

# 南陽市空家等対策計画

令和6年9月  
南陽市建設課

## 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	1
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	4
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る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、助言	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	7
5	空家等の利活用の施策	8
6	相談体制	9
7	関係機関との連携	10
8	南陽市空家等対策協議会	11
第5	管理不全空家等に対する施策について	12
第6	特定空家等に対する施策について	12
資料編		14
	空家等対策の推進に関する特別措置法	15
	行政代執行法	25
	地方税法（抄）	26
	南陽市空家等対策協議会設置要綱	27

【参考1】特定空家等の判断基準 .....	29
【参考2】空家等の調査に関する事項 .....	33

## 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「住宅・土地統計調査（総務省統計局）」では、全国の空家の総数は848.9万戸、住宅総数に占める割合は13.6%になり、このうち賃貸や売買用などの居住目的がない空家等が349万戸にのぼります。

これらの空家等の中には、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、地域の良い生活環境を損なう要因となるものがあります。また、今後も人口減少が進むことから空家等の増加が見込まれ、空家等に関する問題も一層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（平成26年法律第127号以下「法」という。）」が成立し、令和5年に改正空家法が施行されました。

これらの経緯を踏まえ、本市の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。

また、法第7条第3項の規定により特に空家等又はその跡地の活用を進める必要がある地域は、空家等活用促進区域とし、新たに区域を定めて事業を実施するものとします。

### 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」、法第13条に規定する「管理不全空家等」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)管理不全空家等

「管理不全空家等」とは、法第13条に基づき、空家等のうち、そのまま放置すれば(2)の特定空家等になるおそれのある状態の空家等を指します。

#### (4)重点地域・空家等活用促進区域

- ①重点地域とは、市内のうち、特に重点的に空家等対策を実施する地域(除却等も含む)とします。
- ②空家等活用促進区域とは、法第7条第3項の規定により、空家等の活用を通じて、経済的社会的活動を促進するために設定する区域を指し、この区域内では、建築基準法等の規制が一部緩和されます。

#### (5)空家等管理活用支援法人

空家等管理活用支援法人は、法23条・24条に基づき、空家の活用や管理に取り組むNPO法人、社団法人、会社等を市が指定し、所有者への相談対応や、所有者と活用希望者のマッチングなど、空家等対策の補完的な役割を担う法人です。

#### (6)所有者等

所有者や相続人などの、空家等を処分することができる権限がある者を指します。

#### ※備考

「空家」と「空き家」の表記は、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」「空き家再生等推進事業」「空き家対策総合支援事業」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

区分	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
赤湯	92	106	146	191	180	187
中川	32	35	41	45	47	54
宮内	138	179	176	184	169	175
漆山	48	58	72	76	70	70
吉野	32	37	44	43	48	46
金山	11	10	11	15	16	16
沖郷	52	55	53	62	63	76
梨郷	29	26	34	40	38	41
合計	434	506	577	656	631	665

区分	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度
赤湯	207	204	205	215	211	209
中川	57	55	67	63	61	59
宮内	190	197	203	204	213	216
漆山	78	76	77	79	83	88
吉野	49	51	50	51	44	52
金山	22	23	24	31	29	32
沖郷	80	76	75	73	73	83
梨郷	42	44	47	42	45	44
合計	725	726	748	758	759	783

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

本市の人口は、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。

	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)	令和4年 (2022年)	令和5年 (2023年)	令和6年 (2024年)
1 男性人口(人)	14,964	14,796	14,626	14,404	14,178
2 女性人口(人)	16,037	15,769	15,522	15,299	15,096
3 人口総数(人) A	31,001	30,565	30,148	29,703	29,274
4 65歳以上人口(人) B	10,343	10,362	10,353	10,365	10,322
5 人口比割合 B/A(%)	33.4	33.9	34.3	34.8	35.2
6 世帯数(件)	11,395	11,415	11,448	11,478	11,512

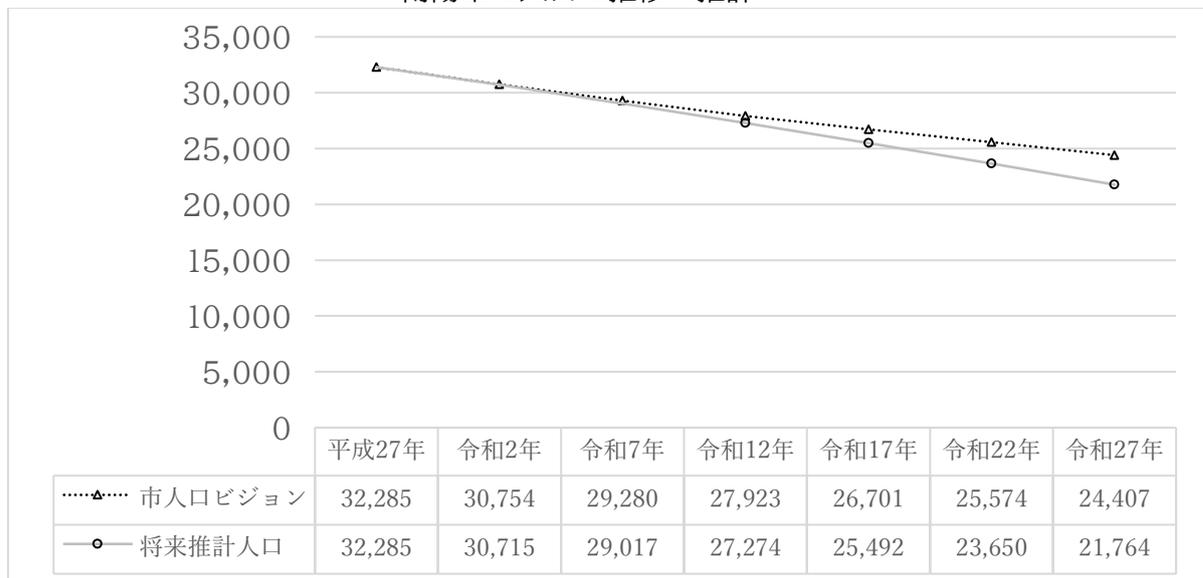
(南陽市市民課「南陽市の人口」、令和6年4月1日現在)

## 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。

南陽市の人口の推移・推計



(「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、住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令第10号）別表第1を基に、調査結果の点数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
	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）を活用して所有者等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していますが、法第5条では所有者等の管理責任も努力義務として規定され、また、特定空家等に対しては、所有者等に対して市長が義務を課することもできるため、空家等について対応が必要な場合は、次の手順で進めていきます。

- (1)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。
- (2)適正管理がなされずに、管理不全空家等又は特定空家等となった建物は、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や指導を行い、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。
- (3)特定空家等について、(2)の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た場合、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。
- (4)(3)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るほか、命令違反に対する罰金を課すことがあります。

#### 2 地域住民が安全に暮ることができる住環境の確保

管理不全空家等や特定空家等は、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推進します。

また、管理不全空家等や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、所有者等の要望に応じて「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、助言

#### (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、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

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。
- ・文書やパンフレットを送付するほか、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や協定を締結しているシルバー人材センター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

老朽化により利活用が困難な空家等は、所有者等による除却を促すため、本市では、Dランクに該当する不良住宅を対象に、国の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）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年度～令和5年度まで） 30件

### 4 市による除却の実施

本市の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、跡地利用を行います。

## 5 空家等の利活用の施策

空家等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、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。所有者等が県外に在住している場合も少なくないことから、簡素な手続きで利用することができるようになります。

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。

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

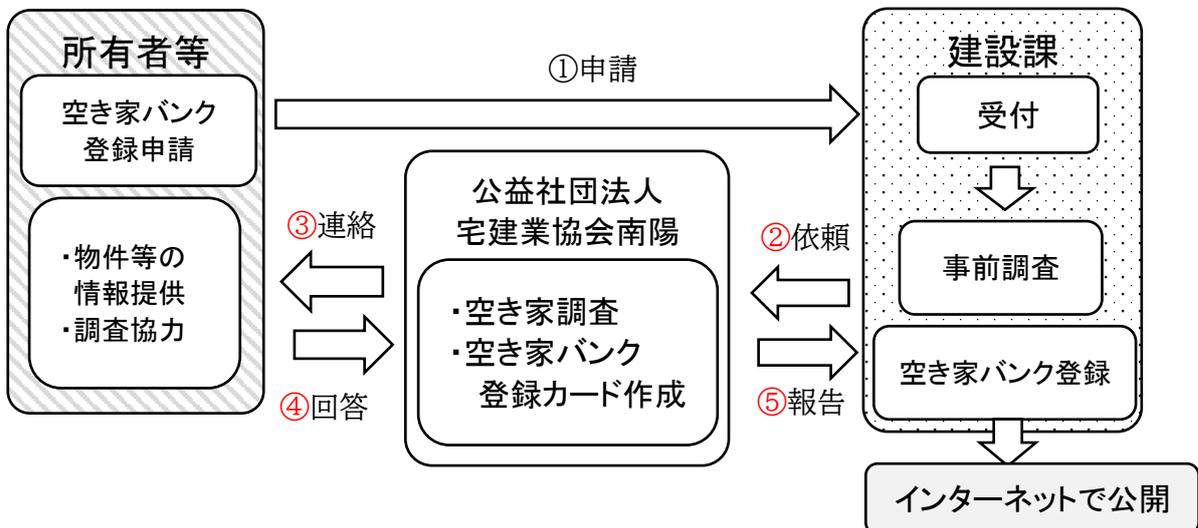
空き家バンクへの登録や空家利用を促進するため、空き家バンクの利用者に対し、空家の売却や取得がし易くなるよう、補助金を交付します。

- ・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する補助金

#### 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空家等の所有者又は購入者若しくは賃借人（購入者又は賃借人が移住者である場合に限る。）がリフォーム・リノベーションする場合の補助金の交付

(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・賃貸件数については、次のとおりです。

区 分	H30 年度	R 元年度	R2 年度	R3 年度	R4 年度	R5 年度
登録件数	19	28	37	46	51	56
売却件数	3	7	15	23	27	32
賃貸件数		1	1	1	1	1

(4)移住・定住者向け空家等利活用事業

空家等の所有者が改修し、移住・定住者向けに売却・賃貸を実施する

空家等の所有者が、譲渡又は賃貸した後、新所有者（賃借人）が補助を受けて改修を実施する。

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"> <li>・管理不全空家等の情報提供</li> <li>・空家等の苦情について</li> <li>・空家等の処分について</li> <li>・空家等の相続について</li> <li>・空家等に関する税金について</li> <li>・空き家バンクについて</li> <li>・建物の除却について</li> <li>・敷地の管理について</li> <li>・業務を代行してくれる事業者について</li> <li>・その他、空家等について</li> </ul>

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"> <li>・空家等の適切な管理に関すること</li> <li>・空家等対策計画に関すること</li> <li>・空家等の相談に関すること</li> <li>・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（特定空家等への立ち入り）の調査に関すること</li> <li>・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</li> <li>・空家等対策推進委員会の運営に関すること</li> <li>・空家等対策協議会の事務局に関すること</li> <li>・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</li> </ul>
総合防災課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等に関する災害時対応に関すること</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法に基づく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</li> <li>・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</li> <li>・代執行費用の滞納処分に関すること</li> </ul>
市民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・法律無料相談を活用した空家等の相談に関すること</li> </ul>
みらい戦略課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住定住促進策としての空家等の利活用に関すること</li> </ul>
財政課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等又は空き地の寄附の収受に関すること</li> </ul>
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通学路の安全確保に関すること</li> <li>・児童及び生徒の危険防止に関すること</li> </ul>
福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・障害者及び高齢者支援策としての空家等の利活用に関すること</li> </ul>
すこやか子育て課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て支援策としての空家等の利活用に関すること</li> </ul>
農林課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・農業の振興策としての空家等の利活用に関すること</li> </ul>
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業、工業、観光の振興策としての空家等の利活用に関すること</li> </ul>
上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の利用者、給水装置・排水設備等に関すること</li> </ul>
農業委員会	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等に附随する農地に関すること</li> </ul>

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

防災上の安全確保のための空家等に関する情報共有、危険な空家等に対して対応する場合の相互協力

(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) 公益社団法人南陽市シルバー人材センター

令和4年3月に締結した協定に基づき、市の事業への協力のほか、空家等の所有者等向けの管理代行業務、簡易的な作業等の手配等

(8) 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8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について、広く意見を聴取します。

## 第5 管理不全空家等に対する施策について

空家等は、原則として所有者等の財産であることから、その適正な管理や処分について所有者等に権限と責任があります。

しかし、放置された空家は劣化が早く進み、使用できなくなることや、建物や立ち木などの問題が発生しやすくなることから、管理されずに放置されて危険な特定空家等になる前に、所有者等に適正な管理を継続して行ってもらうにあたり、法第13条に基づき、行政指導や助言を行い、改善されない場合には勧告を行います。

勧告をした場合、勧告内容に基づく対応が実施されない場合には、管理不全空家等の敷地に関して、固定資産税（都市計画税）の住宅用地特例から除外します。

## 第6 特定空家等に対する施策について

管理不全空家等の状態からさらに経年劣化が進むと、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、適切な措置を取らせるための措置を実施します。

具体的には、法第22条の規定に基づき、管理不全空家等と同様に、行政指導や助言を行い、改善されない場合には勧告を行います。この勧告をした際に、固定資産税（都市計画税）の住宅用地特例から除外します。

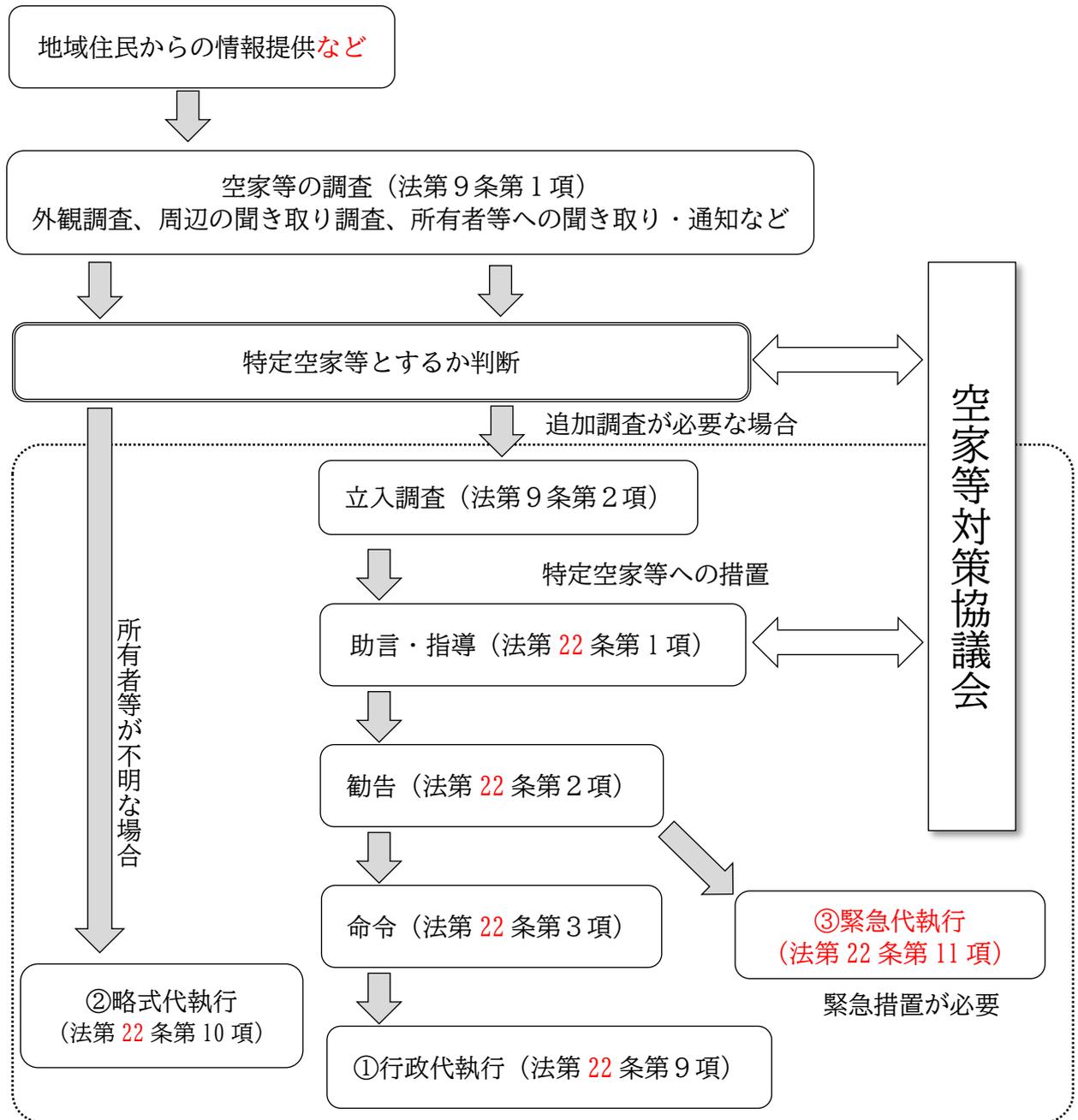
勧告後にもなお改善されない場合は、命令前の事前通知を行い、その後に命令及び戒告を行います。それでもなお改善されない場合には、行政代執行法（昭和23年法律第43号）による行政代執行のほか、所有者不在の場合の略式代執行、緊急時には緊急代執行を実施します。

- ①行政代執行 … 所有者等への命令後、代執行を実施します。
- ②略式代執行 … 所有者等を確認できない場合、行政指導、勧告、命令等の手続を省略して代執行を実施します。
- ③緊急代執行 … 危険が差し迫っている場合、命令を発さずに実施します。

### 【備考】

「特定空家等」と「不良住宅」は、いずれも状態の良くない空家等を指しますが、特定空家等は、市が直接対応する場合の基準として使用し、不良住宅は、補助金を交付するに当たり、老朽化や建物構造の古さの度合いを判断する際に使用します。

○空家等への対応から行政代執行までの業務フロー



【 備 考】

急を要するために、協議会等の開催をやむを得ず省略する場合があります。その際には、後日、改めて協議会に対して報告を行います。

# 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

### （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。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。

### （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。

### （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。

(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。

(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。

(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って、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は、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。

(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。

## 第二章 空家等の調査

(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、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。

(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、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。

(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。

### 第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(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が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。

(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。

### 第四章 空家等の活用に係る措置

(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。

(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。

(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。

(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。

（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。

（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。

（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。

## 第五章 特定空家等に対する措置

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じることができる。
- 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。）を確認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認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。

#### 第六章 空家等管理活用支援法人 (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を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。

#### (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。

#### (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。

#### (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。）の提供の求めがあつたときは、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、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。

（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。

（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。

## 第七章 雑則

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。

## 第八章 罰則

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。

## 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）

## 地方税法（抄）

（昭和 25 年法律第 226 号）

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十一項を除く。）の規定の適用を受けるもの並びに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）第十三条第二項の規定により所有者等（同法第五条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。）に対し勧告がされた同法第十三条第一項に規定する管理不全空家等及び同法第二十二条第二項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は（中略）、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

- 一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地
- 二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 （略）

（住宅用地等に対する都市計画税の課税標準の特例）

第七百二条の三 第三百四十九条の三の二第一項又は第三百四十九条の三の三第一項（同条第二項において準用する場合及び同条第三項（同条第四項において準用する場合を含む。）の規定により読み替えて適用される場合を含む。次項において同じ。）の規定の適用を受ける土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の二の額とする。

2 第三百四十九条の三の二第二項の規定又は第三百四十九条の三の三第一項の規定により読み替えて適用される第三百四十九条の三の二第二項の規定の適用を受ける

土地に対して課する都市計画税の課税標準は、第七百二条第一項及び前項の規定にかかわらず、当該土地に係る都市計画税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

## 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 8 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 8 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 8 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）

# 南陽市空家等対策推進委員会設置規程

(平成24年訓令第7号)

(趣旨)

第1条 この規程は、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。)で定めるところにより、空家等に関する必要な施策を検討する南陽市空家等対策推進委員会(以下「委員会」という。)の設置について必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について調整を行う。

- (1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画に関すること。
- (2) 法第22条に規定する特定空家等に対する措置に関すること。

(会長及び委員)

第3条 委員会は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長は副市長を、副会長は建設課長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総括する。
- 4 会長に事故あるときは、副会長がその職務を代理する。
- 5 委員は、次の各号に掲げる者をもって充てる。

- (1) 総務課長
- (2) みらい戦略課長
- (3) 財政課長
- (4) 税務課長
- (5) 総合防災課長
- (6) 市民課長
- (7) 福祉課長
- (8) すこやか子育て課長
- (9) 農林課長
- (10) 商工観光課長
- (11) 上下水道課長
- (12) 教育委員会学校教育課長
- (13) 農業委員会事務局長

(委員会)

第4条 委員会は、会長が招集する。

- 2 会長は、必要があると認めるときは、委員会以外の者の出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又はこれらの者から必要な資料の提出を求めることができる。
- 3 第1項の規定にかかわらず、やむを得ない事情により招集が困難と会長が認める場合は、書面で委員会を開催することができる。

(部会)

第5条 会長は、委員会の円滑な運営を図るため、必要に応じて委員会に部会を置くことができる。

- 2 部会は、部会長及び部会員で組織する。
- 3 部会長は、副会長をもって充てる。
- 4 部会長は、委員のうちから部会員を指名することができる。
- 5 部会の会議は、必要に応じて部会長が招集し、その議長となる。

(庶務)

第6条 委員会及び部会の事務局は建設課に置き、委員会の庶務を処理する。

## 【参考1】特定空家等の判断基準

### 南陽市特定空家等認定基準（抄）

この基準は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」への措置について、国が定める「特定空家等に関する措置」に関する適正な実施を図るための必要な指針（以下「ガイドラインという。）」、また、山形県が作成した「特定空家等」に関する判断の手引き（以下「手引きという。）」に基づき、市が特定空家等を認定する上での判断基準と、特定空家等への措置に関して定めるものとします。

#### 1 法の規定について

法では、特定空家等に関して次のとおり規定されています。

（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。

以上から、特定空家等は法第2条第1項に定める空家等のうち、同第2項に規定される4つの条件に適合する場合には特定空家等に分類されます。

- 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
- 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

#### 2 特定空家等に関する手続きについて

特定空家等に認定する場合や特定空家等への措置を実施するにあたり、次の方法で進めます。

##### (1) 特定空家等に関する施策を検討する体制

- ①南陽市空家等対策推進委員会設置規程に基づき、空家等対策の施策の一部として特定空家等について関係課で協議します。協議後、②の協議会に提出します。
- ②法第7条に基づき、南陽市空家等対策協議会時に委員から意見を徴します。

##### (2) 特定空家等の把握

特定空家等として取り扱う場合には、次のとおり空家等を調査します。

- ①空家等の情報提供（相談、地区長調査、パトロールなど）
- ②現地確認（一次調査） … 住宅地区改良法に基づく外観による不良住宅判定を行う。
- ③程度判定 … 空家等の建築物のほか、状態や近隣状況などを勘案して判定する。
- ④所有者等の調査（法第10条）

##### (3) 協議会での意見聴取について

特定空家等は、最終的に市が強制力に基づき対応することから、専門的な知見や様々な分野や立場の方から意見を聞き、市の施策や手続きの公平性、公正性、透明性を確保するために協議会を開催し、意見を求めます。

なお、南陽市空家等対策計画では特定空家等に認定前と勧告前に2回、協議するしていますが、ガイドラインでは協議会を開催する時間が無く対応しなければならない場合には、後程報告することができるとされています。

### 3 特定空家等への認定について

市長は、法第2条第2項に規定される特定空家等の定義に基づき、特定空家等を認定するにあたり、ガイドラインの別紙1から別紙4までに該当するかどうか判断します。

(1) 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  
各項目について、手引き(項目I)の「特定空家等判定表」に記載の点数を加算し、合計100点以上となった場合に特定空家等とします。

(2) 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

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

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

これらは該当する項目をチェックし、他の法令で対処可能なものを除き、著しく保安上危険となるおそれのある状態にある場合に(1)と同様に手引き(項目II~IV)に基づき特定空家等とします。

なお、令和5年6月の法改正により、法施行日以降に県のガイドラインの改正が実施された場合は、改正前の県のガイドラインと改正法を比較し、評価のズレが生じないように活用できる箇所のみ使用しますが、県のガイドライン改正後に再度見直すものとしします。

(3) その他

(1)(2)のほか、ガイドラインに掲げる倒壊や落下する空家周辺への影響についても考慮します。また、特定空家への認定前後で所有者等による改善が進む場合もある点も考慮します。

①周辺への影響の度合い(現在だけでなく将来予見される場合も含む)

②悪影響の程度と危険の切迫性

③所有者等による改善状況(相続放棄、所有者不明の場合を含む)

### 4 認定後の市の対応

特定空家等に認定された場合、法第22条に基づき、所有者等は改善する義務を負いますが、改善に着手しない、あるいは着手しても改善が十分でないときは、市は次の(1)~(5)までの順番で義務を履行させる手続きを行います。なお、この手続きは省略することができません。

(1)立入調査等

(2)助言又は指導

(3)勧告

(4)命令(事前の戒告を含む)

(5)行政代執行

#### 【解説】

(1)立入調査等

特定空家等の詳細を調査するため、市は必要に応じて、「空家等と認められる場所」へ立入検査を行います（法第9条第2項）。この立入調査を実施する5日前までに、所有者等に対して通知する必要がありますが、その際に拒否された場合には調査はできないとされています。

しかし、拒否、忌避した場合、20万円以下の過料を科されます（法第30条第2項）。

#### (2) 助言又は指導（法第22条第1項）

助言又は指導とは、次の事項を所有者等へ伝え、改善を促すものです。

- ① 対象となる空家等
- ② 改善のために講じることを求める措置の内容
- ③ 今回の助言又は指導に至った理由

この助言や指導には法的な強制力は無いため、所有者等がこれらに対処しない場合であっても処分の対象にはなりません。

手続きは、それぞれ1回（合わせて行う場合も含む）実施すれば次の勧告へ移行することができますが、指導・通知は複数回行うことができます。

#### (3) 勧告（法第14条第2項）

(1)の助言や指導の後に、正当な理由<sup>(※)</sup>がなく改善されない際に適用します。

この勧告をされた場合、特定空家等の敷地に対し、地方税法上の固定資産税（都市計画税）「住宅用地特例」の適用除外を行うことにより不利益が発生するため、あらかじめ聴聞を行い、所有者等の意見を聞きます。

「住宅用地特例」の適用除外とは、住宅がある場合、その敷地の固定資産税（都市計画区域内に関しては都市計画税も含む。）の課税標準額の軽減措置制度がありますが、勧告を行った日の次の1月1日を経過した次の年度から適用除外されます。

※この「正当な理由」とは、例えば、売買や相続放棄によって自らの所有権や相続権が及ばなくなったことを指し、対応するための費用がないことは正当な理由に該当しないとされます（ガイドラインより）。

#### (4) 命令（法第22条第3項）

(2)の勧告後に正当な理由がなく改善されない場合、市が所有者等に対して命令を行います。この命令に従わない場合は、裁判所から最大50万円の過料が科されます（法第30条）。

この命令を発するには、公開による意見聴取を行う事を公告し、事前に所有者等（代理人を含む）に対し、命令の内容、意見書の提出及び意見聴取の手続きに関し、通知をする必要があります（法第22条第4項）。

また、この命令後は、市が実施する空家の解体補助金の対象外になります。

#### (5) 行政代執行（法第22条第9項）

(4)の命令後、正当な理由がなく改善されない場合、市が所有者等に代わって執行し、その費用を徴収します。

##### ① 代執行について

代執行する場合、次の事項を所有者等に通知し、期日に執行します。

- ・ 対象となる建物
- ・ 代執行の時期（期日）
- ・ 代執行に要する費用の概算金額

##### ② 費用徴収について

費用は、行政代執行法第6条に基づき所有者等に請求しますが、所有者等から納付されない場合、国税徴収法の例により、財産調査、差押え、換価処分を行います。

## 5 略式代執行

特定空家等の所有者等が不明な場合や、相続放棄などにより法定相続人が居ない場合は、必要に応じて、指導又は助言、勧告、命令を経ずに、法第 22 条第 10 項に基づき、略式代執行を行います。

## 6 その他

- (1) 特定空家等は、所有者等が対応して危険性がなくなった場合、市長はその認定を解除します。
- (2) 特定空家等と同等に老朽化した空家等であっても、周辺への影響が無い場合は、特定空家等に認定せず、継続して経過観察を行うことがあります。
- (3) この基準は、ガイドライン及び手引きに基づき作成していますが、ガイドライン等の基準は例示によることから、法令等の改正や対応すべき状況に応じて改正します。
- (4) この基準に基づく特定空家等への対応は、個々の状況に対処する必要があるため、様々な手法で対処する一方、個人の財産権を不当に侵害することのないように十分に注意します。
- (5) 法に基づく「緊急代執行」については、この手続きに寄らずに実施することができます。

## 【参考2】空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家等は、訪問、外観目視による調査を行い、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

空家等については、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家等の調査を依頼します。地区長への空家等の調査項目については、以下のとおりです。

- ア 所在地
- イ 管理状況（老朽度・危険度合）
- ウ その他特記すべき事項

### ② 外観目視調査

適切に管理が行われていない危険度の高い空家等については、職員等による訪問、外観目視調査を行います。

### ③ 所有者等の確認

- ア 空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項及び第3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、開示された情報を基にして、所有者等の確認を行うほか、市が所有する所有者等に関する情報を調査します。
  - 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や略式代執行を行います。

- 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

〒999-2292

山形県南陽市三間通 436 番地の 1

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

令和 6 年 9 月 一部改正