

第2期高松市空家等対策計画



令和6年3月 高松市

御挨拶

本市では、市民の皆様が安全で安心に暮らせるまちづくりを推進することを目的に、平成28年3月に「高松市空き家等対策計画」を策定し、各種施策に取り組んでまいりました。

このような中、本市内の空き家等の状況を把握し、効果的な対策を検討するため、令和4年度に実施した空き家等実態調査では、全国的に空き家が増加の一途をたどっているとされる中、本市内の空き家数及び危険空き家数は、いずれも前回調査（平成30年度）より減少していることが確認されました。

これは、市民の皆様の空き家問題に対する関心の高まりに加え、本市の空き家等対策の効果が一定程度、現れてきたものと存じております。

しかしながら、今後、人口減少、少子・超高齢社会が進み、新たに空き家化する建物が増えていくと想定されますことから、更なる空き家等対策が必要となっています。

そこで、この度、前計画の計画期間が満了することに伴い、これまでの取組状況を整理するとともに、空き家等実態調査結果や、「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の改正等を踏まえた内容の見直しを図り、より一層、空き家等対策を総合的かつ計画的に推進していくため、「第2期高松市空き家等対策計画」を策定いたしました。

第2期計画では、「空き家の発生抑制」、「空き家等の利活用」、「適切な管理の促進」、「管理不全の解消」の4つの基本方針を掲げ、その基本方針の下、取組内容をわかりやすくお示しし、市民の皆様や関係団体の方々などと連携しながら、空き家等対策を推進していくこととしております。

今後、本計画に沿って空き家等対策を推進し、安全で安心なまちづくりに取り組んでまいりますので、格別の御理解と御協力をお願い申し上げます。

最後に、本計画の策定に当たり、貴重な御意見、御提案を頂きました高松市空き家等対策協議会の委員の皆様を始め、多くの市民の皆様に、心から感謝申し上げます。

令和6年3月



高松市長 大西 秀人

第1章 計画の概要

1	計画策定の背景・目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の期間	2
4	計画の対象	2
5	計画の対象区域	2

第2章 空き家の現状と課題

1	人口・世帯の状況	3
2	住宅・土地統計調査による空き家の状況	5
3	空き家等実態調査による空き家の状況	6
4	これまでの取組状況	12
5	空き家等に対する課題	15

第3章 空き家等対策基本方針

1	空き家等対策基本方針	17
2	計画の目標	17

第4章 空家等対策計画

1	空き家等の各段階と対策の基本方針	18
2	計画の体系	19
3	基本方針1：空き家の発生抑制	20
	・周知・啓発による意識の醸成	20
	・相続登記の促進	20
	・税制優遇制度の活用	21
	・高齢者向け住宅ローンに対する補助	22
4	基本方針2：空き家等の利活用	23
	・宅地建物取引業者団体等との連携	23
	・空き家バンク登録物件に対する補助	24
	・空き家等の公共的利活用及び支援	25
	・各種利活用制度の活用についての検討	26

5	基本方針 3 : 適切な管理の促進	27
	・ 空き家等の現状把握	27
	・ 空き家等に対する初動対応	27
6	基本方針 4 : 管理不全の解消	29
	・ 老朽危険空き家の除却に対する補助	29
	・ 特定空き家化の未然防止	30
	・ 特定空き家等の解消	31
	・ 固定資産税の住宅用地特例の解除	33
	・ 各種管理制度の活用	34

第5章 計画の推進

1	推進体制	35
2	計画の評価指標	36

資料

○	空家等対策の推進に関する特別措置法	39
○	高松市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例	54
○	用語解説	57

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景・目的

近年、人口減少や高齢化の進展、さらには居住形態の多様化など、社会構造やニーズの変化に伴い、全国的に空き家問題が顕在化し、中でも、適切に管理されていない空き家が、防災、衛生、景観等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

このような中、「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。）が平成26年11月27日に公布、平成27年5月26日に全面施行されました。

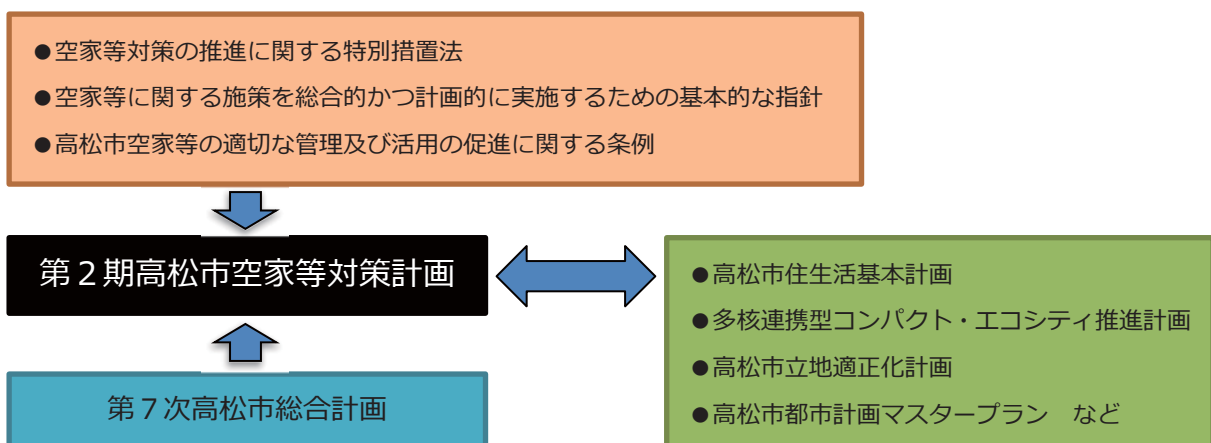
また、本市においても、平成27年5月には、「高松市における総合的な空き家等対策の取組方針」を策定、平成27年10月には、「高松市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例」（以下「空家条例」という。）を施行、平成28年2月には、「高松市空家等対策計画」を策定し、各種施策に取り組んできました。

この度、「高松市空家等対策計画」が令和5年度で最終年度を迎えることから、これまでの取組状況を整理するとともに、令和4年度に実施した空き家等実態調査結果や、法改正等を踏まえた内容の見直しを図り、より一層、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施していくため、「第2期高松市空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法及び空家条例に基づき策定するもので、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、国の基本的な指針に即した計画とします。

また、本市の上位計画である「第7次高松市総合計画」のほか、「高松市住生活基本計画」をはじめとする関連計画との整合性を図るものとします。



3 計画の期間

本計画の期間は、上位計画である「第7次高松市総合計画」との整合を図り、令和6年度から令和13年度までの8年間とします。

ただし、国の動向や社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行っていきます。

4 計画の対象

本計画の対象は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。したがって、住宅用途に限らず、店舗や工場など住宅以外の建築物も含まれます。

なお、長屋や共同住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれることとなります。

空家法第2条第1項

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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。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。

※本計画では、空家法や空家条例に関する事項については「空家等」と表記し、それ以外については「空き家」又は「空き家等」と表記します。

5 計画の対象区域

令和4年度に実施した「空き家等実態調査」の結果（第2章に記載）において、市内全域に空き家が見られることから、本計画の対象区域は、本市全域とします。

第2章 空き家の現状と課題

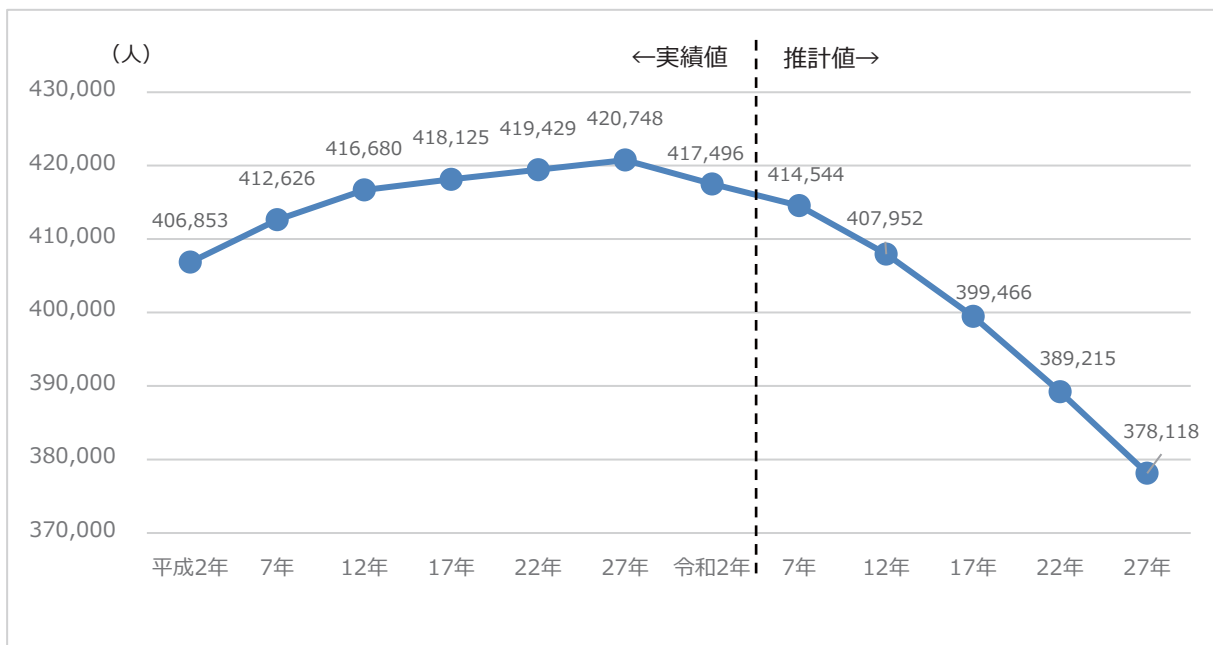
1 人口・世帯の状況

1 総人口の推移

本市の人口は、平成27年をピークに減少に転じ、令和2年は417,496人となっています。

今後の推計においても、この傾向が継続する見込みです。

【 総人口の推移 】



資料：令和2年までは国勢調査、令和7年からは国立社会保障・人口問題研究所

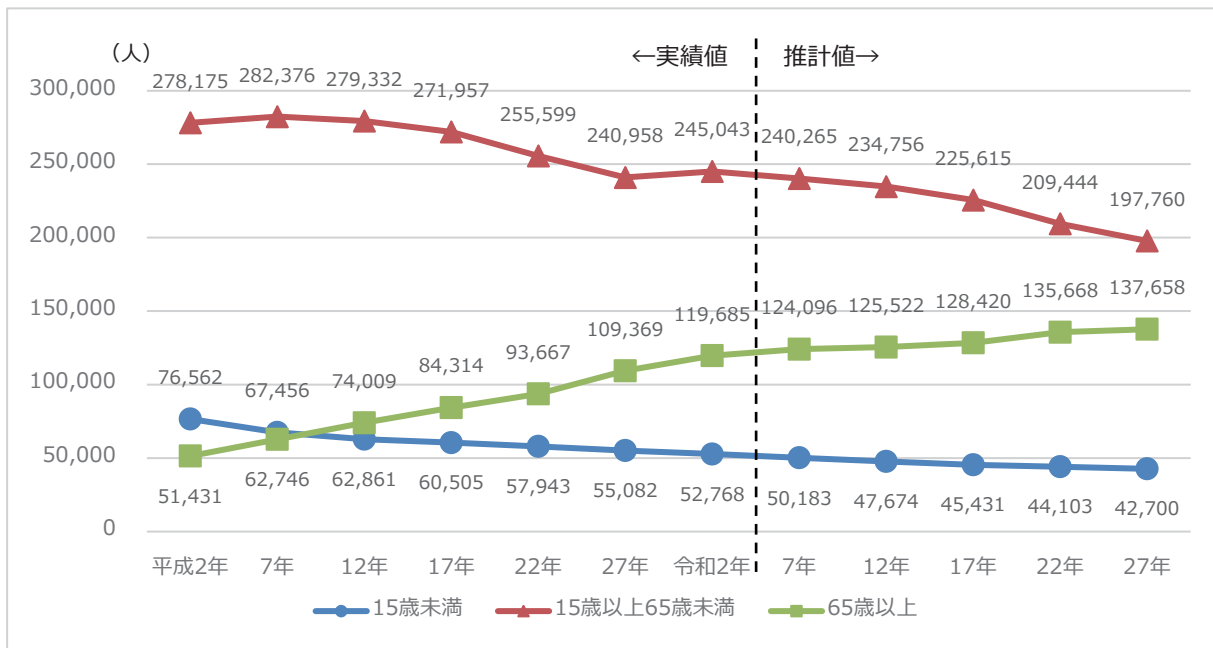
2 年齢別人口の推移

「15歳未満」、「15歳以上65歳未満」、「65歳以上」の3つの区分で人口内訳を見ますと、「65歳以上」は、年々増加しており、令和2年時点で119,685人となっています。

対照的に「15歳未満」は、平成12年に「65歳以上」を下回り、以降も減少が続き、令和2年時点で52,768人と、「65歳以上」の半数以下となっています。

今後も、この傾向が継続すると予測されていることから、本市においても、人口減少・高齢化が進行していくことが見込まれます。

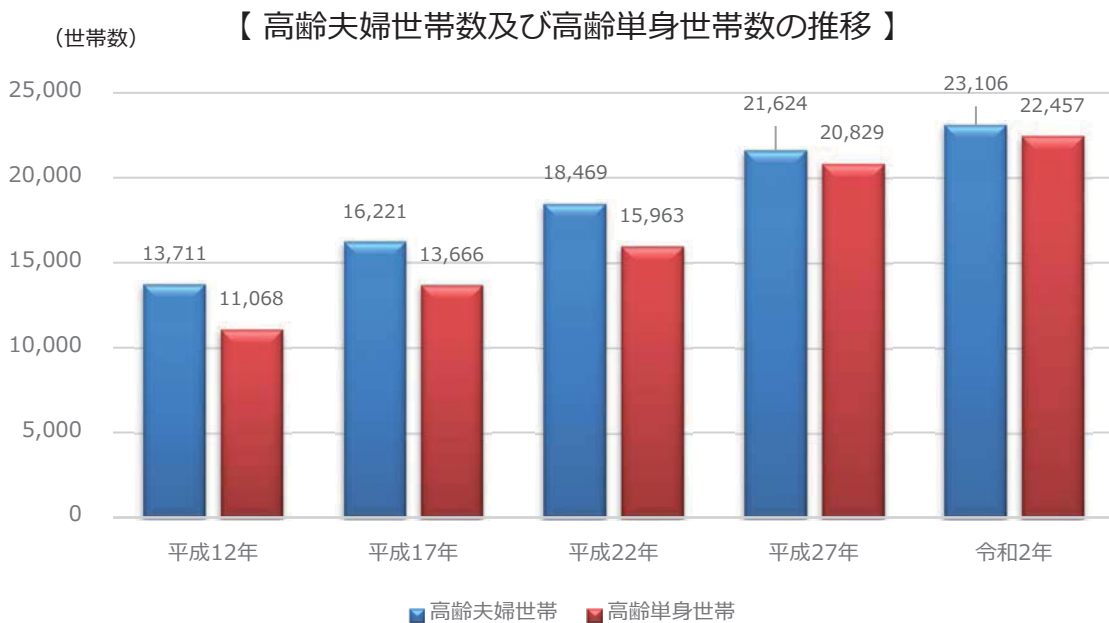
【 年齢3区分別の人口の推移 】



※平成27年までは年齢不詳人口を含まないため、総人口に一致しない。
資料：令和2年までは国勢調査、令和7年からは国立社会保障・人口問題研究所

3 高齢世帯数の推移

高齢世帯数は増加傾向にあり、平成12年から令和2年までの20年間で、高齢夫婦世帯が約1.7倍、高齢単身世帯が約2倍となっています。



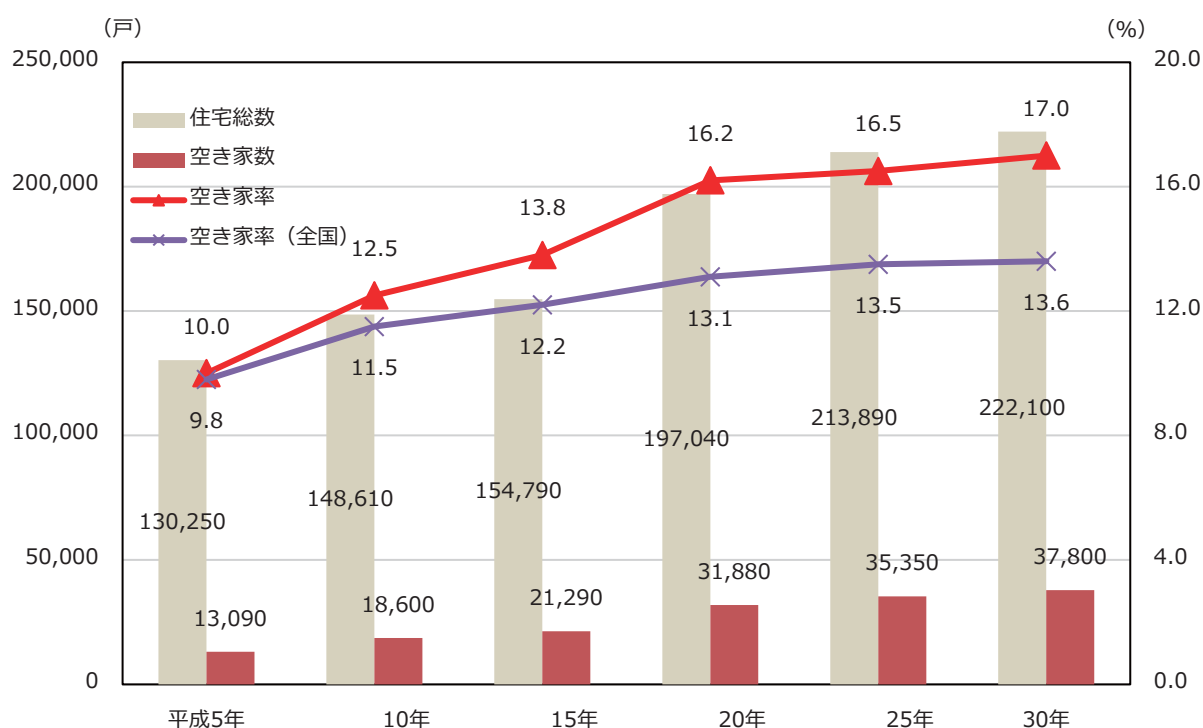
資料：国勢調査

1 空き家数と空き家率の推移

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」の結果によれば、平成30年10月1日時点における高松市内の空き家数は、37,800戸で、平成10年の18,600戸から、この20年間で約2倍となっています。

また、住宅総数に占める空き家の割合（空き家率）は、17%で、全国の13.6%に比べ高くなっており、増加し続けています。

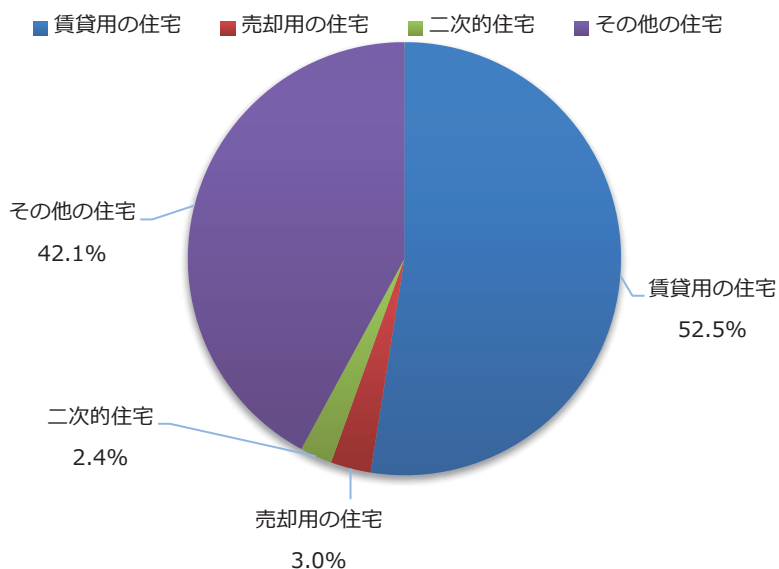
【 高松市の空き家数及び空き家率の推移（平成30年住宅・土地統計調査） 】



2 空き家の用途内訳

平成30年10月1日時点における空き家37,800戸の用途の内訳については、「賃貸用の住宅」が全体の52.5%、「売却用の住宅」が3.0%、別荘などの「二次的住宅」が2.4%で、これらを除いた、管理不全の空き家となるリスクの高い「その他の住宅」については、全体の空き家数の42.1%を占めています。

【 空き家の用途内訳（平成30年住宅・土地統計調査） 】



3

空き家等実態調査による空き家の状況

1 調査の概要

本市における空き家の実態を把握し、効果的な対策を検討するため、4年に一度、民間事業者に委託して、本市全域の空き家の実態調査を実施しています。平成26年度、30年度に続き、令和4年度に第3回目となる調査を実施しました。

- 調査期間：令和4年8月5日～令和5年2月22日
- 調査範囲：市内全域
- 調査方法：外観目視による調査
- 空き家等の判断基準

・郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている。
・窓ガラスが割れたままになっている。
・カーテンや家具がない。
・門から玄関までの雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない。
・売却や賃貸物件の表示がある。
・表札がない。
・敷地内にごみ等の不法投棄がみられる。
・電気メーターが動いていない。

● 住宅・土地統計調査との違い

項目	住宅・土地統計調査	空き家等実態調査
実施主体	総務省	市
調査方法	標本調査	全数調査
調査対象	住宅のみ	全ての建物
長屋住宅・共同住宅	空室一室単位で、空き家認定	全室空室の場合、空き家認定
公営住宅	調査対象	調査対象外

● 老朽度及び危険度ランク

空き家の老朽度及び危険度に応じて、AからEまでのランク付けをしており、D及びE判定の空き家を「危険空き家」としています。

ランク	評定内容
A	目立った損傷は認められない。
B	部分的な損傷はあるが、危険な損傷は認められない。
C	部分的に危険な損傷が認められる。
D	建物全体に危険な損傷が認められ、放置すれば倒壊の危険性が高まると考えられる。
E	建物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられる。

2 空き家数、総建物数及び空き家率の推移

令和4年度の本市全域における空き家数は8,190件（判定不能152件を含む。）、総建物数は172,099件で、空き家率は4.8%となっています。

平成30年度調査と比較すると、空き家率に変動はありませんが、空き家数は99件、総建物数は663件、それぞれ減少しています。

【平成30年度及び令和4年度空き家等実態調査比較】

項目	平成30年度調査	令和4年度調査
空き家数	8,289件	8,190件
総建物数	172,762件	172,099件
空き家率	4.8%	4.8%

3 地区別空き家数、総建物数及び空き家率の状況

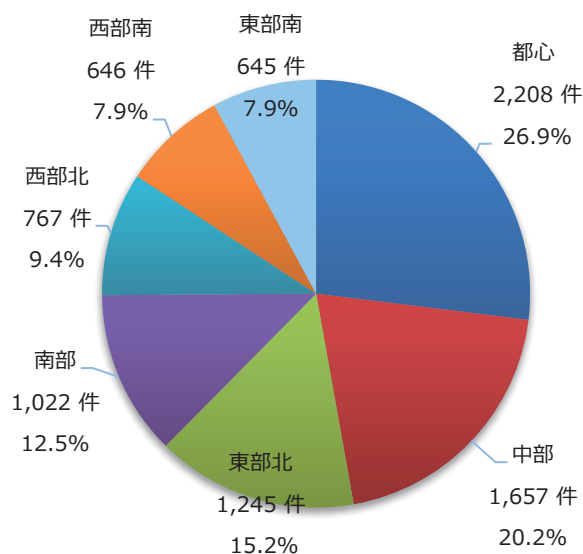
令和4年度の地区別空き家数では、都心地区（2,208件）、中部地区（1,657件）、東部北地区（1,245件）が多く、3地区で全体の約6割を占めています。

なお、空き家率は、南部地区が7.3%と特に高くなっています。

【 令和4年度地区別空き家数等 】

地区名	所管区域	空き家数	総建物数	空き家率
都心	本庁・木太 女木・男木	2,208 件	46,807 件	4.7%
中部	鶴尾・太田・林・三谷 仏生山・一宮・多肥	1,657 件	40,033 件	4.1%
東部北	牟礼・庵治 古高松・屋島	1,245 件	24,560 件	5.1%
東部南	山田・前田・川添	645 件	15,168 件	4.3%
西部北	香西・弦打 鬼無・下笠居	767 件	13,363 件	5.7%
西部南	国分寺・川岡 円座・檀紙	646 件	18,220 件	3.5%
南部	塩江・香川・香南	1,022 件	13,948 件	7.3%
合計		8,190 件	172,099 件	4.8%

【 空き家の地区別内訳 】



4 老朽度及び危険度ランク別の推移

老朽度及び危険度ランクがD及びE判定の「危険空き家」は、令和4年度で785件となっており、平成30年度と比較すると、115件減少しています。

また、危険度の低いA～C判定においても、B及びC判定の空き家は減少し、A判定の空き家のみ増加しています。

今後も、C判定を始めとする危険度の低い空き家が「危険空き家」に移行しないよう、適切に管理していくことが重要です。

■平成30年度調査

ランク	件数	割合
A	655件	7.9%
B	2,088件	25.2%
C	4,553件	54.9%
D	652件	7.9%
E	248件	3.0%
判定不能	93件	1.1%
合計	8,289件	100.0%

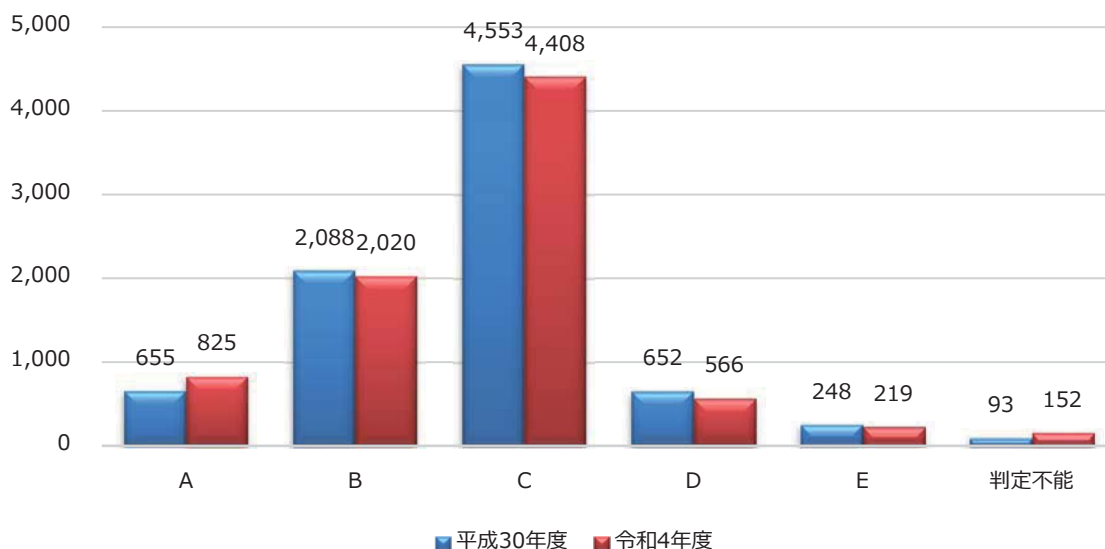
■令和4年度調査

ランク	件数	割合
A	825件	10.1%
B	2,020件	24.7%
C	4,408件	53.8%
D	566件	6.9%
E	219件	2.7%
判定不能	152件	1.8%
合計	8,190件	100.0%



(件)

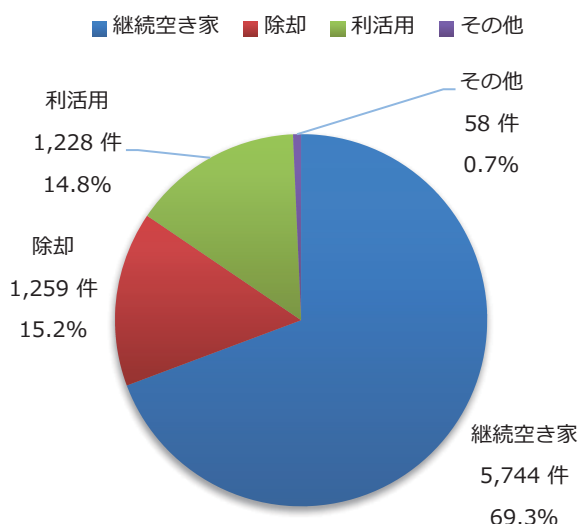
【老朽度及び危険度ランク別件数】



5 空き家の4年後の状況

平成30年度に調査した空き家の4年後（令和4年度）の状況は、空き家状態が継続しているものが5,744件で70%近くを占めており、除却したものが1,259件、利活用したものが1,228件で、前回調査した空き家のうち、30%で空き家が解消されています。

【 空き家の4年後の状況 】



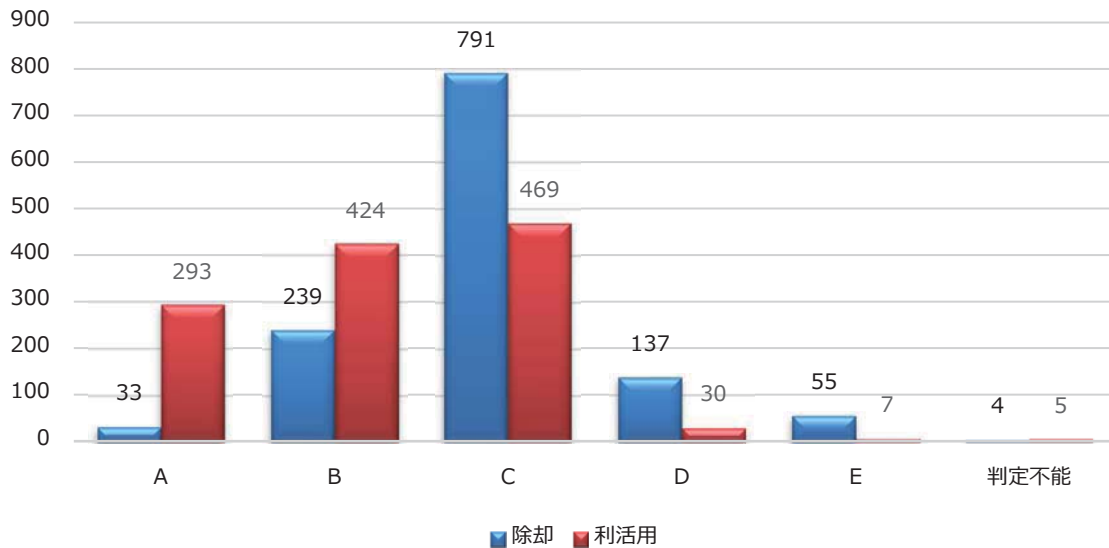
老朽度及び危険度ランク別に空き家の4年後の状況を見ますと、B～E判定の継続空き家の割合はいずれも70%前後となっていますが、A判定の継続空き家の割合は約50%と低くなっています。

【 継続空き家のランク別内訳 】

平成30年度調査		令和4年度調査		
ランク	空き家数	継続空き家数	非空き家数	継続空き家率
A	655件	328件	327件	50.1%
B	2,088件	1,421件	667件	68.1%
C	4,553件	3,273件	1,280件	71.9%
D	652件	473件	179件	72.5%
E	248件	169件	79件	68.1%
判定不能	93件	80件	13件	86.0%
合計	8,289件	5,744件	2,545件	69.3%

除却又は利活用した空き家の老朽度及び危険度ランク別の内訳を見ますと、A及びB判定の空き家は、利活用が多く、逆に、C～E判定の空き家は、除却が多くなっています。

(件) 【 除却又は利活用した空き家 (2,487件) のランク別内訳 】



継続空き家の老朽度及び危険度ランク別の推移を見ますと、平成30年度調査時より悪化したものが563件、変化なしが5,001件、改善したものが36件で、継続空き家の10%は4年前より悪化しています。

【 継続空き家 (5,744 件) のランク別推移 】

老朽度及び危険度ランク		R4 調査						合計
		A	B	C	D	E	判定不能	
H30 調査	A	231	85	8	0	0	4	328
	B	5	1,071	338	0	0	7	1,421
	C	3	23	3,124	87	6	30	3,273
	D	0	0	4	413	39	17	473
	E	0	0	0	1	162	6	169
	判定不能	0	3	6	4	0	67	80
	合計	239	1,182	3,480	505	207	131	5,744

※平成30年度調査と比較して、緑色は悪化、黄色は変化なし、水色は改善した件数

本市では、前計画期間（平成28年度～令和5年度）において、以下の取組を進めてきました。

■ 空き家化の予防・抑制、適正管理の促進

空き家の適切な管理や相続手続を促進するチラシを作成し、本市ホームページでの掲載や、窓口・セミナー等での配布により、周知・啓発に努めました。

【 周知・啓発チラシ 】



■ 空き家等の利活用

ア 空き家改修等補助事業

香川県が運営する空き家バンク（かがわ住まいネット）（以下「空き家バンク」という。）への登録を促進し、空き家バンク登録物件の改修工事や家財道具処分に対し、補助金を交付しました。

また、高松市立地適正化計画における居住誘導区域内の空き家については、改修工事の補助金を増額しました。

【 空き家改修等補助件数 】

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
改修	4	5	5	9	11	9	8	10
家財道具処分	0	事業中止						3

※R5 は令和6年2月末現在の実績

イ 安心あんぜん住宅事業

空き家バンク登録物件の劣化状態を把握する既存住宅状況調査（インスペクション）や、物件に瑕疵があった場合に負担すべき補修費用を補填する既存住宅売買瑕疵保険に対し、補助金を交付しました。

【 安心あんぜん住宅事業補助件数 】

年度	R2	R3	R4	R5
既存住宅状況調査	9	14	8	10
既存住宅売買瑕疵保険	4	3	0	0

※R5 は令和6年2月末現在の実績

ウ 空き家相談員制度

空き家の所有者等が、専門的な知識を持つ宅地建物取引士に気軽に相談できるよう、市と宅地建物取引業者団体で協定を締結し、平成29年度に空き家相談員制度を創設しました。

【 空き家相談員依頼件数 】

年度	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
件数	3	9	15	8	17	26	20

※R5 は令和6年2月末現在の実績

エ 空き家等マッチング事業

空き家や空き地の利活用を促進するため、所有者等から同意を得た空き家等の情報を、宅地建物取引業者へ提供し、不動産取引につなげていく空き家等マッチング事業のチラシ兼利用申込書を、令和4年度から、固定資産税納税通知書（約17万通）に同封し、空き家等の利活用を促進しました。

【 空き家等マッチング事業実績 】

R6.2月末	登録物件	成約物件
件数	385	98

■ 管理不全の解消

ア 空き家等相談対応

市民からの相談等を受け、屋根の崩落や樹木の繁茂など、管理が十分に行われていない空き家等の所有者やその相続人に対し、適切な管理を依頼する等の対応をしました。

【 市民からの相談対応件数 】

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
件数	197	292	331	302	319	393	345	328

※R5 は令和6年2月末現在の実績

イ 老朽危険空き家除却支援補助事業

周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある、老朽化し危険な空き家の除却（取壊し）に対し、補助金を交付しました。

【 老朽危険空き家除却支援補助件数 】

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
件数	13	19	31	53	43	50	46	35

ウ 空き家等実態調査

本市における空き家等の実態を把握し、効果的な空き家等対策を検討するため、平成30年度、令和4年度に空き家等実態調査を実施しました。（第2章に記載）

■ 特定空き家等措置

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空き家17件を、空家法に基づく特定空き家等として、所有者等に対し指導等を行いました。

その結果、これまで16件の空き家が所有者等により除却や売却がなされたため、措置を解除しました。

【 特定空き家等認定件数 】

年度	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5
件数	8	3	0	1	1	2	2	0

※R5 は令和6年2月末現在の実績

■ 跡地の利活用

老朽危険空き家除却支援補助事業の利用者に対し、除却跡地に雑草の繁茂や廃棄物の投棄等が生じないように、適正管理について周知・啓発を行いました。

また、空き家等マッチング事業のチラシ兼利用申込書を送付し、除却跡地の市場流通を促進しました。

5 空き家等に対する課題

各種統計調査、空き家等実態調査、これまでの取組状況などを踏まえ、本市における空き家等に対する課題について、次のとおり整理します。

● 空き家の発生抑制

現在、人口減少高齢化が進行し、高齢単身世帯が増加しており、今後、居住者が亡くなることで空き家化する建物が増えていくと予想されることから、管理不全となる空き家の発生を抑制するための取組が必要です。

また、建物の所有者が亡くなっても、相続手続きが適切に行われず、放置されている空き家も増加していることから、所有者不明となる空き家の発生抑制も重要になります。

● 市場流通の促進

空き家等実態調査における老朽度及び危険度ランクの低い空き家ほど、利活用した件数が多くなっています。空き家の期間が長期化し老朽化が進行する前に、早期の利活用についての支援策を講じ、市場流通を促進する必要があります。

● 適切な管理の促進

空き家であっても適切に管理されていれば問題ありませんが、所有者としての管理意識が希薄で、管理を依頼しても対応されず、問題が解消されない物件も多くあります。

対応しない理由としては、高齢、遠方に居住、経済的な事情、多忙など様々ですが、問題が解消されないと周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあることから、適切な管理を促進する必要があります。

- 危険空き家の除却の促進

空き家等実態調査における老朽度及び危険度ランクの高い空き家ほど、利活用が難しくなり、管理不全の状態が長期化することで、特定空き家等に移行する可能性があります。

平成30年度調査でD及びE判定だった危険空き家の約70%が、令和4年度調査においても継続して空き家だったことから、危険空き家の除却を促進するための支援策を講ずる必要があります。



第3章 空き家等対策基本方針

1 空き家等対策基本方針

個人の財産である空き家等は、所有者やその相続人が適切に管理すべきであることを前提としつつ、本市における空き家等に対する課題等を踏まえ、空き家等対策の基本方針を次のとおりとします。

1 空き家の発生抑制

居住している段階から、将来、管理不全状態の空き家にならないよう、住宅等の維持管理や相続手続の重要性について、所有者等の意識を啓発し、空き家の発生抑制を図ります。

2 空き家等の利活用

空き家等の所有者等に対し、市場流通を促進するとともに、改修工事等の支援を行うことで、空き家の再生を図り、利活用につなげます。

3 適切な管理の促進

管理が十分に行われていない空き家等の所有者等に対し、管理意識の醸成を図るとともに、管理方法等についての情報提供を行い、適切な管理を促進します。

4 管理不全の解消

管理不全状態の空き家等の所有者等に対し、除却工事の支援を行うとともに、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等については、空家法等に基づき、必要な措置を適切に講ずることで、管理不全の解消を図ります。

2 計画の目標

空き家等対策の基本方針を踏まえ、本計画の目標を次のとおりとします。

空き家等の状況に応じた対策を、総合的かつ計画的に推進し、市民が安全で安心して暮らせるまちを目指します。

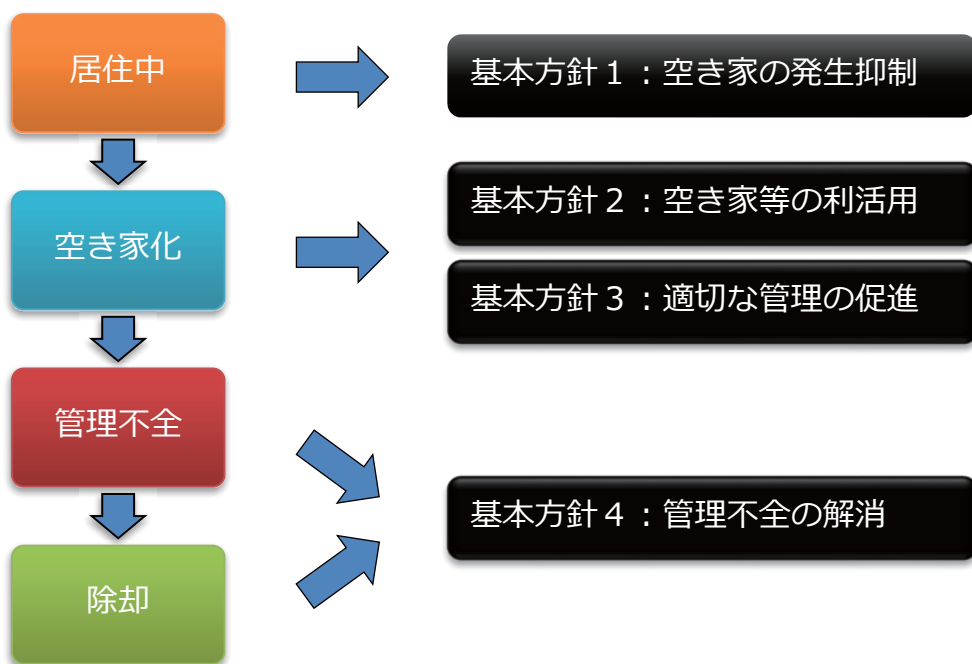
第4章 空家等対策計画

1 空き家等の各段階と対策の基本方針

空き家等の適切な管理は第一義的には、当該空き家等の所有者やその相続人の責任において行われるべきですが、放置された空き家等については管理不全の結果、安全・安心な市民生活に悪影響を及ぼすおそれがあることから、市として公益上必要な対策を適切に講ずる必要があります。

空き家等対策は、居住中から除却まで、各段階の状況に応じた対策が必要になることから、本計画では、空き家等の各段階に即した対策の基本方針を、次のとおりとし、基本方針に基づく各種取組を実施していきます。

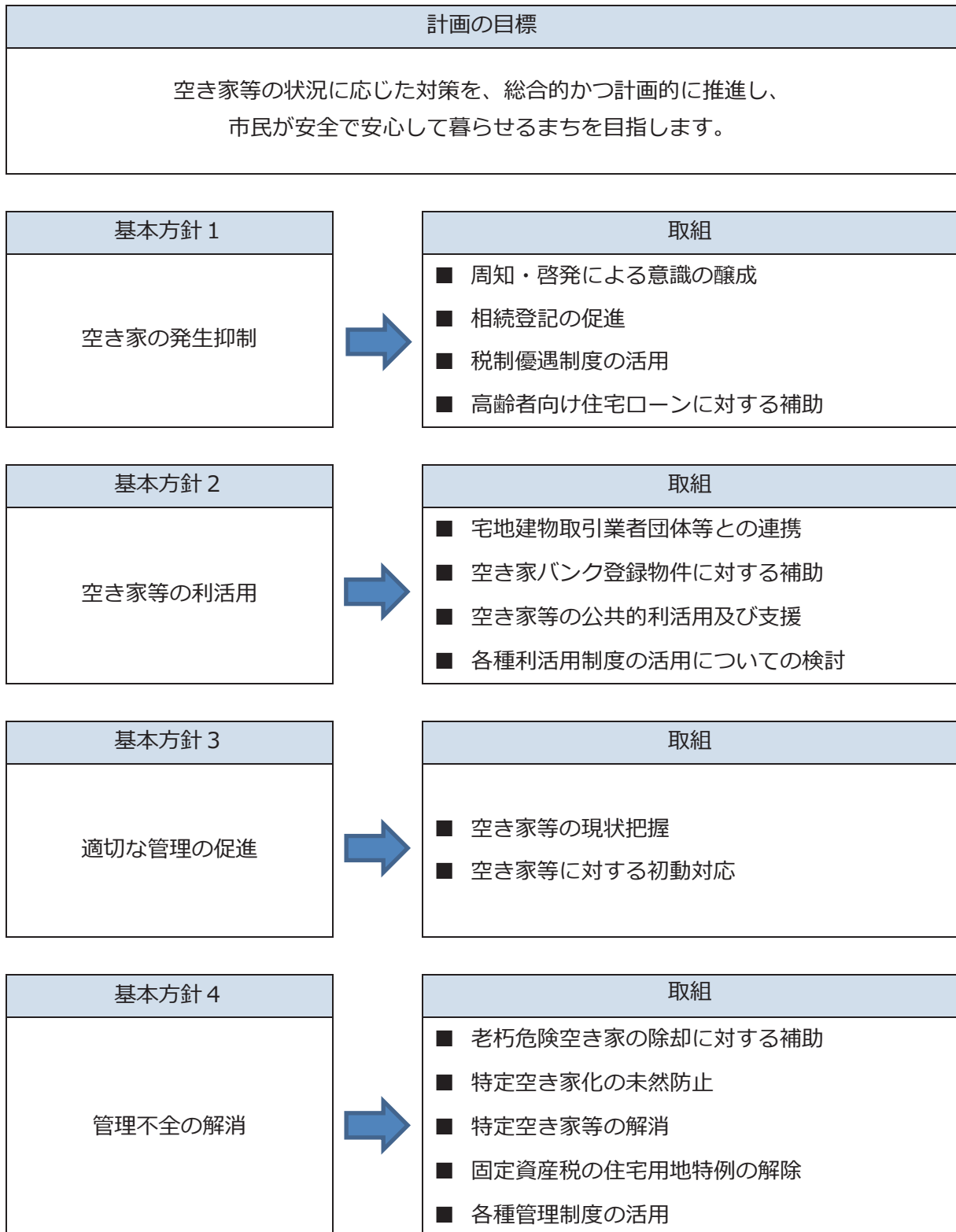
【 空き家等の各段階と対策の基本方針 】



【 各基本方針における老朽度及び危険度ランクの目安 】

項目	居住中	A	B	C	D	E
基本方針 1 : 空き家の発生抑制	●					
基本方針 2 : 空き家等の利活用		●	●	●		
基本方針 3 : 適切な管理の促進			●	●		
基本方針 4 : 管理不全の解消					●	●

空き家等対策の目標及び基本方針を踏まえ、本計画の体系を次のとおりとします。



空き家は、年数が経ち、放置され老朽化が進むほど、所有者等の把握が困難になるとともに、除却等に要する費用も増加します。

このようなことから、現に存在する空き家について対策を講ずることとあわせ、将来、管理不全や所有者不明となる空き家の発生を抑制することが必要となります。

今後、空き家の発生抑制を促進するため、以下の取組を進めていきます。

■ 周知・啓発による意識の醸成

空き家の発生を抑制するにはまず、現在居住中の所有者等に対し、空き家から生ずる問題点等を周知・啓発し、将来、管理不全空き家等を発生させない意識の醸成を図ることが重要です。

【 具体的取組 】

◆ 各種媒体を利用した周知・啓発

ホームページ、SNS、チラシ、広報高松など各種媒体を利用した周知・啓発を行います。

◆ 空き家に関する無料相談会や講座の開催

地域コミュニティ協議会を始め、関係団体等と連携した空き家に関する無料相談会や講座を開催します。

■ 相続登記の促進

空き家が発生し放置される要因の一つとして、所有者の死後、相続登記がなされず、時間が経過するほど相続人の数が多くなり、権利関係が複雑化した結果、相続人全員が相続放棄をするなど、空き家を管理する者が誰もいなくなることが挙げられます。

このような所有者不明となる空き家の発生を抑制するため、相続登記を促進します。

【 具体的取組 】

◆ 相続登記促進のための周知・啓発

令和6年度からの相続登記の義務化に伴い、相続登記を促進するチラシを作成し、亡くなられた方の手続をワンストップで対応する「おくやみ手続窓口」や、地域包括支援センター、社会福祉協議会等の関係機関と連携してチラシを配布するなど、相続手続の重要性について、周知・啓発を図ります。

■ 税制優遇制度の活用

相続により取得した空き家が長期間放置されないよう、速やかな譲渡を促す税制優遇制度の活用を促進します。

【 具体的取組 】

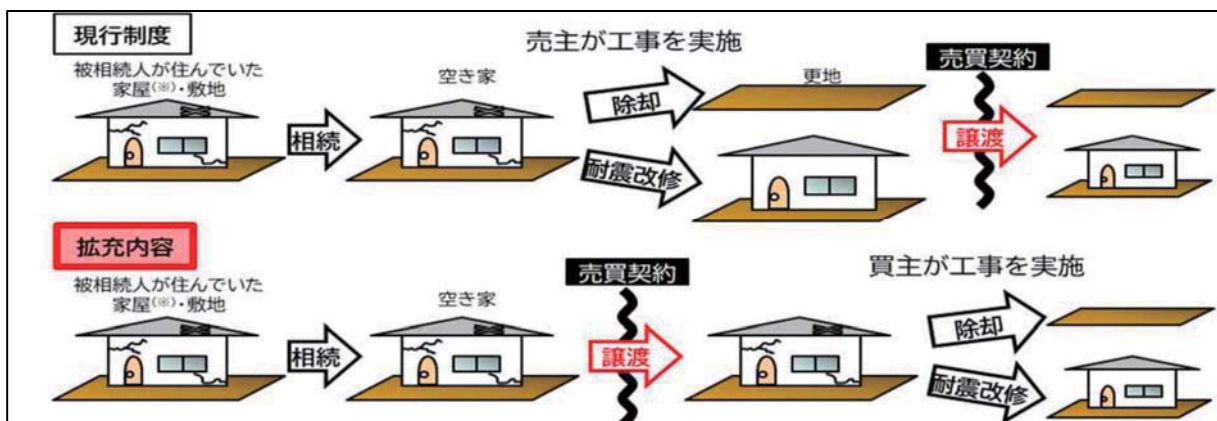
◆ 空き家の発生を抑制するための特例措置の活用促進

被相続人が亡くなったことで、空き家となった物件の相続人が、その空き家を除却するか、耐震性がない場合は耐震改修した後に、除却後の土地又は空き家（敷地含む。）を、相続日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合、その譲渡に係る譲渡所得の金額から3,000万円の特別控除が受けられます。

加えて、令和5年度の税制改正により、空き家の譲渡日の属する年の翌年2月15日までに購入者が空き家を除却するか、耐震改修した場合も特別控除の適用対象となり、制度の要件が拡充されました。

空き家発生の抑制が期待できる当該制度の周知・啓発を図り、活用を促進します。

【 制度のイメージ 】



※昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。

※相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

資料：国土交通省

■ 高齢者向け住宅ローンに対する補助

住宅金融支援機構のリバースモーゲージ型住宅ローンによる融資を受けた高齢者に対し補助を行うことで、高齢者のニーズに応じた住まい・住環境づくりを促すとともに、将来的な住宅の流通を誘導し、空き家発生未然防止を図ります。

【 具体的取組 】

◆ リバースモーゲージによる高齢者住まい応援補助金交付

「リ・バース60」(※)による融資を受けた高齢者に対し、補助金を交付します。

※住宅金融支援機構と民間金融機関が提携して提供する住宅融資保険付きリバースモーゲージ型住宅ローン。

住宅と土地を担保に融資を受け、月々の支払いは利息のみで、債務者の死亡後に、相続人が住宅売却又は自己資金で一括して返済する仕組み。

【 リバースモーゲージによる高齢者住まい応援補助金 】

補助対象者	市内に住所を有し、リ・バース60のノンリコース型(※)の融資を受ける60歳以上の高齢者
補助額	リ・バース60契約当初から1年間(12回分)の返済額(返済予定額を含む。)合計の3分の2相当(最大15万円)

※債務者の死亡時に行った担保物件の売却代金の額が、その時の債務残高に満たない場合であっても、相続人は、当該債務残高に満たなかった額を返済する必要がない制度。

利活用可能な空き家等については、市場流通を促進させる対策が重要です。

空き家等の利活用が、移住・定住の促進や都市の維持・向上にもつながることから、以下の取組を進めていきます。

■ 宅地建物取引業者団体等との連携

宅地建物取引業者団体等と連携し、利活用可能な空き家等について、積極的な掘り起しを図り、市場流通を促進します。また、各種専門家や関係団体等と連携し、住宅以外の用途への転用も含めた様々な活用方法を検討します。

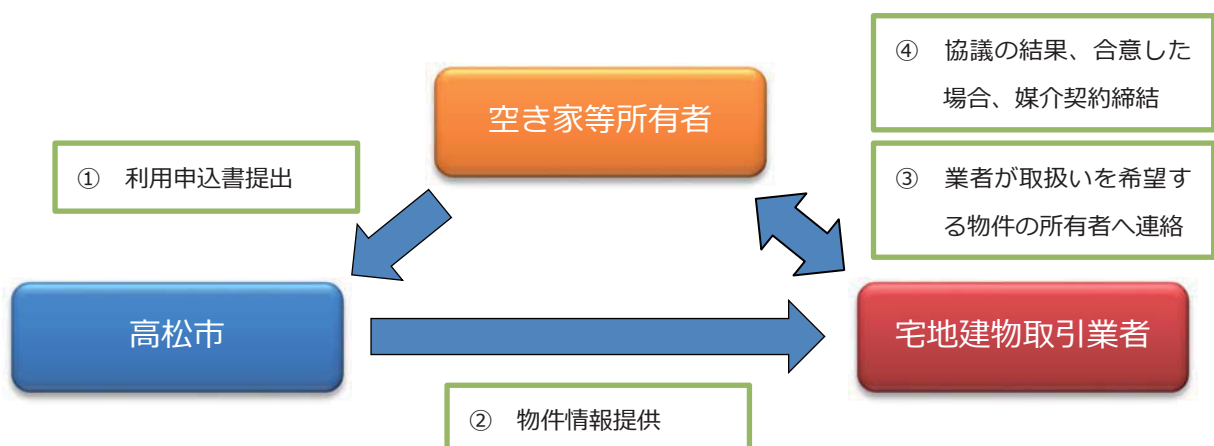
【 具体的取組 】

◆ 空き家等マッチング事業

所有者等から同意を得た空き家等の情報を、市と協定を締結した宅地建物取引業者団体の業者へ提供し不動産取引につなげる、空き家等マッチング事業のチラシ兼利用申込書を固定資産税納税通知書に同封することで、幅広く事業の周知を行い、空き家等の利活用を促進します。

また、適切な管理が行われていない空き家の所有者や、除却した空き家跡地の所有者に対しても事業を案内するなど、積極的な掘り起しを図ります。

【 空き家等マッチング事業の流れ 】



◆ 空き家相談員制度

市と宅地建物取引業者団体で協定を締結し、空き家の所有者等が、専門的な知識を持つ宅地建物取引士に、空き家の売却や賃貸、日常的な管理、除却等について無料で相談できる、空き家相談員制度を実施し、空き家の利活用のみならず、適切な管理等についても促進します。

◆ 空き家バンクの登録促進

空き家バンクへの登録や活用を促進するため、各種媒体を利用した周知を行い、空き家の所有者に登録を促します。

また、適切な管理が行われていない空き家の所有者に対しても、空き家バンクへの登録を案内するなど、積極的な掘り起しを図ります。

■ 空き家バンク登録物件に対する補助

空き家の利活用と本市への移住の促進を図るため、空き家バンク登録物件の所有者又は利用者に対し、各種補助を行います。

【 具体的取組 】

◆ 空き家改修等補助事業

市内の空き家バンク登録物件の改修工事及び家財道具処分に要する経費に対し、補助金を交付します。

また、高松市立地適正化計画で定める居住誘導区域内の改修工事については、補助限度額を増額します。

【 空き家改修補助事業 】

補助対象物件	市内の一戸建て住宅（空き家バンク登録物件）
補助対象者	所有者又は利用者
補助率	2分の1
補助限度額	50万円（居住誘導区域内の空き家は60万円）

【 空き家財道具処分補助事業 】

補助対象物件	市内の一戸建て住宅（空き家バンク登録物件）
補助対象者	所有者又は利用者
補助率	2分の1
補助限度額	10万円

◆ 安心あんぜん住宅事業

市内の空き家バンク登録物件の既存住宅状況調査（インスペクション）に要する経費と、既存住宅売買瑕疵保険への加入経費に対し、補助金を交付します。

【 安心あんぜん住宅事業 】

補助対象物件	市内の売却用住宅（空き家バンク登録物件）
補助対象者	所有者
補助率	2分の1
補助限度額	各5万円

■ 空き家等の公共的利活用及び支援

空き家等を地域資源と捉え、それぞれの地域の需要にあわせて有効活用を図ることは、魅力あるまちづくりにつながります。

地域団体（地域コミュニティ協議会等）が、地域の交流スペースや高齢者の居場所づくりの場等の用途で、空き家等の利活用を希望する場合の支援を行います。

【 具体的取組 】

◆ 地域団体への無償貸与の支援

空き家等マッチング事業において、地域団体への無償貸与を希望する物件を募り、利用を希望する地域団体と所有者とのマッチングを図り、空き家等の公共的利活用につなげます。

また、空き家等を地域団体へ無償貸与し、地域福祉活動等のために利活用した場合を対象に、固定資産税の減免制度を拡充します。

■ 各種利活用制度の活用についての検討

空き家等の利活用を更に促進するため、以下の制度の活用について検討します。

- 空家等活用促進区域・・・市町村が、空き家の活用が必要と認める区域を、区域内の空き家の活用指針とともに空家等対策計画に定めた場合、区域内において、接道規制や用途規制の合理化等の措置を講じたり、所有者等に対し、活用指針に合った空き家活用を要請できる制度。
- 空家等管理活用支援法人・・・市町村長が、空き家の管理や活用に積極的に取り組む NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定できる制度。

管理が十分に行われていない空き家等は、防災、衛生、景観等、様々な面において、周辺の生活環境に悪影響を生じさせることとなります。

空き家等の適切な管理は、当該空き家等の所有者やその相続人の責任において行われるべきものであることから、空き家等の所有者等に管理者である意識を醸成し、適切な管理を促すことが重要です。

今後、空き家等の適切な管理を促進するため、以下の取組を進めていきます。

■ 空き家等の現状把握

空き家等の適切な管理を促進するには、まずは市内の空き家等の状況を把握し、効果的な対策を検討する必要があります。

【 具体的取組 】

◆ 空き家等実態調査

本市における空き家等の実態を把握し、効果的な対策を検討するため、4年に一度、民間事業者に委託して、本市全域の空き家等の実態調査を実施します。

令和8年度に第4回目、令和12年度に第5回目となる調査を実施し、当該データベースのフォローアップを図ります。

また、市内の空き家の分布状況や老朽度及び危険度ランクの推移を分析し、効果的な空き家等対策を実施します。

■ 空き家等に対する初動対応

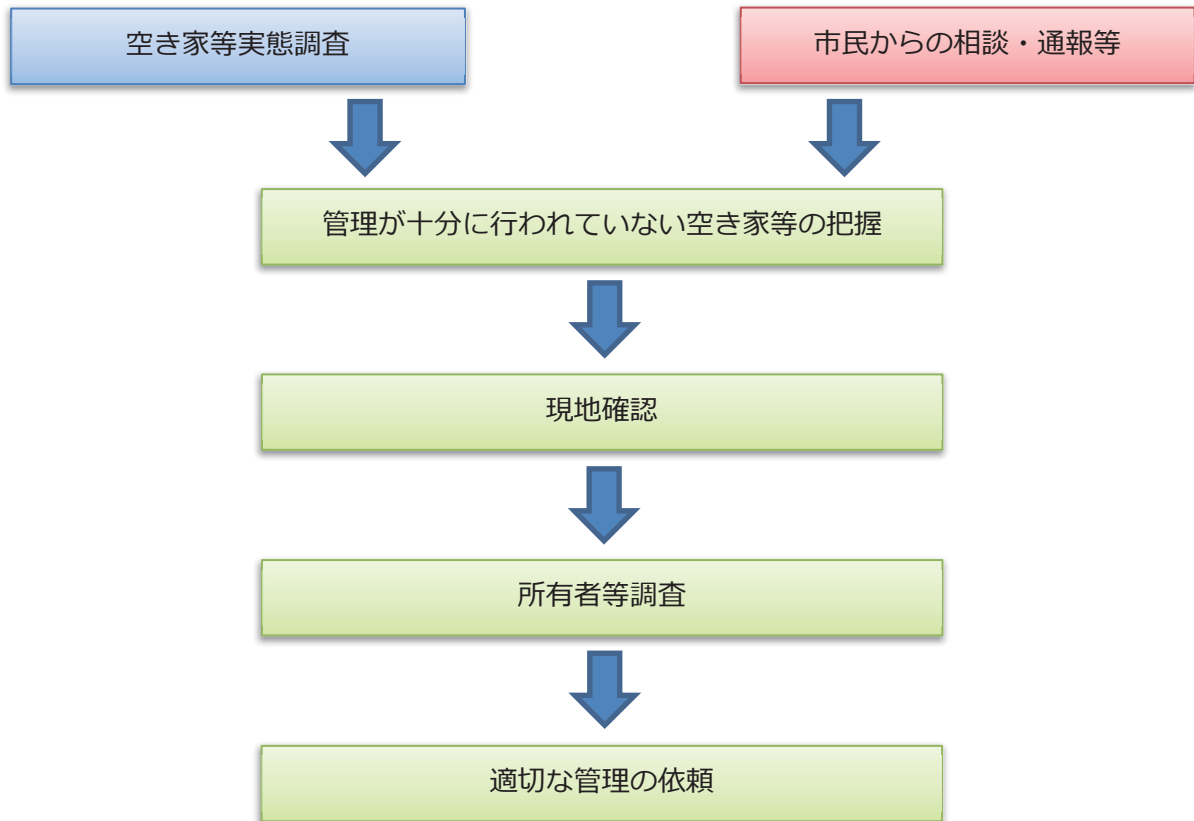
空き家等実態調査や、市民からの相談・通報等により、管理が十分に行われていない空き家等に係る具体の事案を把握した場合、外観目視による現地確認や、当該空き家等の所有者等の特定を行い、適切な管理を促進します。

【 具体的取組 】

◆ 所有者等に対する適切な管理の依頼

管理が十分に行われていない空き家等について、現地確認を行い、固定資産税の課税情報や住民票、戸籍謄本等を利用して所有者やその相続人を特定し、文書等により適切な管理を依頼します。

【 空き家等に対する初動対応のフロー図 】



◆ 空き家等の管理に関する情報提供・助言

所有者等に空き家等の管理を依頼する際、管理内容に応じた相談先の情報提供や助言を行い、適切な管理を促進します。

【 空き家等の主な管理内容 】

・ 隣地や道路に越境した樹木の伐採・剪定
・ 敷地内に繁茂した雑草の除草・草刈り
・ 破損した家屋の除却・修繕
・ 破損したブロック塀の撤去・修繕
・ 敷地内に営巣したスズメバチ等の駆除
・ 空き家に住み着いた害獣の駆除
・ 敷地内に放置されたごみの撤去

適切な管理が行われないうまま時間が経過することで、空き家等は管理不全状態となり、周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことにつながります。

このような空き家等のうち、市として関与すべき事案については、空家法等に基づき適切な措置を講ずる必要があります。

今後、空き家等の管理不全状態を解消するため、以下の取組を進めていきます。

■ 老朽危険空き家の除却に対する補助

空き家の所有者等が、老朽化して倒壊などのおそれのある危険な空き家を除却する場合、補助を行います。

【 具体的取組 】

◆ 老朽危険空き家除却支援補助事業

周辺の生活環境に悪影響を及ぼすおそれのある老朽化し、危険な空き家の除却に対して、補助金を交付することで、管理不全の解消を図ります。

また、住民税非課税世帯には、補助率・補助限度額を引き上げ、所有する空き家の除却を促進します。

除却後の跡地については、所有者等に適切な管理を求めるほか、空き家等マッチング事業を案内するなど、利活用を促進します。

【 老朽危険空き家除却支援補助事業 】

種類	通常	住民税非課税世帯
補助対象物件	市内の老朽危険空き家（住宅）	
補助対象者	所有者又は法定相続人等	所有者
補助率	3分の1	5分の4
補助限度額	50万円	120万円

■ 特定空き家化の未然防止

そのまま放置すれば周囲に著しい悪影響を及ぼす、特定空き家等となるおそれのある空き家等の所有者等に対し、国が定める空き家の管理指針に即した措置をとるよう指導、勧告を行うことで、特定空き家化を未然に防止します。

【 具体的取組 】

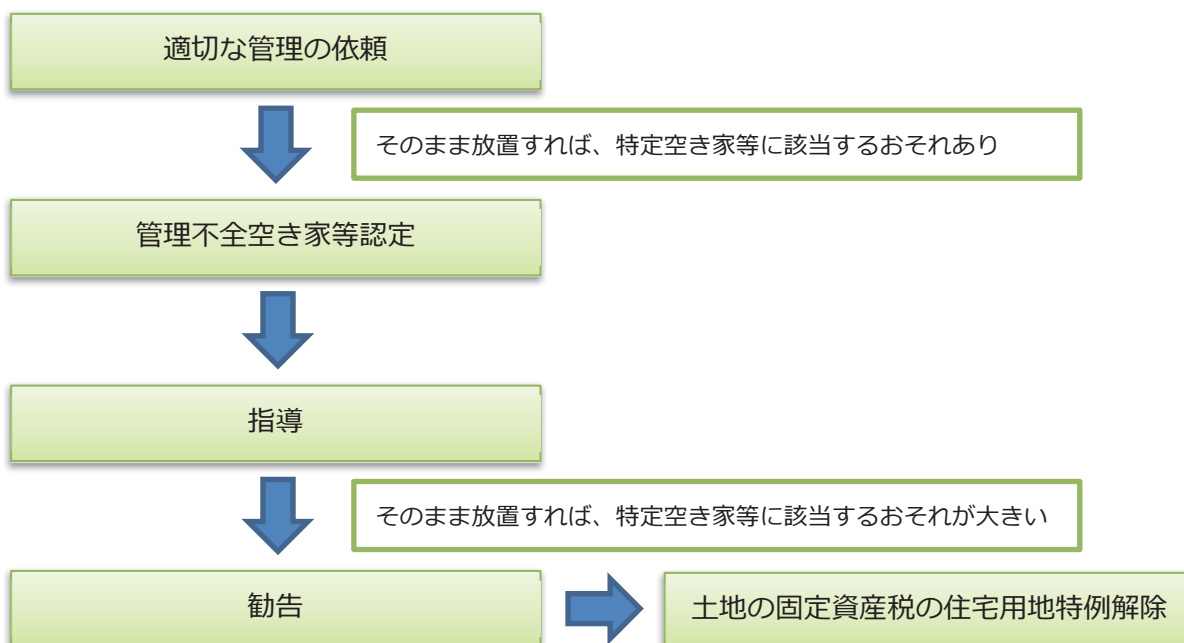
◆ 管理不全空き家等措置（指導、勧告）

所有者等に適切な管理を依頼したにもかかわらず改善されないなど、適切な管理が行われぬまま放置されることで、特定空き家等となるおそれのある管理不全空き家等の所有者等に対し、国が定める空き家の管理指針に即した措置をとるよう指導します。

指導後もなお、管理不全の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空き家等となるおそれが大きいと認めるときは、所有者等に対し、必要な措置をとるよう勧告します。

勧告を行った管理不全空き家等については、土地の固定資産税の住宅用地特例を解除します。

【 管理不全空き家等措置のフロー図 】



■ 特定空き家等の解消

管理不全状態の空き家等で、空家法に基づく特定空き家等の措置が必要な状態と認められる場合は、空家法や国が示す指針に基づき、特定空き家等の解消に向け、適切に対応します。

【 具体的取組 】

◆ 特定空き家等措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）

特定空き家等は、空き家等のうち、空家法第2条第2項に示すとおり、以下の状態にあると認められる空き家等と定義されています。

【特定空き家等の定義】

- (ア) 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
- (イ) 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
- (ウ) 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
- (エ) 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

特定空き家等に対して、空家法に規定する措置を講ずるに際しては、空き家等の物的状態が特定空き家等の定義に示す（ア）～（エ）の各状態であるか否かを判断するとともに、当該特定空き家等がもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮します。

また、あわせて高松市空家等対策協議会の意見を踏まえた上で、措置を講じていきます。

特定空き家等に対し、空家法の規定を適用した場合、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導、勧告、命令することができるとともに、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができます。

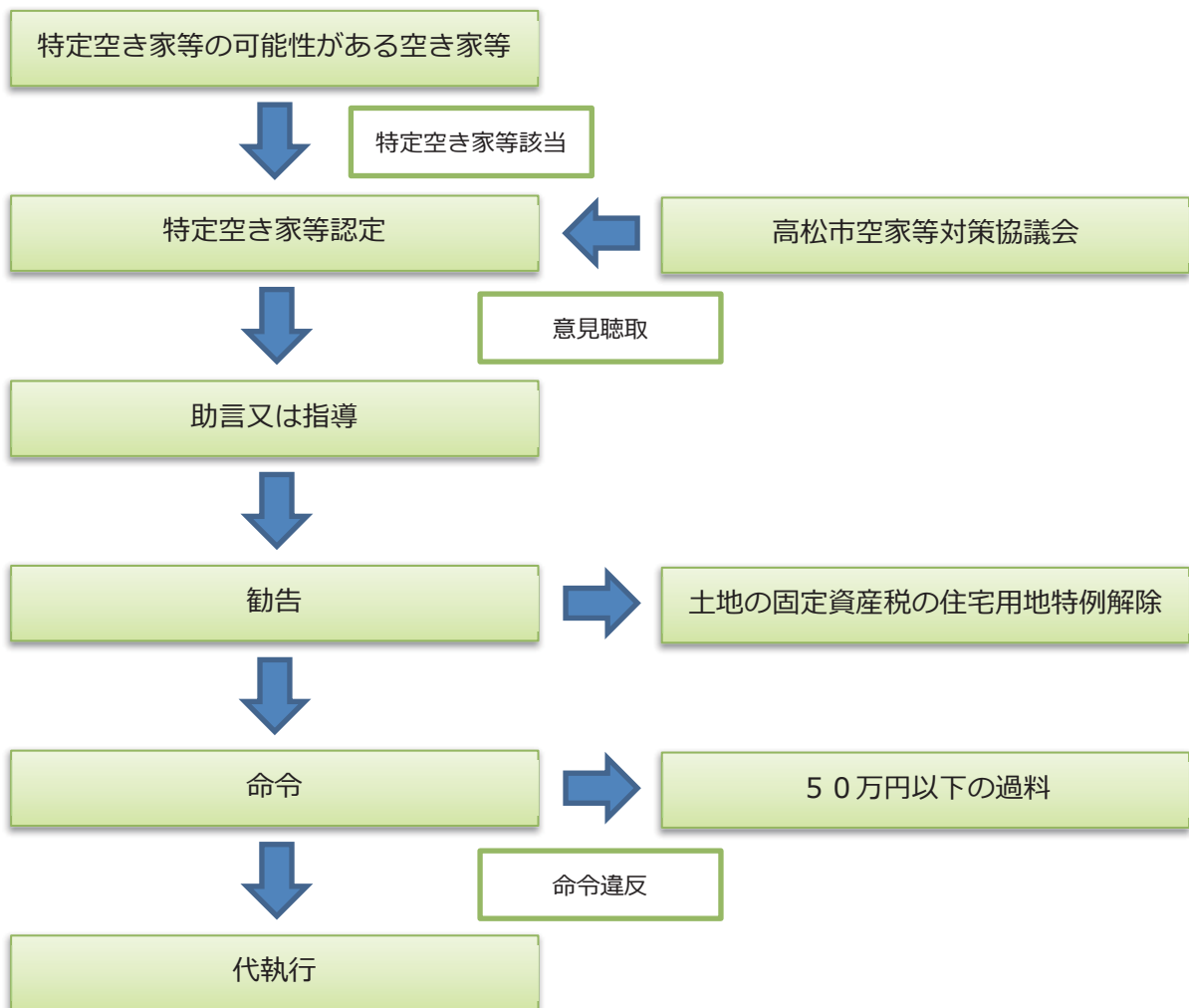
以上の措置は、助言又は指導、勧告、命令、代執行の順で行っていきます。

助言又は指導、勧告、命令を行う場合、必要な限度において、所有者等に対し、当該空家等についての報告を求めたり、空き家等と認められる場所に立入調査を行います。

勧告を行った特定空き家等については、管理不全空き家等に対する勧告と同様に、土地の固定資産税の住宅用地特例を解除します。また、命令に違反した者は、50万円以下の過料に処せられます。

代執行を行った場合、代執行に要した一切の費用は、所有者等から徴収するものとし、行政代執行法に定める国税滞納処分の例により、強制的な費用徴収が可能です。

【 特定空き家等措置のフロー図 】



◆ 略式代執行

特定空き家等について必要な措置をとるよう命令する対象者が確知できないときは、周辺への悪影響の程度等を考慮し、高松市空家等対策協議会に諮るなど、慎重に判断した上で、略式代執行を実施します。

◆ 緊急代執行

所有者等に対し助言又は指導、勧告を行った特定空き家等について、緊急に除却等の措置が必要となった場合、所有者等に必要な措置をとるよう命令する時間的猶予がないときは、緊急代執行の実施が可能です。

◆ 緊急安全措置

特定空き家等の倒壊、崩落等により、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため、緊急の必要があると認めるときは、シートでの覆いや防護ネットの設置等、必要な最小限度の措置の実施が可能です。

措置に要した費用は、所有者等から徴収することが可能ですが、所有者等が費用支払いをしない場合は、強制徴収を可能とする代執行と異なり、民事訴訟を提起し、裁判所による給付判決を債務名義として、民事執行法に基づく強制執行に訴えることとなります。

【 代執行等費用の徴収方法 】

種類	代執行等根拠	費用支払いがない場合の徴収方法
代執行、略式代執行、緊急代執行	空家法	強制徴収
緊急安全措置	空家条例	民事訴訟提起

■ 固定資産税の住宅用地特例の解除

住宅用地には固定資産税の負担を軽減する特例措置が設けられていますが、住宅が空き家となった後も特例措置は継続され、空き家の除却が進まない要因の一つとされています。

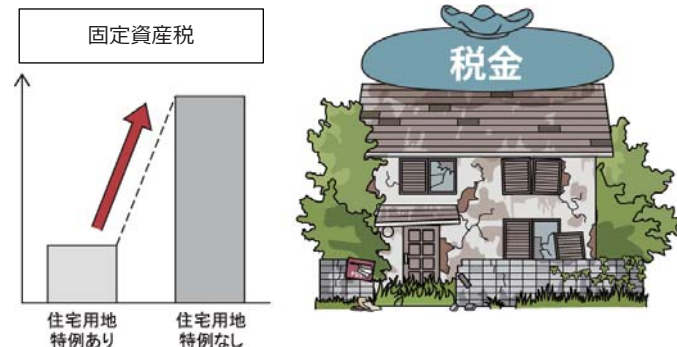
所有者等に勧告を行った管理不全空き家等や特定空き家等以外でも、居住の用に供する家屋に該当しないと認められる空き家については、土地の固定資産税の住宅用地特例を解除し、適正・公平な課税状況にするとともに、除却を促進します。

【 具体的取組 】

◆ 危険空き家に係る住宅用地特例の解除

空き家等実態調査で老朽度及び危険度ランクがD及びE判定の危険空き家について、必要に応じて家屋要件や居住実態の有無、今後の改修や居住見込みについて

調査を実施し、居住の用に供する家屋に該当しないと認められる空き家については、土地の固定資産税の住宅用地特例を解除します。



■ 各種管理制度の活用

空き家の法定相続人が死亡している場合や、相続放棄している場合など、所有者不明・不在となった空き家において、管理不全の解消は困難であることから、裁判所に対し管理人の選任を請求し、当該空き家の修繕や処分を行う、各種管理制度の活用を検討します。

【 市町村に選任請求権のある管理制度のフロー図と種類 】



種類	管轄裁判所	管理人の選任請求を行う場合
不在者財産管理人	家庭	所有者が従来 of 住所又は居所を去り、容易に戻る見込みがない場合
相続財産清算人	家庭	相続人のあることが明らかでない場合
所有者不明建物管理人	地方	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
管理不全土地・建物管理人	地方	所有者による管理が適切でなく、他人の権利が侵害され、又はそのおそれがある場合

第5章 計画の推進

1 推進体制

本計画を推進するための体制については、以下のとおりとします。

■ 庁内の連携体制

様々な空き家等の問題に的確かつ迅速に対応するとともに、空き家等問題に対する解決策の方向性を明確化し、施策を総合的かつ計画的に推進していくため、空き家等対策を所掌する担当部署を中心に、庁内関係課との連携体制を構築していきます。

■ 高松市空き家等対策協議会

空き家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、空家法第8条第1項及び空家条例第12条の規定に基づき、「高松市空き家等対策協議会」を設置します。

高松市空き家等対策協議会	
協議事項	① 本計画の策定及び変更に関する事項 ② 特定空き家等の措置に関する事項 ③ その他空き家等対策に関し必要な事項
会長	高松市長
委員	法務、不動産、建築、福祉の専門家、地域住民の代表等 14人以内



2 計画の評価指標

本計画を計画的・効果的に進めていくため、指標を設定し、継続的に評価・改善を行います。

■ 前計画における指標の達成状況

前計画における指標の令和4年度末現在における達成状況は次のとおりです。

3つの指標において目標を達成し、達成できなかった2つの指標においても、達成率は80%以上となりました。

【 達成状況の記号 】

記号	達成率
A	100%以上
B	80%以上 100%未満
C	50%以上 80%未満
D	50%未満

【 前計画の指標と達成状況 】

指標名	指標の説明	策定時 H27	目標 R5	現況値 R4	達成状況
危険空き家率	市内の空き家等の全体に占める危険な空き家等の割合	15.9%	10%	9.6%	A
老朽危険空き家除却支援件数（累計）	老朽危険空き家除却支援制度利用により除却した空き家件数	0件	303件	255件	B
空き家バンク登録件数	空き家バンクに登録された空き家件数	58件	150件	199件	A
空き家改修等支援件数（累計）	空き家改修等補助事業により改修等を行った空き家件数	3件	66件	54件	B
空き家相談員制度利用件数（累計）	空き家の除却や利活用について、空き家相談員制度を活用した相談件数	—	20件	78件	A

※危険空き家率は、直近の調査結果である令和4年度空き家等実態調査を基に算出

※危険空き家率以外の実績は、令和4年度末現在

■ 本計画における指標と考え方

空き家等の状況に応じた対策を、総合的かつ計画的に推進し、市民が安全で安心して暮らせるまちの実現を本計画の目標とする中で、空き家等の利活用と管理不全の解消を特に重要な取組として位置付け、数値化できる指標を次のとおり設定し、継続的に評価・改善を行います。

【 本計画の指標 】

指標名	指標の説明	現況値 R4	中間目標 R9	目標 R13
危険空き家件数	空き家等実態調査における老朽度及び危険度ランクがD及びE判定の空き家件数	785 件	750 件	715 件
老朽危険空き家除却支援件数（累計）	老朽危険空き家除却支援制度利用により除却した空き家件数	255 件	485 件	669 件
空き家改修等支援件数（累計）	空き家改修等補助事業により改修等を行った空き家件数	54 件	129 件	189 件
空き家相談員制度利用件数（累計）	空き家の除却や利活用について、空き家相談員制度を活用した相談件数	78 件	163 件	231 件
空き家等マッチング事業成約件数（累計）	空き家等マッチング事業の利用により売買又は賃貸借契約に至った空き家等件数	34 件	214 件	358 件

※「危険空き家件数」は、4年に一度実施する空き家等実態調査の直近の結果
（調査（予定）年度：令和4・8・12年度）

※「危険空き家件数」以外の実績は、令和4年度末現在

資 料

空家等対策の推進に関する特別措置法

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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第14条第2項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(国の責務)

第3条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

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

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

(地方公共団体の責務)

第4条 市町村は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第7条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に

対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- (4) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置(第22条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項から第11項までの規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対

処に関する事項

- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、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。

- (1) 中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第2条に規定する中心市街地
- (2) 地域再生法（平成17年法律第24号）第5条第4項第8号に規定する地域再生拠点
- (3) 地域再生法第5条第4項第11号に規定する地域住宅団地再生区域
- (4) 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成20年法律第40号）第2条第2項に規定する重点区域
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- (2) 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第16条第1項及び第18条において「誘導用途」という。）に関する事項
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下この項及び第9項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第10項において同じ。）について第17条第1項の規定により読み替えて適用する同法第43条第2項（第1号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第17条第2項の規定により

読み替えて適用する同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第9項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

- 6 前項の第17条第1項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第2項の規定の適用を受けるための要件（第9項及び第17条第1項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員1・8メートル以上4メートル未満の道（同法第43条第1項に規定する道路に該当するものを除く。）に2メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第3項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第2条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家

等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

- 1 1 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。
- 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。

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(周辺的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大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

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

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

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

第4章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

- 第16条 空家等対策計画作成した市町村（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つせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

る。

(建築基準法の特例)

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

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

(空家等の活用の促進についての配慮)

第18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第4条第10項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第42条第1項ただし書又は第43条第1項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められ

たときは、第7条第8項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

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

（地方住宅供給公社の業務の特例）

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

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

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

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

第5章 特定空家等に対する措置

第22条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上

有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2

項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 7 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第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つて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請によ

り、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

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

（支援法人の業務）

第24条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

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

（監督等）

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

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

（情報の提供等）

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

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

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

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

（市町村長への要請）

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

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

第7章 雑則

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

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画

に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第8章 罰則

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

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

附 則

(施行期日)

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

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和5年6月14日法律第50号) 抄

(施行期日)

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

(経過措置)

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

2 新法第22条第10項及び第12項(同条第10項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第6条において「施行日」という。)

以後に新法第22条第10項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第14条第10項後段の規定による公告を行った場合には、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。

高松市空家等の適切な管理及び活用の促進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理及び活用の促進に関し、基本理念等を定め、並びに市、空家等の所有者等及び市民の責務を明らかにするとともに、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、適切な管理が行われていない空家等に対する措置について必要な事項を定めることにより、生活環境の保全並びに災害及び犯罪の予防を図り、もって市民が安全で安心して暮らせるまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、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) 危険空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等及び不特定の者が容易に内部に侵入し、又は使用することができることにより犯罪行為を誘発するおそれがある状態にある空家等をいう。
- (2) 市民 市内に居住し、通勤し、又は通学する個人及び市内で事業を行い、又は活動を行う個人又は法人その他の団体をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例によるものとする。

(基本理念)

第3条 空家等の適切な管理及び活用の促進に関する対策（以下「空家等対策」という。）は、適切に管理されていない空家等が、衛生、景観等の生活環境の保全並びに災害及び犯罪の予防に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置が適切に講じられなければならない。

2 空家等対策は、市、空家等の所有者等及び市民がそれぞれの役割を強く認識し、相互に密接な連携を図りながら、協働して行わなければならない。

(市の責務)

第4条 市は、前条に定める基本理念（以下「基本理念」という。）にのっとり、空家等の適切な管理及び活用の促進が図られるよう、空家等に関する必要な措置を適切に講ずるものとする。

(空家等の所有者等の責務)

第5条 空家等の所有者等は、基本理念にのっとり、その所有し、又は管理する空家等が危険空家等にならないよう適切な管理に努めるとともに、市が実施する対策に協力するよう努めるものとする。

(市民の責務)

第6条 市民は、基本理念にのっとり、市が実施する対策に協力するよう努めるとともに、危険空家等があると認めるときは、速やかに市に対し、その情報を提供するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第7条 市長は、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画を定めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第8条 市は、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ものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第9条 市は、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。）の活用を促進するため、情報の提供その他必要な対策を講ずるものとする。

(緊急安全措置)

第10条 法第22条に規定するもののほか、市長は、特定空家等の倒壊、崩落等により、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の規定による措置を講じたときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

3 市長は、第1項の規定による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から徴収することができる。

(関係機関への協力要請)

第11条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、協力を要請することができる。

(高松市空家等対策協議会)

第12条 空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、法第8条第1項の規定に基づき、高松市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、次に掲げる事項について協議するものとする。

(1) 第7条に規定する空家等対策計画の策定及び変更に関すること。

(2) 法第22条に規定する措置に関すること。

(3) 前2号に掲げるもののほか、空家等対策に関し必要な事項

3 協議会は、会長及び委員をもって組織する。

4 会長は、市長をもって充てる。

- 5 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 6 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。
- 7 委員は14人以内とし、法第8条第2項に規定する者のうちから、市長が委嘱する。
- 8 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 9 委員は、再任されることができる。
- 10 協議会の庶務は、市民局において行う。

(委任)

第13条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、公布の日から施行する。
(高松市特別職の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)
- 2 高松市特別職の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和31年高松市条例第20号)の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

附 則(令和5年12月27日条例第26号)

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(令和5年12月27日条例第31号)抄

(施行期日)

- 1 この条例は、令和6年4月1日から施行する。

用語解説

用語	解説
空き家等	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。）。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。【参照：空家法第2条第1項】
空き家等実態調査	市内の空き家の実態を把握し、効果的な対策を検討するため、4年に一度、市内全域の建物を対象として行う、外観目視による調査。
管理不全空き家等	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き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き家等。【参照：空家法第13条第1項】
危険空き家	空き家等実態調査における老朽度及び危険度ランクがD及びE判定の空き家。
特定空き家等	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き家等。【参照：空家法第2条第2項】
老朽危険空き家	そのまま放置すれば周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあり、老朽危険空き家除却支援補助事業の要件に該当する空き家。

第 2 期 高 松 市 空 家 等 对 策 計 画

高松市市民政策局 くらし安全安心課

〒760-8571 香川県高松市番町一丁目8番15号

TEL 087-839-2555 FAX 087-839-2276 E-mail anzen-anshin@city.takamatsu.lg.jp