日南町空き家等対策計画

鳥取県日南町

令和2年3月

Contents

第１章　基本方針 …… ３
１．はじめに …… ３
２．用語の定義 …… ４

第２章　空き家対策の現況 …… ７
１．日南町空き家・廃屋調査 …… ７
２．倒壊危険家屋の撤去 …… ７
３．住宅用地特例の見直し …… ８
４．空き家の有効利用について …… ８
５．日南町老朽危険家屋解体撤去補助金 …… ８
(1) 補助対象の要件等 …… ９
(2) 空き家による周辺への影響 …… ９
(3) 補助対象経費と補助金額 …… 10

第３章　空き家対策の基本的事項 …… 12
１．空き家等に関する対策に関する基本的な方針 …… 12
２．計画期間 …… 12
３．空き家等の調査に関する事項 …… 12
(1) 実態調査 …… 12
(2) 立入調査 …… 12
(3) 所有者等の確認 …… 13
(4) 所有者が確認できない場合の対処方法 …… 13
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 …… 13
(1) 日南町空き家対策協議会の設置 …… 13
(2) 行政指導、行政命令、公表等の実施 …… 14
５．空き家等に関する対策の実施体制に関する事項 …… 14
(1) 空き家対策協議会の役割 …… 14
(2) 事務局の設置 …… 14
６．特定空き家等への対処に関する事項 …… 14
(1) 緊急措置 …… 15
(2) 雪害対応 …… 15
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 …… 15
(1) 実施の判断 …… 15
(2) 所有者非対応 …… 16
(3) 所有者不存在 …… 16
(4) 所有者行方不明 …… 16
(5) 所有者不明 …… 16
(6) 費用請求 …… 17

第４章　関連法令による空き家等の撤去フロー …… 18
１．行政代執行法に基づく代執行手続きフロー …… 18
２．廃棄物処理法に基づく規制措置の対応フロー …… 19
３．道路法に基づく妨害排除措置の対応フロー …… 20
４．消防法に基づく規制措置の対応フロー …… 21
５．災害対策基本法に基づく応急公用負担の対応フロー …… 22
６．民法に基づく事務管理の対応フロー …… 23
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 …… 24

第５章　日南町空き家バンク …… 25
１．日南町空き家情報活用制度「空き家バンク」 …… 25
２．空き家バンクの登録と利用状況 …… 26
３．空き家バンク事業の充実 …… 27

第６章　空き家等対策計画の推進 …… 28
１．対策計画に係る基礎データ …… 28
２．具体的な目標数値 …… 29

【資料編】 …… 31

《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） …… 32
《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） …… 33
《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） …… 37
《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） …… 42
《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） …… 46
《資料６》
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3月17日要綱第4号の1） …… 49
《資料７》
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） …… 51
《資料８》
日南町空き家家財道具等処分補助金交付要綱（平成26年4月1日要綱第8号） …… 53

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。

その運用に関しては、①町民からの情報提供に始まり、その後、②実態調査、③建築物の老朽度・危険度判定基準表による診断を実施、そして、④老朽危険家屋に認定・不認定を行い、老朽危険家屋と認定した場合には、所有者や管理者への助言、指導、勧告、命令、行政代執行といった必要な措置を行うというものであった。

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こむなど、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。

今後、日南町空き家等対策協議会には、特措法に係る空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するという視点からの議論を深めていくということが求められる。このたび施行された特措法は、基本方針やガイドラインによってある程度全国一律の基準が示されたに過ぎず、国は、「特定空家等への指定や行政代執行といった取り組みについては、地域の状況や個別の事情を考慮しながら判断するように」と、法に基づく具体的施策の実施を各自治体に求めている。従って、特定空家等の基本的な町独自の指定基準も明確にしていくことが、町には求められている。平成25年度に老朽危険家屋等解体撤去補助金制度を設けた本町は、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う空き家対策に取り組んでいるところであるが、さらに進んだ空き家対策のための施策の実現を図っていく必要がある。

鳥取県の空き家率は14.9％（「平成30年住宅・土地統計調査」による）、本町は19.4％で、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、管理不全な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、管理不全な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。

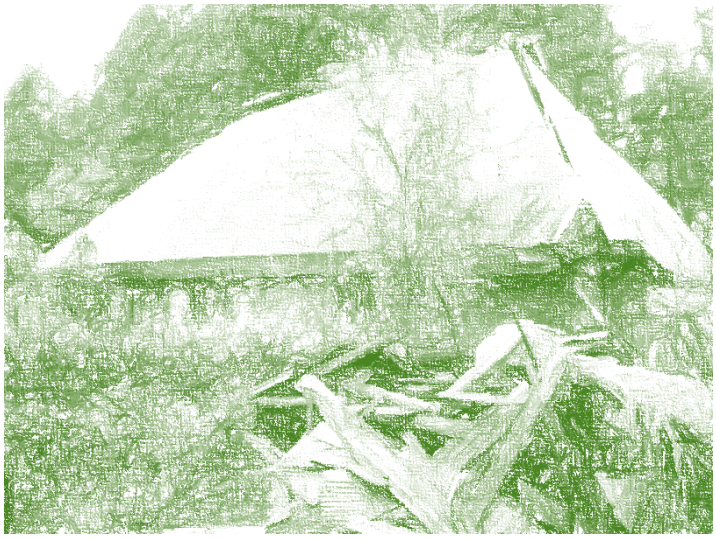
《主な対策の経緯》

年　　月	摘　　要
平成 9年 3月	・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
平成14年 3月	・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
平成18年 1月	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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	・特措法が全面施行となる
平成27年 9月	・特措法制定の理念を体現するため、条例の一部を改正

２．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) ○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)

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懼れのある状態 ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる懼れのある状態 ・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	○前項に定義する管理不全な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
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 ・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 【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第６条

空き家対策協議会	○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 【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第７条
実態調査	○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 【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第８条
立入調査	○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 【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第９条
緊急安全措置	○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 【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第11条
助言、指導	○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 【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第12条
勧告	○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 【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第13条
命令	○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 【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第14条
通知書	○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 【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第15条
代執行	○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 【参考】日南町空き家等の適正管理に関する条例第22条
空き家バンク	○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 【参考】日南町空き家情報活用制度要綱第２条第１項

第２章　空き家対策の現況

１．日南町空き家・廃屋調査

総務省の平成30年住宅･土地統計調査速報集計によると、日本の空き家数は約848万戸で、５年前より29万戸(3.6%)増えている。空き家率は、13.6%（別荘等の二次的住宅を除く空き家率は、13.0%）で、５年前より0.1ポイント上昇し、過去最高となった。二次的住宅を除く空き家率が最も高いのが和歌山で18.8%、２位以下は、徳島、鹿児島、高知、愛媛と続いている。鳥取県は14.9%（第16位）で、ほぼ全国平均となっている。

日南町では、平成21年度から平成23年度にかけて、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・廃屋調査を実施した。そして、このたびの「日南町空き家等対策計画」の策定に向け、改めて、町内の生活環境保全・防犯を目的とする空き家の実態調査を平成２７年度から平成２９年度の期間で実施した。

その結果は、下表のとおりである。平成29年度９月末の町の空き家率は、19.4%(508戸/2,607戸)と推定することができる。

平成29年度空き家・廃屋等調査　（表１）

	※家屋数	① **今回調査（空き家総数）**	② 前回調査（空き家総数）	(①-②) 増　減	①の内、廃屋…③	**③の内、特定空き家等**	③の内、 住宅に隣接している空き家	国道沿にある空き家	県道・町道沿にある空き家
日野上	662戸	**102戸**	103戸	△1戸	39戸	**12戸**	20戸	6戸	12戸
山　上	340戸	**86戸**	78戸	8戸	36戸	**4戸**	10戸	0戸	26戸
阿毘縁	173戸	**52戸**	41戸	11戸	14戸	**1戸**	5戸	0戸	7戸
大　宮	225戸	**51戸**	48戸	3戸	21戸	**3戸**	4戸	2戸	15戸
多　里	394戸	**85戸**	90戸	△5戸	28戸	**5戸**	9戸	7戸	10戸
石　見	569戸	**85戸**	77戸	8戸	36戸	**6戸**	14戸	0戸	19戸
福　栄	244戸	**47戸**	44戸	3戸	28戸	**7戸**	3戸	0戸	25戸
計	2,607戸	**508戸**	481戸	19戸	205戸	**38戸**	62戸	15戸	114戸

２．倒壊危険家屋の撤去

こうした中、町では、倒壊危険家屋の所有者に対し、平成28年度に1件、平成29年度に3件、平成30年度に１件、令和元年度に1件の家屋管理依頼を行った。この内、令和元年度の１件については、行政代執行による空き家の除却を行っている。

この問題の解決方法としては、所有者に廃屋を撤去する資力があるかどうか、そして、その意志があるかどうかということに委ねられる。問題なのは、①資力はあるのに、撤去する意志がないというケース、そして、②資力もなく、撤去する意志もないというケース、③資力はないけど、撤去する意志はあるというケースである。

これらを解決するには、所有者に廃屋等の撤去を義務づける条例の制定か、行政代執行によるしかない。一方で、①所有権などの権利関係の整理、②公費投入による経済的支援

の是非という問題解決のための課題が浮上してくる。とりわけ、非生産性事業への公費投入ということになるだけに、法的な課題というより、私的財産の処分を行政がどこまで積極的に関与するのかということが、条例制定に向けての整理すべき課題となっていた。

３．住宅用地特例の見直し

平成21年度から空き家の実態調査に着手、人口減少や高齢化に伴う本町の空き家問題を喫緊の行政課題とする町では、平成25年3月、「日南町空き家等の適正管理に関する条例」を制定した。条例は18条からなり（平成27年9月の一部改正で24条に）、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になっている。その運用方法は、①町民からの情報提供→②実態調査→③建築物の老朽度・危険度判定基準表による診断→④老朽危険家屋に認定・不認定、そして、老朽危険家屋と認定した場合、所有者や管理者への助言、指導、勧告、命令、行政代執行といった必要な措置を行うこととしている。

平成29年度9月末で19.4%という本町の空き家率は、当面はこのまま推移するものの、今後、その数値は26％程度まで上昇すると予想している。そうした中、平成27年3月には、「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」を制定、老朽危険家屋等の撤去後10年間は、固定資産税の1/6減免を継続することとし、空き家等を撤去した所有者等の税負担の軽減を図っている。その一方、平成27年度税制改正大綱（平成27年1月14日閣議決定）では、「特定空き家等に係る土地について、課税標準の特例措置の対象から外す」旨の記載がなされており、平成27年度の税制改正では住宅用地特例が見直され、老朽危険家屋等の所有者等の税負担は増すものと予想される。

４．空き家の有効利用について

空き家の有効利用に関しては、条例施行に併せ、空き家等の所有者・管理者への賃貸又は売買の意向確認を実施している。平成25年度には「鳥取県空き家対策支援事業」を活用し、基本データを整備するとともに、賃貸希望者へ空き家情報を提供するなど、制度の利用推進を図った。

また、空き家バンクに登録していただいた物件は、町のＨＰに掲載するなどして、その有効利用を図るとともに、データベース化した空き家・廃屋については、定期的な巡視を行うとともに、空き家所有者等の聞き取り、各地域へ出向いての調査結果の報告などを行い、行政と住民との空き家情報の共有化を図っていくものとする。

５．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、平成28年度に18戸、平成29年度に７戸、平成30年度に11戸、令和元年度には６戸と、これまでに42戸の廃屋が撤去されており、倒壊危険家屋に対する住民意識は、徐々にではあるが、高まっている。

○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１／５、上限 300,000 円。

《参考資料》

■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。

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および日南町空き家等の適正管理に関する条例に基づき取り組む。

・町内全域を計画対象として、町は適正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適切に対策を講じる。

・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。

【参考】

●国の動向

①住生活基本計画

・平成23年度から10カ年の全国計画。

・これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行

②国土交通省の施策

・平成25年度より、空き家になることが予想される住宅の相続人を対象に、都道府県へ相談窓口の設置を推進

・過剰な新築住宅の供給抑制や、中古住宅としての活用を期待。

③空家等対策の推進に関する特別措置法

・平成26年11月27日公布（平成27年5月26日全面施行）

・立入調査、対策計画策定、協議会設置、資産税情報活用、代執行等を規定

２．計画期間

計画の期間は、令和２年度を初年度とし、令和６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６年度中には、令和７年度以降の空き家対策計画を策定する。

３．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、管理不全な空き家があるとの情報提供があった場合、町は速やかに実態調査を実施する。

(2) 立入調査

・管理不全な状態にある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

・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。（相関図）

・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。

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

管理不全な状態にある空き家は、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。

(1) 日南町空き家対策協議会の設置

① 条例に基づき協議会を設置し、空き家対策について協議する。

② 協議会は町長のほか、学識経験者等により構成する。

③ 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) 行政指導、行政命令、公表等の実施

① 助 言・指 導

・町長は、条例に基づき、管理不全な空き家等で、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、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。

③ 命 令

・町長は、条例に基づき、勧告を行っても管理不全な状態が改善さ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、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けたうえで、履行期限を定め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 表

・町長は、所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、条例の規定に基づき、空き家等の所在地、所有者等の住所・氏名、命令の内容を掲示する。

・公表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。

・町長は、条例に基づく公表を行っても管理不全な状態が改善されず、特に必要があると認めるときは、行政代執行法に基づく行政代執行の実施について検討する。

５．空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

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、空き家対策協議会を設置し、当該計画の推進にあたる。

(1) 空き家対策協議会の役割

・町長のほか、学識経験者等により構成。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。

(2) 事務局の設置

・住民課に事務局を設置する。

６．特定空き家等への対処に関する事項

管理不全な空き家等が原因で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

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

町民の生命財産を守るため根本的な対処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充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ことが予想される

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　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

（表３）

法令による措置命令

↓

代執行の事前準備

①事前調査
②相手方への自主履行の再指導
③代執行に伴う作業計画、経費等の計画
④タイムスケジュールの作成、調整

↓

戒告書の作成・交付（法第３条第１項）
（期限までに措置が講じられない場合に代執行する旨の通知）

非常の場合又は危険切迫の場合で代執行の実施について、緊急の必要がある場合（法第３条第３項）

↓

代執行令書の通知（法第３条第１項）

①代執行の時期
②代執行のために派遣する執行責任者の締め
③代執行に要する費用の概算見積額

↓

代執行の実行（法第４条）

↓

代執行費用納付命令書の交付（法第４条）
※代執行に要した費用の徴収

①納付期限
②納付金額
③納付方法
④代執行施行期日

↓

国税滞納処分の例（差押え）**による費用の強制徴収**（法第４条）

２．廃棄物処理法に基づく規制措置の対応フロー

（表４）

○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

法令遵守の指導（法第18条、19条）

↓

違反内容の精査

→ **終　　了**

・空き家が廃棄物と認定できない場合

・廃棄物と認定できた場合であっても、生活環境の保全上支障が生じておらず、そのおそれも認められていないこと

・空き家が廃棄物と認定できる場合

・空き家が廃棄物と認定できた場合であって、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあること

↓

被処分者の調査

・被処分者を確知できる場合

措置命令

（法第19条の４第１項）

命令書の交付

↓

・被処分者を確知できない場合

代執行及び費用を徴収する旨の公告

（法第19条の７第１項）

↓

代執行（法第19条の７第１項）

次のいずれかに該当する場合

○期限までに命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講じる見込みがないとき

○過失がなくて被処分者を確知できない場合

○一般廃棄物の広域処理を行う認定業者が期限までに命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講じる見込みがないとき

○緊急措置を要する場合において、措置を講ずべきことを命じる時間がないとき

↓

措置完了

↓

費用の徴収（法第19条の７第５項）

３．道路法に基づく妨害排除措置の対応フロー

（表５）

○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？

Yes

空き家（の一部）を除却せず、放置している行為が、道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがある行為（道路法第43条第２号）に該当するものとして、**道路管理者が監督処分**（道路法第71条第１項第１号）**を発動**し、空き家（の一部）の除却等を命ずる

↓ 相手方が措置命令に応じないとき

代執行の手続きにより、道路管理者による空き家（の一部）の除却

↓ 相手方が悪質な違反者であるとき

道路法第100条第３号、第102条第４号違反の嫌疑で**当該空き家の管理者を刑事告発**する
（刑事訴訟法第239条第２項）

No

非常災害時の場合

非常災害時における公用負担として、空き家を処分する
（道路法第68条第３号）

沿道の空き家が道路の構造に損害や交通に危険を及ぼすおそれがある場合

空き家の管理者による道路等への損害又は危険を防止するための施設の設置又は危険を防止するための必要な措置(道路法第44条第３号)

↓ 道路管理者が特に必要と認める場合

空き家の管理者に対する措置命令
（道路法第44条第４号）

↓ 空き家の管理者が措置命令に応じないとき

代執行の手続きにより、道路管理者が空き家の除却等を自ら行うとともに、悪質な違反者に対しては、道路法第104条違反の嫌疑で**当該空き家の管理者を刑事告発**する
（刑事訴訟法第239条第２項）

４．消防法に基づく規制措置の対応フロー

（表６）

○空き家における火災予防上の所有者等の行為の把握
○空き家物件の状況把握

行為者、所有者の特定
・屋外において火災の予防に危険な行為をすると認められる者
・火災の予防、消化、避難、その他の消防活動に支

行為者、所有者等が特定できない場合

対応不可

火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令
（法第３条第１項）
①防火対象物の改修、移転、除去、工事の停止又は危険物、放置されみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去、その他の処理
②上記以外の物件で、放置されみだりに存置された物件の整理又は除去

防火対象物についての所要措置の命令
（法第５条第１項）
防火対象物の位置、構造、設備又は管理の状況について、火災の予防に危険であると認められる場合等について、当該防火対象物の改修、移転、除去、工事の停止又は中止等の必要な措置の命令

代執行（法第３条第４項…行政代執行法の適用）

次のいずれかに該当する場合
○措置命令に基づき、措置を履行しないとき
○措置が十分でないとき
○期限までに措置の完了の見込みがないとき

措　置　完　了

費用の徴収（法第３条第４項）

５．災害対策基本法に基づく応急公用負担の対応フロー

（表７）

○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

↓

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知している場合 ↓

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）

空き家の所有者等を確知していない場合 ↓

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）

○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）

６．民法に基づく事務管理の対応フロー

（表８）

○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

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

↓

現地調査の実施

↓

事務管理を行うことの検討

・公益性の程度

・空き家所有者等のために行う意思があること

・法律上の義務がないこと

・空き家所有者等の意思及び利益に適合すること

↓

空き家への立入り

↓

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）

↓

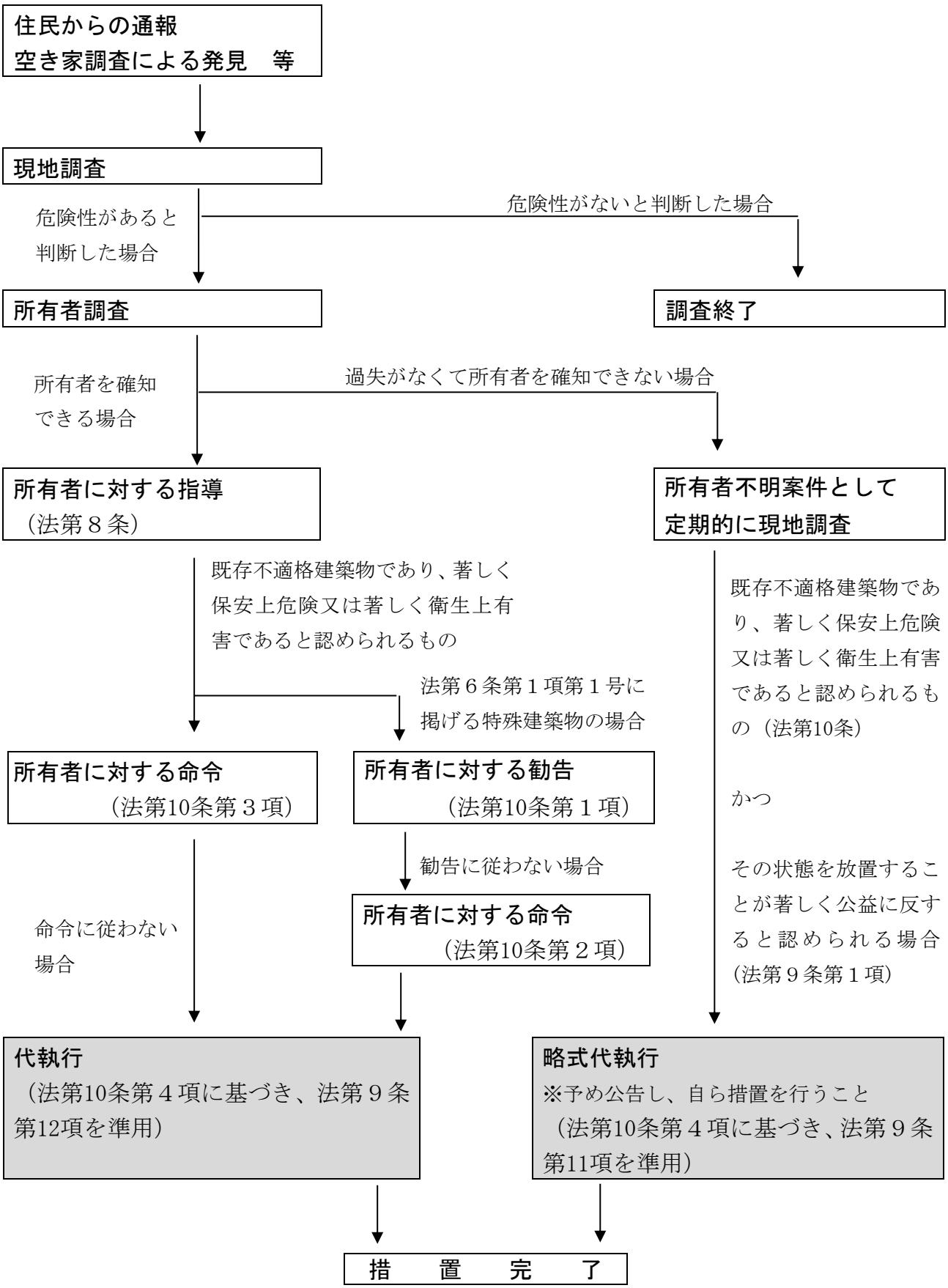
措　置　完　了

↓

費用の償還請求（民法第702条）

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

（表９）



第５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、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、日南町空き家情報活用制度「空き家バンク」を開設、賃貸・売却ができる空き家のバンク登録をお願いし、日南町への居住希望者に空き家情報を提供している。

（表10）

賃借・売却物件の登録＆空き家の情報の収集

⇩ ・空き家等の所有者又は管理者で、空き家バンクへの登録希望者は、「空き家情報登録申請書」を提出。町は、ホームページ等で情報の提供を依頼。

現地調査＆台帳登録

⇩ ・担当者による現地確認と空き家情報台帳への登録

利用登録

⇩ ・空き家等の利用希望者は、町に「空き家利用登録申込書」を提出

交　　渉

・利用登録申込書の提出があった場合、空き家情報登録申請書の提出者に連絡。その語の交渉は、当事者間で。（契約に向けてのアドバイスはできる範囲で行うが、物件の賃貸や売却に関する交渉、契約には関与しない。

【利用上の注意】

■日南町空き家情報活用制度「空き家バンク」は、日南町内の空き家情報について登録・公開し、その所有者と入居希望者とを橋渡しするサービス。

■町は、情報の提供や必要に応じて連絡および調整は行うが、物件の賃貸や売買に関する交渉・契約には関与しない。従って、物件に関する具体的な交渉・契約等は、空き家の所有者と入居希望者の２者間のみで行うこと。

■町は、日南町空き家情報活用制度「空き家バンク」への登録を通じて得られた情報について、利用目的に従って利用し、他の目的で使用してはならない。

（図１）

２．空き家バンクの登録と利用状況

令和元年度末現在、新規登録戸数が46戸、新規契約成立数が60件と多くの転入者が活用している。制度が始まった平成18～22年度までの登録件数が、わずか8件だったの対して、平成27年度には新たに8件、平成28年度は11件、平成29年度は12件、平成30年度は4件、令和元年度は11件と、登録件数は順調に増加している。

現在、空き家バンクには90件以上の物件が登録されているが、田舎暮らしに憧れる都市部の方から、町内への移住や定住を目的とした相談はそれ以上に増加している。しかしながら、豊かな自然環境に恵まれた日南町への移住を希望していただいても、入居希望者と物件とのマッチングが難しく、希望の物件に巡り合えず、移住を断念される事例も少なくない。居住可能な空き家戸数に比しても、空き家バンクへの登録件数はまだまだ低く、その登録促進が必須の課題となっている。

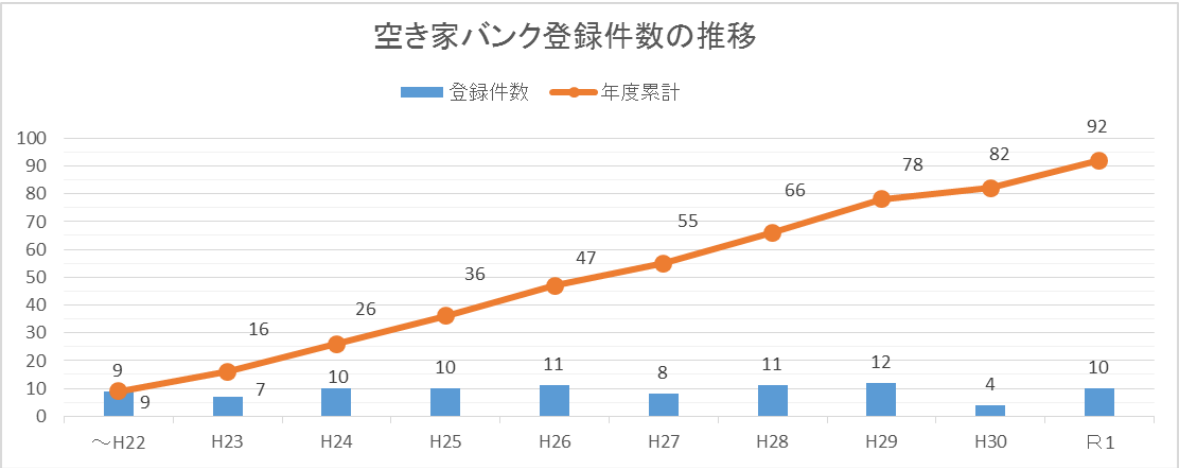
■空き家バンクへの登録状況

（表11）

地　域	新規登録物件数					R1 現在
	H27	H28	H29	H30	R1	
日野上	3	2	2	0	2	9
山　上	0	1	1	0	1	3
阿毘縁	0	1	0	1	1	3
大　宮	2	1	1	1	1	6
多　里	1	2	3	1	2	9
石　見	2	3	1	1	2	9
福　栄	0	1	4	0	1	6
合　計	8	11	12	4	10	45

空き家バンクへの登録状況

（表12）



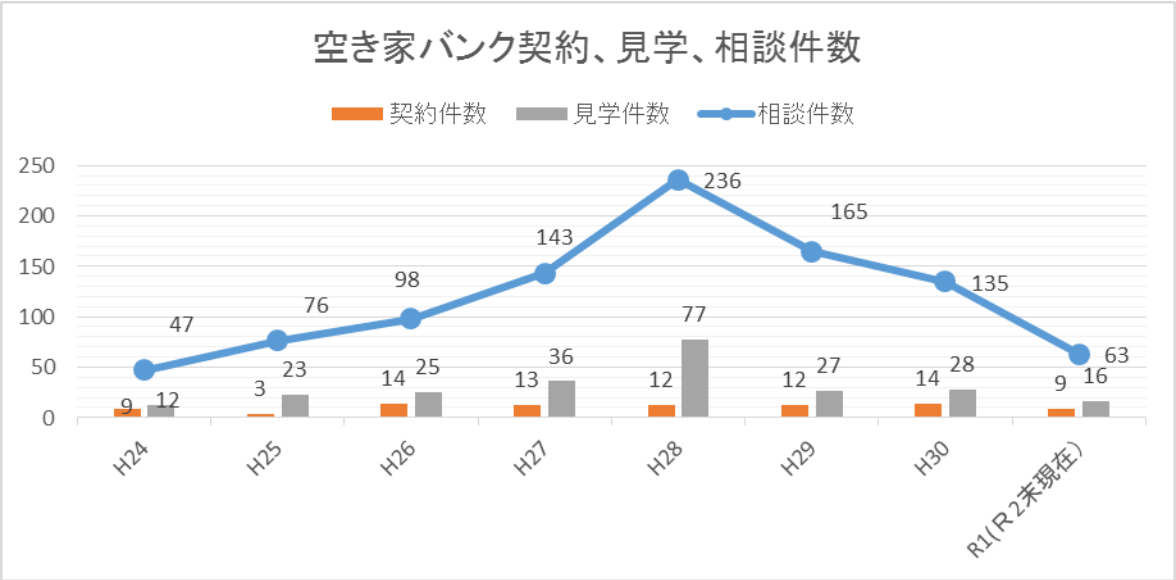
■空き家バンク契約成立数と相談件数

（表13）

		H27		H28		H29		H30	
		世帯数	人数	世帯数	人数	世帯数	人数	世帯数	人数
契約成立数	日野上	5	7	7	20	6	7	5	5
	山　上	0	0	1	1	1	1	1	1
	阿毘縁	0	0	0	0	0	0	1	3
	大　宮	4	6	1	1	1	1	1	4
	多　里	3	3	1	2	1	4	2	2
	石　見	1	1	1	5	2	2	3	3
	福　栄	0	0	1	1	1	2	1	2
	合　計	13	17	12	30	12	17	14	20
相談件数		143		236		165		135	

空き家バンクへの相談件数と契約成立数

（表14）



３．空き家バンク事業の充実

制度を広く周知していくために、固定資産税納付書への「空き家バンク」のパンフレットの同封や、町ホームページ、フェイスブックなどを活用し、制度の周知を図っていく。また、バンク登録の空き家等の定期的な点検も利用希望者とのトラブル回避には必須となってくる。将来的には、まちづくり協議会やＮＰＯ法人などと連携した空き家管理対策も

検討していく必要がある。

第６章　空き家等対策計画の推進

１．対策計画に係る基礎データ

平成27年度から平成29年度の期間で行った空き家・廃屋調査では、日南町全体で508件の家屋が、空き家・廃屋の状態にあることを確認した(表15)。

平成29年度空き家・廃屋等調査②　（表15）

	H29空き家等調査			H27空き家等調査		比　較
	① 空き家等総数	**①の内、 特定空き家**	**②の内、 評点が200点以上**	③ 調査件数	④ 空き家等総数	①-④
日野上	102戸	12戸	2戸	126戸	103戸	△1戸
山　上	86戸	4戸	−戸	90戸	78戸	8戸
阿毘縁	52戸	1戸	1戸	46戸	41戸	11戸
大　宮	51戸	3戸	−戸	57戸	48戸	3戸
多　里	85戸	5戸	1戸	111戸	90戸	△5戸
石　見	85戸	6戸	4戸	99戸	77戸	8戸
福　栄	47戸	7戸	2戸	53戸	44戸	3戸
計	508戸	38戸	10戸	582戸	481戸	27戸

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点となる家屋を特定空き家の認定基準とする。この基準によると、「倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い」される特定空き家は、表15のとおり、町内38戸と認められる。ただ、評点が200点以上となる家屋も10戸ほど存在しており、今後も、継続的に補完調査を実施、空き家等及び特定空き家等の把握に努めていく必要がある。

平成29年度空き家・廃屋等調査③　（表16）

	①H27空き家数	②新規登録等	**③空き家等撤去**	④倒壊・その他	H29空き家総数
日野上	103戸	10戸	**△ 9戸**	△ 8戸	102戸
山　上	78戸	11戸	**△ 2戸**	△ 8戸	86戸
阿毘縁	41戸	11戸	**△ 1戸**	△ 4戸	52戸
大　宮	48戸	3戸	**△ 2戸**	− 戸	51戸
多　里	90戸	2戸	**△ 2戸**	△ 3戸	85戸
石　見	77戸	9戸	**△ 7戸**	△ 5戸	85戸
福　栄	44戸	2戸	**△ 2戸**	− 戸	47戸
計	481戸	48戸	**△25戸**	△28戸	508戸

空き家等の数に関しては、平成27年度から平成29年度の間に27件の増（表15）となっているが、老朽危険家屋等解体撤去補助金の利用による空き家等の撤去件数は、表16のとお

り、この２年間で25件にのぼっている。今後、より制度の有益性のＰＲに努め、特定空き家等の撤去数を増加させる必要がある。

日南町空き家・廃屋データ　（図２）

【空き家バンク】：●＝承諾・契約中　○申請中・確認中など　△＝取り下げ

1001

評　点	160点	ラ ン ク	D
ゼンリン	99ﾍﾟｰｼﾞ	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17）

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	空き家バンク状況
日野上	1001	1	99ﾍﾟｰｼﾞ	日南太郎	日南町●●123	－	160	D	
日野上	1002	2	100ﾍﾟｰｼﾞ	日野川一郎	日南町●●456	一部倒壊	315	D	
日野上	1003	3	100ﾍﾟｰｼﾞ	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 地 定 図
	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		●●	

平成27年度に実施した調査では、個人データを図２のように整理し、その詳細を一覧表（表17）として整理した。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。

２．具体的な目標数値

当該計画期間中の目標数値は、表18のとおりとし、特定空き家等の対処にあたる。

計画期間中の目標数値　　（表18）

	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	計
情報提供	5	5	5	5	5	25
実態調査	5	5	5	5	5	25
空き家等の認定数	5	5	5	5	5	25
立入調査	2	2	2	2	2	10
特定空き家等の認定	2	2	2	2	2	10
空き家等の撤去（町補助金による）	5	5	5	5	5	25
助言又は指導	19	19	2	2	2	44
勧告			1	1	1	3
命令				1	1	2
公示					1	1
行政代執行						

平成29年度末における空き家等の認定数は約508件、これを基礎データとし、令和６年度まで空き家等の管理を行う。その内、特定空き家等に認定した38件については、日南町空き家等の適正管理に関する条例第12条に基づき、令和２～３年度中に助言又は指導を行う。令和２年度以降の空き家等対策に係る目標数値は、表18に定めるとおりとする。

本町では、空き家バンクの創設（平成17年度）、空き家・廃屋等調査（平成21～23年度、25年度）、空き家条例の制定（平成24年度）、老朽危険家屋解体撤去補助金制度の創設（平成25年度）など、平成17年度以降、政策課題として空き家対策に取り組んできた。従来は、行政が関わってこなかった問題が、社会経済状況等の変化によって社会問題化し、行政が対応を要する問題として浮上してきたのが、この空き家問題である。今後は、特措法など現行の法制度に基づき策定したこの空き家対策計画をもとに、その対策にあたるとともに、空き家等の実態調査を継続し、実態に即した具体的対策を講じていくこととする。

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3月17日要綱第4号の1）

《資料７》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８》日南町空き家家財道具等処分補助金交付要綱（平成26年4月1日要綱第8号）

《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）

（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の係る総合的な施策に関する事項

（事務局）

第５条　協議会の事務局は住民課に置き、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）

（目　的）

第１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10条第２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２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３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４条　市町村は、第６条第１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５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。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

(2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

(3) 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６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。

(1) 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

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項
(4) 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
(5) 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
(6) 特定空家等に対する措置（第14条第１項の規定による助言若しくは指導、同条第２項の規定による勧告、同条第３項の規定による命令又は同条第９項若しくは第10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
(7) 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
(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
(9) 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７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、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第８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９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14条第１項から第３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５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２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２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10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11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13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12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13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14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５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３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３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、これを公告しなければならない。

８　第６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３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３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１項の助言若しくは指導又は第２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３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３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３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３項の規定による命令については、行政手続法第３章（第12条及び第14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15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16条　第14条第３項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

２　第９条第２項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万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３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９条第２項から第５項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して６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。

(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たときは、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場合（過失がなくて第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５分の１以内、30万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

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６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。

（老朽危険家屋等の認定）

第４条　条例第８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８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９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１１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１２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　条例第 13 条第１項に規定する公表は、当該公表に係る所有者等に空き家等の公表に関する通知書（様式第７号）により通知するものとする。

２　条例第 13 条第２項に規定する所有者等の意見を述べる機会については、前項の通知書に示された期日までに、公表に関する意見書（様式第８号）により意見を求めるものとする。

（代執行）

第９条　条例第16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 16 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16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 17 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（平成２７年９月１４日規則第６号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成２８年３月２５日規則第９号）

この規則は、公布の日から施行する。

附　則（平成３１年４月２９日規則第８号）

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。

様式第３号（第４条関係）

特定空き家等認定台帳

<table>
<tr><td>整理番号</td><td colspan="2"></td><td>認定年月日</td><td colspan="2">平成　　年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>所在地</td><td colspan="5">日南町</td></tr>
<tr><td>種別</td><td colspan="5">戸建・共同・店舗付・工場（作業所）・その他（　　）</td></tr>
<tr><td>構造</td><td colspan="5">階建　　木造・非木造　　その他（　　）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">所有者等</td><td>氏名</td><td colspan="2">住所</td><td colspan="2">電話番号</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>敷地状況</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>台帳作成日</td><td colspan="2">平成　　年　　月　　日</td><td>台帳作成者</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="8">調査結果</td><td colspan="5">ランクＡ（　　点）ランクＢ（　　点）ランクＣ（　　点）ランクＤ（　　点）</td></tr>
<tr><td colspan="2">調査項目</td><td colspan="3">確認欄</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">□建築資材等の飛散、落下の可能性等</td><td colspan="2">屋根瓦等の落下の危険性</td><td>有・無</td></tr>
<tr><td colspan="2">外壁等の落下の危険性</td><td>有・無</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">□不特定者の侵入の痕跡</td><td colspan="2">未施錠による危険性</td><td>有・無</td></tr>
<tr><td colspan="2">窓ガラス破損による危険性</td><td>有・無</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">□立木等の倒壊の危険性</td><td colspan="2">倒木による危険性</td><td>有・無</td></tr>
<tr><td colspan="2">その他工作物の倒壊の危険性</td><td>有・無</td></tr>
<tr><td colspan="2">□放火等の火災の危険性</td><td colspan="2">可燃物放置による危険性</td><td>有・無</td></tr>
<tr><td colspan="2">□積雪、突風のよる危険性</td><td colspan="2">倒壊、瓦等飛散の可能性</td><td>有・無</td></tr>
<tr><td rowspan="8">経過欄</td><td>年月日</td><td>項目</td><td colspan="3">摘要</td></tr>
<tr><td></td><td>実態調査</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>助言・指導</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>勧告</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>命令</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>公表</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>その他</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td></td><td>代執行</td><td colspan="3"></td></tr>
</table>

様式第４号（第５条関係）～様式第12号（第10条関係）…省略

《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

（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17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、予算の範囲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理した日から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) 補助金の使途が不適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1/5。ただし、300,000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、平成３１年４月２９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３月17日要綱第４号の 1）

改正　平成 27 年 8 月 11 日規則第 14 号　平成 31 年 4 月 29 日要綱第 15 号

（主　旨）

第１条　この要綱は、日南町内に所在する住居として使用していない老朽家屋等を所有している者（以下「所有者」という。）が老朽家屋等を撤去した場合に、固定資産税（土地）の減免を講じることにより、所有者が積極的に老朽家屋の撤去を行い、日南町内の老朽家屋等が管理不全な状態になることを防止し、町民の生活環境の保全を維持することを目的とする

（定　義）

第２条　この要綱において「老朽家屋等」とは、家屋が老朽化により管理不完全な状態にあるもの又はなりつつあるものをいう。

（減免の適用範囲）

第３条　日南町の固定資産税課税台帳に登録されている家屋を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）第２３条の規定に基づき老朽家屋を解体した場合、当該老朽家屋が建っている所在地番である土地が、固定資産税（土地）の小規模住宅地特例を受けているものについて適用する。

（減免基準）

第４条　地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第３４９条の３の２の規定による土地の「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」（以下「住宅用地特例」という。）の特例措置相当の固定資産税（土地）の減免を行う。この場合において、減免額の算出については、撤去により住宅用地特例が解除される　初年度に家屋が存在したとした場合にかかる賦課相当額との差額とする。

（申請手続）

第５条　この要綱に定めるところに基づき固定資産税の減免を受けようとする所有者（以下「申請者」という。）は、老朽家屋等撤去に係る固定資産税減免申請書（別記様式第１号）に所定の事項を記載して、町長に提出しなければならない。

（審査及び決定）

第６条　町長は、前項の申請書を受理したときはすみやかにその申請に係る事項を審査するとともに、減免をすることが適当と認められる者については減免の決定をし、減免をする必要が無いと認められる者については理由を付し、その旨を老朽家屋等撤去に係る固定資産税減免決定通知（別記様式第２号）により申請者に通知しなければならない。

（適用制限及び減免の取消し）

第７条　町長は、次に掲げる理由がある場合は、この要綱に定める減免措置は適用しない。

(1) 申請書に虚偽の記載があった場合

(2) 申請者が日南町の町税を滞納した場合。

(3) 老朽家屋が建っている所在地番である土地が、賦課期日現在において営利目的で使用されている場合

(4) その他、町長が減免することが適当でないと認めた場合。

２　町長は、前項に掲げる事由が生じたときは、減免を取り消すことができる。

３　町長は、前項の取り消しを行ったときは、減免を受けた者に理由を付してその旨を通知しなければならない。

（減免適用期間）

第８条　この要綱は、平成２７年４月１日以降に老朽家屋等を撤去し平成２８年度分の固定資産税の基準日となる平成２８年１月１日までに家屋の滅失届があったものから減免を適用し、その適用期間は減免決定初年度を含め１０年間とする。

附　則（平成 27 年 8 月 11 日要綱第 17 号）

この要綱は、公布の日から施行する。

附　則（平成31年4月29日要綱第15号）

この要綱は、公布の日から施行する。

様式第１号（第５条関係）…省略

様式第２号（第６条関係）…省略

《資料７》

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。

（個人情報の保護）

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８》

日南町空き家家財道具等処分補助金交付要綱

（平成26年4月1日要綱第8号）

改正　平成31年4月29日要綱第15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)　登録物件の所有者で賃貸借契約または売買契約が成立した者

(2)　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

（交付対象物件）

第３条　この補助金は、登録物件の賃貸借契約または売買契約が成立した場合に限り予算の範囲内で支援する。

（交付対象経費）

第４条　この補助金の交付対象経費は、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。

（補助金の額）

第５条　この補助金の額は、対象経費の２分の１とし10万円を上限とする。

（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条に揚げる内容等について審査し、交付すべきものと認めた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、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（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条）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、この条例に違反し、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（2）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、平成26年4月1日から施行する。

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。

様式第１号（要綱第６条関係）～様式第５号（要綱第10条関係）…省略