

霧島市空家等対策計画

霧島市

目 次

はじめに	2
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	3
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定義及び種類	
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	4
第 3 章 空家等の調査に関する事項	4
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	5
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	6
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 管理不全空家及び特定空家等に対する措置を講ずる際の判断基準	7
1. 措置を講ずるに際して必要な調査	
2. 措置を講ずるための判断基準	
3. 措置の内容	
4. 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. 空家等対策協議会の設置	
2. 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	
【別紙 1】保安上危険に関して参考となる基準	12
【別紙 2】衛生上有害に関して参考となる基準	14
【別紙 3】景観悪化に関して参考となる基準	14
【別紙 4】周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	15
関係法令	16
・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「管理不全空家等及び特定空家等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 7 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 8 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にわたり、空家等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（D I D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定義及び種類

（1）定義

イ) 空家等（特措法第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。

ロ) 特定空家等（特措法第2条第2項）

以下のいずれかの状態にあると認められ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
- ・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

ハ) 管理不全空家等（特措法第13条第1項）

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られる空家等をいいます。

（2）対象となる空家等の種類

全ての空家等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5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年に空家等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

空家等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5条において、「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。」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、令和5年度に「エンディングノートの官民協働発行に関する協定」を株式会社ジチタイドと締結し、空家対策に特化した終活ノート「わが家のエンディングノート」を作成し、配布することで空家対策の啓発を図るなど、個々に所有する空家等について関心を持ち、適正な管理に努めるよう働きかけを行います。

また、令和6年4月から義務付けられた相続登記について法務局や司法書士会などと連携をとりながら地域住民や空家等の所有者等に対して広く周知を行います。

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の跡地の中には、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、空家等の有効活用・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、空家等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きます。

(4) 空家等の管理、解体、遺品整理などに関する相談や破損などで状態が悪く、空き家バンクに登録できない物件の流通支援などの問題解決につながるサービスについて民間活用を含め取り組んでいきます。

○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、空き店舗情報の登録申込を行い、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

除去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 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずる際の判断基準

1. 措置を講ずるに際して必要な調査

(1) 空家等の実態調査

市では、既に平成25年に空家等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) 所有者等を特定するための調査

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。

2. 措置を講ずるための判断基準

措置を講ずるに際しては、まず、空家等の物的状態が、別紙1～4の基準の状態であるか判断し、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。

3. 措置の内容

(1) 特措法に基づく措置

管理不全空家等に対する措置は、特措法第13条に基づき「指導」、「勧告」、特定空家等に対する措置は、特措法第22条に基づき「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、周辺の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

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。

4. 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、老朽危険空き家等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

空家等の所有者等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および協定を締結した民間団体等（表1・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。なお、相談先が不明な相談や情報提供については、建築指導課で一旦、相談内容や情報を整理し、調整したうえで、専門の部署に情報共有を図るよう努めます。

また、的確な助言や情報の提供など、所有者等の便宜を図るため、協定を締結した関係団体などにより一層の連携強化を図るとともに、所有者等に対しそれらの団体の活動のうち空家等の適切な管理に資する情報の周知に努めつつ、空家等管理活用支援法人の指定についても検討します。

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8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、管理不全空家等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

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り、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

空家等の措置に係る担当部署は、表 1 のとおりとし、空き家・跡地の活用に係る担当部署は表 2 のとおりとします。また、協定を締結した民間団体への相談先は、表 3 のとおりとします。

【表 1 空家等の措置に係る担当部署】※1

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 2 空家等・跡地の活用に係る担当部署】※1

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

※ 1 : これらに該当しない空家等の業務については、建設部建築指導課

【表 3 協定を締結した民間団体等】

内容	担当部署
空家等の相続及び登記に関する相談等	鹿児島県司法書士会霧島支部
空家等の売買に関する相談等	公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会
空家等の売買に関する相談等	全日本不動産協会鹿児島県本部
空家等の利活用、改修に関する相談等	一般社団法人鹿児島県建築協会 始良・伊佐支部

空家等の解体工事に関する相談等	株式会社クラッソーネ
終活ノート作成・無償譲渡に関する相談等	株式会社ジチタイアド

担当部署名は令和 7 年3月現在

【別紙1】保安上危険に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
建築物等の倒壊	建築物	・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材(基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。)の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
	門、塀、屋外階段等	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等	・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
	立木	・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
擁壁の崩壊		・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
部材等の落下	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	軒、バルコニーその他の突出物	・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等	・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
	立木の枝	・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
部材等の飛散	屋根ふき材、外装材、看板等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
	立木の枝	・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	・立木の大枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽

【別紙2】衛生上有害に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
石綿の飛散		・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
健康被害の誘発	汚水等	・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の破損等	・排水設備からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
	害虫等	・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
	動物の糞尿等	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつ

【別紙3】景観悪化に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響		管理不全空家等	特定空家等
景観悪化		・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等

【別紙4】周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準

放置した場合の悪影響	管理不全空家等	特定空家等
汚水等による悪臭の発生	・排水設備(浄化槽を含む。以下同じ。)の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつき又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態	・排水設備の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
不法侵入の発生	・開口部等の破損等	・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
立木等による破損・通行障害等の発生	・立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	・周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
動物等による騒音の発生	・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	・著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
動物等の侵入等の発生	・駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	・周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき

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。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・旧第五条線下・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（第二十二條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。

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。

(令五法五〇・旧第六条線下・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・旧第七条線下)

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。

(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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

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

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、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。

(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。

(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。

(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、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（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

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。）を確認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認することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。

16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（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つて、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。

（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。

(令和五年政令第三三一号で令和五年一二月一三日から施行)

(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 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條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條において「施行日」という。）以後に新法第二十二條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。）第十四條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 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條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條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）

第三條 前條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）

第四條 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。

○霧島市空家等対策協議会条例

（設置）

第1條 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）

第8條の規定に基づき、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條 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

(1) 法第7條第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條 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條 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條 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條 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。

（霧島市非常勤の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正）

3 霧島市非常勤の職員の報酬及び費用弁償に関する条例（平成17年霧島市条例第59号）の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則（令和5年12月6日条例第32号）

この条例は、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（令和5年法律第50号）の施行の日から施行する。

○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（以下この条及び第七十二条の二第一項において「許可等」という。）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 偽り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等を受けた者

平成 29 年 3 月策定
令和 4 年 2 月一部改正
令和 5 年 5 月改正
令和 7 年 4 月一部改正

霧島市空家等対策計画

編集・発行 霧島市 建設部 建築指導課
〒899-4394
霧島市国分中央三丁目 45-1
電話：0995-64-0954