

八街市空家等対策計画

令和 7 年 4 月

八街市

目次

第1章 計画の趣旨

- 1. 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・P 1
- 2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・P 2
- 3. 計画期間・・・・・・・・・・・・・P 2
- 4. 対象地区・・・・・・・・・・・・・P 3
- 5. 計画の対象とする空家等・・・・・・・・・・・・・P 3

第2章 本市の状況

- 1. 人口・世帯数の推移・・・・・・・・・・・・・P 4～5
- 2. 国の統計調査から見る状況・・・・・・・・・・・・・P 6～7
- 3. 八街市空家等実態調査・・・・・・・・・・・・・P 8
- 4. 相談実績・・・・・・・・・・・・・P 8
- 5. 空家等対策の課題・・・・・・・・・・・・・P 9

第3章 空家等に関する対策

- 1. 基本的な方針・・・・・・・・・・・・・P 1 0
- 2. 具体的な施策・・・・・・・・・・・・・P 1 1
- 3. 推進体制・・・・・・・・・・・・・P 1 2
- 4. 相談等への対応・・・・・・・・・・・・・P 1 3
- 5. 計画の評価と見直し・・・・・・・・・・・・・P 1 3

【資料】

- 空家対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・P 1 4～2 8
- 八街市空家等対策委員会設置要領・・・・・・・・・・・・・P 2 9～3 0

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景

近年、地域における人口減少や既存住宅をはじめとする建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い空家等が増加し、その中には適切に管理が行われず、地域の良好な生活環境に悪影響を及ぼしているものがあり、これらに対する対策が全国的に課題となっています。

このような状況から、平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号。以下「法」という。）」が施行し、令和5年12月13日に一部改正され、全国の市町村において空家等対策の取組が進められてきました。その後、「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指針（以下「基本指針」という）」が国から示され、市町村は必要に応じ「空家等対策計画」を作成し、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討することが望ましいとされました。

また、同年5月には、「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（以下「ガイドライン」という。）」として、特定空家等の判断の参考となる基準及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる一般的な考え方が国から示されました。

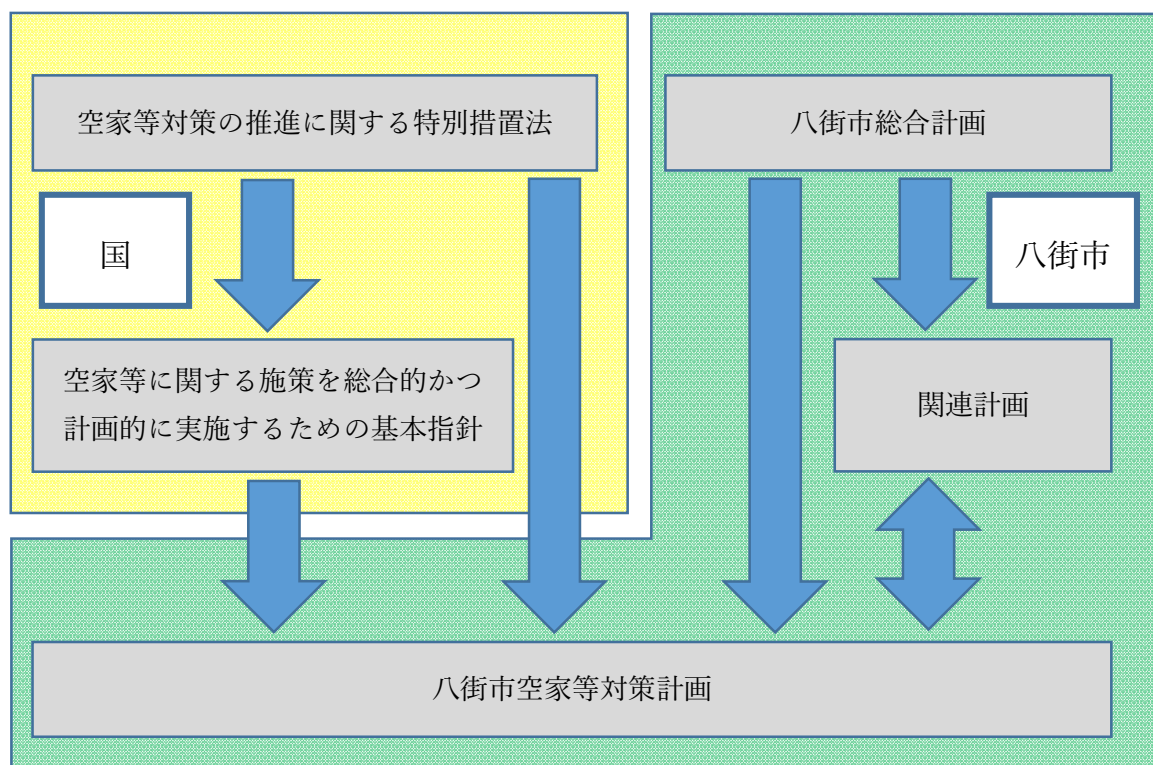
本市の空家においても、空家率が13.97%（令和5年 住宅・土地統計調査）と全国平均の13.84%、千葉県平均の12.35%に比べて高くなっており、戸数は着実に増加しています。ついては、今後の高齢化等の進展に伴い、更に増えるものと予測されます。

これらの経緯を踏まえ、本市においても空家等についての基本的な考えを示し、市民の安心で快適な生活環境の保全を図るとともに、空家等の有効利用などの対策を進めるため、本計画を定めます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条の規定により、国が定めた基本指針に即して定めるものです。

また、「八街市総合計画」及び「八街市都市計画マスタープラン」を踏まえたものとしています。



3. 計画期間

本市では、空家対策の推進について令和7年度から令和11年度までの5年間で計画期間とします。

なお、本計画は、国及び千葉県の動向や八街市の空家等の変化の状況、また八街市総合計画等の関係計画に合わせ、必要に応じ適宜見直しを行います。

4. 対象地区

これまでに市民等から受け付けた空家等の相談の結果から、八街市の空家等の分布は市内全域に見られ、様々な問題を起こしていることから、本計画の対象地区は、八街市全域とします。

ただし、空家等の数や分布の変移、活用等の状況からみて経済的社会的活動の促進のために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場合は、関係機関との協議等において、「空家等活用促進区域」、並びに「空家等活用促進指針」を策定し、重点的に空き家対策に取り組むこととします。

5. 計画の対象とする空家等

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」と法第2条第2項「特定空家等」及び法第13条「管理不全空家等」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ものを含む。）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。

【管理不全空家等】

適切な管理が行われ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空家等をいう。

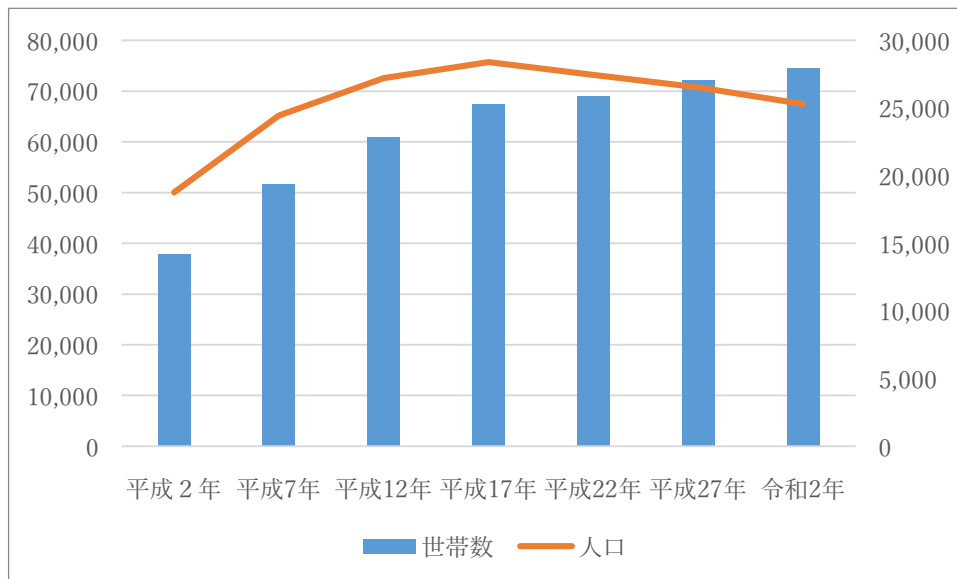
【特定空家等】

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

第2章 本市の状況

1. 人口・世帯数の推移

(1) 八街市の人口と世帯数の推移

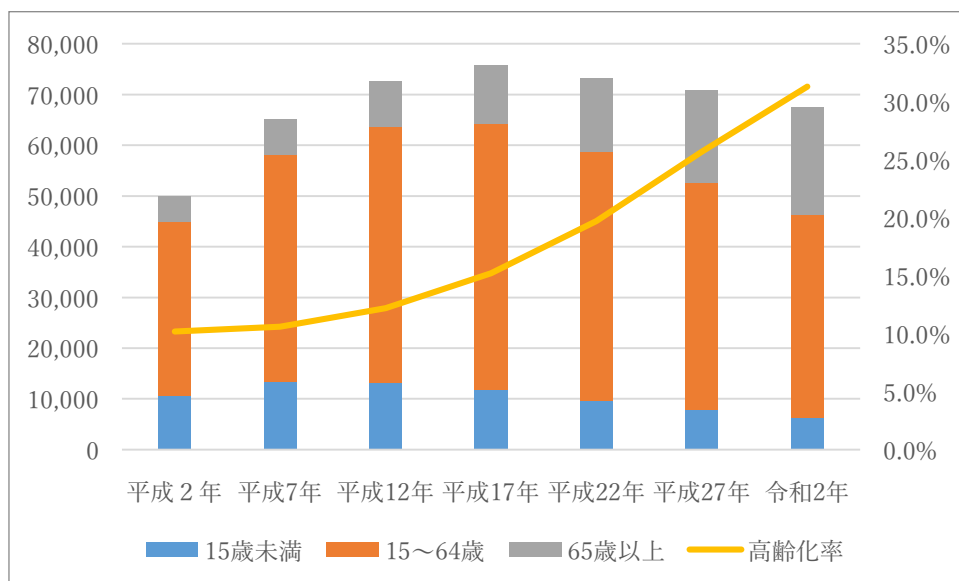


年代	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
世帯数	14,168	19,377	22,848	25,259	25,838	27,074	27,942
人口	50,036	65,218	72,595	75,735	73,212	70,734	67,455
世帯人員	3.5	3.4	3.2	3.0	2.8	2.6	2.4

(出典：国勢調査)

本市では、平成17年をピークに人口は、緩やかな減少傾向となっています。しかしながら、単身世帯の増加等により、世帯数は年々増加しています。

（２）八街市の高齢化の状況



年代	平成 2 年	平成 7 年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 2 年
15 歳未満	10,651	13,285	13,138	11,815	9,526	7,793	6,295
15～64 歳	34,164	44,987	50,530	52,352	49,239	44,754	40,045
65 歳以上	5,097	6,943	8,886	11,480	14,447	18,187	21,115
高齢化率	10.2%	10.6%	12.2%	15.2%	19.7%	25.7%	31.3%

（出典：国勢調査）

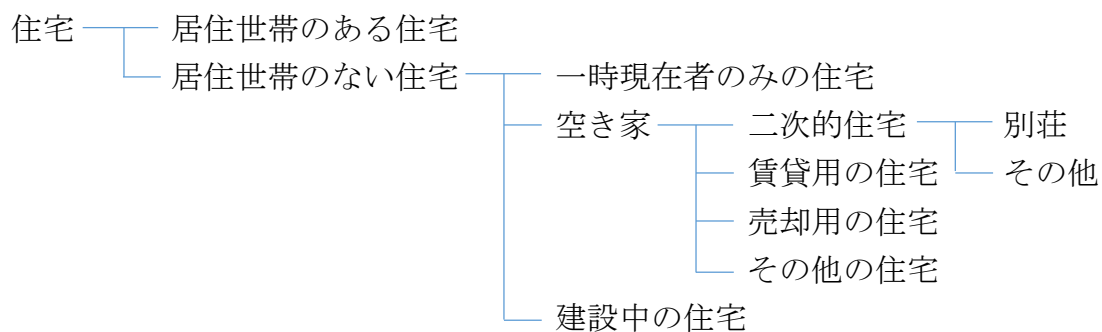
本市においても高齢化は進行しており、高齢化率は、近年急速に増加し令和 2 年度には千葉県水準（27.3%）を超えています。

また、65 歳以上の単独世帯（一人暮らし世帯）については、平成 27 年度 2,568 世帯から令和 2 年度 3,201 世帯と 633 世帯の増加となっており、今後の空家数についても増加していくものと予想されます。

2. 国の統計調査から見る状況

(1) 住宅・土地統計調査

住宅・土地統計調査は、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地などの実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う調査です。なお、本調査は抽出調査であり、結果の数値は推計値です。



一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
空 家	二次的 住宅	別荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）
建設中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりできるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）

(2) 全国・千葉県・八街市における空き家率の推移

区分	H25			H30			R5		
	住宅数 (千戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	住宅数 (千戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	住宅数 (千戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)
八街市	29	3,360	11.59	31	3,970	12.85	33	4,610	13.97
千葉県	2,896	367,200	12.68	3,030	382,500	12.62	3,191	394,100	12.62
全国	60,627	8,195,600	13.52	62,407	8,488,600	13.60	65,047	9,001,600	13.84

(出典：住宅・土地統計調査)

「住宅・土地統計調査」によると、全国の空家数は増え続け、令和5年には約900万戸となっています。また、空家率（住宅数に占める空家の割合）については、13.84%に達し、共に増加傾向になっています。

千葉県においては、令和5年の空家率は12.62%と減少しているが、空家数は約39万戸と住宅数の増加に伴い相対的に増加傾向となっています。

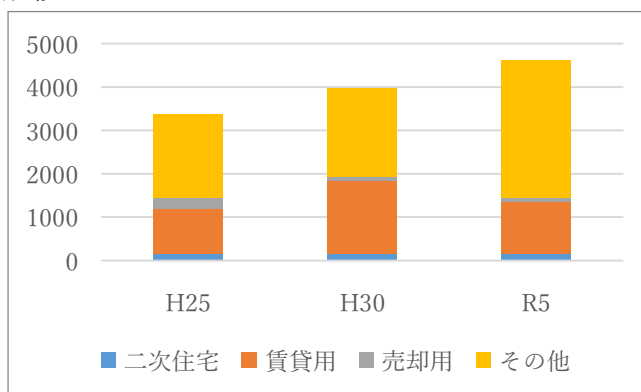
八街市では、令和5年に空家数は4,610戸、空家率は13.97%と共に増加傾向となっています。空家率については、全国平均を上回る結果となっています。

(3) 八街市の類型別空家数の推移

類型別空家数の推移

年度	H25	H30	R5
二次住宅	160	150	150
賃貸用	1,030	1,680	1,210
売却用	250	110	100
その他	1,920	2,040	3,160

(出典：住宅・土地統計調査)



■ 住宅・土地統計調査による空き家の定義

- ・ 二次住宅：別荘など普段は人が住んでいない住宅
- ・ 賃貸用：賃貸のために空家になっている住宅
- ・ 売却用：売却のために空家になっている住宅
- ・ その他：上記以外の人が住んでいない住宅

八街市のその他の住宅は令和5年には3,160戸と大きく増加している。今後も、核家族化や単身世帯の増加、高齢化により増加していくことが見込まれます。

3. 八街市空家等実態調査

(1) 調査の方法

八街市では令和4年度から令和6年度の3か年をかけて市内全域を現地調査し、外観調査により実態調査を行いました。

対象とした建物は、市内に在する居住系建物で住民基本台帳と照合しなかった建物及び市民の方からの情報提供より発見した建物を調査対象としました。

(2) 調査の結果

上記の条件に当てはまる約900件の調査を実施し、使用の実態が見込まれる・解体済等の物件を除外すると市内には管理されていない空家等の可能性ありと判定された建物は約350件でした。

4. 相談実績

年度	空家数	草木の繁茂	建物	付帯設備	虫・動物	その他
R1	111	47	52	20	7	14
R2	64	49	21	7	6	11
R3	25	30	12	3	1	1
R4	57	49	11	0	6	10
R5	57	36	11	8	9	5
R6	25	20	5	5	3	1

*すでに解体済み、再利用・使用中等も含む相談件数

これまで、八街市に寄せられた空家等に対する相談・苦情の件数については上記のとおりです。令和元年から令和6年度までの空き家等の相談件数は339件であり、令和元年において台風15号及び19号による被害により、相談件数が多くありました。

相談内容については、空家等における敷地から草木の越境等についてが、毎年度多く寄せられています。次いで、建物の屋根及び壁等の損壊または付帯設備等の損傷などにより近隣の方の身体及び建物に被害が生じる可能性がある空家等の相談も多く寄せられています。また、草木の繁茂に伴い虫の大量発生や家屋の損傷箇所より侵入したであろう動物による衛生状況等に悪影響を与えている相談が多く寄せられている結果でした。

5. 空家等対策の課題

これまでの統計情報や相談内容から、以下のとおり課題を整理しました。

(1) 空家等の発生抑制

統計上、本市の空家率は千葉県の割合よりも高くなっており、空家数も増加傾向となっています。

本市の高齢者世帯は、増加傾向で推移しており、さらなる高齢化の進行も予測されることから、本市の空家は、さらに増加していくことが懸念されます。そのため、空家等の発生を抑止する取組みが必要です。

(2) 住宅ストックの利活用と流通促進

多くの空家は利用希望者が見つからず、有効に活用されていない状況にあります。要因としては、空家に関する賃貸や売却のための情報が不足していることが考えられます。

空家を資源として活用するために、利活用に向けた流通の支援制度、相談窓口の設置など、所有者等が積極的に空家の有効活用ができるような仕組みづくりが必要です。

(3) 空家の適正管理と管理不全の空家等の解消

統計上、その他の住宅は増加しており、人口減少や高齢化等により、さらに増加していくことと懸念されます。

このうち、利用目的がなく、管理不全な状態のまま放置されている空家等の増加は、防災・衛生・景観等の観点から地域の住環境に悪影響を及ぼすだけでなく、地域コミュニティの縮小や資産価値の低下など、地域全体の活力低下を招くことが懸念されます。

そのため、このような空家等に対しては、法に基づく、空家等の適正な管理と管理不全な空家等の解消に向けた取組みが必要です。

第3章 空家等に関する対策

1. 基本的な方針

空家等の管理については、法第5条において「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定されており、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提とされています。

しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理を全うしない場合も考えられます。

そのような場合において市は、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、将来において周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については、法12条の措置を講ずるなど、空家等に関する適切な対策を実施します。

また、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に著しく悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第13条及び法第22条に基づく必要な措置を検討します。

2. 具体的な施策

空家等を取り巻く現状と課題を踏まえ、市全域における空家等を対象に、以下の施策を推進していきます。

（１）空家等の発生抑制の推進

全ての市民及び空家等の所有者等の管理意識の醸成を図るため、必要な情報の提供・支援を行いながら、空家等の発生抑制に努めます。

（２）住宅ストックの利活用と住宅市場への流通促進

空家等の所有者等に対し、利活用を考えるきっかけづくりや、利用したい人とのマッチング事業など、関係団体と連携した空家等の利活用や住宅市場への流通促進に向けた取組みを推進します。現在、八街市空き家バンク制度は休止していますが、必要に応じ再開も含め検討をします。

（３）管理不全の空家等の解消

住民からの通報や継続的な実態調査を通じて管理不全の空家等の早期発見に努めるとともに、法に基づく特定空家等の認定及び必要な法的措置の推進により、空家等の適切な管理や特定空家等の解消を推進します。

3. 推進体制

空家等対策は課題が多岐にわたるため、相談内容に応じて関係する部署と情報共有・連携した対応を取ることが必要となります。そのため、庁内の組織体制及び役割を以下のとおりとし、空家対策に取り組めます。

(1) 八街市空家等対策委員会

副市長	消防署長	安全安心担当官	経済環境部長	建設部長
総務課長	企画政策課長	課税課長	納税課長	高齢者福祉課長
環境課長	道路河川課長	都市計画課長		

所掌事項

- ・ 特定空家等の判定について
- ・ 特定空家等への措置について
- ・ 八街市空家対策計画について
- ・ その他空家等の対策について

(2) 関係する部署と役割

部署名	役割
都市計画課	空家対策全般
防災課	防災関係・防犯関係
市民協働推進課	自治会関係
企画政策課	移住・定住関係
課税課	課税関係
高齢者福祉課	高齢者福祉関係
環境課	生活環境関係
道路河川課	道路の交通安全関係

(3) 空家対策協議会等について

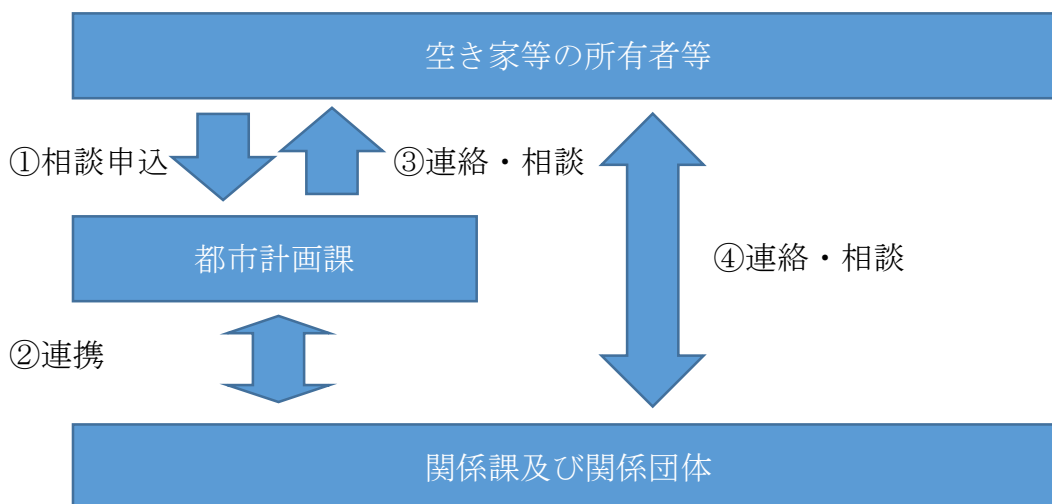
八街市では、特定空家等の判定に関しては、庁内関係部署による八街市空家等対策委員会で行う体制としています。

特定空家等の判定には専門的な知識が必要となることから、法第8条第2項に準じて協議会を設置し、外部有識者等からの意見聴取体制の強化を図っていきます。

4. 相談等への対応

空家等に関する相談窓口は、都市計画課で行います。

所有者等から相談があった際には、必要に応じて庁内の関係部署や関係機関と連携して対応に当たります。



5. 計画の評価と見直し

空家等の数や状況は、社会情勢や人口動態等の様々な要因によって変動していくと考えられます。そのため、空家等に対する対策は、短期的な取り組みだけでなく中長期的な取り組みを進めていくことが重要です。

空家等に関する取り組みは、具体的な施策で揚げた「空家等の発生抑制の推進」「住宅ストックの利活用と住宅市場への流通促進」「管理不全の空家等の解消」の取り組みに対して、より効果的な手法の検証を随時、図っていきます。

また、PDCA サイクルに基づき、施策の実務上の課題、成果の検証等を勘案し、計画の評価を行い、必要に応じた計画の見直しを行います。

【資料】

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

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

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

(国の責務)

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

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

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに

基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

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

(空家等の所有者等の責務)

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

(基本指針)

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

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 二次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間

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

（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（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

において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

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

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

（立入調査等）

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

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつ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つて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

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

めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

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

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

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

- 2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。
- 3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

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

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

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただ

し書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

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

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

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合にお

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

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

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

第五章 特定空家等に対する措置

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

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、

その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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。

- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、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つたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

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

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

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

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

(監督等)

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

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

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

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

(情報の提供等)

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

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

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

意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

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

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

(市町村長への要請)

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

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

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

第七章 雑則

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

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

第八章 罰則

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

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

附 則

(施行期日)

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

(検討)

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

八街市空家等対策委員会設置要領

(設置)

第1条 市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。以下「法」という。）第1条の目的を踏まえ、市内における空家等（法第2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）に関する対策及び措置について検討し、情報の共有等を行うため、八街市空家等対策委員会（以下、「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等の対策に関すること
- (2) 法第2条第2項に規定する特定空家等への措置に関すること。
- (3) 空家等の対策に係る関係機関との連絡調整に関すること。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、委員長が必要と認めること。

(組織)

第3条 委員会は別表に掲げる者をもって構成する。

- 2 委員会に、委員長及び副委員長を置き、委員長は副市長をもって充て、副委員長は委員長が指名する。
- 3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。
- 4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が事故あるときは、その職務を全うする。
- 5 委員長は、第1項に定める委員のほか、必要と認めるときは臨時に委員を指名することができる。

(会議)

第4条 委員会の会議（以下「会議」という。）は必要に応じ委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員長が認めるときは、検討事項に関係のある者を委員会へ出席させ、意見又は説明を求めることができる。
- 3 会議の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 委員の事故あるとき、その者の職務を代理又は補佐する者に代理させることができる。

(事務局)

第5条 委員会の事務局は、都市計画課に置く。

(補則)

第6条 この要領に定めるもののほか必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この告示は、令和 7年 4月 1日から施行する。

別表（第3条第1項）

副市長	消防署長	安全安心担当官	経済環境部長	建設部長
総務課長	企画政策課長	課税課長	納税課長	高齢者福祉課長
環境課長	道路河川課長	都市計画課長		