

# 小林市空家等対策計画

令和元年8月策定  
令和6年3月改定

小 林 市

# 小林市空家等対策計画

## 目次

<b>第1章 空家等対策計画の趣旨</b> .....	<b>1</b>
1. 計画策定の背景.....	1
2. 計画の位置づけ.....	1
3. 計画期間.....	1
<b>第2章 空家等の現状と課題及び基本的な方針</b> .....	<b>3</b>
1. 現状と課題.....	3
2. 対象とする地区.....	9
3. 対象とする空家等の種類.....	9
4. 対策に関する基本的な方針.....	10
<b>第3章 空家等の調査に関する事項</b> .....	<b>11</b>
1. 調査内容及び方法.....	11
2. 実態調査.....	11
3. 空家情報のデータベース化.....	12
4. 所有者等が特定できない場合.....	12
5. その他の空家等の調査.....	12
<b>第4章 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</b> .....	<b>13</b>
1. 所有者等の責務.....	13
2. 適正な管理の促進のための施策.....	13
<b>第5章 空家等の活用の促進に関する事項</b> .....	<b>14</b>
1. 空き家バンクによる活用の促進.....	14
2. 良質な住宅ストックの促進.....	14

<b>第6章 特定空家等に対する措置及びその他の対処に関する事項</b> .....	<b>15</b>
1. 措置の方針.....	15
2. 措置の実施.....	15
3. 緊急安全措置.....	18
<b>第7章 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</b> .....	<b>19</b>
1. 相談窓口.....	19
2. 関係機関との連携.....	20
<b>第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</b> .....	<b>21</b>
1. 小林市空家等対策審議会.....	21
2. 小林市特定空家等判定委員会.....	21
<b>第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</b> .....	<b>22</b>
1. 支援の検討.....	22
2. 他法令との連携.....	22
3. 計画の進行管理.....	23
<b>【資料編】</b> .....	<b>24</b>
資料 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	25
資料 2. 小林市空家等の適正管理に関する条例.....	45
資料 3. 小林市空家等の適正管理に関する条例施行規則.....	49

※「空き家」、「空家等」の表記について

本計画での「空き家」は送り仮名の付け方（昭和48年内閣告示第2号）に基づき、原則「空き家」と表記しますが、法律名、計画名、審議会名等の一部の用語は、空家法に基づき「空家等」と表記します。

# 第1章 空家等対策計画の趣旨

## 1. 計画策定の背景

近年、全国的に人口減少や少子高齢化に伴う人口構造の変化、単身世帯の増加などに伴う世帯構造の変化、建物の老朽化等に伴い、居住その他の使用がされていない空家等が増加しています。このような空家等のなかには、適切な管理が行われていない空家等が周辺に悪影響を与えるケースが増え、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を与えているものがあります。

このような状況を踏まえ、国は、平成26年11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。）」を公布しました。また、平成27年2月に「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。）」を策定し公表しました。この基本指針に即して全国の各市町村では、空家法第7条に基づく空家等対策計画の策定が進められています。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条に基づき、国が定めた「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」に即して定めることができる空家等に関する本市の対策計画です。

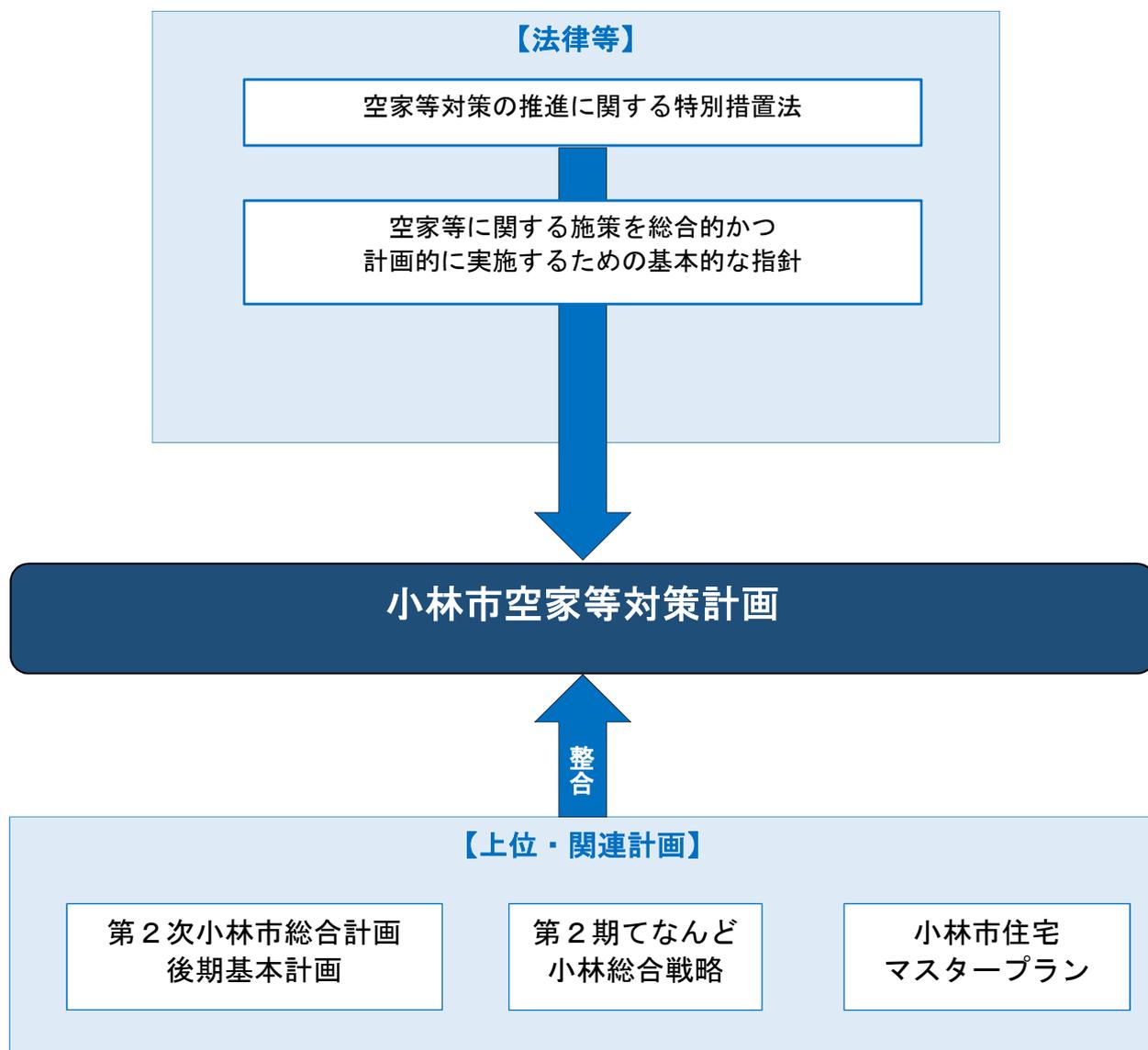
本市の上位計画である「第2次小林市総合計画後期基本計画」や「第2期てなんど小林総合戦略」、「小林市住宅マスタープラン」等との整合性を図りつつ、本計画を推進します。

## 3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度（2024年度）から令和15年度（2033年度）までの10年間とします。

また、本計画は、国の空家等対策の動向や社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行います。

## 上位計画等との関連



## 第2章 空家等の現状と課題及び基本的な方針

### 1. 現状と課題

#### (1) 小林市の人口、世帯数、世帯人員の推移

小林市の人口は、令和2年現在43,670人で平成12年から令和2年まで84.5%と減少し続けている状況です。また、地区別にみても小林地区、野尻地区、須木地区とも減少傾向にあります。

小林市の世帯数は、令和2年現在19,162世帯で平成12年の18,952世帯に比べ101.1%とほぼ横這いとなっていますが、世帯人員は減少傾向にあり、令和2年現在2.3人となっています。

表 人口・世帯数・平均世帯人員の推移

		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年	H12→R2 伸び率
人口(人)	小林市	51,697	49,820	48,270	46,221	43,670	84.5%
	小林地区	40,346	38,923	38,213	37,014	35,264	87.4%
	野尻地区	8,920	8,670	8,075	7,568	6,993	78.4%
	須木地区	2,431	2,227	1,982	1,639	1,413	58.1%
世帯数(世帯)		18,952	19,025	19,576	19,498	19,162	101.1%
平均世帯人員(人/世帯)		2.7	2.6	2.5	2.4	2.3	-

(資料：国勢調査)

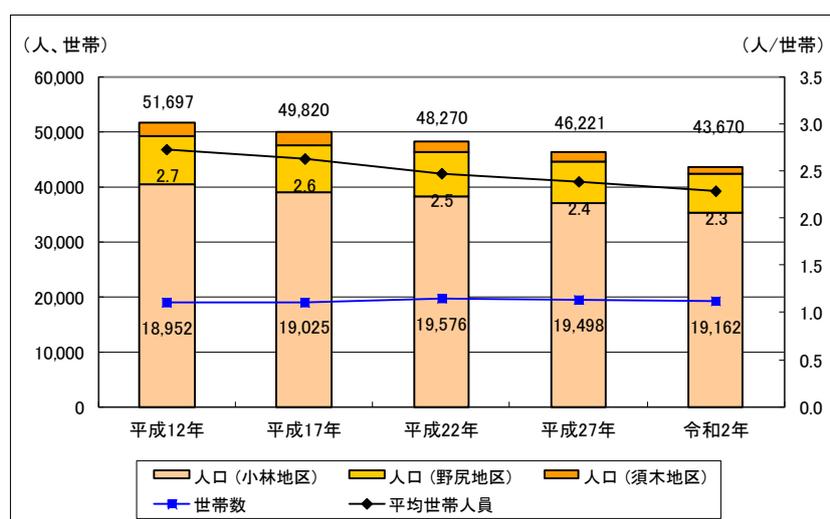


図 人口・世帯数・平均世帯人員の推移

(資料：国勢調査)

## (2) 統計による空き家の状況

### ① 住宅総数の推移

平成30年「住宅・土地統計調査」における全国の住宅総数は約6,242万戸で、20年前の平成10年に比べ、約1,200万戸増加（増加率が約24%）しています。

小林市においては、平成30年現在、住宅総数は23,280戸であり、平成10年と比べ約5,200戸増加（増加率が28.9%）しており、その増加率は、宮崎県及び全国よりも高くなっています。この背景には、本市が合併したことも考えられますが、総合的にみても住宅戸数は増加傾向にあります。

また、隣接するえびの市では平成15年をピークに減少傾向にありましたが、平成30年は増加しております。

このことから、新築住宅を取得する傾向が強く、中古住宅の再利用が停滞していると考えられ、今後も空き家が増加していくことが推測されます。このため、空き家の活用への取り組みが必要となっています。

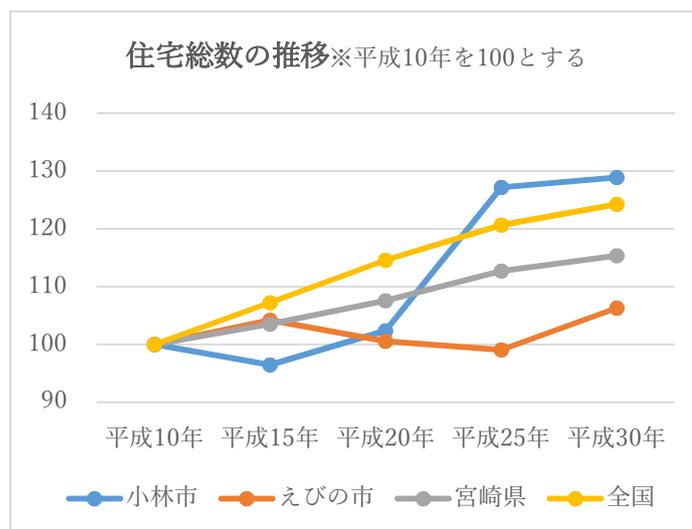


表 住宅総数の推移

(単位:戸)

	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
小林市	18,060	17,420	18,490	22,970	23,280
えびの市	10,960	11,420	11,020	10,860	11,650
宮崎県	473,700	490,400	509,600	533,900	546,400
全国	50,246,000	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,420,000

(資料:住宅・土地統計調査)

※平成10年、平成15年、平成20年の小林市は、旧小林市の数値。  
平成18年小林市と須木村が合併、平成22年小林市と野尻町が合併

## ②空き家数の動向

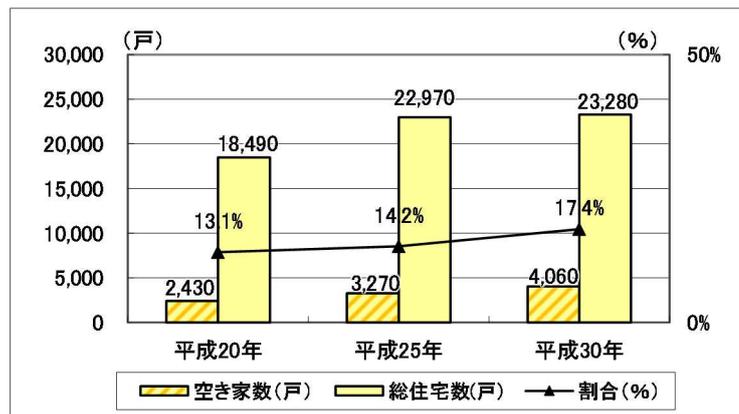
平成30年における空き家率は、17.4%となっており、平成20年から平成30年にかけて4.3%上昇しています。また、県と比較すると、本市の空き家率はやや高くなっています。

### 空き家の状況

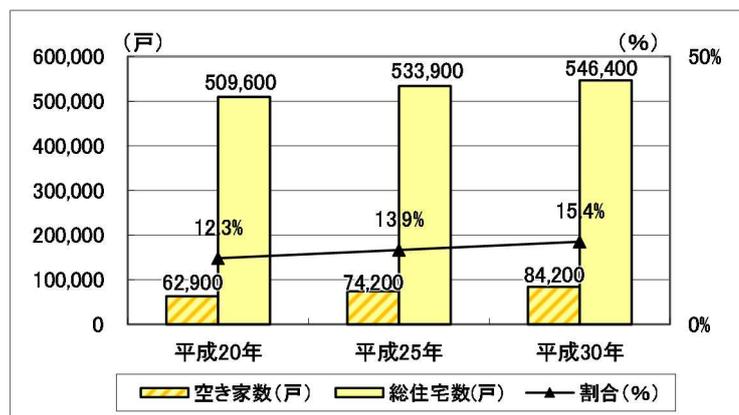
	平成20年	平成25年	平成30年	宮崎県 (平成30年)
総住宅数(戸)	18,490	22,970	23,280	546,400
空き家数(戸)	2,430	3,270	4,060	84,200
空き家率(%)	13.1%	14.2%	17.4%	15.4%

※住宅・土地統計調査は、抽出調査のため、各項目の合計値は必ずしも合致しない。  
(資料：住宅・土地統計調査)

#### 小林市の空き家の状況



#### 宮崎県の空き家の状況



(資料：住宅・土地統計調査)

### (3) 空き家の現状

平成30年度に本市において以下の判定基準を基に、実態調査を実施し空き家と判断されたものは1,418件となっています。

土地統計調査の結果等から今後も空き家は増えることが想定されます。

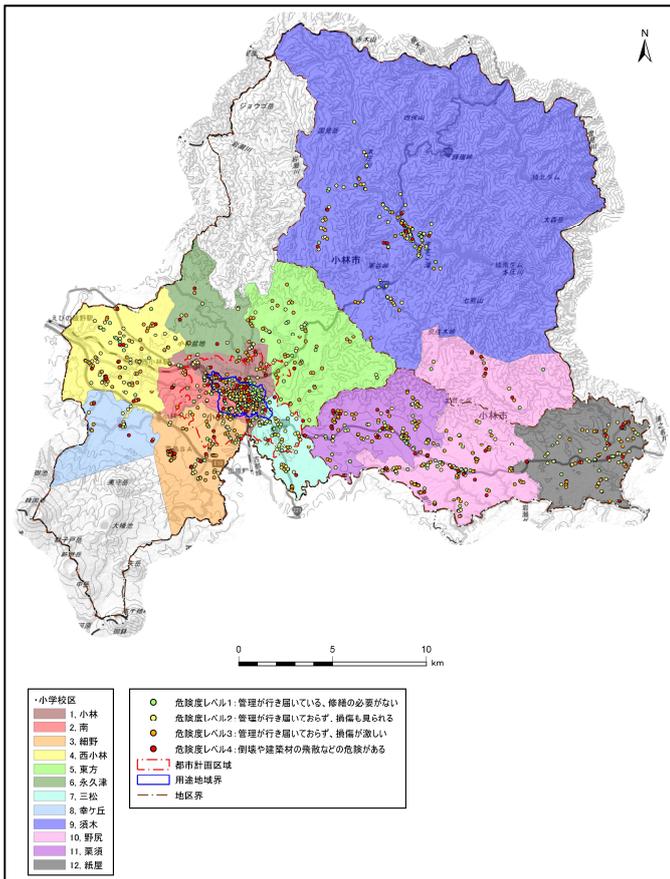


表 小学校区別空き家等危険度件数の実態 (単位：件)

小学校区名	危険度LV1	危険度LV2	危険度LV3	危険度LV4	計
小林	130	123	67	26	346
	37.6%	35.5%	19.4%	7.5%	100.0%
南	54	32	13	6	105
	51.4%	30.5%	12.4%	5.7%	100.0%
細野	21	34	46	12	113
	18.6%	30.1%	40.7%	10.6%	100.0%
西小林	23	42	37	13	115
	20.0%	36.5%	32.2%	11.3%	100.0%
東方	15	23	34	2	74
	20.3%	31.1%	45.9%	2.7%	100.0%
永久津	0	5	7	3	15
	0.0%	33.3%	46.7%	20.0%	100.0%
三松	29	27	14	3	73
	39.7%	37.0%	19.2%	4.1%	100.0%
幸ヶ丘	3	7	5	4	19
	15.8%	36.8%	26.3%	21.1%	100.0%
須木	45	72	21	9	147
	30.6%	49.0%	14.3%	6.1%	100.0%
野尻	51	40	55	15	161
	31.7%	24.8%	34.2%	9.3%	100.0%
栗須	33	53	44	15	145
	22.8%	36.6%	30.3%	10.3%	100.0%
紙屋	20	46	28	11	105
	19.0%	43.8%	26.7%	10.5%	100.0%
計	424	504	371	119	1,418
	29.9%	35.5%	26.2%	8.4%	100.0%

危険度ランク	状態及び建物のイメージ
危険度LV1	管理が行き届いている、 修繕の必要がない
危険度LV2	管理が行き届いておらず、損傷も見られる
危険度LV3	管理が行き届いておらず、損傷が激しい
危険度LV4	倒壊や建築材の飛散などの危険がある

## ① 危険度レベル4の現在の状況

平成30年度の実態調査の中で、最も危険度が高いレベル4の現在の状況を調査しました。前回と同じ状況が約62%ですが、前回より危険なものも約22%増加している状況です。また、利用しているものは約6%で、解体済みのものは約10%と解消している空き家もある状況です。

### 空き屋調査（レベル4）H30年調査から現在の状況（令和5年8月実施）

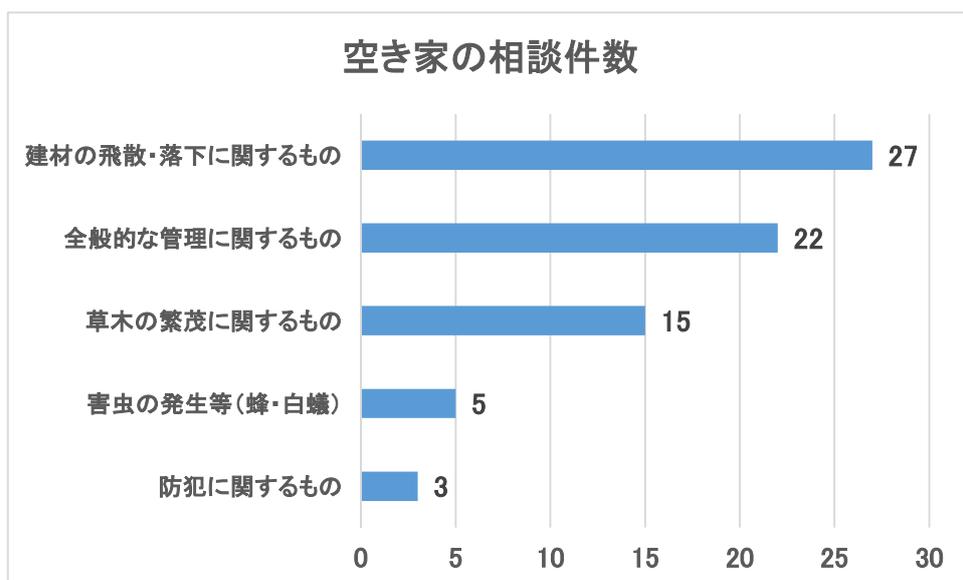
（単位：件）

	件数	空き家の状況			利用あり	解体済み	管理状況	
		前回と同じ	前回より危険	近隣への影響			管理されている	管理されていない
集計	119	74	26	59	7	12	27	73
		62.18%	21.85%	49.58%	5.88%	10.08%	22.69%	61.34%

## ② 空き家の相談件数

空き家に関する相談や苦情は、令和元年度から令和4年度までの4年間で72件あり、解決した件数は38件、割合では約50%と低い状況になっています。これは、空き家の場合、所有者等の特定が困難な場合が多く、また民事的な要素が強いため、市の積極的な指導等が行えなかったことが要因と考えられます。

内容は、建材の飛散・落下などの安全に関する相談や草木の繁茂に関するものが高い割合を示しています。



今後も増加していく空き家数と比例して、相談・苦情件数も増加していくと想定されます。市民の生活環境を改善するため、空き家の所有者等の管理意識を向上させるための市の対応がより求められてきます。

## (4) 空家等における課題

将来人口の推移や空き家の活用の低さから、空家等は今後も増加することが予想されます。空家等の増加に伴い「適正に管理のなされていない空家等」も増加し周辺環境に悪影響を及ぼすことが懸念されます。

以上のことから、空家等問題に関する次の3つの課題を設定します。

- ①空家等の適正な管理
- ②空家等の利活用
- ③管理不全な空家等の改善

## 2. 対象とする地区

本計画の対象区域は、空家等が市内全域に分布しているため、市内全域とします。

## 3. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項の「空家等」とします。なお、空家法における「空家等」及び「特定空家等」の用語の定義は、以下のとおりです。

<p>空家等 (空家法第2条第1項)</p>	<p>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ものを含む。）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。</p> 
<p>特定空家等 (空家法第2条第2項)</p>	<p>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。</p> 

## 4. 対策に関する基本的な方針

法第5条に「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、空家等の管理は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。このため、本計画では、所有者等がその空家等を適切に管理できるような環境整備や活用に関する情報発信などの側面的支援を中心として展開することとします。

また、特定空家等については、明確な基準に基づいて判断及び指定を行い法に基づく措置を講ずるとともに、所有者等が自らの責任において特定空家等の状態を解消できるように助言等を行います。

以上を踏まえ、法第1条の目的を達成し安全安心な市民生活を確保するために、本計画における対策の基本方針は次のとおりとします。

### 基本方針

#### ① 管理不全の空家等の発生の抑制

今後増加することが予測される空家等が、管理不全の状態となり、生活環境の悪化や防災、防犯面において多くの問題を生じさせることが懸念されます。空家等はもちろんのこと使用中の建物の所有者等へも空家等の適正管理についての啓発活動や情報提供を行うことにより、管理不全の空家等の発生を抑制し、地域の良好な住環境の維持および地域住民が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

#### ②空家等の活用

活用が可能な空家等の「小林市空き家バンク」(以下「空き家バンク」という。)への登録を促進することにより、移住や定住を考えられている方により多くの住情報を提供できるようになります。これにより、空家等の活用と移住定住促進を図ります。

また、民間事業者との連携を推進することにより中古市場の活性化を促すとともに、空家等の幅広い活用についての調査、研究に取り組みます。

#### ③空家等の適正な維持管理や除却への誘導

本市は、台風等による風水害などの自然災害にさらされる機会が多く、また南海トラフ地震や火山噴火時には甚大な被害を受けることが予想されている地域です。そのため、所有者等へ空家等の現状をお知らせし、老朽化した空家等や危険な空家等を適正な維持管理または除却に誘導することで、部材の飛散や倒壊による被害を軽減し災害に強いまちづくりを推進します。

## 第3章 空家等の調査に関する事項

### 1. 調査内容及び方法

平成30年度において実態調査にて空家等と判断されたものと市民から直接相談等があった空家等の全戸について、職員による外観調査と所有者等調査を行い、市が管理している空家台帳（平成30年度に調査し作成した台帳）に登録します。

登録した空家等については、土地建物登記簿調査、固定資産税納税義務者調査、住民票調査、戸籍簿調査及び近隣住民等からの情報収集等により所有者を特定します。また、調査情報は空家等管理システムにてデータベース化しています。

調査項目	内容	調査先
土地建物登記簿調査	土地・建物の登記名義人	法務局
固定資産税納税義務者調査	空家等の所有者及び納税義務者	税務課
住民票調査	登記名義人の所在	市民課
	法定相続人の所在	他の自治体
戸籍簿調査	法定相続人の特定	市民課
		他の自治体
関係者等からの情報提供	空家等の使用又は管理状況	周辺住民

### 2. 実態調査

- (1) 空家等の所有者等や空き家の状態等を把握するため地域住民等と連携して実態調査を実施し、必要に応じて継続的に空家台帳の修正を行います。
- (2) 空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため職員等の訪問による聞き取り調査を実施します。
- (3) 職員等は、特定空家等の判断のため必要がある場合に、空家等の敷地内に立入り調査を行います。

### 3. 空家情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、空家台帳を整備し、管財課にて管理します。

なお、空家台帳の情報は以下のとおりとし、必要に応じ関係部局で共有します。

- (1) 空家基本台帳（所在地、建物用途、構造等）
- (2) 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- (3) 所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- (4) 適切な管理の促進（適正管理のお願いや助言・指導等の履歴）

### 4. 所有者等が特定できない場合

- (1) 所有者等不明（相続放棄含む）の確認

①法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査

②法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし空家台帳に登録

- (2) 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行った後、なおも所在が不明な場合には「過失なく所有者等を確知できない」と判断し、空家台帳に記載。

### 5. その他の空家等の調査

市民から新たに相談のあった空家等については、随時調査を行うものとします。また、定期的に空き家の調査を計画し、市域全体における空家等の把握に努めます。

## 第4章 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

### 1. 所有者等の責務

法第5条に規定されているように、空家等の管理は、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。

本計画における適正な管理の促進に関する施策は、所有者等の管理意識を高めるための情報提供や管理しやすい環境を整備するなどの側面的な支援を中心とします。

### 2. 適正な管理の促進のための施策

空家等を適正に管理することは、周辺環境の維持とその資産価値を保持することにつながり、その後の活用等がスムーズに進むこととなります。また、放置された期間が長いほど費用負担が大きくなるため、早期から継続的に管理を行うことも重要です。

一方、相続手続がなされなかったために、本市からの「空き家の適正管理依頼」で、初めて自身が法定相続人に当ることを知る所有者等が存在します。

また、所有者等には、介護施設へ入所している高齢の方や遠隔地に居住している方などもおり、継続的な空家等の管理が難しい場合もあります。このため、次のような対策を行い、空家等の適正な管理についての意識の向上を図り、所有者等による適正管理へと誘導します。

#### ○所有者等による適正管理を促進するための対策

- ① 適正管理の依頼文書とともに現況写真を送付し管理意識の向上を図ります。
- ② 危険な空家等の場合は、民法にある管理責任についてもお知らせすることにより、適正管理や除却への誘導を行います。
- ③ 市内の民間事業者による空家等管理サービスの情報を収集し所有者等へ情報の提供を行います。

#### 民法(抜粋)

##### (土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第717条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

## 第5章 空家等の活用の促進に関する事項

### 1. 空き家バンクによる活用の促進

「第2章 1. (2) 統計による空き家の状況」から分かるように中古住宅市場が停滞していることが空家等の発生要因の一つとなっており、中古市場の活性化が空き家の活用促進につながるものと考えられます。「小林市空き家バンク」(空き家バンク)は、民間市場を補完するものであることから、今後、更に空き家バンクを充実させることにより、空家等の活用が促進されることが期待されます。

#### ○空き家バンク充実の取り組み

- ① 所有者等へ空き家バンクへの登録を案内することにより、個別の登録促進を図る。
- ② 検索しやすいホームページへの改良を行い、情報提供の強化を行う。
- ③ 移住説明会等で空き家バンクの登録物件を紹介するなど、移住・定住施策との連携を図る。

### 2. 良質な住宅ストックの促進

既存の住宅を住み継いでいくことにより、空き家の発生が抑制できます。住み継いでいくためには、将来の使用に耐えられる機能や性能を持つことが必要となります。このため、良質な住宅ストックにつながる事業の推進や制度の周知に取り組みます。

## 第6章 特定空家等に対する措置等及びその他の対処に関する事項

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ことから、市長は地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、小林市特定空家等判定委員会(以下「委員会」という。)及び小林市空家等対策審議会(以下「審議会」という。)で意見を求め市長が認定します。

### 1. 措置の方針

- (1) 措置の優先順位は、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措置を行うものとします。
- (2) 措置内容の検討
  - ① 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。
  - ② 措置の内容を決定するにあたり、審議会の意見を求め、また、内容の変更を行う場合についても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

市長は、特定空家等に認定した空家等について、措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

#### (2) 勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、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用地特例が適用されなくなることから、税務部局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

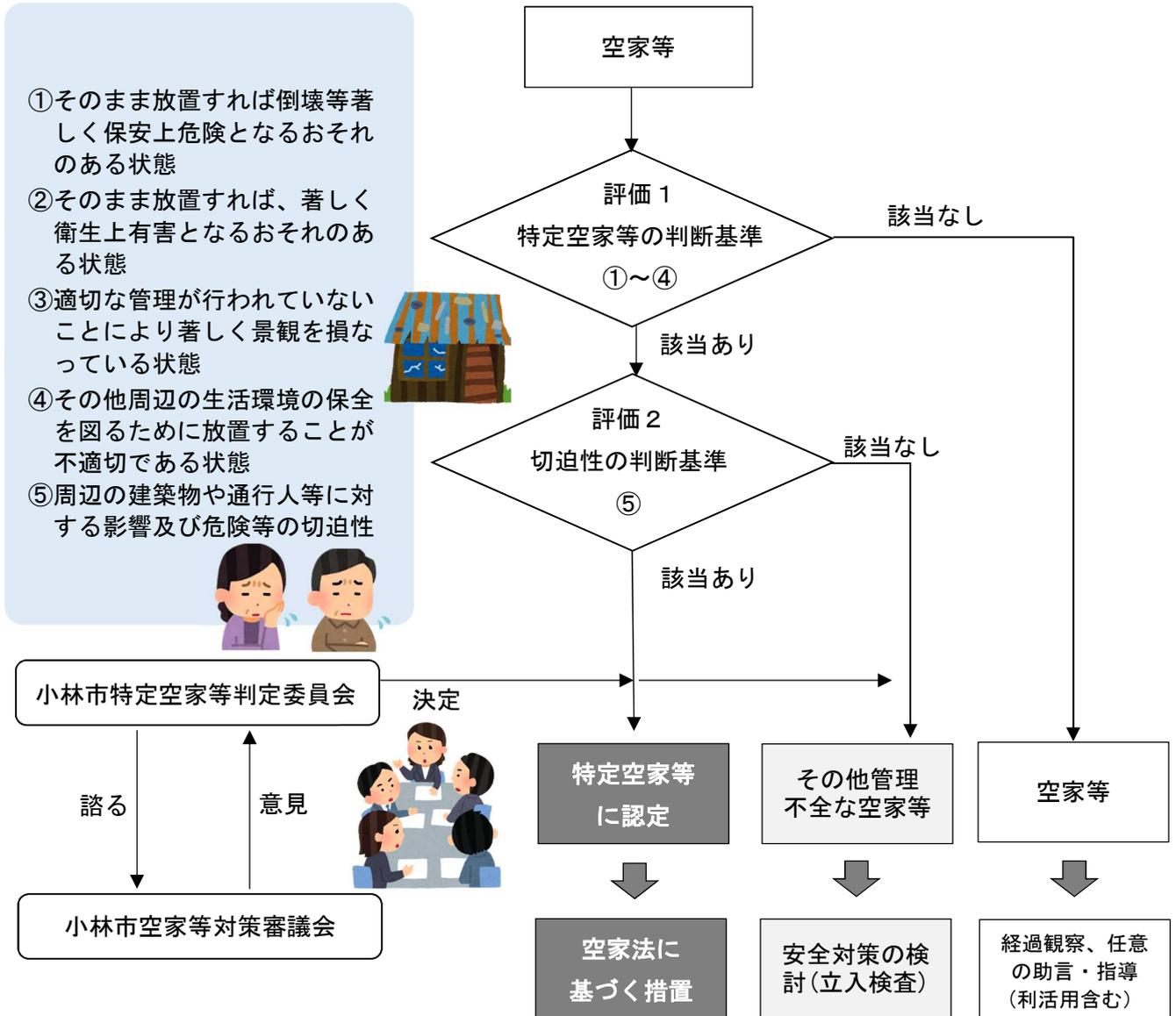
市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じます。

市長は、命令をする場合においては、法第22条第4項から第8項及び第13項から第15項の規定に基づき、実施します。

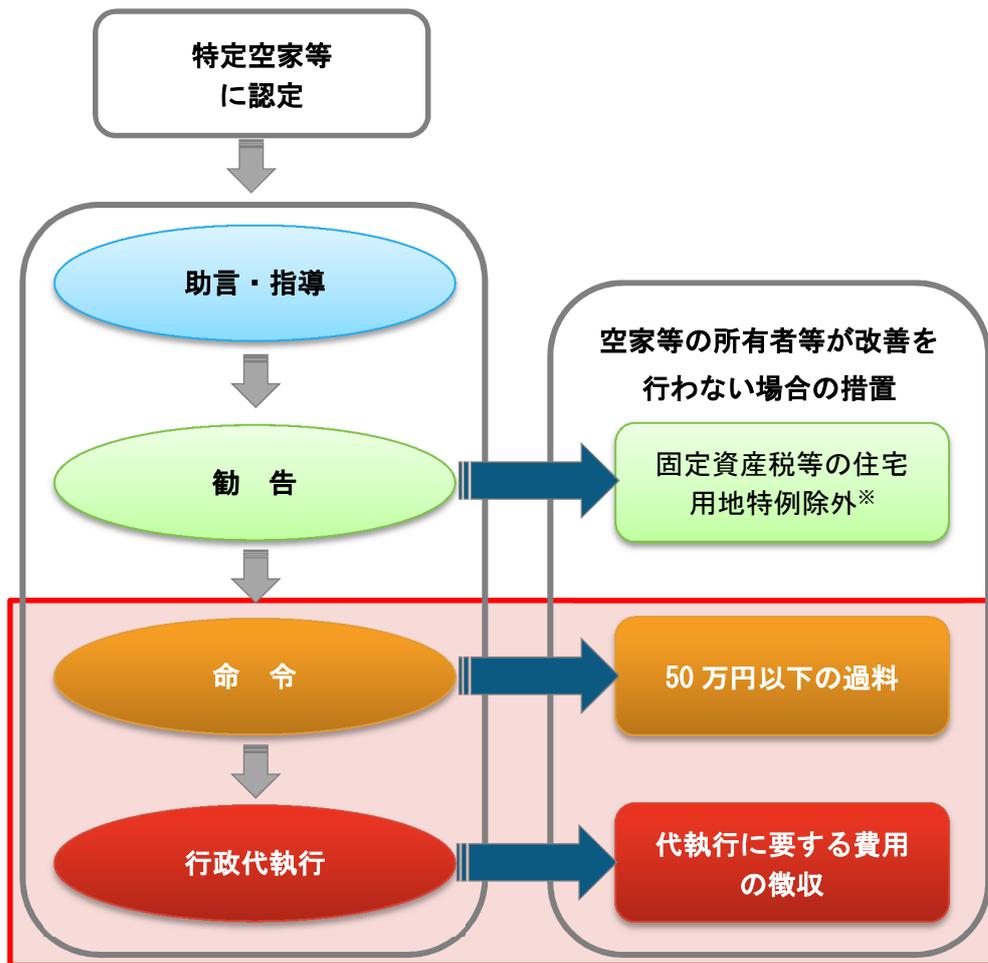
(4) 行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや、履行しても十分でない場合等に行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり実行します。

特定空家等の判断フロー



## 空家法に基づく特定空家等に対する措置の手順



原則として、地域住民や第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が切迫している場合

### ※固定資産税等の住宅用地の特例除外

土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日（賦課期日）において、住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、下表の特例措置があり、税金が軽減されます。

特定空家に認定され、助言、指導、勧告を受けても改善しない場合は、この特例が除外されます。

#### 固定資産税等の住宅用地の特例

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

（資料：国土交通省 HP 抜粋加工）

### 3. 緊急安全措置

緊急安全措置に関する事項を条例第9条で定めています。これは、特定空家等の倒壊等により人命や身体若しくは財産に重大な損害を及ぼす場合に、保身的かつ必要最小限度の措置を小林市が行うものです。緊急的な措置であるため、措置を行った後で所有者等へ通知することとしています。また、所有者等が確知できない場合は、公表を行います。

緊急安全措置の対応は、空家等の倒壊等により影響を受けることが想定される施設の管理者等が行うものとします。

緊急安全措置に要した費用は、所有者等から請求するものとします。

## 第7章 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

### 1. 相談窓口

空き家の所有者や管理者からの相談に対しては、管財課を窓口とします。各相談内容により以下の担当課と連携を図り、担当部署と調整を行い迅速な対応を図ります。

#### 〈庁内における相談窓口〉

担当課	住民等からの相談内容
管財課	空家等の情報提供に関する相談 住宅の腐朽、破損に関する相談
地方創生課	住替え情報及び支援制度に関する相談
生活環境課	樹木の繁茂等に関する相談 ごみや動物等の衛生に関する相談
建設課	通行者への影響に関する相談
危機管理課	侵入や火災の危険等に関する相談
商工観光課	住替え情報及び支援制度に関する相談
長寿介護課	住替え情報及び支援制度に関する相談
税務課	税に関する相談

## 2. 関係機関との連携

空家等問題への対応には、公的機関はもとより民間団体との連携が不可欠となります。

対策の実施に際しては、専門的な問題に関して個別に助言を求める場合も想定されるため、関係団体との個別の連携も図ります。

### 〈関係機関との連携〉

関係機関	取り組み内容
弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士	相続に関する相談や調査、財産の所有移転手続き など
不動産業	所有者等の空家等利活用相談、空家等の情報提供 など
建設業	空家等の解体や改修の相談
自治会	自治会長など地域との連携
警察	危険回避のための措置、防犯
消防	防災（火災他）・危険回避

## 第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 1. 小林市空家等対策審議会

空家等対策に関する市長からの諮問について審議する附属機関として、「小林市空家等対策審議会」が条例により設置されています。審議会での審議事項は、次のとおりとなっています。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
- (2) 特定空家等の認定に関する事項
- (3) その他空家等に関する対策の推進に関し市長が必要と認める事項

また、審議会は法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者その他市長が必要と認める者により構成されます。

### 2. 小林市特定空家等判定委員会

特定空家等について判定及び認定をするため、「小林市特定空家等判定委員会」を設置しています。さらに、特定空家等に該当するか否かの判断や措置内容についても判定委員会で判断を行うこととします。

なお、判定委員会は総務部長を委員長とし、関係課の課長を委員として構成します。

## 第9章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### 1. 支援の検討

空家等は個人財産であることから、第一義的には所有者等が適切に維持管理を行うべきものですが、地域全体で対処方法を検討します。

このため、空家等対策を進めるための必要な支援については、空家等の調査結果を踏まえ、公平性・公益性を考慮したうえで、その取り組みを進めていくこととします。

### 2. 他法令との連携

空家等の対策はこの法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法などそれぞれの法律の目的の範囲内で適正に管理されていない空家等についても、必要な措置を講じることもあるため、空家等の情報について、内部部局で情報共有し連携を図ります。

### 3. 計画の進行管理

本計画の推進にあたっては、PDCAサイクルにより定期的な検証を行い、令和15年度（2033年度）に見直しを行います。成果の検証、計画の見直しにあたっては、小林市空家等対策審議会を開催し、協議を行います。



## 【資料編】

# 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

○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)

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

### 目次

第一章 総則（第一条—第八条）

第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）

第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）

第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）

第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）

第七章 雑則（第二十九条）

第八章 罰則（第三十条）

### 附則

第一章 総則

（令五法五〇・章名追加）

（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。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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・全改)

(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。

(令五法五〇・全改)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・旧第五条繰下・一部改正)

(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。

(令五法五〇・旧第六条繰下・一部改正)

(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。

(令五法五〇・旧第七条繰下)

## 第二章 空家等の調査

(令五法五〇・章名追加)

(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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・一部改正)

(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。

(令五法五〇・一部改正)

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(令五法五〇・章名追加)

(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、これらの方者に対し、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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

第四章 空家等の活用に係る措置

（令五法五〇・章名追加）

（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。

(令五法五〇・旧第十三条繰下)

(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っ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。

(令五法五〇・追加)

(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二百二十七号）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。

（令五法五〇・追加）

（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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

## 第五章 特定空家等に対する措置

(令五法五〇・章名追加)

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（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的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。

（令五法五〇・旧第十四条繰下・一部改正）

#### 第六章 空家等管理活用支援法人

（令五法五〇・追加）

（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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

(令五法五〇・追加)

(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。

（令五法五〇・追加）

（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。

（令五法五〇・追加）

（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。

(令五法五〇・追加)

## 第七章 雑則

(令五法五〇・章名追加)

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。

(令五法五〇・旧第十五条繰下・一部改正)

## 第八章 罰則

(令五法五〇・章名追加)

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。

(令五法五〇・旧第十六条繰下・一部改正)

## 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。

(平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(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。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(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 新法第二十二條第十項及び第十二項(同條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條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。)第十四條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 新法第二十二條第十一項及び第十二項(同條第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同條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條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。

## 2. 小林市空家等の適正管理に関する条例

### ○小林市空家等の適正管理に関する条例

令和4年3月23日

条例第2号

#### (目的)

第1条 この条例は、適正に管理されていない空家等が防災、防犯、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、小林市における空家等の適正な管理等を促進するため、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。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、法と一体的な運用を図り、安全安心な生活環境の保全及び豊かな自然と共に安心して暮らせるまちづくりに寄与す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。

#### (当事者間における紛争解決の原則)

第3条 空家等に係る紛争が生じた場合は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

#### (空家等の所有者等の責務)

第4条 所有者等は、空家等の周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任及び負担において必要な措置を講じ、空家等を適正に管理しなければならない。

#### (市の責務)

第5条 市は、法第7条第1項の規定により定めた空家等対策計画に基づき、空家等に関する必要な施策を総合的かつ計画的に実施し、空家等に関する必要な措置を適切に講ずるとともに、所有者等及び市民等（市内に居住し、滞在し、通勤し、若しくは通学する個人又は市内で事業その他活動を行う個人若しくは法人その他の団体をいう。以下同じ。）に対し、空家等の適正な管理に関する情報を提供することその他の必要な支援を行うものとする。

2 市は、空家等に対する必要な措置を実施するため、市民、事業者、専門的な知識及び経験を有する団体、地域団体等と連携を図るよう努めるものとする。

3 市は、法第11条の規定に基づき、空家等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ものとし、次条第2項の規定により情報が提供された場合は、当該情報を適正に管理するものとする。

(市民等の責務)

第6条 市民等は、空家等が及ぼす生活環境への悪影響について理解を深め、良好な生活環境の確保に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策及び空家等の活用に協力するよう努めるものとする。

2 市民等は、適正な管理が行われていない空家等を発見したときは、その情報を市に提供するよう努めなければならない。

(特定空家等の認定)

第7条 市長は、法第9条第1項及び第2項の規定により調査した空家等について、別に定める基準による判定を行い、必要と認めるときは、当該空家等を特定空家等として認定するものとする。

(勧告に関する意見聴取)

第8条 市長は、法第22条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ、当該勧告に係る特定空家等の所有者等に意見を述べる機会を与えるものとする。

(緊急安全措置)

第9条 市長は、空家等の老朽化、被災による倒壊、管理不全その他の要因による危険な状態が切迫し、これを放置することにより、人命、身体若しくは財産に重大な損害を及ぼし、又は及ぼすおそれがあると認める場合で、かつ、次の各号のいずれかに該当する場合には、法令に違反しない限りにおいて必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を自ら行い、又は委任した者に行わせることができる。

(1) 所有者等を確知することができない場合

(2) 所有者等の確知に時間を要すると予見される場合

(3) 所有者等が自ら当該危険な状態を解消することができないと認める場合

- 2 市長は、前項第1号又は第2号の場合において緊急安全措置を実施するときは、その概要を公表するものとする。
- 3 市長は、第1項第3号の場合において緊急安全措置を実施するときは、所有者等に当該緊急安全措置に係る概要その他必要な事項を通知し、当該緊急安全措置の実施について所有者等の同意を得るものとする。ただし、所有者等が通知を受けた日から起算して7日以内に異議を述べない場合は、緊急安全措置の実施に同意したものとみなす。
- 4 前項の規定にかかわらず、市長は、緊急かつやむを得ないと認めるときは、所有者等の同意を得ずに緊急安全措置を実施することができる。この場合において、当該実施した緊急安全措置の概要等については、完了後速やかに所有者等へ通知するものとする。
- 5 市長は、前2項の規定により緊急安全措置を実施したときは、所有者等に対し、当該緊急安全措置に要した費用を請求するものとする。

(審議会の設置)

第10条 市の空家等に関する施策の推進に関し、適正かつ円滑な運用を図るため、市長の附属機関として小林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11条 審議会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項を審議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
- (2) 第7条に規定する特定空家等の認定に関する事項
- (3) その他空家等に関する対策の推進に関し市長が必要と認める事項

(組織)

第12条 審議会は、委員10人以内をもって組織する。

- 2 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市長が必要と認める者のうちから、市長が委嘱する。

(委員の任期)

第13条 委員の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合の補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

- 2 委員は、再任されることができる。

(会長)

第14条 審議会に会長を置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

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

(会議)

第15条 審議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 審議会は、委員の過半数の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 審議会の議事は、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。

(守秘義務)

第16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。

(審議会の庶務)

第17条 審議会の庶務は、総務部において処理する。

(委任)

第18条 この条例に定めるもののほか、この条例に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

この条例は、令和4年4月1日から施行する。

### 3. 小林市空家等の適正管理に関する条例施行規則

○小林市空家等の適正管理に関する条例施行規則

令和4年3月23日

規則第14号

(趣旨)

第1条 この規則は、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。）及び小林市空家等の適正管理に関する条例（令和4年小林市条例第2号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則における用語の意義は、法及び条例で使用する用語の例による。

(立入調査等)

第3条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査通知書（様式第1号）により行うものとする。

2 法第9条第4項の身分を示す証明書は、立入検査等をする職員の携帯する身分を示す証明書（様式第2号）とする。

(特定空家等の判定及び認定)

第4条 条例第7条の規定による判定及び認定は、小林市特定空家等判定委員会（以下「判定委員会」という。）において行うものとする。

2 判定委員会は、条例第11条に規定する小林市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）に諮った上で認定を行うものとする。

(助言及び指導)

第5条 法第22条第1項の規定による助言は、口頭又は文書により行い、同項の規定による指導は、指導書（様式第3号）により行うものとする。

(措置の参考)

第6条 市長は、法第22条第2項の規定による勧告（以下「勧告」という。）、同条第3項の規定による命令（以下「命令」という。）又は同条第9項の規定による代

執行（以下「代執行」という。）をしようとするときは、小林市空家等判定委員会の意見を聴くものとする。

（勧告に関する意見聴取）

第7条 市長は、条例第8条の規定により、所有者等に対して意見を述べる機会を与えるときは、勧告に係る事前通知書（様式第4号）により通知するものとする。

2 前項の通知を受けて意見を述べようとする者は、当該通知を受けた日から起算して14日以内に、勧告に対する意見書（様式第5号）により意見を述べるものとする。ただし、口頭で意見を述べることを希望する場合は、当該通知を受けた日から起算して5日以内にその旨を市長に申し出るものとする。

（勧告）

第8条 勧告は、勧告書（様式第6号）により行うものとする。

（命令）

第9条 命令は、命令書（様式第7号）により行うものとする。

2 法第22条第4項の通知書は、命令に係る事前通知書（様式第8号）とし、同項の意見書は、命令に対する意見書（様式第9号）とする。

3 法第22条第11項の標識は、標識（様式第10号）とする。

（意見の聴取等）

第10条 法第22条第5項の規定による請求は、意見聴取請求書（様式第11号）により行うものとする。

2 前項の請求をしようとする者（以下「聴取請求者」という。）は、代理人を選任するときは、前項の意見聴取請求書に委任状（様式第12号）を添えなければならない。

3 法第22条第7項の規定による通知は、意見聴取通知書（様式第13号）により行うものとする。

4 聴取請求者又はその代理人は、やむを得ない事由により意見の聴取に出頭できないときは、意見の聴取の期日の前日までに、意見の聴取に出頭できない旨の届出書（様式第14号）により市長に届け出るものとする。

5 市長は、前項の届出があった場合において、期日に出頭できない事由がやむを得ないと認めるときは、意見の聴取の期日を延期することができる。

- 6 市長は、災害その他やむを得ない事由により、法第22条第7項の規定により通知及び公告をした期日又は場所において、意見の聴取が困難であると認めるときは、意見の聴取の期日を延期し、又は場所を変更することができる。
- 7 市長は、前2項の規定により意見の聴取の期日を延期し、又は場所を変更するときは、法第22条第7項の規定に準じて通知及び公告を行うものとする。
- 8 意見の聴取は、市長又は市長の指名した者が議長として執り行うものとする。
- 9 議長は、意見の聴取の秩序を維持するため、意見の聴取を妨害し、又はその秩序を乱す者に対して退場を命ずる等適当な措置をとることができる。
- 10 議長は、聴取請求者又はその代理人が正当な理由なく意見の聴取の期日に出頭しない場合は、これらの者に対し改めて意見を述べる機会を与えることなく、意見の聴取を終結することができる。
- 11 意見の聴取に出頭した聴取請求者又はその代理人が、議長の質問に答弁せず、又は議長の許可なく退場したときは、前項の規定を準用する。

(代執行)

- 第11条 代執行をする場合における行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第15号）により行うものとする。
- 2 行政代執行法第3条第2項の代執行令書は、代執行令書（様式第16号）とする。
  - 3 行政代執行法第4条の証票は、執行責任者証（様式第17号）とする。

(緊急安全措施)

第12条 条例第9条第1項の規定による緊急安全措施は、次のとおりとする。

- (1) 近隣住民等に危険を知らせる看板の設置
  - (2) 急な倒壊等を防ぐための応急的な設備の設置
  - (3) 落下及び飛散を防止するネット並びにロープの設置
  - (4) その他市長が必要と認める措置
- 2 条例第9条第3項の規定による通知は、緊急安全措施実施に係る事前通知書（様式第18号）により行うものとし、同項の規定による同意の取得は、緊急安全措施実施に係る同意書（様式第19号）により行うものとする。
  - 3 条例第9条第4項の規定による通知は、緊急安全措施実施通知書（様式第20号）により行うものとする。

(その他)

第13条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、令和4年4月1日から施行する。