

南部町空家等対策計画

(案)

令和6年3月

南部町

目次

第1章 計画の目的と対象.....	1
1-1. 計画の目的.....	1
1-2. 計画の位置づけ.....	2
1-3. 計画期間.....	3
1-4. 対象とする地域.....	3
1-5. 対象とする空家の種類.....	3
第2章 空家等の状況.....	4
2-1. 南部町の空家の状況.....	4
2-2. 管理不全な空家等・住家等になる主な要因.....	7
2-3. 管理不全な空家等による地域への問題.....	8
第3章 空家等対策に係る基本的な方針.....	9
3-1. 計画の基本的な方針.....	9
3-2. 取組方針.....	10
第4章 空家等対策の具体的な施策.....	11
4-1. 発生抑制.....	11
4-2. 適正管理.....	13
4-3. 利活用の推進.....	15
4-4. 特定空家等に対する措置.....	19
第5章 進捗管理と実施体制.....	24
5-1. 進捗管理.....	24
5-2. 実施体制.....	24
参考資料.....	26
◆ 南部町の人口等の状況.....	27
◆ 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	30
◆ 南部町空き家等の適正管理に関する条例.....	39

第1章 計画の目的と対象

1-1. 計画の目的

近年、人口減少や既存住宅・建築物の老朽化、社会構造やニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。

これらの中には、適切な管理が行われておらず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり、今後、空家等が増加すれば、それらがもたらす問題がより深刻化することが懸念されます。

このような状況から、南部町では平成 26 年 10 月 1 日に「南部町空き家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）を制定し、空家等の適正な管理を推進しており、国では空家等がもたらす問題に総合的に対応するため、平成 27 年 5 月 26 日に「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「法」という。）が全面施行されました。

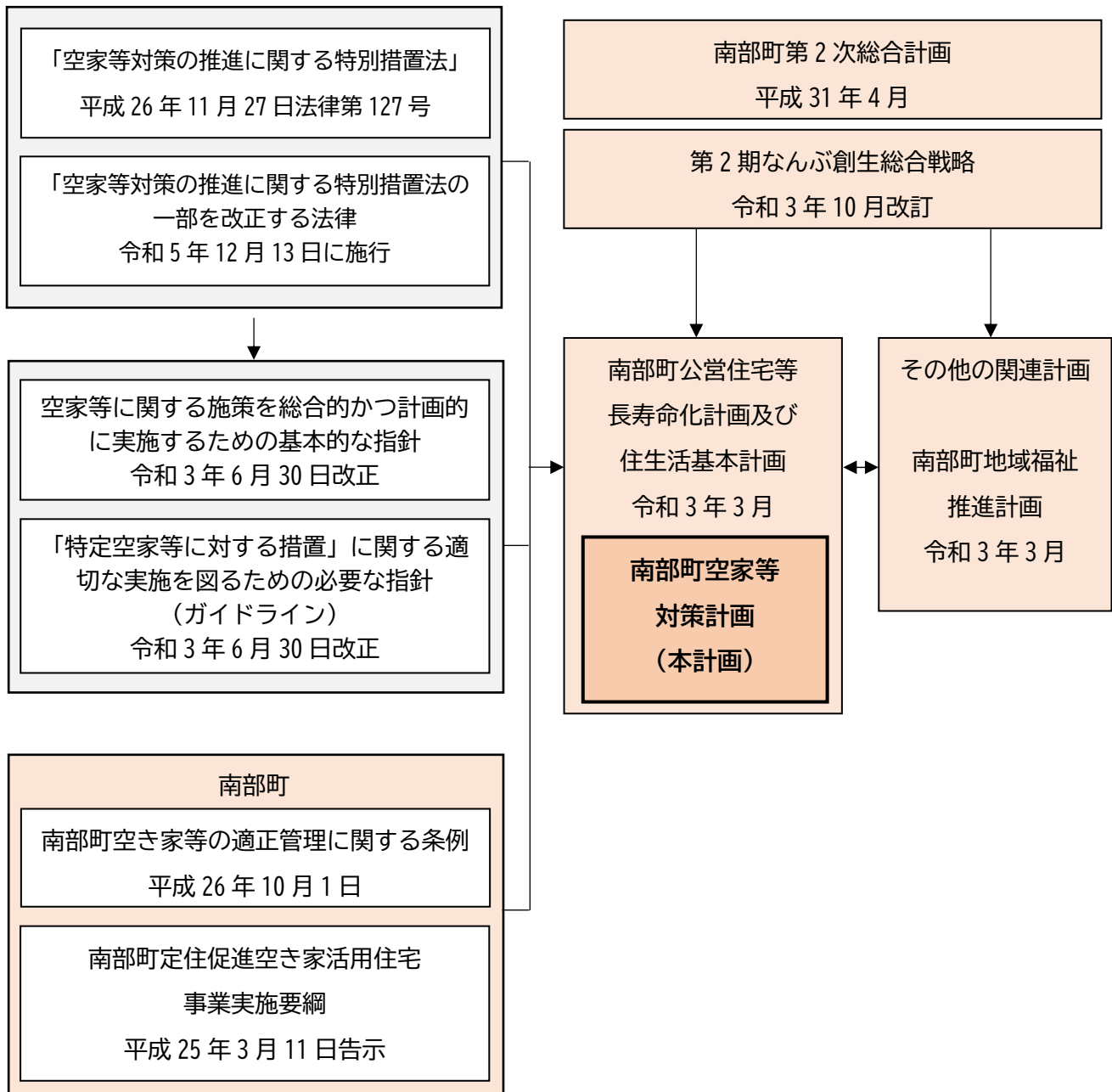
さらに今後も、更なる空家等の増加とともに、空家問題の更なる肥大化が予想されることから、令和 5 年 12 月 13 日に施行された「法の一部を改正する法律」では、所有者の責務がさらに強化され、現行の「適切な管理の努力義務」に、国、自治体の施策に協力する努力義務が加わることとなります。

南部町においては、法第 7 条に基づき、これらの背景を踏まえ、空家等がもたらす多岐にわたる問題に対し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、町民等の生命、身体及び財産の保護を図り、安心安全な生活環境の保全を確保するとともに、空家等の活用により、里地里山に合致した集落形成と地域活性化を進めるため、町民や関係機関、関連団体等、行政の連携による対策を推進することを目的として、南部町空家等対策計画を定めることとします。

1-2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本的指針に即して策定する計画です。

本計画の策定は、「南部町空き家等対策計画検討委員会」の協議を経て策定するものであり、南部町総合計画等の上位計画や関連計画との整合性を図り、定めるものとします。



1-3. 計画期間

本計画の期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。ただし、社会情勢の変化に的確に対応するため、必要に応じて見直します。各年度の活動計画（アクションプラン）を定め、適切に実行していきます。

1-4. 対象とする地域

南部町全域を対象とします。

1-5. 対象とする空家の種類

本計画の対象とする空家等は、法第2条1項で定められる「空家等」及び同法同条2項に定められる「特定空家等」とします。空家等の発生を抑制する取組については、「空家等」に該当しない住宅等も対象とします。

【本計画での用語の定義】

用語		定義
法		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）
空家等	法第2条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。
特定空家等	法第2条2項	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。
条例		南部町空き家等の適正管理に関する条例（平成26年条例第24号）
空き家等	条例第2条1項	町内に所在する建築物で常時無人の状態に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。
所有者等	条例第2条3項	町内に所在する空き家等を所有し、又は管理する者
町民等	条例第2条4項	町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者
関係機関等		所管の警察署、消防署及びその他の関係機関
所有者等		町内に存在する空家等に関する事項を取り扱う専門団体、事業者及びNPO法人

第2章 空家等の状況

2-1. 南部町の空家の状況

1) 全国・県の傾向

住宅数の状況については、平成30年住宅・土地統計調査の結果に基づいて記載しています。

空き家のうちの「その他の住宅」は居住目的のない空き家で、全国ではこの居住目的のない空き家がここ20年で1.9倍となり、今後も増加が見込まれています。

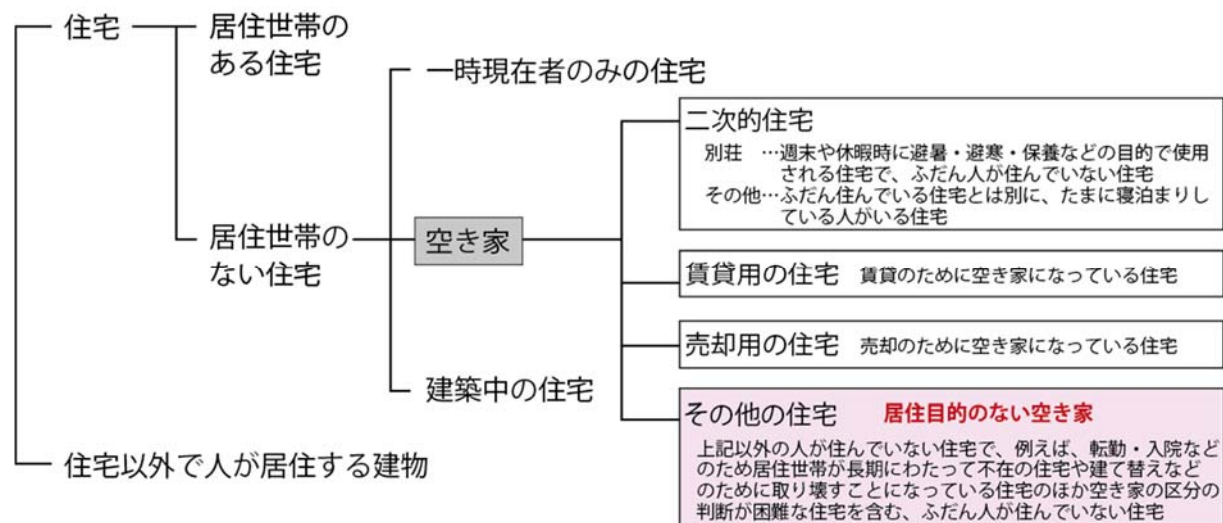
■空き家の種類率の比較（全国、鳥取県）

平成30年住宅・土地統計調査における空き家の種類と空き家数全体に対する割合は下表のとおりです。鳥取県の空き家数全体における居住目的のない「その他の住宅」の割合は57.1%と全体の半分以上を占めており、全国の41.1%に比べ高い状況となっています。

		空き家の種類				
		二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅	総数
全国	戸数	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200	8,488,600
	割合	4.5%	51.0%	3.5%	41.1%	100%
鳥取県	戸数	1,400	14,900	800	22,800	39,900
	割合	3.5%	37.3%	2.0%	57.1%	100%

（出典：平成30年住宅・土地統計調査結果、総務省統計局）

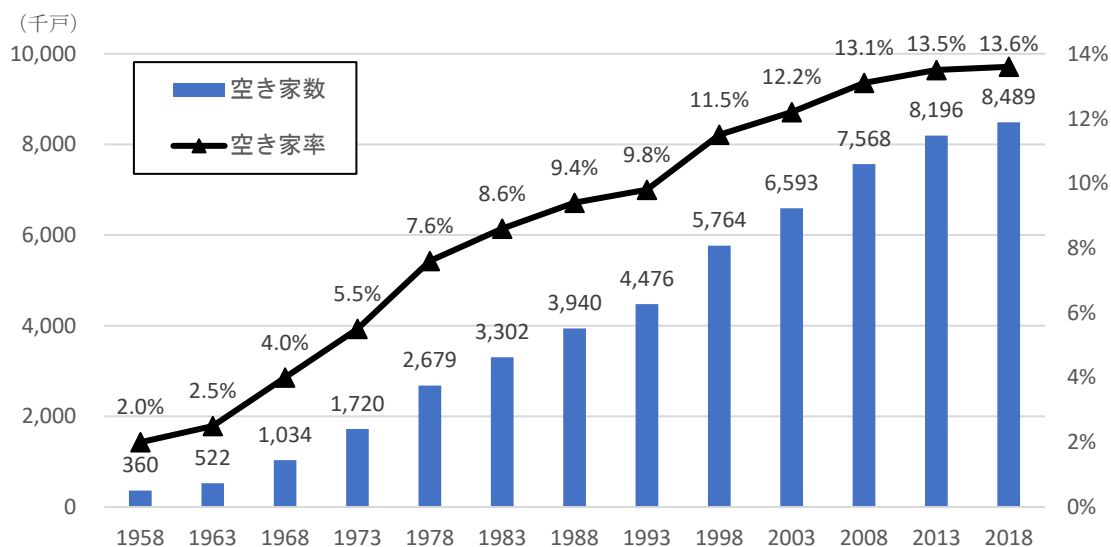
（空き家の種類）



「その他の住宅」は、利用目的が明確でないことから、管理不全な状態となりやすい傾向にあり、空家等の対策については、居住目的のない「その他の住宅」への対策が重要になります。

■空き家数及び空き家数率の推移（全国）（1958年～2018年）

1958年の空き家数は36万戸でしたが、それ以降空き家数は増加を続け、2013年には820万戸となっています。また、住宅数に占める空き家の割合「空き家率」も年々増加を続けており、1958年の2.0%から2018年には13.6%となっています。



(出典：平成30年住宅・土地統計調査結果、総務省統計局)

※住宅・土地統計調査における空き家の定義

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住宅において、ふだん人が居住していない住宅です。

なお、家庭生活を営むことができないような「廃屋」は、調査の対象外です。

※住宅・土地統計調査の「空き家率」は、空き家総数を住宅総数で除して算出しています。

2) 南部町の空家等実態調査

① 調査概要

空家等に関連する諸施策の基礎資料とするため、町内に所在する空家等に対して、外観調査による個別家屋の状態判定を実施し、その件数と分布状況を把握しました。(調査期間:令和5年6月1日～令和6年1月31日)

② 調査結果

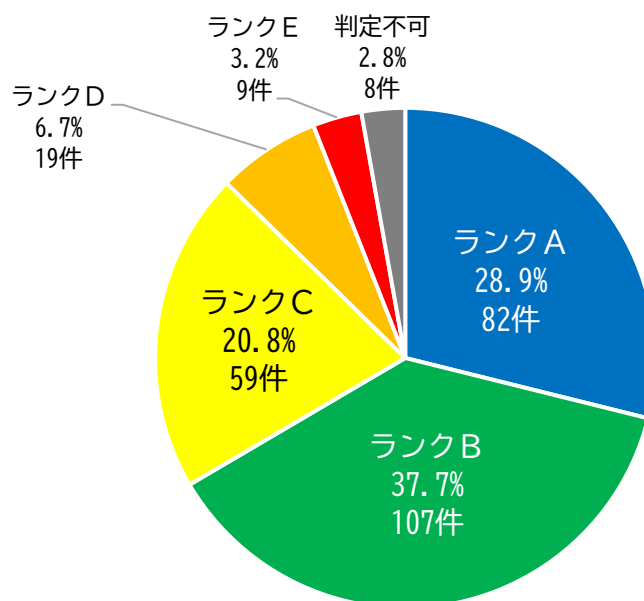
■空家等件数：284件

公道からの目視を基本とする外観調査の結果、南部町には284件の空家等の可能性の高い建物を確認しました。

■老朽度及び不良度のランク別件数

ランクAの占める割合は全体の28.9% (82件)、反対に老朽度・危険度が高く、倒壊等の危険性があるランクEが占める割合は全体の3.2% (9件) でした。

令和5年度調査結果【南部町全体 284件】老朽度及び不良度のランク別グラフ



ランクA	すぐに居住できる状態
ランクB	居住できる状態であるが、簡単な修繕または手入れが必要
ランクC	修繕、手入れを行えば居住できる状態
ランクD	建物全体に危険な損傷及び、そのまま放置すれば、近く倒壊の危険が高まると考えられる
ランクE	建物全体に危険な損傷は著しく、倒壊の危険性があると考えられる
判定不可	地図上に家形が存在、または、建物の一部が見えるが、建物に近寄ることができず、周囲の塀等や雑草の繁茂により調査判定が出来なかった建物

空家等の284件の内、老朽度及び不良度の【ランクA、ランクB】の管理良好な空家等は、189件で、全体の66.6%でした。この比較的管理良好な空家等は、有効活用が可能な段階のものと推測されます。

しかし、ランクBが37.7%、ランクCが20.8%と、あわせて、全体の58.5%あります。今後適正な管理が行われないと老朽度の高くなる空家等が増えていくことが懸念されます。

今回の調査により、外観からの現在の空家等の数と状態を把握することができたことから、今後所有者に対する意識の涵養と空家等になる前からの事前の対応策を講じていく必要があります。

2-2. 管理不全な空家等・住家等になる主な要因

管理不全な空家等が発生する要因として、人口減少、高齢化、高齢核家族世帯の増加、若年層の流出等の社会情勢と、「所有者への利活用意向アンケート調査」（令和3年5月～令和3年10月企画政策課実施）から、以下のような要因が考えられます。

1) 所有者等

- ・高齢化、単身化が進んでいるが、次世代の活用予定がない。
- ・所有者等の高齢化により、身体的にも金銭的にも、自力での維持管理が困難となってきている。
- ・遠方居住による管理の難しさ、当事者意識の欠如。
- ・相続による権利関係の問題。
- ・相続人が複数いることによる、処分方針の相違、交渉等が複雑である。
- ・単身高齢者の死亡や相続放棄等による、相続人の不在。
- ・家財の処分、整理ができない。
- ・先祖代々のもので賃貸や売却に抵抗感がある。
- ・管理者としての意識が低い。
- ・維持管理、改修、除却費用を負担できない。
- ・新築を好む傾向にある。
- ・所有者の確定が難しい。
- ・未登記で、今後手続きを進めるのが簡単ではない。
- ・土地と建物の所有者が異なっており、両者の合意を得られない場合がある。

2) 市場・流通面

- ・新築住宅に対する需要の高さ。
- ・建築規模、間取り、駐車スペース等において、ニーズにあった供給がない。

- ・売却価格や家賃が、相場と乖離。
- ・中古住宅の品質への不安。
- ・買い手、借り手が見つからない。

3) 地域等

- ・近隣住民同士のコミュニティが希薄なため、所有者の所在がわからない。
- ・近所づきあいから、問題にしにくい。

4) 法・制度面

- ・住宅の解体に伴い、土地の固定資産税の負担が増える特例措置により、除却が進まない。
- ・接道等に支障等があり、建替え、取り壊しができない。
- ・個人財産であるため、行政からの助成等も難しく、早い段階での空家の利活用等の相談を促すしかない。

2-3. 管理不全な空家等による地域への問題

管理不全な空家等は、老朽化等による倒壊、樹木・雑草の繁茂、害虫の発生、火災の危険性、景観の阻害など、下記のような状態になることで、地域の住環境に様々な影響を及ぼすことが懸念されます。

- ・道路へ倒れかかっている。
- ・隣地へ倒れかかっている。
- ・周辺への飛散物・落下物が予見される。
- ・衛生上有害となるおそれがある。
- ・景観を損なっている。
- ・生活環境を悪化させている。

一方で、隣地への問題は互いの話し合いで解決していく必要があり、所有者を見つけて所有者同士で話し合うことが大切です。しかし、所有者の事情が複雑化している事案等、すべての所有者が自らの管理責任を全うしていくことが困難な場合もあり、所有者同士の話し合いでは解決できないことが懸念されます。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

空家等は、第一義的には個人財産であり、所有者等が自らの責任により適切に管理することが原則です。その上で、南部町では空家等に対して、「所有者等の適切な管理の原則」「地域・関係専門家団体等との連携」「空家等対策の総合的かつ計画的な推進」の3つの方針に基づき対策を行います。

何らかの原因から空家等となった住宅等が、適正に管理されない状態が続くことで地域の住環境に悪影響を及ぼす特定空家等になっていきます。

南部町では、居住段階から空家等、特定空家等、除却後の跡地利用に至るまで、建物の各段階の状態に合わせた適切な対策を講じ、国や県、地域、事業者等と連携を図りながら空家等対策に取り組んでいきます。

3-1. 計画の基本的な方針

空家等の状況を踏まえ、本町においては、空家等対策の基本的な方針を以下のとおり定めます。

1. 所有者等の適切な管理の原則

空家等は、財産権や所有権等に基づき、所有者等が適切に管理することが原則です。

このため、空家等が原因で被害にあった場合などの民事上の事件についても、財産権・所有権に基づき、当事者同士で解決を図ることが原則となります。

空家等の管理責任が所有者等にあることを明確にするため、法第5条に「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ものとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない」と規定されており、空家等の所有者等においては、空家等を適切に管理する権利と義務が保障されています。

そのため、空家等の所有者等は空家等の管理について第一義的な責任を持ち、適切な管理を行うことで、管理不全な空家等の解消に努める必要があります。

本町では、所有者等に対し、空家等の管理不全が引き起こす問題に対する理解や適切な維持管理の方法の周知、空家等の改修支援など、所有者等が適切に維持管理を行うための取組を実施することで、未然のトラブルの防止、住環境の維持・回復・向上に取り組めます。

2. 地域・関係専門家団体等との連携

管理不全な空家等は、地域の安心・安全や生活環境に悪影響を与えるほか、地域の魅力や活力の低下も懸念されるなど、地域の問題にもなります。

このため、本町は、地域や関係専門家団体等と連携しながら、空家等に対しては、法や条例等に基づき所有者等に適切な管理を行うよう促すとともに、使用可能な空家等については、地域資源として有効活用を図り、地域活性化に資する利活用に取り組みます。

3. 空家等対策の総合的かつ計画的な推進

本町は、町民の生命、身体又は財産へ危険が及ぶことを防止するため、法や条例に基づき、管理不全な空家等に必要な措置を講じていきます。なお、本町が行う措置は、解体を前提としたものではなく、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の範囲で行うものとします。

また、管理不全な空家等に対する対処や支援だけでなく、発生の予防・抑制や活用の促進等をあわせて行うことで、空家等対策を総合的かつ計画的に推進していきます。

3-2. 取組方針

南部町では空家等に対して、「発生抑制」、「適正管理」、「利活用の推進」、「特定空家等に対する措置」の4つの方針を柱とします。

1. 発生抑制

2. 適正管理

3. 利活用の推進

4. 特定空家等に対する措置

第4章 空家等対策の具体的な施策

南部町では、空家等対策として、「発生抑制」、「適正管理」、「利活用の推進」、「特定空家等に対する措置」の4つの施策を推進します。

4-1. 発生抑制

1) 意識啓発・醸成

空家等の発生を抑制するため、町内の住民に対して、空家等になった時や空家等になる前の取組の重要性、管理不十分な空家等が周辺にもたらす諸問題について認識してもらい、所有者等の意識向上が必要となります。

そのため、広報等で広く啓発するとともに、固定資産税納税通知書に空家等の啓発・対策に関するチラシや「空き家一括借上げ制度」のチラシを同封して、建物所有者に空家等に関する意識啓発を促すことで、空家等の発生の抑制を図ります。

また、関係団体等と連携し、空家等に関する問題について町民への情報提供に努めます。

2) 既存住宅ストックの良質化

空家等が発生を予防する基本的な取組として、継続して既存の住宅に住み続ける、住まいを引き継ぐことがあります。既存住宅の良質化を推進し、将来的な空家等の発生抑制につなげる必要があります。

南部町では、町内に住宅を有する方に対して、耐震診断・耐震設計の助成及び耐震設計に基づく改修の助成を実施しており、今後も所有者等の取組支援を図ります。

また、既存住宅の良質な住宅ストックの形成や生活環境の整備等を図るため、長期優良住宅化リフォーム推進事業等の補助制度、優遇税制等の普及と活用促進を図ります。

3) 相続対策の促進

空家等が発生するメカニズムの一つとして、所有者等の死後における登記の放置があります。その場合、相続等による権利関係の継承が複雑または不明化が進み、権利関係の把握が困難になる可能性があります。

現在も増加を続ける高齢者世帯を対象として、登記や土地建物に関する専門家等と連携し、高齢者への意識啓発・広報や相続に関する相談会を開催するなど、早期の相続対策を図ります。

4) 実態把握

南部町では、今年度実施した空家等実態調査において、空家等の所在地や建物の状況等を把握するため、定期的な現地確認や実態把握調査を、5年を目途に実施していきます。調査等で判明し

た所有者等には、空家等状態の通知や相談窓口の案内等を行い、「空き家一括借り上げ制度」への相談や適正管理を促します。また、空家等実態調査で把握した情報の結果をデータベース化するなど、継続的に蓄積・管理できる仕組みを構築し、効果的な対策を行うための基礎資料として活用を図ります。

《発生抑制の主な取組》

施策	主な取組内容
1) 意識啓発・醸成	広報やホームページへの掲載
	固定資産税納税通知書を活用した情報提供
	空家等の啓発・対策に関するチラシの作成
	関係団体等と連携した空家等に関する町民の意識啓発機会の創出
2) 既存住宅ストックの良質化	改修時の耐震補助、耐震診断の助成
3) 相続対策の促進	登記、相続、成年後見制度等の相談会の開催
4) 実態把握	空家等対策実態調査の実施、所有者への通知
	空家対策等のデータベースの構築

若者と町長がまちの未来を語る

なんぶ若者円卓会議を開催

▶ フリップに書いた意見を説明



7月20日(木)、キナルなんぶで「なんぶ若者円卓会議」が開催されました。これからのまちづくりに次世代の意見を反映させようと企画したもので、高校生から35歳までの若者19名が参加しました。冒頭陶山町長から参加者へ「未来を担う若者が政治に参加する機会が少ない。自分の思いを話し、相手の思いを聞き、交流を深めながら意見を交わしていただきたい」と投げかけスタートしました。

▶ 参加者全員で集合写真



「空き家が増えると困ること」、「空き家の活用事例」など、参加者がそれぞれフリップを使いながら「空き家」について意見を交わしました。最後は「50年後、今住んでいる家はどうなっている?」をテーマに、自分たちと町の未来に思いを馳せて終了しました。

法律に関わる仕事をしているという北村さんは、「空き家」のテーマに興味を持ち参加しました。「空き家の有効活用について、自分では思いつかない意見が活発に出てきて楽しかった。若者が一体感を持って地域課題に目を向ける良い機会」と振り返りました。

(出典：広報なんぶ 2023.9 No.228)

4-2. 適正管理

空家等は、対象とする建物の問題に留まらず、周辺住民の生活環境や動植物の生態などに数多くの問題が発生する可能性があります。これらの要因は、空家等が発生以後の不十分な管理によるものであり、地域全体の環境に深刻な影響をもたらすことが懸念されます。

空家等を適正な維持管理によって、良好な状態を保つことで、周辺住民の生活環境への影響を少なくし、空家等の建物自体の資産価値の維持にも繋がるため、所有者等による自発的かつ適切な管理を支援し、周辺の豊かな住環境の形成にも寄与する取組を推進していきます。

1) 所有者等の管理意識の向上

空家等は、周辺住民の生活環境に大きく影響するため、所有者等による適切な管理が重要であり、これを促す取組が求められます。

令和5年12月13日に施行された「法の一部を改正する法律」では、「所有者の責務強化」で現行の「適切な管理の努力義務」に加え、「国、自治体の施策に協力する努力義務」が課せられます。また、地方税法も改正され、固定資産税の住宅用地特例の除外措置の対象も拡大しました。

適正な管理が行われない空家の発生を抑制するため、ホームページや固定資産税の納税通知書等を活用し、所有者等に法律の改正などの情報提供や適切な管理を促す各種周知に取り組みます。

2) 所有者等の特定

空家等の所有者等による自発的な管理を促すために、所有者等を把握する必要があります。所有者等の把握には、法第10条に基づき、町が保有する固定資産税情報等を活用し、空家等の適切な管理を促進します。

また、所有者等の存在が把握できない場合には、相続財産管理人制度等を活用し、空家等の適正な管理を推進していきます。

3) 空家等の管理の支援

空家等を十分に管理できない要因として、所有者等が遠隔地等に居住している場合や実際には居住したことがない住宅を相続によって引き継いだ場合など、空家等の維持管理に掛かる費用面で負担が出ることが挙げられます。

南部町では、所有者等や地域が主体となって空家等の適正な管理をする取組を支援し、シルバー人材センターやNPO法人など、空家等の管理を請け負う団体と連携し、所有者等に空家等の適切な管理を促す取組を行っていきます。

4) 管理不全な空家等の所有者等への助言・指導

南部町では、空家法に先行して「南部町空き屋等の適正管理に関する条例」を施行し、管理が

不十分な状態と認められる空家等の所有者に対して、助言または指導を行い、空家等の状態の是正を促進してきました。

今後も空家等の所有者等をはじめ、周辺住民や地域と連携した連絡体制を強化し、空家等の適正な管理を促す取組を推進していきます。

《適正管理の主な取組》

施策	主な取組内容
1) 所有者等の管理意識の向上	広報・ホームページ等への掲載 固定資産税の納税通知書等の活用
2) 所有者等の特定	固定資産税情報の活用等 町関係課で連携 相続財産管理人制度等の活用
3) 空家等の管理の支援	シルバー人材センターや NPO 法人なんぶ里山デザイン 機構等と連携した空家等の管理
4) 管理不全な空家等の所有者等への 助言・指導	「法」や「南部町空き家等の適正管理に関する条例」 に基づく運用

もし空き家をこのまま放置していると…

持ち家の取得方法

中古住宅購入 14.7%

新築住宅他 85.2%

2019総務省

売却は
なかなか
難しい…

- ・築年数が経つと、多額のリフォーム（修繕）費用がかかったり、思うような条件での売却が難しいケースも多くなります。
- ・購入する側も、耐震基準など様々な基準をクリアしないとローンが受けられないなど、購入しにくい実態があります。

家の劣化は
思ったより
早い…

- ・家は人の出入りがなくなると、早ければ1～2ヶ月くらいから傷みが目立ち始め一気に劣化が進み、資産価値も下がります。
- ・換気不足、排水管ガス管の劣化、雨漏りや損傷等により、解体するしか方法がなくなることもあります。

管理は
やっぱり
大変…

- ・空き家は小動物や害虫の住処になりやすく、定期的なメンテナンスが必要で、ご近所との関係悪化や犯罪の温床にもなりかねません。
- ・契約を止めない限り水道光熱費がかかり、火災保険などの負担も必要となります。

(出典：NPO 法人なんぶ里山デザイン機構パンフレット)

4-3. 利活用の推進

南部町では、近年増加する空家を有効活用するための「空き家一括借上げ制度」に取り組むとともにその経費の一部を補助することにより、空家ストックの有効活用を推進しています。

本事業に取り組んでいる NPO 法人なんぶ里山デザイン機構と町関係課が連携し、所有者への普及啓発、所有者に寄り添った相談対応に引き続き取り組みます。

さらに、若者の移住定住を促進するために、関係機関、関連団体等、行政の連携による様々な施策での支援・助成等により、にぎわい創出と地域の活性化を図ります。

利活用の支援については、社会のニーズに応じて新しい支援施策の展開を図っていくとともに、空家等の除却に伴い発生する跡地についても利活用を促進します。

1) 空き家一括借上げ制度

町内の空家となっている物件を NPO 法人なんぶ里山デザイン機構が 10 年間借上げ、賃貸住宅として移住者などに提供する制度です。

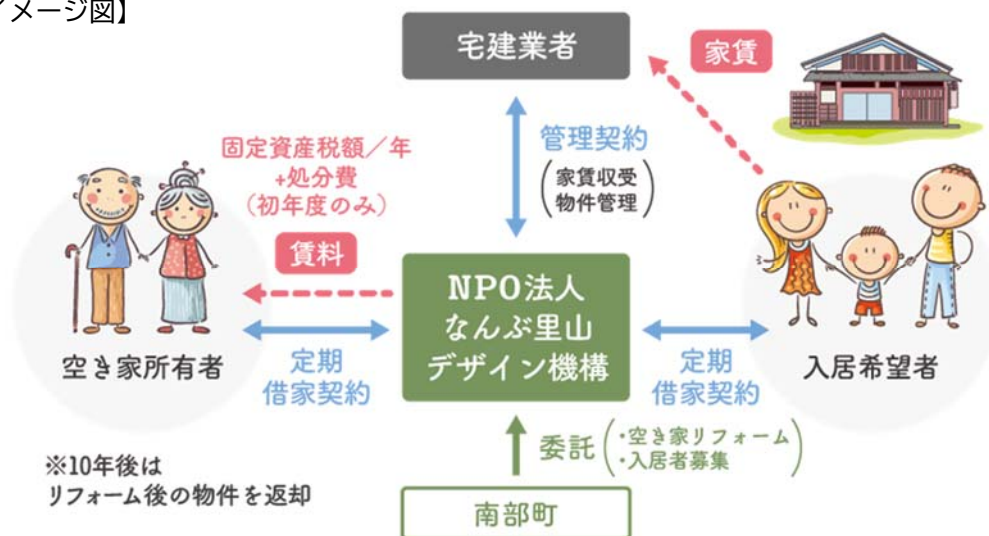
【空き家一括借上げ制度の流れ】

町または NPO 法人なんぶ里山デザイン機構が所有者からの相談に対応し、NPO 法人なんぶ里山デザイン機構が現地を確認後、所有者と契約を交わします。

その後、NPO 法人なんぶ里山デザイン機構から発注を受けた専門業者が住宅のリフォームを実施し、委託を受けた宅建業者が物件管理、家賃の収受などを行います。

10 年後、空家所有者にはリフォーム済みの物件が返却（再契約可）され、毎年固定資産税相当額、初年度には清掃・片づけ費用として 20 万円が支払われます。

【イメージ図】



(出典：NPO 法人なんぶ里山デザイン機構 WEB サイト)

2) 周知・啓発体制の構築

「空き家一括借上げ制度」の活用促進のため、戸建て所有者にアンケート調査を実施し、将来的な空家の掘り起こしや資産の相続手続き等を促します。

ストックの活用をスムーズに行える体制整備を行い、世帯に適した住宅への住み替えを促進します。

また、住宅ストック活用型社会への転換を図るため、中古住宅の流通や空家の利活用を促進し、品質の確保された既存住宅を安心して取引できるよう既存ストックの情報収集と情報提供に努めます。

3) 移住定住促進施策との連携

(1) 移住定住に関する支援・助成制度

若者の定住を促進するため、移住・定住、子育て支援施策の推進に注力し、様々な支援施策に努めています。

① 定住促進奨励金制度

南部町では、町内に新たに住宅を取得された方を対象に、3年間固定資産税相当額を定住促進奨励金として交付しています。

② 子育て世代等応援定住奨励金制度

新婚や子育て世帯の町内への移住・定住を促進し地域の活性化を図るため、町内の民間賃貸住宅に移住する新婚・子育て世帯に対して家賃の一部を助成しています。町内のアパート等にお住いの方で、家賃負担額が3万円以上の方が対象となります。

③ 移住支援金

東京圏から南部町に移住して就業又は起業等された、補助要件を満たす方に対して、移住支援金を交付しています。（本事業は鳥取県と南部町が連携して実施するもので、「鳥取県移住就業等支援事業補助金交付要綱」「南部町移住支援金交付要綱」の要件を満たす方が対象です。）

④ 新婚生活引越支援金

新婚世帯の引越費用の一部を支給しています。

⑤ 三世代同居世帯等支援事業

町内における三世代同居を推進し、子どもを安心して産み育てられ、高齢者等が安心して暮らせる健康で幸せな住環境を創ることを目的に、住宅の新築・増改築及びリフォームを行う方

に、その経費に対し補助金を交付しています。

4) 地域資源としての多様な利活用

南部町では、お試し住宅兼地域交流拠点「えん処米や」、地域共生社会実現拠点「いくら郷」、手間地区交流拠点「てま里」、東西町コミュニティホーム「西町の郷」などの拠点にも、空家等を活用しています。

NPO 法人なんぶ里山デザイン機構の行っている空き家一括借り上げ事業では、空家等を新たに活用したい方にマッチングする取組を行っています。今後も、「えん処米や」等を活用したお試し移住体験や、地域内外の交流を促進するイベント、新たにハウスシェアリングの活用検討等、空家等を地域振興資源と位置づけ、関係団体等と連携を図りながら、空家等を利活用した事業を推進します。

5) 跡地の利活用

空家等を解体・除去後も、具体的な活用が見込めない跡地が発生することがあります。跡地の荒廃や雑草の繁茂等の問題が起こった場合は、所有者等に管理責任が問われるため、空家等の解体・除去後も跡地の適正な管理を促す取組を行っていきます。

6) 相談体制の整備

所有者による空家等を将来的にどう管理するかなどの相談、または管理が行き届かず適正な管理が行われていない空家等に対する周辺住民からの相談などがあります。そのような所有者や住民の課題に寄り添った相談体制は重要です。

相談内容に応じて、町関係課や関係団体と連携した相談体制の整備を図ります。

(1) 空家対策相談窓口

① 町相談窓口

町の相談窓口として、利活用は企画政策課、適正管理は建設課が担当していますが、相談の内容に応じて、必要な町関係課、関係団体等と連携して対応します。

② 空家物件の情報提供

NPO 法人なんぶ里山デザイン機構では、空家に住みたい方と空家のマッチングを実施しており、借りたい方、貸したい方双方の利活用に向けた相談支援を行います。

地域との関係を大切にしながら、入居希望者の方のご希望等をお伺いした上で物件を紹介しています。

《利活用の推進の主な取組》

施策	主な取組内容
1) 空き家一括借り上げ制度	NPO 法人なんぶ里山デザイン機構による制度実施
2) 周知・啓発体制の整備	戸建所有者に対するアンケート調査等の実施
3) 移住定住促進施策との連携	定住促進奨励金制度 子育て世代等応援定住奨励金制度 移住支援金 新婚生活引越支援金 三世帯同居世帯等支援事業
4) 地域資源としての多様な利活用	空家を活用したお試し体験や地域交流拠点等、新たなハウスシェアリングの活用検討
5) 跡地の利活用	跡地の適正な管理を促す取組
6) 相談体制の整備	所有者や住民の課題に寄り添った相談体制の整備

地域資源としての利活用 事例



お試し住宅兼地域交流拠点「えん処米や」



手間地域交流拠点「てま里」



地域共生社会実現拠点「いくらの郷」

(出典：「第2期南部町生涯活躍のまち基本計画」)

4-4. 特定空家等に対する措置

特定空家等は、保安上の危険性がある空家等や、衛生上周囲への悪影響を及ぼしているおそれのある空家等をいいます。町民の安全・安心な暮らしを確保するため、特定空家等の所有者は発生している問題を早期に対処する必要があります。

そのため、所有者等に対して法及び条例に基づく指導措置を行うとともに、問題解決への支援を行います。

令和5年12月13日に施行された「法の一部を改正する法律」では、「所有者不在の空家の処分」で所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を、市区町村が裁判所に請求することが可能となります。

1) 固定資産税の住宅用地特例の除外措置

住宅用地では、特例措置により固定資産税が軽減されていますが、令和5年12月13日に施行された「法の一部を改正する法律」により、特定空家に加えて放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対しても、除外措置の対象となります。よって、町から指導・勧告を受けた管理不全空家・特定空家等が所在している敷地は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）の対象から除外され、特定空家等の除却にかかわらず固定資産税が従来よりも高くなります。

「指導・勧告」が行われる管理不全空家・特定空家等の所有者等に対し、事前に制度の周知を図ることで除却を促進します。

2) 特定空家等の認定

町民からの相談や通報、その他の手段により把握した空家等のうち、特に危険度が高いと思われる建物について、町等が「南部町内における建築物の老朽化、危険度判定基準表」により、「建物の構造、腐朽、破損の程度等」、「建物の腐朽又は破損箇所の周辺環境への影響」について現地調査を行い、調査結果を踏まえ、町長が特定空家等に認定します。

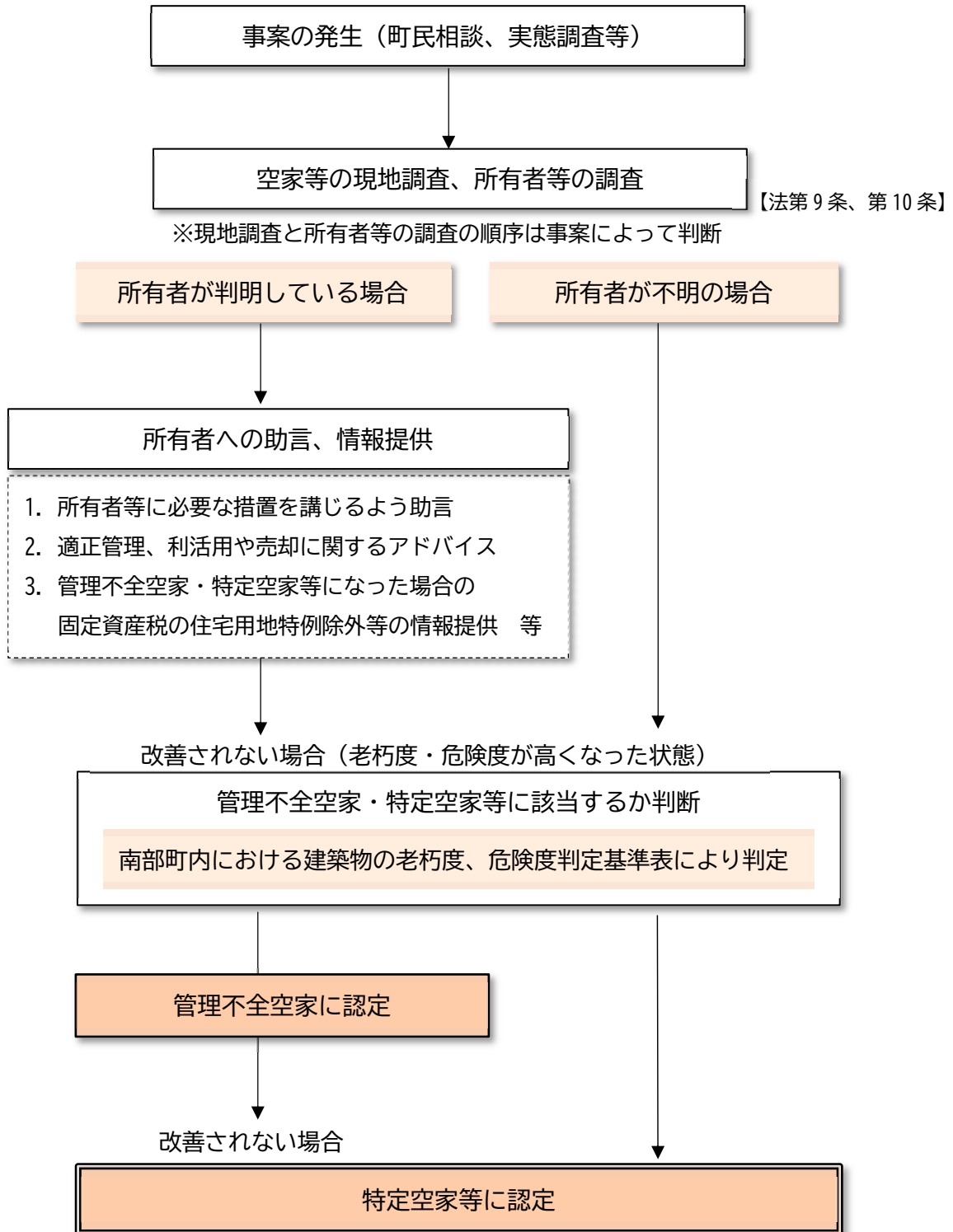
法改正について

空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律が令和5年12月13日より施行されました。
法の改正により、特定空家に加えて管理不全空家も市区町村からの指導・勧告の対象となりました。



(出典：国交省空き家対策特設サイトより抜粋)

【特定空家等の認定イメージ図】

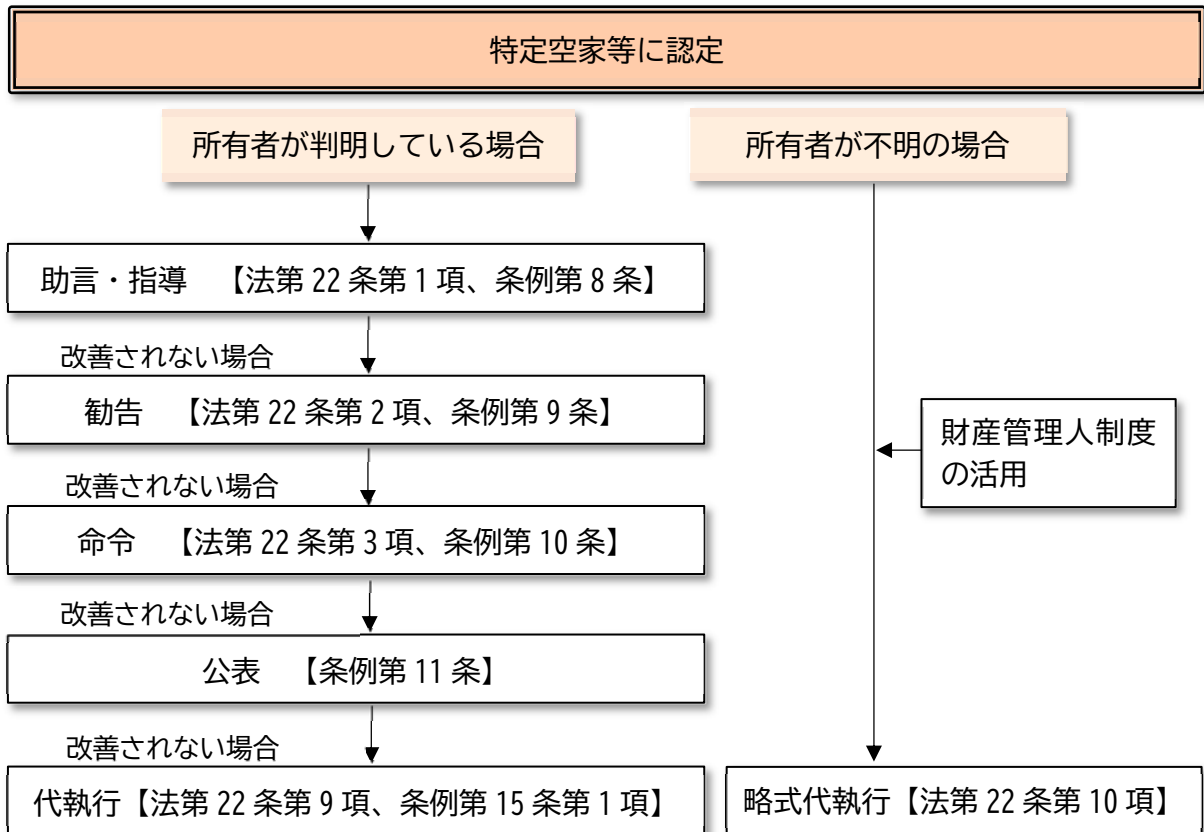


3) 特定空家等に対する措置等

特定空家等と認定された空家等の所有者に対して、法及び条例に基づき、次の措置を実施します。

措置（法、条例）	措置の概要
助言・指導(法第 22 条第 1 項、条例第 8 条)	空家等を特定空家等と認定したとき、当該特定空家等の所有者等に対し、これを改善す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。
勧告(法第 22 条第 2 項 条例第 9 条)	助言又は指導等を行ったにもかかわらず、当該特定空家等の状態が改善されないときは、当該特定空家等の所有者等に対し、期限を定めてこれを改善するために必要な措置をとるよう勧告します。
命令(法第 22 条第 3 項 条例第 10 条)	勧告を行ったにもかかわらず、当該特定空家等の状態が改善されないときは、当該特定空家等の所有者等に対し、期限を定めてこれを改善するために必要な措置をとるよう命令します。
公表(条例第 11 条)	命令を受けた者が正当な理由なく命令に従わず、命令に係る措置をとらないことが著しく公益に反すると認めるときは、命令を受けた者の「氏名及び住所」、「命令の対象である特定空家等の所在地」、「命令の内容」、その他必要な事項について、掲示場への掲示により公表します。
代執行(法第 22 条第 9 項、条例第 15 条第 1 項)	命令を受けた者が、命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は期限までに完了する見込みがないときであつて、かつ、特定空家等の安全性を確保せずに放置することが著しく公益に反すると認めるときは、行政代執行法の定めるところにより命令を受けた者のなすべき行為を代執行します。命令に係る措置に要する費用は、命令を受けた者から徴収します。
略式代執行(法第 22 条第 10 項)	特定空家等に対する必要な措置を命じようとする場合において、その措置を命ぜられる者を知ることができないときは、略式代執行による措置を行います。

【特定空家等に対する措置等 概要図】



4) 財産管理人制度の活用

相続人の不在や相続人全員の相続放棄等の理由で空家等の所有者が存在しないことが確認された場合には、町を利害関係人とした財産管理人選任の申し立てによる財産処分の可能性について検討します。

5) 特定空家等の除却の支援

本来、特定空家等であっても個人の財産であり、解体・除却は原則として所有者等が責任をもって対応する必要がありますが、それらに掛かる費用の負担が大きいため除却等を行うことが困難な所有者等があることから、解体・除却されず放置されることがあります。

南部町では、南部町空き家等の適正管理に関する条例（平成26年南部町条例第24号）第17条の規定に基づき、町内の老朽化危険家屋等の解体撤去又は倒壊家屋の撤去を行う者に、それらに要する費用の一部を「南部町老朽化危険家屋等解体撤去補助金」で助成することで特定空家等の解消を推進し、周辺住民の安全安心な生活環境の維持を図ります。

6) 他法令における措置

空家等に対する対応は、法に限らず、他の法令により対応できる場合があります。

状況によっては、措置の対象物ごとに異なる法令を組み合わせ適用することも考えられ、各法令により、目的、措置の対象及び内容、実施主体が異なります。

措置の対象となる空家等については、その状態や悪影響の程度、危険度の切迫性等を総合的に判断し、必要な措置を講じます。

空家等に対する他法令による諸規制等

法令	措置	概要
建築基準法 第9条の4 第10条	建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ・特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。 ・特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。 ・特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。 ・特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。
道路法 第43条、第44条、第47条の11、第48条、第71条1項・第3項	道路法に基づく禁止行為等に対する措置	<ul style="list-style-type: none"> ・沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務 ・道路保全立体区域内の制限 ・道路管理者等の監督処分
消防法 第3条、第5条、第5条の3、第9条	消防法に基づく火災の予防のための措置	<ul style="list-style-type: none"> ・消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。 ・火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。
災害対策基本法 第64条	災害対策基本法に基づく応急公用負担等	市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。
災害救助法第4条第10号 災害救助法施行令第2条第2号	災害救助法に基づく救助	災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。

※令和3年7月「空家等対策に係る関連施策等」(国土交通省・総務省)

第5章 進捗管理と実施体制

5-1. 進捗管理

本計画の実現のため、具体的な取組を定めたアクションプランや目標を設定し、毎年度進捗管理を行い、必要に応じて見直していきます。

なお、アクションプランの策定と進捗管理については町が主体になって作成、実施しますが、毎年度の評価や見直しは、町関係課と地域、関係団体等で情報共有し、協働して進めます。

さらに、空家のないまちを実現していくためには、多様な関係機関や人材が連携して取り組むことが重要であり、必要に応じて情報交換の場を設け、有益な対策を検討し、アクションプランに盛り込んでいきます。

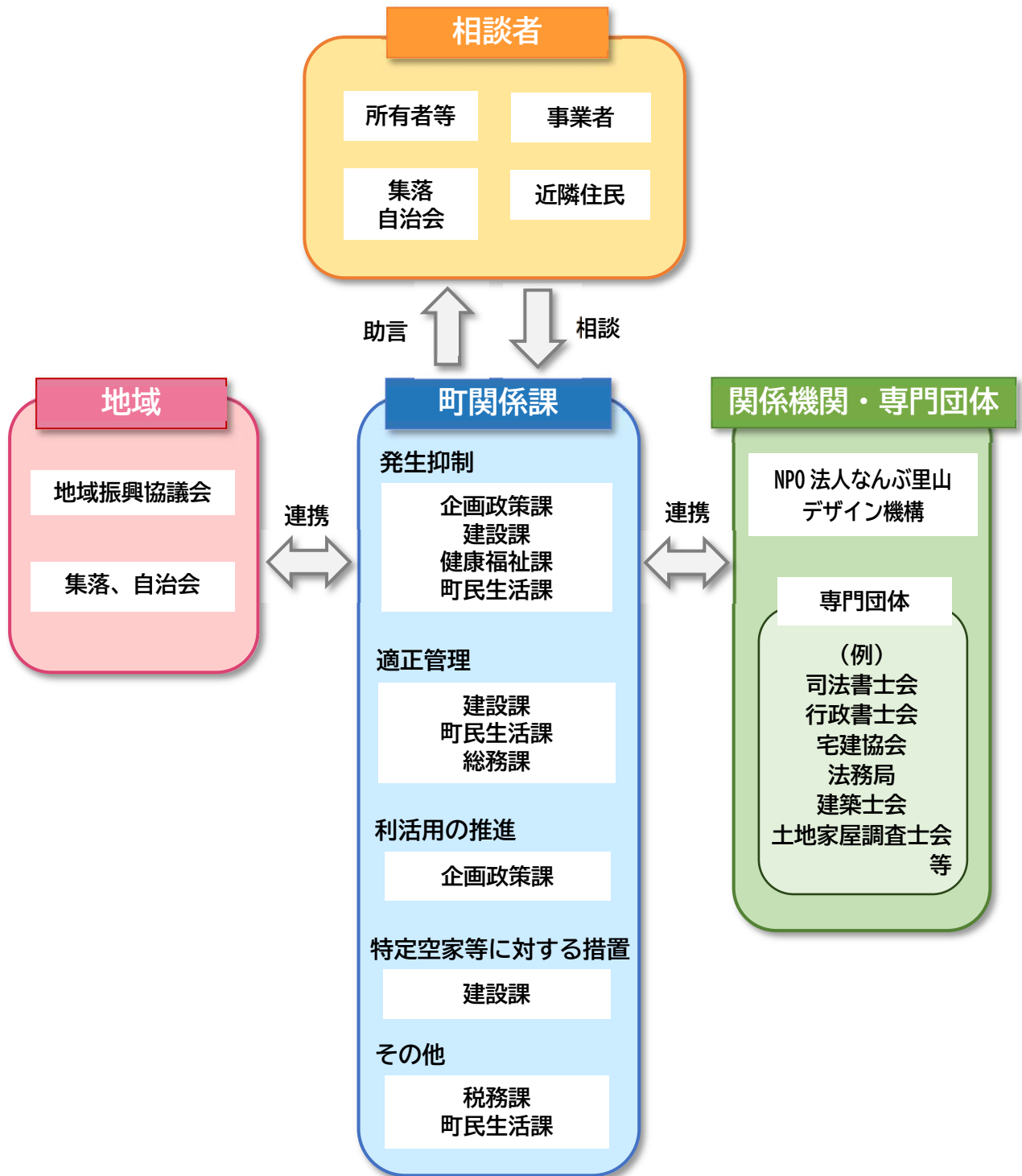
5-2. 実施体制

南部町では、空家等の相談は、特定空家等については建設課、利活用に関する相談は企画政策課と NPO 法人なんぶ里山デザイン機構が担当しています。

空家等がもたらす問題や空家に関する相談内容は多岐にわたり、法律、不動産、税などの対応には専門性を要します。町民にとっても、役場のどの窓口で相談すればよいかわからないことがあるため、相談内容に応じて、町関係課や関係団体等と連携し対応します。

項目	相談内容	担当課
発生抑制	空家等に関する情報収集や空家等対策の情報発信に関する事	企画政策課、建設課、健康福祉課、町民生活課
適正管理	景観阻害や悪臭など管理不全な空家等に関する事	建設課、町民生活課
	町道、県道、国道における樹木等のはみだしによる通行障害などに関する事	建設課
	建物の改修時の耐震補助、耐震診断の助成に関する事	総務課
	防犯に関する事（侵入の危険性等）	町民生活課
	ごみ（不法投棄等）に関する事	町民生活課
利活用の推進	空家等有効利用関係施策に関する事（空き家一括借上げ事業等）	企画政策課
特定空家等に対する措置	建物の老朽化による損壊、倒壊の恐れがある等の特定空家等に関する事	建設課
その他	固定資産税に関する事	税務課
	消費生活相談に関する事	町民生活課

【実施体制図】



参考資料

- ◆南部町の人口等の状況
- ◆空家等対策の推進に関する特別措置法
- ◆南部町空き家等の適正管理に関する条例

◆ 南部町の人口等の状況

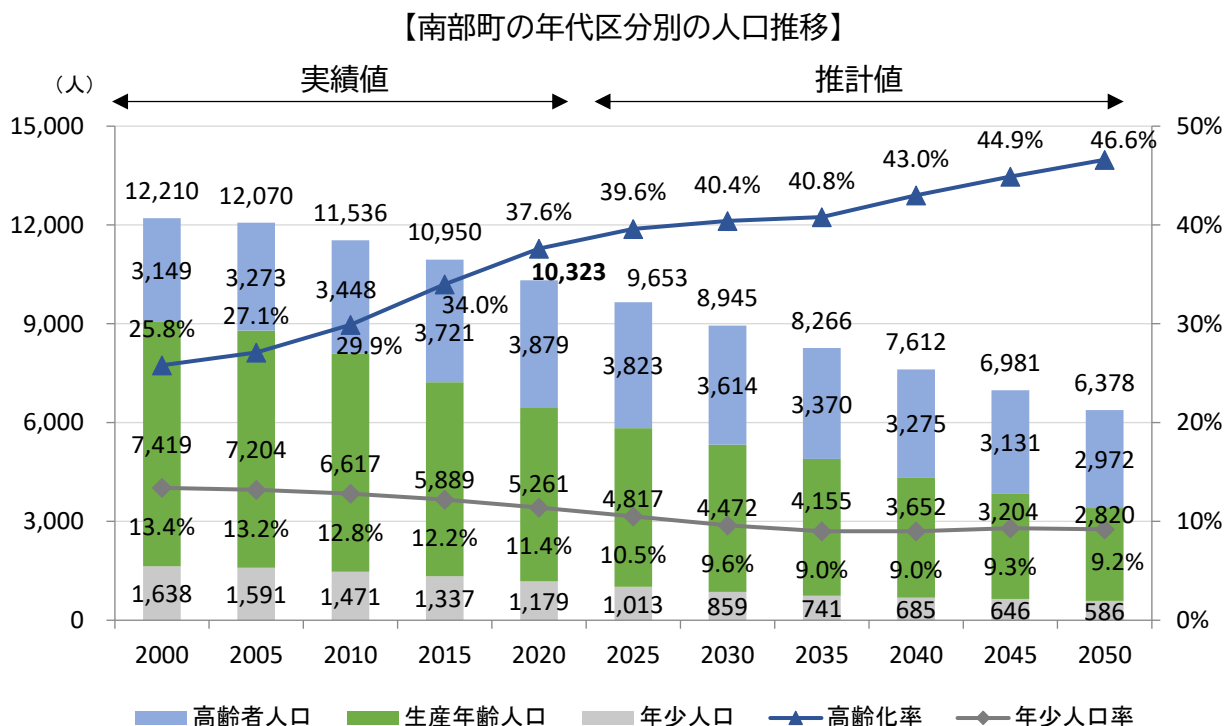
■南部町の人口等

面積		114.03 平方キロメートル
人口 (R6. 1. 31)	総数	10,252 人
	男性	4,919 人
	女性	5,333 人
65 歳以上高齢化率 (R6. 1. 31)		38.66%
世帯数 (R6. 1. 31)		3,911 世帯

出典：南部町住民基本台帳

■南部町の人口等の推移及び将来予測

南部町では人口減少が進んでおり、国勢調査による 2020 年の人口は 10,323 人となっています。高齢者人口(65 歳以上)、生産年齢人口(15～64 歳)、年少人口(14 歳以下)の年代区別で見ると国立社会保障・人口問題研究所(社人研)によれば、2020 年以降どの人口区分でも人口減少の推移をたどっています。

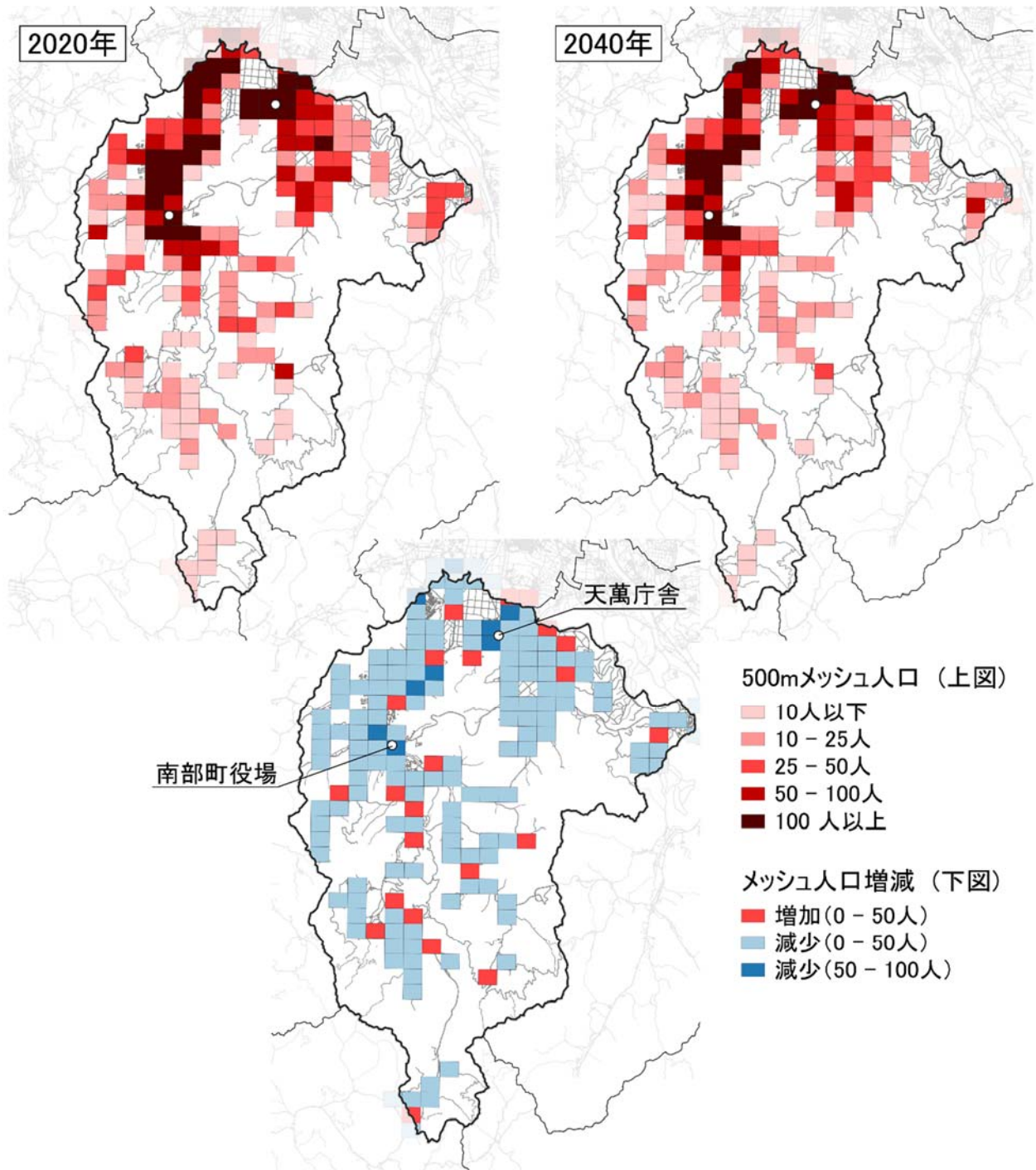


出典：2020 年までは国勢調査による実績値、2025 年以降は国立社会保障・人口問題研究所推計値(2023)

■南部町の人口メッシュの動向

南部町の人口分布をみると、南部町役場のある法勝寺地域周辺や天萬地域及び東西町において人口が密集しています。20年後の2040年推計値でも人口が密集する地域は同様となっていますが、全体的な人口の減少が確認できます。

【南部町の人口メッシュ分布】



出典：2020年は国勢調査データ、2040年は国立社会保障・人口問題研究所推計値(2018)データ

■人口、世帯数の増減率の比較

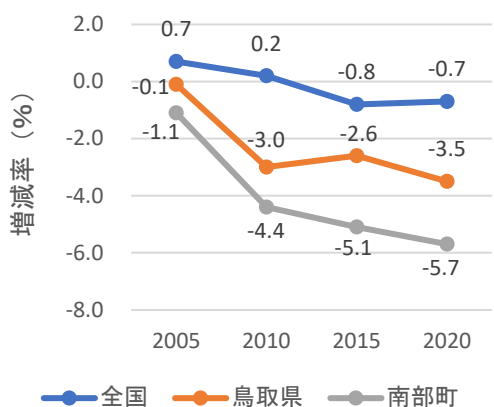
2005年(H17)から2020年(R2)までの国勢調査より、全国、鳥取県、南部町の人口、世帯数(全世帯、核家族、単独世帯、高齢者単独世帯)について、それぞれの前回調査結果からの増減率を比較します。

なお、単独世帯数にある()は単独世帯のうち高齢者単独世帯の割合を示します。
(単位：%)

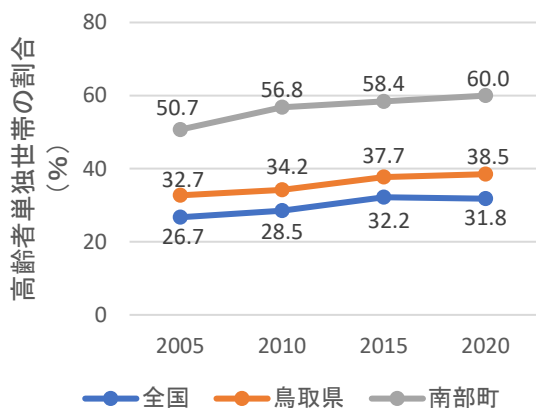
調査範囲/調査年		人口増減率	世帯数増減率	
			全世帯数	単独世帯数
全国	2005年(H17)	0.7	4.9	12.0(26.7)
	2010年(H22)	0.2	5.7	16.1(28.5)
	2015年(H27)	-0.8	2.9	9.7(32.2)
	2020年(R2)	-0.7	4.4	14.8(31.8)
鳥取県	2005年(H17)	-1.0	4.3	16.4(32.7)
	2010年(H22)	-3.0	1.4	8.1(34.2)
	2015年(H27)	-2.6	2.3	11.7(37.7)
	2020年(R2)	-3.5	1.3	10.8(38.5)
南部町	2005年(H17)	-1.1	4.3	16.4(50.7)
	2010年(H22)	-4.4	-0.5	11.4(56.8)
	2015年(H27)	-5.1	-0.2	14.5(58.4)
	2020年(R2)	-5.7	1.0	15.7(60.0)

出典：国勢調査(2005～2020年)より算出

■人口の増減率の比較



■高齢者単独世帯の占める割合の比較



人口の増減率を比較すると南部町は大きく減少傾向にあり、人口減少が全国及び鳥取県よりも進行しています。また、南部町は単独世帯数のうちに占める高齢者単独世帯の割合が高いことを背景に、今後もより一層の空家等の増加が予想されます。

◆ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 27 年 11 月 27 日法律第 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。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。

(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二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市

街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、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、第二十二條第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(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。

(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の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の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（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、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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。

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。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(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

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

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。

◆ 南部町空き家等の適正管理に関する条例

(平成 26 年 10 月 1 日条例第 24 号)

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空き家等が管理不全な状態になることを防止し、町内の防災・防犯の確保及び生活環境の保全を図り、もって安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(用語の定義)

第 2 条 この条例における用語の定義は、次の各号に掲げるところによる。

(1) 空き家等 町内に所在する建築物で常時無人の状態に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。

(2) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。

ア 老朽化、台風又は地震等の自然災害により、建築物が倒壊、建築物に用いられた建築材料が飛散又ははく落することにより、当該建築物の敷地外において人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

イ 建築物に不特定の者が侵入することにより犯罪が誘発されるおそれがある状態

ウ 建築物の敷地内にある樹木又は雑草が放置されたことにより繁茂し、当該敷地の周囲の生活環境の保全に支障を及ぼす状態

(3) 所有者等 町内に所在する空き家等を所有し、又は管理する者

(4) 町民等 町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者

(所有者等の責務)

第 3 条 空き家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き家等の適正な管理に努めるものとする。

(町民等の責務)

第 4 条 町民等は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、速やかに町にその情報を提供しよう努めるものとする。

(空き家等の有効活用)

第 5 条 町民等から情報提供を受けた町は、当該空き家等の確認を行うとともに、特に、利用価値が認められる場合には、所有者等に対して空き家等の有効活用を促すなど、その再生に努めるものとする。

(調査)

第 6 条 町長は、第 4 条の規定による情報の提供があったとき又は適正な管理がされていない空き家等があると認めるときは、当該情報の提供に係る空き家等又は当該適正な管理がされていない空き家等の管理の状況について調査をすることができる。

2 町長は、前項の規定による調査を行う場合において、必要があると認められるときには、その職員に当該空き家等に立ち入らせることができる。

3 前項の規定により立ち入りをする職員は、その身分を示す証明書を携行し、要求があったときは、これを提示しなければならない。

4 第 2 項の規定による調査は、原則として所有者等の立会のもとに行う。

(老朽危険家屋等の認定)

第 7 条 町長は、前条第 1 項に規定する調査を行い、当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、老朽危険家屋等として認定する。

2 前項で認定した老朽危険家屋等は、老朽危険家屋等認定台帳に記載し、その対策にあたるものとする。

(助言又は指導)

第 8 条 町長は、前条第 1 項の規定により老朽危険家屋等として認定した空き家等の所有者等に対し、空き家等の適正な管理のために必要な措置について助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第 9 条 町長は、前条の規定による指導を受けた空き家等の所有者等が正当な理由がなく当該指導に従わないときは、当該空き家等の所有者等に対し、相当の履行期限を定めて空き家等の適正な管理のために必要な措置を講じるよう勧告することができる。

(命令)

第10条 町長は、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は、当該所有者等に対し、相当の履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命令することができる。

(公表)

第11条 町長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、南部町公告式条例(平成16年南部町条例第3号)第2条第2項に規定する掲示場に次の各号に掲げる事項を公表することができる。

(1) 前条の規定による命令に従わない者の住所及び氏名(法人にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名)

(2) 前条の規定による命令の対象である空き家等の所在地

(3) 前条の規定による命令の内容

(4) その他町長が必要と認める事項

2 町長は、前項の規定により公表するときは、あらかじめ当該所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(緊急安全措置)

第12条 町長は、空き家等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が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、当該空き家等の所有者等の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を自ら行い、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。

2 町長は、前項の措置を講じたときは、当該空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該空き家等の所有者等に通知(所有者等又はその連絡先を確認することができない場合にあっては、公告)をしなければならない。

3 第1項の措置を行おうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

(警察署長に対する要請)

第13条 町長は、緊急の必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察署の長に、前5条の規定による助言、指導、勧告、命令及び公表の内容を提供し、当該空き家等の管理不全な状態を解消するために必要な協力を要請することができる。

(民事による解決との関係)

第14条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等の所有者等と隣人その他当該空き家等が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(代執行)

第15条 町長は、第10条の規定による命令を受けた者が、当該命令に従わない場合において、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自ら所有者等のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをなさせしめることができる。この場合、その費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

2 前項の代執行の執行責任者は、その身分を証明する証票を携行し、要求があるときは、これを提示しなければならない。

(空き家等対策委員会)

第16条 前条の規定に基づく代執行の実施の是非及び方法について審議するため、規則で別に定めるところにより、南部町空き家等対策委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

2 町長は前項の規定による委員会の決定を尊重するものとする。

(支援)

第17条 町長は、第1条に規定する目的を達成するため、空き家等の所有者等が助言、指導、勧告又は命令の内容を実現する上で必要な支援を行う。

(委任)

第18条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、別に定める。

附 則

この条例は、平成27年1月1日から施行する。

附 則(平成29年12月20日条例第24号)

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

南部町空家等対策計画

令和6年3月

発行 南部町

編集 南部町企画政策課

〒683-0351 鳥取県西伯郡南部町法勝寺 377-1