

# 小美玉市空家等対策計画

平成29年4月

小美玉市

## はじめに



近年、わが国は、少子高齢化及び人口減少の時代に突入し、社会全体の構造が大きな転換期を迎えている中、空家等の発生が大きな社会問題となっております。

平成25年の住宅・土地統計調査によれば、本市の空き家率は12.03%であり、全国の空き家率13.52%には達していないものの、全国的な状況と同様に増加傾向にあります。

空家等がすべて問題となるわけではありませんが、とりわけ、管理不十分な空家等、いわゆる「特定空家等」に該当する空家等については、防犯、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、何より地域の活力を失うことに繋がる恐れがあります。

本市におきましては、平成27年12月に市内行政区のご協力のもと空家等の実態調査を実施し、540戸の空家等の所在を把握しております。

平成27年5月の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の完全施行を契機として、平成28年6月に「小美玉市空家等対策協議会条例」を制定するなど、先進的に空家等に関する問題に取り組んで参りました。

この「小美玉市空家等対策計画」は、これらの法令等に基づき、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な考え方を示すものであります。今後は、この計画に従って、空家等に関する様々な施策を展開して参ります。

なお、本計画の策定にあたり、「小美玉市空家等対策協議会」の委員の皆様をはじめ、ご協力をいただきました関係各位に対しまして、心から感謝申し上げます。

小美玉市長 島田 穰一

## 目次

第1章 計画の趣旨	
(1) 計画策定の背景と目的 .....	1
(2) 計画の位置付け .....	1
第2章 空家等の現状と課題	
(1) 人口と世帯数 .....	2
(2) 空家等の現状 .....	5
(3) 今後の課題 .....	6
第3章 空家等対策に係る基本的な方針等	
(1) 基本的な方針 .....	7
(2) 対象区域 .....	7
(3) 対象とする空家等の種類 .....	7
(4) 計画期間 .....	7
(5) 空家等の調査に関する事項 .....	8
(6) 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 .....	8
(7) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項 .....	9
(8) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項 .....	9
(9) 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 .....	12
(10) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 .....	12
(11) その他必要な事項 .....	12
資料編	
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） .....	13
小美玉市空家等対策協議会条例（平成28年6月20日条例第26号） .....	19

## 第 1 章 計画の趣旨

### (1) 計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化や都市部への人口の集中、産業構造の変化等に伴い、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。

これらの中には、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、景観の阻害等の問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、今後、空家等の数が増加すると、それらがもたらす問題がいつそう深刻化することが懸念されます。

このような情勢の中、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、平成 26 年 11 月には空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律 127 号、以下「法」とします)が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

これらの背景を踏まえ、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命、身体又は財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進することにより、地域の活性化に資することを目的として計画を策定するものです。

### (2) 計画の位置付け

本計画は、法第 6 条の規定に基づき、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に則したものとして策定するものです。

また、第 2 次小美玉市総合計画に本計画を位置付けるとともに、小美玉市まち・ひと・しごと創生総合戦略との整合性を図り定めるものとします。

※ 空家等(法の条文は 13 ページを参照願います。)

法第 2 条第 1 項の規定と同義であり、概ね年間を通して居住その他の使用実態がないことが常態である建築物及びその敷地を指します。

なお、同条第 2 項に規定する「特定空家等」についてもこれに含まれます。

## 第2章 空家等の現状と課題

### (1) 人口と世帯数

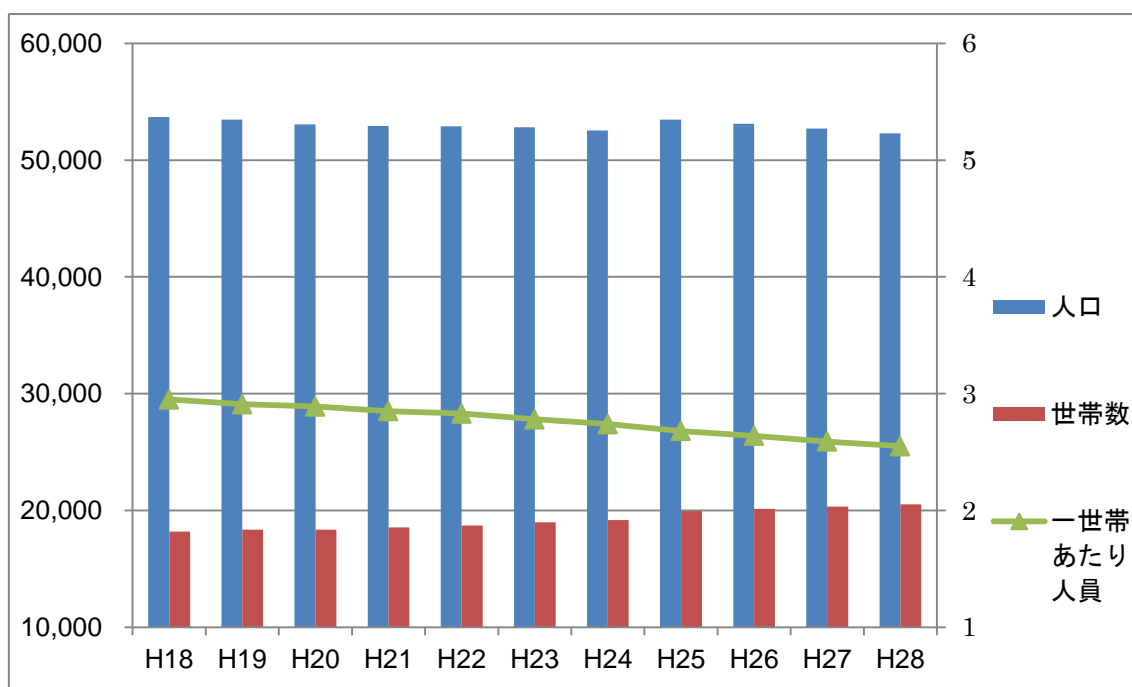
#### ① 本市誕生から現在までの人口及び世帯数の推移

本市は平成18年3月27日に小川町・美野里町・玉里村が合併して誕生し、合併直後の同年4月における人口は53,683人であり、その後は減少の傾向にあります。なお、平成25年に一時的に人口が増加していますが、これは外国人住民に関する登録制度の変更によるものです。

また、世帯数は、平成18年には18,193世帯であり、その後は増加しています。

一世帯あたりの人員数は、平成18年には2.95人であり、その後は一貫して減少しています。

なお、平成28年4月1日現在は、人口52,293人、世帯数20,535世帯、一世帯あたりの人員2.55人となっています。



※ 本表は、小美玉市住民基本台帳を基に作成したものです。

② 本市誕生から現在までの大字別人口の推移

大字単位において、人口増加が顕著な地域は羽鳥、納場が挙げられ、逆に人口減少が顕著な地域は上合、百里、中延が挙げられます。

旧町村単位においては、旧美野里町の区域が微増、旧小川町の区域及び旧玉里村の区域は減少となっており、特に旧小川町の区域での減少が顕著となっています。

大字名	人口(人)		増減(%)	大字名	人口(人)		増減(%)
	H28. 4. 1	H18. 4. 1			H28. 4. 1	H18. 4. 1	
小川	3,008	3,272	△8.07	堅倉	2,177	2,207	△1.36
下馬場	236	252	△6.35	小岩戸	822	956	△14.02
小埜	238	278	△14.39	西郷地	1,290	1,409	△8.45
中延	1,358	1,690	△19.64	柴高	597	675	△11.56
宮田	180	210	△14.29	鶴田	418	450	△7.11
野田	2,477	2,696	△8.12	三箇	464	507	△8.48
世楽	453	462	△1.95	張星	368	374	△1.60
佐才	650	727	△10.59	部室	510	540	△5.56
上吉影	535	555	△3.60	納場	1,033	915	12.90
下吉影	1,090	1,226	△11.09	江戸	1,098	1,144	△4.02
飯前	1,037	1,156	△10.29	羽刈	2,090	2,034	2.75
上合	456	595	△23.36	高田	154	179	△13.97
与沢	782	922	△15.18	手堤	137	160	△14.38
倉数	695	807	△13.88	大笹	199	227	△12.33
山野	1,644	1,843	△10.80	寺崎	226	250	△9.6
幡谷	555	603	△7.96	先後	491	560	△12.32
川戸	1,269	1,351	△6.07	橋場美	303	350	△13.43
外之内	302	298	1.34	竹原	1,248	1,395	△10.54
百里	630	811	△22.32	竹原下郷	400	429	△6.76
旧小川町計	17,595	19,754	△10.93	中野谷	720	716	0.56
下玉里	870	1,003	△13.26	上馬場	177	204	△13.23
川中子	278	320	△13.13	竹原中郷	394	464	△15.09
高崎	1,243	1,345	△7.58	小菅納	367	394	△6.85
上玉里	2,036	2,081	△2.16	大谷	549	524	△4.77
田木谷	989	1,059	△6.61	羽鳥	7,772	6,618	17.44
栗又四ヶ	2,534	2,771	△8.55	花野井	619	701	△11.70
東田中	16	19	△15.79	中台	969	949	2.11
旧玉里村計	7,966	8,598	△7.35	旧美野里町計	25,592	25,331	1.03
合計	51,153	53,683	△4.71				

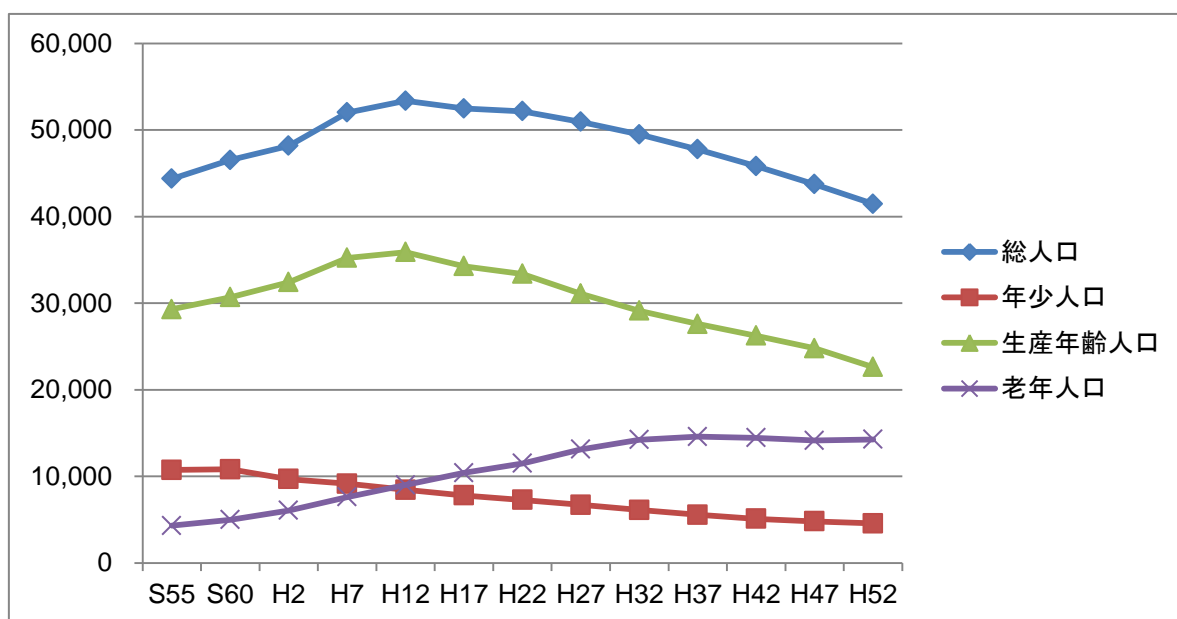
※ 本表は、小美玉市住民基本台帳を集計したものです。

なお、平成28年4月1日現在の人口は、平成18年4月1日現在人口との比較のため外国人を除いたものとしています。

③ 本市における年齢区分別人口の実績値及び将来推計値

総人口については、平成 12 年の 53,367 人をピークに減少しており、今後も減少が続くものと予測されます。

また、年少人口は昭和 60 年の 10,822 人をピークに減少を続け、これに対して老年人口は右肩上がりで増加しており、平成 12 年には老年人口が年少人口を上回っている状況から、本市においても少子高齢化が尚一層進展するものと予測されます。



※ 本表は、小美玉市まち・ひと・しごと創生人口ビジョンから引用したものです。

## (2) 空家等の現状

総務省が実施しています住宅・土地統計調査について、平成 25 年度調査の結果によると、本市の住宅総数は 18,700 戸であり、世帯数(平成 25 年 10 月 1 日現在 20,097 世帯)の 9 割を超えている状況になっています。

空き家(※)数は 2,250 戸、空き家率は 12.03%となっており、平成 20 年の前回調査時に比べて 60 戸増加、空き家率も 0.26%増加しており、平成 25 年の全国平均の空き家率 13.52%には達しないものの、全国的な状況と同様に増加傾向で推移しています。

また、「腐朽・破損あり」の空き家は 420 戸で空き家総数の 18.67%となっており、そのうち、その他の空き家が 290 戸で 69.05%を占めています。

住宅・土地統計調査による本市の住宅総数及び空き家数 単位：戸

		平成 25 年度	平成 20 年度	増減数	増減率(%)
住宅総数		18,700	18,600	100	0.54
空 き 家	総数	2,250	2,190	60	2.74
	うち腐朽・破損あり	420	460	△ 40	△ 8.70
	二次的住宅	110	60	50	83.33
	うち腐朽・破損あり	10	0	10	—
	賃貸用の住宅	910	1,150	△ 240	△ 20.87
	うち腐朽・破損あり	120	180	△ 60	△ 33.33
	売却用の住宅	30	90	△ 60	△ 66.67
	うち腐朽・破損あり	0	30	△ 30	△ 100.00
	その他の住宅	1,200	890	310	34.83
	うち腐朽・破損あり	290	250	40	16.00

- ・二次的住宅 別荘などの普段居住していない住宅
- ・賃貸用の住宅 賃貸のために空き家になっている住宅
- ・売却用の住宅 売却のために空き家になっている住宅
- ・その他の住宅 上記以外の空き家

なお、平成 27 年 12 月に市内各行政区長のご協力のもと空家等の実態調査を実施し、建物に問題がある空家等が 89 戸、敷地に問題がある空家等が 156 戸、適正に管理がなされている空家等が 295 戸、計 540 戸について所在を把握しています。

### ※ 空き家

本ページにおいては、住宅・土地統計調査における区分を指します。



### (3) 今後の課題

本市における人口及び世帯数の推移から、将来は人口減少及び少子高齢化が加速することが予想されるとともに、空家等の統計調査の結果を含めると、今後の本市における空家等の数が増加の傾向にあることが想定されます。

空家等の増加により、以下の課題が生じる恐れがあります。

#### ① 空家等の周辺に対する影響

空家等が放置され老朽化が進むと、倒壊の恐れや屋根材等が隣接地に飛散する恐れがあるなど、防災上の悪影響が懸念されます。

また、空家等の敷地内の草木が繁茂する恐れや、ごみの不法投棄など、衛生及び景観上の悪影響が懸念されます。

#### ② 地域全体への影響

人口が減少し空家等が増加すると、地域の活力が低下するとともに、更なる人口減少により過疎化に繋がる恐れが懸念されます。

#### ③ 空家等の所有者等の管理意識の欠如

空家等の所有者や管理者等が遠方に所在していたり、相続により空家等の所有権が発生するなど、空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が欠如した所有者等が増加する恐れが懸念されます。

### 第3章 空家等対策に係る基本的な方針等

#### (1) 基本的な方針

##### ① 管理不全状態にある空家等の対策

適切に管理されていない空家等については、所有者等調査を行ったうえで、法に基づき助言、指導、勧告、命令等の必要な措置を講じます。

##### ② 空家等の活用

空家等を活用するために、空家等の流通を促進する制度の新設や、空家等の購入や改修に対して補助する制度等を設けることにより、新たな住宅需要の掘り起こしが期待され、本市への定住促進につながる可能性があります。

このように、空家等を活用することで市内の空家等の数が減少するとともに、貴重な資産となる可能性がありますので、市が支援できる仕組みを検討します。

#### (2) 対象区域

平成27年に各行政区長のご協力により実施しました実態調査によると、市内における空家等の分布状況について、他の行政区と比べて著しく空家等の数が多い行政区は見受けられませんでした。

したがって、空家等に関する対策の対象とする区域は、市内全域とします。

ただし、今後の空家等に関する調査等の結果、空家等に関する対策を重点的に実施する必要がある区域が判明したときは、当該区域を重点区域に定めることとします。

#### (3) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」及び第2項に規定する「特定空家等」(※)とします。

#### (4) 計画期間

本計画の期間は、平成35年度住宅・土地統計調査の結果公表時期にあわせ、平成37年度までとします。

なお、当該調査及び空家等データベース作成調査の結果を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを図るものとします。

※ 特定空家等（法第2条第2項の条文は13ページを参照願います。）

著しく保安上危険となる恐れのある状態、著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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指します。

#### (5) 空家等の調査に関する事項

本市においては、既に各行政区長のご協力のもと、平成 27 年に実態調査が完了しています。

この実態調査の結果に基づき、空家等を戸別にデータベースを作成するための調査を以下により実施することとします。

##### ① 対象区域

原則として、市内全域とします。

##### ② 調査期間

原則として平成 29 年度中に調査を完了することとしますが、空家等の活用のための調査については、期間を設けないこととします。

##### ③ 調査対象

原則として、平成 27 年実態調査により所在が判明している 540 戸の空家等を調査対象としますが、平成 25 年住宅・土地統計調査結果における空き家数との差異が見られますので、必要に応じて調査対象を追加することとします。

##### ④ 調査内容

データベース化に必要な情報として、以下の内容を調査します。

- ・基本情報（所有者等、建物、敷地、空家化の経緯等に関すること）
- ・特定空家等の対応情報（立入調査、認定、措置等に関すること）
- ・活用のための情報（間取り、設備、周辺施設、市の支援状況等に関すること）

#### (6) 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

空家等の適切な管理の第一義的な責任は、法第 3 条の規定のとおり空家等の所有者等にあるとしています。

しかしながら、その責任を全うしない、或いは全うすることができない所有者等が存在する状況にあります。

そこで、市は空家等の所有者等及び周辺住民に対するサポート体制の充実に目的に相談窓口の設置を検討します。

更には、空家等の所有者等への意識啓発を目的とした情報提供制度の充実に努めます。

また、既に設置しています小美玉市空家等対策協議会を始めとして、茨城県及び関係機関と連携し、体制の更なる充実に目指します。

## (7) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

今後、市において、所有者等に対して有効活用や市場流通を促すための具体的な施策を検討します。

## (8) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

### ① 基本的な方針

空家等のうち、特定空家等に該当する恐れのあるものについては、早急な対応が求められることから、早期に助言や指導を行う必要があります。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は空家等の所有者等に対し、周辺的生活環境の保全を図るため必要な措置をとるよう助言又は指導を行い、早期解決が図られるよう努めます。

### ② 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かの判断基準は、『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）」に定める内容を基本とし、市が可否について判断しますが、必要に応じて小美玉市空家等対策協議会の意見を参考に判断することとします。

## ガイドラインの概要（国土交通省ホームページから引用）

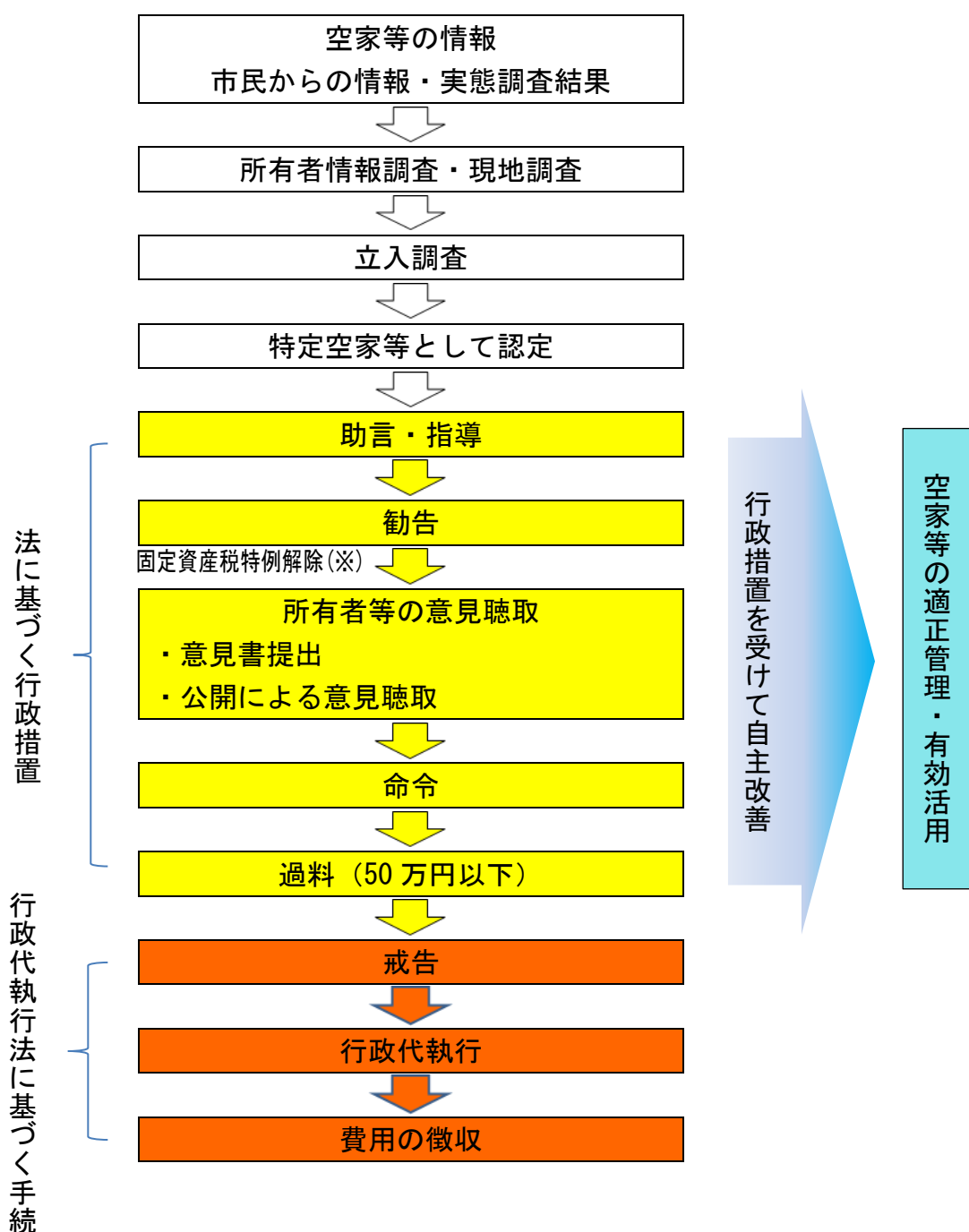
【別紙1】 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	【別紙2】 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
<p>1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。</p> <p>(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。</p> <p>イ 建築物の著しい傾斜</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・基礎に不同沈下がある</li><li>・柱が傾斜している</li></ul> <p>等</p> <p>ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・基礎が破損又は変形している</li><li>・土台が腐朽又は破損している</li></ul> <p>等</p> <p>(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・屋根が変形している</li><li>・屋根ふき材が剥落している</li><li>・壁体を貫通する穴が生じている</li><li>・看板、給湯設備等が転倒している</li><li>・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している</li></ul> <p>等</p> <p>2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・擁壁表面に水がしみ出し、流出している</li></ul> <p>等</p>	<p>(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。</li><li>・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li><li>・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li></ul> <p>(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</li><li>・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。</li></ul>
【別紙3】 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	【別紙4】 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
<p>(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。</li><li>・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。</li></ul> <p>等</p> <p>(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。</li><li>・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。</li><li>・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。</li></ul> <p>等</p>	<p>(1) 立木が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。</li></ul> <p>等</p> <p>(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。</li><li>・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。</li></ul> <p>等</p> <p>(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。</li></ul> <p>等</p>

③ 措置の流れ

特定空家等に対する措置は、法の規定に基づき実施します。

なお、措置の流れは次ページの表のとおりです。

## 特定空家等に対する措置の流れ



### ※ 固定資産税特例解除

法の規定に基づき警告を受けた特定空家等の敷地について、「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（下表参照）」の適用対象から除外すること。

区分	課税標準額
小規模住宅用地（住宅1戸につき200㎡以下）	価格の6分の1の額
一般住宅用地（住宅1戸につき200㎡を超えた部分）	価格の3分の1の額

(9) 市民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

市民からの特定空家等に関する相談や通報に対しては、市民生活部環境課を窓口とします。

一方、空家等の所有者等からの活用に関する相談に対しては、定住推進や地域活性化の観点から、相応の部局が対応できるよう検討します。

(10) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は、広範かつ多岐にわたることから、市役所内の関連部局間の連携が必要です。

そこで、市民生活部環境課が包括的にとりまとめた上で、必要に応じて対応を行う関連部局に連絡する体制を構築します。

また、空家等対策について関連部局が情報を共有し、迅速で統一的な対応を行うために、空家等データベースを整備します。

(11) その他必要な事項

空家等の対策については、法の施行が平成 26 年であることから、緒に就いて間もない状態です。したがって、本計画に基づき作成した空家等データベースを踏まえ、特定空家等及び活用可能な空家等の実数を見極めたうえで、必要に応じて本計画を見直すこととします。

## 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法律第百二十七号)

(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。
- 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。

(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。

## 小美玉市空家等対策協議会条例（平成 28 年 6 月 20 日条例第 26 号）

（目的）

第 1 条 この条例は、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。以下「法」という。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、小美玉市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（用語の定義）

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。

（所掌事項）

第 3 条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 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
- (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) その他空家等の対策に関して必要な事項

（組織）

第 4 条 協議会は、委員 10 人以内をもって組織する。

- 2 委員は、市長のほか、空家等対策に関し専門的な知識及び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。
- 3 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。ただし、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。

（会長及び副会長）

第 5 条 協議会に会長及び副会長 1 名を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理し、会議の議長となる。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第 6 条 協議会の会議は、会長が必要に応じ招集する。

- 2 会議は、委員の過半数の出席が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、会長の決するところによる。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。
- 5 市長が第 1 項の会議に出席できないときは、あらかじめ市長が指定する者にその職務を代理させることができる。

(専門部会)

第7条 協議会は、必要に応じて専門部会を置くことができる。

(守秘義務)

第8条 協議会の委員，専門部会の構成員及び会議に出席を求められた者は，正当な理由なく協議会の職務に関し知り得た秘密を漏らしてはならない。

(報酬及び費用弁償)

第9条 委員の報酬及び費用弁償は，小美玉市特別職の職員で非常勤のものものの報酬及び費用弁償に関する条例（平成18年小美玉市条例第40号）の規定を適用する。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は，市民生活部環境課において処理する。

(委任)

第11条 この条例に定めるもののほか，協議会の運営に関し必要な事項は，会長が協議会に諮って定める。

附 則

この条例は，公布の日から施行する。