

鹿島市空家等対策計画

令和5年4月

鹿島市

目次

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 策定の背景と目的1
2. 計画の位置づけ2

第2章 空家等の現状

1. 鹿島市の概況2
 - (1)人口・世帯数
 - (2)高齢化の状況
2. 空家等の現状と課題3
 - (1)住宅・土地統計調査による状況
 - (2)実態調査による空家の状態と分布
 - (3)空家等対策における課題

第3章 空家等対策の基本的事項

1. 空家等対策の基本的な考え方6
 - (1)空家等の所有者等の管理の原則
 - (2)地域及び関係団体との連携
 - (3)危険空家等への対応
2. 計画期間6
3. 対象地区6
4. 対象とする空家等の種類7

第4章 空家等対策の基本的取組

1. 空家等の調査7
 - (1)調査の種類
 - (2)空家等に関するデータベースの整備等

(3)所有者等が特定できない場合

2. 空家等の適切な管理の促進8

- (1)相談窓口の案内
- (2)市民への情報発信
- (3)高齢者への支援

3. 空家等及び空家等の跡地の活用の促進8

- (1)地域資源としての有効活用の促進
- (2)利活用可能な空家等及び跡地の情報提供(鹿島市空き家バンク)

4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対応9

- (1)管理不適切空家等に対する市の対応
- (2)特定空家等に対する措置の内容
- (3)特定空家等の所有者等への助言・指導
- (4)特定空家等の所有者等への勧告
- (5)特定空家等の所有者等への命令
- (6)特定空家等に係る代執行
- (7)特定空家等に係る略式代執行

5. 空家等対策の実施体制11

- (1)市の担当部署
- (2)鹿島市空家等対策協議会

6. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項11

資料編

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法13

資料2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則18

資料3 鹿島市空家等の適正管理及び活用の促進に関する条例19

資料4 鹿島市空家等の適正管理及び活用の促進に関する条例施行規則21

資料5 鹿島市空家等対策協議会規則24

資料6 鹿島市空家等対策協議会委員名簿26

第1章 空家等対策計画 の趣旨

1. 策定の背景と目的

少子・高齢化の進行、人口減少社会の進展や産業構造の変化等により、全国的に空家等が年々増加しており、老朽化による倒壊の危険、防災、衛生、景観の悪化などの様々な問題が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

これらの状況に鑑み、国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」が、平成26年11月27日に公布されました。

本市は、これに先行し、平成25年4月1日に「鹿島市空家等の適正管理に関する条例」を施行し、空家等の問題に取り組んできました。

また、これからの空家等に関して、対策及び活用の促進を図るとともに、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために法に基づき、令和4年3月31日に「鹿島市空家等の適正管理及び活用の促進に関する条例（以下「条例」という。）」に改正しました。

適正に管理されていない空家等が周辺の生活環境にもたらす深刻な悪影響から、市民の生命、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、法第6条第1項に基づき、鹿島市空家等対策計画（以下、「本計画」という。）を定めます。

【空家等の発生・管理不全の要因】

□所有・相続の問題

- ① 所有者等の死亡、高齢者施設入所、長期入院等により、管理者が不在になる。
- ② 所有者等が遠方居住により、空家等の状況の把握及び定期的な管理ができない。
- ③ 相続手続きがなされていない又は親族間で相続人（管理者）が決定されていない。
- ④ 相続放棄等により、親族による管理意識が低下している。

□経済的な問題

- ① 空家等の管理・解体に要する費用負担が経済的に困難である。
- ② 老朽家屋を解体することで、固定資産税が上がる。

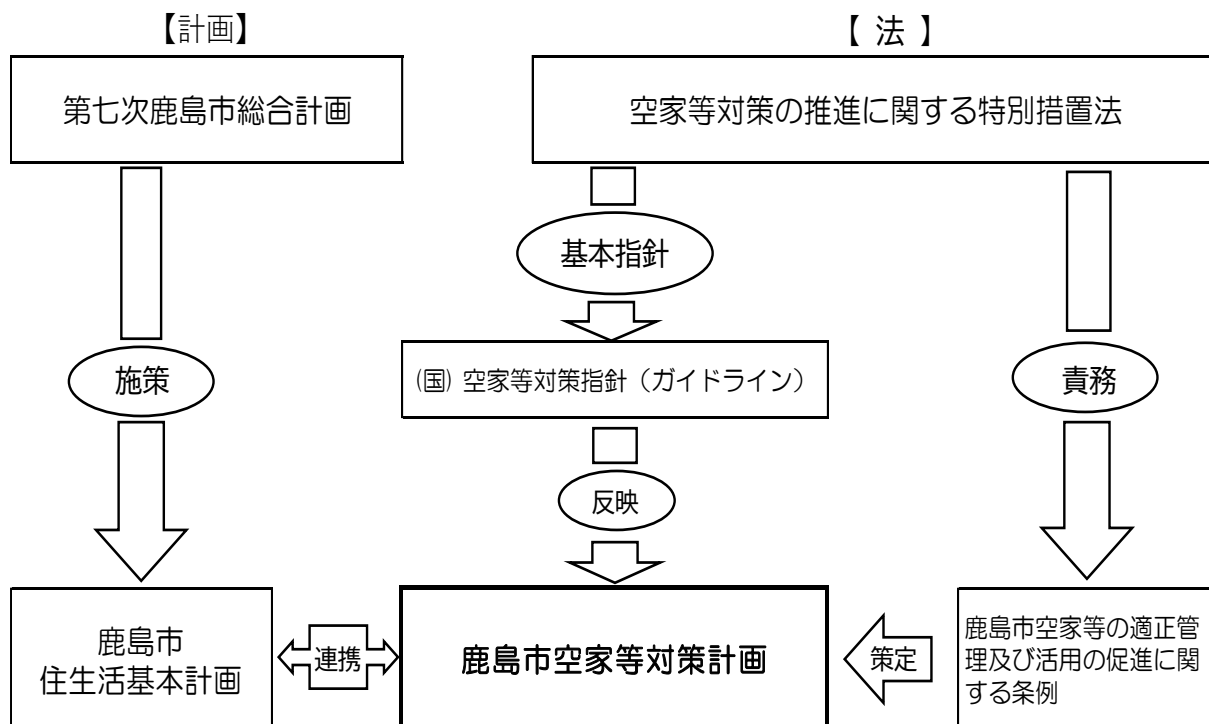
□利活用の問題

- ① 空家等になった場合に、管理・売買等の相談先がわからない。
- ② 将来的に利用する可能性があり、そのままにしている。
- ③ 老朽家屋を解体して更地にしても、利活用できない。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、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に、本市が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものです。

計画の推進にあたっては、鹿島市空家等の適正管理及び活用の促進に関する条例や第7次鹿島市総合計画等の関連計画との整合性・連携を図りながら空家等対策に取り組みます。



第2章 空家等の現状

1. 鹿島市の概況

(1) 人口・世帯数

本市の人口は、令和4年4月1日時点で28,014人、世帯数は10,828世帯となっています。前年度同期と比べ、人口で393人、世帯数で13世帯の減少となっています。

(2) 高齢化の状況

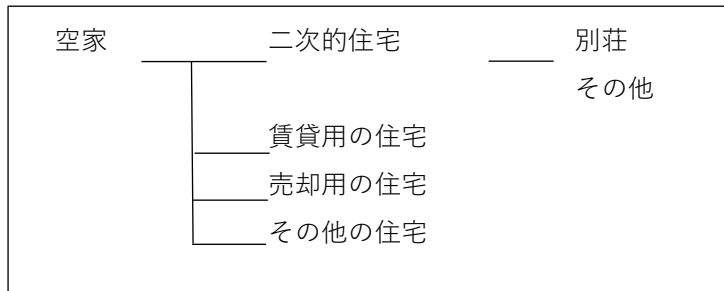
本市の全人口のうち65歳以上の人口は、令和4年4月1日時点で9,369人、高齢化率は、33.4%となっており、年々増加しています。

2. 空家等の現状と課題

(1) 住宅・土地統計調査による状況

①住宅・土地統計調査による空家の種類

5年に一度実施される総務省の住宅・土地統計調査による空家の種類は、次のように定義されています。



【用語の定義】

| 用語 | 定義 | |
|--------|--|--|
| 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、ふだんは人が住んでいない住宅 |
| | その他 | ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 |
| 賃貸用の住宅 | 新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅 | |
| 売却用の住宅 | 新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅 | |
| その他の住宅 | 上記以外の方が住んでいない住宅で、転勤・入院などのため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（空家の区分の判断が困難な住宅を含む） | |

②全国の空家の状況

平成30年住宅・土地統計調査による全国の総住宅数は、6,240万7千戸となっています。このうち、空家数は848万9千戸で、5年前に比べ、29万3千戸（3.6%）増加しています。

また、空家率（総住宅数に占める空家の割合）は、13.6%と0.1ポイント上昇し、過去最高となっています。

③本市の空家の状況

本市の空家数は、5年に一度実施される総務省の「住宅・土地統計調査」によると平成30年の調査結果では1,460戸で、5年前に比べて240戸増加し、空家率は14.4%となり、全国平均より高い値となっています。

| | 平成25年 | 平成30年 | 増減 |
|-----------|-----------------|-----------------|----------------|
| 住宅総数 | 9,570戸 | 10,120戸 | 550戸 |
| 空家数 | 1,220戸 | 1,460戸 | 240戸 |
| 賃貸・売却用 | 400戸 | 450戸 | 50戸 |
| その他 | 780戸 | 990戸 | 210戸 |
| 腐朽・破損あり | 210戸 (17.2%) | 320戸 (21.9%) | 110戸 (4.7%) |
| 一戸建て | 190戸 | 290戸 | 100戸 |
| 長屋建・共同住宅等 | 20戸 | 40戸 | 20戸 |
| 空家率 | | | |
| 全国 | 13.50% | 13.60% | 0.1% |
| 佐賀県 | 12.80% | 16.80% | 4.0% |
| 鹿島市 | 12.70% | 14.40% | 1.7% |

資料：住宅・土地統計調査（総務省統計局）

④住宅の建築時期

平成30年の住宅・土地統計調査では、本市における新耐震設計法（昭和56年）より前の住宅は、36.4%となっています。

（２）実態調査による空家の状態と分布

本市では、空家の状態、戸数、分布状況等を把握・分析し、空家等の適正な管理及び利活用に資するための基礎資料の作成を目的に、令和4年8月から10月に、市内の空家等と推定される建物について、外観調査等による実態調査を行いました。

・調査方法

公道から目視による調査を実施し、現地調査情報取得基準に則り現地調査項目の各選択肢を選択、記録する。

・空家等の判断基準

- ①電気メータが停止している
- ②郵便受けにチラシやDMが大量に溜まっている
- ③プロパンガスボンベが撤去されている
- ④カーテンがない
- ⑤雑草・立木が繁茂している
- ⑥ゴミの投棄、蓄積がある

・不良度の判定方法

調査項目ごとに点数を設け、合計点数によりランクわけ

| 点数 | 最小値 | 判定内容 | ランク |
|--------|-----|-----------------------------|-----|
| 0点 | 0 | 管理に特段問題なく、現状のまま利用可能 | A |
| 1～49点 | 1 | 管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能 | B |
| 50～99点 | 50 | 倒壊の可能性はないが、現状のままの利用は困難 | C |
| 100点以上 | 100 | 倒壊の可能性があるなど、現状のままの利用は不可能 | D |

・調査結果

外観調査等のみでの一次調査では、空家と思われる物件が775件あり、そのうち倒壊の危険性、防災・衛生・景観等の面から早急な対応が必要と思われる物件（不良度D）が54件ありました。

◆一次調査での地区別の状況

| 地区 | 鹿島 | 能古見 | 北鹿島 | 浜町 | 古枝 | 七浦 | 計 |
|-------------------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|--------|
| 世帯数 | 5,301 | 1,055 | 1,256 | 998 | 902 | 848 | 10,360 |
| 空家件数 | 330 | 108 | 101 | 101 | 45 | 90 | 775 |
| うち不良度D（危険あり）の空家件数 | 9 | 16 | 11 | 8 | 1 | 9 | 54 |

（3）空家等対策における課題

①空家を増加させない予防対策

住宅ストックの増加、世帯数の減少等により空家の増加が予想されるため、リフォーム等による継続的な利用促進や、空家になる前の相談体制の構築など、空家の発生を未然に防ぐ対策が求められています。

②空家の積極的な市場流通

市場に流通していない空家が、管理不可能になることを防止するために、積極的に市場に流通させることが求められています。

③良質な空家の積極的な活用

質の高い比較的規模の大きい空家について、地域住民の交流施設、子育て支援施設、高齢者等の福祉施設等としての活用の検討が求められます。

④空家の適正管理の対応

空家に関する相談・苦情件数も年々増加しており、空家による住環境への悪影響を防ぐために、除却等の対応も促進する必要があります。

相続登記の推進など、所有権の整理等をすすめることも求められます。

⑤空家等の継続的な調査・実態把握

新たな空家の発生、腐朽破損の進行、新たな入居、解体・除却など、経年変化が生じることから、空家の継続的な調査や実態把握が求められます。

第3章 空家等対策の基本的事項

1. 空家等対策の基本的な考え方

(1) 空家等の所有者等の管理の原則

空家等は、管理責任が第一義的には「所有者」との前提に基づき「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と法第3条に規定されています。

また、空家等を原因とする損害等に関する民事上の事件についても、財産権、所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

(2) 地域及び関係団体との連携

市は、地域及び関係団体等と連携協力しながら、適切に管理されていない空家等について、法及び条例に基づき所有者等に適切な管理を行うよう促すとともに、空家等の活用・流通を促していきます。

(3) 危険空家等への対応

市による緊急安全措置等の実施が必要と判断した場合、法及び条例に基づき、原因となっている空家等に対し、公益性に基づく危険回避のため最小限の範囲で措置を行うものとします。

2. 計画期間

計画期間を令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

3. 対象地区

空家の分布状況を踏まえ、鹿島市全域を空家等に関する対策の対象地区とします。

今後の空家の発生状況から必要に応じて、重点対象地区設定の必要性について検討を行います。

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の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（「特定空家等を含む。」）とします。住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれます。

第4章 空家等対策の基本的取組

1. 空家等の調査

（1）調査の種類

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、市内にある空家等の所在や状態を把握することが重要です。市では、法第9条第1項に基づき、空家等対策計画における空家等の調査として、次の調査を実施します。

| | |
|---------|--|
| 所在調査 | 市内全域の空家を対象とし、その所在地を調査し、空家等対策の基礎資料とするもの |
| 個別調査 | 条例第4条に基づく情報提供のあった空家等を対象に、その所在地、外観、所有者等を調査し、所有者等への情報提供、助言等の資料とするもの |
| 特定空家等調査 | 特定空家等と認められる可能性のある空家等を対象とし、特定空家等であるか否かの判断をするため及び特定空家等に対する措置の内容を検討するための資料とするもの |

（2）空家等に関するデータベースの整備等

市では、空家実態調査のほか、前記の各調査の結果、また、空家等対策特別措置法第12条の助言又は第14条の措置の実施状況をデータベース化するとともに、各調査結果が連動できるように努めることとします。

なお、空家等の所有者等は売買、相続等により常に移動するほか、相続手続きがなされていない空家等の所有者等の特定は困難であること、空家等の状態は常に変化するものであることから、データベースの整備及び活用にあたっては、これらに留意します。

（3）所有者等が特定できない場合

①所有者不明(相続放棄を含む)の確認

- ・法定相続人各人に対し相続放棄の事実について調査します。
- ・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。

2. 空家等の適切な管理の促進

(1) 相談窓口の案内

各団体の窓口を活用して、空家等の所有者や管理者を対象とした相談に対応します。

空家化する前に、専門家団体窓口等を案内することで、空家等の相続や権利関係の整理、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた空家等の所有者や管理者を支援し、空家化を未然に防ぎます。

(2) 市民への情報発信

法の概要、建築物の所有者又は管理者の責務、専門家団体の相談窓口の案内について、パンフレットの作成やホームページの掲載を行い、適正管理に向けた情報発信、意識啓発を行いません。

(3) 高齢者への支援

今後、増加する高齢者世帯や単身高齢者世帯に対して、法務や不動産、福祉の専門家等と連携し、早い段階での相続対策や相続登記の推進、成年後見制度の活用等に関する相談体制を充実させます。

3. 空家等及び空家等の跡地の活用の促進

(1) 地域資源としての有効活用の促進

市は、特定空家等の解体により空家等の解消に努めるとともに居住可能な空家又はその跡地（空地）を地域資源と捉え、中古住宅等として市場流通の促進を図ります。

(2) 利活用可能な空家等及び跡地の情報提供（鹿島市空き家バンク）

市では、平成19年度から鹿島市における空家の有効利用を通して、鹿島市の地域活性化及び定住促進を図るため、空き家バンクを実施しています。

この制度は、点在する空家等情報を収集・提供し、空家等の有効活用を通して、老朽化による危険を回避し、防犯や公衆衛生等の環境を改善するとともに、移住定住の促進による地域の活性化を図る制度となっており、利活用可能な空家については、空き家バンクの登録を促進し

ます。

空家等の活用が困難な場合や老朽化等で空家を除却するときは、跡地の活用の課題を踏まえ、活用方法を検討する必要があります。そのため、空家の建築場所、状態、所有者等に依りて、適切な空家の管理方法、活用方法、空家の跡地の活用方法等について、専門団体と連携した相談窓口等により、所有者等への情報の提供を図ります。

4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

(1) 管理不適切空家等に対する市の対応

適切な管理が行われていない空家等は、防災・衛生・景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているため、所有者自らの責任において問題の解決を図ることを原則として空家等所有者への啓発や注意喚起を行うことで、管理不完全な空家等の防止・解消を促します。

また、周辺へ悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、実効性のある改善指導を行う必要があるため、法を活用した以下の措置を実施します。

(2) 特定空家等に対する措置の内容

法により特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行等が規定されており、国が示した「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）に基づいて措置します。

特定空家等の定義

第2条 略

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

(3) 特定空家等の所有者等への助言・指導

特定空家等の状態に改善が認められないときは、所有者に対し文書で助言・指導します。

(4) 特定空家等の所有者等への勧告

指導書に記載の履行期限後において、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に勧告を行います。

勧告を実施するときは、法に基づく事前手続きを行った上で、勧告の内容を所有者等に正確に到達させるため書面で行うものとします。

(5) 特定空家等の所有者等への命令

勧告に記載の措置の履行期限後において、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、命令を行います。

命令を実施するときは、法に基づく事前手続きを行った上で、命令の内容を所有者等に正確に到達させるため書面で行うものとします。

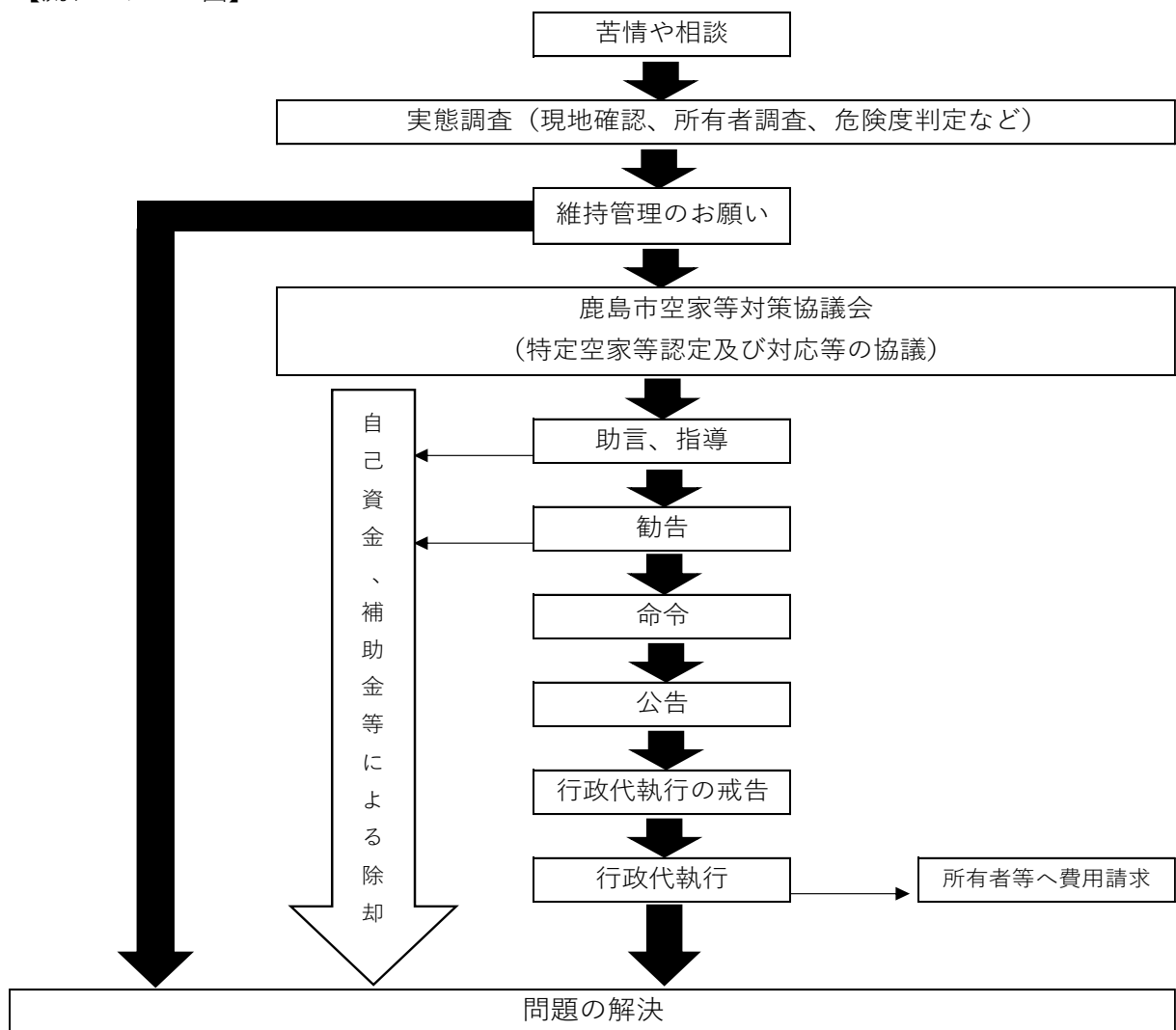
（６）特定空家等に係る代執行

代執行については、法第14条第9項の規定に基づき、ガイドラインを参考に行うこととします。

（７）特定空家等に係る略式代執行

略式代執行については、法第14条第10項の規定により、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に行うことができるとされています。略式代執行を行うか否かについては、所有者等の状況、特定空家等の状態及び周辺的生活環境等への影響を勘案する必要があります。

【流れのフロー図】



5. 空家等対策の実施体制

(1) 市の担当部署

空家等対策は、課題が多岐に渡るため、相談内容に応じて関連する部署と情報共有・連携した対応が必要となります。

本市では、建設環境部建設住宅課を中心として、空家等の課題に関連する全ての部署との連携体制を構築し、空家等対策に取り組みます。

| 担当部署 | 実施内容 |
|------------|---|
| 建設環境部建設住宅課 | 空家対策全般に関すること ・空家等の適正管理に関する事項 ・空家及びその跡地の活用推進に関する事項 |

(2) 鹿島市空家等対策協議会

法第7条第1項に規定する空家等対策協議会として、条例第8条第1項の規定に基づき、鹿島市空家等対策協議会を設置しています。

- ①**構成**：市長、地域住民、市議会議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等
- ②**定数**：10人以内
- ③**任期**：2年
- ④**所掌事務**：法第7条第1項の規定により、空家等の対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項

6. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等対策計画を作成又は変更したときは、法第6条第3項に基づき、市のホームページに掲載するなどにより公表します。

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き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

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。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年総務省・国土交通省令第一号)

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）第十四条第十一項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町 村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

鹿島市空家等の適正管理及び活用の促進に関する条例

令和 4 年 3 月 31 日

条例第 6 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。)の施行に関し必要な事項を定めるとともに、空家等の適正な管理及び活用の促進を図ることにより、空家等に係る倒壊事故、犯罪、火災その他の事故又は事件を未然に防止し、市民の安全で安心な暮らしの実現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は、法において使用する用語の例による。

(所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適正な管理に努めるものとする。

(情報提供)

第 4 条 市民等(市内に居住、通勤、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。以下同じ。)は、適正に管理されていない空家等を発見した場合は、市長にその情報を提供するよう努めるものとする。

(立入調査等)

第 5 条 市長は、法第 9 条第 2 項の規定による立入調査のほか、前条の規定による情報の提供を受け、又はその他の方法により、適正に管理されていない空家等に関する情報を把握した場合は、この条例の施行に必要な限度において、空家等の適正な管理に必要な調査をすることができる。

(公表)

第 6 条 市長は、法第 14 条第 3 項の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該特定空家等の所有者等が正当な理由なく従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 所有者等の氏名及び住所(法人その他の団体にあつては、名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)

(2) 特定空家等の所在地

(3) 命令の内容

(4) 前 3 号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

2 市長は、前項の規定による公表を行うときは、事前に当該所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(空家等対策計画)

第7条 市長は、法第6条第1項の規定により、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等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。)を定めるものとする。

(協議会)

第8条 法第7条第1項の規定により、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、鹿島市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会の委員は、10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、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 前3項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(支援)

第9条 市長は、空家等の適正な管理及び活用の促進のため必要があると認めるときは、所有者等に対し、別に定めるところにより必要な支援を行うことができる。

(緊急安全措置)

第10条 市長は、空家等の状態に起因して、市民等の生命、身体又は財産に重大な危害を及ぼすおそれがあると認めるときは、これを回避するために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所有者等から徴収することができる。

(関係機関との連携)

第11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、警察、消防その他の関係機関に協力を求めることができる。

(委任)

第12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

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(鹿島市特別職の職員で非常勤のものの報酬並びに費用弁償支給条例の一部改正)

2 鹿島市特別職の職員で非常勤のものの報酬並びに費用弁償支給条例(昭和42年条例第17号)の一部を次のように改正する。

[次のよう]略

鹿島市空家等の適正管理及び活用の促進に関する条例施行規則

令和 4 年 3 月 31 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。)及び鹿島市空家等の適正管理及び活用の促進に関する条例(令和 4 年条例第 6 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。

(定義)

第 2 条 この規則において使用する用語は、法及び条例において使用する用語の例による。

(情報提供)

第 3 条 条例第 4 条の規定による情報提供は、空家等に関する情報提供書(様式第 1 号)を市長に提出する方法のほか、口頭その他の方法によるものとする。

(立入調査等)

第 4 条 法第 9 条第 3 項の規定による通知及び条例第 5 条の規定による立入調査の通知は、空家等立入調査実施通知書(様式第 2 号)により行うものとする。

2 前項の規定にかかわらず、所有者等を確知することができないとき、又は所有者等の所在が判明しないときは、立入調査を行う物件の所在地その他必要な事項を鹿島市公告式条例(昭和 29 年条例第 1 号)第 2 条第 2 項に規定する掲示場(以下「掲示場」という。)に公告するものとする。

3 法第 9 条第 4 項に規定する身分を示す証明書及び条例第 5 条の規定による立入調査の身分を示す証明書は、身分証明書(様式第 3 号)とする。

4 市長は、必要と認めるときは、立入調査に職員以外の者を同行させることができる。

(助言又は指導)

第 5 条 法第 14 条第 1 項の規定による助言又は指導は、助言・指導書(様式第 4 号)により行うものとする。

(勧告)

第 6 条 法第 14 条第 2 項の規定による勧告は、勧告書(様式第 5 号)により行うものとする。

(命令)

第 7 条 法第 14 条第 3 項の規定による命令は、命令書(様式第 6 号)により行うものとする。

2 法第 14 条第 4 項の規定による意見を述べる機会を与えるときは、命令に関する事前通知書(様式 7 号)とする。

3 前項の通知書の交付を受けた者は、命令に関する意見書(様式第 8 号)及び自己に有利な証拠を提出するものとする。ただし、法第 14 条第 5 項の規定により意見書の提出に代え

て、公開による意見聴取に関する請求書(様式第9号)により請求する場合は、この限りでない。

- 4 法第14条第6項の規定による公開による意見の聴取を行う場合の同条第7項の規定による通知は、命令に関する意見聴取通知書(様式第10号)により行うものとする。

(公表の方法等)

第8条 条例第6条第1項の規定による公表は、掲示場に掲示することにより行うほか、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 市が発行する広報誌への掲載
- (2) 市のホームページへの掲載
- (3) その他市長が必要と認める方法

- 2 市長は、前項の公表を行うときは、公表予告書(様式第11号)により空家等の所有者等に通知するものとする。

- 3 条例第6条第2項の規定による意見を述べる機会の付与は、市長が特に口頭であることを認めた場合を除き、公表に関する意見書(様式第12号)を提出させて行うものとする。

- 4 市長は、公表後当該公表内容を所有者等に対し、公表通知書(様式第13号)により通知するものとする。

(行政代執行)

第9条 法第14条第9項の規定による、行政代執行を行う場合の行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告は、戒告書(様式第14号)により行うものとする。

- 2 前項の場合における行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書(様式第15号)により行うものとする。

- 3 前2項の場合における行政代執行法第4条に規定する執行責任者である身分を示す証票は、執行責任者証(様式第16号)とする。

(略式代執行)

第10条 法第14条第10項の規定による公告は、略式代執行公告(様式第17号)により行うものとする。

(標識)

第11条 法第14条第11項に規定する標識は、標識(様式第18号)によるものとする。

(緊急安全措置)

第12条 市長は、条例第10条第1項の規定による緊急安全措置を講じた場合は、当該空家等の所有者等に対し、緊急安全措置実施通知書(様式第19号)により通知するものとする。ただし、所有者等を確知することができないとき、又は所有者等の所在が判明しないときは、この限りでない。

(補則)

第13条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

鹿島市空家等対策協議会規則

令和4年3月31日

規則第11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。)第7条第1項及び鹿島市空家等の適正管理及び活用の促進に関する条例(令和4年条例第6号)第8条第4項の規定により、鹿島市空家等対策協議会(以下「協議会」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)

第2条 協議会に会長を置く。

2 会長は、委員の互選により定める。

3 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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

(会議)

第3条 協議会は、会長が招集し、会長がその会議の議長となる。

2 協議会は、委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

(関係者の出席等)

第4条 会長は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、意見を述べさせ、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(守秘義務)

第5条 委員は、職務上知り得た情報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。

(庶務)

第6条 協議会の庶務は、建設住宅課において処理する。

(補則)

第7条 この規則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る。

附 則

(施行期日)

1 この規則は、公布の日から施行する。

(招集の特例)

2 鹿島市空家等の適正管理及び活用の促進に関する条例第8条第2項の規定により市長が委嘱した後、最初に開かれる協議会の会議は、第3条第1項の規定にかかわらず、市長が招集するものとする。

附 則

この規則は、令和5年4月1日から施行する。

鹿島市空家等対策協議会委員名簿

会 長 鹿島市長 松 尾 勝 利

委 員

| | 機 関 名 | 役 職 名 | 氏 名 |
|---|--------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 鹿島市区長会 | 幹事・大手区長 | 馬 場 悦 郎 |
| 2 | 鹿島市議会 | 総務建設環境委員会委員長 議会運営委員会委員長 | 中 村 和 典 ⇒中 村 一 晃 (令和5年5月変更) |
| 3 | 佐賀県司法書士会 | 会 長 | 堀 政 海 |
| 4 | 佐賀県不動産鑑定士協会 | 会 員 | 藤 田 好 男 |
| 5 | 佐賀県建築士会 | 理事兼鹿島地区会長 | 橋 本 直 |
| 6 | 佐賀県宅地建物取引業協会 | 杵藤支部支部長 | 岩 永 信 義 |
| 7 | 佐賀地方法務局武雄支局 | 統括登記官 統括登記官 | 中 村 裕 二 ⇒山 口 克 久 (令和5年4月変更) |
| 8 | 佐賀県鹿島警察署 | 地域第一課長 | 山 口 哲 男 |
| 9 | 鹿島市社会福祉協議会 | 管理係長 | 中 村 希 志 子 |