

南陽市空家等対策計画

令和8年4月

南陽市建設課

目次

第1章 計画の基本事項	1
1 目的	2
2 計画の位置づけ	2
3 計画の対象とする地区	2
4 対象とする空き家の種類	2
5 計画期間	2
第2章 空き家の現状・実態・課題	3
1 空き家の現状	3
2 空き家実態調査の方法	7
3 空き家の実態調査の結果	11
4 空き家対策における課題	12
第3章 空き家対策に関する基本的な方針等	13
1 空き家対策に対する基本的な考え方	13
2 計画の目標	13
3 基本方針	14
4 基本方針ごとの具体的な取組み	16
第4章 空き家対策の実施体制	27
1 庁内の実施体制	27
2 庁内の連絡・検討体制の整備	28
3 空家等対策協議会の設置	28
4 地域における連携体制の整備	29
【資料編】	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	30
2 南陽市空家等対策協議会設置要綱	41
3 南陽市空家等対策推進委員会設置規程	42

◆用語の定義と使い分け

①空 家 法：空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成27年5月26日施行、令和5年12月13日改正法施行)

②空 家 等：建築物又はこれに附属する工作物であつて居住そのほか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（立木そのほかの土地に定着するものを含む。）をいう。（空家法第2条第1項）

③特定空家等：次のいずれかに該当する「空家等」（空家法第2条第2項）

○そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態

○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

④所 有 者 等：空家等の所有者又は管理者をいう。（空家法第5条）

⑤「空き家」と「空家等」の使い分け

○「空き家」は「空家等」と同義。空家法に基づくもの以外は、「空き家」と表記し、一般的な用語として用いる場合や、統計調査に用いるものを引用する場合などに使用する。

○「空家等」は、空家法に定義があるものに使用する。

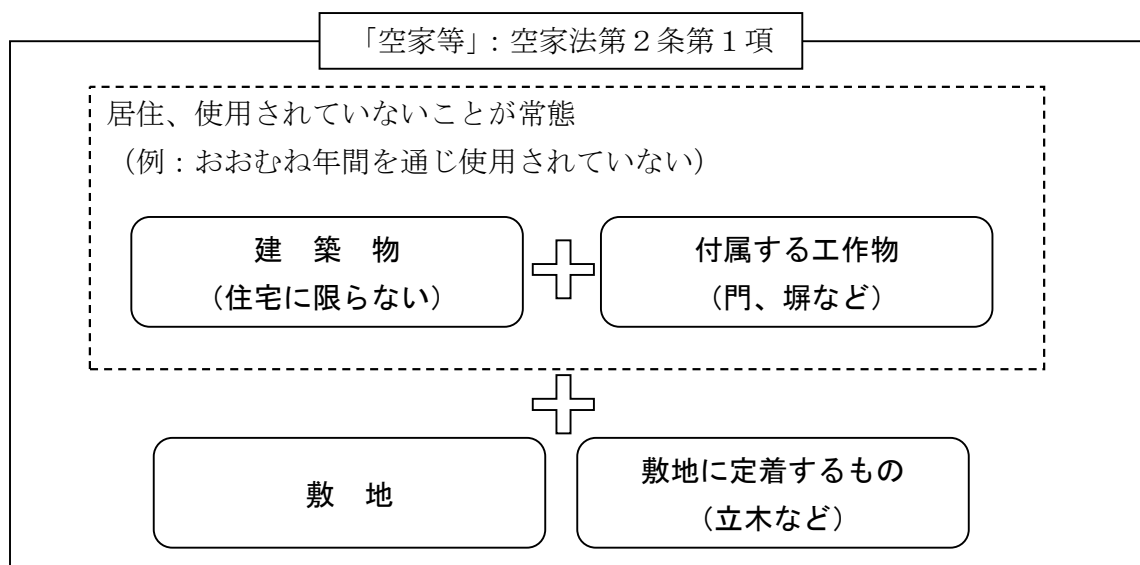
⑥「管理不全空き家」と「管理不全空家等」の使い分け

○「管理不全空き家」は管理が行き届いていない「空家等」で、「特定空家等」よりも広義

○「管理不全空家等」は、放置すれば特定空家等になるおそれがある「空家等」

⑦「所有者」と「所有者等」の使い分け

「所有者」と「所有者等」は同義。空家法に基づくもの以外は、「所有者」と表記し、空家法に基づくものは「所有者等」と表記する。



第1章 計画の基本事項

1 目的

近年、少子高齢化、人口減少等に伴う世帯数の減少などを原因として、空き家の数が増加しています。この中には、適正に管理されず、周辺へ悪影響を及ぼす空き家も生じてきています。また、今後空き家の数は増加することが予想され、問題は一層深刻化することが懸念されます。

適正に管理されていない「管理不全空き家」は、老朽化による倒壊などで、周囲に被害を与える以外にも、犯罪、雪害、ゴミの放置、害獣・害虫の生息などが発生する可能性が高く、防犯、防災、衛生、景観などの観点で、住民の生活に深刻な影響を及ぼす可能性があります。

これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空き家の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26日に空家法が施行されました。

これを受けて本市では、空き家に関する対策の総合的かつ計画的な推進を目的に、平成28年度から令和2年度までを第1期、令和3年度から令和7年度までを第2期とする5か年の「南陽市空家等対策計画」をそれぞれ策定し、各種施策に取り組んでまいりました。

しかし、こうした取り組みをしてもなお、管理不全空き家に関する様々な相談が本市に寄せられており、所有者に対し、引き続き適切な管理や除却を促すとともに、管理不全な状態に陥る前段階での利活用促進や、空き家になる以前からの啓発などの対策を一層進める必要があります。

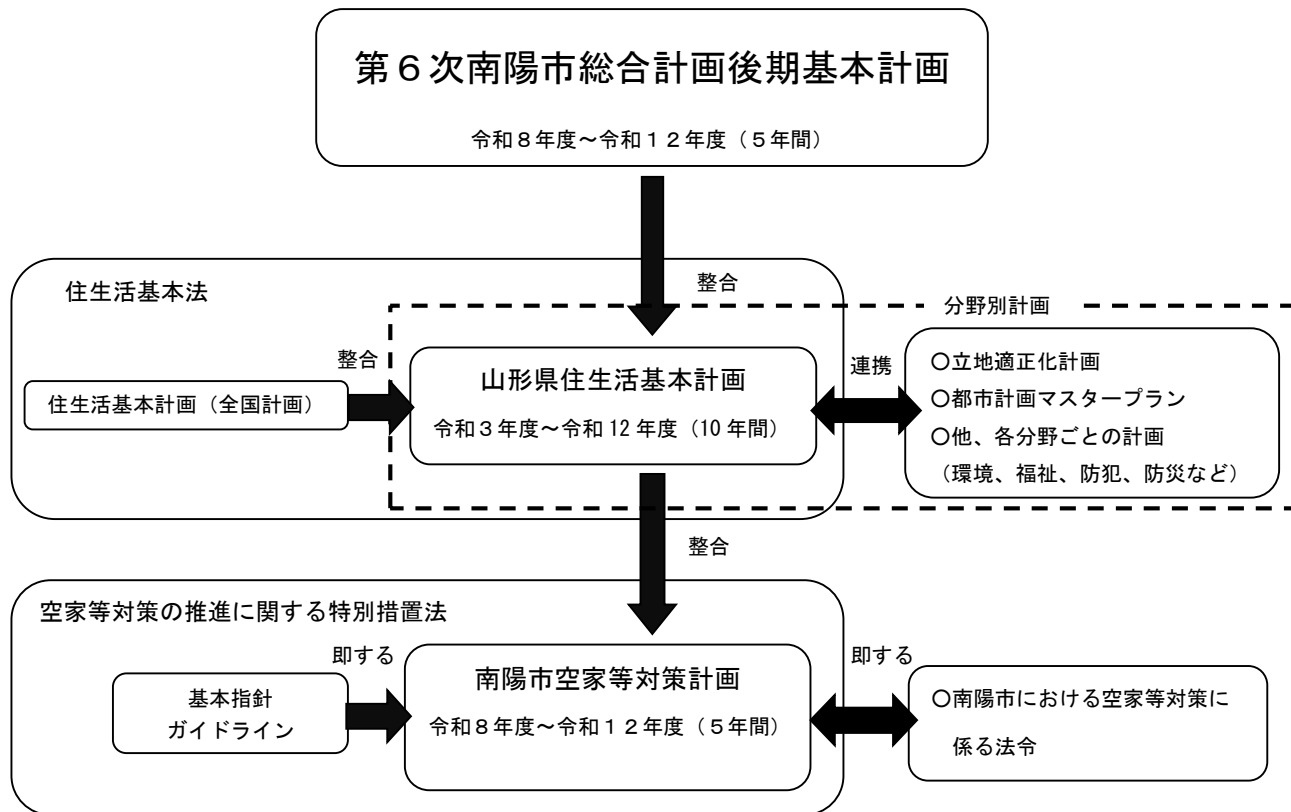
今後も人口減少の進展や住宅の老朽化等により、空き家の増加やそれに伴う問題の発生が予想される中、第1期・第2期の計画の取組状況や課題を踏まえるとともに、令和5年12月に施行された改正空家法や国から示されている「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針」（以下「基本指針」という。）に即し、「南陽市空家等対策計画（第3期）」（以下「本計画」という。）を策定します。

【空家等対策計画改定履歴】

平成28年	4月	新規策定（第1期）
平成29年	11月	一部改正
令和3年	4月	全部改正（第2期）
令和6年	9月	一部改正
令和8年	4月	全部改正（第3期）

2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条の規定に基づき、国土交通省による基本指針に即して定めたもので、本市の空き家対策を総合的・計画的に実施するために策定するものです。なお、本計画は「第6次南陽市総合計画」及び「山形県住生活基本計画」に整合しており、各種計画と連携を図りながら取組みを進めるものとします。



3 計画の対象とする地区

平成24年から実施している市内の空き家実態調査により、市内全域にわたり空き家が分布していることが確認されており、広域的な対応が必要であることから、本市における空き家に関する対策の対象とする地区は、南陽市内全域とします。

4 対象とする空き家の種類

本市において対策の対象とする空き家の種類は、空家法第2条で規定される空家等とします。ただし、市が所有し、又は管理する公共施設についても、地域の活性化を図るため、除却や利活用を推進する建築物として、本計画の空き家に含めます。

なお、対象とする空き家は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなりますが、住宅を優先して対策を進めていくこととします。

5 計画期間

計画の期間は、山形県住生活基本計画との整合性を取り、令和8年度から令和12年度の5年間とします。なお、社会情勢の変化や法制度の改正等を踏まえ、具体的な施策の検証を行い、その結果を踏まえ、施策の見直しを行うとともに、必要に応じて計画の改定を検討します。

第2章 空き家の現状・実態・課題

1 空き家の現状

(1) 空き家発生の背景

ア 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、南陽市の総人口は昭和60年の37,146人をピークに、調査年次を追って減少しており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

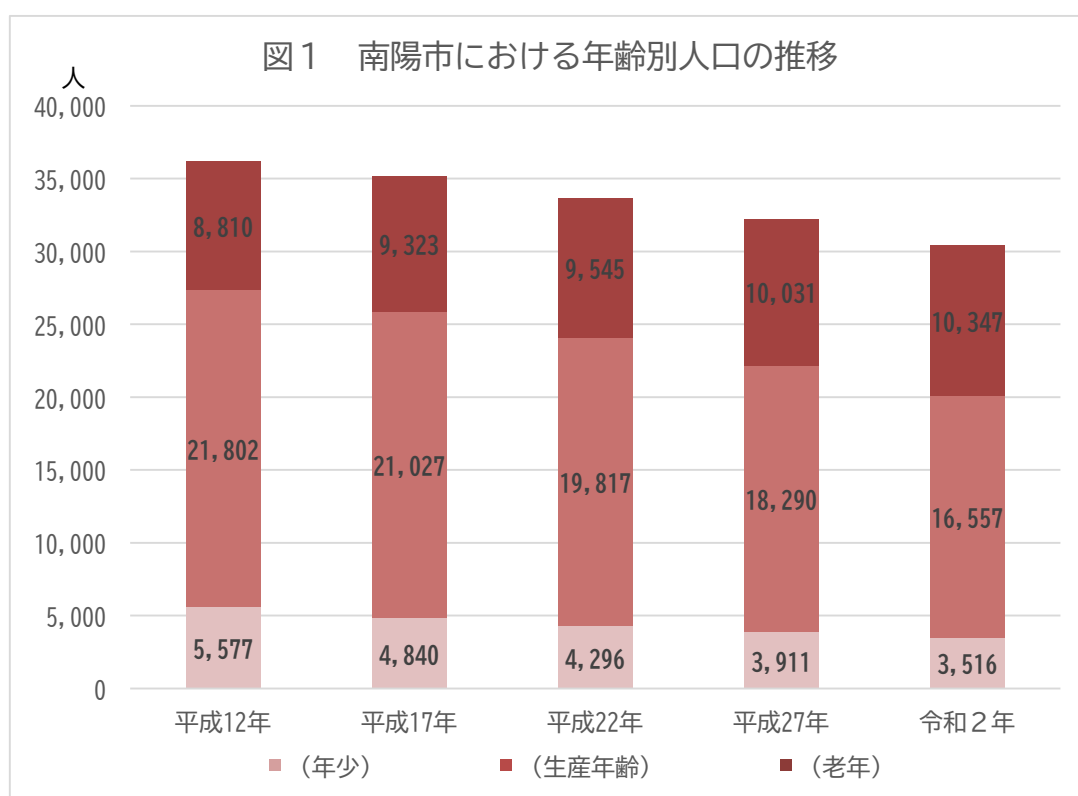
これを年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65歳以上（老年人口）の人口が増加しており、人口の減少を伴う少子高齢化が進展しているのがわかります。

表1 南陽市の年齢別人口の推移

区分	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
0～14歳 【年少】	5,577 (15.41%)	4,840 (13.75%)	4,296 (12.76%)	3,911 (12.13%)	3,516 (11.56%)
15～64歳 【生産年齢】	21,802 (60.25%)	21,027 (59.75%)	19,817 (58.88%)	18,290 (56.75%)	16,557 (54.43%)
65歳以上 【老年】	8,810 (24.34%)	9,323 (26.49%)	9,545 (28.36%)	10,031 (31.12%)	10,347 (34.01%)
合計	36,189	35,190	33,658	32,232	30,420

※出典：国勢調査

※（ ）内：各年の全人口に対する割合



イ 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

国勢調査（表2）によると、南陽市の一般世帯数については、令和2年10月時点では増加傾向になっています。

また、山形県は1世帯あたりの人員数が5回連続で全国1位であり、全国的に見て多いですが、南陽市では最近20年間で3.5人から2.8人に減少しており、核家族化や単独世帯化が進行していることがわかります。

表2 南陽市の世帯数及び南陽市・山形県の1世帯あたりの人員の推移

区 分		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数		10,375	10,528	10,538	10,653	10,720
1世帯あたりの人員	南陽市	3.5	3.3	3.2	3.0	2.8
	山形県	3.3	3.1	2.9	2.8	2.6

※出典：国勢調査

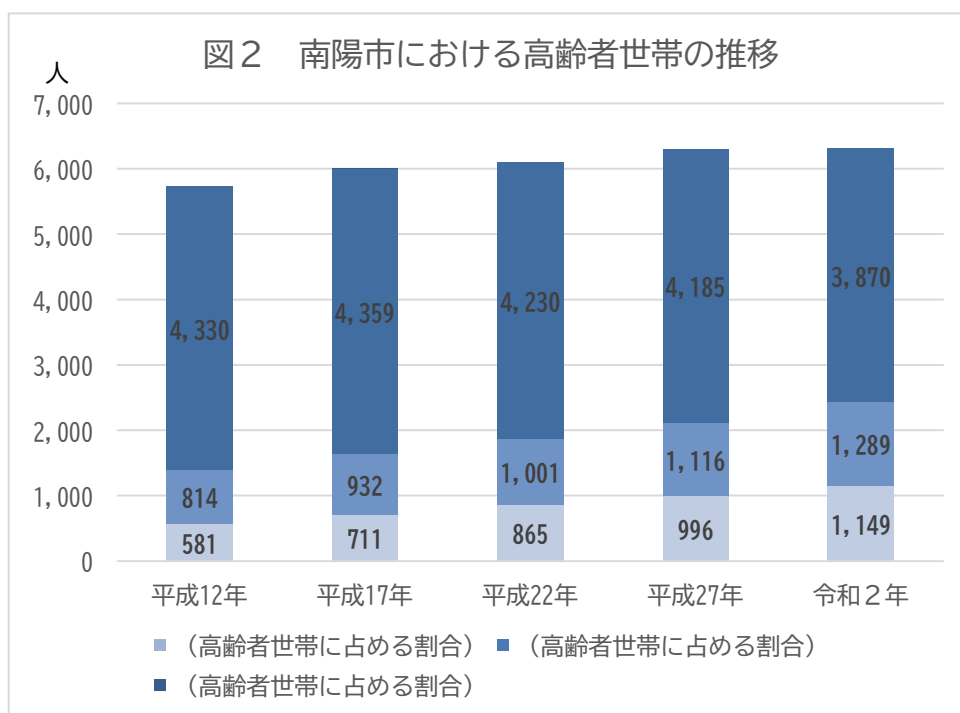
ウ 高齢者世帯の状況

一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計）は令和2年時点では2,438戸となっており、平成12年調査時の1,395戸から約1.75倍に増加しています。空き家の発生は、入居者死亡による相続や施設への入所が理由の場合が多いため、今後空き家が急速に増加する可能性があることを示しています。

表3 南陽市の高齢者世帯の状況

区 分		平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数		10,375	10,528	10,538	10,653	10,720
65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯に占める割合：%)		5,725 55.18	6,002 57.01	6,096 57.85	6,297 59.11	6,308 58.84
単独世帯 (高齢者世帯に占める割合：%)		581 10.15	711 11.85	865 14.19	996 15.82	1,149 18.22
高齢夫婦のみ世帯 (高齢者世帯に占める割合：%)		814 14.22	932 15.53	1,001 16.42	1,116 17.72	1,289 20.43
その他 (高齢者世帯に占める割合：%)		4,330 75.63	4,359 72.63	4,230 69.39	4,185 66.46	3,870 61.35

※出典：国勢調査



(2) 空き家の現状（住宅土地統計調査の結果）

令和5年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,502万戸、うち空き家は900万戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）は13.8%となっています。この割合は、一貫して増加しているのがわかります。

また、山形県と南陽市の空き家率は、全国平均よりは低いものの、今後さらに増加することが予想されるため、空き家の増加を抑えるための対策が求められます。

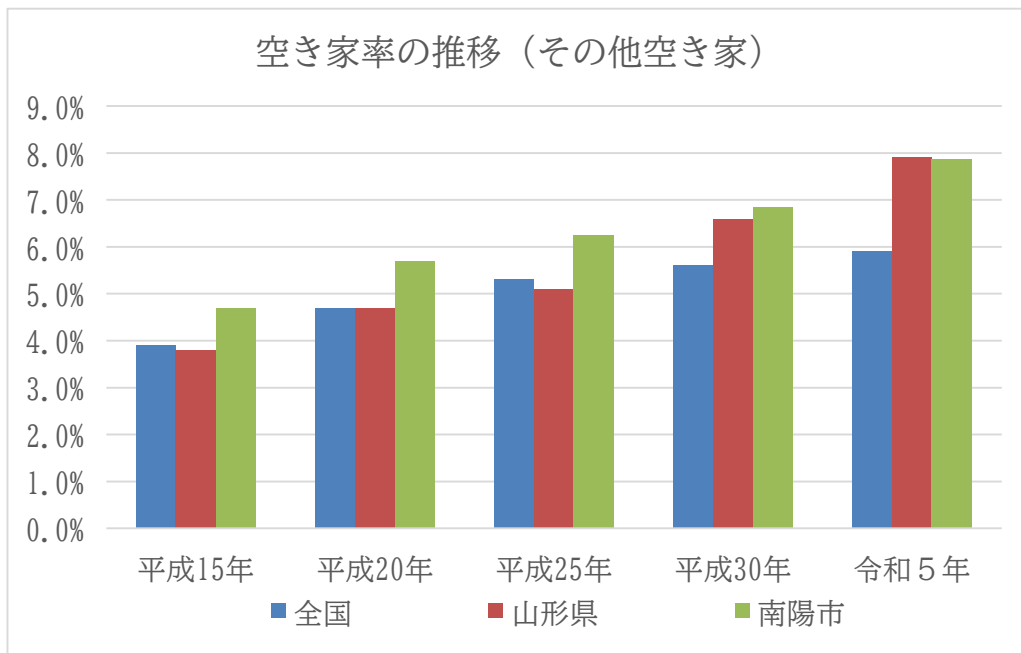
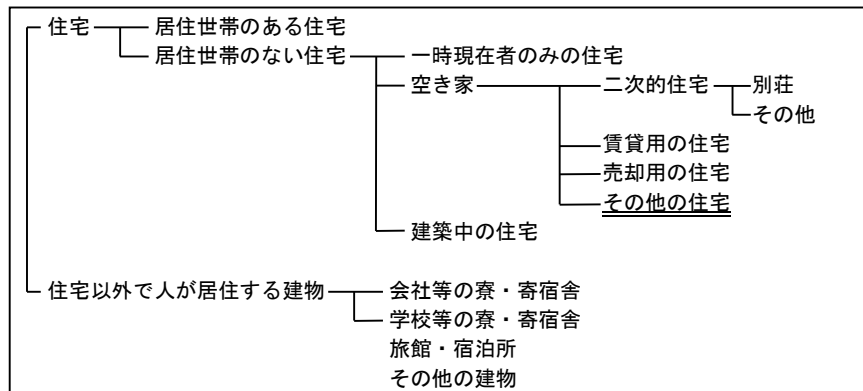
表4 空き家率の推移

空き家率	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	令和5年
全国	12.2% (3.9%)	13.1% (4.7%)	13.5% (5.3%)	13.6% (5.6%)	13.8% (5.9%)
山形県	9.6% (3.8%)	11.0% (4.7%)	10.7% (5.1%)	12.1% (6.6%)	13.5% (7.9%)
南陽市	11.3% (4.7%)	13.2% (5.7%)	11.5% (6.2%)	12.4% (6.8%)	13.4% (7.9%)

※出典：住宅・土地統計調査

※住宅・土地統計調査における空き家には、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」などの分類があり、活用や処分の方針が定まっていない空き家は、「その他の住宅」になります。詳細は下図のとおりで、空家法に基づく空家等と概念が異なります。

※表4の上段は、各年度における住宅総数に占める空き家の割合、下段は住宅総数に占める「その他の住宅」の割合です。



2 空き家実態調査の方法

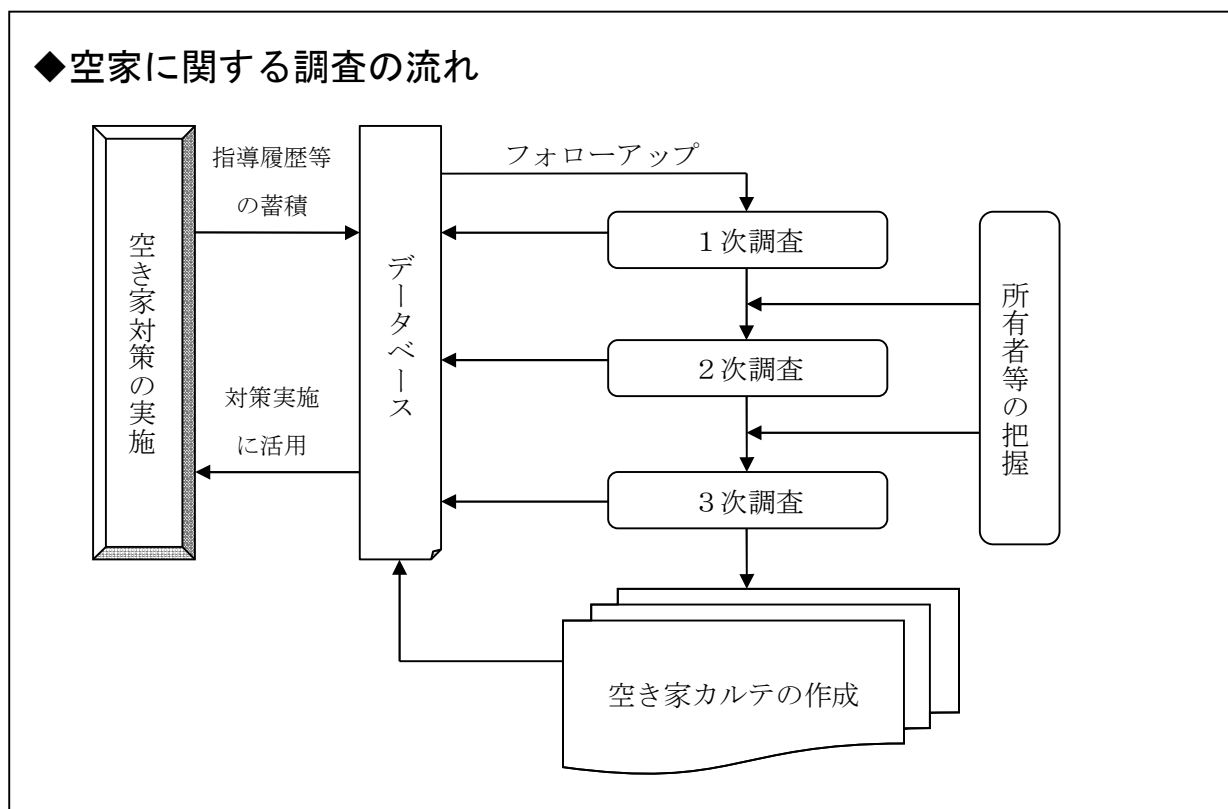
(1) 実態調査の目的

調査は、空き家の可能性がある空き家候補物件を把握する1次調査、外観目視により空き家かどうか及び建物の老朽危険度を判断し、空き家の全体的な実態を把握する2次調査に分類して実施します。

また、除却や利活用などの所有者の意向を確認し、その後の施策に反映させるための3次調査の実施に努めます。

なお、空き家の実態調査は、地区長に依頼して毎年実施しますが、通報等があれば、随時の個別調査を行ってデータベースに蓄積していきます。

空き家に関する調査の流れは、次のとおりです。



(2) 調査の対象区域

調査は南陽市内全域を対象として行います。

(3) 調査対象となる空き家の種類

調査は、住宅を主として、空家法第2条第1項に規定する空家等の全てを対象に行います。

(4) 1次調査（空き家候補物件の把握）

1次調査では、市内の全地区長に対して調査の協力を依頼して空き家情報を収集し、複数の情報を付き合わせるにより、2次調査を行う空き家候補物件を抽出します。

(5) 2次調査（外観調査による空き家物件の把握）

2次調査では、空き家物件の所在と管理状態を把握することを目的とし、1次調査により把握した空き家候補物件について、市職員が外観目視により現地調査を実施することにより行います。なお、調査は外観目視による調査を原則とし、敷地内には立ち入らず、外部から確認できる範囲での調査とします。

調査は、次の項目について調査票（次ページ）を用いて行います。

- ア 空き家の基本情報（現地調査に加え、Webを使用した机上調査などによる）
- イ 空き家判定調査項目（公共料金メーターや郵便受け、表札、売買看板など）
- ウ 空き家の管理状態（劣化の状況、周辺への影響の度合いなど）

(6) 空き家所有者の把握

苦情、相談があった空き家や、2次調査で把握した空き家については、適正な管理の依頼に必要となるため、所有者を把握します。

空家等の所有者等の情報の把握においては、空家法第10条に基づき、固定資産税台帳等の情報を活用します。

また、税台帳の情報に加え、登記・住民票・戸籍、聞き取り調査などの情報を取得することにより所有者を把握します。

なお、あらゆる調査をつくしても所有者等を特定できない場合や相続放棄等により所有者等がいない場合は、司法書士や弁護士などと連携を図り、各種制度（不在者財産管理人制度、相続財産清算人制度）の活用により所有者等を特定します。

現地調査票

地区 No.		地区 ID		空家 No.	
調査員		調査日			

■物件情報

調査項目	選択肢	該当番号
1. 建物の種類	1. 専用住宅 2. 併用住宅 3. 集合住宅 4. 店舗 5. 事務所 6. 工場 7. その他 ()	
2. 階数	※階数を記入	
3. 車での進入	1. 可 2. 不可	
4. 売出の看板等	1. ある (業者名:) 2. ない	

■老朽度情報

調査項目	選択肢	該当番号
1. 建物の傾斜	1. 傾きなし 2. 軽度の傾き 3. 重度の傾き	
2. 外壁	1. 問題なし 2. 一部損壊 3. 激しく損壊	
3. 屋根	1. 問題なし 2. 一部損壊 3. 激しく損壊	
4. 軒、雨樋	1. 問題なし 2. 一部損壊 3. 激しく損壊	
5. 窓	1. 問題なし 2. 一部損壊 3. 激しく損壊	

■影響度情報

調査項目	選択肢	該当番号
1. 雑草、樹木	1. 問題なし 2. 管理されていないが影響なし 3. 管理されてなく影響あり	
2. 廃棄物等	1. 敷地内になし 2. 有るが影響なし 3. 影響あり	
3. 施錠	1. されている 2. されていない 3. 不明	
4. 引込線	1. なし 2. 有るが影響なし 3. 影響あり	
5. 蚊、ねずみ等の発生や蜂の巣等	1. なし 2. 有るが影響なし 3. 影響あり	
6. 積雪の影響	1. なし 2. 隣地に影響あり 3. 道路に影響あり 4. 隣地と道路に影響あり	
7. 倒壊の影響	1. なし 2. 隣地に影響あり 3. 道路に影響あり 4. 隣地と道路に影響あり	

■総合判定

選択肢	該当判定
A. そのまま再利用可能、または、小規模の修繕で利用可能。 B. 管理が行き届いておらず、軽度の損傷が見られる。 C. 管理が行き届いておらず、損傷が激しい、または老朽化が著しい。 D. 激しい損傷または著しい老朽化のため、措置の緊急性が高い。	

■その他

(7) 3次調査（空き家の状況の確認と所有者の意向調査）

3次調査として、2次調査により空き家と判断した建物の所有者に対するアンケート調査の実施を検討し、空き家の状況の確認と所有者の意向の把握に努めます。3次調査の実施の際は、市内の空き家の所有者に対し、次の内容についてアンケート形式により実施します。

ア 空き家の状況の確認

空き家の状況の確認調査は、空き家になった経緯や管理状況を把握し、実態の把握と各種施策の実施に反映させる目的で実施します。

◆空き家の状況の確認 の内容

- 建物の利用状況
- 空き家所有者の属性（所有者の所在地）
- 空き家となった理由、空き家になってからの年数
- 管理の状況（管理者、管理の頻度、困っている点など）

イ 意向調査

空き家所有者に対する意向調査は、建物の管理状況や活用又は除却に関する意向を把握し、各種施策の実施に反映させる目的で実施します。

◆意向調査の内容

- 利活用の意向（意向の有無と方法（売却、賃貸、除却、寄付など））
- 除却の意向
- 活用又は除却に関し、困っている点

なお、所有者の活用に関する意向の確認については、アンケート調査を基本として実施しますが、回答の内容によっては直接ヒアリングするなど、意向の把握に努めます。

(8) 空き家情報のデータベース化

空き家の調査結果及び空き家対策の履歴などの情報は、GIS（※）を活用したデータベース（空き家台帳）を作成し、施策の実施や効果の検証などに活用します。

また、調査内容は、例年9月時点での実態であり、変化していく状況に対して継続的に情報の把握に努めなければ、調査結果も無駄になってしまいます。空き家の実態を継続的に把握するために、調査実施以外の期間においても、地区長等からの情報提供や、空き家対策担当課の調査等によるフォローアップを行い、データベースを更新することとします。

※GIS：geographic information system の略。コンピューター上で地図上に様々な情報を重ね合わせて表示・編集・検索・分析するシステム

3 空き家の実態調査の結果

- (1) 調査時期 令和7年9月
- (2) 調査範囲 南陽市内全域
- (3) 調査方法 市内の全地区長に対して空き家の一斉調査を依頼し、情報提供のあった空き家（住宅）について、職員が外観目視による調査を実施しました。
- (4) 調査項目 ○空き家の所在
○空き家の老朽・危険度

ランク	状 態	
A	そのまま再利用可能、または、小規模の修繕で利用可能。	↑ 良 ↓ 悪
B	管理が行き届いておらず、軽度の損傷が見られる。	
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい、または老朽化が著しい。	
D	激しい損傷または著しい老朽化のため、措置の緊急性が高い。	

(5) 調査結果

空き家数は、実態調査を始めた平成24年度の434件から、12年間で320件（1.74倍）増加しています。令和7年度の結果を見ると、C・Dランクの管理不全空き家数が169件（空き家全体の22.4%）であり、5件に1件は老朽・危険な空き家に分類されるため、早急な対策が求められます。

また、相対的に中心部の地区では、A・Bランクの比率が高く、再利用可能な空き家が多くなっており、郊外の地区では、C・Dランクの比率が高く、老朽化が進行した危険な空き家が多いことがわかります。

地区名	令和7年度							平成24年度 総数
	総数	地区別ランク数			地区別ランク分布率（%）			
		A・B	C	D	A・B	C	D	
赤湯	206	158	40	8	76.7	19.4	3.9	92
中川	56	41	3	12	73.2	5.4	21.4	32
宮内	200	166	22	12	83.0	11.0	6.0	138
漆山	89	72	8	9	80.9	9.0	10.1	48
吉野	52	33	9	10	63.5	17.3	19.2	32
金山	28	14	7	7	50.0	25.0	25.0	11
沖郷	84	73	6	5	86.9	7.1	6.0	52
梨郷	39	28	8	3	71.8	20.5	7.7	29
合計	754	585	103	66	77.6	13.7	8.8	434

4 空き家対策における課題

空き家に関する課題は、放置による防犯・防災・衛生・景観への悪影響、所有権関係の不明確さによる適切な管理の阻害、地域の活力の低下や人口減少の加速といった複合的な問題を含んでいます。特に、相続問題が複雑化し、所有者不明の空き家が増えつつあり、これらの問題をさらに悪化させる可能性が高まっています。

(1) 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）

空き家が放置されると、劣化や台風・地震等による倒壊事故や屋根材等の飛散事故が発生する危険性が高まります。

また、空き家の敷地内に繁茂した草木が、隣地や道路に侵入したり、敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く要因となります。

(2) 地域全体への悪影響（防犯・防災上の危険・景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在などにより空き家が犯罪の温床となる恐れがあり、防災・防犯上において、地域住民の不安を助長しています。

また、有害鳥獣等が住み着いたり、建物の破損や腐朽が著しい空き家等は、良好な景観を阻害するなど、地域全体への悪影響が懸念されます。

(3) 所有者の管理能力及び意識の低下

空き家の所有者は、空家法に定められているとおり、自らの責任において、周辺的生活環境に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されていますが、高齢化や経済的な問題、遠方に居住している等の諸事情により、自力での管理が困難となっている状況や、管理者としての当事者意識が低下しているなどの状況がみられます。

(4) 高齢化による更なる空き家等の発生

空き家は、居住者の死亡や相続問題、高齢者向け施設への入所をきっかけとして発生する場が多いが、高齢化が進行する中、これまで以上に空き家が増加することが懸念されます。

(5) 相続登記されていない空き家・相続放棄等空き家の影響

相続登記や住所変更登記がされていない空き家は、所有者への連絡に時間がかかるケースが多く、適正管理、除却、賃貸・売却などの即時の対応が困難となり、放置される傾向にあります。相続問題の長期化は、権利関係を複雑させ、更なる対応の遅延を招く要因となることが懸念されます。

また、相続放棄や相続人がいない空き家については、管理人が不在のため、管理不全空き家に陥る可能性が高く、近隣への影響度が大きくなります。

第3章 空き家対策に関する基本的な方針等

1 空き家対策に対する基本的な考え方

空き家の管理については、第一義的には所有者が自らの責任において、適切に管理しなければなりません。空家法においても、「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。」と規定されています。

空き家が適切に管理されない場合、建物の老朽化等による防災上の危険、環境衛生や景観の悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが予測されます。

本市では、これまで空家等の管理を所有者が全うしない場合や所有者不明の空き家については、周辺への悪影響の程度や空家等の状態などを勘案し、私有財産である空き家に対して、その所有者を調査し、適切な管理を行うよう促す他、行政代執行も実施して対策してまいりました。

そこで、本計画では、空家等は所有者が自らの責任により適切に管理することを前提とした上で、引き続き、適切に管理されていない空家等の解消に努めることのほか、問題が顕在化する前から講ずる空家発生抑制対策、本市の地域特性や地域活性化などを図る観点からの空家等の有効活用に向けた取組み、空き家の流通促進に向けた支援などについて検討を行い、関係機関、関係団体等と連携を図りながら、空家等に関する対策を実施してまいります。

2 計画の目標

今後、本市の空家等対策においては、空き家の問題を、単に「住宅・建物」の問題とするのではなく、「人の問題」として捉え、地区長を始め、地域の住民の方々から空家等の情報をいただき、所有者に対して不動産事業者、法律の専門家を紹介するなど、人と人をつなぐことで空家等の対策を進めてまいります。

本計画においては、「人と人をつなぐこと」で「空が家が放置されることのない」まちづくりの実現を目標に、市民一人ひとりが安全・安心に生活できるよう空き家対策を進めてまいります。

3 基本方針

計画の目標を実現するため、多岐にわたる空き家対策の中から特に重要な対策として「空き家の発生予防」、「空家等の適正管理の促進」、「空き家の利活用の促進」、「管理不全空き家対策」の4つを基本方針として定め、取り組んでまいります。

(1) 基本方針1 空き家の発生予防

空き家は、高齢化等の影響から今後も増加していく傾向にあります。空き家となったとき、管理されずに放置される空家等にさせないために、居住中からその後の建物等の管理や活用について、その所有者が備えておく必要があります。

新たな空き家の発生を予防・抑制するために、家屋の所有者及び地域に対して、空き家の発生が起因となる問題や、周辺環境への影響、所有者の義務等について周知します。また、放置される空家等となることを予防するために、所有者やその家族に対して、現在の住まいを良質な住宅ストックとして、次世代へ円滑に引き継ぐことの意義や重要性を周知します。

高齢者世帯に対し、将来住まいが空き家になった場合の管理や利活用等について考えていただけるよう、山形県や近隣市町と連携し、意識の醸成や理解促進を図ります。

また、住宅リフォーム支援事業による助成を行うなど、高齢者が長く住み続けられる環境を整えて、高齢者の転居・転出による空き家の増加抑制を目指します。

住宅の所有者を対象に、空き家に係る各種情報提供を行うとともに、相続対策や資産の有効活用に関する相談体制の整備を図るなど、新たな空き家が発生することを予防します。

(2) 基本方針2 空家等の適正管理の促進

管理不全空き家に対する市民からの通報については、相談窓口にて受け付け、所有者に対して空家等の適切な管理に向けた積極的な意識啓発や情報提供を行うことで、管理不全空き家の解消及び未然防止に努めます。

適切に管理されていない空き家については、空き家の実態調査やデータベースの作成・更新により、空き家対策に活用し、施策の展開を図ります。

管理不全空き家が周辺地域にもたらす諸問題、それに対処する市の取組みや公益社団法人山形県宅建協会等の活動について、市のホームページや広報紙などを通じて、市民の意識向上を図ることで、空家等の適正管理の促進に努めます。

地区長・地区長連絡協議会や民間事業者と連携し、市民協働での管理不全空き家の早期発見と空き家の適正管理の促進に努めます。

市が把握した管理不全空き家については、その所有者に修繕や立木等の伐採といった周辺的生活環境の保全に必要な対応について、所有者自らの責任において実施することを求める等、解決が図られるよう努めます。また、他の法令での措置により是正が可能な場合には、関係部署と連携しながら対策を行います。

(3) 基本方針3 空き家の利活用の促進

利活用されない空き家の増加は、地域コミュニティの活力低下だけでなく、周辺地域の防犯上にも悪影響を与え、住環境の悪化にもつながります。

空き家バンクに登録された空き家の情報発信を推進するとともに、空き家の利活用に関する

情報共有の場づくりなど、地区の実情に応じ、暮らしに必要な機能を確保するための空き家の利活用を促進します。

また、活用されていない空き家については、地域活性化を目的とした事業を実施する事業者に対しての売買・改修や、または、移住・子育て世帯等に対して売買・改修しての活用を支援するなど、空き家を受け皿とした改修支援施策を推進します。

危険性の高い管理不全空き家については、基本方針4の空家法に基づく適切な措置を検討するほか、補助金等の交付により解体撤去を促進します。

空き家・その跡地を地域資源と捉え、所有者の意向も踏まえて、利活用が可能な空き家の流通や、地域コミュニティの維持・再生に必要な機能展開を図るなど、地域課題の解決や魅力向上につながる、まちづくりの一環としての空き家対策に取り組みます。

(4) 基本方針4 管理不全空き家対策

空き家は、所有者等の責任において、周辺に悪影響を及ぼさないよう適正に管理することが原則ですが、経年による著しい劣化や腐朽が進行し、屋根や外壁が損傷し、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空き家については、甚大な被害が発生する可能性が懸念されています。

安全・安心なまちづくりを推進するため、緊急な対応を要する特定空家等については、空家法に基づく特定空家等への措置を検討するとともに、危険を緊急に回避する必要がある場合には、適切な措置を講じます。

また、他の手段によっては当該危険を避けるための時間的な余裕がないと認める場合は、災害対策基本法に基づく必要最小限度の緊急・応急的な措置について検討します。

所有者等や相続人不存在や相続人全員が相続放棄等の特定空家等については、財産管理人制度の活用、略式代執行等の取組みを検討します。

4 基本方針ごとの具体的な取組み

<p>基本方針1 空き家の発生予防</p>
<p>具体的な取組み</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1 相談体制の整備 2 空き家にさせないための啓発活動の実施・強化と庁内連携体制 3 業界団体など外部団体との空き家の発生予防に対する連携体制の整備・強化 4 住宅リフォーム支援事業の利用促進 5 木造住宅の耐震性向上のための支援 6 空家等に関する関係法令改正の周知・啓発
<p>基本方針2 空き家の適正管理の促進</p>
<p>具体的な取組み</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1 空き家のデータベースによる管理 2 所有者からの相談受付、適切な管理の促進及び支援 3 地区長、近隣住民からの相談体制の整備と市民協働による空き家の適正管理 4 空家法に基づく所有者等の調査と適正管理の助言 5 適切な管理の促進等、空き家対策に関する啓発活動の実施・強化 6 空き家管理事業者の紹介 7 所有者不明空家等への財産管理制度の活用 8 困難事例を解消させる取組み 9 「山形県空き家対策エリアマネージャー認定制度」の周知・支援等
<p>基本方針3 空き家の利活用の促進</p>
<p>具体的な取組み</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1 空き家の利活用に関する所有者への支援 2 利活用に関する庁内連携体制の整備・強化 3 外部団体との利活用における連携体制の整備・強化 4 空き家バンクによる所有者と利用者のマッチング支援 5 中古住宅の流通促進 6 事業者による空き家の活用に対する支援 7 空き家の除却に対する支援と跡地の活用 8 空き家等やその跡地の流通促進に係る税制優遇措置の周知・対応 9 セーフティネット住宅の登録の促進 10 住宅確保要配慮者への居住支援 11 まちづくりにおける空き家の活用

基本方針4 管理不全空き家対策

具体的な取組み

- 1 管理不全空き家に対する対応の流れ
- 2 管理不全空き家に対する初動対応
- 3 応急措置の実施
- 4 特定空家等の判断
- 5 管理不全空家等に対する措置の実施
- 6 特定空家等に対する措置の実施

基本方針1 空き家の発生予防

■ 1-1 相談体制の整備

(1) 相談窓口の設置

空き家に関する相談窓口を建設課内に設置し、空き家に関する相談に対応します。

なお、相談内容に応じて、担当する所管課と連携し相談へ対応するとともに、利活用に関する相談については県の窓口と連携した対応を行います。

【南陽市空き家相談窓口】

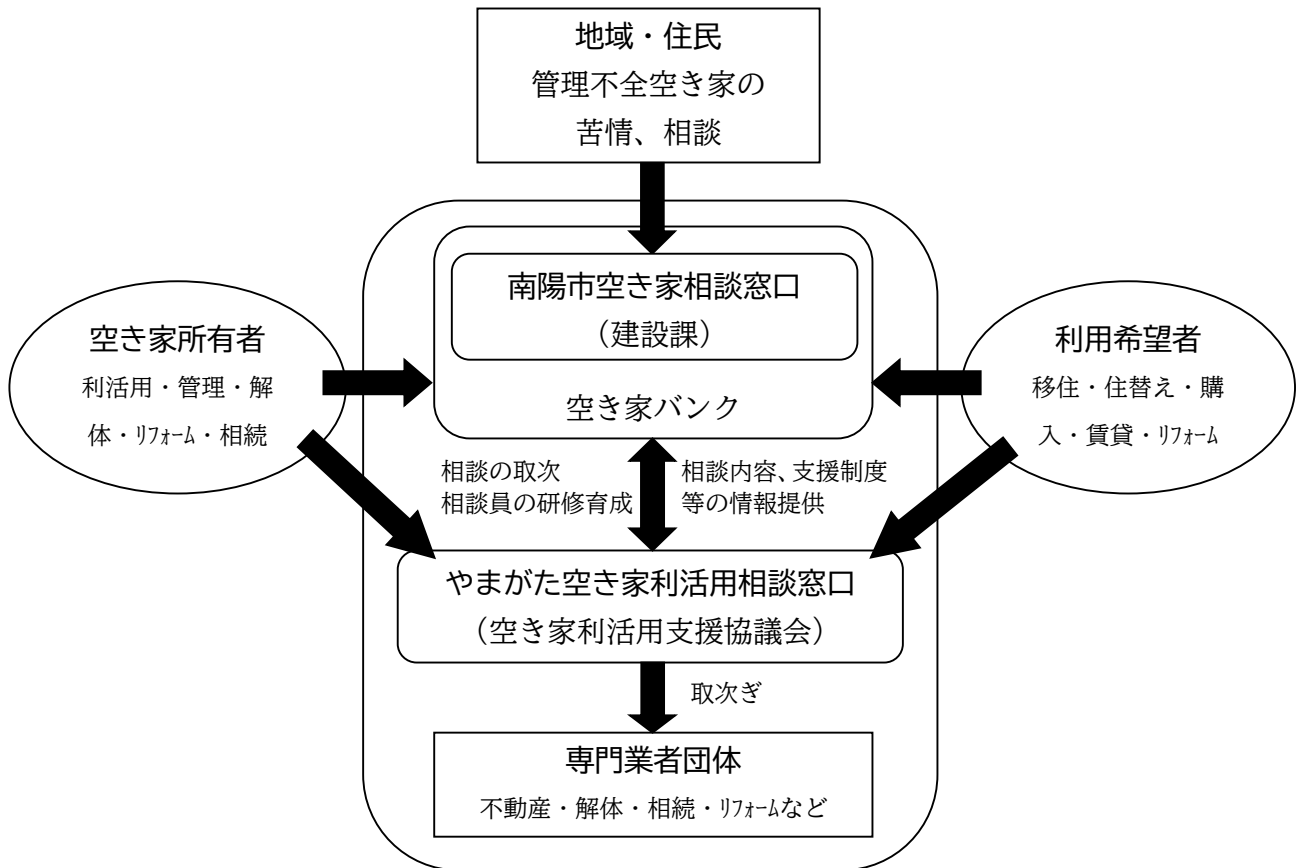
担当課・連絡先	建設課 建築住宅係 0238-40-8396
相談時間	市役所窓口開設時間 月曜日～金曜日
主な相談内容	<ul style="list-style-type: none">○管理不全空き家の情報提供○管理不全空家等・特定空家等の措置○空き家バンク○住宅の住替えや移住○空き家に関する市の施策○その他空き家

(2) やまがた空き家利活用相談窓口との連携

空き家に関する利活用や解体、相続などの相談については、山形県空き家活用支援協議会が設置している「やまがた空き家利活用相談窓口」と連携して相談に対応します。

具体的には、県の相談窓口について、広報、ホームページや、固定資産税通知などを利用し周知を図り、市の窓口で利活用に関する相談があった場合は、県の窓口に取り次ぎ、相談内容については情報共有することとして窓口間の連携を図ります。

【相談窓口による対応フロー】



■ 1-2 空き家にさせないための啓発活動の実施・強化と庁内連携体制

山形県、近隣自治体と連携し、終活セミナーを実施するとともに、終活としての不動産の取り扱いや、転居後の家屋の管理など、関係部署と連携してパンフレット等を配置し、管理されない空き家等にしないための意識啓発を行います。

空き家となる前の段階から、家屋所有者に向けた相談窓口や居住家屋のリフォーム等への助成制度の案内など、各種情報提供や啓発等に努め、所有者の意識高揚や制度活用の促進を図ります。

また、市民課での死亡届の提出の際に配布するパンフレット等に、空き家となる場合の手続を掲載するなど、関係部署と調整し、庁内連携体制の整備・強化に努めます。

■ 1-3 業界団体など外部団体との空き家の発生予防に対する連携体制の整備・強化

住居等の不動産の活用を考えるにあたっては、様々な専門家の協力が不可欠です。市民が専門家に気軽に相談できる体制を目指し、空き家対策に係る情報収集や情報提供を行う他、公益社団法人 山形県宅建協会南陽等との連携体制の整備・強化をさらに図ります。

■ 1-4 住宅リフォーム支援事業の利用促進

住宅リフォーム支援事業の利用を促進させ、ライフスタイルやライフサイクルの変化に合わせて、子育て世帯から高齢者世帯まで、バリアフリー性能、省エネ性能などを向上させるためのリフォームやリノベーションを促進します。

■ 1-5 木造住宅の耐震性向上のための支援

安心・安全な住まい・まちづくりのため、「南陽市建築物耐震改修促進計画」に基づく木造住宅の耐震改修に対する支援等を推進します。

■ 1-6 空家等に関する関係法令改正の周知・啓発

所有者死亡後における空き家の放置を防ぐため、近年の不動産登記制度、財産管理人制度、相続土地国庫帰属制度等の見直しについて、周知・啓発に努めることにより、空き家の発生予防を推進します。

基本方針2 空き家の適正管理の促進

■ 2-1 空き家のデータベースによる管理

市では実態調査で把握した空き家等や、近隣住民、地区長等から相談の寄せられた空き家の所在や現況、相談等の記録や所有者に関する情報などについて、データベースを活用し、一元的に管理していきます。情報を集約することで、効果的な空き家への対応を実施します。

■ 2-2 所有者からの相談受付、適切な管理の促進及び支援

空き家の所有者に対し、その適切な管理を促すとともに、相談窓口にて悩み等を聞き取りし、より多くの空き家所有者の問題解決が図られるよう支援します。

■ 2-3 地区長、近隣住民からの相談体制の整備と市民協働による空き家の適正管理

空き家の問題は、地区長をはじめとした近隣住民等からの協力なしでは解決できません。空き家の所有者に対し、早期の段階で適切な管理を促すため、地区長、近隣住民等からの空き家に対する相談体制を整え、市民との協働による空き家の適正管理に努めます。

■ 2-4 空家法に基づく所有者等の調査と適正管理の助言

空家等が管理されないことで周辺住民が問題を感じていても、「誰が所有者かわからず、登記を調べても転居や相続の登記がなされていないため、誰に対応を求めればよいかわからない。」ということがあります。市では空家法に基づき、登記や固定資産税課税情報、戸籍情報等を利用して空家等の所有者を調査し、写真などで現地の情報を伝え、近隣住民とつなげるなど適切な管理を促します。

■ 2-5 適切な管理の促進等、空家等対策に関する啓発活動の実施・強化

空家等の適正管理の啓発については、市のホームページへの掲載や固定資産税等の納税通知書への資料同封や、事業者が作成する空家等対策に関する資料の配架など、様々な媒体を活用し、適正管理の促進、相談窓口・助成制度の案内など、各種の啓発を行い、意識高揚や制度活用を促進します。

■ 2-6 空き家管理事業者の紹介

空き家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。ただし、実際に使用していない空き家を維持管理していくのは、労力的・経済的に大きな負担となり、居住地が遠隔地の場合には、その負担はさらに大きくなります。そのため、空き家の所有者が適正に維持管理を行えるよう次の支援を行います。

- (1) 協定を締結しているシルバー人材センターの管理サービスに係る情報提供
- (2) 雪下ろしサービスを実施している事業者に係る情報提供
- (3) 空き家の除却等の建設工事を請負可能な事業者の情報提供
- (4) その他空き家の管理に必要な情報の提供

■ 2-7 所有者不明空家等への財産管理制度の活用

登記名義人が死亡しており、相続放棄や法定相続人が不在の空家等については、相続財産清算人、不在者財産管理人の選任などの財産管理制度を活用し、当該空き家等の適正管理の促進に努めます。

■ 2-8 困難事例を解消させる取組み

登記名義人の死亡から時間がたっており、多数の法定相続人がいる空き家については、法定相続人に対する相続手続を促し、困難な相続問題の解消に努めます。

■ 2-9 「山形県空き家対策エリアマネージャー認定制度」の周知・支援等

空き家の適正な管理を促進するためには、所有者のほか、地域の住民や自治会等が協働して取り組むことが重要であることから、空き家の管理に協力する地域団体等への支援策や、危険な空き家を発見した場合に通報してもらう仕組みを構築するとともに、NPO等を含む民間事業者と連携した取組や空き家対策に取り組む方について、山形県空き家対策エリアマネージャーに認定する制度の支援策について検討します。

基本方針3 空き家の利活用の促進

■ 3-1 空き家の利活用に関する所有者への支援

空き家の利活用に関する相談については、相談窓口にて受け付け、公益社団法人宅建協会南陽等の不動産事業者、市の無料法律相談等の専門家と連携し、所有者への支援を行います。

■ 3-2 利活用に関する庁内連携体制の整備・強化

農地付き空き家の取得における要件や店舗を取得する際の支援補助金の情報提供など、利活用を望む所有者への支援を行うため、関係部署との庁内連携体制を整備・強化します。

■ 3-3 外部団体との利活用における連携体制の整備・強化

流通や利活用における所有者の課題解消を支援するため、業界団体など、外部団体との連携を整備・強化します。

■ 3-4 空き家バンクによる所有者と利用者のマッチング支援

(1) 空き家バンクの運営等

本市の空き家バンクは、その売買等に関する諸手続について、平成30年度より公益社団法人山形県宅地建物取引業協会と協定を締結し、連携して事業を実施しています。

また、各物件については、諸条件により一般流通しにくいものを取り扱っていますが、本市ホームページへの掲載の他、民間事業者のホームページにも掲載し、活用促進を図ります。

(2) 空き家バンクの活用の促進

空き家バンクにおける取引を活性させるためには、バンクの登録物件を増やすことが不可欠となります。本市では、空き家バンクの物件の登録とマッチングを支援するため、次の取組みを実施します。

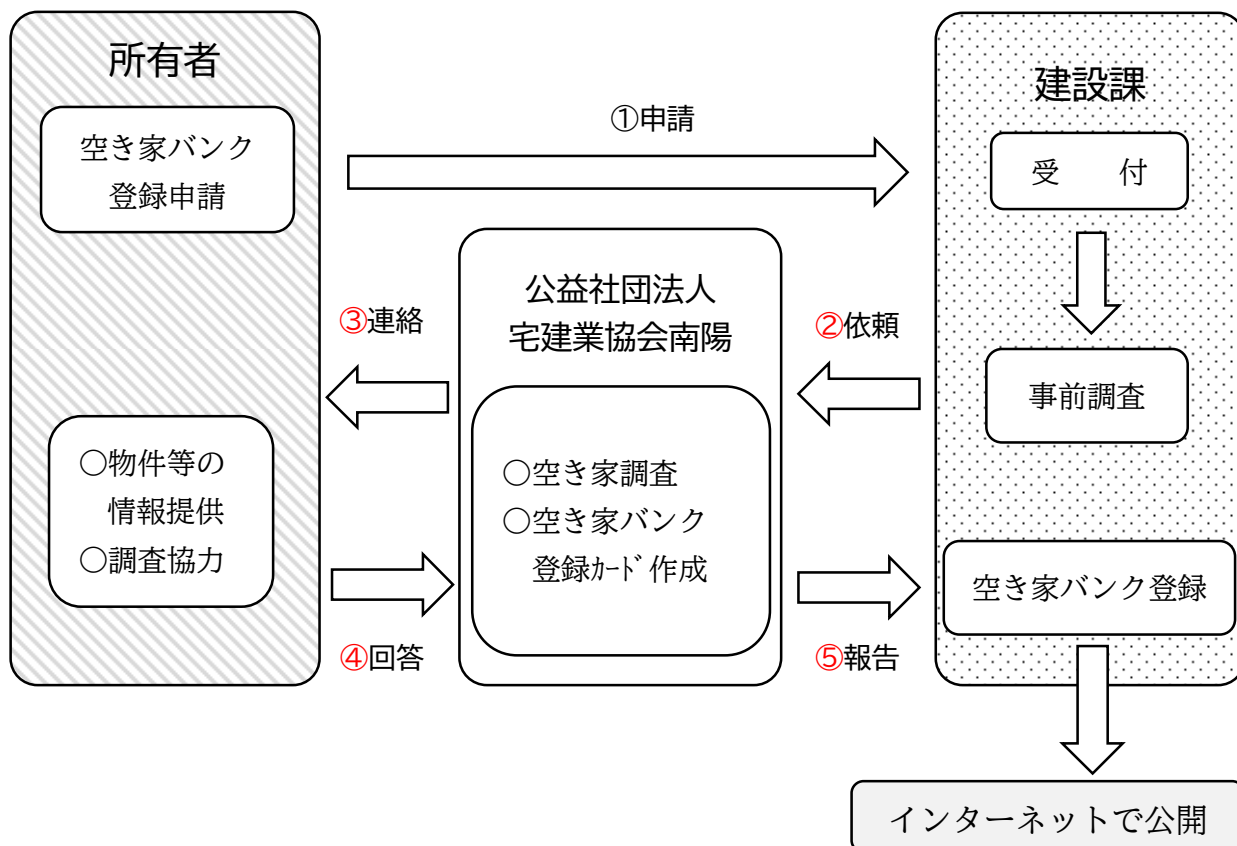
① 空き家所有者に対する活動

固定資産税・都市計画税納税通知書、市及び民間事業者のホームページなどにより物件登録の啓発します。

② 空き家バンク利活用促進補助金の交付

空き家の利活用を促進するため、空き家バンクに登録された空き家に残存する家財道具の処分に要する経費に一部について、所有者に対して補助金を交付します。

南陽市空き家バンクのイメージ



■ 3-5 中古住宅の流通促進

空き家を中古住宅として流通させることや、中古住宅市場の活性化を目的とし、次の取り組みを実施又は検討します。

- ①子育て世代定住促進交付金の交付
- ②中古住宅のリフォーム費用、耐震化に対する補助
- ③子育て世代等に係る移住・定住の促進に対する補助
- ④地域活性化を目的とした空き家の利活用に対する補助
- ⑤相続人不在の空き家について、市場に流通させるため相続財産清算人制度の活用
- ⑥住宅確保要配慮者登録住宅の改修への補助
- ⑦県が実施する中古住宅流通促進事業の利用促進のための周知

■ 3-6 事業者による空き家の活用に対する支援

空き家の活用は住宅以外に、多用途で活用することも考えられます。住宅以外の用途で空き家を活用する事業者に対して次のような支援を行い、空き家を利用した事業の活性化を促します。

- 空き家を活用して出店する事業者に対する補助

■ 3-7 空き家の除却に対する支援と跡地の活用

(1) 所有者による除却の促進

利活用が困難な空き家については所有者自らにより除却されることを促すため、周辺の住環境に悪影響を及ぼす不良住宅の空き家・特定空家等の除却を行う所有者に対しては国等の補助事業を活用した支援を行います。

※不良住宅：(住宅地区改良法第2条) 主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適當なもの

(2) 行政による除却の実施

所有者が自ら除却することが困難な、老朽化により危険な管理不全空き家については、市町村が所有者からの無償譲渡などにより空き家を取得したうえで除却を行い、跡地の活用を図ります。

なお、その場合、国の補助事業、山形県住宅供給公社が実施する支援事業の活用を検討します。

(3) 除却後の跡地の活用

(2)により行政が取得し除却した後の跡地については、道路の拡幅や公共的な空地の整備の他、宅地として整備するなど積極的な活用を図り、居住環境の改善や人口の維持を図ります。

なお、跡地の管理や運営については地区やNPO等と連携を図りながら行うとともに、自主的な除却を行った空き家の所有者が地域活性化のために跡地を提供することに対し、行政が支援する仕組みをつくるなど、跡地の活用を促進させる支援策について検討し実施します。

■ 3-8 空き家等やその跡地の流通促進に係る税制優遇措置の周知・対応

空き家となった居住用家屋等について、相続人等による早期の売却を促すため、空き家等やその跡地の流通のため空き家の長期譲渡所得の3,000万円の特別控除など、税の特別措置に関する対応を実施するとともに、周知を図ります。

■ 3-9 セーフティネット住宅の登録の促進

セーフティネット住宅の登録を促進することにより、住宅確保要配慮者の住宅確保につなげることをもって、空き家の流通促進・活用を進めます。

■ 3-10 住宅確保要配慮者への居住支援

市と関係団体等が連携し、住まいさがしに関する相談窓口の設置や賃貸物件情報の紹介等を行い、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅に円滑に入居できるよう支援に努めます。

■ 3-11 まちづくりにおける空き家の活用

空き家の実態把握や所有者に対する意向調査の結果により、利活用が望まれる空き家については、民間での流通の促進を図ると同時に、市や地区において活用を検討します。なお、市による利活用については、空き家対策協議会の意見を踏まえながら、空家等対策推進委員会において検討し、方針を決定することとします。

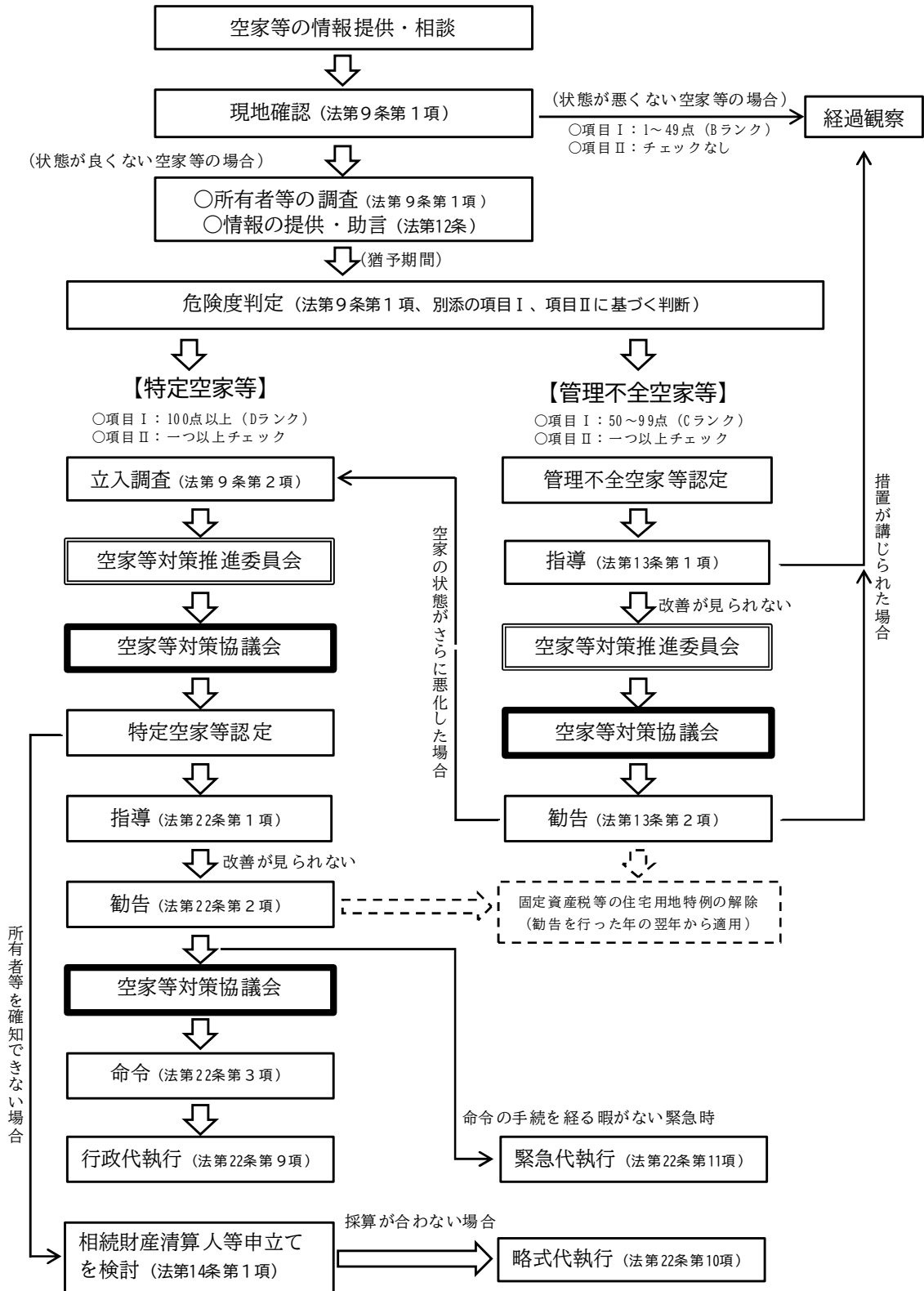
活用方法【例】

目 的	活用方法
住環境の向上	ポケットパークなどの公共的な空地 雪捨て場、道路拡幅用地
地域交流・振興	集会場、公園等
居住人口の増加	宅地分譲 移住者向け体験住宅
障がい者・高齢者支援	グループホーム、高齢者交流施設 等
商工業振興	店舗・事務所の用地、駐車場の整備、交流施設
農業振興	農業用施設、就農支援、農業宿泊体験

基本方針4 管理不全空き家対策

■ 4-1 管理不全空き家に対する対応の流れ

空き家は第一義的には所有者に管理責任がありますが、管理不全空き家については周辺住民への影響が懸念されるため、その影響の度合い等を総合的に判断し、適切な措置を実施します。管理不全空き家への対応の流れは以下の通りです。



■ 4-2 管理不全空き家に対する初動対応

住民からの相談や通報、空き家の実態調査などにより管理不全空き家を把握した場合は、市職員による外観での目視調査に加え、所有者等や周辺住民への聞き取り調査などの調査を行い、空き家の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めます。

その結果、改善が必要と認められる場合は、所有者等に対して適正な管理について依頼・助言を行い、所有者等自らによる改善を促します。

■ 4-3 応急措置の実施

人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、危害が切迫した場合にはその危害の予防や損害の拡大を防ぐために、「災害対策基本法」第14条による応急措置を実施します。応急措置の実施は協議会の意見を聴いた上でを行い、所有者へ通知した上で行うことを原則としますが、過失なく所有者を確知できないときは応急措置の内容を事前に公示した上で実施します。措置の内容については必要最小限度の措置にとどめることとし、措置に要した費用については所有者等から徴収するものとします。

■ 4-4 特定空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、実態調査の結果危険度や切迫性が極めて高いと思われる空き家については、所有者等による対応を継続して促すとともに、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

特定空家等の判断については、「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」（以下「ガイドライン」という。）及び本市が作成した「『管理不全空家等・特定空家等』に関する判断基準」（以下「南陽市特定空家等判断基準」という。）を参考にすることとし、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、協議会（推進委員会）の意見を聴いたうえで南陽市長が決定することとします。

■ 4-5 管理不全空家等に対する措置の実施

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合は、所有者等による対応を継続して促すとともに、管理不全空家等に該当するかどうかを検討します。

管理不全空家等の判断については、ガイドライン及び南陽市特定空家等判断基準に基づいて判断し、管理不全空家等に該当する場合は、空家法に基づき、次により措置を実施します。

ア 指導（空家法第13条第1項）

所有者等に対し、状態を改善するための措置を講ずるよう指導を行います。指導については書面を原則とし、指導する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

イ 勧告（空家法第13条第2項）

指導を受けた所有者等が、その指導に係る措置を講じないこと、その他の理由により家屋等の危険な状態の程度が進んだと認めるときは、当該家屋等が、危険な状態にないものとするために必要な措置を講ずるよう、期限を付して勧告します。

なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

■ 4-6 特定空家等に対する措置の実施

ア 指導・助言（法第22条第1項）

特定空家等と認めた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう指導・助言を行います。指導・助言については書面を原則とし、指導又は助言する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

イ 勧告（法第22条第2項）

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に勧告を行います。猶予期限は措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

ウ 命令（法第22条第3項）

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間を定めて勧告の措置を講ずるように命令を行います。

エ 代執行（法第22条第9項）

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、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに行います。

オ 略式代執行（法第22条第10項）

市町村長は、必要な措置を命令しようとする場合で、過失が無くてもその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、命令の措置を所有者の代わりに行います。

第4章 空き家対策の実施体制

1 市内の実施体制

空き家対策の実施について、担当する所管課は次のとおりです。

所管課	空き家対策に関連する主な業務
建設課	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等対策計画の策定・変更 ○空家等に関する相談 ○空家等の適切な管理の促進 ○法第9条第1項（空家等の所在、所有者等特定等）及び第2項（特定空家等への立ち入り）の調査 ○管理不全空家等への措置（助言・指導、勧告等） ○特定空家等への措置（助言・指導、勧告、命令、行政代執行等） ○空家等対策推進委員会・空家等対策協議会の運営 ○空家バンク、空家等の改修等の利活用 ○国、県等との空家等の利活用、除却等の支援策の調整 ○関係課との連携による空き地の適正管理に向けた改善要請の実施
総務課	○地区長・地区長協議会への対応
みらい戦略課	○移住定住促進策としての空家等の利活用
財政課	○空家等又は空き地の寄附の収受
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ○法に基づく空家等の所有者等に関する固定資産税課税台帳、相続放棄の情報提供 ○管理不全空家等・特定空家等の所有者等に勧告した場合の固定資産税の住宅用地特例の適用除外 ○代執行費用の滞納処分
総合防災課	○空家等に関する災害時対応
福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等の所有者等（高齢者等の要配慮者）に関する情報提供 ○障害者及び高齢者支援策としての空家等の利活用
すこやか子育て課	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等の所有者等（国民健康保険被保険者等）に関する情報提供 ○子育て支援策としての空家等の利活用
市民課	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等の所有者等に関する住民基本台帳、戸籍等の情報提供 ○関係課との連携による空き地の適正管理に向けた改善要請の実施 ○無料法律相談における空家等の相談への対応
商工観光課	○商業、工業、観光の振興策としての空家等の利活用
農林課	○農業の振興策としての空家等の利活用
上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等の所有者等の上下水道利用に関する情報提供 ○空家等における給水装置、排水設備等への対応
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> ○通学路の安全確保 ○児童及び生徒の危険防止
農業委員会	○空家等に付随する農地の利活用

2 庁内の連絡・検討体制の整備

空き家対策は、関係する各課が分野横断的に連携し、取組みを進める必要があります。庁内の検討体制の整備を目的とし、「南陽市空家等対策推進委員会」を次のとおり設置し、必要に応じて委員会を開催することとします。

【南陽市空家等対策推進委員会 構成員】

- 会長：副市長、○副会長：建設課長
- 委員：総務課長、みらい戦略課長、財政課長、税務課長、総合防災課長、市民課長、福祉課長、すこやか子育て課長、農林課長、商工観光課長、上下水道課長、学校教育課長、農業委員会事務局長

【所掌事務】

- 空家等対策計画
- 特定空家等に対する措置

3 空家等対策協議会の設置

空家法第8条に基づいた協議会を設置し、次の項目について協議を行います。
また、協議会の構成員は、次のとおりとします。

【南陽市空家等対策協議会 構成員】

南陽市長、地域住民（地区長会長）、南陽市議会議員、法務関係（司法書士等）、不動産関係（団体等）、建築（建築関係団体等）、福祉関係（社会福祉士等）、防災関係（消防署職員等）、その他必要と認めるもの

【所掌事務】

- 空家等対策計画
- 市の空家等の施策
- 特定空家等
- 法第8条第3項に規定する協議会の運営

4 地域における連携体制の整備

空き家対策に取り組むには、民間団体、事業者、地域住民等と連携をとる必要があります。
次の内容について、連携して対策に取り組むこととします。

ア 地区・住民等

- 空き家の実態把握と情報提供
- 空き家の管理（地域における自助・共助等）への協力
- 空き家やその跡地の活用

イ 建築事業者

- 利活用方法などへの助言

ウ 法務関係団体

- 所有者等の把握や財産管理人制度の活用
- 相続や登記などに関する情報提供や相談対応
- 法手続きや税制などに関する情報提供

エ 不動産事業者

- 空き家バンクの運営への協力
- 利活用に関する相談対応や相談会についての協力

オ 建設事業者

- 空き家等の解体・改修工事の相談、雪下ろし等の対応

カ 商工関係団体

- 空き家を活用した起業支援関連
- 空き店舗の利活用関連

キ 行政機関（警察・消防）

- 空き家の防犯及び防災対策における情報共有と相互協力
- 管理不全空き家への対応

ク 公益社団法人 南陽シルバー人材センター

令和4年3月に締結した協定に基づく市の事業への協力の他、空き家等の所有者向けの管理代行業務、簡易的な作業等の手配の実施・協力

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)

目次

- 第一章 総則（第一条—第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）
- 附則

第一章 総則

（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。

（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、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

(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。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

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 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(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

- 第二十二條 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。
 - 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある

等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

- 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（略）

南陽市空家等対策協議会設置要綱

(平成 27 年告示第 143 号)

(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 8 条第 1 項の規定に基づき、南陽市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1)空家等対策計画に関すること。
- (2)市の空家等の施策に関すること。
- (3)特定空家等に関すること。
- (4)法第 8 条第 3 項に規定する協議会の運営に関すること。
- (5)その他市長が必要と認めること。

(組織)

第 3 条 協議会は、委員 15 人以内をもって組織する。

- 2 委員は、法第 8 条第 2 項に規定する者のうちから、市長が委嘱する。
- 3 市長は、必要に応じて協議会の下に委員会を設置することができる。

(委員の任期)

第 4 条 委員の任期は 2 年とし、再任を妨げない。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。

(会長)

第 5 条 協議会に会長を置き、市長をもって充てる。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名した者が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、会長が必要に応じて招集し、会長が会議の議長となる。

- 2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。
- 3 議長は、特に必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第 7 条 協議会の庶務は、建設課において処理する。

(協議会の位置付け)

第 8 条 この協議会は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 138 条の 4 に規定する附属機関には該当しないものとする。

附 則（略）

南陽市空家等対策推進委員会設置規程

(平成24年訓令第7号)

(趣旨)

第1条 この規程は、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。)で定めるところにより、空家等に関する必要な施策を検討する南陽市空家等対策推進委員会(以下「委員会」という。)の設置について必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について調整を行う。

- (1) 法第7条第1項に規定する空家等対策計画に関すること。
- (2) 法第22条に規定する特定空家等に対する措置に関すること。

(会長及び委員)

第3条 委員会は、会長、副会長及び委員をもって組織する。

- 2 会長は副市長を、副会長は建設課長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総括する。
- 4 会長に事故あるときは、副会長がその職務を代理する。
- 5 委員は、次の各号に掲げる者をもって充てる。

- (1) 総務課長
- (2) みらい戦略課長
- (3) 財政課長
- (4) 税務課長
- (5) 総合防災課長
- (6) 市民課長
- (7) 福祉課長
- (8) すこやか子育て課長
- (9) 農林課長
- (10) 商工観光課長
- (11) 上下水道課長
- (12) 教育委員会学校教育課長
- (13) 農業委員会事務局長

(委員会)

第4条 委員会は、会長が招集する。

- 2 会長は、必要があると認めるときは、委員会以外の者の出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又はこれらの者から必要な資料の提出を求めることができる。
- 3 第1項の規定にかかわらず、やむを得ない事情により招集が困難と会長が認める場合は、書面で委員会を開催することができる。

(部会)

第5条 会長は、委員会の円滑な運営を図るため、必要に応じて委員会に部会を置くことができる。

- 2 部会は、部会長及び部会員で組織する。

- 3 部会長は、副会長をもって充てる。
- 4 部会長は、委員のうちから部会員を指名することができる。
- 5 部会の会議は、必要に応じて部会長が招集し、その議長となる。

(庶務)

第6条 委員会及び部会の事務局は建設課に置き、委員会の庶務を処理する。

附 則 (略)

南陽市空家等対策計画（第3期）

令和8年4月改定

南陽市建設課

山形県南陽市三間通436番地の1

☎ 0238-40-8396