

## 第2次えびの市空家等対策計画（案）

令和6年 月（策定）

## 目次

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 第1章 空家等対策計画の趣旨            | 1  |
| 1 計画策定の背景と目的              | 1  |
| 2 計画の位置づけ                 | 2  |
| 3 計画の期間                   | 2  |
| 4 計画の対象                   | 3  |
| (1) 対象とする空家等の種類           |    |
| (2) 対象とする地域               |    |
| 第2章 空家等の現状                | 4  |
| 1 空家等の現状                  | 4  |
| (1) 人口と世帯の状況              |    |
| (2) 空家の状況                 |    |
| 2 空家等の実態調査                | 6  |
| 3 空家等における課題               | 8  |
| (1) 空家等の発生と適正管理           |    |
| (2) 空家等の利活用               |    |
| (3) 適切な管理が行われていない空家等の解消   |    |
| 第3章 空家等対策の基本方針            | 9  |
| 1 空家等対策の基本方針              | 9  |
| (1) 空家等の発生の抑制と適正管理の促進     |    |
| (2) 空家等の利活用の促進            |    |
| (3) 適正管理が行われていない空家等の解消の促進 |    |
| (4) 跡地の活用                 |    |
| 第4章 主体別の役割・組織             | 11 |
| 第5章 施策の展開                 | 13 |
| 1 空家等の発生の抑制と適正管理の促進       | 14 |
| 2 空家等の利活用の促進              | 14 |
| 3 管理不全空家等・特定空家等の解消の促進     | 15 |

## 第1章 空家等対策計画の趣旨

### 1 計画策定の背景と目的

近年の人口減少や既存住宅の老朽化等に伴い、全国的に居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。この空家等の中には適切な管理が行われていないことにより、地域住民の生活環境に影響を及ぼしているものもあり今後もこの空家等は増加することが予想されます。このような状況を踏まえ、国は平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）を施行し、特定空家等に対する措置を中心に対策を実施してきました。

また平成30年に総務省が実施した住宅土地統計調査によると今後もますます使用目的のない空家が増加することが予想されており、これを受け、これまでの特定空家等に対する措置のみならず、空家の「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」の総合的な対策を強化することを柱とした空家等対策の推進に関する特別措置法の一部改正が令和5年12月13日に施行されました。

本市においても少子高齢化が進む中、今後も多様化する空家問題に対する基本的な方針を示すとともに総合的かつ計画的な対策を推進することを目的として『えびの市空家等対策計画』を平成31年3月に策定し、空家対策を実施してきました。その成果を踏まえた具体的な施策の展開と今後の取り組む対策を示すため「第2次えびの市空家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定します。

## 2 計画の位置づけ

計画は、「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1項の規定に基づき、国の基本指針に即して、本市の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の基本的な指針・施策等を示すものです。

## 3 計画の期間

本市の空家等対策の実施には、様々な面から空家等対策に対応していく必要があるため、中長期展望等を盛り込むとともに、迅速に取組を進める観点から、計画期間を2024年度（令和6年度）から2028年度（令和10年度）までの5年間とします。ただし、社会情勢等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、適宜見直しを行うこととします。

### 【計画期間】

|         | H31～R5 | R6                  | R7 | R8 | R9 | R10 |
|---------|--------|---------------------|----|----|----|-----|
| 空家等対策計画 | 第1次計画  | 第2次計画（令和6年度～令和10年度） |    |    |    |     |

## 4 計画の対象

### (1) 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」(法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。)の内、国の示す基本指針にもとづき住居系の空家等を対象とします。なお、非住居系の空家等にかかる対策については計画期間内での検討を行います。

ただし、空家等の活用や適切な維持管理等については、空家となってしまうことを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や、空家となってしまう見込みのある住宅なども空家等対策の対象に加えるものとします。

### 【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。)をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

### 【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います。

(参考)「空家等」に関する基本方針などによる国土交通省及び総務省の見解

- ・「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実態がないことは1つの基準として考えられる。
- ・長屋や集合住宅については、当該住宅内のすべての住戸が空室となった場合に、当該住宅は、「空家等」に含まれることとなる。

## （２）対象とする地域

本市全域に空家等が存在することから、計画の対象地域は本市全域とします。ただし、特定空家等が集中的に発生している地域や利活用可能な空家等が点在している地域については、良好な地域環境の保全及び空家等の特定空家化を防ぐためにも、重点的に対応を進める地区を設けることを検討します。

## 第２章 空家等の現状

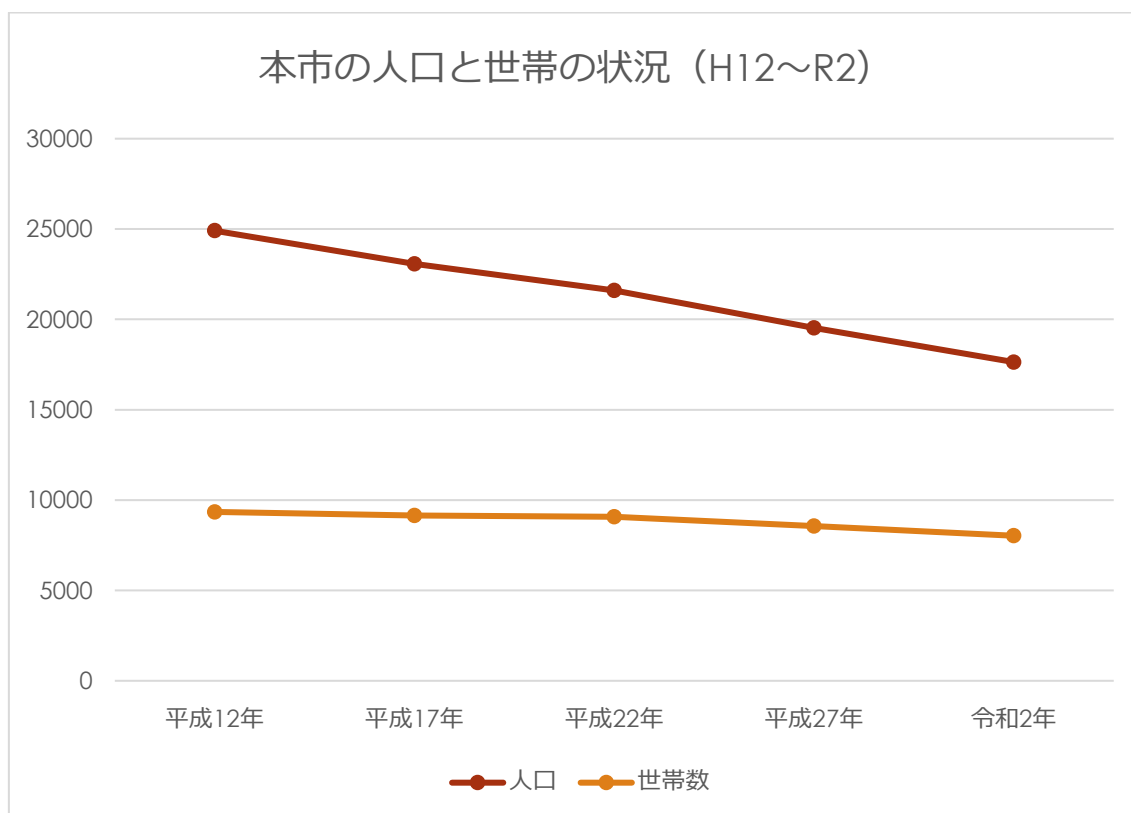
### １ 空家等の現状

#### （１）人口と世帯の状況

本市の人口・世帯数

|     | 平成 12 年  | 平成 17 年  | 平成 22 年  | 平成 27 年  | 令和 2 年   |
|-----|----------|----------|----------|----------|----------|
| 人口  | 24,906 人 | 23,079 人 | 21,606 人 | 19,538 人 | 17,638 人 |
| 世帯数 | 9,345 世帯 | 9,149 世帯 | 9,078 世帯 | 8,566 世帯 | 8,027 世帯 |

（国勢調査資料より）



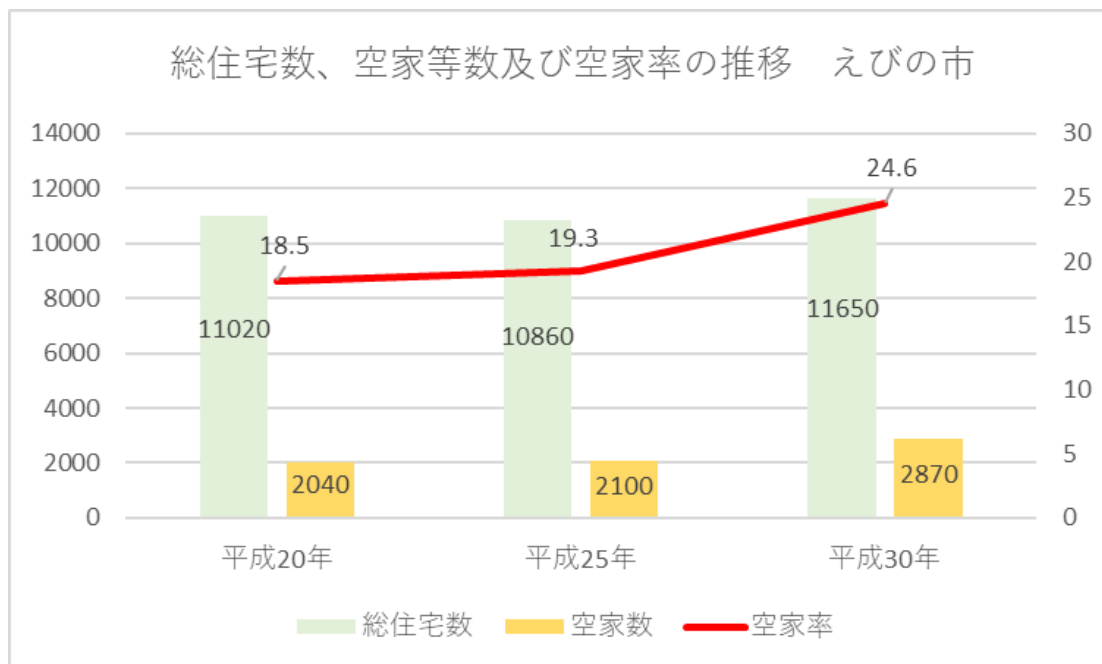
## （２）空家の状況

総務省統計局が、５年ごとに実施している住宅・土地統計調査から見た本市の住宅戸数は、平成 20 年の住宅総数 11,020 戸から平成 25 年は 10,860 戸、平成 30 年は 11,650 戸となっています。

また、空家数は、平成 20 年 2,040 戸から平成 25 年 2,100 戸、平成 30 年 2,870 戸と増加しております。平成 30 年の住宅総数は 11,650 戸であり、空家率 24.6%は過去最高となっております。

|      | 平成 20 年     |       | 平成 25 年     |       | 平成 30 年     |       |
|------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|
|      | 空家数         | 空家率   | 空家数         | 空家率   | 空家数         | 空家率   |
| 全国   | 7,567,900 戸 | 13.1% | 8,195,600 戸 | 13.5% | 8,488,600 戸 | 13.6% |
| 宮崎県  | 62,900 戸    | 12.3% | 74,200 戸    | 13.9% | 84,200 戸    | 15.4% |
| えびの市 | 2,040 戸     | 18.5% | 2,100 戸     | 19.3% | 2,870 戸     | 24.6% |

（住宅・土地統計調査より）



### ※住宅・土地統計調査

総務省統計局が５年ごとに実施するもので、調査対象区域を抽出し、空家等の場合は調査員が外観等から判断するものです。

## 2 空家等の実態調査

住宅・土地統計調査では市内のどこに、どのような空家があるのかなどの実態把握が困難であるため、平成 28 年度に空家等実態調査を行いました。実態調査は、複数の資料をもとに空家と思われる家屋を抽出し、調査しています。調査方法は外観目視を行い 935 戸を空家等と判断しました。内訳は、建物劣化等に問題がない空家等 754 戸、建物劣化等がやや見られる空家等 144 戸、建物劣化等が進んでいる空家等 37 戸となりました。

その他、自治会や地域住民の方からの情報提供により空家及びその所有者を把握する等に努めており、こうした情報をもとに空家台帳の更新をしています。

また市内全体を対象とした空家等実態調査の実施及び方法については、計画期間内に検討を進めていきます。

### ○地区ごとの空家の状況（平成 28 年時）

|       | 建物劣化等に問題がない空家等 | 建物劣化等がややみられる空家等 | 建物劣化等が進んでいる空家等 | 合計    |
|-------|----------------|-----------------|----------------|-------|
| 真幸地区  | 251 戸          | 40 戸            | 13 戸           | 304 戸 |
| 加久藤地区 | 216 戸          | 13 戸            | 3 戸            | 232 戸 |
| 上江地区  | 52 戸           | 36 戸            | 6 戸            | 94 戸  |
| 飯野地区  | 235 戸          | 55 戸            | 15 戸           | 305 戸 |
| 小計    | 754 戸          | 144 戸           | 37 戸           | 935 戸 |

この内、建物劣化等が進んでいるものと判定した空家等 37 戸のうち、倒壊により周囲への影響度が高いと判断した空家等 8 戸を特定空家等に認定しました。その後新たに 3 戸を認定し、令和 5 年 12 月末現在で 5 戸が解体、又は状況の改善をしています。それ以外については倒壊しても周囲への影響度が低いとため、特定空家等の認定に至っていないものの、適切な管理等のお願い文書を送付しており、5 戸が除却により解決に至りました。

建物劣化等がやや見られる空家等については、令和 5 年 1 月から 2 月にかけて職員による実態調査を実施しました。建物劣化等の変化があるもの、ないものについてはそれぞれの土地や状況により変わってくるため、引き続き実態調査を実施していきます。



○空家等相談件数 （相談件数）

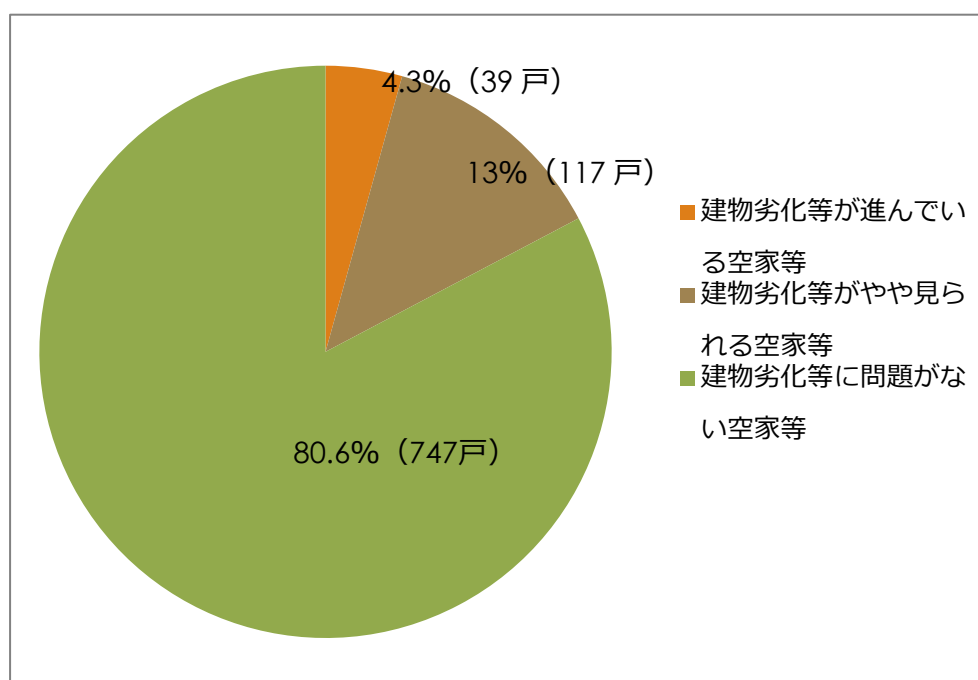
| 平成31年<br>(令和1年) | 令和2年 | 令和3年 | 令和4年 | 令和5年 |
|-----------------|------|------|------|------|
| 4件              | 4件   | 15件  | 15件  | 13件  |

相談による件数は年々微増ではありますが、増えてきている状況です。相談内容については多様であり、それぞれの空家がもたらしている状況を適切に判断し、適宜対応していきます。

<参考>空家台帳における空家の状況（令和5年時）

|       | 建物劣化等に問題がない空家等 | 建物劣化等がややみられる空家等 | 建物劣化等が進んでいる空家等 | 合計   |
|-------|----------------|-----------------|----------------|------|
| 真幸地区  | 253戸           | 33戸             | 14戸            | 300戸 |
| 加久藤地区 | 208戸           | 9戸              | 2戸             | 219戸 |
| 上江地区  | 54戸            | 24戸             | 9戸             | 87戸  |
| 飯野地区  | 232戸           | 51戸             | 14戸            | 297戸 |
| 小計    | 747戸           | 117戸            | 39戸            | 903戸 |

※平成28年時のデータを基に、市民の方から寄せられた空家情報や建築基準法に基づく除却届の情報等を反映したものです。



### 3 空家等における課題

#### (1) 空家等の発生と適切な管理

近年の人口減少等により今後も空家等の増加が見込まれる中、所有者等の転居や死亡等が原因で空家等となることが多いことから、空家になる前の段階から発生を抑制するため、市民や所有者等に空家等がもたらす問題についての周知・啓発が必要です。

本市へ寄せられる空家等に関する相談件数は増加傾向にあります。その相談者は空家等の所有者等ではなく、近隣住民によるものが大半であることから、所有者等に空家等の適切な管理や老朽化対策に係る周知・啓発が必要です。

所有者等が遠隔地に居住している場合、直接管理が出来ないことから管理意識が希薄になる場合もあるため、周知啓発や民間等との連携により所有者が相談できる体制が必要です。

#### (2) 空家等の利活用

外観調査によると、「修繕又は手入れを行えば居住できる状態」の空家等が多いことから、利活用の促進が空家等対策に有効であると考えられます。しかし、空家等は比較的劣化が早いため、早い段階で利活用を考えることができる環境の整備が必要です。また、公的機関であればえびの市空家バンクの活用、または民間による不動産の活用が重要です。

#### (3) 適切な管理が行われていない空家等の解消

空家等となって期間が長いことや、適切な管理がなされていないことによる建物劣化等が進んでいる空家等については、利活用を行うことは難しく、そのまま放置することで倒壊による人的被害など様々な問題の発生が想定され、解体することが望ましいものの、解体費用が高いことや、遺産分割がなされておらず、相続人が複数いる場合は、所有権等の所在が不明確であることが原因で何も対応がなされず放置されている場合も見受けられます。このことから建物劣化等が進んでいる空家等の所有者等への啓発や解体に係る支援の検討が必要です。また民間による解体した跡地の活用等を検討していくことが重要です。

建物劣化等がやや見られる空家等は、修繕が必要であるが利活用を図ることが出来る空家なども含まれており、全ての空家等を解体することが望ましいとは言えません。建物の状態に応じて利活用が出来るものは利活用へ、利活用が難しいものは解体等への対応を促進していくことが重要です。

## 第3章 空家等対策の基本方針

### 1 空家等対策の基本方針

空家等は個人の財産であることから、本来は所有者等が適切に管理する義務があり、法第5条でも「空家等の所有者等は、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。」とされています。

しかしながら、様々な事情により管理されていない状態の空家等が発生しており、そのような空家等が地域の生活環境に悪影響を及ぼしています。今後は、空家等がもたらす問題解決の対策だけでなく、空家等を地域の資源と捉え、利活用できるものは利活用することで、良好な住環境を目指した空家等対策の推進を図ります。

#### (1) 空家等の発生の抑制と適切な管理の促進

人口減少等の社会情勢の変化に伴い、今後も空家等が増加していくことが予想される中、空家等の適切な管理だけでなく、新たな空家等の発生を抑制していくことが重要です。

このため、市民や所有者等に対して、空家等がもたらす問題について啓発、呼びかけを行い、空家等の発生の抑制に取り組むとともに、周囲の人に迷惑をかけないという意識を高めていく必要があります。こうしたことから、啓発パンフレットの配布、広報誌での啓発活動等を行うことで所有者等の意識の涵養と理解増進に取り組みます。

空家等の所有者となる契機は相続による取得が多く、相続登記がされていない場合は、遺産分割協議等もされていない場合も多くあり、相続が複数回発生することで問題解決が困難な状況になります。また、その土地や空家を知らない相続人が増えることで管理意識が希薄になる傾向が見られます。そのため民法改正により令和6年4月1日から相続登記の義務化が始まることに伴い、適正な相続と移転登記の促進に取り組み、所有者等による適切な管理を促進します。

#### (2) 空家等の利活用の促進

適切に管理されている空家等は、周辺の生活環境に悪影響を与えることはありませんが、空家等となった期間が長期化するほど建物の老朽化が進み、最終的には利活用ができない状態になります。

このため、空家等のまま放置せず、資産価値のあるうちに賃貸や売却を行うなど、利活用を促進するため、えびの市空家バンクへの誘導、また専門家による利活用に係る支援や情報提供を促せるような体制整備に努めます。

### （３）適切な管理が行われていない空家等の解消の促進

適切な管理がされていない空家等で放置すれば特定空家等となる恐れのある状態（以下「管理不全空家等」という。）に対する空家等については、令和５年１２月に国から示された基本指針に従い指導・勧告を実施することができるとされています。また管理不全空家等で、状態が改善されず、空家等の状態が悪化した場合は周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしかねないことから、地域住民の生命、身体または財産の保護とともに生活環境の保全を図るため、特定空家等に認定することになります。

このため、管理不全空家等については建築物等の詳細な現状を把握し、所有者等への適切な管理に向けた指導等を行うとともに、利活用可能な空家等は利活用への誘導を行う必要があります。

また、管理不全空家等・特定空家等に該当しない場合の空家等についても空家の状況及び所有者を把握し、所有者等に対して情報提供に努めます。

### （４）跡地の活用

空家等を解体した跡地については、定期的な草等の管理が必要になってくることが考えられます。放置されると新たな問題を発生させることに繋がる恐れがあるため、庁内の関係機関や民間団体等と連携し、有効な活用に繋がるように所有者に対して助言を行っていくものとします。

## 第4章 主体別の役割・組織

### ○所有者等の役割

法第5条「空家等の所有者等の責務」で「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。」とされており、所有する空家等について責任を持って管理不全な状態にならないよう、適切に管理することに加え、令和5年12月の法改正により国、市町村が実施する施策に対して協力するように努めることが求められています。

また、所有者等は、所有する住宅について日頃から適切な管理を行うとともに、空家等の所有者等となった場合は、地域に管理状況等の情報提供を行うことや、積極的に空家等の利活用を進めるなど早急な対応に努めるものとします。

### ○地域の役割

良好な地域環境の維持とともに、地域コミュニティ内の連携を強化するなど、空家等の発生・放置が生じないように、良好な地域住民間の関係を築くことが求められます。

また、空家等が発生した場合は、市や所有者等と相互に連携して、適切な管理・情報共有に努めるものとします。

### ○市の役割

相談体制や実施体制を関係団体等と連携して整備するとともに、市内における空家等の実態把握とその所有者等の特定を行います。

空家等の発生前からの空家の発生を抑制するための啓発や所有者等に対する管理意識の涵養に取り組みます。

また、計画の策定に伴い、空家等に対する行政としての基本姿勢を示すとともに、空家等に係る施策について検討し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、必要な措置を講じます。また、悪影響が出ていない空家でも、放置すればいずれは管理不全化する恐れがあることから、未然に防止するため有効活用できるものができるような環境整備に努めるものとし、国・県に対しても空家対策にかかる支援の要請を行います。

### ○えびの市空家等対策庁内会議

空家等の問題は多岐にわたるため、庁内連携して空家等対策を検討します。

| 所属名      | 役割・施策等                        |
|----------|-------------------------------|
| 企画課      | 空家等の利活用（空き家バンク）               |
| 市民環境課    | 環境全般、戸籍情報等の提供                 |
| 税務課      | 税情報の提供、相続登記義務化の周知             |
| 建設課      | 市道管理、景観                       |
| 市民協働課    | 自治会との連携                       |
| 基地・防災対策課 | 防災・防犯                         |
| 福祉課      | 民生委員との連携、施設入所等の情報             |
| 介護保険課    | 地域包括支援センターとの連携、<br>施設入所等の情報   |
| 観光商工課    | 空家等利活用後の住宅リフォーム補助             |
| 水道課      | 水道利用情報                        |
| 学校教育課    | 通学路                           |
| 財産管理課    | 空家等対策計画、<br>特定空家等（管理不全空家等を含む） |

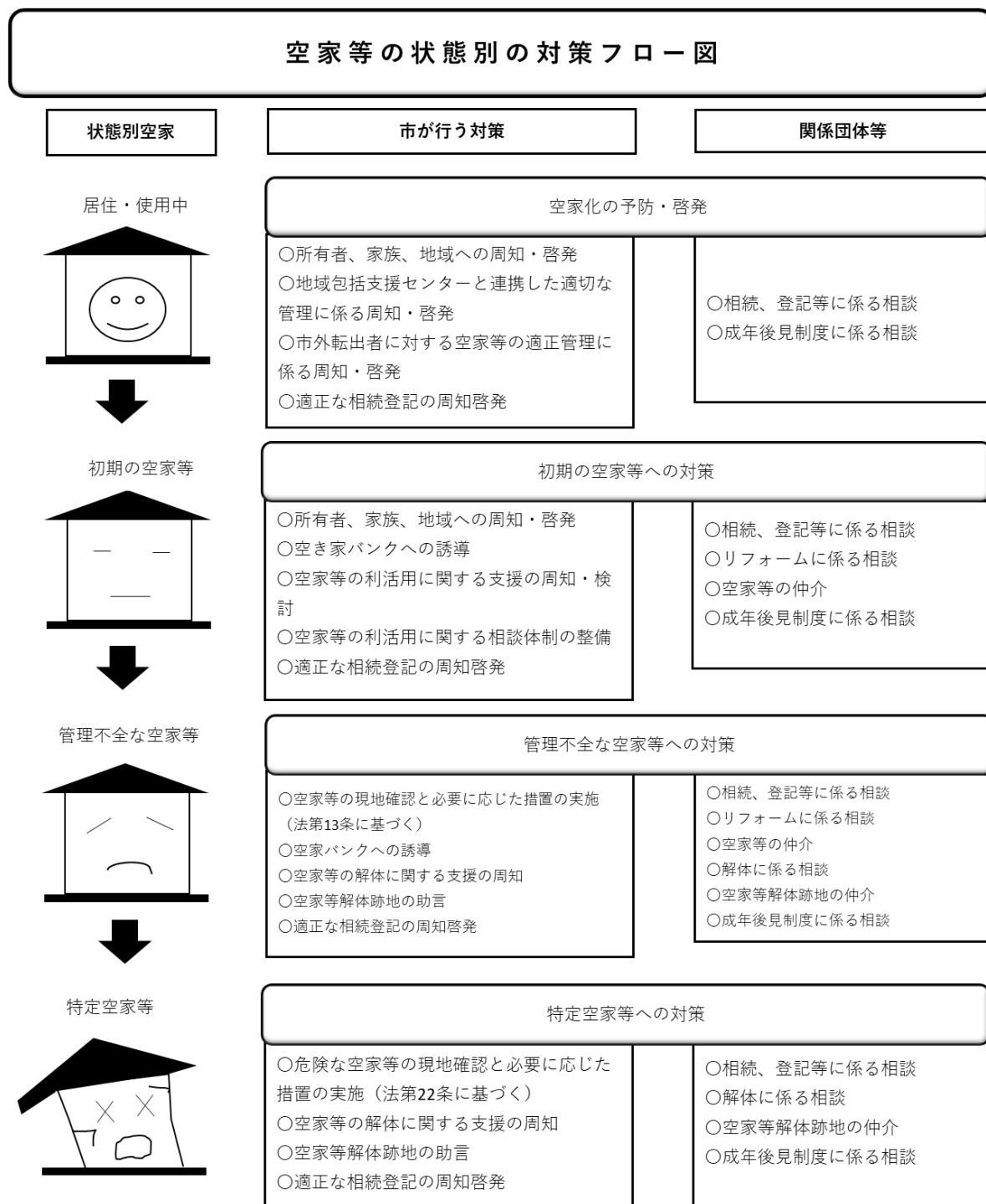
### ○えびの市空家等対策審議会

法に定めるもののほか、空家等対策の推進に関し必要な事項を調査審議します。

| 団体等          | 分野     |
|--------------|--------|
| 弁護士          | 法務     |
| 宮崎県司法書士会     | 法務     |
| 宮崎地方法務局      | 法務     |
| 宮崎県土地家屋調査士会  | 法務・不動産 |
| 宮崎県宅地建物取引業協会 | 不動産    |
| 宮崎県建築士会小林支部  | 建築     |
| えびの市自治会連合会   | 住民代表   |
| えびの警察署       | 防犯     |
| えびの消防署       | 防災     |
| 庁内関係所属       | 行政     |

## 第5章 施策の展開

空家等対策の基本方針及び主体別の役割を踏まえ、空家等の発生の抑制と適正管理の促進、空家等の利活用の促進、管理不全空家等・特定空家等の解消の促進の観点から必要な推進体制を整備し、計画的かつ体系的に空家等に関する施策を進めていきます。



## **1 空家等の発生の抑制と適切な管理の促進**

### **○所有者、家族、地域への周知・啓発**

空家等の発生を抑制し、適切な管理を促進するためには、空家等の所有者等はもとより、その家族や地域が、周辺的生活環境に影響を与える管理がされていない空家等が地域全体の問題となることを認識し、空家等の発生の抑制に努めることが必要であり、また空家等となった場合は、その適切な管理に向けて働きかけることが必要です。

このため、空家等の発生の抑制及び適切な管理に向けて、本市ホームページ・広報紙等を通じて、空家等がもたらす問題やリスク、管理不全空家等・特定空家等に認定された際の固定資産税等の住宅用地特例の除外や、法に基づく命令を受けた場合は過料が発生するなどリスクや問題についても、市民や空家等の所有者等に周知・啓発を行います。

また、相続登記がされておらず、相続が複数回発生したものは相続人が複雑化し空家問題の解消の妨げになっています。今回民法改正に伴い相続登記の義務化が令和6年4月1日より始まることから、固定資産税通知を活用するなど、適正な相続登記を促進することで空家等の適切な管理の啓発に努めます。

### **○地域包括支援センターと連携した適切な管理に係る周知・啓発**

高齢者の相談窓口である地域包括支援センター等と連携し、空家等の発生の予防や適切な管理などについて、相談対応に努めます。

### **○市外転出者に対する空家等がもたらす問題等の周知・啓発**

空家等が発生する要因の多くに転居があり、転居に伴い発生した空家等が適切に管理されずに放置されたままの状態が続くと周囲に影響を与えます。

このため、市外転出者に対して、空家等がもたらす問題について周知に努め、また、適切な管理や利活用について啓発を行います。併せて、空家等の見回り、除草、樹木の伐採、小規模修繕などを行っているシルバー人材センターや関係団体、市内業者等との連携も検討します。

## **2 空家等の利活用の促進**

### **○利活用可能な空家等の情報提供（空き家バンク制度）**

空き家バンク制度とは、空家等の売却・賃貸を希望する所有者等に物件の登録を促し、インターネットを通じて、その物件情報を紹介しています。

また、空家等の購入・賃貸を希望する利用登録者と空き家等登録者間の連絡調整を行っています。今後も、空家等の利活用促進の重要な制度と捉え、より活用して頂けるよう空家等所有者への周知や空き家バンクへの誘導を進めていきます。



### ○利活用に関する支援の周知・検討

空家等の利活用にあたっては建築物等の質の確保が求められ、外観や水回り等の改修のほか、建築物等の安全性が重要となり、また震災時における木造住宅の耐震性の確保は不可欠です。

このため、空家を有効活用し、移住促進を図るため、空家所有者又は空家を賃借等する者が、家屋の改修等を行う場合に経費の一部を補助する事業を実施しています。

今後も空家等の取得及び更なる利活用を促進するための事業の検討を行います。

### ○空家等の利活用に関する相談体制の整備

空家等の利活用にあたっては相続や建築など、専門的かつ幅広い分野での情報や知識、技術が必要となります。そのため、空家等の利活用方法を定められず、放置している所有者等への支援として、空家等の立地や規模、状態等からそれぞれに適した対処方法の提案を行うことを検討するなど、専門的な知識やノウハウを有する関係団体等と連携して、空家等の利活用に関する相談体制の整備を行います。

所有者等が遠隔地に居住している場合などは、家に対する知識も乏しいことや、本市内にどのような事業者があるか分からず、また、問い合わせをするにもどこに電話をしても良いか分からないといったことが放置に繋がる要因の1つと考えられることから、民間と連携した相談体制の検討を行います。

## 3 管理不全空家等・特定空家等の解消の促進

### ○管理不全空家等の現地確認と必要に応じた措置の実施

管理不全な空家等の放置は、建物の倒壊による危険性はもとより、景観面や衛生面等、周辺の生活環境に様々な悪影響を及ぼすことが考えられ、いずれは特定空家等に該当する恐れがあることから、管理不全空家等への対応を検討します。

※参考(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 抜粋)

管理不全空家等に対する措置の内容は周辺の生活環境の保全を図るという目的達成のために必要かつ合理的な範囲ものとしなければならない。法第13条第2項に除却について言及がないのは、管理不全空家等の状態改善のため、除却まで勧告することが想定されていないためである。

## 【 特定空家等に関する対策 】

私有財産たる特定空家等に対する措置については、強い公権力の行使を伴う行為が含まれることから、その手続きについては透明性・適正性の確保が求められています。

### （１）特定空家等の判断

周辺に著しく悪影響を及ぼしている空家については、えびの市特定空家等判断基準等に基づき、詳細に調査し、えびの市空家等対策審議会において、特定空家等に該当するか否かを判断することとします。

### （２）特定空家等に対する措置等

特定空家等に対する措置には、法第 22 条に基づき、行政指導である「助言又は指導」、「勧告」、不利益処分となる「命令」、「代執行」、「略式代執行」「緊急代執行」があります。

#### ① 立入調査（法第 9 条第 2 項）

市長は、法第 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、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ます。

#### ② 助言又は指導（法第 22 条第 1 項）

市長は、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をとるよう助言又は指導をすることができます。

#### ③ 勧告（法第 22 条第 2 項）

市長は、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ます。

当該空家等が勧告の対象となった場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等の敷地について、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外されます。

#### ④ 命令（法第 22 条第 3 項）

市長は、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ます。

ただし、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が与えられます。

#### ⑤ 代執行（法第 22 条第 9 項）

市長は、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ます。なお、代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、所有者等から徴収されます。（行政代執行法第 6 条第 1 項）

#### ⑥ 略式代執行（法 22 条第 10 項）

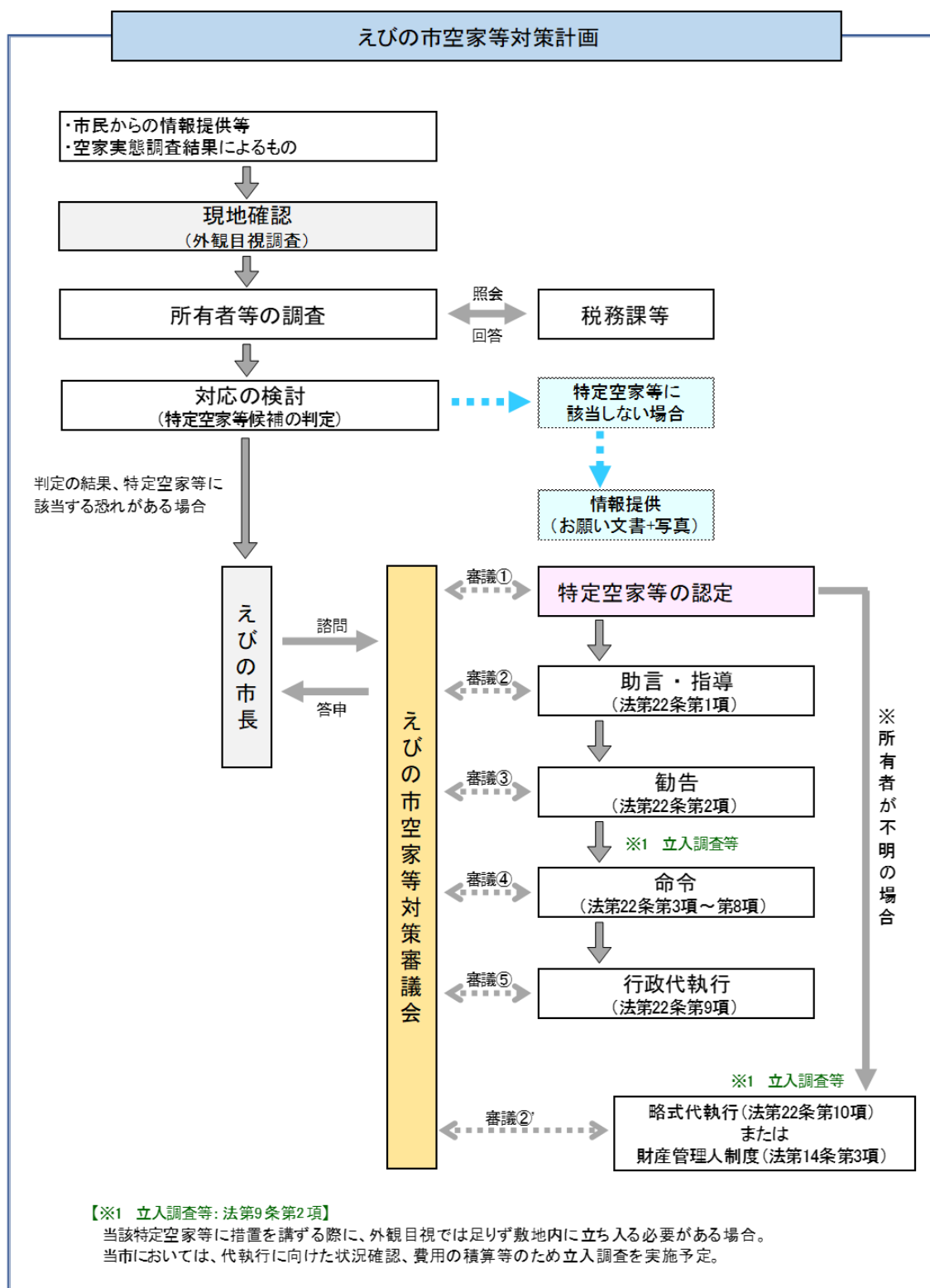
法第 22 条第 3 項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく法第 22 条第 1 項の助言若しくは指導又は同条第 2 項の勧告が行われるべき者を確知することができないため同条第 3 項に定める手続きにより命令を行うことができないときを含む）は、市長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

#### ⑦ 緊急代執行（法第 22 条 11 項）

市町村長は、災害その他の非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第 3 項から第 8 項までの規定により当該措置を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ます。

※ただし、法第 22 条第 2 項の勧告までを行っている場合のみ

## 【 えびの市空家等対応フロー図 】



【参考資料】

平成二十六年法律第百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第一章 総則

(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。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 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二百一十号）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、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、同条中「利用者」とあるのは「利用者と」、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成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二百二十七号）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。

- 1 0 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。）を確認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認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。
- 1 1 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第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って、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実にを行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

**第二十四条** 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 第九條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、第九條第二項から第五項まで、第十四條及び第十六條の規定は、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。