

霧島市空家等対策計画

平成29年3月策定

(令和4年2月一部改正)

(令和5年5月一部改正)

霧島市

目次

はじめに	1
1. 計画の趣旨と基本的な考え方	
2. 計画の位置づけ	
第1章 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	2
1. 空家等に関する対策の対象とする地区	
2. 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類	
3. 空家等に関する対策に関する基本的な方針	
第2章 計画期間	3
第3章 空家等の調査に関する事項	3
第4章 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	3
第5章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項	4
1. 空家等の活用の促進	
2. 空家等の跡地の活用の促進	
第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	5
1. 特定空家等とは	
2. 特定空家等に対する措置を講ずるに際して必要な調査	
3. 特定空家等に対する措置を講ずる判断基準	
4. 特定空家等に対する措置の内容	
5. 所有者等への支援制度	
第7章 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	9
1. 相談体制	
第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	9
1. 霧島市空家等対策協議会の設置	
2. 霧島市空家等対策庁内連絡会の設置	
3. 空家等対策に係る担当部署	

関係法令 11

- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 霧島市空家等対策協議会条例
- 霧島市生活環境美化条例（抜粋）
- 霧島市火災予防条例（抜粋）
- 道路法（抜粋）

はじめに

1. 計画の趣旨と基本的な考え方

空き家は、近年の少子高齢化や過疎化の進展などにより全国的に増加しています。今後も空き家の増加傾向は続くことと予測されることから、建物の倒壊などによる保安上の危険性に加え、防災・防犯、公衆衛生、景観などへの影響など、問題がより深刻化・多極化し、市民生活への悪影響がますます顕著化すると見込まれます。

本市は合併後、少子高齢化や過疎化等により市内各地に空き家が増加し万遍なく存在している状況にあります。

霧島市空家等対策計画は、平成26年3月に策定した「霧島市空家対策基本方針」及び「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）」施行後のそれまでの取組状況を踏まえ、平成29年3月に第一期計画として策定しました。

第二期計画では、国で策定された「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。）や「特定空家に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下「ガイドライン」という。）を参考に加え、空家等の様々な課題に対する本市の基本姿勢を示し、市民のみなさんに対して空家等対策の全体像を容易に把握できるようにするとともに、総合的・計画的に空家等対策を推進することを目的としています。

2. 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条に基づく計画であり、第二次霧島市総合計画、第3期霧島市ふるさと創生総合戦略に即し、霧島市景観計画等の関連計画などとの整合を図りながら特措法第7条の規定に基づく「霧島市空家等対策協議会」において協議し、市が策定したものです。

第1章 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

1. 空家等に関する対策の対象とする地区

本市は、鹿児島県本土のほぼ中央に位置し、霧島錦江湾国立公園に指定されている風光明媚な霧島連山や錦江湾をはじめとする多様で豊かな自然に囲まれ、市域総面積603.17km²内に、人口が密集する都市部と農業・漁業を営む中山間地域のある街であり、先の実態調査において市全域わたり、空き家が万遍なく存在することから、対象は市全域とします。

また、特に、周囲の建物や通行人等に対し悪影響が大きいと思われる人口集中地区（DID地区）、景観を保全しなければならない国立公園区域内及び霧島市景観計画において定められた育成地区（候補地を含む）を重点対象地区とします。

2. 空家等に関する対策の対象とする空家等の種類

対象とする空家等とは、「現に居住しておらず、人の出入りも無い状態が長期間継続していて管理行為も認められないもの」をいいます。

また、対象とする空家等の種類については、全ての空き家（住宅、店舗、事務所など）又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）を対象とし、住宅や店舗といった種類は定めず、空家等の物的状態、周囲への悪影響の程度、切迫性、立地場所等により総合的に判断します。

3. 空家等に関する対策に関する基本的な方針

空家等の管理については、「空家等の所有者等は、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する。（特措法第3条）」と規定されているように、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が自らの責任により適切に管理することが前提となります。

このため、所有者等による空家等の適切な管理責任を明確化するとともに、具体的な管理方法などについて広く情報提供を行うなどの支援を行います。

適切に管理がされている空家等については、市が専門家の協力を得て空家等の有効活用を支援し、市場流通やリフォーム、転用などを促進します。また、周辺に悪影響を及ぼす空家等の増加を抑制する観点から、適切な管理の促進を図ります。

周辺への悪影響が大きい空家等については、所有者等の第一義的な責任を前提にしながら、明確な基準を定めて市が所有者等に対して指導などの必要な措置を行い、所有者等自らによる課題改善や除却、建て替えなどの改善を促します。また、改善がなされず、周辺に対する悪影響の度合い及び危険度等の切迫性が極めて高い場合は、個人の財産であることを前提に、必要に応じて市が代執行を行うか慎重に検討して対策を進めます。

第2章 計画期間

本計画の計画期間（第二期）は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

これは、特措法附則第2項において「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。」と規定されていることから、5年先を見据えての設定とします。

ただし、次期計画が策定されるまでの間は、本計画を運用することとします。

なお、計画期間中に社会情勢の大きな変化や現行法令の改正、新たな法律の制定などが生じた場合は、必要に応じて適宜計画の見直しを行います。

第3章 空家等の調査に関する事項

空家等とは、居住やその他の使用がなされていないことが常態である建築物等をいいます。これに該当するかどうかを判断するには外観目視だけでは難しく、調査に時間を要し、その状況は常に変化します。

市では、既に平成25年に空き家の実態調査を終えていることから、そのフォローアップを行います。

また、空家等は様々な要因によって発生し得ることから、地域住民からの通報や相談、職員によるパトロールなどにより課題のある新たな空家等の情報を収集します。

空き家の総数や分布状況などについては、住宅・土地統計調査の結果や不動産情報、行政情報などを活用します。

第4章 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

特措法第三条において、「空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものです。民法上においても、隣家や第三者が空家等を原因として被害にあった場合は、所有者等が賠償責任を負うこととなっており、所有者等に管理する義務があります。

空家等の所有者等は、当該空家等の所在地と異なる場所に居住しているため自らが所有する空家等の状況を把握していない可能性や、空家等を相続により取得したなどの事情により自らが所有者であることを認識していない可能性も考えられます。

これらのことから、市は所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、まずは所有者等が自らの責任と負担において適切に管理しなければならないことや、具体的な管理方法、さらに特定空家等を放置すると固定資産税などの住宅用地特例解除等

の可能性があることなどについて、様々な機会をとらえて広く情報提供を行います。

周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、必要に応じて登記簿や住民票及び戸籍謄本のほか固定資産税情報などを利用して所有者等を特定し、適切な管理などを促します。自ら管理することが難しい空家等の所有者等に対しては、専門業者に関する情報を提供するなど、適切な管理に向けた支援を行います。

また、令和元年度「空家等の対策に関する協定」を締結した、鹿児島県司法書士会霧島支部、公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会、公益社団法人全日本不動産協会 鹿児島県本部及び一般社団法人鹿児島県建築協会 始良・伊佐支部と連携し、空家等の所有者等が改善に向けて抱えている問題に対し、専門的なアドバイスを行う、「空家等に関する相談事業」を行います。さらに、令和4年度「空き家除却促進に係る連携協定」を株式会社クラッソーネと締結したことで、空家等の解体を検討している所有者等に対し、市ホームページの「解体費用シミュレーター（霧島市版）」へアクセスし、解体費用を把握できるようにするなど、DX（デジタルトランスフォーメーション）を活用した対策も推進します。

一方、空家等の適切な管理の重要性や管理不全の空家等がもたらす周辺地域への諸問題については、法務局や司法書士会などと連携をとりながら相続登記の啓発を含め地域住民に対して広く呼びかけることにより、個々に所有する空家等について関心を持っていただき、適正な管理に努めていただくように働きかけます。

第5章 空家等及び空家等の跡地の活用の促進に関する事項

様々な理由により空家等やその除却後に空き地となった跡地の中には、そのまま放置するよりも地域資源として利活用を図っていく方が適切なものが多数存在します。

そのような地域資源として空家等やその跡地を利活用することにより、個人財産の有効活用と地域活性化や過疎地域における定住促進を図ります。

1. 空家等の活用の促進

- (1) 空き家の所有者と住宅を探している方を繋ぐ「空き家バンク」や空き店舗等の所有者と空き店舗等を利用し創業を考えている方を繋ぐ「空き店舗等ストックバンク」について、広く周知し有効活用を支援します。
- (2) 空き家や空き店舗等を貸したい方と空き家や空き店舗等を求める方との仲介業務について、市と公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会鹿児島県本部との間で協定を締結しています。
- (3) 定住促進や、空き家の有効活用・地域の活性化を図る目的から、市と5金融機関との間で相互に連携・協力する協定を締結しました。

これにより、空き家の所有者等に対する空き家対策に係る費用について、支援業務に取り組んでいます。

○ふるさと創生移住定住促進補助制度

市内全域を対象とした移住助成を行うことで、空き家の有効活用を図ります。

○空き家バンク制度

空き家の売買、賃貸を考えている所有者等が、空き家情報の登録申込みを行い、登録完了後に市のホームページなどで情報公開することで、有効活用を図ります。

○空き店舗等ストックバンク事業

空き店舗等の売買、賃貸を考えている所有者等が、空き家情報の登録申込みを行い、登録完了後に市のホームページなどで情報公開することで空き店舗の有効活用を図ります。

2. 空家等の跡地の活用の促進

除却した空家等の跡地についても、所有者等に第一義的な責任があることを前提とした上で、適切に管理を行うように促します。

所有者等に売却の意思がある場合などは、市場への流通促進を図るため、不動産関係団体などの相談窓口の情報提供や空家等に関する相談事業制度の案内を行います。

また、地域の要望などを踏まえたうえで、自治会などの地域団体による管理・活用などの可能性について検討を行います。

第6章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

1. 特定空家等とは

以下のいずれかの状態にある空家等をいいます。

- ・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
- ・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
- ・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

2. 特定空家等に対する措置を講ずるに際して必要な調査

(1) 特定空家等のおそれのある空家等の実態調査

市では、既に平成25年に空き家の実態調査を終えていることから、そのフォローアップを行いながら、新たな特定空家等のおそれのある空家等について、必要に応じて以下の調査を行います。

- ・外観調査：居住その他の使用がなされていないことを確認します。
- ・聞き取り調査：所有者や地域住民などに、建築物等の使用実績がない状態であることを確認します。

- ・行政資料等調査：水道・電気・ガスの使用状況、住民票などにより確認します。

これらの調査を基にして、建築物等の用途、建築物への人の出入りの有無、水道などライフラインの使用状況及びそれらが使用可能かどうかの状態、建築物等及びその敷地の登記記録、並びに建築物等の所有者等による使用実績などから、空家等に該当するかを総合的に判断します。

(2) 特定空家等の所有者等を特定するための調査

特定空家等の所有者等を特定するため、以下の調査を行います。

- ・行政情報調査：登記簿、住民票及び戸籍謄本、固定資産税情報などにより確認します。また、相続人が多数存在する場合などは、協定を締結した司法書士会と連携し、相続人を特定します。
- ・聞き取り調査：行政情報調査による確認が得られない場合、地域住民などに聞き取りを行います。

3. 特定空家等に対する措置を講ずる判断基準

特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、まず、空家等の物的状態が、表1のイからロの各状態であるかどうかについて判断し、周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか、またその悪影響の程度と危険度の切迫性について、ガイドラインを参考に、総合的に判断します。

【表1 特定空家等の判断基準】

物的状態の事例		判断の基準	特定空家分類※
建築物	建築物の倒壊 部材の脱落・飛散等	建築物の倒壊や部材の飛散等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ
	衛生設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散や、衛生設備等の破損により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	□
	擁壁の崩壊等	擁壁のひび割れや崩壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ
雑草・立木	雑草・立木等の繁茂	雑草・立木等の繁茂により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ
	立木の腐朽・倒壊等	立木の腐朽・倒壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある	イ
ごみ・物品	ごみ・物品等の放置等	ごみや物品等の散乱・堆積した状態での放置による臭気の発生、飛散・流出等があり、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ
		ごみや物品等が大量に散乱・堆積した状態で放置され、または有害危険物質等の放置があり、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	□
動物	空家等に住みついた動物等	動物による騒音や臭気等により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている	ニ
	衛生動物の発生	衛生動物（ねずみ等）の大量発生等により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある	□
その他	建築物の外見の汚れ等	屋根、外壁等が汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れている	ハ
	建築物等の不適切な管理（防火・防犯）	燃焼の恐れのある物件の放置等により、火災発生のおそれがある 玄関等の無施錠等で外部から不特定の者が容易に侵入できる状態となっている	ニ

※特定空家等分類

- イ 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
- 著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ハ 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ニ 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

4. 特定空家等に対する措置の内容

(1) 特措法に基づく措置

特定空家等に対する措置は、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」、及び、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき者を確知することができないときのいわゆる「略式代執行」とに大別されます。

措置の手順については、「助言又は指導」、「勧告」、「命令」の順に実施します。「命令」は正当な理由がなく「勧告」に係る措置をとらない所有者等に対して行い、所有者等の自らの意思による改善を促します。

指示する措置の内容は、地域住民等の生命、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るという目的を達成するためのものであり、個人の私有財産である空家等の解体を前提とするものではなく、必要かつ合理的な範囲内の措置の内容とします。

「勧告」以降の措置については、霧島市空家等対策協議会で措置の内容、是非などを検討します。なお、毎年1月1日時点で「勧告」を受けている特定空家等については、次年度の固定資産税及び都市計画税に係る住宅用地特例を解除します。

「命令」した場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に標識を設置するとともに、命令内容を公示します。

「命令」された人が改善を履行できないとき、履行が不十分なとき、又は定めた期限までに履行完了の見込みがないときは、霧島市空家等対策協議会で再度、特定空家等の状況を踏まえ措置の内容を検討し、周辺に対する生命や身体の危険度の切迫性などを総合的に判断した上で、特措法に基づく措置を講じます。

(2) 他の法令などに基づく措置

空家等の状況に応じて、特措法だけでなく、周辺的生活環境保全の観点からは「霧島市生活環境美化条例」、火災予防の観点からは「霧島市火災予防条例」、立木などが道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からは「道路法」等その他の法令と組み合わせて適用することにより、効果的な対策の促進を図ります。

各法令により、目的、講じることができる措置の対象及び内容、実施主体などが異なることから、措置の対象である空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性など、基本指針を参考に、総合的に判断して手段を選択します。

(3) 所有者等の事情の把握

特定空家等の所有者等は、当該空家等の所在地と異なる場所に居住しているため自らが所有する空家等の状況を把握していない場合や、どこにあるか場所も知らずにその空家等を法定相続により取得しているなど事情により自らが所有者であることを認識していない等の可能性もあることから、まずは所有者等に連絡を取り空家等の現状を伝えるとともに、空家等に関する今後の改善の意思、処分や活用についての意向など、所有者等の主張や事情の把握に努めます。

5. 所有者等への支援制度

(1) 既に周囲へ悪影響を及ぼしている倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態にある特定空家等の所有者等に対しては、以下の支援制度を紹介します。

○老朽危険空き家等解体撤去工事補助金制度

市民の安心安全な生活環境の確保及びその改善並びに地域の活性化を図るため、老朽危険空き家の解体撤去工事費の一部を補助します。

(2) このまま放置した場合、周囲へ悪影響を及ぼすことが予想される空家等の所有者等に対しては、以下の支援制度を紹介します。

○空家等に関する相談事業制度

空き家所有者が改善に向けて抱えている問題に対し、本市と協定を締結している関係団体と連携協働して、専門的なアドバイスをワンストップで行います。

第7章 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

1. 相談体制

空家等の問題となる要因は様々であることから、その要因に応じた専門の部署（表2・表3参照）が対応することとします。

市民からの空家等に関する相談や情報提供については、一報を受けた部署が相談・情報提供の内容を聞き、その内容に携わる専門の部署へ連絡し、連絡を受けた専門の部署で対応することとします。

第8章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1. 空家等対策協議会の設置

特措法第7条の規定に基づき、霧島市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置します。協議会では、空家等対策庁内連絡会（以下「庁内連絡会」という。）での協議事項及びその対応について妥当性を協議します。

そのほか協議会では、本計画の変更又は実施に関する協議、特定空家等への立入調査の方針、特定空家等に該当するかの判断や特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行います。

2. 空家等対策庁内連絡会の設置

特定空家等の対策は多岐に渡るため、複数の専門部署間で情報共有して連携を図る必要があります。

また、協議会における協議事項を検討する必要があります。

このようなことから、市では庁内連絡会を設置し、庁内の情報共有のほか、保安上、衛生上、社会通念上、緊急性・切迫性等の観点から協議会での協議事項を検討し、対応の方向性を決めます。

3. 空家等対策に係る担当部署

特定空家等の措置に係る担当部署は、表2のとおりとします。また、空き家・跡地の活用に係る担当部署は表3のとおりとします。

【表2 特定空家等の措置に係る担当部署】

物的状態の分類	担当部署
建築物	建設部 建築指導課
擁壁	建設部 建築指導課
立木	市民環境部 環境衛生課
雑草	市民環境部 環境衛生課
ごみ、物品	市民環境部 環境衛生課
動物	市民環境部 環境衛生課

【表3 空き家・跡地の活用に係る担当部署】

内容	担当部署
ふるさと創生移住定住促進補助制度	企画部 地域政策課
空き家バンク制度	企画部 地域政策課
空き店舗等ストックバンク事業	商工観光部 商工振興課
老朽危険空き家等解体撤去工事補助制度	建設部 建築指導課
空家等に関する相談事業制度	建設部 建築指導課

※担当部署名は令和5年〇月現在

関係法令

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

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

2 協議会は、市町村長(特別区の区長を含む。以下同じ。)のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺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。以下第十三条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

- 第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその

措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(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。

○霧島市空家等対策協議会条例

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第7条の規定に基づき、霧島市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画(以下「計画」という。)の作成及び変更に関すること。
- (2) 計画の実施に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 市議会の議員
- (3) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (4) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。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。

2 委員は、再任されることができる。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長各1人を置き、委員の互選によりこれらを定める。

2 会長は、協議会を代表し、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、又は欠けたときは、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、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

(会議の公開)

第7条 会議は、原則として公開するものとする。ただし、会議の内容が霧島市情報公開条例(平成17年霧島市条例第10号)第5条に規定する不開示情報を含む場合には、公開しないものとする。

(意見聴取等)

第8条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提供を求めることができる。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、建設部建築指導課において処理する。

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行日以降、最初に開催する会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

○霧島市生活環境美化条例（抜粋）

（市民等の責務）

第4条 市民等は、自然を破壊するような行為は厳に慎み、自然環境の保全に努めなければならない。

2 市民等は、その占有、所有又は管理する土地、建物又は工作物及びこれらの周辺の清潔を保ち、周囲の通行及び生活環境並びに住民の健康へ悪影響を及ぼす状態とならないよう、自らの責任で必要な措置を講じなければならない。

3 （略）

○霧島市火災予防条例（抜粋）

（空地及び空家の管理）

第24条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯れ草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

○道路法（抜粋）

（道路に関する禁止行為）

第四十三条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。

- 一 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。
- 二 みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。

（道路管理者等の監督処分）

第七十一条 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定によつて与えた許可、承認若しくは認定を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路（連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。）に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者
- 二 この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者
- 三 詐偽その他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可、承認又は認定を受けた者

霧島市 建設部 建築指導課

〒899-4394

鹿児島県霧島市国分中央三丁目 45 番 1 号

TEL0995-45-5111 (内線 2844)

FAX0995-47-1441