

新見市空家等対策計画

平成 30 年 3 月

新 見 市

目次

第1章 計画の趣旨	- 1 -
1 計画策定の目的	- 1 -
2 計画の位置付け	- 2 -
3 計画期間	- 3 -
4 計画対象	- 3 -
第2章 本市の現状	- 4 -
1 人口等の推移	- 4 -
2 集落の状況	- 5 -
3 出生数の推移	- 6 -
4 空家の推移	- 6 -
5 建築確認申請状況	- 7 -
6 空家等実態調査	- 8 -
第3章 空家等対策に関する方針	- 14 -
1 基本理念	- 14 -
2 対策の方向性	- 15 -
3 国の住宅に関する制度の動向	- 16 -
4 政策展開	- 17 -
第4章 特定空家等の扱い	- 23 -
1 事前調査・事前指導等	- 23 -
2 特定空家等判断	- 23 -
3 行政措置	- 24 -
第5章 推進体制	- 25 -
1 空家対策協議会	- 25 -
2 市内推進体制	- 25 -
3 相談に対する対応	- 26 -
4 計画実現に向けて	- 27 -
参考資料	- 28 -
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	- 28 -
2 新見市空家等の適正な管理に関する条例	- 33 -

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の目的

本市においては、全国的な傾向と同様に、過疎化、少子高齢化や住宅ストックの余剰等の社会的情勢を背景に、「空家等」は増加傾向にあります。

特に、適切な管理が行われず放置されている状態の空家等は、建物の倒壊や放火などの「防災」上の問題、不審者の侵入などの「防犯」上の問題、雑草繁茂やごみの投棄による異臭、害虫の発生などの「環境衛生」上の問題、建物の破損・腐食や樹木の繁茂等による「景観」上の問題など、多岐にわたる問題が生じ、市民に様々な影響を及ぼし、良好な生活環境や住環境を脅かすものとなっていることから、早期の解決を求める声が多くなっています。

しかしながら、管理不全となる空家等であっても、個人所有の財産であるため行政の管理権限が及ばないことや、長年相続が放棄されたため所有者の特定が困難であるなど、様々な要因により解決が困難なものが存在します。

このようなことが全国的に問題になっていることから、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が施行されたところであり、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための「空家等対策計画」の作成や空家等に対する必要な措置を講ずることが市町村に求められています。

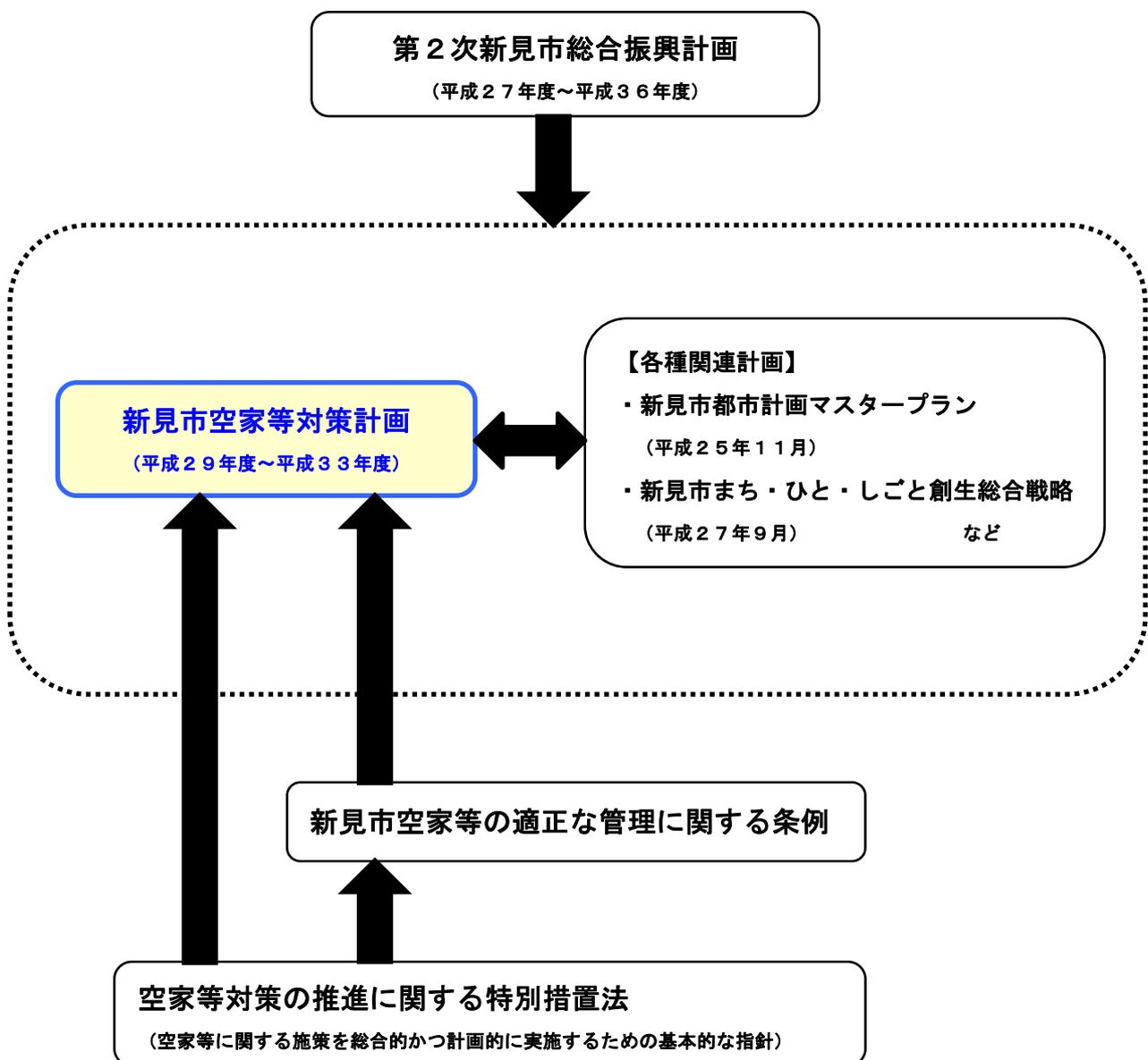
本市においても平成29年3月に「新見市空家等の適正な管理に関する条例」の制定など、空家等の発生抑制や管理不全の解消促進、さらには解決が困難な事案への対応検討などに取り組んできたところです。

これらの背景と課題を踏まえ、市民等と連携・協力を図りながら、管理不全な空家等の発生抑制や解消とともに、有効活用を促進する事業等に取り組むことで、市民等の良好な生活環境の保全と安全で安心して魅力ある地域社会の実現を目指し、本市に住み続けたい、住んでみたいと思える良好な住環境の維持・形成に寄与するため、「新見市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本指針（平成27年総務省・国土交通省告示第1号「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」）に即して定めたものです。

本計画については、本市の最上位計画である「第2次新見市総合振興計画」を上位計画とし、「新見市都市計画マスタープラン」、「新見市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、その他の関連計画と整合性を図りながら、空家等に関する対策の基本的な指針となるものとして位置付けます。



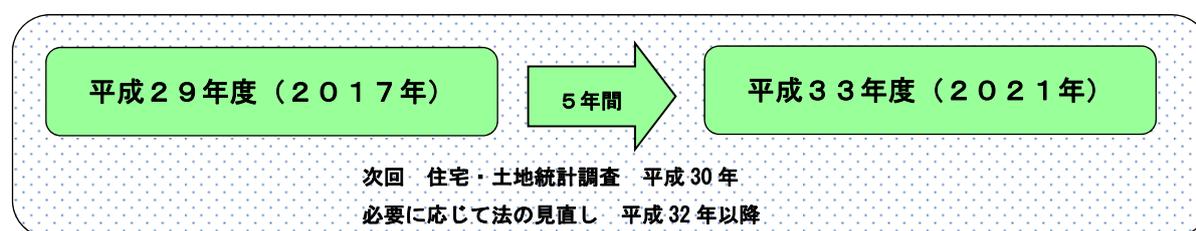
3 計画期間

本計画の計画期間は、空家法附則第2項において「政府は、この法律の施行後5年^{※1}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。」と記載されていることや、5年ごとに実施される国の住宅・土地に関する調査^{※2}における空家の動向等を考慮し、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

なお、国の動向、社会経済情勢等の変化を踏まえ、計画期間内であっても必要に応じ適宜見直しを行います。

※1：平成27年2月（一部5月）施行のため、最短で平成32（2020）年

※2：本計画期間中は平成30（2018）年に実施予定



4 計画対象

（1）空家の種類

本計画において対象とする「空家等」とは、空家法第2条第1項に規定する「空家等」（同条第2項に規定する「特定空家等」を含む。）とします。

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（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つ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。

（2）対象地区

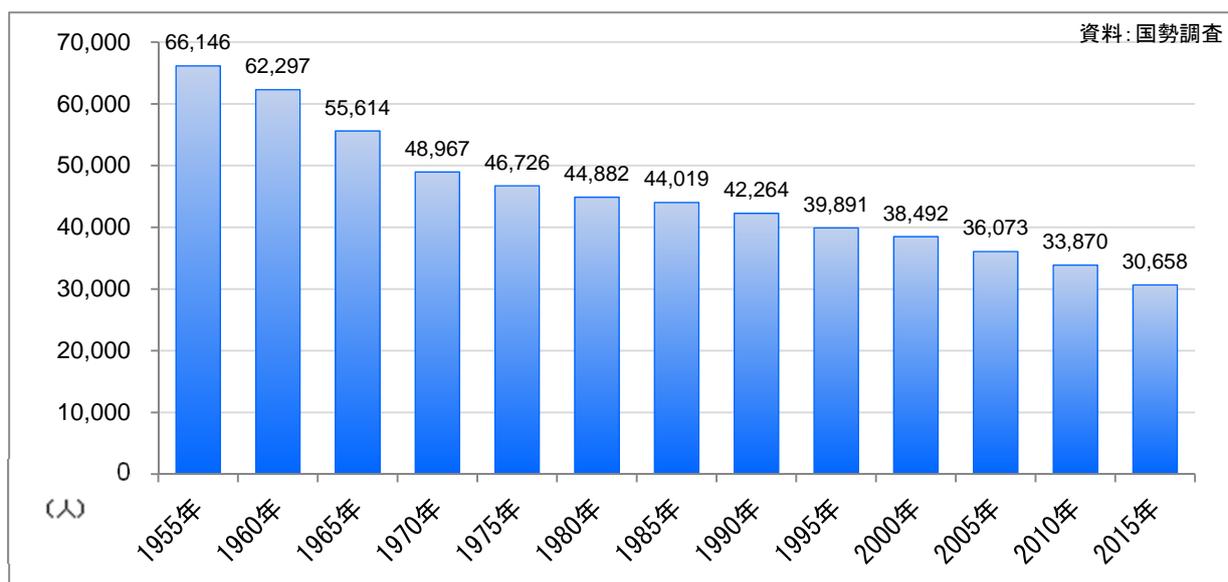
本市において、近隣住民の良好な生活環境や安全安心を脅かす管理不全な空家・空地の解消は、全市域に及ぶ課題であることを踏まえ、計画の対象地区は市内全域とします。

第2章 本市の現状

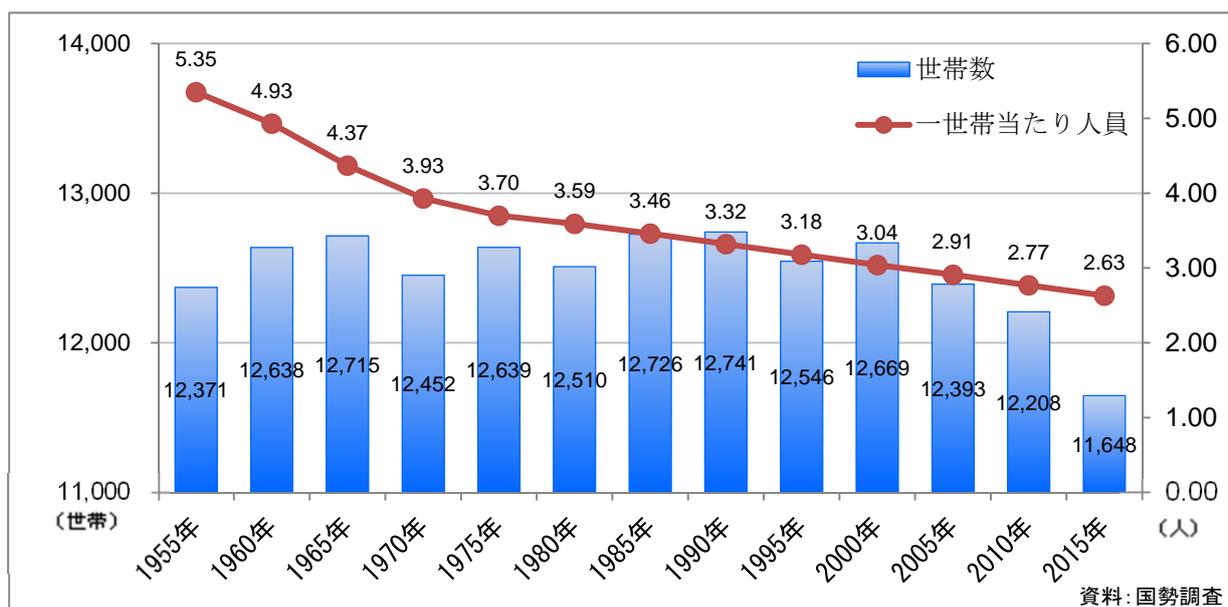
1 人口等の推移

本市の人口は昭和30年（1955年）をピークに減少に転じ、現在まで減少を続けています。減少傾向は今後も続くと思われ、新見市まち・ひと・しごと創生総合戦略の将来人口の推計では平成72年（2060年）時点において人口総数15,092人になると推計されています。

（1）総人口の推移

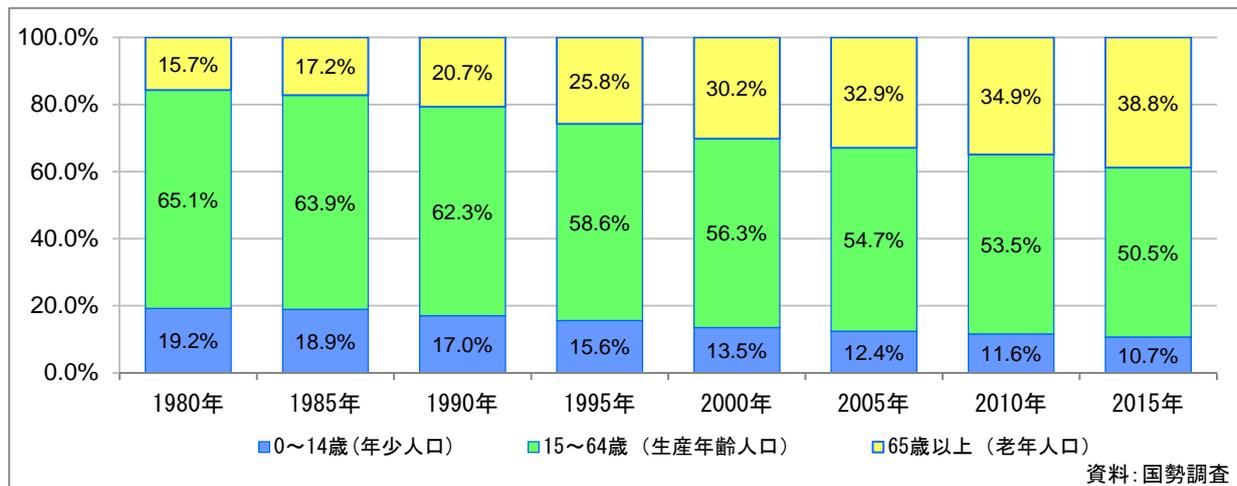


（2）世帯数、世帯人員の推移



(3) 年齢3区分別人口構成比の推移

年齢3区分別の人口構成比の推移では、昭和55年(1980年)時点で全体の15.7%であった高齢化率(65歳以上人口が総人口に占める割合)が、平成27年(2015年)には38.8%と、急速に本市の高齢化が進んでいることがうかがえます。



2 集落の状況

本市の地区ごとの限界的集落、危機的集落の状況は下表のとおりになっており、限界的集落は前年から19地区、危機的集落は2地区増加しており、今後も増えていくと考えられます。

平成29年11月30日現在

支局名	集落数	限界的集落		危機的集落	
		集落数	割合	集落数	割合
新見	566	182	32.2%	48	8.5%
大佐	71	22	31.0%	6	8.5%
神郷	60	26	43.3%	2	3.3%
哲多	66	14	21.2%	1	1.5%
哲西	67	25	37.3%	1	1.5%
合計	830	269	32.4%	58	7.0%

※住民基本台帳から集計

限界的集落：集落内の高齢化率(65歳以上)が50%以上、かつ世帯数19戸以下
 危機的集落：集落内の高齢化率(65歳以上)が70%以上、かつ世帯数9戸以下

3 出生数の推移

本市の出生数は下表のとおり減少傾向になっており、転出超過の社会減だけでなく、人口の自然減が続いており、過疎化に拍車をかけています。

	(単位:人)					
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度(見込)
出生数	194	193	167	177	165	132

※住民基本台帳から集計

4 空家の推移

住宅・土地統計調査によると、本市の空家については、平成10年(1998年)に約1,420件(空家率:15.1%)であったものが、平成25年(2013年)に約2,470件(空家率:17.3%)と、この15年で1,050件増加しています。

平成25年(2013年)の本市の空家率は17.3%で、全国平均の13.5%、岡山県平均の15.8%を上回っており、本市の空家率が高い状況がうかがえます。

◆新見市の住宅総数、空家数、空家率の推移

	1998年	2003年	2008年	2013年
住宅総数(戸)	9,730	10,040	14,370	14,240
空家数(戸)	1,420	1,850	2,470	2,470
空家率(%)	14.6	18.4	17.2	17.3

資料:住宅・土地統計調査

◆新見市の住宅総数に対する空家率の推移

	1998年	2003年	2008年	2013年
全 国	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
岡 山 県	13.2%	13.0%	14.8%	15.8%
新 見 市	14.6%	18.4%	17.2%	17.3%

資料:住宅・土地統計調査

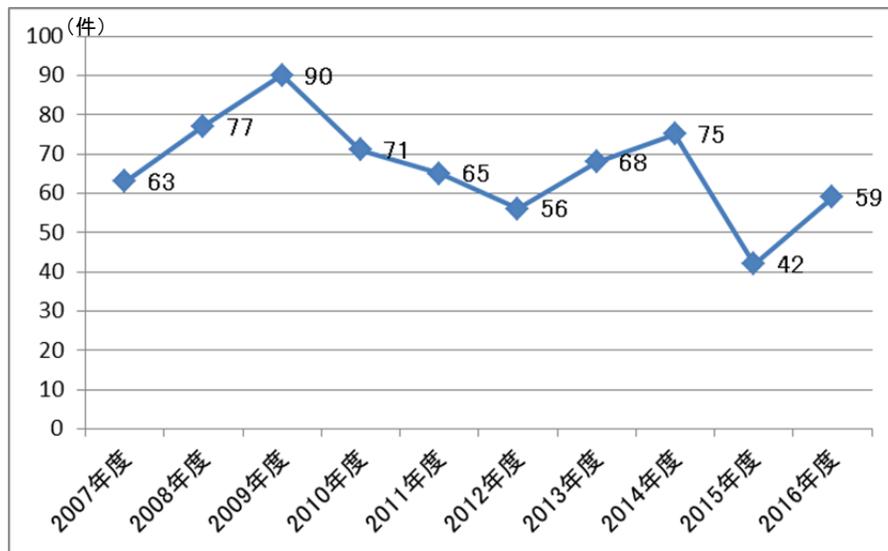
5 建築確認申請状況

本市の2007年度から2016年度の市内に建築された建築物の建築確認申請に伴う確認済証交付件数は下表のとおりになっており、10年間の平均は67件となっています。

◆新見市の確認済証交付件数

(単位：件)

2007年度	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
63	77	90	71	65	56	68	75	42	59



このように建築物が増加する中、前述のような人口減少が進んだ場合、空家の増加につながることを懸念されます。

6 空家等実態調査

(1) 調査の概要

平成 25 年（2013 年）に行われた住宅・土地統計調査によると、本市の空家総数は 2,470 戸（空家率：17.3%）となっていますが、実際の本市における空家の実態把握や対策を検討する基礎資料とするため、平成 28 年度に外部委託により空家の実態調査を実施しました。

1) 対象区域等

市内全域における全ての建築物

2) 調査期間

平成 28 年 7 月～平成 29 年 3 月

3) 調査概要

市内全域の全ての建築物に対し、外観目視による現地調査を実施し、空家の判定基準は以下に基づくものとした。これらの基準をもとに総合的に判断し空家の特定を行った。

また、必要に応じて、近隣住民からの情報も参考とした。

・郵便受けにチラシや郵便物等が大量に溜まっている。
・窓ガラスが割れたままになっている。
・カーテンや家具がない。
・門から玄関まで雑草の繁茂や放置物があるなど、出入りしている様子がない。
・売却や賃貸物件の表示がある。
・表札がない。
・電気メーターが動いていない、取り外されている。
・敷地内にごみ等の不法投棄がみられる。

空家として特定されたものについては、以下の情報について取得し、データベース化の元となるものとした。

所在地情報	住所、位置座標（世界測地系、緯度・経度）、住宅地図帳記載位置
建築物情報	建築物名称（個人宅名称含む）、建築物用途（戸建住宅・長屋住宅・店舗等）、建築物階数、長屋住宅等の総戸数
景観情報	門柱及び塀の損傷、傾きの有無、雑草の繁茂の有無、立木の腐朽又は倒壊の有無、近隣道路へのはみ出しの有無、ゴミ等の放置又は不法投棄の有無、小動物の棲家の有無
その他	写真データ（近景・遠景）

4) 調査項目

現地調査では、下記調査票を基に調査を行った。

空 き 家 現 地 調 査 票											
1. 基本情報											
①	整理番号		地図番号		調査年月日		調査員				
②	所在地										
③	所有者	氏名				住所					
	(納税)管理者	氏名				住所					
④	規模等	建築年			年					写真	
		用途	<input type="checkbox"/>	住居	<input type="checkbox"/>	併用住宅	<input type="checkbox"/>	その他 ()			
		構造	<input type="checkbox"/>	木造	<input type="checkbox"/>	非木造	<input type="checkbox"/>	その他 ()			
		階層	<input type="checkbox"/>	1階建	<input type="checkbox"/>	2階建	<input type="checkbox"/>	3階建	<input type="checkbox"/>		その他 ()
		建て方	<input type="checkbox"/>	戸建	<input type="checkbox"/>	長屋	<input type="checkbox"/>	その他 ()			
		駐車場	<input type="checkbox"/>	有り	<input type="checkbox"/>	無し	<input type="checkbox"/>				
	接道状況	前面道路幅員				m					
⑤	抽出根拠	<input type="checkbox"/>	民生委員情報	<input type="checkbox"/>	自治会情報	<input type="checkbox"/>	その他 ()				
2. 空き家判定調査項目											
判定 指標	外 観	<input type="checkbox"/>	廃屋風	<input type="checkbox"/>	住人の気配がない	<input type="checkbox"/>	判断できない				
	表 札	<input type="checkbox"/>	無	<input type="checkbox"/>	有(氏名:)	<input type="checkbox"/>	確認できない(有るが文字不明等)				
	雨 戸	<input type="checkbox"/>	無	<input type="checkbox"/>	一部締切り	<input type="checkbox"/>	締切り無し				
	郵便受け	<input type="checkbox"/>	溜まっている	<input type="checkbox"/>	溜まっていない	<input type="checkbox"/>	ふさがれている				
		<input type="checkbox"/>	郵便受けがない								
	電気メーター	<input type="checkbox"/>	作動	<input type="checkbox"/>	停止	<input type="checkbox"/>	確認できない				
	ガスメーター	<input type="checkbox"/>	作動	<input type="checkbox"/>	停止	<input type="checkbox"/>	確認できない				
	売貸表示	<input type="checkbox"/>	無	<input type="checkbox"/>	有(業者名:)	連絡先: ()					
	生活サイン	<input type="checkbox"/>	無	<input type="checkbox"/>	有(理由:)						
	その他	<input type="checkbox"/>	無	<input type="checkbox"/>	有()						
判定結果		<input type="checkbox"/>	空き家	<input type="checkbox"/>	居住中(使用中)	<input type="checkbox"/>	不明				
3. 管理不全な状態の基礎調査項目(外観目視)											
		A			B			C		写真	
危険性	建 物	<input type="checkbox"/>	傾斜なし	<input type="checkbox"/>	軽度の傾斜あり	<input type="checkbox"/>	著しい傾斜あり				
	屋根・軒	<input type="checkbox"/>	問題なし	<input type="checkbox"/>	一部不陸又は破損あり	<input type="checkbox"/>	全体的に不陸又は破損あり				
	外 壁	<input type="checkbox"/>	問題なし	<input type="checkbox"/>	一部不陸又は破損あり	<input type="checkbox"/>	全体的に剥離又は破損あり				
	建物の外壁(屋根・外壁等)	<input type="checkbox"/>	問題なし	<input type="checkbox"/>	敷地内に剥落あり	<input type="checkbox"/>	敷地外に剥落している				
	門又は塀	<input type="checkbox"/>	問題なし(無い場合含む)	<input type="checkbox"/>	敷地内に傾斜している	<input type="checkbox"/>	敷地外に傾斜している				
	その他()	<input type="checkbox"/>	問題なし	<input type="checkbox"/>	一部破損あり	<input type="checkbox"/>	著しい破損あり				
衛 生	不燃物の放置(生ごみ等)	<input type="checkbox"/>	問題なし	<input type="checkbox"/>	一部放置あり	<input type="checkbox"/>	大量の放置あり				
	可燃ゴミ・資材の散乱	<input type="checkbox"/>	問題なし	<input type="checkbox"/>	建物内部	<input type="checkbox"/>	建物内部				
		<input type="checkbox"/>	問題なし	<input type="checkbox"/>	敷地内	<input type="checkbox"/>	敷地内				
	汚物等の臭気	<input type="checkbox"/>	問題なし	<input type="checkbox"/>	一部散乱している	<input type="checkbox"/>	全体的(大量)に散乱している				
生 活	立木・雑草の繁茂	<input type="checkbox"/>	問題なし(手入れあり)	<input type="checkbox"/>	手入れなし	<input type="checkbox"/>	手入れなしで越境している				
	動物等の住みつき	<input type="checkbox"/>	問題なし(発生していない)	<input type="checkbox"/>	ふん尿等の形跡あり	<input type="checkbox"/>	動物等が住みついている				
防 音	外壁・開口部	<input type="checkbox"/>	問題なし	<input type="checkbox"/>	一部破損又は開放	<input type="checkbox"/>	大きく破損し開放している				
総合判定		<input type="checkbox"/>	A (問題なし)	<input type="checkbox"/>	B (注意)	<input type="checkbox"/>	C (危険)				
総合判定基準					コメント欄						
A:各項目で全てAである											
B:各項目でAとBのみであり、Bは2件以下のもの											
C:各項目にCがある場合又は、Bが3つ以上ある場合											

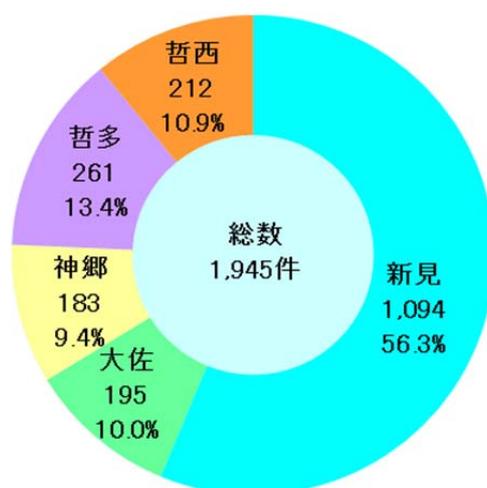
(2) 調査の結果

現地調査の結果、本市の建築物総数 12,090 件のうち、16.1%の 1,945 件を推定空家等と抽出しました。この値は全国平均 13.5%、岡山県平均 15.8%を超えており、本市の空家率が高いことがわかります。

新見、大佐、神郷、哲多、哲西の 5 支局管内の区分による、平成 29 年 3 月末現在の空家件数は下記のようになっており、神郷地区、哲多地区、哲西地区が 20%前後と 5 件に 1 件が空家という、非常に高い空家率となっています。

◆新見市空家調査結果

支局名	建築物 総数	空家 件数	空家率
新 見	7,618	1,094	14.4%
大 佐	1,215	195	16.0%
神 郷	832	183	22.0%
哲 多	1,317	261	19.8%
哲 西	1,108	212	19.1%
総 計	12,090	1,945	16.1%



(3) 状態による区分

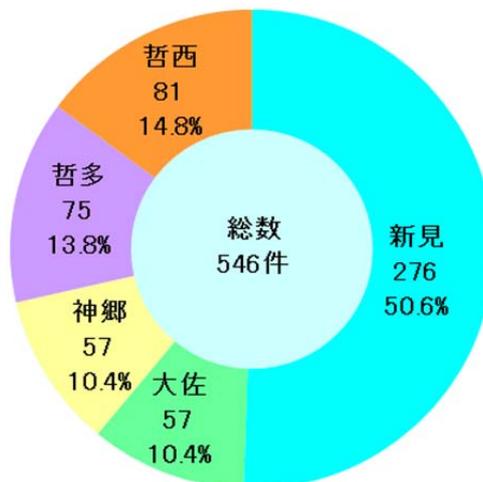
空家には、老朽・腐朽が激しく倒壊等の危険性があり、また、衛生上・景観上支障となるような特定空家等（空家法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。）と認めて、補修や除却（解体）等の指導等を行うべきものと、利活用を促進していくべきもの等があります。

これらを念頭に、収集した空家のデータを下表のとおりAからEまでの5つに区分しました。

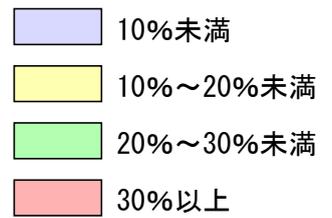
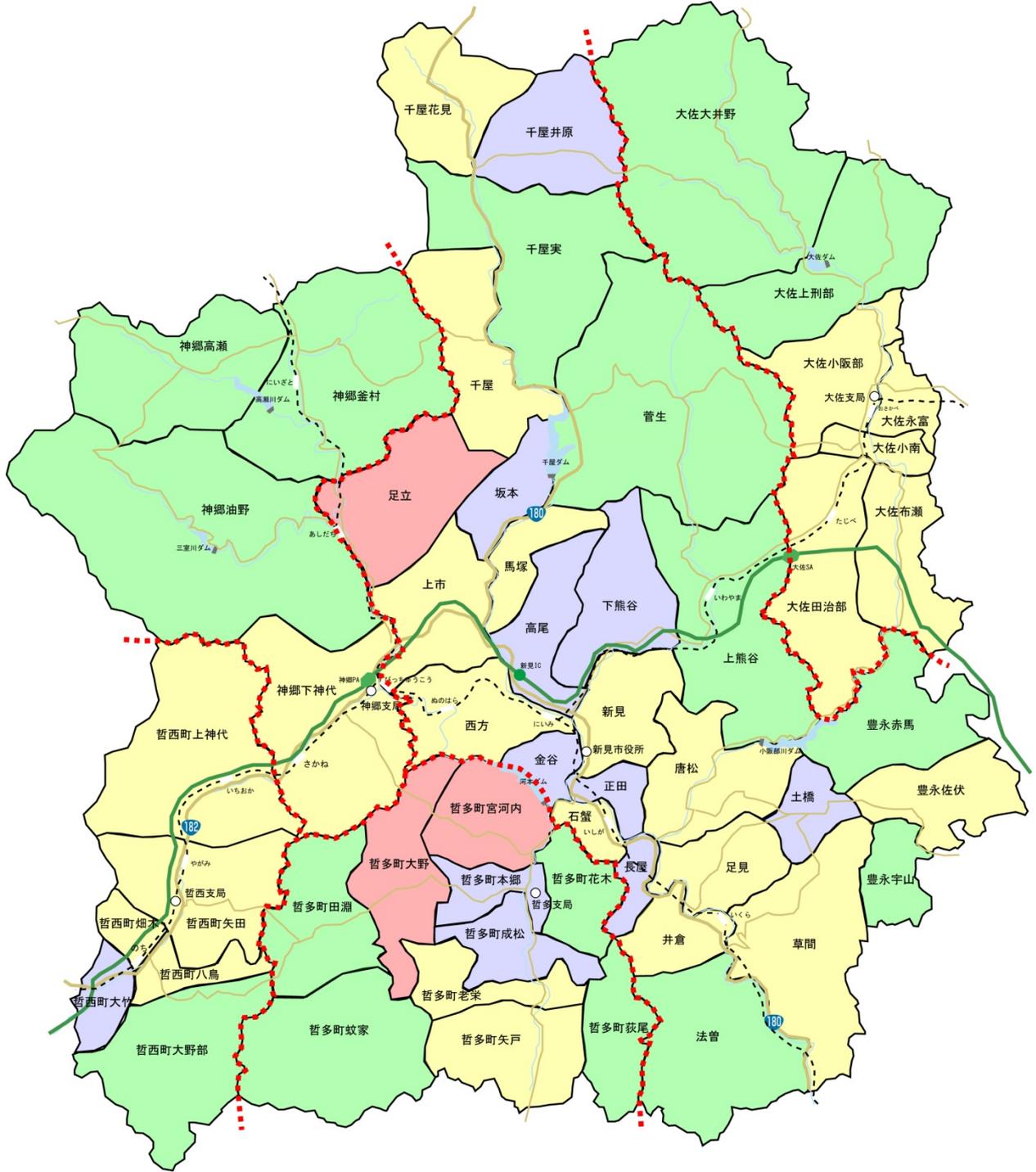
区 分	基 準	備 考
A	所有者不明であるが、修繕なしで利活用可能と思われる空家	
B	かなり手を加えれば利活用可能と思われる空家	
C	老朽・腐朽がかなり進み利活用は困難と思われる空家	特定空家相当
D	判定不能（山間部等で調査できない）	
E	管理されている空家	

上記 A～E 区分の判断については、現場での外観目視により行い、その結果については次のとおりです。

支局名	建築物 総数	総 合 判 定					空家 総数	A～D 空家件数	状態C・D 空家件数
		A	B	C	D	E			
新 見	7,618	4	62	172	38	818	1,094	276	210
大 佐	1,215	1	10	38	8	138	195	57	46
神 郷	832	0	25	29	3	126	183	57	32
哲 多	1,317	0	29	40	6	186	261	75	46
哲 西	1,108	0	18	58	5	131	212	81	63
総 計	12,090	5	144	337	60	1,399	1,945	546	397



(4) 地区別の空家状況



第3章 空家等対策に関する方針

1 基本理念

空家等は、そのまま放置すると管理不全により地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど防災や衛生の面で、社会的な問題へと発展していきます。そのため、所有者、地域、行政が主体的にこの課題に取り組む必要があります。本市は次の基本理念により空家等対策を実施します。

○新見市の空家等対策基本理念

空家等対策は、空家等がもたらす問題の解消に向け、空家等の管理を所有者等が自ら適切に行うことを前提としつつ、安全でうるおいのある住環境の整備及び地域の活性化を図る観点により、関係機関等と連携し増加の抑制、活用、措置等総合的に取り組みます。

下記に、計画を推進していく上で、3つの基本理念を掲げます。

【空家等の発生・増加を抑制する】

住まいとして住宅を使用しているときから、所有者等に対して「空家等」としないための予防対策を講じることや、空家等となった場合でも「腐朽破損を進行させない」ための対応方策に取り組みます。

【適切に管理されていない空家等の解消を促進する】

空家等は、行政の管理権限の及ばない個人（私人）の財産であることから、所有者等に対する指導等の徹底を図るとともに、自主的な管理を促進する支援事業や民間事業者等との連携事業など、効果的な適正管理を促進する対応方策に取り組みます。

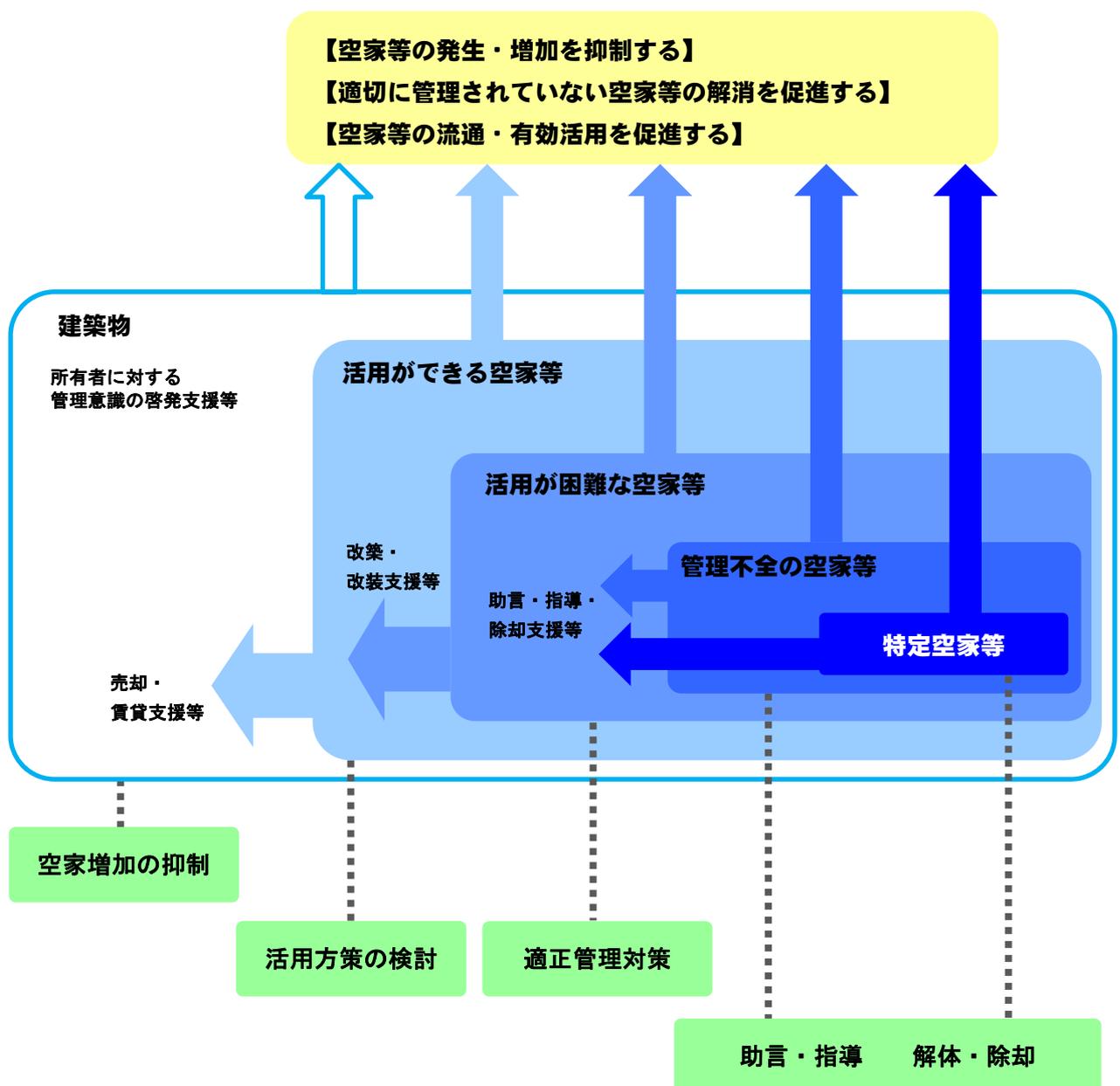
【空家等の流通・有効活用を促進する】

空家等は、所有者の資産であるとともに新たに人が住むきっかけをつくる「まちの資源」です。また、地域の課題解決につながる多面的な活用が期待される「まちの資源」としても捉えていき、市場での流通促進や空家再生、空家除却後の跡地の活用など、有効な利活用を促進する対応方策に取り組みます。

2 対策の方向性

空家等には、利用の実態や老朽度により以下のようないくつかのステージがあります。適切な活用により、定住化の促進など地域の活力につながる有効な資源ともなり得るため、空家を解体することのみではなく、それぞれのステージに応じた対策を行い、その程度にあわせてより良い方向へ誘導していくことが望ましいと考えます。

◆対策の方向性



3 国の住宅に関する制度の動向

(1) 住生活基本計画の改定（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）

国の住生活をめぐる現状と今後 10 年の課題に対応するため住生活基本計画が改定されました。この計画では、今後の課題として、少子高齢化及び人口減少が急速に進展（高齢化社会問題）すること、世帯数減少による空家増加（空家問題）等厳しい状況が示され、以下の目標を掲げています。

- ① 結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現
- ② 高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現
- ③ 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保
（住宅確保要配慮者が、安心して暮らせる住宅を確保できる環境を実現）
- ④ 住宅すざろくを超える新たな住宅循環システムの構築
（価値が低下せず、魅力が市場で評価され、流通することにより、資産として次世代に承継されていく流れ）
- ⑤ 建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新
- ⑥ 急増する空家の活用・除却の推進
（利活用、計画的な解体・撤去を推進し、増加を抑制）
- ⑦ 強い経済の実現に貢献する住生活産業の成長
（住生活に関連する新しいビジネスを成長させ、居住者の利便性の向上に貢献）
- ⑧ 住宅地の魅力の維持・向上
（地域の特性に応じて、居住環境やコミュニティをより豊かなものにする）

(2) 平成 28 年度の税制改正大綱

平成 27 年 12 月に閣議決定した税制改正のうち、空家等に関わる内容として以下の 2 項目が挙げられます。

- 1) 空家等を売却した際の譲渡所得の特別控除の導入
相続により生じた空家等であって旧耐震基準しか満たしていないものに関し、相続人が必要な耐震改修又は除却を行った上で家屋又は土地を売却した場合の譲渡所得について特別控除（3,000 万円）を導入
- 2) 三世代同居に対応した住宅リフォームに係る税額控除制度の導入
三世代同居に対応した住宅リフォームに関し、借入金を利用してリフォームを行った場合や自己資金でリフォームを行った場合の税額控除制度を導入（借入金：住宅借入金等の年末残高の 1～2%、自己資金：標準的な工事費用相当額の 10%）

今後も、国の新たな住宅に関する補助制度や、税の控除制度が創設されることが考えられることから、住民周知を行い住宅流通の活性化に繋げていく必要があります。

4 政策展開

基本理念に基づく施策のもと、行政における既存事業や補助事業等の取組のほか、民間事業者等と連携した空家等対策に取り組みます。

【空家等の発生・増加を抑制する】

(1) 所有者による管理が原則

空家等の所有者等は、管理責任があることから、空家等がもたらす問題に自ら対処することが原則です。市では、法令等による責務等に加え、次に掲げる事項を所有者等に求めることとします。

1) 所有者等に求める責務

自ら利用する見込みがない空家等を、第三者への賃貸、譲渡等により有効に活用するよう促します。

2) 法令等による責務等

法令等	責務等内容	
空家法第3条	空家等の所有者又は管理者（所有者等）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ものとする。	
建築基準法 第8条	建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。	
民法	第233条	隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。
	第709条	故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。
	第717条	土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。
失火責任法	民法第709条の規定は失火の場合には之を適用せず。但し失火者に重大なる過失ありたるときは此の限りに在らず。	

3) 所有者への情報提供

空家等の所有者等の中には、市内在住者でないことや、自己が所有者等である認識がないことなどから、空家等の現状、周辺に与える影響や自己の責務などを把握していない事例が見受けられます。そのため、市は、所有者等に次に掲げる情報を提供し、空家等の活用や適切な管理を促します。

① 所有者等の責務

前項に掲げる「所有者等の責務」を説明します。

② 空家等の状況

空家等の位置図、外観写真など外観調査結果の内容を通知します。

③ 空家等が及ぼす周辺への影響

空家等が周辺に及ぼす影響や、危険度合を説明します。

④ 制度等

特定空家等となった場合の行政の措置（勧告により土地に掛かる税の特例の解除など。）を説明します。

(2) 管理不全予防対策

取 組	内 容
所有者等に対する管理意識の啓発	固定資産税納税通知書の活用 ・固定資産税納税通知書を活用し、空き家情報バンク制度等案内を行い発生抑制に係る所有者等への啓発活動の充実に取り組む。
	多様な媒体による広報活動の検討 ・所有者や活用希望者の属性（年齢・居住地等）に応じた広報活動を検討する。 ・官民連携による所有者等支援事業の周知を検討する。
空家の発生を抑制する取組の推進	住宅改修補助事業 ・住宅（今後住む予定の空家を含む）の改修工事（バリアフリー化等）に要する費用の一部を補助する。
	木造住宅耐震診断補助事業 ・住宅（今後住む予定の空家を含む）の耐震診断等に要する費用の一部を補助する。
	木造住宅耐震改修補助事業 ・住宅（今後住む予定の空家を含む）の耐震改修に要する費用の一部を補助する。

【適切に管理されていない空家等の解消を促進する】

(1) 適正管理対策

取 組	内 容
空家の実態の把握	空家実態調査の実施 ・本市における空家の実態把握や対策を検討する基礎資料とするため、市内全域を調査対象とし、実態調査を実施する。 (平成28年度実施)
所有者等に対する適正な維持管理の指導	空家法や条例に基づく措置 ・市が定める「処分基準」に該当する特定空家等又は空地の所有者等に対して、空家法や空家等条例に基づく指導・命令等を実施する。
所有者等の特定が難しい事案への対応	財産管理制度の活用 ・相続人不存在若しくは不在者であって、危険な状態等を解消するためにやむを得ないと認められる場合に限り、市が利害関係人となって家庭裁判所に「財産管理人」の選任申立てを行う。
	成年後見制度等の適用検討 ・所有者に判断能力がない場合や空家法等では対応が難しい事案の場合に、関係法令に基づく成年後見制度や事務管理の適用を検討する。

(2) 地域の取組促進対策

取 組	内 容
地域の実情に応じた主体的な活動の促進	応急措置補助事業 ・空家等について、地域の住民等に危害を及ぼす等の危険な状態を回避するために必要な措置を行うための支援を行う。
	地域内の空家対策を支援する協力事業者の紹介 ・空家等の活用を検討する所有者や地域活動団体に対し、改修等の技術的なアドバイスや、支援する協力事業者や団体を紹介する。

(3) 支援対策

取 組	内 容
所有者に対する 支援事業の推進	空家等適正管理支援事業（除却） ・危険な状態にある老朽化した空家の除却に要する費用の一部を補助する。
	相続や管理、売買に係る協力事業者の紹介 ・所有者等からの空家等の相続や維持管理、売買に関する相談内容に対して、協力事業者を紹介する。
	経済的負担困難者への支援の検討 ・危険な状態の改善の意思があっても、経済的事情により対応が困難な所有者に対し、売買等の促進（市場への流通や寄附の相談など）について検討する。

【空家等の流通・有効活用を促進する】

空家に限らず、不動産は、利便性が高く多くの人々が訪れやすい場所であれば、活用が可能であり、訪れる人が少なければ用途を考える必要があります。

空家活用法を「収益性」「公益性」「社会性」の3つの分類で考えます。

(1) 「収益性」～収益の上がる活用

過疎化が進む本市では、収益性の上がる活用を行うことは非常に難しいと考えられます。しかしながら、住宅、シェアハウス、オフィス、シェアオフィス、カフェ、レストラン、雑貨店、ギャラリー、アトリエ、教室、旅館などさまざまな利活用の方法があります。

また、事例ができること、次に続きやすいことからモデル事業として利活用を検討します。

(2) 「公益性」～活用できるが収益は上がらない社会貢献型

社会貢献を目標とするもので、自立支援の目的で可能な限り住み慣れた地域で自分らしい暮らしを最後まで続けることが出来るよう、地域の包括的な支援・サービス提供体制を整え、空家を含めた既存建物を活用することも検討します。

(3) 「社会性」～過疎化社会での活用

1960年代後半からの高度経済成長期以降、地方から都市部へと働く人々が流出して、中山間地域では過疎化が進み、活力低下が深刻な問題となっています。本市でもこの傾向が非常に強くなっています。

しかし、最近ではライフスタイルの変化や価値観の多様化で、農村地域での“ゆとりある生活”や、豊かで美しい自然空間の“やすらぎ”などを求める人も増えています。

そのため、都市部からI J Uターンで移住しやすい環境を整え、従来から暮らす人々と三位一体となって協力しながら里山保全に取り組めるよう体制を構築する必要があります。

◆定住に向けた対策

取 組	内 容
定住者確保対策	<p>移住者拠点施設整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・移住希望者の「移」「職」「住」を包括的にサポートする体制を整備する。 →平成 29 年 4 月 「新見市移住交流支援センター」を開設
	<p>I J U オーダーメイドツアー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・移住希望者それぞれの条件、希望にあわせたプランを提案・作成し、市内の案内や空家物件の紹介、地域や先輩移住者との交流などをコーディネートを行う。
	<p>お試し暮らし支援事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市へ移住を検討している人が、実際に市内で移住に向けた活動を行うため、市内の指定宿泊施設へ宿泊した際の宿泊費の補助を行う。
	<p>市外遠距離通勤者定住支援奨励金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内に住所を有し、生活の本拠を置く者が、市外の遠距離にある事業所等へ通勤する場合、その通勤距離に応じ奨励金を交付し、就職等による市外転出者の抑制を図る。
定住者確保対策 (新規就農者)	<p>住宅購入費の助成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配偶者のある 45 歳以下を対象に、新築住宅一括購入の場合 150 万円、中古住宅一括購入の場合は購入費の 1/2 以内で上限 150 万円を助成。
	<p>借家賃借料の助成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業実務研修開始又は就農開始から 2 年間について、民間の借家賃借料に対して助成。(補助率 1/2、月上限 1 万円)
	<p>借家リフォーム費の助成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・就農後 1 年間、民間の借家に入居する際、生活するために必要となる修繕費用に対して助成。(補助率 1/2、上限 45 万円)
	<p>空家と農地を同時購入する場合の下限面積の緩和</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新規就農者が農地付の空家を購入する際の下限面積の緩和を行い、新規就農しやすくする。

この他、SNSを活用した本市のPRを積極的に行う他、中学生や高校生向けに、地元企業を紹介する機会を作り、本市に残る学生や、大学卒業後の就職先に本市の企業が選択枠の1つとなるよう施策の検討を行う。

◆空家活用への対策

取 組	内 容
空家活用対策	<p>空き家活用推進事業補助金（市外）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市へ移住・定住を希望する人などが、市内の空家を購入・改修・家財整理を行う場合、必要となる経費の一部を補助することで、空家の活用を図る。
	<p>空き家情報バンクの運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内に存在する空家についての情報提供から入居決定までの支援を行う。
	<p>空き家再生支援事業の創設</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家を交流施設、商店、体験学習施設、文化施設などに改修等する場合の補助を検討する。

◆空き店舗活用への対策

取 組	内 容
空き店舗活用対策	<p>創業支援事業補助金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・創業を目指す起業家に対し、事業開始時に必要となる費用の一部を補助することにより、意欲ある起業家の事業支援や、女性による新たなビジネススタイルの実現や、I J Uターンによる定住促進など、様々なビジネスプランを支援することで、新たな産業創出や雇用の確保を目指す。店舗等借入費も含む。
	<p>新見市経営革新支援事業補助金</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中小企業者が、新たな経営目標を立て、「新事業活動」にチャレンジし「経営力の向上」を図る取組みに対して助成する。建造物の取得、整備も含む。 (補助率 1/2、200 万円まで補助)

第4章 特定空家等の扱い

空家等をもたらす問題の解消は、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提にあります。そのため、市は、空家実態調査により空家等の状況を把握し、所有者等に情報提供、助言・指導を行います。

また、所有者等が空家等の問題の解消を自ら行うよう促します（自発的問題解消）。

事前指導を行っても所有者等が問題の解消をせず、空家等からの影響が周辺に及び深刻で危険な状況にあるときには、市は空家法に基づき立入調査を実施し、特定空家となるか判断を行い行政措置に移行します。

※「空家法」第2条第2項に規定する「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にあると認められる空家等

1 事前調査・事前指導等

市民等からの空家等の情報提供があった場合や、既に把握している空家等の定期確認の際に、外観調査を行い、空家等の危険性や周辺に与える影響を確認します。

所有者等に「空家等の所有者等であること」「空家等の状況」「特定空家等の問題点」のほか、所有者等としての責務について助言・指導し、自発的問題解消を促します。

また、所有者等に自発的問題解消を行う意思の有無について確認します。この助言・指導を実施しても自発的な改善がなされず空家等の影響が深刻で危険な状況であるときは、「2 特定空家等判断」、「3 行政措置」に移行します。

2 特定空家等判断

(1) 立入調査

空家法第9条に基づき、空家等に立入り改めて状況を確認します。

(2) 措置案検討

立入調査の状況・影響を確認した後、行政措置の内容を検討します。

(3) 特定空家等の判断

特定空家等判断基準により判断します。

3 行政措置

特定空家等と判断したものは、代執行又は略式代執行まで見据えた行政措置を迅速に行います。

(1) 助言・指導

特定空家等の状況を改善するよう、期限を付し文書で助言・指導を行います。併せて、「勧告」「命令」「代執行」による行政措置によって所有者等にかかる負担などを説明します。

(2) 勧告

「助言・指導」を行っても改善がなされない場合は、「助言・指導」の内容を履行するよう勧告します。

勧告した場合、土地にかかる固定資産税の軽減特例を解除します。

(3) 命令

「勧告」を行っても改善がなされない場合は、「勧告」の内容を履行するよう命令します。命令が履行されない場合は、50万円以下の過料に処せられます。

(4) 代執行・略式代執行

「命令」が十分に履行されない場合で危険が切迫しているときは、代執行により所有者等に代わり市が危険な状況を解消します。代執行に要した費用は、所有者等から市が徴収します。

なお、所有者等が特定できない場合は、「助言・指導」「勧告」「命令」を経ず、略式代執行により市が危険な状況を解消します。

(5) 緊急安全措置の検討

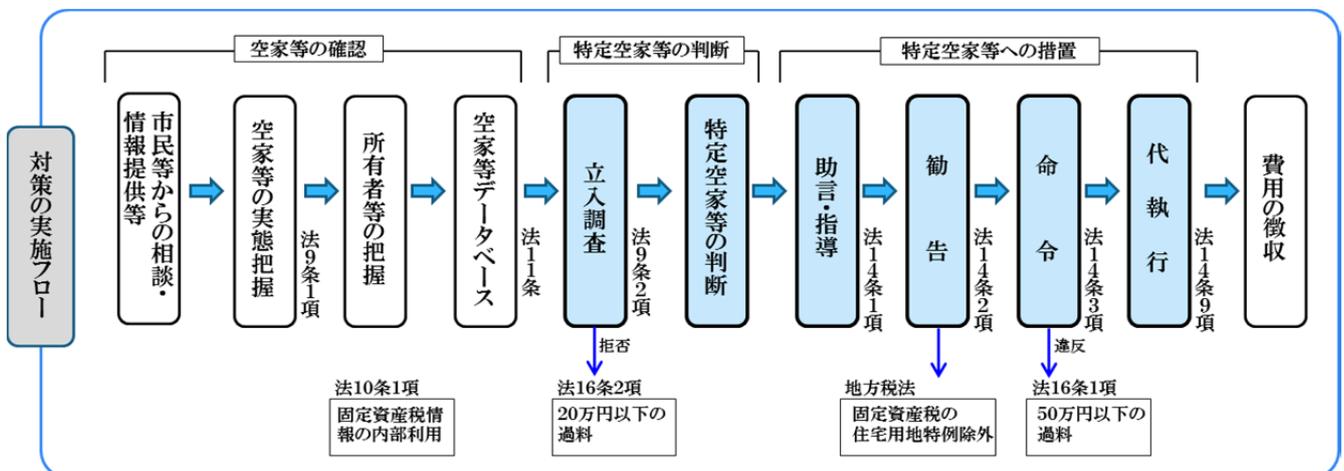
空家等が危険な状態にあり周辺に危害を及ぼすおそれがある場合に、必要な最小限の措置を執れるよう制度整備を検討します。

【空家等が危険な状態にあり周辺に危害を及ぼすおそれがある場合の例】

空家等が腐朽し、倒壊や部材の落下・飛散などにより

- ・隣接する道路や水路など公共物の妨げとなること
- ・通行人や近隣家屋に接触し怪我や破損をさせることが考えられるもの

◆対策の実施フロー図



第5章 推進体制

1 空家対策協議会

(1) 設置の目的

空家法第7条の規定に基づき、空家等対策に関する事業に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、新見市空家等対策推進協議会(以下、「協議会」という。)を設置します。

協議会では、空家等実態調査結果の報告等を踏まえて、特定空家等の認定に関する審議や対策を行うほか、空家等の適正な管理及び活用に関する審議を行います。

(2) 協議会の構成

協議会は、空家法第7条第2項に基づき、市長のほか、建築、商工、法務、不動産、NPO法人、市議会議員、地域住民などを委員として構成します。

2 庁内推進体制

(1) 庁内担当部署

空家等に関する問題は多種多様であり、課題は分野を横断し多岐にわたるため、担当部署を定め、問題解決に努めます。

- 老朽危険空家（特定空家等）
建設部都市整備課建築係
- 空家の利活用（空き家情報バンク等）
総務部企画政策課地域創生係
- 景観・環境
福祉部生活環境課環境保全係
- 固定資産税
総務部税務課資産税係
- 地域づくり
総務部協働推進課協働推進係
- 市道への影響
建設部建設課維持管理係

(2) 関係部署との連携

相談内容に応じてそれぞれの専門部署が対応する必要があること、また、空家の発生抑制(予防)に向け、様々な機会や手段を通じて周知に努める必要があること、さらに、状態が良い空家は様々な活用方策が考えられることから、関係部署と緊密に連携して効果的・効率的に対応していきます。

3 相談に対する対応

(1) 所有者からの相談

① 相続、改修等の相談

- 空家等にしない対策について助言し、必要に応じて空き家情報バンクの活用、宅地建物取引業者の紹介などを行います。
- 死亡による戸籍の手続の際に相続手続の案内など相続登記等を適切に行うよう助言を行います。
- 耐震補強などの改修工事を行う場合は、助成制度や岡山県建築士事務所協会などを紹介します。

② 有効活用に関する相談

- 賃貸、売却等については、空き家情報バンクの活用、宅地建物取引業者などを紹介します。
- 耐震補強などの改修工事を行う場合は、助成制度や岡山県建築士事務所協会などを紹介します。

③ 維持管理に関する相談

- 周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように対策等について助言します。
- 空家等の固定資産税等の税金に関しては住宅用地特例等の説明を行い、必要に応じて税理士会などを紹介します。

④ 空家等の解体に関する相談

- 助成制度や解体を行う業者の組合などを紹介します。

⑤ 除却後の跡地に関する相談

- 周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように対策等について助言します。
- 賃貸、売却等については、地域での活用や宅地建物取引業者の紹介などを行います。

(2) 住民等からの相談

① 空家等に関する情報

- 実態把握を行い、空家等データベースにその情報を追加します。

② 空家等に対する苦情

- 所有者等の調査を行い、苦情がある旨を伝え、改善を促します。
- 状況に応じて、特定空家等の判断を行います。

(3) 利用希望者からの相談

① 利用希望者からの購入・賃貸等の相談

- 空き家情報バンクの活用、宅地建物取引業者などを紹介します。また、補助制度についての説明を行います。
- 若者や子育て世代の経済的支援について補助制度等の紹介を行います。

② 地域からの利活用や改修に関する相談

- 空き家情報バンクの活用、宅地建物取引業者の紹介などを行います。
- 改修等を行う場合は、助成制度や岡山県建築士事務所協会などを紹介します。

(4) 移住希望者からの相談

① 住宅購入、賃貸の相談

- 空き家情報バンクの活用、宅地建物取引業者などを紹介します。また、補助制度についての説明を行います。

② 農地の購入、賃貸の相談

- 農地利用の相談については関係部署等を紹介し、移住者の意向に沿うよう努めます。

③ その他

- 移住者については、知らない土地での生活で、不安になることが多いことから、先輩移住者の紹介や、同じ地区の市職員がフォローできるような体制を検討します。

4 計画実現に向けて

本計画の目標年次である平成 33 年度（2021年）に向けて各取り組みが円滑に行われ、管理不全の空家等の解消が進み、空家の増加を最小限に抑えることを目指します。

しかし、社会情勢の変化に加え、法令や国・県の補助制度等の改正なども今後考えられることから、本計画の達成状況を踏まえ、必要に応じて見直しを検討します。

参考資料

1 空家等対策の推進に関する特別措置法

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。）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。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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ものとする。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六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)

第五条 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 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)

第六条 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、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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)

第七条 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。

(都道府県による援助)

第八条 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、第十四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、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。以下第十三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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 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)

第十四条 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、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。
 - 12 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。
 - 13 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。
 - 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)

第十五条 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)

第十六条 第十四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立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、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。

2 新見市空家等の適正な管理に関する条例

新見市空家等の適正な管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の市民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めることにより、市民の生活環境を保全し、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、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) 市民等 市民及び事業者その他の団体をいう。
- (4) 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。

(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3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。

(市の責務)

第4条 市は、法第4条の規定により、空家等を適切に管理し特定空家等の状態になることを防止するための市民等への意識の啓発及び特定空家等の状態の改善を図るための必要な措置を講ずるものとする。

(空家等対策計画)

第5条 市は、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、法第6条第1項の規定により、新見市空家等対策計画（以下「計画」という。）を定めるものとする。

(協議会の設置)

第6条 法第7条第1項の規定により、新見市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、委員12人以内をもって組織し、法第7条第2項に規定する者のうちから市長が委嘱する。

3 委員の任期は2年とし、補欠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。

(立入調査等)

第7条 市長は、法第9条第1項の規定により、市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条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市長は、法第11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、法第9条第3項の規定により、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、法第9条第4項の規定により、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。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第8条 市は、法第11条の規定により、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10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、助言その他必要な支援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10条 市は、法第13条の規定により、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11条 市長は、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、新見市行政手続条例(平成17年条例第12号)第13条及び第15条から第29条までの規定は、適用しない。

(応急措置)

- 第12条 市長は、特定空家等及び市長が認めるものについて、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ものとする。

(財政上の措置)

- 第13条 市長は、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ものとする。

(庁内体制の整備)

- 第14条 市長は、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するものとする。

(関係機関との連携)

- 第15条 市長は、法及びこの条例の施行のため必要があるときは、関係機関に対し、必要な情報を

提供し、協力を求めることができる。

(委任)

第16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

この条例は、平成29年4月1日から施行する。