

第2次雲仙市空家等対策計画

令和6年8月

雲仙市

目次

【本編】

第1章 計画策定の趣旨

- 1 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 1
- 2 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 1

第2章 空家等の現状と課題

- 1 雲仙市の概況・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 3
- 2 雲仙市における空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・ p 5
- 3 雲仙市における空家等対策の実績・・・・・・・・・・・・ p 7

第3章 空家等対策の基本的事項

- 1 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 9
- 2 空家等に関する対策の基本方針・・・・・・・・・・・・ p 9
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 9
- 4 計画の対象区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 10
- 5 対象とする空家等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 10

第4章 空家等対策の具体的事項

- 1 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 11
- 2 所有者等による空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・ p 11
- 3 空家及び空家除却後の跡地の利活用・・・・・・・・ p 12
- 4 管理不全空家等に対する措置・・・・・・・・・・・・ p 12
- 5 特定空家等に対する措置・・・・・・・・・・・・ p 14
- 6 市民等からの相談への対応方針・・・・・・・・・・・・ p 17
- 7 対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ p 17

【資料編】

- ・ 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・ p 18
- ・ 雲仙市空家等対策の推進に関する条例・・・・・・・・ p 31

第1章 計画策定の趣旨

1 計画策定の背景

人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空き家が年々増加しており、適切な管理が行われていない空き家は、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ます。

このような中、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。)」が平成26年11月27日に公布され、本市においても空家等対策に向けた基本的な考え方と取り組むべき施策の方向性を示す「雲仙市空家等対策計画(以下「第1次計画」という。)」を平成31年3月に策定し、空家等対策を進めてきました。

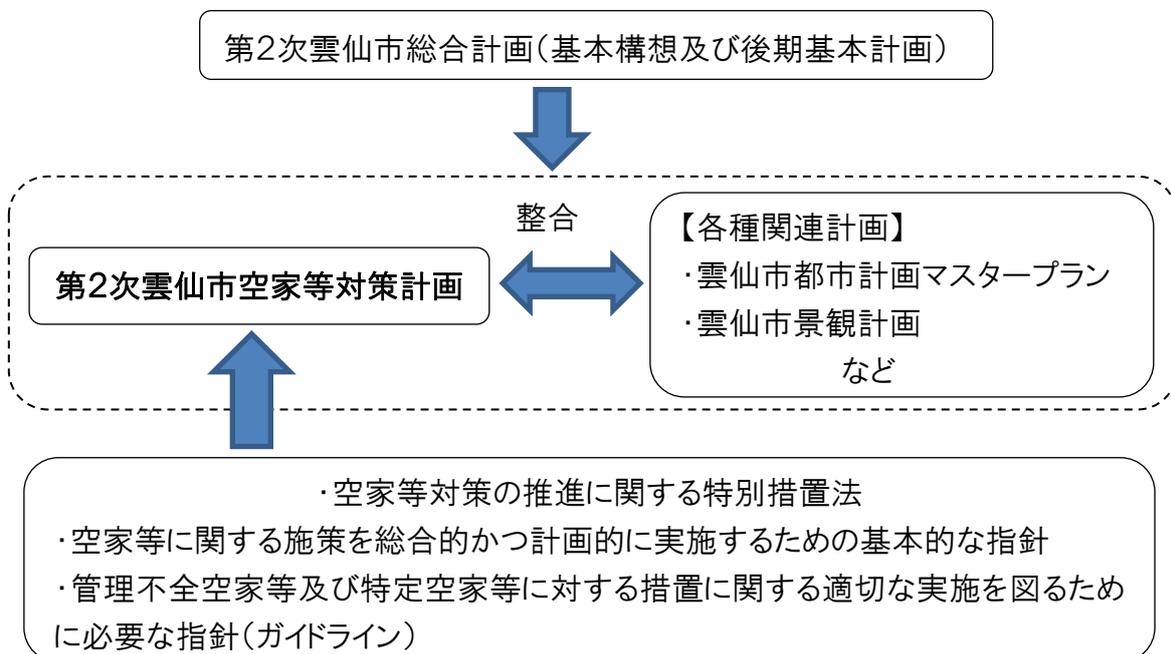
しかしながら、全国では、居住目的のない空き家が、この20年で1.9倍に増加しており、今後も増加が見込まれることから、空家等対策を強化するため「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が令和5年12月13日に施行されました。

第1次計画の計画期間が令和6年3月末で満了となり、今後も増加する空家について継続して計画的に対策に取り組むため、法改正に基づく「第2次雲仙市空家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置づけ

この「第2次雲仙市空家等対策計画」(以下、「空家等対策計画」という。)は、法第7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、空家等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あり、本市の空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては第2次雲仙市総合計画、雲仙市都市計画マスタープラン等に定めている関連施策との整合性を図るものとする。



【用語の定義】

○法

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 法律第127号)

○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。

○所有者等(法第5条)

空家等の所有者又は管理者

○管理不全空家等(法第13条第1項)

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られる空家等をいう。

第2章 空家等の現状と課題

1 雲仙市の概況

(1)位置・地勢

本市は、島原半島の陸の玄関口として、長崎県の南東部、島原半島の北西部に雲仙普賢岳を取り巻くように位置しています。北には有明海、西には橘湾と2つの海に面しており、本市の多比良港は、海の玄関口として、熊本県との交流を支えています。陸の玄関口である愛野町から長崎自動車道・諫早 IC までは約15km、長崎空港までは約30km、長崎市までは約32km の位置にあります。

面積は214.31㎩で、長崎県全体の5.18% を占めています。

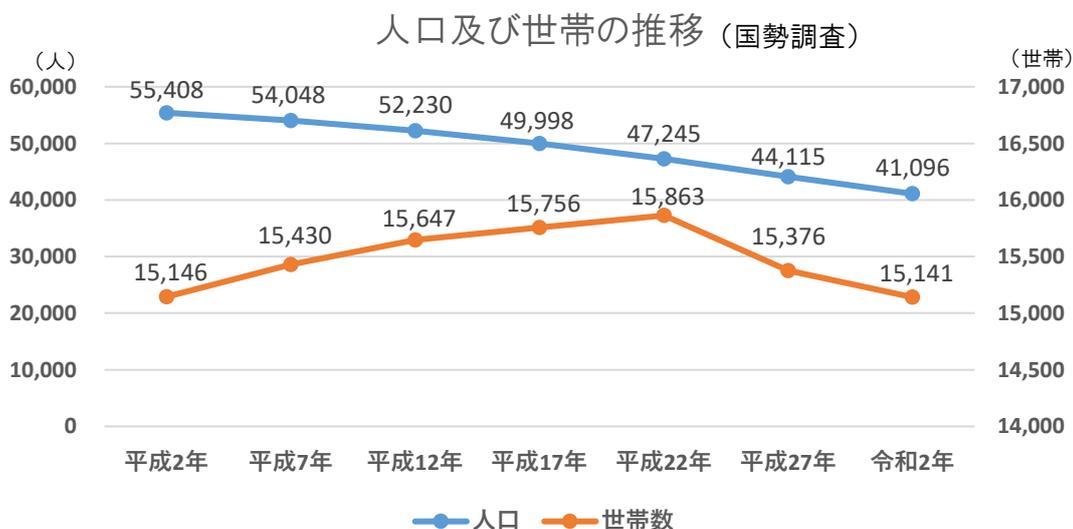
(2)人口、高齢化率等

本市の人口は令2年国勢調査で41,096人と、15年前の合併時(平成17年当時)に比べ8,902人減少(▲17.8%)しました。本市の人口は県内21市町中7番目の規模であり、長崎県全体(1,312,317人)の3.1%を占めています。

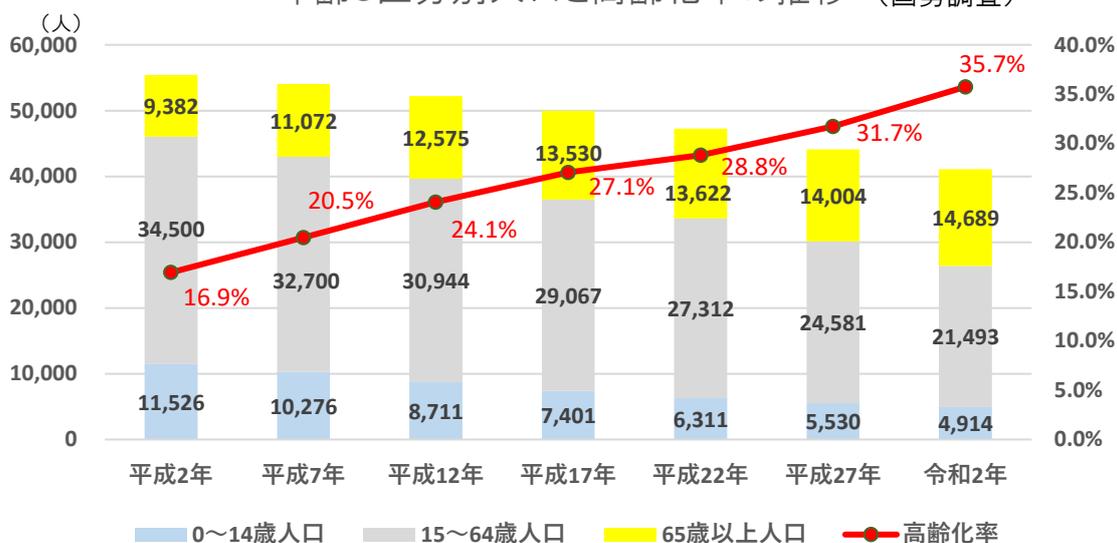
世帯数は15,141世帯(令和2年国勢調査)と平成17年に比べ615世帯減少しました。人口減少に伴い世帯数も減少しています。なお、1世帯当たりの平均世帯人員は2.71人/世帯と、昭和30年(5.38人/世帯)に比べ概ね半減するなど核家族化が進行しています。

年齢別人口構成比の推移をみると、年少人口(0～14歳)と生産年齢人口(15～64歳)はともに減少しているのに対し、老年人口(65歳以上)は増加しており、少子・高齢化が進行しています。

なお、令和2年では老年人口割合は35.7%となり、全国平均よりも7.1ポイント高くなっています。



年齢3区分別人口と高齢化率の推移（国勢調査）

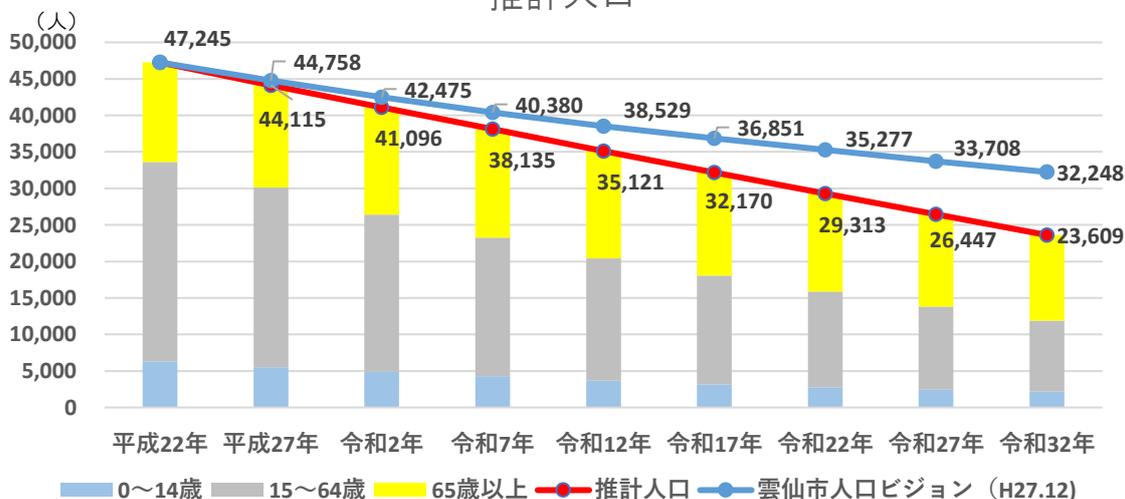


(3) 推計人口

本市の総人口は、戦後から減少を続け、令和2年の国勢調査では41,096人と、合併時(平成17年当時)に比べ8,902人減少(▲17.8%)しました。現在、本市の人口は年間500～600人程度が減少し続けており、この状況が続くと令和22(2040)年には30,000人を下回り、令和32(2050)年には23,609人となる推計も示されており、予断を許さない事態となっています。

そのため、平成27年12月に策定した「雲仙市人口ビジョン」では、短期目標として令和7(2025)年に約40,000人、中期目標として令和22(2040)年に約35,000人、長期目標として令和42(2060)年に約27,000人～30,000人を維持するという段階的な目標を掲げ、直面する人口減少や少子・高齢化問題の克服、地域経済の活性化などのまちづくりを積極的に取り組むこととしています。

推計人口



出典：国立社会保障・人口問題研究所推計

2 雲仙市における空家等の現状

(1)住宅・土地統計調査

総務省が実施している「住宅・土地統計調査」では、雲仙市における空き家の状況は表一(住宅・土地統計調査による空家戸数)のとおりであり、特に対策が必要となる「その他の住宅」は、平成20年から平成30年の10年間で700戸増加しています。

また、空き家率は県平均及び島原半島内の隣接市と比較すると低いものの、全国平均より高い状況にあります。

表一(住宅・土地統計調査による雲仙市内の空家戸数)

		平成20年	平成25年	平成30年	H30 - H20
総住宅数		17,750戸	17,560戸	17,890戸	140戸
空き家	二次的住宅	50戸	50戸	50戸	0戸
	賃貸用の住宅	470戸	500戸	300戸	△170戸
	売却用の住宅	20戸	20戸	20戸	0戸
	その他の住宅	1,470戸	1,740戸	2,170戸	700戸
	計	2,010戸	2,310戸	2,540戸	530戸

※「二次的住宅」とは、別荘や仕事の都合で寝泊りするだけの住宅で普段居住していない住宅

※「賃貸用の住宅」とは、新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

※「売却用の住宅」とは、新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

※「その他の住宅」とは、上記以外の方が住んでいない住宅

表二(住宅・土地統計調査による隣接市との比較)

	平成20年			平成30年			比較	
	総住宅数	空き家	空き家率	総住宅数	空き家	空き家率	総住宅数	空き家
	A	B	B/A(%)	C	D	D/C(%)	C-A	D-B
雲仙市	17,750	2,010	11.32	17,890	2,540	14.20	140	530
島原市	18,960	2,670	14.08	20,190	3,380	16.74	1,230	710
南島原市	19,170	2,570	13.41	19,290	3,330	17.26	120	760
諫早市	56,570	6,830	12.07	60,760	6,950	11.44	4,190	120
長崎県	631,100	88,800	14.07	659,500	101,500	15.39	28,400	12,700
全国	57,586	7,568	13.14	62,407	8,489	13.60	4,821	921

単位：全国(1,000戸)、その他(戸)

(2)雲仙市の実態調査

ア 調査の方法

平成27年度に、各自治会内の空き家について市内の全自治会長へ調査を依頼し、報告があった空き家について、市職員の目視調査等により、「利用可能と思われる空き家」、「利用可能かどうか判断できない空き家」、「危険な空き家」に分類を行っています。

イ 雲仙市の空き家の現状

63%が利用可能と思われる空き家でしたが、危険な空き家も20%ありました。

表－3(平成27年度調査による雲仙市内の空き家戸数)

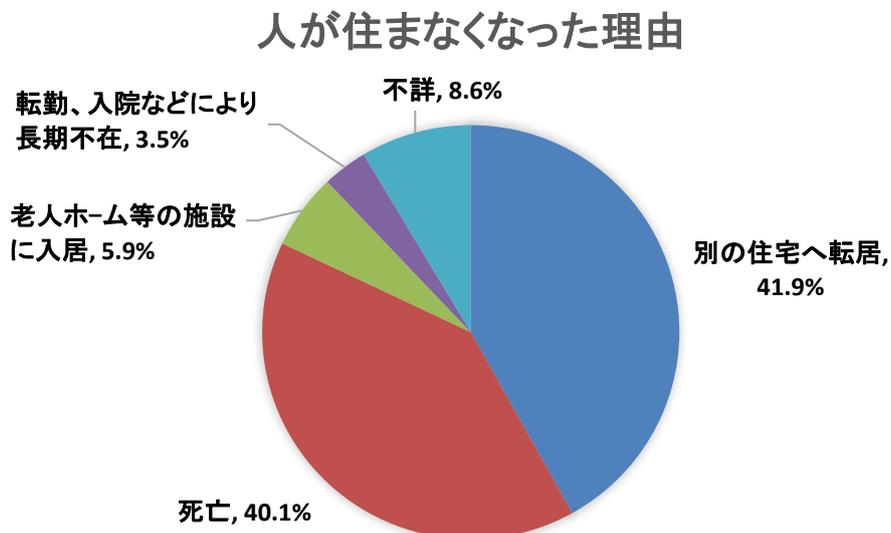
(単位：戸)

空き家区分	国見	瑞穂	吾妻	愛野	千々石	小浜	南串山	合計
利用可能と思われる空き家	115	46	52	13	57	163	42	488
判断できない空き家	33	11	26	4	22	21	20	137
危険な空き家	28	18	19	2	21	44	23	155
合計空き家数	176	75	97	19	100	228	85	780

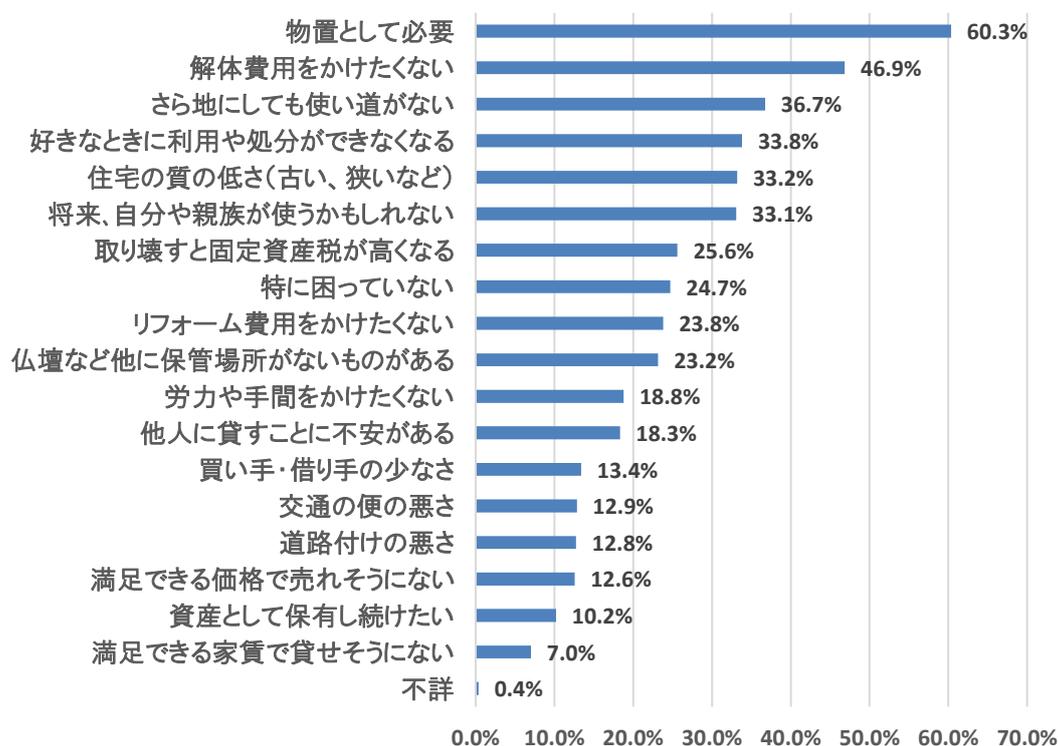
(3)空家等の発生要因

国土交通省の令和元年空き家所有者実態調査によると、人が住まなくなった理由としては、「別の住宅へ転居した」が41.9%で最も多く、次いで最後に住んでいた人が「死亡した」が40.1%、「老人ホーム等の施設に入居」が5.9%となっています。

また、空き家にしておく理由は、「物置として必要」が60.3%で最も多く、次いで「解体費用をかけたくない」が46.9%、「さら地にしても使い道がない」が36.7%となっています。



空き家にしておく理由



3 雲仙市における空家等対策の実績

(1) 空き家バンク

平成19年に空き家等の有効活用と定住促進による地域の活性化を図るため、空き家等情報登録制度(空き家バンク制度)を創設し、令和5年12月末現在で、延べ土地13件、空き家196件を登録し、土地3件、空き家160件の成約に至りました。

また、空き家活用に関する支援制度として、中古住宅購入補助金、空き家物件調査補助金、家財道具等片付け補助金、空き家仲介手数料補助金、移住促進空き家活用リフォーム補助金、空き家バンク登録奨励金を創設し空き家活用促進を図っています。

(2) 危険空家等対策

適切な管理が行われていないことにより、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている危険な空家等に対して、危険な状態等のお知らせや適正管理を促す文書送付を行った結果、令和5年12月までに、特定空家等を除く危険空家等110件のうち68件は解体や修繕などによって改善が図られました。

また、特定空家等17件については、指導、勧告を行い、令和5年12月までに8件が、除却されています。

(3)老朽危険空家等除却支援事業

安全・安心な住環境づくりを促進するため、老朽化等により周辺に悪影響を及ぼすおそれのある危険な空家住宅の除却を行う方に対し、除却費の一部を補助する事業を平成28年度より実施しており、令和5年度までの8年間で128件の空家住宅を除却しました。

また、令和5年度に新たに空き建築物の除却を行う事業を創設し、6件の空き建築物を除却しています。

第3章 空家等対策の基本的事項

1 計画の目的

この計画は、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の施策を総合的かつ計画的に進めるため、法第7条の規定に基づき、国が定める基本方針に即して作成するものです。

2 空家等に関する対策の基本方針

(1) 空家等対策の基本理念

空家等対策について、以下の4つを基本理念とします。

ア 個人の財産についてはその所有者等が適正に管理すべきであることを原則とした上で、市、空家等の所有者等及び地域・民間団体等が相互に密接な連携を図りつつ、空家等の適正な管理及び活用に協働して取り組みます。

イ 空家等を地域資源として、民間による活用を促進するため、市は情報の収集、整理その他の必要な措置を講じます。

ウ 適切な管理が行われていない空家等が市民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことのないよう、市は必要かつ適切な措置を講じます。

エ 空家等の管理不全解消及び有効活用により、地域コミュニティの活性化や、持続可能なまちづくりの推進に寄与します。

(2) 対策に関する基本方針

空家等は、所有者等が自己の責任により適切に管理することが原則であり、所有者や相続人に事故や損害に対して責任が及ぶことを周知し、自らの責任により的確に対応していただくことを基本として、空家等対策を実施します。

また、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす恐れのある空家等の増加を抑制し、安心・安全な生活環境の保全と地域の活性化をはかるため、空家等の利活用及び除却を促進します。

3 計画期間

計画期間は、令和6年度から令和10年度の5年間とし、市内における空家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて内容の改訂を行うものとします。

なお、計画期間終了後は概ね5年スパンを目安として、本計画の見直しを行うこととするが、状況により早期の見直しが必要と判断した場合は、随時見直しを行うものとします。

4 計画の対象区域

空家等は、市内各所に点在し、市民からの空家等に関する相談や苦情の対象となる空家等の地区の箇所想定も困難であるため、雲仙市全域を対象とします。

5 対象とする空家等

空家等は、その状態、管理の有無、所有者等の意向等によりその対策の必要性や内容も異なることから、全ての空家等を対象とするのではなく、次に掲げる空家等を対象とします。

- ア 空家等の除却及び利活用について、所有者等から相談があったもの。
- イ 管理が不適切な空家等について、地域住民から相談若しくは苦情のあったもの。
- ウ 市の調査等により空家等と判明したもの。

第4章 空家等対策の具体的事項

1 空家等の調査

(1) 空家等の実態調査

本計画においては、平成27年度に実施した実態調査の結果を参考に、対策を進める上での基本的な方針や具体的な施策を定めることとします。

なお、本計画策定後においても、必要に応じて空家等の所在又は当該空家等の所有者を把握するための調査(法第9条第1項の規定による調査)を行うこととします。

(2) 空家等の所有者等調査

ア 管理不全空家等及び特定空家等に対する指導、勧告等を行うための調査(個別調査)

適切な管理が行われていない空家等について、周辺住民等から相談があった場合、速やかに現地調査を行うとともに、所有者等に対し、適切な管理の依頼(注意喚起)や法に基づく指導、勧告等を行うため、固定資産課税情報、住民情報、不動産登記情報などを活用し、必要な調査を実施します。

イ 市内の空家等の実態把握のための調査(全体調査)

本市では、前述のとおり、平成27年度に市内全域の空家等の実態調査を行っており、今後も社会情勢の変化等に対応するため、必要に応じて再調査を行います。

2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 空家等の適切な管理

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。」と規定されており、管理不全な状態にならないよう責任を持って適切に管理することが原則です。

(2) 所有者等の意識の涵養

(1)に記載のとおり、空家等の適切な管理は、第一義的には空家等の所有者等が自ら行うべきものであり、居住・使用しているときから、空家等になった場合、維持管理等の負担が生じることや、周辺に悪影響を及ぼす可能性があることなどを所有者等に認識してもらい、不良な空家等の発生を事前に防ぐことが重要になります。

このようなことを所有者等に認識してもらうとともに、広く市民の空家等問題に対する意識の涵養を図るため、広報誌やホームページ、パンフレット等による周知啓発を行います。

3 空家及び空家除却後の跡地の利活用

(1) 空き家バンクの活用

賃貸希望や売買希望等のニーズに対応するため、市のホームページで、空き家に関する情報(空き家バンク情報)の提供を行う。また、空き家バンク登録を推進するため、奨励金の交付や空き家活用促進奨励補助金による、空き家物件調査や家財道具片付け等を支援します。

また、中古住宅取得補助金や移住促進空き家リフォーム補助金を設けています。

(2) 活用施策の推進

空き家やその跡地の中には、住宅として活用する以外にも、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が活用することで、地域に貢献する施設等として有効活用できるものも存在しています。

活用用途に応じ、個々の空き家やその跡地の状況(老朽度、耐震性、周辺環境への影響など)を踏まえながら、地域住民や事業者等に対し、空き家やその跡地の活用を誘導することにより、活用機会の拡大を図っていきます。

なお、活用施策を推進するに当たっては、他自治体の先進事例等を参考にするとともに、本市の状況・ニーズに応じた本市独自の活用施策についても検討を進めます。

(3) 老朽危険空家等の除却

老朽化した危険な空家等の除却を行う所有者等には、雲仙市老朽危険空家除却支援事業及び雲仙市老朽危険空き建築物除却支援事業による支援等を行います。

(4) 関係団体との連携

今後、関係機関・団体と、空き家の活用や適正管理に必要な協定の締結を進めていきます。

4 管理不全空家等に対する措置

○管理不全空家等…法第13条第1項

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られる空家等。

(1) 所有者等による管理の促進

空家等の管理が適切に行われず特定空家化することを防止するため、市が直接又は住民からの情報提供等により適切な管理が行われていない空家等を把握した場合は、現地を確認した上で、所有者等を調査し、文書送付や電話等により、適切な管理を行うよう促します。

(2)法に基づく措置

前述の注意喚起によっても状態が改善されず、空家等の状況により「管理不全空家等」に該当する場合は、法に基づく指導、勧告を順次講じていきます。

なお、「管理不全空家等」に該当するかどうかの判断については、『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(ガイドライン)』に示された例示の状態を参考として、総合的に行います。

ア 所有者調査

一般的な登記情報による所有者等調査のほか、法に基づき、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等も利用し、所有者等を調査します。

イ 所有者へ連絡

所有者等へ直接電話連絡が取れる場合は、所有者等に当該空家等の現状を伝えるとともに、処分や活用の意向など事情の把握を行い、電話連絡が取れない場合は、文書により現状を伝えるとともに、本市に連絡するよう通知します。

ウ 指導

所有者等に対し、法第13条第1項の規定に基づき、当該管理不全空家等の場所や現状などを示し、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します。

エ 勧告

指導を行なった後、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大きい場合には、法第13条第2項の規定に基づき、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ことを書面で勧告します。

オ 勧告後の情報提供

エの勧告を行った場合、地方税法の規定に基づき、当該管理不全空家等に係る敷地の固定資産税は住宅用地特例の対象から除外されることになるため、税務課に対し勧告を行った旨の情報提供を行います。

5 特定空家等に対する措置

○特定空家等…法第2条第2項

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいう。

- 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
- ② 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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
- ④ 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

(1)法に基づく措置

空家等の状況により「特定空家等」に該当する場合は、法に基づく措置を、順次講じていきます。

なお、「特定空家等」に該当するかどうかの判断については、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(ガイドライン)』に示された例示の状態を参考として、総合的に行います。

ア 助言又は指導

所有者等に対し、法第22条第1項の規定に基づき、当該特定空家等の場所や現状などを示し、必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

イ 勧告

助言又は指導をおこなった後、特定空家等の状態が改善されない場合には、法第22条第2項の規定に基づき、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを書面で勧告します。

ウ 勧告後の情報提供

イの勧告を行った場合、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地の固定資産税は住宅用地特例の対象から除外されることになるため、税務課に対し勧告を行った旨の情報提供を行います。

なお、すでに管理不全空家等として勧告を行なっている特定空家等については、情報提供を要しません。

カ 命令

勧告を受けた所有者等が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合には、法第22条第3項の規定に基づき、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを命ずることができます。

キ 代執行

命令を受けた所有者等がその措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、法第22条第9項の規定に基づき、行政代執行法の規定により、必要な措置を代執行することができます。

ク その他

(i) 略式代執行

法第22条第10項の規定により、過失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場合は、略式代執行を行うことは法的には可能となっているが、「相続放棄すれば行政が解体してくれる」といったモラルハザードを起こす危険性や、略式代執行の場合は解体費用を行政が負担することになるため財源の問題が発生します。

どのような状態となれば略式代執行を行うかなど、今後判断基準の明確化を検討する必要があります。

(ii) 緊急代執行

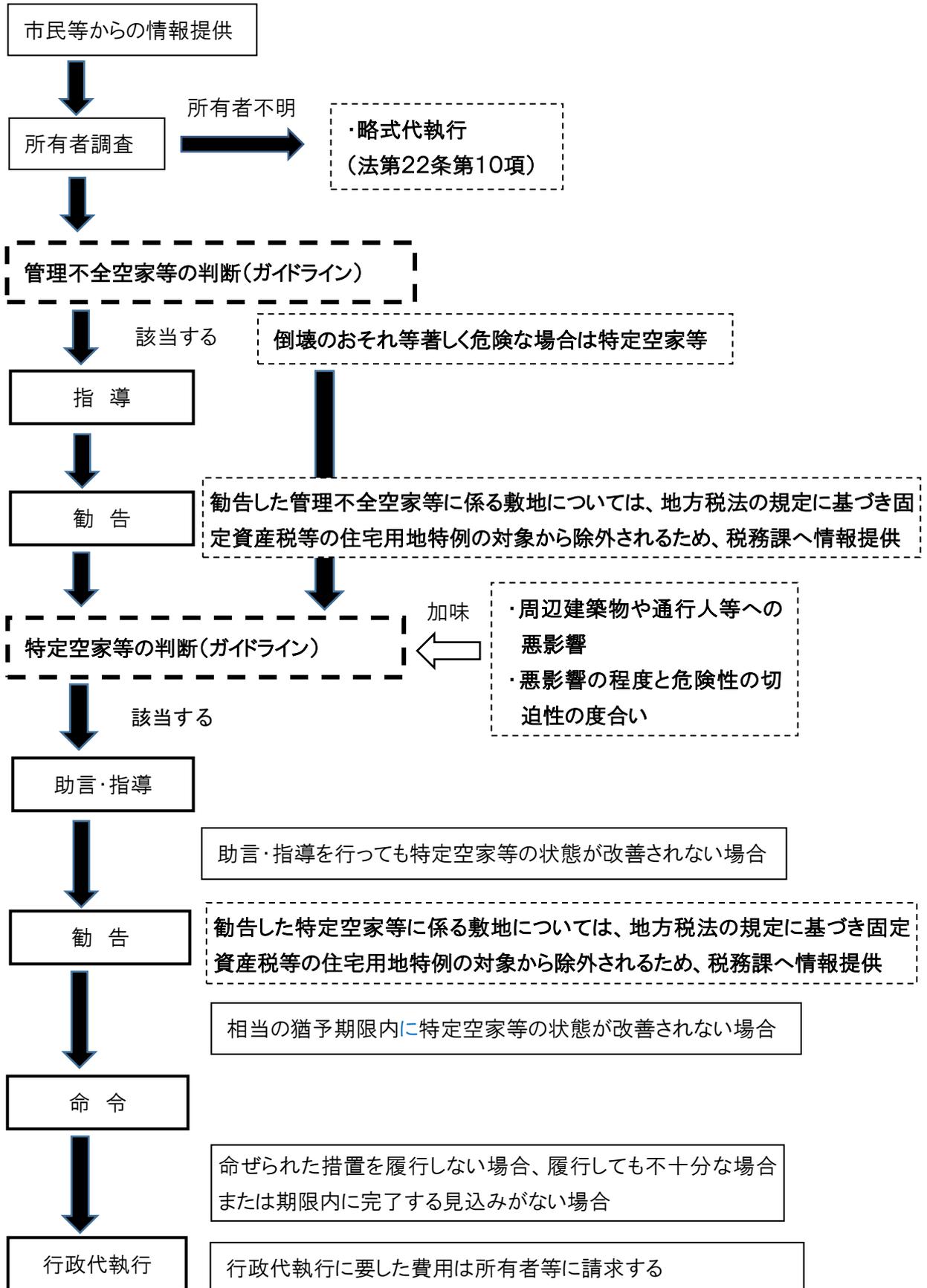
法第22条第11項の規定により、災害その他非常の場合において、緊急に必要な措置をとる必要があるときで、命令を行ういとまがないときは、命令等を行わずに代執行が可能であるが、法第22条第2項の規定に基づく勧告を行っている必要があります。

なお、勧告した措置を行う緊急代執行と条例に基づく緊急安全代行措置のどちらによって措置を行うか、検討する必要があります。

(iii) 緊急安全代行措置

危険が切迫している場合には、条例により、危険を回避するための最低限度の応急措置を講ずることができます。

【管理不全空家等・特定空家等に係る措置フロー図】



6 市民等からの相談への対応方針

(1) 空家等の相談窓口

空家等に関する市民等からの相談に対応するため、市役所内に相談窓口を設置しています。

相談の内容	相談代表窓口	電話(直通)
利活用可能な空家 (空き家バンク)	地域づくり推進課	0957-47-7805
危険な空家等	市民安全課	0957-47-7759
老朽危険空家等の解体	建築課	0957-47-7843

受付時間:8:30~17:15 (土日祝日 12月29日~1月3日を除く)

(2) 関係部署との緊密な連携

空家等に関する問題は多種多様であり、相談内容に応じてそれぞれの専門部署が対応する必要があること、また、空家等の発生抑制(予防)に向け、様々な機会や手段を通じて周知に努める必要があること、さらに、状態が良い空家は様々な活用方策が考えられることから、関係部署と緊密に連携して効果的・効率的に対応していきます。

7 対策の実施体制

(1) 雲仙市空家等対策協議会

市長の諮問に応じて、条例第10条に規定に規定する「空家等対策協議会」を開催し、特定空家等に対する措置等について審議します。

(2) 雲仙市空家等対策庁内連絡調整会議

空家等に関する問題は多種多様であり、法に限らず建築基準法、消防法、災害対策基本法など、各種の法令等に基づく対応も必要となります。

空家等に関する施策の推進について、全庁的な対応を行うため、庁内の連絡調整会議を開催し、情報の共有と体制の強化を図ります。

(3) 関係団体との連携

的確な助言や情報の提供など、所有者等の便宜を図るため、関係団体等と協定を締結するなど、より一層の連携強化を図るとともに、所有者等に対しそれらの団体の活動のうち空家等の適切な管理に資する情報の周知に努める。

また、空家等管理活用支援法人の指定についても検討します。

【資料編】

○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。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つて、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、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、第二十二條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、空家等に工作物を設置している者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をすることができる。

(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つ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、同号中「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つた場合においては、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(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)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、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。
 - 11 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

辺の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。

- 12 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。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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つて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に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つたときは、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 第九条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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法(以下この条において「新法」という。)第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律(平成二十六年法律第四十二号)附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○雲仙市空家等対策の推進に関する条例

令和元年10月7日

条例第13号

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理の促進に関し、所有者等及び市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。)に定めるもののほか、空家等に関する対策の推進について必要な事項を定めることにより、市民の安全で安心な生活環境の形成を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例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。

(当事者間における解決の原則)

第3条 空家等に関し生ずる紛争は、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、自己の責任において、当該空家等を適切に管理しなければならない。

(市の責務)

第5条 市は、この条例の目的を達成するため、空家等に関する対策の実施その他の空家等の適切な管理に関する必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(市民の協力)

第6条 市民は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす空家等の増加の防止を図るため、市内の空家等に関する情報を市に提供するほか、市が実施する空家等に関する対策に協力するよう努めるものとする。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第7条 市長は、住民登録事務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、この条例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利用し、又は関係機関等に提供することができる。

(緊急安全代行措置)

第8条 市長は、空家等の適切な管理が行われていないことに起因して他人の生命、身体及び財産に対する危険が切迫しており、かつ、当該空家等を放置することが公益に反すると認める場合は、当該危険を回避するために必要な最低限度の応急措置(以下この条において「緊急安全代行措置」という。)を講ずることができる。

2 市長は、緊急安全代行措置を講ずるときは、あらかじめ、所有者等の同意を得なければならない。ただし、当該空家等の所有者等を確知することができないとき又は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。

3 市長は、緊急安全代行措置を講じたときは、当該措置のため支弁した費用を所有

者等に対し求償するものとする。

(関係機関との連携)

第9条 市長は、この条例の目的を達成するため必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に必要な情報を提供し、協力を求めることができる。

(雲仙市空家等対策協議会)

第10条 この条例及び法の適正な運用を図るため、市長の附属機関として、雲仙市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第11条 協議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について審議する。

- (1) 空家等対策計画に関すること。
- (2) 特定空家等の認定に関すること。
- (3) 法第22条に規定する特定空家等に対する措置に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(組織)

第12条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 法務、不動産、建築等に関する学識経験者
- (2) 警察職員
- (3) 消防職員
- (4) 市職員
- (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

3 委員の任期は、2年とする。ただし、委員に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。

4 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第13条 協議会に会長1人及び副会長1人を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選によりこれを定める。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第14条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集する。ただし、委員の委嘱後最初に行われる会議は、市長が招集する。

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 会長は、会議の議長となる。

4 会議の議事は、出席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。

(秘密の保持)

第15条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(庶務)

第16条 協議会の庶務は、総務部市民安全課において処理する。

(運営事項の委任)

第17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。

(委任)

第18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、市長が規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(雲仙市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 雲仙市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成17年雲仙市条例第34号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

附 則(令和3年12月27日条例第43号)抄

(施行期日)

1 この条例は、令和4年4月1日から施行する。

附 則(令和5年12月26日条例第20号)

(施行期日)

この条例は、公布の日から施行する。



雲仙市空家等対策計画

令和6年8月

雲仙市総務部市民安全課

〒859-1107 長崎県雲仙市吾妻町牛口名714

電話：0957-47-7759

FAX：0957-38-3109