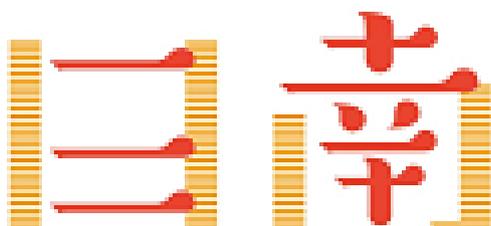


# 日南市 空き家等対策基本計画

海幸、山幸、人幸。



日南には、幸がある。

令和5年4月

## ■はじめに

近年、人口減少、超高齢化社会の到来など、かつてない社会情勢の中、ニーズの多様化や産業構造の変化等に伴い、既存の住宅や建築物の老朽化などによる空き家が全国的に問題となる中で、日南市においても空き家等の数が 5,100戸(平成30年全国住宅・土地統計調査)と住宅総数の 18.8%を占める状況となっています。

特に住宅密集地や通勤・通学路に隣接する空き家等は、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、多岐に渡る問題を生じさせ、地域住民の生活環境に大きな影響を及ぼしているものがあり、様々な問題が一層深刻化することが懸念されます。

このような状況から、市は、平成 27 年 5 月に全面施行されました「空家等対策の推進に関する特別措置法」を受けて、同年7月に空き家対策の条例を制定し、空き家等に対して適切な管理が行われるよう、必要な取組みを促すとともに、空き家等を地域資源として有効活用することなども含めて、本市の実情に応じた空き家対策を進めて来ました。

今回、改定しました「空き屋等対策基本計画」は、本市が進める基本的な考え方を示したもので空き家等対策の基礎となるものと考えています。

さらに、本計画を通じて、新たな本市の将来の姿を見据え、「創客創人」の理念でもあります、人づくりに繋ぐことが出来ますように、市民・事業者の皆さんと連携しながら進めてまいりますのでご理解とご協力をお願い申し上げます。

令和 5 年 4 月

日南市長 **高橋 透**

## 第1章 空き家等対策基本計画の趣旨

---

### 1 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅や建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅や建築物が年々増加してきている中、平成30年度国が行う住宅・土地統計調査では、本市の空き家数5,100戸の内一般住宅では3,710戸が報告されています。

そのことを受け、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に定義される空き家数を把握するため、自治会からの情報提供をもとに、平成30・31年度に現地調査を実施し、空き家数981件を確認したところであり、今後も未確認の物件を含め空き家は増加すると考えられます。

空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

国が、この空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「特措法」という。)を全面施行したことを受け、本市でも同年7月に「日南市空き家等対策の推進に関する条例」(以下、「条例」という。)を施行しました。

この特措法と条例の施行に併せて、市、市民及び空き家等の所有者が一体となって空き家等の対策を総合的に推進していく必要があります。

### 2 計画の位置づけ

「日南市空き家等対策基本計画」は、特措法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空き家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

したがって、本市の空き家等対策の基礎となるものであり、計画の推進にあたっては、日南市重点戦略プラン「創客創人」や日南市都市計画マスタープラン等に定めている空き家等関連施策との整合性を図るものとします。

○ 日南市の空き家調査

■ 地区別空き家状況(平成 30 年～令和元年度空き家調査)

NO	地区名	調査数	状態区分			
			A	B	C	D
1	飫肥	107	8	30	57	12
2	吾田	151	15	56	63	17
3	油津	141	8	34	74	25
4	東郷	29	1	6	22	0
5	細田	113	9	39	58	7
6	鶉戸	69	7	12	48	2
7	酒谷	64	6	14	40	4
8	北郷	117	2	26	80	9
9	南郷	190	9	87	83	11
	合計	981	65	304	525	87

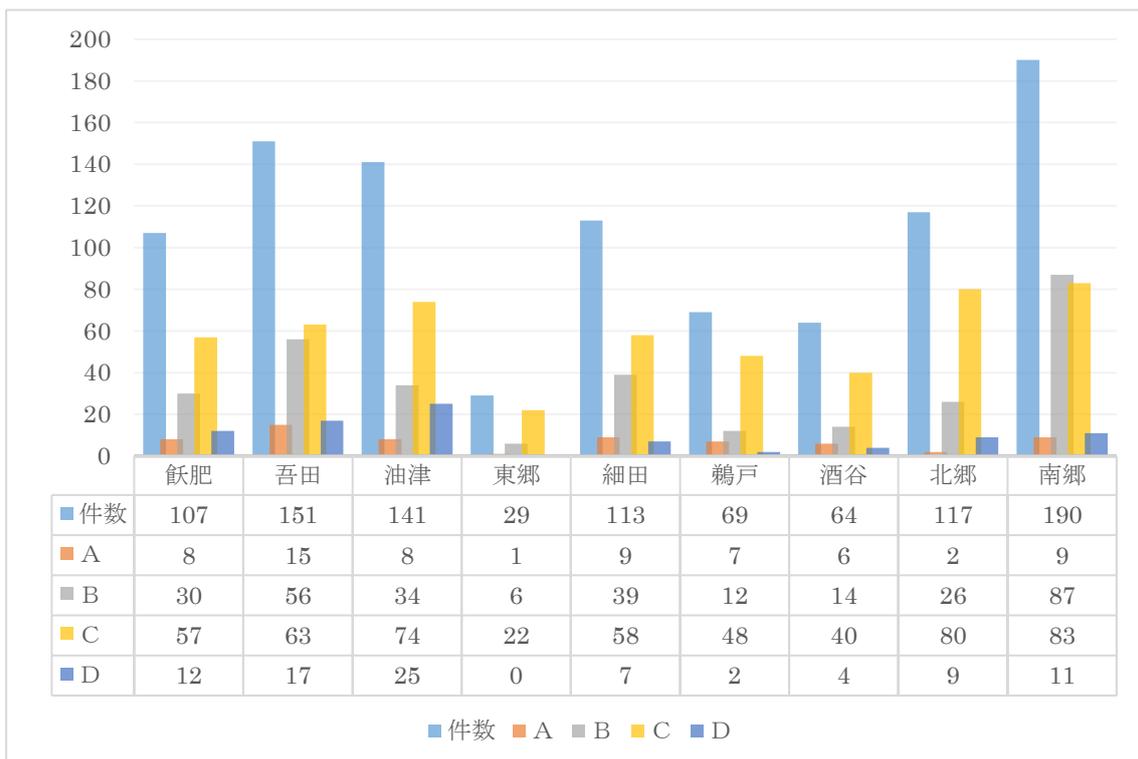
【状態区分】

A:居住可能物件

B:一部破損が見られるが居住可能物件

C:破損があり周囲への影響が今後予想される物件

D:破損度合いが高く周囲への影響が著しい物件



### 3 空き家等対策における課題

本市における空き家等の状況や将来人口の見通しを踏まえ、空き家等対策の課題を次のとおり整理します。

#### (1) 空き家等の発生を抑制する取組み

空き家等が発生する要因である人口減少や少子高齢化は、本市でも進展しています。空き家等の増加は、地域の魅力を失わせ、居住者の減少を招くなど問題の要因となっており、空き家等の発生をできるだけ抑制する取組みが必要です。

#### (2) 適正な管理を促す取組み

空き家等となっても、適切な維持管理が行われていれば直ちに問題となることはなく、その後の利活用にもつながるため、所有者に適正な管理を促す取組みが必要です。

#### (3) 空き家等を利活用する取組み

空き家等実態調査からもわかるように、市内には、適正に管理され、使用可能な空き家等が数多くあると考えられることから、このような空き家等の利活用を促す仕組みづくりが必要です。

#### (4) 管理不十分な空き家等を改善する取組み

管理が不十分で、建物の状態や環境・景観面など何らかの問題がある空き家については、その状況を調査し把握すると共に、所有者に対し改善を促すことで、特定空き家等となることを防ぐ取組みが必要です。

#### (5) 「特定空き家等」に対する取組み

周辺環境に悪影響を及ぼしている特定空き家等については、特措法や条例、関係法令に基づいた適切な措置を行い、所有者に強く働きかける取組みが必要です。

##### ■ 「特定空き家等」の定義

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>(イ) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険</li><li>(ロ) そのまま放置すれば著しく衛生上有害</li><li>(ハ) 適切な管理が行われおらず著しく景観を損なっている</li><li>(ニ) 生活環境の保全を図るために放置することが不適切</li></ul> |
|---|

## 第2章 空き家等対策における施策

### 1 対策に関する基本的な方針

#### (1) 所有者等の意識の涵養<sup>かんよう</sup>

空き家等がもたらす問題は、第一義的には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です。所有者等に対して空き家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続・転勤などにより、全ての人が空き家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空き家等問題に関する意識の涵養を行います。

#### ■その他の法令による所有者等の管理責任

項目	法令	概要
建物の管理	民法 第 717 条	建物が倒れたり、瓦の落下などによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法 第 8 条	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するように努めなければならない。
	建築基準法 第 10 条	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除去等の必要な措置を命じられる場合がある。
失火の防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償責任を負う。
樹木等の管理	民法 第 233 条	敷地内の樹木の枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

## (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取組み

空き家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空き家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

## (3) 特定空き家等の取組み

特定空き家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組みます。

## (4) 住民からの相談に対する取組み

空き家等の所有者等に対し、空き家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空き家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築します。

## 2 計画期間

空き家等対策基本計画の計画期間は、令和5年4月から令和10年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直します。

## 3 対象地区

空き家等対策計画の対象地区は市内全域とします。

## 4 対象とする空き家等の種類

空き家等対策計画の対象とする空き家等の種類は、特措法第2条第1項に規定された「空き家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び、特措法第2条第2項に規定された「特定空き家等」となっています。

## 5 空き家等の調査

### (1) 空き家等調査方法

周辺住民の情報提供により、現地調査を行い市が管理している空き家台帳（平成30年度、令和元年度に調査し作成した空き家台帳）に登録します。

登録した空き家等については、登記情報、戸籍簿情報や固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定します。

### (2) 実態調査

- ① 空き家等の所有者等や空き家の状態等を把握するため自治会や地域住民等と連携して実態調査を実施し、必要に応じ継続的な補正等を行います。
- ② 空き家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため職員等の訪問による聞き取り調査を実施します。
- ③ 職員等は、特定空き家等の判断のため必要がある場合に、空き家等の敷地内に立入調査を行います。

### (3) 空き家等情報のデータベース化

空き家等の調査により取得した情報及び当該空き家等対策を行うにあたり必要な情報について、空き家台帳を整備し、地域自治課において管理します。

なお、空き家台帳の情報は以下のとおりとし、必要に応じ関係部局で共有します。

- ① 空き家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ② 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）

- ③ 所有者特定情報(土地・建物所有者等の住所、連絡先等)
- ④ 適切な管理の促進(適正管理のお願いや助言・指導等の履歴)

(4) 所有者等が特定できない場合

- ① 所有者等不明(相続放棄含む)の確認
  - ア 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査
  - イ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空き家等とし、空き家台帳に登録
- ② 所有者等所在不明の確認 所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」者と判断し、空き家台帳に記載。

## 6 空き家等の適切な管理の促進

個人の財産である空き家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則であり、このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空き家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 所有者等の意識の啓発

- ① 所有者等への啓発
  - 広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、自治会等を通じ、空き家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

- ② 所有者等へ空き家等対策に関する情報提供の内容

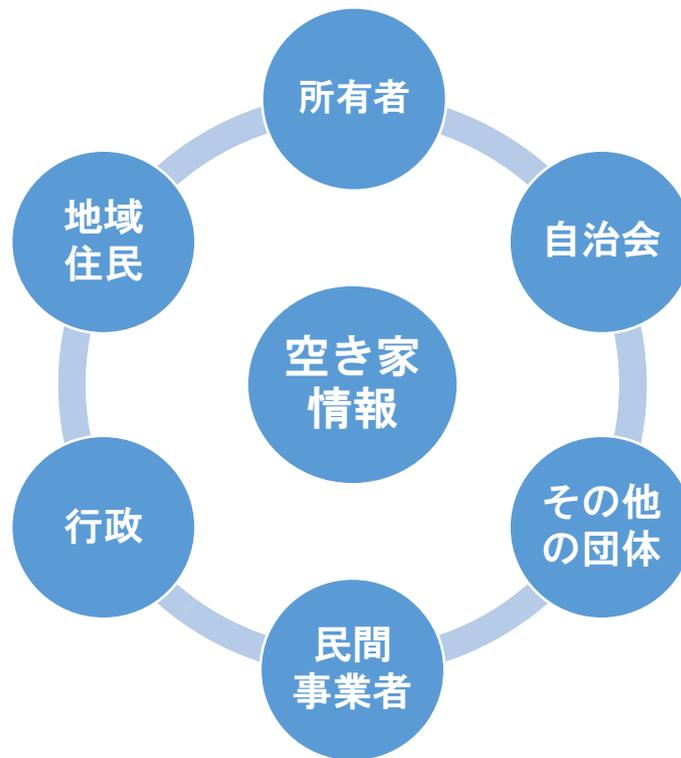
広報誌、ホームページ等を活用して空き家等の所有者等に対して情報提供を行います。

## (2) 相談体制の整備等

空き家等に係る問題は、多岐にわたることから地域自治課を窓口にも、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

また、関係団体と連携し、利活用及び適正管理の推進を図ります。

### ■ 空き家対策の情報連携



## 7 空き家等の活用の促進

所有者等に対して空き家等の利活用を促すとともに、関係団体からも利活用の提案を行っていただきます。

### (1) 利活用可能な空き家及び跡地の情報提供

#### ■ 空き家バンク事業等の活用

空き家バンク … 空き家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空き家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空き家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し希望者に提供する。  
また、空き家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施します。

## (2) 関係法令等の遵守

空き家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、道路法、災害救助法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

### ■ 空き家等の規制に関連する法令等

法令等	規制の概要
建築基準法	保安上危険な建築物等の所有者に対し、必要な措置の勧告、命令等を行う。(第10条)
消防法	火災の予防に危険であると認められる物件等の所有者に対し、物件の除去等を命ずることができる。(第3条)
道路法	道路交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる土地や工作物等の管理者に対し、危険を防止するために必要な措置を命令することができる。(第44条)
災害対策基本法	災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合において応急措置のため敷地へ立ち入ることができる。(第64条)
地方税法	空き家対策法に基づく勧告の対象となった特定空き家等の敷地内については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外する。(第349条の3の2)

## 8 特定空き家等に対する措置等及びその他の対処

特定空き家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市長は地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空き家等の判断については、日南市空き家等対策委員会(以下「委員会」という。)及び日南市空き家等対策審議会(以下「審議会」という。)で意見を求め市長が認定します。

### (1) 措置の方針

① 措置の優先順位は、特定空き家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの、若しくは及ぼす恐れが高いものから措置を行うものとしします。

② 措置内容の検討

ア 特定空き家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。

イ 措置の内容を決定するにあたり、審議会の意見を求め、また、内容の変更を行う場合についても必要に応じて意見を求めるものとしします。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

市長は、特定空き家等に認定した空き家について、措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

② 勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税務部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

③ 命令

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

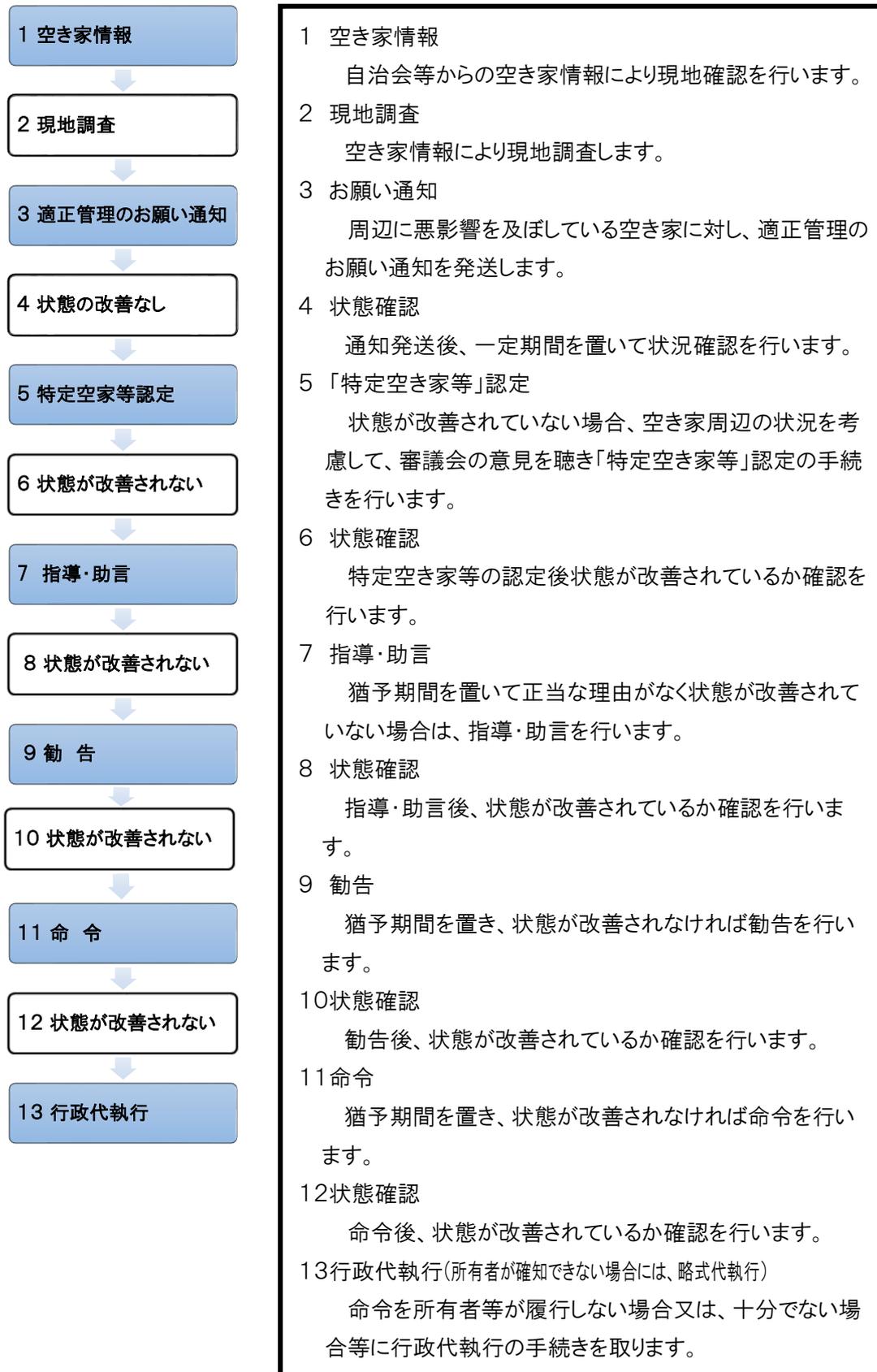
市長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施します。

④ 行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等に、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定に基づき、命令の措置を

所有者等に代わり実行します。

## ■ 空き家対策の流れ



## 9 空き家等対策の推進・連携体制

### (1) 庁内の組織体制及び役割

空き家等対策の庁内の連携を図るため、空き家対策の計画や特定空き家等の措置に関する内容を調査検討し、施策の推進調整を図るために、委員会を設置します。

#### ■ 日南市空き家等対策委員会

No.	役職名	課名等	備考
1	委員長	市民生活部長	統括
2	委員	総合政策課長	施策統括・空き家バンク
3	委員	建設課長	公共施設・公道
4	委員	財産マネジメント課長	空き家等の判定等
5	委員	美化推進課長	環境美化に関する事
6	委員	消防予防課長	防災(火災)
7	委員	危機管理室長	災害時の対策・応急措置等
8	委員	税務課長	小規模住宅用地の特例等

事務局 地域自治課

#### ■ 協議項目等による連携各課

- ① 水道課（上水道使用状況等）
- ② 教育委員会（通学路の安全確保等）
- ③ 市民課（住民票、戸籍情報）

(2) 有識者等による審議機関の設置

空き家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による審議会を設置します。

■ 日南市空き家等対策審議会委員名簿

No.	所 属 等	役 職
1	宮崎県司法書士会	会 長
2	宮崎県宅地建物取引業協会 県南支部	支部長
3	宮崎県土地家屋調査士会 日南支部	会 員
4	宮崎県建築士事務所協会 日南支部	支部長
5	日南建築業協会	会 長
6	日南市自治会連合会	会 長
7	宮崎地方法務局 日南支局	統括登記官
8	宮崎県 日南保健所	衛生環境課長

事 務 局 地 域 自 治 課

■ 所掌事務

- ① 空き家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- ② 特定空き家等の措置に関する協議
- ③ その他空き家等対策に関する諮問に対する答申

### (3) 関係機関等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、行政関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家対策を実施します。

#### ■ 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士・法務局

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

#### ■ 不動産業者・自治会

所有者の空き家等利活用相談、空き家バンクの充実等

空き家等情報の提供、跡地の利活用等

#### ■ 建設・建築業者・建築士

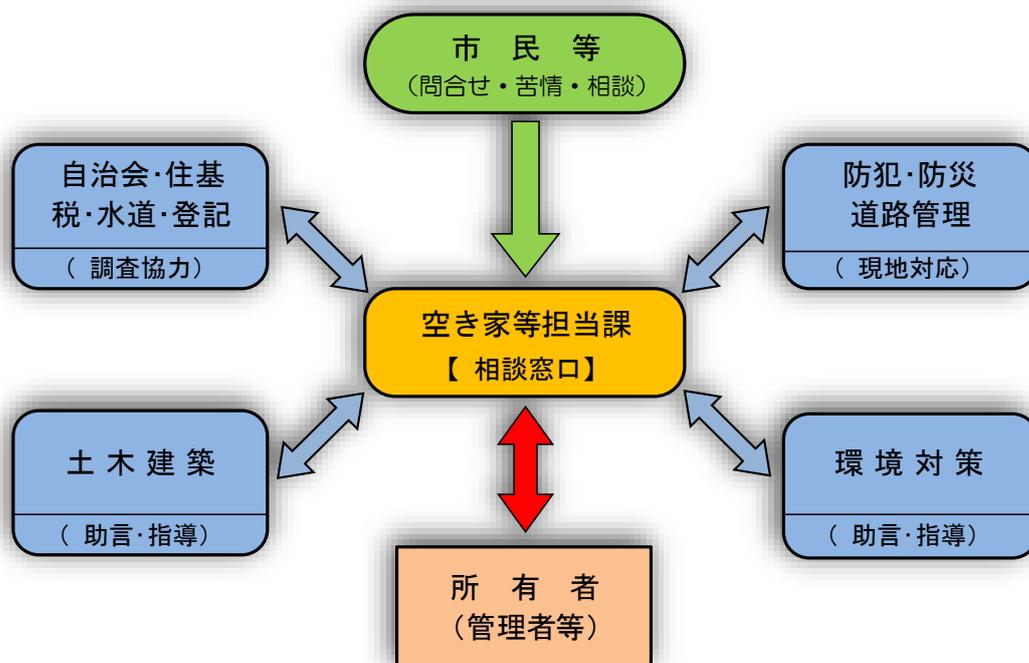
空き家等の解体改修の相談及び対応等

空き家等の修繕・改善、耐震診断などの技術的な対応等

#### ■ 消防本部・警察署

災害対策、災害時の応急措置等、危険回避のための対応等

#### ■ 行政組織等の連携体制



## 10 住民等から空き家等に関する相談への対応

空き家等に関する相談窓口を地域自治課内に設置し、同課職員が対応します。

また、空き家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署、審議会及び関係団体と連携・相談し対応します。

対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有します。

### (1) 住民等から空き家等対策に関する相談内容(例)

- ① 親が住んでいた家が空き家になったが、相続権問題で困っている。
- ② 遠方で、年に2～3回帰ってくるだけで管理を含めて悩んでいる。
- ③ 貸したいが、荷物が多くて(仏壇や家財道具)手が付けられない。
- ④ 修繕をすれば住めると思うが、費用を掛けられない。
- ⑤ 解体を考えているが、お金が無く、また、売れるかどうか分からない。
- ⑥ 賃貸や売買ができる物件か判断ができない。

## 11 その他空き家等の対策の実施に関し必要な事項

### (1) 地域での空き家等対策の検討と情報の共有

空き家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、審議会での検討状況や空き家の情報に関し、必要に応じ広く地域と情報共有します。

### (2) 他法令との連携

空き家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲内で、適正に管理されていない空き家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあるため、空き家等の情報について、内部部局で情報共有し連携を図ります。

### (3) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正等を踏まえ、必要に応じて随時変更します。

## ○ 空家等対策の推進に関する特別措置法

〔平成二十六年十一月二十七日号外法律第二百二十七号〕

〔総務・国土交通大臣署名〕

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

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。)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。

(空家等の所有者等の責務)

**第三条** 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ものとする。

(市町村の責務)

**第四条** 市町村は、第六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する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

**第五条** 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 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、又はこれを変更しようとするときは、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)

**第六条** 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(第十四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若しくは第十項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 市町村は、空家等対策計画を定め、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。
- 4 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変更並びに実施に関し、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。

(協議会)

**第七条** 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。

(都道府県による援助)

**第八条** 都道府県知事は、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。

(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、第十四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、当該職員又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。以下第十三条までにおいて同じ。)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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

**第十三条** 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。

(特定空家等に対する措置)

**第十四条** 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五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて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、その者の負担において、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に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、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、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 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。
- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。

15 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。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

**第十五条** 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。

(過料)

**第十六条** 第十四条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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(検討)

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

## ○ 日南市空き家等対策の推進に関する条例

平成 27 年 7 月 7 日 条例第 32 号

(目的)

**第1条** この条例は、空き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4条の規定に基づき、本市における空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等に関する対策についての基本理念(以下「基本理念」という。)並びに市、市民、空き家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)の責務その他必要な事項を定めることにより、安全で安心な生活環境の維持、快適な住環境の確保と良好な景観の保全を図ることを目的とする。

(定義)

**第2条** この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(基本理念)

**第3条** 空き家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空き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に、必要な措置が適切に講じられなければならない。

2 空き家等に関する対策は、情報の収集、整理その他の必要な措置が講じられなければならない。

3 空き家等に関する対策は、市、市民、空き家等の所有者等が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。

(市の責務)

**第4条** 市は、前条に定める基本理念にのっとり、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(市民、空き家等の所有者等の責務)

**第5条** 市民、空き家等の所有者等は、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なければならない。

(情報提供)

**第6条** 市民及び事業者等は、適切な管理が行われていない空き家等を発見したときは、その情報を市に提供するよう努めなければならない。

2 市長は、前項の規定により提供された情報を適正に管理するものとする。

(助言、指導等に係る手続)

**第7条** 市長は、法第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定により必要な措置を助言し、指導し、若しくは勧告し、又は命じようとする場合において必要があると認めるときは、次条に規定する審議会の意見を聴くものとする。

(審議会の設置等)

**第8条** 前条に定める事項のほか、市長の諮問に応じ、特定空き家等に対する措置等に関する事項を調査審議するため、日南市空き家等対策審議会(以下「審議会」という。)を置く。

- 2 審議会は、委員 10 人以内をもって組織する。
- 3 委員は、法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者その他市長が必要と認める者のうちから、市長が委嘱する。
- 4 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 委員は、再任されることができる。
- 6 審議会に会長を置き、委員の互選によって定める。
- 7 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 8 会長に事故があるとき又は欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(審議会の会議)

**第9条** 審議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。
- 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。

(緊急安全措置)

**第 10 条** 市長は、適切な管理が行われていない空き家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより道路、公園その他の公共の場所において、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害(以下この条において「危害等」という。)を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置をとることができる。

- 2 市長は、前項の措置をとったときは、当該措置に係る空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該空き家等の所有者等に通知するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、市長は、第1項の措置をとった場合において、当該措置に係る空き家等の所有者等の住所、居所、事務所及び事業所が明らかでない場合は、当該措置に係る空き家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

(委任)

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

**附 則** この条例は、公布の日から施行する。

## ○ 日南市空き家等対策の推進に関する条例施行規則

平成 27 年7月7日規則第 27 号

(趣旨)

**第1条** 日南市空き家等対策の推進に関する条例(平成 27 年条例第 32 号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

**第2条** この規則において使用する用語の定義は、条例の例によるものとする。

(空き家等台帳)

**第3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 11 条の規定及び条例第3条第2項における情報の整理は、日南市空き家等台帳(別記様式第1号)により行うものとする。

(立入調査等身分証明)

**第4条** 法第9条第4項に規定する証明書は、日南市空き家等立入調査員証(別記様式第2号)によるものとする。

(特定空き家等の認定)

**第5条** 特定空き家等の認定は、別に定める判定基準により行い、日南市特定空き家等対策審議会(以下「審議会」という。)に意見を求め行うものとする。

(通知)

**第6条** 市長は前条により特定空き家等と認定した所有者等に対し、特定空き家等認定通知書(別記様式第3号)によりその旨を通知するものとする。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。

(勧告)

**第7条** 法第 14 条第2項に規定する勧告は、勧告書(別記様式第4号)により行うものとする。

(命令)

**第8条** 法第 14 条第3項に規定する命令は、命令書(別記様式第5号)により行うものとする。

2 相当の猶予期限とは、おおむね6か月以上とする。

3 法第 14 条第4項に規定する通知は、命令に係る事前通知書(別記様式第6号)により行うものとする。

(戒告書)

**第9条** 法第 14 条第9項に規定する行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)第3条第1項の規定による戒告については、戒告書(別記様式第7号)により行うものとする。

(代執行命令)

**第10条** 法第 14 条第9項の規定に基づく行政代執行は、代執行令書(別記様式第8号)により行うものとする。

(証票)

**第11条** 行政代執行法第4条に規定する証票は、日南市行政代執行責任者証(別記様式第9号)とする。

(補則)

**第12条** この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

この規則は、平成 28 年4月1日から施行する。

区 分		基 準
A	①	再度居住可能物件 ・建築年数があまりたっていない、軽微な補修で居住可能な物件 ・「利活用空き家物件」として、別途事業への登録物件 空き家等の所有者等から、売買・賃貸等の希望があり、市内への移住等を目的とした方への情報公開が可能であり、空き家・空き地を含めた所有権又は売買若しくは貸借を行うことが可能な物件
	②	再度居住可能物件 ・建築年数があまりたっていない、軽微な補修で居住可能な物件
B	③	一部破損が見られる物件 ・相当の補修が必要であるが、居住が可能な物件 ・「利活用空き家物件」として、別途事業への登録物件 ※上記①と同等
	④	一部破損が見られる物件 ・相当の補修が必要であるが、居住が可能な物件
C	⑤	居住不可能物件 ・破損度合いが高く、周囲への影響が今後予想される物件
D	⑥	居住不可能物件 ・破損度合いが高く、周囲への影響が見られる物件
	⑦	居住不可能物件(特定空き家等) ・破損度合いが高く、周囲への影響が著しい物件 日南市空き家等対策審議会にて「特定空き家等」として位置づけられた物件