、管理されない空き地となったまま、利活用が進みません。

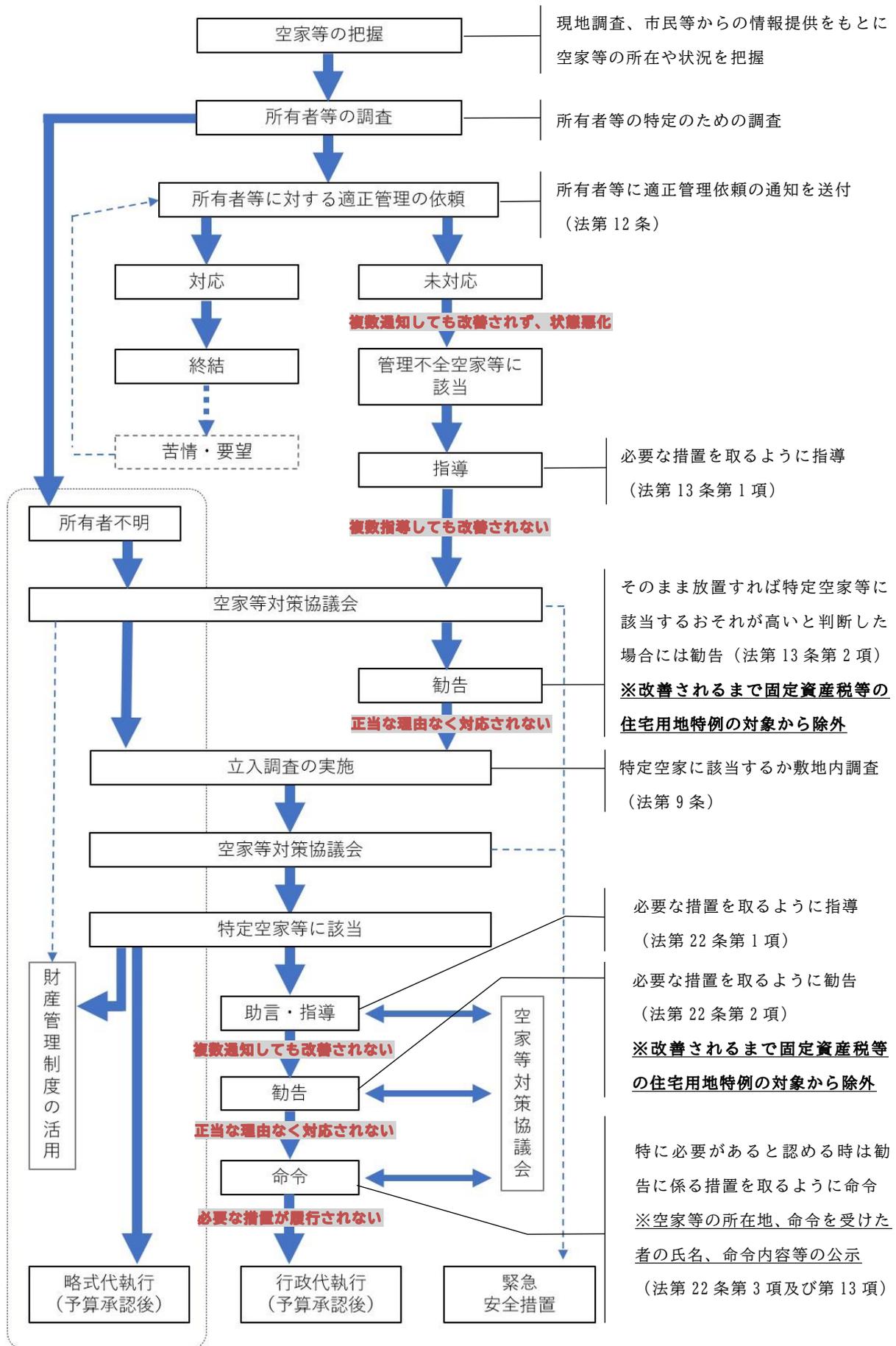
そこで、このようなケースでは、略式代執行を行い、危険箇所の除去を優先して取り組むのか、土地と建物の両方を解消するため、財産管理制度（P24参照）を活用し進めていくか、慎重に判断し、問題解消に努めます。

### (2) 行方不明等で所在が明らかではない場合

所有者等が行方不明等で所在がわからない住居等も、相続人がいない場合と同様、適正な管理が行われなまま放置されてしまうことがほとんどです。

この際も、相続放棄された場合と同様、空家法により建物の略式代執行を行うことができることとなっていますが、建物が解体された後に残った土地は、管理されない所有者不明の土地となってしまいます。相続放棄の場合と異なり、所有者が存在する可能性が残っているものの、その行方がわからない所有者不明土地となることから、所有者不明土地対策計画と連動した問題解決に努めます。

## ■管理不全空家等、特定空家等に対する措置の簡易フローチャート図



## 6. 財産管理制度について

所有者がいない空家等や、管理状態がきわめて不適切な空家等に対して、市長が裁判所に申し立てることで、管理人が選定され、所有者等に代わって管理や処分に介入できるようになる制度です。

所有者が死亡し、相続人がいない場合や、所有者が判明しない土地・建物の場合には、民法第951条の「相続財産清算人制度」や、民法第264条の2及び8の「所有者不明建物等管理制度」を活用します。

なお、所有者が特定でき、生存しているものの適正な管理がされていない場合には、民法第264条の14及び32に基づく「管理不全建物等管理制度」の活用を検討します。

「相続財産清算人制度」も「所有者不明建物等管理制度」も、市長が裁判所に申立て、管理人を選任してもらうことで、土地や建物の処分（解体・売却）といった利活用まで可能とするものです。

一方で、「管理不全建物等管理制度」は、空家等を管理・修繕することが主目的となり、売却等を含めた空家等の利活用は原則として行えないものとなります。これは、所有者が適正に管理する義務を怠り、放置を続けていれば、市が管理費用を立て替えてくれるということになりかねないため、適正に管理している方との公平性の観点からも、慎重に検討する必要があります。

### 財産管理制度の比較

項目	民法第952条 相続財産清算人制度	民法第264条の2及び8 所有者不明建物等 管理制度	民法第264条の14及び32 管理不全建物等 管理制度
対象	所有者が死亡しており、 相続人すべてが不明または 不存在	所有者がわからない、 または未登記などで、 不完全	所有者は明らかだが、 適正な管理がされてい ない
対象財産	相続財産全体	不動産（建物・土地）	不動産（建物・土地）
目的	遺産の清算・債務処理・ 国庫帰属	不動産の利活用	管理不全状態の改善
申立人	債権者、市町村長など	利害関係人、市町村長 など	利害関係人、市町村長 など
管理人の 権限	遺産の売却・除却などの 清算業務	管理・修繕・賃貸業務 ※処分(解体・売却)には 裁判所の許可が必要	管理・修繕業務 ※処分(解体・売却)には 所有者等の同意が必要
費用負担	相続財産から負担 財産不足時は申立人負担	申立人負担	申立人負担 ※所有者に請求可
制度 創設年	1898年（民法制定時）	2023年	2023年

## 7. 指標の設定

本計画の目的である市民の生命、身体及び財産を保護し、安全・安心に暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の利活用を促進すること等により、地域活性化を図るために、以下の計画目標値を設定し、取り組んでいきます。

指標	現状値 (令和7年度) 4月1日時点	目標値 (令和12年度)	考え方
市が把握する空家等総数の増加を抑制する	515件	540件以下	令和5～7年度にかけて空家等件数は、年平均38件増でした。これを、予防対策や所有者等への通知・相談などに根気強く取り組み、年平均5件以下（約87%削減）にすることを目標とします。
特定空家等の発生を抑制する	5件	5件以下 (現状以下)	周辺の生活環境に大きな悪影響を及ぼす恐れのある特定空家等を発生させないよう、所有者への行政指導を含めた適正管理を推進し、現状以下とすること（増加0）を目標とします。
空き家バンク制度成約件数 (累計値)	24件	48件 (倍増)	空家等の利活用を推進するため、空き家バンク制度の周知や、積極的な活用を促し、空き家バンク制度の成約件数を現状値から倍増することを目標とします。

## 8. 所有者不明土地等の対策について

所有者不明土地法に基づき、所有者不明土地の利用の円滑化を図るための措置、所有者不明土地の管理の適正化を図るための措置及びその他の所有者不明土地等に関する措置を講ずることで、所有者不明土地等の発生の予防および解消を図ります。

また、空家等対策と所有者不明土地等対策を一体的に推進し、所有者の探索や、適切な管理等について、関係部局で連携して推進します。

### (1) 低未利用土地の適正な利用及び管理の促進その他所有者不明土地の発生の抑制のために講ずべき施策に関する事項

低未利用土地の所有者による利活用や適正な管理を促し、所有者不明土地の発生を抑制するため、空き家バンクや補助金等を周知し、所有者による利活用の促進や利活用希望者とのマッチングを行います。

また、必要に応じて国の補助制度を活用して、土地の所有者探索、事業コーディネート、利活用を阻害する状態の解消、所有者不明土地法第42条に規定する民法に基づく手続き等を検討します。

### (2) 所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るための体制の整備に関する事項

所有者不明土地等は、適正な管理が実施されないことで、景観や防犯等多岐にわたる問題を引き起こすおそれがあります。そのため、空家等対策と並行し、庁内関係部署と連携を図りながら本計画を推進します。

### (3) 所有者不明土地等の利用の円滑化等に関する普及啓発に関する事項

所有者不明土地等の利用の円滑化や適正な管理を推進するため、土地の利活用希望者や土地所有者に対して、適切に情報提供を行います。

### (4) その他所有者不明土地等の利用の円滑化等を図るために必要な事項

本計画は、施策の進捗や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

---

# 資料編

---

## 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

### 空家等対策の推進に関する特別措置法

#### 目次

- 第一章 総則(第一条—第八条)
- 第二章 空家等の調査(第九条—第十一条)
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置(第十二条—第十四条)
- 第四章 空家等の活用に係る措置(第十五条—第二十一条)
- 第五章 特定空家等に対する措置(第二十二条)
- 第六章 空家等管理活用支援法人(第二十三条—第二十八条)
- 第七章 雑則(第二十九条)
- 第八章 罰則(第三十条)

#### 附則

- 第一章 総則  
(令五法五〇・章名追加)

#### (目的)

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

#### (定義)

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

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

(令五法五〇・一部改正)

(国の責務)

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

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

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

(令五法五〇・全改)

(地方公共団体の責務)

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

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

(令五法五〇・全改)

(空家等の所有者等の責務)

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

(令五法五〇・追加)

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

(令五法五〇・旧第五条線下・一部改正)

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するた

め、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - 二 計画期間
  - 三 空家等の調査に関する事項
  - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
  - 六 特定空家等に対する措置(第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
  - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域(以下「空家等活用促進区域」という。)並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針(以下「空家等活用促進指針」という。)に関する事項を定めることができる。
  - 一 中心市街地の活性化に関する法律(平成十年法律第九十二号)第二条に規定する中心市街地
  - 二 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
  - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
  - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(平成二十年法律第四十号)第二条第二項に規定する重点区域
  - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
  - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途(第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。)に関する事項
  - 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物(空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。))又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。)について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。))に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。)は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

- 1 1 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 2 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 1 3 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 1 4 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(令五法五〇・旧第六条線下・一部改正)

(協議会)

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

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

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

(令五法五〇・旧第七条線下)

## 第二章 空家等の調査

(令五法五〇・章名追加)

(立入調査等)

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

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

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

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

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

(令五法五〇・一部改正)

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

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

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

(令五法五〇・一部改正)

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

(令五法五〇・一部改正)

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

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

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ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。

(令五法五〇・追加)

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めると

きは、家庭裁判所に対し、民法(明治二十九年法律第八十九号)第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

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

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

(令五法五〇・追加)

#### 第四章 空家等の活用に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(令五法五〇・旧第十三条繰下)

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

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

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあ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。

(令五法五〇・追加)

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画(敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。)が第七条第十二項(同条第十四項において準用する場合を含む。)の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)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。

(令五法五〇・追加)

(空家等の活用の促進についての配慮)

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

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

(令五法五〇・追加)

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第百二十四号)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。

(令五法五〇・追加)

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

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

(令五法五〇・追加)

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

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

(令五法五〇・追加)

## 第五章 特定空家等に対する措置

(令五法五〇・章名追加)

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

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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。)を確認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認することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正)

## 第六章 空家等管理活用支援法人

(令五法五〇・追加)

(空家等管理活用支援法人の指定)

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

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(令五法五〇・追加)

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(令五法五〇・追加)

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

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

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

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

(令五法五〇・追加)

(情報の提供等)

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

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

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

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(令五法五〇・追加)

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

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

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

(令五法五〇・追加)

(市町村長への要請)

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

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

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

(令五法五〇・追加)

## 第七章 雑則

(令五法五〇・章名追加)

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

の他の措置を講ずるものとする。

(令五法五〇・旧第十五条線下・一部改正)

## 第八章 罰則

(令五法五〇・章名追加)

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

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

(令五法五〇・旧第十六条線下・一部改正)

## 附 則

(施行期日)

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

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

(検討)

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

## 附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

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

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(経過措置)

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

2 新法第二十二條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條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 新法第二十二條第十一項及び第十二項(同條第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同條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條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)

第三條 前條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)

第四條 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. つくばみらい市空家等対策の推進に関する条例

### つくばみらい市空家等対策の推進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適正管理の推進のため、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、安全安心な生活環境の確保及び保全に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例で使用する用語の意義は、法で使用する用語の例による。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任及び負担において、空家等の適正な管理に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(令6条例22・一部改正)

(情報提供)

第4条 市民(市内に居住し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。)は、適正な管理が行われていない空家等を発見したときは、市長に対しその情報を提供するものとする。

(調査等)

第5条 市長は、第3条の規定による適正な管理が行われていない空家等があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、当該空家等に職員又はその委任した者(以下「職員等」という。)を立ち入らせ必要な調査を行うことができる。

2 前項の規定により職員等を空家等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。

3 第1項の規定による立入調査を行う職員等は、身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第1項の規定による立入調査の権限は、これを犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(令6条例22・一部改正)

(管理不全空家等に対する措置)

第6条 市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、法第13条の規定に基づき、指導及び勧告の措置を講ずることができる。

(令6条例22・追加)

(特定空家等に対する措置)

第7条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第22条の規定に基づき、助言又は指導、勧告、命令その他の措置を講ずることができる。

(令6条例22・旧第6条繰下・一部改正)

(公表)

第8条 市長は、前条の規定による命令を行った後において、当該命令を受けた特定空家

等の所有者等が当該命令に正当な理由なく従わなかったときは、法第 22 条第 13 項に準じ次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 前条の命令に従わなかった者の氏名及び住所(法人にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の住所)
- (2) 前条の対象となる空家等の所在地
- (3) 前条の規定による命令の内容
- (4) 前 3 号に掲げるものの他市長が特に必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、当該命令を受けた特定空家等の所有者等に対し、あらかじめ意見を述べる機会を与えなければならない。

(令 6 条例 22・旧第 7 条繰下・一部改正)

(緊急安全措施)

第 9 条 市長は、適正な管理が行われていない空家等について、そのまま放置することにより、人の生命、身体又は財産に危害を及ぼすおそれがあると認める場合において、緊急的な危険回避に必要な最小限度の措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。

2 市長は、前項に規定する措置を講じた際は、対象となった空家等の所有者等へ、その措置の内容を通知するものとする。ただし、過失がなく当該所有者等を確認することができないときは、公告をもってこれに代えるものとする。

3 市長は、第 1 項に規定された措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(令 6 条例 22・旧第 8 条繰下)

(関係機関等との連携)

第 10 条 市長は、この条例の目的を達成するため、必要と認めるときは、警察、消防、その他の関係機関に必要な措置について協力を要請することができる。

(令 6 条例 22・旧第 9 条繰下)

(委任)

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

(令 6 条例 22・旧第 10 条繰下)

附 則

この条例は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 6 年条例第 22 号)

この条例は、令和 6 年 4 月 1 日から施行する。

### 3. つくばみらい市空家等対策協議会設置要綱

#### つくばみらい市空家等対策協議会設置要綱

##### (目的)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第8条第1項の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、つくばみらい市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(令6告示21・一部改正)

##### (定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

##### (協議事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) その他空家等の対策に関して必要な事項

##### (組織)

第4条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 市民代表
- (3) その他市長が必要と認める者

3 委員の任期は2年とし、再任は妨げない。

4 委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(令2告示169・一部改正)

##### (会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長は、市長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

3 会長は、協議会を代表し、協議会を総括する。

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

##### (会議)

第6条 協議会の会議は、会長が召集する。

2 会長は、会議の議長となる。ただし、会長が指名した者を議長とすることができる。

3 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 協議会の議事は、出席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。

5 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は委員以外の者に対し、必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 協議会の委員及び会議に出席を求められた者は、正当な理由なく協議会の職務に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、住まい開発政策課において処理する。

(平31告示35・令5告示70・一部改正)

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則(平成31年告示第35号)

この告示は、平成31年4月1日から施行する。

附 則(令和2年告示第169号)

この告示は、公布の日から施行する。

附 則(令和5年告示第70号)

この告示は、令和5年4月1日から施行する。

附 則(令和6年告示第21号)

この告示は、令和6年4月1日から施行する。

## 4. つくばみらい市空き家バンク制度実施要綱

○つくばみらい市空き家バンク制度実施要綱

平成30年2月6日

告示第12号

(趣旨)

第1条 この告示は、つくばみらい市内における空き家の有効活用を通して、定住促進及び地域活性化を図るため、空き家バンク制度について必要な事項を定めるものとする。

(令5告示25・一部改正)

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家 個人が所有し、市内に存在する建物であって、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（近く居住その他の使用がなされなくなる予定のものを含む。）をいう。ただし、次に掲げる事項のいずれかに該当するものを除く。

ア 賃貸又は分譲を目的として建築された建物

イ 建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）その他の関連法令の規定による居住その他の使用に供することができない建物

ウ 未登記の建物

エ 市税を滞納している者が所有する建物

オ つくばみらい市暴力団排除条例（平成24年つくばみらい市条例第6号）第2条第2号及び第3号の規定に該当する者（以下「暴力団等」という。）が所有する建物

カ その他市長が適当でないと認める建物

(2) 所有者 空き家に係る所有権その他の権利により、当該空き家の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。

(3) 空き家バンク 空き家の売却又は賃貸を希望する所有者から申込みを受けて登録した当該空き家に関する情報を、空き家の利用を希望する者に対し提供する仕組みをいう。

(令5告示25・一部改正)

(運用上の注意)

第3条 この告示は、空き家バンク以外による空き家の取引を妨げるものではない。

(宅建協会との協定)

第4条 市長は、空き家バンクを円滑に運営するため、公益社団法人茨城県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）と次に掲げる事項について協定を結ぶものとする。

- (1) 媒介業者の推薦
- (2) 空き家の媒介業務等に必要となる調査
- (3) 空き家の売買又は賃貸借に係る契約交渉の媒介  
(空き家バンクへの登録等)

第5条 空き家バンクに登録しようとする所有者は、つくばみらい市空き家バンク物件登録申込書（様式第1号）につくばみらい市空き家バンク物件登録カード（様式第2号）及び誓約書兼同意書（様式第3号）を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申込みがあったときは、その内容を確認し、適切であると認めるときは、当該空き家を空き家バンクに登録するものとする。

3 市長は、第1項の申込みを受け、宅建協会に媒介を依頼し、媒介業者が決定したときは、つくばみらい市空き家バンク媒介業者決定通知書（様式第4号）により当該所有者に通知するものとする。

4 第2項の規定による登録期間は、登録日から起算して3年後の年度末までとする。

5 市長は、第2項の規定により登録をしたときは、つくばみらい市空き家バンク物件登録通知書（様式第5号）により当該所有者（以下「空き家登録者」という。）に通知するものとする。

（令5告示25・一部改正）

（空き家バンク登録事項変更の届出）

第6条 前条第5項の規定により登録の通知を受けた空き家登録者は、当該登録事項に変更があったときは、つくばみらい市空き家バンク物件登録変更届出書（様式第6号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による届出を受け、空き家の登録事項を変更したときは、つくばみらい市空き家バンク物件登録変更通知書（様式第7号）により当該空き家登録者に通知するものとする。

（空き家バンク登録の抹消）

第7条 市長は、空き家登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録物件を空き家バンクから抹消するものとする。

- (1) つくばみらい市空き家バンク物件登録取消届出書（様式第8号）の提出があったとき。
- (2) 空き家バンク物件登録の期間満了日を経過しても登録期間延長の申出がなかつたとき。

たとき。

- (3) 当該空き家に係る所有権に異動があったとき。
- (4) 空き家バンク物件登録の内容に虚偽があったとき。
- (5) その他市長が適当でないと認めたとき。

2 市長は、前項の規定により登録を抹消したときは、つくばみらい市空き家バンク物件登録抹消通知書（様式第9号）により当該空き家登録者に通知するものとする。

（空き家バンク登録期間延長）

第8条 空き家登録者は、空き家バンク物件登録の期間満了後も引き続き登録を希望する場合は、登録期間満了日の1月前までに、つくばみらい市空き家バンク物件登録期間延長申出書（様式第10号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により延長できる期間は、申出日から起算して3年後の年度末までとする。ただし、登録期間の延長回数は、制限しないものとする。

3 市長は、第1項の規定による申出を受け、空き家の登録期間を延長したときは、つくばみらい市空き家バンク物件登録期間延長通知書（様式第11号）により当該空き家登録者に通知するものとする。

（令5告示25・一部改正）

（空き家バンク登録情報の提供）

第9条 市長は、空き家バンクに登録された空き家の情報（以下「空き家情報」という。）をつくばみらい市が管理するホームページ等において公開するとともに、利用登録者（次条第6項に規定する者をいう。）に提供するものとする。

2 前項の規定により公開する空き家情報の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 登録番号
- (2) 登録目的
- (3) 所在地（地番を除く。）
- (4) 売却又は賃貸の希望価格
- (5) 位置図
- (6) 写真
- (7) 空き家概要（面積、構造、建築年、間取り、補修の要否及び補修の費用負担）
- (8) 利用状況
- (9) 設備状況
- (10) 主要施設への距離
- (11) 特記事項がある場合は、その内容

(令5告示25・一部改正)

(利用の登録申込み等)

第10条 空き家情報の提供を受けようとする者は、つくばみらい市空き家バンク利用登録申込書(様式第12号)に誓約書兼同意書(様式第13号)を添えて、市長に提出しなければならない。

2 空き家情報の提供を受けようとする者(同居人を含む。)は、次の各号の要件のいずれかに該当する者とする。

(1) 空き家に定住し、又は定期的に滞在して、本市の自然環境、生活文化等に理解を深め、地域住民と協調して生活できる者であること。

(2) 空き家を有効活用し、地域の活性化に寄与する者であること。

(3) その他市長が適当と認める者であること。

3 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合は、利用の登録ができないものとする。

(1) 申請日において、市町村民税の滞納があるとき。

(2) 暴力団員等と認められる者に該当するとき。

(3) その他市長が適当でないとき。

4 市長は、第1項の規定による申込みについて、第2項及び前項に規定する要件を満たす者と認めるときは、当該申込者を空き家バンクに登録するものとする。

5 前項の規定による登録期間は、登録日から起算して3年後の年度末までとする。

6 市長は、第4項の規定による登録をしたときは、つくばみらい市空き家バンク利用登録通知書(様式第14号)により当該申込者(以下「利用登録者」という。)に通知するものとする。

(令5告示25・一部改正)

(利用登録者に係る登録事項変更の届出)

第11条 前条第6項の規定による登録の通知を受けた利用登録者は、当該登録事項に変更があったときは、つくばみらい市空き家バンク利用登録変更届出書(様式第15号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による届出を受け、利用登録の登録事項を変更したときは、つくばみらい市空き家バンク利用登録変更通知書(様式第16号)により当該利用登録者に通知するものとする。

(令5告示25・一部改正)

(利用登録者の登録抹消)

第12条 市長は、利用登録者が次の各号に掲げる事項のいずれかに該当するときは、当該利用登録者を空き家バンクから抹消するものとする。

- (1) 第10条第2項及び第3項に掲げる要件を欠く者と認められるとき。
- (2) 空き家を利用することにより公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。
- (3) 利用登録の内容に虚偽があったとき。
- (4) 利用登録の期間満了日を経過しても登録期間延長の申出がなかったとき。
- (5) つくばみらい市空き家バンク利用登録取消届出書（様式第17号）の提出があったとき。
- (6) その他市長が適当でないと認めるとき。

2 市長は、前項の規定により登録を抹消したときは、つくばみらい市空き家バンク利用登録抹消通知書（様式第18号）により当該利用登録者に通知するものとする。

（令5告示25・一部改正）

（利用登録の登録期間延長）

第13条 利用登録者は、空き家バンク利用登録の期間満了後も引き続き登録を希望する場合は、登録期間満了日までに、つくばみらい市空き家バンク利用登録期間延長申出書（様式第19号）を市長に提出しなければならない。

2 前項の規定により延長できる期間は、申出日から起算して3年後の年度末までとする。ただし、登録期間の延長回数は、制限しないものとする。

3 市長は、第1項の規定による申出を受け、利用登録の登録期間を延長したときは、つくばみらい市空き家バンク利用登録期間延長通知書（様式第20号）により当該利用登録者通知するものとする。

（令5告示25・一部改正）

（希望物件の交渉申込み及び通知）

第14条 利用登録者は、希望する物件の交渉を申し込むときは、つくばみらい市空き家バンク物件交渉申込書（様式第21号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定より申込みがあったときは、つくばみらい市空き家バンク物件交渉申請通知書（様式第22号）により空き家登録者及び宅建協会並びに媒介業者に通知するものとする。

（空き家登録者と利用登録者の交渉等）

第15条 前条第2項の規定による通知を受けた媒介業者は、遅滞なく当該利用登録者と交渉を行い、その結果については、つくばみらい市空き家バンク物件交渉結果報告書（様

式第23号)により速やかに市長に報告しなければならない。

2 市長は、空き家登録者と利用登録者との空き家に関する交渉及び売買又は賃貸借の契約については、直接これに関与しない。

3 空き家バンクに係る交渉及び売買又は賃貸借の契約に関する一切のトラブル等については、当事者間で誠意をもって解決するものとする。

(令5告示25・一部改正)

(個人情報の取扱い)

第16条 空き家登録者及び利用登録者は、空き家バンクにおける個人情報の取扱いについて、次に定める事項に留意のうえ適正に取扱うものとし、この登録が解除された後においても、同様とする。

(1) 個人情報を漏らし、又は自己の利益若しくは不当な目的のために取得、収集、作成及び利用しないこと。

(2) 個人情報をき損又は滅失することのないよう適正に管理すること。

(3) 空き家バンクから取得した個人情報にあっては、当該個人情報を市長の承諾なく複写又は複製してはならないこと。

(補則)

第17条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成30年4月1日から施行する。

附 則 (令和5年告示第25号)

この告示は、令和5年4月1日から施行する。

## 5. つくばみらい市空家活用補助金交付要綱

### つくばみらい市空家活用補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この告示は、つくばみらい市空き家バンク制度実施要綱（平成30年つくばみらい市告示12号。以下「実施要綱」という。）に規定する空き家バンク制度を利用し定住の促進を図るため、経費の一部を予算の範囲内で行うつくばみらい市空家活用補助金（以下「補助金」という。）を交付することについて、つくばみらい市補助金等交付規則（平成18年つくばみらい市規則第32号）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この告示において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 実施要綱第5条第2項に規定するつくばみらい市空き家バンクに登録された空家をいう。
- (2) 登録者 空家登録物件の所有者をいう。
- (3) 利用登録者 つくばみらい市空き家バンク制度による利用登録をしている者をいう。
- (4) 改修工事 空家の機能又は性能の維持又は向上のために行う修繕、改良及び設備の更新等を行う工事をいう。
- (5) 家財処分 居住部分において、使用されず残置された状態の家電製品、家具その他の家財道具の処分（廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第4項に規定する産業廃棄物に該当しないものの処分をいう。以下同じ。）をいう。
- (6) 市内事業者 市内に本店若しくは支店・営業所を有する法人又は住所を有する個人事業者であって、市内において1年以上継続して事業を営んでいる事業者をいう。

(補助金の種類)

第3条 補助金の種類は、次のとおりとする。

- (1) 改修工事費補助金
- (2) 家財処分費補助金

(補助対象者)

第4条 補助金の対象者となる者（以下「補助対象者」という。）は、改修工事費補助金にあっては補助対象物件に住所を移し10年以上居住する見込みである利用登録者又は家財処分費補助金にあっては登録者である者とし、次の各号に掲げるすべてに該当しなければならない。

- (1) 同一世帯の者も含め、過去にこの要綱による補助金の交付を受けていないこと。
- (2) 市町村民税を滞納していないこと。
- (3) 登録者と利用登録者が3親等以内の親族でないこと。

(補助事業)

第5条 補助金の対象となる事業（以下「補助事業」という。）は、次の各号に掲げる補助金の区分に応じ、それぞれ当該各号に定める要件に該当する事業であること。

(1) 改修工事費補助金 次のいずれにも該当する改修工事

ア 登録者と利用登録者との間で売買契約等が成立後、1年を経過していない登録物件の工事に要する経費

イ 登録物件の居住の用に供する部分の耐久性、機能、性能等を向上させるために行う工事

ウ 補助金の交付を受けようとする年度の2月末までに完了する工事

エ 市内に本店、支店又は営業所がある事業者に請け負わせて行う工事

(2) 家財処分費補助金 次のいずれにも該当する家財処分

ア つくばみらい市空き家バンク制度に登録された物件内に存する家電製品、家具その他の家財道具等の処分

イ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第7条に規定する一般廃棄物処理業の許可を受けている事業者に委託して行う処分（事業者に委託して家財の処分を行う場合に限る。）

（補助金の額）

第6条 補助金の額は、次のとおりとする。

(1) 改修工事費補助金 改修工事に要した経費の2分の1に相当する金額とし、50万円を限度とする。なお、補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

(2) 家財処分費補助金 家財処分に要した経費の2分の1に相当する金額とし、10万円を限度とする。なお、補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額とする。

（補助金の申請）

第7条 補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、補助事業の着手前に、つくばみらい市空家活用補助金交付申請書（様式第1号）に、次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

(1) 改修工事費補助金

ア 工事に係る経費の明細書及び見積書の写し

イ 工事着手前の空家の全景、改修箇所の写真

ウ 利用登録者の住民票の写し（申請者が補助対象の空き家へ転入手続きしていない場合は、工事完了後速やかに転入手続きし、完了報告書に添付すること。）

エ 第4条の要件をすべて満たす補助対象者であることの誓約書（様式第2号）

オ 空き家バンクに登録された賃貸家屋にあっては、つくばみらい市空家活用補助金交付申請に関する同意書（別紙）

カ その他市長が必要と認める書類

(2) 家財処分費補助金

ア 家財処分に係る見積書の写し

イ 家財処分前の写真

ウ 利用登録者の住民票の写し

エ 第4条の要件をすべて満たす補助対象者であることの誓約書（様式第2号）

オ その他市長が必要と認める書類

（補助金の交付決定）

第8条 市長は、前条に規定する補助金の申請があったときは、申請書類の内容を審査の上、補助金の可否を決定し、つくばみらい市空家活用補助金交付決定通知書（様式第3号）又はつくばみらい市空家活用補助金不交付決定通知書（様式第4号）により申請者に通知するものとする。

（工事内容の変更申請）

第9条 申請者は、補助事業の内容を変更しようとするときは、つくばみらい市空家活用補助金変更交付申請書（様式第5号）により、次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

（1） 変更後の補助事業見積書の写し（明細がわかるもの）

（2） 変更改修箇所等の現場写真

（3） その他市長が必要と認める書類

（変更交付決定）

第10条 市長は、前条に規定する工事内容の変更申請があったときは、申請書類の内容を審査の上、交付決定を変更する必要があると認めるときは、つくばみらい市空家活用補助金変更交付決定通知書（様式第6号）により申請者に通知するものとする。

（変更工事の着手）

第11条 補助事業の内容を変更しようとするときは、前条に規定する変更交付決定を受けた後に着手しなければならない。

（工事の中止）

第12条 申請者は、補助事業を中止しようとするときは、つくばみらい市空家活用補助金事業中止届（様式第7号。以下「中止届」という。）を市長に提出しなければならない。

（完了報告）

第13条 申請者は、補助事業が完了したときは、速やかに、つくばみらい市空家活用補助金事業完了報告書（様式第8号）に、次の各号に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

（1） 領収書等経費の支払いを証明する書類の写し（明細がわかるものに限る。）

（2） 補助事業完了後の現場写真（住宅の全景、改修工事においては改修箇所がわかる写真、家財処分においては、家財処分後の写真）

（3） その他市長が必要と認める書類

（完了検査）

第14条 市長は、工事完了報告書が提出されたときは、提出書類の内容を審査の上、必要に応じ実地検査を行うものとする。

（補助金額の確定）

第15条 市長は、前条に規定する完了検査の結果、補助事業の内容が適当であると認めるときは、補助金の額を確定し、申請者に対しつくばみらい市空家活用補助金確定通知書（様式第9号。以下「確定通知」という。）により通知するものとする。

(補助金の請求及び交付)

第16条 申請者は、前条の規定による交付額の確定通知を受けたときは、つくばみらい市空家活用補助金交付請求書(様式第10号。以下「請求書」という。)により市長に補助金の交付を請求しなければならない。

2 市長は、前項の規定による請求書の提出を受けたときは、速やかに当該請求に係る補助金を交付するものとする。

(交付決定の取消し等)

第17条 市長は、申請者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

(1) 申請書、その他の提出書類の内容に偽りがあったとき。

(2) 第12条に規定する中止届の提出があったとき。

(3) 補助金の交付を受けた日から起算して10年以内に転居、または転出したとき。

2 市長は、前項の規定により交付決定を取り消したときは、申請者に対し、つくばみらい市空家活用補助金交付決定取消通知書(様式第11号)により通知するものとする。

3 市長は、第1項の規定により交付決定を取り消した場合において、既に補助金が交付されているときは、申請者に対し期限を定めて、つくばみらい市空家活用補助金返還命令書(様式第12号)により補助金の返還を命ずるものとする。

(補則)

第18条 この告示に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、令和3年4月1日から施行する。

## 6. つくばみらい市老朽空家の認定に関する要綱

### つくばみらい市老朽空家の認定に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、市が実施する空家等（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2条に定義する「空家等」をいう。以下同じ。）に関する措置として、地方税法（昭和25年法律第266号。以下「法」という。）第349条の3の2に規定する人の居住の用に供する家屋として該当しないものと認定する場合は、この要綱の定めるところによるものとする。

(用語の意義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ該当各号に定めるところによる。

(1) 住宅 法第341条第3号に定める家屋のうち、人の居住の用に供するものをいう。

(2) 老朽空家 次のいずれかに該当する住宅をいう。

ア 現に居住している者が存在せず、また、将来の居住も見込めず、屋根、壁、基礎、柱、はり等が著しく損壊している等、大規模な改修をしない限り人の居住の用に供することができないと認められるもの。

イ 前号に掲げるもののほか、法令の規定その他の事情により、人の居住の用に供することができないと認められるもの。

(3) 住宅用地特例 法第349条の3の2に規定する住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例をいう。

(老朽空家の申請)

第3条 老朽空家の認定を受けようとする者は、つくばみらい市老朽空家認定申請書（様式第1号）により市長に申請しなければならない。

(老朽空家の認定)

第4条 市長は、前条の申請があったときは、老朽度判定基準表（別表）により空家の老朽度を判断するものとする。

2 市長は、前項の老朽度判定基準表により老朽空家と認定した場合は、つくばみらい市老朽空家認定書（様式第2号）により老朽空家と認定するものとする。

(家屋課税台帳の登録抹消)

第5条 前条の規定により老朽空家と認定した場合は、家屋課税台帳（家屋補充課税台帳を含む。）から当該家屋に係る登録を抹消することができるものとする。

(住宅用地特例の適用除外)

第6条 前条の規定により登録を抹消された家屋の敷地の用に供される土地については、住宅用地特例の適用を除外することができるものとする。

2 前項の規定により住宅用地特例の適用を除外する年度は、第4条の規定により老朽空家に認定された日の翌年の1月1日（老朽空家に認定された日が1月1日の場合は認定された日）を賦課期日とする年度とする。

(補則)

第7条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、令和3年1月1日から施行する。

別表（第4条関係）

老朽度判定基準表

評定区分	評定内容		評価
A老朽度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	
		ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	
	②基礎、土台、柱又ははり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	
		ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	
		ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	
	③外壁	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	
		ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	
	④屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	
		ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、垂木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	
		ハ 屋根が著しく変形したもの	
B影響度	⑤外壁	イ 外壁、屋根材等が近隣地に落下する等、近隣住民に被害を及ぼす恐れがあるもの	
		ロ 外壁、屋根材等が近隣地に落下する等、不特定の第三者に被害を及ぼす恐れがあるもの	
	⑥屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの	

## （老朽住宅の認定）

「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）（平成23年12月国土交通省住宅局住環境整備室）」による「A老朽度」及び、外観調査による「B影響度」判定を行い、いずれかの項目に該当するものを老朽住宅と認定する。