

瀬戸内市空家等対策計画（第2期）

令和4年3月 初版
(令和6年3月 改定)
瀬 戸 内 市

瀬戸内市空家等対策計画（第2期） 目次

	頁
第1章 はじめに	
1. 計画策定の背景と趣旨	2
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	3
4. 計画の対象	3
第2章 現状と課題	
1. 本市の人口と世帯数の推移	5
2. 本市の空家等の現状	6
3. 本市の空家等に関する相談実績	9
4. 本市の空家等による課題	10
第3章 空家等対策に関する基本の方針及び施策	
1. 目的	11
2. 基本的な方針	11
3. 基本施策	11
4. 基本施策に対応する施策の体系	12
5. 各施策の具体的な取り組み	13
6. 空家等管理活用支援法人の検討	19
第4章 空家等対策の体制整備	
1. 実施体制	20
第5章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項	
1. 計画の効果的な推進	22
資料編	
○空家等対策の推進に関する特別措置法	23
○瀬戸内市空家等の適正管理に関する条例	35
○瀬戸内市空家等の適正管理に関する規則	39

第1章 はじめに

1. 計画策定の背景と趣旨

近年、人口減少や少子高齢化等とともに、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が全国的に年々増加しています。その中には、適切な管理が行われていない結果として、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ものもあり、今後、空家等の数が増加すれば、問題が一層深刻化することが懸念されています。

本市においては、平成27年5月に全面施行された「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。）」に基づき、平成29年3月に「瀬戸内市空家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を制定し、平成30年3月に「瀬戸内市空家等対策計画」を策定して、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進してきました。また、市と有識者で構成する「瀬戸内市空家等対策協議会」では、本市における空家等の現状や地域が直面する課題等について専門的意見を交えて協議してきました。

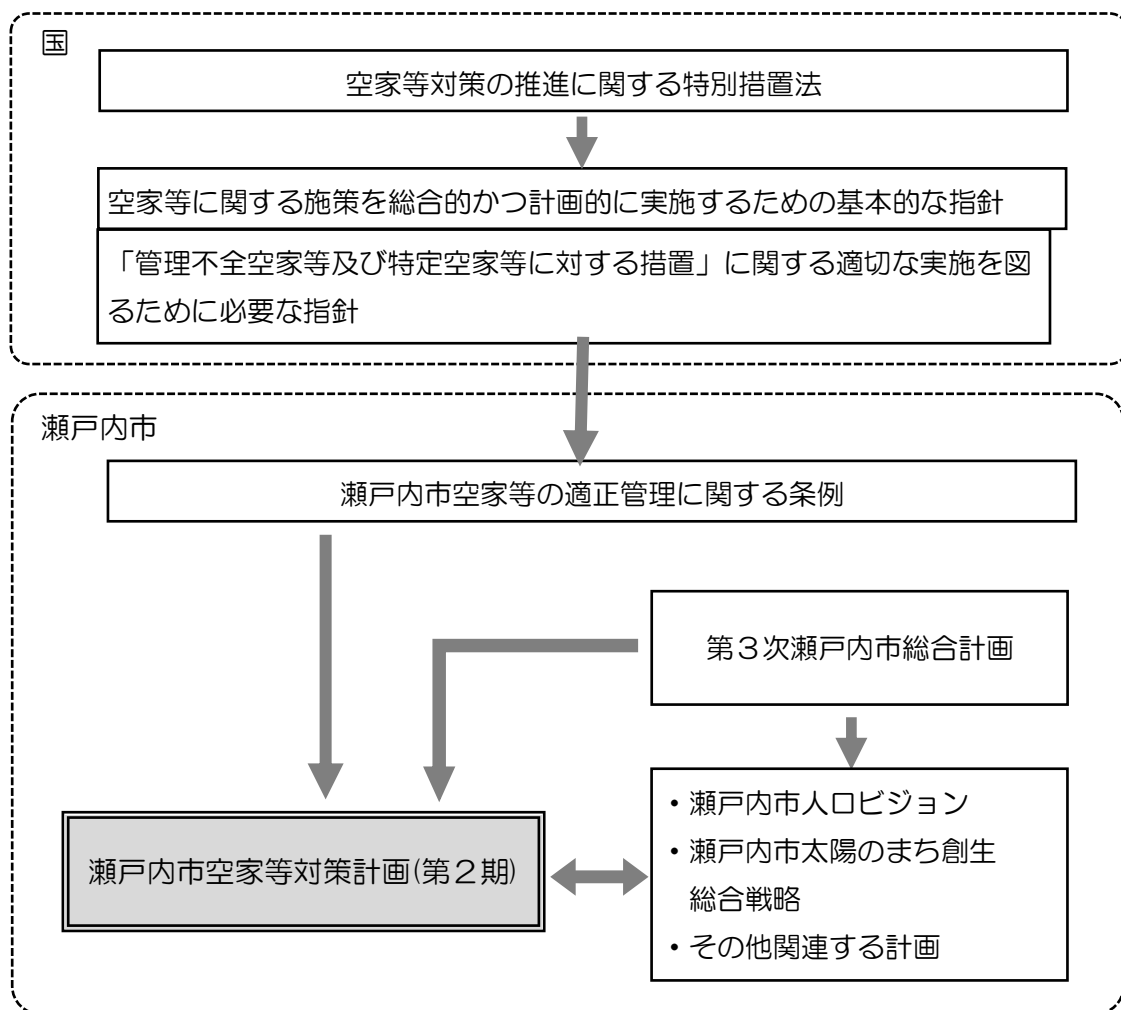
しかし、今日においても、適正に管理がされていない空家等が存在していることから、引き続き対策に取り組む必要があります。そこで、第1期計画の検証を踏まえ、「空家等の適切な管理の促進」「空家等の利活用の推進」「特定空家等に対する措置」の3つの基本的方針を継承しつつ、本市が取り組むべき空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、令和4年3月に「瀬戸内市空家等対策計画（第2期）」（以下「計画」という。）を策定しました。

こうした中、令和5年12月に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和5年法律第50号）」が施行され、空家対策をさらに進めるための新たな制度や仕組みが創設されました。そのため、この法改正に対応するとともに、総合的な空家等対策をより一層推進するため、計画を改定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条及び条例第7条に規定する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の計画として、本市の空家等対策に関する基本的な方針等を示すものです。

本計画は、「第3次瀬戸内市総合計画」を上位計画とし、「瀬戸内市人口ビジョン」、「瀬戸内市太陽のまち創生総合戦略」等の各計画との連携を図ります。



3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和4年4月から令和9年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化に応じて見直していくものとします。また、改訂にあたっては3年間の取り組みにより判明した課題を確認・整理し、具体的な方針を提示します。

4. 計画の対象

(1) 対象とする地区

空家等は本市全域に広く存在していることから、本計画は「瀬戸内市内全域」を対象地区とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、法第2条第1項に定める「空家等」とします。

◎「空家等」の定義 《法第2条第1項》

この法律において「空家等」とは、建築物^{※注1}又はこれに附属する工作物^{※注2}であって居住その他の使用がなされていないこと^{※注3}が常態である^{※注4}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。

※注1 「建築物」とは、建築基準法第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。

※注2 「これに附属する工作物」とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

※注3 「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいう。

※注4 「居住その他の使用がなされていないこと」が「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

（出典：「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。））

◎「空家等」の対象となるもの

- ・住宅、長屋、共同住宅、店舗、事務所、倉庫、工場等のあらゆる用途の建築物

◎「空家等」の対象とならないもの

- ・長屋や共同住宅のうち、1戸でも使用されているもの
- ・建築物又はこれに附属する工作物が全く無い空き地

（出典：基本指針へのパブリックコメントに対する国土交通省及び総務省の考え方）

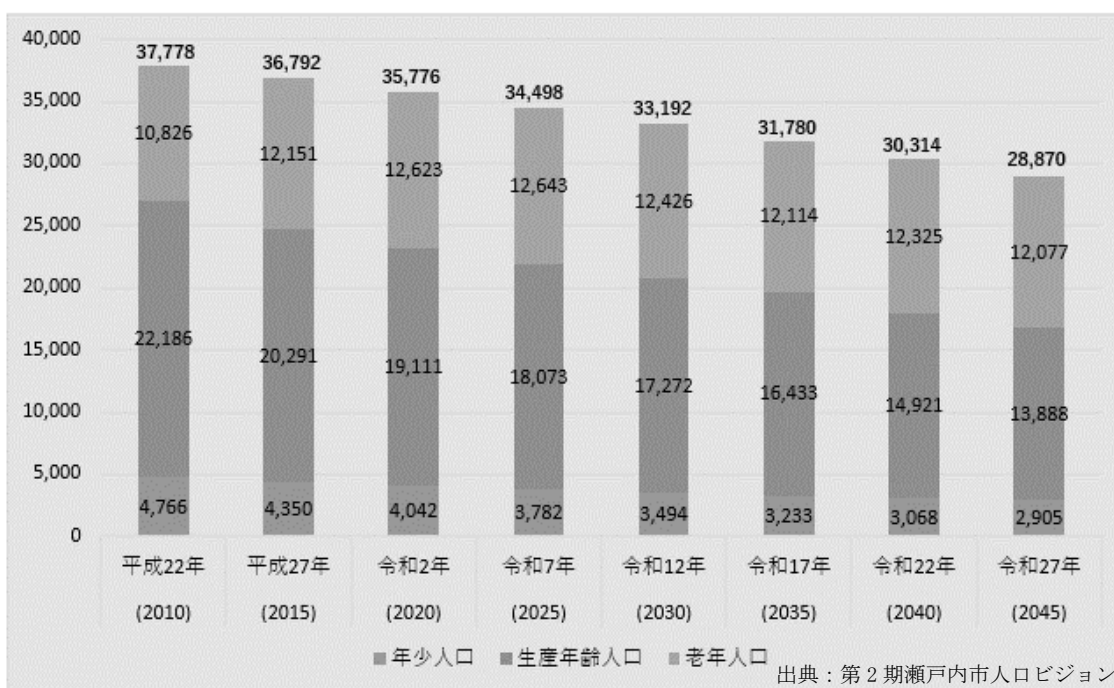
第2章 現状と課題

1. 本市の人口と世帯数の推移

(1) 人口の推移と将来推計

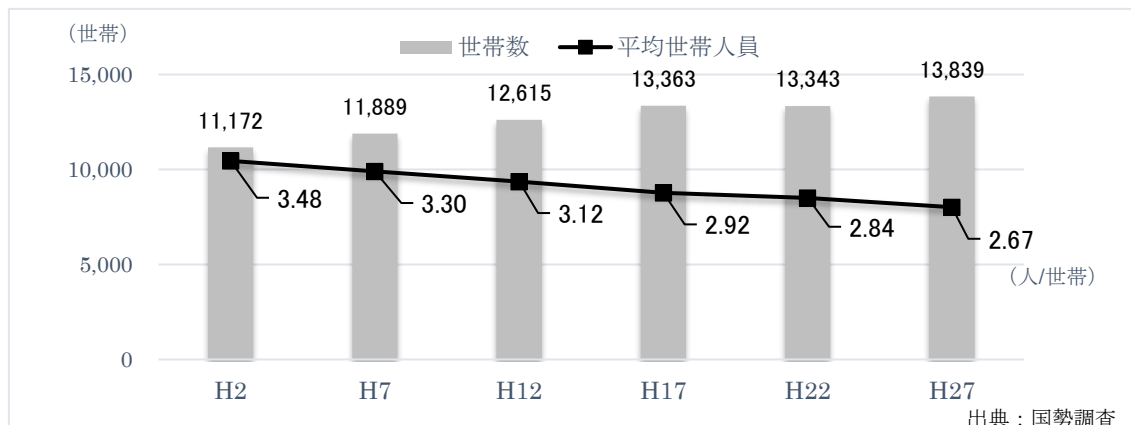
瀬戸内市の人口（合併前においては、牛窓町、邑久町、長船町3町の合計人口）は、平成12（2000）年の約3.9万人をピークに減少し、平成27（2015）年の時点で約3.7万人となっています。

瀬戸内市第2期人口ビジョン（令和2（2020）年3月策定）では、国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和27（2045）年には約2.9万人まで減少すると予測されています。



(2) 世帯数の推移

本市の世帯数（合併前においては、牛窓町、邑久町、長船町の3町の合計数）は、増加傾向にある一方で、平均世帯人員は減少しています。



2. 本市の空家等の現状

(1)「住宅・土地統計調査」から見る空家等の現状

○調査概要：総務省統計局が５年ごとに実施する住宅と居住世帯に関する実態調査

○調査方法：調査単位区を設定し、抽出した住宅の居住世帯に調査票を配布する。

空き家等の居住世帯のない住宅は、調査員が外観等から判断し調査する。

総務省統計局が実施する住宅・土地統計調査によると、本市の「空き家」総数は、平成２０年の２，１９０戸から平成２５年には２，６２０戸に、平成３０年には２，８４０戸（対平成２０年比１２９.７％）と増加しています。

また、空き家総数が住宅総数に占める空き家率は、本市では平成２０年の１４.９％から平成２５年には１６.０％、平成３０年には１７.４％（対平成２０年比１１６.８）と年々上昇しており、全国平均及び岡山県平均を上回っています。

	住宅総数(戸)			空き家総数(戸) 空き家率		
	全国	岡山県	瀬戸内市	全国	岡山県	瀬戸内市
H20	57,586,000	866,600	14,670	7,567,900 13.1%	128,300 14.8%	2,190 14.9%
H25	60,628,600	885,300	16,360	8,195,600 13.5%	140,100 15.8%	2,620 16.0%
H30	62,407,400	916,300	16,270	8,488,600 13.6%	142,500 15.5%	2,840 17.4%

(2)「平成２６年瀬戸内市空家状況調査」から見る空家等の現状

○調査概要：本市税務課が実施した市内全域の空家の現状把握を目的とする調査

○調査方法：調査員が外観目視から空家と判断する建築物を一覧化した。

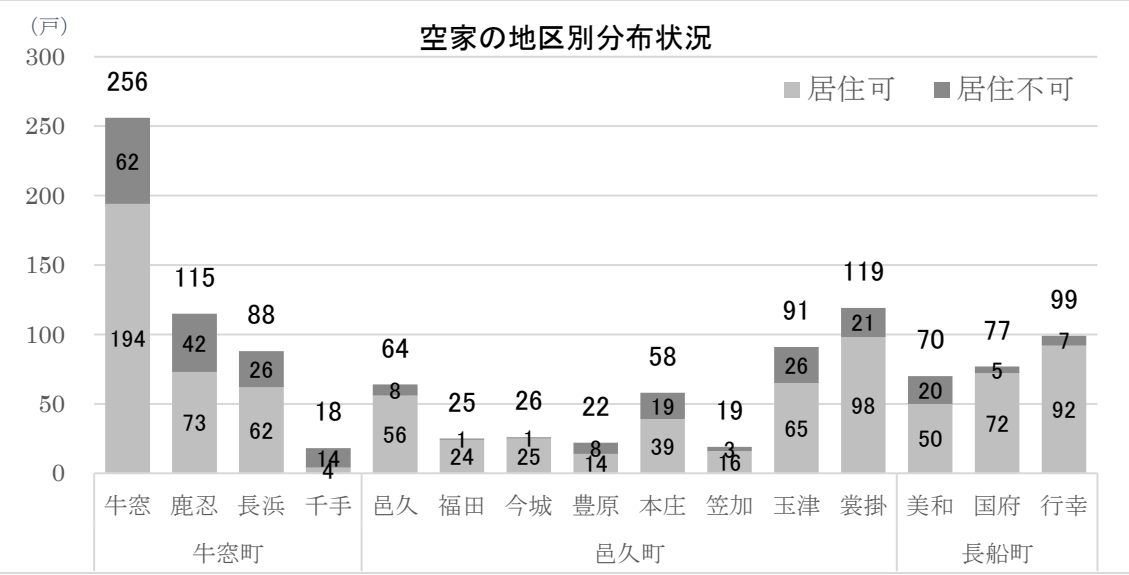
外壁・屋根等の軽微な破損を有する空家は「居住可」とし、著しく破損・倒壊しており明らかに居住に適さない空家は「居住不可」とした。

平成２６年に本市において実施した空家状況調査によると、本市の「空家」総数は１，１４７戸あります。このうち「居住可」と判断されるものが８８４戸、「居住不可」と判断されるものが２６３戸となっています。

	空家総数(戸)	空家の内訳(戸)	
		居住可	居住不可
平成 26 年瀬戸内市空家状況調査	1,147	884	263

空家の地区別の分布状況をみると、牛窓町牛窓地区が２５６戸と最も多く、市全域の２２.３％を占めています。次いで邑久町裳掛地区の１１９戸、牛窓町鹿忍地区の１１

5戸の順となっており、市内でも人口減少と少子高齢化の進行が顕著な地区に空家が多く分布していることがうかがえます。



(3)「平成29年度瀬戸内市空家等実態調査」から見る空家等の現状

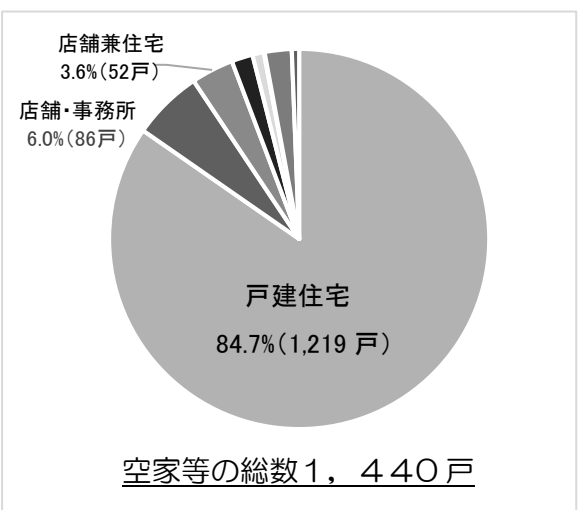
- 調査概要：市内全域の空家等の老朽・不良度等の現状把握を目的とし、調査結果を空家等台帳として整備する。
- 調査方法：調査員が外観目視から空家等と判断したものについて、建築物の状態の老朽・不良の程度を調査し、A～Eの5段階に判定する。

平成29年度に本市において実施した空家等実態調査によると、本市の空家等の総数は1,440戸あります。平成26年度空家状況調査の戸数と比較した場合、293戸(25.5%)増加しています。

①建築物の用途別内訳

建築物の用途別にみると、全体の84.7%を占める1,219戸が戸建住宅です。

用途	戸数	
戸建住宅	1,219	84.7%
店舗・事務所	86	6.0%
店舗兼住宅	52	3.6%
工場	26	1.8%
長屋	14	1.0%
共同住宅	1	0.1%
その他	33	2.3%
調査不可	9	0.6%
合計	1,440	100.0%

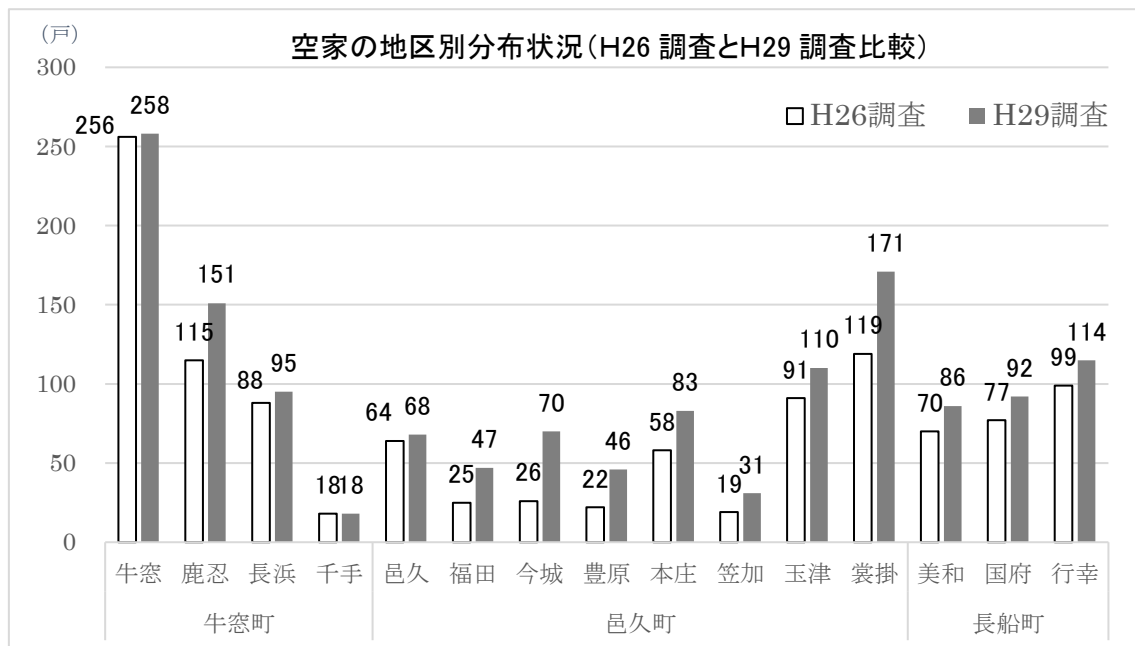


②地区別の分布状況

地区別の分布状況をみると、牛窓町牛窓地区が258戸と最も多く、市全域の17.9%を占めています。次いで邑久町裳掛地区の171戸、牛窓町鹿忍地区の151戸、長船町行幸地区の114戸、邑久町玉津地区の110戸の順となっています。

平成26年の空家状況調査と比較した場合、平成26年には少数しか確認されなかった邑久町今城地区や邑久町豊原地区では急激に戸数が増えており、また上位を占める邑久町裳掛地区や牛窓町鹿忍地区においても、さらに増加しています。

全体の傾向としては、市内全域に一定数の空家等が広く分布しており、その戸数は近年急激に増加していることを読み取ることができます



③空家等の老朽・不良度判定

建築物の状態の老朽・不良の程度について、外観目視による調査結果を基にランク A から E までの5段階に分類し、判定しました。

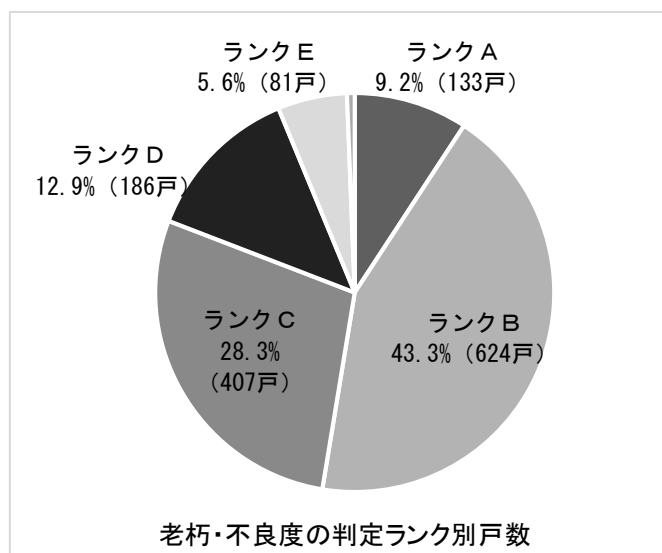
管理状態	ランク	判定内容
良	A	管理が行き届いており、目立った損傷は認められない。
↓	B	管理が行き届いていないが、危険な損傷は認められない。
	C	管理が行き届いておらず、部分的に危険な損傷が認められる。
	D	全体に危険な損傷が及び、そのまま放置すれば近く倒壊の危険性が高まると考えられる。
不良	E	全体の危険な損傷が著しく、倒壊の危険性があると考えられる。
-	判定不可	外観目視からは程度まで調査できないもの。

ランク B の空家等が 624 戸と最も多く、全体の 43.3% を占めています。次にラ

ランクCの407戸（28.3%）、ランクDの186戸（12.9%）の順に続き、5段階の間であるランクB～Dに分類される空家等が全体の84.5%を占めます。

また、適切に管理されているランクAの空家等が133戸（9.2%）に留まる一方で、倒壊の危険性があると考えられるランクEの空家等が81戸（5.6%）あるという結果からは、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性のある空家等が少なからず存在していることがうかがえます。

ランク	戸数	
A	133	9.2%
B	624	43.3%
C	407	28.3%
D	186	12.9%
E	81	5.6%
判定不可	9	0.6%
合計	1,440	100.0%



④今後の実態把握について

本市の空家等の実態把握については、平成29年度瀬戸内市空家等実態調査の結果及び空家等台帳を活用するとともに、国の「住宅・土地統計調査」などの各種調査や市民から寄せられた空家等に関する相談などの情報を収集し、その所在や状態の把握に努めます。

また、今後は、空家等の発生状況等を注視しながら、必要に応じて調査を実施することとも検討します。

3. 本市の空家等に関する相談実績

本市では近年、所有者等（所有者又は管理者）による適切な管理が行われてない空家等について、その近隣住民や自治会役員等から生活環境の悪化や建築物倒壊の危険性等についての相談が窓口寄せられており、その相談件数は年々増加傾向にあります。

空家等に関する相談件数 （危機管理課窓口のもの）	主な相談内容
H27年度 19件	①建築物の管理が不十分であることを要因とする相談 <ul style="list-style-type: none"> ・外壁や柱が老朽化し、倒壊の危険性がある。 ・屋根瓦が落下し、隣地に落ちてきている。 ・門塀が道路に傾き、通行に危険を感じる。 ・空家等の解体をしたい（補助金の活用等）。 ②敷地（立木等を含む）の管理が不十分であることを要因
H28年度 26件	
H29年度 32件	
H30年度 49件	
R1年度 30件	

R2年度	47件	とする相談 ・立木が剪定されず、隣地境界を越境している。 ・雑草が繁茂し、害虫が発生している。 ・スズメバチが巣を作っている。 ・野良猫が繁殖している様子がある。 ・ごみが放置されている。
R3年度	77件	
R4年度	75件	

本市ではこれらの相談に対して、担当職員が現地を調査し空家等の状態や周辺への影響の程度等について勘案した上で、文書や電話等により所有者等に改善を求めています。しかし改善を求めたにもかかわらず、一部では所有者等による問題解決がなされず、経年により、より悪化する状況も起きています。

また、隣地との相隣関係が問題となる相談に対しては、市が直接関わることはできないため、専門家による相談窓口等を案内することで問題の解決を促しています。

4. 本市の空家等による課題

本市では、近年の人口減少、少子高齢化等の影響により、市内全域において空家等が年々増加しています。その中には所有者等による適切な管理が行われていない空家等もあり、周辺の生活環境に深刻な悪影響を及ぼす問題について、近隣の住民から相談が寄せられています。特に適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対しては、管理責任の意識啓発と問題改善の指導が大きな課題となっています。

また一方では、適切に維持管理されている空家等においても、仏壇や家具が残っている、他人に貸すことへの心理的な抵抗がある、遠方に居住しているため流通の方法がわからないといった所有者等の立場から、売買・賃貸等の市場取引が進まず、有効に活用されない状況が長期間にわたる場合が見受けられます。

本市においてはこのような問題に歯止めをかけるため、「瀬戸内市太陽のまち創生総合戦略」を策定し、地方創生事業として様々な取り組みを行っており、一部地域においては人口減少対策として国の補助事業を活用した移住・定住事業に取り組んでいます。また、令和2年度から「空家等除却支援事業補助金」制度の運用を開始し、適正な管理が行われていない空家等の除却を推進し、地域の居住環境の向上を図るための取り組みを始めています。

しかし、これらの取り組みをもってしても根本的な空家等対策となっておらず、今後このままでは空家等の増加とそれがもたらす地域の問題の発生を未然に防ぐことが難しい状況にあります。

第3章 空家等対策に関する基本的方針及び施策

1. 目的

本計画は、「第3次瀬戸内市総合計画」に掲げる「住んでみたい・住み続けたいと思える住宅があるまち」を目指して、法及び条例に基づき、国が定める基本指針に即して、本市の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策定するものです。地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等に対して必要な措置を適切に講じることにより、地域住民の生活環境の保全を図るとともに、あわせて空家等の活用を促進し、地域の振興に寄与することを目的とします。

2. 基本的な方針

空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任により行われるべきものです。本市は、所有者等に空家等の適切な管理を促すため、相談体制の整備を図るとともに、空家等対策の取り組みについて意識啓発を行い、空家等の増加を抑制し、空家等による問題の発生予防に取り組みます。

所有者等が管理責任を全うしない場合においては、空家等の状態や周辺への悪影響の程度等を総合的に勘案し、私有財産である空家等に対して本市が行うべき指導や措置の範囲を慎重に判断した上で、法及び条例に基づき適切な対応を図ります。

また、一方では地域の活性化を図る観点から、空家等の利活用に向けた取り組みを進めるとともに、空家等の活用促進に向けた新たな支援策の検討を行います。

3. 基本施策

本市では、基本的な方針に基づき、空家等に関する施策の柱となる3つの基本施策を定めます。

基本施策Ⅰ 空家等の適切な管理の促進

空家等の実態把握に努めるとともに、地域住民等からの相談窓口の体制を整備します。また、空家等の所有者等に対して、適切な管理に向けた情報提供や意識啓発を行うことで、空家等が地域にもたらす問題の解消及び発生の未然防止を目指します。

基本施策Ⅱ 空家等の利活用の推進

地域の活性化及び移住・定住の促進を目的として、空家等の利活用に関する本市の支援策を広く周知するとともに、新たな支援策の検討を行い、空家等の利活用を図ります。

基本施策Ⅲ 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす空家等に対して、空家等の状態や周辺の生活環境への影響等を総合的に勘案し、法及び条例に基づく所有者等への助言又は指導、勧告、命令等の必要な措置を講じるとともに、他法令に基づく指導等が可能な場合は、関連部署と連携し、所有者等に対して是正を求めます。

また、特定空家等の除却に関する支援策を講じることで、住民の生活環境の保全を図ります。

4. 基本施策に対応する施策の体系

本市の3つの基本施策に対応する施策の体系は、次のとおりとします。

基本施策	
	対応する施策
Ⅰ 空家等の適切な管理の促進	
	(1) 空家等の実態把握 ①実態調査の実施及び台帳（データベース）整備 ②現地調査及び情報収集
	(2) 相談体制の充実 ①相談窓口の整備
	(3) 所有者等に対する適切な管理の意識啓発 ①ホームページや広報紙による情報提供 ②高齢者世帯への情報提供
Ⅱ 空家等の利活用の推進	
	(1) 利活用に関する情報提供 ①空家等の利活用情報の提供
	(2) 利活用に関する新制度の検討 ①地域活性化、移住・定住促進のための新たな支援策の検討 ②官民連携による跡地利活用の検討 ③空家等活用促進区域の検討
Ⅲ 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	
	(1) 法及び条例の適切な運用 ①所有者等に対する法及び条例に関する情報提供 ②法及び条例の規定による適切な措置
	(2) 関係法令の運用 ①他の関係法令による適切な管理指導
	(3) 特定空家等の除却に関する情報提供 ①特定空家等の除却に関する支援策の周知

5. 各施策の具体的な取り組み

基本施策Ⅰ 空家等の適切な管理の促進

(1) 空家等の実態把握

①実態調査の実施及び台帳（データベース）整備

市内の空家等の所在や状態を把握するため、平成29年度に市内全域の実態調査を実施し、総数1,440戸の空家等を確認しました。この調査では、建築物の状態の老朽・不良の程度を外観目視から判定するとともに、衛生、景観等の周辺的生活環境に及ぼす影響の有無について記録しています。

この調査結果を基に、法及び条例に規定する空家等台帳（空家等に関するデータベース）として整備し、その後状況の変化や新たな空家等の実態を把握した場合には、台帳の情報を適宜更新します。

②現地調査及び情報収集

地域住民から相談・通報のあった空家等について、その状態を把握するための現地調査を行います。また、所有者等の特定を行うために必要な限度において、不動産登記情報、固定資産税の課税情報、住民票及び戸籍情報その他必要な情報を関係部署から収集するとともに、必要に応じて近隣の住民からの聞き取り調査を実施します。

(2) 相談体制の充実

①相談窓口の整備

空家等に関する相談や問題は、防災、衛生、景観等の多岐にわたる問題や、売買・賃貸等の活用面、耐震診断・耐震改修等様々な分野に及びます。行政サービスの向上や関係部局の情報共有を図るため、空家等に関する所有者等からの相談及び地域住民からの相談・通報は、総務部危機管理課を総合窓口とし、関連部局が連携し所管法令等に基づき対応します。

また、相隣関係や相続等の権利関係に関する相談、建築物の除却に関する相談、不動産売買・賃貸の契約に関する相談等の専門的知識を要する相談に対しては、司法書士会、建築士会、宅地建物取引業協会等の各分野の専門家団体と連携し、相談窓口を紹介する等の連絡体制を強化します。

(3) 所有者等に対する適切な管理の意識啓発

①ホームページや広報紙による情報提供

空家等の管理に関する所有者等の責務や適切な管理方法及び本市の空家等対策の取り組みについて、ホームページや広報紙等で意識啓発と周知を図ります。

②高齢者世帯への情報提供

空家等の管理が適切に行われない理由のひとつに、所有者等が高齢となり、それまで自分で行っていた管理が不十分となる状況が見受けられます。自治会、老人会等と

連携し、高齢者世帯に対して空家等の適切な管理について意識啓発するとともに、相談窓口について周知を図ります。

基本施策Ⅱ 空家等の利活用の推進

(1) 利活用に関する情報提供

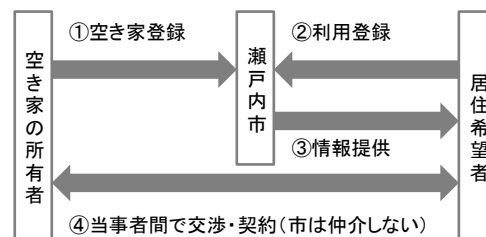
①空家等の利活用情報の提供

空家等の利活用に関する本市の支援策について、ホームページや広報紙による周知のほか、瀬戸内市移住交流促進協議会やIJU（移住）コンシェルジュと連携して、きめ細かな情報提供を行います。

【空家等の利活用に関する支援事業】

■空き家情報提供制度（空き家バンク）

所有者等から空き家の売買や賃貸を希望する相談が寄せられた場合には、空き家情報提供制度（空き家バンク）への登録を案内しています。登録された空き家は物件情報として市のホームページに掲載するとともに、空き家の居住希望者（空き家情報利用登録者）に情報提供し、当事者間の交渉・契約を促しています。



■ 移住者支援団体「IJU（移住）コンシェルジュ」の委嘱

市と協働して空き家等の住居情報の提供等、移住者に対する支援を行う地域団体を「瀬戸内市 IJU コンシェルジュ」として委嘱しています。IJU コンシェルジュが提供する職務は次のとおりです。

- (1) 空き家等の住居情報の収集及び当該情報の提供に係る支援
- (2) 生活習慣、地域資源等の地域情報の収集及び当該情報の提供に係る支援
- (3) 移住希望者の問い合わせに対する支援
- (4) 移住者に対する移住後の支援

■ 空き家活用事業所開設補助金の交付

人口減少が進む地域での働く場の確保や賑わいの創出を目的として、空き家を有効活用して新たに事業所を開設する方に、改修費等の一部を補助します。

(2) 利活用に関する制度の拡充・新設の検討

①地域活性化、移住・定住促進のための新たな支援策の検討

IJU コンシェルジュや移住者等の意見・要望を参考に、空家等のリフォーム補助や家財の片付け補助等、利活用に関する有効な支援策について制度の拡充や新設の検討をします。

②官民連携による跡地利活用の検討

民間事業者や自治会等と連携し、駐車場や狹隘道路対策等を例とした空家等を除却した跡地の有効な利活用について検討します。

③空家等活用促進区域制度の活用の検討

管理不全空家等の発生抑制や地域の経済的社会的活動を促進するため、中心市街地の活性化、移住・定住の促進、観光振興等の観点から重点的に空き家等の活用を図るエリアについて、その区域と活用指針を定める「空家等活用促進区域」の指定を検討します。空家等活用促進区域では、建築基準法上の接道に係る前面道路の幅員規制の合理化（安全確保が前提）、用途規制等の合理化などが図られ、また所有者等に対して指針に合った活用を要請することが可能になります。ただし、区域の検討にあたっては、本市の有する課題解決に資するものとするのが前提となり、総合計画その他上位計画との関係を考慮して慎重に検討を行います。

基本施策Ⅲ 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

（１）法及び条例の適切な運用

①所有者等に対する法及び条例に関する情報提供、助言等

適切な管理が行われず周辺の生活環境に影響を及ぼす、「管理不全空家等（※１）」又は「特定空家等（※２）」に該当する可能性のある空家等の所有者等に対して、法及び条例に基づく「特定空家等に対する措置」を実施する可能性について説明し、措置の実施前に自ら適切な管理を行うように改善を促します。

※１「管理不全空家等」の定義 《法 第１３条第１項》

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になるおそれのある状態にあると認められる空家等

※２「特定空家等」の定義 《法 第２条第２項》

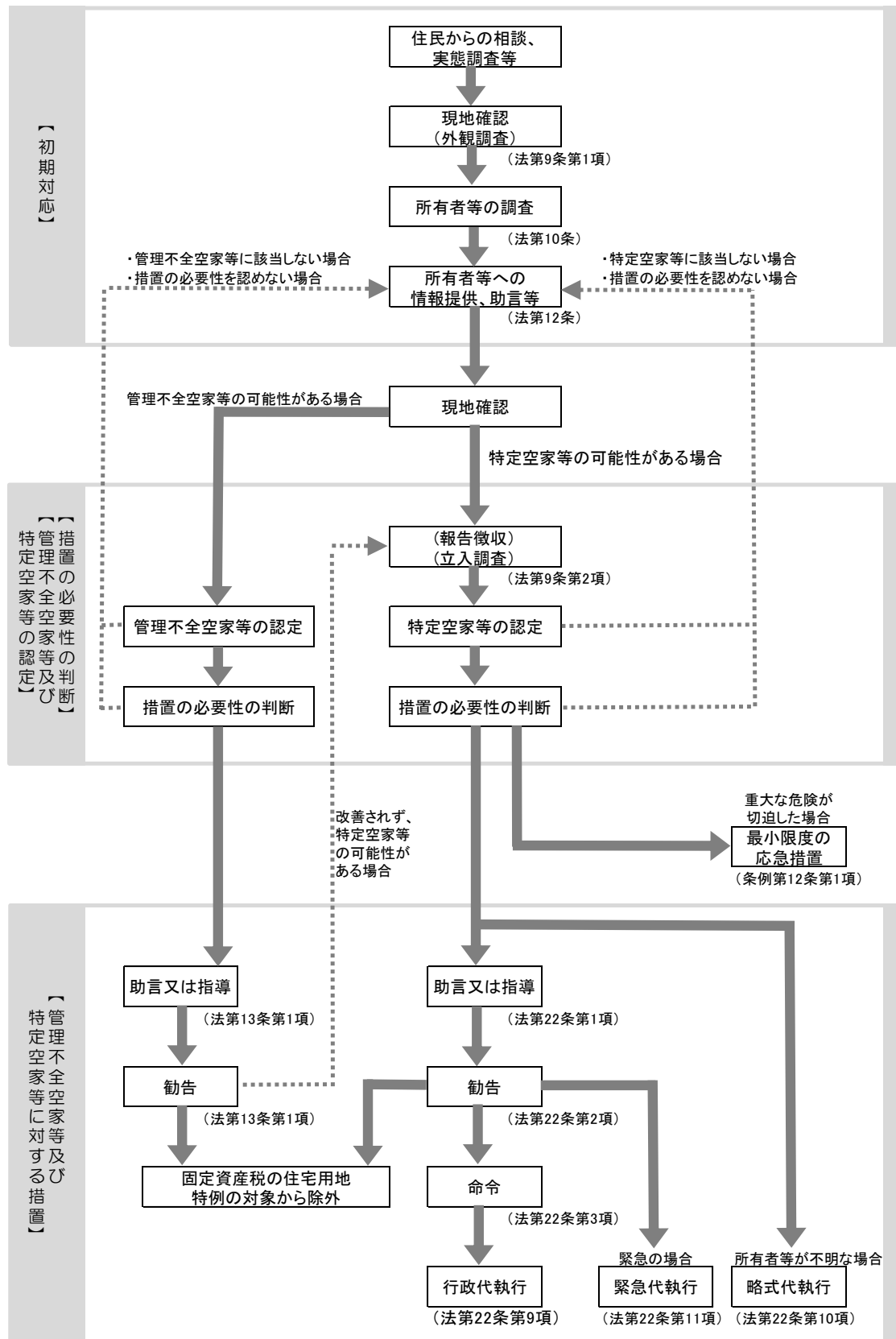
次のいずれかの状態にあると認められる空家等をいう。

- ①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
 - ②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
 - ③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
 - 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
- 特定空家等の対象には、上記の状態になることが予見される空家等も含まれる。

（出典：基本指針）

②法及び条例の規定による適切な措置

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を実施する場合は、次の通り対応します。



【管理不全空家等及び特定空家等の認定及び認定基準】

管理不全空家等及び特定空家等に該当するか否かを認定するに際しては、岡山県空家等対策推進協議会にて作成された「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の手引」を準用し行います。

【報告徴収及び立入調査】

特定空家等の認定に際しては、法第9条第2項の規定に基づき、所有者等に対し、空家等に関する事項に関し報告させる、又は特定空家等に対する措置（助言又は指導、勧告、命令）に必要な限度の立入調査を実施することができます。

【最小限度の応急措置】

特定空家等について生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険が切迫していると認める場合には、条例第12条第1項の規定に基づき、バリケードや飛散防止ネットの設置等の最小限度の応急的な措置を行うことができます。

【管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の実施】

管理不全空家等に対する措置が必要と判断する場合には、法第13条第1項に基づく助言又は指導を速やかに実施します。助言又は指導を実施しても改善がみられない場合は、相当の猶予期限を設けて法第13条第2項に規定する勧告を実施します。また、さらに改善が見られず特定空家等に該当する可能性が出てきた場合は、改めて特定空家等に対する措置を検討します。

特定空家等に対する措置が必要と判断する場合には、法第22条第1項に基づく助言又は指導を速やかに実施します。助言又は指導を実施してもさらに改善がみられない場合は、相当の猶予期限を設けて法第22条各項に規定する勧告、命令、緊急代執行（非常時）、行政代執行又は略式代執行等の措置を実施します。

【固定資産税の住宅用地に係る特例の適用除外】

法第13条第2項に規定する勧告又は法第22条第2項に規定する勧告を実施した場合は、管理不全空家等又は特定空家等の敷地に対する固定資産税の住宅用地に係る特例の適用を除外します。

（２）関係法令の運用

①他の関係法令による適切な管理指導

法及び条例の他に、建築基準法、道路法、民法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、市環境美化条例、市火災予防条例等の関係法令に基づき適切な管理を求めることが可能な場合は、関連連部署と連携し、所有者等に対して是正を求めます。

(3) 特定空家等の除却に関する情報提供

① 特定空家等の除却に関する支援策の周知

特定空家等の除却に関する本市の支援策について、ホームページや広報紙等による周知を図ります。

【特定空家等の除却に関する支援事業】

■ 空家等除却支援事業補助金の交付

適正な管理が行われていない空家等の除却を推進し、地域の居住環境の向上を図るため、特定空家等に認定された空家等又は特定空家等となる危険性が高い空家等ので、倒壊し、又は建築資材等が落下した場合、近隣住家又は道路等への影響度が高いものについて、除却を所有者等が行う場合、その費用の 1/3（50 万円限度）を補助します。

（参考）瀬戸内市空家等除却支援事業補助金交付実績

（件）

	牛窓地区	邑久地区	長船地区	合計
R2 年度		1		1
R3 年度	4	3		7
R4 年度	6	4		10

6. 空家等管理活用支援法人の検討

令和 5 年 12 月の改正法の施行により、新たに空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）に係る制度が創設されました。

この支援法人は、空家等の管理・活用に取り組む NPO や社団法人などの団体に対して、市町村長が指定を行い、空家等の管理や活用の際の市町村における人材不足を補い、専門的知見やネットワークを活かして、空家等の所有者等や空家等の活用希望者に対する相談対応、普及啓発等を担うことが期待される機関です。

本市における支援法人の指定に関する取り扱いについては、本市の状況やニーズを踏まえ検討することとします。

第4章 空家等対策の体制整備

1. 実施体制

(1) 瀬戸内市空家等対策協議会

本市では、法第7条第1項及び条例第16条の規定に基づき、平成29年8月に「瀬戸内市空家等対策協議会」（以下「対策協議会」という。）を設置しました。対策協議会は、市長を会長とし、法務、不動産、建築等に関する学識経験者及び地域住民代表者等を委員として構成しています。

本市の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、対策協議会における専門的な意見や多角的な協議を踏まえ、本計画を策定しました。

なお、特定空家等に対する措置を実施する上では、所有者等の個人財産に対する権利を制限する行政処分を含むことから、慎重な判断が必要となります。そのため、本市では特定空家等に対する命令及び行政代執行又は略式代執行の実施を判断する場合には、対策協議会にその適否について意見を求め、最終的に決定するものとします。

(2) 瀬戸内市特定空家等認定審査会

本市では、庁内関係部署の幹部職員を主な構成員とする「瀬戸内市特定空家等認定審査会」（以下「認定審査会」という。）を設置し、管理不全空家等及び特定空家等の認定基準に基づき、空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かを協議し、認定します。

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断については、所有者等の個人財産に対する権利を考慮する中で、認定審査会において慎重に協議し、決定します。次に、管理不全空家等及び特定空家等に対する勧告の実施を判断する場合には、認定審査会において十分に協議し、決定します。

また、特定空家等に対する命令及び行政代執行又は略式代執行の実施を判断する場合には、認定審査会において十分に協議した上で、対策協議会にその適否について意見を求め、最終的に決定するものとします。

【管理不全空家等及び特定空家等の認定又は措置に関する役割】

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の流れ	認定審査会	対策協議会
管理不全空家等及び特定空家等の認定	該当するか協議する。	—
管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断	措置（助言又は指導）の必要性を協議する。	—
助言又は指導	—	—
勧告	勧告の実施を協議する。	—
命令（特定空家等）	認定審査会において命令の実施を協議後、対策協議会に意見を求める。	
行政代執行又は略式代執行（特定空家等）	認定審査会において代執行の実施を協議後、対策協議会に意見を求める。	

（３）瀬戸内市空家等対策庁内連絡会議

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたり、本市の関係部署が密接に連携して対処する必要があります。本市では、法及び条例の規定に基づく庁内体制として、「瀬戸内市空家等対策庁内連絡会議」を設置します。次の庁内関係部署職員をもって構成し、空家等対策についての課題の検討や情報の共有等を図るものとします。

関係部署	主な関係業務
総務部危機管理課	相談窓口に関すること、空家等台帳に関すること 特定空家等に対する措置に関すること 空家等対策の総合調整に関すること
総務部総務課	法律相談等に関すること
総合政策部企画振興課	空き家バンクの運営に関すること 空家等の利活用に関すること
市民部税務課	所有者等の税情報の利用に関すること 固定資産税の住宅用地特例に関すること
環境部生活環境課	立木・雑草の繁茂、ごみ、害虫等の環境衛生に関すること
産業建設部建設課	道路通行上の安全確保に関すること
産業建設部建築住宅課	立入り調査等の技術的助言に関すること 建築物の除却に関すること 耐震診断・耐震改修に関すること
産業建設部産業振興課	空き店舗の利活用に関すること
消防本部予防課	火災予防に関すること
教育委員会総務学務課	通学路の安全確保及び児童生徒への指導に関すること

第5章 その他空家等対策の実施に関し必要な事項

1. 計画の効果的な推進

本計画に掲げる施策の実施にあたり、次の取り組みにより実効性を確保するとともに法及び条例に基づき、確実な推進を図ります。

(1) 各施策の取り組み状況の検証

本計画の実効性を確保するため、各施策の取り組み状況について毎年度点検し、対策協議会において報告することで、施策の有効性、効率性等の検証を行います。検証結果は施策の改善や修正等に反映します。

(2) 岡山県の市町村支援事業の活用

岡山県が実施する専門家の派遣等の市町村支援事業を活用し、専門的立場からの意見を施策の実施に役立てます。

(3) 専門家団体や地域団体との連携体制の確立

司法書士会や建築士会等の専門家団体との連絡・相談体制とともに、地域における空家等管理サービス事業団体との連携体制の確立を目指します。

(4) 空家等の積極的な除却に関する支援策の研究・啓発

老朽化した空家等の所有者等に対して除却を促す取り組みについて、研究または啓発します。

資料編

○空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

目次

- 第一章 総則（第一条―第八条）
- 第二章 空家等の調査（第九条―第十一条）
- 第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条―第十四条）
- 第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条―第二十一条）
- 第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）
- 第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条―第二十八条）
- 第七章 雑則（第二十九条）
- 第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（目的）

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第七条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定

による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地

二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域

五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項

二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）

について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 13 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
- 14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。
（協議会）

第八条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認

める者をもって構成する。

- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第二十二条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めると

きは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法(昭和四十年法律第二百二十四号)第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずる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。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るた

めに必要な指針を定めることができる。

- 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

(空家等管理活用支援法人の指定)

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であつて、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
- 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 市町村長は、前項の規定による届出があつたときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

(支援法人の業務)

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。
- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
- 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
- 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
- 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

（市町村長への要請）

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第八章 罰則

第三十条 第二十二条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

第一条 この法律は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

- 2 新法第二十二条第十項及び第十二項（同条第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二条第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四条第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

- 3 新法第二十二条第十一項及び第十二項（同条第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同条第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四条第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○瀬戸内市空家等の適正管理に関する条例

平成29年3月22日

条例第3号

(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。以下「法」という。)に定めるもののほか、空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、空家等が放置され、管理不全な状態となることを防止し、生活環境の保全及び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 この条例において使用する用語の意義は、この条例に特段の定めのない限り、法において使用する用語の例による。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者等は、法第5条の規定により、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を行わなければならない。

(当事者間による解決の原則)

第4条 空家等に関する紛争(以下この条において「紛争」という。)は、紛争の当事者間において解決を図るものとする。

2 この条例は、当事者同士の合意、訴訟その他の当事者による紛争の解決を図ることを妨げるものではない。

(市の責務)

第5条 市は、法第4条の規定により、法第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する必要な措置を適切に講ずるものとする。

(市民等による情報の提供)

第6条 市民等(市内に居住し、勤務し、若しくは在学し、又は滞在する者をいう。)は、空家等が特定空家等であると疑うに足る事実があるときは、市にその情報を提供するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第7条 市は、その地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、法第7条第1項の規定により、瀬戸内市空家等対策計画(以下「計画」という。)を定めるものとする。

(空家等台帳の整備)

第8条 市は、法第9条第1項に規定する空家等の調査を行った後、空家等の台帳を作成するものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第9条 市は、法第12条の規定により、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ものとする。

(特定空家等の認定基準)

第10条 市長は、特定空家等と認めるに当たっての基準(以下「認定基準」という。)を定めるものとする。

2 市長は、認定基準を定め、又はこれを改訂したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(特定空家等に対する措置)

第11条 市長は、特定空家等の所有者等に対し、法第22条の規定により特定空家等に対する措置を講ずるに当たっては、当該特定空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される周辺の建築物、通行人等に対する悪影響の有無、程度及び切迫性を勘案して総合的に判断するものとする。

2 法第22条第2項及び第3項に規定する相当の猶予期限は、対象となる特定空家等を整理するための期間及び措置の実施に要する期間を合計した期間を標準とする。

(応急措置)

第12条 市長は、特定空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収することができる。

(財政上の措置)

第13条 市は、空家等に関する対策を実施するために必要な財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

(庁内体制の整備)

第14条 市は、空家等に関する施策を実施するために必要な庁内体制を整備しなければならない。

(関係行政機関等との連携)

第15条 市長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係行政機関、住民自治組織等に対し、特定空家等の所在地及び特定空家等の物的状態の内容に関する情

報を提供し、当該物的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。

(協議会の設置)

第16条 法第8条第1項の規定により、瀬戸内市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(所掌事務)

第17条 協議会は、次に掲げる事項について調査審議する。

- (1) 計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他空家等対策の推進に関すること。

(組織)

第18条 協議会は、市長及び委員10人以内(以下「委員等」という。)をもって組織する。

(委員等)

第19条 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (2) 住民自治組織の代表者
- (3) その他市長が必要と認める者

2 委員の任期は、2年とする。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。

3 委員は、再任されることができる。

4 委員等は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(会長等)

第20条 会長は、市長とする。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議等)

第21条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会の会議は、委員等の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(委任)

第22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、会長が協議会に諮って定め、その他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

(施行期日)

- 1 この条例は、規則で定める日から施行する。ただし、第15条から第22条まで及び附則第2項の規定は、平成29年4月1日から施行する。

(平成30年規則第10号で平成30年4月1日から施行)

(瀬戸内市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 2 瀬戸内市特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(平成16年瀬戸内市条例第41号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

附 則(令和5年12月19日条例第35号)

この条例は、公布の日から施行する。

○瀬戸内市空家等の適正管理に関する規則

平成29年3月22日

規則第10号

(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。)及び瀬戸内市空家等の適正管理に関する条例(平成29年瀬戸内市条例第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。

(情報提供)

第2条 条例第6条の規定による情報提供は、所定の情報提供書を市長に提出する方法その他適宜の方法により行うものとする。

(立入調査)

第3条 法第9条第2項の規定による調査は、あらかじめ空家等の所有者等に対して立入調査実施通知書(様式第1号)により調査を行う旨を通知した上で実施するものとする。

2 法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、身分証明書(様式第2号)によるものとする。

(特定空家等の所有者に対する通知)

第3条の2 市長は、空家等が法第2条第2項に定める特定空家等に該当する状況にあると認めるときは、当該空家等の所有者に対し特定空家等認定通知書(様式第2号の2)によりその旨を通知するものとする。

(勧告)

第4条 法第22条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第3号)により行うものとする。

(命令)

第5条 法第22条第3項の規定による命令は、命令書(様式第4号)により行うものとする。

(意見を述べる機会の付与)

第6条 法第22条第4項の規定による意見を述べる機会の付与は、意見陳述機会付与通知書(様式第5号)により行うものとする。

2 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、意見書(様式第6号)を提出しなければならない。

(公開による意見の聴取)

第7条 法第22条第5項の規定により、前条第2項の意見書に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求する者は、公開意見聴取請求書(様式第7号)を市長に提出するものとする。

- 2 市長は、前項の規定による請求があった場合は、法第22条第7項の規定により公告を行うものとする。

(代執行)

第8条 法第22条第9項に定める代執行は、履行期間を定めた戒告書(様式第8号)を送達し、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9号)により通知して行う。

- 2 法第22条第10項の規定に定める代執行を行う場合は、10日以内の履行期間を定めて公告を行うものとする。

(応急措置の実施と費用徴収)

第9条 条例第12条の規定による応急措置を実施したときは、その内容並び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し、応急措置実施通知書(様式第10号)により行うものとする。

- 2 応急措置に要した費用が納期日までに納入されないときは、応急措置費用督促状(様式第11号)により督促するものとする。

- 3 第1項の規定により通知しようとする場合において、過失がなくその通知を受けるべき者を確知することができないときは、通知すべき内容を公告するものとする。

(援助等)

第10条 法第12条の規定による援助等は、次に掲げるものとする。

- (1) 空家等の適正な管理に関する相談
- (2) 空家等の適正な管理に関する情報の提供
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める支援

(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、条例の施行の日から施行する。

附 則(令和2年9月1日規則第37号—2)

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(令和5年12月19日規則第38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）

第 号
年 月 日

様

瀬戸内市長 印

立入調査実施通知書

あなたが所有し、又は管理する空家等について、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9条第2項の規定に基づき、下記のとおり空家等の立入調査を実施するので、同条第3項の規定により通知します。

記

1. 立入調査を実施する空家等の所在地

瀬戸内市

2. 立入調査の日時

年 月 日（ ）午前・午後 時から

3. 立入調査の趣旨及び内容

- ・本立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、法第30条第2項の規定に基づき20万円以下の過料を科せられます。

様式第2号（第3条関係）

（表面）

第 号
身 分 証 明 書
所 属 職 名 氏 名
<p>この者は、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9条第2項に規定する立入調査を行うことができる職員であることを証する。</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">年 月 日</p> <p style="text-align: right;">瀬戸内市長 印</p>

（裏面）

<p style="text-align: center;">空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）</p> <p>第9条（略）</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
--

様式第 2 号の 2 (第 3 条の 2 関係)

第 号
年 月 日

住 所
氏 名 様

瀬戸内市長

特定空家等認定通知書

あなたが所有又は管理する下記空家等は、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 2 条第 2 項に定める「特定空家等」に該当する状況にあると認められますので、その旨を通知します。

なお、この文書における空家等の所有又は管理状況について事実と異なる場合や、既に何らかの措置を講じている場合は、ご連絡くださいますようお願いいたします。

記

1. 対象となる特定空家等
(所在地)

(所有者等の住所及び氏名)

2. 特定空家等と認められる理由

3. 連絡先

様式第3号（第4条関係）

第 号
年 月 日

様

瀬戸内市長 印

勸 告 書

あなたの所有し、又は管理する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところですが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第22条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用 途

所有者住所

所有者氏名

2. 勧告に係る措置の内容

3. 勧告に至った事由

4. 勧告の担当者

5. 措置の期限 年 月 日

- ・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第22条第3項の規定に基づき、当該措置を命ずることがあります。

様式第4号（第5条関係）

第 号
年 月 日

様

瀬戸内市長 印

命 令 書

あなたの所有し、又は管理する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け第 号により、あなたに対して法第22条第2項の規定に基づく勧告をしましたが、現在に至っても通知した措置がなされていません。

については、下記のとおり法第22条第3項の規定に基づき、措置をとることを命令します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用 途

所有者住所

所有者氏名

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 命令の担当者

担当者：

連絡先：

5. 措置の期限

年 月 日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- ・本命令に違反した場合は、法第30条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料を科せられます。

・上記5の期限までに上記2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期限までに完了する見込みがないときは、法第22条第9項の規定

に基づき、当該措置について行政代執行の手続きに移行することがあります。

[教示]

1. この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、瀬戸内市長に対して審査請求をすることができます。
2. この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、瀬戸内市を被告として（訴訟において瀬戸内市を代表する者は瀬戸内市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
3. ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

第 号
年 月 日

様

瀬戸内市長 印

意見陳述機会付与通知書

あなたの所有し、又は管理する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、 年 月 日付け第 号により、あなたに対して必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合は、法第22条第3項の規定に基づきその勧告に基づく措置をとることを命ずることになりますが、法第22条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、瀬戸内市長に対し、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できる旨、申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用 途

所有者住所

所有者氏名

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

担当者： 宛

送付先：瀬戸内市邑久町尾張300番地1

連絡先：

5. 意見書の提出期限 年 月 日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

様式第6号（第6条関係）

年 月 日

瀬戸内市長 様

住所
氏名



意 見 書

年 月 日付け第 号により勧告を受けた内容に関する意見は、下記のとおり
です。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用 途

所有者住所

所有者氏名

2. 意見の内容

様式第7号（第7条関係）

年 月 日

瀬戸内市長 様

住所
氏名



公開意見聴取請求書

年 月 日付け第 号により勧告を受けた内容に関して、公開による意見の
聴取を請求します。

様式第8号（第8条関係）

第 号
年 月 日

様

瀬戸内市長 印

戒 告 書

年 月 日付け第 号により、あなたに対して下記に示す措置をとるよう命じました。

この命令を 年 月 日までに履行しないときは、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22条第9項の規定に基づき、当該措置の代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

- (1)所在地
- (2)用 途
- (3)構 造
- (4)規 模
- (5)所有者住所
- (6)所有者氏名

2. 措置の内容

[教示]

- 1. この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、瀬戸内市長に対して審査請求をすることができます。
- 2. この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、瀬戸内市を被告として（訴訟において瀬戸内市を代表する者は瀬戸内市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する

裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。

3. ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

様式第9号（第8条関係）

第 号
年 月 日

様

瀬戸内市長 印

代 執 行 令 書

年 月 日付け第 号により、あなたに対して 年 月 日までに措置するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでした。

よって、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22条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定によりその旨通知します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. 対象となる特定空家等

- (1)所在地
- (2)用 途
- (3)構 造
- (4)規 模
- (5)所有者住所
- (6)所有者氏名

2. 代執行の内容

3. 代執行の時期 年 月 日から 年 月 日

4. 執行責任者 責任者：
連絡先：

5. 代執行に要する費用の概算見積額
約 円

[教示]

1. この処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、瀬戸内市長に対して審査請求をすることができます。
2. この処分については、上記1の審査請求のほか、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、瀬戸内市を被告として（訴訟において瀬戸内市を代表する者は瀬戸内市長となります。）、処分の取消しの訴えを提起することができます。なお、上記1の審査請求をした場合には、処分の取消しの訴えは、その審査請求に対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に提起することができます。
3. ただし、上記の期間が経過する前に、この処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した場合は、審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。なお、正当な理由があるときは、上記の期間やこの処分（審査請求をした場合には、その審査請求に対する裁決）があった日の翌日から起算して1年を経過した後であっても審査請求をすることや処分の取消しの訴えを提起することが認められる場合があります。

第 号
年 月 日

様

瀬戸内市長 印

応急措置実施通知書

あなたの所有し、又は管理する下記空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところですが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、周辺の危険な状態を回避するため必要な応急措置を下記のとおり講じたことを、瀬戸内市空家等の適正管理に関する規則第9条第1項の規定によりその旨通知します。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地

用 途

所有者住所

所有者氏名

2. 応急措置の内容

3. 措置に至った事由

4. 措置に要した費用額 円

5. 措置の責任者 責任者：
連絡先：

様式第11号（第9条関係）

第 年 月 日 号

様

瀬戸内市長 印

応急措置費用督促状

年 月 日付け第 号により通知した、応急措置に要した費用を下記のとおり督促しますので、至急納付してください。

記

- 1. 応急措置実施日 年 月 日
- 2. 費用納期限 年 月 日
- 3. 請求督促額 円
- 4. 問合先 責任者：
連絡先：

瀬戸内市空家等対策計画（第2期）

令和4年3月 初版

令和6年3月 改定

発 行 岡山県瀬戸内市
〒701-4292 瀬戸内市邑久町尾張 300 番地 1
TEL 0869-22-1111（代表）

編 集 瀬戸内市総務部危機管理課
TEL 0869-22-3904（直通）