

門川町空家等対策計画

令和4年4月

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 背景	
2. 計画の位置づけ	
第2章 空家等の現状	3
1. 人口・世帯	
2. 門川町の空家等の現状	
第3章 空家等対策における施策	6
1. 対策に関する基本的な方針	
2. 計画期間	
3. 対象地区	
4. 対象とする空家等の種類	
5. 空家等の調査	
6. 空家等の適切な管理の促進	
7. 空家等及び跡地の活用の促進	
8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	
9. 住民等からの空家等に関する相談への対応	
10. 空家等対策の実施体制	
11. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法
2. 門川町生活環境保全条例
3. 門川町空き家等情報バンク設置要綱

※「空家等」「空家」「空き家」の表記について

空家等対策の推進に関する特別措置法に関する内容は、「空家等」と表記し、住宅・土地統計調査、空き家バンク、国の施策等の資料において「空き家」を使用されているものは「空き家」、その他は「空家」と表記しています。

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数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おり、本町においても今後
空家は増加していくことが予想されます。

空家になったにも関わらず適切な管理が行われないうまま放置されていると、
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、ひいては
地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性もあり、早急な対策の実施が求め
られています。

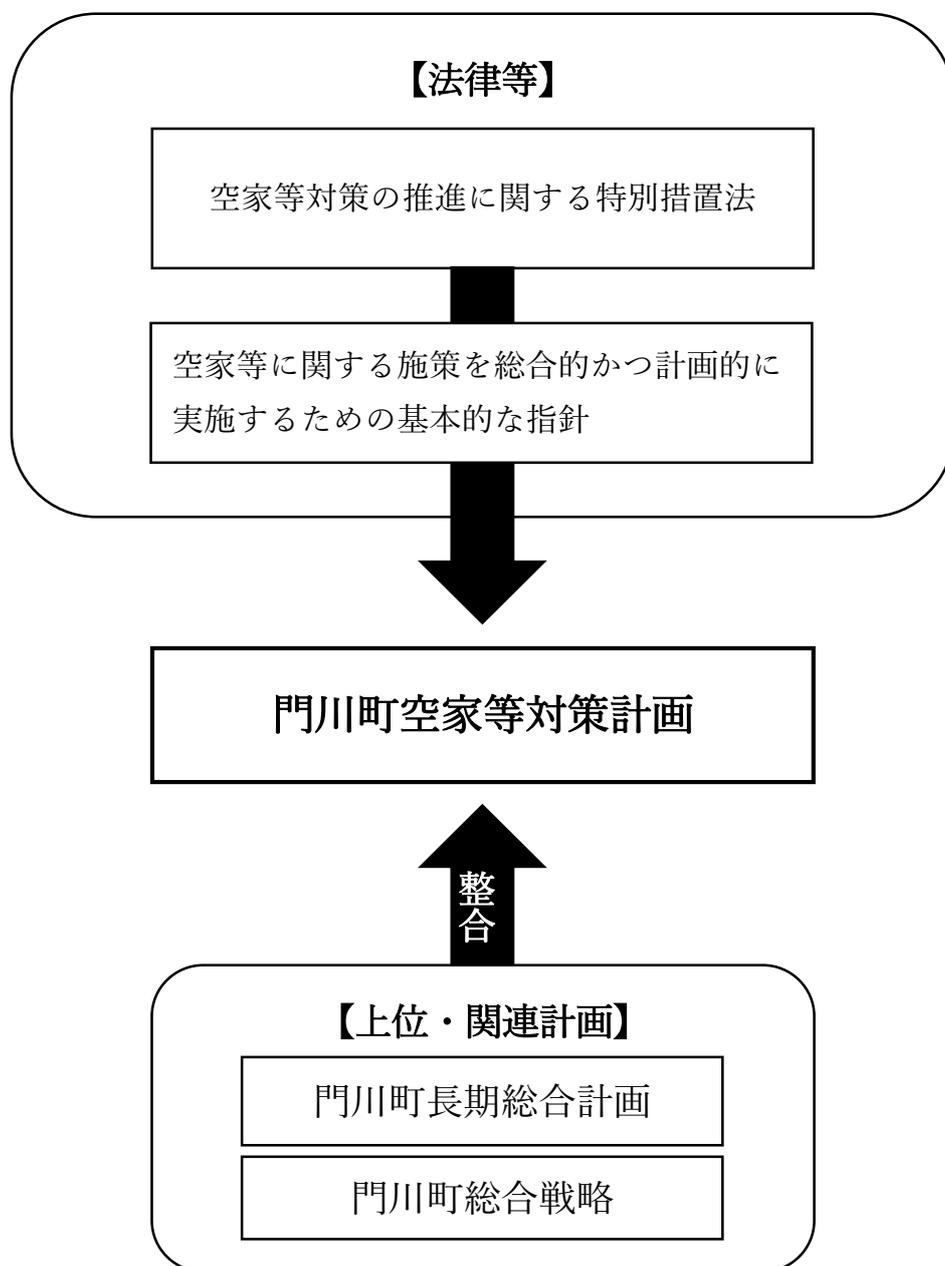
国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の
推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行しました。

こうした状況の下、より総合的・計画的に空家対策を推進していくため、門川
町空家等対策計画を策定しました。

2. 計画の位置づけ

この「門川町空家等対策計画」（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、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町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す。したがって、本町の空家等対策の基礎となります。

なお、計画の推進にあたっては門川町長期総合計画を上位計画として、その他関連する計画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

本町における人口・世帯数の推移は次のとおりです。

年	人口	世帯数
1995年（平成7年）	19,155人	6,107世帯
2000年（平成12年）	19,287人	6,547世帯
2005年（平成17年）	19,207人	6,743世帯
2010年（平成22年）	18,854人	6,840世帯
2015年（平成27年）	18,183人	6,824世帯
2020年（令和2年）	17,387人	6,870世帯
2025年（令和7年）	16,363人	
2030年（令和12年）	15,368人	
2035年（令和17年）	14,343人	
2040年（令和22年）	13,299人	
2045年（令和27年）	12,266人	

出典：1995年から2020年 国勢調査
2025年から2045年 国立社会保障・人口問題研究所
(日本の将来推計人口)

2. 門川町の空家等の現状

- (1) 調査時期 令和3年9月～令和4年1月
- (2) 調査範囲 門川町全域
- (3) 調査方法 行政区長等に聞き取り調査を行い、その結果を基に所有者又は管理者に意向等の聞き取り調査を実施しました。
- (4) 調査項目 空家の所在、空家の管理状況、空家の建築時期、所有者（管理者）の意向
- (5) 調査結果
- | | |
|-----------|------|
| 調査件数 | 181件 |
| 回答件数 | 93件 |
| うち未利活用物件数 | 77件 |

ア 空家の所在（調査回答数）

行政区	戸数	行政区	戸数	行政区	戸数	行政区	戸数
松瀬	2	三ヶ瀬	2	上井野	2	大内原	1
小松	2	大丸	2	小園	0	城屋敷	3
中山	1	五十鈴	0	平城東	2	城ヶ丘	1
平城西	3	梅ノ木	2	南町1区	3	南町2区	0
南ヶ丘	2	上町	4	本町	5	東栄町	1
西栄町	5	宮ヶ原	0	栄ヶ丘	1	竹名	0
旭町	0	尾末東	1	後向	6	中尾	0
下納屋	3	上納屋	5	中村	3	加草1区	2
加草2区	3	加草3区	3	加草4区	0	加草5区	2
庵川西	2	須賀崎	0	庵川東	1	牧山	0
谷ノ山	2	合計				77	

イ 空家の建築時期

区 分	戸 数
昭和 56 年以前	4 3 戸
昭和 57 年～平成 12 年	1 3 戸
平成 13 年以降	9 戸
不明	1 2 戸

ウ 空家の管理状況

区 分	戸 数
管理を行っている	6 1 戸
管理を行っていない	1 1 戸
不明	5 戸

エ 所有者（管理者）の意向

区 分	人 数
空家の売却・賃貸を希望	2 2 人
空家の解体を希望	8 人
現状維持を希望	1 6 人
未定・不明	3 1 人

3. 空家等における課題

実態調査や所有者等への意向調査により把握した空き家等の現状を踏まえて、本町の空家等における課題を以下の通り整理します。

- ・所有者が遠く離れて居住しているため維持管理が困難 等の現状
課題 1. 空家等の維持管理や利活用に関する体制・制度
- ・解体したいが費用がかかるため手が付けられない 等の現状
課題 2. 管理不全な空家等の除却等への支援策
- ・相続手続きが済んでおらず空家等の活用や処分が困難 等の現状
課題 3. 関係機関や専門家等との連携による支援体制

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) 所有者等の意識の涵養

空家等がもたらす問題は、第一義的に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・転勤などにより、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らしめることも重要です。

このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行います。

(2) 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て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。

(3) 空家等の利活用による地域の活性化

利用可能な空家等については空き家等情報バンクによるマッチングを行い、空家等の利活用を促進します。また、居住用だけでなく事務所や地域の拠点施設等として活用することにより、地域の活性化を図ります。

(4) 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、所有者自らによる除却を支援するとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全による問題の解消を目指します。

2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和4年度から令和9年度までの5年間とし、国の空家等対策の動向や社会情勢等の変化など、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門川町内全域とします。

ただし、他地区と比べて著しく空家率が高いなど、対策を重点的に推し進める必要がある場合は、重点地区を定めることとします。

4. 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項に規定される「空家等」（法第2条第2項で規定される「特定空家等」を含む。）とします。また、空家等発生予防の観点から、「空家等」となる見込みのある住宅等も対象とします。ただし、賃貸及び売却目的で広く募集されているものや、事業者によって管理されているものは除きます。

○空家等（法第2条第1項）

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

○特定空家等（法第2条第2項）

- 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

5. 空家等の調査

空家等の所在や当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、実態調査を実施します。住民票、水道の利用状況、建築物への人の出入り状況、自治会長や周辺住民へのヒアリング等により空家等を特定し、地域と連携しながら継続的な把握と必要な補正を行います。

特定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、地域住民からの情報収集等により、所有者等を特定します。

特定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、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行います。アンケート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。

職員等は、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（通知が困難な場合を除く。）。

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って必要な情報について、データベースを整備して庁内の関係部署で情報を共有することで合理化を図り、迅速な空家等の情報収集を実施します。

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、第一義的には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、広報誌及びホームページへの情報掲載や、納税通知などの文章通知等を活用した取組みを実施して空家等対策に関する情報提供を行い、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

7. 空家等及び跡地の活用の促進

利活用可能な空家及び跡地については、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、空き家等情報バンク（以下、「空き家バンク」という。）や補助事業の活用、その他利活用について提案するなど、空家等の解消を推進します。

（1）空き家バンクによる活用の促進

空き家バンクでは、所有者等の同意を得た上で物件を登録し、利用登録者に情報を提供します。空き家バンクは民間市場を補完するものであることから、今後さらに充実させることによって中古住宅市場の活性化が図られ、空家等の活用促進が期待されます。

○空き家バンクの充実に向けた取り組み

- ・固定資産税納税通知書へのパンフレット同封や各種広報媒体への記事掲載など、所有者等への空き家バンクの周知を行い、登録物件数の充実を図る。
- ・移住説明会等において空き家バンク登録物件を紹介するなど、移住定住施策との連携を図る。
- ・空き家バンク利用者への定住後フォローアップなど住環境整備を支援し、地域における空家等の解消を図る。

○空き家バンク

空き家の賃貸・売却希望者から申込みを受けた物件情報を、空き家の利用希望者に紹介する制度。空き家の解消や移住定住促進による地域活性化を目的としている。

（2）補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり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。

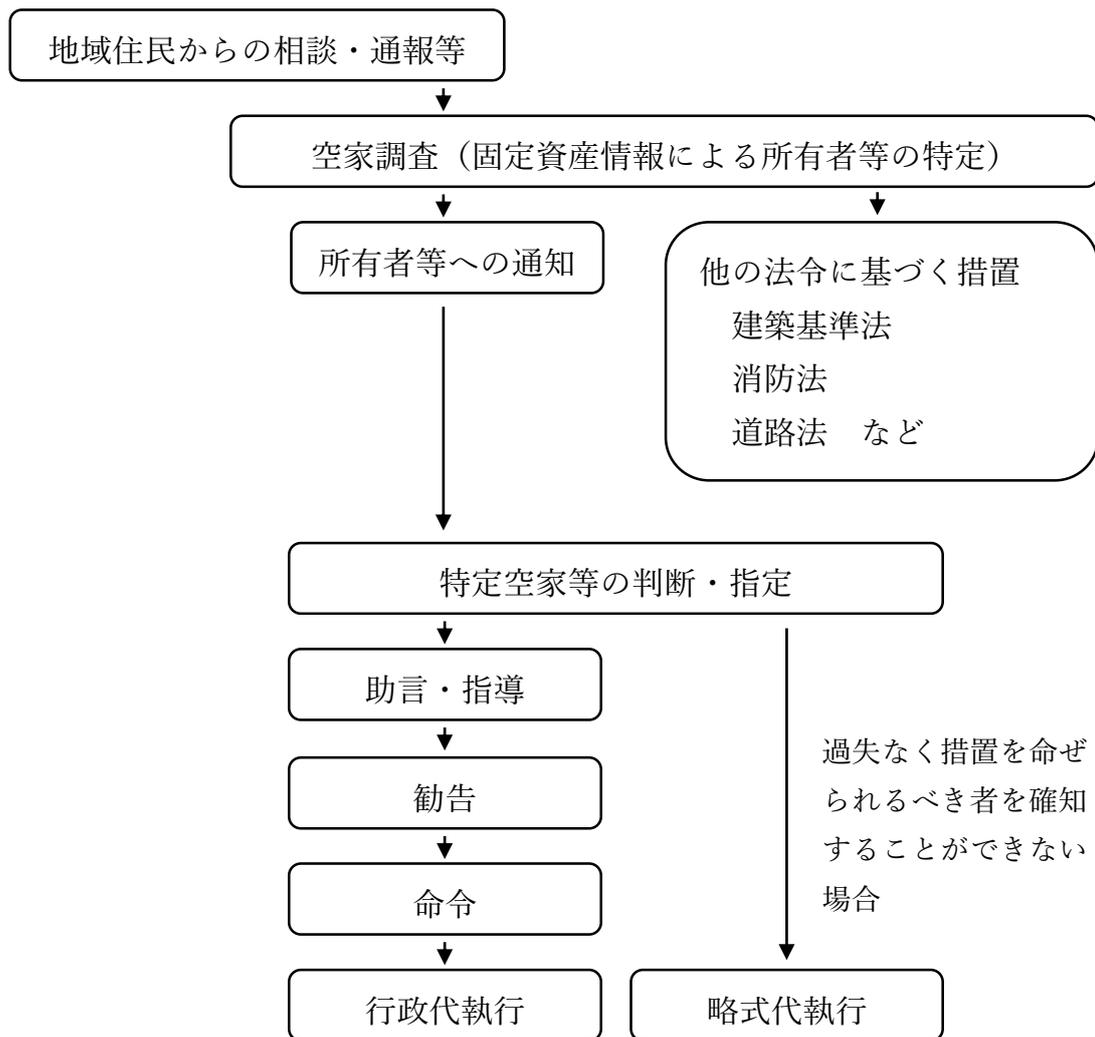
（3）その他

空家等及び跡地の活用については、地域に応じた柔軟な対策を検討することとします。また、空家等対策における関係法令遵守のため、関係機関と協議を行いながら対策を実施します。

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すことから、町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、必要な対策を実施します。

特定空家等に対する処置については、次のとおり行います。



(1) 措置の方針

ア 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うものとします。

イ 措置内容の検討

特定空家等に対する措置を行うため、職員等は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。

(2) 措置の実施

ア 助言・指導

検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

イ 勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・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、税務課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。

ウ 命令

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。

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。

エ 行政代執行

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。

所有者等を特定できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施します。

(3) 必要な措置が取られた場合の対応

所有者等が勧告又は命令に係る措置内容を履行した場合は、当該勧告又は命令を撤回し、特定空家等の指定を取り消します。

(4) 緊急安全措置

特定空家等の倒壊等により身体や生命および財産等に著しい危険が切迫している場合に、保身的かつ必要最小限度の措置を町が行います。緊急的な措置であるため、措置を行った後で所有者等へ通知することとしています。また、所有者等が特定できない場合は公告を行います。緊急安全措置の対応は、空家等の倒壊等により影響を受けることが想定される施設の管理者等が行うものとしします。

9. 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は、以下の通り対応します。また、空家の相談は多岐にわたることから、相談内容に応じて庁内の関係部署や一般社団法人宮崎県宅地建物取引業協会内に設置された「みやざき空き家等相談窓口」と連携した対応を行います。

相談窓口	相談内容
庁内関係部署	空家等の情報提供に関する相談 住宅の腐朽、破損に関する相談 通行者への影響に関する相談 樹木の繁茂等に関する相談 ごみや動物等の衛生に関する相談 空家等の利活用に関する相談 税に関する相談
みやざき空き家等相談窓口 (宮崎県宅地建物取引業協会県北支部)	空家等の利活用(売買・賃貸)、解体、 適正管理、相続・登記等に関する相談

10. 空家等対策の実施体制

空家等対策に係る事務は関係課が連携して取組み、必要に応じて庁内で情報共有や調整を図ります。

空家等対策に係る事務
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
道路通行の安全確保等
災害対策及び災害時の応急措置等
空家等及び跡地の活用促進
環境美化に関する条例に基づいた土地の占有者等に対する勧告等
法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報提供
固定資産税等の住宅用地特例に対する対応
その他の施策全般

11. その他空家等の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9年度までの目標として、以下を定めます。また、計画期間が終了する年に達成状況の評価を行います。

- ・空家等及びその跡地の活用を20戸行う

(2) 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関係課で共有し、密に連携を図ります。

(3) 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。

資料編

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

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）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3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるもの

とする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画(以下「空家等対策計画」という。)を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置(第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについ

ては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失が

なくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

1 1 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

1 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3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

1 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15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

〔平成27年2月政令50号により、本文に係る部分は、平成27・2・26から、ただし書に係る部分は、平成27・5・26から施行〕

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

門川町生活環境保全条例

昭和 56 年 9 月 26 日条例第 17 号

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この条例は、法令に特別の定めのあるものを除くほか、町民が健康で安全かつ快適な生活を営む必要な生活環境を確保するため、町内の公共用水域の水質汚濁を防止するとともに、町内のあき地における雑草等の放置を防止することを目的とする。

(定義)

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

(1) 生活環境

人の生活に密接な関係のある財産並びに人の生活に密接な関係のある動植物、及びその生育環境を含む人の生活に関する環境をいう。

(2) 公共用水域

水質汚濁防止法(昭和 45 年法律第 138 号)第 2 条第 1 項に規定する公共用水域をいう。

[水質汚濁防止法(昭和 45 年法律第 138 号)第 2 条第 1 項]

(3) りんを含む家庭用合成洗剤

家庭用品品質表示法(昭和 37 年法律第 104 号)の規定の適用を受ける合成洗剤で、同法第 3 条の規定に基づく告示により、その成分として、りん酸塩を含有する旨の表示がされているものをいう。

[家庭用品品質表示法(昭和 37 年法律第 104 号)]

(4) 空き地

人が現に使用していない土地をいう。

(5) 空き家

人が現に使用していない家屋等をいう。

(町の責務)

第 3 条 町は、町民の健康で安全かつ快適な生活を営むに必要な生活環境を確保するため、公共用水域の水質汚濁の防止及びあき地の雑草等の放置防止についての基本的かつ総合的な施策を策定し、及びこれを実施する責務を有する。

(町民の責務)

第 4 条 町民は、地域の良好な生活環境を確保するよう自ら努めるとともに、

町が実施する公共用水域の水質汚濁の防止及びあき地の雑草等の放置防止についての施策に協力しなければならない。

(事業者の責務)

第 5 条 事業者は、その事業活動の実施に当たって、地域の良好な生活環境を保全するよう努めるとともに、町が実施する公共用水域の水質汚濁の防止及びあき地の雑草等の放置防止についての施策に協力しなければならない。

第 2 章 公共用水域の水質汚濁の防止

(りんを含む家庭用合成洗剤の自粛等)

第 6 条 何人も、町内においてりんを含む家庭用合成洗剤の使用を自粛するとともに、石けん又は無りん洗剤の適正な使用に努めるものとする。

2 物品の販売を業とする者、その他いかなる名義をもってするを問わず、対価を得て行う物品の供給を業とする者は、町内においてりんを含む家庭用合成洗剤の供給を自粛するとともに、石けん又は無りん洗剤の安定供給に努めるものとする。

3 何人も町内に住所又は居所を有する者に対し、りんを含む家庭用合成洗剤を贈らないよう努めるものとする。

(家畜のふん尿の適正処理)

第 7 条 家畜を飼育する者は、町内において家畜のふん尿を公共用水域に排出しないよう、その処理施設の設置に努めるとともに、土壌還元の方法等により適正に処理するように努めるものとする。

(食物の残りかす等の処理)

第 8 条 何人も町内において、食物の残りかす等をみだりに雑排水に含めて公共用水域に排水しないよう努めるものとする。

(製造業の排水の適正処理)

第 9 条 物の製造、加工等を業とする者は、その製造、加工等によって生ずる汚水等をみだりに公共用水域に排出しないよう適正に処理するよう努めるものとする。

(指導及び助言)

第 10 条 町長は、第 6 条から前条までに定める事項に関し、その趣旨を達成させるために必要な指導及び助言を行うものとする。

第 3 章 空き地及び空き家の管理義務

(管理者の責務)

第 11 条 空き地の所有者、占有者その他当該空き地を管理する者(以下「空

き地の管理者」という。)は、管理する空き地に放置されている雑草、枯草又は廃棄物を除去するよう努めなければならない。

(雑草等の除去の勧告)

第12条 町長は、空き地に雑草、枯草又は廃棄物が放置されている状態が著しく生活環境の保全等に支障があると認めるときは、当該空き地の管理者に対し、期限を付してこれらを除去すべきことを勧告することができる。

(委託による除去)

第13条 町長は、空き地の管理者が特別な事情により雑草、枯草又は廃棄物の除去が困難であり、かつ、緊急に当該雑草、枯草又は廃棄物の除去が必要であると認めるときは、当該空き地の管理者の委託を受けてこれを除去することができる。

(空き家の管理義務)

第14条 空き家の所有者等は、近隣住民の生活環境を害さないように、その所有し、占有し、又は管理する空き家を次に掲げる状態にしないよう適正に管理しなければならない。

- (1) その敷地内に雑草又は雑木が著しく繁茂している状態
- (2) 害虫が発生している状態
- (3) 老朽化等による建築材等が敷地外に飛散している状態
- (4) 不特定者の侵入により犯罪が誘発されるおそれのある状態
- (5) 廃棄物が投棄されている状態

(改善勧告)

第15条 町長は空き家の所有者等が前条の規定に違反して近隣住民の生活環境を著しく害していると認めるときは、当該所有者等に対し、当該違反を是正するために必要な措置をとるべきことを勧告することができる。

第4章 雑則

(立入調査)

第16条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、その職員をして事業所、小売店、空き地、空き家又はその他の場所に立ち入り、調査させ、又は関係人から資料の提出若しくは説明を求めさせることができる。

2 前項の規定により、立入調査を行う者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

3 第1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、解してはならない。

(委任)

第 17 条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、昭和 57 年 4 月 1 日から施行する。

門川町空き家等情報バンク設置要綱

令和2年1月10日告示第1号

(趣旨)

第1条 この要綱は、空き家等の有効活用を通して、本町への定住促進及び地域の活性化を図るため設置する空き家等情報バンクについて、必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

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

- (1) 空き家等 町内に存在する空き家又は空き地（空き家又は空き地となる予定のものを含む。）をいう。
- (2) 空き家等情報バンク 空き家等の売買又は賃借を希望するその所有者等から申込みを受けた情報を公開し、本町への定住を目的として空き家等の利用を希望する町外在住者（以下「利用申込者」という。）に対し提供を行うことをいう。
- (3) 所有者等 空き家等に係る所有権又は売買若しくは賃借を行うことができる権利を有する者をいう。
- (4) 仲介業者 本町が空き家等情報バンクの運営について協定を締結する延岡日向宅建協同組合（以下「宅建協同組合」という。）の組合員である業者をいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱の規定は、空き家等情報バンク以外の空き家の取引を妨げるものではない。

(登録非対象)

第4条 空き家が次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンクに登録できないものとする。

- (1) 当該空き家の所有者等が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき、又はそれらと密接な関係を有する者であるとき。
- (2) 当該空き家の所有者等が、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条第3号に規定する宅地建物取引業者（以下「宅建取引業者」という。）であるとき。

(3) 当該空き家が、法令等に違反するものであるとき。

(4) 第3号に掲げるもののほか、町長が適当でないと認めたとき。

(空き家等情報登録)

第5条 空き家等情報バンクへの空き家等に関する情報の登録(以下「空き家等情報登録」という。)を希望する者は、空き家等情報バンク登録申込書(様式第1号)又は空き家等情報バンク登録申込書(仲介業者用)(様式第2号)及び空き家等情報バンク登録カード(様式第3号)又は空き家等情報バンク登録カード(仲介業者用)(様式第4号)に必要な書類を添えて、町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による登録の申込みがあったときは、その内容を確認の上、空き家等情報バンク登録台帳(以下「空き家等台帳」という。)に登録しなければならない。

3 町長は、前項の規定による登録をしたときは、空き家等情報バンク登録通知書(様式第5号)により当該登録申込者に通知するものとする。

4 町長は、第2項の規定による登録をしていない空き家等で、空き家等情報バンクに登録することが適当であると認めるものについて、当該所有者等に対して空き家等情報バンクへの登録を勧めることができる。

(空き家等に係る登録事項の変更の届出)

第6条 前条第3項の規定による通知を受けた者(以下「物件登録者」という。)は、当該登録事項に変更があったときは、遅滞なく空き家等情報バンク登録変更届(様式第6号)及び空き家等情報バンク登録カードを町長に届け出なければならない。

(空き家等台帳の登録の取消し)

第7条 物件登録者は、当該空き家等に係る所有権その他の権利の異動又はその他の事由により空き家等情報登録を取り消したいときは、空き家等情報バンク登録取消届(様式第7号)により町長に届け出なければならない。

2 町長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空き家等情報登録を取り消すものとする。

(1) 前項に規定する届出があったとき。

(2) 所有者等が死亡し取引ができなくなったとき。

(3) 空き家等情報登録の内容に虚偽があったとき。

(4) 空き家等情報登録から2年を経過したとき。ただし、経過後改めて空き家等情報登録の申込みを行った場合はこの限りではない。

(5) その他空き家等情報登録をすることが適当でないとき町長が認めたとき。
(登録空き家等情報の公開等)

第8条 第5条第2項の規定により登録した空き家等に関する情報の一部は、町のホームページ等インターネット及び広報紙等により公開する。

2 公開する空き家情報の範囲は次のとおりとする（所有者等及び所在地の特定される情報を除く。）。

- (1) 登録番号
- (2) 空き家の所在
- (3) 賃貸または売買の別
- (4) 希望価格
- (5) 概要（構造、床面積、築年数、敷地の概要）
- (6) 利用状況
- (7) 設備状況
- (8) 主要施設等までの距離
- (9) 位置図
- (10) 間取り図
- (11) 写真、画像
- (12) 特記事項

3 公開する空き地情報の範囲は次のとおりとする（所有者等及び所在地の特定される情報を除く。）。

- (1) 登録番号
- (2) 空き地の所在
- (3) 賃貸または売買の別
- (4) 希望価格
- (5) 概要（地目、地積）
- (6) 主要施設等までの距離
- (7) 位置図
- (8) 写真、画像
- (9) 特記事項

(利用申込者の要件)

第9条 空き家等情報バンクの空き家等に関する情報利用の登録（以下「空き家等情報利用登録」という。）を希望する利用申込者は次の各号のいずれかに該当する者とする。

- (1) 空き家等を利活用して、経済、教育、文化、芸術活動等を行うことにより、地域の活性化に寄与しようとする者。
- (2) 空き家等に定住し、または定期的に滞在して、町の自然環境、生活文化に対する理解を深め、よき地域住民として生活しようとする者。
- (3) その他適当であると町長が認めた者。

(空き家等情報利用登録)

第10条 利用申込者は、空き家等情報バンク利用登録申込書(様式第9号)及び誓約書(様式第10号)に必要な書類を添えて、町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による利用登録の申込みがあったときは、その内容を確認の上、空き家等情報バンク利用登録台帳(以下「空き家等利用台帳」という。)に登録しなければならない。

3 町長は、前項の規定による利用登録をしたときは、空き家等情報バンク利用登録通知書(様式第11号)により当該利用申込者に通知するものとする。

(利用登録事項の変更の届出)

第11条 前条第3項の規定による通知を受けた利用申込者(以下「利用登録者」という。)は、当該利用登録事項に変更があったときは、遅滞なく空き家等情報バンク利用登録申込書(様式第9号)に変更内容を記載し、町長に届け出なければならない。

(空き家等利用台帳の利用登録の取消し)

第12条 利用登録者は、空き家等情報バンク利用登録を取り消したいときは、空き家等情報バンク利用登録取消届(様式第12号)により町長に届け出なければならない。

2 町長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空き家等情報バンク利用登録を取り消すものとする。

- (1) 前項に規定する届出があったとき。
- (2) 第9条各号に規定するいずれの要件も欠くと認められたとき。
- (3) 空き家等を利用することにより、公の秩序を乱し、または善良な風俗を害するおそれがあると認められたとき。
- (4) 空き家等情報バンク利用登録の内容に虚偽があったとき。
- (5) 空き家等情報バンク利用登録から2年を経過したとき。ただし、経過後改めて空き家等情報バンク利用登録の申込みを行った場合はこの限りではない。
- (6) その他空き家等情報バンク利用登録をすることが適当でないとして町長が認めた

とき。

(情報の提供等)

第13条 町長は、必要に応じ、物件登録者及び利用登録者に対して登録された有用な情報を提供するものとする。

(物件登録者と利用登録者の交渉等)

第14条 町長は、物件登録者及び利用登録者が行う空き家等の売買及び賃借に係る交渉及び契約については、一切これに関与しない。

2 物件登録者及び利用登録者は、前項の交渉及び契約について進捗があったときは、町長に速やかに報告しなければならない。

3 町長は、第5条第1項に基づき提出された空き家等情報バンク登録申込書において、仲介業者の選定依頼があったときは、宅建協同組合に対し選定依頼を行うものとする。

(個人情報の取扱い)

第15条 物件登録者及び利用登録者は、空き家等情報バンクにおける個人情報の取扱いについて、次の各号に定める事項に留意の上、適正に取り扱うものとし、この登録が取消しされた後においても、同様とする。

- (1) 個人情報を他に漏らし、又は自己の利益若しくは不当な目的のために取得し、収集し、作成し、及び利用しないこと。
- (2) 個人情報をき損し、及び滅失することのないよう適正に管理すること。
- (3) 空き家等情報バンクから取得した個人情報にあつては、当該個人情報を町長の承諾なくして複写し、又は複製してはならないこと。
- (4) 個人情報は、利用終了後速やかに廃棄その他適正な措置を講じなければならないこと。
- (5) 個人情報について漏えい、き損又は滅失等の事案が発生した場合は、町長に速やかに報告し、その指示に従うこと。

(その他)

第16条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この告示は、公表の日から施行する。