館林市空家等対策計画
（２０２６）

（令和８年度～令和 13 年度）





令和８年９月

館林市

はじめに

近年、全国的に空家が増加し、防災、衛生、景観等の面から地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。本市におきましても、少子高齢化や人口減少の進行に伴い、空家等の増加が続いており、その対策は喫緊の課題となっております。

本市では、平成 29 年に最初の計画を策定して以来、空家等の実態調査や所有者等への適正管理の働きかけ、除却費用の補助など、様々な取組を進めてまいりました。これらの取組により一定の成果を上げることができましたが、空家等の総数は依然として増加傾向にあり、より実効性のある対策が求められております。

こうしたなか、令和 5 年 12 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が改正施行され、管理不全空家等に対する早期の措置や、空家等の活用促進に向けた取組の強化が求められるようになりました。

本市では、この法改正を踏まえ、新たに「館林市空家等対策計画（2026)」を策定いたしました。本計画では、管理不全空家等への早期対応、空家等の利活用促進、民間事業者等との連携強化を重点施策として位置づけ、空家等の発生予防から適正管理、利活用、除却まで、総合的な対策を推進してまいります。

空家等の問題は、所有者等による適正な管理が基本となる一方で、行政のみで解決できるものではありません。市民の皆様、自治会、不動産関連団体、各士業団体、民間事業者など、多様な主体との連携・協働により、誰もが安心して暮らせるまちづくりを進めてまいりますので、一層のご理解とご協力をお願い申しあげます。

結びに、本計画の策定にあたり、ご尽力いただきました館林市空家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、貴重なご意見をお寄せいただきました皆様に心からお礼を申しあげます。

令和 8 年 9 月

館林市長　多田善洋



目　次

第１章　計画の趣旨

1　計画の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

2　計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

3　計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

4　計画の対象区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

5　計画の期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

6　計画の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第２章　空家等の現状と課題

1　空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

2　空家等実態調査の推移（平成27年度・令和２年度・令和７年度の比較）・・・・ 6

3　令和７年度空家等実態調査の結果（詳細）・・・・・・・・・・・・・・・・・13

4　空家等を取り巻く問題及び空家等対策の課題・・・・・・・・・・・・・・・ 20

第３章　空家等対策の基本的な方針

1　基本理念・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

2　計画の方向性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

第４章　空家等対策の基本的施策

1　予防対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 25

2　活用・流通の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 27

3　除却及び跡地利用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 29

4　適正管理対策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 30

5　管理不全空家等に対する措置及び対処・・・・・・・・・・・・・・・・ 30

6　特定空家等に対する措置及び対処・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 32

7　実施体制の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 35

資料編

1　空家等対策計画の策定経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 38

2　空家等実態調査の結果

2-1　平成 27 年度調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・39

2-2　令和 2 年度調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 41

2-3　令和 7 年度調査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 46

3　管理不全空家等・特定空家等の判定基準

3-1　管理不全空家等及び特定空家等の判断観点（整理事項）・・・・・・・・・51

3-2　国ガイドラインの参考抜粋・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 52

4　民間事業者等との連携による空家等対策の取組

4-1　空家等対策に関する連携協定の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 56

4-2　連携協定により活用できる主なサービス・・・・・・・・・・・・・・・・ 57

4-3　空き家対策セミナー・空き家相談会の実績と今後の方針・・・・・・・・ 59

5　関係法令

5-1　空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・・・・・・・・ 60

5-2　空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則・・・・・・・・・・・・・ 71

5-3　館林市空家等対策協議会設置条例・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 72

5-4　館林市空家等対策連絡会議設置要綱・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 74

第１章　計画の趣旨

1　計画の背景

人口減少・高齢化の進行、既存住宅ストックの老朽化、暮らしや産業構造の変化を背景に、居住その他の使用がなされていない空家等は増加傾向にあります。適切な管理が行われていない空家等は、火災・倒壊等の安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観・地域活動への阻害など多面的な課題を生み、放置すれば地域の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

こうした状況への対応として、国は平成 26 年に空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。）を公布し、平成 27 年 5 月に全面施行しました。法は、所有者等の適切な管理責務を前提に、市町村を対策の実施主体として位置付け、総合的かつ計画的な取組を求めています。さらに、令和 5 年の改正では、空家等の活用促進、管理不全空家等への早期対応、特定空家等への対応強化など運用面の拡充が図られました。あわせて、国の基本指針の見直しや「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)」等が整備され、判断基準や手続の明確性が高められています。

本市は、平成 29 年の「館林市空家等対策基本計画」及び前計画（令和 3～7 年度）に基づき、適正管理、利活用促進、関係団体との連携に取り組んできました。

これまでの取組みにより一定の成果を上げることができましたが、所有者不明・相続未了事案の増加や管理不全状態の長期化など、現場の課題は継続しています。

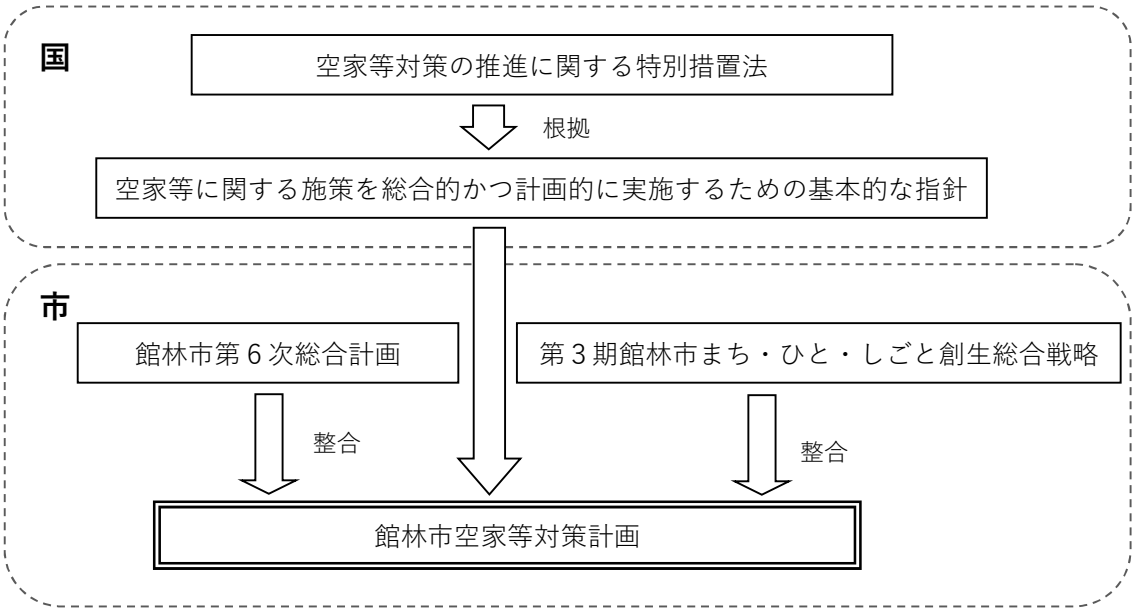
このため、令和 5 年改正で創設された管理不全空家等への段階的な対応を明確に位置付け、指導や所有者支援の充実により早期是正を図るとともに、状況悪化時には協議会の審議を経て特定空家等の手続へ円滑に移行する運用を整備します。

以上を踏まえ、「館林市空家等対策計画（2026)」（以下「本計画」という。）は、法及び国の基本指針に即し、「館林市第 6 次総合計画」等の上位・関連計画との整合を図りつつ、管理不全空家等への対応強化、活用・除却等の一体的推進及び関係機関連携の実装を通じて、総合的な空家等対策を一層推進することを目的として策定するものです。

2　計画の位置付け

本計画は、法第 7 条の規定に基づき、国の基本的な指針に即して定めるものとします。

また、上位計画である「館林市第 6 次総合計画」及び「第 3 期館林市まち・ひと・しごと創生総合戦略」と整合を図りながら、空家等対策を推進します。



3　計画の目的

空家等は本来、個人の財産であり、その適正な管理は所有者等の責務です。一方で、所有者による対応が困難な事案や、地域の安全・衛生・景観等に広く影響を及ぼす事案が生じていることから、本計画では、市が果たす役割と対策の範囲を明確化し、中長期的な方針の下で総合的に取り組みます。

令和 5 年の法改正により明確化された管理不全空家等への対応を位置付け、特定空家等に至る前段階での助言・指導・支援を強化して早期是正を図るとともに、状況が悪化した場合には、館林市空家等対策協議会での審議を経て特定空家等の手続へ円滑に移行します。

対策は、発生の予防から管理の確保、利活用の促進、除却、跡地の活用までを一体として捉え、関係機関、地域及び民間との連携により実効性を高め、市民の生命・身体・財産の保護と良好な生活環境の確保に資する総合的な空家等対策を推進することを目的とします。

4　計画の対象区域

空家等は市内全域に見られ、さまざまな問題が起きる可能性があることから、本計画の対象区域は、「市内全域」とします。

5　計画の期間

本計画の期間は、令和 8 年度から令和 13 年度までの 6 年間とします。

次回の実態調査（令和 12 年度実施予定）の結果を踏まえた計画改訂を適切かつ円滑に行うため、本計画の期間を 6 年間とします。次期計画以降は、計画期間を 5 年間とする予定です。

ただし、社会情勢や空家等を取り巻く状況の変化等により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うものとします。

6　計画の対象

本計画で対象とする空家等は、法で規定する次の空家等とします。

また、空家等の利活用促進にかかる観点から、空家等の跡地についても計画の対象に含めます。

【空家等】法第 2 条第 1 項

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

【管理不全空家等】法第 13 条第 1 項

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をいう。

【特定空家等】法第 2 条第 2 項

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。

【空家等】の表記について

本計画では、法に合わせて、原則として「空家」と表記します。ただし、「空き家バンク」など、既に「空き家」という表記で定着している制度名や固有名詞については、そのまま「空き家」と表記します。

第２章　空家等の現状と課題

1　空家等の現状

⑴　全国の空家等の現状

住宅・土地統計調査の結果によると、全国の空家数は昭和 63 年の 394 万戸から一貫して増加しており、令和 5 年には 900 万戸となっています。また、住宅総数に占める空家の割合（空家率）も、昭和 63 年の 9.4%から上昇を続け、令和 5 年には 13.8%と過去最高を記録しています。

■ 住宅・土地統計調査について

同調査は、抽出した調査区のデータを基に推計する標本調査であり、実際の数値とは一定の誤差が生じます。また、住宅数の数え方は一般的な軒数・棟数の捉え方とは異なる点に留意が必要です。なお、本市が実施する空家等実態調査とは調査方法や定義等が異なります（詳細は第 2 節参照）。

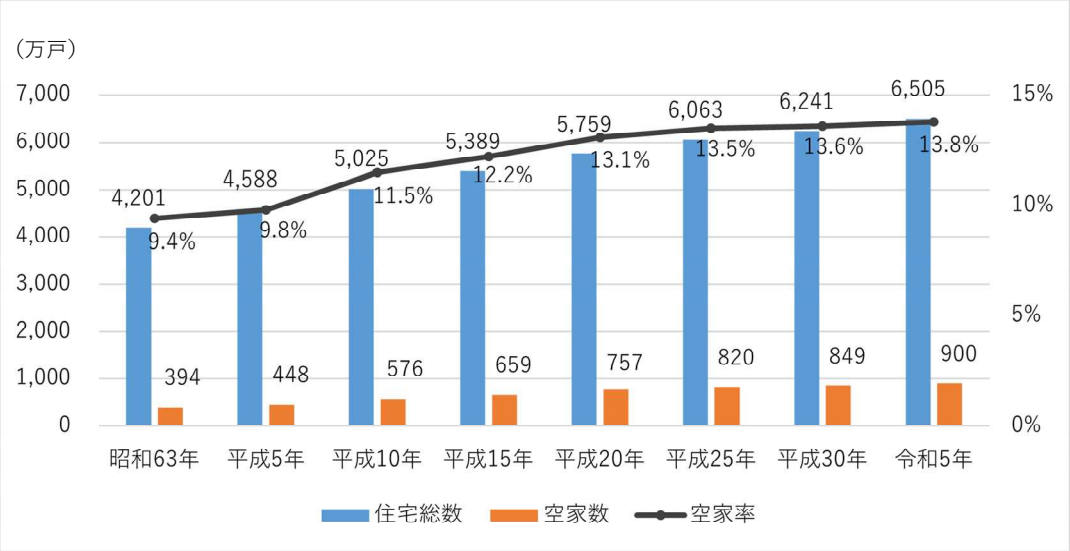


図 2-1【住宅総数、空家数及び空家率の推移（全国）】

資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を加工して作成

⑵　群馬県の空家等の現状

群馬県における空家数は増加傾向が続いており、令和 5 年には 161,300 戸となっています。空家率は 16.7%であり、平成 30 年の調査から同水準で推移しています。

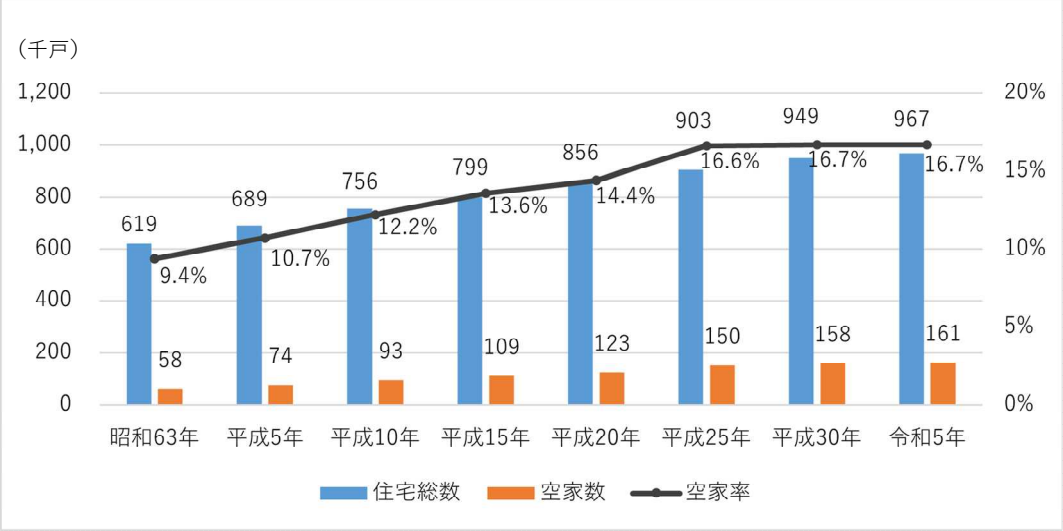


図 2-2　【住宅総数、空家数及び空家率の推移（群馬県）】

資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を加工して作成

⑶　館林市の空家等の現状

館林市における空家数も、全国や群馬県の状況と同様に増加傾向が続いており、令和 5 年には 6,460 戸となっています。空家率は 17.1%で、平成 30 年の調査から 0.4 ポイント増加しています。

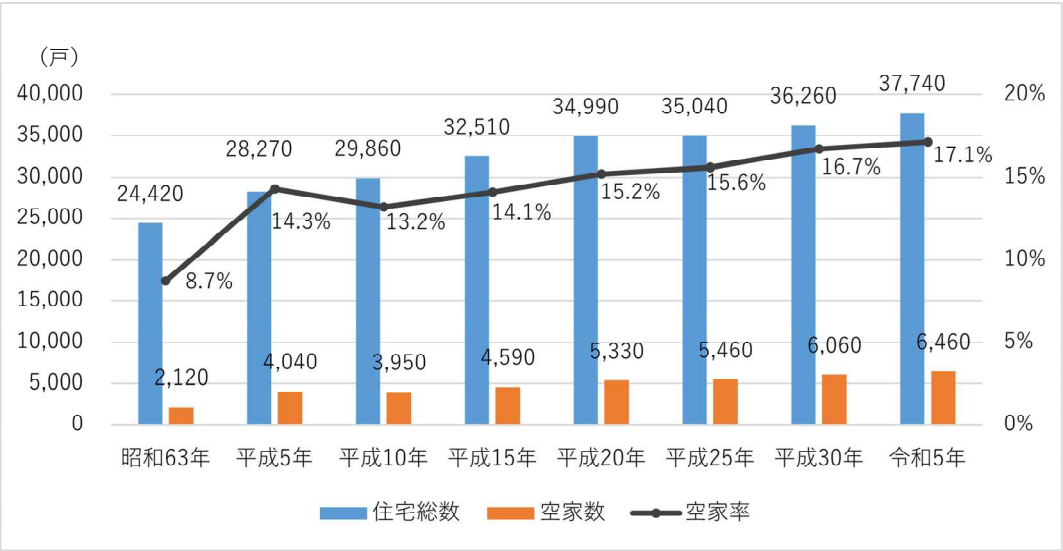


図 2-3　【住宅総数、空家数及び空家率の推移（館林市）】

資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）を加工して作成

2　空家等実態調査の推移（平成 27 年度・令和 2 年度・令和 7 年度の比較）

⑴　調査の位置付け

本市では、空家等の分布状況や管理状況等を把握し、空家等対策の基礎資料とするため、平成 27 年度、令和 2 年度及び令和 7 年度に空家等実態調査を実施しています。本節では、これら 3 時点の調査結果を比較し、空家等の推移を概観します。最新の令和 7 年度調査の詳細な結果については、次節において整理します。

■各調査における空家候補の抽出方法の違い

3 時点の調査では、空家候補（現地調査の対象とした建物）の抽出方法が以下のとおり異なっています。

【平成 27 年度調査】

・受託業者が独自で保有している空家候補を基に、既存の調査結果を踏まえて抽出
・劣化レベルの判断基準を 3 段階に区分し、目視により判断

【令和 2 年度調査】

・国土交通省の空家所在地特定のガイドラインに基づき、水道の閉栓情報、家屋課税情報等を活用し、空家の可能性がある物件を抽出
・空家の利活用等の促進施策に活用するため、空家の損傷状態を詳細化し、空家の劣化レベルを 3 段階から 5 段階の区分に変更して評価判定

【令和 7 年度調査】

・令和 2 年度調査で空家と判定され、市の空家リストに掲載されている物件を基礎とし、加えて受託業者が独自で所有している空家候補を活用
・水道の閉栓情報、家屋課税情報等は抽出した空家候補を精査するために補助的に活用
・空家の劣化レベルの評価方法を、住宅地区改良法施行規則に規定される測定基準に基づく判定方法に変更

このように、各調査では空家候補の抽出方法や評価基準が異なるため、3 時点の調査結果を単純に比較することには一定の留意が必要です。本節では、これらの違いを踏まえつつ、本市における空家等の全体的な傾向を把握するための参考として、推移を整理します。

■住宅・土地統計調査との違い

本市が実施する空家等実態調査と、国が実施する住宅・土地統計調査とは、調査方法や定義等が異なります。

住宅・土地統計調査は、調査対象全てを把握する全数調査ではなく、抽出した調査区のデータを基に全体を推計する標本調査であるため、推計値と実際の数値との間には一定の誤差が生じます。また、住宅数の数え方についても、例えば 10 世帯（10 室）が入居可能なアパートで 5 室が空室の場合、1 室を 1 棟の住宅としてカウントするため、住宅数は 10、空家数は 5 となります。このように、一般的な軒数・棟数の捉え方とは大きく異なる点に留意する必要があります。

一方、本市の空家等実態調査は、過去の調査結果による空家情報や水道閉栓情報、課税情報等を活用して空家候補を抽出し、現地調査により実態を把握する方法を採っています。

したがって、本市の空家等実態調査の数値と住宅・土地統計調査の空家数を直接比較するのではなく、それぞれの調査目的や方法の違いを踏まえたうえで、補完的に活用することが重要です。

⑵　空家等の戸数の推移

平成 27 年度、令和 2 年度及び令和 7 年度の空家等実態調査の結果、本市における空家数は、平成 27 年度の 1,233 戸、令和 2 年度の 1,376 戸、令和 7 年度の 1,733 戸となっています（図 2-4、表 2-1）。

これらを比較すると、空家数は一貫して増加傾向がみられます。特に、令和 2 年度調査以降、一定数の空家等が除却されたにもかかわらず、令和 7 年度の空家数は 1,733 戸となっており、新たに空家となる数が除却数を大きく上回っている状況がうかがえます。

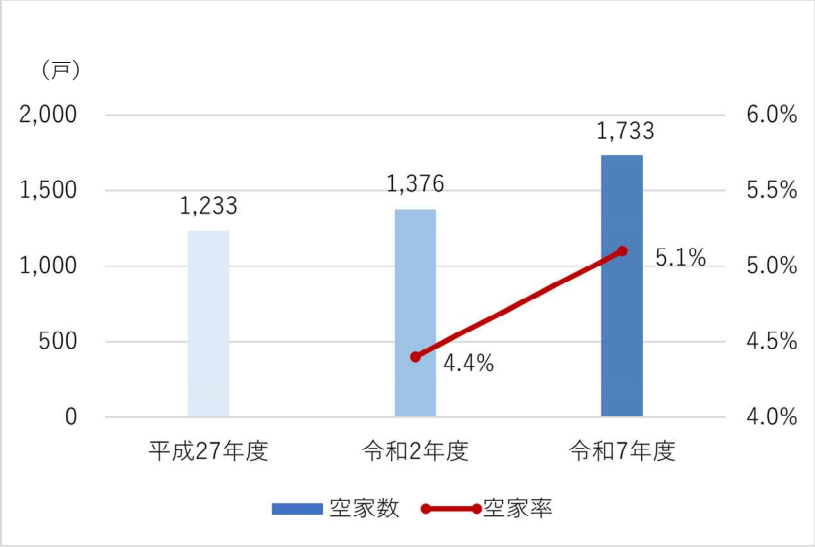


図 2-4　空家数の推移

表 2-1　空家数の推移

調査年度	空家数	前回調査からの増減数（増減率）	総住宅数（参考）	空家率
平成27年度	1,233戸	－	－	－
令和2年度	1,376戸	＋143戸（11.6%）	31,371戸	4.4%
令和7年度	1,733戸	＋357戸（25.9%）	33,708戸	5.1%

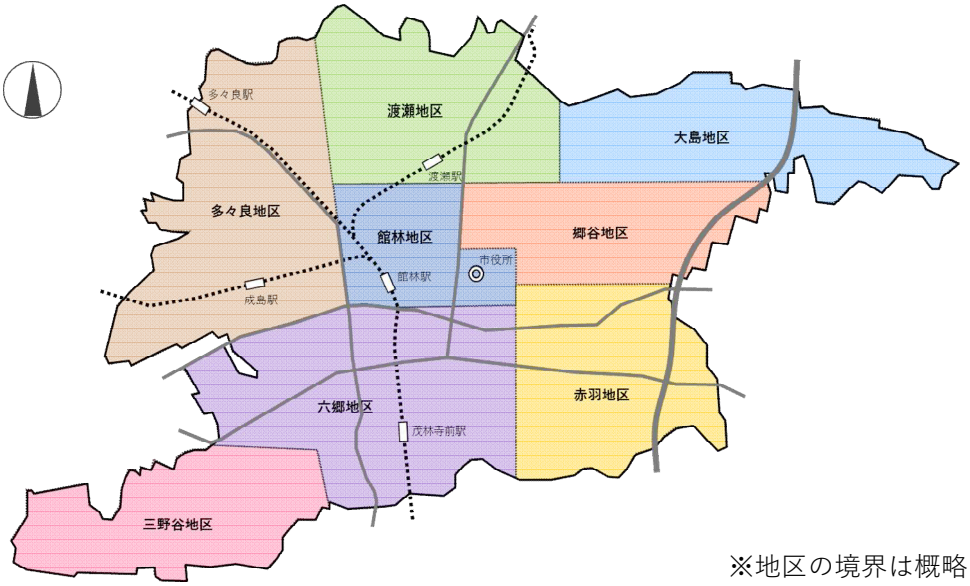
※総住宅数は家屋課税情報より抽出（令和 2 年度・令和 7 年度）。平成 27 年度調査時は総住宅数を抽出していないため、記載なし。

※増減率＝（当該年度の空家数－前回調査の空家数）÷前回調査の空家数×100（小数点第 2 位を四捨五入）

※空家率＝空家等総戸数÷総住宅数×100（小数点第 2 位を四捨五入）

⑶　地区別の空家数の推移

本市は、館林地区、郷谷地区、大島地区、赤羽地区、六郷地区、三野谷地区、多々良地区、渡瀬地区の 8 つの地区に区分されています。各地区の位置関係は、以下のとおりです。



※地区の境界は概略

地区別の空家数の推移は、以下のとおりとなっています（図 2-5、表 2-2、表 2-3)。

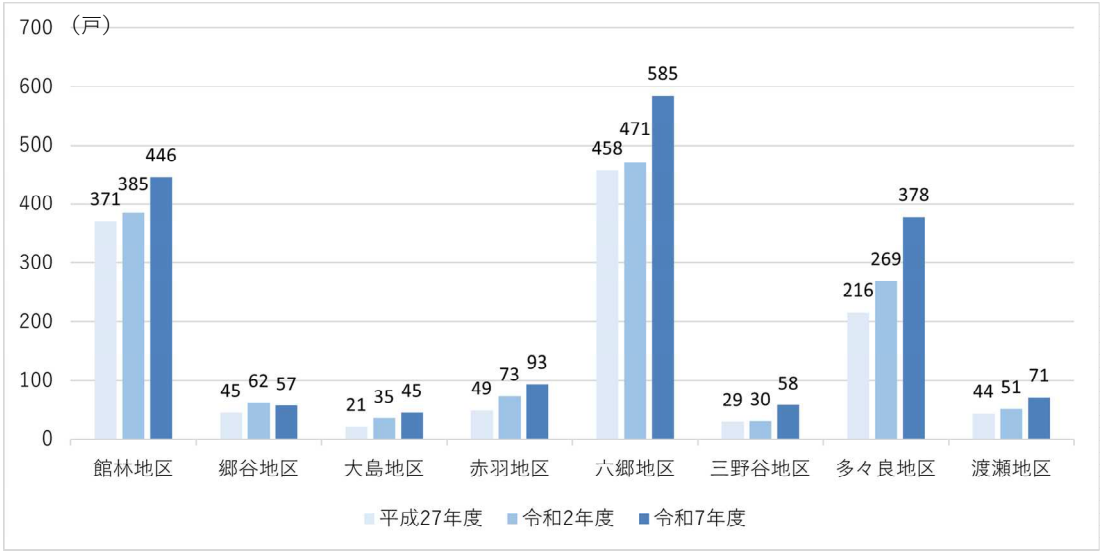


図 2-5　地区別空家数の推移（平成 27 年度・令和 2 年度・令和 7 年度）

表 2-2　地区別空家数の推移

地　区	平成27年度	令和2年度	令和7年度	H27→R2 増減	R2→R7 増減	H27→R7 増減	H27→R7 増減率
館林地区	371戸	385戸	446戸	＋14戸	＋61戸	＋75戸	＋20.2%
郷谷地区	45戸	62戸	57戸	＋17戸	－5戸	＋12戸	＋26.7%
大島地区	21戸	35戸	45戸	＋14戸	＋10戸	＋24戸	＋114.3%
赤羽地区	49戸	73戸	93戸	＋24戸	＋20戸	＋44戸	＋89.8%
六郷地区	458戸	471戸	585戸	＋13戸	＋114戸	＋127戸	＋27.7%
三野谷地区	29戸	30戸	58戸	＋1戸	＋28戸	＋29戸	＋100%
多々良地区	216戸	269戸	378戸	＋53戸	＋109戸	＋162戸	＋75.0%
渡瀬地区	44戸	51戸	71戸	＋7戸	＋20戸	＋27戸	＋61.4%
合　計	**1,233戸**	**1,376戸**	**1,733戸**	**＋143戸**	**＋357戸**	**＋500戸**	**＋40.6%**

※増減率＝（令和 7 年度の空家数－平成 27 年度の空家数）÷平成 27 年度の空家数×100
（小数点第 2 位を四捨五入）

表 2-3　地区別空家率（令和 2 年度・令和 7 年度）

地　区	令和2年度 住宅数	令和2年度 空家率	令和7年度 住宅数	令和7年度 空家率	空家率の変化
六郷地区	9,842戸	4.8%	10.264戸	5.7%	＋0.9ﾎﾟｲﾝﾄ
多々良地区	6,086戸	4.4%	6,689戸	5.7%	＋1.3ﾎﾟｲﾝﾄ
館林地区	7,430戸	5.2%	8,084戸	5.5%	＋0.3ﾎﾟｲﾝﾄ
大島地区	852戸	4.1%	1,016戸	4.4%	＋0.3ﾎﾟｲﾝﾄ
渡瀬地区	1,442戸	3.5%	1,631戸	4.4%	＋0.9ﾎﾟｲﾝﾄ
三野谷地区	1,212戸	2.5%	1,411戸	4.1%	＋1.6ﾎﾟｲﾝﾄ
赤羽地区	2,426戸	3.0%	2,744戸	3.4%	＋0.4ﾎﾟｲﾝﾄ
郷谷地区	2,081戸	3.0%	1,869戸	3.0%	±0
合　計	**31,371戸**	**4.4%**	**33,708戸**	**5.1%**	**＋0.7ﾎﾟｲﾝﾄ**

※空家率＝空家戸数÷住宅数×100（小数点第 2 位を四捨五入）
※空家率の変化＝令和 7 年度空家率－令和 2 年度空家率
※空家率が高い順に並べています。

■地区別の特徴

地区別の推移をみると、以下のような特徴がみられます。

【空家数が多い地区】

・六郷地区が最も多く、平成 27 年度 458 戸から令和 7 年度 585 戸へ 127 戸増加
・館林地区が 2 番目に多く、平成 27 年度 371 戸から令和 7 年度 446 戸へ 75 戸増加
・多々良地区が 3 番目に多く、平成 27 年度 216 戸から令和 7 年度 378 戸へ 162 戸増加
・この 3 地区で全体の 81.3%（令和 7 年度）を占める

【増加率が高い地区（平成 27 年度→令和 7 年度）】

・大島地区が最も高く+114.3%（21 戸→45 戸）
・三野谷地区が+100%（29 戸→58 戸）
・赤羽地区が+89.8%（49 戸→93 戸）
・多々良地区が+75.0%（216 戸→378 戸）

【空家率が高い地区（令和 7 年度）】

・六郷地区と多々良地区が最も高く 5.7%（市全体 5.1%を上回る）
・館林地区が 5.5%
・大島地区と渡瀬地区が 4.4%

【考察】

・郷谷地区を除く 7 地区で空家が増加しており、市全体で空家化が進行している
・特に大島地区・赤羽地区・三野谷地区は増加率が高く、今後の動向に注意が必要
・六郷地区は空家数・空家率ともに高く、重点的な対策が求められる
・令和 7 年度調査の結果により、さらに詳細な分析を行う

⑷　管理状況の推移

空家等の管理状況を把握するため、各調査では劣化レベルによる評価を実施しています。ただし、調査年度によって評価基準が異なるため、単純な比較はできませんが、管理状況の傾向を把握することは可能です。

①劣化レベルの評価基準の変遷

各調査における劣化レベルの評価基準は、以下のとおりです（表 2-4）。

表 2-4　劣化レベルの評価基準の変遷

調査年度	評価段階	評価の特徴
平成27年度	3段階評価 （レベル1・2・3）	損傷の程度と利用可能性により3段階で評価
令和2年度	5段階評価 （A・B・C・D・Eランク）	空家の利活用等の促進施策に活用するため、損傷状態を詳細化し、5段階で評価
令和7年度	5段階評価 （A・B・C・D・Eランク）	住宅地区改良法施行規則に規定される測定基準に基づき、5段階で評価

※評価基準が異なるため、各調査結果を単純に比較することはできませんが、管理状況の傾向を把握することは可能です。
※各年度の劣化レベル別の詳細な結果については、資料編「2 空家等実態調査の結果」を参照してください。
※住宅地区改良法施行規則に基づく測定基準は、外観目視により基礎、外壁、土台、柱又ははり、屋根、雨水など 8 つの評定項目から評点を合算して判定しています。

②管理不全空家等・特定空家等の候補

劣化レベルが高い空家等は、管理不全空家等や特定空家等に該当する可能性があります。3 時点の推移をみると、以下のとおりです（図 2-6、表 2-5）。

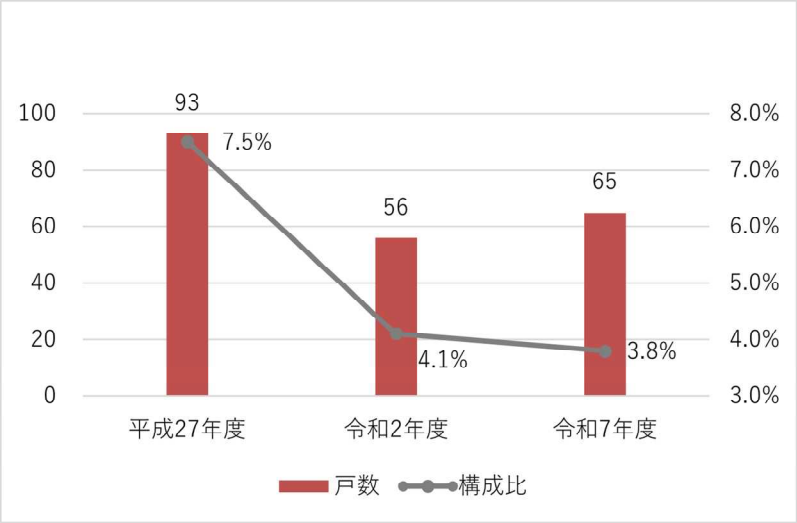


図 2-6 管理不全空家等・特定空家等の候補の推移

表 2-5 管理不全空家等・特定空家等の候補の推移

調査年度	該当レベル	戸数	構成比	状態
平成27年度	レベル3	93戸	7.5%	損傷が著しく改修しても利用不可能かつ周辺環境に悪影響を与える状態
令和2年度	D・Eランク	56戸	4.1%	建物全体に危険な損傷が認められる状態
令和7年度	D・Eランク	65戸	3.8%	建物全体に危険な損傷が認められる状態

※ 構成比は、各年度の空家数に対する割合です。

【考察】

管理不全空家等・特定空家等の候補は、平成 27 年度調査では 93 戸（7.5%）、令和 2 年度調査では 56 戸（4.1%）となっています。

評価基準が異なるため単純比較はできませんが、令和 2 年度調査では平成 27 年度調査と比較して 37 戸減少（-39.8%）しています。これは、令和 2 年度以降に除却が確認された空家等が一定数あることや、所有者等への適切な管理の働きかけにより改善された空家があることが影響していると考えられます。

令和 7 年度調査では、65 戸（3.8%）となっており、令和 2 年度調査と比較して 9 戸増加（+16.1%）していますが、平成 27 年度調査の 93 戸と比較すると約 30%減少しており、長期的には改善傾向にあります。一方で、新たに空家等となった物件や既存の空家等の経年劣化により管理不全の状態に至るものもあることから、引き続き、所有者等への適切な管理の働きかけや、必要に応じて管理不全空家等や特定空家等の認定の対応を進めていく必要があります。

⑸　本計画における活用

平成 27 年度、令和 2 年度及び令和 7 年度の 3 時点の調査結果から、本市における空家等は総数として増加の傾向にあり、長期間利用されていない住宅や管理が不十分な空家等が一定程度存在し続けていることがうかがえます。

本計画では、これらの推移を踏まえ、次節で整理する令和 7 年度調査の詳細結果を基に、管理不全空家等の段階での早期是正及び特定空家等に対する法に基づく段階的措置を明確に位置付けるとともに、予防対策や利活用・除却等までを一体として推進していきます。

3　令和 7 年度空家等実態調査の結果（詳細）

⑴　調査の概要

本計画の策定に当たり、本市は、空家等の分布状況や管理状況等を把握し、本計画の基礎資料とすることを目的として、令和 7 年度に 3 回目となる空家等実態調査を業務委託により実施しました。

その結果、本市における空家数は 1,733 戸であることが確認されました。

※空家数、地区別の分布、劣化レベル別の状況については、第 2 節に記載しています。本節では、調査の詳細な内容と、調査結果から見える課題について記載します。

①調査の実施体制

・調査対象区域：市内全域
・調査対象：市内に所在する空家等と見込まれる建物
・調査方法：現地調査、台帳照合等
・調査期間：令和 7 年 6 月から令和 8 年 2 月まで
・調査対象件数：2,413 件
・調査実施主体：館林市

②空家候補の抽出

【基礎データ】

・前回調査（令和 2 年度調査）で把握した空家等のリスト（市保有）
・適正管理の通報に係る受付台帳に記載の空家情報（市保有）
・地図情報等に基づき委託業者が整理した空家候補情報（委託業者保有）

【補助的資料】

・水道の閉栓情報
・家屋課税情報

③調査の実施方法

【台帳照合】

・前回調査データとの照合
・家屋課税情報との照合（補足）
・水道閉栓情報との照合（補足）

【現地調査】

・調査員が現地を訪問し、外観目視により空家等の状況を確認
・建物の損傷状態、敷地の管理状況、周辺への影響等を評価
・写真撮影により記録

④劣化レベルの評価方法

令和 7 年度調査では、住宅地区改良法施行規則に規定される判定基準に基づき、空家等の劣化レベルを A・B・C・D・E ランクの 5 段階で評価しています。

【評価項目】

・構造一般の程度（基礎、外壁）
・構造の腐朽又は破損の程度（基礎、土台、柱又は梁、外壁、屋根）
・防火上又は避難上の構造の程度（外壁、屋根）
・排水設備

【評価基準】

・各項目について、損傷の程度を点数化
・合計点数により、A・B・C・D・E ランクを判定
・詳細な評価基準は資料編に記載

※令和 2 年度調査も 5 段階評価を採用していますが、評価基準が一部異なるため、単純な比較はできません。ただし、劣化レベルの傾向を把握することは可能です。

⑤調査結果の集計方法

【集計項目】

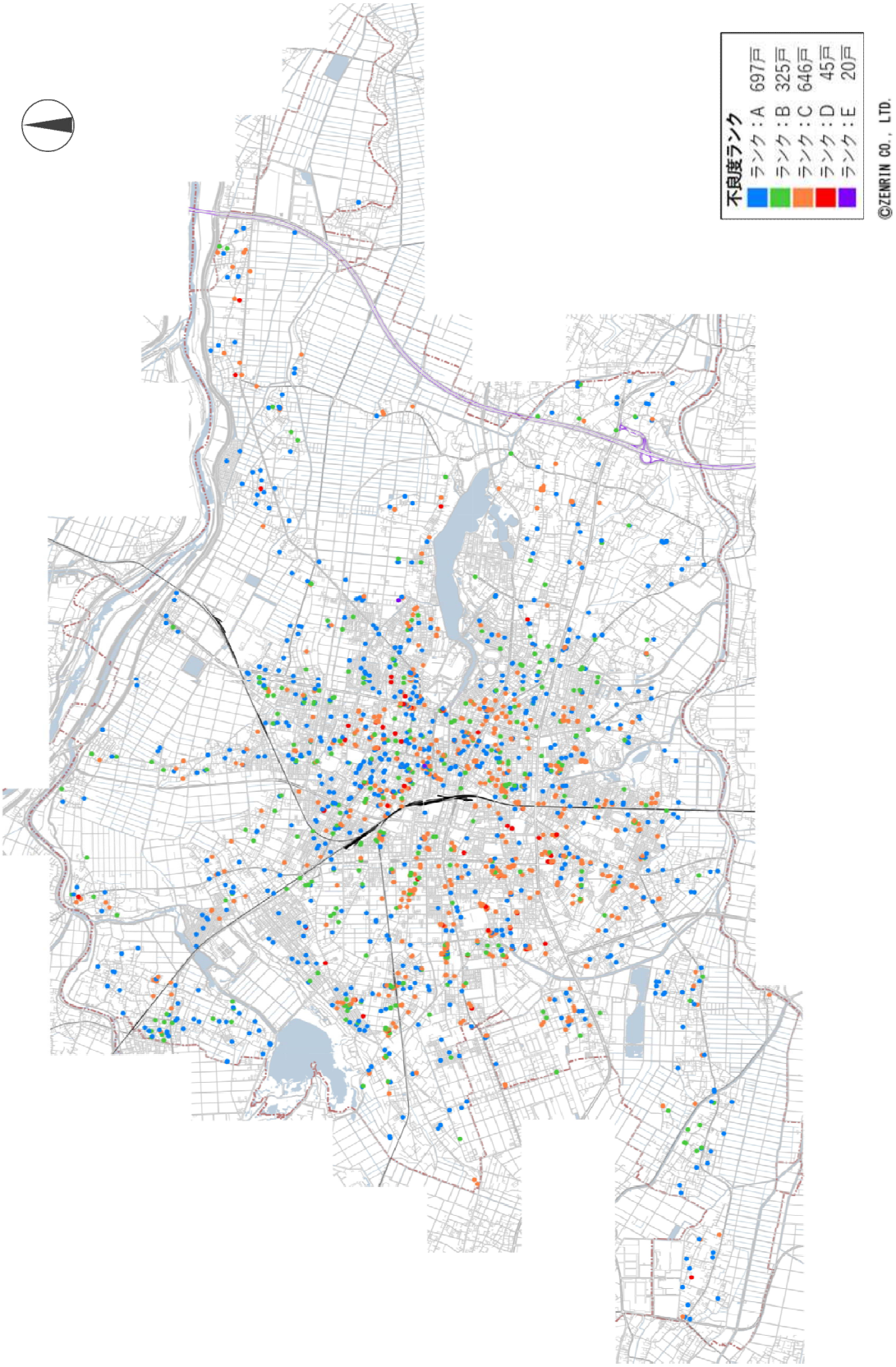
・空家等の戸数
・劣化レベル別の空家数
・地区別×劣化レベル別のクロス集計

【分析方法】

・平成 27 年度調査、令和 2 年度調査との比較
・地区別の特徴分析
・管理不全空家等・特定空家等の候補の抽出

⑥空家等の分布状況

令和 7 年度調査により把握した空家等（1,733 戸）の市内における分布状況を、次の地図に示します。



⑵ 管理不全空家等・特定空家等に該当又は該当のおそれがある空家等の詳細

令和 7 年度調査において、劣化レベルが D･E ランクと判定された空家等は、65 戸（3.8%）であり、管理不全空家等・特定空家等の候補として把握しています（第 2 節⑷②参照）。

本節では、これらの空家等の詳細な状況と、今後の対応方針について記載します。

①管理不全空家等・特定空家等の候補の状況

【主な問題点】

令和 7 年度調査の時点では、法に基づく管理不全空家等及び特定空家等としての認定実績はありませんが、本調査により、以下のような問題を抱える空家等が一定数存在することが確認されました。

・庭木の繁茂：敷地内の樹木が繁茂し、道路や隣地にはみ出している
・老朽化：建物の老朽化が進行し、倒壊の危険性がある
・屋根・外壁の損傷：屋根材や外壁材の落下の危険性がある
・敷地内のごみ堆積：ごみや不用品が堆積し、衛生上の問題がある
・防犯上の問題：窓ガラスが割れ、不審者の侵入が懸念される
・防災上の問題：通学路や公共施設等に近接し、周辺への影響が大きい

②地区別の管理不全空家等・特定空家等の候補

地区別の管理不全空家等・特定空家等の候補（D・E ランク）の状況は、以下のとおりです（表 2-6）。

表 2-6 地区別の管理不全空家等・特定空家等の候補（令和 7 年度）

地　区	空家数（合計）	Dランク	Eランク	D・Eランク合計	構成比
館林地区	446戸	14戸	13戸	27戸	6.1%
郷谷地区	57戸	0戸	1戸	1戸	1.8%
大島地区	45戸	2戸	1戸	3戸	6.6%
赤羽地区	93戸	1戸	0戸	1戸	1.1%
六郷地区	585戸	20戸	3戸	23戸	3.9%
三野谷地区	58戸	1戸	0戸	1戸	1.7%
多々良地区	378戸	7戸	2戸	9戸	2.4%
渡瀬地区	71戸	0戸	0戸	0戸	0%
合　計	**1,733戸**	**45戸**	**20戸**	**65戸**	3.8%

※構成比は、各地区の空家数に対する D・E ランクの割合です。

【地区別の特徴】

館林地区：D・E ランクの戸数及び構成比が最も高く、重点的な対応が必要

※管理不全空家等・特定空家等への具体的な対応方針については、P.25 からの第 4 章に記載しています。

⑶令和 7 年度調査から見える主な課題

令和 7 年度調査の結果から、本市における空家等対策の主な課題として、以下の点が挙げられます。

①空家等の増加への対応

令和 7 年度調査の結果、本市における空家等は、総数として増加の傾向にあり（第 2 節⑵参照）、所有者等の高齢化や遠隔地在住、相続未了・共有状態等により、所有者等による適正な管理が困難となる事例が増加することが懸念されます。

【主な要因】

・所有者等の高齢化による管理能力の低下
・相続人が遠隔地に居住し、管理が困難
・相続未了や共有状態により、意思決定ができない
・建物の老朽化により、改修費用が高額

【必要な対策】

・空家化の予防（発生抑制）
・既存空家の利活用促進
・所有者等への早期の情報提供・相談支援

②管理不全空家等・特定空家等への対応

劣化レベルが D・E ランクの空家等が一定数存在し、管理不全空家等又は特定空家等に該当する可能性のある空家等が把握されたことから、法第 12 条に基づく助言による早期是正、法第 13 条に基づく管理不全空家等としての指導・支援及び勧告、法第 22 条に基づく特定空家等としての段階的措置を体系的に運用していく必要があります。

【主な課題】

・所有者等の所在が不明な空家等への対応
・所有者等が複数（共有）の場合の対応
・経済的理由により改修・除却ができない所有者等への支援
・通学路や公共施設に近接する空家等への優先的な対応

【必要な対策】

・所有者等の特定と連絡体制の構築
・法第 12 条に基づく助言の積極的な実施
・管理不全空家等・特定空家等の認定基準の明確化
・除却費用の補助制度の充実
・所有者等が不明・不存在の場合における財産管理制度の活用
・関係機関との連携強化

③所有者等への支援の強化

所有者等の今後の意向の結果から、売却や解体・利活用等を検討しているものの、具体的な進め方や費用・税負担等に不安を抱えている所有者等が一定数存在することがうかがわれます。

【主な不安・課題】

・解体費用が高額で負担できない
・解体後の土地の固定資産税が増加する
・売却したいが買い手が見つからない
・相続手続きが複雑で進められない
・どこに相談すればよいか分からない

【必要な対策】

・不動産関連団体や民間事業者との連携による情報提供
・司法書士等の専門職能団体との連携による相談支援
・空き家バンクの充実
・除却費用の補助制度の周知
・ワンストップ相談窓口の設置

このため、不動産関連団体や民間事業者、司法書士等の専門職能団体との連携による情報提供や相談支援を強化し、所有者等が主体的に空家等の適正管理や処分・活用に取り組めるよう支援することが、今後の重要な課題となります。

④地区別の特性に応じた対策

地区別の空家数及び空家率の分析から、館林地区・六郷地区・多々良地区で空家数が多く、六郷地区・多々良地区で空家率が高いことが明らかになりました（第 2 節⑶参照）。

【地区別の特性】

・館林地区：市街地、空家率が高い、老朽化した空家が多い
・六郷地区：空家数が最も多い、郊外の住宅地
・大島地区：増加率が高い、今後の動向に注意が必要

【必要な対策】

・地区の特性（市街地・郊外、人口動態、住宅の建築年代等）に応じたきめ細かな対策
・重点対策地区の設定
・地域住民や自治会との連携

⑤利活用可能な空家等の活用促進

令和 7 年度調査では、劣化レベルが A・B ランクの空家等が 1,022 戸（59.0％）あり（資料編 2-3⑵⑥参照）、適切な改修や情報提供により利活用が可能な空家等が一定数存在しています。

【利活用の可能性】

・移住・定住希望者への提供
・地域交流拠点としての活用
・事業所・店舗としての活用
・賃貸住宅としての活用

【必要な対策】

・空き家バンクの充実
・移住・定住施策との連携
・改修支援の拡充
・利活用事例の紹介
・所有者等への情報提供

これらの空家等については、空き家バンクの充実、移住・定住施策との連携、改修支援の拡充等により、利活用を促進していく必要があります。

4　空家等を取り巻く問題及び空家等対策の課題

空家等には、次のような問題及び対策上の課題があげられます。

⑴　空家等を取り巻く問題

ア　近隣への悪影響（倒壊のおそれ・環境悪化等）

本市では、近隣の空家等に関する相談が毎年度寄せられており、その多くは敷地内の立木や雑草の繁茂に関するものとなっています。また、建築物の老朽化や一部倒壊のおそれ、屋根材や外壁材の落下等に対する不安の声も一定数寄せられており、近隣住民にとって身近な安全・安心や生活環境に影響を及ぼしている状況がうかがえます。

イ　地域全体への悪影響（防災上の危険・景観の悪化等）

適切に管理されていない空家等が増加すると、火災時の延焼危険や倒壊等による防災上の危険に加え、雑草やごみの放置などによる景観・生活環境の悪化を通じて、地域全体の安全・安心や住環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

ウ　私有財産に関する問題であり、権利者以外が勝手に手を加えることができない点

空家等は基本的に私有財産であり、所有者等の同意なく行政や第三者が手を加えることはできないことから、所有者等の意向や経済状況を踏まえながら、時間を要しつつ対応せざるを得ない場合があります。

エ　空家の増加に伴う地域活力の低下と悪循環（過疎化・空洞化等）の懸念

空家の増加により、居住者や店舗の減少、地域のにぎわいやコミュニティ機能の低下が進むと、さらに転出や新規居住の減少を招くなど、過疎化・空洞化が進行する悪循環に陥るおそれがあります。

オ　将来の人口減少に伴う、更なる空家等の増加の可能性

今後の少子高齢化や人口減少の進行により、利用されなくなる住宅や店舗が増え、新たな空家等が継続的に発生する可能性が高まることから、中長期的な人口動向や住宅需要の変化を踏まえた空家等対策が求められます。

⑵　空家等対策の課題

ア　早期発見・早期対応の仕組みづくり

危険な状態に陥る前の段階で空家等の情報を把握し、行政区や関係機関等と連携しながら、早期に相談・指導等へつなげる仕組みを整えることが課題です。

イ　適切に管理されていない空家等の解消

所有者等の高齢化や経済的理由、相続未了等により、適切に管理されていない空家等が残存しやすいことから、所有者等への働きかけや助成制度等を通じて、管理の改善や除却につなげていくことが課題です。

ウ　所有者不明・相続未了空家等への対応

空家等の所有者が不明である場合や、相続が未了のまま放置されている場合、所有者等の特定や連絡に時間を要し、適切な管理や利活用に向けた対応が困難となります。また、相続人が多数に及ぶ場合や、相続人同士で意見が一致しない場合など、権利関係が複雑化しているケースも多く見られます。

このため、所有者等の特定や相続手続きの支援、関係者間の調整など、専門家と連携しながら、所有者不明・相続未了空家等の解消に向けた取組を進めることが課題です。

エ　利活用の促進

居住や事業用、地域活動の場などとして活用可能な空家等について、空き家バンクや移住・定住施策、創業支援等と連携しながら、所有者等と利用希望者のマッチングを一層進めることが課題です。

オ　各士業団体と連携・協力した対策の実現

権利関係の整理や売買・賃貸、測量・登記、建物の安全性や改修など、空家等に関する多様な課題に対応するため、弁護士、司法書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士、行政書士等の専門職団体との連携・協力体制を一層強化し、相談支援や具体的な解決策の提示につなげることが課題です。

第 3 章　空家等対策の基本的な方針

1　基本理念

空家等対策の推進に当たっては、次に掲げる事項を基本理念とします。

⑴　適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないよう、その状態や周辺への影響の程度に応じて、管理不全空家等の段階から特定空家等に至るまで必要な措置を講じることにより、市民の生命、身体及び財産を保護し、安全で安心して暮らすことのできる生活環境を確保します。

⑵　空家等を、地域の課題であると同時に地域資源でもあると捉え、居住、交流、福祉、子育て、産業振興など多様な分野との連携の下でその活用を促進します。その際、空家等に関する情報の収集・整理・提供等の必要な措置を講じ、移住・定住の促進や中心市街地・住宅地の活性化と一体となった取組を進めます。

⑶　空家等は基本的に個人の財産であり、その適正な管理は所有者等の責務であることを前提としつつ、市、市民、空家等の所有者等及び事業者がそれぞれの役割を認識し、相互に密接な連携を図りながら協働して空家等対策に取り組みます。

2　計画の方向性

本計画では、前計画の基本理念を継承しつつ、令和 5 年の法改正により明確化された管理不全空家等への対応と、所有者支援及び館林市空家等対策協議会の役割を踏まえ、基本理念及び計画の方向性を再整理します。その上で、各項目を次のとおり整理します。

令和 5 年の法改正により、空家等の管理や活用に関する相談支援等を行う空家等管理活用支援法人の制度が創設されていますが、本市においては、空き家バンクや空家等の相談窓口、除却・利活用等に関する助成制度、民間事業者との連携協定等により、支援法人に期待される業務についても一定の対応ができていることから、当面は空家等管理活用支援法人の指定を行わないこととします。今後、制度の運用状況や本市における相談件数・ニーズ、既存の支援体制の効果等を検証し、必要があると判断される場合には、空家等管理活用支援法人の指定について改めて検討します。

⑴　予防対策

空家等は、年数の経過に伴い所有者や相続人の関係が複雑化し、管理が困難になることが懸念されます。空家等対策においては、問題が深刻化する前の早期対応と、そもそも空家等を発生させないための予防が重要です。

このため、発生の兆候をできるだけ早く察知するための体制づくりを進めるとともに、所有者等に対する意識啓発や適正管理に関する情報提供、相談支援等に努めます。

⑵　活用・流通の促進

地域活力を維持・向上させるためには、空家等の適正管理対策だけでなく、空家等を地域資源として捉え、専門職団体や関係機関と連携・協力しながら、利活用や改修を含めた流通を促進することが必要です。

このため、空家等の情報収集・整理・提供を進め、移住・定住促進や地域づくりの取組と連携しながら、積極的な利活用及び流通の推進を図ります。

⑶　除却及び跡地利用

適切な管理が行われていない空家等のうち、一定以上老朽化が進行し、利活用が困難なものについては、周辺への悪影響を抑制する観点から、速やかな除却を推進します。

一方で、計画性や目的もなく空家等の除却を進めると空地が増加し、それらが新たな問題等を引き起こすおそれがあります。

このため、除却とあわせて、地域のまちづくりや土地利用の方針と調和した跡地利用を促すこととします。

⑷　適正管理対策

適切な管理が行われていない空家等は、防災・衛生・景観などのさまざまな面で周辺環境に悪影響を及ぼします。今後、こうした問題が増加することが見込まれることから、所有者等に対して適正管理の責務を明確に伝え、管理方法等の情報提供や相談支援を行うとともに、必要に応じて助言・指導を強化し、適切な管理が行われていない空家等の解消に努めます。

また、所有者等の所在が不明である場合や、相続未了等により所有者等の特定や合意形成が困難な場合には、弁護士や司法書士等の専門家と連携しつつ、民法に基づく財産管理制度の活用可能性も含め、課題解決に向けた手法を検討します。

⑸　管理不全空家等に対する措置及び対処

管理不全空家等は、適切な管理が行われていないことにより生活環境保全上の支障が生じ、又はそのおそれがある段階の空家等であり、特定空家等に至る前に是正を図ることで、特定空家等の発生を未然に防ぐことを目的とします。

このため、市は、通報・巡回等による早期把握と現地確認を行い、まず法第 12 条に基づく助言により所有者等に対して管理の改善を求めます。助言にもかかわらず改善がみられない場合や、状態の悪化により支障の程度が大きいと認められる場合には、チェックリスト等により管理状況を整理した上で、管理不全空家等に該当するかどうかを判断します。

管理不全空家等と判断されたものについては、改めて指導及び必要な支援により改善を促し、それでも改善がみられない場合には、判定結果等を踏まえ、勧告を行うことができるものとします。勧告については、その影響の大きさを踏まえ、慎重かつ公正な判断を確保するため、館林市空家等対策協議会に諮問した上で行います。

勧告に従った改善が図られない場合には、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る土地について固定資産税等の住宅用地特例の適用除外を行うことができることから、その運用に当たっては、当該空家等の状態や周辺への影響等を総合的に勘案し、慎重に判断します。

また、管理不全空家等としての指導・勧告にもかかわらず改善がみられない場合や、状

態が特定空家等に該当すると認められるに至った場合には、管理不全空家等として実施した調査や対応の経過を整理し、特定空家等の判定及び協議会における審議に活用することで、特定空家等に対する措置へ円滑に移行します。

⑹　特定空家等に対する措置及び対処

特定空家等に該当する可能性がある空家等については、まず市において、国のガイドラインの内容を基本とする「特定空家等判定基準」に基づき現地調査結果等を整理し、特定空家等該当性の判定を行います。その上で、特定空家等に該当すると判断した場合は、館林市空家等対策協議会に諮問し、慎重な審議を経て最終的な判断を行います。

特定空家等と判断された空家等については、所有者等に対して法に基づく助言又は指導、勧告、命令、行政代執行といった段階的な措置を講じ、問題解決が図られるよう努めます。

特に、勧告については、その社会的・経済的な影響の大きさを踏まえ、慎重かつ公正な判断を確保するため、館林市空家等対策協議会に諮問の上行うものとします。

勧告に従った改善が図られない場合には、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る土地について固定資産税等の住宅用地特例の適用除外を行うことにより、是正の実効性を高めます。

また、勧告及び命令にもかかわらず所有者等による是正が行われない場合で、特定空家等が倒壊等の危険や衛生上の支障を生じさせていると認められるときは、法に基づき行政代執行を実施することができるほか、災害等により緊急に必要な措置を講じる必要がある場合には、緊急代執行を行うことができます。さらに、特定空家等の所有者等が不存在であるなど所在を特定できない場合には、法の規定に基づき略式代執行の方法により必要な措置を講ずることができます。これらの措置の実施に当たっては、空家等の状態や周辺への影響等を総合的に勘案し、その必要性や緊急性を十分に検討した上で、慎重に判断します。

⑺　実施体制の整備

空家等の問題は、防災、衛生、景観、福祉、税、まちづくりなど多様な分野に関わり、市の各部署に加え、国・県・関係団体、専門家等、多くの機関が携わることになります。

そのため、相互の連絡調整や連携が必要不可欠であり、更なる空家等に関する施策・事業を総合的かつ効果的に推進できる体制を構築します。

また、館林市空家等対策協議会及び館林市空家等対策連絡会議の機能を活用し、情報共有、役割分担の明確化、緊急時の対応手順等を定め、庁内外の連携体制の充実を図ります。

第４章　空家等対策の基本的施策

1　予防対策

空家等は、少子高齢化や人口減少、過疎化などの社会状況の変化を背景として増加傾向にあります。空家等が適切に管理されなくなる要因としては、相続手続きの未了や所有者が遠方に在住していること、管理に必要な資力の不足、資産価値が低く処分が進まないことなどが挙げられます。

空家等の老朽化・危険化や管理不全空家等・特定空家等への移行を未然に防ぐため、空家等の状況把握、所有者等への意識啓発、意向把握などの予防的な取組を進めます。

⑴　空家等の状況把握

空家等の実態把握を継続的に行い、実態調査の結果を踏まえてデータベースの更新を行います。これにより、空家等の発生状況や管理状況、立地条件等を把握し、予防対策、管理不全空家等への対応、利活用の検討等に活用します。

⑵　市民意識の醸成・啓発

市民や所有者等の空家等に関する理解の促進と意識啓発を図るため、次のような取組を行います。

ア　広報・ホームページ等による情報提供

空家等が防災・衛生・景観など周囲の生活環境に悪影響を及ぼしかねないこと、また、空家等は個人の財産であり、その適正な管理は所有者等が自ら行うことが原則であることについて理解を促すため、市広報紙や市ホームページなどを活用し、分かりやすい情報提供と意識啓発に努めます。あわせて、管理のポイントや相談窓口等の周知を図ります。

また、国土交通省が日本司法書士会連合会及び全国空き家対策推進協議会と共同で作成した「住まいのエンディングノート」を、市ホームページで紹介するとともに窓口等で配布し、元気なうちから住まいや土地に関する情報を整理し、家族と住まいの将来について話し合うきっかけとしての活用を促します。福祉部局等とも連携し、高齢期の暮らしや相続等を見据えた住まいの在り方について早い段階から検討してもらうことで、放置空家の発生抑制や適切な管理につなげていきます。



出典：国土交通省 HP「住まいのエンディングノートについて」（令和 6 年 6 月 21 日公表）

イ　出前講座・広報特集による周知啓発

出前講座を活用し、地域や団体からの要請に応じて空家等対策に関する説明や相談の場を設けるほか、広報紙において空家特集を掲載するなど、空家等対策や空家について考えてもらうきっかけづくりに取り組みます。



参考：広報誌「空家等対策特集」掲載イメージ

ウ　通知・税情報を活用した個別の働きかけ

適正管理に関する通知を行う際には、連携する民間事業者が作成した啓発用リーフレットを同封し、解体費用や固定資産税等の負担、空家を放置した場合のリスク、家じまいの進め方などに関する情報を提供することで、所有者等が具体的な解決手法を検討できるよう促します。また、固定資産税の納税通知書に「空き家除却助成制度」の案内を同封することにより、除却や跡地活用の検討を後押しします。

エ　セミナー・相談会による啓発・相談支援

不動産関連団体や空家対策に取り組む民間事業者、専門家等と連携し、「空き家対策セミナー」や「空き家相談会」を定期開催することにより、所有者等や市民が空家等に関する正しい知識や具体的な対処方法を学び、気軽に相談できる機会を提供します。今後は、宅地建物取引士に加え、司法書士など相続・登記等に関わる専門職団体とも連携を広げ、相続や権利関係の整理を含めた総合的な空家相談体制の充実に努めます。

⑶　所有者等への意向調査

空家等に関する今後の管理方針や利活用・除却等の意向を把握するため、空家等の所有者等に対する意向調査を実施します。把握した意向は、適正管理の支援や利活用・除却・跡地利用の検討など、今後の施策立案や個別支援に活用します。

⑷　民間事業者との連携による情報提供・相談支援

空家等の除却や利活用、売却等に伴う費用負担や税負担に対する不安、処分や活用の方法が分からないことが、適切な管理や活用の妨げとなる場合があります。

このため、市は、空家等の解体費用や資産価値、固定資産税等の負担を簡易に試算できるツールや、空家の管理状態の自己診断、近隣の困りごとの通報、家じまいに関する相談

窓口など、連携する民間事業者が提供する各種サービスを活用し、所有者等の判断と行動を支援します。これにより、空家等の除却・利活用・売却等の検討を後押しし、管理不全空家等や特定空家等の発生を未然に防ぐことを目指します。

⑸　住宅リフォーム支援による予防・利活用の促進

個人住宅の老朽化が進行しても適切な修繕や改修が行われない場合、居住継続が困難となり、将来的に空家等となるおそれがあります。また、市外からの転入者が既存住宅、とりわけ空家となっている住宅を取得してリフォームし居住することは、既存住宅ストックの有効活用と空家等の発生抑制につながります。

本市では、個人住宅のリフォーム工事を行うかたに対して費用の一部を助成する住宅リフォーム支援制度を実施しているほか、市外から市内へ転入し、当該年度中に市内の住宅（空家を含む）を個人住宅用に取得して居住するかたに対しても、移住・定住支援の一環としてリフォーム費用の助成を行っています。これらの取組を通じて、既存住宅の適切な維持・改善と空家の活用、移住・定住の促進を図ります。

2　活用・流通の促進

空家や空き店舗がまちなかを中心に多く存在することから、利活用が期待できる建物については、移住者への情報提供や創業者の店舗利用等に有効活用し、空家等対策とまちなかの活性化の施策を実施します。

また、民間事業者と連携し、空家等の解体費用や資産価値、固定資産税等の負担を簡易に試算できる仕組みや、空家の処分・利活用・売却に関する相談窓口を活用することにより、所有者等が客観的な情報に基づき最適な選択を行えるよう支援し、空家等の利活用・流通の促進を図ります。あわせて、本市の移住・定住・物件情報等を集約した専用ホームページ「移住・定住・物件情報　たてばやしライフ」を活用し、空家の利活用に関する情報発信や移住・定住、創業支援等との連携を図ります。



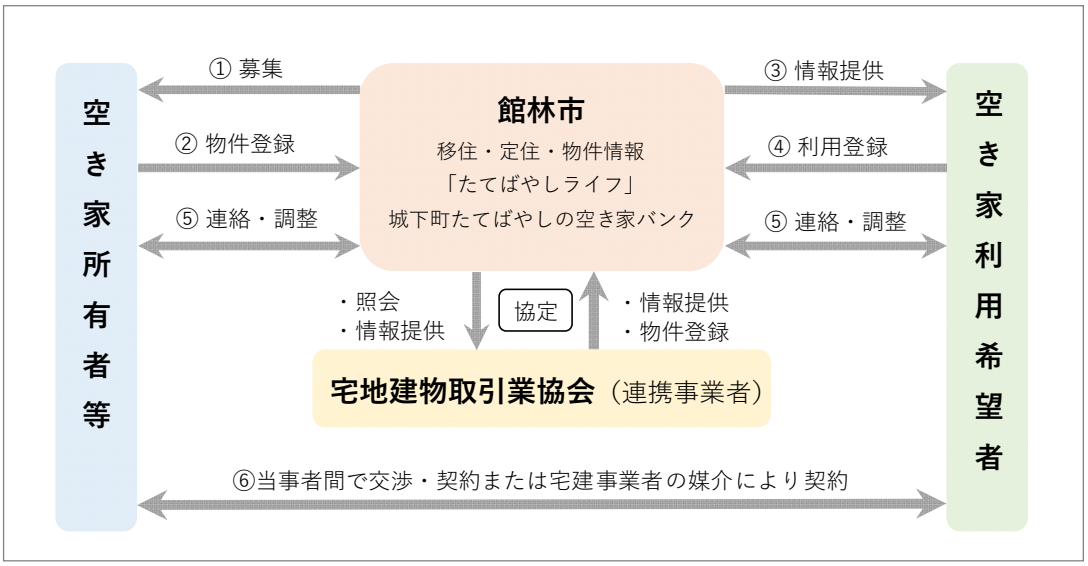
移住・定住・物件情報 HP「たてばやしライフ」

⑴　空き家の利活用促進事業

空き家バンクへの登録を通じて空家等の情報を可視化し、住宅としての利用や移住・定住等につなげることは、空家等が管理不全な状態に陥ることを防ぐうえでも有効です。本市では、空き家バンクの運用や助成制度、相談窓口等を通じて、所有者等の利活用の検討を支援していきます。令和 7 年度空家等実態調査において、損傷状態が軽微で利活用の可能性が高いと判断される空家等（例えば劣化レベル A・B など）については、所有者等の今後の意向を把握しつつ、状況に応じて空き家バンクへの登録や利活用の検討を働きかけます。

これらの取組を進めるに当たっては、「移住・定住・物件情報　たてばやしライフ」に空き家バンク登録物件や空家利活用に関する情報を分かりやすく掲載し、移住支援、住宅支援等の関連メニューとあわせて案内することにより、利用希望者が一体的に情報を入手できるようにします。

■空き家情報登録制度（空き家バンク）の流れ



【支援制度①　空き家バンクと空き家利活用助成】

・売却又は賃貸を希望する空家を「空き家バンク」に登録してもらい、購入又は賃借を希望するかたへの情報提供・マッチングを行います。

・空き家バンクに空家を登録する所有者、登録物件を購入又は賃借するかたに対し、「館林市空き家利活用助成金」により、一定の要件のもとで費用の一部を助成します。

・空き家バンクに登録された空家について、家財道具等の処分に要した費用又は委託費の一部を助成する「館林市空き家利活用助成金（家財道具等処分助成）」を実施し、利活用意向のある所有者の負担軽減を図ります。

⑵　空き店舗の利活用促進事業（創業支援事業）

商店街や中心市街地等における空き店舗を活用し、新たな創業や出店を促すことは、地域のにぎわいや雇用の創出、まちの魅力向上につながります。空き店舗を活用した創業・出店を支援することにより、空き店舗の解消と地域経済の活性化を図ります。

創業支援については、「移住・定住・物件情報　たてばやしライフ」において創業支援メニューとあわせて情報発信を行い、事業用物件としての空家や空き店舗の利活用につなげます。

【支援制度②　空き店舗活用・創業支援】

市内に存在する空き店舗等を活用して新たに創業又は出店するかたに対し、改装等に要する店舗設備費の一部を補助することにより、空き店舗の利活用及び流通を促進します。

3　除却及び跡地利用

除却に要する費用や、除却後に住宅用地に係る固定資産税等の特例が適用されなくなること、相続の問題等から、空家等の除却が進まない状況があります。そのため、所有者等に対し、周辺環境の保全や安全確保は個人のみならず地域全体の課題であることを認識してもらうとともに、除却を推進する施策を実施します。

また、除却後の跡地利用については、地域の実情に応じた活用が図られるよう、関係部局と連携しながら検討を進めます。

⑴　空家等除却対策事業

利活用が困難な空家等については、所有者等の意向を踏まえつつ、周辺の生活環境の保全や安全確保の観点から、除却を推進します。令和 7 年度空家等実態調査において、損傷状態が進行していると判断される空家等（例えば劣化レベル C・D・E など）については、所有者等に対し、除却助成制度や相談窓口の情報提供を行い、除却と跡地活用の検討を促していきます。

除却に当たっては、解体費用や除却後の固定資産税等の負担、除却後の土地の売却可能性などが所有者等の判断を難しくする要因となることから、民間事業者と連携し、解体費用シミュレーターや固定資産税シミュレーター、土地売却査定の相場試算等のツールを活用しながら、所有者等が客観的な情報に基づいて除却や跡地活用を検討できるよう支援します。

特に、管理不全空家等や特定空家等に該当し又は該当するおそれのある空家等については、第 5 節及び第 6 節に定める措置の運用とあわせて、除却助成金制度の活用を含めた個別の働きかけを行い、老朽化・危険化の防止と良好な生活環境の形成を図ります。

【支援制度③　空き家除却助成】

・周辺環境の保全及び安全性の向上を図るため、一定の要件を満たす空家等の除却に要する費用の一部を、「館林市空き家除却助成金」により補助します。

・令和 7 年度空家等実態調査等の結果を踏まえ、損傷状態が進行している空家等の所有者等に対して制度の周知を行い、除却の検討を後押しします。

⑵　空家等跡地利用促進事業

空家等の除却後の跡地については、所有者等による自主的な活用を基本としつつ、地域の実情や土地利用の状況に応じて、関係部局と連携しながら、適切な活用の促進に努めます。

4　適正管理対策

管理不全な状態の空家等については、できるだけ利活用又は除却を促すことを基本としますが、やむを得ない事情等により直ちに対応が困難な場合には、空家等の状態に応じて、所有者等に対し適正な管理の徹底を求めます。

建物本体や塀等の建築物に関しては、構造の安全性や老朽化の状況を踏まえ、必要な修繕や養生等の実施を助言・指導し、倒壊や部材落下等の危険の防止に努めます。立木や雑草については、越境や視界不良、害虫・害獣の発生、ごみの不法投棄を誘発するおそれなど周辺環境への影響を考慮し、剪定・伐採や草刈り等の実施を所有者等に促します。

これらの適正管理対策は、建築物の安全性や景観等を所管する部署と、立木・雑草や環境衛生を所管する部署が相互に連携し、通報内容や現地状況に応じて情報共有と役割分担を図りながら、所有者等への通知・助言・指導を一体的に行います。

5　管理不全空家等に対する措置及び対処

1　基本的な考え方

管理不全空家等は、適切な管理が行われていないことにより生活環境保全上の支障が生じ、又はそのおそれがある段階の空家等であり、特定空家等に至る前の段階での是正により、特定空家等の発生を未然に防ぐことが重要です。

このため、市は、法に基づく助言等を適切に活用しつつ、通報・巡回等による早期把握、所有者等への働きかけ及び必要な支援を通じて、管理不全空家等の段階での早期是正を図るとともに、改善がみられない場合には、特定空家等に対する措置へ円滑に移行できるよう段階的な対処を行います。

2　法第 12 条に基づく助言

空家等について通報・相談があった場合又は市の巡回等により把握した場合は、現地確認により建物及び敷地の状況、周辺への影響等を把握し、必要に応じて写真撮影等による記録を行います。

その上で、まずは法第 12 条に基づき、所有者等に対して管理の改善を求める助言を行います。助言に当たっては、現地の状況、想定される支障、具体的な管理方法や支援制度の案内等を文書等により示すものとします。

3　管理不全空家等の判定

法第 12 条に基づく助言にもかかわらず改善がみられない場合又は状態の悪化により生活環境保全上の支障やそのおそれが大きいと認められる場合は、チェックリスト等により当該空家等の状況及び周辺への影響を整理し、管理不全空家等に該当するかどうかを判定します。

判定に当たっては、植栽の越境、部材の剥離・落下のおそれ、害虫・悪臭、ごみ堆積、腐朽の程度、通学路等との位置関係などを総合的に勘案し、その結果を案件台帳に記録します。

4　管理不全空家等に対する指導及び支援（法第 13 条第 1 項）

管理不全空家等と判定されたものについては、所有者等に対して、管理不全の内容、改善が求められる理由及び具体的な改善方法等を改めて示し、必要に応じて支援制度の案内を行うなど、指導を強化します。

この際、改善期限を明確に定めるとともに、剪定・伐採、害虫駆除、ごみ撤去、小規模補修等の相談先や、専門家等への相談窓口を案内し、自主的な是正を促します。

5　管理不全空家等に対する勧告（法第 13 条第 2 項）

管理不全空家等として度重なる指導及び支援を行ったにもかかわらず改善がみられない場合又は状態の悪化により支障の程度が大きいと認められる場合には、判定結果やこれまでの対応経過、周辺への影響等を踏まえ、管理不全空家等に対する勧告の要否を検討します。

管理不全空家等に対する勧告については、その影響の大きさを踏まえ、慎重かつ公正な判断を確保するため、館林市空家等対策協議会に諮問した上で行うものとします。勧告に当たっては、必要な改善内容、改善期限、改善が行われない場合の取扱い等を明示します。

6　勧告と税制上の取扱い

市が管理不全空家等の所有者等に対して勧告を行い、勧告内容に従った改善が図られない場合は、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る土地について、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の適用を除外します。この取扱いについては、勧告に先立ち所有者等に対して十分に説明します。（住宅用地特例の詳細は次節 4 を参照。）

7　特定空家等への移行

管理不全空家等としての助言・指導・支援及び勧告にもかかわらず改善がみられない場合又は状態が一層悪化し、保安上の危険性、衛生上の有害性、著しい景観阻害、その他生活環境保全上の支障が顕著となった場合には、管理不全空家等として実施した調査、指導及び勧告の経過を整理し、特定空家等判定基準に基づき特定空家等に該当するかどうかを検討します。

特定空家等該当性の判断及びその後の措置については、次節「特定空家等に対する措置及び対処」に定めるところにより、館林市空家等対策協議会への諮問を経て適切に実施します。

8　関係機関連携及び記録の整理

管理不全空家等への対応に当たっては、道路・河川、環境衛生、防災、消防、教育、税、福祉等の関係課と情報共有を図り、必要に応じて一時的な危険防止措置等を連携して実施します。

また、通報内容、現地確認結果、法第 12 条に基づく助言、管理不全空家等の判定結果、指導・支援及び勧告の実施状況等については、案件台帳に整理・記録し、特定空家等の判定や協議会での審議、計画の進捗管理に活用します。

6　特定空家等に対する措置及び対処

1　基本的な考え方

特定空家等は、保安上危険である、衛生上有害である、著しく景観を損なっている、その他周辺の生活環境の保全を図るうえで放置することが不適切である状態の空家等であり、そのまま放置すれば市民の生命、身体及び財産に重大な影響を及ぼすおそれがあります。

このため、市は、管理不全空家等としての指導・支援及び必要に応じた勧告を行っても改善がみられない場合や、状態が一層悪化した場合等には、特定空家等に該当するかどうかを慎重に判定します。また、倒壊の危険性が切迫している場合など、当初から特定空家等に該当すると認められる場合には、管理不全空家等の段階を経ずに特定空家等として判定することがあります。

特定空家等と判定した場合は、法に基づく助言又は指導、勧告、命令、行政代執行等の措置を段階的に講じることにより、問題の解消を図ります。

2　特定空家等の判定

特定空家等に該当する可能性があると認められる空家等については、現地調査、写真、位置図、危険度、周辺への影響、管理不全空家等として実施した助言・指導・支援及び勧告の経過等を整理し、国が示す「特定空家等に対する措置に関する指針」の内容を基本とした「特定空家等判定基準」に基づき、市において特定空家等該当性の判定案を作成します。その上で、特定空家等に該当するか否かについて、館林市空家等対策協議会に諮問し、慎重な審議を経て特定空家等の認定（該当の可否）を行います。

3　特定空家等に対する段階的措置

特定空家等と認定された空家等については、法に基づき、次の順序により必要かつ相当な措置を段階的に講じます。

(1) 助言又は指導（法第 22 条第 1 項）

特定空家等の状態、想定される危険・支障及び必要な改善内容を示し、所有者等に対して、法に基づく助言又は指導を行います。

助言又は指導に当たっては、改善期限を示すとともに、支援制度や相談窓口等の情報提供を行い、自主的な是正を促します。

(2) 勧告（法第 22 条第 2 項）

助言又は指導にもかかわらず改善がみられない場合、又は状態の悪化により支障の程度が大きいと認められる場合には、特定空家等に対する勧告の要否を検討します。

勧告については、その社会的・経済的影響の大きさを踏まえ、慎重かつ公正な判断を確保するため、館林市空家等対策協議会に諮問した上で行うものとします。

勧告を行う際には、必要な改善内容、改善期限、改善が行われない場合の取扱い（例えば、税制上の特例の適用除外の可能性等）を所有者等に対して明確に示します。

(3) 命令（法第 22 条第 3 項）

勧告に従った改善が図られない場合であって、なお放置することが適当でないと認められるときは、法に基づき、必要な措置を命ずる命令を行います。

(4) 行政代執行等（法第 22 条第 9 項、第 10 項、第 11 項）

命令に従わない場合等、法に定める要件を満たすときは、行政代執行を実施することを検討し、必要に応じて実施します。その際は、費用の徴収を含め、法に基づく手続を適正に行います。

また、特定空家等が倒壊等の危険や衛生上の支障を生じさせていると認められ、災害等により緊急に必要な措置を講じる必要がある場合には、法の規定に基づき緊急代執行を行うことができます。

さらに、特定空家等の所有者等が不存在であるなど所在を特定できない場合には、法の規定に基づき略式代執行の方法により必要な措置を講ずることができます。

これらの措置の実施に当たっては、空家等の状態や周辺への影響等を総合的に勘案し、その必要性や緊急性を十分に検討した上で、慎重に判断します。

4　勧告と税制上の取扱い

市が特定空家等の所有者等に対して勧告を行い、勧告内容に従った改善が図られない場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る土地について、固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例の適用を除外します。この取扱いについては、勧告に先立ち所有者等に対して十分に説明します。

表 4-1　固定資産税等の住宅用地特例

住宅用地の区分	住宅用地部分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地（200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分）	1/6	1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1/3	2/3

出典：地方税法第 349 条の 3 の 2、第 702 条の 3

5　管理不全空家等との関係

特定空家等への移行に当たっては、第 5 節「管理不全空家等に対する措置及び対処」に基づき実施した法第 12 条に基づく助言、管理不全空家等の判定、指導・支援及び勧告等の経過を整理し、特定空家等判定基準に沿って該当性を検討します。

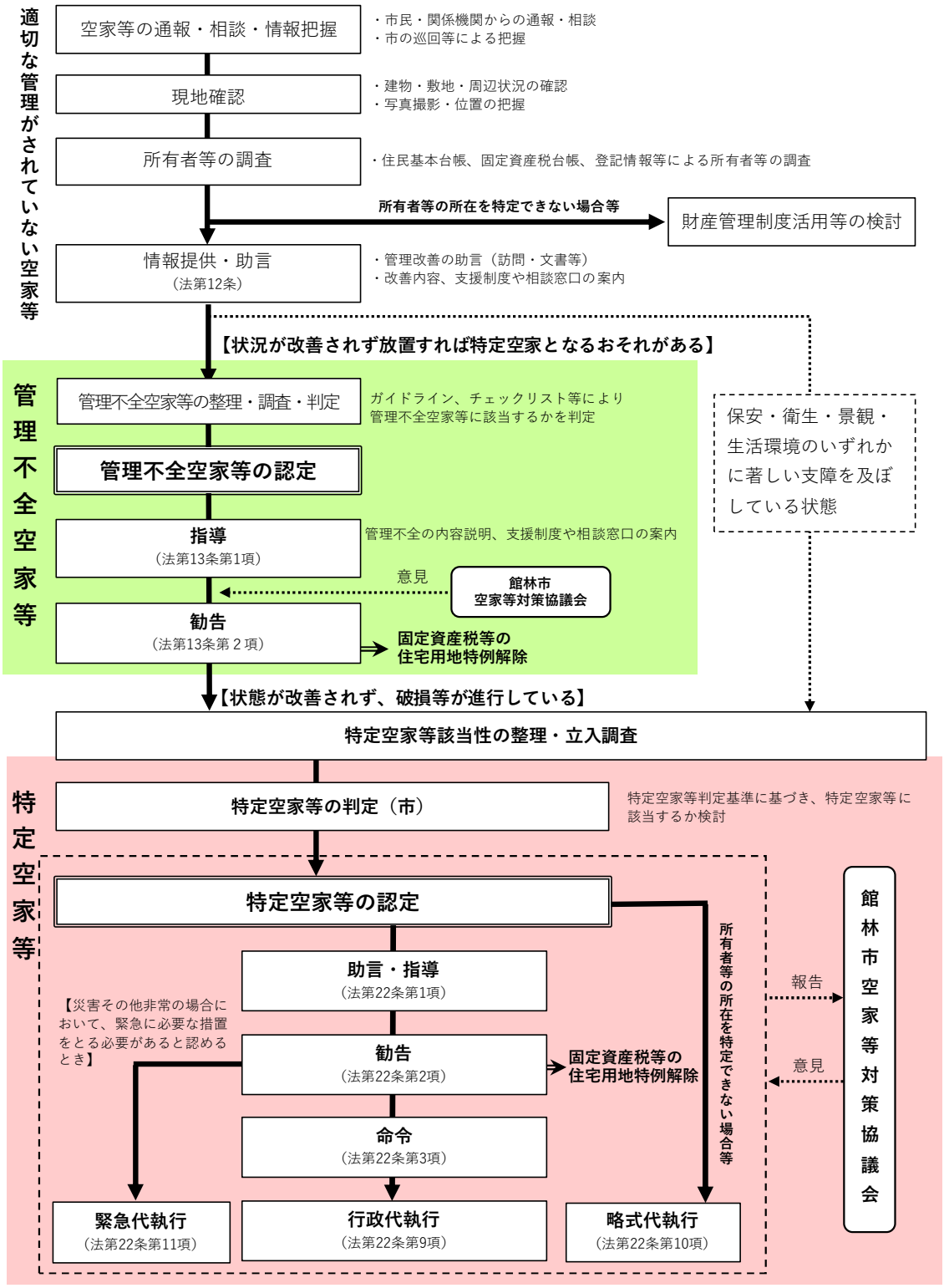
管理不全空家等としての対応履歴は、特定空家等の認定及び特定空家等に対する措置（助言又は指導、勧告、命令、行政代執行）を行う際の重要な資料として、館林市空家等対策協議会の審議に活用します。

6　措置の流れの明示

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れは、次ページのフロー図のとおりとします。フロー図は、管理不全空家等の段階での早期是正から特定空家等の判定及び法に基づく段階的措置までの標準的な流れを示すものです。実際の運用に当たっては、個々の事案の状況に応じて、手順の省略や前倒し等を行う場合があります。

○管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ

本図は、通報等による把握から管理不全空家等の段階での是正、特定空家等に対する法に基づく措置に至るまでの標準的な流れを示したものです。実際の運用に当たっては、個々の事案の状況に応じて、手順の省略や前倒し等を行う場合があります。



※管理不全空家等及び特定空家等の認定後、各段階の措置において、適切な対応により改善が図られた場合は、認定を解除し対応終了とする。

7　実施体制の整備

⑴　庁内外の連携体制

ア　館林市空家等対策協議会

館林市空家等対策計画の作成、変更、実施等や管理不全空家等及び特定空家等に関する協議を行うため、法第 8 条の規定に基づき、市長を会長とし、市議会の議員、学識経験者、各種団体からの推薦者、庁内関係部長等で構成する「館林市空家等対策協議会」を設置しています。

協議会では、以下の事項について協議します。

・空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
・特定空家等に該当するか否かの判断に関すること
・その他協議会において必要と認められる事項

※ 詳細については、資料編「5-3 館林市空家等対策協議会設置条例」を参照。

イ　館林市空家等対策連絡会議

館林市空家等対策協議会における協議項目の検討や多岐にわたる政策課題に横断的に取り組むため、庁内組織として、都市建設部長を座長とし、関係各課の課長で構成する「館林市空家等対策連絡会議」を設置しています。

連絡会議では、空家等対策に関する情報共有、施策の検討、関係課の連携調整等を行います。　※ 詳細については、資料編「5-4 館林市空家等対策連絡会議設置要綱」を参照。

ウ　庁内横断的な体制の構築

空家等対策は、建築、環境、防災、防犯、移住・定住、商工等、多岐にわたる分野に関連することから、庁内の関係各課が連携して対応する体制を構築しています。

建築課を空家等の総合相談窓口として位置付け、空家等の状態や相談内容に応じて、関係各課が役割分担しながら対応します。

また、移住・定住施策や住宅支援、創業支援、関係人口創出等と連携した空家等の利活用を進めるため、移住・定住・物件情報ホームページ「移住・定住・物件情報　たてばやしライフ」を活用し、関係課が協力して情報提供や相談案内を行うなど、庁内横断的な体制の構築に努めます。

空家等の状態と対応	担当課
空家等の総合相談窓口	建築課
空家等の所有者等への意識のかん養と理解増進	
利活用が困難な空家等への対応	
利活用が可能な空家への対応	地域魅力創造課
利活用が可能な空き店舗への対応	商工課
雑草等の繁茂、動物等の繁殖、悪臭が発生している空家等への対応	地球環境課

※上記以外の事案についても、必要に応じて関係各課が連携して対応します。

⑵　関係団体との連携体制

ア　行政区との連携

近隣や地域への悪影響を及ぼす空家等の諸問題は、早期の発見と対応が必要であることから、地域の状況をよく知る地縁型コミュニティとの協力が不可欠です。

本市は、市民の日常生活の利便と各種行政事務の円滑化を図るため行政区を設置していることから、安全で安心なまちづくり推進の一環として、行政区に対して、老朽化が進行したり、倒壊のおそれがある状態となっている空家等に関する情報提供を依頼し、早期の発見と対応に努めるものとします。

イ　消防との連携

適切な管理が行われていない空家等については、火災発生のおそれに関する相談が寄せられることがあります。このため、防災的な観点から、必要な限度において、消防と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

ウ　警察との連携

法の目的には防犯に関する事項は直接規定されていませんが、適切な管理が行われていない空家等が犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めません。このため、防犯的な観点から、必要な限度において、警察と空家等に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

エ　専門職能団体・民間事業者との連携

空家等対策を推進するため、弁護士、司法書士、宅地建物取引士、土地家屋調査士、建築士及び行政書士等の専門職団体と相互に連携を図りながら、空家等の問題解決に取り組みます。

また、空家等対策に関する連携協定を締結した民間事業者等と連携し、所有者等が解体、利活用、売却等を検討する際の相談や情報提供を行うことにより、市の相談体制を補完しつつ、専門的な知見やサービスの活用を図ります。

さらに、所有者等の所在が不明である場合や、相続未了等により権利関係の整理や合意形成が困難な場合には、弁護士や司法書士等と連携し、民法に基づく財産管理制度（相続財産清算人等）の活用可能性も視野に入れつつ、個々の事案に応じた解決方法を検討します。

⑶　相談体制の構築

ア　市民等からの相談窓口

空家等に関する市民等からの相談や通報に対応するため、建築課を総合相談窓口として位置付けています。

相談窓口では、空家等の状態や相談内容を確認し、必要に応じて関係各課と連携して対応します。また、空家等の所有者等が判明している場合は、適正管理の依頼や指導を行います。

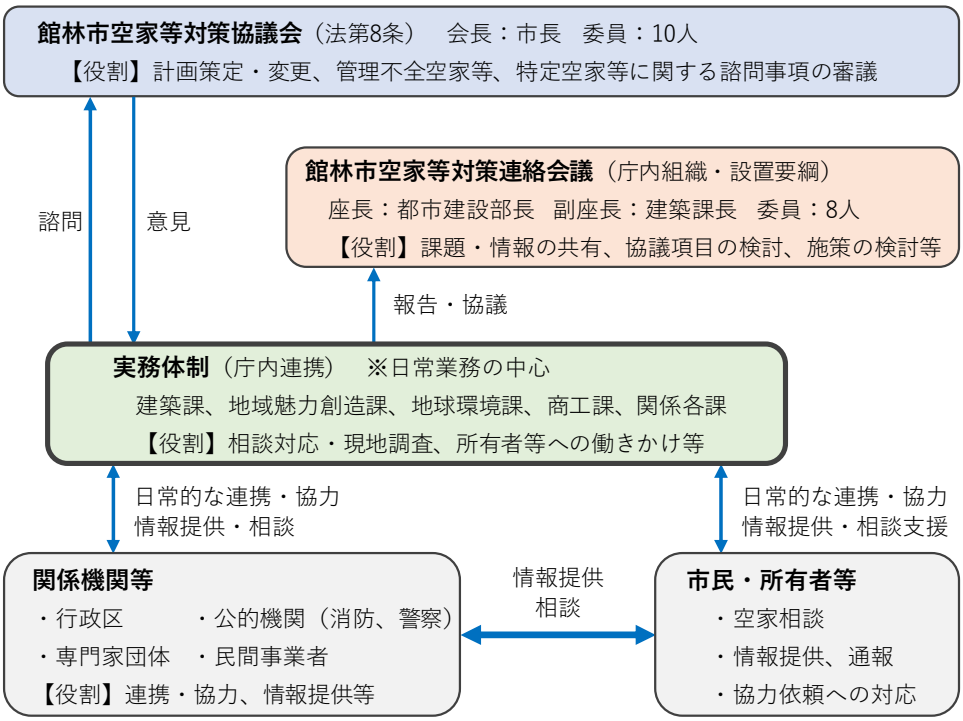
イ　所有者等への相談支援

空家等の所有者等に対して、適正管理、利活用、売却、除却等に関する相談支援を行います。

相談内容に応じて、関係各課が連携して対応するとともに、除却費用助成制度の案内や空き家バンクへの登録案内、移住・定住施策や商工施策との連携など、所有者等のニーズに応じた情報提供や支援を行います。

また、必要に応じて、専門職団体や民間事業者等を紹介し、専門的な知見やサービスの活用を促進します。

■実施体制図



⑷　空家等管理活用支援法人

空家等の管理や活用に関する相談支援を行う主体としては、法に基づく空家等管理活用支援法人の制度が創設されていますが、本市では、空家等対策協議会及び空家等対策連絡会議による庁内外の連携に加え、空き家バンクや空家等の相談窓口、除却・利活用等に関する助成制度、空家等対策に取り組む民間事業者との連携協定等により、支援法人に期待される機能に相当する相談・情報提供体制を一定程度整えている状況です。

このため、当面は空家等管理活用支援法人の指定は行わず、これら既存の体制のもとでの運用状況や効果を踏まえ、必要に応じて支援法人の活用や指定の要否を検討することとします。

⑸　空き家データベースシステムの活用

国土交通省において、空家等台帳の管理や通知業務、庁内情報連携等を支援する空き家データベースシステムの構築が進められており、令和８年度中の運用開始が予定されています。

本市においては、費用負担や既存システムとの整合性等を踏まえ、その導入の必要性や有効性について慎重に検討するとともに、今後の制度設計や運用状況を注視します。

資料編

1　空家等対策計画の策定経緯

本市では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の完全施行（平成 27 年 5 月）を受け、平成 29 年 1 月に「館林市空家等対策基本計画」を策定し、空家等対策に取り組んできました。

その後、令和 3 年 11 月に「館林市空家等対策計画」に名称を変更し、引き続き空家の適正管理や利活用の促進、関係団体との連携等の対策を推進してきました。

令和 5 年 12 月に同法が改正施行され、管理不全空家等に対する新たな措置や空家等の活用拡大に向けた取組の強化が求められるようになったことを受け、法改正の内容を踏まえた新たな計画として、「館林市空家等対策計画（2026）」を策定しました。

資料表 1　空家等対策計画の策定経緯

策定時期	内容	計画期間
平成29年1月	館林市空家等対策基本計画	平成29年度～令和2年度
令和3年11月	館林市空家等対策計画	令和3年度～令和7年度
令和8年9月	館林市空家等対策計画（2026）	令和8年度～令和13年度

※「2026」は、策定年度（令和８年＝２０２６年）を示しています。

2　空家等実態調査の結果

本市では、平成 27 年度、令和 2 年度、令和 7 年度の 3 回にわたり、空家等実態調査を実施しました。

各調査における空家候補の抽出方法や評価基準の違い、3 年度の推移については、本文「第 2 章 空家等の現状と課題」を参照してください。

2-1　平成 27 年度調査結果

⑴調査概要

市内における空家のデータベースを作成するため、専門業者による空家の実態調査を実施しました。外観目視による確認及び写真撮影（近景・遠景）を行い、空家の戸数や損傷状態（劣化レベル）等について調査しました。

また、本調査の実施に当たっては、空家の劣化レベルを 3 段階に区分して評価判定しております。

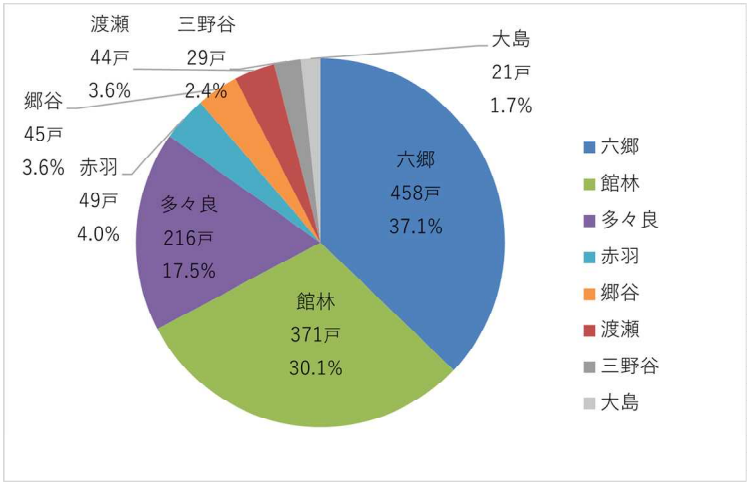
項目	内容
対象地区	市内全域
調査期間	平成27年10月～平成28年1月
調査方法	外観目視による確認及び写真撮影（近景・遠景）
調査体制	専門業者による調査

⑵調査結果

①空家戸数　1,233 戸

②地区別空家数

1,233 戸を地区別に分類し、戸数の多い順に示すと、六郷地区 458 戸、館林地区 371 戸、多々良地区 216 戸、赤羽地区 49 戸、郷谷地区 45 戸、渡瀬地区 44 戸、三野谷地区 29 戸、大島地区 21 戸でした。



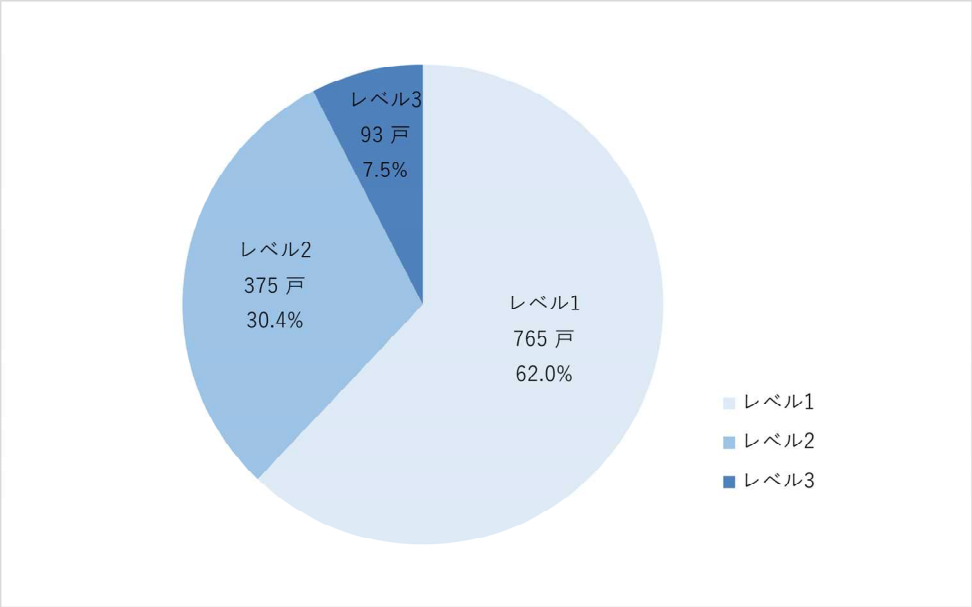
資料図 1【地区別空家数】

資料表 2【地区別空家数】

地　区	空家戸数
六郷地区	458戸
館林地区	371戸
多々良地区	216戸
赤羽地区	49戸
郷谷地区	45戸
渡瀬地区	44戸
三野谷地区	29戸
大島地区	21戸
合　計	**1,233戸**

③劣化レベル（評価基準）の分類

1,233 戸の劣化レベルを分類した結果は、次のとおりです。



資料図 2【劣化レベルの分類結果】

資料表 3【劣化レベルの分類結果】

劣化レベル	状態	戸数
レベル1	損傷がなく適切な管理がされている状態	765戸
レベル2	小規模から中規模の損傷があるが改修すれば利用可能な状態	375戸
レベル3	損傷が著しく改修しても利用不可能かつ周辺環境に悪影響を与える状態	93戸
合計		1,233戸

2-2　令和 2 年度調査結果

⑴調査概要

市内における空家のデータベースを更新するため、専門業者による空家の実態調査を実施しました。外観目視による確認及び写真撮影（近景・遠景）を行い、空家の戸数や劣化レベル（評価基準）等について調査しました。

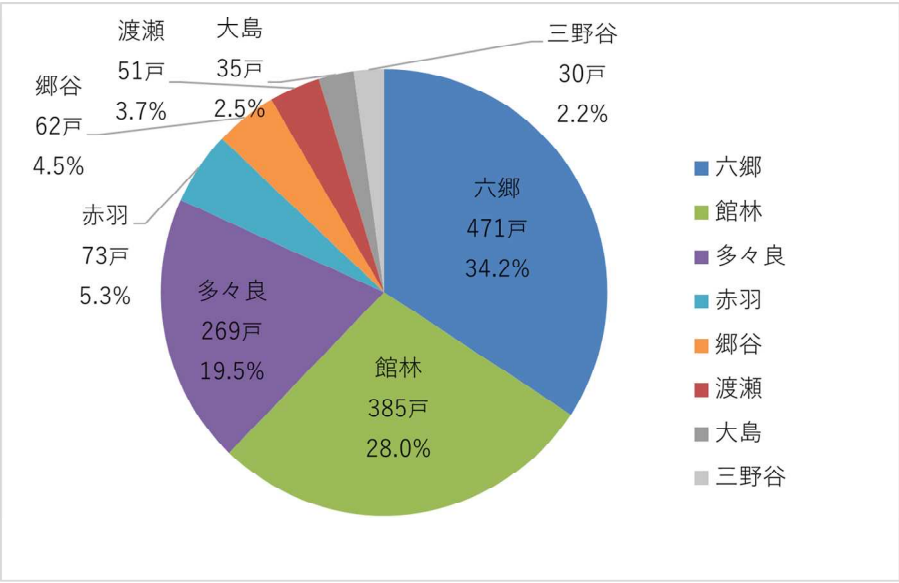
項目	内容
対象地区	市内全域
調査期間	令和2年6月～令和3年1月
調査方法	外観目視による確認及び写真撮影（近景・遠景）
調査体制	専門業者による調査

⑵調査結果

①空家戸数　1,376 戸

②地区別空家数

1,376 戸を地区別に分類し、戸数の多い順に示すと、六郷地区 471 戸、館林地区 385 戸、多々良地区 269 戸、赤羽地区 73 戸、郷谷地区 62 戸、渡瀬地区 51 戸、大島地区 35 戸、三野谷地区 30 戸でした。



資料図 3【地区別空家数】

③住宅数に占める空家の割合（地区別空家率）

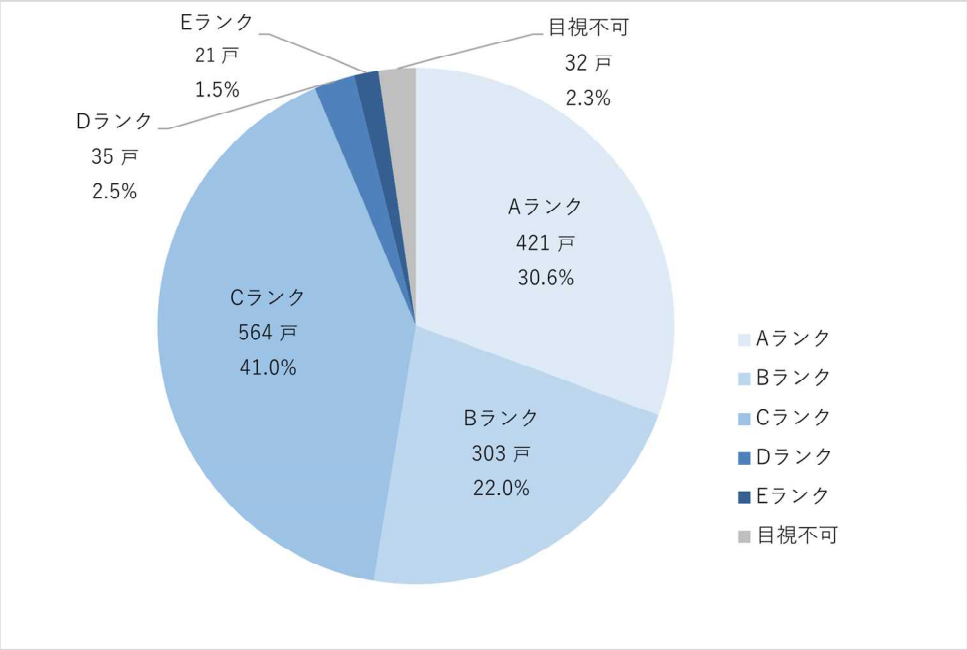
家屋課税情報より抽出した本市の総住宅数 31,371 戸（令和 2 年 6 月時点）及び実態調査結果からの市内の空家の割合（空家率）は 4.4％であり、さらに地区別の空家率は次の表のとおりです。

資料表 4【地区別空家率】

地　区	総住宅数	空家戸数	空家率
館林地区	7,430戸	385戸	5.2%
郷谷地区	2,081戸	62戸	3.0%
大島地区	852戸	35戸	4.1%
赤羽地区	2,426戸	73戸	3.0%
六郷地区	9,842戸	471戸	4.8%
三野谷地区	1,212戸	30戸	2.5%
多々良地区	6,086戸	269戸	4.4%
渡瀬地区	1,442戸	51戸	3.5%
合　計	**31,371戸**	**1,376戸**	**4.4%**

④劣化レベル（評価基準）の分類

1,376 戸の劣化レベルを分類した結果は、次のとおりです。



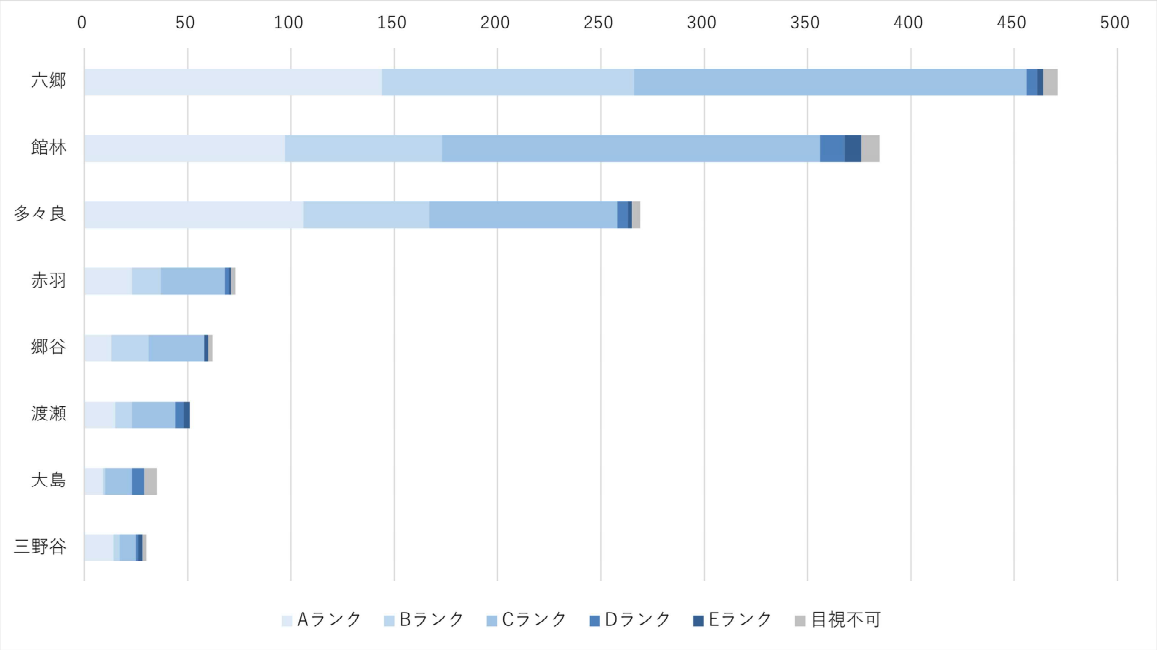
資料図 4【劣化レベルの分類】

資料表 5【劣化レベルの分類】

劣化レベル	状態	戸数
Aランク	目立った損傷は認められない状態	421戸
Bランク	危険な損傷は認められない状態	303戸
Cランク	改修すれば利活用可能な状態と部分的に危険な損傷が認められる状態	564戸
Dランク	建物全体に危険な損傷が認められ、そのまま放置すれば、倒壊の危険性が高まると考えられる状態	35戸
Eランク	建物全体に危険な損傷が著しく、倒壊の危険性があると考えられる状態	21戸
目視不可	樹木の繁茂等により損傷状態が不明な状態	32戸
合計		1,376戸

⑤劣化レベル（評価基準）の地区別分類

劣化レベルを地区別に分類した結果は次のとおりです。



資料図 5【劣化レベル（地区別）の分類】

※横棒は地区別の空家数を、色分けは劣化レベル別の内訳を示す

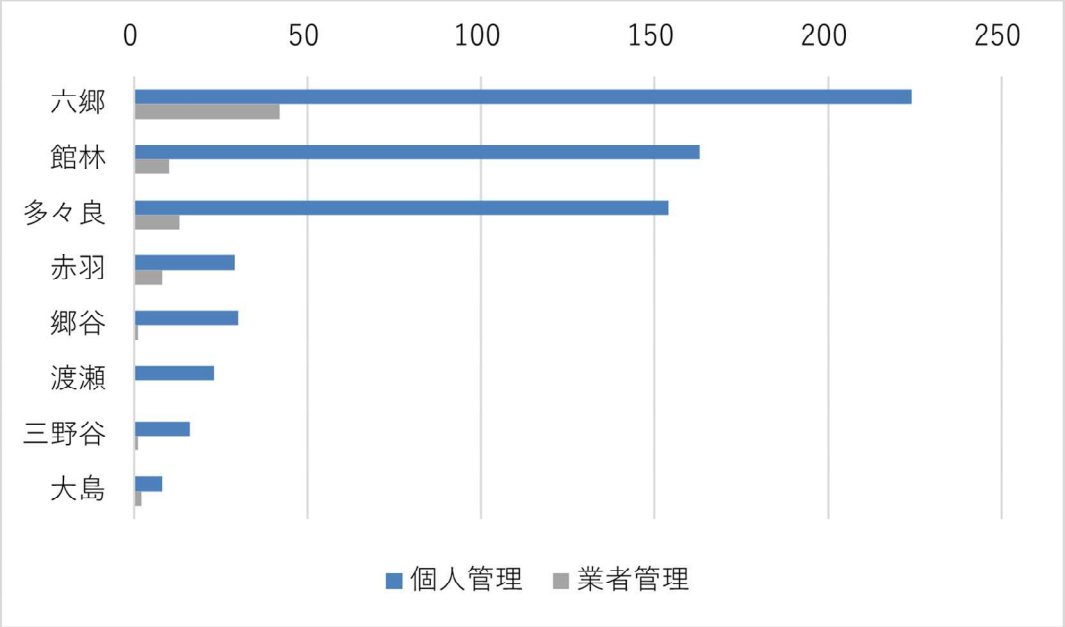
資料表 6【劣化レベル（地区別）の分類】

地　区	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	Eランク	目視不可	合計
六郷地区	144戸	122戸	190戸	5戸	3戸	7戸	**471戸**
館林地区	97戸	76戸	183戸	12戸	8戸	9戸	**385戸**
多々良地区	106戸	61戸	91戸	5戸	2戸	4戸	**269戸**
赤羽地区	23戸	14戸	31戸	2戸	1戸	2戸	**73戸**
郷谷地区	13戸	18戸	27戸	0戸	2戸	2戸	**62戸**
渡瀬地区	15戸	8戸	21戸	4戸	3戸	0戸	**51戸**
大島地区	9戸	1戸	13戸	6戸	0戸	6戸	**35戸**
三野谷地区	14戸	3戸	8戸	1戸	2戸	2戸	**30戸**
合　計	421戸	303戸	564戸	35戸	21戸	32戸	**1,376戸**

⑥利活用が可能と判断される空家の地区別管理状況

利活用が可能と判断される空家（劣化レベル評価 A・B）724 戸について、地区別に個人管理と業者管理に分類した結果を、次の表に示します。

※ 不動産広告が掲示されている空家を業者管理とし、掲示がない空家を個人管理と取り扱っています。



資料図 6【利活用が可能と判断される空家の地区別管理状況】

資料表 7【利活用が可能と判断される空家の地区別管理状況】

地　区	個人管理	業者管理	合計
六郷地区	224戸	42戸	266戸
館林地区	163戸	10戸	173戸
多々良地区	154戸	13戸	167戸
赤羽地区	29戸	8戸	37戸
郷谷地区	30戸	1戸	31戸
渡瀬地区	23戸	0戸	23戸
三野谷地区	16戸	1戸	17戸
大島地区	8戸	2戸	10戸
合　計	**647戸**	**77戸**	**724戸**

2-3　令和７年度調査結果

⑴調査概要

市内における空家のデータベースを更新するため、専門業者による空家の実態調査を実施しました。外観目視による確認及び写真撮影（近景・遠景）を行い、空家の戸数や損傷状態（劣化レベル）等について調査しました。

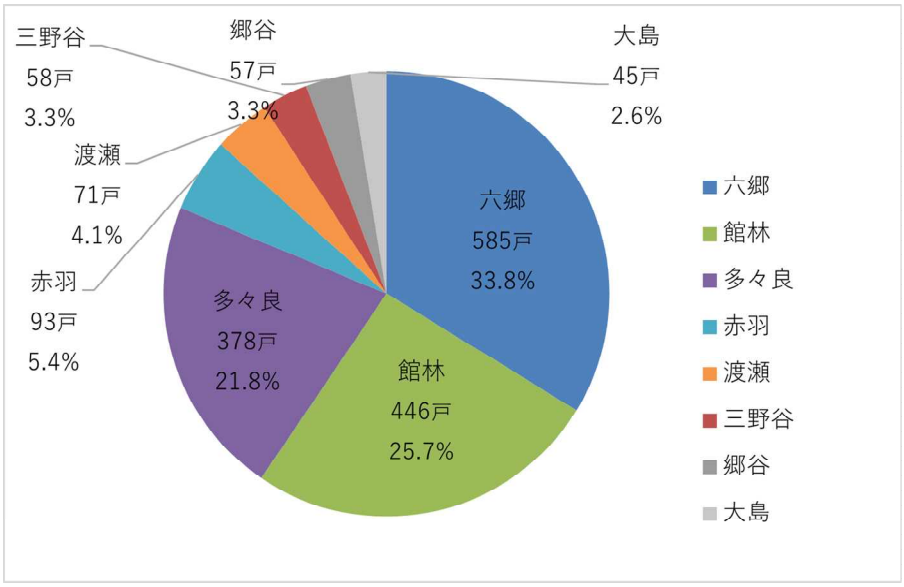
項目	内容
対象地区	市内全域
調査期間	令和7年6月～令和8年2月
調査方法	外観目視による確認及び写真撮影（近景・遠景）
調査体制	専門業者による調査

⑵調査結果

①空家戸数　1,733 戸

②地区別空家数

1,733 戸を地区別に分類し、戸数の多い順に示すと、六郷地区 585 戸、館林地区 446 戸、多々良地区 378 戸、赤羽地区 93 戸、渡瀬地区 71 戸、三野谷地区 58 戸、郷谷地区 57 戸、大島地区 45 戸でした。



資料図 7【地区別空家数】

③住宅数に占める空家の割合（地区別空家率）

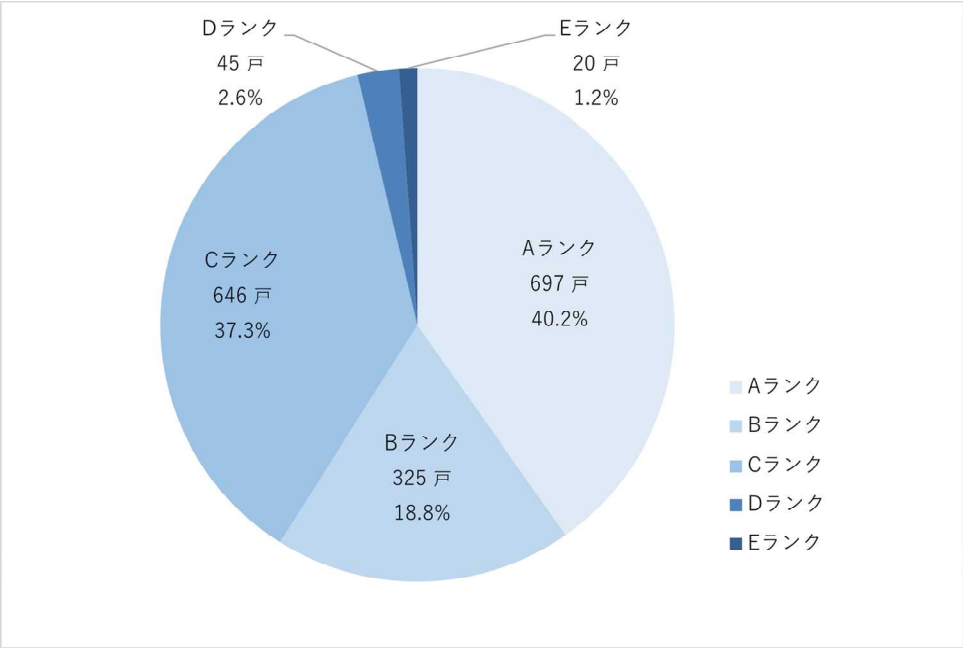
家屋課税情報より抽出した本市の総住宅数 33,708 戸（令和 7 年 6 月時点）及び実態調査結果からの市内の空家の割合（空家率）は 5.1％であり、さらに地区別の空家率は次の表のとおりです。

資料表 8【地区別空家率】

地　区	総住宅数	空家戸数	空家率
館林地区	8,084戸	446戸	5.5%
郷谷地区	1,869戸	57戸	3.0%
大島地区	1,016戸	45戸	4.4%
赤羽地区	2,744戸	93戸	3.4%
六郷地区	10,264戸	585戸	5.7%
三野谷地区	1,411戸	58戸	4.1%
多々良地区	6,689戸	378戸	5.7%
渡瀬地区	1,631戸	71戸	4.4%
合　計	**33,708戸**	**1,733戸**	**5.1%**

④劣化レベル（評価基準）の分類

1,733 戸の劣化レベルを分類した結果は、次のとおりです。



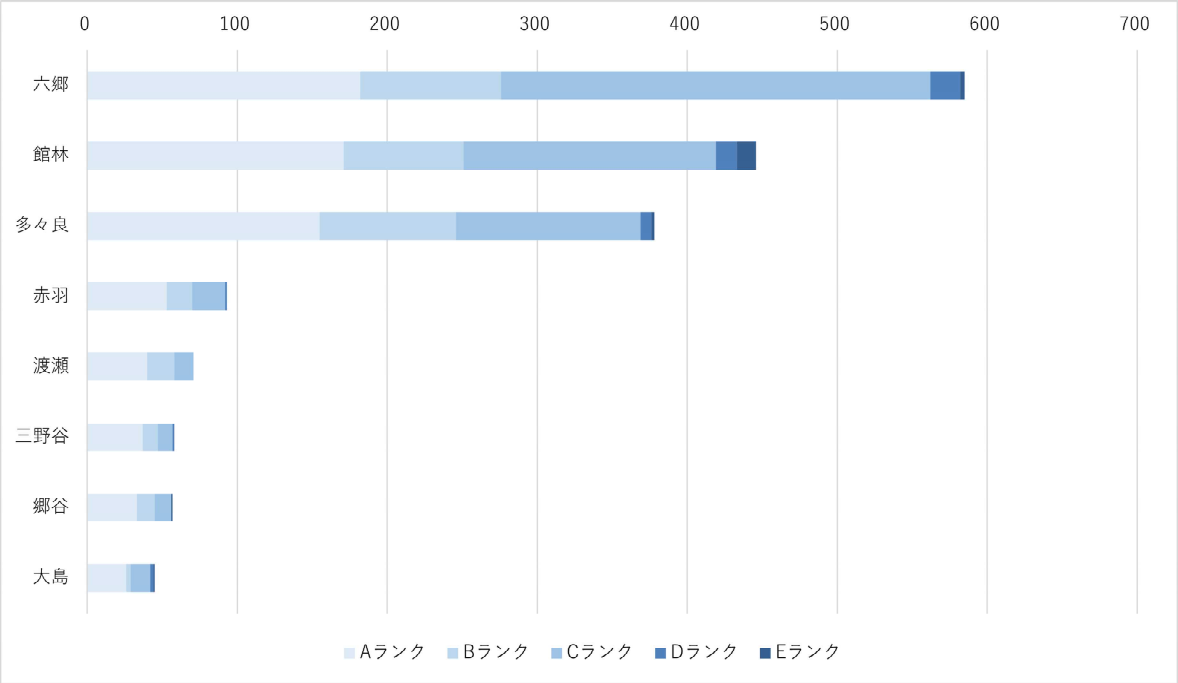
資料図 8【劣化レベルの分類】

資料表 9【劣化レベルの分類】

劣化レベル	状態	戸数
Aランク	目立った損傷は認められない状態	697戸
Bランク	危険な損傷は認められない状態	325戸
Cランク	改修すれば利活用可能な状態と部分的に危険な損傷が認められる状態	646戸
Dランク	建物全体に危険な損傷が認められ、そのまま放置すれば、倒壊の危険性が高まると考えられる状態	45戸
Eランク	建物全体に危険な損傷が著しく、倒壊の危険性があると考えられる状態	20戸
合計		1,733戸

⑤劣化レベル（評価基準）の地区別分類

劣化レベルを地区別に分類した結果は次のとおりです。



資料図 9【劣化レベル（地区別）の分類】

※横棒は地区別の空家数を、色分けは劣化レベル別の内訳を示す

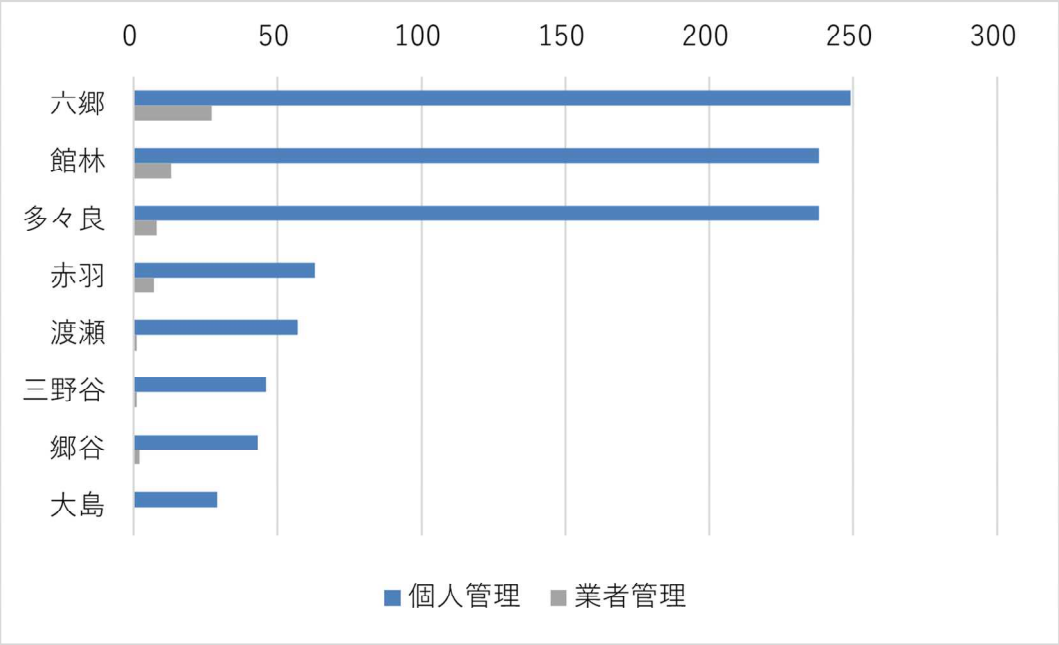
資料表 10【劣化レベル（地区別）の分類】

地　区	Aランク	Bランク	Cランク	Dランク	Eランク	合計
六郷地区	182戸	94戸	286戸	20戸	3戸	**585戸**
館林地区	171戸	80戸	168戸	14戸	13戸	**446戸**
多々良地区	155戸	91戸	123戸	7戸	2戸	**378戸**
赤羽地区	53戸	17戸	22戸	1戸	0戸	**93戸**
渡瀬地区	40戸	18戸	13戸	0戸	0戸	**71戸**
三野谷地区	37戸	10戸	10戸	1戸	0戸	**58戸**
郷谷地区	33戸	12戸	11戸	0戸	1戸	**57戸**
大島地区	26戸	3戸	13戸	2戸	1戸	**45戸**
合　計	697戸	325戸	646戸	45戸	20戸	**1,733戸**

⑥利活用が可能と判断される空家の地区別管理状況

利活用が可能と判断される空家（劣化レベル評価 A・B）1,022 戸について、地区別に個人管理と業者管理に分類した結果を、次の表に示します。

※ 不動産広告が掲示されている空家を業者管理とし、掲示がない空家を個人管理と取り扱っています。



資料図 10【利活用が可能と判断される空家の地区別管理状況】

資料表 11【利活用が可能と判断される空家の地区別管理状況】

地　区	個人管理	業者管理	合計
六郷地区	249戸	27戸	276戸
館林地区	238戸	13戸	251戸
多々良地区	238戸	8戸	246戸
赤羽地区	63戸	7戸	70戸
渡瀬地区	57戸	1戸	58戸
三野谷地区	46戸	1戸	47戸
郷谷地区	43戸	2戸	45戸
大島地区	29戸	0戸	29戸
合　計	**963戸**	**59戸**	**1,022戸**

3　管理不全空家等・特定空家等の判定基準

3-1　管理不全空家等及び特定空家等の判断観点（整理事項）

管理不全空家等及び特定空家等の整理・判定に当たっては、国のガイドラインに示されている考え方を踏まえ、次の４つの観点から、放置した場合に生じるおそれのある悪影響と現に生じている状態を総合的に勘案して判断するものとします。

具体的な判定は、市が定める内部運用基準に基づき行います。

資料表 12　管理不全空家等及び特定空家等の判断観点

観点	**主な確認事項の方向性**
保安上危険	建築物・門・塀・擁壁・立木等の傾斜、ひび割れ、破損、腐朽、剥落・脱落などにより、倒壊・崩壊、部材等の落下・飛散のおそれがないか。
衛生上有害	排水設備の破損や汚水の流出、敷地内のごみ・腐敗物・動物の糞尿等による悪臭、害虫の大量発生等、衛生面での悪影響がないか。
景観悪化	屋根・外装材・看板等の著しい色褪せ・破損・汚損、ごみの散乱・山積などにより、周辺の景観を著しく損なっていないか。
周辺生活環境の保全への影響	悪臭、不法侵入、落雪、立木の越境による通行障害、動物等による騒音・侵入などにより、周辺の生活環境の保全を図るうえで放置が不適切となっていないか。

※上記は、管理不全空家等及び特定空家等の整理・判定に当たり留意すべき観点を整理したものであり、個別の事案ごとの具体的な判定は、国のガイドライン及び市が定める内部運用基準に基づき、現地の状況や周辺への影響を総合的に勘案して行います。

3-2　国ガイドラインの参考抜粋

本資料は、国土交通省が公表している「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）」のうち、本市における管理不全空家等及び特定空家等の判定に関して参考となる主な観点を抜粋し、整理したものです。

詳細や最新の内容については、国土交通省ホームページ等で公表されている原文を参照するものとします。

1 判定の基本的な考え方

管理不全空家等及び特定空家等の判定に当たっては、個々の事案ごとに、次の 4 つの観点から、放置した場合に生じるおそれのある悪影響と現に生じている状態を総合的に勘案して判断するものとされています。

(1) 保安上危険に関する観点
(2) 衛生上有害に関する観点
(3) 景観悪化に関する観点
(4) 周辺の生活環境の保全への影響に関する観点

なお、ガイドラインに掲げる状態の例によらない場合であっても、個別の事案に応じて適切に判断する必要があるとされています。

2 保安上危険に関する参考となる状態の例（別紙 1 関係・抜粋・一部補正）

保安上危険に関する観点では、「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」か否かを、建築物、門・塀・屋外階段、立木、擁壁等について次のような状態の例を参考として総合的に判断することとされています。

⑴建築物の倒壊に関する例

（特定空家等の例）

・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜（目安として 1/20 超の傾斜 など）
・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落・脱落
・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はり等）の破損、腐朽、蟻害、腐食、部材同士のずれ 等

（管理不全空家等の例）

・屋根の変形又は外装材の剥落・脱落
・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 等
・雨水浸入の痕跡など

⑵門、塀、屋外階段等の倒壊に関する例

（特定空家等の例）

・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜

・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 等

（管理不全空家等の例）

・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食 等

⑶擁壁の崩壊に関する例

（特定空家等の例）

・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出

・崩壊のおそれがあるほどの著しいひび割れ、水のしみ出し、部材の劣化、変状 等

（管理不全空家等の例）

・ひび割れ、水のしみ出し、部材の劣化 等が認められる状態

・水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態

⑷部材等の落下・飛散に関する例

（特定空家等の例）

・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落・脱落

・落下又は飛散のおそれがあるほどの著しい破損、又はこれらを支持する部材の著しい破損・腐食 等

・軒、バルコニーその他の突出物の脱落、又は落下のおそれがあるほどの傾き・支持部分の著しい破損 等

（管理不全空家等の例）

・外装材、屋根ふき材、看板、雨樋等や、その支持部材の破損・腐食 等

・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損・腐朽 等

⑸立木の倒壊・枝の落下・飛散に関する例

（特定空家等の例）

・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜又は幹の腐朽

・大枝の脱落・飛散のおそれがあるほどの折れ又は腐朽

（管理不全空家等の例）

・伐採・補強等がなされておらず、幹や大枝の腐朽が認められる状態

3 衛生上有害に関する参考となる状態の例（別紙 2 関係・抜粋・一部補正）

衛生上有害に関する観点では、「そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」か否かを、石綿の飛散、汚水、害虫、動物の糞尿等の状態を参考として総合的に判断することとされています。

⑴石綿の飛散に関する例

（特定空家等の例）

・石綿の飛散可能性が高い吹付け石綿の露出

・石綿使用部材の破損 等

（管理不全空家等の例）

・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損 等

⑵汚水・害虫・動物の糞尿等による衛生被害に関する例

（特定空家等の例）

・排水設備（浄化槽を含む）からの汚水等の流出
・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生
・敷地等における動物の糞尿や腐敗したごみ等による著しい悪臭 等

（管理不全空家等の例）

・排水設備の破損等があり、衛生面の不良が認められる状態
・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
・駆除等がなされておらず、動物の棲みつきが常態化している状態

4 景観悪化に関する参考となる状態の例（別紙 3 関係・抜粋・一部補正）

景観悪化に関する観点では、「適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」か否かを、次のような状態を参考として判断することとされています。

（特定空家等の例）

・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損
・著しく散乱し、又は山積した敷地内のごみ等

（管理不全空家等の例）

・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態
・清掃等がなされておらず、散乱し又は山積したごみ等が敷地内に認められる状態

5 周辺の生活環境の保全への影響に関する参考となる状態の例（別紙 4 関係・抜粋・一部補正）

周辺の生活環境の保全への影響に関する観点では、「その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」か否かを、悪臭、不法侵入、落雪、立木等による通行障害、動物等による騒音・侵入等の状態を参考として総合的に判断することとされています。

（例）

・汚水や動物の糞尿、腐敗したごみ等による悪臭の発生
・不法侵入の形跡、不特定の者が容易に侵入できるほどの開口部の破損 等
・立木の枝等が周囲の建築物に接触・損傷を及ぼすおそれがあるほど越境している状態、又は歩行者等の通行を妨げるおそれがある状態

・動物等の棲みつきにより、頻繁な鳴き声等の騒音が発生している状態や、周辺への侵入等が認められる状態

6 留意事項

・上記の状態の例は、国のガイドラインにおいて示されている基準の一部を参考として整理したものであり、これらの例に該当しない場合であっても、個別の事案に応じて保安上の危険性、衛生面の影響、景観への影響、生活環境への影響等を総合的に勘案して判断する必要があります。

・本市における管理不全空家等及び特定空家等の具体的な判定は、国のガイドラインの考え方を踏まえつつ、市が定める内部運用基準に基づき、現地状況や周辺への影響等を総合的に勘案して行うものとします。

・最新の国ガイドライン（全文）については、国土交通省ホームページ等で公表されている原文を参照します。

4　民間事業者等との連携による空家等対策の取組み

4-1　空家等対策に関する連携協定の概要

⑴　館林市空家等及び空地の利活用の促進に関する基本協定（一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会）

本市と一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会は、市内の空家等及び空地の市場への流通を促進することにより、空家等の適正管理と空家等及び空地の利活用を推進し、移住・定住の促進を図るとともに、本市の発展に資することを目的として、平成 29 年 4 月 3 日に「館林市空家等及び空地の利活用の促進に関する基本協定」を締結しました。

市と協会は、相互に連携・協力し、主に次のような事業を行います。

【協定の内容】

・所有者等に対する空家等及び空地に関する事業
・空家等及び空地の売却・賃貸その他市場への流通、利活用の促進に関する事業
・空家等の適正管理を推進するための啓発事業

【市が行う主な業務】

・空家等及び空地に関する相談事業の企画及び広報等による周知
・空家等及び空地の市場への流通・利活用を促進する事業を実施するに当たり、必要に応じて協会に情報照会を行い、所有者等の承諾を得たうえで協会に情報提供を行うこと
・空家等の適正管理を推進するための啓発事業の企画及び周知

【協会が行う主な業務】

・市から照会された空家等及び空地に関する情報を協力会員に周知し、情報収集及び市への情報提供を行うこと
・空家等及び空地の所有者等の承諾に基づき、協力会員に対し売買・賃貸等の媒介又は代理に関する協力を求め、協力会員から媒介等の経過及び結果の報告を受けて市に提供すること
・市が実施する相談事業に、協力会員から相談対応が可能な業者を派遣すること

これらの連携を通じて、空家等及び空地の所有者等が利活用や売却・賃貸等の選択肢を検討しやすくなるよう支援し、市内の空家等及び空地の市場への流通促進と適正な管理の確保を図っていきます。





参考：空き家相談会への相談員協力

⑵　空き家除却促進に係る連携協定（株式会社クラッソーネ）



本市は、空家等の除却や利活用等を促進し、管理不全空家等や特定空家等の発生を未然に防ぐことを目的として、令和 7 年 2 月 20 日に、空家の解体・利活用支援等に取り組む民間事業者である株式会社クラッソーネと「空き家除却促進に係る連携協定」を締結しました。

本協定に基づき、次のような連携を行います。

【協定の内容】

- **民間事業者は、市が推進する空家等の除却促進に係る各種施策に関して、民間事業者が持つサービスやノウハウを提供すること**
- **市は、空き家の所有者等からの相談に対応する際に民間事業者が運用するシステムやホームページ（以下「システム等」という。）を積極的に活用すること**
- **市及び民間事業者は、空き家の所有者等及び市内業者に民間事業者が運用するシステム等について周知すること**
- **民間事業者は、空家等の除却促進に向けて、市内事業者との積極的な連携に努めること**

【具体的な連携内容】

上記の協定に基づき、次のような取組みを行います。

・空家の除却・利活用・売却等に関する情報提供及び相談支援
・解体費用や資産価値、固定資産税等の負担を簡易に試算できるオンライン
　ツールの活用
・空家所有者に対する「家じまい」の検討支援（除却だけでなく利活用・売却等を含む）
・近隣住民等からの困りごと情報の収集・提供 等

これらの取組により、空家等の所有者等が客観的な情報に基づいて除却や利活用等を検討できる環境を整え、適切な管理や活用、除却の判断を支援していきます。

4-2　連携協定により活用できる主なサービス

本市は、空家等の除却や利活用等に関する支援の一環として、民間事業者との連携により、解体費用や資産価値、固定資産税等の負担の試算、迷惑度診断、相談窓口等の各種サービスを活用しており、主なサービスは次のとおりです。

1　解体費用シミュレーター

空家の所在地や規模等の条件を入力することにより、AI シミュレーターにより解体工事費用の概算相場を簡易に試算できるサービスです。除却を検討する際に、費用のイメージを把握することができます。

2　すまいの終活ナビ

空家の資産価値、解体費用、解体後の土地売却査定の相場等を総合的に試算できるサービスです。空家を保有し続ける場合と、解体・売却等を行う場合の選択肢を検討する際の参考情報として活用できます。

3　固定資産税シミュレーター

空家を維持する場合と解体・売却する場合の固定資産税等の負担や収支を簡易に試算できるサービスです。空家の維持・除却・売却に伴う税負担の違いを把握することができます。

4　空き家の迷惑度診断

空家の外観や周辺状況等に関する簡易な設問に回答することで、当該空家が管理不全空家等に指定される可能性や、周辺に与える影響の度合いを自己診断できるサービスです。所有者等が自らの空家の状態を客観的に見直すきっかけとします。

5　お困り空き家の連絡フォーム

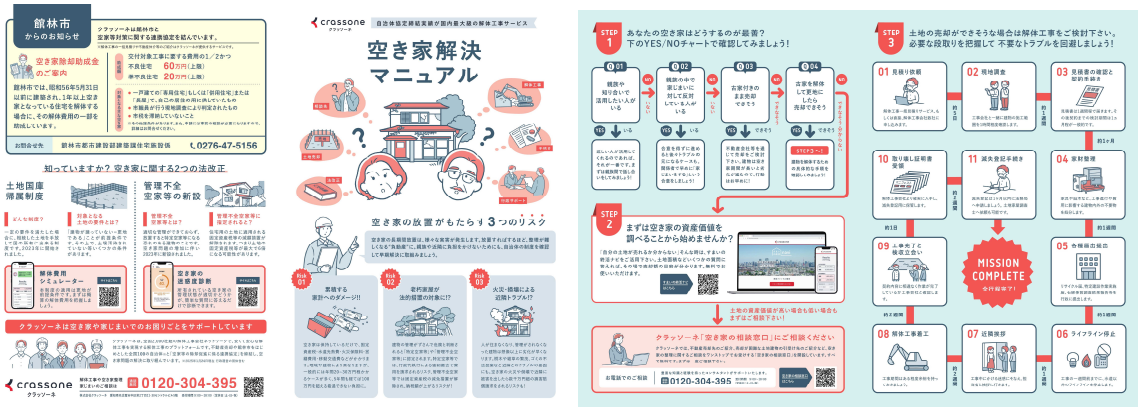
近隣の空家に関する困りごと（立木の越境、ゴミの放置、危険箇所等）について、市民等がスマートフォン等から簡易に通報できる連絡フォームです。現地写真や位置情報等を添付でき、市への情報提供の利便性向上につながります。

6　家じまいの相談窓口

空家所有者に対して、除却だけでなく利活用・売却等を含め、最適な出口戦略を検討するための相談窓口サービスです。相続や権利関係の整理、解体・売却・利活用の進め方等について、専門家や事業者と連携しながら総合的な相談に対応します。

※各サービスの具体的な利用方法や利用可能な条件等については、市ホームページ等で案内します。

本市では、民間事業者との連携により、空家の除却や利活用、売却等に関する情報を分かりやすく伝えるための啓発用リーフレットを作成し、窓口配布やセミナー・相談会等で活用しています。リーフレットには、解体費用や固定資産税等の考え方、空家を放置した場合のリスク、家じまいの相談窓口やオンラインツールの利用方法等を掲載し、所有者等が早い段階から空家の管理・処分について検討できるよう支援しています。
※リーフレットの内容は作成時点のものであり、最新情報は市ホームページ等で確認してください。



【空き家解決マニュアルリーフレット】

4-3　空き家対策セミナー・空き家相談会の実績と今後の方針

⑴実績

本市では、空家等の所有者等や市民を対象として、空家等対策に関するセミナーや個別相談会を実施しています。主な実績は次のとおりです。

・**令和元年度**：空き家相談会 １回実施（相談員は市職員）
内容：管理方法、相続・登記の基本、除却助成制度等に関する個別相談

・**令和７年度**：空き家対策セミナー　１回実施、空き家相談会 ２回実施
連携・協力団体：一般社団法人群馬県宅地建物取引業協会館林支部、民間事業者 ほか

主な内容：
・空家に関する基礎知識（空家の実態、法制度の概要 等）
・相続と空家（相続未了・共有状態のリスク、登記の重要性 等）
・解体費用や固定資産税等の負担の考え方
・空家の利活用・売却事例の紹介
・個別相談（売却、除却、管理、相続 等）









参考：令和７年度の開催チラシ及びセミナー・相談会の様子

⑵今後の方針

今後も、不動産関連団体や空家等対策に取り組む民間事業者と連携し、空き家対策セミナー及び空き家相談会を定期的に開催していきます。

あわせて、司法書士など相続・登記等に関わる専門職団体とも連携を広げ、相続や権利関係の整理、所有者不明化の防止等を含めた総合的な空家相談体制の充実を図ります。

これらの取組を通じて、所有者等や市民が空家等に関する正しい知識や具体的な対処方法を学び、気軽に相談できる環境を整備し、空家等の適正管理や利活用、除却等の促進につなげていきます。

5　関係法令

5-1　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）

（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。

（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。
⑴　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
⑵　次条第１項に規定する空家等対策計画に関する事項
⑶　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
⑷　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。
⑴　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
⑵　計画期間
⑶　空家等の調査に関する事項
⑷　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
⑸　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
⑹　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
⑺　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
⑻　空家等に関する対策の実施体制に関する事項
⑼　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。
⑴　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
⑵　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
⑶　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
⑷　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
⑸　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。

⑴　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

⑵　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

⑶　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。

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。

(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。

(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。

(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の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の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。

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。
(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その他の営利を目的としない法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人(以下「支援法人」という。)として指定することができる。
２　市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
３　支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
４　市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。
(支援法人の業務)
第２４条　支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。
⑴　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。
⑵　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。
⑶　委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
⑷　空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
⑸　空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
⑹　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、第九条第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。

(平成２７年政令第５０号で、本文に係る部分は、平成２７年２月２６日から、ただし書に係る部分は、平成２７年５月２６日から施行)

(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。

(令和５年政令第３３１号で令和５年１２月１３日から施行)

(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。

附 則（令和８年６月３日法律第２７号）抄

(施行期日)

第１条　この法律は、公布の日から起算して３月を経過した日から施行する。

（罰則に関する経過措置）

第３条　この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

5-2　空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則（平成 27 年総務省・国土交通省令第 1 号）

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１４条第１１項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

（経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域）

第１条　空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第７条第３項第５号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

⑴　地域再生法（平成１７年法律第２４号）第５条第４項第７号に規定する商店街活性化促進区域

⑵　地域再生法第５条第４項第１２号に規定する農村地域等移住促進区域

⑶　観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律（平成２０年法律第３９号）第２条第２項に規定する滞在促進地区

⑷　前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村（特別区を含む。以下同じ。）が認める区域

（公示の方法）

第２条　法第２２条第１３項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

（空家等対策計画の作成等の提案）

第３条　法第２７条第１項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

附　則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成 27 年 5 月 26 日）から施行する。

附　則（令和 5 年 12 月 12 日総務省・国土交通省令第 1 号）

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行の日（令和 5 年 12 月 13 日）から施行する。

5-3　館林市空家等対策協議会設置条例（平成 28 年 3 月 24 日館林市条例第 4 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。以下「法」という。）第 8 条第 1 項の規定に基づき、館林市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（定義）

第 2 条　この条例における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（所掌事務）

第 3 条　協議会は、次に掲げる事項について協議する。

⑴　空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

⑵　特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。

⑶　その他協議会において必要と認められる事項

（組織）

第 4 条　協議会は、市長及び委員 10 人以内で組織する。

2　委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱し、又は任命する。

⑴　市議会の議員

⑵　学識経験を有する者

⑶　各種団体から推薦された者

⑷　総務部長

⑸　都市建設部長

⑹　その他市長が必要と認める者

（任期）

第 5 条　委員の任期は、2 年とする。ただし、再任は妨げない。

2　委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長）

第 6 条　協議会に会長を置き、会長には市長をもって充てる。

2　会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3　会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指定した委員がその職務を代理する。

（会議）

第 7 条　協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2　協議会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

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

（庶務）

第 8 条　協議会の庶務は、都市建設部建築課において処理する。

（その他）

第 9 条　この条例に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、会長が別に定める。

附　則

（施行期日）

1　この条例は、公布の日から施行する。

（館林市報酬、費用及び実費弁償条例の一部改正）

2　館林市報酬、費用及び実費弁償条例（昭和 31 年館林市条例第 5 号）の一部を次のように改正する。

（次のよう略）

附　則（令和 3 年 3 月 19 日条例第 3 号）

この条例は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附　則（令和 5 年 12 月 19 日条例第 17 号）

この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和 5 年法律第 50 号）の施行の日から施行する。

5-4　館林市空家等対策連絡会議設置要綱（平成 27 年館林市告示第 95 号）

（設置）

第１条　空家等がもたらす問題の解決に向けて、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に取り組むため、庁内に関係部局による館林市空家等対策連絡会議(以下「連絡会議」という。)を設置する。

（所掌事務）

第２条　連絡会議は、次に掲げる事務を所掌する。

⑴　空家等に関する課題及び情報の共有

⑵　空家等の適正管理及び活用の推進に関する検討

⑶　空家等対策協議会における協議項目の検討

⑷　その他連絡会議において必要と認められる事項

（組織）

第３条　連絡会議は、別表に掲げる者をもって組織する。

２　座長が必要と認めるときは、前項に掲げる者以外の者を委員に加えることができる。

（座長及び副座長）

第４条　連絡会議に座長及び副座長を置く。

２　座長は、都市建設部長をもって充て、副座長は、建築課長をもって充てる。

３　座長は、連絡会議の会務を総理し、連絡会議を代表する。

４　副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第５条　連絡会議は、座長が招集し、座長がその議長となる。

２　座長は、必要に応じ、連絡会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

（庶務）

第６条　連絡会議の庶務は、都市建設部建築課において処理する。

（その他）

第７条　この要綱に定めるもののほか、連絡会議の運営等に関し必要な事項は、座長が別に定める。

附　則

この要綱は、平成 27 年 8 月 1 日から施行する。

附　則（平成 28 年 3 月 31 日告示第 66 号）

この要綱は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

附　則（平成 28 年 6 月 30 日告示第 120 号）

この要綱は、告示の日から施行する。

附　則（平成 31 年 3 月 22 日告示第 41 号）

この要綱は、平成 31 年 4 月 1 日から施行する。

附　則（令和 3 年 3 月 19 日告示第 60 号）

この要綱は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。

附　則（令和 4 年 10 月 17 日告示第 202 号）

この要綱は、告示の日から施行する。

附　則（令和８年３月31日告示第36号）

この要綱は、令和８年４月１日から施行する。

別表（第３条関係）

都市建設部長
地域魅力創造課長
安全安心課長
税務課長
地球環境課長
商工課長
都市計画課長
道路河川課長
建築課長
消防本部予防課長



館林市空家等対策計画（２０２６）
発 行 日　令和８年９月
発　　行　館林市
編　　集　館林市 都市建設部 建築課
〒３７４-８５０１　館林市城町１番１号
電話：０２７６-７２-４１１１（代表）