第２次天城町空家等対策計画

令和４年３月

天　城　町

目　　次

第１章 計画の概要
１．背景 ・・・・・・・・・・ １
２．計画の位置づけ ・・・・・・・・・・ １
３．計画期間 ・・・・・・・・・・ １
４．対象地区 ・・・・・・・・・・ １
５．対象とする空家等の種類 ・・・・・・・・・・ １
６．これまでの取組状況と課題 ・・・・・・・・・・ ２
７．今後の空家等対策の基本的な指針 ・・・・・・・・・・ ５
第２章 空家等対策の実施体制
１．庁内の組織体制及び役割 ・・・・・・・・・・ ６
２．天城町空家等対策審議会 ・・・・・・・・・・ ６
３．関係機関との連携 ・・・・・・・・・・ ６
第３章 空家等の調査
１．趣旨 ・・・・・・・・・・ ８
２．立入調査 ・・・・・・・・・・ ８
３．所有者等の確認 ・・・・・・・・・・ ８
４．所有者等が確認できない場合 ・・・・・・・・・・ ８
第４章 空家等の適切な管理の促進
１．趣旨 ・・・・・・・・・・ １０
２．相談体制の整備 ・・・・・・・・・・ １０
３．所有者の意識の向上 ・・・・・・・・・・ １０
第５章 特定空家等に対する措置及びその他の対処
１．趣旨 ・・・・・・・・・・ １１
２．措置の対象 ・・・・・・・・・・ １１
３．措置の実施 ・・・・・・・・・・ １１
４．税制上の措置について ・・・・・・・・・・ １１
５．その他の対処 ・・・・・・・・・・ １２
第６章 空家等及び跡地の活用の促進
１．趣旨 ・・・・・・・・・・ １３
２．利活用可能な空家等の情報提供 ・・・・・・・・・・ １３
３．町補助金の活用促進 ・・・・・・・・・・ １３
４．地域交流，地域活性化の拠点としての利活用 ・・・・・・・・・・ １３
資料編
１．空家等対策の推進に関する特別措置法 １４
２．天城町空家等対策の推進に関する条例 １９

第１章　計画の概要

１．背景

急激に進行する少子高齢化社会のなかで，空家に関する問題は，全国的に表面化している。特に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・景観保全等の面で住民生活に悪影響を及ぼすことが懸念されており，早急な解決が求められている。

このようなことから，国は，この空家問題の抜本的な解決策として平成 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。）を全面施行し，空家等について，各自治体に立入調査の権限を付与し，所有者に修繕や撤去などの勧告，命令を行えるほか，最終的に行政代執行による撤去もできることを定めた。

本町では，平成 26 年９月に「天城町空き家等の適正管理に関する条例」を制定し，管理不全な状態にある空家等の所有者への指導を実施，さらに平成 28 年 12 月に法の制定に基づき「天城町空家等対策の推進に関する条例」（以下「条例」という。）を施行した。また，平成 29 年３月に「天城町空家等対策計画」（以下，「空家等対策計画」という。）を策定し，空家等の適正管理や利活用に取り組んできた。令和４年２月 28 日をもってこの計画が終了するため，これまでの５年間で把握できた課題をふまえ，引き続き，町民の生命，身体又は財産の保護及び生活環境の保全を図るとともに，空家等の活用を促進し，安全・安心なまちづくりを推進するべく，新たに本計画を策定する。

２．計画の位置づけ

この「空家等対策計画」は，法第６条の規定に基づき，地域社会の健全な維持のため，空家等に関する問題について本町が取り組むべき対策の方向性等について，基本的な考え方を示したものであり，本町空家等対策の基礎となるものである。

３．計画期間

空家等対策計画の計画期間は，令和４年３月から令和９年３月までの期間とし，社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

４．対象地区

空家等対策計画の対象地区は町内全域とする。

５．対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家の種類は，法第２条第１項に規定された「空家等」及び第２項に規定された「特定空家等」とする。

なお，地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から特定空家等か

ら優先して対策を講じるものとする。

○空家等

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。

○特定空家等

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。

６．これまでの取組状況と課題

空家等の状況

取組状況

平成２８年度，令和２年度に外観目視による空家実態調査を行った。３３件増加しており今後も増加が見込まれる。

【令和２年度空家調査結果】

調査件数：４２５件

空家件数：２８１件（平成２８年度調査　空家件数　２４８件）

【集落別空家件数】

集落	空家件数	集落	空家件数
与名間	１４件	平土野	３１件
松原西区	２３件	兼久	３０件
松原上区	１３件	大津川	４件
前野	１７件	瀬滝	３９件
岡前	１０件	当部	７件
浅間	２７件	三京	１０件
天城	３０件	西阿木名	２６件

【状態別空家件数】

Ａ：目立った腐朽破損は無く，今後の利活用が見込まれる。	７２件
Ｂ：腐朽破損はあるが，一部修繕により利活用が見込まれる。	６２件
Ｃ：腐朽破損や老朽により，利活用には大規模改修が必要。	８０件
Ｄ：腐朽破損が著しく，倒壊や飛散するおそれが認められる。	４０件
Ｄ１：Ｄの状態でかつ隣接する建築物，道路に影響がある。	２３件
草木の繁茂等により建物の評価ができない。	４件

課題

空家等の発生や活用による空家件数の把握や状態の変化，危険性の把握が必要である。

管理不全な空家等の解消

<table>
<tr><td>取組状況</td><td>住民からの相談や空家調査により特定空家等と判断された空家等から助言・指導等の措置を講じている。また，管理不全な状態と判断された空家等へ適正管理について通知文書を行っている。

平成 28 年度～令和 3 年度（令和 4 年 2 月 1 日現在）
<table><tr><td>文書等指導件数
（同一物件への重複あり）</td><td>19 件</td></tr><tr><td>指導対象空家等件数</td><td>12 件</td></tr><tr><td>うち対応された件数</td><td>6 件</td></tr></table>
令和 3 年度（令和 4 年 2 月 1 日現在）
<table><tr><td>適正管理通知文書発送件数
（同一物件への重複あり）</td><td>18 件</td></tr><tr><td>対象空家等件数</td><td>17 件</td></tr><tr><td>うち対応された件数</td><td>4 件</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>課題</td><td>文書により空家等の現況を知る所有者等もいた。所有者等からは空家等の解体撤去の意思はあるものの費用面から解体できないという相談があった。管理不全な空家等の解体撤去に対する補助制度の検討が必要である。</td></tr>
</table>

空家等に関する施策の周知

<table>
<tr><td>取組状況</td><td>広報紙や町ホームページ，天城町ユイの里テレビ等で本町の空家等に関する施策を周知している。
・天城町空き家バンク（情報登録）制度（以下「空き家バンクという」）
・天城町空き家改修費補助事業
・天城町お帰りなさい住宅改修補助事業</td></tr>
<tr><td>課題</td><td>【空き家バンク】
空き家バンク登録件数は増加しているが，空家を探している側の需要を満たしていない。町外の空家所有者への周知が必要である。
【天城町空き家改修費補助事業】
空き家バンク登録件数と共に補助実績も増加している。空き家バンク同様，町外の所有者への周知が必要である。
【天城町お帰りなさい住宅改修補助事業】
令和２年度から始まった補助事業であり，Ｕターン希望者への周知が不足している。帰省者が多い時期に情報提供を行う等周知方法に検討が必要である。

固定資産税納付書へ施策を周知するチラシの同封を検討する。</td></tr>
</table>

補助事業の活用の促進

<table>
<tr><td>取 組 状 況</td><td>
空き家バンク・天城町空き家改修費補助事業及び天城町お帰りなさい住宅改修補助事業を活用し，空家等の解消及び利活用を図っている。

【空き家バンク】（登録取り消し物件を除く）
<table>
<tr><td>年度</td><td>H27</td><td>H28</td><td>H29</td><td>H30</td><td>R1</td><td>R2</td><td>R3</td><td>計</td></tr>
<tr><td>件数</td><td>2 件</td><td>1 件</td><td>1 件</td><td>6 件</td><td>4 件</td><td>14 件</td><td>11 件</td><td>39 件</td></tr>
</table>
(※R3 年度実績，合計の値は，令和 4 年 2 月 1 日現在の見込み値)

【天城町空き家改修費補助金】
<table>
<tr><td>年度</td><td>H30</td><td>R1</td><td>R2</td><td>R3</td><td>計</td></tr>
<tr><td>件数</td><td>5 件</td><td>1 件</td><td>6 件</td><td>9 件</td><td>21 件</td></tr>
</table>
(※R3 年度実績，合計の値は，令和 4 年 2 月 1 日現在の見込み値)

【天城町お帰りなさい住宅改修補助金】
<table>
<tr><td>年度</td><td>R2</td><td>R3</td><td>計</td></tr>
<tr><td>件数</td><td>0 件</td><td>2 件</td><td>2 件</td></tr>
</table>
(※R3 年度実績，合計の値は，令和 4 年 2 月 1 日現在の見込み値)
</td></tr>
<tr><td>課 題</td><td>
【空き家バンク】
空き家バンク登録物件数は増加しているものの，本町北部・中部に所在する登録物件が多く，南部には少ない。
【天城町空き家改修費補助事業】
令和３年度に空き家バンクに登録された物件 11 件のうち９件が空き家改修費補助金を活用又は活用を希望している。改修を必要としない空家の掘り起こしが必要である。
【天城町お帰りなさい住宅改修補助事業】
令和２年度から始まった補助事業であり，Ｕターン希望者への周知が不足している。帰省者が多い時期に情報提供を行う等周知方法に検討が必要である。
</td></tr>
</table>

国等の補助の活用

<table>
<tr><td>取 組 状 況</td><td>空き家再生等推進事業（国：社会資本整備総合交付金）を活用し，町が利活用可能な空家を借上げ改修を行い，町営住宅として運営している。また，同事業を活用し空家を除却した後，バスケットボールリンクを設置した。

【空き家再生等推進事業（国：社会資本整備総合交付金)】(活用事業タイプ)
<table>
<tr><td>年度</td><td>H27</td><td>H28</td><td>H29</td><td>H30</td><td>R1</td><td>R2</td><td>R3</td><td>計</td></tr>
<tr><td>件数</td><td>1件</td><td>3件</td><td>0件</td><td>0件</td><td>1件</td><td>0件</td><td>0件</td><td>5件</td></tr>
</table>
【空き家再生等推進事業（国：社会資本整備総合交付金)】(除却事業タイプ)
<table>
<tr><td>年度</td><td>R1</td><td>R2</td><td>R3</td><td>計</td></tr>
<tr><td>件数</td><td>1件</td><td>0件</td><td>0件</td><td>1件</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>課 題</td><td>空家所有者から活用事業タイプについて相談はあるものの耐震性の問題から，利用できていない。また，所有者が行う空家の解体撤去に対する補助の相談もあり，空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）を利用した間接補助の検討が必要である。</td></tr>
</table>

７．今後の空家等対策の基本的な指針

（１）安心・安全が守られ，災害に強いまちづくり

特定空家等は，火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため，空家等の適切な管理及び除去を促進することにより，地域住民が安心・安全に暮らせ，災害に強いまちづくりを目指す。

（２）良好な環境で快適に暮らせるまちづくり

特定空家等は，周辺環境への悪影響の長期化が懸念され，多くの問題を生み出すことから，その発生を防止することで良好な住環境を維持し，住民が快適に暮らせるまちづくりを目指す。

（３）移住交流・定住促進による活気のあるまちづくり

空家実態調査の情報を活用し，相談体制を整備することにより，空き家バンク登録への誘導など移住交流や定住促進に繋げ，活気あるまちづくりを目指す。

第２章　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
企　画　財　政　課	・空家等の調査，適切な管理及び活用の促進 ・空家等の措置，対処の実施 ・町審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
く　ら　し　と　税　務　課	・環境衛生対策及び措置等 ・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企画財政課への開示 ・法第 10 条第３項の規定に基づいた戸籍謄本等の企画財政課への開示
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 委 員 会 総 務 課	・通学路の安全確保などその他児童及び生徒の危険防止

２．天城町空家等対策審議会

（１）趣旨

町は，条例第８条の規定に基づき，天城町空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を設置する。

（２）所掌事務

審議会では，下記の協議を行うものとする。

①　空家等対策計画の策定及び変更に関すること。

②　空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。

③　空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。

④　特定空家等に対する措置の方針に関すること。

⑤　その他審議会において必要と認められる事項。

（３）構成

審議会の構成については，条例第８条第２項及び第３項の規定に基づき，法務，不動産，建築等に関する知識経験を有する者その他町長が必要と認める者計 10 人以内とする。

３．関係機関との連携

（１）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

（２）不動産業者

所有者の空家等利活用相談等

（３）建設業者

空家等の解体や改修の相談及び対応等

（４）警察

危険回避のための対応等

（５）消防

災害対策及び災害時の応急措置等

（６）自治会

空家等の情報の提供等

第３章　空家等の調査

１．趣旨

住民からの情報等や，町の調査により作成したデータベースを基に把握した管理不全な状態にある空家等に立入調査を行うとともに，助言・指導等により所有者等に自らの責任において適正な維持管理を促すため，所有者等を確認するための調査を行う。

２．立入調査

（１）適切な管理が行われていない空家等の敷地内に立ち入り，必要な調査を行う。
（２）所有者・関係者等に質問し，必要な報告を求める。

３．所有者等の確認

（１）当該空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行う。
（２）登記情報・建築確認申請情報で，事実確認を行う。
（３）所有者が死亡し，相続登記未了の場合は，戸籍情報で相続人の確認を行う。
（４）調査結果に基づき，該当者に通知し，所有者等を確定する。

４．所有者等が確認できない場合

（１）未登記の空家等

①所有者等確認のため，法第 10 条第１項の規定に基づき，固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い，開示された情報をもとにして，所有者等の確認を行う。
②固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は，「過失なく所有者等を確知できない」所有者等不明の空家等と判断する。ただし，その場合においても引き続き所有者等を特定するよう努める。

（２）所有者不存在の確認

①法定相続人が相続放棄した場合，固定資産税情報のうち所有者等に関する情報開示請求を行い，法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。
②固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は，家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。
③法定相続人全員の相続放棄が確認され，さらに相続財産の管理人が選任されていないと確認された場合は，所有者等不存在の空家等とする。
④これらの方法で確認できない場合は，「過失なく所有者等を確知できない」所有者等不明の空家等と判断する。ただし，その場合においても引き続き所有者等を特定するよう努める。

（3）所有者等の行方不明の確認

所有者等の確認のため該当者に送付した郵便が返送され，明らかにその住所地に不存在であると確認された場合は,「過失なく所有者等を確知できない」所有者等不明の空家等と判断する。ただし，その場合においても引き続き所有者等を特定するよう努める。

第４章　空家等の適切な管理の促進

１．趣旨

町は，個人の財産である空家等の管理は，所有者等が自ら行うことが原則であることの理解を改めて促し，空家等が管理不全状態になることを未然に防ぐための対策を進めていくものとする。

２．相談体制の整備

町は，空家等に関する相談窓口を企画財政課内に設置し，相談には職員が適切に対処する。

（１）職員のスキルアップ

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため，国，県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加することにより，担当職員のスキルアップを図る。

（２）天城町空家等対策審議会及びその他関係機関との連携

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため，対応が困難な事例等については，審議会及びその他関係機関と連携し対応していく。

３．所有者の意識の向上

町は特定空家等の発生を未然に防ぐため，所有者等の意識向上に努める。

（１）所有者等への意識啓発

町は，広報誌及び町ホームページ等を通じて，空家等の管理について所有者等への意識啓発に努める。

（２）情報提供による支援

町は，広報誌及び町ホームページ等を通じて，空家等の所有者等に対して，町が実施する施策についての情報提供を行う。

第５章　特定空家等に対する措置及びその他の対処

１．趣旨

町は，空家等について，必要な措置を講じることによって，町内の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持に努めるものとする。

２．措置の対象

町は，町内の空家等のうち地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため特定空家等から優先して措置を行うものとする。措置については、「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を参考に，実施するものとする。また、措置については，必要に応じて町審議会で協議，検証し実施するものとする。

３．措置の実施

（１）助言・指導

町長は，法第 14 条第１項の規定に基づき，空家等（特定空家等から優先）の所有者等に対して，適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・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法 14 条第２項の規定に基づき，適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行う。

（３）命令

①町長は，勧告を行っても改善が見られない場合で，著しく管理不全な状態であると認めたときは，法第 14 条第３項の規定に基づき，所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じる。

②命令を実施する場合においては，法第 14 条第４項の規定に基づき，あらかじめ，その措置を命じようとする者又はその代理人に対し，意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。

（４）行政代執行

① 町長は，命令を行っても改善が見られない場合は法第 14 条第９項の行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき，所有者等に代わり，当該空家等の除去等必要な措置を講ずる。

② この措置に要した費用については，当該所有者等に請求する。

４．税制上の措置について

町は，本章で掲げる「勧告」の対象となった特定空家等については，住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置から除外されることを留意し，所有者に対して周知するものとする。

５．その他の対処

町は，前項に掲げる措置のほか必要な対処については，町審議会等と協議したうえで決定し，実施するものとする。

なお，災害時等緊急の場合のは，条例第９条により，空家等の管理不全な状態が切迫していると認められるときは，管理不全な状態を回避するために必要最低限の措置をとることができる。

第６章　空家等及び跡地の活用の促進

１．趣旨

町は，町内の特定空家等の解体により空家等の解消に努めるとともにその他の空家等及び跡地の有効活用を促進していくための方策を検討する。

２．利活用可能な空家等の情報提供

町は，空き家バンク事業等を実施することにより，空家等の解消，住環境の整備及び定住促進等に繋げていくものとする。

○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。

３．町補助金の活用促進

町は，空家等に関する補助金について，情報提供等を行うことで活用を促すことにより，空家等の解消に努める。

○天城町空き家改修費補助金

町内における空家の利活用を促進し,地域の活性化と良好な住環境を確保するため,空家の改修，修繕等に対し補助金を交付する。

○お帰りなさい住宅改修補助金

本町へのＵターンを促進し、進行する人口減少の抑制と活力ある地域社会を実現するために,居住者のいない実家等の改修に対し補助金を交付する。

４．地域交流，地域活性化の拠点としての利活用

町は，空家等及び跡地を地域交流及び地域活性化の拠点として利活用する方策について，関係機関等と協議を行っていく。

資料編

１．空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

（目的）

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

（定義）

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

２　この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

（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、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

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

（基本指針）

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

２　基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二　次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

（空家等対策計画）

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

２　空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一　空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二　計画期間

三　空家等の調査に関する事項

四　所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五　空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六　特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七　住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八　空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

（協議会）

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

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

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

（都道府県による援助）

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

（立入調査等）

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

２　市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通

知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4　第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5　第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

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

2　都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもの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　前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
6　市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
7　市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
8　第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
9　市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
１０　第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
１１　市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
１２　前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
１３　第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
１４　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
１５　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通

省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

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

（過料）

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

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

附　則

（施行期日）

１　この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

（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。

１．天城町空家等対策の推進に関する条例

天城町空家等対策の推進に関する条例

（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、町の空家等対策の推進に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第２条　この条例において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（１）　空家等

町内に所在する建築物その他の工作物で、現に人が居住せず、若しくは使用しないものと同様の状態にあるもの及びその敷地をいう。

（２）　管理不全な状態

次に掲げるいずれかの状態をいう。

ア　良好な景観を著しく阻害する状態

イ　老朽化又は台風等の自然災害による倒壊及び建築材の飛散など、人の生命、身体又は財産に被害を及ぼすおそれがあると認められる状態

ウ　不特定の者に建築物に侵入されるおそれがあるなど、防火・防犯上不適切な状態

エ　アからウまでに掲げるもののほか、町長が管理不全な状態と認める状態

（３）　所有者等

空家等を所有し、又は管理する者をいう。

（４）　町民等

町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

（町の責務）

第３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ものとする。

（所有者等の責務）

第４条　空家等の所有者等は、空家等が管理不全な状態にならないよう自らの責任において、適正な管理を行わなければならない。

（情報提供）

第５条　町民等は、管理不全な状態の空家等があると認めるときは、速やかに町に当該空家等の情報を提供するよう努めるものとする。

（実態調査）

第６条　町長は、前条の規定による情報の提供を受けたとき、又は管理不全な状態の空家等があると認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、当該空家等の所有者等の所在、管理不全な状態の程度等を調査するものとする。

２　町長は、前項の規定による調査を行う場合において必要があると認めるときは、職員に管理不全な状態にある空家等に立ち入らせ、調査させることができる。

３　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。

４　第２項の規定による権限は、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。

（助言、指導等に係る手続）

第７条　町長は、法第14条第１項から第３項までの規定により必要な措置を助言し、指導し、若しくは勧告し、又は命じようとする場合において必要があると認めるときは、次条に規定する審議会の意見を聴くものとする。

（審議会の設置等）

第８条　前条に定める事項のほか、町長の諮問に応じ、特定空家等に関する措置等に関する事項を調査審議するため、天城町空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

２　審議会は、委員10人以内をもって組織する。

３　委員は、法務、不動産、建築等に関する知識経験を有する者その他町長が必要と認める者のうちから、町長が委嘱する。

４　委員の任期は、２年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

５　委員は、再任されることができる。

６　審議会に会長を置き、委員の互選によって定める。

７　会長は、審議会を代表し、会務を総理する。

８　会長に事故があるとき又は欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

９　委員は、職務上知り得た情報を外部に漏らしてはならない。委員の職を退いた後も同様とする。

（緊急安全措置）

第９条　町長は、空家等の管理不全な状態が切迫していると認められるときは、管理不全な状態を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）をとることができる。

２　町長は、緊急安全措置をとる場合は、当該所有者等の同意を得て実施するものとする。

３　町長は、緊急安全措置をとったときは、その費用を所有者等から徴収することができる。

（警察署その他の関係機関との連携）

第10条　町長は、必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察署その他の関係機関に第６条並びに法第９条及び第14条の規定により町長が行う措置に関する情報を提供し、当該空家等について適切な管理が実施されていない状態を解消するために必要な協力を求めることができる。

（その他）

第11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、別に定める。

附　則

（施行期日）

１　この条例は、公布の日から施行する。

（天城町空き家等の適正管理に関する条例の廃止）

２　天城町空き家等の適正管理に関する条例（平成 26 年９月 30 日条例第 11 号）は、廃止する。