



直方市空家等対策計画

令和3年3月



■目次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

第2章 空き家の現状

- 1. 直方市の空き家の現状・・・・・・・・・・・・ 5
- 2. 直方市の空き家の類型別状況・・・・・・・・ 6
- 3. 空家等における課題
 - (1) 空家等の発生抑制及び適切な管理・・・・ 7
 - (2) 空家等の利活用・・・・・・・・・・・・・・ 7
 - (3) 特定空家等への措置・・・・・・・・・・・・ 7

第3章 空家等対策における施策

- 1. 対策に関する基本的な方針
 - (1) 所有者等の意識の涵養・・・・・・・・・・・・ 8
 - (2) 関連機関等と連携した対策の取り組み・・・・ 8
 - (3) 特定空家等の取り組み・・・・・・・・・・・・ 8
 - (4) 住民からの相談に対する取り組み・・・・・・ 8
- 2. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 3. 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 4. 対象とする空家等・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 5. 空家等の調査
 - (1) 調査区域・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
 - (2) 調査対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
 - (3) 外観目視による外観調査等の定義・・・・・・ 11
 - (4) 空家等の分類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 6. 空家等の適切な管理の促進
 - (1) 所有者等の意識の涵養・・・・・・・・・・・・ 13
 - (2) 相談体制の整備等・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 7. 空家等及び跡地の活用の促進
 - (1) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供・・・・ 14
 - (2) 補助金の活用促進・・・・・・・・・・・・・・ 14
 - (3) 関係法令等の遵守・・・・・・・・・・・・・・ 14



8. 特定空家等に対する措置	
(1) 措置の方針	15
(2) 措置の実施	15
9. 空家等対策の実施体制	
(1) 庁内の組織体制及び役割	17
(2) 法定協議会の設置検討	18
(3) 関係機関等との連携	18
10. 住民等からの空家等に関する相談への対応	19
11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	
(1) 空家等データベースの整備	20
(2) 数値目標	20
(3) 定期的な計画の見直し	20

資料編

・空家等対策の推進に関する特別措置法	21～26
・直方市空き家等の適正管理に関する条例	27～28

本計画における「空家等」と「空き家・空き家等」の使い分けについて

○「空家等」・・・空家等対策の推進に関する特別措置法に関する表記

例)・空家等対策計画
・特定空家等

○「空き家・空き家等」・・・空家等対策の推進に関する特別措置法以外の表記

例)・一般的に用語として用いる際
・住宅土地統計調査結果に用いられているものを引用する際
・単独の「建築物」やすでに固有名詞として確立しているもの



第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきており、今後も空き家は増加すると考えられます。空き家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空き家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては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。

国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）を施行しました。また福岡県は、この空家法施行に併せて「福岡県空家対策連絡協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成27年3月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

空家法の概要

空家法に基づき、市が行う事務の概要は以下のとおりです。

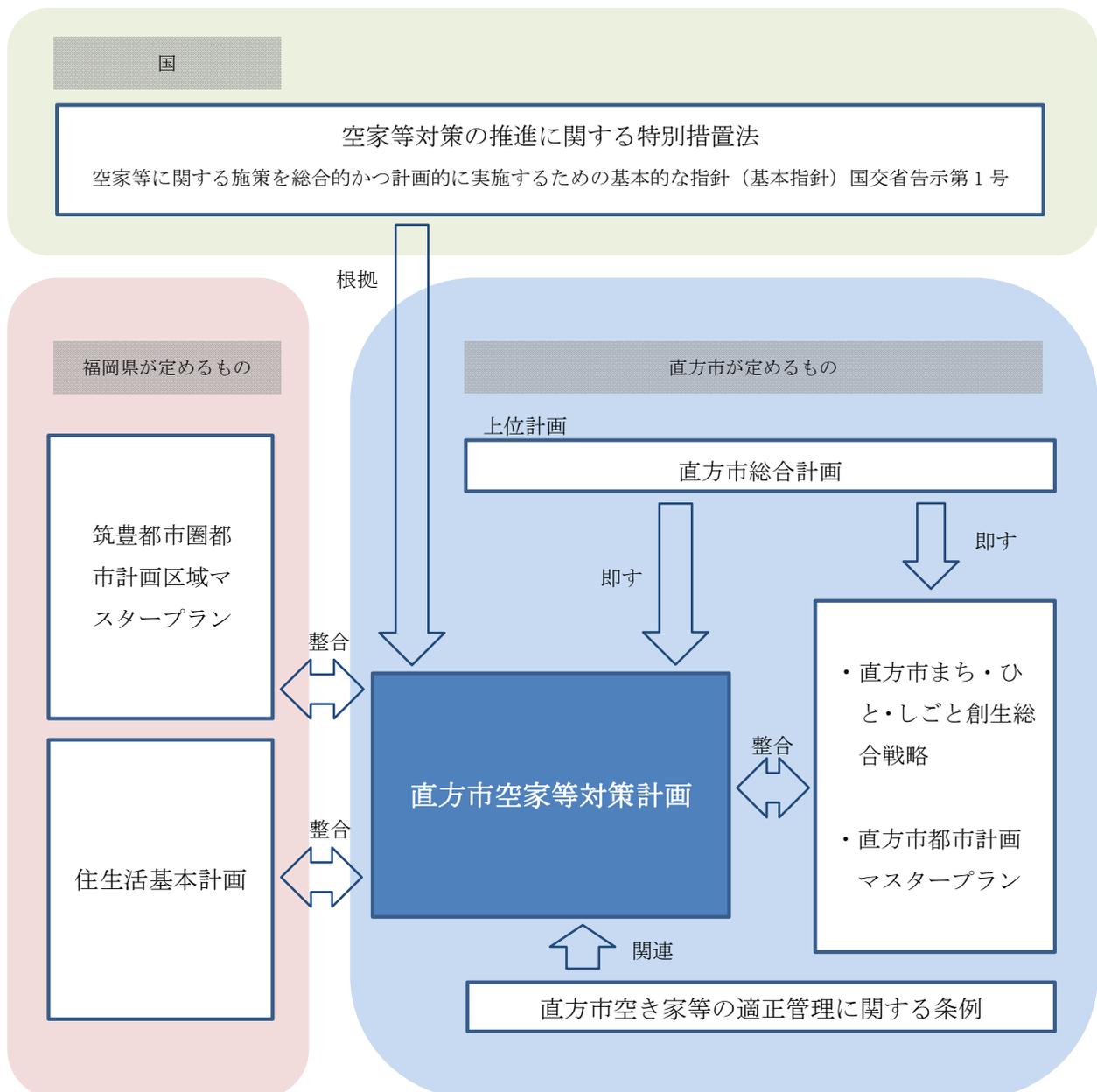
- ① 空家等対策計画の作成（空家法第6条）
- ② 協議会の組織（空家法第7条）
- ③ 空家等の所在及び所有者等の調査（空家法第9条、第10条）
- ④ 空家等に関するデータベースの整備等（空家法第11条）
- ⑤ 所有者等に対する情報の提供、助言等（空家法第12条）
- ⑥ 空家等及びその跡地の活用等（空家法第13条）
- ⑦ 特定空家等に対する措置（空家法第14条）



2. 計画の位置づけ

この「直方市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等の対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の地域の実情に合わせ、策定するものです。

したがって、本市の空家等対策の基礎となるものです。なお、計画の推進にあたっては直方市総合計画、直方市都市計画マスタープラン等に定めている空き家関連施策との整合性を図るものとします。





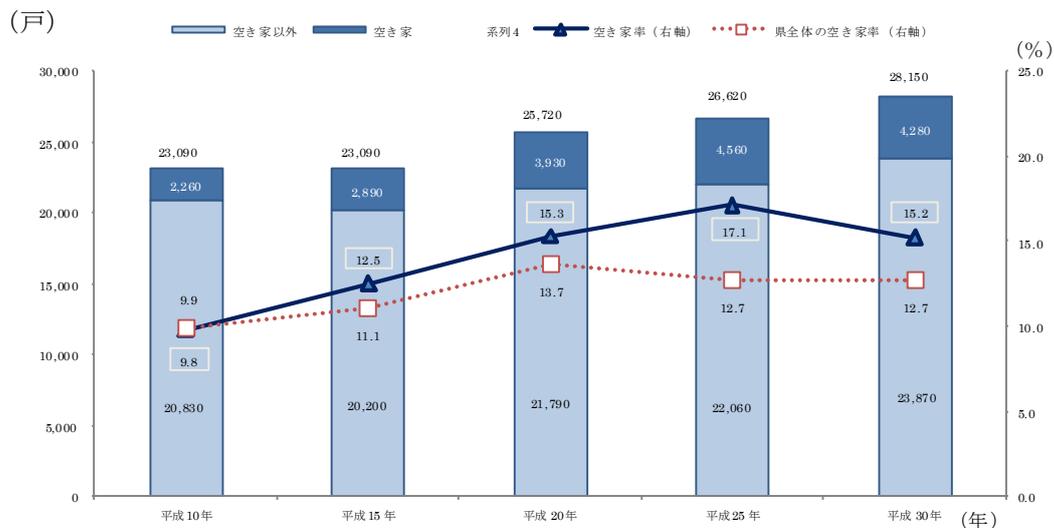
第2章 空き家の現状

1. 直方市の空き家の現状

平成30年の総務省統計局住宅・土地統計調査結果※によると直方市の住宅総数は28,150戸であり、うち空き家が4,280戸、空き家以外が23,870戸と推計されています。平成30年では空き家数は減少したものの、空き家率については15.2%と福岡県全体(12.7%)と比較して高くなっており、また、本市の空き家等に関する市民からの相談や要望は、年間平均して30件程寄せられており、その内容としては樹木等の繁茂が主なものですが、今後は多種多様な相談や要望が増えることが予測されます。

※総務省統計局住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地の実態を把握する為、5年ごとに国がおこなう調査です。なお、本調査は抽出検査であり、調査結果の数値は推計値です。

■直方市の住宅ストックの推移



資料) 総務省「住宅・土地統計調査 確報集計」(平成10年、平成15年、平成20年、平成25年、平成30年)

■空き家に関する相談や要望の件数

年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度 ※11月時点
件数	28件	26件	40件



2. 直方市の空き家の類型別状況

総務省統計局住宅・土地統計調査における空き家は、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類されます。(P7 空き家の定義参照)

その内、本市における「その他の住宅」の空き家数は2,090戸とされ、うち腐朽・破損のあるものは850戸(約41%)と推計されています。

■建て方別・構造別空き家の腐朽破損の状況

調査年度	建て方別・構造別 空家の種類	一戸建て			長屋建・共同住宅・その他			総数
		木造	非木造	小計	木造	非木造	小計	
平成30年	二次的住宅	30	30	60	0	0	0	60
	賃貸用の住宅	220	10	230	690	970	1,650	1,880
	売却用の住宅	210	10	220	0	20	20	240
	その他の住宅 (うち腐朽・破損のあるもの)	1,550 (580)	80 (40)	1,640 (610)	280 (170)	170 (70)	450 (230)	2,090 (850)
								4,280

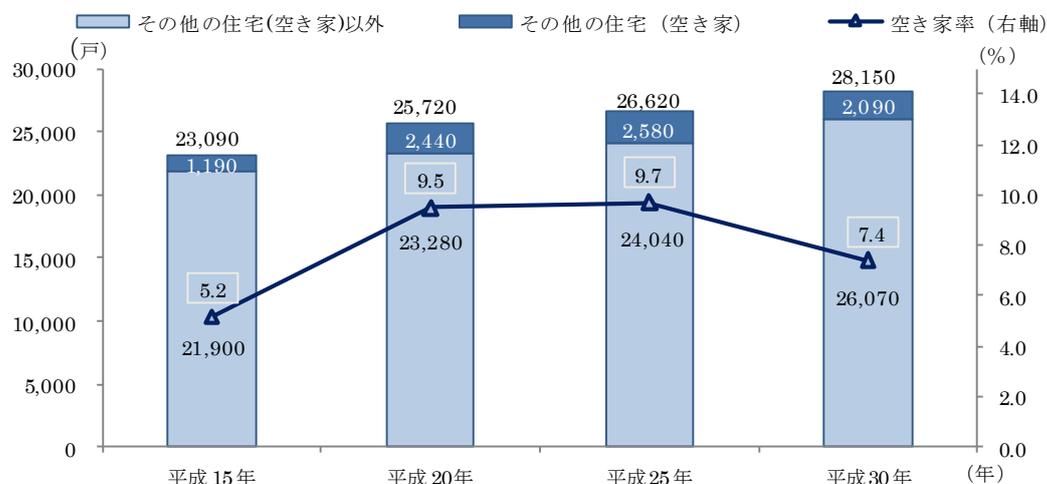
※図表の数値は、表章単位未満の位で四捨五入しているため、総数と内訳の合計は必ずとも一致しません。

※長屋等については、空家法で定義される空家等(すべて居住者がいない建築物)とは異なります。

※腐朽・破損：住宅の主要な構造部分やその部分に不具合があるもの。(例：壁や基礎等の一部にひびが入っていたり、外壁、瓦、雨樋等の一部が破損している場合など)

資料) 総務省 平成30年「住宅・土地統計調査」

■「その他の住宅」の空き家の推移



※平成30年度の「その他の住宅」の空き家率：直方市7.4%、福岡県4.9%、全国：5.6%
資料) 総務省 平成15年、平成20年、平成25年、平成30年「住宅・土地統計調査」



■住宅・土地統計調査における空き家の定義

居住世帯のない住宅の分類		定義	
空き家	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、ふだんは人が居住していない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
	※その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのために取り壊すことになっている住宅など	

資料) 総務省 平成30年「住宅・土地統計調査」

3. 空家等における課題

(1) 空家等の発生抑制及び適切な管理

空家化の抑制や発生した空家等が特定空家等とならないよう、地域を通じた情報収集や空家等所有者等への意向調査など適切な管理の促進及び現地調査や指導履歴等の状況を整理した空家等のデータベースによる一元管理が必要。

(2) 空家等の利活用

使われないまま放置されている空家等については、地域の特性を踏まえ、所有者等や将来所有者等への利活用の促進が必要。

(3) 特定空家等への措置

特定空家等への認定や認定後の解消に必要な体制・手続きを定めることが必要。



第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

(1)所有者等の意識の涵養（適切な管理）

空家等をもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提です。所有者等に対して空家等の適切な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行います。

(2)関係機関等と連携した対策の取り組み（利活用）

空家等の問題は、住民の生活環境に与える影響が大きいことから、関係機関等との連携を図りながら、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(3)特定空家等の取り組み（措置）

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や樹木等の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

(4)住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために、関係団体と連携した相談体制を構築します。



2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和3年4月から令和8年3月までの5年間とし、計画期限を迎えるごとに、社会情勢や空家等の状況変化を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとします。

関連する他の計画との関係

年度（西暦）		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
年度（和暦）		28	29	30	1	2	3	4	5	6	7
計画名	第6次直方市総合計画						令和3年度から令和12年度				
	住生活基本計画（全国計画）	平成28年度から令和7年度									
	福岡県住生活基本計画	平成28年度から令和7年度									
	直方市空家等対策計画						令和3年度から令和7年度				
統計名	国勢調査					●					●
	住宅・土地統計調査			●					●		

3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は市内全域とします。



4. 対象とする空家等

対象は、空家法第2条に規定された「空家等」及び「特定空家等」とします。

※尚、長屋や集合住宅及び店舗などで、建物(1棟)の中に一住戸でも居住がされている場合や、空き家が存在しない工作物のみの空き地については、空家法の「対象外」となる。

空家等対策の推進に関する特別措置法 第2条

○第1項 「空家等」

建築物又はこれに付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

※常態とは概ね1年以上使用実態がないこと(国指針より)

○第2項 「特定空家等」

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. 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

5. 空家等の調査

本市では、空家等を把握するための実態調査を「一次調査」「二次調査」と位置づけ、段階的に実施します。

「一次調査」では空き家等候補の抽出後、現地確認(外観目視調査)し、空き家等分類をAからCランクの3区分に分類し、データベースを作成します。

「二次調査」では空き家等の要望や相談等のあった案件について、現地調査(外観目視調査)し精査します。この調査(調査票)では「福岡県空家等対策連絡協議会」で作成された「空き家実態調査の手引き」による判断基準を利用し、Aランク～Cランクの3区分に分類します。これら内容についても順次データベースに反映していきます。



(1) 調査区域

市内全域

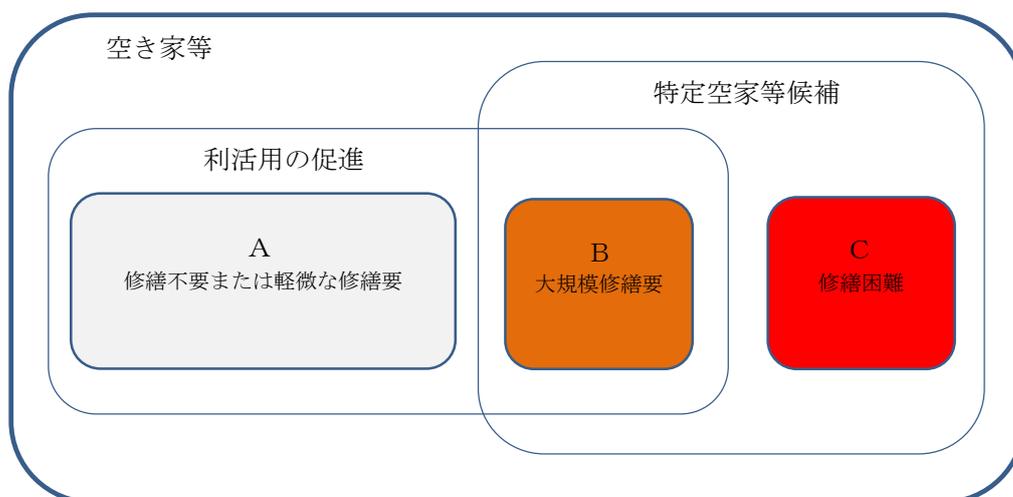
(2) 調査対象 (P12 フロー図を参照)

- ◇ 一次調査 … 空き家等候補の抽出及び分類作業
 - ・概ね1年以上利用されていない空き家等
- ◇ 二次調査 … 空き家等分類及び空き家等の所有者等の特定作業 + (対応依頼・意向調査)
 - ・要望や相談等のあった案件

(3) 外観目視による外観調査等の定義 (空き家実態調査の手引きより引用)

- ◇ 「空き家である」と判断できる定義
 - ・電力メーターが取り外されている。
 - ・電力メーターが動いてない、かつガスメーター、ガスボンベが外されている。
 - ・敷地内の雑草や樹木が伸び放題で、玄関及び建物内への到達が困難である。
- ◇ 「空き家である可能性が高い」と判断できる定義
 - ・電力メーターが動いていない。
 - ・ポスト等に郵便物等が溜まっている。
- ◇ 「それに該当するだけで空き家であるとは判断してはいけない」定義
 - ・庭の雑草・樹木の繁茂が全体的に見られる。
 - ・雨戸が全閉となっている。

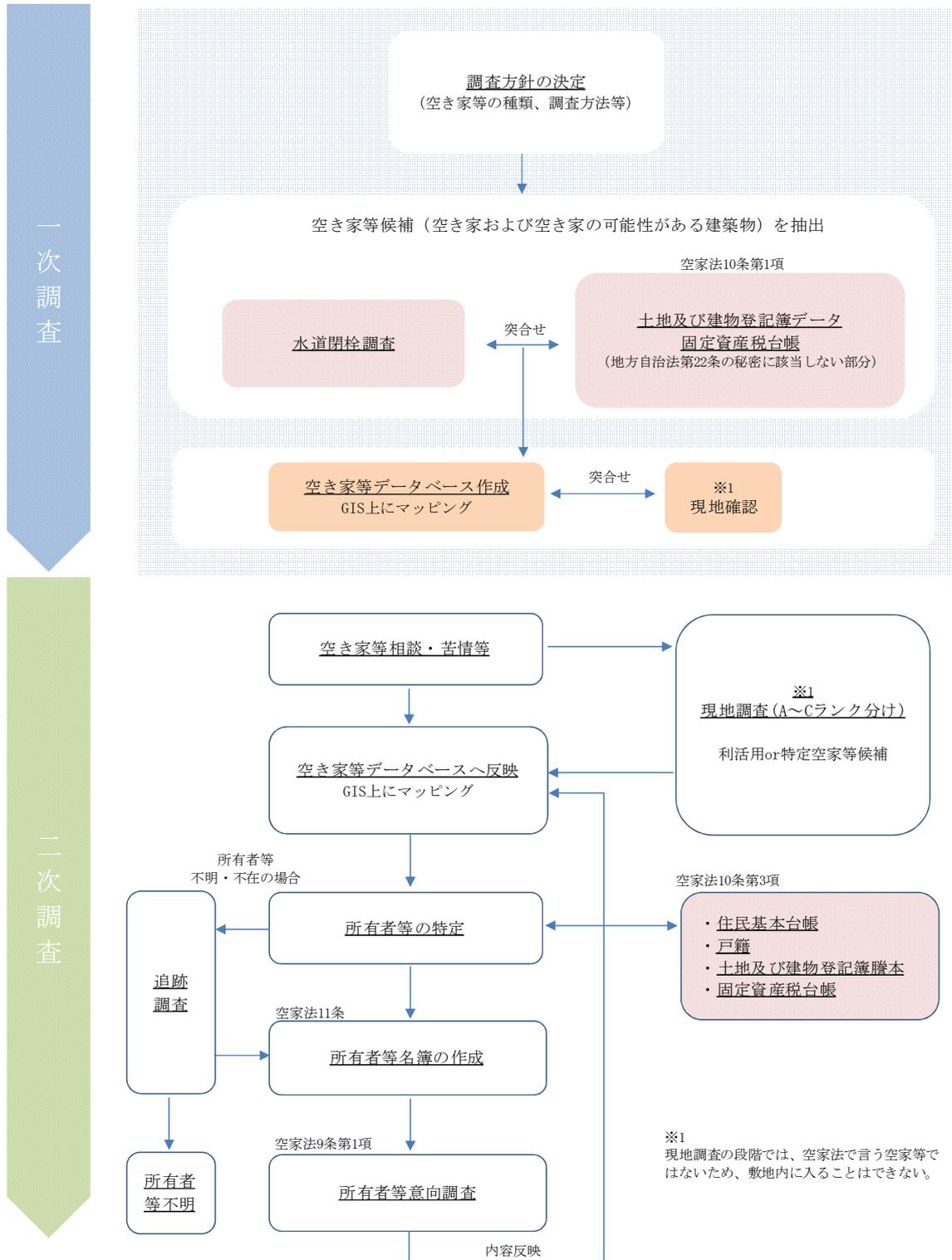
(4) 空き家等の分類 (ランク)



※特定空き家等候補とは、ただちに特定空き家等に認定されるのではなく、周囲への影響の度合いを勘案し特定空き家等の認定を判断します。(P16 フロー図を参照)



調査フロー





7. 空家等及び跡地の活用促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、意向調査を行います。また、関係機関等との連携による空家等及び跡地の利活用を促進していきます。

(1) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供

○空き家バンク事業等の活用

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し、希望者に提供します。

○空き家バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

(2) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「社会資本整備総合交付金」等の国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進していきます。

(3) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関等と協議を行います。



8. 特定空家等に対する措置

要望・相談によって把握した管理不全・倒壊危険のある空家等について、所有者等への対応依頼(空家法第12条)などでも問題解決が図られない場合においては、特定空家等と認められる空家等に対し必要な措置を講じます。特定空家等の判断にあたっては、地域特性にあった判定基準を作成し、これに基づき市長が決定します。

(1) 措置の方針

措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を行うため、職員等は空家法第14条の施行に必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。
- ・措置の内容を決定するにあたり、必要に応じて関係機関の意見を求めます。

(2) 措置の実施 (P16 フロー図を参照)

① 助言・指導 (空家法第14条第1項)

市長は、8(1)で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

② 勧告 (空家法第14条第2項)

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。勧告を行なう場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税務課へ勧告する旨を報告し、所有者等にその旨を通知します。

③ 命令 (空家法第14条第3項)

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。市長は、命令をする場合においては、空家法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施します。

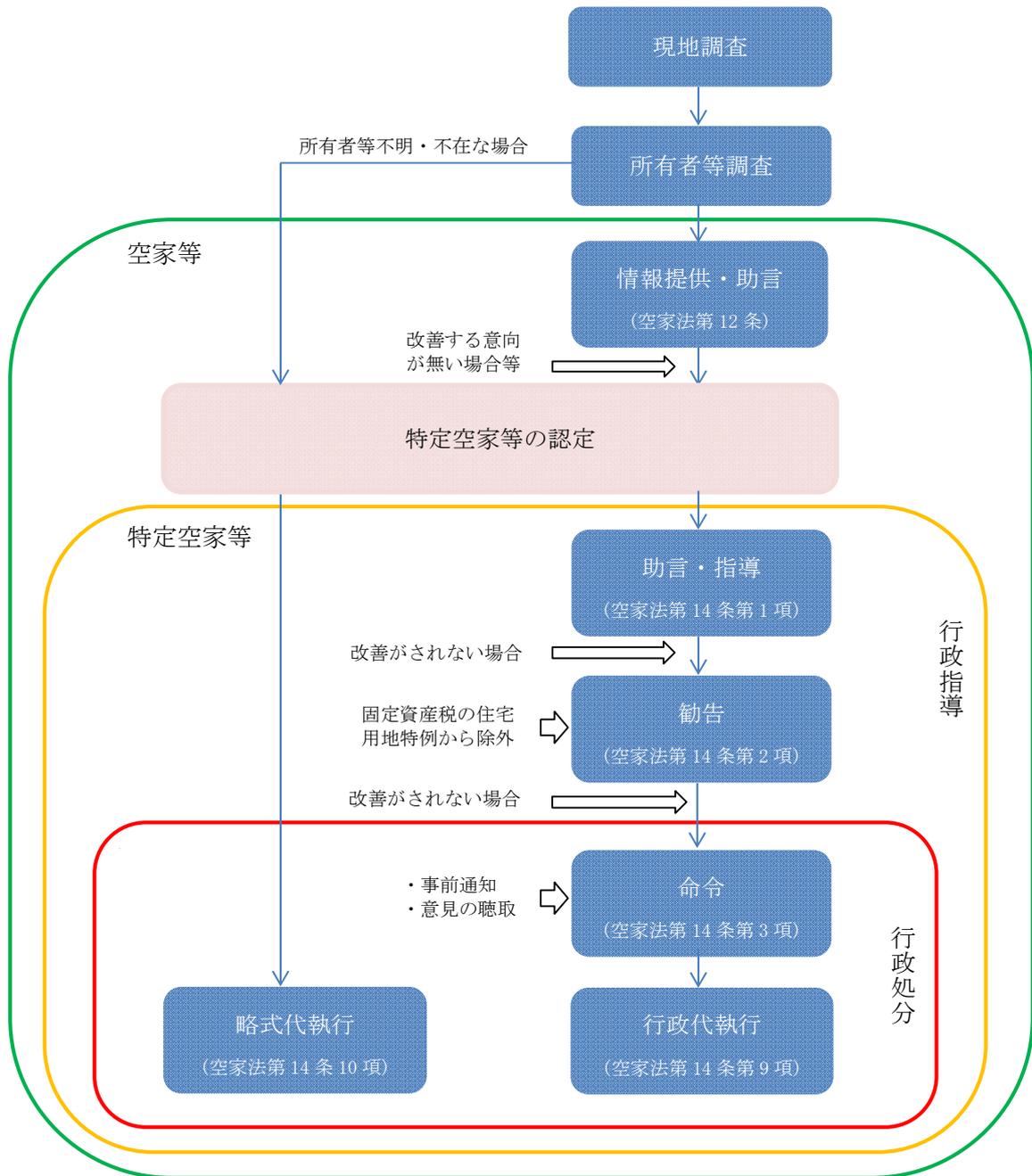
④ 行政代執行 (空家法第14条9項)

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、空家法第14条第10項の規定に基づき、実施します。



特定空家等の措置に関するフロー





9. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

必要に応じて庁内協議会を開催し、関係課が連携して対策を推進します。

部署名	役割
都市計画課	<ul style="list-style-type: none">・空家等に関する総合窓口・空家等対策計画の策定及び変更・空家等の調査・空家等の適切な管理の促進・空家等の判定に関する事・空家法に基づく措置及び対処の実施・空家等対策協議会に関する事（法定協議会）・空き家バンクの運用等・空家等情報のデータベース化及び管理
税務課	<ul style="list-style-type: none">・空家等に関する固定資産税情報の提供・勧告した特定空家等の固定資産税の住宅用地特例適用の解除
用地管理課	<ul style="list-style-type: none">・空き家(建物および土地)の寄付等に関する事・空き家から道路側への樹木等の繁茂に関する事
水道管理課	<ul style="list-style-type: none">・特別措置法の規定に基づく上下水道加入台帳等の調査部署への開示等
防災・地域安全課	<ul style="list-style-type: none">・防災上対策が必要な特定空家等に関する応急措置等
高齢者支援課	<ul style="list-style-type: none">・高齢者（空き家等の所有者等）に関する総合相談業務
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none">・セーフティネット住宅に関する総合相談業務
環境整備課	<ul style="list-style-type: none">・衛生上対策が必要な特定空家等に係る措置内容の検討・空き家に関するごみ(不法投棄等)への対応・空き家に関する野良猫等、衛生害虫への対応
商工観光課	<ul style="list-style-type: none">・空き店舗の利活用に関する事
学校教育課	<ul style="list-style-type: none">・通学路の安全確保・学校、児童生徒及び保護者との情報共有
企画経営課	<ul style="list-style-type: none">・移住定住施策に関する事・空き家及び跡地の活用促進
文化・スポーツ推進課	<ul style="list-style-type: none">・空き家等に係る文化財的価値の評価・文化財的価値を有する物件の活用



(2) 法定協議会の設置検討

空家法第7条による協議会の設置については、今後、検討を行います。当面は、市内協議会を運営するものとし、必要に応じて関係機関等と連携します。

(3) 関係機関等との連携

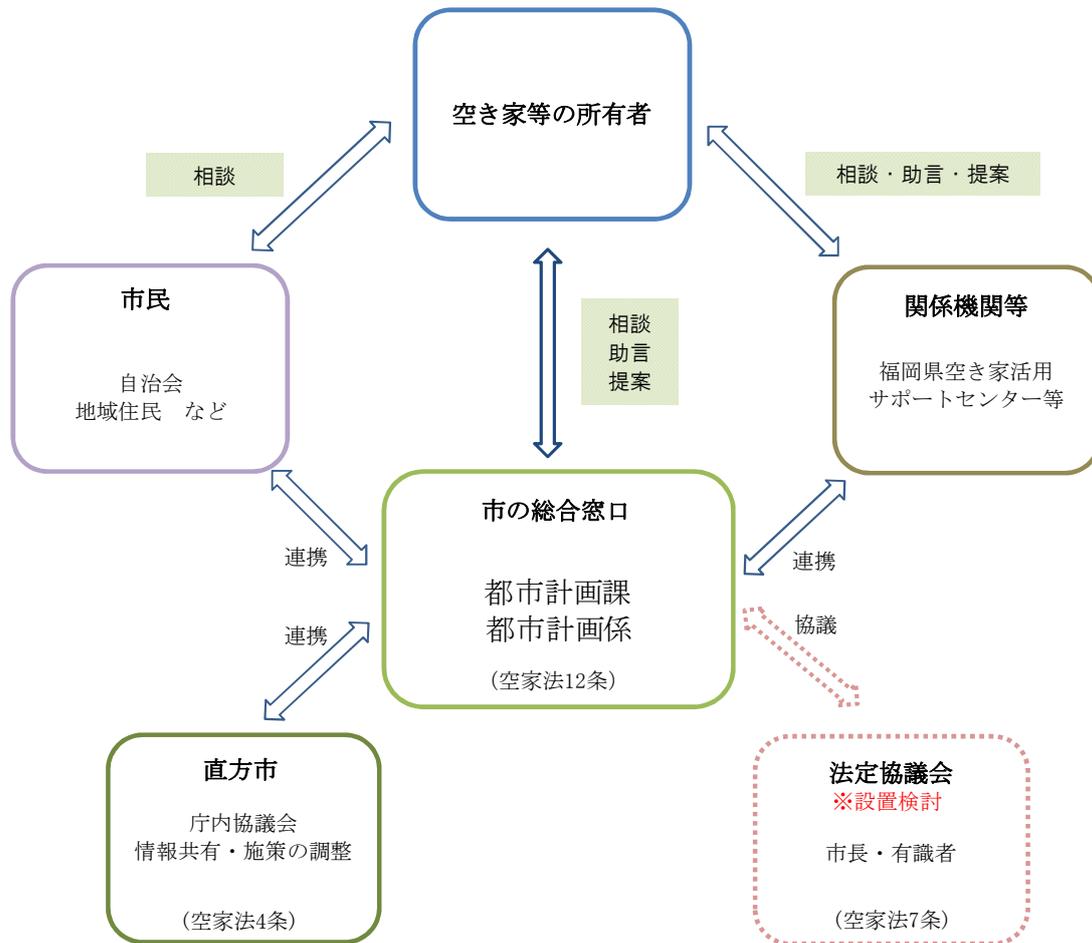
空き家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関等との連携及び協力のもと空家対策を実施します。

- 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- 不動産業者
所有者等の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- 建設業者
空家等の解体、改修の相談及び対応等
- 建築士
空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
- 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
- 自治会
空家等情報の提供、跡地の利活用等



10. 住民等からの空家等に関する相談への対応

総合窓口を都市計画課内に設置し、同課職員が対応します。また、空き家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び関係機関等と連携、相談し、対応します。





1 1. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 空家等データベースの整備

今後は、実態調査(二次調査)について、本市における空家等の施策に応じて調査の対象(全戸調査・抽出調査等)を検討していきます。また、その都度発生する案件等についても随時更新し、情報の維持管理をしていきます。

(例：大規模実態調査 1回/5年)

(2) 数値目標

- ・空家等データベースの更新：1回/1年
- ・空家等の所有者等への意向調査：1回/1年
- ・民間事業者等と連携した空き家に関する相談会：1回/1年



目標

空き家数(7.4%※)の現状維持

※総務省 平成30年「住宅・土地統計調査」における、直方市の住宅総数28,150戸に対する「その他の住宅」の空き家総数2,090戸の割合(P6 棒グラフ参照)

(3) 定期的な計画の見直し

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて、適宜同計画の見直し・改善をしていきます。計画見直しの際には、本計画で実施した事業効果を検証し、効果が確認でき有効であると判断された事業は継続的に取り組む事業と位置づけ、逆に効果が低い事業については、見直し改善を図るなど、より効果が期待できる空家等対策計画を策定するものとします。また、今後必要な事項として、本市の特色を盛り込んだ事業を模索していきます。



資料編

平成 26 年 11 月 27 日公布

平成 26 年法律第 127 号

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つて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(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、この限りではない。
- 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 前項の納付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き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。



平成 26 年 3 月 27 日

条例第 4 号

直方市空き家等の適正管理に関する条例

(目的)

第 1 条 この条例は、本市において、適正に管理されていない空き家等が増加し、市民の健全な生活環境の維持に悪影響を及ぼしている現状にかんがみ、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、空き家等が老朽危険家屋になることの防止を図り、もって、良好な生活環境の保全及び安全安心まちづくりの実現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 市内に所在する建物その他の工作物で、常時無人の状態、又は常時使用されていないものをいう。
- (2) 老朽危険家屋 空き家等で、倒壊若しくは破損又は建築材などの飛散等により、現に人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすもの又はそのおそれがあるものをいう。
- (3) 所有者等 市内に所在する建物その他の工作物を所有し、占有し、又は管理すべき者をいう。
- (4) 市民 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤通学する者をいう。

(所有者等の責務)

第 3 条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が老朽危険家屋にならないように適正に管理しなければならない。

(情報提供)

第 4 条 市民は、老朽危険家屋と思われる空き家等を発見したときは、市長に対し情報を提供するよう努めるものとする。

(立入調査)

第 5 条 市長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。

- 2 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行し、関係者からの請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 3 第 1 項の規定による立入調査を行う職員は、これを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。



(助言、指導及び勧告)

- 第6条 市長は、前条の立入調査により、空き家等が老朽危険家屋であると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、当該空き家等による被害の発生を防止し、又は改善するための必要な措置について助言又は指導を行うことができる。
- 2 市長は、前項に定める助言又は指導を履行しない当該空き家等の所有者等に対して、当該助言又は指導に従うよう勧告することができる。

(命令)

- 第7条 市長は、空き家等の所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じない場合、又は当該空き家等が著しく危険な状態にあると認める場合は、当該所有者等に対して、履行期限を定めて前条第2項の勧告に従うよう命じることができる。
- 2 前項の規定による命令については、直方市行政手続条例(平成8年直方市条例第27号)第3章の規定は適用しない。

(公表)

- 第8条 市長は、当該所有者等が前条の命令に正当な理由なく従わないときは、その旨を公表することができる。
- 2 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事前に与えなければならない。

(協力要請)

- 第9条 市長は、老朽危険家屋対策に必要があると認められるときは、本市の区域を管轄する警察署、その他の関係機関に協力を要請することができる。

(その他)

- 第10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、市長が別に定める。

附 則

この条例は、平成26年4月1日から施行する。