

日南町空き家等対策計画



鳥取県日南町

令和7年3月

Contents

第1章 基本方針	3
1. はじめに	3
第2章 空き家対策の現況	4
1. 日南町の空き家状況	4
2. 倒壊危険家屋の撤去	4
3. 空き家の有効利活用	4
4. 日南町老朽危険家屋解体撤去補助金	4
(1) 補助対象の要件等	5
(2) 空き家による周辺への影響	5
(3) 補助対象経費と補助金額	6
第3章 空き家対策の基本的事項	7
1. 空き家等に関する対策に関する基本的な方針	7
2. 計画の実施地区の区域	7
3. 対象とする空き家の種類	7
4. 計画期間	7
5. 空き家等の調査に関する事項	7
(1) 実態調査	7
(2) 立入調査	7
(3) 所有者等の確認	8
(4) 所有者が確認できない場合の対処方法	8
(5) データベースの作成	8
6. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項	9
7. 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項	10
(1) 管理不全空き家等	10
(2) 特定空き家等	10
(3) 緊急措置	11
8. 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項	12
9. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項	12
(1) 町の実施体制	12
(2) 日南町空き家対策協議会	12
10. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	12
(1) 実施の判断	13
(2) 所有者非対応	13
(3) 所有者不存在	13
(4) 所有者行方不明	13
(5) 所有者不明	14

(6) 費用請求	14
第4章 日南町空き家バンク	15
1. 日南町空き家情報活用制度「空き家バンク」	15
2. 空き家バンクの登録状況	16
3. 空き家バンク事業の充実	17
第5章 空き家等対策計画の推進	18
1. 今後の空き家対策の方針	18
2. 具体的な目標数値	19
【資料編】	20
《資料1》	
日南町空き家対策協議会運営規程（平成27年規程第3号）	21
《資料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）	22
《資料3》	
日南町空き家等の適正管理に関する条例【逐条解説】（平成25年3月25日条例第3号）	32
《資料4》	
日南町空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成25年3月25日規則第6号）	37
《資料5》	
日南町老朽危険家屋等解体撤去補助金交付要綱（平成25年3月25日要綱第7号）	41
《資料6》	
日南町空き家情報活用制度要綱（平成18年1月10日要綱第1号）	44
《資料7》	
日南町空き家情報活用制度登録物件改修事業費補助金交付要綱（令和3年4月1日要綱第6号）	46
《資料8》	
日南町空き家家財道具等処分補助金交付要綱（令和3年4月1日要綱第6-1号）	49
《資料9》	
主な施策の経緯	51
《資料10》	
用語の定義	52
《資料11》	
解体について	54
《資料12》	
関連法令による空き家等の撤去フロー	55

第1章 基本方針

1. はじめに

人口減少や高齢化に伴う本町の空き家問題は年々、深刻化しており、とりわけ、景観、防犯、防災といった観点から、廃屋、危険家屋の対応が大きな行政課題となっている。こうした中、本町では、平成25年3月、「日南町空き家等の適正管理に関する条例」（平成25年3月25日条例第3号。以下「条例」という。）を制定した。空き家が不完全な管理によって老朽危険家屋とならないように、所有者等の責務とともに、空き家の適正管理に関する町の対応施策を細かく示したもので、県内町村初の空き家条例として注目を集めた。

そうした中、平成26年11月27日、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「特措法」という。）が公布され、平成27年5月26日に同法は全面施行となった。そこで本町は、平成27年9月、特措法に規定する「特定空き家等」の概念、空家対策を総合的かつ計画的に実施するための「空き家対策計画」の策定とその作成と実施に関する協議を行うための「空き家対策協議会」の設置を条例に盛り込むなど、特措法制定の理念を体現するために条例の一部を改正、老朽危険家屋等（特定空き家等）の撤去に関する方策の一層の強化を図ることとした。

その後も空き家は全国的に増加を続けており、令和5年12月13日には、空き家の「活用拡大」「管理の確保」「特定空き家等の除却等」の三本柱で総合的に空き家対策を強化するため、空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）が施行された。除却においては、そのまま放置すれば特定空き家等になるおそれのある空家（管理不全空き家等）が規定され、管理不全空き家等に対しても管理指針に即した指導及び指導をしても状態が改善されなければ勧告といった措置をとることが可能となった。

本町は平成25年に老朽危険家屋等解体撤去補助金制度を設け、町内の老朽危険家屋等の解体撤去又は倒壊家屋の撤去を行う者にその経費の一部を助成、空き家等が管理不全な状態になることの防止を図り、町内の生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進を図るといふ空き家対策に取り組んでいるところであるが、令和6年には補助額を増額し、一層の空き家対策の促進を図っている。

鳥取県の空き家率は15.7%（令和5年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）による）、本町は18.1%で依然として高く、今後、その数値は26%程度まで上昇するものと予測している。空き家等の適正管理は、所有者等の責務であるが、町は、町民や地域の安全安心確保のため、適切に管理されていない空き家等の所有者等に対し、適正な管理を促していくという責務がある。現行の法制度、条例等に従って、適切に管理されていない空き家等の実態把握に努めるとともに、それらに基づく具体的な対策計画をここに策定する。



第2章 空き家対策の現況

1. 日南町の空き家状況

総務省の令和5年住宅・土地統計調査速報集計によると、日本の空き家数は900万戸で、5年前より51万戸(6.0%)増えている。空き家率は13.8%で、5年前より0.2ポイント上昇し、過去最高となった。賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家率が最も高いのが徳島県で21.3%、2位以下は、和歌山、鹿児島、山梨、高知と続いている。鳥取県は15.7%（第24位）である。

日南町の空き家率は18.1%と、全国平均・県平均と比較しても依然高い状況にある。

(表1)

家屋総数 (令和6年度時点)	2,492戸
空き家等の数 (平成29年度調査ベース)	452戸
空き家等割合 (日南町)	18.1%
(全国平均)	13.8%
(鳥取県)	15.7%

出典：「令和5年住宅・土地統計調査結果」
(総務省統計局)

※家屋数…固定資産税等概要調書（第24表）より

2. 倒壊危険家屋の撤去

町では、倒壊危険家屋の所有者に対し、令和2年度に2件家屋撤去を依頼し、内1件については、行政代執行による空き家の撤去を行っている。

3. 空き家の有効利活用

町では、利活用可能な空き家については、移住・定住の受け皿や地域活性化の拠点施設としての利活用を促す取組を行ってきており、平成18年に創設した日南町空き家情報活用制度「空き家バンク」は、令和4年度から管理運営主体を（一社）山里Loadにちなんに移管し、移住・定住促進に係る各種の取組を包括的、専門的に行っている。

また、相談業務はもとより空き家の改修や取得、家財道具等の処分に要する経費の補助制度や、空き家を活用して創業する者に対するリノベーション費用の支援を行うなど、空き家バンクへの登録促進や空き家を利用した地域活性化を図っている。

4. 日南町老朽危険家屋解体撤去補助金

日南町老朽危険家屋解体撤去補助金は、日南町空き家等の適正管理に関する条例（平成25年3月25日条例第3号）の規定に基づき、町内の老朽危険家屋等の解体撤去又は倒壊家屋の撤去を行う者に、その経費の一部を補助し、空き家等が管理不全な状態になることの防止を図り、町内の生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的とする。制度導入以降、令和元年度以前に42戸、令和2年度に6戸、令和3年度に9戸、令和4年度に1戸、令和5年度に9戸、令和6年度に14戸と、これまでに81戸の空き家が補助金を活用して撤去されている。

○日南町空き家等の適正管理に関する条例の制定

(表2)

目的: 空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定め、空き家等が管理不全な状態になることの防止を図り、町内の生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与する。

運用

町民のみなさんからの情報提供



実態調査(状況によっては立入調査も)



建造物の老朽度・危険度判定基準表による診断



※所有者等への助言、指導、勧告、命令、行政代執行

※所有者等への助言等は、当該「空き家等対策計画」に基づいて実施する。また、特措法第16条には、首長の命令に違反した者に対し、50万円以下の過料、立入調査を拒んだものに対し20万円以下の過料に処すると規定されており、空き家等の所有者又は管理者には、周辺の生活環境に配慮した空き家等の適切な管理が求められることとなった。

(1) 補助対象の要件等

- 「建築物の老朽度・危険度判定基準表」における評点が150点以上であること。ただし、将来的に評点が150点以上になると認められる物件も対象。
- 所有権以外の権利が設定されていないこと
- 国、地方公共団体、独立行政法人等が所有権等を有していないこと
- 公共事業等による移転、建替え等の補償の対象になっていないこと
- 所有者等による建造物の建替えを目的としていないこと

(2) 空き家による周辺への影響

○空き家発生により外部不経済は、防災、防犯、衛生、景観など多岐に渡る

防災性の低下 …倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生の恐れ

防犯性の低下 …犯罪の誘発

ごみの不法投棄 …衛生の悪化、悪臭の発生

衛生の悪化、悪臭の発生 …蚊、蠅、ねずみ、野良猫の発生

風景、景観の悪化 …観光地などでは特に大きな問題に。雑草の繁茂、落ち葉の飛散も

(3) 補助対象経費と補助金額

町内の有資格業者による町内の老朽危険家屋等の解体撤去又は倒壊家屋の撤去に要した経費。補助金額は経費総額の1/2、上限1,200,000円。



第3章 空き家対策の基本的事項

1. 空き家等に関する対策に関する基本的な方針

- ・ 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）および日南町空き家等の適正管理に関する条例（平成25年3月25日条例第3号、以下「条例」という）に基づき、適切な管理が行われていない空き家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように適切に対策を講じる。
- ・ 災害（主に雪害）による被害を防ぐため、旧耐震基準によって建築された空き家等の緊急的又は予防的な除却を行う。
- ・ 町内空き家を利活用する場合に支援を行う。
- ・ 行政、町民、所有者等および関係機関が相互に連携しながら取り組む。
- ・ 空き家の公益的な活用の可能性について検討していく。
- ・ 計画の推進にあたっては第6次日南町総合計画や各種計画との整合性を図る。

2. 計画の実施地区の区域 実施地区の区域

所在地：日南町全域

面積：34,096ha

3. 対象とする空き家の種類

対象とする空き家等の種類は法第2条第1項に規定する「空家等」（以下、「空き家等」とする）とし、法第2条第2項に規定する「特定空家等」（以下、「特定空き家等」とする）及び法第13条第1項に規定する「管理不全空家等」（以下、「管理不全空き家等」とする）を含む。

4. 計画期間

計画の期間は、令和7年度を初年度とし、令和11年度を目標とする5年間とする。なお、計画の期間中であっても、税制改正など、社会情勢の変化に柔軟かつ適切に対応できるよう必要な見直しを行う。そして、令和11年度中には、令和12年度以降の空き家対策計画を策定する。

5. 空き家等の調査に関する事項

町内全域を調査対象として、条例に定める空き家等の状況について、実態調査や立入調査を実施し、データベースを作成する。

(1) 実態調査

- ・ 町民等から、適切に管理されていない空き家があるとの情報提供があった場合、町は速やかに法と条例に基づき実態調査を実施する。

(2) 立入調査

- ・ 該当の空き家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行う。
- ・ 所有者等や関係者に質問し、必要な報告を求める。
- ・ 予防対策として取り組む現況調査時は、敷地内に立ち入らない。

(3) 所有者等の確認

- ・該当の空き家等の近隣住民や関係者などから、情報収集を行う。
- ・登記情報・建築確認申請情報で、事実確認を行う。
- ・所有者死亡で相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行う。（相続関係説明図）
相続人の確認にあたっては、必要に応じて司法書士等に調査を依頼する。
- ・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) 所有者が確認できない場合の対処方法

① 未登記の空き家（所有者不明の確認）

- ・所有者等確認のため、特措法の規定に基づき、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う。
- ・開示された情報をもとに、所有者等の確認を行う。
- ・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」所有者不明の空き家等と判断する。

② 所有者不存在の確認

- ・法定相続人が相続放棄した旨、主張するなど、相続放棄が想定される場合は、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、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。
- ・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。
- ・法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在とする。
- ・確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不存在の空き家等と判断する。

③ 所有者行方不明の確認

- ・確認調査に基づき、所有者確認のため該当者に送付した配達証明郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者行方不明の空き家等と判断する。

(5) データベースの作成

個人データを図1、その詳細を一覧表（表3）として整理している。特措法第10条第1項により、固定資産税情報で、空き家等の所有者情報に関するものであれば、内部利用が可能とされたので、一覧表における管理者名は、納税義務者を記載しており、これまでと違い、より効果的な運用ができるものと考えている。

日南町空き家・廃屋データ

(図1)

1001 	評 点	160点	ラ ン ク	D
	ゼンリン	99°-ジ	旧 番 号	1
	所 在 地	日南町●●123		
	氏 名	日南 太 郎		
	所有者（管理者）	空き家バンク		
	鳥 取 一 郎			
	摘 要			

日南町空き家・廃屋情報一覧表

(表3)

地域	管理番号	通し番号	ゼンリン 地図	所有者	所 在 地	倒壊・撤去 等の状況	評価 点数	評価 区分
日野上	1001	1	99°-ジ	日南太郎	日南町●●123	-	160	D
日野上	1002	2	100°-ジ	日野川一郎	日南町●●456	一部倒壊	315	D
日野上	1003	3	100°-ジ	日南花子	日南町●●789		0	A

摘 要 (相談など)	管理者 (納税義務者)	管 理 者 (住所/所在地)	電話番号	前管理 番号	家屋の状態 (平成23年度) 区分・管理・分類			大字	D 白 判 定 地 図
					C	不良	空き家		
	鳥取一郎	鳥取市●●456	(0857)XX-XXXX	1	C	不良	空き家	●●	
	日野川一郎	日南町●●456	(0859)YY-YYYY	3	D	不良	廃屋	●●	あり
	日南長男	米子市●●1-2-3	(0859)ZZ-ZZZZ	-	-	良		●●	

6. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

空き家等の管理は、第一義的には当該空き家等の所有者等の責任において行われるべきものである。従って、町は、相談窓口の設置や広報などを通じて所有者等へ適正な管理を促すと共に、地域や関係団体と連携した問題解消を目指していくこととする。

また、少子高齢化等により今後も空き家等が増えることが予測されるので、意識啓発や情報提供による予防対策に取り組み、その内容や調査結果などの情報発信に務めなければならない。

7. 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項

特定空き家等及び管理不全空家については、当該空き家等の状態や地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度や危険等の切迫性を鑑み、法及び条例並びに規則に基づいて措置を講じることとする。

(1) 管理不全空き家等

本計画では、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」とする）の基準を管理不全空き家等の認定基準とする。

① 指導

・町長は、法に基づき、管理不全空家等の所有者等に対し、当該管理不全空き家等が特定空き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講じるよう指導を行う。

② 勧告

・町長は、法に基づき、指導を行ってもなお当該管理不全空き家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空き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、所有者等に必要な措置を講じるよう勧告を行う。

・勧告の実施にあたっては、事前に空き家対策協議会で協議する。

・勧告を受けている管理不全空き家等に係る敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する。

(2) 特定空き家等

本計画では、「日南町内における建築物の老朽度・危険度判定基準表」の老朽度・危険度判定が評点上限の315点となる空き家等及びガイドラインの基準を特定空き家の認定基準とする。

① 助言・指導

・町長は、法及び条例に基づき、特定空き家等で、倒壊や周囲への被害が発生するおそれがある場合は、所有者等に対し、口頭や文書で助言・指導を行う。

② 勧告

・町長は、法及び条例に基づき、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、所有者等に対し、適正管理のための必要な措置を講じるよう勧告を行う。

・勧告の実施にあたっては、事前に空き家対策協議会で協議する。

・勧告を受けている管理不全空き家等に係る敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外する。

③ 命令

・町長は、法及び条例に基づき、上記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、相当の猶予期限をつけて必要な措置を講じるよう命じる。

・命令の実施にあたっては、事前に空き家対策協議会で協議する。

④ 公示

・町長は、命令を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、命令に係る特定空き家等に標識を設置するとともに、広報等で命令が出ている旨を公示する。

⑤ 代 執 行

・命令された者がその措置を履行しないとき、履行が不十分なとき又は履行しても定めた期限までに完了の見込みがないときは、地域住民の生活環境に及ぼしている影響の程度や危険等の切迫性を鑑みた上で、特に必要があると認めるときは行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行う。

・過失がなくて命令すべき相手を確認することができない場合（過失がなくて助言又は指導及び勧告をすべき相手を確認することができない場合を含む）においては、特に必要があると認めるときは略式代執行を行う。その他状況に合わせて、緊急代執行等の実施を検討する。

(3) 緊急措置

適切に管理されていない空き家等を原因とする不特定多数の市民への被害を防止するため、緊急な対応の必要があると判断した場合は、一時的な公費負担を前提として、速やかに必要最小限の措置を講じる。

(1) 緊急措置

① 実施目的

・町長は、空き家等の倒壊・落雪などにより、不特定多数の町民への被害や住民生活への支障が発生し、又はそのおそれがあり、その被害や支障の程度が重大で緊急な対応が必要と判断した場合は、被害・支障の拡大防止・未然防止の措置を緊急に講じ、町民の生命・財産を守る。

② 実施根拠

・町長は、公益性の観点から、条例・諸法を根拠として緊急措置を実施する。

i) 条 例：緊急措置全般

ii) 消防法：倒壊、一部破損、部材飛散（延焼防止）

iii) 豪雪地帯対策特別措置法：除排雪（雪害対応）

iv) 道路法：倒壊、一部破損、部材飛散（交通の安全確保）

v) 建築基準法：倒壊、一部破損、部材飛散（危険家屋の回避）

③ 実施基準

・空き家等の倒壊・部材の飛散・落雪などにより、不特定多数の町民に被害が発生、又はそのおそれがあり、緊急措置が必要と判断した場合

④ 措置内容

・危険な状態を回避するための必要最小限の措置

（瓦礫除去、周囲立入制限、倒壊防止対策、飛散防止対策、除排雪など）

⑤ 事後処置

・所有者等に措置内容を通知し、以後の適正管理を指導（費用請求）

(2) 雪害対応

①実施目的及び実施根拠

- ・緊急措置と同様

②実施基準

- ・道路等公的施設への危険性が高い雪庇が発生した場合。

③措置内容

- ・所有者等の特定、未特定を問わず、応急措置として、通行規制又は雪庇の除去を実施（人命に関わるような重大な事故に繋がると判断した場合は、防止策を講じる）

④事後処置

- ・緊急措置と同様

8. 住民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

住民等からの相談先は以下のとおりである。関係機関は連携して対応にあたる。

(表4)

事業内容	相談先	電話番号
利活用に関すること (空き家バンク)	(一社) 山里 Load にちなん	0859-82-1715
	地域づくり推進課	0859-82-1115
除却に関すること	環境エネルギー課	0859-82-1717
耐震に関すること	総務課	0859-82-1111

9. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 町の実施体制

(表5)

事業内容	担当課
利活用に関すること	地域づくり推進課
除却に関すること	環境エネルギー課
耐震に関すること	総務課

(2) 日南町空き家対策協議会

条例に基づき空き家対策協議会を設置し、当該計画の推進にあたる。町長のほか、学識経験者等により構成する。

(1) 空き家対策協議会の役割

- ・協議会では、空き家の適正管理の推進や 利活用、支援策などについて協議する。協議会は、空き家対策の基本方針・実施計画などを策定する。

(2) 事務局の設置

- ・環境エネルギー課に事務局を設置する。

10. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

町民の生命財産を守るため根本的な対応が必要とされる空き家も、わずかながら存在す

る。こうした老朽危険空き家については、危険排除と公費負担の、公益性と公平性について十分な検討をしたうえで解決を図る。また、社会情勢等の変化や取り組み状況などについてその都度検証し、その結果を踏まえて計画を見直す。

(1) 実施の判断

① 実施目的

- ・緊急措置を当面必要としない程度の必要最小限かつ根本的な対策を実施し、不特定多数の町民への被害を防止する。

② 実施対象

- ・所有者不存在、所有者行方不明、所有者不明の老朽危険空き家
- ・行政命令、公表後も、所有者が適正管理を行わない老朽危険空き家

③ 実施基準

- ・過失なく所有者を確知できず助言指導が不可能で対処する者がいない場合
- ・条例に基づき命令を行っても、なお著しく管理不全な状態が改善されない場合
- ・危険排除の公益性が保たれると判断できる場合
 - i) 雪害以外の緊急措置を実施したものの、なお老朽危険化が進行中
 - ii) 不特定多数への被害や町民生活への支障など、周囲影響度が極めて高い
 - iii) 所有者が行政命令・公表後も適正管理を怠り、自主対応が期待できない
- ・公費負担の公平性が保たれると判断できる場合
 - i) 今後も緊急措置の必要があり、公費負担の終期の見通しが立たない状態
 - ii) 倒壊等の危険防止又は緊急措置に係る費用が解体撤去費用を上回る事が予想される

④ 実施の決定

- ・事務局判断で実施、空き家対策協議会で報告

(2) 所有者非対応

所有者等と協議を重ね、根本的な解決を図る。

① 所有者承諾書の受理

- ・必要な措置の実施に対する承諾（部分解体、部材、動産処分など）
- ・実施後の費用請求に対する承諾、事後は、適正管理に努める誓約

② 予算措置し、一時的公費負担による実施

- ・所有者等が意思表示できない場合は、成年後見人等と同様の協議を実施

(3) 所有者不存在

予納金を予算措置し、民法で規定する相続財産管理制度による解決を図る。

① 町に債権がある場合（町税滞納など）

- ・町が直接、家庭裁判所に財産管理人の選任を申し立て

② 町に債権がない場合

- ・検察官と協議のうえ、検察官が財産管理人の選任を申し立て

(4) 所有者行方不明

予納金を予算措置し、民法で規定する不在者財産管理制度による解決を図る。

- ① 町に債権がある場合（町市税滞納など）
 - ・町が直接、家庭裁判所に財産管理人の選任を申し立て
- ② 町に債権がない場合
 - ・検察官と協議のうえ、検察官が財産管理人の選任を申し立て

(5) 所有者不明

- ・予算措置し、行政代執行法に基づき、根本的な解決を図る。
- ・憲法で保障する所有者の財産権を尊重し、解体撤去は行わないことを原則とする。
- ・所有者確認の調査は、費用請求と行政指導の実施のため継続する。

(6) 費用請求

緊急措置、雪害対応、危険排除に要した費用については、原則、所有者等に請求する。所有者が特定できない場合は、公益性を重視し、町の負担で応急対応を実施する。なお、所有者が確認できた場合は、速やかに費用請求を行う。

- ① 所有者等確知済
 - ・緊急措置、雪害対応に要した費用
 - i) 条例に基づき、空き家等の所有者等に実費請求
 - ii) 請求に応じない場合は、強制執行手続きについて検討
 - ・危険排除に要した費用
 - i) 行政代執行法に基づき、空き家等の所有者に実費請求
 - ii) 請求に応じない場合は、滞納処分に基づく手続きに着手
- ② 所有者等未確認
 - ・確認調査を行い、確知後、速やかに請求手続きを行う。
- ③ 所有者行方不明・不明
 - ・公益性の観点から、町の負担とする。
 - ・所有者等を確知できた場合は、速やかに請求手続きを行う。
 - ・不在者財産管理制度の活用について検討する。
- ④ 所有者不存在
 - ・公益性の観点から、町の負担とする。
 - ・相続財産管理制度の活用について検討する。

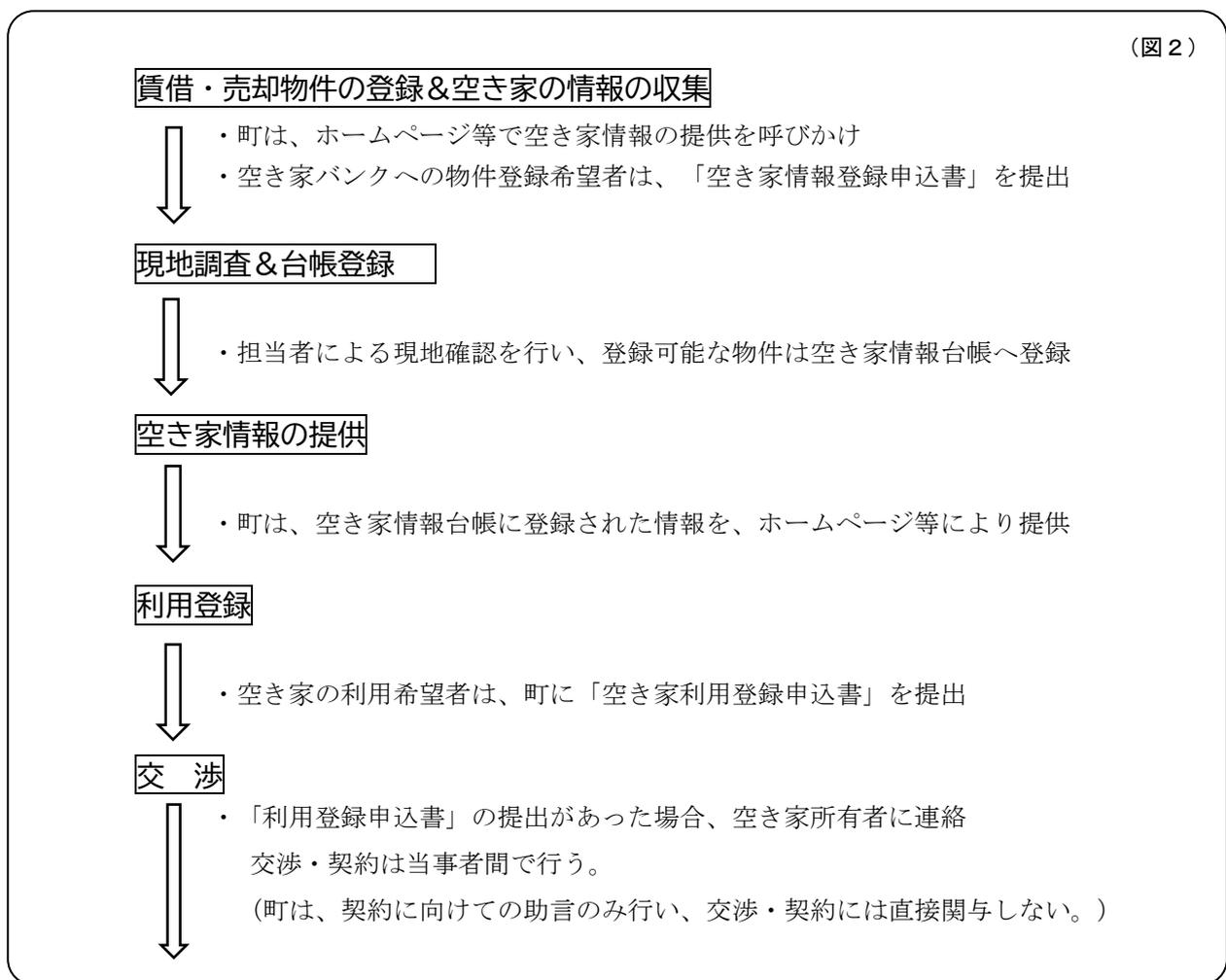
第4章 日南町空き家バンク

1. 日南町空き家情報活用制度「空き家バンク」

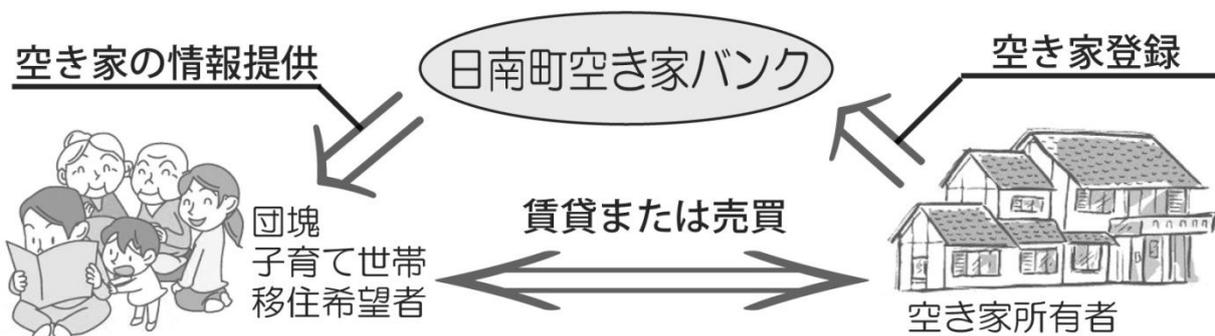
町では、空き家の有効利用と定住人口の増加をはかり、地域の活性化につなげていくことを目的に、平成18年度に日南町空き家情報活用制度「空き家バンク」を開設した。

同制度については、令和4年度に設立された（一社）山里Loadにちなんが運営主体となり、町との連携のもとUIJターンによる移住希望者の住まいの確保及び空き家の有効活用を目的として、専任職員を配置して事業を推進している。

「日南町空き家バンク」は、空き家所有者から賃貸・売却ができる空き家の情報を募り、移住定住サイト上で空き家情報を公開することで、空き家を貸したい人と借りたい人のマッチングを行っており、大まかな流れは下記の表（図2）のとおりとなっている。



(図3)



2. 空き家バンクの登録状況

制度創設時の平成18から22年度までの5年間の登録件数はわずか8件と伸び悩んだが、令和元年度から5年度までの同期間の登録実績は50件となり、制度が認知されるのにしたが登録件数は順調に増加している。

空き家バンク登録物件は、累計150件（登録取下物件を含む）となり、令和6年度においては4件が売買成立となるなど着実に成果を上げつつあるものの、反面、移住希望者へ直ちに提供可能な物件のストック数は十分とは言えない。

これまでの相談内容を分析し、移住希望者のニーズを満たし且つ程度の良い物件を確保できるよう、物件所有者に積極的に登録を促していくことが必要である。

■空き家バンクへの登録状況

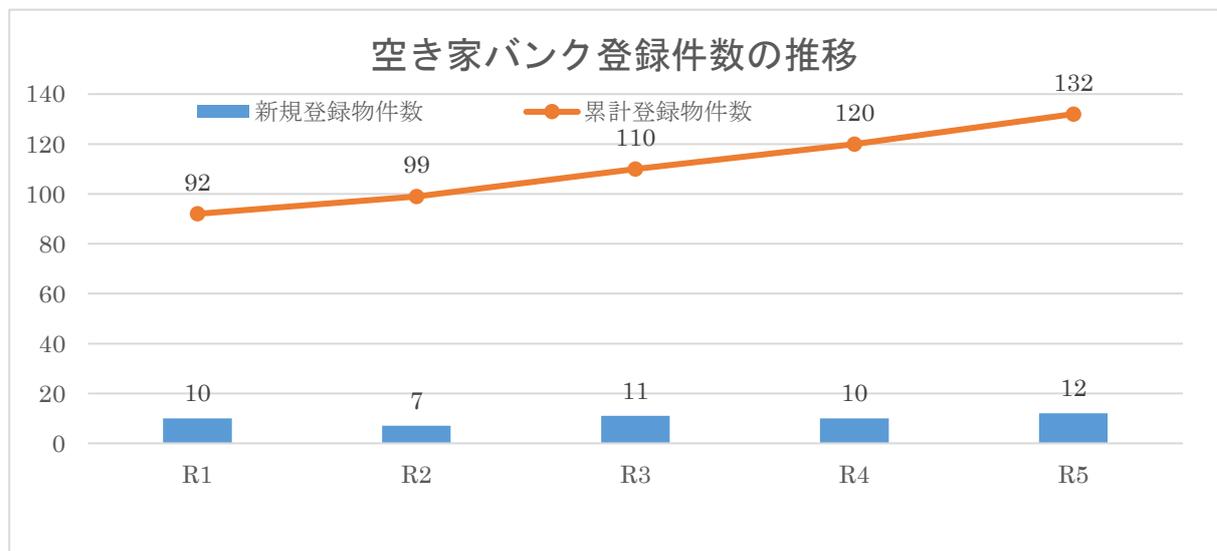
新規登録物件数

(表6)

地域	R1	R2	R3	R4	R5	合計
日野上	2	5	6	4	4	21
山上	1	0	2	1	0	4
阿毘縁	1	0	0	1	0	2
大宮	1	1	1	0	2	5
多里	2	1	1	2	4	10
石見	2	0	0	2	2	6
福栄	1	0	1	0	0	2
合計	10	7	11	10	12	50

空き家バンクへの登録状況

(図4)



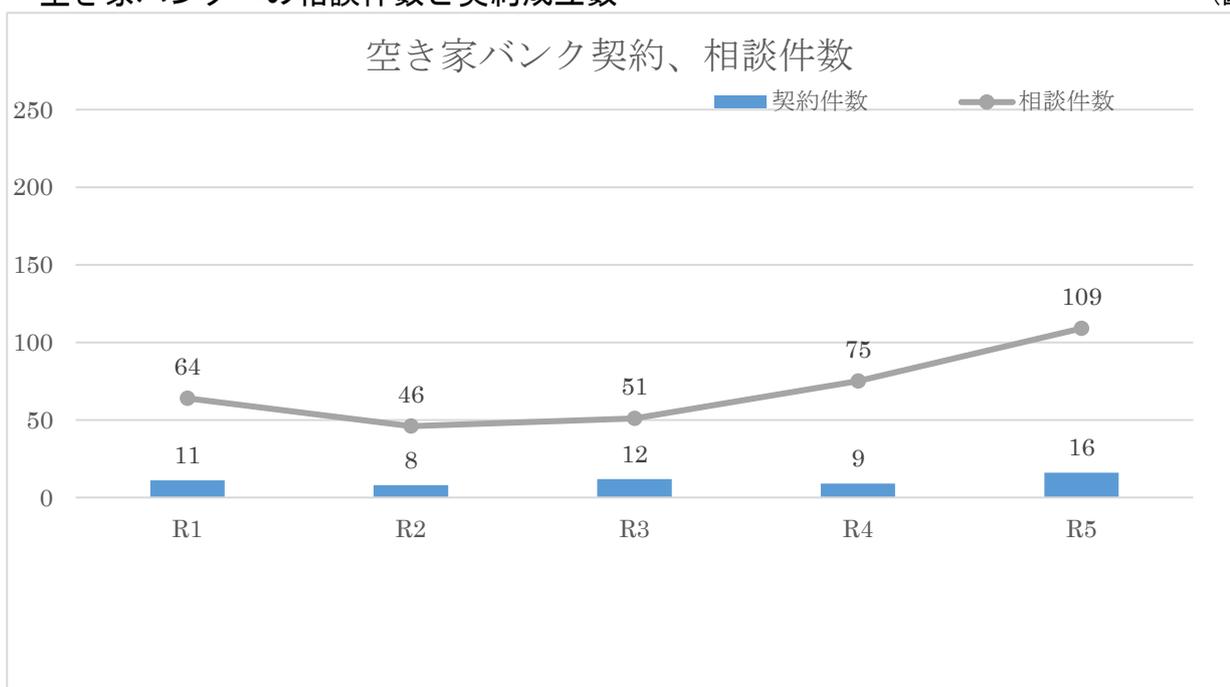
■空き家バンク契約成立数と相談件数

(表7)

		R1		R2		R3		R4		R5		合計	
		件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数
契約成立数	日野上	4	7	5	8	7	16	3	4	10	17	29	52
	山 上	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	1	1
	阿毘縁	0	0	0	0	1	2	0	0	1	1	2	3
	大 宮	0	0	0	0	1	3	0	0	0	0	1	3
	多 里	4	4	1	2	1	1	2	2	5	8	13	17
	石 見	2	2	1	2	1	1	3	7	0	0	7	12
	福 栄	1	1	1	1	1	2	0	0	0	0	3	4
	合 計	11	14	8	13	12	25	9	14	16	26	56	92
相談件数		64		46		51		75		109		345	

空き家バンクへの相談件数と契約成立数

(図5)



3. 空き家バンク事業の充実

制度を広く周知するため、固定資産税納税通知書への事業概要のパンフレット同封や、ホームページ「山里人^{やまざとびと}」のリニューアルにより制度の認知度向上を図るとともに、空き家バンク事業の運営主体である(一社)山里Loadにちなんによる空き家見学会や相談会の実施を行うことにより制度への関心を高め、利用者の増加につながるよう取り組んでいる。今後は、各地域との連携強化を図りながら、空き家の情報収集や管理対策についても検討していく必要がある。

第5章 空き家等対策計画の推進

1. 今後の空き家対策の方針方向性

(1) 空き家の有効利活用

空き家の有効活用における現状の課題として、居住しなくなり長期間管理がなされていない物件を、利用希望者に直ちに供給できないことが一番に挙げられる。

日南町は豪雪地帯であるため、適正な管理が行われていない空き家は、給湯器や給排水設備が破損している場合が多く、空き家バンク制度においても利用希望者への供用にあたって入居前に多額の修繕費用や修繕にかかる時間を要することがほとんどである。

近年はこのような状況を避けるため、空き家になる前の段階に着目した啓発活動により放置空き家発生抑制に取り組んでいる自治体も多く見受けられ、本町においてもこのような周知と相談体制を今後強化していく必要がある。

また、空き家バンク登録物件の改修や家財等の処分に対する支援策である「空き家情報活用制度登録物件改修事業費補助金」、「空き家家財道具等処分補助金」も内容を精査しながら継続することで空き家の利活用促進を図るとともに、直ぐに入居可能で魅力ある空き家確保を目的としたリノベーション事業についても、令和4、5年に実施したサブリース方式に拘らず、新たな方式を取り入れて実施していくことも多様なニーズへ対応の観点から有効と考えられる。

空き家の所有者及び管理者が、空き家の貸し出しを留保する大きな要因の一つとして宅内の仏壇等の処置の問題が挙げられるが、これを解消する実現可能な方策を見出すことにより利活用可能な空き家物件の流通拡大が見込めるため、今後も様々な意見や提案を踏まえながら、空き家の有効活用を図っていく。

(主な方針)

- 放置空き家の発生抑制
- 空き家の改修、家財等処分費に対する補助事業の継続的な実施
- 新たな空き家リノベーション事業の創造

(2) 除却について

老朽危険家屋等解体撤去補助金を利用し、80件もの空き家等が撤去されてきた。制度PRに努め、老朽危険家屋等の撤去へと繋げていくこととする。併せて、周辺に危険を及ぼすおそれのある特定空き家等について引き続き対策にあたる。

2. 具体的な目標数値

当該計画期間中の目標数値は表のとおりとし、空き家等の対処にあたる。

計画期間中の目標数値

(表8)

		R6	R7	R8	R9	R10	R11	計
活用	空き家バンク 新規登録件数	17	10	10	10	10	10	50
	空き家バンク 契約成立件数	17	15	15	15	15	15	75
除却	除却	13	15	15	15	15	15	75
	所有者等 相続調査	6	3	3	3	3	3	15

※ 除却の目標値については、令和2年度から令和6年度実績及び実績見込みにおける平均除却数のおよそ2倍とする。

資料編

- 《資料1》 日南町空き家対策協議会運営規程（平成27年10月21日規程第3号）
- 《資料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）
- 《資料3》 日南町空き家等の適正管理に関する条例【逐条解説】（平成25年3月25日条例第3号）
- 《資料4》 日南町空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成25年3月25日規則第6号）
- 《資料5》 日南町老朽危険家屋等解体撤去補助金交付要綱（平成25年3月25日要綱第7号）
- 《資料6》 日南町空き家情報活用制度要綱（平成18年1月10日要綱第1号）
- 《資料7》 空き家情報活用制度登録物件改修事業費補助金交付要綱（令和3年4月1日要綱第6号）
- 《資料8》 日南町空き家家財道具等処分補助金交付要綱（令和3年4月1日要綱第6-1号）
- 《資料9》 主な施策の経緯
- 《資料10》 用語の定義
- 《資料11》 解体について
- 《資料12》 関連法令による空き家等の撤去フロー

《資料1》

日南町空き家対策協議会運営規程

(平成27年10月21日規程第3号)

改正 令和6年4月1日規程第2号

(目的)

第1条 この規程は、日南町空き家等の適正管理に関する条例(平成25年3月25日条例第3号)第7条の規定に基づき、日南町空き家対策協議会(以下「協議会」という。)の組織及び運営について必要な事項を定めることを目的とする。

(組織)

第2条 協議会は、委員10人以内で組織し、次の各号に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

- (1) 日南町環境審議会委員
- (2) 日南町環境立町推進協議会委員
- (3) その他学識経験者

2 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(役員体制)

第3条 協議会に会長及び副会長各1名を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

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

(所管業務)

第4条 協議会は、次の各号に掲げる空き家等の適正な管理に必要な事項について協議する。

- (1) 空き家等に関する施策に関する基本的事項
- (2) 空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (3) 町内における空き家対策に係る総合的な施策に関する事項

(事務局)

第5条 協議会の事務局は環境エネルギー課に置き、会務を処理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集する。ただし、委員定数の3分の1以上の者から会議に付議すべき事件を示して、協議会の招集の請求があるときは、会長はこれを招集しなければならない。

2 会議は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 会議は会長を議長とし、議事は出席した委員の過半数でこれを決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第7条 協議会は、審議に必要があると認めるときは、関係者の出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は関係者に対して必要な資料の提出を求めることができる。

(会議録)

第8条 会長は事務局をして、会議録を調製し、会議の次第及び出席委員の氏名を記載させなければならない。

2 会議録には、協議会において定めた2人以上の委員が署名しなければならない。

(その他)

第9条 この規則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で定める。

附 則

この規程は、平成27年10月21日から施行する。

《資料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。

(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って氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
 - 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、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。

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。

（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っせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（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

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保 安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空

- 家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
 - 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
 - 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
 - 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確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的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
 - 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
 - 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合

においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

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

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

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

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もの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。

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。

(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。

《資料3》

日南町空き家等の適正管理に関する条例【逐条解説】

(平成25年3月25日条例第3号)

改正 平成27年9月14日条例27号

【制定理由及び改正理由】

近年、空き家等が増加し、不完全な管理のまま長年放置されることにより、老朽危険家屋となることで、周辺住民の生活環境を著しく損なっています。このような状況を改善、防止し、生活環境の保全及び防犯防災のまちづくりを推進することを目的に、所有者等の責務や調査、指導、助成制度等、空き家等の適正管理に関して必要な事項を定めるため、この条例を制定しました。

このたびの改正は、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「特措法」という。）施行の趣旨に基づき、日南町空き家等の適正管理に関する条例（平成25年条例第3号。以下「条例」という。）の一部を改正するもので、特措法に規定する「特定空き家」の概念、「空き家等対策計画」の策定、「空き家対策協議会」の組織化について、町条例にも規定しました。

（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）施行の趣旨に基づき、空き家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空き家等が管理不全な状態になることの防止を図り、町内の生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

【説明】この条例は、無人の状態が続く空き家等が長期間にわたり放置され、老朽危険家屋となることを防止するための、町としての対策と手続を規定しています。その目的は、生活環境の保全及び防犯防災のまちづくりを推進するためです。

（用語の定義）

第2条 この条例における用語の定義は、次の各号に掲げるところによる。

- (1) 空き家等 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。
- (2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。
 - ア 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
 - イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ウ 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
 - エ 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
- (3) 特定空き家等 前号に定める管理不全な状態にある空き家等をいう。
- (4) 所有者等 町内に所在する建物その他の工作物を所有し、又は管理する者をいう。
- (5) 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。

【説明】この条例で使われている用語のうち、明確にしておかなければならない用語について定義づけをしています。

（所有者等の責務）

第3条 空き家等の所有者等は、当該空き家等の敷地の整理整頓を行うとともに、当該空き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しなければならない。

【説明】所有者等が、常に空き家等及びその敷地を適正に管理し、その地域の生活環境を良好に保全していく責務がある旨を規定しています。

(情報提供)

第4条 町民等は、管理不全な状態である空き家等があると認めるときは、速やかに町にその情報を提供する。

【説明】町民からの積極的な情報提供を求める旨を規定しています。

(空き家等の有効活用)

第5条 町民等から情報提供を受けた町は、当該空き家等の確認を行うとともに、特に、利用価値が認められる場合には、日南町空き家情報活用制度による登録申込みを促すなど、空き家の有効活用とその再生を図る。

【説明】企画課所管の日南町空き家情報活用制度による空き家の有効利用について規定しています。

(空き家等対策計画)

第6条 町長は、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等対策計画を策定する。

2 空き家等対策計画においては、次に掲げる事項を定める。

- (1) 空き家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空き家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (6) 特定空き家等への対処に関する事項
- (7) その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 町長は、空き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する。

【説明】措置法に基づき、町の「空き家対策計画」の策定について規定しています。

(空き家対策協議会)

第7条 町長は、空き家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、空き家対策協議会（以下、「協議会」という。）を組織する。

2 協議会は、町長のほか、地域住民、学識経験者その他町長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2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。

【説明】措置法に基づき、町の「空き家対策計画」の策定について規定しています。

(実態調査)

第8条 町長は、第4条の規定による報告があったとき又は第3条に規定する適正な管理がされていない空き家等があると認めるときは、当該報告に係る空き家等又は当該適正な管理がされていない空き家等の実態調査をすることができる。

2 前項の規定による実態調査を行う職員は、その身分を証明する証票を携帯し、所有者等の請求があるときは、これを提示しなければならない。

【説明】第4条の情報の提供があったとき、又は第3条に規定する適正な管理が行われていないと認めるときに、実態調査を行うことができる旨を規定しています。

なお、実態調査にあたる職員は身分証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、提示することとしています。

(立入調査)

第9条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、調査をさせることができる。

2 前項の規定により立入調査をする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があったと

きは、これを提示しなければならない。

【説明】 実態調査を補完する立入調査について規定しています。

なお、実態調査にあたる職員は身分証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、提示することとしています。

(特定空き家等の認定)

第10条 町長は、第8条に規定する実態調査と前条に規定する立入調査を行い、当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、特定空き家等として認定する。

2 前項で認定した特定空き家等は、特定空き家等認定台帳に記載し、その対策にあたる。

【説明】 実態調査及び立入調査による「特定空き家等」（改正前の条例では、「老朽危険家屋等」）の定義を規定しています。

なお、特定空き家等は台帳に記載して管理します。

(緊急安全措置)

第11条 町長は、空き家等に対し、災害対策基本法（昭和36年法律第223号）に基づく応急措置又は消防法（昭和23年法律第186号）に基づく規制措置の実施が認められるときは、危険な状態を回避するために必要な最低限の措置をとることができる。

2 町長は、前項に規定する緊急安全措置を実施する場合は、所有者等の同意を得て実施する。

【説明】 空き家等の老朽化による倒壊その他の危険な状態が切迫している場合、その状態を回避するために必要最低限度の措置（緊急安全措置）をとることができる旨を規定しています。緊急安全措置を実施する場合は、所有者等の同意をとって実施します。

(助言又は指導)

第12条 町長は、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等の除却、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について助言し、又は指導することができる。

【説明】 第8条の実態調査の結果を受け、空き家等が老朽危険家屋であると認めるときは、所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる旨を規定しています。

所有者等の状況、家屋の立地状況、老朽危険度の程度等、それぞれ要件が異なるため、「必要な措置」の内容は案件によって異なりますが、基本は「危険箇所を修繕、除却すること」になります。したがって、場合によっては家屋の解体までを含めて想定しています。

(勧告)

第13条 町長は、前条の規定による助言又は指導した場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認められるときは、当該助言又は指導をした者に対し、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講じるよう勧告することができる。

【説明】 第12条の助言又は指導を行ったにもかかわらず、空き家等が管理不全な状態にあるときは、所有者等に対し、必要な措置を講ずるよう、是正の勧告を行います。

(命令)

第14条 町長は、前条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、必要な措置を講じるよう命令することができる。

【説明】 第13条の勧告を行ったにもかかわらず、勧告に基づく措置を履行しない空き家等の所有者等に対し、期限を定めて、行政処分として最も重い命令処分を行うことができる旨を規定しています。「期限」については、個々の案件の状況によって異なりますが、社会通念上数週間から数ヶ月の期間を想定しています。

(通知書の交付等)

第15条 町長は、前条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。

【説明】 第14条の命令を行う場合、あらかじめ、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、当事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ることとしています。

(公開による意見聴取)

第16条 前条の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、町長に対し、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。

- 2 町長は、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14条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。
- 3 町長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第14条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3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを広告しなければならない。
- 4 第2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。

【説明】 第15条の通知書の交付を受けた者の意見聴取について規定しています。

(所有者等を確知できない場合の措置)

第17条 第14条の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合(過失がなく第12条の助言若しくは指導又は第13条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14条に定める手続きにより命令を行うことができないときを含む。)、町長は、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、町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。

【説明】 特定空き家等の所有者等を確知できない場合の措置について、規定しています。

(公 示)

第18条 町長は、第14条の規定による命令を行った場合においては、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。

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

【説明】 第14条の命令を行った場合の公示の方法、該当する特定空き家等への標識の設置について規定しています。

(行政手続法の適用除外)

第19条 第14条の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く)の規定は適用しない。

【説明】 第14条の規定による命令は、行政手続法(平成5年法律第88号)による「不利益処分をしようとする場合の手続」の適用除外とします。

(警察署長に対する要請)

第20条 町長は、緊急の必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察署の長に、第12条から第

14条までの規定による助言、指導、勧告、命令の内容を提供し、当該空き家等の管理不全な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。

【説明】 犯罪や火災の誘発を引き起こすおそれがある場合や、町だけでは対応が困難な場合に、黒坂警察署に情報を提供し、必要な協力を求めることができる旨を規定しています。

(民事による解決との関係)

第21条 この条例の規定は、管理不全な状態である空き家等の所有者等と隣人その他当該空き家等が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

【説明】 当該条例と民事解決の関係について規定しています。

(代執行)

第22条 町長は、第14条による命令を受けた者が、当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより自ら所有者等のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをなさしめることができる。この場合、その費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

2 前項の代執行の執行責任者は、その身分を証明する証票を携帯し、関係人の請求があるときは、これを提示しなければならない。

【説明】 行政代執行法によるその履行方法について規定しています。

(支 援)

第23条 町長は、第1条に規定する目的を達成するため、空き家等の所有者に対し、必要な支援を行う。

【説明】 現在、日南町老朽危険家屋等解体撤去補助金交付要綱により、解体及び撤去に要した経費の2分の1以内、120万円を上限に助成しています。

(委 任)

第24条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

【説明】 この条例を施行するにあたっての具体的な手続等は規則で定めています。

附 則

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

附 則(平成27年9月14日条例第27号)

この条例は、公布の日から施行する。

《資料4》

日南町空き家等の適正管理に関する条例施行規則

(平成25年3月25日規則第6号)

改正 平成27年9月14日規則第6号

(趣旨)

第1条 この規則は、日南町空き家等の適正管理に関する条例（平成25年3月25日日南町条例第3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。

(用語の定義)

第2条 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(身分証明書)

第3条 条例第8条第2項に規定する身分を証する証明書は、様式第1号のとおりとする。

(特定空き家等の認定)

第4条 条例第10条第1項の規定による特定空き家等の認定は、日南町内における建築物の老朽度・危険度判定基準表（様式第2号）により、判定を行うものとする。

2 条例第10条第2項の規定による特定空き家等認定台帳は（以下「台帳」という。）、様式第3号のとおりとする。

(緊急安全措置)

第5条 前条により台帳に記載された特定空き家等の所有者等は、条例第11条第1項の規定による安全措置の実施及びその費用負担について、緊急時における安全措置のための同意書（様式第4号）を提出するものとする。

(勧告)

第6条 町長は、所有者等に対して条例第13条の規定による勧告をするときは、特定空き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7条 町長は、所有者等に対して条例第14条の規定による命令をするときは、特定空き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。

(通知書の交付と意見書等の提出)

第8条 町長は、所有者等に対して条例第14条の規定による命令をするときは、条例第15条の規定に基づき、あらかじめ、特定空き家等の適正管理に係る命令に関する通知書（様式第7号）により、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通知するものとする。

2 条例第15条の規定による通知書の交付を受けた者又はその代理人による意見書の提出は、特定空き家等の適正管理に関する意見書（様式第8号）により行うものとする。

(代執行)

第9条 条例第22条第1項に規定する代執行は、履行期限を定めた空き家等の適正管理に関する命令不履行戒告書（様式第9号）により通知し、さらにその期限までにその義務を履行しない所有者等に対して、代執行令書（様式第10号）により通知して行うものとする。

2 条例第22条第2項に定める執行責任者であることを証する証明書は、行政代執行責任者証（様式第11号）とする。

(費用の徴収)

第10条 町長は、条例第22条第1項の規定により代執行に要した費用を所有者等から徴収するときは、当該代執行の執行後14日以内に納入通知書により代執行に要した費用の額及び納期限を所有者等に通知するものとする。

2 前項の納期限は、納入通知書の発行の日から30日以内とする。

3 町長は、代執行に要した費用が納期限までに納入されないときは、日南町督促手数料及び延滞金徴収条例(平成45年日南町条例第34号)に基づき、空き家等処理費用督促状(様式第12号)により督促するものとする。

(支 援)

第11条 条例第23条に規定する必要な支援は、次に掲げるものとする。

- (1) 管理不全な状態である空き家等を整理、撤去するための老朽危険家屋等解体撤去補助金の交付
- (2) 空き家等の適正な管理を行うための情報の提供
- (3) その他町長が認める必要な支援

(補 則)

第12条 この規則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

この規則は、公布の日から施行する。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

様式第1号(第3条関係) …省略

様式第2号(第4条関係) …省略

日南町内における建築物の老朽度・危険度判定基準表

1. 判定基準表

項 目	状 態	点数	評点	備 考
①建築物の傾斜	(1) 傾斜は認められない	0		
	(2) 明らかに傾斜している	150		著しく劣化
	(3) 不明	20		目視判断が不能
②基礎の状況	(1) 異常は認められない	0		
	(2) ひび割れが発生している	15		クラックを除く
	(3) 玉石基礎又は基礎がない	50		構造耐力に問題あり
	(4) 不明	25		
③外壁の状況	(1) 問題ない	0		
	(2) 錆やひび割れが認められる	15		
	(3) 外壁に穴が開いている又は外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している	50		下地の露出は、外壁一面のおよそ3分の1以上を目安
	(4) 不明	20		
④屋根の状況	(1) 問題ない	0		
	(2) 屋根材に剥落又はズレがある	15		雨漏りの可能性あり
	(3) 屋根に穴が開いている、軒の一部が滑落している、屋根が波打っているなど、屋根に著しい劣化が認められる	50		下地の露出は、屋根面のおよそ3分の1以上を目安
	(4) 不明	20		
⑤使用状況	(1) 最近、使用した形跡がある	0		
	(2) 長く使用した形跡が認められない	15		
	(3) 不明	10		
評 点				

2. 老朽度・危険度のランク

ラ ン ク	判 定 内 容	点 数
A	小規模の修繕により再利用が可能	0点
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性はない	1～30点
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	31～149点
D	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	150点以上

- (1) この判定基準は、町内の建築物の老朽度・危険度を総体的に把握する調査において適用する。
 (2) 国等の補助事業を活用する際は、国土交通省が作成した「空き家再生事業等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」等の別基準により調査し、判定するものとする。

特定空き家等認定台帳

整理番号		認定年月日	平成	年	月	日
所在地	日南町					
種別	戸建・共同・店舗付・工場（作業所）・その他（ ）					
構造	階建 木造・非木造 その他（ ）					
所有者等	氏名	住所			電話番号	
敷地状況						
台帳作成日	平成	年	月	日	台帳作成者	
調査結果	ランクA（ ）点 ランクB（ ）点 ランクC（ ）点 ランクD（ ）点					
	調査項目			確認欄		
	<input type="checkbox"/> 建築資材等の飛散、落下の可能性等	屋根瓦等の落下の危険性			有・無	
		外壁等の落下の危険性			有・無	
	<input type="checkbox"/> 不特定者の侵入の痕跡	未施錠による危険性			有・無	
		窓ガラス破損による危険性			有・無	
	<input type="checkbox"/> 立木等の倒壊の危険性	倒木による危険性			有・無	
		その他工作物の倒壊の危険性			有・無	
<input type="checkbox"/> 放火等の火災の危険性	可燃物放置による危険性			有・無		
<input type="checkbox"/> 積雪、突風による危険性	倒壊、瓦等飛散の可能性			有・無		
経過欄	年月日	項目	摘要			
		実態調査				
		助言・指導				
		勧告				
		命令				
		公表				
		その他				
		代執行				

《資料5》

日南町老朽危険家屋等解体撤去補助金交付要綱

(平成25年3月25日要綱第7号)

改正 平成31年4月29日要綱第15号 令和6年3月26日要綱第5号

(趣 旨)

第1条 この要綱は、日南町空き家等の適正管理に関する条例（平成25年3月25日条例第3号。以下「条例」という。）第23条の規定に基づき、町内の老朽危険家屋等の解体撤去又は倒壊家屋の撤去を行う者に、その経費の一部を補助し、空き家等が管理不全な状態になることの防止を図り、町内の生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進に寄与するため、日南町補助金等交付規則（昭和45年7月1日規則第22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の定義は、条例において使用する用語の例によるものとし、条例に定めのない用語の定義は、次の各号に掲げるところによる。

- (1) 老朽危険家屋等 空き家等のうちで管理不全な状態になりつつあるもの又はその状態にあるもの
- (2) 倒壊家屋 老朽化又は台風、地震等の自然災害によって倒壊した家屋

(補助対象者)

第3条 補助金の交付を受けることができる者は、次の各号のいずれにも該当する者とする。ただし、町長が特別に認める者については、この限りではない。

- (1) 老朽危険家屋等の所有者又は所有者の相続人代表者若しくは所有者から老朽危険家屋等の解体撤去等について委任を受けた者
- (2) 町税、使用料、貸付金償還など、町に対する債務の履行を怠っていない者

(補助対象の要件)

第4条 補助金の対象となる老朽危険家屋等は、次に掲げる全ての要件を充たすものとし、補助金の対象となる倒壊家屋については、第2号から第5号までの要件を充たすものでなければならない。

- (1) 規則第4条に規定する「日南町内における建築物の老朽度・危険度判定基準表」における評点の合計点数が150点以上であること。
- (2) 所有権以外の権利が設定されていないこと。
- (3) 国、地方公共団体、独立行政法人等が所有権等を有していないこと。
- (4) 公共事業等による移転、建替え等の補償の対象になっていないこと。
- (5) 所有者等による建造物の建替えを目的としていないこと。

2 町長は、将来的に、老朽危険家屋等になりうると認められる空き家については、前項第1号に規定する評点以下の空き家であっても、第2号から第5号までの要件を充たせば、補助対象の要件を充たすものと認めることができる。

(補助対象経費)

第5条 補助金の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、家屋の解体及び撤去を行う資格を有する町内業者による町内の老朽危険家屋等の解体撤去又は倒壊家屋の撤去に要した経費（消費税額および地方消費税額を除く。）とする。

(補助金の交付)

第6条 町内に現存する老朽危険家屋等を解体撤去する者又は倒壊家屋を撤去する者に対し、予算の範

圏内で本補助金を交付する。

- 2 本補助金の額は、別表に定める額とし、本補助金の総額に千円未満の端数が生じた場合には、切り捨てるものとする。
- 3 補助金の交付は、同一敷地内につき1回限りとする。
- 4 各年度の補助対象とする事業は、当該年度の4月1日から翌年3月31日までの間に交付決定、かつ年度内に完成する事業とする。ただし、緊急を要する事態が発生し、町長が必要と認めた場合には、当該年度の本補助金の交付決定以前に着手した事業であっても、本補助金を予算の範囲内で交付する。

(補助金等の交付申請)

第7条 補助金を受けようとする者(以下「申請者」という。)は、着手する日までに規則第5条に定める補助金等交付申請書(様式1号)に次に掲げる書類を添えて、町長に提出しなければならない。

- (1) 老朽危険家屋等の位置図
- (2) 老朽危険家屋等の解体撤去工事費又は倒壊家屋撤去費の見積書
- (3) 老朽危険家屋等の現況写真
- (4) 老朽危険家屋等の所有者から解体撤去等について委任を受けた者はその委任状
- (5) 老朽危険家屋等の所有者とその土地の所有者が異なる場合は、土地所有者の同意書
- (6) 納税等状況確認同意書(別紙1)
- (7) その他町長が必要と認める書類

(補助金の交付決定等)

第8条 町長は、前条の規定により申請書の提出があったときは、書類審査及び現地調査を行い、申請者に審査結果を通知する。

- 2 本補助金の交付決定通知は様式第2号、不交付決定通知は様式第3号によるものとする。

(補助金等の交付の条件)

第9条 町長は本補助金の交付の決定をする場合において、法令及び予算で定める補助金等の交付の目的を達成するために必要であるときは、条件を付するものとする。

(申請事項の変更及び申請の取下げ)

第10条 申請者は、補助金の交付決定の通知を受けた場合において、申請に係る事項の変更をしようとするときは、あらかじめ町長に申請してその承認を受けなければならない。ただし、町長の定める軽微な変更については、この限りでない。

- 2 申請者は、補助金の交付決定の通知を受けた場合において、当該通知書に係る補助金等の交付の決定の内容又はこれに附された条件に不服があるときは、交付決定通知書を受領した日から20日以内に申請の取下げをすることができる。
- 3 前項の規定による申請の取下げがあったときは、当該申請に係る補助金等の交付の決定はなかったものとみなす。

(実績報告等)

第11条 補助事業者等は、補助事業等が完了した日から起算して30日以内又は当該年度の3月31日のいずれか早い日までに、補助事業等の成果を記載した補助事業等実績報告書(様式第4号)を町長に提出しなければならない。

- 2 前項の報告書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。
 - (1) 補助金対象経費の領収書の写し
 - (2) 補助金交付決定通知書の写し

- (3) 産業廃棄物管理票（マニフェスト）の写し
- (4) 事業完了後の写真
- (5) その他町長が必要と認める書類

（補助金の額の確定）

第12条 町長は、実績報告を受けた場合は、その内容を審査し、適当と認めたときは、補助金の額を確定し、補助金交付額確定通知書により、申請者に通知するものとする。

（補助金の請求）

第13条 前条の通知を受けた申請者は、速やかに補助金請求書を町長に提出し、補助金の交付を受けるものとする。

（決定の取消）

第14条 町長は、補助金の交付を受けた者が次の各号いずれかに該当すると認められるときは、補助金の交付の決定の全部又は一部を取消することができる。

- (1) 不正の手段により補助金を受けたとき。
- (2) 補助金交付の条件に違反したとき。
- (3) 補助金の使途が不相当と認められるとき。

（補助金の返還）

第15条 町長は、前条の規定により補助金の交付の決定の全部又は一部を取消した場合において、当該取消にかかる部分に関し、既に補助金が交付されているときは、期限を定めてその返還を命ずるものとする。

（協力の要請）

第16条 町長は、補助金の交付を受けた者に対し、必要に応じ、次に掲げる事項について協力の要請を行うことができる。

- (1) 老朽危険家屋撤去後の現場の調査
- (2) 前号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

（雑 則）

第17条 規則及びこの要綱に定めるもののほか、本補助金の交付について必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成25年4月1日から施行する。

別表（第6条関係）

対象となる経費	補助金額
(1) 老朽危険家屋等の解体、撤去に要する経費（消費税額および地方消費税額を除く。） (2) 倒壊家屋の撤去に要する経費（消費税額および地方消費税額を除く。）	・経費総額の1/2。ただし、1,200,000円を限度とする。

附 則(平成31年4月29日要綱第15号)

この要綱は、令和元年5月1日から施行する。

附 則(令和6年3月26日要綱第5号)

この要綱は、令和6年4月1日から施行する。

様式第1号（第7条関係）～様式第4号（第11条関係）…省略

《資料6》

日南町空き家情報活用制度要綱

(平成18年1月10日要綱第1号)

(目的)

第1条 この要綱は、日南町における空き家の有効利用と定住人口の増加を図るため、空き家情報活用制度について、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次のとおり用語の定義を定める。

(1) 空き家情報活用制度

日南町内の空き家(空き家となる予定のものを含む。以下「空き家」という。)に関する情報及び日南町への定住等を目的として空き家の利用を希望する者(以下「利用希望者」という。)に関する登録を通して、空き家の所有者等及び利用希望者に対して斡旋を行う制度をいう。

(2) 所有者等

当該空き家に係る所有権又は売却若しくは賃借を行うことができる権利を有する者をいう。

(3) 斡旋

空き家及び空き家利用希望者に関する情報で、所有者等及び空き家利用希望者に有用な情報等を提供することをいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空き家情報活用制度以外の空き家の取引を規制するものではない。

(空き家の登録申込み等)

第4条 空き家情報活用制度による空き家の登録を行う所有者等は、日南町空き家情報登録申込書(様式第1号)を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容等を確認のうえ、日南町空き家情報台帳(以下「台帳」という。)に登録しなければならない。

3 町長は、前項の規定による登録をしたときは、その旨を所有者等に通知するものとする。

4 町長は、第2項の規定による登録をしていない空き家で、空き家情報活用制度による利用が適当と認めるものは、当該所有者等に対して、当該制度による登録を勧めることができる。

(登録事項の変更)

第5条 前条の規定による空き家の登録申込みを行った所有者等は、当該登録事項に変更があったときは、遅滞なく、その旨を町長に届け出なければならない。

(台帳の登録抹消)

第6条 町長は、台帳に登録した空き家の所有権等の異動があったとき、又は所有者等から空き家情報登録の抹消の届け出があったときは、台帳の修正又は抹消を行わなければならない。

(利用希望者の登録)

第7条 空き家情報活用制度による空き家の利用希望者は、日南町空き家利用登録申込書(様式第2号)に誓約書(様式第3号)を添えて、町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、台帳に登録するものとする。

(利用希望者に係る登録事項の変更)

第8条 前条の規定により登録を行った空き家利用希望者は、当該登録事項に変更があったときは、遅

滞なく、その旨を町長に届け出なければならない。

(利用希望者の登録抹消)

第9条 町長は、利用希望者が、次の各号のいずれかに該当するときは、台帳の登録を抹消するとともに、その旨を利用希望者に通知するものとする。

- (1) 空き家を利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害する恐れがあると認められたとき
- (2) 登録内容に虚偽があったとき
- (3) 利用希望者から台帳の登録抹消の届出があったとき
- (4) その他町長が適当でないと認めたとき

(斡旋等)

第10条 町長は必要に応じて、空き家の所有者等及び利用希望者に対して、台帳に登録された有用な情報を提供するものとする。

2 町長は、空き家の所有者等及び利用希望者に対して、空き家に関する交渉並びに賃貸借契約及び売買契約については、直接これに関与しない。

3 契約後のトラブルについては、当事者間で解決するものとする。

(個人情報保護)

第11条 第4条第2項及び第7条第2項の規定による台帳に記載された個人情報の取り扱いについては、日南町個人情報保護条例に定めるところによる。

(その他)

第12条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

この要綱は、平成18年1月10日から施行する。

様式第1号(第4条関係) …省略

様式第2号(第7条関係) …省略

様式第3号(第7条関係) …省略

《資料 7》

日南町空き家情報活用制度登録物件改修事業費補助金交付要綱

(令和 3 年 4 月 1 日要綱第 6 号)

改正 令和 4 年 4 月 1 日要綱第 14 号

(趣旨)

第 1 条 町の交付する日南町空き家情報活用制度登録物件改修事業費補助金(以下「補助金」という。)については、日南町補助金等交付規則(昭和 45 年日南町規則第 22 号)に定めるもののほか、本要綱の定めるところによる。

(目的)

第 2 条 この要綱は、日南町空き家情報活用制度登録物件の住環境の向上を図るための住宅改修及び取得に係る経費の一部を補助することにより、良質な登録物件及び町民の安全・安心かつ、快適な住環境の実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第 3 条 この要綱における用語は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 住宅 日南町空き家情報活用制度の登録物件で居住の用に供する建物をいう。ただし、居住部分と非居住部分が一体となっている建物にあっては、その内の居住部分のみをいう。
- (2) 改修 住宅の増築、改築、修繕、模様替え及び建築設備工事(建築基準法第 2 条 3 項に規定するもの)などの住宅の機能や居住環境向上のための工事をいう。
- (3) 取得 日南町空き家情報活用制度の登録物件の所有者と売買契約が成立したことをいう。
- (4) 町内事業者 町内に事業所を置く法人及び町内に住所を有する個人であつて、改修に必要な資格等を有するものをいう。

(補助対象者)

第 4 条 補助対象者は、次の各号に掲げる要件を全て満たす者とする。ただし、町長が特別な事情があると認める者については、この限りではない。

- (1) 日南町空き家情報活用制度の登録物件の所有者又は契約が成立した(する)入居者
- (2) 町税の納付その他、町に対する債務の履行を遅滞していない者
- (3) 過去に本補助金の交付を受けたことのない者

(補助対象住宅)

第 5 条 補助対象住宅は、日南町空き家情報活用制度の登録物件に限る。

(補助対象事業及び経費)

第 6 条 補助の対象となる事業及び経費は、次の各号に掲げる要件を全て満たすものとする。ただし、町長が特別に認めたときはこの限りではない。

- (1) 補助対象者が行う住宅の改修又は取得であること。
- (2) 改修においては、町内事業者による改修であること。
- (3) 住宅の改修又は取得に要する経費(消費税額および地方消費税額を除く。以下同じ。)が 20 万円以上であること。
- (4) 本補助金は日南町の他の補助制度による補助金と併用できないこととする。ただし、日南町いきいき定住促進条例住宅改修費、介護保険制度住宅改修費、高齢者居住環境整備事業及び障害者住宅改良補助事業は除く。

(補助金の額)

第7条 補助金の額は、補助対象経費の4分の3の額とする。(1,000円未満は切り捨てる。)ただし、補助金の上限は150万円とする。

(補助金の交付申請)

第8条 補助金の交付を受けようとする者は、工事又は取得着手前に補助金交付申請書(様式第1号)に、次に掲げる書類等を添付して町長に提出しなければならない。

- (1) 改修の設計書の写し
- (2) 改修の工事内容が分かる見積書の写し
- (3) 施工前の状況が分かる写真
- (4) 取得の内容が分かる見積書の写し
- (5) その他町長が必要と認めるもの

(補助金の交付決定等)

第9条 町長は、前条の規定により申請書の提出があったときは、その内容及び補助要件に適合しているかを審査し、その結果を補助金交付(不交付)決定通知書(様式第2号)により申請者に通知するものとする。

(補助金交付決定の変更)

第10条 前条の交付決定を受けた者が、補助事業の内容を変更又は、中止をしようとするときは、補助金変更(中止)承認申請書(様式第3号)を町長に提出し、その承認又は指示を受けなければならない。

- 2 町長は、前項の申請書を受理したときは、その内容を審査し、その結果を補助金変更(中止)承認(不承認)通知書(様式第4号)により申請者に通知するものとする。
- 3 町長は、前項の規定による承認(不承認)をする場合において、当初の交付決定内容を変更することができる。

(事業完了報告)

第11条 補助金の交付決定を受けた者は、事業が完了したときは、速やかに事業完了報告書(様式第5号)に次に掲げる書類等を添付して町長に提出しなければならない。

- (1) 改修又は取得の内容が分かる明細・請求書、又は契約書の写し
- (2) 改修又は取得に要した費用を証する領収書等の写し
- (3) 改修完了後の写真
- (4) その他町長が必要と認めるもの

(補助金額の確定)

第12条 町長は、前条による完了報告の提出を受けたときは、その関係書類等を審査し、適当と認めるときは補助金の額を確定し、補助金交付額確定通知書(様式第6号)により申請者に補助金の額を通知するものとする。

(補助金の請求)

第13条 前条の通知を受けた者は、補助金交付請求書(様式第7号)を町長に提出しなければならない。

- 2 町長は、前項の請求書の提出を受けたときは、速やかに補助金を交付するものとする。

(補助金の返還)

第14条 町長は、補助金の交付を受けた者が、この要綱に違反し、又は不正の手段により補助金の交

付を受けたと認められるときは、交付した補助金の全部又は一部の返還を命ずることができる。

- 2 補助金を受けた日南町空き家情報活用制度の登録物件の所有者が、5年以内に日南町空き家情報活用制度から登録を取り消したときは、その者が既に受けた金額の全部又は一部を返還させるものとする。
- 3 前項により、補助金の返還を命じられた者は、納期までに補助金を返還しなければならない。

(その他)

第15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4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、令和4年4月1日から施行する。

《資料 8》

日南町空き家家財道具等処分補助金交付要綱

(令和 3 年 4 月 1 日要綱第 6 - 1 号)

(目的)

第 1 条 この要綱は、日南町空き家情報活用制度に登録して入居者募集を行っている物件（以下「登録物件」という。）に入居があった場合、登録物件所有者（ただし、アパート等賃貸用として建てられた住居は除く）または登録物件入居者に対し、登録物件の家財道具等を処分するための費用の一部を支援することにより、日南町空き家情報活用制度への登録促進及び移住希望者の移住が円滑に行えることを目的とし、必要な事項を定めるものとする。

(交付対象者)

第 2 条 補助金の交付を受けることができる者は、次の各号のいずれかに該当するものとする。ただし、町長が特別な事情があると認めるものについては、この限りではない。

- (1) 日南町空き家情報活用制度登録物件の所有者
- (2) 日南町空き家情報活用制度登録物件に登録することが決まっている物件の所有者
- (3) 日南町空き家情報活用制度登録物件の賃貸借契約または売買契約が成立した者で、1 年間以上日南町へ定住する意思のある者

(交付対象要件)

第 3 条 この補助金は、次の各号に定める場合に限り、予算の範囲内で支援する。ただし、過去に本補助金の交付を受けた物件は対象としない。

- (1) 空き家所有者が令和 3 年 4 月 1 日以降に日南町空き家情報活用制度に物件を登録する時
- (2) 令和 3 年 4 月 1 日以前に日南町空き家情報活用制度に登録した物件の家財処分又はハウスクリーニングを実施する時
- (3) 日南町空き家情報活用制度登録物件の賃貸借契約または売買契約が成立した時

(交付対象経費)

第 4 条 この補助金の交付対象経費は、次の各号に掲げるいずれかの要件を満たす当該物件の残存する家財道具等の処分・搬出に要する経費とする。

- (1) 賃貸借等契約が成立していない場合 家財（仏壇等を含む）すべてを処分しハウスクリーニングを実施すること
- (2) 賃貸借等契約が成立している場合 賃貸人または買受人が希望するすべての家財を処分し、希望があればハウスクリーニングを実施すること

(補助金の額)

第 5 条 この補助金の額は、前条に規定する交付対象経費とする。ただし、30 万円を上限とする。

(補助金の申請)

第 6 条 この補助金の交付を受けようとする者は、交付申請書（様式第 1 号）を提出するものとする。

(補助金の交付決定)

第 7 条 町長は、補助金の交付申請があったときは、当該交付申請について第 2 条及び第 3 条に掲げる内容等について審査し、交付すべきものと認めるときは速やかに交付決定通知（様式第 2 号）により、申請者に通知するものとする。

(完了報告)

第 8 条 補助金の交付決定を受けた者は、交付対象事由が完了したときには、速やかに完了報告書（様

式第3号)及び必要な書類等を添付して町長に提出しなければならない。

(補助金額の確定)

第9条 町長は、完了報告の提出を受けたときは、その関係書類を審査し、相当と認めるときは補助金の額を確定し、補助金交付額確定通知(様式第4号)により申請者に通知するものとする。

(補助金の交付)

第10条 交付申請者からの補助金交付請求書(様式第5号)の提出を受けたときは、速やかに補助金を交付するものとする。

(補助金の返還)

第11条 町長は、補助金の交付を受けた者が、この要綱に違反し、または不正の手段により補助金の交付を受けたと認められた場合は、交付した補助金の全部または一部の返還を命ずることができる。

2 町長は、第2条第1号及び同条第2号に該当するものが、1年以内に町外に転出したときは、その者から交付した補助金の全部または一部の返還を命ずることができる。

附 則

この要綱は、令和3年4月1日から施行する。

《資料9》

主な対策の経緯

年 月	摘 要
平成 9年 3月 平成14年 3月 平成18年 1月	<ul style="list-style-type: none"> ・日南町ふるさといきいき条例(平成9年日南町条例第2号)を制定 ・日南町いきいき定住促進条例(平成14年日南町条例第21号)を制定 ・日南町空き家情報活用制度要綱(平成18年日南町要綱第1号)を制定 …日南町空き家バンク制度を創設
平成21年4月 ～平成24年3月	<ul style="list-style-type: none"> ・国の緊急雇用事業による農村環境整備事業及び空き家情報活用制度登録推進事業で、町内の空き家、廃屋調査を実施
平成25年 3月	<ul style="list-style-type: none"> ・日南町空き家等の適正管理に関する条例(平成25年日南町条例第3号)を制定
平成25年 3月	<ul style="list-style-type: none"> ・日南町老朽危険家屋等解体撤去補助金交付要綱(平成25年日南町要綱第7号)を制定
平成26年 4月	<ul style="list-style-type: none"> ・日南町空き家家財道具等処分補助金交付要綱(平成26年日南町要綱第8号)を制定
平成26年11月	<ul style="list-style-type: none"> ・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)が公布される
平成27年 3月	<ul style="list-style-type: none"> ・日南町老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置要綱(平成27年日南町要綱第4号の1)を制定
平成27年 5月	<ul style="list-style-type: none"> ・特措法が全面施行となる
平成27年 9月	<ul style="list-style-type: none"> ・特措法制定の理念を体現するため、条例の一部を改正
令和 3年 4月	<ul style="list-style-type: none"> ・日南町空き家情報活用制度登録物件改修事業費補助金交付要綱(令和3年要綱第6号)を制定 ・要綱の見直しにより日南町空き家家財道具等処分補助金交付要綱(令和3年日南町要綱第6号-1)を全部改正
令和 4年 4月	<ul style="list-style-type: none"> ・日南町空き家情報活用制度登録物件改修事業費補助金交付要綱(令和3年要綱第6号)の一部を改正
令和 5年12月	<ul style="list-style-type: none"> ・特措法の一部改正する法律が施行される。
令和 6年 4月	<ul style="list-style-type: none"> ・日南町老朽危険家屋等解体撤去補助金交付要綱(平成25年日南町要綱第7号)の一部を改正 ・日南町老朽家屋等解体撤去に係る固定資産税の減免措置要綱(平成27年日南町要綱第4号の1)を廃止

《資料10》

用語の定義

日南町の空き家問題を行政課題とし、現行法令と条例を踏まえた計画を策定するため、対策の基本となる用語を定義する。

用語	説明
特措法	○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）
条例	○日南町空き家等の適正管理に関する条例（平成25年日南町条例第3号） ○日南町いきいき定住促進条例（平成14年日南町条例第21号）
規則	○日南町空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成25年日南町規則第6号）
要綱	○日南町老朽危険家屋等解体撤去補助金交付要綱（平成25年日南町要綱第7号） ○日南町空き家情報活用制度要綱（平成18年日南町要綱第1号） ○日南町空き家情報活用制度登録物件改修事業費補助金交付要綱（令和3年要綱第6号） ○日南町空き家家財道具等処分補助金交付要綱（令和3年日南町要綱第6-1号）
空き家等	○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。 【参考】 日南町空き家等の適正管理に関する条例第2条第1号
管理不全な状態	○空き家等が次に掲げる状態となっていること。 ・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 ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態 ・適切な管理が行われていないために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 【参考】 日南町空き家等の適正管理に関する条例第2条第2号
特定空き家等	○前項に定義する状態にある空き家等 【参考】 日南町空き家等の適正管理に関する条例第2条第3号
管理不全空き家	○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き等に該当することとなるおそれのある状態にある空家等
所有者等	○町内に所在する建物その他の工作物を所有し、又はそれらを管理している者 【参考】 日南町空き家等の適正管理に関する条例第2条第4号
空き家等対策計画	○空き家等の諸課題に対処するための総合的かつ計画的な計画。計画には、次に掲げる事項を定める。 ・空き家等に関する対策に関する基本的な方針 ・計画期間

	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等の調査に関する事項 ・所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項 ・空き家等に関する対策の実施体制に関する事項 ・特定空き家等への対処に関する事項 ・その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項 <p style="text-align: center;">【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第6条</p>
空き家対策協議会	<p>○空き家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組織で、町長のほか、地域住民、学識経験者等で構成</p> <p style="text-align: center;">【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第7条</p>
実態調査	<p>○管理不全な状態である空き家等と認められる場合に町職員が実施する調査</p> <p style="text-align: center;">【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第8条</p>
立入調査	<p>○必要な限度において、職員が実施する空き家等への立入調査</p> <p style="text-align: center;">【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第9条</p>
緊急安全措置	<p>○災害対策基本法(昭和36年法律第223号)に基づく応急措置又は消防法(昭和23年法律第186号)に基づく規制措置の実施が認められる場合における必要最低限の措置</p> <p style="text-align: center;">【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第11条</p>
助言、指導	<p>○特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等の除却、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行う初期段階の措置</p> <p style="text-align: center;">【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第12条</p>
勧告	<p>○前項による助言又は指導した場合においても、当該特定空き家等の状態が改善されないと認められる時に行う二次段階の措置</p> <p style="text-align: center;">【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第13条</p>
命令	<p>○前項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時に行う三次段階の措置</p> <p style="text-align: center;">【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第14条</p>
通知書	<p>○前項による措置を命じようとする者に対し通知する①命じようとする措置及びその事由、②意見書の提出先及び提出期限を記載した文書</p> <p style="text-align: center;">【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第15条</p>
代執行	<p>○行政代執行法(昭和23年法律第43号)に基づく町による空き家撤去等の強制執行、その執行経費は、当該空き家等の所有者等から徴収</p> <p style="text-align: center;">【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第22条</p>
空き家バンク	<p>○町内の空き家に関する情報及び日南町への定住等を目的として空き家の利用を希望する者に関する登録を通して、空き家の利用希望者に対して斡旋を行う制度</p> <p style="text-align: center;">【参考】日南町空き家情報活用制度要綱第2条第1項</p>

《資料11》解体工事について

1. 解体工事に係る法律

1) 建設リサイクル法（「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」）

- ・ 分別解体及び再資源化等の義務づけ。
- ・ 発注者は工事着手の7日前までに都道府県知事に届出が必要。
- ・ 80㎡未満の解体について届出は不要。
- ・ 建築物の解体工事には、建設業法上の建設業許可か建設リサイクル法に基づく解体工事業者登録が必要。
- ・ 特定建設資材については、再資源化されたことを確認し、発注者に書面で報告しなければならない。
- ・ 業者に頼まなくても所有者が個人に金品を渡して依頼する場合は解体事業者となるので、許可が必要になる。

2) 廃棄物処理法

- ・ 解体工事から発生した廃棄物の運搬、処理は当該許可を受けた業者と契約を行う必要がある。ただし、所有者自らが行う場合は、処理業者等に運ぶことはできる。
- ・ 建設廃棄物の運搬・処理を委託する場合は、産業廃棄物管理票（マニフェスト）を交付しなければならない。
- ・ 廃掃法上は所有者で解体をおこなっても問題がないが、廃棄物については適正な処理を行わないと廃棄物処理法違反で処罰の対象になる。（野焼き、空き地などへの投棄等）

3) 大気汚染防止法、鳥取県石綿健康被害防止条例等

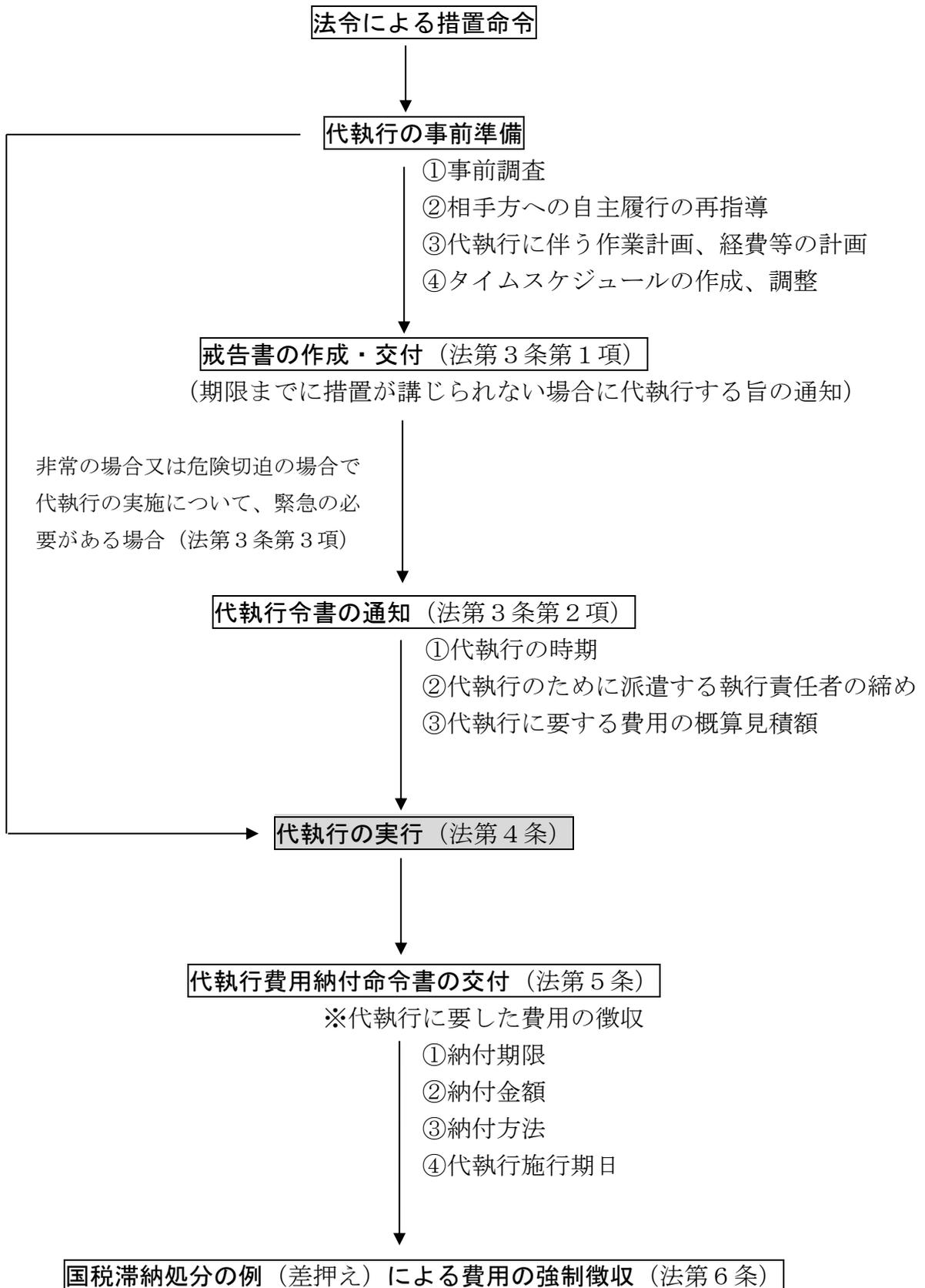
- ・ 石綿が使用された建築物などを解体する場合、届出が必要で、廃棄予定量の届出、処理状況の報告、飛散防止に係る基準の遵守等が義務づけられている。
- ・ 建築物等の解体については、作業前にその建築物等における石綿含有材料等の使用の有無を事前調査し、その結果を記録し、保存しなければいけない。（すべての解体が原則対象）

2. 個人施工について

- 1) 建築物等の解体にあたっては、上記の法律により、届出や作業実施にあたっての基準とそれらの遵守が定められており、それらの知識、情報が少ない個人での施工は困難と思える。
- 2) 個人施工の場合、不法投棄、野焼き、自己所有地への廃棄物の埋設、放置など不適切処理を助長することなどが懸念される。
- 3) 不適切な処理をされた場合、当然に補助の対象にできないと考えるが、そのまま放置され、逆に問題が発生する可能性が懸念される。

《資料12》 関連法令による空き家等の撤去フロー

1. 行政代執行法に基づく代執行手続きフロー

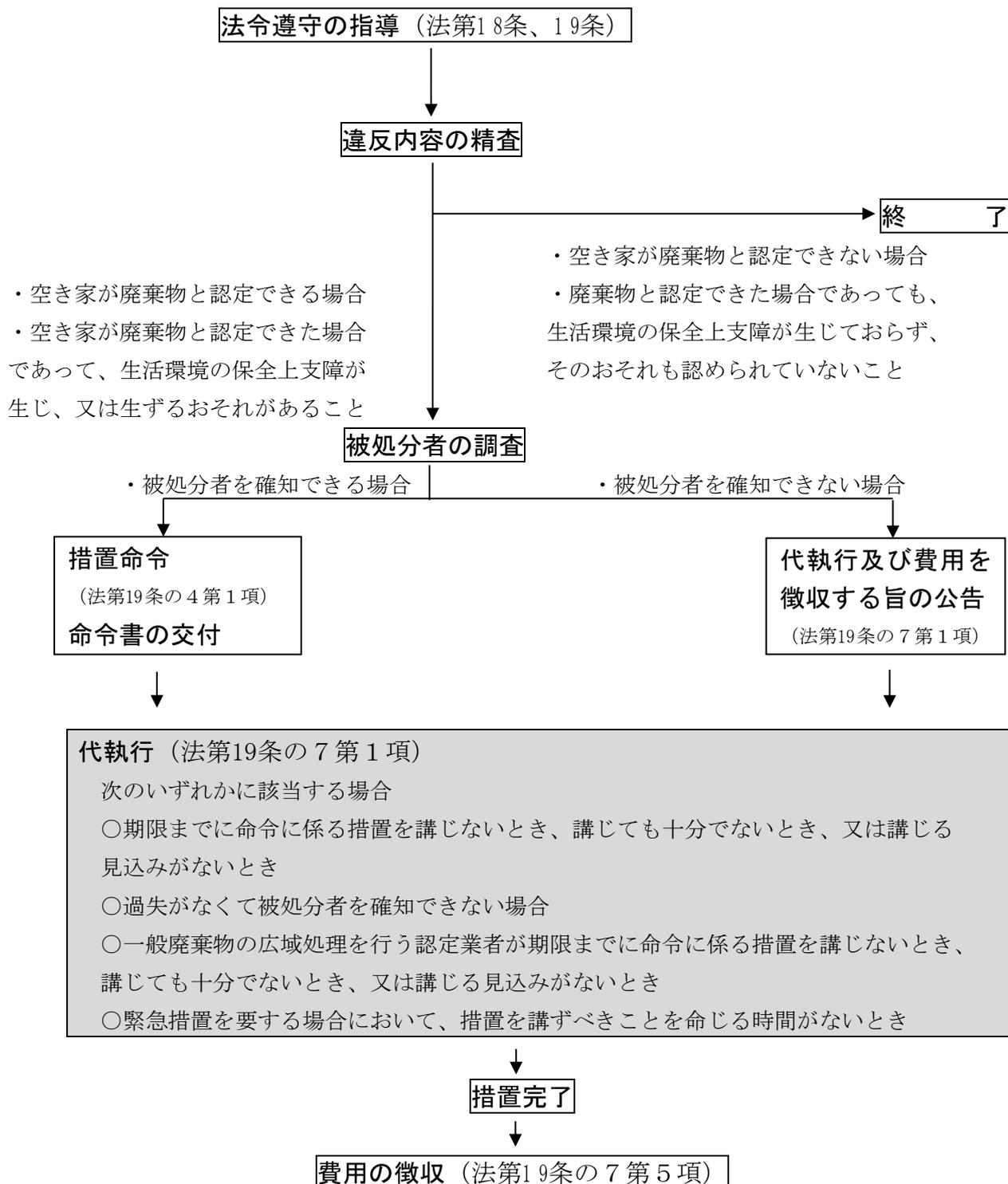


2. 廃棄物処理法に基づく規制措置の対応フロー

○廃棄物処理法が適用される空き家の状況

空き家の状況が、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合と認められる状況にあること。

- ・空き家が廃棄物と認定できること
- ・廃棄物と認定できる場合であって、その状況が生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められること

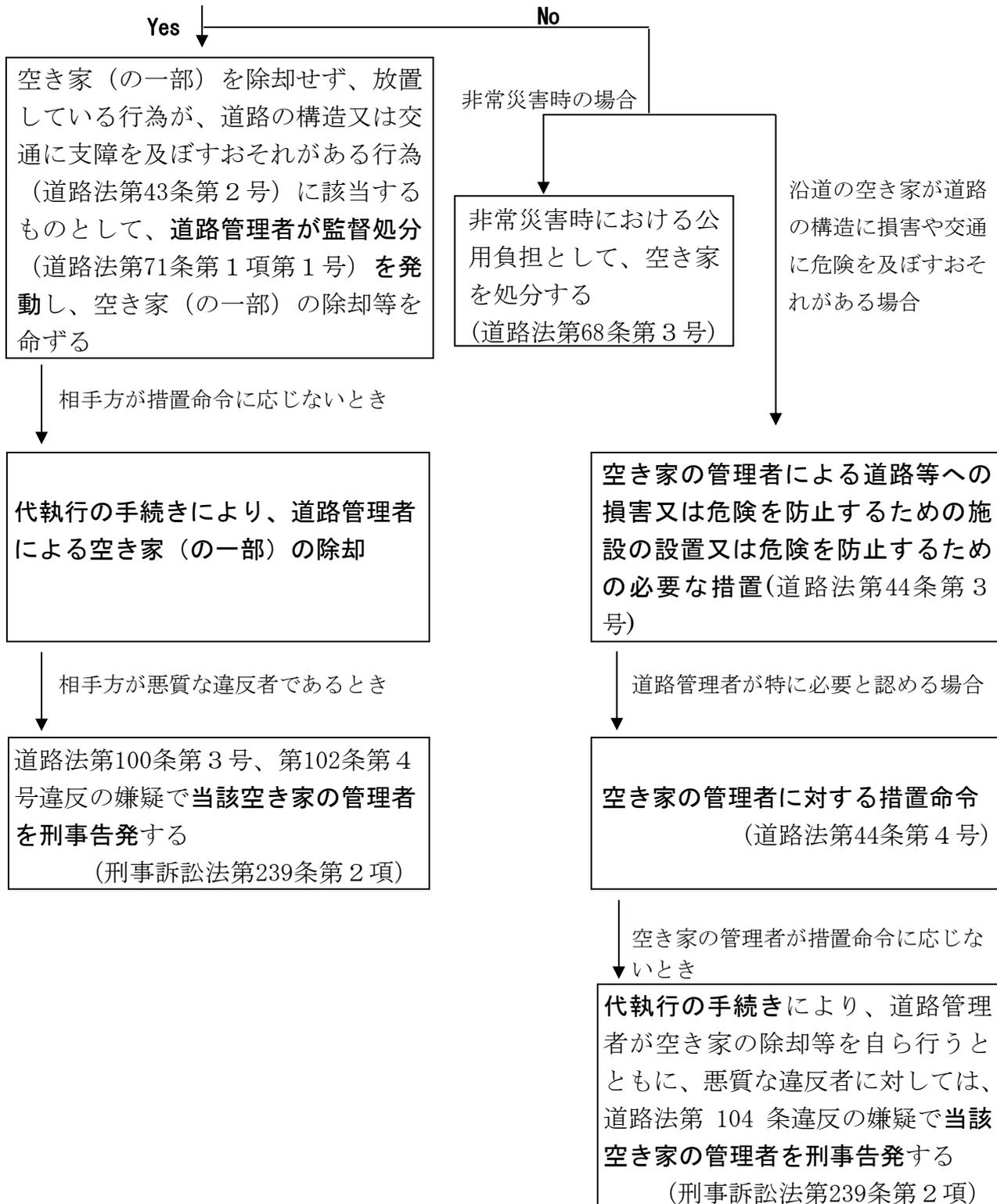


3. 道路法に基づく妨害排除措置の対応フロー

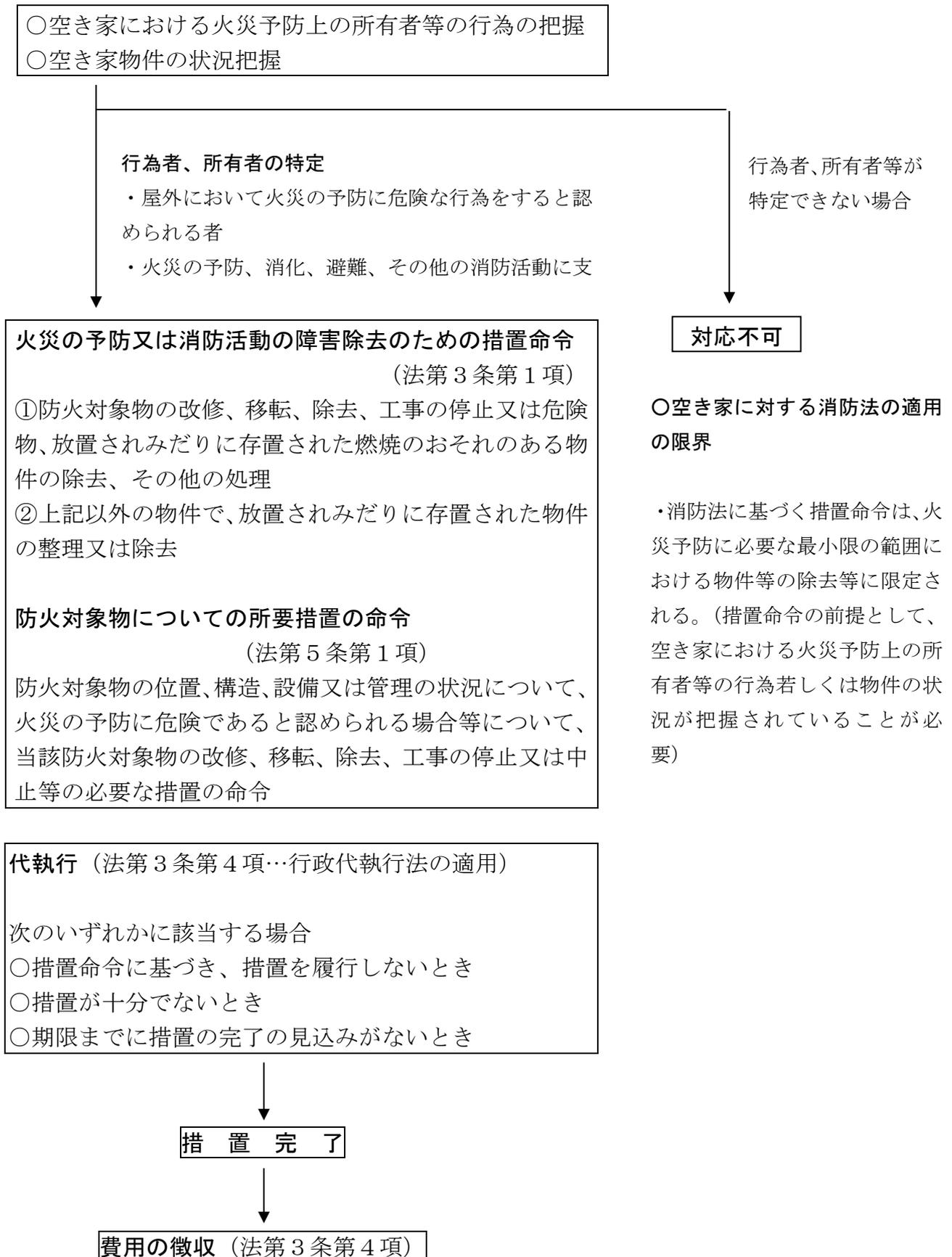
○道路法が適用される空き家の状況

空き家の状況が、道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる状況にあること。

空き家（の一部）が道路区域内に存するか？



4. 消防法に基づく規制措置の対応フロー



5. 災害対策基本法に基づく応急公用負担の対応フロー

○災害対策基本法第2条による災害（暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、噴火、竜巻等）により、応急措置の実施が必要と認められる状況にあること。

空き家の所有者等を特定し、平時より所有者等の責任による空き家の修繕、雪下ろし等を促す取組みの実施

○空き家に対する災害対策基本法の適用の限界

・災害対策基本法に基づく応急公用負担は、危険を防ぐための緊急避難措置として必要な場合に行われるものに限定（倒壊のおそれのある空き家について、予防的に当該家屋自体の撤去を行うことまで認めているものではない）

災害対策基本法に基づく災害が発生又は発生しようとする場合

災害（住民の生命への被害等）の発生又は発生のおそれがあると判断され、かつ応急措置を実施するため緊急の必要があると認める場合

応急公用負担の実施（法第64条第1項）

※応急措置を実施するための空き家等への立入り

空き家の所有者等を確認している場合

空き家の所有者等を確認していない場合

応急公用負担に係る空き家の所有者等への通知（令第24条）

応急公用負担の実施に係る公示（令第24条）

事務管理（応急措置等）の実施
（民法第697条及び第700条但し書き）

事務管理を始めたことの所有者等への通知（民法第699条）

事務管理を始めたことの公示（民法第98条）

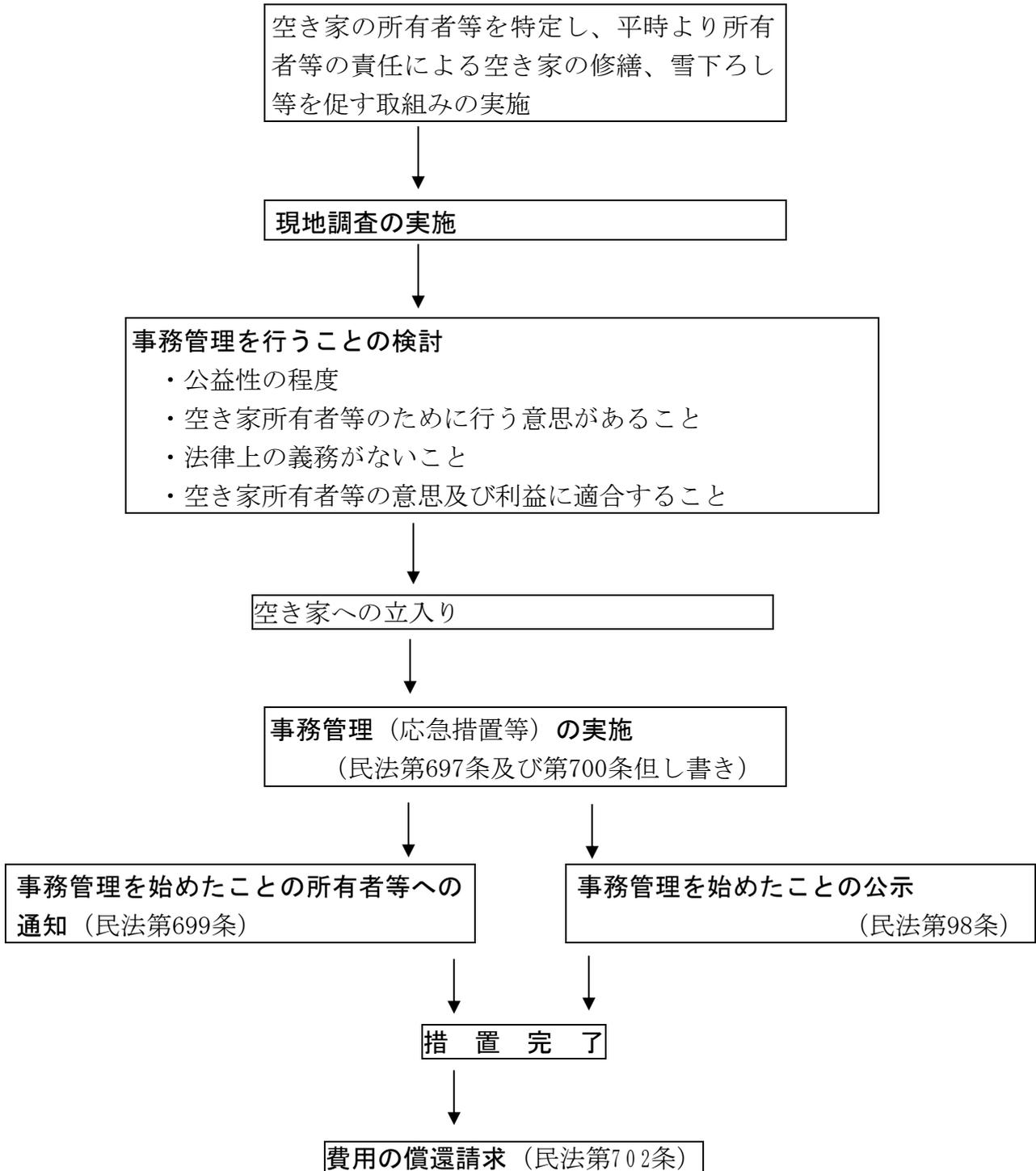
措置完了

費用の償還請求（民法第702条）

6. 民法に基づく事務管理の対応フロー

○民法の事務管理を行うことができる空き家の状況

- ・除雪等を行わないことによる近隣住民や歩行者への損害を与える可能性が高い場合
- ・事務管理による私有財産の保護よりも住民の生命や財産などの利益の方が大きいことを客観的に説明できる場合 など



7. 建築基準法に基づく保安上危険な建築物への対応フロー

