

基山町空家等対策計画 (案)

平成28年12月
佐賀県基山町

目 次 基山町空家等対策計画

第1章 空家等対策計画の概要

1. 計画策定の背景	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	2
4. 対象地区	2
5. 対象とする空家等の種類	2
6. 今後の空家等対策の基本的な指針	3

第2章 空家等の調査

1. 趣旨	4
2. 立入調査	4
3. 所有者等の確認	4
4. 所有者等が確認できない場合	4

第3章 空家等の適切な管理の促進

1. 趣旨	5
2. 相談体制の整備	5
3. 所有者の意識の涵養	5

第4章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

1. 趣旨	6
2. 措置の対象	6
3. 措置の実施	6
4. その他の対処	7

第5章 空家及びその跡地（空地）の活用の促進

1. 趣旨	8
2. 居住可能な空家及びその跡地（空地）の情報提供	8
3. 空家等の未然防止	8
4. 空家バンクの推進	8
5. 町補助金の活用促進	8

6. 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用	8
7. 空家等の利活用に関心を有する外部団体との連携	8

第6章 空家等対策の実施体制

1. 庁内の組織体制及び役割	9
2. 基山町空家等対策協議会	9
3. 関係機関との連携	9

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	13
2. 基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例	19
3. 基山町空家等対策協議会設置条例	21
4. 基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例施行規則	23
5. 基山町不良住宅除去費補助金交付要綱	27

注)「空き家」の標記について

本計画では、「空き家」の用語については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等の法律にならい、「空家」で標記しています。

第1章 空家等対策計画の概要

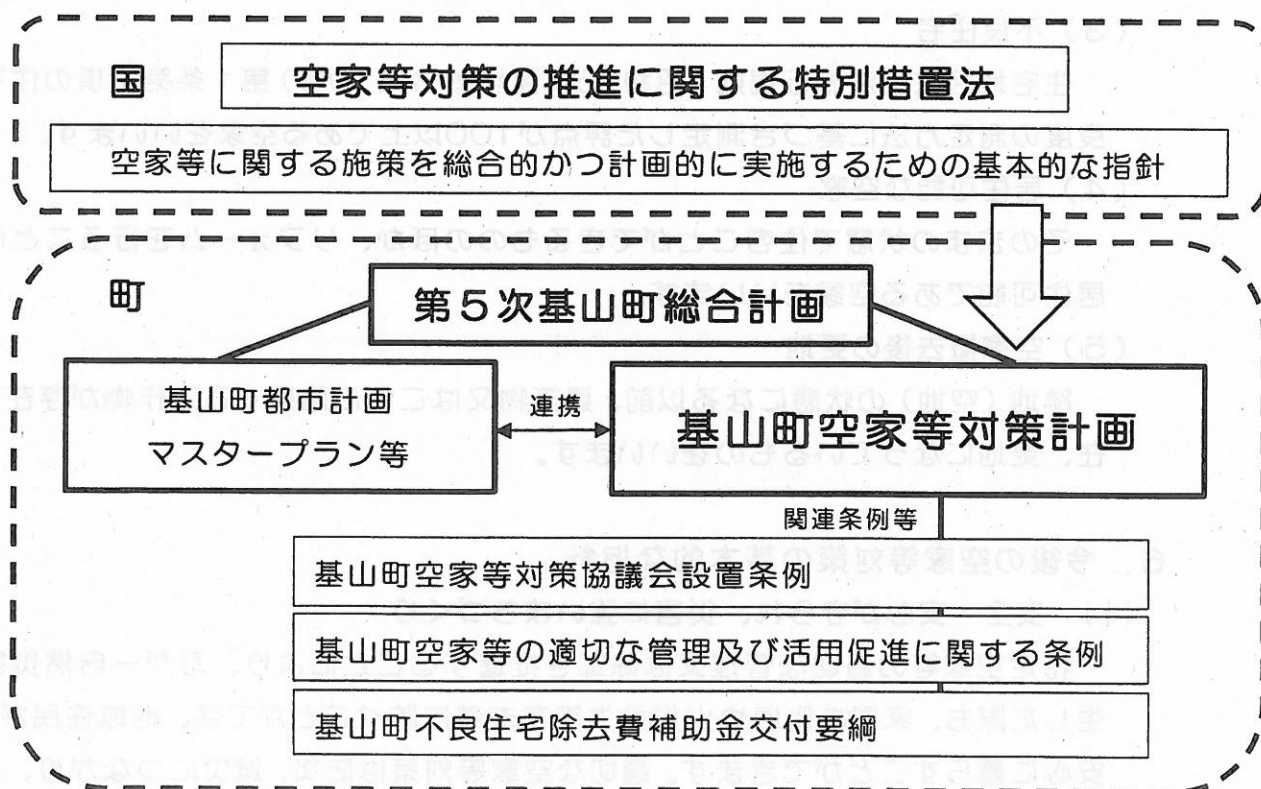
1. 計画策定の背景

近年、我が国では少子高齢化や核家族化などにより、空家が年々増加しており、今後も人口減少などによってさらに増えていくと見込まれています。適切に維持管理されている空家は問題ありませんが、さまざまな理由から長期間放置されている空家は、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、不法侵入などの問題が発生し、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。このことは、本町においても例外ではなく、福岡都市圏という地理的優位性を持ちながらも居住可能な空家が増加しており、定住・人口増対策としてこれらの空家を有効活用することが重要な課題となっております。

このような状況の中、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が公布されるなど、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。これに基づき、空家特措法の主旨を尊重し、適正な管理の推進と合わせ、空家等の利活用の促進といった視点からの取組みを総合的・計画的に進めるため、「基山町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、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に、本町が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本町の空家等対策の基礎となるものです。



3. 計画期間

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

4. 対象地区

本計画の対象地区は、本町内全域とします。

5. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は次のとおりとし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象に加えることとします。

（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。）をいいます。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きます。

（2）特定空家等

「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に該当した空家をいいます。具体的には次の状態にある空家です。

- ア) そのまま放置すれば倒壊等若しくは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若しくは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) 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

（3）不良住宅

住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令第10号）第1条第1項の住宅の不良度の測定方法に基づき測定した評点が100以上である空家をいいます。

（4）居住可能な空家

そのままの状態に住むことができるもののほか、リフォームを行うことにより居住可能である空家をいいます。

（5）空家撤去後の更地

跡地（空地）の状態になる以前、建築物又はこれに附属する工作物が存在し、現在、更地になっているものをいいます。

6. 今後の空家等対策の基本的な指針

（1）安全・安心が守られ、災害に強いまちづくり

特定空家等の適切な管理又は除却を推進することにより、万が一自然災害が発生した際も、家屋の倒壊や火災発生等を未然に防ぐことができ、地域住民が安全・安心に暮らすことができます。適切な空家等対策は防災、減災につながり、災害に

強いまちづくりを目指します。

(2) 良好な環境で快適に暮らせるまちづくり

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

(3) 定住促進による活気あるまちづくり

町が空家の情報を管理し、相談体制を整備することにより、定住・人口増促進に繋げ、活気あるまちづくりを目指します。

✓ 空家等が発生しやすいケース！！

◇所有・相続の問題

- ①所有者等の死亡、高齢者施設入所、長期入院等により、管理者が不在になる。
- ②所有者等が遠方居住により、空家等の状況の把握及び定期的な管理ができない。
- ③相続手続きがなされていない又は親族間で相続人(管理人)が決定されていない。
- ④相続放棄等により、親族による管理意識が低下している。

◇経済的な問題

- ①空家等の管理・解体に要する費用負担が経済的に困難である。
- ②老朽空家を解体することで、固定資産税が上がる。

◇利活用の問題

- ①空家等になった場合に、管理・売買等の相談先がわからない。
- ②将来的に利用する可能性があり、そのままにしている。
- ③老朽家屋を解体して更地にしても、利活用できない。

第2章 空家等の調査

1. 趣旨

町民からの情報提供を広く求め、適切な管理が行われていない空家等には、所有者等を確認するための調査等を行うとともに、助言・指導等により所有者に適正管理を促します。

2. 立入調査

- (1) 適切な管理が行われていない空家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行います。
- (2) 空家等の所有者等に質問し、必要な報告を求めます。

3. 所有者等の確認

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

4. 所有者等が確認できない場合

(1) 未登記の空家等における所有者等の確認

ア 未登記等により所有者が確認できない場合は、空家特措法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、その情報をもとに、所有者等を確定します。

イ 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」所有者不明の空家等と判断します。

(2) 所有者不存在の確認

ア 法定相続人が相続放棄した場合、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。

イ 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します。

ウ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空家等とします。

エ これらの方法で確認できない場合は、「過失なく、所有者等を確知できない」とします。

(3) 所有者行方不明の確認

所有者確認のため該当者に送付した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」所有者不明の空家等と判断します。

第3章 空家等の適切な管理の促進

1. 趣旨

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

2. 相談体制の整備

町は、「空家等に関する相談窓口」をまちづくり課内に設置し、相談には同課担当職員が適切に対処します。

(1) 職員のスキルアップ

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

(2) 基山町空家等対策協議会及びその他関係機関との連携

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、対応が困難な事例等については、基山町空家等対策協議会（以下、「町協議会」という。）及びその他関係機関と連携し対応していきます。

(3) 情報提供による支援

町は、広報きやま及び町ホームページ等を通じて、空家等の所有者等に対して、町が実施している各種助成制度についての情報提供を行います。また、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）と連携し、JTIが実施しているマイホーム借上げ制度の普及促進を図ります。

○一般社団法人「移住・住みかえ支援機構（JTI）」

国土交通省が管轄する財団法人 高齢者住宅財団の住替支援制度の実施・運営にあっている非営利団体。JTIの「マイホーム借上げ制度」は、シニア（50歳以上）のマイホームを最長で終身にわたって借上げ、国の基金によるサポートも得て、安定した賃料収入を保証するもの。

3. 所有者の意識の涵養

町は、広報きやま及び町ホームページ等を通じて、町民一人ひとりが空家の適切な管理について意識を醸成し、特定空家等の発生を未然に防ぐことができるように、所有者等の意識の涵養に努めます。

※涵養・・・水が自然にしみこむように、少しずつ養い育てること。

第4章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

1. 趣旨

町は、空家等について必要な措置を講じることによって、町内の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持に努めます。

2. 措置の対象

町は、町内の空家等のうち地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため、特定空家等から優先して措置を行います。

なお、措置については町協議会で協議、検証し実施します。

特定空家等と認められる事例	
著しく保安上危険となるおそれのある状態	・建築物の倒壊等のおそれ ・屋根、外壁等が脱落、飛散するおそれ ・擁壁が老朽化し危険となるおそれ
著しく衛生上有害となるおそれのある状態	・建築物又は設備等の破損等により、汚物等の流出、臭気の発生 ・ごみ等の放置、不法投棄により、臭気の発生、衛生動物の多数発生
著しく景観を損なっている状態	・既存の景観に関するルールに著しく不適合 ・周囲の景観と著しく不調和
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	・立木の腐朽、倒壊等が原因で、地域住民や通行等に著しい悪影響 ・空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障、悪影響 ・建築物等の不適切な管理等が原因で、生活環境への危険等

3. 措置の実施

(1) 助言・指導

町は、空家特措法第14条第1項の規定に基づき、空家等の所有者等に対して、適切な管理のための必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

(2) 勧告

町は、空家等の所有者等に対し、助言・指導を行っても改善が見られない場合、空家特措法第14条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

(3) 命令

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

イ 町は、空家等の所有者等に対し、命令を実施する場合、空家特措法第14条第4項の規定に基づき、あらかじめその措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

(4) 公表

ア 基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例（平成28年条例第20号。以下「条例」という。）第8条第1項の規定による公表は、次に掲げる方法により行います。

- ① 基山町告示式条例第2条第2項に規定する掲示場への掲示
- ② 広報きやまへの掲載
- ③ 基山町ホームページへの掲載
- ④ その他町長が必要と認める方法

イ 公表するときは、あらかじめ当該空家等に係る所有者等に意見を述べる機会を与えます。

(5) 戒告

町は、空家等の所有者等に対し、命令を行っても措置が講じられない場合、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定に基づき、戒告を行います。

(6) 行政代執行

- ① 町は、空家等の所有者等に対し、命令を行っても改善が見られない場合、空家特措法第14条第9項の規定に基づき、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講じます。
- ② この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

4. その他の対処

町は、前項に掲げる措置のほか必要な対処については、町協議会等と協議したうえで決定し、実施するものとします。なお、災害時等緊急の場合の対応については、この限りではありません。

第5章 空家及びその跡地（空地）の活用の促進

1. 趣旨

町は、町内の特定空家等の解体により空家等の解消に努めるとともに、居住可能な空家及びその跡地（空地）を地域資源と捉え、中古住宅としての市場流通促進やリノベーション（高付加価値化）による有効活用を促進していくための方策を図ります。

2. 居住可能な空家及びその跡地（空地）の情報提供

町民は、居住可能な空家及びその跡地（空地）の情報を知りえた場合、速やかに町に情報提供を行うよう努めます。

3. 空家等の未然防止

町は、町内関係機関と連携し、一人暮らしの高齢者世帯など、将来の空家等の発生を未然に防ぐため、空家になる前の相談体制の構築などに努めます。

4. 空家バンクの推進

町は、空家バンク事業（基山町空家等情報登録制度：すまいるナビ）を推進することにより、空家等の解消、住環境の整備及び定住人口増の促進に努めます。

○空家バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住人口増の促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

5. 町補助金の活用促進

町は、空家等の解消に向け、町補助金制度についての活用促進に努めます。

○基山町不良住宅除去費補助金

○基山町子育て・若者世帯住宅取得補助金 など

6. 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用

町は、空家等を地域交流及び地域活性化の拠点として利活用する方策について、関係機関等と協議を行い検討します。

7. 空家等の利活用に関心を有する外部団体との連携

一般社団法人佐賀県宅地建物取引業協会との空家バンクに関する協定や、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）が推進するマイホーム借上げ制度の紹介窓口の設置など、不動産関係団体等との協力による空家等の活用促進に努めます。

第6章 空家等対策の実施体制

1. 庁内の組織体制及び役割

空家等対策は課題が多岐に渡るため、相談内容に応じて関連する部署と情報共有・連携した対応が必要となります。町では、以下の実施体制を基本とし、空家等の課題に関連する関係部署と連携体制を構築し、空家等対策に取り組めます。

まちづくり課	・ 空家等対策の全般に関すること
総務企画課	・ 防犯対策・災害対策及び災害時の応急措置等
税務課	・ 固定資産課税台帳等の開示等
住民生活課	・ 空家等の相続人情報開示、環境美化に関する勧告等
健康福祉課	・ 単身高齢者世帯等の情報開示等

2. 基山町空家等対策協議会

(1) 趣旨

町は、空家特措法第7条第1項の規定に基づき、基山町空家等対策協議会（以下、「町協議会」という。）を設置しています。

(2) 構成・任期

町協議会の構成については、町長のほか、地域住民代表、産業関係の代表者及び学識経験者等の計15人以内とし、任期は2年としています。

(3) 所掌事務

- ア 本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議
- イ その他空家等に関する施策を実施するために必要な事項

3. 関係機関との連携

(1) 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

(2) 不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実等

(3) 建設業者

空家等の解体や改修の相談及び対応等

(4) 警察

危険回避のための対応等

(5) 消防

災害対策及び災害時の応急措置等

(6) 町内自治区

空家情報（空家になる可能性のあるものも含む）の提供及びその跡地（空地）の利活用等

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・13
2. 基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例・・・・・・・・19
3. 基山町空家等対策協議会設置条例・・・・・・・・・・21
4. 基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例施行規則・23
5. 基山町不良住宅除去費補助金交付要綱・・・・・・・・・・27

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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、関係者の請求があつたときは、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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内に

ある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長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15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。

基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理及び活用促進を図るため、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。第5条及び第8条において「法」という。）に定めるもののほか、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生、景観等の町民の生活環境を保全し、もって安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

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

- (1) 空家等 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) 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。
- (3) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、特定空家等の所有者等と当該特定空家等が適切な管理が行われていないことにより害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(情報提供)

第4条 町民は、空家等が適切な管理が行われていないと認めるときは、町長に当該情報を提供するものとする。

(空家等対策計画)

第5条 町長は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に規定する空家等対策計画を定めるものとする。

(空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用等)

第6条 町長は、空家等及び除却した空家等に係る跡地（建築物又は土地を販売し、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（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。）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ものとする。

(補助金の交付)

第7条 町長は、第5条に規定する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、予算の範囲内において補助金を交付することができる。

(公表)

第8条 町長は、法第14条第3項の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該特定空家等の所有者等が命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表するものとする。

- (1) 命令に従わない特定空家等の所有者等の氏名及び住所（法人その他の団体にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地）
- (2) 命令の対象である特定空家等の所在地及び種別
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

2 町長は、前項の規定により公表するときは、あらかじめ当該公表に係る特定空家等の所有者等に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9条 町長は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講ずるときは、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告）をしなければならない。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

3 前2項の措置に要した費用は、当該空家等の所有者等の負担とする。

(関係機関との連携)

第10条 町長は、必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な措置を要請することができる。

(委任)

第11条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成28年10月1日から施行する。

(基山町条例を廃止する条例の一部改正)

2 基山町条例を廃止する条例（昭和46年条例第17号）の一部を次のように改正する。

第46条の次に次の1条を加える。

第47条 基山町空き家等の適正管理に関する条例（平成25年条例第14号）は、廃止する。

基山町空家等対策協議会設置条例

(設置)

第1条 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。次条において「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、基山町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次の各号に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。次号において同じ。）の作成及び変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に関すること。
- (3) その他空家等に関する施策を実施するために必要な事項

(組織)

第3条 協議会は、基山町長及び委員15人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

- (1) 住民で組織する団体の代表者
- (2) 産業関係の代表者
- (3) 学識経験を有する者
- (4) その他町長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長1人を置く。

2 会長及び副会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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

(会議)

第6条 協議会は、会長が招集し、会長が会議の議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

3 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。

- 4 委員は、特別の利害関係のある事項については、その議事に加わることができない。

(会議録)

第7条 会長は、協議会の会議ごとに会議録を作成し、会長が指名した委員1人とともに署名しなければならない。

(委員以外の者の出席)

第8条 会長は、必要があると認める場合には、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を聴くことができる。

(秘密保持義務)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

- 2 前条の規定により会議に出席した者は、当該会議において知り得た秘密を漏らしてはならない。

(報酬等)

第10条 委員の報酬及び費用弁償については、基山町非常勤特別職の報酬及び費用弁償に関する条例（平成26年条例第29号）の定めるところによる。

(庶務)

第11条 協議会の庶務は、まちづくり課において処理する。

(委任)

第12条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成28年10月1日から施行する。

(特例措置)

- 2 この条例の施行の日以後、最初に委嘱された委員の任期は、第4条第1項の規定にかかわらず、平成30年3月31日までとする。
- 3 この条例の施行の日以後、最初に開かれる会議は、第6条第1項の規定にかかわらず、町長が招集する。

基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び基山町空家等の適切な管理及び活用促進に関する条例（平成28年条例第20号。次条及び第7条において「条例」という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第2条 条例第4条の規定による情報提供の方法は、空家等に関する情報提供書（様式第1号）によるもののほか、口頭その他の方法により行うことができるものとする。

2 町長は、前項により情報の提供を受けたときは、次に掲げる書類を作成するものとする。

(1) 空家等に関する情報受付簿（様式第2号）

(2) 空家等管理台帳（様式第3号）

(立入調査)

第3条 法第9条第1項の規定による立入調査をするに当たっては、立入調査実施通知書（様式第4号）により所有者等に対してあらかじめ通知し、立入調査の趣旨及び内容を十分説明してから実施するものとする。この場合において、所有者等に対し通知することが困難であるときは、立入調査を実施しようとする日の5日前までに公告しなければならない。

2 前項の規定による公告は、基山町公告式条例（昭和63年条例第14号）第2条第2項に規定する掲示場に掲示することにより行うものとする。

3 法第9条第4項の身分を示す証明書は、身分証明書（様式第5号）によるものとする。

(助言又は指導)

第4条 法第14条第1項の規定による助言又は指導は、特定空家等の措置に関する（助言・指導）書（様式第6号）により行うものとする。

(勧告)

第5条 法第14条第2項の規定による勧告は、特定空家等の措置に関する勧告書（様式第7号）により行うものとする。

(命令)

第6条 法第14条第3項の規定による命令は、特定空家等の措置に関する命令書（様式第8号）により行うものとする。

2 法第14条第4項の規定による命令に係る事前通知は、特定空家等の措置に関する命令に対する事前通知書（様式第9号）により行うものとする。

3 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、当該通知を受けた日から5日以内に、特定空家等の措置に関する命令の事前通知に対する意見書（様式第10号）により行うものとする。

（公表）

第7条 条例第8条第1項の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

（1）基山町公告式条例第2条第2項に規定する掲示場への掲示

（2）広報きやまへの掲載

（3）基山町ホームページへの掲載

（4）その他町長が必要と認める方法

2 条例第8条第2項の規定による意見を述べる機会の付与は、特定空家等の措置に関する意見陳述機会の付与通知書（様式第11号）により、法第14条第3項の規定による命令を受けた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て意見を述べようとする者は、当該通知を受けた日から起算して14日以内に特定空家等の措置に関する公表に対する意見書（様式第12号）により意見を述べなければならない。

（戒告）

第8条 行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項に規定する戒告は、戒告書（様式第13号）によるものとする。

（代執行令書）

第9条 行政代執行法第3条第2項に規定する通知は、代執行令書（様式第14号）によるものとする。

（証票）

第10条 行政代執行法第4条に規定する執行責任者たる本人であることを示すべき証票は、代執行執行責任者証（様式第15号）によるものとする。

（補則）

第11条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この規則は、平成28年10月1日から施行する。

（基山町規則を廃止する規則の一部改正）

2 基山町規則を廃止する規則（昭和46年規則第13号）の一部を次のように改正する。

第32条の次に次の1条を加える。

第33条 基山町空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成25年規則第9号）は、廃止する。

基山町不良住宅除去費補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、小規模住宅地区等改良事業制度要綱（平成9年4月1日付け建設省住整発第46号。第14条において「制度要綱」という。）に基づき、住宅等が危険な状態にあることを放置することが原因で第三者に被害が及ぶことを未然に防止し、誰もが安心して安全に暮らせるまちづくりの推進に寄与するため、地域住宅計画に基づき不良住宅の除去を行うのに要する経費について、予算の範囲内において、交付する基山町不良住宅除去費補助金（以下「補助金」という。）について、基山町補助金等交付規則（平成7年規則第4号）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、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) 不良住宅 住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第4項に規定する不良住宅であって、次に掲げる要件を全て満たすものをいう。

ア 本町の区域内に存すること。

イ 空家（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されていないことが常態であるものをいう。）であること。

ウ 住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令第10号）第1条第1項の住宅の不良度の測定方法に基づき測定した評点が100以上であること。

エ 店舗等併用住宅であるときは、当該店舗等併用住宅のうち居住の用に供する部分であること。

オ 故意に破損させたものでないこと。

(2) 地域住宅計画 佐賀県が国土交通大臣に提出した社会資本総合整備計画のうち、地域住宅支援に係る計画をいう。

(補助対象者)

第3条 補助金の交付の対象となる者（以下この条及び次条において「補助対象者」という。）は、不良住宅の除却が困難な状態にある個人であって、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

(1) 不良住宅の所有者又はその相続人であること。ただし、当該不良住宅が複数人の共有である場合は、当該共有者全員から同意が得られていることとする。

(2) 固定資産税、市町村民税、都道府県民税、国民健康保険税等を滞納していないこと。

(3) 建設業法（昭和24年法律第100号）別表第1の下欄に掲げる土木工事業、建築工事業若しくはとび・土木工事業に係る同法第3条第12項の許可又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）第21条に規定する解体工事業の登録を受けた者との間に不良住宅の除却工事に係る工事請負契約を締結するものであること。

2 補助対象者が次に掲げる要件のいずれかに該当するときは、その者は、補助対象者としなない。

(1) 不良住宅の登記事項証明書に所有権以外の物権（賃借権を含む。）の設定がある場合において、権利者全員から除却について同意が得られないとき。

(2) 次条に規定する補助対象工事を行おうとする区域が、都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する許可を受けて開発行為を行う開発区域であるとき。

(3) 基山町暴力団排除条例（平成24年条例第1号）第2条第4号に規定する暴力団等に該当する者であるとき。

(4) その他町長が認めるとき。

（補助対象工事）

第4条 補助金の交付の対象となる工事（以下「補助対象工事」という。）は、補助対象者が不良住宅を除却する工事とする。

（補助金対象経費）

第5条 補助金の交付の対象となる経費（以下「補助対象経費」という。）は、住宅地区改良事業等対象要綱（平成17年8月1日付け国住整第38-2号）第4の4(1)により算出した経費とする。

（補助金の額）

第6条 補助金の額は、補助対象経費に5分の4を乗じた額以内とする。

2 前項の補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。

（交付の申請）

第7条 補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、基山町不良住宅除去費補助金交付申請書（様式第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) 工事計画書（様式第2号）

(2) 工事見積書（内訳明細を記載したもの）

(3) 建物の登記事項証明書

(4) 第3条第1項第2号に掲げる税に滞納がないことを証する書類

- (5) 位置図
- (6) 現況写真
- (7) 誓約書（様式第3号）
- (8) 申請者が共有者である場合は、他の共有者の同意書
- (9) その他町長が必要と認める書類

（交付の決定）

第8条 町長は、前条の規定による申請があった場合は、申請の内容を審査し、補助金の交付を決定したときは基山町不良住宅除去費補助金交付決定通知書（様式第4号）により、補助金を交付することが不適当と認めたときは基山町不良住宅除去費補助金不交付決定通知書（様式第5号）により、申請者に通知するものとする。

（変更交付申請）

第9条 申請者は、前条の規定により補助金の交付を決定した後、第7条の申請内容に変更がある場合は、基山町不良住宅除去費補助金変更交付申請書（様式第6号）に関係書類を添えて町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による申請があった場合は、申請の内容を審査し、補助金の変更交付を決定したときは基山町不良住宅除去費補助金変更交付決定通知書（様式第7号）により、申請が不適当と認めたときは基山町不良住宅除去費補助金変更交付申請却下通知書（様式第8号）により、申請者に通知するものとする。

（交付申請の取下げ）

第10条 申請者が事情により事業を中止しようとするときは、基山町不良住宅除去費補助金交付申請取下げ書（様式第9号）を町長に提出しなければならない。

（実績報告）

第11条 申請者は、事業完了の日から30日を経過した日又は当該交付決定の日が属する年度の3月10日のいずれか早い日までに、基山町不良住宅除去費補助金実績報告書（様式第10号）に、次の各号に掲げる書類を添付し、町長に提出しなければならない。

- (1) 工事請負契約書の写し
- (2) 請求書又は領収書の写し
- (3) 工事施工写真（事業施工前、施工中及び施工後）
- (4) 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、前条の規定により実績報告書の提出があったときは、その内容

を審査し、適正と認められるときは補助金の額を確定し、基山町不良住宅除去費補助金交付確定通知書（様式第11号）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 申請者は、前条に規定する通知書を受けたときは、速やかに基山町不良住宅除去費補助金交付請求書（様式第12号）を町長に提出しなければならない。

（交付決定の取消し又は返還）

第14条 町長は、申請者が次の各号のいずれかに該当すると認めたときは、補助金交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- （1） 交付申請書その他の提出書類の内容に偽りがあったとき。
- （2） 補助金の交付の決定の内容又はこれに付した条件に違反したとき。
- （3） 制度要綱及びこの要綱の規定に違反したとき。
- （4） 前3号に掲げるもののほか、町長が補助金の交付を不相当と認めたとき。

2 町長は、前項の規定により補助金の全部又は一部を取り消した場合において、既にこの要綱の規定による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。

（補則）

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

この告示は、平成28年10月1日から施行する。