

伊佐市空家等対策計画

平成 29 年 3 月

伊佐市

～ 目 次 ～

第1章 計画の基本的事項

1 計画策定の背景	1
2 計画の位置づけ	1
3 計画の期間	1
4 計画の見直し	1

第2章 本市の現状と推計

1 人口の推移と推計	2
2 世帯数の推移	2
3 空家件数の状況及び空家率の推移	2

第3章 基本的な方針

1 空家対策に関する基本的な方針	3
2 基本理念	3
3 対象とする区域	3
4 役割と責務	3

第4章 具体的な施策

1 空家等の実態調査に関する事項	5
2 空家等の適切な管理	5
3 空家等の適切な管理のフロー図	5
4 特定空家等の判断基準	6
5 空家等の有効活用	7
6 空家等に関する相談への対応	8
7 空家等に関する対策の実施体制	8
8 空家等の管理に関する支援	8
9 関係団体との連携	9

第5章 資料編

1 「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（抜粋）	10
2 空家等対策の推進に関する特別措置法	14
3 伊佐市空家等の適正管理に関する条例	19

第 1 章 計画の基本的事項

1 計画策定の背景

近年、急激に進む人口減少や既存の建築物の老朽化、社会的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なされていない住宅等が年々増加している。そのような空家等の中には、倒壊のおそれがあるなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じており、地域住民に深刻な影響を及ぼすことが懸念されています。

このような状況から、国は平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特別措置法」という。）」を公布し、本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

また、本市においても、空家等の適正管理などの空家等対策に取り組むため、平成 28 年 1 月 1 日に「伊佐市空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）」を施行しました。

しかし、空家等がもたらす問題は多岐にわたり、空家等の所有者又は管理者の特定が困難な場合もあるなど、総合的に対応するための施策の充実を図ることが必要です。

これらの経緯を踏まえ、本市の空家等に対する基本的な取り組みや対策を総合的かつ計画的に推進するため、特別措置法及び条例に基づき、伊佐市空家等対策計画を策定します。

2 計画の位置づけ

この計画は、特別措置法第 6 条第 1 項の規定及び条例に基づき策定される計画です。

3 計画の期間

この計画の期間は、平成 29 年 4 月から平成 34 年 3 月までの 5 年間とします。

4 計画の見直し

社会情勢の変化に対応するため、必要に応じて計画期間中においても見直しを行います。

第2章 本市の現状と推計

1 人口の推移と推計

本市の人口は、平成27年10月現在26,810人で、人口減少傾向にあります。なお、国立社会保障・人口問題研究所が公表している本市の将来推計人口では、今後、さらに人口減少が進み、平成52年には18,003人となる見込みです。

単位：人

区分	H12	H17	H22	H27	H32	H37	H42	H47	H52
男性	15,373	14,421	13,392	12,344	11,492	10,597	9,777	8,997	8,243
女性	18,135	17,028	15,912	14,466	13,645	12,554	11,542	10,626	9,760
計	33,508	31,499	29,304	26,810	25,137	23,151	21,319	19,623	18,003

資料：「国勢調査」、社人研「将来推計人口」

2 世帯数の推移

単位：世帯

区分	H21	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28
伊佐市	14,418	14,294	14,286	14,234	14,149	14,065	13,874	13,764

資料：住民基本台帳

3 空家件数の状況及び空家率の推移

平成25年度住宅・土地統計調査では、本市の空家の件数は、3,930戸で、空家率は26.55%です。住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため5年ごとに10月1日時点で国が行う調査です。

◆ 空家件数の推移

単位：戸

区分	平成15年度		平成20年度		平成25年度	
	総数	空家数	総数	空家数	総数	空家数
伊佐市	—	—	—	—	14,800	3,930
鹿児島県	809,700	106,400	851,300	129,900	864,700	147,300
全国	53,890,900	6,593,300	57,586,000	7,567,900	60,628,600	8,195,600

資料：住宅・土地統計調査

◆ 空家率の推移

区分	平成15年度	平成20年度	平成25年度
伊佐市	—	—	26.55%
鹿児島県	13.14%	15.26%	17.03%
全国	12.23%	13.14%	13.52%

資料：住宅・土地統計調査

第3章 基本的な方針

1 空家対策に関する基本的な方針

空家等の適正な管理及び空家等の活用の促進に積極的に取り組むことにより、市民の安全で安心な暮らしと良好な生活環境の保全を図ることを目的とします。

2 基本理念

(1) 空家等の適切な管理

適切な管理が行われていない空家等の問題の責任は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により対応することが前提となるが、空家等の所有者等が、経済的な事情等から十分な管理ができない場合もあります。

結果として、所有者等が空家等の適切な管理ができず、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある場合は、市が所有者等に空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう特別措置法に基づく措置を進めます。

(2) 空家等の有効活用

空家等の中には、有効活用できる空家等もあります。空家バンクを設置し、空家等の有効活用を進めます。

また、空家等を活用した定住促進を図るため、空家等施策と定住施策が連携して取り組みます。

(3) 助成制度の充実

国の財政上の措置を活用し、空家等対策に必要な助成制度を検討します。

3 対象とする区域

この計画の対象区域は市内全区域とします。

4 役割と責務

(1) 所有者等の責任

特別措置法では、「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。」と規定されているように、空家等の所有者等は、第一義的に所有者等の責任において、空家等の適切な維持管理を行う必要があります。

(2) 国の役割

特別措置法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、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等により、市町村による空家等の適切な実施を支援する。

また、空家等対策の実施に要する費用に対し、特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援するとしています。

(3) 県の役割

特別措置法第6条第4項に基づき市町村が策定する「空家等対策計画」の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を行うことが規定されています。

(4) 市の役割

市は、空家等対策の実施に関し、庁内関係部署と連携を図り、関係機関・団体と協議会等を組織し、適切に空家等対策を推進していきます。

また、空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者の特定を行い、所有者等に適切な管理を促す必要があります。

なお、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、調査を行い、必要に応じて、特定空家等に対する措置を講じます。

第4章 具体的な施策

1 空家等の実態調査に関する事項

市内全区域を対象として実態調査を実施し、調査した空家等の情報を基に、空家等の所在やその状態等を把握します。

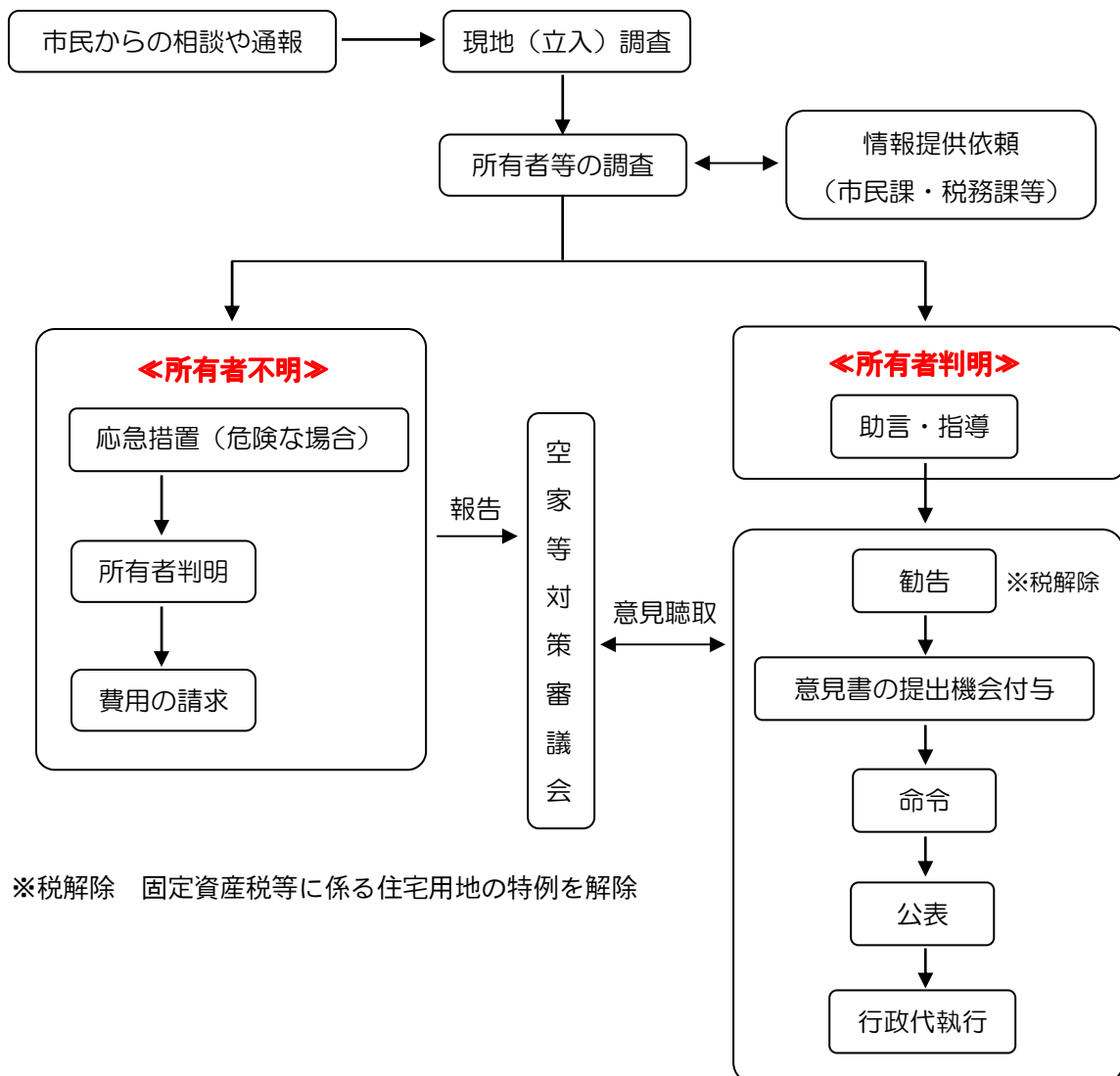
なお、調査の結果、空家等として把握した建築物等について、データベースの整備を実施します。

2 空家等の適切な管理

空家等の適切な管理ができていない場合は、空家等の所有者等に対し、特定空家等の適切な管理を促すため、特別措置法に基づき、空家等の所有者等に助言・指導等を実施します。

なお、空家等が危険な状況にあり、緊急的に危険を回避する必要があると認められるときは、必要最小限の措置を講じます。

3 空家等適切な管理のフロー図



※税解除 固定資産税等に係る住宅用地の特例を解除

4 特定空家等の判断基準

国が示した「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）を参考にし、空家等の状態及び周辺への影響等を踏まえ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを「特定空家等」とします。

- (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
 - ア．建築物が倒壊等するおそれがある
 - イ．屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
 - ウ．擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

- (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
 - ア．建築物又は設備等の破損等が原因で著しく有害となるおそれがある
 - イ．ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく有害となるおそれがある

- (3) 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ア．既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている
 - イ．周辺の景観と著しく不調和な状態である

- (4) 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
 - ア．立木等を放置することが不適切な状態である
 - イ．空家等に住みついた動物等を放置することが不適切な状態である
 - ウ．建築物等の不適切な管理等が原因でこのまま放置することが不適切な状態である

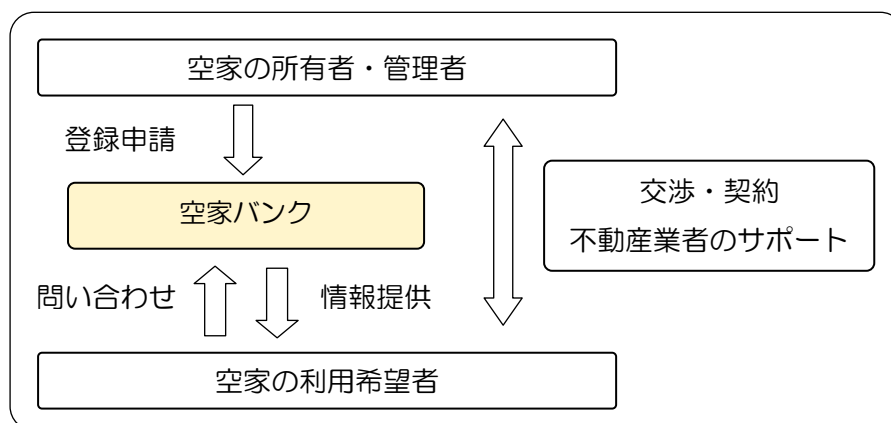
※上記の具体的な判断基準は、資料編 P10 『「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（抜粋）』とする。

5 空家等の有効活用

(1) 空家バンク

空家バンクとは、売却や賃貸を考えている空家の所有者等の不動産情報をあらかじめ登録する制度で、一元化した空家情報を市のホームページに掲載し、購入・賃貸入居の希望者に情報を提供します。交渉・契約は、当事者間もしくは市内不動産業者の仲介のもとで行います。

空家バンクを実施することで、住宅の住みかえや定住促進等につながり、空家等の有効活用を図ります。

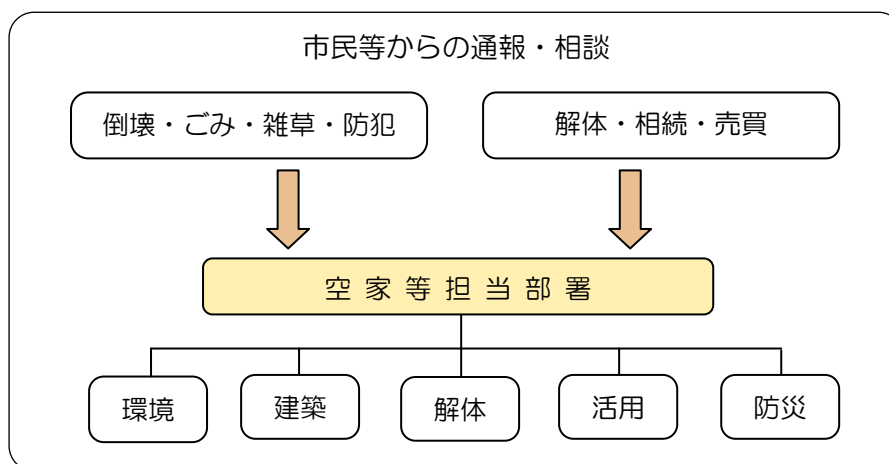


(2) 定住促進のための支援制度（伊佐市まち・ひと・しごと創生総合戦略）

空家等を活用して、6次産業化等に取り組む新規就労者や宿泊施設、飲食店、小売店などを開設する場合の助成制度の創設を検討し、既存の制度の見直しとあわせた新たな支援を構築します。

6 空家等に関する相談への対応

市民等からの通報や相談窓口を一元化することで、市民等に分かりやすい相談窓口を設置し、空家等に関する相談体制を整備します。



7 空家等に関する対策の実施体制

担当課	業務内容
環境政策課	相談窓口、特定空家等対策、審議会及び関係機関との調整
総務課	防犯・防災、危険廃屋解体撤去工事補助金
伊佐PR課	空家バンク、定住促進
建設課	空家等の老朽化の判断
税務課	所有者等の情報提供、住宅用地特例措置、譲渡所得特別控除
市民課	戸籍等の情報提供、相続

8 空家等の管理に関する支援

(1) 危険廃屋解体撤去工事補助金

景観及び住環境の向上並びに市民の安全安心の確保を図るため、危険廃屋の解体及び撤去に係る経費の一部を助成します。

(2) 市民に対する情報提供

空家等の対策を推進するためには、市民等に広く空家に対する適切な管理又は活用等を促すことが必要であるため、広報紙やホームページ等により市民に対する周知・啓発を行います。

また、空家等の所有者等は、市外に居住していることが多く、空家等の状況を把握することが困難な場合があります。市内業者に空家等の維持管理を依頼したいとの問い合わせがあった場合は、市と協定を結んだ事業者を紹介します。

9 関係団体との連携

(1) 伊佐市空家等対策審議会

審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査及び審議します。

ア. 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

イ. 特定空家等に対する措置に関する事項

構成員は、法務、不動産、建築等に関する知識を有する者、関係機関及び関係団体の代表、関係行政機関の職員、計 10 人以内とします。

(2) 金融機関との連携

空家等の適切な管理を推進するため、金融機関と連携・協力を行い、空家が管理不全な状態になることの防止に努めます。

伊佐市の空家対策事業補助金の受給者に対して、協定を締結した各金融機関の空家対策支援ローンの金利が優遇されます。

第5章 資料編

1 「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（抜粋）

〔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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台	
基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。
(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	
構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	
全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。

(ロ) 外壁	
全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	
転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
(ニ) 屋外階段又はバルコニー	
全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
(ホ) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるなどを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。

[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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(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。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。
------	--

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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支障を及ぼしている。 ・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支障を及ぼしている。
------	---

[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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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ない状態となっている。 ・景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ・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。
------	---

(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。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
------	--

[別紙 4] 「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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・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。
------	--

(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。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・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。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・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。
------	---

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。
------	--

2 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。

3 伊佐市空家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、安全で安心なまちづくりの推進と良好な生活環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、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。

(2) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。

(3) 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。以下「法」という。）第2条に規定する特定空家等をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、自らの責任において空家等が特定空家等にならないよう適正に管理しなければならない。

(情報提供)

第4条 特定空家等と思われる空家等を発見した者は、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(調査)

第5条 市長は、特定空家等と思われる空家等を発見したとき又は前条の規定による情報の提供があったときは、当該空家等の所有者等及び状態等を把握するために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

3 前項の調査を行う職員は、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。

(助言又は指導)

第6条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、適正な管理のために必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

2 前項に規定する場合のほか、市長が特に必要と認めるときは、空家等が特定空家等になるおそれがある場合においても、当該空家等の所有者等に対し、助言又は指導を行うことができる。

(勧告)

第7条 市長は、前条第1項の規定による助言又は指導に従わない特定空家等の所有者等に対し、期限を定めて当該特定空家等の適正な管理の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8条 市長は、特定空家等の所有者等が前条の規定による勧告に従わないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて当該特定空家等の適正な管理のために必要な措置を講ずるよう命

ずることができる。

(公表)

第9条 市長は、前条の規定による命令を受けた所有者等が、正当な理由がなく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 特定空家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をするときは、当該命令を受けた所有者等に対し、あらかじめ、その旨を通知し、意見の聴取を行うものとする。

(行政代執行)

第10条 市長は、第8条の規定による命令を受けた所有者等が、当該命令を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同条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）の定めるところにより、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、その費用を当該所有者等から徴収することができる。

2 第8条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6条の助言若しくは指導又は第7条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8条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。

3 市長は、前2項の行政代執行をしようとするときは、あらかじめ伊佐市空家等対策審議会の意見を聴かなければならない。

(応急安全措置)

第11条 市長は、特定空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶこと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な最低限の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講ずるときは、当該特定空家等の所在地及び当該措置の内容を当該特定空家等の所有者等に通知し、又は所有者等を確知することができない場合にあつては、公告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、この限りでない。

3 市長は、第1項の措置を講じた場合において、当該所有者等から当該措置に係る費用を徴収することができる。

(空家等対策審議会の設置)

第12条 市長は、空家等の適正管理について審議するため、伊佐市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第13条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査及び審議し、意見を述べるものとする。

- (1) 法第6条第1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に関する事項
- (2) 法第14条に規定する特定空家等に対する措置に関する事項

(組織)

第14条 審議会は、委員10人以内をもって組織する。

(委員)

第15条 審議会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者
- (2) 関係機関及び団体の代表
- (3) 関係行政機関の職員

2 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。

3 委員は、再任することができる。

(会長)

第16条 審議会に、会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員が、その職務を代理する。

(会議)

第17条 審議会の会議は、会長が招集する。

2 会長は、会議の議長となる。

3 会議は、委員の過半数以上の者の出席がなければ開くことができない。

4 会議の議事は、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。

(庶務)

第18条 審議会の庶務は、環境政策課において処理する。

(関係機関との連携)

第19条 市長は、この条例の施行のため必要があると認めるときは、警察その他の関係機関と連携を図るとともに、必要な情報を提供し、協力を求めることができる。

(委任)

第20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。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成28年1月1日から施行する。