

# 武蔵村山市空家等対策計画

## (令和6年度～令和15年度)

令和6年3月

武蔵村山市





## 武蔵村山市空家等対策計画の策定に当たって

近年、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、空き家が年々増加し、社会的な問題となっております。

また、このような空き家の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあります。



こうした状況を受けて、国は「空家等対策の推進に関する特別措置法」を制定し、市町村の責務として、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施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と規定しております。

本市におきましては、これまで、空き家の所有者等への適切な管理の依頼、空き家に係るセミナーの開催などに取り組んでまいりましたが、高齢化の進展に伴って空き家の増加が見込まれ、管理不全空家等への対応なども必要となってきております。こうしたことから、令和4年度に実施した空家等実態調査の結果等を踏まえた効果的な取組について検討し、空家等対策計画を策定いたしました。

本計画では、基本理念に「多様な主体の連携による良好な生活環境の維持・形成」を掲げるとともに、3つの基本方針を設定し、居住段階から管理不全段階に至るまで、建物の状態に応じて空き家対策に取り組むこととしております。

今後は、この基本理念を実現するために、市民・地域住民、市民活動団体、専門家団体、関係機関等の皆様と協働しながら、空き家対策に取り組んでまいりますので、より一層の御理解と御協力を賜りますようお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定に当たり御尽力をいただきました武蔵村山市空家等対策計画策定委員会の皆様をはじめ、貴重な御意見をいただきました市民の皆様に、心より感謝を申し上げます。

令和6年3月

武蔵村山市長

山崎泰大



# 目 次

<b>第1章 計画の概要</b>	
1 計画の背景と目的	2
2 空家等対策計画の位置付け	3
3 対象地区	3
4 計画期間	3
5 計画における用語の定義	4
6 対象とする空き家	4
<b>第2章 武蔵村山市の空き家の実態と課題</b>	
1 武蔵村山市の空き家の現状	6
(1) 人口、高齢化率の将来推計	6
(2) 住宅・土地統計調査の結果	7
(3) 空家等実態調査の結果	11
2 これまでの対応状況	17
3 空き家の実態及び課題	18
<b>第3章 空家等対策計画</b>	
1 基本理念	22
2 基本方針	23
3 具体的施策	24
(1) 空き家の発生の抑制と適切な管理の促進	24
(2) 空き家の流通・利活用の促進	27
(3) 管理不全な空き家への対応	32
<b>第4章 空き家対策の推進に向けて</b>	
1 関係各主体の責務・役割	38
2 空き家対策の推進体制	39
3 計画の進行管理	40

## 資料編

1 策定体制	42
(1) 武蔵村山市空家等対策計画策定委員会	42
(2) 武蔵村山市空家等対策計画庁内検討委員会	44
2 パブリックコメント	46
3 空家等対策の推進に関する特別措置法	46
4 武蔵村山市特定空家等及び管理不全空家等認定基準	57

# 第1章

## 計画の概要

## 1 計画の背景と目的

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、全国的に空き家が増加しており、都市問題の一つとしてクローズアップされるようになってきました。とりわけ、管理が不十分で荒廃の進む空き家は、火災や倒壊のおそれといった安全上の問題をはじめ、ごみの不法投棄や害獣・害虫による公衆衛生上の問題、また治安の悪化や景観の阻害等周辺環境に及ぼす様々な悪影響が懸念されています。

こうした中、平成 27 年 5 月に『空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）』が施行され、適切な管理が行われていない空家等に対する立ち入り調査、勧告、命令、行政代執行の措置や、市区町村によ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や適切な措置を講じることが市区町村の責務とされました。その後、令和 5 年 12 月に空き家の「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の 3 つを柱とする改正空家法が施行され、より一層の空家等対策の推進に対する取組が行われています。

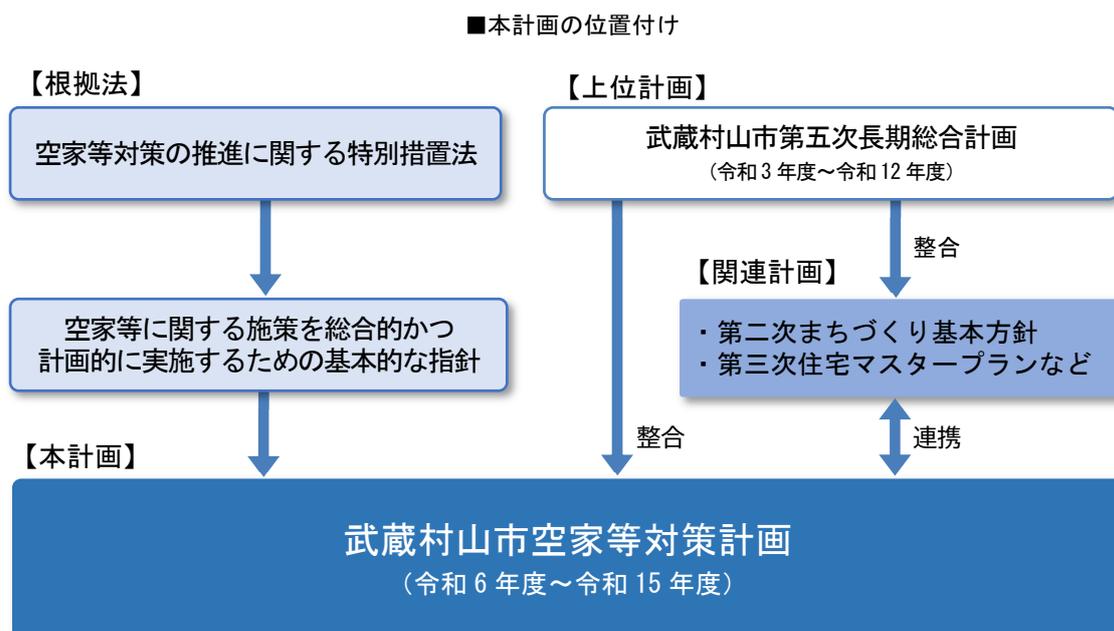
また、東京都においても平成 29 年 5 月に東京都空き家対策連絡協議会を設立し、市区町村に対する情報提供や技術的・財政的支援の拡充に取り組むとともに、民間事業者との連携によるワンストップ相談窓口事業の実施などを推進しています。

本市では、地域住民やシルバー人材センターからの情報提供により所有者等に適切な管理を依頼するなどの取組を行ってきましたが、管理が不十分な空き家が一定程度存在し、建物の倒壊、公衆衛生、景観の阻害等の問題が懸念されます。

こうしたことから、近年増加する空き家の発生抑制や、流通・利活用の促進を図るなど、総合的かつ計画的に空き家対策を推進することを目的として、本計画を策定します。

## 2 空家等対策計画の位置付け

本計画は、空家法第7条に基づき定める対策計画です。本計画は下図に示すとおり、市の上位計画である武蔵村山市第五次長期総合計画の下に位置付けられるとともに、第二次まちづくり基本方針や第三次住宅マスタープランなどの関連計画と連携を図ります。



## 3 対象地区

本計画は、横田基地を除く武蔵村山市全域を対象とします。

## 4 計画期間

本計画は、令和6年度から令和15年度までの10年間とします。ただし、国や東京都の空き家政策の動向や本市の上位計画である長期総合計画やまちづくり基本方針等の改定、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて適宜見直します。

## 5 計画における用語の定義

本計画の用語の定義は、以下のとおりとします。

### ■空き家

本計画においては原則、使用されていない建築物等について一般論を述べる場合や、「住宅・土地統計調査」を引用する場合においては「空き家」と表します。

### ■空家等

本計画においては原則、空家法を引用する場合等においてのみ「空家等」と表します。

なお、空家法による空家等の定義は、「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<sup>\*</sup>及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）」となっています。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きます（空家法第2条第1項）。

### ■管理不全空家等

空家等が適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等を表します。



### ■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表します（空家法第2条第2項）。



※「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」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことが一つの基準と考えられるとされています。

## 6 対象とする空き家

本計画では、一戸建及び全住戸が空室となっている長屋建・共同住宅を対象とします。

### ■長屋建・共同住宅を空き家とみなす場合のイメージ

下図のとおり、全住戸が空室となっている場合に限り空き家とみなします。

【長屋建】



【共同住宅】



## 第2章

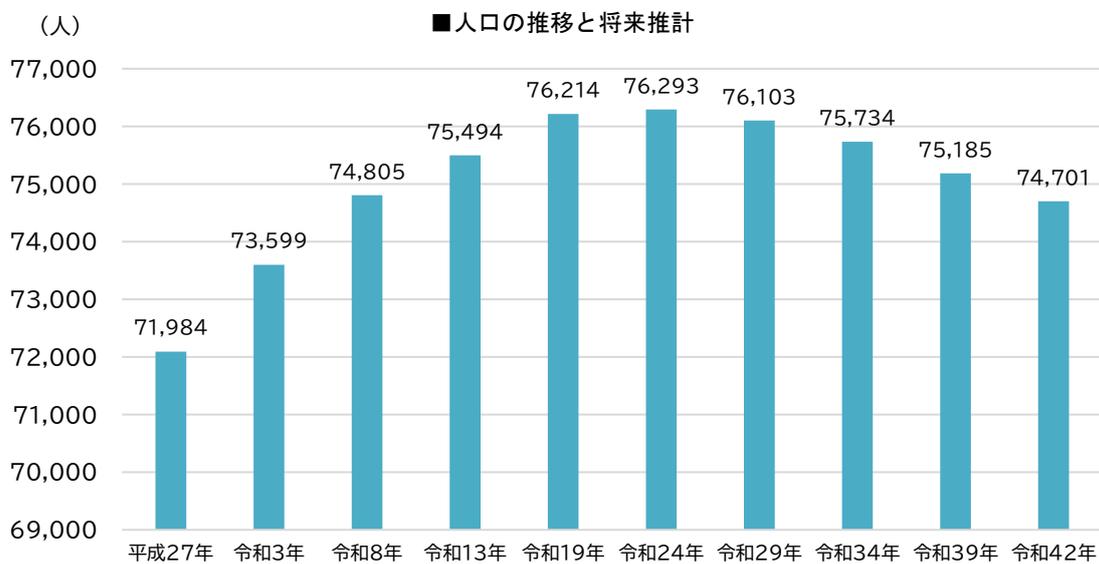
# 武蔵村山市の空き家の 実態と課題

## 1 武蔵村山市の空き家の現状

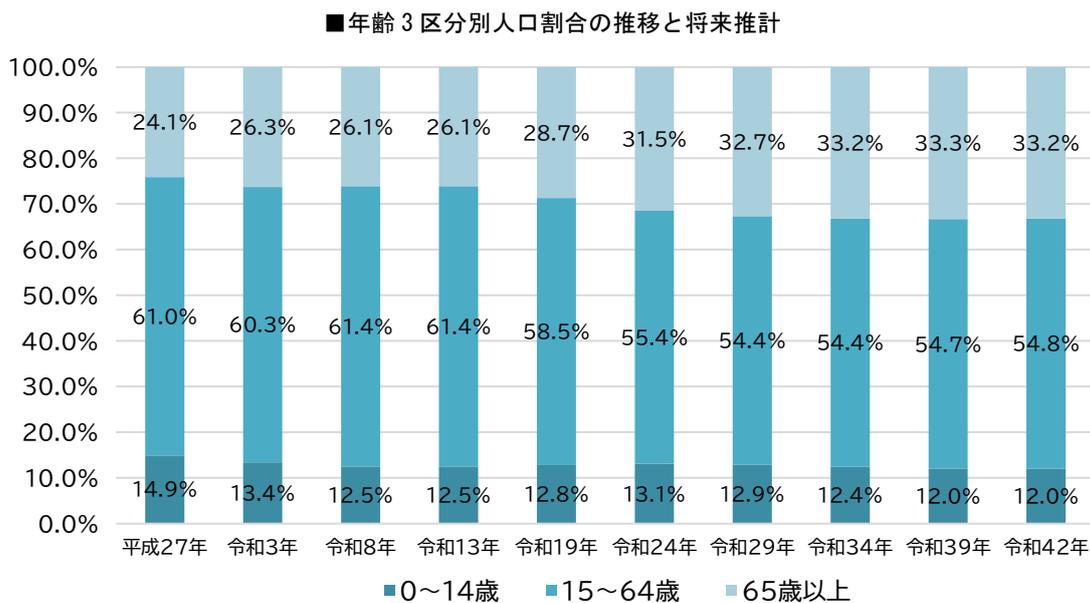
### (1) 人口、高齢化率の将来推計

今後の空き家の動向を見極める上で、基本的な指標となる将来人口や高齢化率についてみていきます。第二期まち・ひと・しごと創生総合戦略における将来人口推計は以下のよう  
に示されており、今後しばらく増加を続けますが、令和24年の76,293人をピークに、以降  
緩やかに減少していくと推計されています。

一方、高齢化率については、年々増加傾向にあり、今後もその傾向は続くとしており、  
令和24年からは、ほぼ3人に一人が65歳以上になると推計されています。



資料：第二期まち・ひと・しごと創生総合戦略



資料：第二期まち・ひと・しごと創生総合戦略

## (2) 住宅・土地統計調査の結果

総務省が実施している「住宅・土地統計調査※」を通じて本市の空き家の実態についてみていきます。

※「住宅・土地統計調査」は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査で、5年ごとに実施されています。空き家の所有状況などを把握するとともに、高齢者の住まい方をより的確に把握することを主な狙いとしています。なお、本調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。

### ① 住宅ストックの現状

平成30年の住宅・土地統計調査によると、総住宅数32,940戸のうち、市内の一戸建については、18,490戸であり、820戸(4.4%)が空き家となっています。長屋建・共同住宅については、13,770戸のうち、2,830戸(20.6%)が空き室となっています。

■本市の住宅ストックの内訳

一戸建 18,490戸		長屋建・共同住宅 13,770戸		店舗その他の 併用住宅等 680戸
居住あり 17,670戸	空き家 820戸	居住あり 10,940戸	空き室 2,830戸	

資料：平成30年住宅・土地統計調査

### ② 空き家の種類の状況

平成30年の本市の一戸建の空き家820戸のうち、最も多いのは「その他の住宅」で610戸(74.4%)です。「その他の住宅」は、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅等であり、将来、周囲に悪影響を及ぼす「管理不全空き家等」になる可能性の高い空き家とみることができます。

■一戸建空き家の種類別内訳

(戸)

30 3.7%	100 12.2%	80 9.8%	610 74.4%
------------	--------------	------------	--------------

■二次的住宅

■賃貸用の住宅

■売却用の住宅

■その他の住宅

資料：平成30年住宅・土地統計調査

#### 【参考】住宅・土地統計調査における空き家の種類

##### ◇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ている住宅で、普段は人が住んでいない住宅

その他：普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなった時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

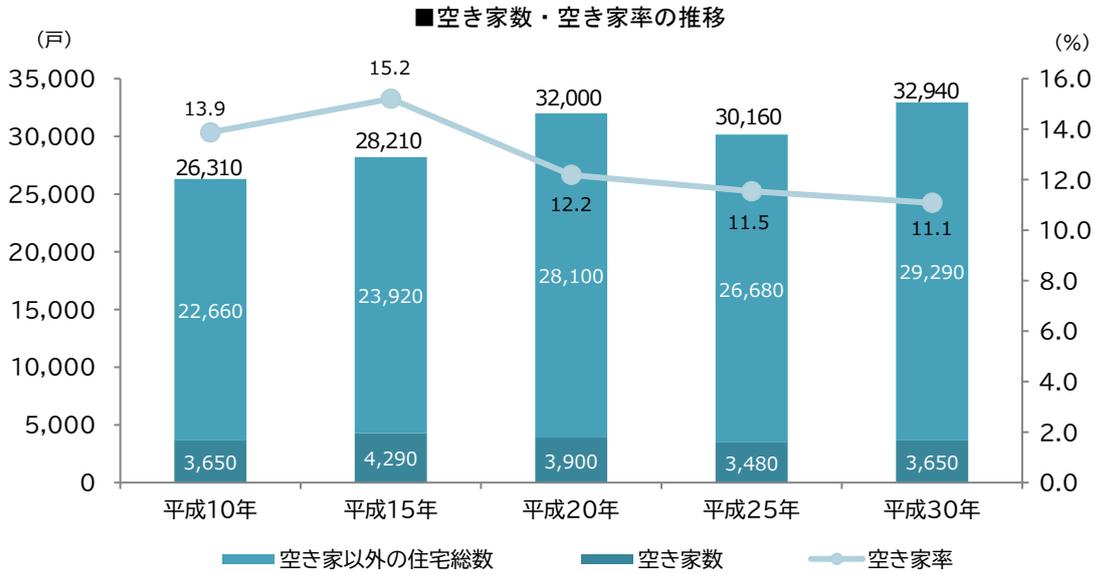
◇賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家となっている住宅

◇売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家となっている住宅

◇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・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替え等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

### ③ 空き家数（空き家率）の推移

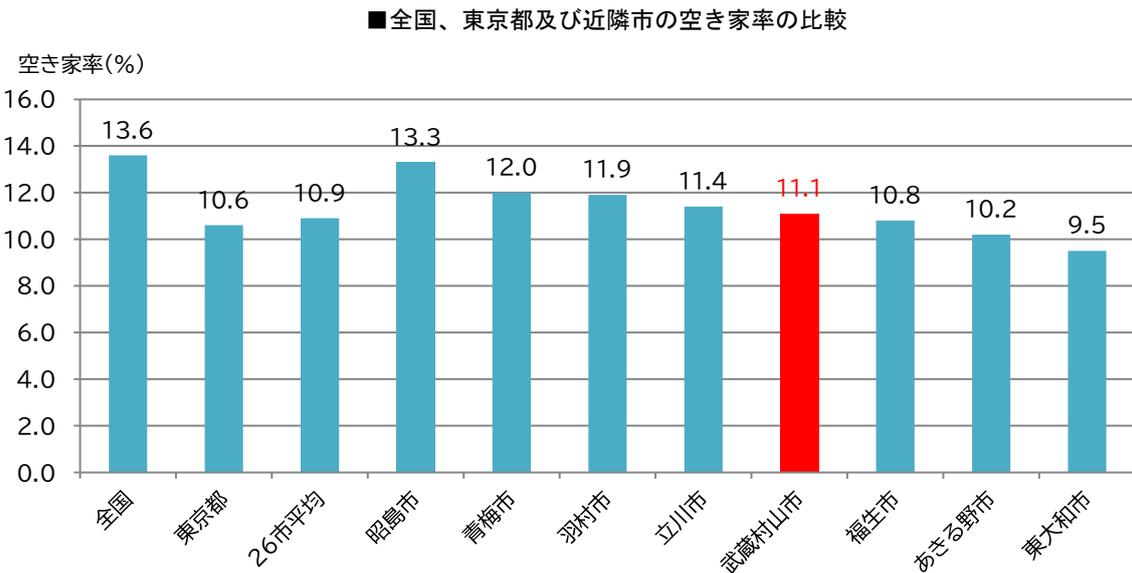
本市の空き家率は、平成 15 年の 15.2% をピークに減少傾向にありますが、空き家数は平成 15 年の 4,290 戸をピークに、その後平成 25 年まで減少を続け、平成 30 年で再び増加に転じています。



資料：各年住宅・土地統計調査

### ④ 空き家率の比較

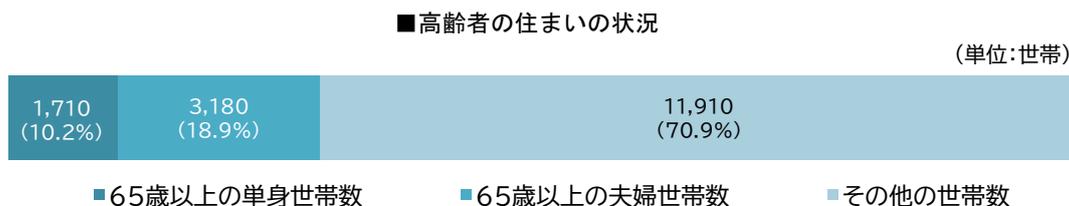
本市の空き家数は平成 30 年時点で 3,650 戸、空き家率は 11.1% で、全国平均の空き家率 13.6% より低くなっていますが、東京都及び 26 市平均と比べるとやや高くなっています。一方、近隣市との比較では、福生市、あきる野市、東大和市より高く、昭島市、青梅市、羽村市、立川市よりは低くなっています。



資料：平成 30 年住宅・土地統計調査

### ⑤ 高齢者の住まいの状況

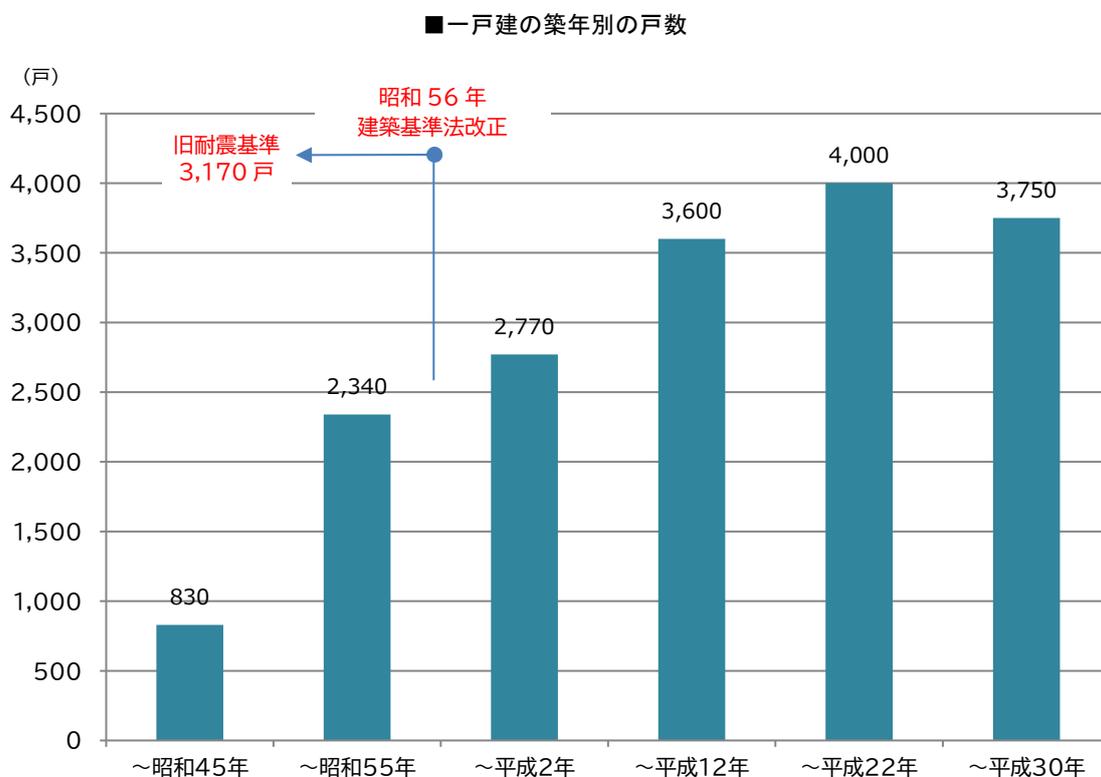
平成30年の住宅・土地統計調査によると、居住世帯のある持ち家16,800世帯のうち、「65歳以上の単身世帯」が1,710世帯（10.2%）、「65歳以上の夫婦世帯」が3,180世帯（18.9%）で、合わせて4,890世帯（29.1%）となり、およそ3世帯に1世帯が65歳以上の単身又は夫婦世帯となっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

### ⑥ 一戸建の築年数別戸数

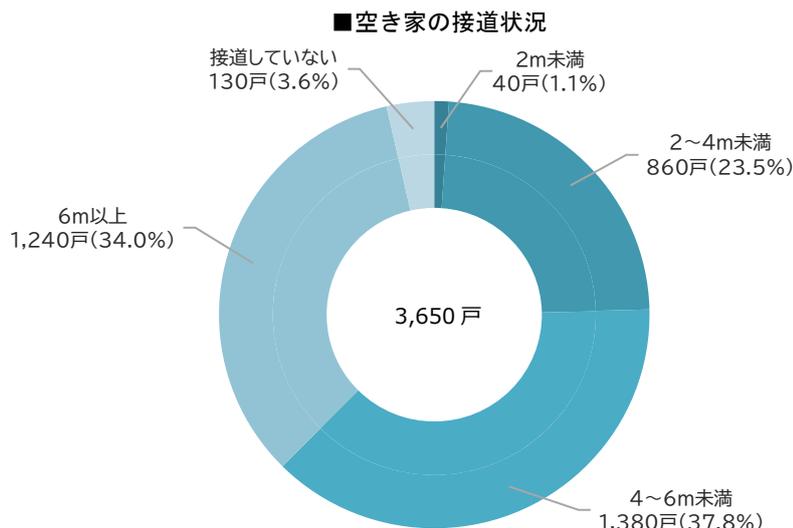
居住世帯のある一戸建で築年数が判明している17,290戸のうち、昭和55年以前に建てられた建物は3,170戸（18.3%）となっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

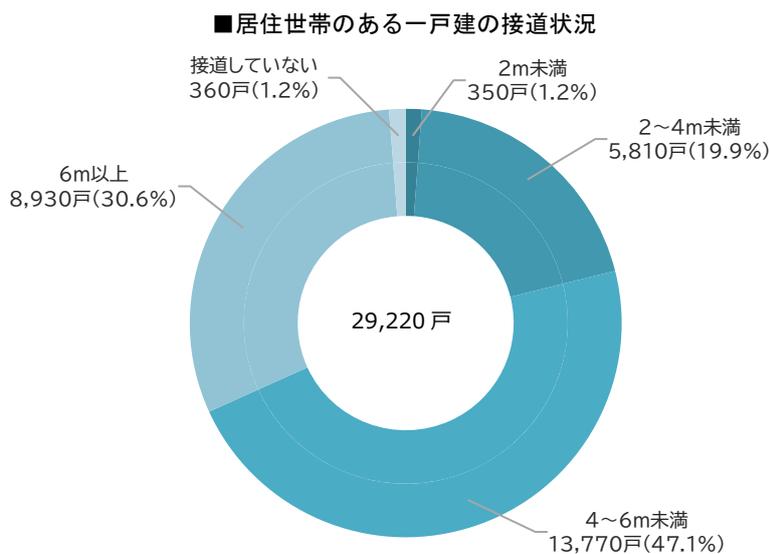
## ⑦ 空き家の接道状況等

平成30年の住宅・土地統計調査によると、空き家が接道している前面道路の幅員は、「2m未満」が40戸（1.1%）、「2～4m未満」が860戸（23.5%）で、「接道していない」空き家130戸（3.6%）を合わせると1,030戸（28.2%）であり、およそ4戸に1戸が「4m未満」となっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

一方、居住世帯のある一戸建が接道している前面道路の幅員は、「2m未満」が350戸（1.2%）、「2～4m未満」が5,810戸（19.9%）で、「接道していない」住宅360戸（1.2%）を合わせると6,520戸（22.3%）であり、およそ5戸に1戸が前面道路の幅員が「4m未満」となっています。



資料：平成30年住宅・土地統計調査

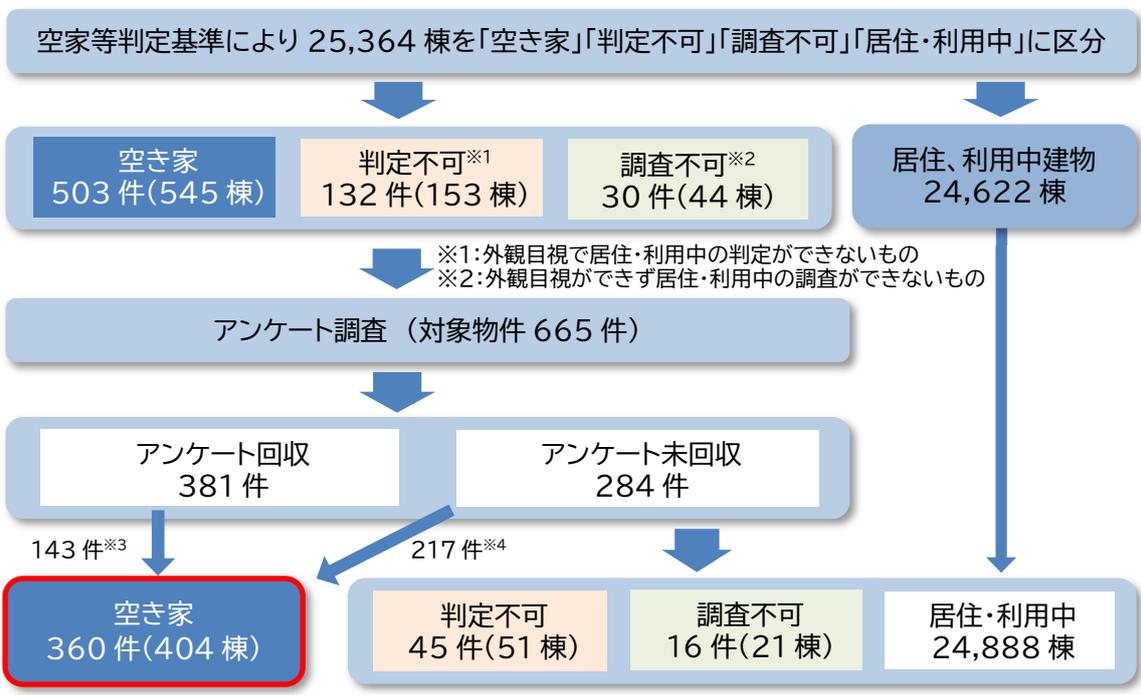
### (3) 空家等実態調査の結果

令和4年度に実施した「武蔵村山市空家等実態調査」を基に、本市の空き家の実態についてみていきます。

#### ① 実態調査の概要

都宮村山団地、横田基地、公共施設等を除く 25,364 棟を対象に、以下のフローに従って判定を行った結果、360 件（404 棟）が空き家と判定されています。

■空家判定フロー



※3:アンケート回収の結果、空き家であると回答があったもの  
 ※4:アンケート未回収のうち、外観目視により空き家と判定したもの

#### 【参考】「件」と「棟」について

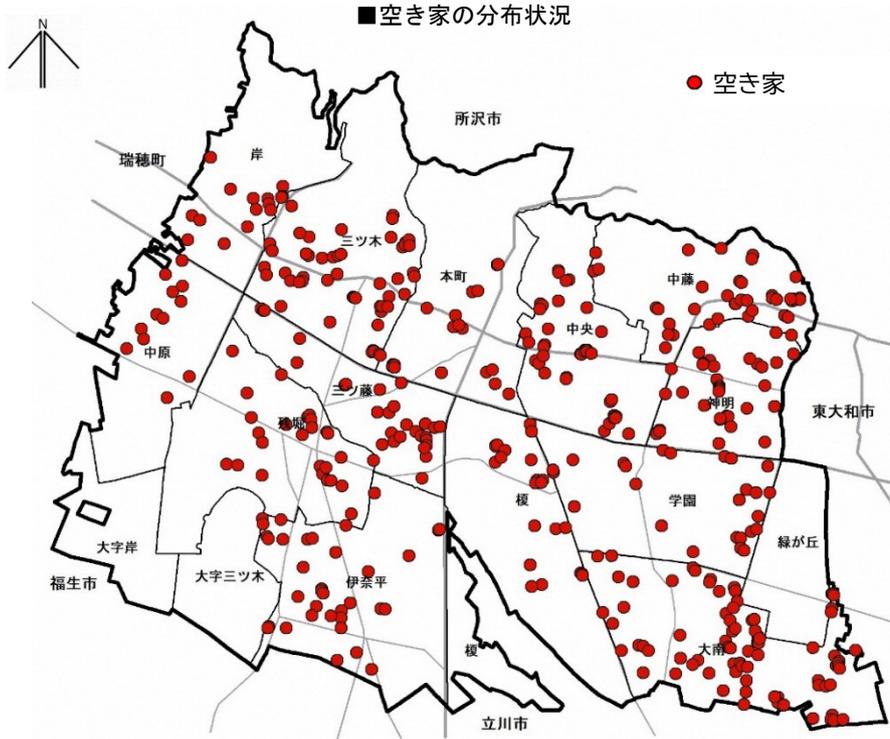
「件」…敷地の数を表します。下図のように、1つの敷地に複数の建物が含まれる場合も1件と数えます。

「棟」…建物の数を表します。

= 1 件 (3 棟)

## ② 空き家の分布状況

市内の空き家の分布に顕著な偏りはみられず、市内に満遍なく分布しています。中でも空き家率が最も高い地域は中藤(3.75%)であり、三ツ木(2.52%)、中央(2.31%)、榎(2.17%)と続いています。市内全域の空き家率は、1.59%となっています。



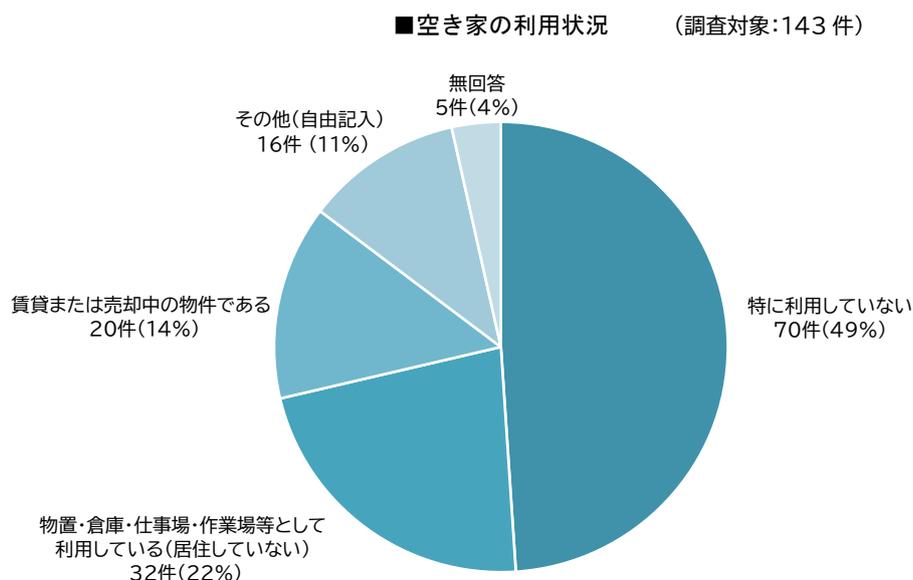
■町目別空き家棟数・空き家率

町名	空き家棟数(建物単位)						建物棟数 [B]	空き家率 % [A/B]
	住宅				その他	[A]		
	一戸建	長屋建	共同住宅					
1 中藤	30	0	0	30	19	49	1,308	3.75
2 神明	27	0	0	27	2	29	1,599	1.81
3 中央	37	0	1	38	0	38	1,643	2.31
4 本町	18	2	0	20	0	20	1,610	1.24
5 三ツ木	44	0	0	44	5	49	1,943	2.52
6 岸	13	0	0	13	0	13	1,186	1.10
7 中原	10	0	0	10	1	11	1,584	0.69
8 残堀	22	0	1	23	1	24	2,355	1.02
9 伊奈平	26	0	0	26	4	30	2,194	1.37
10 三ツ藤	24	0	0	24	2	26	1,985	1.31
11 榎	18	0	0	18	3	21	967	2.17
12 学園	15	0	0	15	6	21	2,273	0.92
13 大南	66	3	1	70	3	73	4,718	1.55
市内全域	350	5	3	358	46	404	25,364	1.59

資料：令和4年度空家等実態調査

### ③ 空き家の利用状況

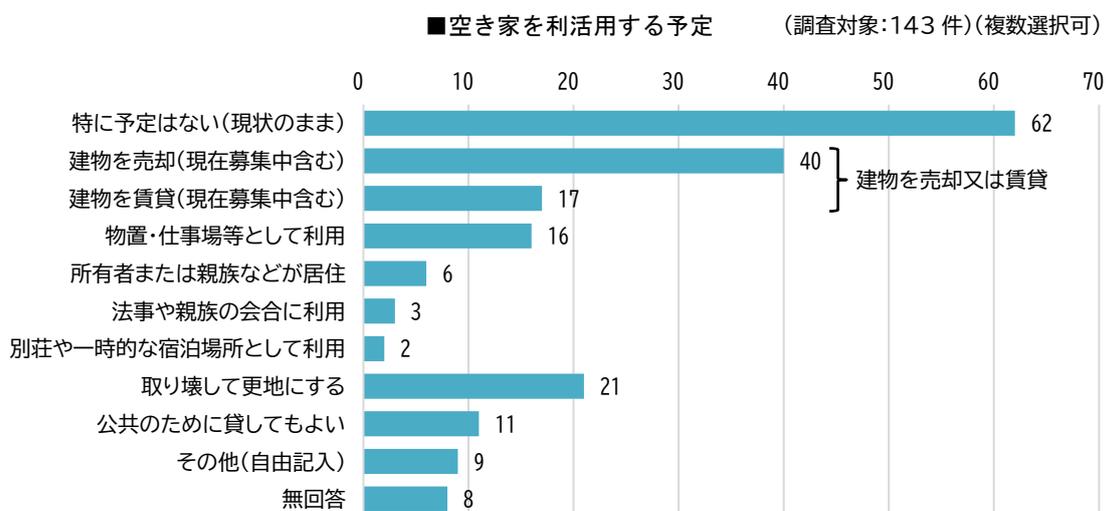
アンケート調査において、空き家をどのように利用しているか尋ねたところ、「特に利用していない」が70件(49%)と最も多く、次いで、「物置・倉庫・仕事場・作業場等として利用している(居住していない)」が32件(22%)、「賃貸・売却用物件として募集中」が20件(14%)となっています。



資料：令和4年度空家等実態調査

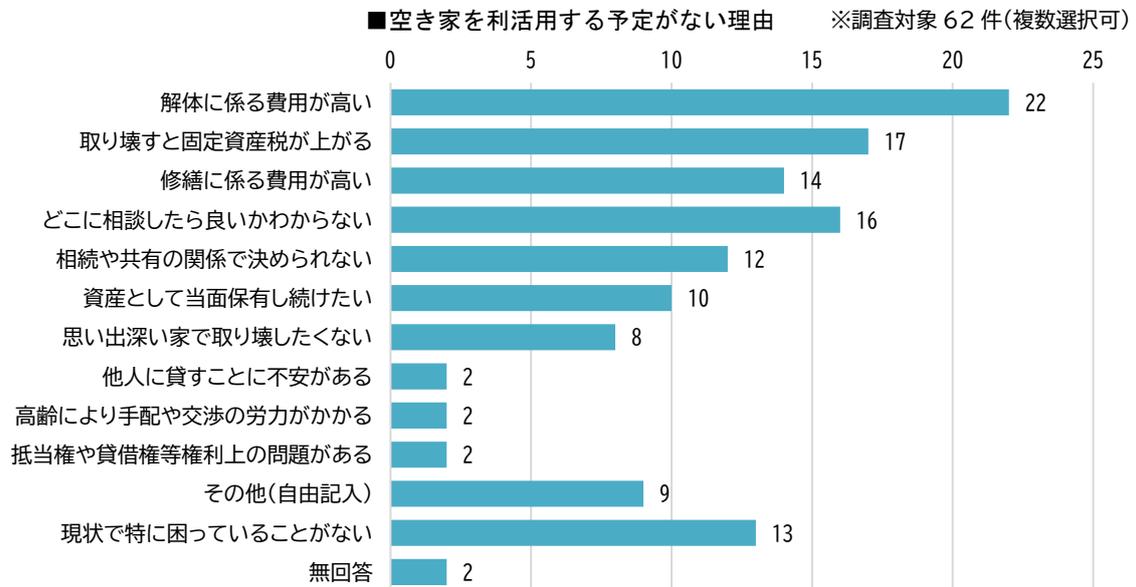
### ④ 空き家の利活用

アンケート調査において、空き家の今後の利活用の予定を尋ねたところ、「特に予定はない(現状のまま)」が62件と最も多く、次いで建物の売却又は賃貸に係る回答が57件となっています。



資料：令和4年度空家等実態調査

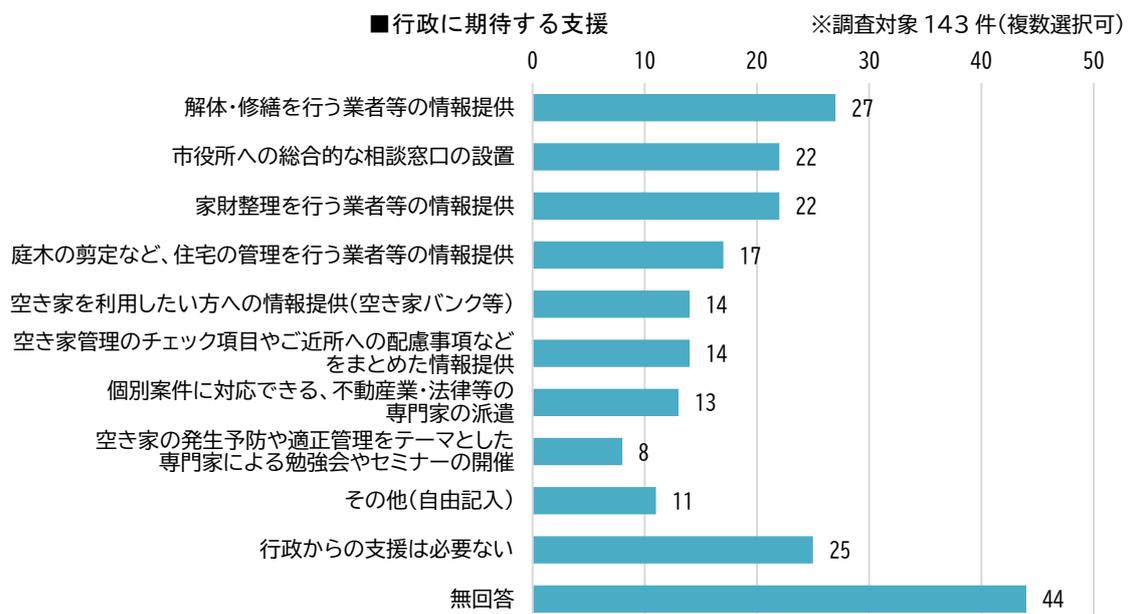
また、アンケート調査において、空き家を利活用する予定がないと回答した理由を尋ねたところ、「解体に係る費用が高い」が22件と最も多く、次いで「取り壊すと固定資産税が上がる」が17件、「どこに相談したら良いかわからない」が16件、「修繕に係る費用が高い」が14件となっています。



資料：令和4年度空家等実態調査

## ⑤ 行政に期待する支援

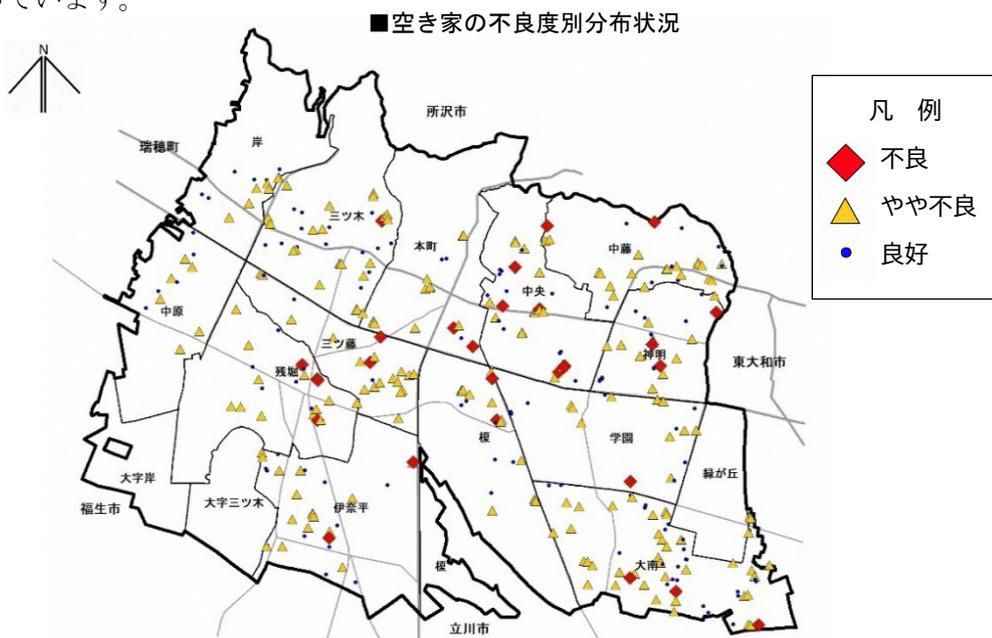
アンケート調査において、空き家に関して行政に期待する支援を尋ねたところ、「解体・修繕を行う業者等の情報提供」が27件と最も多く、次いで「市役所内への総合的な相談窓口の設置」と「家財整理を行う業者等の情報提供」が同数で22件、「庭木の剪定など、住宅の管理を行う業者等の情報提供」が17件と、情報提供に関する回答が多くを占めています。



資料：令和4年度空家等実態調査

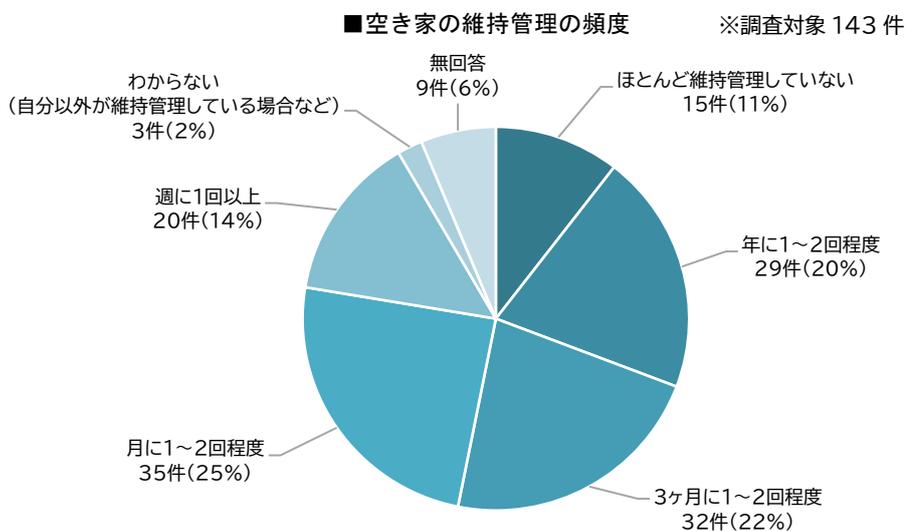
## ⑥ 空き家の不良度状況

空家等実態調査で判定した空き家 360 件の不良度は、A 判定「良好（管理状況が良好で利活用が容易）」が 127 件（35%）、B 判定「やや不良（管理が不十分で対策や修繕を擁する状態。放置すれば周囲に悪影響を及ぼすおそれがある）」が 203 件（56%）、C 判定「不良（管理不全で利活用が困難な状態。周囲に著しい悪影響を及ぼしている）」が 28 件（8%）となっており、B、C を合わせて 231 件（64%）と、およそ 5 件に 3 件が「やや不良」ないし「不良」となっています。



資料：令和4年度空家等実態調査

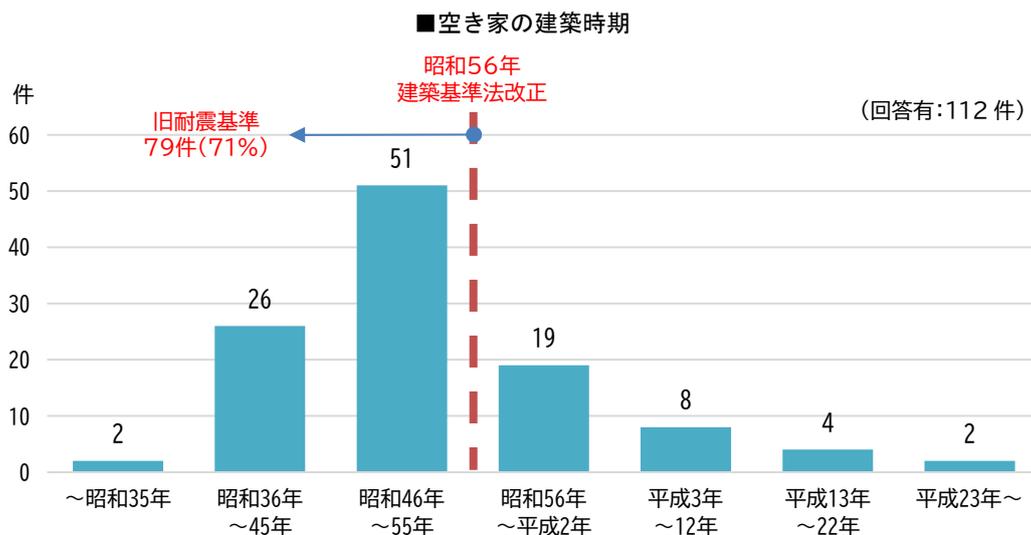
また、アンケート調査において、空き家の維持管理の頻度を尋ねたところ、多くの所有者等が「年に1回以上何らかの維持管理を行っている」という実態となっていますが、一方で「ほとんど維持管理していない」という回答が 15 件（11%）となっています。



資料：令和4年度空家等実態調査

## ⑦ 空き家の建築時期

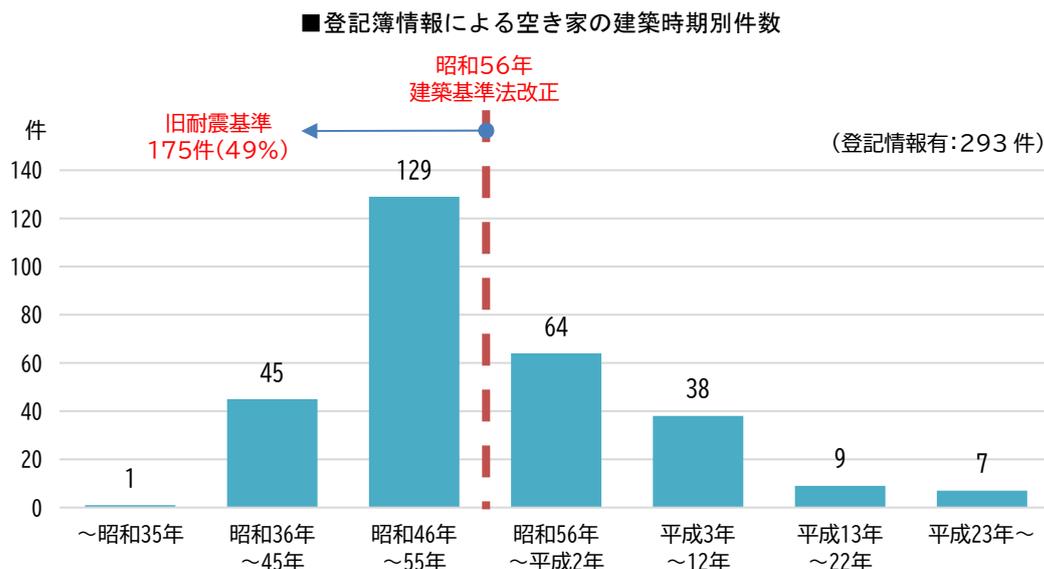
アンケート調査において、空き家の建築時期を尋ねたところ、「昭和46年～55年」の10年間に建てられた物件が51件（46%）と最も多く、次いで「昭和36年～45年」が26件（23%）、「昭和56年～平成2年」が19件（17%）と続いています。なお、昭和55年以前に建てられた79件（71%）については、旧耐震基準により建築された建物と推定されます。



資料：令和4年度空家等実態調査

### 【参考】登記簿情報による空き家の建築時期別件数

空家等実態調査で判定した空き家360件のうち、登記簿情報が得られた293件の建築時期は以下のとおりとなっています。なお、残りの67件については不明又は登記なしとなっています。



## 2 これまでの対応状況

本市ではこれまで、空き家の適切な管理や空き家対策の啓発を図るため、以下の取組を行ってきました。

### ① 空き家に係る相談への対応

空き家に係る本市への過去3年間の相談件数は以下のとおりで、これらの相談に関しては、現地確認の上、所有者等に対して通知書を発送し適切な管理を促してきました。

■過去3年間の空き家に係る相談件数

		令和2年度	令和3年度	令和4年度
相談内容	建物の老朽化	2	2	6
	草木の繁茂	27	16	35
	その他	9	2	4
合計		38	20	45

### ② 空き家の所有者等に対するセミナーの実施

空き家に係る以下のセミナーや個別相談会を開催し、空き家の予防的対応や適切な管理等について啓発を行ってきました。

■これまでに開催した空き家セミナー

実施年月	内 容
令和3年10月	空き家セミナーと個別相談会 (テーマ どうなる?どうする??私たちの空き家)
令和4年2月	空き家と相続の個別相談会&オンラインセミナー
令和5年1月	空き家対策セミナーと個別相談会 (テーマ 空き家に関わるお金の話~将来、損をしないために~)
令和5年11月	空き家利活用・生前対策セミナーと個別相談会 (テーマ (1) どうしよう?我が家の将来~空き家問題と利活用~ (2) 将来、空き家にしないための生前対策)

### ③ 空き家情報の提供に関する協定の締結

シルバー人材センターと平成27年3月25日から空き家情報の提供に関する協定を締結し、空き家の把握に努めています。

### 3 空き家の実態及び課題

ここでは、これまでの現状からみえてきた空き家の実態を踏まえ、その課題についてまとめます。

#### 実 態

本市の高齢化率は年々増加傾向にあり、令和 24 年では 30%を超える状況が想定されています。また、住宅・土地統計調査によると、16,800 世帯のうち、「65 歳以上の単身世帯」が 1,710 世帯、「65 歳以上の夫婦世帯」が 3,180 世帯で、合わせて 4,890 世帯となり、およそ 3 世帯に 1 世帯が 65 歳以上の単身又は夫婦世帯となっています。

#### 課題 1 高齢化の進展に伴って空き家の増加が予想される

緩やかではあるものの確実に進む高齢化や、およそ 3 世帯に 1 世帯の割合で存する 65 歳以上の単身世帯や夫婦世帯等となっている実態から、今後空き家が増えることが予想されます。

将来、自宅を空き家にしないための意識啓発等が必要です。

#### 実 態

空家等実態調査のアンケート調査において、空き家をどのように利用しているか尋ねたところ、「特に利用していない」が 70 件と最も多い回答となっています。また、空き家の今後の利活用の予定を尋ねたところ、「特に予定はない」が最も多く 62 件となっています。

#### 課題 2 空き家の所有者等の利活用意識が低い

空き家を利用していない所有者等の多くが今後の利活用について「特に予定はない」と答えていることから、所有者等の利活用意識が低いことが伺えます。

空き家の流通を促すための情報発信やマッチング支援等の取組によって、所有者等の利活用意識を向上させる必要があります。

**実 態**

空家等実態調査のアンケート調査において、空き家に関して行政に期待する支援を尋ねたところ、「解体・修繕を行う業者等の情報提供」が27件、「市役所への総合的な相談窓口の設置」と「家財整理を行う業者等の情報提供」が同数で22件、「庭木の剪定等住宅の管理を行う業者等の情報提供」が17件となっています。

**課題 3** 空き家に関する情報発信が不足している

「解体・修繕を行う業者等の情報提供」や「市役所内への総合的な相談窓口の設置」が多く求められていることから、空き家に関する情報発信が不足していることが伺えます。空き家の修繕や解体・除却等に係る情報発信や相談できる体制の整備等が必要です。

**実 態**

空家等実態調査で判定した空き家360件の不良度は、B判定、C判定を合わせて231件と、およそ5件に3件が「やや不良」ないし「不良」となっています。また、空家等実態調査のアンケート調査において、空き家の維持管理の頻度を尋ねたところ、「ほとんど維持管理していない」という回答が15件（およそ10件に1件）となっています。

**課題 4** 管理状態が良好ではない空き家が存在する

適切に管理されていない空き家が一定程度存在しています。維持管理頻度が少ない空き家については、老朽化が進行して建物の利活用が困難になるとともに、周囲に悪影響を及ぼすおそれのある管理不全空家等になることが懸念されます。

管理不全空家等になることを未然に防止するため、維持管理やリフォーム、解体・除却等に係る取組が必要です。

## 実態

空家等実態調査のアンケート調査において、空き家の建築時期を尋ねたところ、「昭和46年～55年」に建てられた物件が51件、「昭和36年～45年」が26件、「昭和35年以前」が2件であり、昭和55年以前に建てられた79件については、旧耐震基準により建築された建物と推定されます。

また、平成30年の住宅・土地統計調査によると、空き家が接道している前面道路の幅員は、「2m未満」が40戸、「2～4m未満」が860戸で、「接道していない」空き家130戸を合わせると1,030戸であり、およそ4戸に1戸が「4m未満」となっています。

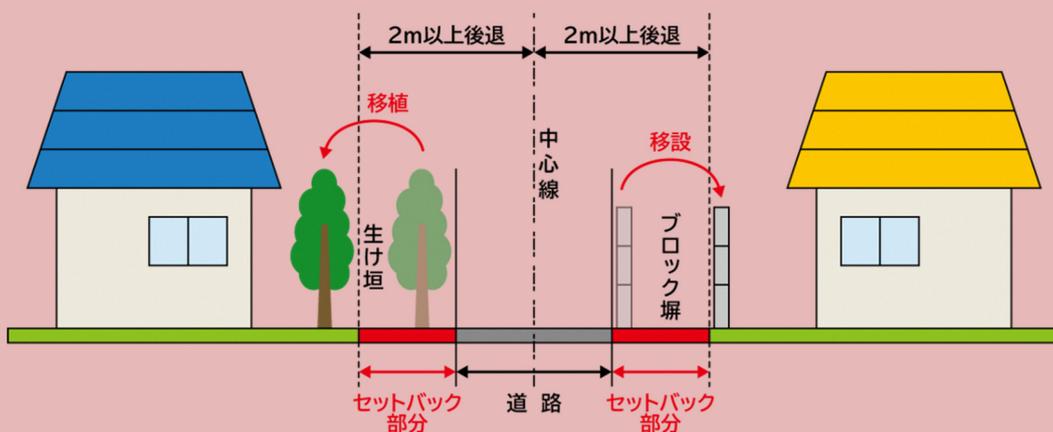


### 課題5 利活用や売却等が困難な空き家が存在する

昭和56年の建築基準法改正以前に建てられた旧耐震基準による一戸建については、耐震改修等を要するため、利活用や売却等の妨げになると考えられます。

また、建築基準法には「建築物の敷地は幅員4m以上の道路に2m以上接しなければならぬ」という規定があります。そのため、前面道路の幅員が「4m未満」の空き家は、建て替える際に道路後退（セットバック）が求められるため、利活用や売却等の妨げになると考えられます。

住宅の長寿命化を図るための取組を行うとともに、狭あいな道路の解消に向けて検討することが必要です。



## 第3章

### 空家等対策計画

## 1 基本理念

高齢化の進展に伴って空き家の増加が見込まれる中、良好な生活環境の維持・形成を図るためには、本市の実情を踏まえた空き家対策に総合的に取り組む必要があります。

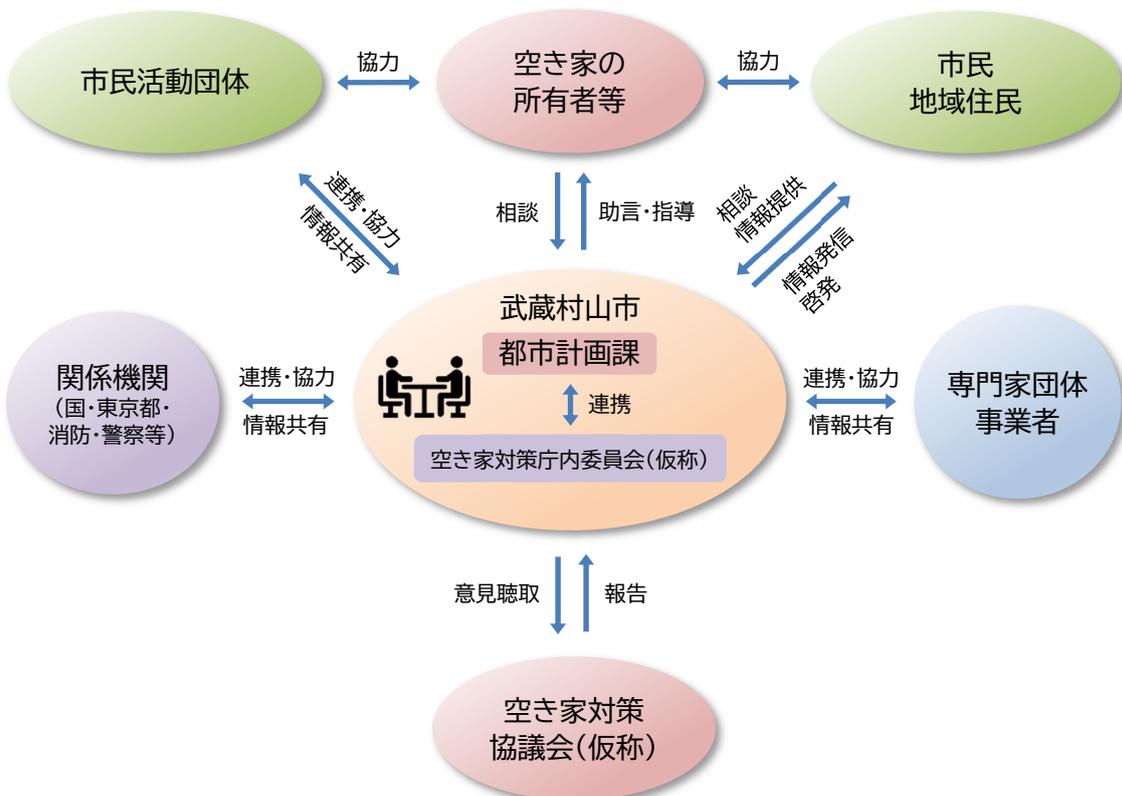
空き家については、所有者等が自らの責任により、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、適切に管理しなければなりません。本市には、適切に管理されていない空き家が一定程度存在しています。こうした背景には、所有者等の利活用意識が低いことや情報発信が不足しているなど、さまざまな課題があります。

こうした課題に対し、対策を講じていくためには、庁内関係各課のほか、市民・地域住民、市民活動団体等、不動産関係の事業者や専門家団体など、多様な関係主体と連携を図り取り組むことが不可欠です。

以上のことから、空き家対策の基本理念を以下のように設定します。

### 多様な主体の連携による良好な生活環境の維持・形成

■多様な主体の連携イメージ



## 2 基本方針

基本理念を実現するために第2章で抽出した課題を踏まえて以下の3つの基本方針を設定し、空き家になる前の状態から、解体・除却した跡地の利活用まで、建物の状態に応じて、空き家対策に総合的に取り組みます。

### 基本方針1 空き家の発生の抑制と適切な管理の促進

居住段階からの適切な維持管理に関する情報や、住宅リフォーム等による長寿命化に関する情報を発信すること等により、空き家の発生の抑制と適切な管理の促進を図ります。

### 基本方針2 空き家の流通・利活用の促進

事業者等と連携し、所有者等に対する相談窓口の設置や、マッチング支援等の取組を行うことにより、流通や利活用の促進を図ります。

### 基本方針3 管理不全な空き家への対応

管理状態が良好でない空き家の所有者等に対して適切な管理の必要性を周知し、自主的な管理を促します。管理不全空家等や特定空家等については、空家法に基づき適切な措置を講じます。

#### 【建物の状態と基本方針との関係】



### 3 具体的施策

#### (1) 空き家の発生の抑制と適切な管理の促進

##### ① 空き家に関する相談窓口の設置や情報発信

- 空き家に関する相談窓口の設置
- 市報やホームページなどによる情報発信
- 空き家に関するセミナー等の開催
- 「支援法人制度」の活用による空き家対策の推進

##### ● 空き家に関する相談窓口の設置

空き家の発生を抑制するためには、空き家の所有者等や居住世帯のある一戸建の所有者等に対し、適切な情報提供や悩み・不安などを相談できる窓口が必要です。事業者等の協力を仰ぎ、庁内（都市計画課）に相談窓口を開設します。

##### ● 市報やホームページなどによる情報発信

適切な維持管理や、賃貸・売却などの流通又は利活用に積極的に取り組めるよう、市報や市のホームページ等を通じて、空き家に関する情報発信に努めます。

また、市民が空き家に関心を持ち、協力が得られるよう、空き家対策に関する情報を適宜発信します。

##### ● 空き家に関するセミナー等の開催

空き家に関するセミナーや勉強会等を適宜開催し、空き家になる前の啓発に努めます。

##### ● 「支援法人制度」の活用による空き家対策の推進

支援法人制度は、空き家の管理や利活用に取り組む NPO 法人や社団法人などの団体を市区町村長が指定し、所有者等との相談対応や普及啓発活動を行うものです。本市においてもこの制度の活用を検討します。

## ② 適切な維持管理による住宅の長寿命化

- 住宅リフォームや省エネリフォームに関する情報発信
- 木造住宅の耐震診断及び耐震改修等補助金の活用促進
- ゼロカーボンシティ住宅普及促進事業補助金の活用促進

### ●住宅リフォームや省エネリフォームに関する情報発信

適切な維持管理により住宅を長寿命化するためには、老朽化した屋根や外壁等の修繕のほか、和から洋への生活スタイルの変化への対応や、高い省エネ性能を有する住宅への改修、若年層が好む室内空間にリフォームすることなどが挙げられます。

その際、所有者等が安心してリフォームができるよう、計画から契約、工事、引渡し、維持管理の各段階を通じて確認すべき事項についてまとめた「住宅リフォームガイドブック（国土交通省住宅局）」や、合理的な断熱工法や省エネ改修など、環境負荷の小さい快適な住まいにリフォームするための設計手法や事例を集めた「住宅の省エネリフォームガイドブック（東京都都市整備局）」等を活用し、情報発信に努めます。

### ●木造住宅の耐震診断及び耐震改修等補助金の活用促進

住宅の長寿命化には、リフォームと同時に耐震性能の向上も欠かせないことから、本市の「木造住宅耐震診断補助金<sup>※1</sup>」や「木造住宅耐震改修等補助金<sup>※2</sup>」の活用を促進します。

#### ※1：木造住宅耐震診断補助金（令和5年4月時点）

補助額	補助の対象となる住宅	補助対象者
耐震診断費用（税抜）に2分の1を乗じて得た額（千円未満切捨て） ※上限は10万円	武蔵村山市内にある一戸建の木造住宅であり、昭和56年5月31日以前に建築に着手されたもの	次の要件を満たす補助対象住宅の所有者 (1) 補助対象住宅に居住していること (2) 市税を滞納していないこと

#### ※2：木造住宅耐震改修等補助金（令和5年4月時点）

補助額	補助の対象となる住宅と改修工事 （(1) (2) の両方を満たすもの）	補助対象者
(1) 耐震改修工事 耐震改修工事費用（税抜）に2分の1を乗じて得た額（千円未満切捨て） ※上限は30万円 (2) 簡易耐震改修工事 簡易耐震改修工事費用（税抜）に2分の1を乗じて得た額（千円未満切捨て） ※上限は20万円	令和4年4月1日以降に武蔵村山市から木造住宅耐震診断に係る補助金の交付を受けて実施した耐震診断の結果が、上部構造評点1.0未満と診断された木造住宅を対象 (1) 耐震改修工事 上部構造評点を1.0以上にする耐震改修 (2) 簡易耐震改修工事 簡易的な耐震改修又は耐震シェルター等の設置	次の要件を満たす補助対象住宅の所有者 (1) 補助対象住宅に居住していること (2) 市税を滞納していないこと

## ●ゼロカーボンシティ住宅普及促進事業補助金の活用促進

省エネリフォームは、環境負荷の低減に寄与するだけでなく、結露の防止などによる住宅の耐久性の向上など多くの効果が期待できることから、「ゼロカーボンシティ住宅普及促進事業補助金」の活用を促進します。

### ゼロカーボンシティ住宅普及促進事業補助金（令和5年6月時点）

補助額	補助の対象となる住宅の種類 及び居住・所有形態の要件	補助対象者
(1) 遮熱性塗装工事及び断熱工事 ①施工者が市内業者の場合 対象工事費に2分の1を乗じて 得た額（千円未満切捨て） <b>※上限は5万円</b> ②施工者が市外業者の場合 対象工事費に2分の1を乗じて 得た額（千円未満切捨て） <b>※上限は3万円</b> (2) 太陽光発電システムの設置 ①設置者が市内業者の場合 $3万円 \times \text{最大出力値 (kW)}$ （千円未満切捨て） <b>※上限は12万円</b> ②設置者が市外業者の場合 $2.5万円 \times \text{最大出力値 (kW)}$ （千円未満切捨て） <b>※上限は10万円</b> (3) 家庭用蓄電池の設置 ①設置者が市内業者の場合 $2万円 \times \text{最大出力値 (kW)}$ （千円未満切捨て） <b>※上限は5万円</b> ②設置者が市外業者の場合 $1.5万円 \times \text{最大出力値 (kW)}$ （千円未満切捨て） <b>※上限は3万円</b>	(1) 遮熱性塗装工事及び断熱工事 ①個人住宅 工事を行おうとする住宅を所有し、かつ、そこに実際に居住している者。又は、他者が所有する住宅に居住し、その住宅の工事を行おうとする者 ②併用住宅 工事を行おうとする住宅を所有し、かつ、そこに実際に居住している者 ③集合住宅 工事を行おうとする住宅を所有している者 (2) 太陽光発電システムの設置及び家庭用蓄電池の設置 ①個人住宅 対象機器を設置した住宅を所有し、かつ、そこに実際に居住している者。又は、他者が所有する住宅に居住し、その住宅に対象機器を設置した者 ②併用住宅 対象機器を設置した住宅を所有し、かつ、そこに実際に居住している者 ③集合住宅 対象機器を設置した住宅を所有している者	次の要件を満たす者 (1) 市内に住所があること (2) 市税を滞納していないこと ※太陽光発電システム設置又は家庭用蓄電池設置に係る補助の場合は、設置した対象機器を所有していること

## (2) 空き家の流通・利活用の促進

### ① 空き家の流通の促進

- 事業者等の相談窓口の設置
- 空き家の流通を促すための情報発信
- 狭あいな道路の解消による市場流通の促進

#### ●事業者等の相談窓口の設置

事業者等との連携により相談窓口を設置し、空き家の所有者等に対して空き家の売却又は賃貸など、土地利用の更新の促進を図ります。

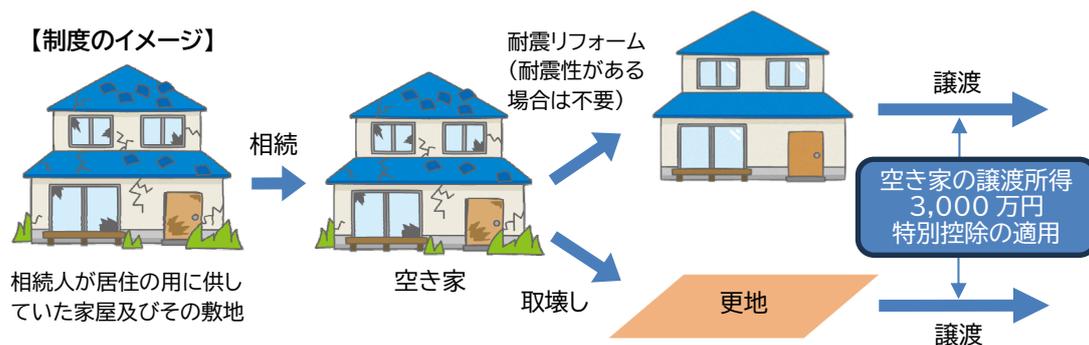
#### ●空き家の流通を促すための情報発信

所有者等に対し、空き家の流通を促すための情報発信に努めます。

特に、相続人に対しては、相続後なるべく早期に利活用がなされるよう、相続時の機会を捉えて、「空き家の譲渡に係る税負担の特例措置」や空き家の管理負担等に関する情報発信に努めます。

#### コラム 空き家の譲渡に係る税負担の特例措置とは

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は、耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円が特別控除されるものです。



#### ●狭あいな道路の解消による市場流通の促進

建築物の接道条件が不十分で利活用や建替えが困難なケースが見られます。狭あいな道路の解消に向けて検討し、建替えや利活用の促進を図ります。

## ② 空き家の利活用の促進

- 空き家の利活用希望者と所有者等のマッチング支援
- マイホーム借上げ制度等の情報発信

### ● 空き家の利活用希望者と所有者等のマッチング支援

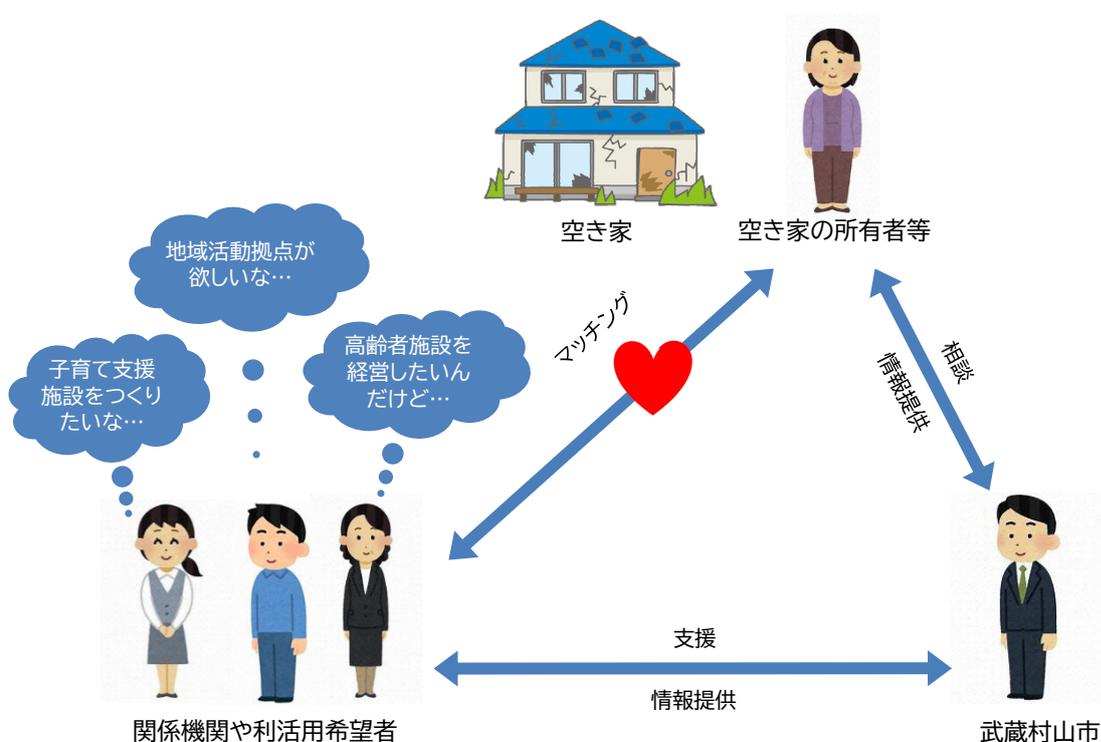
空き家をまちの資源として捉え、地域交流を促す福祉施設や子育て支援施設、地域活動拠点等への活用について、空き家の利活用希望者と所有者等とのマッチングを支援します。

そのほか、空き家の利活用希望者と所有者等のマッチングの手段として、国の「全国版空き家・空き地バンク」への参画を検討します。

### ● マイホーム借上げ制度等の情報発信

一戸建が不要になった世帯と、一戸建を求めている世帯との需給のマッチングを図ることが、空き家化の抑止に効果的です。こうしたマッチングを担う（一社）移住・住みかえ支援機構（JTI）が実施している「マイホーム借上げ制度」等の情報発信に努めます。

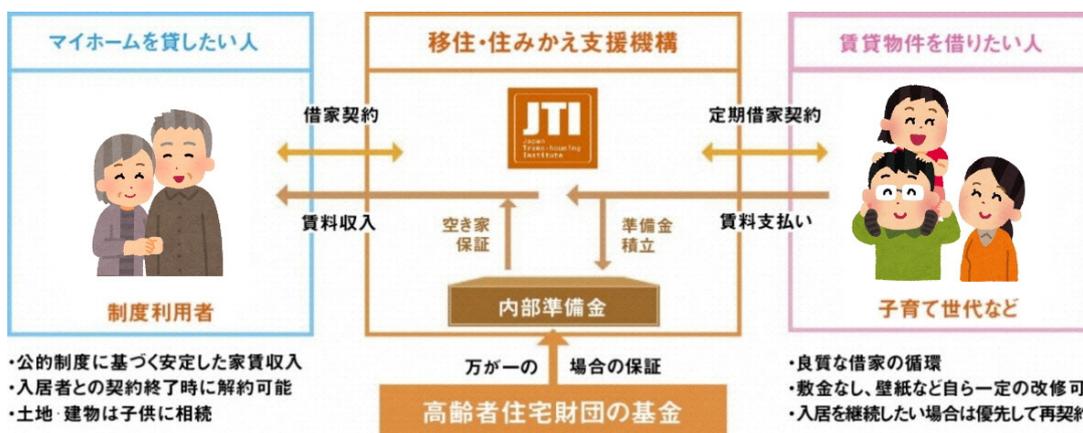
■ マッチングの関係イメージ



## コラム (一社) 移住・住みかえ支援機構 (JTI) によるマイホーム借上げ制度の概要

### 【制度の概要】

50歳以上の方が所有している住宅をJTIが借上げ、転貸し、空室時も所有者に賃料を保証することで、住宅を売却せず、住替えや老後の資金として活用できる制度。



### 【主な要件】

- 住宅を持つ50歳以上の方
- 住宅に一定の耐震性が確保されていること

### 【マイホーム借上げ制度のメリット】

- マイホーム借上げ制度の最大の特徴は、空室が発生しても家賃が保証されるという点です。通常の賃貸であれば、空室が発生すると、その間は家賃が全く入ってきません。アパートのような複数戸ある賃貸物件であれば、一部の空室なら家賃がゼロということにはなりません。一戸建の賃貸物件だと家賃がゼロになってしまうため、収入としては不安定になります。
- それに対して、マイホーム借上げ制度は、1人目の入居者が決定してから空室が発生しても規定の家賃が保証されるので、家賃がゼロになる心配はなく、空室対応の備えも特に必要ありません。さらに、マイホーム借上げ制度は借主が公的機関であるJTIであるため、家賃不払の心配もありません。
- 例えば、女性向けシェアハウスを展開していたサブリース会社が経営破綻すると、オーナーに家賃が入ってこないという大きな問題が生じますが、マイホーム借上げ制度では、サブリース会社の立場に相当するのがJTIであるため、民間のサブリース事業とはリスクの度合いが異なります。JTIは万が一に備えて国の基金によるバックアップがあるという点がメリットと言えます。

※JTI ホームページより転載 <https://www.jt-i.jp/>

### ③ 空き家の解体・除却及び跡地利活用の検討

- 解体・除却に関する支援
- 解体・除却後の跡地利活用の検討

#### ● 解体・除却に関する支援

空き家の解体・除却に関する先進的な取組や成功事例を収集するとともに、専門家団体との連携などにより、支援に向けた取組を図ります。

#### ● 解体・除却後の跡地利活用の検討

空き家を解体・除却した後の跡地について、地域住民と連携して管理できる制度を検討します。

#### 【参考事例】 カシニワ（千葉県柏市）

- 使われなくなった土地、いわゆる空き地を地域資源として捉え、住民が利用できる「地域の庭」等として公開することで、住環境の向上を目指す。
- 土地を貸したい人、土地を使いたい団体、活用の支援をしたい人の情報を集約し、需給をマッチングさせる。



### ④ 「空家等活用促進区域」の活用による空き家対策の推進

空家等活用促進区域は、市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進するものです。本市においても空き家対策に重点的に取り組むことが望ましいと考えられる区域においては、この制度の活用を検討します。

## 【参考】空家法の一部を改正する法律(令和5年12月13日施行)の概要

### ●所有者の責務強化

- ・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え) 国、自治体の施策に協力する努力義務

### 1. 活用拡大

- ① 空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等
  - ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
  - ⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
  - ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
  - ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請
- ② 財産管理人による所有者不在の空家の処分(詳細は3. ③後掲)
- ③ 支援法人制度
  - ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
  - ・所有者等への普及啓発、市区町村\*から情報提供を受け所有者との相談対応
  - ※事前に所有者同意
  - ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

### 2. 管理の確保

- ① 特定空家\*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家
  - ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
  - ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除
- ② 所有者把握の円滑化
  - ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

### 3. 特定空家の除却等

- ① 状態の把握
  - ・市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)
- ② 代執行の円滑化
  - ・命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設
  - ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収
- ③ 財産管理人\*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)
  - ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
  - ※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

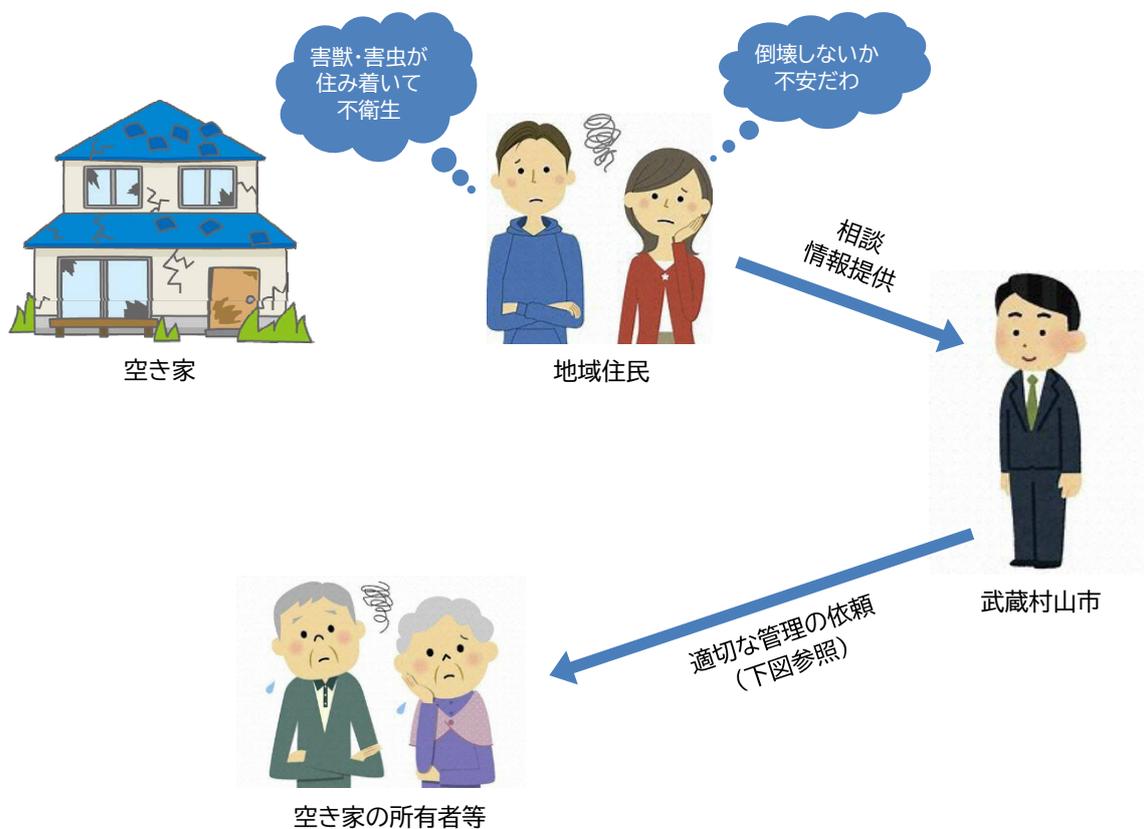
※出典：国土交通省資料

### (3) 管理不全な空き家への対応

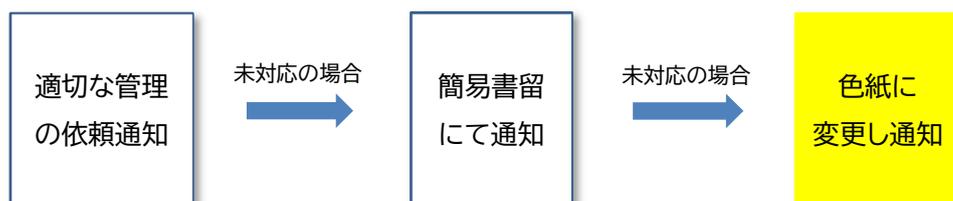
#### ① 空き家の所有者等への働きかけ

地域住民から相談や情報提供を受けた空き家に対しては、まずは現場確認を行い、状況の改善に関する通知などを発出します。その際には、必要に応じて、前述の「空き家の流通・利活用の促進」の取組に速やかに繋いでいくとともに、庭木の伐採・剪定や害虫の駆除に関する事業者の紹介など、事業者等や関係機関等との連携を図ります。

#### ■ 空き家の所有者等への働きかけ



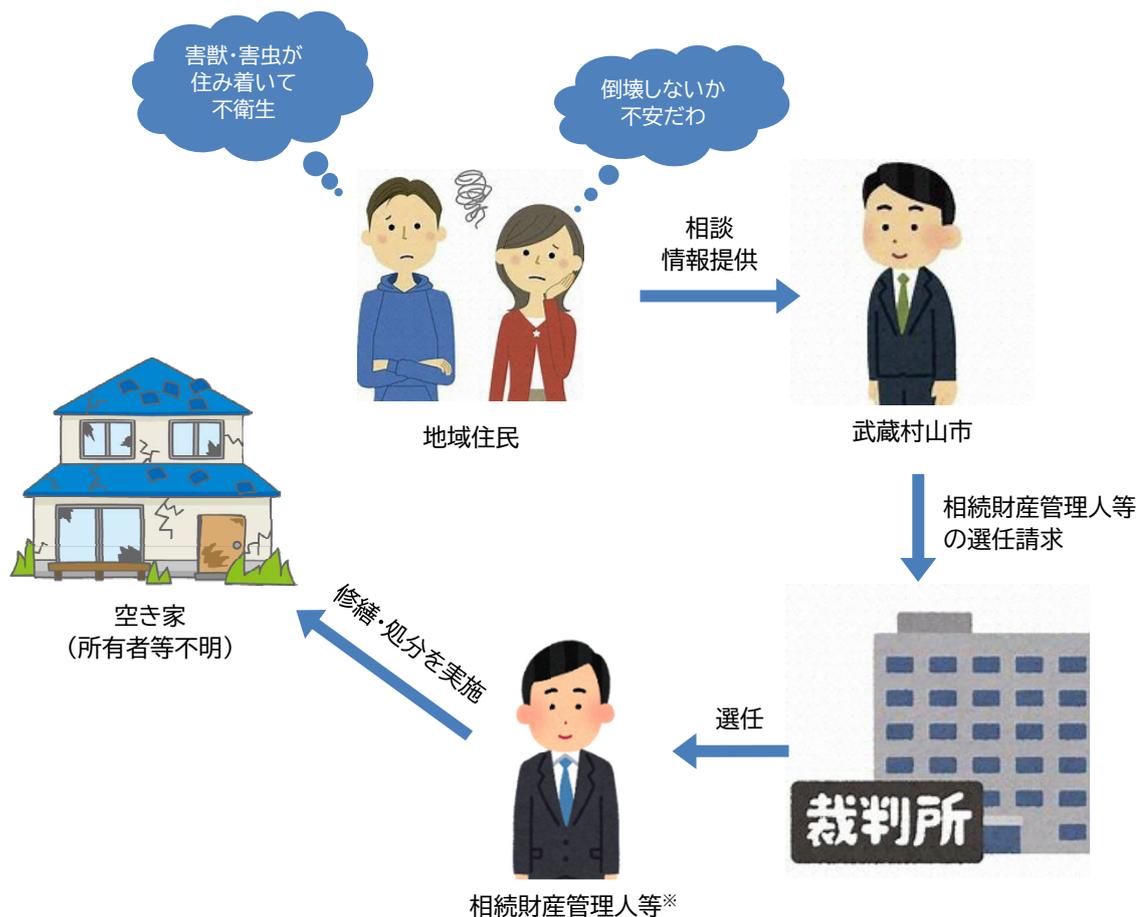
#### ■ 適切な管理の依頼の流れ (イメージ)



## ② 所有者等不存在・不明空き家への措置

相続放棄等により相続人がいない場合や、所有者等が存在・不明で空き家の修繕や処分ができない場合は、必要に応じて、市が親族等利害関係者に代わって相続財産管理人等<sup>※</sup>の選任を裁判所に請求します。

### ■所有者等不存在・不明空き家への措置の流れ



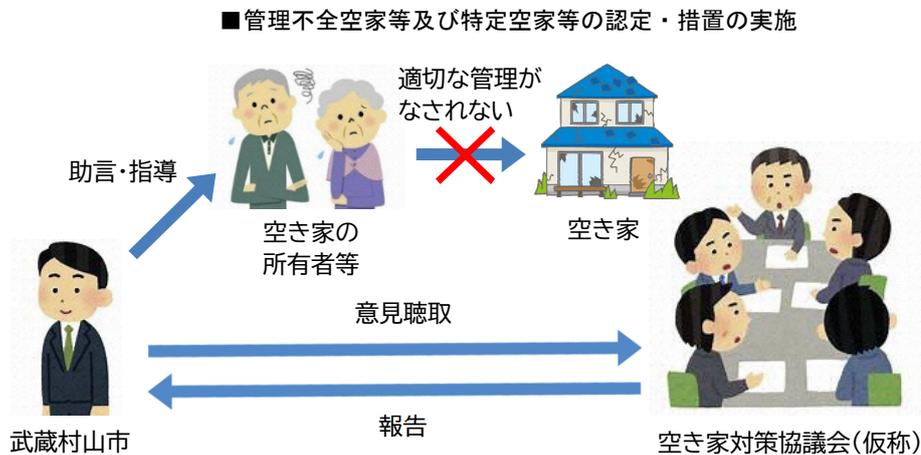
※相続財産清算人、不在者財産管理人、所有者不明建物管理人、管理不全建物管理人、管理不全土地管理人

## ③ 空き家条例（仮称）の検討

空家法の対象とならない空き家についても迅速かつ円滑に必要な最低限の緊急措置などの対応を行えるよう、空家法の改正等の状況も踏まえつつ、空家法を補完する条例の制定について検討します。

#### ④ 管理不全空家等及び特定空家等の認定・措置の実施

国が定めた「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）」を踏まえ、以下の手順に従って認定・措置を実施します。



#### ●管理不全空家等の認定・措置

##### ◇認定

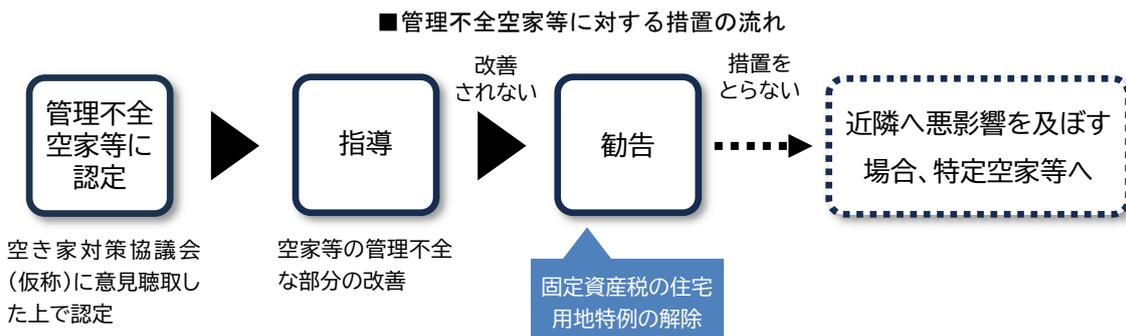
所有者等へ十分な働きかけを行ったにもかかわらず、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがあると認められる空き家が確認された場合には、有識者等を含めた「空き家対策協議会（仮称）」に意見聴取した上で、「管理不全空家等」を認定し、必要な措置を進めます。

##### ◇指導

管理不全空家等の所有者等に対して、修繕、立木竹の伐採その他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行います。

##### ◇勧告

指導をしても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になるおそれ大きいと認めるときは、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をとることについて勧告します。なお、空家法の改正により、勧告をした場合、管理不全空家等に係る敷地を、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象から除外する措置を講ずることができるようになったため、課税担当課へ情報提供を行います。



## ● 特定空家等の認定・措置

### ◇ 認定

管理不全空家等として所有者等へ十分な働きかけを行ったにもかかわらず、状況が改善されずに近隣に悪影響を及ぼすおそれがある、又は既に悪影響を及ぼしている空き家が確認された場合には、有識者等を含めた「空き家対策協議会（仮称）」に意見聴取した上で、「特定空家等」を認定し、必要な措置を進めます。

### ◇ 助言又は指導

特定空家等の所有者等に対して、解体・除却、修繕、樹木の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

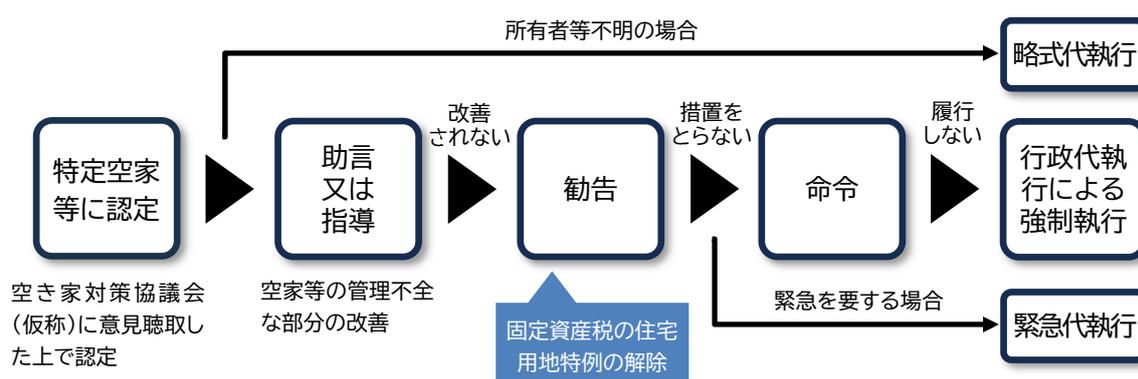
### ◇ 勧告・命令

助言・指導をしても特定空家等の状態が改善されない場合は、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を取ることを勧告します。さらに、勧告に係る措置を行わない場合は、その措置を取ることを命令します。なお、勧告をした場合、特定空家等に係る敷地を、固定資産税などの住宅用地特例の適用対象から除外する措置を講ずることができるため、課税担当課へ情報提供を行います。ただし、既に管理不全空家等の措置による勧告を受けていた場合は、住宅用地特例の対象から除外された状態を継続します。

### ◇ 行政代執行

特定空家等の措置に関する指導・勧告・命令をしてもなお改善されない場合、又は改善が不十分な場合には、空家法に基づき、所有者等が行うべき措置の代執行を行います。また、所有者等不明の場合には略式代執行を行います。なお、空き家が近隣に悪影響を及ぼすおそれがあるなど緊急を要する場合には、緊急代執行を行います。

### ■ 特定空家等に対する措置の流れ



## コラム 空き家に関する民法改正について

令和5年4月1日に施行された民法の改正（民法第233条第3項第1号から第3号）により、隣地の竹木の枝が越境してきて困っている住民は、空き家の所有者に対し、①越境した枝を切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間切除しない場合や、②所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合、③急迫の事情がある場合に限り、当該住民が自ら枝を切除できるようになりました。

①越境した枝を切除するよう催告したにもかかわらず相当の期間切除しない場合

②所有者等を知ることができず、又はその所在を知ることができない場合

③急迫の事情がある場合



## 第4章

# 空き家対策の推進に向けて

## 1 関係各主体の責務・役割

多様な主体が連携して空き家対策に取り組むためには、関係各主体がそれぞれ与えられた責務と役割をしっかりと果たしていくことが望まれます。

### ① 市の責務と役割

空き家に係る相談内容は、建物の老朽化、衛生、景観、防犯・防災、解体・除却、空き家や空き地の利活用、税金や各種支援制度に関する内容など多岐にわたることから、庁内の関係各課が情報共有できる環境の整備などにより連携を図り、空き家対策に取り組んでいきます。

### ② 所有者等・市民の責務と役割

所有者等は、空き家が周辺に悪影響を及ぼさないよう適切に管理する責務を負っています。また、市民一人ひとりには、自らが所有する住宅が将来空き家化する可能性があることから、市の取組に対して理解、協力するとともに、住宅の適切な管理に努めることが望まれます。

### ③ 地域の責務と役割

地域住民は、空き家が地域の住環境に及ぼす悪影響を受ける当事者であることから、地域に存する空き家の状況の把握や維持管理、利活用に向けて積極的に関わっていくことが望まれます。

### ④ 関係団体・事業者等の責務と役割

社会福祉団体等の関係団体は、空き家対策を推進していく上で欠かせない存在です。関係団体は、空き家の情報収集や共有、流通を促進する取組などの協力を努め、施策の実施に積極的に関わっていくことが望まれます。

また、不動産、建築、福祉等の事業者等は、専門的技術やノウハウを活かして空き家対策に積極的に関わっていくことが望まれます。

## 2 空き家対策の推進体制

総合的な空き家対策を推進していくために、以下の推進体制の整備を検討します。

### ① 空き家担当課（都市計画課）

総合的な相談窓口となり、地域住民や専門家団体等と連携しながら、空き家対策を推進します。

### ② 空き家対策庁内委員会（仮称）

庁内関係各課による委員会を適宜開催し、所有者不明土地等を含めた総合的な空き家対策を推進します。

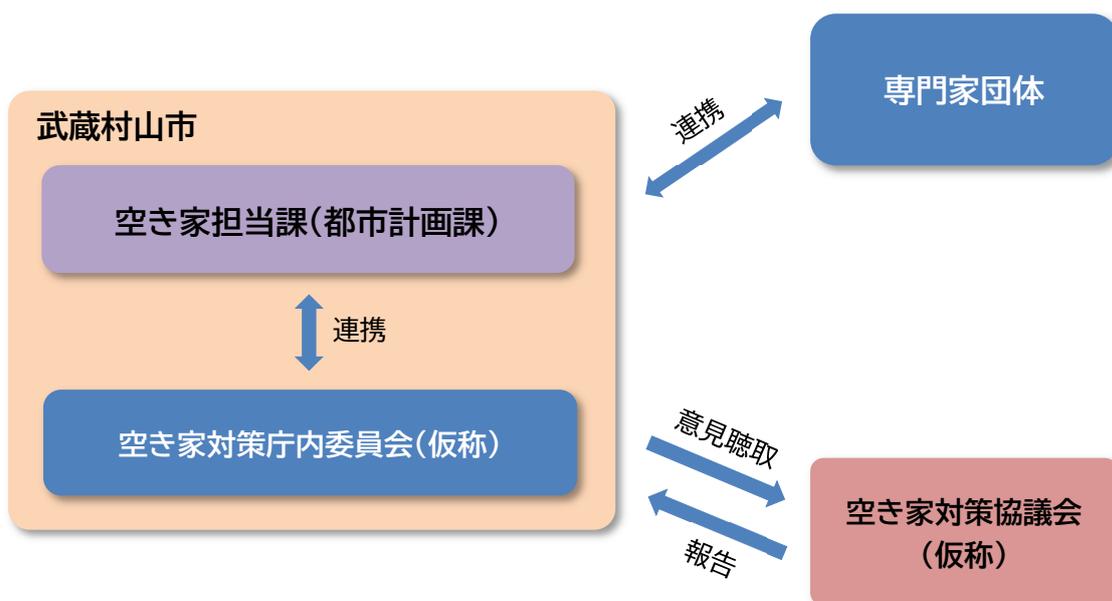
### ③ 専門家団体

弁護士、税理士、行政書士等の専門家団体と協定を結び、多岐にわたる問題などについて、直接相談できる窓口の設置を検討します。

### ④ 空き家対策協議会（仮称）

地域住民をはじめ、学識経験者、法務、不動産、建築、福祉等の有識者や警察署、消防署等の関係者で構成する協議会で、空家等対策計画の推進及び見直し、管理不全空家等や特定空家等への対応など、空き家に関する施策について協議します。

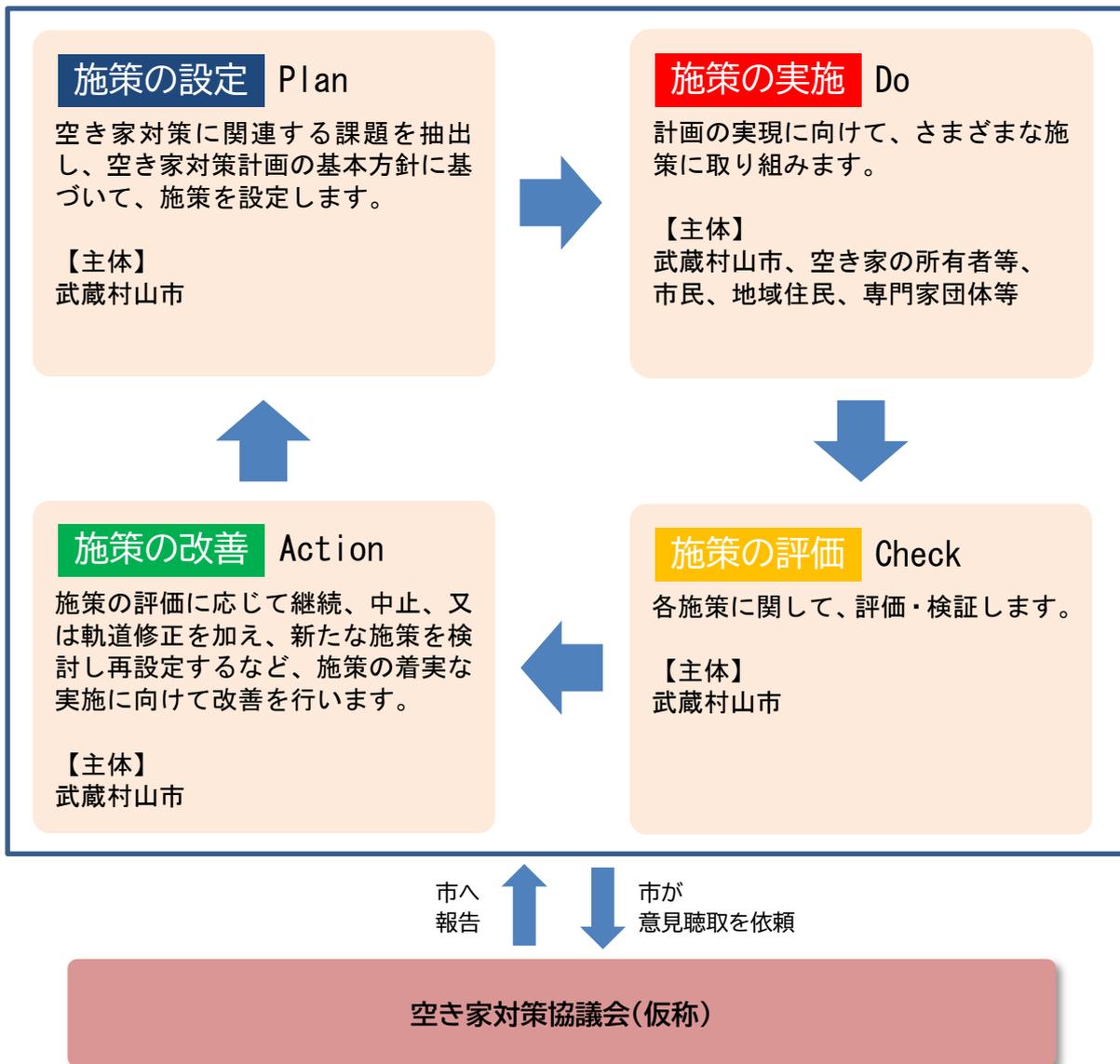
■各組織の連携関係



### 3 計画の進行管理

基本理念を実現するためPDCAサイクルの下で進行管理を行います。なお、進行管理に当たっては、適宜、空き家対策協議会（仮称）に意見聴取を行った上で、着実な施策の実施・評価・改善を進めることとします。

■PDCAサイクル



# 資料編

## 1 策定体制

### (1) 武蔵村山市空家等対策計画策定委員会

#### ア 設置要綱

##### 武蔵村山市空家等対策計画策定委員会設置要綱

令和5年武蔵村山市訓令(乙)第134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6条第1項に規定する空家等対策計画の策定に当たり、空家等に関する対策を効果的かつ効率的に推進するために必要な事項について専門的な観点から検討するため、武蔵村山市空家等対策計画策定委員会(以下「委員会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について検討し、その結果を市長に報告する。

- (1) 空家等対策計画の策定に関すること。
- (2) 前号に掲げるもののほか、空家等対策計画に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員8人をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 空家等対策に取り組むNPO法人の職員1人
- (2) 学識経験者1人
- (3) 行政書士の資格を有する者1人
- (4) 宅地建物取引士の資格を有する者1人
- (5) 地域福祉関係者2人
- (6) 公募による市民2人

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に、委員長及び副委員長1人を置き、委員長は前条第2項第1号に掲げる者として委嘱された委員をもって充て、副委員長は委員の互選により選任する。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集する。

2 委員会は、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。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(任期)

第6条 委員の任期は、第2条に規定する所掌事務の終了をもって満了する。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

(委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、令和5年4月20日から施行する。

## イ 委員名簿

氏名	所属	
◎ 上田 真一	空家等対策に取り組む NPO 法人の職員	特定非営利活動法人 空家・空地管理センター 代表理事
○ 西浦 定継	学識経験者	明星大学建築学部 教授
山本 浩行	行政書士の 資格を有する者	東京都行政書士会 立川支部
乙幡 昇	宅地建物取引士の 資格を有する者	公益社団法人 東京都宅地建物取引業協会 立川支部
宮野 俊彦	地域福祉関係者	社会福祉法人 武蔵村山市社会福祉協議会
吉富 広		武蔵村山市 ボランティア・市民活動センター
小原 哲也	公募による市民	
畠中美智子		

◎:委員長 ○:副委員長

## ウ 検討経過

回	開催日	主な議題
第1回	令和5年 5月15日	・空家等対策計画骨子（案）について
第2回	8月21日	・空家等対策計画（素案）について
第3回	10月26日	・空家等対策計画（素案）について
第4回	12月15日	・特定空家等認定基準（案）について
第5回	令和6年 1月19日	・空家等対策計画（案）について

## (2) 武蔵村山市空家等対策計画庁内検討委員会

### ア 設置要綱

#### 武蔵村山市空家等対策計画庁内検討委員会設置要綱

令和5年武蔵村山市訓令(乙)第135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6条第1項に規定する空家等対策計画の素案を作成するに当たり、空家等に関する対策を効果的かつ効率的に推進するために必要な事項について多角的な観点から検討するため、武蔵村山市空家等対策計画庁内検討委員会(以下「委員会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 委員会は、武蔵村山市空家等対策計画の素案を作成し、市長に提出する。

(組織)

第3条 委員会は、委員12人をもって組織する。

2 委員は、都市整備部長、企画財政部企画政策課長、総務部防災安全課長、市民部課税課長、協働推進部協働推進課長、同部産業観光課長、環境部環境課長、健康福祉部福祉総務課長、同部高齢福祉課長、子ども家庭部子ども子育て支援課長、都市整備部道路下水道課長、同部施設課長の職にある者をもって充てる。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長1人を置き、委員長については都市整備部長の職にある者を、副委員長についてはあらかじめ委員長が指名する者をもって充てる。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集する。

2 委員会は、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。

3 委員会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、委員長の決するところによる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、都市整備部都市計画課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この要綱は、令和5年4月20日から施行する。

## イ 委員名簿

氏名	所属
◎ 樋渡圭介	都市整備部長
○ 平崎智章	企画財政部企画政策課長
鈴木哲人	総務部防災安全課長
長谷慶一	市民部課税課長
湊祥子	協働推進部協働推進課長
中村顕治	協働推進部産業観光課長
石川篤	環境部環境課長
小野暢路	健康福祉部福祉総務課長
福井則仁	健康福祉部高齢福祉課長
高橋一磨	子ども家庭部子ども子育て支援課長
田村崇寛	都市整備部道路下水道課長
櫻井謙次	都市整備部施設課長

◎：委員長 ○：副委員長

## ウ 検討経過

回	開催日	主な議題
第1回	令和5年 5月9日	・空家等対策計画骨子（案）について
第2回	8月16日	・空家等対策計画（素案）について
第3回	10月18日	・空家等対策計画（素案）について
第4回	令和6年 1月18日	・空家等対策計画（案）について

## 2 パブリックコメント

内 容	期 間	意見数
空家等対策計画（素案）及び概要版	令和5年11月15日 ～ 令和5年12月15日	18件 (提出者3名)

## 3 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

平成26年法律第127号  
(令和5年法律第50号による改正)

#### 目次

- 第1章 総則（第1条—第8条）
- 第2章 空家等の調査（第9条—第11条）
- 第3章 空家等の適切な管理に係る措置（第12条—第14条）
- 第4章 空家等の活用に係る措置（第15条—第21条）
- 第5章 特定空家等に対する措置（第22条）
- 第6章 空家等管理活用支援法人（第23条—第28条）
- 第7章 雑則（第29条）
- 第8章 罰則（第30条）
- 附則

#### 第1章 総則

##### (目的)

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

##### (定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(国の責務)

- 第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。
- 2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。
- 3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

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

(空家等の所有者等の責務)

- 第5条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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。

(基本指針)

- 第6条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。
- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
  - (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
  - (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
  - (4) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

- 第7条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。
- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
  - (2) 計画期間
  - (3) 空家等の調査に関する事項
  - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
  - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
  - (6) 特定空家等に対する措置（第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
  - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
  - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
- (1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
  - (2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
  - (3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
  - (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
  - (5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
- (1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
  - (2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項
  - (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員1.8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3項に規定する事項を定める場合に

において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第7項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

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

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

## 第2章 空家等の調査

（立入調査等）

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

- 2 市町村長は、第22条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であると

きは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第15条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

### 第3章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

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

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の8第1項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

#### 第4章 空家等の活用に係る措置

##### （空家等及び空家等の跡地の活用等）

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

##### （空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

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

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

##### （建築基準法の特例）

第17条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1号の規定の適用については、同条中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第6項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第1項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第2項から第11項まで及び第13項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第12項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合そ

の他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第7条第12項(同条第14項において準用する場合を含む。)の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域(市街化調整区域に該当する区域に限る。)内の空家等に該当する建築物(都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。)について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可(いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。)を求められたときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法(昭和27年法律第229号)その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和40年法律第124号)第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第19条第1項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

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

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第21条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成17年法律第82号)第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

#### 第5章 特定空家等に対する措置

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前2項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第5条及び第6条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第

12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

#### 第6章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第23条 市町村長は、特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に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。

(支援法人の業務)

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

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

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

(3) 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

(4) 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

(5) 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

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

(監督等)

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

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

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。

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

(情報の提供等)

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

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報(以下この項及び次項において「所有者等関連

情報」という。)の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人(当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。)の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

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

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

(市町村長への要請)

第28条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第14条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第14条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第1項の規定による要請があった場合において、第14条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

## 第7章 雑則

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

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

## 第8章 罰則

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

- 2 第9条第2項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

## 附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘

案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 （令和5年6月14日法律第50号） 抄

（施行期日）

第1条 この法律は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第3条の規定は、公布の日から施行する。

（経過措置）

第2条 地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第2条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第7条第8項及び第18条第1項の規定の適用については、新法第7条第8項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）附則第2条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第22条第10項及び第12項（同条第10項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第6条において「施行日」という。）以後に新法第22条第10項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）

第14条第10項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第22条第11項及び第12項（同条第11項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第2項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第14条第2項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

（政令への委任）

第3条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

（検討）

第4条 政府は、この法律の施行後5年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

# 武蔵村山市特定空家等及び 管理不全空家等認定基準

令和6年3月

本基準は、国土交通省が定めた「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）」を参考に、本市において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。）第2条第2項に規定する特定空家等及び、第13条第1項に規定する管理不全空家等を認定する際に必要となる判断基準等を取りまとめたものです。

なお、本基準を運用する中で疑義等が生じた場合は、適宜見直します。

## 1 特定空家等及び管理不全空家等の定義

### (1) 特定空家等

空家法において、下表の状態にあると認められる空家等と定義されています。

避けるべき事象		空家等の状態
1	保安上危険	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態。
2	衛生上有害	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。
3	景観悪化	適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態。
4	周辺の生活環境の保全への影響	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。

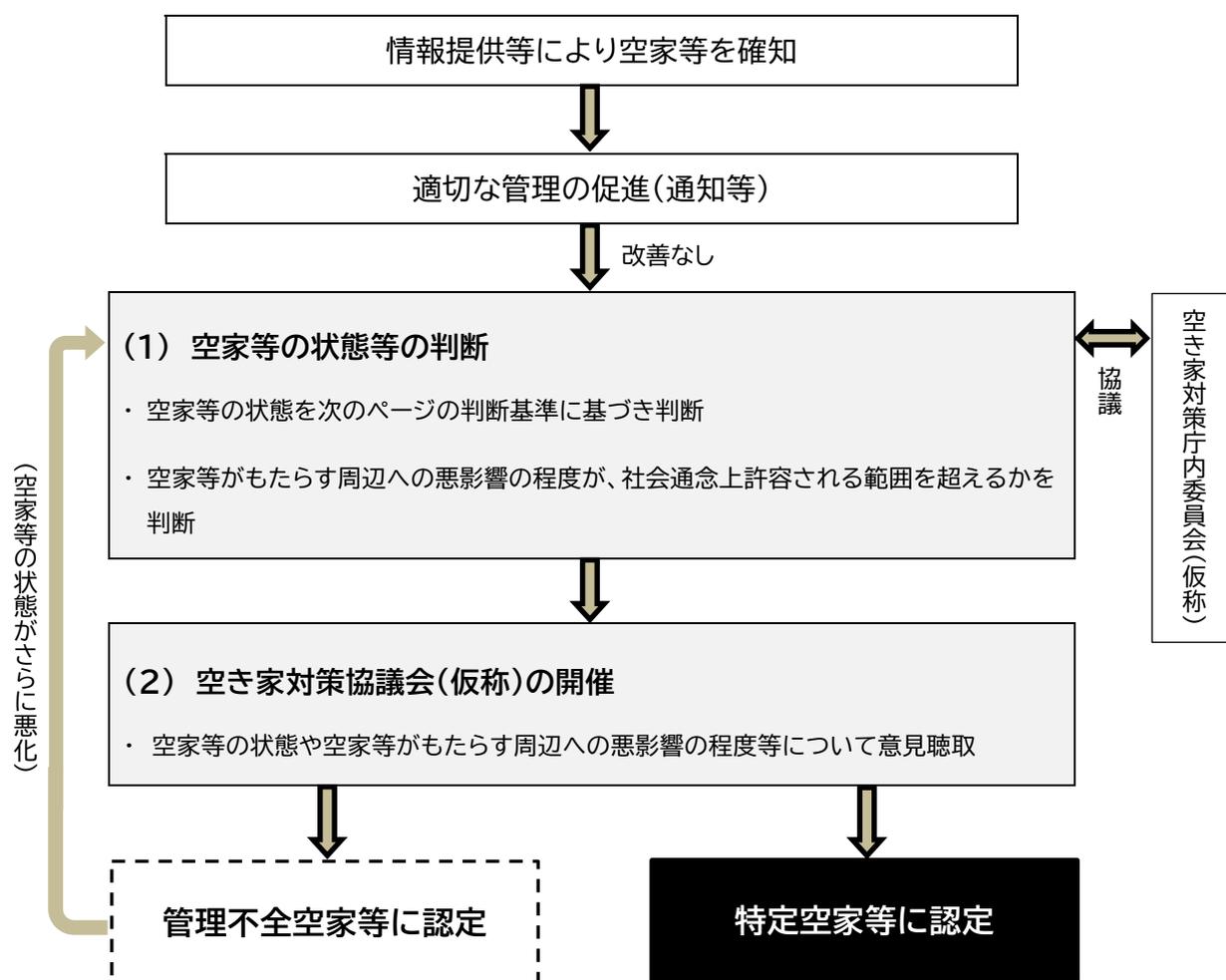
### (2) 管理不全空家等

空家法において、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等と定義されています。

## 2 認定の流れ

情報提供等により空家等を確認した場合、所有者等に対して通知等により適切な管理を促進します。それでも状況が改善されない場合には、以下のフロー図のとおり、「空き家対策庁内委員会（仮称）」で協議しながら、判断基準に基づく空家等の状態や空家等がもたらす周辺への悪影響の程度について判断します。そして、「空き家対策協議会（仮称）」に意見聴取を行った上で、特定空家等又は管理不全空家等と認定します。

なお、管理不全空家等と認定された空家等について、必要な措置を講じても改善されず、状態がさらに悪化し、特定空家等に該当すると考えられる場合には、必要に応じて空家等の状態等の判断を行います。



### 3 判断基準

判断基準は以下のとおりとします。

判断結果において、「該当する」に一つでも当てはまる場合は、特定空家等候補と判断します。また、「該当する」に当てはまらない場合で、「該当しないが、放置すれば該当することとなるおそれがある」に一つでも当てはまる場合は、管理不全空家等候補と判断します。

避けるべき事象	項目	内容	判断結果	
			該当する	該当しないが、放置すれば該当することとなるおそれがある
1 保安上危険	建築物等の倒壊	(1) 倒壊のおそれがあるほど著しく建築物が傾斜している		
		(2) 倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は表面の剥落が生じている		
		(3) 倒壊のおそれがあるほど著しく建築物の構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分)が破損、腐食、脱落している		
		(4) 倒壊のおそれがあるほど著しく門、塀、屋外階段等が傾斜している		
		(5) 倒壊のおそれがあるほど著しく門、塀、屋外階段等の構造部材が破損、腐食、脱落している		
		(6) 倒壊のおそれがあるほど著しく立木が傾斜している		
		(7) 倒壊のおそれがあるほど著しく立木が腐朽している		
	擁壁の崩壊	(8) 擁壁の一部が崩壊又は著しい土砂の流出が生じている		
		(9) 崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ又は表面への水のしみ出しが生じている		
	部材等の落下・飛散	(10) 外装や看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等が剥落又は脱落している		
		(11) 落下のおそれがあるほど著しく外壁上部の外装や看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等が破損している又はこれらの支持部材の破損、腐食等がある		
		(12) 軒、バルコニーその他の突出物が脱落している		
		(13) 落下のおそれがあるほどの著しい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、腐朽等がある		
		(14) 立木の太枝が脱落又は飛散している		
		(15) 落下のおそれがあるほど著しく立木の上部の太枝が折れ又は腐朽している		

避けるべき事象	項目	内容	判断結果	
			該当する	該当しないが、放置すれば該当することとなるおそれがある
2 衛生上有害	石綿の飛散	(16) 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がある		
	健康被害の発生	(17) 排水設備(浄化槽を含む)から汚水等が流出している		
		(18) 汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備(浄化槽を含む)の破損等がある		
		(19) 敷地等から著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等が発生している		
		(20) 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がある		
		(21) 敷地等に著しい量の動物の糞尿等がある		
		(22) 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がある		
3 景観悪化	景観の悪化	(23) 屋根や外装、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損により景観を損ねている		
		(24) ごみ等が著しく散乱し、又は山積した状態により景観を損ねている		
4 周辺の生活環境の保全への影響	汚水等による悪臭の発生	(25) 排水設備(浄化槽を含む)から汚水等の流出による悪臭が発生している		
		(26) 悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備(浄化槽を含む)の破損等がある		
		(27) 動物の糞尿等又は腐敗したごみ等により悪臭が発生している		
		(28) 敷地等に悪臭の発生のおそれのあるほどの著しい動物の糞尿等又は多量に腐敗したごみ等がある		
	不法侵入の発生	(29) 不法侵入の形跡がある		
		(30) 不特定の者が容易に侵入できるほどの開口部等の破損がある		
	立木等への接触等の発生	(31) 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著しく立木の枝等がはみ出している		
動物等による騒音の発生	(32) 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がある			
動物等の侵入等の発生	(33) 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がある			
● 空家等がもたらす周辺への悪影響の程度が、社会通念上許容される範囲を超えるか否かも併せて判断する。				



武蔵村山市空家等対策計画  
(令和6年度～令和15年度)

発行年月／令和6年3月

発行／武蔵村山市

編集／武蔵村山市都市整備部都市計画課

〒208-8501

武蔵村山市本町一丁目1番地の1

TEL 042 (565) 1111 (代表)







武蔵村山市