

田川市空家等対策計画

令和3年3月

田川市

■ 目次

第1章 空家等対策計画の趣旨	
1. 背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
第2章 空家等の現状	
1. 人口・世帯動向	2
2. 田川市の空き家の現状	3
3. 空家等における課題	4
第3章 空家等対策における施策	
1. 対策に関する基本的な方針	5
2. 計画期間	5
3. 対象地区	5
4. 対象とする空家等の種類	6
5. 空家等の調査	
(1) 空家等調査方法	6
(2) 実態調査	6
(3) 空家等情報のデータベース化	6
(4) 所有者等が特定できない場合	7
6. 空家等の適切な管理の促進	
(1) 所有者等の意識の醸成	7
(2) 相談体制の整備等	8
7. 空家等の活用の促進	
(1) 地域住民からの要望による活用	8
(2) 利活用可能な空家の情報提供	8
(3) 補助金の活用促進	8
(4) 地域に応じた対応の検討	8
(5) 関係法令等の遵守	8

8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	
(1) 措置の方針	9
(2) 措置の実施	9
(3) その他の対処	10
9. 空家等対策の実施体制	
(1) 庁内の組織体制及び役割	10
(2) 田川市空家等対策審議会	11
(3) 関係機関等との連携	11
10. 住民等からの空家等に関する相談への対応	12
11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	
(1) 計画における目標値及び達成状況の評価	12
(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	13
(3) 他法令との連携	13
(4) 計画の変更	13

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	14
2. 田川市空家等の適正管理に関する条例	21
3. 田川市空家等対策審議会規則	24

■ 用語解説

○ 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）における「空家等」「特定空家等」について

・ 空家等

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

・ 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います。

○ 住宅・土地統計調査及び田川市空家等実態調査における「空き家」について

住宅・土地統計調査では、以下に掲げる①、②及び③の全てを「空き家」といいますが、令和元年度田川市空家等実態調査では③のみを対象としています。

① 賃貸用又は売却用の住宅

「新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅」をいいます。

② 二次的住宅

「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」をいいます。

③ その他の住宅

「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅などをいいます。

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景と目的

近年、地域における人口の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきており、本市においても、空家等は増加していくと考えられます。

また、放置されている状態の空家等は、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るため、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、空家等が管理不全な状態になることを防止し、市民の安全で安心な暮らしを確保することを目的とし、田川市空家実態調査を実施したうえ、平成25年10月に「田川市空家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を施行しました。

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、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月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしています。

空家等の問題は市民が安全・安心を身近に実感できるまちづくりという点でも早急に解決すべき重要な政策課題であることから、空家等に関する対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して「田川市空家等対策計画」を策定いたします。

2. 計画の位置づけ

この「田川市空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するもので、本市の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては条例や田川市総合計画、田川市住宅マスタープラン等に定めている住宅関連施策との整合性を図るものとします。

第2章 空家等の現状

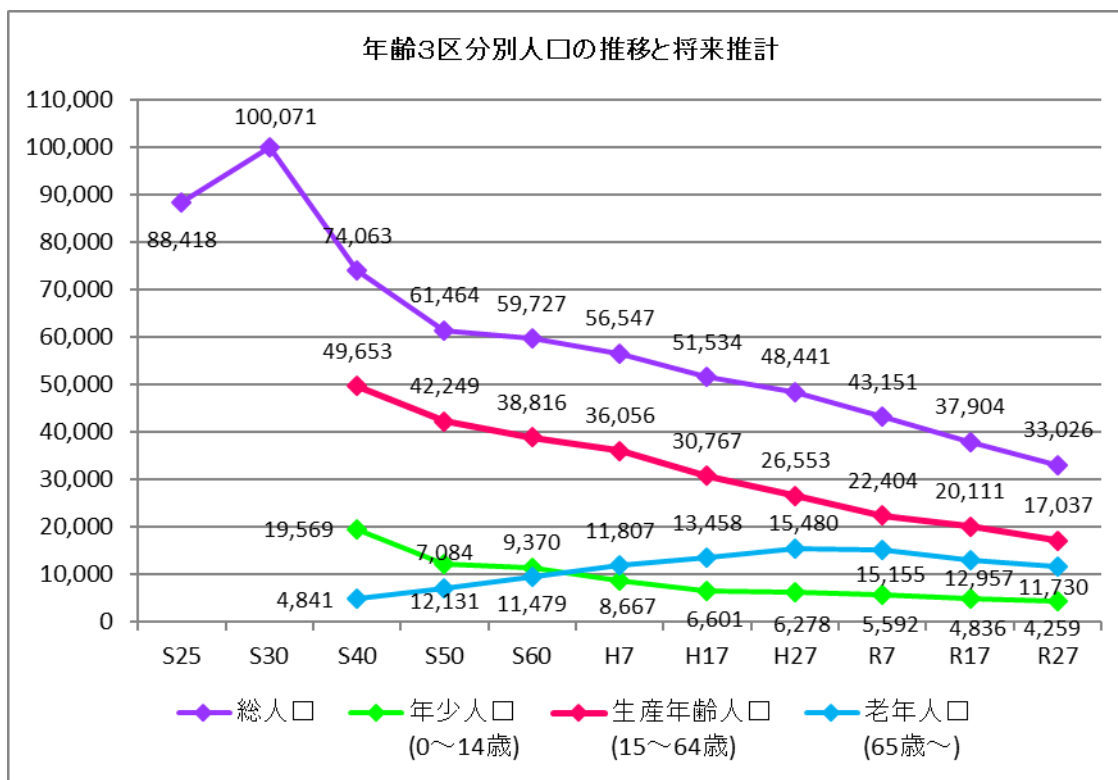
1. 人口・世帯動向

下表及び次ページの表は人口・世帯数の動向を表していますが、人口の減少と高齢化率の増加は、将来の空家等の増加を示していると考えています。

(1) 人口の推移と将来の見通し

本市の人口は、昭和30年をピークに減少してきており、平成27年の国勢調査において、田川市の人口が48,441人となり、昭和18年の市制施行以来、初めて人口が5万人を切るという事態になりました。

国立社会保障・人口問題研究所が平成30年に公表した本市の推計では、令和27年に人口33,026人、高齢化率35.5%と、減少が継続することが予想されています。

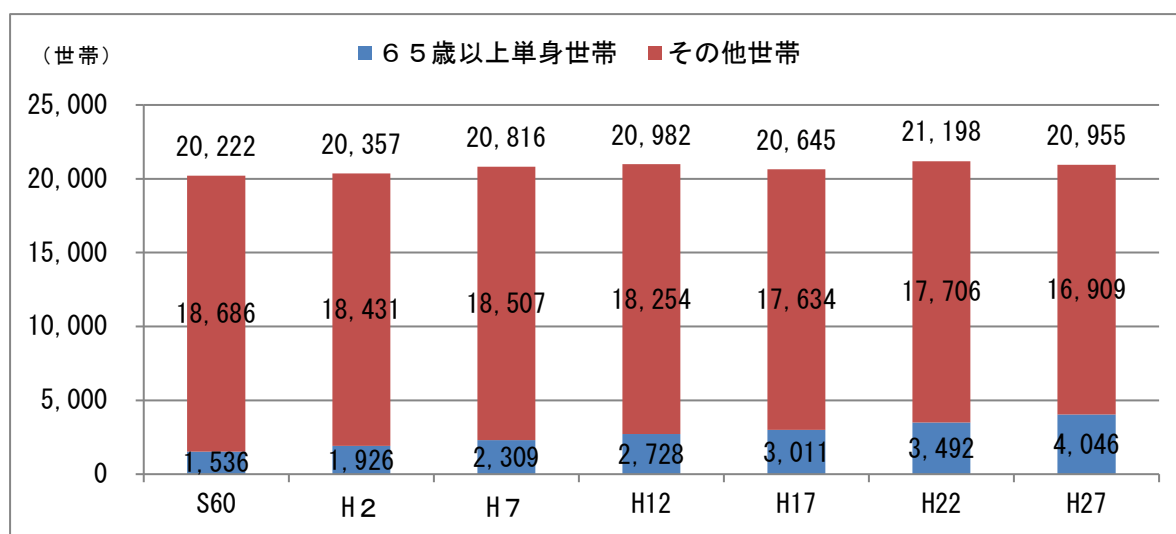


資料：平成27年まで国勢調査、令和7年以降は国立社会保障・人口問題研究所

(2) 世帯数の推移

世帯数については横ばいの状況ですが、65歳以上単身世帯が昭和60年に1,536世帯であったものが、平成27年度には4,046世帯になっております。独居高齢者が、今後も増加するものと考えられます。

(世帯)



2. 田川市の空き家の現状

(1) 住宅・土地統計調査における空き家の状況

平成30年の住宅・土地統計調査では、福岡県の空き家率は12.7%で5年前と比較すると同率ですが、本市では、空家が4,940戸で、空き家率が18.1%となり、5年前と比較すると空家が800戸、空き家率が1.7%増加しています。

区分	平成25年			平成30年		
	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)	住宅総数 (戸)	空家数 (戸)	空家率 (%)
全国	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6
福岡県	2,492,700	316,800	12.7	2,581,900	327,300	12.7
田川市	25,260	4,140	16.4	27,310	4,940	18.1

(2) 田川市空家等実態調査（令和元年度）の状況

本市では令和元年度に実態調査を実施し、管理不十分な空き家や老朽化の進行した空き家により生じる問題を検討するための基礎資料の整備を行いました。

建物の状況	現状のままで活用可能	修繕すれば活用可能	将来的に危険となる恐れがある	倒壊の危険性がある	計
戸数	828	298	90	45	1261

※ (1)住宅・土地統計調査では「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」の全てを空き家としますが、(2)田川市空家等実態調査では「その他の住宅」のみを空き家とします。

3. 空家等における課題

人口減少や独居高齢者の増加など、今後も空家等の増加が見込まれます。

特に、適切な管理が行われていない空家等は、防犯や防災、環境、景観等に問題を生じさせるため、的確に対応していく必要があります。

(1) 所有者の意識について

空家等は個人の財産であり、所有者または占有者（以下「所有者等」といいます。）が適切に維持管理しなければなりません。

しかし、適切に管理しておらず、活用意向がないなど、空家等に関する問題意識が低い所有者等も多く見られます。

また、適切に相続や登記がなされていない空家等の場合、自らが相続人であるという認識がない方も多く見受けられます。

(2) 適切に管理されていない空家等について

老朽化した空家等は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の進入による火災や犯罪の恐れ、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題、景観の悪化など、周辺環境に悪影響を与えます。

特に危険度の高い空家等については、危険個所の改修・除去により、周辺の安全を確保することが求められます。

(3) 管理・利用するための支援や情報提供について

空家等の所有者等は、相続、管理や売買または修繕や除却などに関する知識・情報が不足しているため、相談する相手や方法が分からないなど、問題を放置される場合があります。

問題を解消するため、悩みを抱える所有者等に対し、支援や情報提供を行う必要があります。

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の醸成

空家等がもたらす問題は、まず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です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転出などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知っていただくことも重要です。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等の問題に関する意識の醸成を行います。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

(3) 特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいきます。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの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に地域の専門家と連携した相談体制を構築します。

2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和3年4月から令和8年3月までの5年間とします。

なお、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は田川市内全域とします。

今後、特に重点的に取り組む必要が生じた場合は、重点地区を設けることも検討します。

4. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」とします。

5. 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等かどうかを確認します。

確認した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定します。

確認した空家等の所有者等に通知を行い確定します。

(2) 実態調査

① 空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家等の状態等を把握するため、実態調査を実施します。

調査は、おおむね5年毎に行ない、自治会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。

② 確認した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、意向確認を行います。

文書等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行います。

③ 特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行います。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行います。（通知が困難な場合は除く。）

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、建築住宅課において管理する。また、データベースの情報は関係部局で共有します。

データベースの情報は以下のとおりとします。

- ① 空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ② 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③ 所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④ 所有者等の意向調査
- ⑤ 利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

(4) 所有者等が特定できない場合

- ① 所有者等不明（相続放棄含む）の確認
 - i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査します。
 - ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録します。
- ② 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」者と判断し、データベースに登録します。

6. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、まず所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 所有者等の意識の醸成

- ① 所有者等への啓発

広報及びホームページへの適正管理に関する情報掲載等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。
- ② 所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌やホームページなどを活用して、空家等の所有者等に対して情報提供を行います。

 - ・ 相談窓口
 - ・ 田川市特定空家等解体撤去補助金
 - ・ 田川市空き家バンク

- ・ 田川市住宅改修工事補助金
- ・ 包括連携協定による、住宅ローンなどの金利の優遇
- ・ 競争入札参加資格者名簿の情報 など

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。

7. 空家等の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施します。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

(2) 利活用可能な空家の情報提供

- ・ 空き家バンク事業等の活用

所有者等に空き家バンクへの登録を促し、希望者に情報提供します。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「田川市特定空家等解体撤去補助金」や「田川市住宅改修工事補助金」、その他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

(4) 地域に応じた対策の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場など、必要に応じて対応を検討します。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、市長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、「特定空家判定方法（基準）」に基づき、田川市空家等対策審議会（以下、「審議会」という。）で意見を求め市長が決定します。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難と考えられる空家等については、条例により、指導等の措置を実施します。また、関係機関と連携した指導の実施を検討します。

(1) 措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定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います。

② 措置内容の検討

- ・ 特定空家等に対する措置を行うため、必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- ・ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。
- ・ 措置の内容を決定するにあたり、審議会の意見を求めることとします。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとします。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

市長は、8-(1)-②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

② 勧告

市長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

③ 命令

市長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、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ます。

市長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施します。

④ 行政代執行

市長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施します。

(3) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じます。

9. 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
建築住宅課	<ul style="list-style-type: none">・ 空家等の相談窓口・ 空家等の調査・ 空家等の適切な管理の促進・ 措置及び対処の実施・ 審議会との連絡、調整・ 空き家の活用促進・ 関係機関等との連絡、調整・ その他の住宅に関する施策全般
安全安心まちづくり課	<ul style="list-style-type: none">・ 災害時に把握した危険家屋等の情報提供

環境対策課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築住宅課へ空家等の情報提供及び共有 ・ 田川市人に優しくうつくしいまちづくり条例に基づく空き地に関する対応
土木課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市道の通行に支障がある樹木繁茂及び災害時の応急措置
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家及び空き店舗の利活用
都市計画課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画法に係る対応
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 通学路の安全確保のため、学校、児童生徒及び保護者との情報共有 ・ 学校が把握した適切に管理されていない空家等の情報の提供
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法第10条第1項の規定に基づいた空家等の情報を建築住宅課へ提供

(2) 田川市空家等対策審議会

① 趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため審議会を、条例に基づき設置しています。

② 所掌事務

- i 空家等対策計画の策定に関すること
- ii 特定空家等の認定に関すること
- iii 特定空家等に対する措置に関すること
- iv その他空家等の適正な管理に関し、市長が必要と認めること

③ 構成

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたることから、審議会の構成については、弁護士、学識経験者、建築主事、警察職員、消防職員、市民等、その他市長が必要と認める者のうちから、10名以内を市長が委嘱します。

(3) 関係機関等との連携

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。

- ① 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- ② 不動産業者
所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実等
- ③ 建設業者
空家等の解体、改修の相談及び対応等
- ④ 建築士
空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
- ⑤ 警察
危険回避のための対応等
- ⑥ 田川地区消防本部
災害対策、災害時の応急措置等
- ⑦ 法務局
所有者や相続人の調査、登記の必要性の判断など、専門的な知見活用等
- ⑧ 自治会
空家等情報の提供等
- ⑨ NPO等の団体
空家等の適切な管理、利活用の促進

10. 住民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を建築住宅課内に設置し、同課職員が対応します。また、空家等の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び県協議会、審議会及び関係団体と連携、相談し、対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有します。

11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和7年度までの目標として、以下を定める。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行います。

- ・ 不良住宅等の除却を15戸行います

- ・ 空家等の活用を15戸行います

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は、まず所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題ですが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効と考えられますので、審議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

(3) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

(4) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、審議会での審議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。

(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。

1 1 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。

1 2 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。

1 3 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。

1 4 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 5 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。

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、
ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行）

（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。

田川市空家等の適正管理に関する条例

田川市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年条例第19号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この条例は、市内に所在する空家等の適切な管理に関し、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、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この条例において「市民等」とは、市内に居住し、通勤し、又は通学する者及び市内に事務所、事業所等を有する法人その他の団体をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（市民等の役割）

第3条 市民等は、適切な管理が行われていない空家等を発見したときは、速やかに市にその情報を提供するよう努めるものとする。

（緊急安全措置）

第4条 市長は、特定空家等について、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、当該特定空家等の所有者等の負担において、これを避けるために必要最小限の措置を自ら行い、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。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該特定空家等の所在地及び当該措置の内容を当該特定空家等の所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公告）をしなければならない。

（空家等対策審議会）

第5条 次に掲げる事項について審議するため、田川市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- (1) 法第6条第1項に規定する空家等対策計画の策定に関すること。
- (2) 特定空家等の認定に関すること。
- (3) 法第14条に規定する特定空家等に対する措置（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、同条第6項に規定する公開による意見の聴取又は同条第

9項の規定による代執行をいう。)に関すること。

(4) その他空家等の適正な管理に関し、市長が必要と認める事項に関すること。

2 審議会は、委員10人以内をもって組織する。

3 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

(1) 弁護士

(2) 学識経験者

(3) 建築主事

(4) 警察職員

(5) 消防職員

(6) 市民等

(7) その他市長が必要と認める者

4 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。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。

5 前各項に定めるもののほか、審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係機関との連携)

第6条 市長は、特定空家等について、適切な管理が行われていない状態を解消するために必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

(支援)

第7条 市長は、空家等について、適切な管理が行われていない状態になることを防ぎ、又は適切な管理が行われていない状態を改善する措置を講ずるために必要があると認めるときは、所有者等に対して必要な支援をすることができる。

(委任)

第8条 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、平成30年1月1日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正前の田川市空き家等の適正管理に関する条例第5条の規定により

提供された情報及び同条例第6条の規定による調査により収集した情報は、法及びこの条例による改正後の田川市空家等の適正管理に関する条例の施行に必要な範囲で収集した情報とみなし、利用することができる。

（田川市空家等対策審議会委員の委嘱に係る特例）

- 3 この条例の施行の日以後最初に委嘱される審議会の委員（以下「新委員」という。）は、第5条第3項の規定にかかわらず、この条例の施行の際現に田川市空き家等の適正管理に関する条例第12条の田川市空き家審議会の委員として委嘱されている者をもって充てる。この場合において、新委員の任期は、第5条第4項本文の規定にかかわらず、平成30年3月31日までとする。

田川市空家等対策審議会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、田川市空家等の適正管理に関する条例（平成29年田川市条例第22号。以下「条例」という。）第5条第5項の規定に基づき、田川市空家等対策審議会（以下「審議会」という。）の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(会長及び副会長)

第2条 審議会に会長及び副会長を置く。

- 2 会長は委員の互選によってこれを定め、副会長は会長の指名によってこれを定める。
- 3 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第3条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

- 2 会長は、会議の議長となる。
- 3 会議は、委員の半数以上が出席しなければこれを開くことができない。
- 4 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 5 会長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対し、会議への出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。
- 6 会議は、原則として公開とする。ただし、審議会の決議により非公開とすることができる。

(秘密の保持)

第4条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第5条 審議会の庶務は、建設経済部建築住宅課において処理する。

(委任)

第6条 この規則に定めるもののほか、審議会の運営について必要な事項は、会長が会議に諮り定める。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、平成30年1月1日から施行する。

(会議招集に関する特例)

2 条例の施行後初めて開かれる会議は、第3条第1項の規定にかかわらず、市長が招集する。

(田川市空き家等の適正管理に関する条例施行規則の廃止)

3 田川市空き家等の適正管理に関する条例施行規則(平成25年規則第15号)は、廃止する。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、令和元年8月1日から施行する。