

南陽市空家等対策計画

令和3年4月

南陽市建設課

平成28年 4月 作成

平成29年11月 一部改正

令和 3年 4月 全部改正

目次

第1	この計画について	1
1	計画の目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画期間	1
4	対象地域	1
5	対象とする空家等の種類	1
6	定義	2
第2	南陽市の空家等について	3
1	南陽市の空家等件数の推移	3
2	南陽市の人口の推移	3
3	今後の人口の推移	4
4	空家等の老朽度、危険度のランク	5
5	空家等の調査方法	5
6	調査に関する備考	5
第3	空家等対策の基本方針	6
1	所有者等の適正な管理	6
2	地域住民が安全に暮すことができる住環境の確保	6
3	空家等利活用の推進	6
4	空家等の除却した跡地の活用の促進	6
第4	空家等対策について	7
1	空家等の所有者等への情報提供	7
2	空家等管理への支援	7
3	所有者等による除却の促進	7
4	市による除却の実施	8
5	空家等の利活用の施策	8
6	相談体制	10
7	関係機関との連携	12
8	南陽市空家等対策協議会	13
第5	特定空家等に対する施策について	14
資料編		15
	空家等対策の推進に関する特別措置法	16
	行政代執行法	22
	南陽市空家等対策協議会設置要綱	23
	【参考1】特定空家等の判断基準	25
	【参考2】空き家等の調査に関する事項	27

第1 この計画について

1 計画の目的

近年、少子高齢化に伴う人口減少や核家族化などの社会情勢の変化に伴い、増加する空家によって様々な問題が顕在化しています。平成30年の総務省の調査では、全国の空家の総数は848.9万戸で、住宅総数に占める割合は13.6%と過去最高を更新しました。この中には適切に管理されずに様々な問題を引き起こしている空家もあります。

これらの空家等は、倒壊や火災などの安全性に問題があるもの、ごみの放置や不法投棄等により環境衛生を悪化させるもの、損壊して景観を悪化させるものなど、地域の良質な生活環境を損なう要因となっています。また、今後についても人口減少が進むことなどから空家の増加が見込まれるため、これらの問題も一層増加し深刻化することが予想されます。

このような背景から、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が平成27年に全面施行され、空家等対策に取り組むこととなりました。

これらの経緯を踏まえ、対策を総合的かつ計画的に進めるため、法第6条第1項に基づき、南陽市空家等対策計画（以下「計画」という。）を次のとおり定めるものとします。

2 計画の位置づけ

この計画は、第6次南陽市総合計画の下、南陽市の空家等対策を進めるにあたり、法第6条の規定に基づき、国土交通省の定める「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」に即して定めたもので、市が取り組む方針を示したものであり、南陽市の空家等対策の基本とします。

3 計画期間

この計画の期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間としますが、法制度の変更や社会情勢の変化等により必要に応じて見直しを行います。

4 対象地域

この計画の対象となる地域は南陽市内全域とします。なお、災害等により空家等に関する対策を重点的に進める必要がある場合は、重点地区と定めることとします。

5 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とします。

6 定義

この計画で使用する言葉の定義は、次のとおりとします。

(1)空家等

「空家等」とは、法第2条第1項に基づき、次の要件を満たすものとします。

- ①建築物又はこれに付属する工作物であること。
- ②居住その他の使用がされていないこと。
- ③使用されていないことが「常態」であること。

また、①～③の条件を満たす敷地(立ち木その他の土地に定着する物)を含みます。

なお、本計画では市が所有や管理する空家等を含むものとします。

(2)特定空家等

「特定空家等」とは、法第2条2項に基づき、空家等のうち、

- 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以上の他、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指します。

(3)備考

「空家」と「空き家」の表記については、法では「空家等」が使用されていますので、原則として「空家等」に統一します。

なお、例外的に、特定の名称については、現行のものをそのまま引用して「空き家」としています。

例)「空き家バンク」「空き家相談会」など。

第2 南陽市の空家等について

本市では、市内全域で空家等の調査を実施しています。この調査により、市内の空家等の状態を把握し、地区別・老朽化別の件数や市内の総数を把握しています。

市の空家等の件数は次のとおりです。

1 南陽市の空家等件数の推移

	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度
赤湯	92	106	146	191	180
中川	32	35	41	45	47
宮内	138	179	176	184	169
漆山	48	58	72	76	70
吉野	32	37	44	43	48
金山	11	10	11	15	16
沖郷	52	55	53	62	63
梨郷	29	26	34	40	38
合計	434	506	577	656	631

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
赤湯	187	207	204	205
中川	54	57	55	67
宮内	175	190	197	203
漆山	70	78	76	77
吉野	46	49	51	50
金山	16	22	23	24
沖郷	76	80	76	75
梨郷	41	42	44	47
合計	665	725	726	748

(南陽市建設課「空家等台帳」からの集計による)

2 南陽市の人口の推移

南陽市の人口は、少子高齢化や県内外の都市圏への人口流出など、自然減、社会減の状態が続いており、1年間でおよそ300人前後が減少しています。また、市内の約3分の1の世帯が65歳以上の住民で構成されています。

一方、世帯数は緩やかな増加を続けていますが、世帯数の増加と空家等の利活用が結びついていないのが現状です。

	平成 28 年度 (2016 年)	平成 29 年度 (2017 年)	平成 30 年度 (2018 年)	令和元年度 (2019 年)	令和 2 年度 (2020 年)
男性人口 (人)	15,581	15,388	15,212	15,109	14,964
女性人口 (人)	16,827	16,621	16,454	16,291	16,037
人口総数 (人) A	32,408	32,009	31,666	31,400	31,001
65 歳以上人口 (人) B	10,081	10,150	10,219	10,288	10,343
人口比割合 B/A	31.1%	31.7%	32.3%	32.8%	33.4%
世帯数 (件)	11,219	11,206	11,276	11,338	11,395

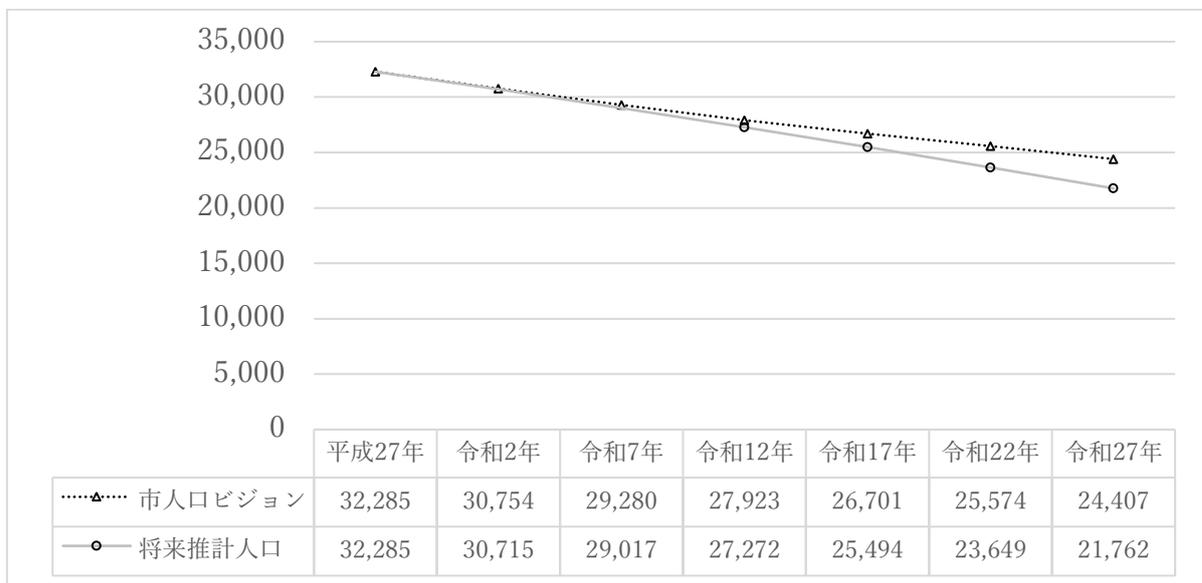
(南陽市市民課「南陽市の人口」)

3 今後の人口の推移

今後の南陽市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の調査による「日本の地域別推計人口」では、2015 年から 30 年後の 2045 年にかけて、人口が継続して減少するとされています。

例えば、令和 2 年 (2020 年) と令和 27 年 (2045 年) を比較した場合、市内人口の約 3 割が減少するとされており、今後、空家等の増加につながる大きな要因となると推測されます。

南陽市の人口の推計 (推計のため、実際の人口とズレが生じます)



(「将来推計人口」とは、国立社会保障人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口 (平成 30 年推計)」による推計人口。「市人口ビジョン」とは、「第 6 次南陽市総合基本計画」にて合計特殊出生率と転出入を施策により改善させた場合、「日本の地域別将来推計人口」を元に推計し直したもの。)

4 空家等の老朽度、危険度のランク

空家等は、居住者が不在になってからの経過年数や建築年、構造、管理状況により老朽化や損傷の度合いは様々です。そのため本市では、調査の結果に応じて空家等のランクをそれぞれ A、B、C、D の4段階に分け、空家等の構造、損傷度や老朽化の状態に応じて区分しています。

なお、A ランクは状態が良く、D ランクに近づくに従い状態が悪くなります。

状態	ランク	判定内容
良   不良	A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)
	B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性は無い(対象の改修工事により再利用が可能)
	C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)
	D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い(解体が必要と思われる)

5 空家等の調査方法

本市では、市民の方から寄せられる空家等の情報の他、職員独自による空家等の外観調査、立入調査や地区長会に依頼して各地区の情報を提供いただき、件数や状態などを把握しています。

また、これらの空家等の所有者等については、法の規定に基づき、庁内をはじめ他の組織にも照会を行い把握します。

6 調査に関する備考

空家等の調査を行い、様々な情報収集を行っても、相続放棄されて相続人がいない場合や所有者が不明の場合で、かつ、除却等の必要があるときは、弁護士、司法書士等の有資格者と連携して調査を実施するほか、各制度(不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度)を活用して所有者となる者を確定できるようにします。

第3 空家等対策の基本方針

本市が空家等対策を実施するにあたり、その施策の基本とする方針は次のとおりとします。

1 所有者等の適正な管理

空家等は個人の財産であり、憲法第29条で定める財産権や民法で規定される所有権で所有者の権利を保障する一方、法第3条では所有者等の管理責任も規定されているため、空家等についても所有者等が当事者として管理する必要があります。

従って、所有者や所有者の相続人など、自ら行う適正管理を原則とし、所有者等に対し空家等の適正管理を依頼します。

適正管理がなされずに特定空家等となった建物については、近隣への危険性が通常の空家等よりも高いことから、法に基づき適正管理の助言又は指導を行い、この助言又は指導に基づく改善が見られない場合は、勧告を行います。

勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると市長が認められた場合は、法の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定め必要な措置を講じるよう命じます。また、勧告の時点で、固定資産税の住宅用地特例の適用除外を行います。

この命令があってもなお改善が見られない場合、法の規定に基づき行政代執行の措置を講じます。

2 地域住民が安全に暮ることができる住環境の確保

「特定空家等」は、倒壊の危険性や十分でない管理による防犯上の問題等もあり、近隣住民への不安が懸念されることから、地域住民が安全に暮らせるよう対策を講じ、除却に対する助成事業や予防措置を検討し推進していきます。

また、「特定空家等」以外の空家等に対しても、可能な対策を講じます。

3 空家等利活用の推進

利活用可能な空家等については、要望に応じて「空き家バンク」を通じて、新たに利用し、流通できるように進めます。

また、リフォームやリノベーションへの支援を行うため、空家等の所有者や利用者に対して、助言などのほか、補助金を交付するなど利活用を促進します。

4 空家等の除却した跡地の活用の促進

除却後のその跡地においても、放置した場合には草木の繁茂などの問題が発生することから、積極的に活用促進につなげます。

第4 空家等対策について

本市では、空家等が老朽化してしまい、そのままの活用が困難な場合や、効率的に売買等を進めるにあたって除却した方が良い場合は除却し、空家等そのものの利活用が見込める場合については、建物の利活用を進めるものとします。

1 空家等の所有者等への情報提供

(1)空家等管理に関する原則

前述のとおり、空家等は、所有者自らが管理を行うことが原則となっています。

しかしながら空家等を管理する場合は、所有者等が市外に在住していることも多く、建物の管理自体が十分になされずに放置されていることもあります。

そのため、市内の事業者等を活用いただき、適正な管理を進めることができるように対応します。

(2)所有者等に対する働きかけ

所有者等の意識の向上と理解を得ることを目的として、空家等の管理には責任を有すること、また、空家等に限らず草木の繁茂や昆虫・動物が発生しないように適切な管理を働きかけていきます。

(3)所有者等への周知について

所有者等へ周知する方法は、次のとおりです。

- ・空家等の所有者等に対し、直接文書を送付し、適正管理を依頼します。なお、改善が見られない場合は、継続してお知らせします。
- ・文書を送付するほか、電話番号が判明した場合は、電話を活用して口頭で依頼します。
- ・インターネット等を活用し、所有者等に対して広く空家等の施策を周知します。

2 空家等管理への支援

所有者等が適正管理を実施するにあたり、県外等に居住している場合は、空家等の管理、修繕、掃除、雪下ろしなどが不可能なこともあります。そのため、本市では、相談があった事例と所有者等が希望する事項に関して、サービスを提供している事業者の紹介などの情報提供を行います。

3 所有者等による除却の促進

老朽化などによって利活用が困難な空家等の場合、所有者等による除却を促すため、本市では、Dランクに該当する危険な空家等を対象に、住宅地区改良法に基づく国の社

会資本整備総合交付金（空家再生等推進事業）等を活用して、所有者等の個人が除却する場合に補助金を交付します。

補助金を活用した除却件数

平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年
2 件	5 件	8 件	4 件

また、補助金の交付対象外となる空家等の除却については、所有者等に対して除却に必要な助言を行い、また、相続や税金に関する問題がある場合などの専門的な知見が必要な場合は、専門家等を紹介します。

4 市による除却の実施

本市が事業等で空家等の敷地を活用する必要がある場合、市は所有者等から無償譲渡を受けて所有権を移転した上で空家等を除却し、跡地の利用を行います。

なお、その場合もこれらの交付金等を活用します。

5 空家等の利活用の施策

空家等の建物そのものの利活用を進める場合は、空き家バンクを利用して新たな所有者等を募集すると共に、公益社団法人山形県宅地建物取引業協会（以下「宅建協会」という。）と締結した協定により連携し、中古市場を通じた利活用を進めます。

(1) 空き家バンクについて

① 空き家バンク制度

空き家バンクは、空家等の流通を促すため、空家等を売却（賃貸）したい所有者等と、これらを購入（賃借）したい利用者を引き合わせる制度です。特に所有者等が県外に在住している場合であっても、簡素な手続きで利用することができるようにします。

空家等の所有者等は、本市に申請し、市が委託する宅建協会から空家等の調査を受け、その調査結果を市がウェブサイト上に空家等の情報として掲載し、全国から利用希望者を募集します。

市では、利用者からの申し出に伴い、宅建協会への紹介のほか、空家等や生活に関する相談を受け付けます。

宅建協会は仲介のほか、価格や取引についての相談を受け、空家等の売買等につなげています。

② 空き家バンクの利用促進について

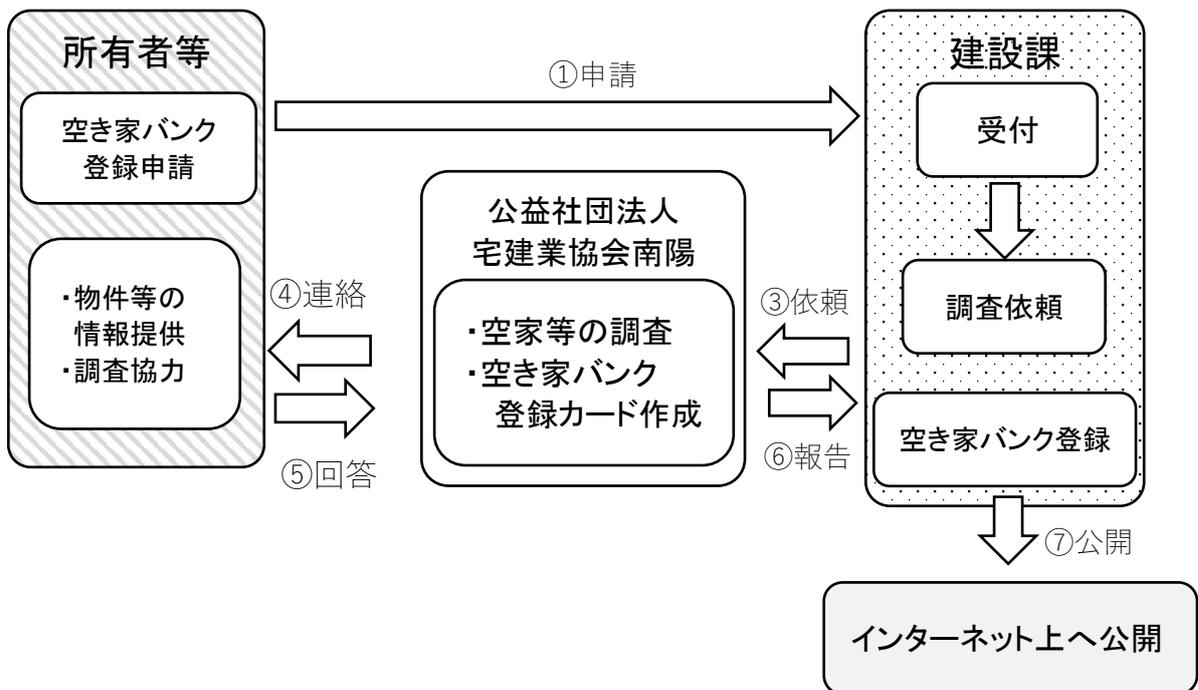
空き家バンクへの登録や空家利用を促進するため、空き家バンクの利用者に対し、空家の売却や取得がし易くなるよう、補助金を交付します。

- ・ リフォームに関する補助金

- ・片づけに関する補助金
- ③その他

空き家バンクに掲載された物件については、出版社からの依頼により、所有者等の同意を得た上で移住者向けの雑誌に掲載するなど、副次的な空家等の情報の提供を行います。

図1 空き家バンクについて



(2)空家等の流通促進

空家等を中古住宅市場で流通させるにあたり、より空家等を活用しやすくするため、国や県の制度を活用しつつ、補助金等を交付し、空家等を利活用しやすくなるようにします。

- ①市外からの転入に対しての補助金
- ②リフォーム、リノベーションに対する補助金の交付や工事に関する助言等

(3)空き家バンクの実績

空き家バンクを平成30年度に開始して以降、空家等の所有者等からの申込数、空家等の売買（賃貸）数については、次のとおりです。

年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
登録者数	19件	8件	15件
売却等件数	3件	5件（1件）	9件

※令和2年度は見込み件数、平成30年度分は2件取下げ分含む。

※括弧内は、賃貸借契約

6 相談体制

本市の空家等に対する相談窓口として、ワンストップで対応できるようにします。

(1)市の相談窓口について

①常設の相談窓口について

本市では、次のとおり空家等の相談を受け付けています。また、相談内容に応じて、無料法律相談など、市の組織に限らず、相談可能な窓口を紹介します。

問合せ先	建設課建築住宅係 0238-40-8396 kensetsu5@city.nanyo.yamagata.jp
相談時間	月～金曜日（祝祭日、年末年始を除く） 午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分
主な相談内容	<ul style="list-style-type: none">・管理不全空家等の情報提供・空家等の苦情について・空家等の処分について・空家等の相続について・空家等に関する税金について・空き家バンクについて・建物の除却について・敷地の管理について・業務を代行してくれる事業者について・その他、空家等について

②「空き家相談会」について

また、本市では公益社団法人山形県宅地建物取引業協会南陽と連携して、協会が年 2 回開催する県内一斉の空き家相談会時に、空家等の所有者等や空家等を利用したい方からの相談を受付し、空家等の利活用を進めていきます。

(2)市の各担当課での空家等対策について

空家等対策は、広範に渡る市の施策の中で総合的に対応することが必要不可欠であることから、本市では、空家等対策の担当課である建設課のほか、各担当に応じて、空家等対策に関連する施策を行います。

① 南陽市の組織体制及び役割

建設課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の適切な管理に関すること ・空家等対策計画に関すること ・空家等の相談に関すること ・法第9条第1項（空家等の所在、所有者等特定等）及び第2項（立ち入り）の調査に関すること ・特定空家等への措置（助言、指導、勧告、命令、行政代執行等）に関すること ・空家等対策推進委員会の運営に関すること ・空家等対策協議会の事務局に関すること ・国、県等との空家等の利活用、除却等の支援策の調整に関すること
総合防災課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する災害時対応に関すること
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の所有者等に関する固定資産税課税台帳の情報提供に関すること ・特定空家等の所有者等に勧告した場合の固定資産税の住宅用地特例の適用除外に関すること
市民課	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺的生活環境や衛生上に悪影響を与えている空き地への指導に関すること ・空家等に関するごみの処分方法に関すること ・法律無料相談を活用した空家等の相談に関すること
みらい戦略課	<ul style="list-style-type: none"> ・移住定住促進策としての空家等の利活用に関すること
財政課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等又は空き地の寄附の収受に関すること
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> ・通学路の安全確保に関すること ・児童及び生徒の危険防止に関すること
福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・障害者支援策としての空家等の利活用に関すること ・高齢者支援策としての空家等の利活用に関すること
すこやか子育て課	<ul style="list-style-type: none"> ・保育支援策としての空家等の利活用に関すること
農林課	<ul style="list-style-type: none"> ・農業の振興策としての空家等の利活用に関すること
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> ・商店街、工業等の振興策としての空家等の利活用に関すること
上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等の給水装置・排水設備等に関すること

7 関係機関との連携

本市の空家等対策を実施するにあたり、関係機関との連携をより強化します。

(1)山形県

本市の空家等の施策に関し、情報提供、技術的な助言、他の市町村との相互間の連絡調整。

また、県では、前述のとおり、本市との連携のほか、空家活用支援協議会が設置している「やまがた空家利活用相談窓口」として、宅建協会及び公益社団法人日本不動産協会が相談窓口を開設しています。また、必要に応じて、弁護士会や司法書士会、建設業協会などの団体と連携します。

公益社団法人 山形県宅地建物取引業協会 山形県協会	月～金曜日（祝祭日、年末年始を除く） 午前9時～午後5時 023-623-7502、0800-800-7509
公益社団法人 全日本不動産協会 山形県本部	月～金曜日（祝祭日、年末年始を除く） 午前9時～午後4時 023-642-6658

(2)県内の弁護士会、司法書士会、行政書士会

法令に関する相談、相続人等の調査、相続に関すること、不動産の所有権移転、手続きの代行等

(3)宅地建物取引業事業者、不動産事業者

所有者等からの空家等（除却後の敷地を含む）の利活用相談、空き家バンク登録物件の調査、空家等の仲介、空家等に関する相談の受付等

(4)建設事業者

空家等の解体や改修、リフォーム、リノベーションの相談等

(5)南陽消防署

火災はじめ防災上の観点による、空家等に関する情報共有、相互協力

(6)南陽警察署

危険回避のための措置、防犯上の観点による空家等に関する情報共有、相互協力

(7)自治会・地縁団体

空家等情報の提供、空家等又は空家等除却後の敷地の利活用

8 南陽市空家等対策協議会

法第7条に基づき、本市では空家等対策協議会を設置しています。

この協議会の目的は、この計画に基づき、市の空家等の対策を実施するにあたり、それらが適正であるかどうかを協議いただく場です。

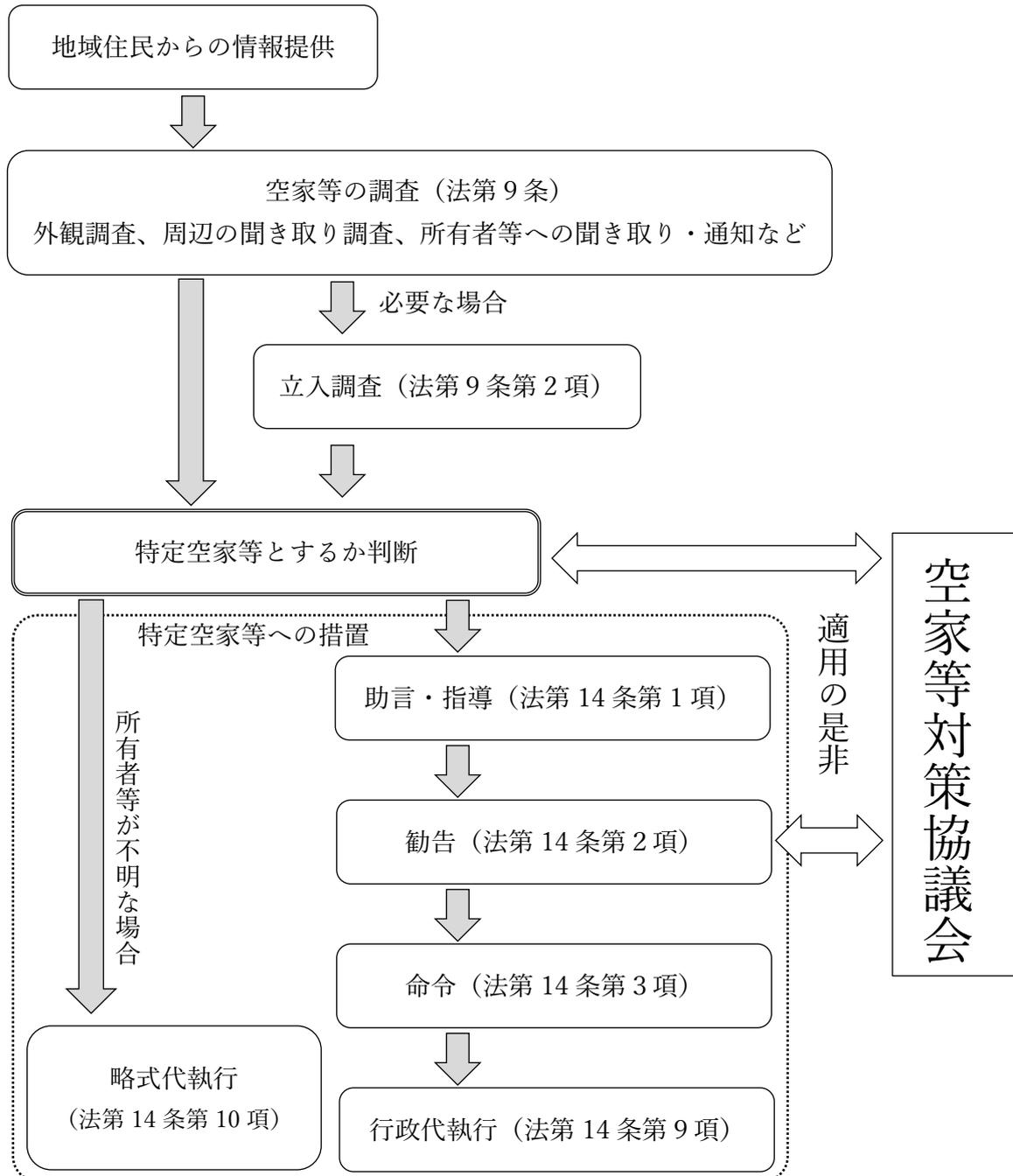
市長が各分野の方から広く意見を聴取し、また、専門的な知見から本市の空家等対策の施策が適切に行われているかを確認し、空家等の個人の財産に対して市が関与する必要がある場合に、施策の透明性を担保するために開催されます。

例えば、本市が実施する空家等の調査方法が適切であるか、市が特定空家等として認定し、勧告、命令や行政代執行を行う必要がある場合は、その認定方法や手続の妥当性を協議します。

第5 特定空家等に対する施策について

空家等は、原則としては所有者等の財産であることから、その管理や処分について所有者等が責任を有します。しかし、管理不全が進むと、経年劣化により建物の倒壊や建築物の飛散などの危険性が増加し、周辺への悪影響が進むことから、その影響の度合いを総合的に判断し、適切な措置を実施します。

具体的には、法第14条の規定に基づき、行政代執行法（昭和23年法律第43号）による行政代執行（略式代執行）を実施します。



資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年法律第127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（略）

行政代執行法

(昭和23年法律第43号)

第一条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

第二条 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

第三条 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

② 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

③ 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第四条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第五条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

第六条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

② 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

③ 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

附 則（略）

南陽市空家等対策協議会設置要綱

(平成27年告示第143号)

(設置)

第1条 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7条第1項の規定に基づき、南陽市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等対策計画に関すること。
- (2) 市の空家等の施策に関すること。
- (3) 特定空家等に関すること。
- (4) 法第7条第3項に規定する協議会の運営に関すること。
- (5) その他市長が必要と認めること。

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内をもって組織する。

- 2 委員は、法第7条第2項に規定する者のうちから、市長が委嘱する。
- 3 市長は、必要に応じて協議会の下に委員会を設置することができる。

(委員の任期)

第4条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第5条 協議会に会長を置き、市長をもって充てる。

- 2 会長は、協議会を代表し、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した者がその職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が必要に応じて招集し、会長が会議の議長となる。

- 2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 議長は、特に必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、建設課において処理する。

(協議会の位置付け)

第8条 この協議会は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4に規定する附属機関には該当しないものとする。

附 則（略）

【参考1】 特定空家等の判断基準

状態の項目	判断項目	具体的な項目と基準
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	基礎	<ul style="list-style-type: none"> ・破損又は変形が認められるもの ・構造耐力上主要な部分に問題が認められるもの
	土台	<ul style="list-style-type: none"> ・腐朽や破損や変形等が著しく上部構造を支えられないと認められるもの
	傾斜	<ul style="list-style-type: none"> ・不同沈下や老朽化により柱の傾斜が著しいと認められるもの（1/20 超の傾斜）
	柱、はり等	<ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり等の腐朽、破損が著しいと認められるもの
	屋根	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の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と認められるもの ・屋根が可燃性材料でふかれており、防火上の問題が認められるもの
	外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・剥離、破損又は破損が著しく認められるもの ・外壁の構造が粗悪なものと認められるもの ・延焼のおそれのある外壁が隣地等へ影響を及ぼしているもの
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	排水設備等	<ul style="list-style-type: none"> ・雨樋の破損が著しいもの又は欠如しているもの ・定期的に管理されていない空き家等について電気、ガス、水道が閉栓等の手続きがされておらず、管理上危険のおそれのある状態になっているもの
	ごみ等	<ul style="list-style-type: none"> ・生ごみの放置や浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり周辺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、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしている
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	外観	<ul style="list-style-type: none"> ・門や塀等のひび割れ破損等が著しく認められるもの ・窓ガラスが多数割れているもの
	立ち木	<ul style="list-style-type: none"> ・立ち木が建物を覆っていると認められるもの
	ごみ等	<ul style="list-style-type: none"> ・家電製品や家具、木材等が敷地内に散乱、山積みしたまま放置されているもの
	草木	<ul style="list-style-type: none"> ・草木の管理が認められないもの

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な状態		<ul style="list-style-type: none"> ・隣地や道路へ樹木が突出していると認められるもの
	獣類・昆虫	<ul style="list-style-type: none"> ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・多数のねずみ、はえ、蚊、蜂、アメシロ等が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあると認められるもの ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあると認められるもの
	臭い	<ul style="list-style-type: none"> ・悪臭が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
	管理状態	<ul style="list-style-type: none"> ・門や玄関の施錠等がなされておらず全く管理されていないと認められるもの
影響度	隣地等への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・門や塀が傾斜又は倒壊し隣地や道路に影響が認められるもの ・草木が突出し隣地や道路に影響が認められるもの ・屋根の雪止めが破損又は欠如し、道路や通行人に対し落雪による悪影響が認められるもの
	周囲環境への影響	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲の環境がどのようになっているか。(学校・児童・保育施設、公共施設、交通量の多い道路、通学路、住宅密集地、農地等)

【参考 2】 空き家等の調査に関する事項

適正に管理が行われていない空き家等については、訪問、外観目視による調査や必要に応じて立入調査を行い、所有者に適正な管理を促すため、所有者等の確認調査を行います。

- (1)調査対象区域 市内全域とします。
- (2)期間 毎年行います。
- (3)対象 法第 2 条第 1 項に規定する空家等とします。
- (4)調査方法及び内容等

①実態調査

空き家については、市内全域を対象としていることから、地区に精通している各地区長に毎年空き家の調査を依頼します。地区長への空き家の調査項目については、以下のとおりです。

ア所在地

イ所有者等の情報

ウ管理状況（老朽度・危険度合）

エその他特記すべき事項

② 外観目視調査及び立入調査

適切に管理が行われていない危険度の高い空き家等については、職員等による訪問、外観目視調査、必要に応じて法に基づき空家等の敷地内に立ち入り、調査を行います。

③ 所有者等の確認

ア空き家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行います。

イ法第 10 条第 1 項の規定に基づき、固定資産税課税台帳に記載された情報のうち、空き家等の所有者等に関する情報について開示請求し、開示された情報をもとにして、所有者等の確認を行います。

ウ不動産登記簿情報による登記名義人の確認を行います。

エ住民票情報、戸籍情報により、登記名義人の存否及び所在の確認を行います。

オ登記名義人が死亡している場合、戸籍情報で相続人の確認を行います。上記の調査結果に基づき、所有者等を特定します。

④ 所有者等が確認できない場合の対処

空家等の近隣住民や関係者等への聞き取り調査等を実施し、その後住民票情報、戸籍情報、建物等の不動産登記簿情報について収集し、追跡調査を実施し

た結果、次の状況が判明した場合で除却等の必要があるときは、空家等の財産管理人の選任を行います。

ア 所有者の情報がなく、所有者が特定できなかった場合。

イ 所有者が既に死亡し、相続人不在、相続人不明又は相続人全員の相続放棄が判明した場合。

ウ 所有者が生存していることは判明したものの、所在が不明な場合。

南陽市空家等対策計画

南陽市建設課建築住宅係

平成28年 4月 作成

平成29年11月 一部改正

令和 3年 4月 全部改正