

## 第 3 期芦屋町空家等対策計画

令和 8 年 1 月  
芦 屋 町

## 目 次

### 第1章 計画の趣旨

- 1. 背景 . . . . . 1
- 2. 計画の位置づけ . . . . . 1

### 第2章 空家等対策の基本的な方針

- 1. 目的 . . . . . 2
- 2. 基本方針 . . . . . 2
  - (1) 個人財産の所有者責任を前提とする
  - (2) 相談体制の整備
  - (3) 特定空家等の取り組み
  - (4) 県協議会、町協議会及びその他関係機関との連携
- 3. 計画期間 . . . . . 2
- 4. 対象地区 . . . . . 3
- 5. 対象とする空家の種類 . . . . . 3

### 第3章 空家等対策の具体的な取り組み

- 1. 空家等の把握 . . . . . 4
  - (1) 情報収集
  - (2) 実態調査
- 2. 所有者等が確認できない場合 . . . . . 4
  - (1) 未登記の空家等
  - (2) 所有者不存在の確認
  - (3) 所有者行方不明の確認
- 3. 空家等の適切な管理及び利活用の促進 . . . . . 5
  - (1) 所有者への啓発と相談窓口
  - (2) 町補助金の活用促進
  - (3) 空家・空地バンクの構築
  - (4) 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用
- 4. 特定空家等に対する措置等 . . . . . 6
  - (1) 特定空家等の認定
  - (2) 措置内容の方針
  - (3) 措置の実施
  - (4) その他の対処

#### 第4章 空家等対策の実施体制

1. 庁内の組織体制及び役割	・ ・ ・ ・ ・	8
2. 町協議会	・ ・ ・ ・ ・	9
(1) 趣旨		
(2) 所掌事務		
(3) 構成		
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	・ ・ ・ ・ ・	10
2. 芦屋町空家等対策協議会設置条例	・ ・ ・ ・ ・	22

## 第 1 章 計画の趣旨

### 1. 背景

急激に進行する少子高齢化社会のなかで、空家に関する問題は、全国的に表面化している。特に空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、現在も増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観保全等の面で住民生活に悪影響を及ぼしており、早急な解決が求められている。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成 27 年 5 月 26 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、危険な放置空家について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定めた。

また福岡県は、この法施行に併せて「福岡県空家対策連絡協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成 27 年 3 月 19 日に設立し、県、市町村及び民間事業者が一体となって空家等の適正管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進していくこととしている。

### 2. 計画の位置づけ

この「芦屋町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第 7 条の規定に基づき、地域社会の健全な維持のため、空家等に関する問題について本町が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本町空家等対策の基礎となるものである。

## 第2章 空家等対策の基本的な方針

### 1. 目的

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、空家等対策の基本方針を定めることにより、町民が安全・安心かつ快適に暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進し、活気あるまちづくりを目指す。

### 2. 基本方針

#### (1) 個人財産の所有者責任を前提とする

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

#### (2) 相談体制の整備

特定空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等に情報提供を行う。また、空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に、迅速かつ的確に対応するため、相談窓口を設置し適切に対処する。

#### (3) 特定空家等の取り組み

法第2条2項に基づく「特定空家等」は、地域住民に深刻な影響を与える。住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等の観点から、特定空家等から優先的に課題解決に取り組む。

#### (4) 県協議会、町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、県協議会、芦屋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く。

### 3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和8年1月から令和12年12月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

#### 4. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は町内全域とする。

#### 5. 対象とする空家の種類

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

##### ○空家等

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

##### ○特定空家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われなかったことにより著しく景観を損なっている状態
- ④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

##### ○その跡地（空地）

以前、建築物又はこれに付属する工作物が存在し、現在、更地になっているものをいう。

## 第3章 空家等対策の具体的な取り組み

### 1. 空家等の把握

芦屋町は、令和3年に実態調査及びデータベース整備を行い、その後は適宜、調査・更新を行ってきた。空家等は新たに発生し、老朽化は進んでいくものであるため、今後も空家等の可能性がある建築物が判明した場合は、現地調査や所有者の確認を行う。

#### (1) 情報収集

町からの調査だけでなく、住民からの情報提供など地域と協働した情報収集に取り組む。

#### (2) 実態調査

現地確認や近隣へのヒアリングなどにより、空家等に該当するかどうか必要な調査を行った上で所有者の確認を行う。

- ・当該空家等の近隣住民や関係者等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。
- ・所有者が死亡し、相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行う。
- ・調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定する。

### 2. 所有者等が確認できない場合

#### (1) 未登記の空家等

- ①所有者等確認のため、法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、開示された情報をもとにして、所有者等の確認を行う。
- ②固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断する。

#### (2) 所有者不存在の確認

- ①法定相続人が相続放棄した場合、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。
- ②固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。

③法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空家等とする。

④これらの方法で確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断する。

### (3) 所有者行方不明の確認

所有者等確認のため該当者に送付した郵便が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の請求を行う等の調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「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する。

## 3. 空家等の適切な管理及び利活用の促進

芦屋町では、新たな住宅団地の開発を進められる土地がほとんど無いことから空家等は貴重な住宅資源でもある。一方で、空家等は年数が経ち、放置され老朽化が進むほど、維持管理や除却等に要する費用が増加する。町では、空家等の所有者への啓発事業を始め、空家等及び跡地(空家)の有効活用を促進していくための方策を検討する。

### (1) 所有者への啓発と相談窓口

相続・転勤等で誰もが空家問題の当事者となる可能性がある。広報あしや及び町ホームページ等を通じて、空家等の管理について広く意識の涵養に努める。また、空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加することにより、担当職員のスキルアップを図る。

### (2) 町補助金の活用促進

「芦屋町老朽危険家屋等解体補助金」及び「中古住宅解体後の新築住宅建築補助金」について、情報提供等を積極的に行うことで活用を促すことにより、空家等の解消に努める。

### (3) 空家・空地バンクの構築

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

また、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の事業実施を検討する。



#### （４）地域交流、地域活性化の拠点としての利活用

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

### 4. 特定空家等に対する措置等

著しく老朽化した危険な空家等については、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、法に基づき必要な措置を行う。

#### （１）特定空家等の認定

適切な管理が行われていない空家等は、必要に応じ、法第９条の規定に基づき、立入調査等を行う。その結果をもとに、国のガイドラインをもとに作成された福岡県の判断基準等を用いて町協議会で協議し、特定空家等の認定を行う。

#### （２）措置内容の方針

##### ①措置の優先

法第２２条に基づく措置は、特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定者の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

##### ②措置内容の検討

措置内容については、空家等の所有者に不測の損害を与えることがないように、町協議会で協議、検証し実施するものとする。

#### （３）措置の実施

##### ①助言・指導

４（２）②で検討した措置の内容を講ずるよう、所有者等に助言・指導を行う。

##### ②勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期間を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。勧告する場合は、固定資産税等の住宅特例が適用されなくなることから、税務課とも十分な打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。

### ③命令

勧告を行っても改善が見られない場合で、特に必要であると認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。

なお、命令を行う際は、法及びガイドラインに従い執行する。

### ④行政代執行

命令を行っても改善が見られない場合は、法第22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、代執行を行うことができる。

なお、代執行を行う際は、法及びガイドラインに従い執行する。また、費用については、当該所有者等に請求する。

## （４）その他の対処

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、実施するものとする。

なお、災害時等緊急の場合の対応については、この限りではない。

## 第4章 空家等対策の実施体制

### 1. 庁内の組織体制及び役割

課 名	役 割
環境住宅課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空家等の調査</li><li>・ 空家等の適切な管理の促進</li><li>・ 措置及び対処の実施</li><li>・ 空家及び跡地の活用促進</li><li>・ 町協議会及びその他関係機関との連絡、調整</li><li>・ 空家等情報のデータベース化及び管理</li><li>・ その他の施策全般</li></ul>
総 務 課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 災害時の応急措置等</li></ul>
都市整備課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 道路交通安全確保等</li><li>・ 建築物の老朽化等判定の業務支援</li></ul>
税 務 課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 空家等に関する固定資産課税台帳等の開示</li><li>・ 勧告した特定空家等の固定資産税の住宅用地特例適用の解除</li><li>・ 所有者死亡時の課税台帳の所有者替え</li></ul>
福 祉 課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 高齢者に関する総合相談業務</li></ul>
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 通学路の安全確保</li><li>・ その他児童及び生徒の危険防止</li></ul>

## 2. 町協議会

### (1) 趣旨

空家等対策を実施するにあたり意見聴取を行うため、町協議会を設置する。

### (2) 所掌事務

町協議会では、町協議会設置条例第2条の規定に基づき、下記の協議を行うものとする。

- ①空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議
- ②空家等の適正な管理に関する事項についての協議

### (3) 構成

法第8条第1項、町協議会設置条例第3条第5項の規定に基づき、町長のほか、地域住民代表、町議会議員及び学識経験者計7人以内とする。

## 3. 関係機関との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

### ◇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

### ◇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

### ◇建設業者

空家等の解体や改修の相談及び対応等

### ◇警察

防犯・危険回避のための対応等

### ◇遠賀郡消防本部

災害対策及び災害時の応急措置等

### ◇町内自治区

空家情報の提供及び跡地の利活用等

空家等対策の推進に関する特別措置法

第1章 総則

(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。第14条第2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。

(国の責務)

第3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4条 市町村は、第7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7条第1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5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6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）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
- （4）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7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22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項から第11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
- （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 前項第5号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、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。

（１）中心市街地の活性化に関する法律（平成１０年法律第９２号）第２条に規定する中心市街地

（２）地域再生法（平成１７年法律第２４号）第５条第４項第８号に規定する地域再生拠点

（３）地域再生法第５条第４項第１１号に規定する地域住宅団地再生区域

（４）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２０年法律第４０号）第２条第２項に規定する重点区域

（５）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。

（１）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

（２）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１６条第１項及び第１８条において「誘導用途」という。）に関する事項

（３）前２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２５年法律第２０１号）第２条第１号に規定する建築物をいう。以下この項及び第９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１０項において同じ。）について第１７条第１項の規定により読み替えて適用する同法第４３条第２項（第１号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第１７条第２項の規定により読み替えて適用する同法第４８条第１項から第１３項まで（これらの規定を同法第８７条第２項又は第３項において準用する場合を含む。第９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１７条第１項の規定により読み替えて適用する建築基準法第４３条第２項の規定の適用を受けるための要件（第９項及び第１７条第１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１．８メートル以上４メートル未満の道（同法第４３条第１項に規定する道路に該当するものを除く。）に２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3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22年法律第67号）第252条の19第1項の指定都市及び同法第252条の22第1項の中核市を除く。）は、第3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43年法律第100号）第7条第1項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第1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5項の第17条第2項の規定により読み替えて適用する建築基準法第48条第1項から第13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43条第2項第1号の規定による認定又は同法第48条第1項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第2項又は第3項において準用する場合を含む。第17条第2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2条第35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3項に規定する事項が定められたものに限る。第16条第1項及び第18条第1項において同じ。）は、都市計画法第6条の2の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第18条の2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7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8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。

## 第2章 空家等の調査

### (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22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、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、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。以下この条、次条及び第15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3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。

(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13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6条第2項第3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が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することができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第14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29年法律第89号）第25条第1項の規定による命令又は同法第952条第1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264条の8第1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264条の9第1項又は第264条の14第1項の規定による命令の請求をすることができる。

### 第4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15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16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7条第4項第2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17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7条第12項（同条第14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6項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第43条第2項第1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26年法律第127号）第7条第12項（同条第14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7条第12項（同条第14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5項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第48条第1項から第13項までの規定の適用については、同条第1項から第11項まで及び第13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1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26年法律第127号）第7条第12項（同条第14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1項に規定する空家等対策計画に定められた同条第9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2項から第11項まで及び第13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12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18条 都道府県知事は、第7条第12項（同条第14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10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42条第1項ただし書又は第43条第1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7条第8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27年法律第229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19条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）

第21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49条の規定の適用については、同条第3号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21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26年法律第127号）第19条第1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20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15年法律第100号）第11条第1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21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17年法律第82号）第13条第1項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第1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5章 特定空家等に対する措置

第22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（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、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

周辺の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3項から第8項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、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。

- 1 2 前2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6条の規定を準用する。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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。
- 1 6 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。
- 1 7 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6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23条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2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24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25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23条第1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26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27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28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14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14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1項の規定による要請があった場合において、第14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7章 雑則

第29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8章 罰則

第30条 第22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、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。



## 芦屋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）第7条第1項の規定に基づき、芦屋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、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。

2 協議会は、前項に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関する事項について協議することができる。

### (組織)

第3条 協議会は、会長及び委員で組織する。

2 会長は、町長をもって充てる。

3 会長は、会務を統理する。

4 会長に事故あるときは、あらかじめその指定する委員がその職務を代理する。

5 委員は、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

(1) 地域住民 2人以内

(2) 町議会議員 1人

(3) 学識経験者 3人以内

6 委員の任期は、2年とする。ただし、その職に基づいて委嘱された委員の任期は、当該職に在る期間とし、欠員が生じ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。

7 委員は、再任されることができる。

### (会議)

第4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2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5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聴くことができる。

### (会議の公開等)

第6条 会議は、これを公開する。ただし、会長又は委員の半数以上が必要があると認めるときは、非公開とすることができる。

2 会長は、必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限し、又は傍聴人を退場させることができる。

### (会議録)

第7条 会長は、会議録を調製し、会議の次第及び出席委員の氏名を記載しなければならない。

2 会議録には、会長及び出席委員2人以上が署名しなければならない。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、環境住宅課において処理する。

(補則)

第9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、協議会が定める。

附 則

この条例は、平成27年4月1日から施行する。

附 則 (平成30年4月1日)

(施行期日)

1 この内規は、平成30年4月1日から施行する。

(準備行為)

2 この内規の施行の日前においても、必要な準備行為をすることができる。