

日之影町空家等対策計画

令和4年3月

日之影町

目次

第1章 計画の概要

- 1 計画策定の背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 4 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- 5 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
- 6 空き家対策に関する基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

第2章 空家等の現状

- 1 全国の空き家の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
- 2 宮崎県の空き家の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
- 3 日之影町の人口・世帯数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
- 4 日之影町の空き家の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6

第3章 空家等に関する課題

- 1 空き家が引き起こす課題（問題）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
- 2 これまでの空家等対策に関する取組みの課題（問題）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8

第4章 空家等の調査

- 1 空家等実態調査の方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
- 2 今後の調査等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・10

第5章 空家等の適切な管理の促進

- 1 所有者の意識涵養・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11
- 2 住民等からの相談への対応・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12

第6章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

- 1 空き家情報バンク等の活用・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
- 2 補助事業の活用促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
- 3 利活用に適さない空家等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12

第7章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

- 1 措置の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13
- 2 措置の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・14

3	その他の対処	14
---	--------	----

第8章 空家等対策の実施体制

1	日之影町特定空家等対策審議会	15
2	庁内の組織体制	16
3	関係機関等との連携	16

資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 日之影町空家等対策の推進に関する条例

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景

高齢化の進行や人口減少、既存の住宅・建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がされていない空家等が年々増加しており、全国的に社会問題となっています。

特に、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空き家は、倒壊や火災発生のおそれなど安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など防災・防犯・安全・環境・景観等の面で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

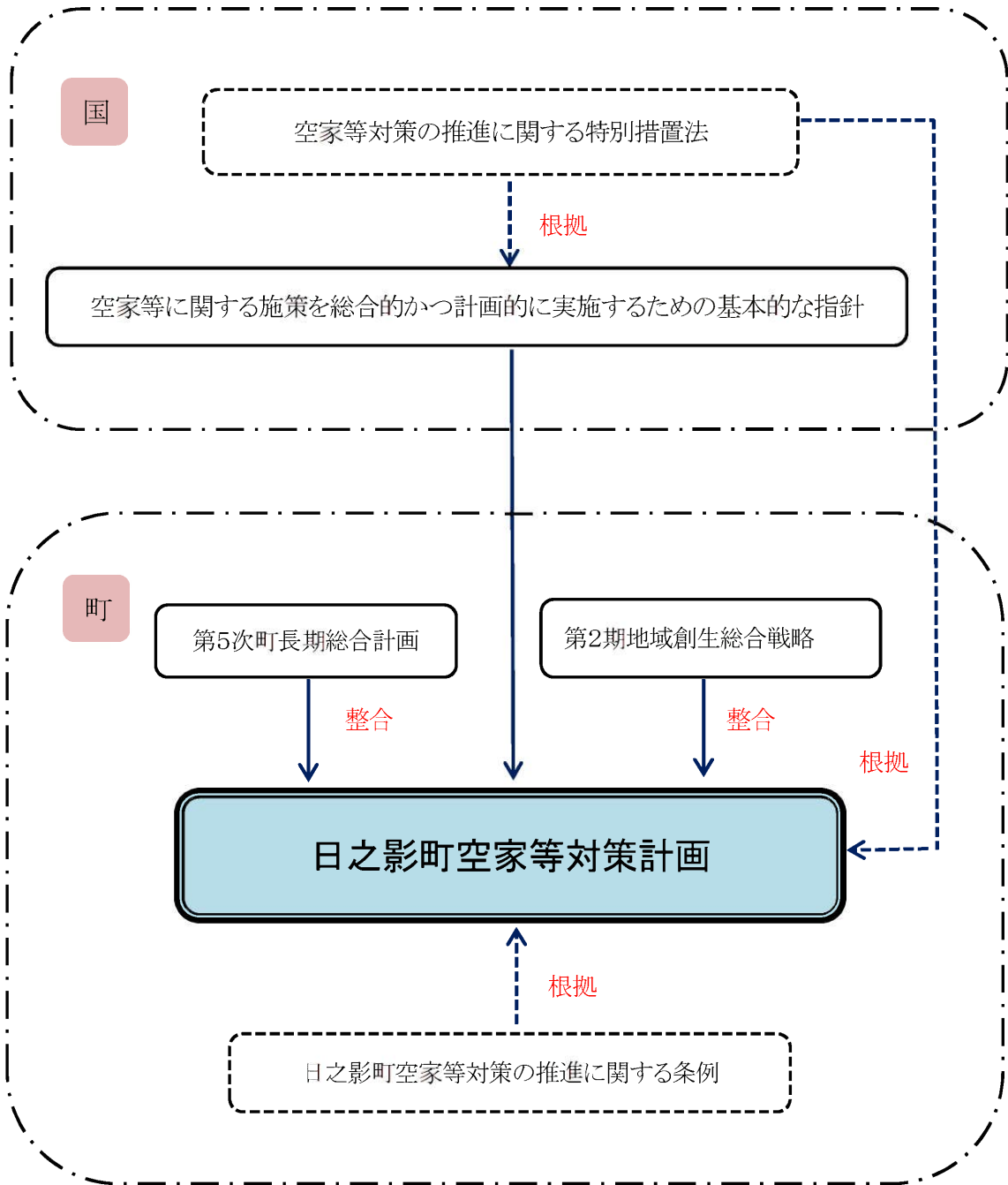
このような状況から、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家法」という。）」が完全施行され、国においても本格的な空家等対策に取り組むことになりました。

この経緯を踏まえ、住民の生命、身体、財産を保護することにより、安全かつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、まちづくり活動の活性化を図ることを目的として、日之影町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国の基本指針に則して定めたもので、本町の地域の実情に合わせ、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に策定するものです。

なお、計画の推進にあたっては、日之影町空家等対策の推進に関する条例や既存計画である第5次日之影町長期総合計画、第2期日之影町地域創生総合戦略などの各種計画との連携・整合性を図ります。



3 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とし、社会情勢の変化等に応じ、必要に応じて見直すこととします。

4 対象地区

空家等は、特定地域ではなく町内全域で散見されることから、本計画では「日之影町内全域」を対象とします。

5 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する空家等とします。

◎空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第1項

「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。

6 空き家対策に関する基本的な方針

（1）空き家の発生予防

地域と連携し、空家等の実態把握に努めるとともに、所有者等に対し適正管理の基本的な考え方や管理不全による諸問題、適切な相続等について周知徹底を図り、町としても関係課と連携することで空き家の発生予防に努めます。

（2）空家等の利活用による地域活性化

利用可能な空家等については、空き家情報バンクによるマッチングを行い、空家等の利活用による移住・定住を促進し地域活性化を図ります。

（3）安心・安全なまちづくり

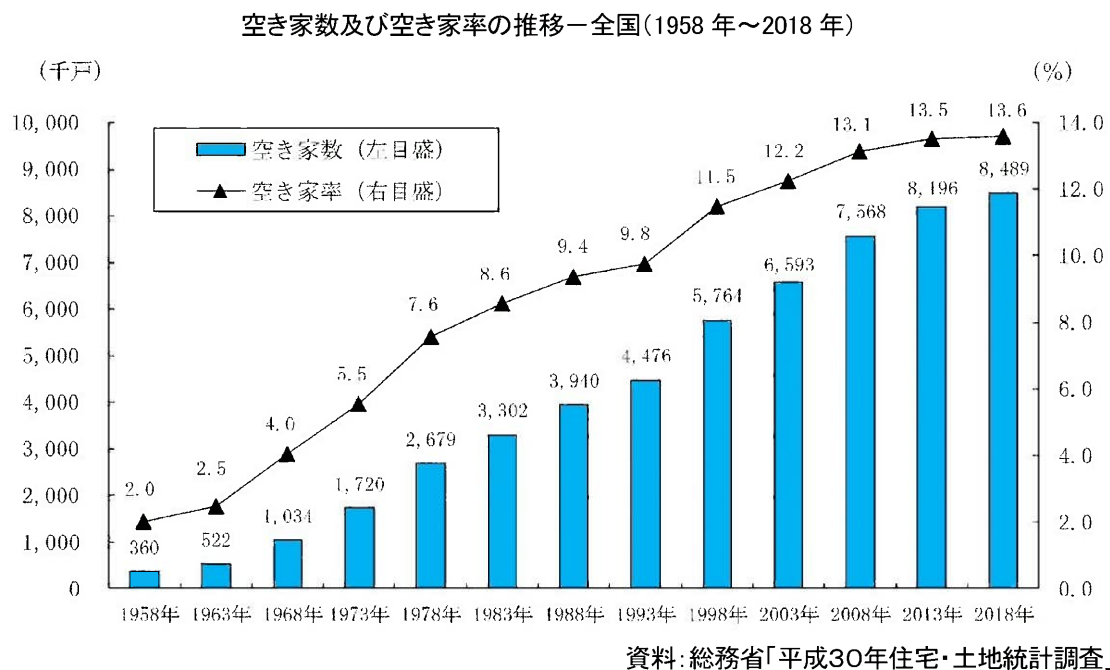
管理不全な空家等は、火災発生や環境悪化など周辺住民に悪影響を及ぼすことが懸念されるため、空家等の適切な管理を促し、除去を推進することにより、地域住民が安心・安全に暮らせるまちづくりを目指します。

第2章 空家等の現状

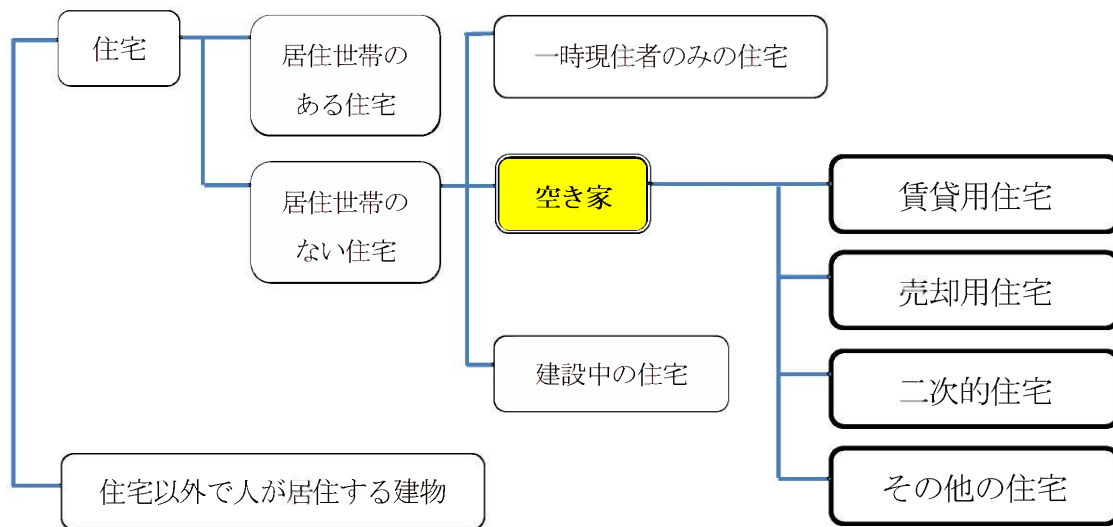
1 全国の空き家の現状

空き家の推移を見ると、1963年の52万戸から一貫して増加を続けており、2018年では約850万戸となっています。また、総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も、1963年の2.5%から一貫して上昇を続けており、2018年では13.6%と過去最高となっています。

なお、住宅・土地統計調査は、総務省統計局が主管部局であり、調査員が調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出しており、全戸調査ではありません。空き家の場合は、調査員が外観で判断し、調査項目の一部について調査しています。



空き家850万戸の内訳を見ると、「賃貸用住宅」が空き家全体の51%を占め、「売却用住宅」が4%、別荘などの「二次的住宅」が4%、世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」が41%となっています。



「賃貸用住宅」…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

「売却用住宅」…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

「二次的住宅」…別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、
たまに寝泊まりする人がいる住宅

「その他の住宅」…上記のほか人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居
住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り
壊すことになっている住宅など

2 宮崎県の空き家の現状

本県の空き家の推移も増加を続けており、平成 30 年では 84,200 戸、総住宅数 546,400 戸に占める空き家の割合（空き家率）は 15.4%となっています。

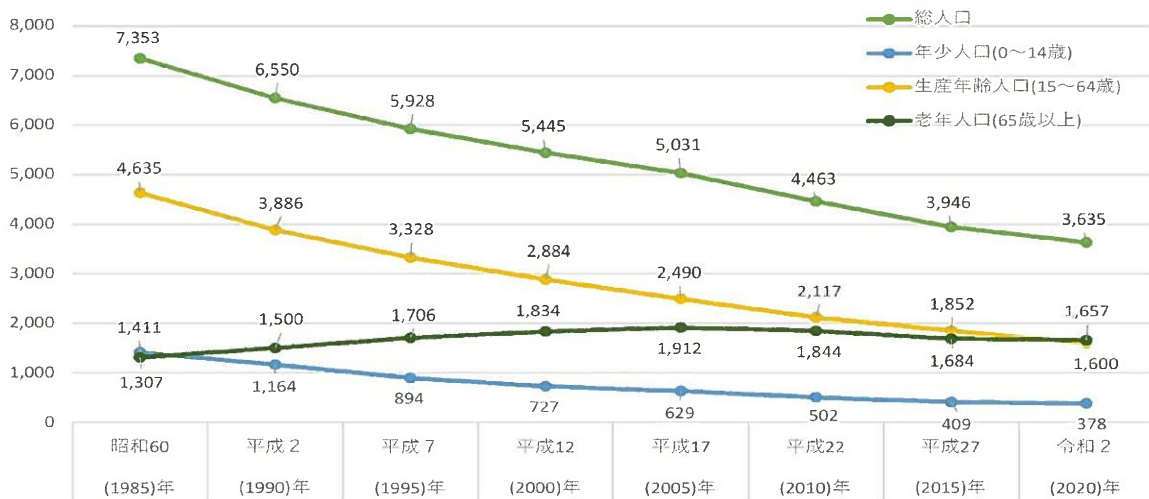
全国の空き家率は 13.6%であり、それと比べても高い水準になっています。

3 日之影町の人口・世帯数

日之影町の総人口は、見立鉦山及び槇峰鉦山がそれぞれ閉山したことにより、昭和 35 年頃から年々減少を続け、昭和 60 年（1985 年）は 7,353 人でしたが、令和 2 年（2020 年）には 3,635 人と、35 年間で 3,718 人減少しています。

【年齢区分別人口】								
	昭和60	平成2	平成7	平成12	平成17	平成22	平成27	令和2
	(1985)年	(1990)年	(1995)年	(2000)年	(2005)年	(2010)年	(2015)年	(2020)年
総人口	7,353	6,550	5,928	5,445	5,031	4,463	3,946	3,635
年少人口(0～14歳)	1,411	1,164	894	727	629	502	409	378
生産年齢人口(15～64歳)	4,635	3,886	3,328	2,884	2,490	2,117	1,852	1,600
老年人口(65歳以上)	1,307	1,500	1,706	1,834	1,912	1,844	1,684	1,657

日之影町の総人口の推移



資料「国勢調査」

一方、世帯数についても、鉱山の閉山による人口減少にあわせ年々減少しており、令和2年は1,493世帯となっています。1世帯当たりの人員については、令和2年は2.4人で、昭和35年の5.1人と比較すると半数以下であり、核家族化並びに少子化が進んでいます。

4 日之影町の空き家の現状

令和3年度に実施した空家等実態調査では、総住宅数は1,713件で、そのうち空家数は301件、空き家率は17.6%でした。

大字別では、特に見立地区において、約半数が空き家という大変深刻な状況にあります。さらに、地区別では、旧役場庁舎付近の七折中央・竹の瀬地区及び新日之影地区において、空き家率が約3割となっており、町中心部の空洞化対策が課題となっています。

また、町営住宅を除く空き家についてみると、倒壊の恐れがある空き家や適切な管理が行われておらず損傷が目立つ（又は損傷が激しい）空き家の数は114件で、空き家数に占める割合は41.6%であり、管理不十分な状態の空き家が高い割合で存在していることがわかります。

日之影町の空き家の状況

大字	区名	総住宅数	空き家数	空き家率
七折		1,057	159	15.0%
	椎谷	124	10	8.1%
	深角	63	8	12.7%
	長谷川	157	25	15.9%
	宮水	158	13	8.2%
	平清水	50	10	20.0%
	大菅	62	8	12.9%
	中村	65	5	7.7%
	七折中央・竹の瀬	89	26	29.2%
	八戸・梁崎	142	29	20.4%
	四ヶ惣	116	17	14.7%
	鹿川	31	8	25.8%
岩井川		428	69	16.1%
	松の木	59	12	20.3%
	大人	136	7	5.1%
	新日之影	80	28	35.0%
	神影	30	3	10.0%
	中尾	42	4	9.5%
	追川	33	5	15.2%
	山附	48	10	20.8%
分城		128	27	21.1%
	小川平	66	17	25.8%
	大川平	62	10	16.1%
見立		100	46	46.0%
	下組・仲組	55	22	40.0%
	見立	45	24	53.3%
合 計		1,713	301	17.6%

※町営住宅を含む。

第3章 空家等に関する課題

1 空き家が引き起こす課題（問題）

空き家は大きく「利活用が困難な空き家」と「利活用が可能な空き家」の2つに区分されます。

利活用が困難な空き家が引き起こす課題（問題）は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたります。本町においても、管理されず放置され周辺環境に悪影響を与えている（もしくは与える恐れのある）空き家が少なからず見受けられます。放置された空き家が引き起こす課題（問題）の具体的な例を挙げると、以下のものがあります。

（1）防災・防犯

空家等が放置されると、建物自体の倒壊や屋根の落下、外壁の崩壊などが発生し、近隣住民等に対して防災上とても危険な問題を引き起こします。特に道路や通学路に空き家が接している場合は、倒壊した場合の被害は大きくなります。

また、放火や不審者の侵入等による犯罪の恐れもあります。

（2）衛生

敷地内へのゴミ等の放置や不法投棄により、ねずみ、ハエ、蚊等が発生し、近隣に悪影響を与え、地域住民の日常生活にも支障をきたす可能性があります。

（3）景観

屋根、外壁等が大きく傷んだり、窓ガラスが割れたまま放置されることで、景観を損ねる状態となり、その集落のイメージを低下させることにもなります。

2 これまでの空家等対策に関する取組みの課題（問題）

これまでの空家等対策には、実態の把握、対策の実施、推進体制に関しそれぞれ以下の課題があり、今後はこれらを踏まえて検討する必要があります。

（1）実態の把握

どこに、どのような状態の空家等があるかといった「空家等の実態」を把握する統一的な手法がないため、住民からの情報を関係課で共有する仕組みが構築されていません。

また、空家等の存在を認知できた場合でも、管理責任を有する所有者等の把握

が困難（死亡・所在不明、相続による権利関係の未整理など）であるなど、対策に必要な情報が把握できていません。

このため、実態に即した指導等が的確に実施されていない状況にあります。

（２）対策の実施

空家等対策は、実態を把握した後に、まずは危険な状態の空家等の解消が最も重要です。危険な状態の空家等の解消については、行政機関から所有者等への指導・要請から始まり、最終的には法令に基づく措置が必要となる場合もありますが、これらの対応手順等が明確となっていません。

さらに、危険な状態の空き家を増やさないための適正な管理方法、空家等を増やさないための利活用策の実施も必要となりますが、空家等対策という観点からのこれまでの取り組みが不十分な状況にあります。

また、空家等対策においては、管理責任を有する所有者等への働きかけや情報提供が最も重要ですが、前述のとおり、推進体制や役割分担が明確となっていないため、的確に施策が実施されていない状況となっています。

（３）推進体制

空家等はあくまで個人の財産であり、その管理責任は根本的には所有者等個人に帰属すること、また、対策の実施主体が必ずしも明確になっていないこと等の理由で、これまで有効な対策がとられてきませんでした。

このため、行政機関及び民間事業者等の役割を明確化した上で、それぞれが連携・協力する推進体制を構築し、効果的な対策を実施していく必要があります。

第４章 空家等の調査

令和３年度に空家等実態調査を実施しました。その概要は以下のとおりです。

１ 空家等実態調査の方法

（１）１次調査（調査期間：令和３年６月１５日～令和３年７月２３日）

各集落の代表者である事務連絡員に簡易調査を依頼しました。この調査では、各集落に空家等と想定される物件が存在するか否かについて調べ、存在する場合は、その物件がどのような状態にあるかを外観目視により調査しました。

（２）２次調査（調査期間：令和３年１０月５日～令和４年１月３１日）

ア 調査方法

町から委託を受けた業者が、1次調査で得られた情報を基にさらに詳細に現地調査（外観目視調査）を行い、空家等と認められるかを判断しました。

具体的には、住民基本台帳データや土地・家屋課税台帳データ等を活用したほか、事務連絡員や近隣住民、役場職員等に対し、家屋の所在や所有者等、調査に当たり必要な情報について聞き取りを行いました。

イ データベースの整備及び空家調査カルテの作成

外観目視調査をもとに空家等と判断された物件について、空家等の所在地番や所有者情報、空き家判定理由、空き家の状態、管理不全の有無等の判定結果をデータベース化しました。

また、空き家1件ごとに空き家現況調査カルテを作成しました。

ウ 閲覧システムの構築

航空写真データや地籍図データ及び空家等位置図データ等を一体化し、閲覧システムを構築しました。これにより、町内の空家等の所在位置が明確化されます。

また、空家等一覧表や空き家現況調査カルテとも連動させることで、空き家情報管理の一元化が図られ、今後の空家等対策を迅速かつ効率的に遂行することが可能となります。

2 今後の調査等

空家等実態調査により収集した情報や住民からの情報による適切な管理が行われていない状態の空家等について、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います。

(1) 立入調査

- ①適切な管理が行われていない空家等の敷地内に入り、必要な調査を行います。
- ②所有者等関係者に質問し、報告を求めます。

(2) 所有者等の確認

- ①当該空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行います。
- ②登記簿情報や固定資産税情報等で事実確認を行います。
- ③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います。
- ④調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定します。

(3) 所有者等が確認できない場合

ア 未登記の空家等

- ① 所有者等確認ため、空家法第10条第1項の規定に基づき、固定資産情報のうち所有者等に関する情報を共有し、所有者等の確認を行います。
- ② 固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、所有者不明空家等と判断します。

イ 所有者不存在の確認

- 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を共有し法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。
- 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します。
- ③ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空家等とします。
- ④ これらの方法で確認できない場合は、所有者不明の空家等と判断します。

ウ 所有者行方不明の確認

所有者確認のため該当者に送付した郵便が返送された場合は、所有者不明の空家等と判断します。

第5章 空家等の適切な管理の促進

空家等は、あくまで個人の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があります。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合もあることから、このような場合は、法令等に基づき、町において調査を行い、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

なお、所有者等やその相続人など、空家等を適切に管理する義務がある者が不在である場合には、条例に基づく緊急安全措置や、法に基づく行政代執行、相続（又は不在者）財産管理人制度を含めて、危険性を除去することも検討します。

1 所有者の意識涵養

特定空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の意識涵養に努めます。

(1) 所有者等への意識啓発

町は、広報誌やホームページ等を通じて、空家等の適正管理や相続登記の義務化など所有者等への意識啓発に努めます。

(2) 情報提供による支援

広報誌やホームページ等を通じて、空き家の所有者等に対して、町が実施している「空き家情報バンク」や「日之影町住宅新築・リフォーム定住促進事業補助金」のほか、譲渡所得の特別控除制度等についての情報提供を行います。

2 住民等からの相談への対応

空家等に関する相談窓口を地域振興課内に設置し、同課職員が対応します。

また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係課との連絡体制を密にとり、相談に対応できるよう体制を構築します。

相談の内容により、利活用や適正管理、周辺への影響などに関係課が連携して取り組みます。

第6章 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進

1 空き家情報バンク等の活用

利活用可能な空家等については、所有者等の同意を得た上で、日之影町空き家情報バンクに登録し、利活用を促進します。

利活用については、移住希望者の住居のほかお試し住居、別荘、体験型交流施設、さらにはワーキングスペース等への活用など幅広く検討します。

2 補助事業の活用促進

空家等対策及び移住・定住を促進するため、町独自の「日之影町住宅新築・リフォーム定住促進事業」を活用し、空家等の解消を推進します。

また、住宅の耐震化を図るため「日之影町木造住宅耐震診断事業」や「日之影町木造住宅耐震改修事業」の積極的な活用を促進します。

3 利活用に適さない空家等

周辺環境に悪影響を与える可能性がある空家等については、その跡地を公共的な活用ができると判断される場合に限り、空家等の除却や跡地整備への支援をする施策を検討します。

第7章 特定空家等に対する措置その他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものであることから、地域住民の生命、健康、財産の保護を図るとともに健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じることとします。

◎空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条第2項

「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。

特定空家等の判断を行うため、国のガイドラインや今後作成予定の「日之影町特定空家等判断基準」により、総合的に判断することとします。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は空家法による指導が困難である空家等については、「日之影町空家等対策の推進に関する条例」に基づき、指導等の措置を実施します。

また、関係機関と連携した指導の実施を検討します。

1 措置の方針

(1) 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

(2) 措置内容の検討

特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。

調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

措置の内容を決定するにあたり、日之影町特定空家等対策審議会の意見を求め

ることとします。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとします。

2 措置の実施

(1) 助言・指導

空家法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対し、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

(2) 勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、空家法第14条第2項の規定に基づき、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税務課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知します。

(3) 命令

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、空家法第14条第3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勧告の措置を講ずるよう命じます。

命令を実施する場合には、空家法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき実施します。

(4) 行政代執行

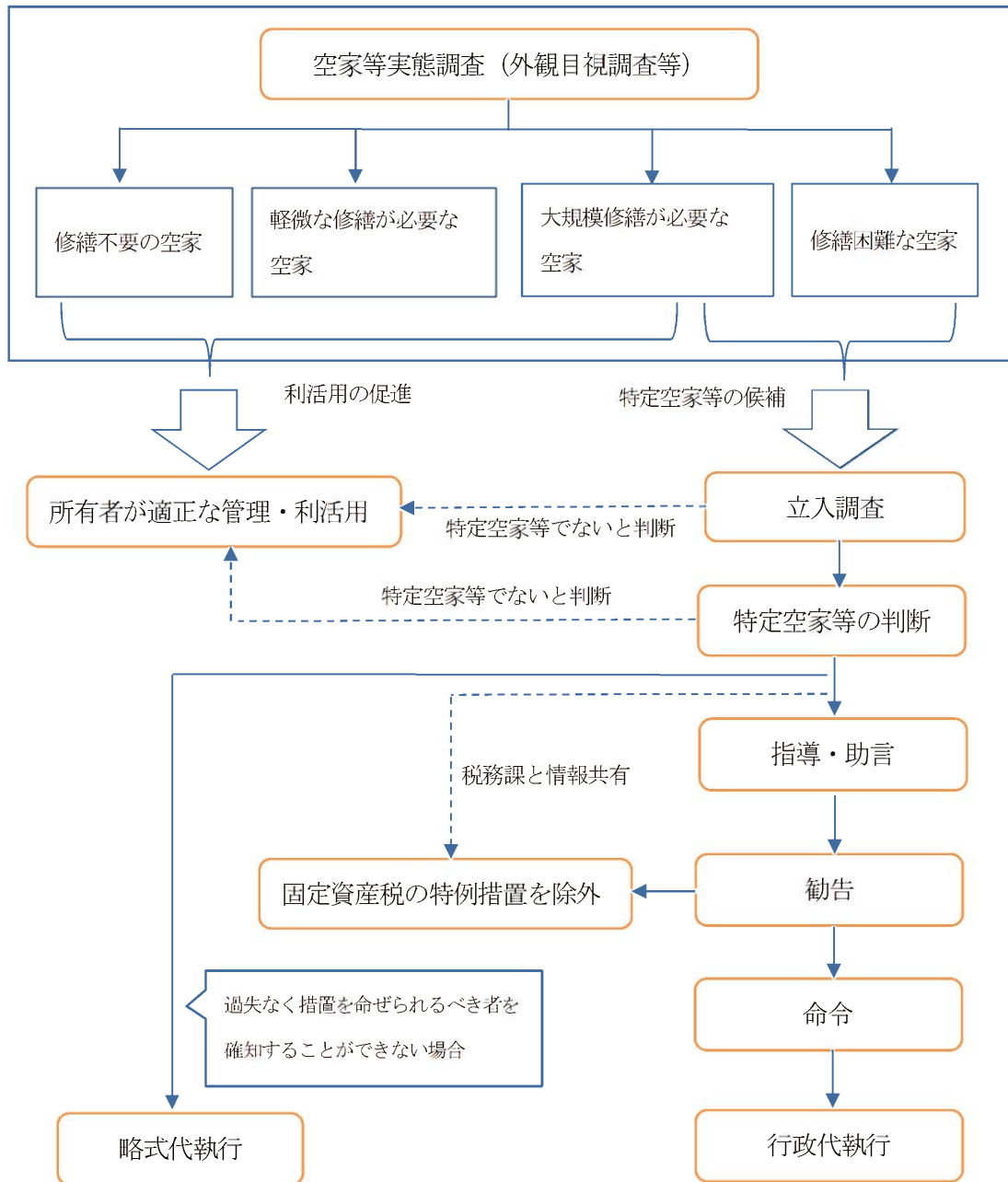
命令を行っても改善が見られない場合は、空家法第14条第9項の規定に基づき、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、所有者に代わり空家等の除去等必要な措置を講じます。措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

また、所有者等が確知できない場合は、空家法第14条第10項の規定に基づき略式代執行を実施します。

3 その他の対応

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び建物等の倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、日之影町空家等対策の推進に関する条例第12条の規定に基づく緊急安全措置を講じます。

◆特定空家等の対応フロー



第8章 空家等対策の実施体制

1 日之影町特定空家等対策審議会

日之影町空家等対策の推進に関する条例第9条の規定に基づき、特定空家等に対する措置等に関する事項を調査・審議します。

2 庁内の組織体制

空家等をもたらす問題を解消するため、庁内横断的に対応する必要があります。空家等に関する施策・事業を総合的に推進し実効性を確保するため、庁内体制を以下のとおり整備します。

担当業務	担当課
・ 防災・防犯対策に関すること	総務課
・ 空家等対策の総合窓口に関すること ・ 本計画の策定及び変更に関すること ・ 空き家情報バンクに関すること ・ 空家等の有効的な活用に関すること ・ 空家等実態調査に関すること ・ 事務連絡員等からの情報収集に関すること ・ 移住定住支援コーディネーターとの連携に関すること	地域振興課
・ 環境（ごみ放置、不法投棄等）に関すること ・ 高齢者一人暮らし世帯の情報提供に関すること ・ 民生委員からの情報提供に関すること	町民福祉課
・ 納税義務者及び所有者等の情報提供に関すること ・ 固定資産税の情報提供に関すること	税務課
・ 空家の破損や倒壊、除去に関すること ・ 空家の耐震性に関すること ・ 簡易水道の情報提供に関すること	建設課
・ 通学路の安全点検に関すること	教育委員会

3 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関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・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

(2) 不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空き家情報バンクの充実等

(3) 建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

(4) 高千穂警察署

危険回避のための対応等

(5) 西臼杵消防本部

災害対策、災害時の応急措置等

(6) 自治公民館

空家等情報の提供、跡地の利活用等

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。

(目的)

第1条 この条例は、本町における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、空家等に関する対策についての基本理念並びに町、町民、空家等の所有者等の責務その他必要な事項を定めることにより、町民の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、まちづくり活動の活性化を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 町内に存在する建物その他の工作物（既に倒壊したものを含む。）及びこれらの敷地であって、常態として人が使用していないもの又はこれに類する状態にあるものをいう。
- (2) 空き地 町内に存在する土地（原則として農林業用地を除く。）であって、常態として人が使用していないもの又はこれに類する状態にあるものをいう。
- (3) 空家等 空家及び空き地をいう。
- (4) 所有者等 空家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (5) 町民等 町内に居住し、滞在し、勤務する者をいう。
- (6) 管理不全な状態 空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
- (7) 特定空家等 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）第2条第2項に規定される空家等をいう。

(基本理念)

第3条 空家等に関する対策は、管理不全な状態の空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置が適切に講じられなければならない。

2 空家等に関する対策は、その地域資源としての活用を促進するため、情報の収集、整理その他の必要な措置が講じられなければならない。

3 空家等に関する対策は、町、町民、空家等の所有者等が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。

(町の責務)

第4条 町は、前条に定める空家等に関する対策についての基本理念（次条において「基本理念」という。）にのっとり、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(町民、空家等の所有者等の責務)

第5条 町民、空家等の所有者等は、その社会的責任を自覚し、基本理念にのっとり、自らの責任及び負担において空家等が管理不全な状態等にならないよう、常に適正にこれを管理しなければならない。

2 所有者等は、空家等の適正管理又は有効活用に関する町又は町民等に協力するよう努めなければならない。

(情報提供)

第6条 町民等は、管理不全な状態の空家等を発見したときは、その情報を町に提供するよう努めなければならない。

2 町長は、前項の規定により提供された情報を適正に管理するものとする。

(調査等)

第7条 町長は、空家等を発見したとき又は町民等から前条第1項の規定による情報提供を受けたときは、当該空家等の状態及び所有者等について必要な調査をすることができる。

2 町長は、前項の規定による所有者等の調査において必要があると認めるときは、町が他の目的のために保有する情報を利用することができる。

3 町長は、この条例の施行に必要な限度において、所有者等若しくは町民等に対し、必要な報告を求め、又はその職員に管理不全な状態等の空家等（空家の敷地又は空き地に限る。）に立ち入らせ、空家等の状態及び所有者等を調査させ、若しくは関係者に質問させることができる。

4 前項の規定により立入調査又は質問をする職員は、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。

(助言、指導等に係る手続)

第8条 町長は、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）第14条第1項から第3項までの規定により必要な措置を助言し、指導し、若しくは勧告し、又は命じようとする場

合において必要があると認めるときは、次条に規定する審議会の意見を聴くものとする。

(審議会の設置)

第9条 前条に定める事項のほか、町長の諮問に応じ、特定空家等に対する措置等に関する事項を調査審議するため、日之影町特定空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 審議会は、委員10人以内をもって組織する。
- 3 委員は、法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者その他町長が必要と認める者のうちから、町長が委嘱する。
- 4 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。
- 5 委員は、再任することができる。
- 6 審議会に会長を置き、委員の互選によって定める。
- 7 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。
- 8 会長に事故があるとき、又は欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(審議会の会議)

第10条 審議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 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、議長の決するところによる。

(審議会の庶務)

第11条 審議会の庶務は、空家等に関する対策を担当する課において処理する。

(緊急安全措施)

第12条 町長は、管理不全な状態の空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、これにより道路、広場その他公共の場所において、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下この条において「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置をとることができる。

- 2 町長は、前項の措置をとったときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、町長は、第1項の措置をとった場合において、当該措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措

置の内容、その他町長が必要と認める事項を告示するものとする。

(委任)

第13条 この条例に定めるほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、平成29年1月1日から施行する。