

第 2 次上峰町空家等対策計画

令和 7 年 3 月

上 峰 町

■目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景 1
- 2. 計画の位置づけ 1

第2章 空家等の現状

- 1. 本町の空家等の現状 2
 - (1) 空家実態調査の概要 2
 - (2) 現地調査 2
 - (3) 現地調査の結果(令和6年) 3
 - (4) アンケート調査 6
- 2. 空家等における課題 8
 - (1) 所有者等に関する課題 8
 - (2) 土地・建物に関する課題 8
 - (3) 費用面に関する課題 8
 - (4) 市場流通に関する課題 8
 - (5) 適正管理に関する課題 8

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 9
 - (1) 所有者等の意識の涵養 9
 - (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み 9
 - (3) 管理不全空家等及び特定空家等の取り組み 9
 - (4) 住民からの相談に対する取り組み 9
- 2. 計画期間 9
- 3. 対象地区 9
- 4. 対象とする空家等の種類 9
 - (1) 空家等(法第2条第1項) 9
 - (2) 管理不全空家等(法第13条第1項) 9
 - (3) 特定空家等(法第2条第2項) 9
- 5. 空家等の調査 10
 - (1) 空家等調査方法 10
 - (2) 実態調査 10
 - (3) 空家等情報のデータベース 10
 - (4) 所有者等が特定できない場合 10
- 6. 空家等の適切な管理の促進 10
 - (1) 所有者等への情報提供と意識の涵養 10
 - (2) 相続手続などの必要性の普及啓発 11

(3) 相談体制の整備等	・ ・ ・ ・ ・ 11
(4) 不良住宅除却補助	・ ・ ・ ・ ・ 11
7. 空家等及び跡地の活用の促進	・ ・ ・ ・ ・ 11
(1) 地域住民からの要望による活用	・ ・ ・ ・ ・ 11
(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供	・ ・ ・ ・ ・ 11
(3) 補助金の活用促進	・ ・ ・ ・ ・ 11
(4) 関係法令等の遵守	・ ・ ・ ・ ・ 11
8. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置等	
及びその他の対処	・ ・ ・ ・ ・ 12
(1) 措置の方針	・ ・ ・ ・ ・ 12
(2) 措置の実施	・ ・ ・ ・ ・ 12
(3) 空家等に対する措置に係る作業フロー	・ ・ ・ ・ ・ 14
(4) 税制上の措置	・ ・ ・ ・ ・ 17
(5) その他の措置	・ ・ ・ ・ ・ 17
9. 空家等対策の実施体制	・ ・ ・ ・ ・ 17
(1) 庁内の組織体制及び役割	・ ・ ・ ・ ・ 17
(2) 町協議会	・ ・ ・ ・ ・ 17
(3) 関係機関等との連携	・ ・ ・ ・ ・ 17
10. 住民等から空家等に関する相談への対応	・ ・ ・ ・ ・ 18
11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	・ ・ ・ ・ ・ 18
(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	・ ・ ・ ・ ・ 18
(2) 他法令との連携	・ ・ ・ ・ ・ 18
(3) 計画の変更	・ ・ ・ ・ ・ 18

■資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	・ ・ ・ ・ ・ 19
2. 上峰町空家等の適正管理に関する条例	・ ・ ・ ・ ・ 29
3. 上峰町空家等の適正管理に関する条例施行規則	・ ・ ・ ・ ・ 31
4. 上峰町空家対策推進協議会設置要綱	・ ・ ・ ・ ・ 33
5. 上峰町不良住宅除却事業費補助金要綱	・ ・ ・ ・ ・ 35
6. 上峰町空き家バンクに関する要綱	・ ・ ・ ・ ・ 38

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

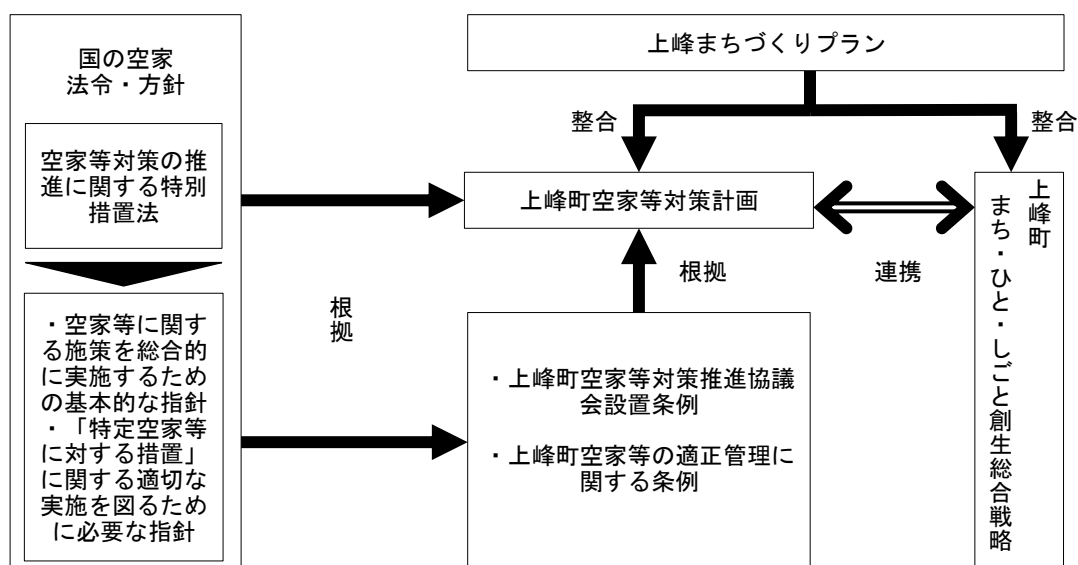
近年、地域における既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。本町においても、173棟(令和6年度空家等実態調査)の空家等と推定される建物があり、今後も空家は増加すると考えられています。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められています。

このような状況の中、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」が施行されるなど、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。そこで本町では、法の主旨を尊重し、上峰町空家等の適正管理に関する条例(以下、「条例」という。)を制定し、適正な管理の推進と合わせ、空家等の利活用の促進といった視点からの取組みを総合的に進めるため、「上峰町空家等対策計画(以下、「本計画」という。)」を策定しておりますが、令和5年6月13日に法が改正され12月13日から施行されたことに伴い令和6年3月に条例の改正を行い本計画を改定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、平成27年2月に国から示された「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」に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本町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「上峰町空家等の適正管理に関する条例」や本町のまちづくりの指針となる「上峰まちづくりプラン」、少子高齢化・人口減少問題に資する「上峰町まち・ひと・しごと創生総合戦略」などとの整合性・連携を図りながら計画を推進していきます。



第2章 空家等の現状

1. 本町の空家等の現状

(1) 空家実態調査の概要

① 調査目的

上峰町内における空家と推定される建物の現地調査を行い、当該建物及び敷地の状況の確認を行った後、空家と判断される建物の所有者様にアンケート調査を実施し、空家となった経緯、現状、今後の活用に関する意向を把握することにより、上峰町での空家対策において有効利用ができるよう、基礎資料の作成ならびに空家等に関するデータベースの整備を行うことを目的とする。

② 実施期間

令和6年8月～12月

③ 調査範囲

上峰町内全域

④ 調査概要

現地調査を実施するにあたり、重要となるのが空家と推定される建物の抽出である。今回の調査では対象建物を選定するために、町の情報収集資料並びに町内各行政区長に協力を仰ぎ、建物の所在地を基に調査マップを作成し、調査対象建物の集計を行う。

これらの調査対象建物に対し、現地に赴き建物の基本属性(構造、階層、用途等)及び老朽度、危険度等に関する調査、また庭木、雑草、物品廃棄物(ごみ)の有無等立地する敷地の状況の確認を行う。

現地調査を行った後、空家と判断される建物の所有者を特定し、アンケート調査票を返信用封筒とともに空家管理依頼文を郵送する。

設問は、調査対象建物が空家であるか否かの質問から始め、空家となった経緯、管理状態を含めた建物の現状、そして、今後の空家の活用あるいは解体する考え等も含めた所有者の意向を把握できるような内容とする。

(2) 現地調査

① 空家の定義

現地にて調査対象建物が空家であるか否かの判断に際しては困難を伴う場合が多々ある。一見して人の気配が感じられないので空家であるかもしれないが、仕事、買い物、旅行等での外出とも推測されるからである。

また、調査員が各々の主観に基づき判断を下した場合、当然結果にばらつきが生じ、調査の精度が著しく低下することとなる。

そこで、客観的な視点で現地調査を遂行するための判断基準として以下に記す法令を本業務での空家の定義を設定する。

『空家等対策の推進に関する特別措置法』

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。

この法令にいう、「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」をより具体的な調査内容とするため、「空家と判断する諸要因」として作成し、以下にあげる各項目の状態を現地にて確認する。

また、判断をつけかねる場合は近隣の方への聞き取りも行う。

② 空家と判断する諸要因

- ・電力メーターが無い。
- ・電力メーターが動いていない、かつガスメーターが「ガス止」と表示されている。若しくはガスボンベ自体が外されている。
- ・敷地内の雑草や樹木が伸び放題で、玄関及び建物への到達が困難である。
- ・ポスト等に大量の郵便物やチラシ等が溜まっている。
- ・水道メーターの有無。
- ・洗濯物の有無。
- ・表札、カーテン、売り物件等管理業者の看板の有無。
- ・雨戸の状態。

③ 実態調査の内容

現地での調査内容としては、まず前項②にて設定した「空家と判断する諸要因」を確認し、空家と判断した場合、対象建物の基本属性(構造、用途、階層等)及び以下に示す項目の調査を行う。

本調査は特定空家等を対象とした調査ではないが、今後特定空家等調査が実施される場合、スムーズに情報を移管できるよう特定空家等の定義に則って調査を行い、これを判断するための調査部位、及びその状態を以下に示す。

(イ) 空家自体の老朽度

- ・建築物の傾斜・基礎・土台・構造(柱・横架材等)・屋根・庇等
- ・外壁・雨樋・屋外附属物(屋外階段、看板、テラス、下屋等)
- ・擁壁、塀、フェンス

(ロ) 衛生上有害となるおそれのある状態

(ハ) 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

(ホ) 敷地の状態

(3) 現地調査の結果(令和6年)

① 現地調査対象建物の総数

(2)の現地調査で記した方法により集計を行った結果、本業務の調査対象建物の総棟数は、173棟であった。

これを行政区別でみた調査対象建物の棟数は以下のとおりである。

□ 行政区別調査対象建物の棟数(令和6年)

堤		坊所		前牟田		江迎	
鳥越	4	井手口	26	上米多	7	八枚	1
屋形原	6	郡境	1	下米多	2	江越	3
船石	7	下津毛	20	寺家一	1	碓	4
塚原	1	上坊所	18	寺家二	2	江迎	5
堤	4	下坊所	10	西前牟田	3	中村	5
切通	20	三上	12	東前牟田	0	九丁分	8
				坊所新村	1		
				井柳	2		
42		87		18		26	
173							

② 空家等と推定される建物の棟数

調査対象建物 173 棟に対し、現地実態調査を行わない所有者等が判明している 161 棟に対しアンケート調査を行った結果、158 棟を「空家等と推定される建物(以下、空家等建物とする。)」と判断した。

③ 総合判定

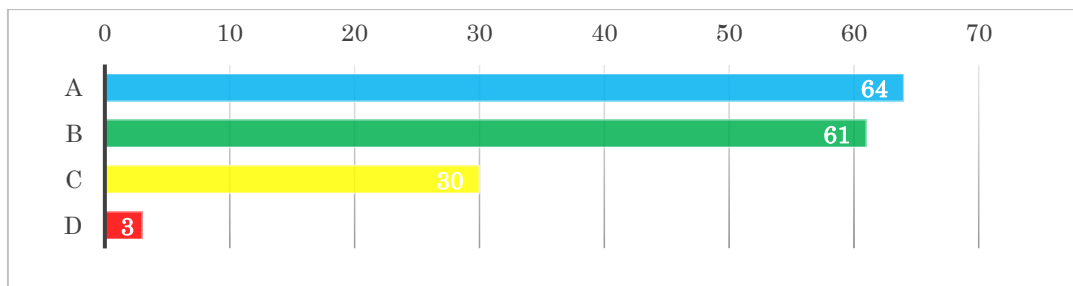
これまでの空家等建物の保安上の危険度、建物が存する敷地の状態を総合的に判断し、A から D の 4 つに分類を行った。分類の内容は以下のとおりである。

A	活用可	使用可能(修繕はほぼ不要)
B	軽微な修復	多少の修繕が必要
C	大規模修復	再利用するには大規模な改修工事が必要
D	活用困難	倒壊の危険性が高く、緊急度が極めて高い

上記の内容に基づき、空家等建物 158 棟の判定結果を以下に報告する。

□ 総合判定の集計結果 158 棟（令和 6 年）

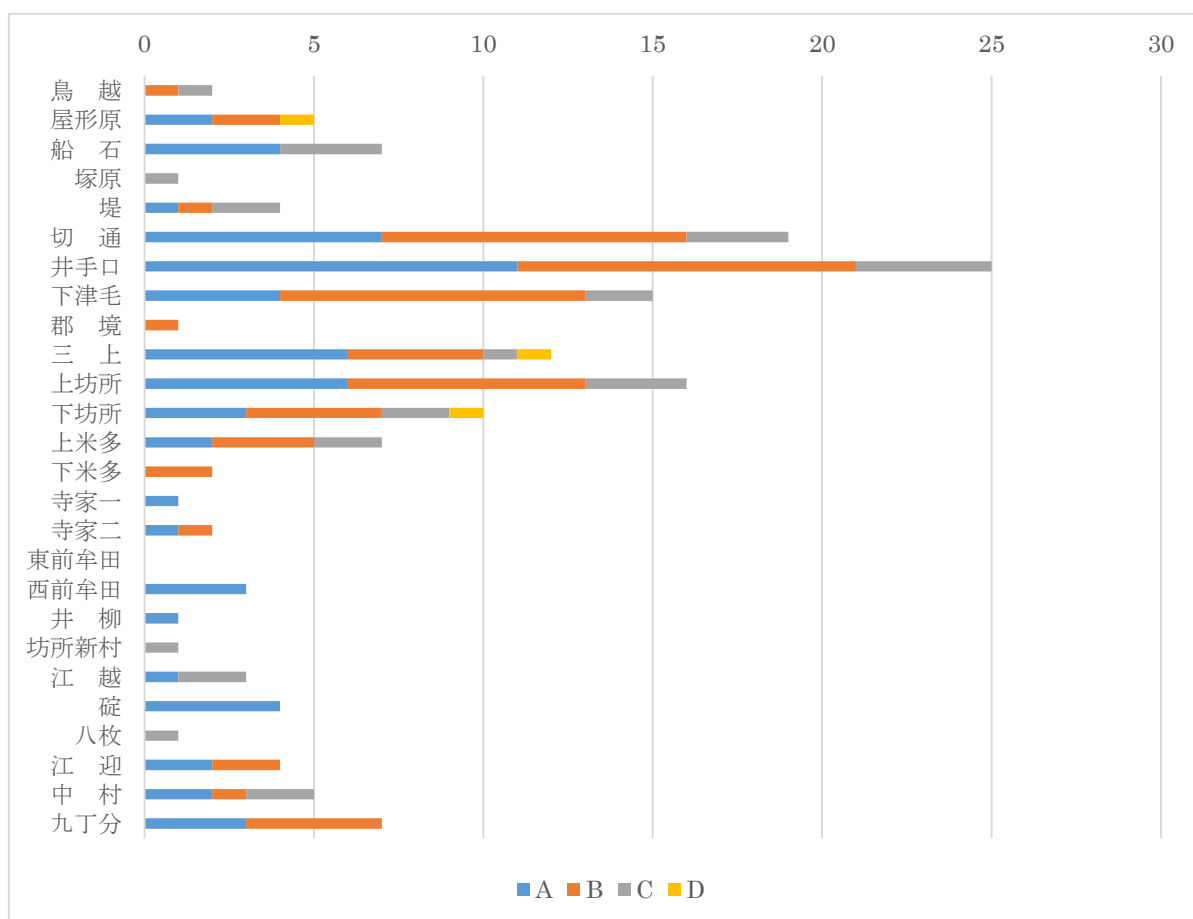
A	64
B	61
C	30
D	3
計	158



□ 行政区別総合判定の集計結果 158 棟（令和 6 年）

行政区	A	B	C	D	計	大字総数
鳥 越		1	1		2	38
屋形原	2	2		1	5	
船 石	4		3		7	
塚原			1		1	
堤	1	1	2		4	
切 通	7	9	3		19	
井手口	11	10	4		25	79
下津毛	4	9	2		15	
郡 境		1			1	
三 上	6	4	1	1	12	
上坊所	6	7	3		16	
下坊所	3	4	2	1	10	

上米多	2	3	2		7	17
下米多		2			2	
寺家一	1				1	
寺家二	1	1			2	
東前牟田					0	
西前牟田	3				3	
井 柳	1				1	
坊所新村			1		1	
江 越	1		2		3	24
碓	4				4	
八枚			1		1	
江 迎	2	2			4	
中 村	2	1	2		5	
九丁分	3	4			7	
合 計	64	61	30	3	158	



(4) アンケート調査

① アンケートの送付

所有者の意向を把握するためのアンケートは、現地調査の結果において空家と判断された建物の所有者等に対し送付した。

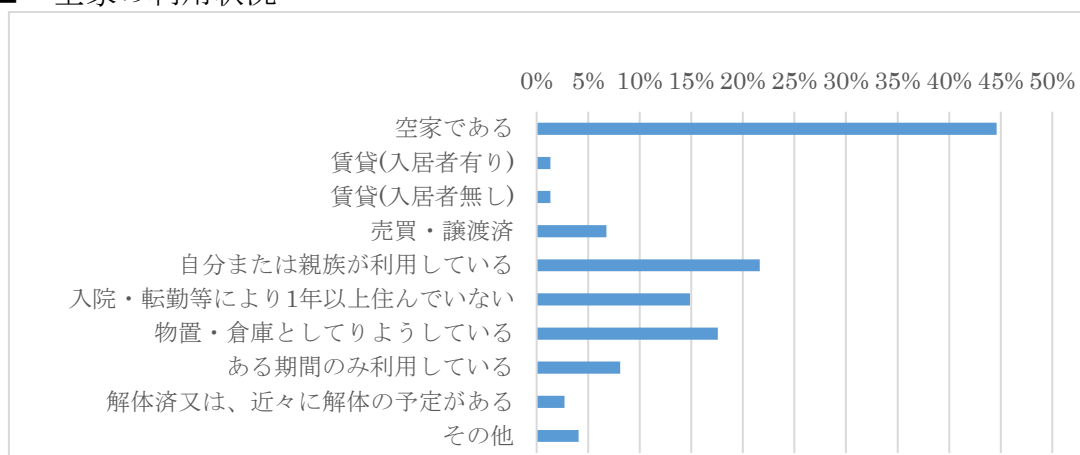
□ アンケート送付先集計結果

宛名住所	上峰町	佐賀県内	他県	計
空家数	66	36	71	173
発送数	54	36	71	161
所有者回答	11	15	18	44
所有者以外回答	10	3	17	30
計	21	18	35	74
			回答率	45.96%

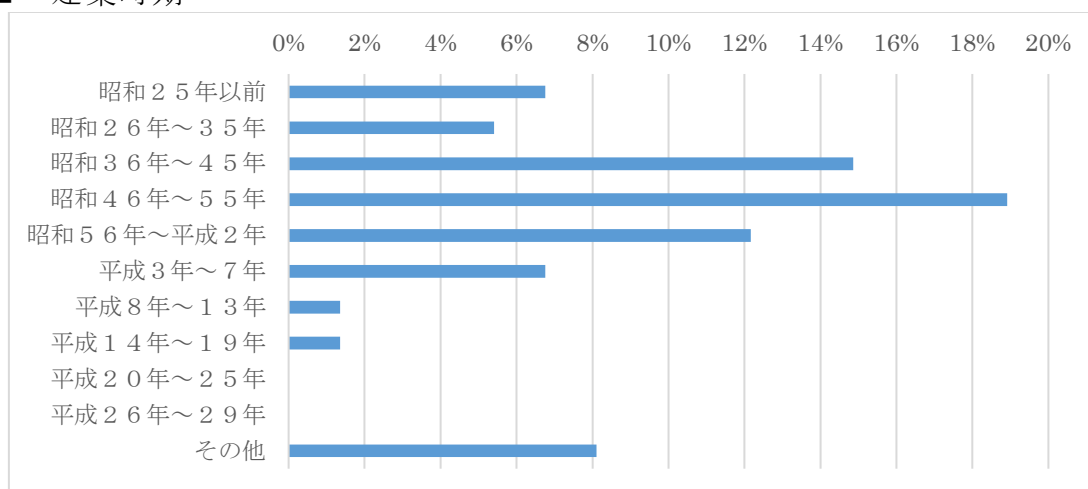
② アンケートの回答

161 件の建物所有者等にアンケートを送付後、74 件の回答を得ることができた。回答率は 45.96%であった。

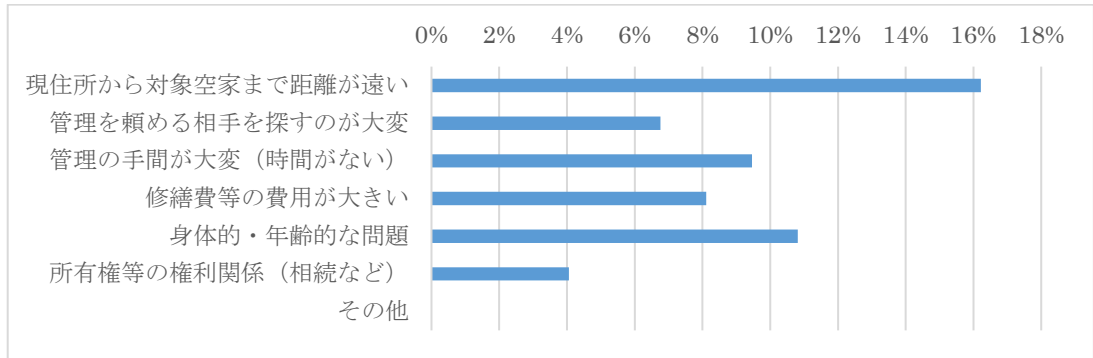
□ 空家の利用状況



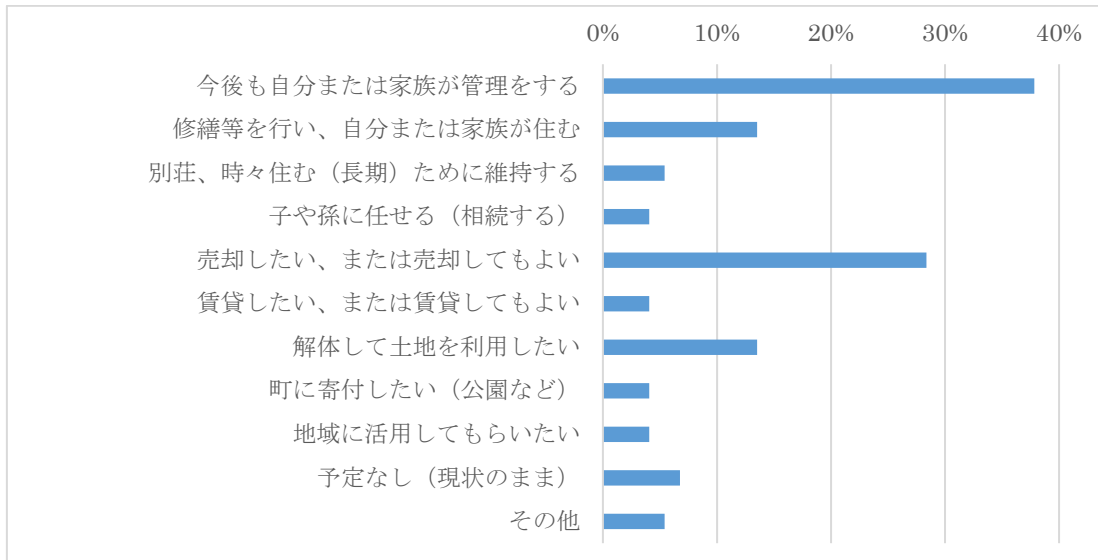
□ 建築時期



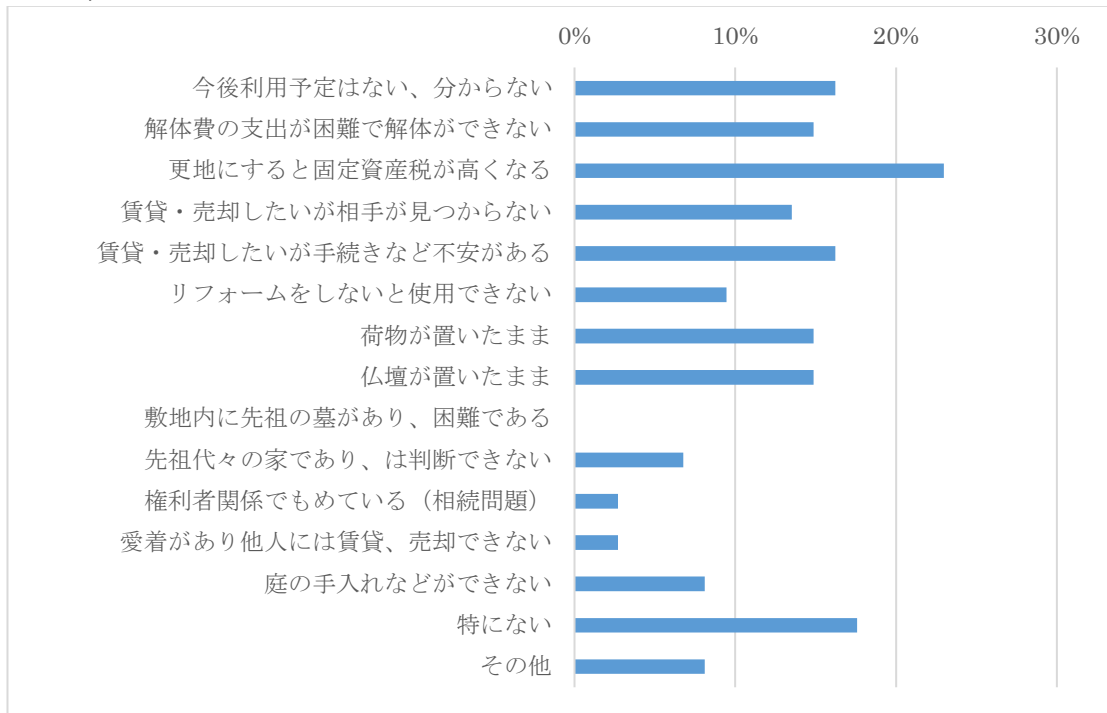
□ 維持管理ができない理由



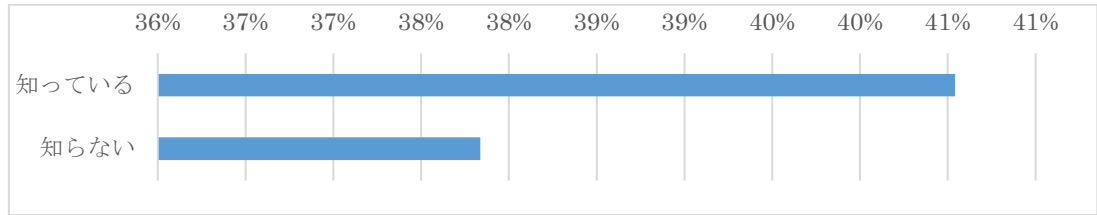
□ 空家の今後の活用



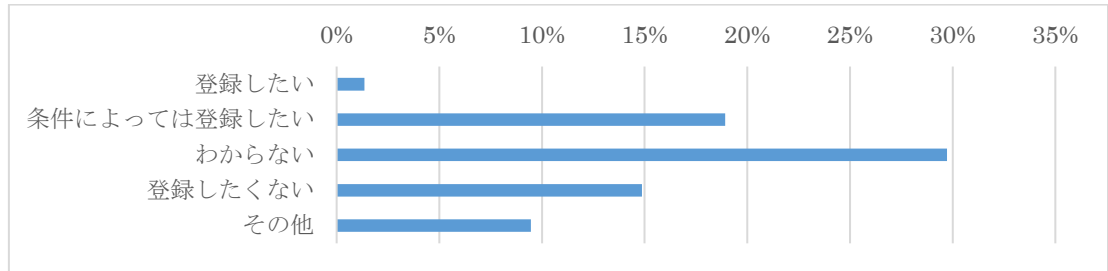
□ 空家の今後の活用における懸念事項



□ 空家バンクの認知度



□ 空家バンクの利用



2. 空家等における課題

空家等対策を進めていく上での課題としては、現状を踏まえ以下のような事項が考えられます。

(1) 所有者等に関する課題

- ① 入院や施設への入所により帰って来る目処がたたない。
- ② 住宅所有者が遠方のため、定期的な管理が困難である。
- ③ 管理を頼める人がいない

(2) 土地・建物に関する課題

- ① 荷物や仏壇を置いたままでどうしてよいかわからない。
- ② 賃貸・売却が難しい。

(3) 費用面に関する課題

- ① 利活用するためにリフォームや解体をしたくても、費用がかかるため出来ない。
- ② 住宅を解体後、住宅用地に係る課税標準の特例措置が適用されなくなり、固定資産税が上がること。

(4) 市場流通に関する課題

- ① 賃貸・売却したいが、相手が見つからない。
- ② 愛着があるので他人には賃貸・売却できない。
- ③ 空家バンクの周知が不十分である。

(5) 適正管理に関する課題

相続放棄・管理人死亡等により所有者等が不明となり、適正な管理が行われないケースがあることから、相続登記等、不動産の権利関係を明確にする必要がある。

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

空家等がもたらす問題は、第一儀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ある。所有者等に対して空家等の適正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ある。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う。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、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す。

(3) 管理不全空家等及び特定空家等の取り組み

管理不全空家等及び特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、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く。

(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、除去等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

2. 計画期間

本計画の計画期間は、策定から5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくこととします。

3. 対象地区

本計画の対象地区は、本町内全域とする。

4. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等（法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」を含む。）」とし、活用促進の観点からその跡地(空地)についても対象とする。

(1) 空家等(法第2条第1項)

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状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) 管理不全空家等(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なるおそれのある状態にあるとみとめられるものという。

(3) 特定空家等(法第2条第2項)

「空家等」の内、このまま放置すれば以下の状態になるものをいう。

- ・ 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

5. 空家等の調査

(1) 空家等の調査方法

この調査方法は、令和6年度に実施した、空家実態調査の調査概要及び現地調査の内容に基づき行う。

(第2章空家等の現状の1.(1)④調査概要及び1.(2)現地調査を参照のこと)

(2) 実態調査

- ① 空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は町長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等(以下「職員等」という。)により自治会や地域住民等と連携し、適宜実態調査を実施する。
- ② 特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行う。
- ③ 職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行う。
なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。(通知が困難な場合は除く。)

(3) 空家等情報のデータベース

令和6年度に行った空家等実態調査のより取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報を整備されたデータベースは、住民課において管理する。また、データベースの情報は関係部局で共有する。

(4) 所有者等が特定できない場合

- ① 所有者等不明(相続放棄含む)の確認
 - i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。
 - ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録する。
- ② 所有者等所在不明の確認
所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」者と判断し、データベースに登録する。

6. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以下の取り組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

(1) 所有者等への情報提供と意識の涵養

① 所有者等への啓発

広報紙及びホームページへの適正管理に関する情報掲載等により空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努める。

② 所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報紙、ホームページ、町からの納税通知などの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行い空家の発生予防を図る。

(2) 相続手続などの必要性の普及啓発

所有者本人が亡くなった後、相続登記されず所有者等が不明となること、空家の管理不全を招く要因の一つとなっている。また、空家状態が長期化した場合、老朽化などにより利活用が妨げられる。

令和6年4月1日から相続登記が申請義務化されたため、法務局や関係団体と連携し、さまざまな機会を通じ相続登記などの必要性について、周知啓発を図る。

(3) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

(4) 不良住宅除却補助

町民の安心及び安全の確保並びに生活環境の保全を図るため、老朽化し危険な状態にある不良住宅の除却に要する経費に対し、補助金を交付し危険な空家の除却を図る。

上峰町不良住宅除却事業費補助金利用実績

年 度	令和5年度	令和4年度	令和3年度
地 区	三上	井手口	下米多
件数	1件	1件	1件
補助額	262,000円	266,000円	800,000円

7. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域と連携による活用などを実施する。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

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、希望者に提供する。

また、空家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施する。

なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行う。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり国及び県の補助事業を活用するための町の補助金交付要綱の策定を行う。

(4) 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、関係機関と協議を行う。

8. 管理不全空家及び特定空家等に対する措置等及びその他の対処

管理不全空家及び特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、法に基づいた措置を講じる。

管理不全空家及び特定空家等の判断については、「管理不全空家及び特定空家等の判断基準」に基づき、上峰町空家等対策推進協議会(以下、「町協議会」という。)で意見を求めて町長が決定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、条例により、指導等の措置を実施する。また、関係機関と連携した指導の実施を検討する。

(1) 措置の方針

① 措置の優先

管理不全空家及び特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

② 措置内容の検討

- ・管理不全空家及び特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物等の状況を把握する。
- ・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する。
- ・措置の内容を決定するにあたり、町協議会の意見を求めることとする。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとする。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

町長は、8(1)②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

② 勧告

町長は、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う。

勧告を行う場合は、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、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

③ 命令

町長は、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。

町長は、命令する場合においては、法第22条第3項から第8項及び第1項から第15項の規定に基づき、実施する。

④ 行政代執行

町長は、命令の措置が覆行されないときや覆行しても十分でない場合等の時には、命令の措置を所有者等に代わり行う。

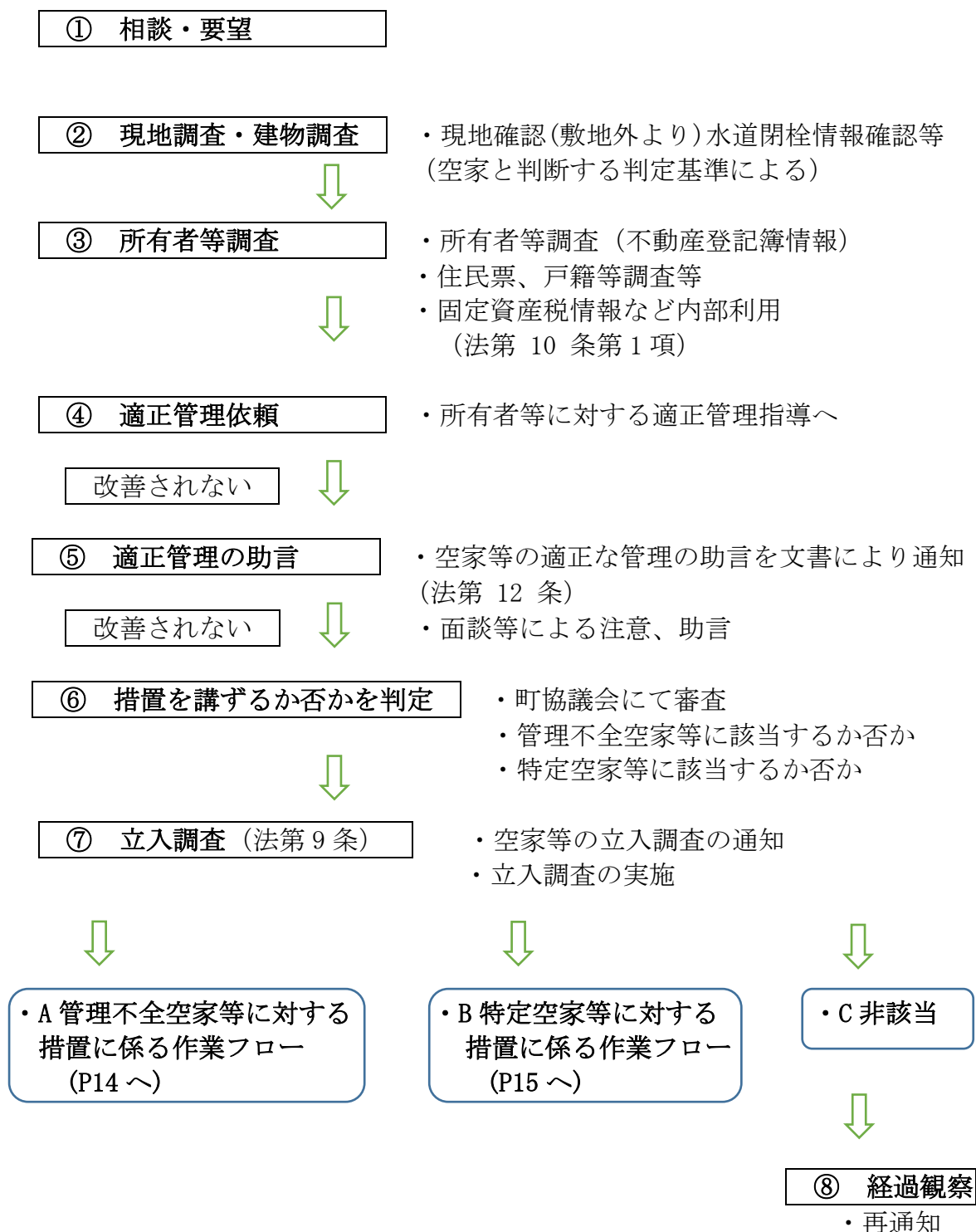
所有者等が確知できない場合は、法第22条第10項の規定に基づき、実施する。

⑤ 緊急の執行

災害その他非常の場合において、勧告までなされている保安上著しく危険な状態の特定空家等に関し、緊急に除却、修繕等の措置をとる必要がある状態となった時は、法第22条第3～8項までの規定にかかわらず、命令及

び命令に付随する手続等を経ることなく、命令対象者の負担において、その措置を施行する。

(3) 空家等に対する措置に係る作業フロー



- ・ A 管理不全空家等に対する措置に係る作業フロー

○所有者等を確認

⑧ 指導（法第 13 条第 1 項）

※ 必要に応じて複数回実施

改善されない



⑨ 勧告（法第 13 条第 2 項）

※ 再勧告を繰り返す

翌年 1 月 1 日以降住宅地に対する固定資産税の
課税標準の特例の対象から除外

○所有者等が不明

- ・ 不在者財産管理制度
- ・ 相続財産清算制度
- ・ 所有者不明建物管理制度
- ・ 管理不全土地・建物管理制度による「財産管理人」の請求

・B 特定空家等に対する措置に係る作業フロー

○所有者等を確知

⑧ 指導・助言（法第 22 条第 1 項）
※ 必要に応じて複数回実施

改善されない



⑨ 勧告（法第 22 条第 2 項）
※ 再勧告を繰り返す
翌年 1 月 1 日以降住宅地に対する固定資産税の課税標準の特例の対象から除外



災害その他非常の場合において周辺の生活環境の保全を図るために除却等必要があると認めるとき。



⑩ 緊急の執行の検討（法第 22 条第 11 項）

改善されない



所有者等に対し、命令の事前通知および弁明の機会の付与（法第 22 条第 4 項）



通知書の交付から 5 日以内
公開による意見の聴取の請求（法第 22 条第 5 項）



⑩ 命令（法第 22 条第 3 項）
・ 命令に係る標識の設置、公示（法第 22 条第 13 項）



公開による意見の聴取の実施（法第 22 条第 6 項）

※ 意見書の提出が無かった場合
※ 意見聴取の請求が無かった場合

改善されない



⑪ 代執行の検討（法第 22 条第 9 項）
・ 命令措置が履行されないとき
・ 履行しても十分でないとき
・ 履行期限までに完了する見込みが無いとき

○所有者等が不明

過失がなく措置を命ぜられるべき者を確知することができない

略式代執行の事前の公告（法第 22 条第 10 項）

⑧ 略式代執行の検討へ（法第 22 条第 10 項）

(4) 税制上の措置

特定空家等において、町長が8(2)②の勧告を行うことで、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、助言・指導若しくは勧告の猶予期限までに除却を行った空家等に対して、条例減額制度に基づき一定期間固定資産税等の減額を検討する。

(5) その他の措置

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じる。

9. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

課 名	役 割
住民課	・ 空家等の調査 ・ 空家等の適正な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 空家等及び跡地の活用促進 ・ 町協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・ その他の施策全般
政策課	定住・移住及び空家バンク等
総務課	災害対策及び災害時の応急措置等
建設課	道路交通安全確保等
教育課	・ 通学路の安全確保 ・ その他児童及び生徒の危険防止
税務課	・ 法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を住民課へ提供 ・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応

(2) 町協議会

① 趣旨

町は、法第8条第1項の規定に基づき、上峰町空家等対策推進協議会を設置している。

② 所掌事務

- ・ 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
- ・ 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- ・ 特定空家等の措置に関する協議
- ・ 町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③ 構成

町協議会の構成については、町長のほか、産業関係の代表、地域住民代表、有識者及びその他町長が必要と認める者計10名以内、任期は2年としている。

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施する。

① 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士・法務局

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

- ② 不動産業者
所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
- ③ 建設業者
空家等の解体、改修の相談及び対応等
- ④ 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
- ⑤ 警察
危険回避のための対応等
- ⑥ 鳥栖・三養基地区消防事務組合
災害対策、災害時の応急措置等
- ⑦ 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

- ・ 空家等に関する相談窓口を住民課内に設置し、同課職員が対応する。また、空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県協議会、町協議会及び関係団体と連携、協議を行い、対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有する。
- ・ 必要に応じて、空家等の活用や管理に取り組むNPO法人、社団-法人等を空家等管理活用支援法人に指定し連携を図る。

11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

- (1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有
空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、町協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ広く公開する。
- (2) 他法令との連携
空家等の対策は、空家等対策の推進に関する特別措置法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図る。
- (3) 計画の変更
本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度の改正等必要に応じて随時変更する。
変更する場合は、町協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求める。

■資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

改正 令和 五年 六月一四日法律第五〇号

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

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

(令五法五〇・章名追加)

(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・旧第五条繰下・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二百一十号)第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。)又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。))について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項(第一号に係る部分に限る。次項において同じ。)の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。)の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件(第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。)は、特例適用建築物(その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道(同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。))に二メートル以上接するものに限る。)について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村(地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。))は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域(都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

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

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(令五法五〇・旧第六条繰下・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・旧第七条繰下)

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。

(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。

(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。

(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の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者(以下この項及び次項において「命令対象者」という。)を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者(以下この項及び次項において「措置実施者」という。)にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
 - 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。
 - 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 新法第二十二条第十項及び第十二項(同条第十項に係る部分に限る。)の規定は、この法律の施行の日(以下この条及び附則第六条において「施行日」という。)以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法(次項において「旧法」という。)第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項(同条第十一項に係る部分に限る。)の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

2. 上峰町空家等の適正管理に関する条例

令和6年4月1日
条例第8号

(目的)

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空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、倒壊等の事故、火災及び犯罪の未然防止並びに生活環境の保全を図り、もって町民の安全で安心な暮らし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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 法第2条第1項に規定する空家等であって、本町の区域内に所在するものをいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等であって、本町の区域内に所在するものをいう。
- (3) 管理不全空家等 法第13条第1項に規定する管理不全空家等であって、本町の区域内に所在するものをいう。
- (4) 所有者等 町内に所在する空家等を所有し、又は管理するものをいう。
- (5) 町民等 町内に居住し、滞在し、勤務し、又は通学する者及び町内で事業活動を行う法人その他の団体をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、法第5条の規定により、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、町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。

(町民等の役割)

第4条 町民等は、町が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

- 2 町民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、速やかに町に対し、当該情報を提供するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第5条 町は、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、法第7条第1項の規定により、上峰町空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

(協議会)

第6条 町は、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に、法第8条第1項の規定により、上峰町空家等対策推進協議会（以下この条及び第9条第2項において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 前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、別に定める。

(立入調査)

第7条 町長は、法第9条第1項及び第2項の規定による調査のほか、空家等に関し、この条例の施行のために必要な調査をさせることができる。

- 2 町長は、前項の規定により職員又は委任した者に立入調査をさせようとするときは、法第9条第3項及び第4項の規定に基づき行うものとする。

(管理不全空家等に対する措置)

第8条 町長が管理不全空家等の所有者に対し行う指導及び勧告については、法第13条に定めるところによる。

(特定空家等に対する措置)

第9条 町長が特定空家等の所有者に対し行う助言、指導、勧告、命令及び代執行については、法第22条に定めるところによる。

2 町長は、前項の規定による措置を講ずるときは、必要に応じ、協議会に意見を聴くことができる。

(緊急安全措置)

第10条 町長は、特定空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、法第22条第11項の規定により、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項に規定する措置（以下「緊急安全措置」という。）を講じたときは、当該特定空家等の所有者等に対し、当該緊急安全措置の内容を通知するものとする。ただし、所有者等を確知することができないとき、又は所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。

3 町長は、緊急安全措置を講じたときは、法第22条第12項の規定によりその当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収することができる。

(関係行政機関等との連携)

第11条 町長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係行政機関、住民自治組織等に対し、特定空家等の所在地及び特定空家等の物的状態の内容に関する情報を提供し、当該物的状態を解消するために必要な協力を要請することができる。

(財政上の措置)

第12条 町は、空家等に関する対策を実施するために必要な財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(委任)

第13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、町長が定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

3. 上峰町空家等の適正管理に関する条例施行規則

平成28年12月16日

規則第17号

改正 令和6年4月1日条例第6号

(趣旨)

第1条 この規則は上峰町空家等の適正管理に関する条例（平成28年条例第19号。以下「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第2条 条例第4条第2項に規定する情報提供については、空家等に関する情報提供書（様式第1号）によるもののほか、口頭その他適宜の方法により行うことができるものとする。

(立入調査)

第3条 条例第7条に規定する立入調査については、立入調査を実施しようとする日の5日前までに、立入調査実施通知書（様式第2号）を通知し、立入調査の趣旨及び内容を十分説明してから実施するものとする。この場合において、所有者等を確認できないときは、この限りでない。

2 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）第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第3号）とする。

3 町長は、必要と認めるときは、立入調査に職員以外の者を同行させることができる。

(助言又は指導)

第4条 町長は、条例第9条第1項の規定により助言をしようとするときは、原則として口頭により行うものとする。また、条例第8条又は第9条第1項の規定により指導するときは、上峰町空家等の適正管理に関する改善指導書（様式第4号）により行うものとする。

(勧告)

第5条 条例第8条又は第9条第1項の規定による勧告は、空家等の適正管理に関する勧告書（様式第5号）により行うものとする。

(命令)

第6条 条例第9条第1項の規定による命令は、空家等の適正管理に関する命令書（様式第6号）により行うものとする。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第7条 条例第11条に規定する情報の利用については、所有者等に関する情報提供申請書（様式第7号）を関係行政機関等へ提出することによって行うものとする。

(戒告)

第8条 行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「法」という。）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第8号）によるものとする。

(代執行令書)

第9条 法第3条第2項に規定する代執行の内容については代執行令書（様式第9号）により通知するものとする。

(証票)

第10条 法第4条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、代執行執行責任者証（様式第10号）とする。

(補則)

第11条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、町長が定める。

附 則

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（令和6年4月1日条例第8号）

この規則は、公布の日から施行する。

4. 上峰町空家対策推進協議会設置要綱

平成28年12月16日

要綱第22号

改正 平成30年3月5日要綱第4号

改正 令和6年4月1日要綱第22号

(設置)

第1条 上峰町空家等の適正管理に関する条例（平成28年条例第19号。以下「条例」という。）第6条に基づき空家等の対策を協議するために空家対策推進協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次の各号に掲げる事項について協議するものとする。

- (1) 条例第5条及び第6条に基づく空家等対策計画の作成及び変更に関する事項
- (2) 条例第8条に基づく管理不全空家等に対する措置に関する事項
- (3) 条例第9条に基づく特定空家等に対する措置に関する事項
- (4) 前各号に掲げるもののほか、空家等対策に関する町長が必要と認める事項

(構成)

第3条 協議会は、町長及び10名以内の委員で構成する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

- (1) 産業関係の代表者
- (2) 地域住民
- (3) 有識者
- (4) その他町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、再任は妨げない。

2 委員の欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長1人を置く。

2 会長及び副会長は委員の互選により定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会は、必要に応じて会長が招集し、会長が会議の議長となる。

2 協議会は委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

(関係者の出席)

第7条 協議会は、必要と認めるときは、関係者に対し、当該会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(秘密保持義務)

第8条 委員は、職務上知りえた秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

(事務局)

第9条 協議会の事務局は、住民課環境係に置く。

(補足)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則（平成30年3月5日要綱第4号）

（施行期日）

1 この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

（特例措置）

2 この要綱の施行の日以後、最初に開かれる会議は、第6条第1項の規定に関わらず、町長が召集する。

附 則（令和6年4月1日要綱第22号）

（施行期日）

この要綱は、公布の日から施行する。

5. 上峰町不良住宅除却事業費補助金交付要綱

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、町民の安心及び安全の確保並びに生活環境の保全を図るため、老朽化し危険な状態にある不良住宅の除却に要する経費に対し、予算の範囲内で補助金を交付することに関し、上峰町補助金等交付規則（昭和 57 年規則第 7 号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この要綱において使用する用語は、上峰町空家等の適正管理に関する条例（平成 28 年条例第 19 号。以下「条例」という。）において使用する用語の例による。

(補助対象建物)

第 3 条 補助金の交付の対象となる建物（以下「補助対象建物」という。）は、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

- (1) 町内に所在する建物のうち、住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）第 2 条第 4 項に規定する不良住宅であって、住宅地区改良法施行規則（昭和 35 年建設省令第 10 号）第 1 条第 1 項の規定により合算した評点が 100 以上であること。
- (2) 所有権以外の権利が設定されていない建物であること。ただし、所有権以外の権利が設定されている場合で、当該権利の権利者が当該建物の除却について同意するときは、この限りでない。
- (3) この要綱に定める補助金以外に補助金の交付を受けていないこと。
- (4) 同一敷地内において、この要綱に基づく事業の補助金の交付を受けていないこと。

(補助対象者)

第 4 条 補助金の交付の対象となる者（以下「補助対象者」という。）は、次に掲げる要件のいずれにも該当する個人とする。

- (1) 補助対象建物の所有者又は相続人その他除却工事に関して権限を有すると町長が認める者であること。
- (2) 共有又は相続人等が複数いる場合は、全員の同意があること。
- (3) 町税を滞納していないこと。
- (4) 上峰町暴力団排除条例（平成 24 年条例第 6 号）第 2 条第 2 号から第 4 号までに規定する暴力団員、暴力団員等又は暴力団等でないこと。

(補助対象事業)

第 5 条 補助金の交付の対象となる事業（以下「補助対象事業」という。）は、補助対象者が実施する補助対象建物の除却工事とし、その請負者は次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

- (1) 県内に本店を有する法人又は県内に住所を有する個人であること。
- (2) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）別表第 1 下欄に掲げる土木工事業、建築工事業若しくは解体工事業に係る同法第 3 条第 1 項の許可を受けた者又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）第 21 条第 1 項に規定する解体工事業に係る登録を受けた者であること。
- (3) 上峰町暴力団排除条例第 2 条第 2 号から第 4 号までに規定する暴力団員、暴力団員等又は暴力団等でない者であること。

(補助対象経費)

第 6 条 補助金の交付の対象となる経費は、補助対象者が発注する補助対象建物の除却工

事に係る経費又は国土交通大臣が定める標準建設費のうち除却工事費として算出した額（次項において「標準除却工事費」という。）のいずれか低い額とする。

2 標準除却工事費は、補助金の交付決定日を基準として算出する。

（補助金の額）

第7条 補助金の額は、前条第1項の額に2分の1を乗じて得た額とし、100万円を限度とする。

2 前項の補助金の額に1,000円未満の端数が生じた場合は、その端数を切り捨てるものとする。

（事前調査）

第8条 補助金の交付を受けようとする者は、規則第3条の規定による交付申請に先立って、事前調査申込書兼判定書（様式第1号）に関係書類を添えて提出し、町が実施する事前調査により、当該建物が不良住宅であることの判定を受けなければならない。

2 町長は、前項の申込みがあったときは、調査を行い、その結果を事前調査申込書兼判定書により当該申込みを行った者に通知するものとする。

3 前項の調査の方法及び判定基準は、別に定めるものとする。

（補助金交付の申請）

第9条 前条第2項の規定により不良住宅に該当する旨の通知を受けた者であって補助金の交付を申請しようとするもの（以下「申請者」という。）は、補助対象事業に着手する前に上峰町不良住宅除却事業費補助金交付申請書（様式第2号）に関係書類を添えて町長に提出しなければならない。

（手続の代行）

第10条 補助金の交付を受けようとする者は、補助金の交付申請等の手続について、代理人を選任し、委任状（様式第3号）の提出により委任することができる。

（補助金交付の決定）

第11条 町長は、第9条の規定による申請があったときは、その審査を行い、適当と認められたものについて補助金の交付を決定し、上峰町不良住宅除却事業費補助金交付決定通知書（様式第4号）により申請者に通知するものとする。

（事業の着手）

第12条 補助対象事業は、前条の規定による補助金の交付決定後に着手しなければならない。

（補助金変更交付の申請）

第13条 申請者は、第11条の規定により補助金の交付を決定した後、第9条の申請内容に変更がある場合は、上峰町不良住宅除却事業費補助金変更交付申請書（様式第5号）に関係書類を添えて町長に提出しなければならない。

（補助金変更交付の決定）

第14条 町長は、前条の規定による申請があったときは、その審査を行い、適当と認められたものについて補助金の変更交付を決定し、上峰町不良住宅除却事業費補助金変更交付決定通知書（様式第6号）により申請者に通知するものとする。

（補助金交付申請の取下げ）

第15条 申請者が事情により補助対象事業を中止しようとするときは、上峰町不良住宅除却事業費補助金交付申請取下書（様式第7号）を町長に提出しなければならない。

（補助対象事業の完了報告）

第16条 申請者は、補助対象事業が完了したときは、完了の日から起算して30日以内又

は補助金の交付決定のあった年度の 3 月 31 日のいずれか早い日までに、上峰町不良住宅除却事業完了報告書（様式第 8 号）に次に掲げる書類を添えて、町長に提出し、その検査を受けなければならない。

- (1) 除却工事請負契約書の写し
- (2) 領収書の写し（除却工事を行った業者が発行したもの）
- (3) 工事の施工前、施工中及び施工後の写真
- (4) その他町長が必要と認める書類

- 2 町長は、前項の事業完了報告書を受領したときは、内容の審査を行い、適当と認めるときは、補助金の額を確定し、上峰町不良住宅除却事業費補助金交付確定通知書（様式第 9 号）により申請者に通知するものとする。

（補助金の交付）

第 17 条 補助金の交付は、前条の規定により補助金の額が確定した後に行うものとする。

- 2 申請者は、前項の規定により補助金の額が確定した場合において補助金の交付を受けようとするときは、上峰町不良住宅除却事業費補助金交付請求書（様式第 10 号）を町長に提出しなければならない。

（補助金の交付決定の取消し等）

第 18 条 町長は、補助金の交付を受けた者が次の各号のいずれかに該当するときは、交付の決定を取り消すことができる。この場合において、既に補助金が交付されているときは、町長は、期限を定めてその返還を命ずるものとする。

- (1) 虚偽の申請その他不正の手段により補助金の交付又は交付の決定を受けたとき。
- (2) 補助金を他の用途に使用したとき。
- (3) 補助金の交付の決定の内容又はこれに付した条件その他法令に基づく命令に違反したとき。
- (4) 条例、規則又はこの要綱の規定に違反したとき。

（書類の保管）

第 19 条 補助対象事業に関する書類は、当該補助対象事業完了後 5 年間保存するものとする。

（その他）

第 20 条 この要綱の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

6. 上峰町空き家バンクに関する要綱

令和3年9月17日
告示第22号

(趣旨)

第1条 この要綱は、町内における空き家の情報を広く提供することにより、空き家の売買及び賃貸借の促進、町内への移住及び定住の促進並びに地域の活性化を図るために町が実施する空き家情報登録制度（以下「上峰町空き家バンク」という。）に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家 個人の居住を目的として建築し、かつ、登記をしている建物（区分所有建物を含む。）で、現に居住していない（近く居住しなくなる予定があるものを含む。）ものをいう。ただし、民間事業者による売却又は賃貸を目的とする建物を除く。
- (2) 住宅用地 空き家が建築されている宅地（区分所有建物にあっては敷地利用権又は敷地権）をいう。
- (3) 所有者等 町内の空き家若しくは住宅用地に係る所有権その他の権利（借地権のうち、土地所有者の同意のない土地賃借権を除く。）により売却又は賃貸（転貸を除く。）を行うことができる者をいう。
- (4) 上峰町空き家バンク 空き家の売却又は賃貸を希望する所有者等から申込みを受けて登録した空き家の情報を必要と認める範囲内で公開し、空き家の利用を希望する者に提供する仕組みをいう。
- (5) 全国版空き家バンク 国土交通省が選定した事業者が運営し、地方自治体により設置された空き家バンクに登録されている空き家情報等を集約化することで全国の空き家情報等を公開し、提供する制度をいう。
- (6) 協会 公益社団法人佐賀県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会佐賀県本部をいう。
- (7) 業者 町が協会より提供を受けた事業者名簿に掲載されている宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の免許を受けている宅地建物取引業者をいう。
- (8) 併用住宅 1つの建物に居住部分以外の店舗や事務所等を含む建築物をいう。
- (9) 登録物件 上峰町空き家バンクに登録した物件をいう。

(協会との協定)

第3条 町長は、上峰町空き家バンクを円滑に運営するため、協会と上峰町空き家バンクの媒介等に関する協定を結ぶものとする。

(物件の登録申込み等)

第4条 上峰町空き家バンクに物件の情報を登録しようとする所有者等（以下「登録希望者」という。）は、上峰町空き家バンク登録申込書（様式第1号）及び上峰町空き家バンク登録カード（様式第2号）を町長に提出しなければならない。

2 登録希望者は、前項の規定による登録の申込みをした場合において、宅地建物取引業法第3条第1項の免許を受けている宅地建物取引業者と媒介契約を行っていないときは、業者と媒介契約をしなければならない。

3 前項の規定により媒介契約相手を選択する際は、町長が協会から提供を受けた名簿を登

録希望者に示し、その中から登録希望者が選択して決定しなければならない。

- 4 登録希望者が契約している媒介契約事業者又は前項の規定により決定した業者（以下「媒介業者」という。）は、第1項の規定により提出された上峰町空き家バンク登録カードの内容を確認し、物件調査の結果を上峰町空き家バンク物件調査結果報告書（様式第3号）により町長に報告しなければならない。

（物件の登録）

第5条 町長は、前条第4項の報告書を確認の上、適当であると認めた場合には、当該物件を上峰町空き家バンクに登録するものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、物件が次の各号のいずれかに該当する場合は、その情報を登録することができない。

- (1) 法令等に違反している空き家
- (2) 老朽、損傷等が著しい管理不全な状態の空き家
- (3) 併用住宅で、居住部分以外の店舗、事務所等の専有する床面積部分が延床面積の2分の1以上又は居住部分の床面積が50平方メートル未満の空き家
- (4) 所有者等の探索が複雑化している空き家
- (5) 競売に付されている空き家
- (6) 前各号に掲げるもののほか、町長がその情報を登録することが適当でないと認める空き家

- 3 町長は、前2項の規定により登録の可否を決定したときは、上峰町空き家バンク登録完了（不登録）通知書（様式第4号）を登録希望者に通知するものとする。

- 4 第1項の規定による登録の有効期間は、当該登録の翌日から起算して1か年とする。

- 5 町長は、上峰町空き家バンクに登録していない物件で、上峰町空き家バンクに登録することが適当と認められるものは、当該所有者等に対して登録を勧めることができる。

（登録期間の延長）

第6条 前条第3項の規定による登録完了の通知を受けた者（以下「物件登記者」という。）は、当該登録の有効期間の満了後も引き続き登録を希望する場合は、当該登録の有効期間満了の日の1か月前までに、上峰町空き家バンク登録期間延長申出書（様式第5号）を町長に提出しなければならない。

- 2 前項の規定により延長することができる期間は、2か年とする。ただし、延長する回数には、制限を設けないものとする。

（登録事項の変更の届出）

第7条 物件登記者は、当該登録事項に変更があったときは、上峰町空き家バンク登録内容変更届（様式第6号）に上峰町空き家バンク登録カードを添えて町長に届け出なければならない。

- 2 町長は、前項の規定による届出があった場合において、適当であると認めたときは、上峰町空き家バンクの登録事項を更新するものとする。

（登録の抹消の申請）

第8条 物件登記者は、上峰町空き家バンクに登録されている情報を抹消しようとするときは、上峰町空き家バンク登録抹消申請書（様式第7号）を提出しなければならない。

（登録の抹消）

第9条 町長は、登録物件が次に掲げる事項に該当するときは、登録を抹消するとともに、上峰町空き家バンク登録抹消通知書（様式第8号）により当該物件登記者に通知するものとする。

- (1) 当該物件に係る所有権その他の権利により売却又は賃貸を行うことができる権利に異動があったとき。
- (2) 第4条第1項の規定による提出書類に虚偽の記載があったとき。
- (3) 第5条第1項の規定により登録をした日の翌日から起算して1か年が経過したとき及び第6条第1項の申出による延長期間が経過したとき。ただし、抹消される前に物件登録者が上峰町空き家バンク登録期間延長申出書を町長に提出した場合は、この限りでない。
- (4) 前条の申請があったとき。
- (5) 上峰町空き家バンクに登録されていることが不適当と町長が認めたとき。

(情報の公開)

第10条 町長は、登録された物件の情報（当該登録に係る物件登録者の個人情報を除く。）について、町ホームページ及び全国版空き家バンク等を通じて広く公開するものとする。

(利用の申込み等)

第11条 上峰町空き家バンクに登録された物件の購入又は賃借の申込みをしようとする者（以下「利用希望者」という。）は、上峰町空き家バンク利用申込書（様式第9号）を町長に提出しなければならない。

- 2 町長は、前項の規定による申込書の提出があった場合は、その内容を確認し、当該希望物件の物件登録者及び媒介業者に通知するものとする。

(物件登録者と利用希望者との交渉等)

第12条 物件登録者と利用希望者との登録物件に関する交渉及び売買契約又は賃貸借契約については、媒介業者が行うものとし、町長は、直接これに関与しないものとする。

- 2 媒介業者は、前項の交渉及び契約の結果を上峰町空き家バンク物件交渉結果報告書（様式第10号）により、速やかに町長に報告しなければならない。
- 3 交渉及び契約に関する一切の紛争については、当事者間で解決するものとする。

(空き家の保全)

第13条 物件登録者は、利用希望者と契約が成立するまでの間又は当該契約の成立後も物件登録者が権利を有する間においては、登録物件の保全に努めるものとする。

(運用上の注意)

第14条 この要綱の規定は、上峰町空き家バンクを利用する取引以外による物件の取引を妨げるものではない。

(個人情報の保護)

第15条 この要綱に基づく個人情報の取扱いについては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び上峰町個人情報保護法施行条例（令和5年上峰町条例第2号）に定めるところによる。

(暴力団等の排除)

第16条 上峰町暴力団排除条例（平成24年条例第6号）に規定する暴力団員及び暴力団関係者は、上峰町空き家バンクを利用することができない。

(その他)

第17条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和3年10月1日から施行する。

附 則（令和5年5月16日告示第20号）

この要綱は、公布の日から施行し、デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和3年法律第37号）附則第1条第7号に掲げる規定（同法第51条の規定に限る。）の施行の日から適用する。