

肝付町空き家等対策計画



平成 28 年 10 月
(令和 3 年 10 月改定)
肝 付 町

目 次

■第1章 計画の概要	
1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	1
4. 対象地区	1
5. 対象とする空き家等の種類	1
6. 今後の空き家等対策の基本的な指針	3
■第2章 空き家等の調査	
1. 趣旨	3
2. 立入調査	3
3. 所有者等の確認	3
4. 所有者等が確認できない場合	3
■第3章 空き家等の適切な管理の促進	
1. 趣旨	4
2. 相談体制の整備	4
3. 所有者の意識の向上	5
■第4章 特定空き家等に対する措置及びその他の対処	
1. 趣旨	6
2. 措置の対象	6
3. 措置の実施	6
4. その他の対処	7
■第5章 空き家等の活用の促進	
1. 趣旨	7
2. 利活用可能な空き家等の情報提供	7
3. 町補助金の活用促進	7
4. 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用	8
5. 地域プロジェクトマネージャー及び移住コーディネーターとの連携	8
■第6章 空き家等対策の実施体制	
1. 庁内の組織体制及び役割	8
2. 肝付町空き家対策協議会	8
3. 関係機関との連携	9
【資料編】	
1. 空き家等対策の推進に関する特別措置法	10
2. 肝付町空き家等の適正管理に関する条例	16
3. 肝付町空き家等対策協議会設置要綱	20
4. 肝付町空き家バンク制度要綱	22

第1章 計画の概要

1. 背景

急激に進行する少子高齢化社会のなかで、空き家に関する問題は、全国的に表面化している。特に空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空き家は、現在も増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観保全等の面で住民生活に悪影響を及ぼしており、早急な解決が求められている。

国は、この空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することなどを目的として、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を平成26年11月に制定し、平成27年5月に全面施行した。法では、空き家等対策計画の作成やこれに基づく対策の実施等が市町村の努力義務とされ、平成27年2月の法の一部施行に合わせて国が公表した「空き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「基本的指針」という。）」では、住民に最も身近な行政主体である各市町村が、地域の実情に応じて空き家等に関する対策を実施することが重要と示された。

本町では、平成26年3月に「肝付町空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を制定、さらに平成27年10月に法の制定に基づき条例を全部改正した。また、平成28年10月には肝付町空き家等対策計画（以下「空き家等対策計画」という。）を策定し、法及び条例に基づき空き家等の情報提供、管理の指導助言を実施しているところであり、引き続き、地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全を図り、空き家等の活用を促進し、安全・安心なまちづくりを推進していく。

2. 計画の位置づけ

この空き家等対策計画は、法第6条の規定に基づき、地域社会の健全な維持のため、空き家等に関する問題について本町が取り組むべき対策の方向性等について、国が示す「『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）」を参考に、基本的な考え方を示したものであり、本町空き家等対策の基礎として策定するものである。

3. 計画期間

空き家等対策計画の計画期間は、令和3年10月から令和8年9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ていくものとする。

4. 対象地区

空き家等対策計画の対象地区は町内全域とする。

5. 対象とする空き家の種類

空き家等対策計画の対象とする空き家の種類は、法第2条第1項及び条例第2条第1項第1号に規定された「空き家等」及び法第2条第2項及び条例第2条第1項第2号に規定された「特定空き家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空き地）についても対象に加えることとする。

なお、地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から特定空き家等から優先して対策を講じるものとする。

空き家等

「空き家等」とは、町の区域内にある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、又は管理する物を除く。

特定空き家等

「特定空き家等」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き家等をいう。

町民等

「町民等」とは、町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、もしくは通学する者をいう。

管理不全な状態

「管理不全な状態」とは、空き家等が次の各号のいずれかに該当する場合であって、当該空き家等の周辺の生活環境を害するおそれがある状態をいう。

ア 外壁、屋根その他の建築材の一部が剥落し、又は破損している状態

イ 雑草が繁茂している状態

ウ 樹木の枝葉又は雑草が、隣地にはみ出している状態又は道路上にはみ出し安全な通行を確保する上での妨げとなっている状態

エ ねずみ、はえ、蚊その他の衛生動物又は悪臭が発生している状態

オ 廃棄物が投棄されている状態

カ アからオまでのいずれかに類するものとして町長が認める状態

肝付町空き家等の適正管理に関する条例より引用

6. 今後の空き家等対策の基本的な指針

■安全・安心が守られ、災害に強いまちづくり

特定空き家等は、火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、空き家等の適切な管理及び除去を促進することにより、地域住民が安全・安心に暮らせ、災害に強いまちづくりを目指す。

■良好な環境で快適に暮らせるまちづくり

特定空き家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、その発生を防止することで良好な住環境を維持し、住民が快適に暮らせるまちづくりを目指す。

■移住交流、定住促進による活気のあるまちづくり

空き家実態調査の情報を活用し、相談体制を整備することにより、空き家バンク登録への誘導など移住交流や定住促進に繋げ、活気あるまちづくりを目指す。

第2章 空き家等の調査

1. 趣旨

町民等からの情報等により適切な管理が行われていない空き家等には、法及び条例に基づき立入調査を行うとともに、助言・指導等により所有者に適正管理を促すため、所有者等を確認するための調査を行う。

2. 立入調査

- 適切な管理が行われていない空き家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行う。
- 所有者等関係者に質問し、必要な報告を求める。

3. 所有者等の確認

- 当該空き家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行う。
- 登記情報・建築確認申請情報で、事実確認を行う。
- 所有者が死亡し、相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行う。
- 調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定する。

4. 所有者等が確認できない場合

■未登記の空き家等

- ①所有者等確認のため、法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、開示された情報をもとにして、所有者等の確認を行う。

②固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者等不明の空き家等と判断する。ただし、その場合においても引き続き所有者等を特定するよう努める。

■所有者等不存在の確認

①法定相続人が相続放棄した場合、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。

②固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。

③法定相続人全員の相続放棄が確認され、さらに相続財産の管理人が選任されていないと確認された場合は、所有者等不存在の空き家等とする。

④これらの方法で確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者等不明の空き家等と判断する。ただし、その場合においても引き続き所有者等を特定するよう努める。

■所有者等行方不明の確認

所有者等の確認のため該当者に送付した郵便が返送され、明らかにその住所地に不存在であると確認された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者等不明の空き家等と判断する。ただし、その場合においても引き続き所有者等を特定するよう努める。

第3章 空き家等の適切な管理の促進

1. 趣旨

町は、個人の財産である空き家等の管理は、所有者等が自ら行うことが原則であることの理解を改めて促し、空き家等が管理不全な状態になることを未然に防ぐための対策を進めていくものとする。

2. 相談体制の整備

町は、空き家等に関する相談窓口を建設課内、空き家等を活用した移住・定住等に関する相談窓口を企画調整課内に設置し、相談には職員が適切に対処する。

■職員のスキルアップ

空き家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加することにより、担当職員のスキルアップを図る。

■肝付町空き家等対策協議会及びその他関係機関との連携

空き家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、対応が困難な事例等については、肝付町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）及びその他関係機関と連携し対応していく。

3. 所有者等の意識の向上

町は特定空き家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の意識の向上に努める。

■所有者等への意識啓発

町は、広報きもつき及び町ホームページ等を通じて、空き家等の管理について、所有者等への意識啓発に努める。

■情報提供による支援

町は、広報きもつき及び町ホームページ等を通じて、空き家等の所有者等に対して、町が実施している施策についての情報提供を行う。

施策名	主な内容	担当課
住宅取得促進助成金	町内に住宅を取得する定住者に対する助成金	企画調整課
住宅リフォーム支援事業助成金	町内に居住する住宅の所有者等に対して住宅の長寿命化によるリフォームに要する経費の助成金	建設課
危険廃屋解体撤去工事助成金	町内に存在する危険廃屋を町内業者が行う解体撤去の経費の一部に対する助成金	建設課
木造住宅の耐震化(診断・改修)補助金	肝付町内の木造住宅に行われる耐震診断・改修に対する補助金	建設課
住宅用太陽光発電導入支援補助金制度	住宅用太陽光発電システム(最大出力 10kw未満)を設置した住民に対する補助金	住民課
高効率給湯器(エコキュート)導入補助金制度	自然冷媒ヒートポンプ給湯機『エコキュート』の自宅(併用住宅を含む)設置に対する補助金	住民課
合併浄化槽設置補助金	住宅用の合併処理浄化槽の設置に対する補助金	住民課
住宅改修費の助成(障害のある方及び介護保険)	在宅で障害者手帳を持っている人及び要介護、要支援認定を受けている人が居住する住宅に手すりの取り付けなど住宅改修を行う場合の助成金	福祉課

(注):令和3年8月現在のものであり、補助金等の交付には一定の条件がある。

第4章 特定空き家等に対する措置及びその他の対処

1. 趣旨

町は、空き家等について、必要な措置を講じることによって、町内の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持に努めるものとする。

2. 措置の対象

町は、町内の空き家等のうち地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため特定空き家等から優先して措置を行うものとする。

措置については、協議会で協議、検証し実施するものとする。

3. 措置の実施

■助言・指導

町長は、法第 14 条第 1 項及び条例第 8 条の規定に基づき、特定空き家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行う。

■勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は法第 14 条第 2 項及び条例第 9 条の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行う。

■命令

- ①町長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認めたときは、法第 14 条第 3 項及び条例第 10 条第 1 項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じる。
- ②命令を実施する場合においては法第 14 条第 11 項及び条例第 10 条第 2 項の規定に基づき、標識の設置その他国土交通省令又は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。
- ③命令を実施する場合においては、法第 14 条第 4 項及び条例第 10 条第 3 項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。

■行政代執行

- ①町長は、命令を行っても改善が見られない場合は法第 14 条第 9 項及び条例第 11 条第 1 項の規定に基づき、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空き家等の除却等必要な措置を講ずる。
- ②この措置に要した費用については、当該所有者等に請求する。

4. その他の対処

①町は、前項に掲げる措置のほか必要な対処については、協議会等と協議したうえで決定し、実施するものとする。

なお、災害時等緊急の場合の対応については、この限りではない。

②法第2条第1項及び条例第2条第1項第1号に規定された空き家等の適切な管理を促進するため、法第12条に基づき、所有者等に対して、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。

第5章 空き家等の活用の促進

1. 趣旨

町は、町内の特定空き家等の解体により空き家等の解消に努めるとともにその他の空き家等の有効活用を促進していくための方策を検討する。

2. 利活用可能な空き家等の情報提供

町は、空き家バンク事業等を実施することにより、空き家等の解消、住環境の整備及び移住・定住促進等に繋げていくものとする。

■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。

3. 町補助金の活用促進

町は、空き家等に関する補助金について、情報提供等を積極的に行うことで活用を促すことにより、空き家等の解消に努める。

名 称	内 容	担当課
空き家バンク登録推進助成金	空き家バンク登録制度の促進を図ること目的として助成する	建設課
空き家家財道具等処分補助金	登録物件所有者又は登録物件入居者に対し、登録物件の家財道具等を処分するための費用の一部を補助する	建設課
空き家成約助成金	移住希望者又は町内在住者が空き家を利用する場合において、当該空き家の所有者に対し助成する	建設課

住宅リフォーム支援事業 助成金	申請時の1年前から居住実績のない住宅のリ フォームに要する費用の一部を助成する	建設課
--------------------	--	-----

(注): 令和3年8月現在のものであり、補助金等の交付には一定の条件がある。

4. 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用

町は、空き家を地域交流及び地域活性化の拠点として利活用する方策について、関係機関等と協議を行っていく。

5. 地域プロジェクトマネージャー及び移住コーディネーターとの連携

町は、今後設置予定の移住・定住促進活動を実施する地域プロジェクトマネージャー及び移住コーディネーターと連携することで空き家の解消に努める。

第6章 空き家等対策の実施体制

1. 庁内の組織体制及び役割

課 名	役 割
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の調査、所有者への情報提供及び適切な管理の指導助言 ・空き家等の措置、対処の実施 ・町協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・危険家屋等解体の措置及び対処の実施 ・道路交通安全確保等
企画調整課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等を活用した移住、定住等に関する施策
住民課	<ul style="list-style-type: none"> ・環境衛生対策及び措置等
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策及び災害時の応急措置等
教育総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・通学路の安全確保などその他児童及び生徒の危険防止
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等を建設課へ開示

2. 肝付町空き家等対策協議会

■趣旨

町は、法第7条第1項の規定に基づき、肝付町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

■所掌事務

協議会では、協議会設置要綱第3条の規定に基づき、下記の協議を行うものとする。

- (1) 空き家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 空き家等が特定空き家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空き家等の調査及び特定空き家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空き家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) その他協議会において必要と認められる事項

■構成

協議会の構成については、協議会設置要綱第4条の規定に基づき、町長のほか、地域住民代表、町議会議員及び学識経験者計10人以内とする。

3. 関係機関との連携

■弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

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

所有者の空き家等利活用相談、空き家バンクの充実等

■建築士・建設業者

空き家等の解体や改修の相談及び対応等

■警察

危険回避のための対応等

■消防

災害対策及び災害時の応急措置等

■町内振興会

空き家等の情報の提供や調査への同行及び利活用等

【資料編】

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村(特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。)による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)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。

(空家等の所有者等の責務)

第3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ものとする。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6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5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1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6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14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項若しくは第10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7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。

(都道府県による援助)

第8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14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、その保有に当たつ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。以下第13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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13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14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

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

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

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても

同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者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、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。
- 12 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。
- 13 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。
- 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 15 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 16 条 第 14 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項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

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

(検討)

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

肝付町空き家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理及び活用促進を図るために、町及び所有者等の責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第4条の規定に基づく空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関する措置について、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生、景観等の町民の生活環境を保全し、もって地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 この条例において「空き家等」とは、町の区域内にある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、又は管理する物を除く。

(2) 特定空き家等 この条例において「特定空き家等」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き家等をいう。

(3) 町民等 町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、もしくは通学する者をいう。

(4) 管理不全な状態 空き家等が次の各号のいずれかに該当する場合であって、当該空き家等の周辺の生活環境を害するおそれがある状態をいう。

ア 外壁、屋根その他の建築材の一部が剥落し、又は破損している状態

イ 雑草が繁茂している状態

ウ 樹木の枝葉又は雑草が、隣地にはみ出している状態又は道路上にはみ出し安全な通行を確保する上での妨げとなっている状態

エ ねずみ、はえ、蚊その他の衛生動物又は悪臭が発生している状態

オ 廃棄物が投棄されている状態

カ アからオまでのいずれかに類するものとして町長が認める状態

(当事者間における解決の原則)

第3条 特定空き家等に関し生じる紛争は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

(所有者等の責務)

第4条 空き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、自らの責任において空き家等の適正な管理に努めなければならない。

(町民等の役割)

第5条 町民等は、特定空き家等の増加防止を図るため、一人ひとりが主体的に、及びそれぞれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、町がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 町民等は、管理不全な状態等である空き家等があると認めるときは、町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(町の責務)

第6条 町は、特定空き家等の発生を未然に防止するとともに、空き家等の適切な管理及び活用促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

(特定空き家等の認定)

第7条 町長は、空き家等に関し第5条第2項の情報提供を受けたとき又は特定空き家等であると疑われるときは、第18条第1項の規定による調査を行い、当該空き家等が現に特定空き家等であると認めるときは、特定空き家等として認定するものとする。

2 町長は、前項の規定により認定をしようとするときは、あらかじめ肝付町空き家等対策協議会(第15条を除き、以下「協議会」という。)の意見を聴くことができる。

(助言又は指導)

第8条 町長は、前条第1項の規定により認定した特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等に関し、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き家等については、建築物の除却を除く。次条において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第9条 町長は、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、所有者等に対し、相当の猶予期間を付けて、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講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第10条 町長は、前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に従わなかった場合において、特に必要があると認めるときは、所有者等に対し、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置を講ずるよう命令することができる。

2 町長は、前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又は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。

3 町長は、第1項の規定による命令をするときには、あらかじめ当該命令に係る所有者等又はその代理人にその旨を告知し、弁明の機会を付与しなければならない。

(代執行)

第11条 町長は、所有者等が前条第1項の規定による命令を履行しない場合、履行し

ても十分でない場合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場合であって、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の定めるところにより、自ら所有者等のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を所有者等から徴収することができる。

- 2 町長は、前項の規定による代執行をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

(緊急安全措置)

第 12 条 町長は、助言又は指導を行った場合において緊急に危険を回避する必要があると認めるときは、これを回避するために必要と認める最低限度の措置を講ずることができる。

- 2 町長は、前項の措置を講じるときは、当該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(所有者等又はその連絡先を確知することが出来ない場合にあつては、公示)をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りではない。

- 3 町長は、第 1 項の措置を講ずるときは、事前に協議会の意見を聴かなければならない。ただし、意見を聴く時間的余裕がないことが明らかであると認められる場合には、この限りではない。

(空き家等対策計画)

第 13 条 町長は、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、法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画(以下「空き家等対策計画」という。)を定めなければならない。

- 2 町長は、空き家等対策計画の策定及び変更並びに当該計画に基づく施策の実施に当たり、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

- 3 町長は、空き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。

(関係機関との連携)

第 14 条 町は、特定空き家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な協力を要請することができる。

(協議会)

第 15 条 法第 7 条第 1 項の規定に基づき、肝付町空き家等対策協議会を置く。

(所掌事項)

第 16 条 協議会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 空き家等対策計画について、第 13 条第 2 項の規定により意見を述べること。
- (2) 第 7 条第 1 項の規定による特定空き家等の認定の基準について、諮問に応じ審議すること。

(3) 第7条第1項の規定による特定空き家等の認定について、同条第2項の規定により意見を述べること。

(4) 第11条第1項の規定による代執行の施行について、同条第2項の規定により意見を述べること。

(5) その他町長が必要と認めること。

(組織)

第17条 協議会は、委員10人以内の委員をもって組織し、町長を除く委員は、法第7条第2項に規定する者のうちから町長が委嘱する。

2 町長を除く委員の任期は、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。

(調査)

第18条 町長は、空き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き家等に関し、この条例の施行のために必要な範囲において、規則に定める方法により、空き家等の実態調査を行うことができる。

2 町長は、第8条、第9条及び第10条第1項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、空き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 町長は、前項の規定により立入調査を行うときは、その5日前までに、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をすることが困難であるときは、この限りでない。

4 町長は、第2項の規定により当該職員又はその委任した者を必要な場所に立ち入らせようとする場合が必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。

5 第2項の規定により立入調査を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

6 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。

(委任)

第19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、規則で定める。

肝付町空き家等対策協議会設置要綱

(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7条第1項の規定に基づき、肝付町空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(定義)

第2条 この要綱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、次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 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、委員10人以内で組織する。

- 2 会長は、町長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。
- 4 会長に事故あるときは、あらかじめその指定する委員がその職務を代理する。
- 5 委員は、町長のほか、次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱する。
 - (1) 地域住民
 - (2) 町議会の議員
 - (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
 - (4) その他町長が必要と認める者
- 6 委員の任期は、2年とする。ただし、その職に基づいて委嘱された委員の任期は、当該職に在る期間とし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 7 委員は、再任されることができる。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 協議会の議事は、出席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。
- 3 協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、建設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、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

肝付町空き家バンク制度要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、町内の空き家に関する情報を提供し、肝付町民と都市住民との交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図るために実施する肝付町空き家バンク制度について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 個人が居住を目的として建築し、現に居住していない(近く居住しなくなる予定のものを含む。)町内に存在する建物又は建物及びその敷地をいう。ただし、賃貸又は分譲等を目的とする建物を除く。
- (2) 所有者等 空き家に係る所有権又は売却若しくは賃貸を行うことができる権利を有する者をいう。
- (3) 空き家バンク制度 空き家の売買、賃貸等を希望する所有者等から登録の申込みを受けた情報を、町内へ定住等を目的として空き家の利用を希望する者(以下「利用希望者」という。)に対して紹介を行うシステムをいう。

(適用上の注意)

第3条 この告示は、空き家バンク制度以外による空き家の取引を規制するものではない。

(空き家の登録申込み等)

第4条 空き家バンク制度へ登録しようとする所有者等は、肝付町空き家バンク登録申込書(様式第1号)を町長に提出するものとする。

- 2 町長は、前項の規定による登録の申し込みがあったときは、その内容等を確認のうえ空き家バンク制度に登録することとする。
- 3 町長は、前項の規定による登録をしたときは、申込みをした者(以下「空き家登録者」という。)に、肝付町空き家バンク制度登録通知書(様式第2号)を通知するものとする。
- 4 町長は、第2項の規定による登録をしていない空き家で、空き家バンク制度への登録が適当と認められるものがあるときは、当該空き家の所有者等に対し、登録を勧めることができる。

(登録した空き家に係る登録事項の変更の届出)

第5条 前条第3項の規定による登録の通知を受けた空き家登録者は、当該登録事項に変更があったときは、遅滞なくその旨を町長に届け出なければならない。

(空き家の登録の抹消)

第6条 町長は、登録された空き家に関して次のいずれかに該当するときは、当該空き家の登録を抹消するものとする。

- (1) 空き家登録者から登録抹消の届出があったとき。
 - (2) 空き家登録者が申し込んだ内容に重大な誤り又は虚偽があったとき。
 - (3) その他町長が適当でないと認めたとき。
- 2 前項の規定により登録を抹消したときは、その旨を当該空き家登録者に肝付町空き家バンク制度登録抹消通知書(様式第3号)を通知するものとする。ただし、前項第1号の規定により抹消する場合は、この限りでない。

(情報提供)

第7条 町長は、空き家バンクに登録された有用な情報を提供するものとする。

- 2 町長は、空き家登録者及び利用希望者が行う空き家に関する交渉並びに売買契約及び賃貸借契約については、直接これに関与しない。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。