

八女市空家等対策計画

平成31年3月 策定

令和6年4月 改定

目次

第1章 計画の趣旨と位置付け.....	1
第1節 計画の趣旨.....	1
第2節 計画の位置づけ.....	2
第3節 計画期間.....	2
第4節 対象地区.....	2
第5節 対象とする空家等.....	3
第2章 八女市における空家等の現状と課題.....	4
第1節 八女市の概況.....	4
第2節 住宅・土地統計調査からみた空家の状況.....	7
第3節 八女市空家等実態調査.....	9
第4節 課題の整理.....	10
第3章 対策の基本方針.....	12
第1節 基本理念.....	12
第2節 対策の基本方針.....	12
第4章 空家等に対する施策.....	15
第1節 空家等の発生の予防.....	15
第2節 空家等の適切な管理.....	17
第3節 空家等の利活用の促進.....	19
第4節 管理不全な空家等への対策.....	21
第5節 実施体制の整備.....	28

資料編

1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	資料-1
2 八女市空き家等の適正管理に関する条例.....	資料-2
3 八女市空き家等の適正管理に関する条例施行規則.....	資料-3

第1章 計画の趣旨と位置付け

第1節 計画の趣旨

近年、わが国では少子高齢社会と人口減少が進展しており、地域における人口の減少、既存の住宅や建築物の老朽化等に伴い、全国的に空家等の数が年々増加しています。

令和5年（2023年）に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」（総務省統計局）によると、わが国の空家の数は約900万戸であり、この20年間で約1.4倍に増加し、今後も増加する見込みとなっています。このうち二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「居住目的のない空き家」が約385万戸でこの20年間で約1.8倍に増加しており、空家等が増加している状況は、本市においても例外ではありません。

国は、空き家問題の解決策として、平成27年5月に「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、「空家法」という。）を施行し、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法整備を行いました。令和5年6月には、空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家等の除却に総合的に取り組むために、空家法の一部を改正しました。

本市では、平成22年9月に「空き家バンク」制度を創設し、空家等の有効利用を通して、地域住民と都市住民の交流および定住、二地域居住の促進による地域の活性化を図っています。

また、平成27年1月に「八女市空き家等の適正管理に関する条例（平成26年条例第24号。以下、「空き家条例」という。）を施行し、市、空家等の所有者等、市民、自治組織および市民活動団体等が、それぞれの果たす責務や役割を理解して相互に協力して空家問題に取り組むことを定めました。

空家等の対策を行う対象は、空家ではありますが、憲法上財産権の保障される私有財産です。その所有者が、自己の責任において、自主的に管理するのが原則です。

空家法では空家等の所有者の責務を第5条で「空家等の所有者又は管理者は、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。」と規定しています。

空家等の中には、適切な管理が行われないうまま長期間放置された結果、防災、安全、環境、景観等の面から、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対

策の実施が求められています。

これらの背景を踏まえ、本市は、地域の生活環境の保全を目指し、安全で安心なまちづくりを推進することを目的として策定した「八女市空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）が終期を迎えることから、引き続き効果的な空家対策等を講じるため本計画を改定するものです。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国の基本指針に則して、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に定めるものです。

また、本計画は、本市のまちづくりの指針となる「第5次八女市総合計画」を上位計画とし、「八女市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、「八女市都市計画マスタープラン」等の関連する計画と整合を図り、計画を推進していきます。

第3節 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年4月から5年間とします。

ただし、計画期間内であっても、社会情勢の変化や本市における空家等の状況等に応じて、内容の見直しを行う場合もあります。

第4節 対象地区

本計画の対象地区は、八女市内全域とします。

第5節 対象とする空家等

本計画において対象とする空家等は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」、同条第2項に規定された「特定空家等」及び同法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」とします。

(1) 空家等（空家法第2条第1項）

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。）をいいます。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きます。

(2) 特定空家等（空家法第2条第2項）

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います。

(3) 管理不全空家等（空家法第13条第1項）

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られる空家等をいいます。

※ 空き家（空家）の表記について

本計画では、「空き家（空家）」の用語について、固有名詞で「空き家」と表記されていないものは、空家法の表記にならい、「空家」で表記している。

第2章 八女市における空家等の現状と課題

第1節 八女市の概況

1 八女市の地勢

八女市は、福岡県の南部、福岡市から南へ約 50 km に位置する都市で、北は久留米市、うきは市、広川町、西は筑後市、みやま市、南は熊本県、東は大分県に接しています。

本市の面積は 482.44 km² で、県内では北九州市に次ぐ広大な面積を有しています。

西部は平野、東及び南東部は森林が大半を占め、一級河川の矢部川やその支流の星野川など大小の河川が、概ね市域の東から西にかけて流れています。

市の西部を国道 3 号が南北に貫き、これと交差して国道 442 号が東西に走り、西端には九州縦貫自動車道と接続する八女インターチェンジがあります。

豊かな森林や大小の河川など自然環境に恵まれ、全国ブランドとして確立されている「八女茶」をはじめ、電照菊、果樹、野菜など、県内有数の生産量を誇る農産物の一大生産地となっています。

また、本市には、岩戸山古墳に代表される古墳群や伝統的な町並みなどが残され、仏壇、提灯、石灯籠、手すき和紙などの伝統工芸品が受け継がれています。

2 八女市の人口

全国的に人口が減少傾向に転じる中、本市においても同様に減少傾向が続いています。昭和 55 年から令和 2 年までの人口の推移をみると、総人口は 85,078 人から 60,608 人と 40 年間で約 2.5 万人減少しました。

また、昭和 55 年の総人口を 100 とした場合の変化指数を全国・福岡県・八女市で比較すると、全国では平成 22 年がピーク、福岡県では令和 2 年がピークになっているのに対し、本市は昭和 55 年以降、一貫して減少傾向が続き、令和 2 年には 71.2 となっています。

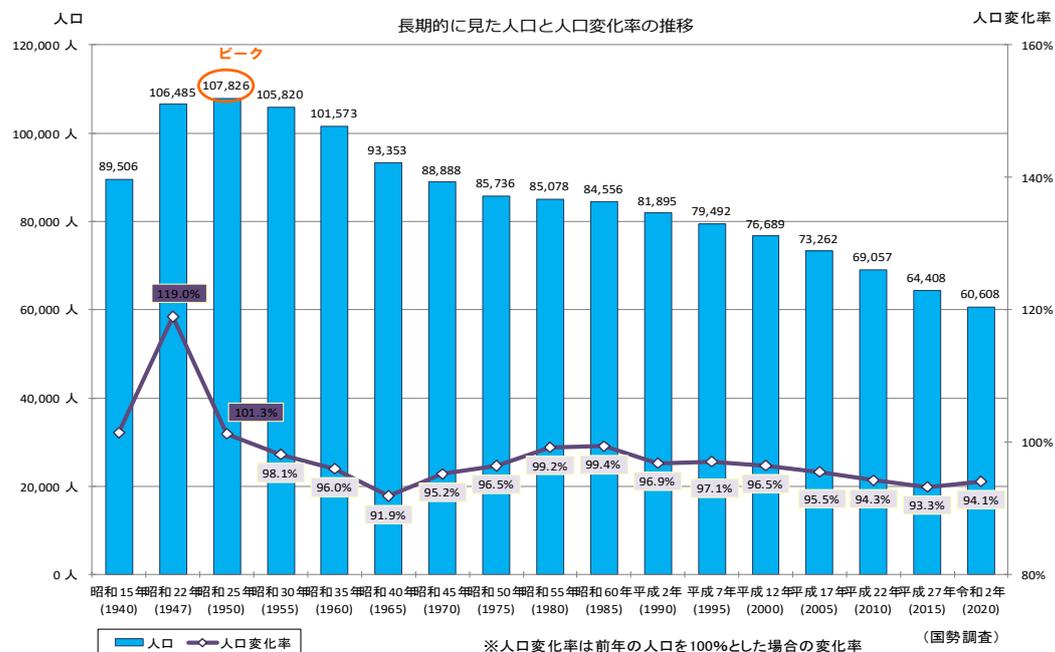
【図表1】総人口の推移

		昭和55年 (1980)	昭和60年 (1985)	平成2年 (1990)	平成7年 (1995)	平成12年 (2000)	平成17年 (2005)	平成22年 (2010)	平成27年 (2015)	令和2年 (2020)
年少人口	0～4歳	5,753	5,453	4,633	3,856	3,217	2,704	2,444	2,227	2,020
	5～9歳	6,121	5,817	5,458	4,650	4,007	3,348	2,783	2,541	2,387
	10～14歳	6,442	6,132	5,792	5,463	4,622	4,004	3,386	2,836	2,617
	計	18,316	17,402	15,883	13,969	11,846	10,056	8,613	7,604	7,024
	年少人口比率	21.5%	20.6%	19.4%	17.6%	15.4%	13.7%	12.5%	11.8%	11.6%
生産年齢人口	15～19歳	5,935	5,803	5,342	5,148	4,781	4,097	3,610	3,018	2,540
	20～24歳	5,195	4,532	4,022	3,946	3,690	3,518	2,896	2,478	2,090
	25～29歳	5,977	5,102	4,320	3,952	3,941	3,656	3,153	2,543	2,266
	30～34歳	5,941	5,818	4,901	4,068	3,854	3,692	3,333	2,890	2,489
	35～39歳	4,821	5,960	5,740	4,857	4,089	3,752	3,605	3,303	2,939
	40～44歳	5,535	4,783	5,841	5,701	4,796	4,061	3,705	3,569	3,315
	45～49歳	6,347	5,424	4,699	5,739	5,575	4,690	4,002	3,616	3,535
	50～64歳	15,277	16,986	16,879	15,606	15,320	15,577	15,588	13,806	11,768
	計	55,028	54,408	51,744	49,017	46,046	43,043	39,892	35,223	30,942
生産年齢人口比率	64.7%	64.3%	63.2%	61.7%	60.0%	58.8%	57.8%	54.7%	51.1%	
老年人口	65～74歳	6,835	7,163	7,957	9,517	10,411	9,911	8,868	9,389	10,135
	75歳以上	4,899	5,583	6,284	6,952	8,383	10,251	11,651	12,062	11,902
	計	11,734	12,746	14,241	16,469	18,794	20,162	20,519	21,451	22,037
	老年人口比率	13.8%	15.1%	17.4%	20.7%	24.5%	27.5%	29.7%	33.3%	36.4%
年齢不詳		0	0	27	37	3	1	33	130	605
総人口		85,078	84,556	81,895	79,492	76,689	73,262	69,057	64,408	60,608

(国勢調査) (国勢調査)

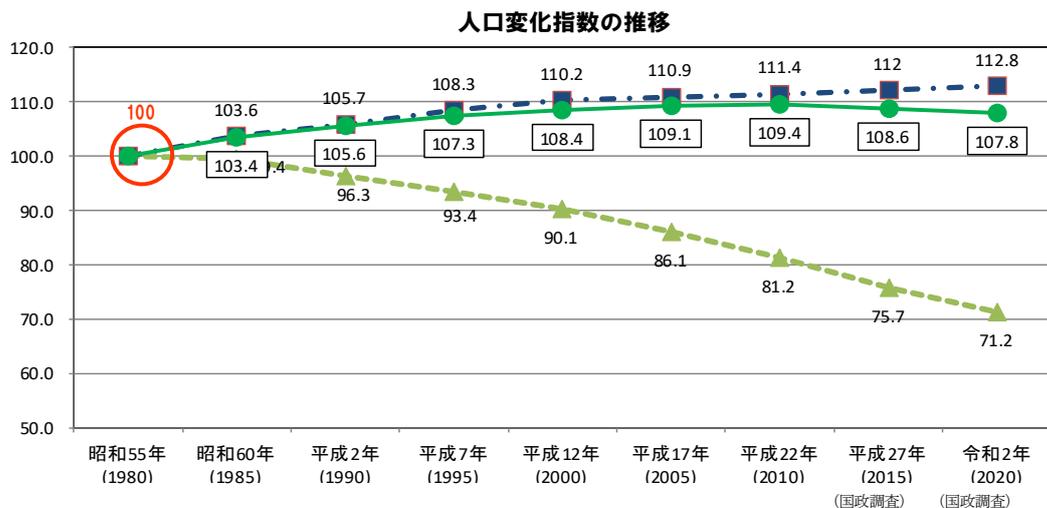
資料：「八女市人口ビジョン」に国勢調査を追記

【図表2】人口と人口変化率の推移



資料：「八女市人口ビジョン」に国勢調査を追記

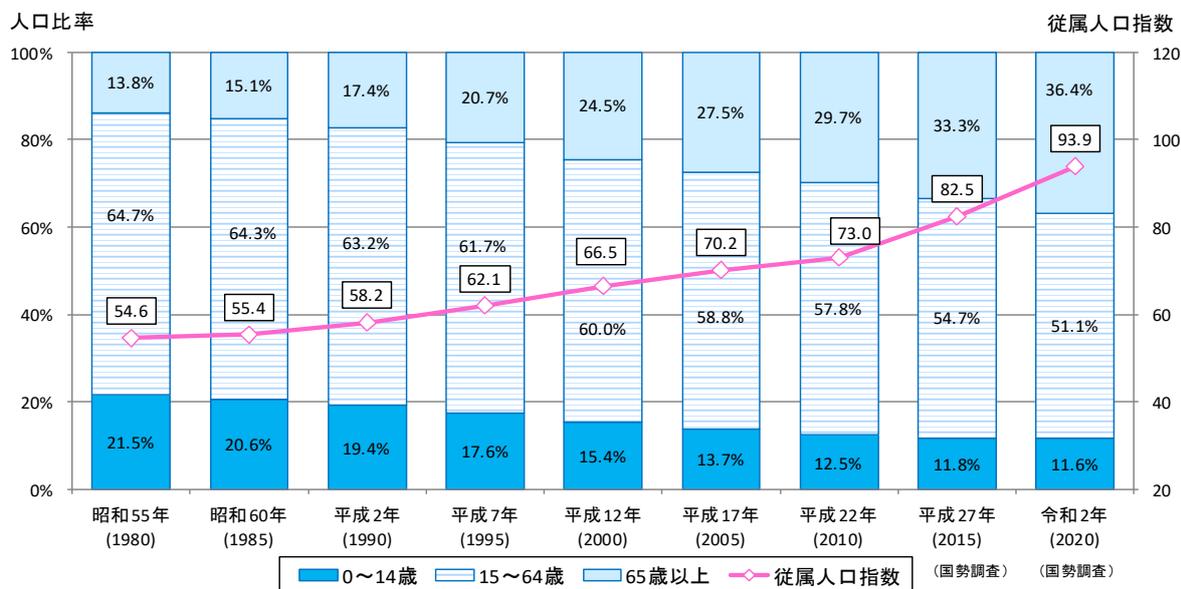
【図表3】人口変化指数の推移



資料：「八女市人口ビジョン」に国勢調査を追記

また、年齢3区分別の人口構造の推移についてみると、老年人口（65歳以上）が昭和55年の13.8%から令和2年には36.4%と40年間で22.6ポイント増加している一方で、年少人口（0歳～14歳）は21.5%から11.6%と9.9ポイント減少しており、本市においても少子高齢社会が進行していることがわかります。

【図表4】年齢3区分別人口構造の推移



資料：「八女市人口ビジョン」に国勢調査を追記

※年齢不詳がある場合、100%にならないことがある。

※従属人口指数とは、年少人口（14歳以下）と老年人口（65歳以上）の合計を、生産年齢人口（15歳以上64歳未満）で除して100を乗じたもの。

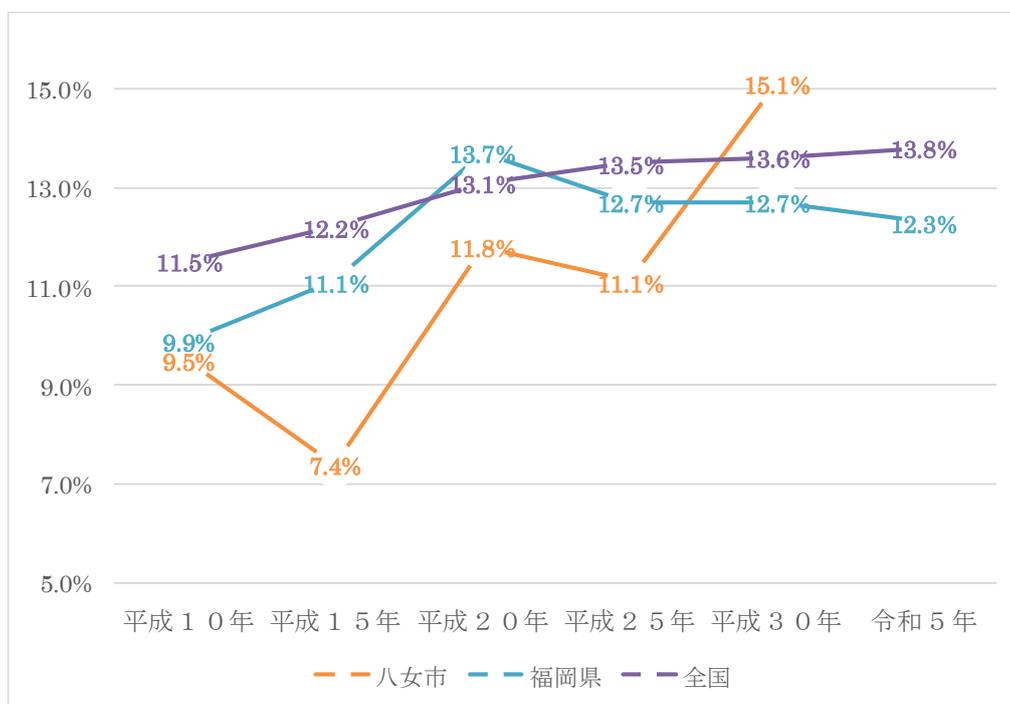
第2節 住宅・土地統計調査からみた空家の状況

「住宅・土地統計調査」※¹（総務省統計局）によると、全国的に空家※²の数は年々増加し、令和5年（2023年）には、空家数は約900万戸、空家率（住宅総数に占める割合）は13.8%と過去最高になりました。

また、平成30年（2018年）調査結果※³によると、本市の住宅数は26,160戸で空家数は3,960戸、空家率は15.1%となり、全国と同様の結果となりました。

- ※1 住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするために、5年ごとに国（総務省統計局）が行っている調査。調査の対象となる「住宅」とは、一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます。
- ※2 「住宅・土地統計調査」は、一定条件に基づく抽出調査であり、調査結果の数値は推計値となっています。また、この調査における「空家」には、空家法で規定する「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空室も含まれます。
- ※3 作成時点で、令和5年（2023年）「住宅・土地統計調査」の市町村毎の集計結果が公表されていないため、本市については、平成30年（2018年）調査結果までの数値を用いています。

【図表5】本市・県・国の空家数と空家率の推移※³



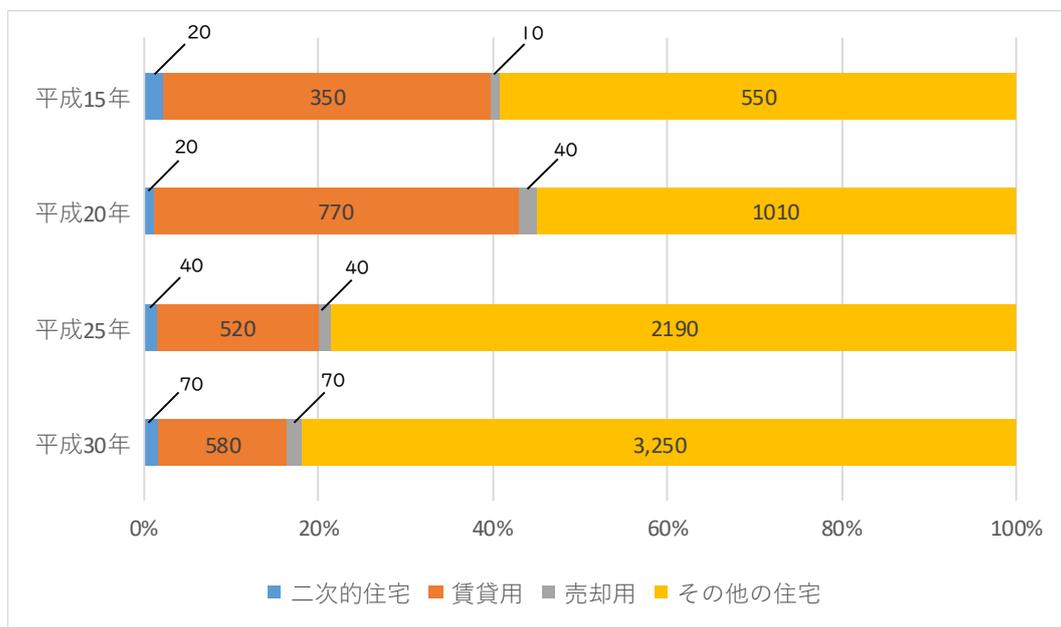
資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

【図表6】本市の空家数と空家率の推移

	住宅総数（戸）	空家数（戸）	空家率
平成10年	12,610	1,200	9.5%
平成15年	12,780	940	7.4%
平成20年	15,470	1,830	11.8%
平成25年	25,070	2,790	11.1%
平成30年	26,160	3,960	15.1%

資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

【図表7】本市の空家の種類の内訳※4



資料：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

※4 「住宅・土地統計調査」における「空家」の種類（平成15年調査から使われている分類）

二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅）や、普段は住んでいないがたまに寝泊りしている住宅

賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅

売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅

その他の住宅：上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など。（空家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

総務省統計局「住宅・土地統計調査」の数値を用いているが、図表6と図表7の値は一致しない。

第3節 八女市空家等実態調査

本市では、今後の空家等対策の基礎資料の収集のため、市内全域の空家等の件数及び分布状況等を把握することを目的に、平成28年度に市内全域の空家等の実態調査を行い、調査結果をデータベース化して管理しています。

調査実施後に、補助事業を利用せずに除却された空家等や新たに空家等になったものがあること及び本計画期間中に実態調査後10年を迎えることから、再度、市内全域の空家等の実態調査を計画します。

1 現地調査結果による不良度ランク別の空家等の状況と現状

平成28年度の実態調査では、民間地図会社保有の空家等又は空家等と判断できる家屋情報、本市が所有している空家等情報、水道閉栓情報をもとに、調査対象建物の抽出を行いました。

この抽出した調査対象建物について、公道からの目視による調査を実施し、使用実態の有無のほか、用途、老朽度、危険度等に関する調査を実施しました。

この結果、市内全域で1,529件の建物が「使用実態がない可能性が高い」空家等と判定され、空家等の物理的損傷の度合いに応じて、不良度（住宅等として使い続けることに対する瑕疵の程度）の観点から、次のように判定基準を設けてA～Dランクに判定しました。

【図表8】不良度ランクの判定基準

ランク	点数	判定内容
A	0点	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
B	1～49点	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	50～99点	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
D	100点以上	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能

平成28年度調査時点の市全体の空家等の不良度ランクの内訳と調査後に除却等を把握したものを除いた結果は、以下のとおりです。

【図表9】不良度ランク別の空家等の数

単位:件

不良度ランク	A	B	C	D	合計
平成28年度調査時件数 ①	285	362	313	569	1,529
除却等件数 ②	3	25	19	72	119
令和6年3月末件数 ①－②	282	337	294	497	1,410

資料:「八女市空家等実態調査報告書」ほか

第4節 課題の整理

1 空家等の発生予防についての課題

人口減少と少子高齢社会の進行により、今後も、空家等の発生が多くなるものと予想されます。このため、将来起こり得る相続へ備えるために、親が元気なうちから、親が住んでいる家を将来どうするかなどについて、親を含めた親族関係者で話し合うことが重要と考えられます。

2 空家等の適切な管理についての課題

(1) 建物自体の老朽化

空家を放置して、空家の状態が改善することはありません。状態が改善することなく放置された場合、倒壊等により周囲に及ぼす危険性がさらに高まることが懸念されます。

(2) 所有者等の高齢化

平成29年度に行った空家所有者等意向調査時点で、空家所有者等の約8割が60歳以上でした。調査後、相続等で所有者が変更になったものもあるかもしれませんが、今後、益々、加齢や病気等により、空家等を適切に管理することが困難になる人も増えてくることが考えられます。適切な管理が困難な場合には、売却や解体等の処分に関する相談体制の充実や様々な支援が重要となります。

(3) 空家等の維持管理

家には、それぞれの思い出があり、空家になっても愛着があるため売却をためらったり賃貸にもださなかったりして、居住可能な住宅であるにもかかわらず、結果的に空家まま老朽化が進行し、周辺の住環境に悪影響を及ぼす状態にまでなってしまうことがあります。空家なった早い段階で、空家をもち続けるのか、手放すのか。もち続けるなら、活用するのか、貸すのか。手放すのなら、売するのか、取り壊して更地にするのかといった判断が重要であると考えられます。

空家の所有者等が、空家をどのような方が良いのか判断できるような情報提供や支援等を行うことが必要であると考えられます。

3 空家等の活用についての課題

(1) 空家等の活用への情報発信のさらなる取り組み

平成23年度から事業を開始した空き家バンク制度は、令和5年度までに成約件数114件という実績を上げています。これまで、ホームページやSNSを使い情報発信をしたり、各地で行われている移住・定住フェアなどに出向き本市の宣伝と併せて空き家バンクの紹介を行ってきました。

今後も、空家等活用に向けた情報発信を進めながら、空家等を活用したくても相手が見つからない、どうしたらいいのかわからない等、所有者等の様々な悩みに対応できる、きめ細やかな相談体制の充実が求められます。

(2) 解体等の処分に向けた対応

適切な管理が困難な場合や、利活用の可能性が低い場合は、解体等の処分をスムーズに行うための相談体制の整備や解体費用の助成制度の維持・充実が重要と考えられます。

第3章 対策の基本方針

第1節 基本理念

住民の生活環境の保全を図るため、適切に管理されず、周囲に影響を与えている空家等及びそのような空家等になるおそれがある空家等を減らすとともに、空家等の利活用を促進することにより、安全・安心なまちづくりを目指します。

第2節 対策の基本方針

空家等対策の基本方針

- (1) 空家等の発生の予防
- (2) 空家等の適切な管理
- (3) 空家等の利活用の促進
- (4) 管理不全な空家等への対策
- (5) 実施体制の整備

1 空家等の発生の予防

空家等の問題の根源として、何より空家等を発生させない「発生予防」が必要となります。とりわけ、相続に伴う問題が、空家等の発生の大きな要因の一つであることは広く知られています。本市においても高齢社会が進行するなか、所有者等が存命中の段階から、将来の相続に備えた事前の準備をしておくことを促すことで、空家等の発生を未然に防ぐ予防策を進めます。

2 空家等の適切な管理

空家等の所有者等の事情は様々で、物件に対する管理意識が高くても、知識不足や高齢・病気等の理由により自力での解決が困難な場合や、また一方、管理意識そのものが低く、周囲の住環境に影響を及ぼしてしまう場合もあります。

様々な事情を抱える所有者等に向け、必要な情報を発信することで、空家等の所有者等による適切な管理を促し、空家等が放置され管理不全な状態になることを防止します。

3 空家等の利活用の促進

建物の状態や所有者等の意向により、個々の空家等によって適した活用方法は異なります。しかし、空家になった時点で老朽化が進行していなければ、自ら活用する、貸す、売るといった選択肢も考えられますが、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいか分からないケースも多くあります。

所有者等と利用希望者をマッチングする「八女市空き家バンク」をはじめ、空家の利活用に関して豊富な経験を持つ専門相談員がいる公的機関の「福岡県空き家活用サポートセンター」等と連携し、市場での活用や空家等の有効な活用に向けた施策を推進します。

4 管理不全な空家等への対策

周囲の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしている空家等については、市民の安全・安心な暮らしを守るために、早期の問題解決を図る必要があります。

本市では、平成 27 年 1 月に「八女市空き家等の適正管理に関する条例」を施行し、市、空家等の所有者等、市民、自治組織および市民活動団体等が、それぞれの果たす責務や役割を理解して相互に協力して空家等の問題に取り組んでいます。

特に問題のある空家等については、空家法に基づく「管理不全空家等」や「特定空家等」として判定して所有者等に状態の改善を働きかけるなど、問題解決のための対応を行います。

また、除却以外に解決方法がない空家等については、老朽危険家屋等除却促進事業補助金を活用し、所有者自身による自発的な除却に繋がるように取り組みます。

5 実施体制の整備

空家等に関する相談や問い合わせに対応するため、総合相談窓口を総務部防災安全課生活安全係に設置するとともに、多岐にわたる空家問題の解決に取り組むために、庁内の関係各課、関係団体と連携して対応します。

第4章 空家等に対する施策

第1節 空家等の発生の予防

1 空家等の実態把握

空家等に関する対策の前提条件として、本市における空家等の数や建物の状態、所有者等による管理状況等、個々の空家等の実態を把握することが必要です。

本市では、これまでに「八女市空家等実態調査」を実施して、市内全域の空家等の実態把握に努めてきました。調査結果はデータベース化し、適宜情報を更新していきます。

2 相続登記の重要性を周知する仕組み

所有者不明の土地や建物の解消に向けて、令和6年4月1日から、相続登記の申請が義務化されました。所有者が亡くなったのに相続登記がされないことによって、登記簿を見ても所有者が分からない「所有者不明土地等」が全国で増加し、周辺の環境悪化や民間取引・公共事業の阻害が生ずるなど、社会問題となっています。この問題を解決するため、令和3年に法律が改正され、これまで任意だった相続登記が義務化されることになりました。

市では法務局と連携して、相続登記の重要性と相続登記の義務化を所有者等に周知するために、啓発チラシを固定資産税納税通知書に同封して送っています。

また、平成30年度の税制改正により設けられた、相続による土地の所有権の移転の登記に係る登録免許税の免税措置が、令和4年4月から拡充されています。

相続登記の促進が、空家等の管理不全の防止にも繋がるため、空家等相談の際には必要に応じて周知していきます。

その他、市民課窓口では、死亡届を出された方に渡す、必要な手続きの一覧表に相続登記の相談先を案内しています。

3 空き家等の発生を抑制するための特例措置等の周知

空き家の発生を抑制するために、被相続人の居住の用に供していた家屋及びその敷地等を相続した相続人が、相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに、一定の要件を満たして当該家屋又は土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除される制度があります。この制度の積極的な周知に努めます。

また、土地利用のニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したい者が増加していることや相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いていることから、相続等により土地の所有権を取得した者が、法務大臣の承認を受けて、その土地を国庫に帰属させることができる相続土地国庫帰属制度が創設され、令和5年4月27日から施行されました。

この制度には、次のようなメリットとデメリットがありますが、放置される土地を減らすためにも、相続時に土地を手放す方法のひとつとして周知に努めます。

メリット	<ul style="list-style-type: none">・ 1筆の土地単位で申請（処分）することができる。・ 国が引き取るための基準が明確である。
デメリット	<ul style="list-style-type: none">・ 相当額の負担金を支払うことが必要・ 共有者がいる場合は、全員が共同して申請する必要がある

第2節 空家等の適切な管理

1 適切な管理に向けた意識啓発

放置されて老朽化した空家等は、周辺環境に様々な問題を生じさせ、建物が倒壊したり、瓦が落下するなどして周囲の家屋や通行人等に被害を及ぼした場合、その建物の所有者等が管理責任を問われます。

所有者等に対し、様々な情報媒体を活用し、空家等の維持管理のポイントや、空家等を放置することによって生じるリスクや問題等、様々な情報を提供して意識啓発を図ります。

2 相談体制の整備

所有者等の中には、個別に様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいかわからずに困っている方も多くいます。

本市は、そのような方々が気軽に相談できるパートナーを目指し、空家等に関する総合相談窓口として、総務部防災安全課生活安全係が対応します。

また、市では対応しにくい売買や賃貸あるいは相続などの相談に関しては、専門相談員がいる福岡県空き家活用サポートセンターを紹介するなどして対応します。

対応内容については、経過等を記録し、当課や庁内関係各課等で情報を共有し、相談体制の整備に努めます。

3 シルバー人材センターと連携した管理

所有者等による空家等の適切な管理ができにくい場合などについては、八女広域シルバー人材センターを紹介するなどして、適切な管理を促していきます。

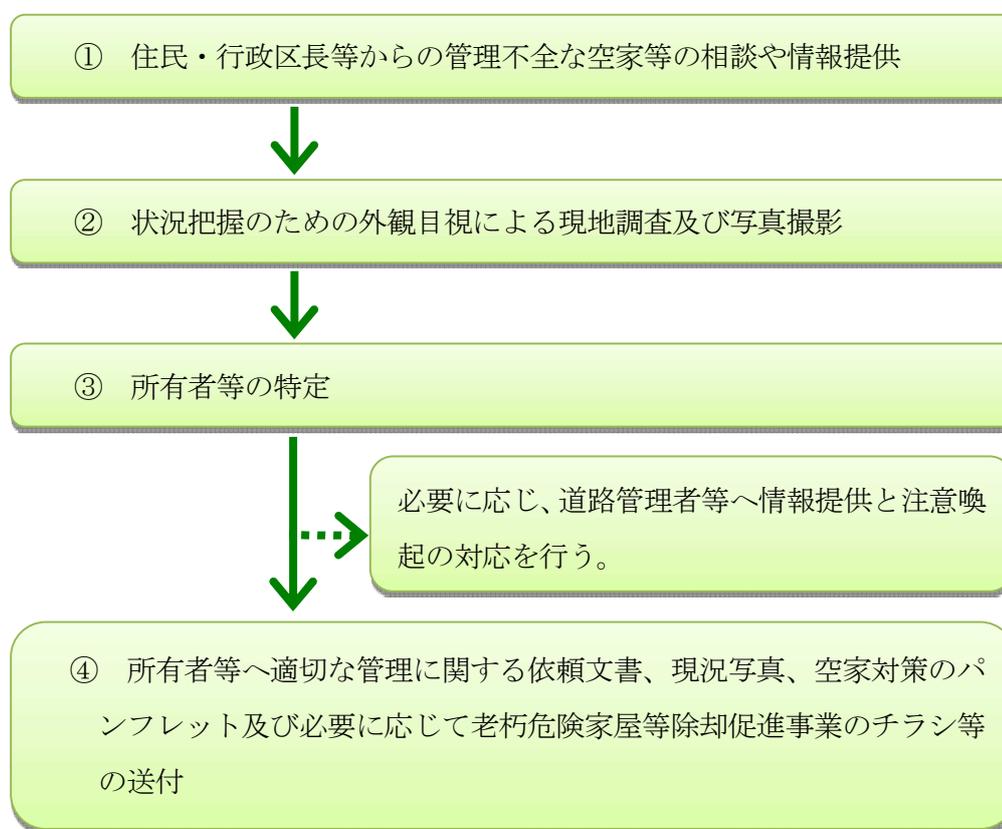
4 P T Aや学校と連携した管理不全な空家等の発見と危険回避

本市では、通学路の危険箇所等の改善のために、毎年、市P T A連合会から通学路危険箇所改善要望書が提出されています。この要望書に、登下校途中の通学路に存在する

管理不全な空家等が挙げられることで、管理不全な空家等の発見にもつながります。空家等が、登下校時に危険と判断される場合は、学校長に対して危険の回避した登下校をお願いするとともに、所有者等に対しては、空家等の適切な管理をお願いします。

5 管理不全な空家等に対する初期対応

地域の住民や行政区長等から管理不全な空家等の相談や情報提供があった場合には、以下の手順により、所有者等による空家等の適切な管理の促進に努めます。



6 その他の取り組み

市内に固定資産を所有する者等が死亡した時は、税務課に「相続人代表者指定届」を提出してもらっています。空家等の相続人等の情報が必要となった場合には、空家法第10条の規定に基づき、その情報を活用します。

第3節 空家等の利活用の促進

1 空き家バンク事業を活用した移住定住の促進

八女市では、移住定住の促進及び地域の活性化のため、市内に存在する空家を用いた「空き家バンク事業」に取り組んでいます。空き家バンク事業とは、空家の所有者に売買・賃貸したい市内の空家の情報を登録してもらい、ホームページを通して物件情報を公開することで、定住や二地域居住などで空家の利用を希望する方とのマッチングの支援を行う事業です。平成23年度から事業を開始し、不動産業者との連携や、登録された物件への改修・家財撤去費用を補助するなどの支援策を行いながら、令和5年度までに売買76件、賃貸38件、合計114件の成約に至っています。

八女市では、空き家バンク事業の利用促進のため、「広報八女」やホームページへの掲載以外にも、固定資産納税通知書封筒への空き家バンク事業の情報掲載と、固定資産納税通知書にチラシを同封する事による事業の周知を行っており、より多くの方に空き家バンク事業をご利用いただくための取組を進めております。

また、福岡県が設置している福岡県空き家活用サポートセンター「イエカツ」と連携し、空家所有者に向けた相談会やセミナーの開催など、幅広い相談に対応できるように取り組んでおります。

今後も、国や県の動向を注視するとともに、民間との連携も図りながら、空き家バンク事業を通じた移住定住の促進に努めてまいります。

2 伝統的建造物群保存地区における空き町家の保存活用

八女市には、八女福島地区と黒木地区の2つの伝統的建造物群保存地区があり、それぞれ八女福島町並み保存会、黒木地区町並み保存協議会（以下「保存会」と言う）を中心としたまちづくり推進体制があります。その推進体制は、保存会を中心にNPO法人、まちづくり会社及び行政が連携し、空き町家の情報共有やマッチングを実施しています。

しかしながら、所有者の高齢化や資力等の問題で修理ができない空き町家は、まちづくりネット八女、八女町家再生応援団、八女空き家再生スイッチ及び八女あきやもりといったNPO法人やまちづくり会社が、自らリスクを負いながら所有者に代わってリノベーショ

ンを行うことがあります。

八女市は、まちづくり推進体制の中で関係団体と公民協働で空き町家解消に向けた活動を実施していくほか、保存活用に対する支援を行います。

3 古民家に対する取り組み

文化的価値がある古民家の保存や家屋若しくはそれらの部材を利活用することで、産業廃棄物の削減を行い循環型社会の実現に寄与する目的もあります。

所有者等の意向も尊重しながら、関連団体等との連携及び情報共有を行いながら古民家に対する取り組みを進めていきます。

4 適切な管理が行われていない老朽危険家屋等の除却の推進

適切に管理されていない老朽危険家屋等の除却を推進するため、令和元年度から老朽危険家屋等除却促進事業を開始して、除却しようとする人を支援しています。補助金交付件数は、事業を開始した初年度は30件の予定に対して15件でしたが、継続して空家の適切な管理と補助事業の広報等に努めた結果、令和5年度までの5年間で148件の補助金交付実績となりました。補助事業は、適切に管理されていない老朽危険家屋等の除却の推進に大きく寄与していることがうかがえます。今後も、補助事業が老朽危険家屋等の除却の推進につながるように、積極的な取り組みを進めていきます。

5 空家の発生を抑制するための制度の利活用の促進

空家の発生を抑制するための特例措置として設けられている被相続人居住用財産の譲渡所得特別控除等、既に実施されているもの以外の制度についても、今後の国・県の動向を注視し、必要に応じて制度の研究や創設を検討したり、情報提供に努めます。

第4節 管理不全な空家等への対策

空家法では、空家等の所有者等の責務として、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ことを規定しています。

また、「八女市空き家等の適正管理に関する条例」（平成26年条例第24号。以下「空き家条例」という。）では、空家等の所有者等の責務として、当該空家等の敷地に所在する資材等の整理整頓を行うとともに、当該空家等が管理不全な状態とならないよう適正な管理を行わなければならないことを規定しています。

しかし、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼし、所有者等が自らの責任による的確な対応が見込めない空家等については、早急に状態の改善を図るために、所有者等に対して必要な情報の提供、助言その他必要な援助等を段階を経て行います。

1 「管理不全空家等」とは

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られる空家等を空家法第13条第1項の規定に基づき市長が、「管理不全空家等」と判断します。

なお、「管理不全空家等」と判断するに際して、空き家条例に基づく「八女市空き家等審議会」より意見を聴取します。

2 「特定空家等」とは

適切な管理がされていないことにより、次のような状態にあると認められる空家等を空家法第2条第2項の規定に基づき市長が「特定空家等」と判断します。

なお、「特定空家等」と判断するに際して、空き家条例に基づく「八女市空き家等審議会」より意見を聴取します。

「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」

「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」

「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」

（空家法第2条第2項 抜粋）

3 管理不全空家等への措置の実施

管理不全空家等については、空家法に基づき、市長が所有者等に対し、対象となった管理不全空家等の状態を改善するための措置をとるよう指導等を行います。

(1) 指導

「管理不全空家等」の所有者等に対し、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行います。

(2) 勧告

指導を行っても、その「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おそれ大きいと認めるときは、指導をした者に対し、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をとるよう勧告を行います。

4 特定空家等への措置の実施

特定空家等については、空家法に基づき、所有者等に対し、対象となった特定空家等の状態を改善するための措置をとるよう助言又は指導等を行います。改善しないときには、勧告そして命令等を順次することができます。

(1) 助言又は指導

「特定空家等」の所有者等に対し、対象となった「特定空家等」について、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よう助言又は指導を行います。

(2) 勧告

「助言又は指導」を行っても、その「特定空家等」の状態が改善されない場合は、その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必要な措置をとるよう勧告を行います。

(3) 命令

「勧告」を受けた所有者等が、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、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとるよう命令を行います。

なお、「命令」をする前にあらかじめその者に対して、命令に係る事前の通知書を交付して、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

5 特定空家等に係る行政代執行

空家法第 22 条第 3 項の規定に基づき、必要な措置をとることを命ぜられた者が、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命令に付された期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、市長は、行政代執行を行うことができます。

行政代執行に要した一切の費用は、その「特定空家等」の所有者等が負担することになります。

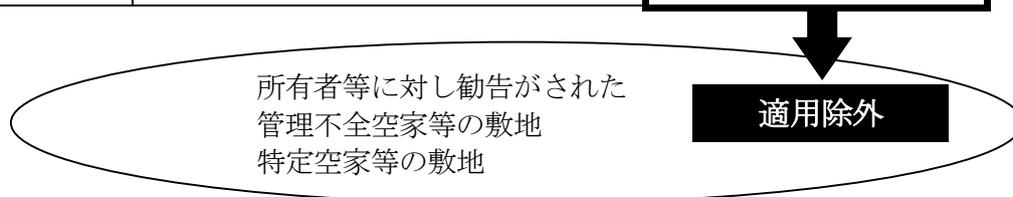
また、対象となる特定空家等の所有者等が特定できない場合は、「助言又は指導」「勧告」「命令」を経ずに、略式代執行を行うことができます。

6 管理不全空家等及び特定空家等の勧告に係る固定資産税

空家法第 13 条第 2 項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第 13 条第 1 項に規定する管理不全空家等及び同法第 22 条第 2 項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 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については、固定資産税の住宅用地の特例の適用対象から除外されます。

【図表 11】 固定資産税の住宅用地特例措置の除外

住宅用地の区分	住宅用地の範囲	課税標準額の特例
小規模住宅用地	住宅 1 戸につき 200 ㎡までの部分	課税標準×1/6
一般住宅用地	住宅 1 戸につき 200 ㎡を超える部分 (家屋面積の 10 倍まで)	課税標準×1/3



7 緊急時における危険な空家等への対応

台風や地震等により、屋根材の飛散や倒壊のおそれがあり、周辺住民に対し被害を及ぼす可能性が高い危険な状態の空家に対しては、庁内関係各課と連携して応急の措置を講じます。

8 管理不全な空家等の指導に関する関係法令

管理不全な空家等に対し、空家法に基づく対応が困難な場合には、関連する他の法令等に基づく指導や措置の可能性を検討し、効果的に対応します。

【図表 12】 管理不全な空家等の指導に関する関係法令

関係法令	適用条件	内容（一部は、要約）
<p>建築基準法 (第 10 条)</p>	<p>建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合</p>	<p>特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。</p> <p>2 特定行政庁は、前項の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。</p> <p>3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備(いずれも第三条第二項の規定により次章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。)が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。特定行政庁は、建築物が著しく保安上危険、又は著しく衛生上有害であると認める場合に、所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限等、必要な措置をとることを命令することができる。</p>

関係法令	適用条件	内容（一部は、要約）
消防法 (第3条)	火災の予防に危険があると認める場合	消防長又は消防署長は、火災の予防に危険、もしくは消火、避難その他の消防の活動に支障となると認める場合に、当該物件の除去を命令することができる。
道路法 (第44条)	道路の沿道区域における土地や工作物が道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合	道路に接続する区域を「沿道区域」として指定（指定基準を条例で定める。道路の各一側について幅20m以内。）し、道路の構造に損害、又は道路の交通に危険を及ぼす場合に、道路管理者は、その損害又は危険防止のため特に必要があると認める場合には、その工作物等の管理者に対し、必要な措置を講ずべきことを命令できる。
災害対策基本法 (第64条)	災害が発生、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合	市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときに、応急措置を実施する緊急の必要がある場合は、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去等、必要な措置をとることができる。
廃棄物の処理及び清掃に関する法律 (第19条の4)	一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合	市町村長は、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の収集、運搬、処分が行われた場合に、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められる場合に、支障の除去又は発生の防止のために必要な措置を講じることができる。

第5節 実施体制の整備

1 空家等に関する総合的な相談窓口の設置

空家等に関する相談は、総務部防災安全課生活安全係を総合相談窓口とします。空家等全般の相談に応じるほか、内容に応じて、庁内の関係各課と連携して対応します。

また、関係各課に直接相談があった場合には連携して対応するとともに、対応内容や経過等については、総務部防災安全課生活安全係が一元化して管理し、情報共有化を図ります。

<空家等に関する総合的な相談窓口>

八女市 総務部 防災安全課 生活安全係

受付 月曜日から金曜日まで(土日祝日及び年末年始は休み)
8:30~17:15

電話番号 0943-24-8146 (直通)

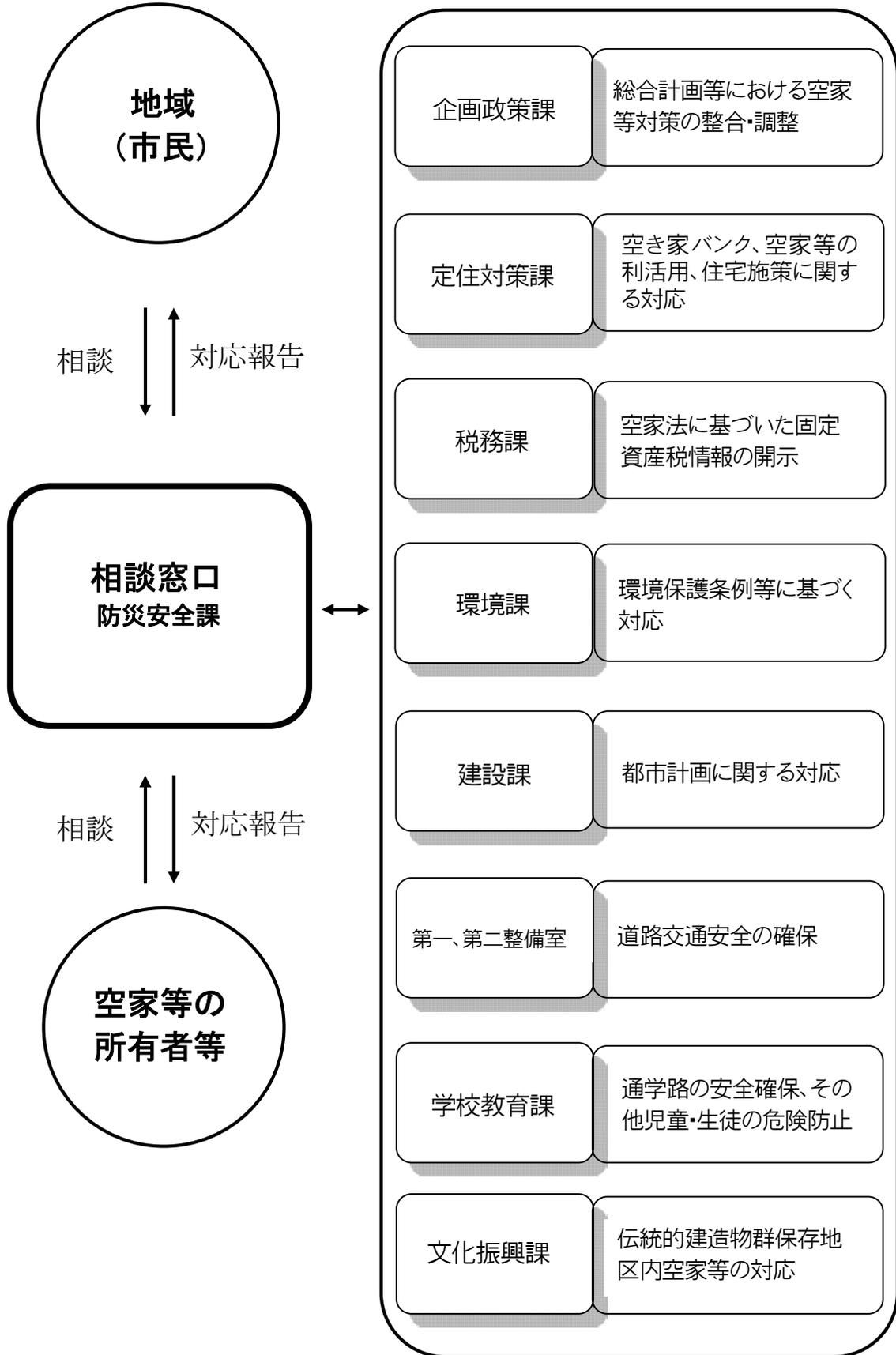
2 「八女市空き家等審議会」の設置

八女市では、空家法の適正かつ円滑な運用を図るため、「八女市空き家等審議会」を設置して、所有者等に対する行政指導や行政処分に関する事、その他必要な事項について審議しています。委員は、弁護士、建築士、宅地建物取引業者、司法書士、不動産鑑定士、土地家屋調査士、行政書士、法務局、住民代表、消防など12人以内の委員で構成します。

3 庁内の実施体制及び役割

空家等に関する問題は、分野横断的で多岐にわたるため、対策を実施するに際しては、総務部防災安全課生活安全係を中心に、庁内の関係各課が連携して対策に取り組みます。

【図表 13】 庁内の実施体制



4 関係団体・機関との連携

専門的な相談を含め、空家等に関する幅広い相談に適切に対応するため、各専門家団体、関係機関、民間団体と連携して、問題の早期解決・改善に努めます。

【図表 14】関係団体・機関との連携

関係団体等	連携及び協力
県 及び近隣市町等	福岡県空家対策連絡協議会における情報提供及び情報共有
弁護士	空家等に関する法律相談
司法書士	相続登記に関する相談及び調査
土地家屋調査士	空家情報の収集及び提供
不動産鑑定士	物件調査や市場動向等を踏まえたアドバイスや相談対応等
宅地建物取引士	所有者等の空家等利活用相談等
建築士	空家等の修繕、改善、耐震判断などの技術的な対応等
行政書士	空家等に関する行政手続のアドバイスや相談
法務局	相続及び不動産登記に関する相談対応
警察	危険回避のための対応等
消防本部	災害対策、災害時の応急措置等
各行政区	空家等情報の提供、適正管理、跡地の利活用等

資料- 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)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

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。

(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。

(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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。

(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。

(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もつ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、同条中「、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の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。

1 4 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。

1 5 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。

1 6 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。

1 7 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って、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ったときは、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には、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。

(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 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条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条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。)第十四条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 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の

規定は、施行日以後に同条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条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。

資料- 2

八女市空き家等の適正管理に関する条例

平成26年9月26日

条例第24号

(目的)

第1条 この条例は、空き家等が放置され、管理不全な状態になることが生活環境上又は防犯上若しくは防災上多くの問題を生じさせ、更には地域コミュニティの活力を低下させる原因の一つになっていることに鑑み、空き家等の適正な管理について市及び所有者等の責務を明らかにするとともに、必要な事項を定めることにより、生活環境の保全、安全で安心なまちづくりの推進及び地域コミュニティの活性化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 市内に所在する建築物又はこれに附属する工作物であつて、現に人が居住せず、若しくは使用していない状態又はこれらに準じる状態にあるものをいう。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) 管理不全な状態 次に掲げるいずれかの状態をいう。
 - ア 老朽化又は台風等の自然災害のために、空き家等が倒壊し、又は空き家等に用いられた建築材料等が飛散するおそれのある状態
 - イ 空き家等に不特定多数の者が侵入することにより、火災又は犯罪が誘発されるおそれのある状態
 - ウ 空き家等の敷地内の草木が繁茂することにより、周辺的生活環境に著しく害を及ぼす状態
- (3) 所有者等 市内に所在する建築物又はこれに附属する工作物を所有し、又は管理する者（所有者が死亡し、遺産分割が未了の場合は、相続人全員を含む。）をいう。

- (4) 市民 市内に居住し、滞在し、通勤し、又は通学する者をいう。
- (5) 地域コミュニティ 本市の区域内における地域住民相互のつながりを基礎とする地域社会をいう。
- (6) 自治組織 行政区、自治会その他の地域住民の組織する団体をいう。
- (7) 市民活動団体等 地域コミュニティの活性化又はまちづくりの活動の促進に関わる市民活動団体（ボランティア活動その他の公益的な活動を行うことを目的として市民が組織する団体をいう。）その他の団体をいう。

(市民の自主的な活動)

第3条 この条例は、空き家等を適正に管理するための市民の自主的な活動を妨げるものではない。

(市の責務)

第4条 市は、この条例の目的を達成するため、空き家等の適正な管理の促進のために必要な施策を策定し、及び実施するものとする。

2 市は、前項の規定による施策の実施のために必要な体制の整備に努めるものとする。

(所有者等の責務)

第5条 空き家等の所有者等は、当該空き家等の敷地に所在する資材等の整理整頓を行うとともに、当該空き家等が管理不全な状態とならないよう適正な管理を行わなければならない。

(市民の役割)

第6条 市民は、この条例の目的を達成するため、市が行う施策の策定及び実施に協力するよう努めるものとする。

2 市民は、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、速やかに市長にその情報を提供するよう努めるものとする。

(自治組織及び市民活動団体等の役割)

第7条 自治組織及び市民活動団体等は、空き家等の状況及びその所有者等に関する情報の把握その他空き家等の適正な管理に積極的な役割を果たすよう努めるものとする。

(相互の協力)

第8条 市、空き家等の所有者等、市民、自治組織及び市民活動団体等は、この条例の目的を達成するため、相互に、その果たす役割を理解し、協力するものとする。

(調査)

第9条 市長は、第5条の規定による適正な管理がなされていない空き家等があると認めるとき、又は第6条第2項の規定による情報の提供があつたときは、当該空き家等の実態調査を行うことができる。

2 市長は、前項の実態調査を行う場合において必要があると認めるときは、職員に立入調査（当該空き家等及びその敷地に立ち入り、調査し、又は所有者等その他の関係者に質問することをいう。以下この条において同じ。）をさせることができる。この場合において、市長は、必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者を当該立入調査に同行させることができる。

3 前項の規定により立入調査を行う職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

4 前2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してはならない。

(助言又は指導)

第10条 市長は、前条の調査により、当該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、又は管理不全な状態であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導をすることができる。

(勧告及び公表)

第11条 市長は、前条の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお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、相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

2 市長は、前項の規定による勧告をしたときは、その旨を公表することができる。

3 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。

(命令)

第12条 市長は、当該空き家等の所有者等が前条の規定による勧告に応じないとき、又は市長が必要であると認めるときは、当該所有者等に対し、相当の期限を定めて、当該所有者等が当該空き家等について有する権限の範囲内で必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(代執行)

第13条 市長は、当該空き家等の所有者等が前条の規定による命令を履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、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、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、市長が当該所有者等のなすべき行為を履行し、又は第三者をしてこれをなさしめること（以下「代執行」という。）ができる。この場合においては、その費用を当該所有者等から徴収するものとする。

2 前項の規定による代執行は、第16条の規定により設置する八女市空き家等審議会の審議を経て行うものとする。

(緊急安全措置)

第14条 市長は、空き家等及びその敷地の管理不全な状態に起因して、人の生命若しくは身体又は財産に危険な状態が急迫した場合において、危険を避けるため、第10条から前条までの規定による措置をとる暇がないと認めるときは、危険な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）をとることができる。

2 市長は、緊急安全措置を実施したときは、当該空き家等の所有者等に対し、次に掲げる事項を通知するものとする。

(1) 緊急安全措置の概要

(2) 緊急安全措置に要した費用

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

3 第1項の場合において、市長は、緊急安全措置に要した費用を当該所有者等に請求するものとする。

(軽微な措置)

第15条 前条の規定は、市長が管理不全な状態である空き家等について、開放されてい

る窓の閉鎖、草刈りその他の別に定める軽微な措置を採ることにより地域における防災上、防犯上又は生活環境の保全上の支障を除去し、又は軽減することができることを認めるときについて準用する。

(空き家等審議会)

第16条 この条例の適正な運用を図るため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第138条の4第3項の規定により八女市空き家等審議会（以下この条において「審議会」という。）を設置する。

2 審議会は、次に掲げる事務の審議を行うものとする。

- (1) 空き家等の所有者等に対する助言、指導、勧告又は命令に関すること。
- (2) 代執行に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、この条例の適正な運用に関し市長が特に必要と認める事項

3 審議会の委員は、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。

(関係機関との連携)

第17条 市長は、緊急を要する場合又は必要があると認められるときは、市を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な情報を提供し、協力を要請することができる。

(支援)

第18条 市長は、所有者等、自治組織及び市民活動団体等に対し、別に定めるところにより必要な支援をすることができる。

(委任)

第19条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成27年1月1日から施行する。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例（昭和31年八女市条例第34号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

資料- 3

八女市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

平成26年9月26日

規則第25号

(趣旨)

第1条 この規則は、八女市空き家等の適正管理に関する条例（平成26年八女市条例第24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。

(情報提供)

第2条 条例第6条第2項の規定による情報提供は、空き家等に関する情報提供書（様式第1号）を市長に提出する方法によるほか、口頭その他の方法により行うことができるものとする。

(証明書)

第3条 条例第9条第3項に規定する身分を示す証明書は、八女市職員証規程（平成22年八女市告示第169号）第2条の職員証とする。

(助言又は指導)

第4条 条例第10条の規定による助言は口頭により行い、同条の規定による指導は空き家等の適正管理に関する指導書（様式第2号）により行うものとする。

(勧告)

第5条 条例第11条第1項の規定による勧告は、空き家等の適正管理に関する勧告書（様式第3号）により行うものとする。

(公表)

第6条 条例第11条第2項に規定する公表の内容は、次に掲げるものとする。

- (1) 勧告の対象である空き家等の所在地
- (2) 当該空き家等の管理不全な状態の内容
- (3) 勧告の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 前項の公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 八女市公告式条例（昭和26年八女市条例第3号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示

(2) 市のホームページへの掲載

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める方法

(意見陳述)

第7条 市長は、条例第11条第3項の規定により意見を述べる機会を与えるときは、空き家等の適正管理に関する意見陳述の機会の付与通知書（様式第4号）により行うものとする。

2 前項の規定による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、空き家等の適正管理に関する公表に対する意見書（様式第5号）により意見を述べるものとする。

(命令)

第8条 条例第12条の規定による命令は、空き家等の適正管理に関する命令書（様式第6号）により行うものとする。

(代執行)

第9条 条例第13条の規定による代執行は、20日以内の履行期限を定めた空き家等の適正管理に関する戒告書（様式第7号）を送達し、その期限までに義務を履行しない者に対し、空き家等の適正管理に関する代執行令書（様式第8号）により通知して行うものとする。

2 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第4条の規定により、行政代執行責任者証（様式第9号）を携帯し、関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。

(緊急安全措置)

第10条 条例第14条の規定による緊急安全措置を行ったときは、当該所有者等に対し、空き家等の適正管理に関する緊急安全措置通知書（様式第10号）により通知するものとする。

(費用の徴収)

第11条 市長は、条例第13条の規定による代執行に要した費用を当該所有者等から徴収するときは、当該代執行の執行後14日以内に納入通知書により代執行に要した費用の額及び納期限を通知するものとする。

2 前項の納期限は、納入通知書の発行の日から30日とする。

3 前2項の規定は、条例第14条の規定による緊急安全措置及び条例第15条の規定による軽微な措置に要した費用を当該所有者等から徴収するときについて準用する。

(軽微な措置)

第12条 条例第15条に規定する軽微な措置は、次に掲げるものとする。

(1) 開放されている窓その他の開口部の閉鎖

(2) 開放されている門扉の閉鎖

(3) 外壁又は柵、塀その他の敷地を囲む工作物の著しく破損した部分の養生(簡易なものに限る。)

(4) 草刈り

(5) 樹木の枝打ち

(6) 前各号に掲げるもののほか、これらと同程度の措置で市長が必要と認めるもの

2 市長は、前項各号に掲げる措置を自治組織及び市民活動団体等に行わせることができる。

3 市長は、第1項各号に掲げる措置を行ったときは、当該所有者等に対し、空き家等の適正管理に関する軽微な措置通知書(様式第11号)により通知するものとする。

(審議会の組織)

第13条 条例第16条に規定する八女市空き家等審議会(以下「審議会」という。)は、12人以内の委員をもって組織する。

2 審議会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

(1) 弁護士

(2) 建築士

(3) 宅地建物取引業者

(4) 司法書士

- (5) 不動産鑑定士
- (6) 土地家屋調査士
- (7) 知識及び経験を有する者
- (8) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

(平30規則44・一部改正)

(委員の任期)

第14条 審議会の委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第15条 審議会に、会長1人及び副会長1人を置き、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 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(審議会の会議)

第16条 審議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 審議会は、委員の半数以上が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 3 審議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 会長は、議事録を作成し、これを保管しなければならない。
- 5 審議会の庶務は、総務部防災安全課において処理する。

(平27規則3・一部改正)

(支援)

第17条 条例第18条に規定する必要な支援は、次に掲げるものとする。

- (1) 空き家等の適正な管理を行うための器具の貸出し
- (2) 空き家等の適正な管理を行うための情報の提供
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める支援

(補則)

第18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、平成27年1月1日から施行する。

附 則（平成27年2月20日規則第3号）

この規則は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成28年3月31日規則第13号）

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則（平成30年12月3日規則第44号）

この規則は、平成31年2月28日から施行する。

附 則（令和4年3月2日規則第8号）

（施行期日等）

- 1 この規則は、令和4年4月1日から施行し、改正後の本規則の規定は、同日以後の申請その他の手続について適用する。

（請求書に関する経過措置）

- 2 令和3年度の出納整理期間中に請求がなされた請求書については、第11条の規定による改正後の八女市会計規則第33条第1項の規定によるものとする。

様式省略

