

第8章 参考資料

1 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成27年2月26日施行）

2 相生市空家等対策の推進に関する条例（平成28年4月1日施行）

3 相生市空家等対策の推進に関する条例施行規則（平成28年4月1日施行）

4 相生市空家等対策協議会要綱（平成27年10月26日施行）

5 空家等対策に係る庁内連携マニュアル（平成29年4月1日修正）

6 相生市空き家情報登録制度「空き家バンク」設置要綱（平成23年4月11日施行）

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。

- 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 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第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。

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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第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

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

第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（昭和23年法律第43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（平成5年法律第88号）第三章（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5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。

○相生市空家等対策の推進に関する条例

平成 28 年 3 月 25 日

条例第 21 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空家等の適正管理及び有効活用に関し、市、所有者等及び市民等の役割及び責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)に定めるもののほか、空家等対策の推進に関し必要な事項を定めることにより、市民の良好な住環境の保全と安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号の定めるところによる。

- (1) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (2) 市民等 市民並びに市内で働く者、就学する者、自治会その他の地域の活動及び地域の課題の解決に取り組む団体並びに市内で事業を営むものをいう。
- (3) 長屋 2 戸以上の住戸で、共用部分が無く、界壁を介して住戸が連なる建築物をいう。
- (4) 空家等 建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (5) 特定空家等 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。
- (6) 長屋空家等 長屋の一部住戸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。
- (7) 特定長屋空家等 第 5 号に規定する状態にあると認められる長屋空家等をいう。

(市の責務)

第 3 条 市長は、第 1 条の目的を達成するため、空家台帳を整備し、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、空家等対策計画(以下「計画」という。)を策定する。

2 市長は、空家等が適切に管理されるよう、所有者等に対し、助言し必要な支援を行うものとする。

3 市長は、空家等の利活用を促進するため、所有者等に対し、情報を提供し必要な支援を行うものとする。

4 市長は、市民等から管理不全な状態にあると推測される空家等に係る相談を受けた場合には、速やかに調査を行い、状況の改善を図るため必要な対応を行うものとする。

(所有者等の責務)

第 4 条 所有者等は、所有又は管理する空家等を適正に維持管理しなければならない。

(市民等の役割)

第 5 条 市民等は、空家等が地域に及ぼす影響を地域全体の課題として認識し、市が計画に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

(協議会の設置)

第6条 市長は、計画の策定、変更及び実施に当たり、専門的見地から客観的な意見を求め、必要な事項の協議を行うため、相生市空家等対策協議会を設置する。

(特定空家等の認定)

第7条 市長は、空家等について調査を行った結果、当該空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすと認められる場合は、特定空家等に認定する。

(指導勧告等に係る手続)

第8条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、地域の生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう、法第14条第1項の規定に基づき助言又は指導を行うものとする。

2 市長は、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、法第14条第2項の規定に基づき勧告を行うものとする。

3 市長は、前項の規定により勧告を受けた者が正当な理由がなく当該勧告に係る措置をとらない場合は、法第14条第3項の規定に基づき命令を行うものとする。

(公表)

第9条 市長は、特定空家等の所有者等が前条第3項の規定による命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 当該命令に従わない特定空家等の所有者等の住所及び氏名(法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)

(2) 当該命令の対象となった特定空家等の所在地

(3) 当該命令の内容

(4) その他市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表の対象となる特定空家等の所有者等に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、著しく保安上危険な状態の特定空家等について、公共の安全を確保するため緊急の必要がある場合には、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置をとることができる。

2 市長は、前項の措置をとったときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

3 市長は、第1項の措置をとったときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を所有者等に通知するものとする。

4 前項の規定による通知は、所有者等を確知することができないときは、前項に規定する内容を告示することをもってこれに代えることができる。

(民事による解決との関係)

第11条 この条例の規定は、空家等に関する紛争の当事者が、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(長屋空家等及び特定長屋空家等の対応)

第12条 市長は、長屋空家等及び特定長屋空家等について、前条までの規定を準用し、必要な措置を講ずるものとする。この場合において、第7条から前条までの規定中「空家等」を「長屋空家等」と「特定空家等」を「特定長屋空家等」と読み替えるものとする。

2 前項に規定する措置を講ずるに当たっては、法第9条から第14条までの規定を準用する。

(関係機関との連携)

第13条 市長は、警察その他の関係機関と連携し、必要があると認めるときは、情報の提供その他必要な協力を求めることができる。

(委任)

第14条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行日)

1 この条例は、平成28年4月1日から施行する。

(相生市民の住みよい環境をまもる条例の一部改正)

2 相生市民の住みよい環境をまもる条例(昭和49年条例第29号)の一部を次のように改正する。

[次のよう略]

○相生市空家等対策の推進に関する条例施行規則

平成 28 年 3 月 30 日

規則第 16 号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、相生市空家等対策の推進に関する条例(平成 28 年条例第 21 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。

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語は、条例において使用する用語の例による。

(市民等からの相談)

第 3 条 条例第 3 条第 4 項の規定による相談については、空家等に関する相談書(様式第 1 号)を市長に提出するものとする。

(特定空家等の認定)

第 4 条 市長は、条例第 7 条の規定により特定空家等の認定を行ったときは、その結果を特定空家等認定審査結果通知書(様式第 2 号)により、当該所有者等に通知するものとする。

(指導)

第 5 条 条例第 8 条第 1 項に規定する指導は、空家等の適正管理に係る改善指導・助言書(様式第 3 号)により行うものとする。

(勧告)

第 6 条 条例第 8 条第 2 項に規定する勧告は、勧告書(様式第 4 号)により行うものとする。

(命令)

第 7 条 条例第 8 条第 3 項の規定する命令は、命令書(様式第 5 号)により行うものとする。

2 前項の命令があった場合、命令に対する意見書(様式第 6 号)を市長に提出する方法により意見を述べるができるものとする。

(公表)

第 8 条 条例第 9 条第 1 項に規定する公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

(1) 相生市公告式(昭和 25 年条例第 184 号)第 2 条第 2 項に規定する掲示場への掲示による方法

(2) インターネットの利用による方法

(3) その他市長が必要と認める方法

2 前項に規定する公表を行おうとするとき、事前に空家等の適正管理に関する公表通知書(様式第 7 号)により公表を行う旨を通知するものとする。

第 9 条 条例第 9 条第 2 項に規定する意見を述べる機会については、市長が口頭であることを認めた場合を除き、公表通知書に対する意見書(様式第 8 号)を提出して行うものとする。

(緊急安全措置)

第 10 条 条例第 10 条第 3 項の通知は、空家等に関する緊急安全措置実施通知書(様式第 9 号)により行うものとする。

(その他)

第 11 条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

○相生市空家等対策協議会設置要綱

平成 27 年 10 月 26 日

訓令第 50 号

(設置)

第 1 条 空家等対策計画の作成及び空家等に関する施策を推進するため、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)第 7 条第 1 項の規定に基づき、相生市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(定義)

第 2 条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の定義による。

(所管事務)

第 3 条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 特定空家等の認定に関すること。
- (3) その他空家等に関する施策の推進に関すること。

(組織)

第 4 条 協議会は、会長及び委員 10 人以内で組織する。

2 会長は、市長をもって充てる。

3 会長は、会務を総理する。

4 会長に事故があるときは、あらかじめ会長が指名する委員が、その職務を代理する。

5 委員は、法第 7 条第 2 項に定める者のうちから市長が委嘱する。

(任期)

第 5 条 委員の任期は 2 年とし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(会議)

第 6 条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 会長は、第 3 条に規定する事項に関して協議が必要な場合、速やかに会議を招集するものとする。

3 協議会は、委員の半数以上の者が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、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、必要があると認めるときは、関係者に対し、必要な資料を提出させ、又は会議への出席を求めて意見若しくは説明を聞くことができる。

(庶務)

第 8 条 協議会の庶務は、地域振興課において処理する。

(補則)

第 9 条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成 27 年 10 月 26 日より施行する。

空家等対策に係る 庁内連携マニュアル

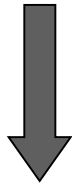
相生市

作成 平成 22 年 4 月 1 日

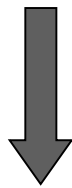
修正 平成 29 年 3 月 31 日

修正 令和 4 年 3 月 31 日

空家等に関する市民からの相談



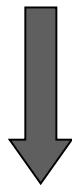
空家総合窓口にて窓口対応



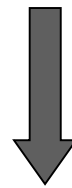
(問題が複雑な場合)

空家総合窓口から関係部局へ庁内

会議の要請



庁内連携会議の開催



解 決

空家総合窓口担当課長は関係部局の招集を行う

- (1) 解決方針を定め、空家総合窓口が対応を行う
- (2) 空家総合窓口より協力要請があった部局は
迅速に対応する

空家等対策に係る庁内連携マニュアル

空家等に関する問題は、地域の安全・安心や住環境の問題はもちろんであるが、将来のまちづくり、地域づくりにも大きく影響する問題であり、その事を踏まえた上での施策・対策を考えるのが大切である。近隣住民の住みよい環境を守るため、条例の実行性を向上するため、本マニュアルを定め、全庁的に共同して取組む道筋を定めることとする。

1 趣旨

- (1) このマニュアルは、相生市空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）に基づき、空家等の適正な管理を所有者等に行っていただく為の指導及び勧告等を実施し、安全で安心な住みよい地域づくりを実現するための、基本となる業務運用方針を定めたものである。
- (2) 空家等の不適切な管理により近隣住民の身体や生活環境に危害を及ぼす恐れがある場合は、地域全体の問題として、地域住民の協力も得ながら、関係する部署が連携し共同で対処する等、全庁的に取組む指針を定めるものである。

2 定義

- (1) 空家等
建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (2) 所有者等
空家等の所有者又は管理者をいう。

3 問題となる空家等の具体的な状況

- (1) 雑草・枯草が繁茂した空家等
- (2) 廃棄物等が放置された空家等
- (3) 所有者以外の者が自由に出入りできる状態で放置された空家等
- (4) 犬猫等の動物が自由に出入し住みつく状態で放置された空家等
- (5) 建物の一部が風雨等で損壊する恐れのある空家等
- (6) 倒壊の恐れがある空家等

4 方針・組織

(1) 方針

空家等の問題には種々の要素が含まれ、一課のみで解決することが困難な場合は、下記に挙げる関係部署が連携し共同で、市民の相談に応じ必要な処置を講じる等、所有者等の理解を促し状況の改善を図ることで事案の問題の解決を行う。

＜関係部局＞

環境、生活安全、防犯、消防、防災・危機管理、建築、及び土地家屋の資産に関係する部署

(2) 空家等庁内連携会議の設置

空家問題に関係する主要部局で「空家等庁内連携会議」（以下、「庁内会議」という。）を組織し、共同で空家等問題の解決に当たる。

庁内会議の構成は、定住促進室、総務課、危機管理課、税務課、市民課、地域振興課、環境課、都市整備課、農業委員会、及び協力機関として西はりま消防組合 相生消防署とする。

なお、必要に応じて、庁内会議の構成部署以外の部署へ出席要請を行うものとする。

(3) 主管・連携業務の調整

関係部署が共同して対応する空家等問題の主管及び連携業務の調整は「空家総合窓口」として、地域振興課が担当する。

5 事案相談から担当決定までの流れ

(1) 通常の対応

基本的に空家等に係る相談・苦情があった場合は、事案の課題に空家総合窓口が対応し問題の解決を図る。

(2) 庁内会議の開催

空家総合窓口のみで対応が困難な場合は、庁内会議を招集し、情報の共有と事案解決に係る方針の決定を行う。

(3) 関係部署の協力

関係部署は、庁内会議からの協力依頼には迅速に対応するものとする。

6 対応実務の手順と分担

空家等対応の実務は次の手順で行い、関連部署と連携し解決に当たる。

(1) 地元との協力体制

空家等問題を地域コミュニティの課題として捉え、市と自治会等が連携し問題解決に当たる。

事例 1 問題事案の中で、所有者の承諾が得られるなら、地元や隣接者が直接荒地の草刈りや

倒壊家屋の補修をしても良いという場合がある。そのような場合、市は所有者等の調査や仲介などで解決する。それは市が行政指導により解決するより有効な手段となりうる。

(2) 空家の把握

防災上の観点から、また、苦情相談の円滑な処理上「空家等台帳」を整備・管理する。

地元自治会の協力を得る等により、空家等の管理状況と実質的な管理者を把握し、随時更新された状態で保持する。

事例2「高齢の所有者が死去後、数年に一度名古屋から甥が帰ってきている」等の地元でしか分からない情報を大切にする。

(3) 個別事案の対処に係る事前整理

各種台帳の確認や情報の整理を行い、現場の状況を確認した上で、状況の分析と管理者に対する指導方針を決定し、事案解決の対処に当たる。

(4) 空家等の管理者の特定及び連絡先の調査

空家等の管理者の特定に関わること及び連絡先が不明な場合は、税務課が可能な範囲の調査を行う。

※庁内で確認できない管理者情報の外部調査において、土地・家屋の所有者及び代表相続人の特定は地方税法により、その他管理者の特定は空家等特措法を根拠に調査を行う。

(5) 所有者情報の取り扱い

所有者の氏名や連絡先の取り扱いにおいて、法務局に届出された土地・家屋の所有者情報である場合は第三者に開示できるが、それ以外の情報を外部の第三者に出す際には、総務課と協議を行い慎重に取り扱うものとする。

(6) 空家等管理に関する勧告の送付

空家等の所有者等に対し改善指導を行い、空家等の現況、周囲に対する影響を伝えた上で改善の見込みがない場合は、特定空家等の認定、その後、勧告の手続きを行う。

期限を経過しても状況の改善が図られない場合は、条例に基づき、命令、公表の対策を行う。

(7) 自治会、利害関係者との調整・説明

問題の解決のため、自治会の協力を得る場合や利害関係者への調整・説明等が生じた場合は、空家総合窓口が対策に当たる。

(8) 現場確認・改善結果の報告

現場の確認を行い現況の把握を行う。

また、管理者からの報告や近隣住民からの通知等により、状況の改善が図られたことの報告を受け、最終的に現況を確認し、改善等が図られたと認められた場合には、「空家等事案対処報告書」を作成する。この場合、空家総合窓口は庁内会議に対し顛末の報告を行う。

7 勧告の明確化

法令により空家等に対する勧告を行うに当たり、下記のこと留意し、指導根拠を明確に責任ある対応を行う。

(1) 有識者からの意見徴収

本市には、弁護士、不動産鑑定士、建築主事などの資格や専門知識を有するものが不在の状態であるため、相生市空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）において、専門分野の意見を尊重し実務にあたる。

8 事務分担表

主要関係部局	分担事務
定住促進室	・ 定住施策
総務課	・ 条例等法制担当
危機管理課	・ 防災上の課題
税務課	・ 相続人の連絡先の調査 ・ 土地家屋に対する課税上の対応
市民課	・ 所有者相続調査に関すること
地域振興課	・ 空家等のデータベース管理 ・ 地域の自治に関わる課題の対応 ・ 単位自治会との連携 ・ 連携業務の調整、指示、文書の保管 ・ 空家所有者への連絡 ・ 改善文書、勧告事務
環境課	・ 廃棄物処理、公害に関わる課題対応 ・ 県民局環境担当課との連携
都市整備課	・ 道路管理上の課題の対応 ・ 県建築担当課（建築主事）との連携 ・ 都市計画法への対応
農業委員会	・ 空き家バンクに係る農地の規制緩和の対応

協力機関

西はりま消防組合 相生消防署	・ 防火上の課題の対応
-------------------	-------------

空家等連絡書

項 目	内 容
申告日時	令和 年 月 日 午前・午後 時 分頃
申 告 者	相生市
物 件	1 空家等問題 2 その他（ ）
該当場所	相生市
内 容	☐ 雑草・立木が繁茂している空家等 ☐ 生活環境を害するものがある駐車場等 ☐ 廃棄物が放置されている空家等 ☐ 倒壊の危険のある空家 ☐ 犬・ネコ等が出入りして荒れた空家 ☐ 不法侵入の温床となっている空家 ☐ 風雨により、損壊の恐れのある空家 ☐ その他（ ）
事案の特徴	

作成者 職名 氏名

確認者 所属長名 氏名

○相生市空き家情報登録制度「空き家バンク」設置要綱

平成 23 年 4 月 11 日

訓令第 46 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、相生市における空き家等の有効活用を通じて、都市間の交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図るため、空き家情報登録制度「空き家バンク」について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

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

- (1) 空き家等 市内に個人が居住を目的として建築し、現に居住していない(近日中に居住しなくなる予定があるものを含む。)建物、これに付属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、賃貸や分譲を目的とするものを除く。
- (2) 所有者等 空き家等に係る所有権その他の権利により、当該空き家等の売買又は賃貸を行うことができる者をいう。
- (3) 空き家バンク 空き家等の売買、賃貸借等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を市内への定住等を目的として、空き家等の利用を希望する者(以下「利用希望者」という。)に対し、紹介を行うシステムをいう。

(適用上の注意)

第 3 条 この要綱の規定は、空き家バンク以外による空き家等の取引を妨げるものではない。

(事業者の登録)

第 4 条 市の依頼に基づき空き家バンクによる空き家等の取引を仲介する事業者は、市の登録を受けなければならない。

(事業者の登録要件)

第 5 条 前条の登録を受けることができる者は、次に掲げる要件すべてに該当するものとする。

- (1) 一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会西播磨支部(以下「西播磨支部」という。)会員の宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)第 2 条第 3 号に規定する宅地建物取引業者(以下「宅建業者」という。)であること。
- (2) 市町村税を滞納していないこと。
- (3) 相生市暴力団排除条例(平成 24 年条例第 20 号)第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者(以下「暴力団等」という。)でないこと。

(事業者の登録申請等)

第 6 条 第 4 条の登録を希望する事業者は、相生市空き家バンク事業者登録申請書(様式第 1 号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による登録の申請があったときは、その内容を確認のうえ、適当であると認めたときは、登録するものとする。

3 市長は、前項の規定による登録をしたとき、又は登録を拒否したときは、相生市空き家情報登録制度空き家バンク事業者登録(拒否)通知書(様式第2号)により通知するものとする。

(事業者の登録事項の変更の届出)

第7条 前条第3項の規定による登録の通知を受けた事業者(以下「登録事業者」という。)は、当該登録事項に変更があったときは速やかに相生市空き家バンク事業者登録事項変更届出書(様式第3号)を市長に提出しなければならない。

(事業者の登録の抹消)

第8条 市長は、登録事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、当該登録を抹消するとともに、相生市空き家バンク事業者登録取消し通知書(様式第5号)により当該登録事業者に通知するものとする。

(1) 内容を偽って申請したことが判明したとき

(2) 第5条各号のいずれかに該当しないことが判明したとき。

(3) 市長が登録事業者として不適格と判断したとき。

(4) 相生市空き家バンク事業者登録取消し申請書(様式第4号)の提出があったとき。

2 前項の規定により登録が抹消され、事業者に損害が発生した場合であっても、市はその賠償の責任を負わないものとする。

(空き家等の登録申込み等)

第9条 空き家バンクへ空き家等を登録しようとする者(以下「提供希望者」という。)は、相生市空き家バンク登録申請書(様式第6号)、「空き家バンク」登録カード(様式第7号。以下「登録カード」という。)及びその他必要書類を市長に提出しなければならない。

2 所有者等は契約成立まで当該空き家等の保全に努めなければならない、契約後も権利を有する場合においては、継続して保全に努めることとする。

3 市長は、第1項の規定による登録の申請があったときは、その内容を確認のうえ、適当であると認めたときは、当該空き家等を取り扱う登録事業者(以下「取扱業者」という。)の選定を西播磨支部に依頼するものとする。ただし、申請者が取扱業者を定めているときは、この限りでない。

4 西播磨支部は、取扱業者の選定結果を市長に通知するものとする。

5 市長は、取扱業者が決定したときは、申請のあった空き家等を「空き家バンク」登録台帳に登録するものとする。

6 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合は、空き家バンクの登録を拒否するものとする。

(1) 市長が指定する取扱業者を提供希望者が拒否するとき。

(2) 所有者等が暴力団等であると認められる者であるとき。

(3) 所有者等が宅建業者であるとき。

(4) 空き家等が法令等の規定に違反するとき。

(5) 空き家等の状態、周囲の環境等から判断して、当該空き家等を利用する者に不利益を及ぼすおそれがあるとき。

(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が適当でないと認めるとき。

7 市長は、第5項の規定による登録をしたときは、当該提供希望者に相生市空き家バンク登録完了通知書(様式第8号)により、前項の規定により登録を拒否したときは、相生市空き家バンク登録拒否通知書(様式第9号)により通知するものとする。

8 市長は、第5項の規定による登録をしていない空き家等で、空き家バンクによることが適当であると認めるものは、当該所有者等に対して登録を勧奨することができる。

(空き家等に係る登録事項の変更の届出)

第10条 前条第7項の規定による登録の通知を受けた提供希望者(以下「物件提供者」という。)は当該登録事項に変更があったときは速やかに相生市空き家バンク登録事項変更届出書(様式第10号)に登録事項の変更内容を記載した登録カードを添えて市長に届けなければならない。

(空き家等の登録の抹消)

第11条 市長は、当該空き家等が次の各号のいずれかに該当するときは、「空き家バンク」登録台帳の登録を抹消するとともに、相生市空き家バンク登録取消し通知書(様式第12号)により物件提供者に通知するものとする。ただし、第2号に該当する空き家等については、改めて登録申請を行うことにより再登録することができるものとする。

(1) 当該物件に係る所有権その他の権利に異動の届出があったとき。

(2) 登録から2年が経過したとき。

(3) 相生市空き家バンク登録取消し申請書(様式第11号)の提出があったとき。

(4) 第9条第6項各号のいずれかに該当したとき。

(利用希望者の要件)

第12条 利用希望者は、空き家等に在住又は定期的に滞在し、経済、教育、文化、芸術活動及び地域の行事・活動への積極的な参加等を行うことにより、地域の活性化に寄与しようとする者及びその他市長が適当と認めた者とする。

(利用希望者の登録申込み)

第13条 利用希望者は、相生市空き家バンク利用申請書(様式第13号)及び誓約書(様式第14号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の登録の申請があり前条の要件を満たすものと認めたときは、空き家等利用希望者登録台帳(以下「利用希望者登録台帳」という。)に登録しなければならない。

3 市長は前項の規定により登録したときは、相生市空き家バンク利用登録完了通知書(様式第15号)により利用希望者に通知するものとする。

(利用希望者台帳に係る登録事項の変更の届出)

第14条 前条第3項の規定による登録の通知を受けた利用希望者(以下「利用登録者」という。)は、登録事項に変更があったときは速やかに相生市空き家バンク利用登録変更届出書(様式第16号)を市長に届け出なければならない。

(利用登録者の登録の抹消)

第15条 市長は、利用登録者が次の各号のいずれかに該当するときは、利用希望者登録台帳の登録を抹消するとともに、相生市空き家バンク利用登録取消し通知書(様式第18号)により利用登録者に通知するものとする。ただし、第5号に該当する利用登録者については、改めて登録申請を行うことにより再登録することができるものとする。

- (1) 第12条の要件を欠くこととなったとき。
- (2) 空き家等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。
- (3) 申請内容に虚偽があったとき。
- (4) 利用登録者から相生市空き家バンク利用登録取消し申請書(様式第17号)の届出があったとき。
- (5) 利用登録から2年を経過したとき。
- (6) その他市長が適当でないと認めたとき。

(情報の提供)

第16条 市長は、必要に応じて利用登録者に対して、「空き家バンク」登録台帳に登録された有用な情報を提供するものとする。

2 市長は、必要に応じて「空き家バンク」登録台帳へ登録された情報(物件提供者の個人情報を除く空き家等の情報に限る。)をインターネットや広報紙等を通じて広く提供するものとする。

(交渉の申込み等)

第17条 物件提供者との交渉を希望する利用登録者は、空き家バンク登録物件交渉申込書(様式第19号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申出があったときは、空き家バンク登録物件交渉申込通知書(様式第20号)により当該交渉希望物件の物件提供者及び取扱業者に通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けた物件提供者及び取扱業者は、速やかに第1項の規定による申出を行った利用登録者と空き家等の利用に係る交渉を行い、当該交渉が終了したときは、物件提供者又は取扱業者は、空き家バンク登録物件交渉結果報告書(様式第21号)により市長及び西播磨支部にその結果を報告するものとする。

(利用希望者の要件)

第18条 利用希望者は、空き家等に在住又は定期的に滞在し、経済、教育、文化、芸術活動及び地域の行事・活動への積極的な参加等を行うことにより、地域の活性化に寄与しようとする者及びその他市長が適当と認めた者とする。

(個人情報の取り扱い)

第 19 条 物件提供者、取扱業者及び利用登録者は、登録物件の売買又は賃貸借の交渉等を通じて取得した個人情報の取扱いについて、次に定める事項を遵守しなければならない。

- (1) 個人情報をこの要綱の目的以外の目的のために利用しないこと。
- (2) 個人情報が漏えいし、又は滅失することのないよう適正に管理すること。
- (3) 保有する必要がなくなった個人情報を適切に廃棄すること。
- (4) 個人情報の漏えい、き損、滅失等の事案が発生した場合は、速やかに市長に報告し、その指示に従うこと。

(その他)

第 20 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 23 年 4 月 11 日から施行する。

(一部改正〔平成 27 年 3 月 31 日〕)

附 則(平成 27 年 3 月 31 日)

この訓令は、平成 27 年 4 月 1 日から施行する。

附 則(令和 3 年 3 月 30 日)

- 1 この訓令は、令和 3 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この訓令の施行の際現にあるこの訓令による改正前の様式（次項において「旧様式」という。）により使用されている書類は、この訓令による改正後の様式によるものとみなす。
- 3 この訓令の施行の際現にある旧様式による用紙については、当分の間、これを取り繕って使用することができる。