

# 南関町空家等対策計画

令和5年2月

南関町

# 目次

<b>第1章</b>	<b>計画策定にあたって</b>	
1.	計画の背景	1
2.	計画の位置づけ	1
<b>第2章</b>	<b>本町の人口と空家の状況</b>	
1.	人口と世帯の動向	2
2.	空家の現状	4
3.	これまでの空家等対策取組み状況	5
4.	空家等対策の課題	6
<b>第3章</b>	<b>空家等対策に関する基本的な方針</b>	
1.	空家等対策の取組みに対する基本的な考え方	7
2.	空家等対策の基本目標	8
3.	計画の期間	8
4.	計画の対象区域	8
5.	計画の対象空家等	9
<b>第4章</b>	<b>空家等対策の取組みに関する事項</b>	
1.	空家等の実態把握	10
2.	発生予防・適正管理対策	10
3.	利活用対策	11
4.	管理不全対策	11
5.	住民等からの空家等に関する相談への対応	12
6.	空家等対策における推進体制	13
<b>第5章</b>	<b>その他空家等対策の実施に関し必要な事項</b>	
1.	空家等対策の進捗管理と効果の検証	15
2.	計画の見直し	16
3.	公表	16

## 資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 南関町空家等対策協議会設置要綱

# 第1章 計画策定にあたって

## 1. 計画の背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、居住世帯のない住宅・使用されていない建築物が年々増加しています。

南関町においても、365件（令和2年度空家調査）の空家があり、前回調査（平成30年度空家調査：282件）から約30%増加しており、今後も増加することが考えられます。適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、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、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになるため、早急な対策の実施が求められています。

空家問題の解決策として、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。）が施行され、市町村は空家等の対策を総合的かつ計画的に推進することとなりました。

## 2. 計画の位置づけ

この「南関町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）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、南関町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、本町では「南関町総合振興計画（第六次基本構想・基本計画）」及び「第2期南関町まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、適切な管理が行われていない空家等から地域住民の生活を守るための対策を推進し、また、利活用可能な空家等の物件情報を定住・移住希望者に提供する空き家バンクの充実に取り組んでいます。

### 特措法第6条（空家等対策計画）

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。

## 第2章 本町の人口と空家の状況

### 1. 人口と世帯の動向

#### (1) 人口と世帯の推移

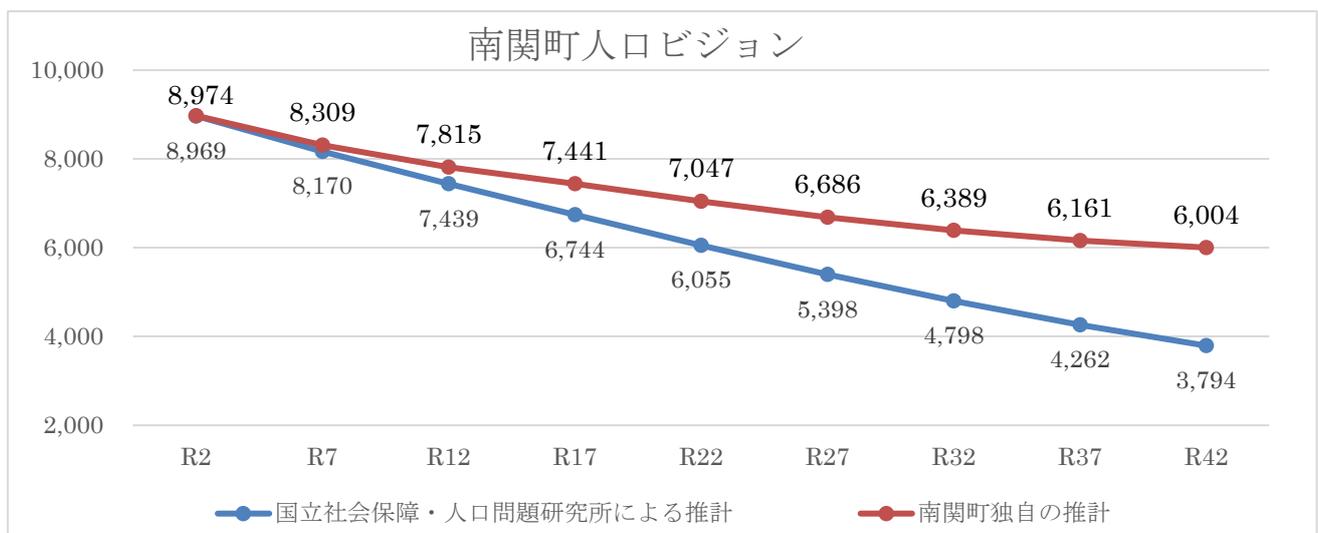
本町の令和2年の国勢調査による人口は8,979人、世帯数は3,503世帯となっています。年々人口は減少しており、世帯数については、大幅な減少はなく、核家族化が進んでいることが分かります。



資料：令和2年国勢調査

#### (2) 南関町人口ビジョン

平成28年2月に策定し、令和2年3月に改訂した「南関町人口ビジョン」における今後の人口推移は下図のとおりで、今後も人口減少が進むと想定されますが、人口減少に歯止めをかけるために、各種施策に取り組んでいます。

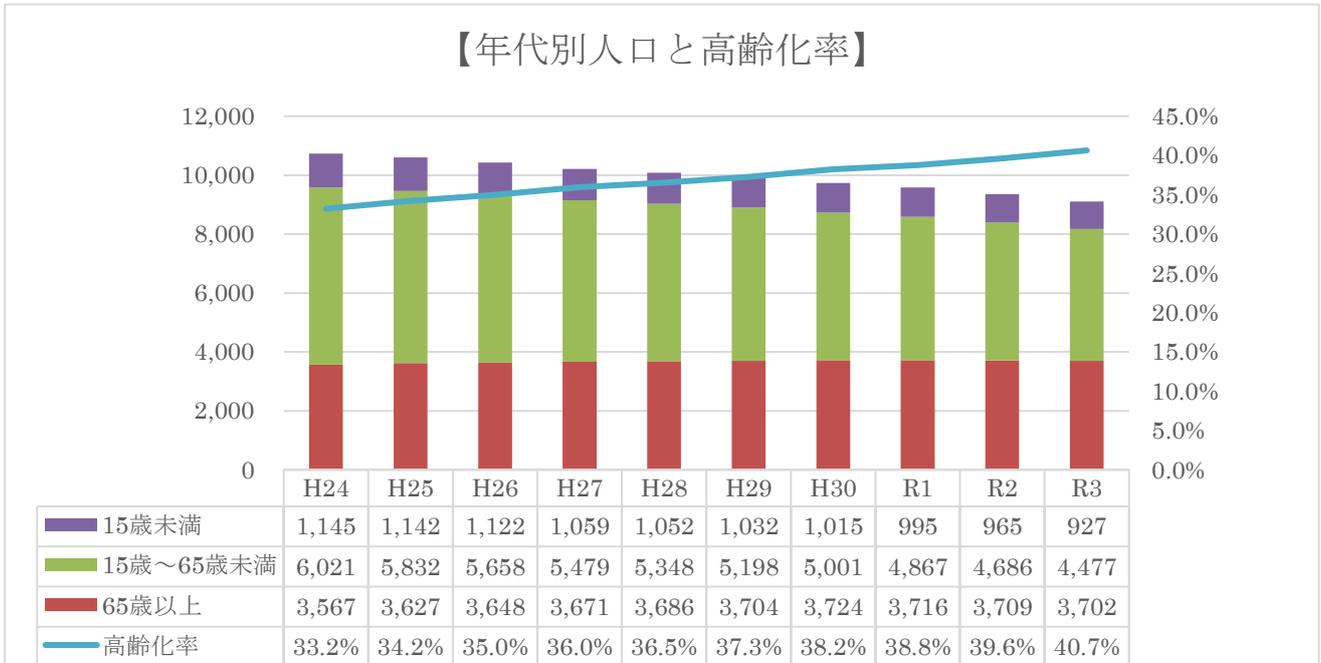


資料：南関町人口ビジョン

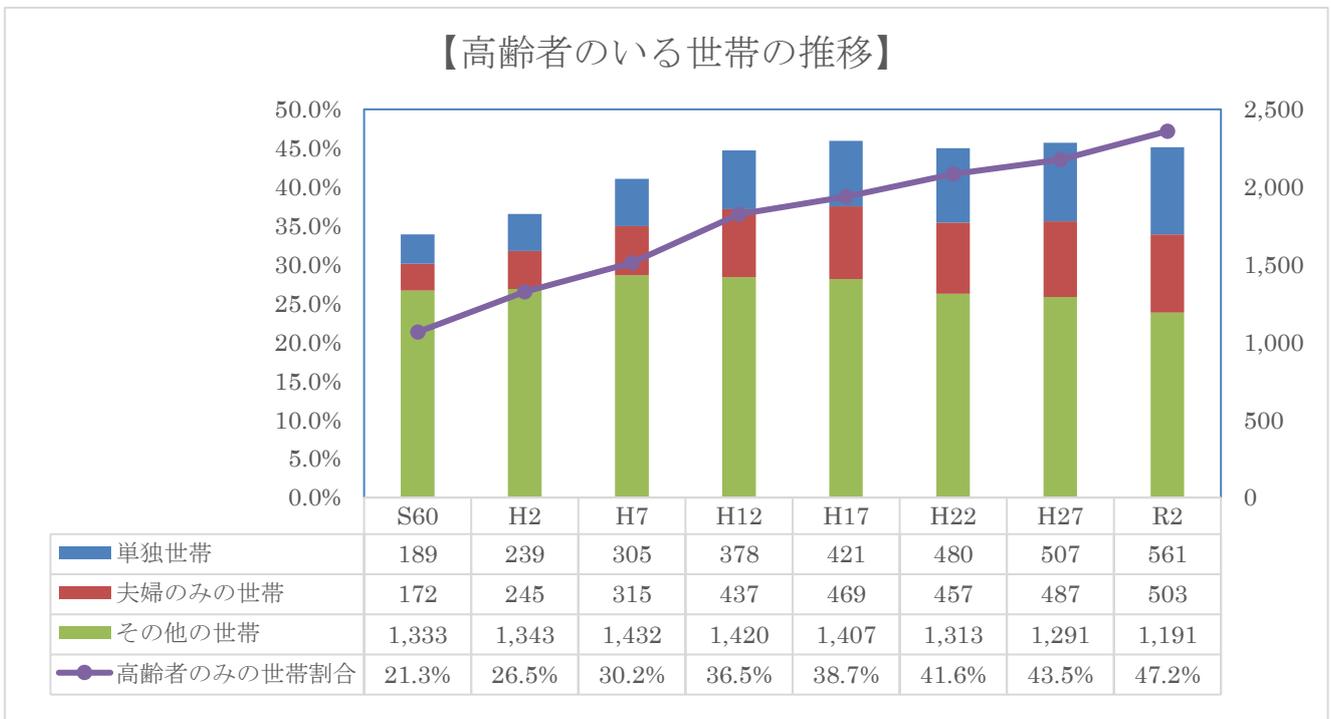
### (3) 高齢化率と高齢者のいる世帯の推移

高齢者人口については、平成30年度から減少傾向にあります。高齢化率については、人口減少により上昇しており、今後も上昇することが想定されます。

高齢者のいる世帯の状況については、総世帯数は平成12年度以降約2,300世帯で推移していますが、高齢者単独世帯・高齢者夫婦のみ世帯は増加傾向にあり、平成22年には高齢者のいる世帯の4割を超え、令和2年度には約半数を占めています。



資料：住民基本台帳



資料：国勢調査

## 2. 空家の現状

### (1) 住宅数及び空家数

平成30年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,240万戸と5年前の平成25年と比べ約178万戸（2.9%）増加し、空家数も約849万戸と約29万戸（3.6%）増加しています。なお、空家率は13.6%と過去最高になっています。

熊本県においては、住宅総数が約81万4千戸、空家数が11万2千戸、空家率13.8%となっています。

南関町においては、各行政区長を通じて令和2年度に空家調査を実施した結果、365件の報告がありました。

【空家調査結果一覧表】

令和4年3月末現在

項目	校區別	件数	件数/合計	項目合計/合計	ハザードマップ エリア内件数	
					特別警戒区域	警戒区域
空き家バンク 登録（予定）物件	一校区	3	0.8%	2.7%	1	0
	二校区	3	0.8%		0	0
	三校区	1	0.3%		0	0
	四校区	3	0.8%		0	1
空家 (住民票登録者なし)	一校区	76	20.8%	69.6%	2	10
	二校区	65	17.8%		7	3
	三校区	39	10.7%		1	6
	四校区	74	20.3%		6	11
使用不可家屋 (外観目視で使用困難)	一校区	19	5.2%	24.9%	1	4
	二校区	34	9.3%		2	8
	三校区	19	5.2%		3	5
	四校区	19	5.2%		1	1
特定空家等 (周辺に影響あり)	一校区	5	1.4%	2.7%	0	0
	二校区	2	0.5%		0	0
	三校区	1	0.3%		0	1
	四校区	2	0.5%		0	0
空家数合計		365	100%	100%	24	50

### 3. これまでの空家等対策取組み状況

本町では、本計画策定以前から次のような取組みを行っています。

#### (1) 空家等の実態把握

- 行政区長を通じた定期的な空家調査（平成27年度、平成30年度、令和2年度）
- 特定空家等に関する相談受付（平成27年度～）
- 空家に関するデータベースの整備（令和2年度～）

#### (2) 発生予防対策

- ホームページ及び広報誌等による空家等に関する情報の提供（随時）
- 固定資産税納税通知書へ啓発チラシの同封（令和3年度～）
- 空き家相談会の開催（令和3年度～）
- 空き家バンク事業（平成23年度～）
- 定住住宅取得等補助金（中古住宅購入費用、リフォーム費用補助）（平成23年度～）
- 民間団体との連携による相談窓口の拡充（令和3年度～）

#### (3) 空家等の利活用促進

- ホームページ及び広報誌等による空家等に関する情報の提供（再掲）
- 固定資産税納税通知書へ啓発チラシの同封（再掲）
- 空き家バンクに空家に付随した農地の取扱いを追加（令和3年度～）
- 空き家バンク事業（再掲）
- 定住住宅取得等補助金（再掲）
- 事業に「農地付き物件」の取り扱いの追加
- 民間団体との連携による相談窓口の拡充（再掲）

#### (4) 適正管理対策

- ホームページ及び広報誌等による空家等に関する情報の提供（再掲）
- 固定資産税納税通知書へ啓発チラシの同封（再掲）
- 空家所有者等への適正な管理に関する情報提供及び改善通知（平成27年度～）
- 危険ブロック塀等の撤去支援（平成30年度～）

## 4. 空家等対策の課題

本町の空家等対策の課題を、次のように整理します。

### (1) 空家等の実態及び対応分析

空家等については定期的に各区長を通じて調査を行っており、平成30年度調査時282戸から令和2年度調査時365戸と人口減少とともに増加しています。南関町人口ビジョンによると、今後も人口が減少し続けることとなるため、空家等は増加する傾向にあります。

このような状況から、より正確な状況を把握するために、町内全域の空家等の定期的な実態調査の実施と、今後、発生が懸念される問題等について対応策の検討が必要です。

### (2) 空家等の発生抑制及び適正管理

空家等の発生抑制のために、居住者がいるうちから住宅の将来について検討してもらえるように、また、居住者がいなくなった場合は、適正な管理をしてもらうように所有者等に対し周知・啓発する必要があります。

### (3) 空家等の利活用促進

本町に移住や定住を希望する者に対し、そのニーズに応じた空家等を提供するためには、空き家バンクの登録物件数を増やす必要があります。

また、居住者が不在となる期間が短い物件ほど成約につながりやすいため、利活用できる空家等の所有者等に対して、空き家バンク制度の周知・登録依頼を行うこと、空家等の住宅以外の活用方法の検討やリフォームに係る支援等が必要です。

### (4) 管理不全空家等への対応及び支援

居住されていない住宅をそのまま放置することにより、住宅の腐朽や破損が進行し、周辺住民等へ悪影響を及ぼすこととなります。

そのため、所有者に対し、管理不全な状態に対する改善方法や除却等について技術的・経済的な支援が必要です。

### (5) 空家等対策の体制整備

空家等対策は、本来、所有者等が主体的に取り組むべきことですが、多様な事情により、適正な管理がされないまま放置されているのが現状です。

そこで、所有者等が主体的に空家等対策を推進していくために、所有者等への空家等対策に係る情報提供や管理・活用に関する相談・支援を行うための町内体制を明確にする必要があります。

また、管理不全な空家等は、周辺住民等の生活環境に悪影響を与える恐れがあるため、所有者等に対し、適正な管理に関する周知・啓発が必要です。

## 第3章 空家等対策に関する基本的な方針

### 1. 空家等対策の取組みに対する基本的な考え方

本町における空家等の状況や全国的な取組みを踏まえながら、空家等が増加することにより社会問題が生じることや地域全体の活力の低下を招くという認識のもと、次の3点を基本的な考え方として、取り組むこととします。

#### (1) 空家等の所有者等による管理の原則

空家等は、所有者等が適切に管理することが原則であり、特措法第3条では「空家等の所有者等は、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」と規定されていることから、空家等の管理責任は所有者等にあることが前提です。

また、空家等を原因とした民事上の事件も、財産権・所有権に基づき、当事者間で解決を図ることが原則です。

#### (2) 公共公益の観点からの町の取組み

空家等は個人の財産であり、その所有者等によって適切に管理されるべきものですが、適切な管理が行われず、周辺住民等の生活環境に悪影響を及ぼすなど、地域社会にまで影響を与えているものがあります。

一方で、空家等及び空家等を除却した跡地を有効活用することで地域の活性化につながることから、公共公益の観点から、町が積極的に空家等の問題に取り組んでいくことが必要です。

#### (3) 空家等による問題発生を未然に防ぐ取組み

空家等が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は多岐にわたるとともに、居住・使用されている状況から管理不全な状況までの各段階での対応は異なります。

また、空家等の期間が長期化すればするほど、問題の解決は難しくなる傾向があることから、「発生抑制」や「活用促進」、「適正管理」の取組みによって早い段階から空家等による問題発生を未然に防ぎます。

## 2. 空家等対策の基本目標

空家等をもたらす課題解決に向けて、安全・安心な住環境の形成と地域活性化を図るため、多様な主体と連携・協力し、規制と利活用の両面から次に示す基本目標のもと空家等対策を推進します。

### 基本目標1 空家等の発生抑制の推進

住宅に居住している段階から空家等に関する問題意識を高めるための意識啓発を図り、空家等の発生予防や管理、賃貸などの活用、相続等に関する情報提供や相談窓口等を周知し、新たな空家等の発生抑制を推進します。

### 基本目標2 空家等の利活用促進

空家等の利活用は定住促進や地域活性化につながることから、所有者等への啓発や利活用に対する支援を行い、空家等やその跡地を地域の資源として有効活用を図ります。

### 基本目標3 空家等の適正管理の推進

管理不全な空家等は、生活環境の悪化だけでなく、不審者の侵入等による火災や犯罪の発生など多くの問題を抱え、地域住民への危険性が懸念されます。そのため、空家等の適切な管理を推進することにより、町民が安全で安心して暮らせる住環境の形成を図ります。

## 3. 計画の期間

計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

なお、必要に応じて空家状況を調査するとともに、各種施策の効果や社会状況の変化等により適宜見直しを行います。

## 4. 計画の対象区域

令和2年度に各行政区長に協力を依頼し実施した空家等調査において、町内全域に空家等がみられることから、本計画の対象区域は、「南関町全域」とします。

## 5. 計画の対象空家等

本計画で対象とする空家等は、特措法第2条第1項に規定される「空家等」（特措法第2条第2項で規定される「特定空家等」を含む。）及び町が所有し、又は管理する公共建築物等のうち使用されていないことが常態であるものとしします。

なお、「空家等」の定義では、すべての建築物を対象としていますが、施策の優先順位などを考慮して、本計画では一戸建て住宅（店舗併用住宅を含む。）を優先的に取り組みます。

### <空家等、特定空家等の定義>

#### 特措法第2条第1項

##### ○空家等

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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。

#### 特措法第2条第2項

##### ○特定空家等

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

## 第4章 空家等対策の取組みに関する事項

### 1. 空家等の実態把握

空家等対策を進めるためには、町内の空家等の実態を把握し、所有者等の情報の把握と空家等の現状に応じた対策の実施が必要です。

また、空家等の情報を適切に管理するために、データベースを整備します。

#### (1) 主要施策

- ① 空家等実態調査
  - ・ 定期的な町内全域の空家等調査の実施
  - ・ 空家等の分類判定調査の実施
- ② 所有者等調査
  - ・ 特措法に基づき所有者情報の調査の実施
  - ・ 所有者等へのアンケート調査等の実施
- ③ 空家等情報のデータベース化

### 2. 発生予防・適正管理対策

空家等の発生予防のために、所有者等へ空家等を所有・管理することに伴う注意点等の情報提供や適切な管理に関する広報媒体による啓発を行います。

また、管理が困難な所有者等に対し、相談窓口や管理業務が代行できる委託先等の紹介を行います。

#### (1) 主要施策

- ① 空家等対策の啓発
  - ・ 広報誌等への掲載
  - ・ 空家等所有者等への啓発チラシの送付
  - ・ 空家に関するセミナー、出前講座等の開催
- ② 相談対応
  - ・ 空家等に関する相談窓口の設置
  - ・ 個別相談会等の開催
  - ・ 町内事業者等との連携による管理代行支援

### 3. 利活用対策

移住・定住促進のため、広報媒体等を活用し空家等情報を発信します。

また、空家等所有者には、空き家バンクへの物件登録の依頼や活用方法に関する相談対応を行い、利用希望者には購入費用等の支援を行うことで、空き家バンク制度の実効性を高めます。

#### (1) 主要施策

- ① 空き家バンク制度の拡充
  - ・空家等所有者に対し、制度の周知と物件登録依頼を行う
  - ・町ホームページや移住・定住イベント時の物件情報提供
  - ・登録物件の内覧同行
- ② 空家等の利活用促進
  - ・空家等（除却後の跡地含む）の活用方法に関する相談対応
  - ・空家等（中古物件）購入費用に関する補助
  - ・住宅リフォーム費用に関する補助
  - ・町内事業者等との連携による利活用支援

### 4. 管理不全対策

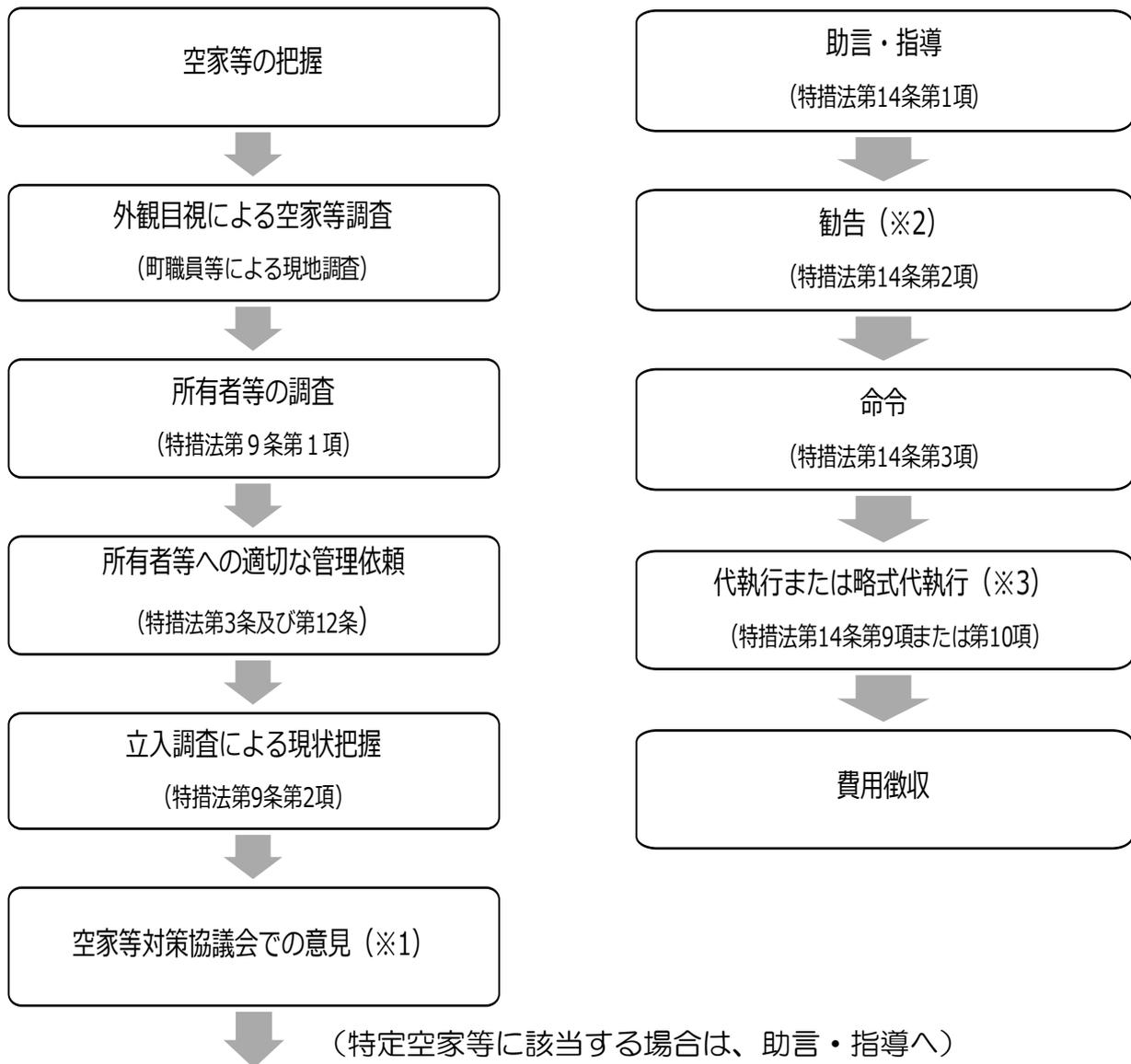
特定空家等の認定基準や特定空家等の所有者に対する助言・指導等実施するための規則やマニュアルを定め、南関町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見を踏まえながら、適切な措置を実施します。

また、特定空家等の除却の推進を図るための仕組みを整備し、支援します。

#### (1) 主要施策

- ① 特定空家等に対する措置の実施
  - ・特措法に基づき、特定空家等の認定や是正措置に関するマニュアル等の作成
  - ・協議会の意見を踏まえた適切な措置の実施
- ② 除却の推進
  - ・管理不全空家等の自主的除却の推進
  - ・国等の補助事業や交付金等の活用による空家等除却支援制度の創設・運用
  - ・町内事業者等との連携による除却等支援

### 特定空家等に対する措置の流れ



- ※1 協議会委員の意見を踏まえ、特定空家等の該当の有無を判断します。
- ※2 勧告を行うと、固定資産税等の住宅用地特例適用が除外されます。
- ※3 所有者等が特定できない場合は、略式代執行を行います。

## 5. 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口をまちづくり課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家等に関する相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び関係機関等と連携し、対応します。

## 6. 空家等対策における推進体制

空家等をもたらす問題は防災や環境、建築等多岐にわたる政策課題に 대응する必要があることから、関係部署や関係機関が効果的に連携し、空家等対策に対応できるよう相談や実施体制の整備を図ります。

### (1) 庁内の組織体制及び役割

部署名	業務概要
まちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の調査及びデータベースの整備に関すること</li> <li>空家等に関する相談窓口に関すること</li> <li>空き家バンク制度に関すること</li> <li>空家等の適正管理に関すること</li> <li>特定空家等に関すること</li> <li>南関町空家等対策協議会に関すること</li> <li>町内事業者等との連携・協力に関すること</li> <li>その他空家等対策全般に関すること</li> </ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の防災・防犯対策に関すること</li> <li>空家等の寄付に関すること</li> </ul>
建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>道路の通行障害への対応に関すること</li> <li>危険ブロック塀等の撤去の支援に関すること</li> <li>空家等の把握に関する下水道及び浄化槽利用状況に関すること</li> </ul>
福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>民生委員及び社会福祉協議会等との連携に関すること</li> <li>成年後見制度の啓発に関すること</li> </ul>
税務住民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等の環境衛生に関すること</li> <li>住民登録情報等の情報提供に関すること</li> <li>固定資産課税台帳（所有者等）等の情報提供に関すること</li> <li>固定資産税等の住宅用地特例に関すること</li> </ul>
教育課	<ul style="list-style-type: none"> <li>通学路等の安全確保、その他児童及び生徒の危険防止に関すること</li> </ul>

## (2) 空家等対策協議会の設置・運営

特措法第7条第1項に基づき、町長のほか、法務、不動産、建築などに関する有識者や関係機関及び地域住民の代表者などで構成する協議会を設置し、次の事項について協議します。

- ①空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- ②空家等の適正な管理に関する事項
- ③特定空家等の措置に関する事項
- ④その他空家等対策の執行に関し必要とする事項

### 特措法第7条第1項（協議会）

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。

## (3) 関係機関等との協力・連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、下記の関係機関や民間団体等との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

- ①弁護士、司法書士等  
相続に関する相談対応及び調査、不動産登記手続き等
- ②不動産業者  
不動産の売買・賃貸に関する相談対応、空き家バンク事業の支援等
- ③建設業者  
空家等の改修、解体等に関する相談対応等
- ④警察  
危険回避及び犯罪被害の防止等
- ⑤消防  
災害対策、災害時の応急措置等
- ⑥民間団体等  
空家等の管理代行支援、相談対応等
- ⑦自治会等  
空家調査への協力及び情報提供等

## 第5章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

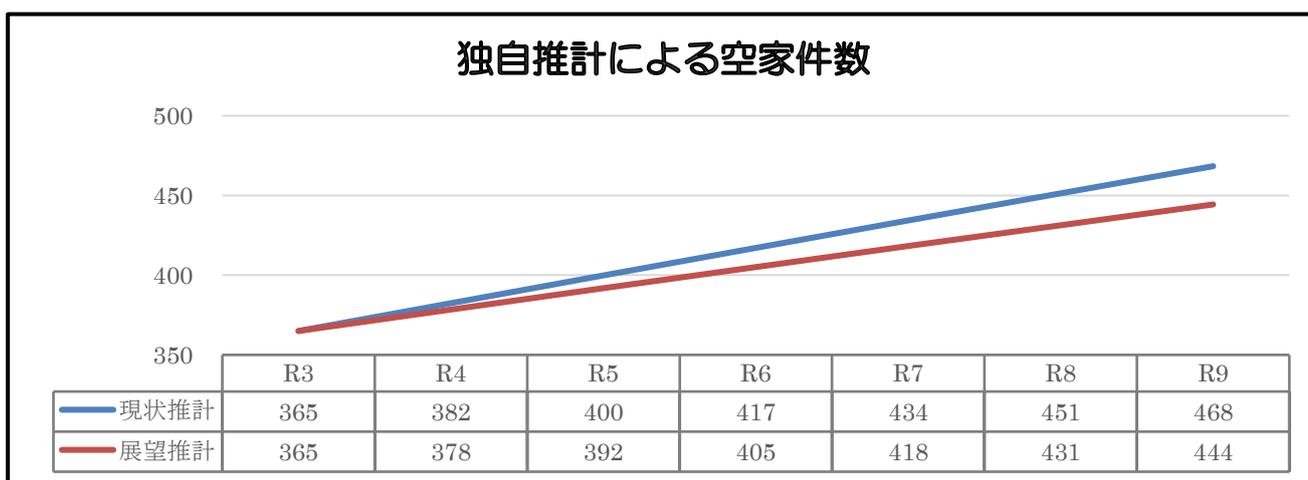
### 1. 空家等対策の進捗管理と効果の検証

本計画は、空家等対策を着実に進めていくことが重要であることから、計画の実効性を高めるため、計画の進捗管理と事業の検証を行います。

#### (1) 成果指標

成果指標	現状値（～R3）	目標値（R5～R9）
空家に関するセミナー・相談会の開催	相談会のみ開催	年1回開催
空き家バンク物件登録数（のべ）	78件	135件
空き家バンク成約件数（のべ）	38件	68件
改善空家件数 ※1	19件/34件	30件

※1 住民等から相談があった管理不全空家等について何らかの改善措置（建築物の解体、敷地内樹木等の伐採等）がとられたもの



参考：固定資産概要調書、住民基本台帳、国勢調査、南関町人口ビジョン

#### ○独自推計について

参考となる各種データをもとに独自推計を行いました。人口・世帯数の減少及び高齢化により、空家数の増加が見込まれますが、本計画に基づき、空家等の利活用促進及び解体推進による増加の抑制を図ります。

## (2) 計画推進のための行程表

項目	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度
空家等の実態把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>空家等実態調査の実施（R5年度、R8年度）</li> <li>住民等から情報提供があった空家等の現地確認調査</li> <li>特措法に基づく所有者等情報調査</li> <li>空家等情報のデータベースの更新</li> </ul>					
	 <ul style="list-style-type: none"> <li>所有者等へのアンケート調査の実施</li> </ul>  					
発生予防・適正管理対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>ホームページ、広報誌等による啓発</li> <li>空家等所有者への啓発チラシ等の送付</li> <li>空家等に関する相談窓口の設置</li> <li>空家セミナー、相談会の開催</li> </ul>					
	 <ul style="list-style-type: none"> <li>町内事業者等による管理代行支援</li> </ul>   					
利活用対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>空き家バンク事業の実施及び物件登録推進</li> <li>空家等の活用に関する相談対応</li> </ul>					
	 <ul style="list-style-type: none"> <li>中古住宅購入、リフォーム費用に関する補助の実施</li> </ul>  					
管理不全対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定空家等の認定、是正措置に関するマニュアルの整備（適宜更新）</li> <li>管理不全空家等の適正な管理、改善、自主的除却の推進</li> </ul>					
	 <ul style="list-style-type: none"> <li>空家等解体費用の補助（国補助金等の活用）</li> </ul>  					

※1 住んでよかったプロジェクト推進事業の実績検証等により、事業内容見直し予定です。

## 2. 計画の見直し

本計画は、空家等の状況の変化、関係法令や国等の補助制度等の改正、実施している取り組みに対する評価や検証結果等必要に応じて見直しを行います。なお、計画を変更する場合は、協議会での協議やパブリックコメント等により、広く意見を求めます。

## 3. 公表

本計画に位置付けた具体的な事業等の取組状況を町ホームページ等により公表します。また、計画に見直し等があった場合についても同様に内容を公表します。

# 資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 南関町空家等対策協議会設置要綱

○空家等対策の推進に関する特別措置法

[平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 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。

- 1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 2 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 3 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。

1 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

2 計画期間

3 空家等の調査に関する事項

4 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

5 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

6 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

7 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

8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

9 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つた場合において、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つた場合においては、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項の規定によつ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。

## 南関町空家等対策協議会設置要綱

[令和4年告示第64号]

(設置)

第1条 南関町において増加している空家等の適正な管理及び有効活用を図ることを目的とし、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、南関町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を処理するものとする。

- (1) 法第6条に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 空家等の適正な管理に関する事項
- (3) 特定空家等の措置に関する事項
- (4) その他空家等対策の執行に関し必要とする事項

(組織)

第3条 協議会は、会長、副会長及び委員によって組織する。

- 2 会長は、町長をもって充てる。
- 3 副会長は、委員のうちから会長が指名する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。
- 5 委員は、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 学識経験者
- (3) 関係機関又は関係団体
- (4) 前3号に掲げる者のほか、町長が必要と認めるもの

(任期)

第4条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第5条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 会長がやむを得ない理由により会議を欠席するときは、副会長が会議の議長となる。
- 3 会議は、委員総数の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 4 議事は、出席する委員の過半数で決し、可否同数のときは会長の決するところによる。

(意見の聴取)

第6条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、会議への出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(代理出席)

第7条 第3条第5項第3号に該当する委員は、やむを得ない理由により会議に出席できないときは、当該委員の所属する関係機関又は関係団体においてその者の職を代理する者を代理者として、当該会議に出席させることができる。

2 前項の場合において、協議会の会議に出席できない委員は、あらかじめ会長にその旨を報告しなければならない。

(事務局)

第8条 協議会の庶務は、まちづくり課において行う。

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の組織及び運営について必要な事項は、別に定める。