

国東市空家等対策計画

国 東 市
平成 28 年 10 月

■ 目次 (国東市空家等対策計画)

第 1 章 背景と現況

- 1 背景
- 2 国東市の空家等の現況
- 3 主な対策の経緯等

第 2 章 基本事項

- 1 計画の目的
- 2 計画の対象
 - (1) 対象地区
 - (2) 対象とする「空家等」
- 3 計画の期間
- 4 基本の方針
 - (1) 所有者等による管理の原則
 - (2) 公平かつ公益的な対応
- 5 基本理念
 - (1) 快適な住環境の保全
 - (2) 安全で安心なまちづくりの推進
 - (3) 空家等を活用した定住の促進

第 3 章 今後の対策

- 1 実施体制
- 2 実態調査
- 3 具体的な取組み
 - (1) 管理不全な空家等
 - (2) 特定空家等の措置
 - (3) 利活用できる空家等
- 4 今後検討すべき対策
 - (1) 条例等の取扱い
 - (2) 補助事業等の活用

まとめ

資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 国東市空き家等の適正管理に関する条例

第 1 章 背景と現況

1 背景

本市では、これまで年々増加傾向にある適切な管理が行われていない空家等※に関しては、既存の建築基準法、道路法、消防法等により各担当部署が各々対応してきました。

平成24年10月に「国東市空き家等の適正管理に関する条例」（以下「市空き家条例」という）を施行し、老朽化し倒壊のおそれのある空家等に関しては、その事務を総務課が所管し、所有者に適正な管理を強く促すなど対策に取り組んできました。

そのような状況のなか、国は、適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題が防災、衛生、景観等多岐にわたる一方で、所有者等の特定が困難な場合があるなど解決すべき課題が多いことから、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、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「空家特措法」という）を公布、平成27年2月に施行しました。

空家特措法では、必要とな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の空家等対策計画の作成を推進していることから、本市では、空家特措法に基づき、市民の生命、身体又は財産を保護するとともに、安心して暮らせる生活環境を確保するため、本計画を策定します。

2 国東市の空家等の現況

平成25年度に活力創生課が実施した「空き家実態調査」では、空家は、915戸が確認されており、その半数以上は利活用が難しい老朽化した空家でした。また、「平成25年住宅・土地統計調査」では、別荘や一時的に空き部屋になっているものも含まれますが、戸建ての空家と集合住宅の空き部屋数の総数は4,650戸となっており、本市における空家等の数は、年々増加傾向にあると思われます。

※本計画で用いる用語は、固有名詞など特に記載のない限り空家特措法の定義によるものとします。(例)「空き家等」→「空家等」

3 主な対策の経緯等

- 平成 22 年 11 月 1 日 「国東市空き家バンク登録制度要綱」施行
- 平成 24 年 10 月 1 日 「国東市空き家等の適正管理に関する条例」施行
 ・同条例 施行規則、事務取扱要領
 ・国東市管理不全な状態の空き家等の判定基準
 ・担当部署を総務課防災係とする
- 平成 25 年 4 月～翌 2 月 緊急雇用事業による空き家実態調査を実施
 ・利活用可能な空家 3 1 8 件
 ・管理不全な空家 5 9 7 件
- 平成 26 年 4 月 1 日 「国東市空き家活用支援事業補助金交付要綱」施行
- 平成 26 年 11 月 27 日 「空家等対策の推進に関する特別措置法」公布
- 平成 27 年 2 月 26 日 「空家等対策の推進に関する特別措置法」施行
- 平成 28 年 2 月 25 日 国東市空家等対策協議会設置
 第 1 回国東市空家等対策協議会開催
- 平成 28 年 9 月末現在

管理不全な空家等	・対象外	4 件
	・解体済み	7 件
	・改善	4 件（屋根瓦の落下防止等）
	・未解決	18 件（解体等予定 1 件） （検討中 10 件） （所有者調査中 7 件）

空き家バンク制度	・空家登録数	241 件
	・利用申込み	445 件
	・成約数	95 件
	・移住者数	214 名

第 2 章 基本事項

1 計画の目的

「国東市空家等対策計画」は、空家特措法に基づき、市民の生活環境の保全を図るため、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するとともに、空家等の利活用を促進することを目的とします。

2 計画の対象

(1) 対象地区

計画の対象地区は、国東市内全域とします。

(2) 対象とする「空家等」

計画の対象は、空家特措法第 2 条第 1 項※の「空家等」とします。

※空家特措法第 2 条第 1 項

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。

3 計画の期間

本計画は、中長期的方針を提示するとともに、実施期間を平成 28 年度から平成 32 年度までの 5 年間とします。

なお、空家特措法の改正や社会情勢等の変化等により、必要に応じて見直しを行います。

4 基本的方針

(1)所有者等による管理責任の原則

空家等は、本来、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者等が適正に管理することが原則であり、その権利と責任も保障されています。同様に隣人等、私人間で問題が起きた場合でも、双方の財産権、所有権に基づき当事者間で解決を図ることが原則です。

しかし、空家等の所有者等の第一義的な責任を前提としながらも、様々な理由から管理責任を全うしない場合や、空家等の所有者を特定できない場合も考えられます。このような場合、市民の安全確保のために、空家特措法だけでなく民法や他の法令等に準拠し適切な対応をとります。

(2)公平かつ公益的な対応

市が行う措置は、適切な管理が行われず長期間にわたって放置され、周辺環境に悪影響を及ぼす空家等に対して、公益性に基づいて限定的に行います。

また、私有財産である空家等に対して積極的に介入するものではなく、モラルハザードを起こさぬよう必要性や合理性の有無を判断のうえ実施することとします。

5 基本理念

(1)快適な住環境の保全

適切な管理が行われていない空家等は、樹木・雑草等の繁茂により周辺環境に悪影響を及ぼし、長期化が懸念されることから、適切な管理を促進するとともに、管理不全な空家等そのものを抑制し、快適な住環境の保全を目指します。

(2)安全で安心なまちづくりの推進

適切な管理が行われていない空家等は、火災等の防災上の問題や、犯罪の温床となる恐れなど、防犯上の問題も懸念されることから、地域住民や関係機関との連携を図りながら、市民が安全で安心して暮らせるまちづくりを推進します。

(3)空家等を活用した定住の促進

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めており、空家等の有効活用や除却した空家等の跡地の活用により定住促進を図ります。

第 3 章 今後の対策

1 実施体制

(1) 主管課等

空家等に関する対策にかかる事務の主管課は、総務課防災係とします。

また、総務課長は必要に応じて建設課、環境衛生課、活力創生課等、関係職員の出席を求めて担当者会議を開催します。

(2) 国東市空家等対策協議会

会長を市長とし、地域の代表、学識経験者等で構成する国東市空家等対策協議会を設置し、国東市空家等対策計画の策定及び変更を行います。

また、市が実施する空家等対策についての協議、検討を行います。

(3) 相談窓口

ア 空家等に対する苦情や撤去等の相談については、総務課防災係を窓口とします。

イ 「空家バンク」等、利活用の相談については、活力創生課地域支援係を窓口とします。

(4) 関係団体との連携

ア 区長会・民生委員連合会

空家等の情報提供については、地元区長さんや民生委員さんのご協力が最も必要となります。特に市民の生活に危険を及ぼす老朽化した空家等や所有者等の情報を、提供を受けることにより、迅速な対応を図ります。

イ 国東警察署

適切に管理されていない空家等は、犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性があります。このため、防犯の観点から警察と空家等に関する情報を共有する等、相互に協力するものとします。

ウ 国東市消防本部・消防署

適切に管理されていない空家等は、放火を含め敷地内に繁茂した草が枯れ、火災の危険性があります。このため、防火の観点から消防と空家等に関する情報を共有する等、相互に協力するものとします。

エ その他関係団体

空家等対策の推進のため土地家屋調査士会、建築士会、宅地建物取引業協会、法務局及び金融機関や不動産関係団体等には、市が実施する空家等対策に対しての支援を期待するとともに、相互に連携を図るものとします。

2 実態調査

空家等については、平成25年度の「空き家実態調査」や「平成25年住宅・土地統計調査」及び地域からの情報提供をもとに、利活用可能な空家や危険空家について把握し、台帳整備しています。今後も地域からの情報提供等により継続的な実態把握をしていきます。また、その件数に関しては増加傾向にあるものの大幅な増減はあるものではないため、全体的な実態調査については、協議会で検討し、必要に応じて実施するものとします。

3 具体的な取組み

空家等の情報が市に寄せられた場合や相談があった場合は、空家等の状態によって下記のとおり対応します。

(1)管理不全な空家等

①現地確認

担当部署の職員は、管理不全な空家等について、行政関与の必要性や合理性を勘案すると共に、その状態や周辺的生活環境への悪影響の程度等を近隣住民に状況等の聞き取りを行います。また、必要に応じて建築士等と共に現地確認を行い、当該空家等を外観目視による調査を行います。

②相談内容に応じた対応

空家等についての相談があった時や、行政が関与しない場合でも、その内容に応じて専門とする業者の紹介や適切な管理の方法等、適切な助言を行います。

③他の法令等との関係

行政が関与すべき事案であると判断した場合は、まず、空家特措法を含め、建築基準法、消防法、道路法、災害救助法による措置等、措置の対象となる空家等の場所や物的状態並びに危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択します。

④所有者の特定

長きにわたり管理不全な状態のため、所有者等の特定が困難な場合は、地域住民への聞き取り調査や不動産登記簿や住民票、戸籍謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等、従来の方法に加えて、空家特措法10条により、固定資産課税台帳の内部利用や、他関係市町村等へ情報の提供の協力を求め、所有者等を特定します。

⑤立入調査

現地確認での外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って詳しい状況調べる等の必要がある場合は、空家特措法第9条第1項に基づき、必要最小限度の範囲で立入調査を行います。

⑥特定空家等*の認定

空家特措法に従って措置を行う場合は、所有者等の不利益処分を伴うため、より慎重な手続きを踏む必要があります。従って、国の示す「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（以下「ガイドライン」という）」を基本とし、「空家等対策協議会」で市長が認定します。

- ※特定空家：空家特措法に定義する老朽化し倒壊の恐れのある危険空家
- ※「ガイドライン」における特定空家等の定義（空家特措法第2条第2項）
- イ そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
 - ロ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態
 - ハ 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
 - ニ 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場合

(2)特定空家等の措置

①助言・指導

特定空家等に認定された場合、市はその所有者等に対して空家特措法第14条第1項の規定により助言又は指導を行い、その内容や理由、責任者を告知します。改善されない場合は、勧告をする可能性があることや、勧告された場合は当該空家等の敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを書面又は口頭で告知し、所有者等自らの改善を促します。

②勧告

助言又は指導をしてもなお改善されない場合は、空家特措法第14条第2項の規定により所有者に対し相当の猶予期限を付けて勧告を行います。

また、勧告を行う場合は、助言又は指導と同様にその具体的な改善内容や理由、責任者を明記するとともに税務課と連携を図ったうえで固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることを書面で告知します。

③命令

勧告を受けた所有者等が正当な理由※なく勧告に係る措置をとらなかった場合は、空家特措法第14条第3項の規定により所有者に対し相当の猶予期限を付けて勧告に係る措置の命令を行います。

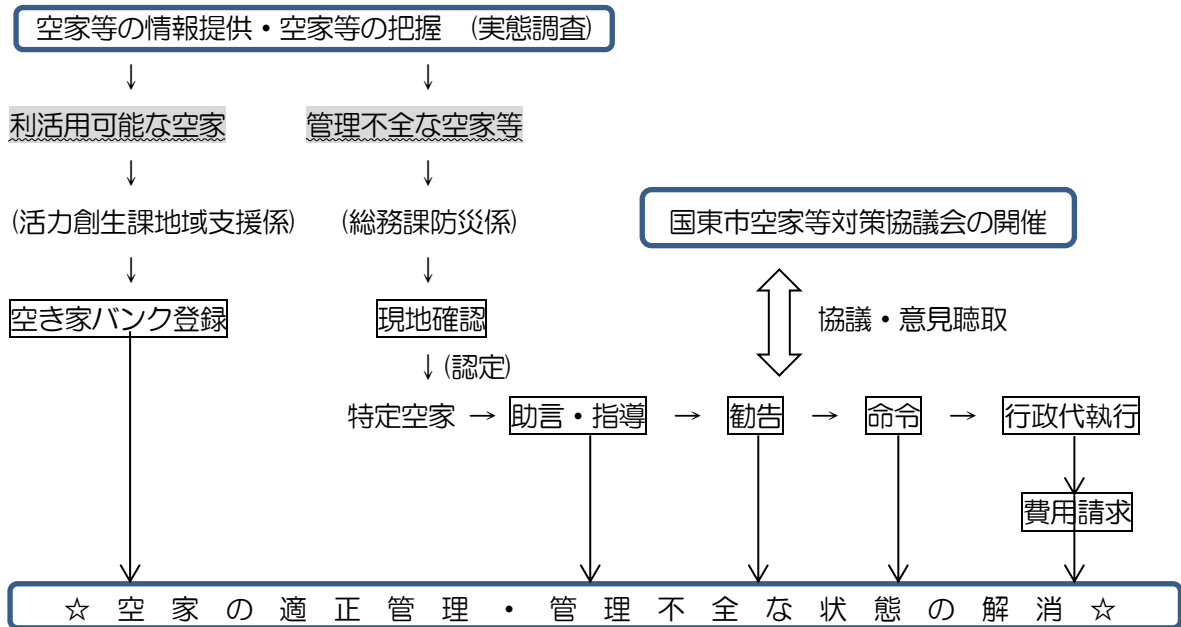
また、命令を行う場合は、勧告と同様にその具体的な改善内容や理由、責任者を明記するとともに固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることに加え、命令に対する意見書や提出先を事前に通知し、所有者に意見書の提出の機会を与えることとします。

※「正当な理由」とは、所有者等が有する権限を越えた改善等をしなければならぬ場合であり、単に改善等するための金銭がないことは、「正当な理由」にはならない。

④行政代執行

命令を受けた所有者等が、命令に対する措置を履行しない時、履行しても十分ではない時又は期限までに完了する見込みがない時は、空家特措法第14条第9項及び第10項の規定にある通り、行政代執行法に従い行政代執行又は略式代執行を執行します。

空家等対策のフロー図



(3) 利用可能な空家等

利用可能な空家等については、所有者等に郵送や市ホームページ等で「空き家バンク」登録を促進するとともに、利用者への情報提供をし、空家等の発生の抑制をするとともに利活用を促進します。

①国東市空き家バンク登録制度

この制度は空き家等の有効活用及び市外在住者等の国東市への移住・定住により、地域の集落機能の維持及び活性化並びに国東市民と市外居住者との交流拡大を図ることを目的としています。なお、空き家バンクにおける空き家は、国東市に定住するための住宅として、専ら居住の用に供することをいいます。

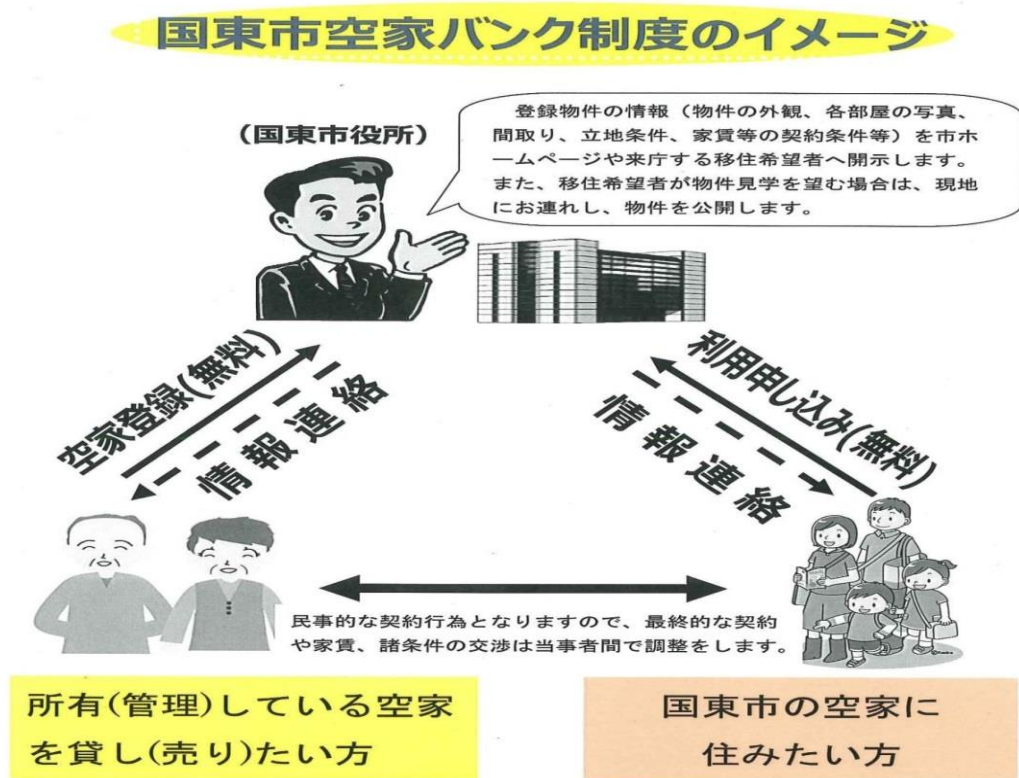
～登録の流れ～

【物件登録】

空き家等の情報登録及び公開を希望する所有者は、物件登録申込書及び物件登録カードに身分証明書の写し・固定資産税の明細書を添付して提出。その内容等を審査の上、空き家バンク物件台帳に登録（3年間）し、物件登録完了通知書を当該登録申請者に通知します。

【利用登録】

利用希望者は、利用登録をしようとするときは、利用登録申込書、誓約書に身分証明書の写しと税の完納証明書を添付して提出。その内容等を審査の上、空き家バンク利用者台帳に登録（2年間）し、当該利用登録完了通知書を当該登録申請者に通知します。



《その他》

国東市空き家バンク制度を通じ、賃貸・売買が成立した場合、物件の改修や家財等の片付け、また引っ越しに関する経費について補助制度があります。

②国東市空き家活用支援事業補助金

市外から国東への移住・定住を推進するため、「国東市空き家バンク登録制度」及び「NPO法人国東半島くにもみ群の空き家情報」を元に、物件の売買、賃貸契約が成立した場合に以下の修繕費（居住部分のみ）や引越し・家財道具の片付け費が助成され、空き家の有効活用により、国東市への定住及び地域の活性化を図ります。

入居者の条件については、

ア 20歳以上の者

イ補助金が交付された後、10年以上当該空き家に定住する（住所を定める）ことを確約した者

ウ自治会に属し、市民として地域活動に積極的に参加し、地域住民と協調して地域の活性化に継続して寄与することができる者

エ3親等内の親族から当該空き家を借り受け、又は購入するものではないこととなります。

i 住宅改修

住宅の機能回復及び修繕に伴う機能向上のために行なう改修、修繕及び設備の設置に要する経費。

総額が30万円以上。補助対象経費（税込）の2分の1以内。

（1,000円未満切捨て上限50万円）

申請数 13件 補助額 5,611千円

ii 引越し・家財道具処分

引越しや住宅及びその敷地内に置かれている家財道具その他不要物の片付け、運搬、処分にかかる経費で補助対象経費（税込）の合計額。

上限10万円。

申請数 23件 補助額 1,675千円

4 今後検討すべき対策

(1) 条例等の改正等

空家特措法の施行に伴い、市条例の改廃について検討します。

① 検討すべき課題

- ・改正した場合、対象や措置の方法など、特措法との整合性。
- ・廃止した場合、判定基準等の取扱い。

(2) 補助事業等の活用

空家等の利活用及び「特定空家等」の解消のため、国・県の補助事業を活用するとともに市独自の対策の検討を行います。

まとめ

空家問題について、国東市は、平成24年に市条例を制定し取り組んでまいりましたが、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及び産業構造の変化等による増加により、全国的な社会問題として広がりを見せています。

大分県内においても、人口減少とともに過疎化・少子高齢化が進むなかで、空家対策が喫緊の課題となっています。

国東市は、現行の法制度を尊重し、国や大分県の動向を踏まえつつ、市条例についての見直しを行うとともに、市民の安全と快適な住環境の保全を目指し、所有者等による適正管理を第一義に、今後も空家等対策に取り組めます。

1 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二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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。

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。

(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。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

- 2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
 - 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
 - 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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。

2 国東市空き家等の適正管理に関する条例 (平成二十四年三月二十三日国東市条例第一号)

(目的)

第1条 この条例は、空き家等が放置され、管理不全な状態となることを防止することにより、生活環境の保全及び安全安心なまちづくりの推進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、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) 空き家等 市内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態にあるものをいう。
- (2) 管理不全な状態 老朽化が著しい建物及び工作物で、台風、地震等の自然災害によって倒壊し、又は建築材等の飛散のおそれがある状態、不特定の者が侵入することにより、犯罪が誘発されるおそれがある状態をいう。
- (3) 所有者等 市内に所在する建物その他の工作物を所有し、又は管理する者をいう。
- (4) 市民 市内に住所を有し、若しくは滞在し、又は市内に通勤し、若しくは通学する者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等を管理不全な状態にならないように、自らの責任において適正な維持管理をしなければならない。

(空き家等の情報の提供)

第4条 市民は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(実態調査)

第5条 市長は、前条の規定による情報の提供があったとき、又は第3条に規定する管理が行われていない空き家等があると認めるときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

(助言又は指導)

第6条 市長は、前条の実態調査により、空き家等が管理不全な状態になるおそれがあると認めるとき、又は既に管理不全な状態にあると認めるときは、当該所有者等に対し、空き家等を適正に管理するための必要な措置について、助言又は指導を行うことができる。

(勧告)

第7条 市長は、前条に定める助言又は指導を行ったにもかかわらず、当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該所有者等に対し、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、前条の規定により勧告を履行しない所有者に対し、期限を定めて、適正な管理に必要な措置を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行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由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) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (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、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(協力要請)

第10条 市長は、必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他関係機関に協力要請をすることができる。

(委任)

第11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、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成24年10月1日から施行する。