

阪南市空家等対策計画(第2期)

(案)



令和4年3月策定

令和6年〇月改訂

阪南市

＝目次＝

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景 1
2. 計画の位置づけ 1

第2章 本市の人口の現状と課題

1. 人口の推移と推計 3
2. 住宅・土地統計調査の結果 3
3. 本市における空家等の状況 4
4. これまでの取組 6

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本理念 1 1
2. 空家等に関する対策の取組方針 1 1
3. 計画期間 1 2
4. 対象地区 1 2
5. 対象とする空家等の種類 1 3
6. 空家等の把握について 1 3
7. 所有者等による空家等の適正な維持管理の促進 1 3
8. 空家等及び跡地の活用の促進 1 4
9. 管理不全空家等に対する措置、対処に関する事項 1 6
10. 老朽・危険空家等に対する措置、特定空家等への対処に関する事項 1 6
11. 特定空家等への立入及び措置 1 7
12. 特定空家等の判断基準及び措置 1 7
13. 協議会の設置と役割 1 9

第4章 空家等に関する対策の実施体制について

1. 庁内の組織体制及び主な役割 2 3
2. 庁内調整会議の設置 2 3
3. 他法令との連携 2 3
4. 他課との連携 2 4
5. 各種民間団体との連携 2 6

資料編

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法 2 8
- ・空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 3 5
- ・阪南市空家等対策協議会条例 3 6
- ・阪南市空家等対策協議会運営要綱 3 6

・ 阪南市空家等対策庁内調整会議設置要綱	37
・ 阪南市空き家の除却に係る土地の固定資産税減免に関する要綱	38
・ 阪南市危険空き家除却補助金交付要綱	40
・ 阪南市空き家バンク制度実施要綱	44
・ 阪南市空き家バンク活用促進事業補助金交付要綱	46
・ 外観目視による空き家調査票	48
・ 空家等の適正管理に関する助言	50
・ 空家等立入調査実施通知書	51
・ 特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表	52
・ 管理不全空家等の適正管理に関する指導書	53
・ 管理不全空家等の適正管理に関する勧告書	54
・ 特定空家等の適正管理に関する指導書	55
・ 特定空家等の適正管理に関する勧告書	56
・ 空家等の適正管理命令に係る事前通知書	57
・ 空家等の適正管理命令に係る事前通知に対する意見書	58
・ 公開による意見聴取請求書	59
・ 空家等の適正管理に係る命令書	60
・ 標識	61
・ 戒告書	62
・ 代執行令書	63

※この計画では、法律の表記にならい「空き家」は、固有名詞を除き「空家」で表記しています。

「空家等」とは、「建築物又はこれに付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。

また、「空家等の所有者又は管理者」については、「所有者等」と記載している場合があります。

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、大阪府内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います。本市においても、平成30年度住宅・土地統計調査の結果によると、前回調査（平成25年）から空家が90件、空家率で0.3ポイント上昇しており、今後も空家は増加していくことが想定されます。適正な維持管理が行われていない空家等は、建物の倒壊などによる保安上の危険に加え、防災・防犯・衛生・景観など多岐にわたり地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことから、早急な対策の実施が求められています。

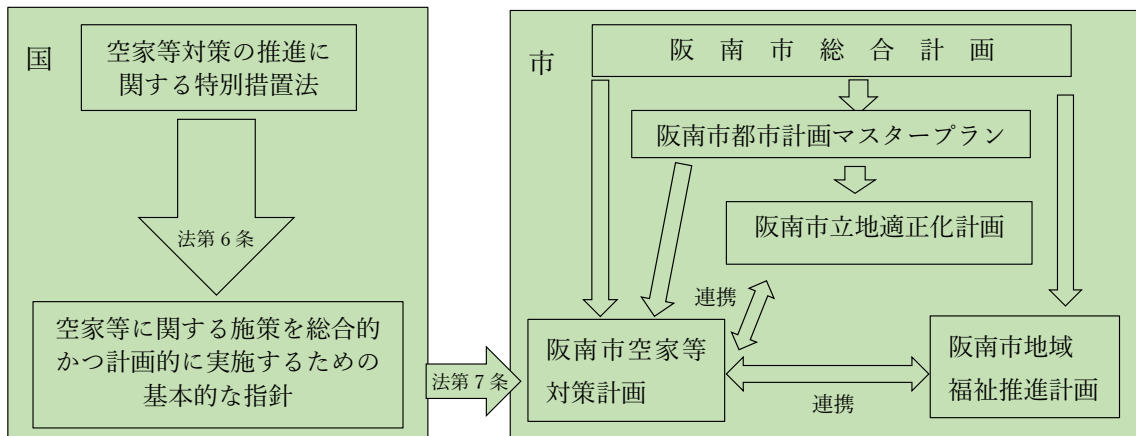
こういった状況を背景として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）が平成26年11月27日に公布、平成27年5月26日に完全施行されました。本市においても、法の施行に伴い、平成29年4月に第1期の「阪南市空家等対策計画」を策定し、空家等対策を推進してきましたが、令和4年3月に既存の取組の実施状況や社会情勢の変化を踏まえ、新たに5年間の期間を定め、「阪南市空家等対策計画（第2期）」（以下「第2期計画」という。）を策定して、空家対策の施策を実施してきました。

こうした中、令和5年6月に法が改正（令和5年12月13日施行）され、空家が周囲に悪影響を及ぼす前に有効活用すること、適切な管理を総合的に強化することなどが定められました。このため、本市としても、第2期計画を改訂し、空家に関する対策の強化を図ることとしました。

2. 計画の位置づけ

「阪南市空家等対策計画」は、法第7条の規定に基づき市が地域の实情に応じて空家等対策を、総合的かつ計画的に実施するため法第6条の規定に基づき国が定めた「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。）に即して策定します。

また、空家等の有効活用では、住宅施策のほか、阪南市総合計画の基本構想に掲げる「協働によるまちづくり」及び阪南市地域福祉推進計画の「公民協働によるまちづくり」と連携し、住民が集い活動する地域拠点への活用を推進します。



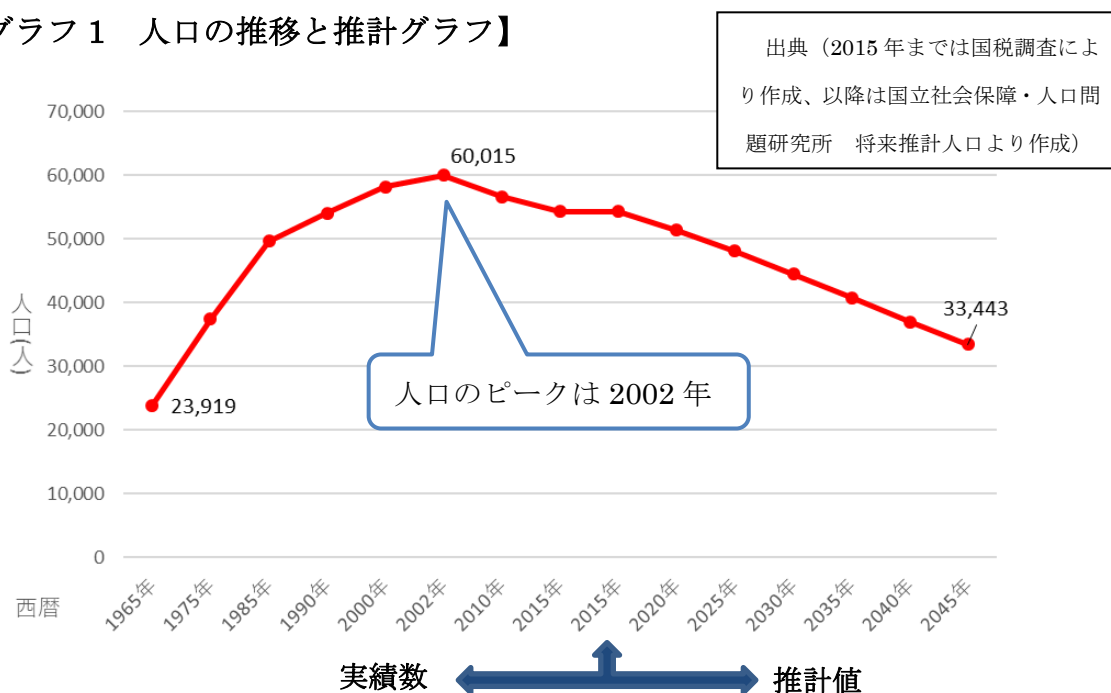
第2章 本市の人口の現状と課題

1. 人口の推移と推計

本市の人口は、1965年からの丘陵部の住宅開発及び1996年の阪南スカイタウンのまちびらきなどにより右肩上がりでも推移してきましたが、2002年（60,015人 住民基本台帳ベース）をピークとし、以降は人口減少の傾向にあります。

今後、本市の人口は、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口によると、2045年には33,443人になると予測されています。

【グラフ1 人口の推移と推計グラフ】



2. 住宅・土地統計調査の結果

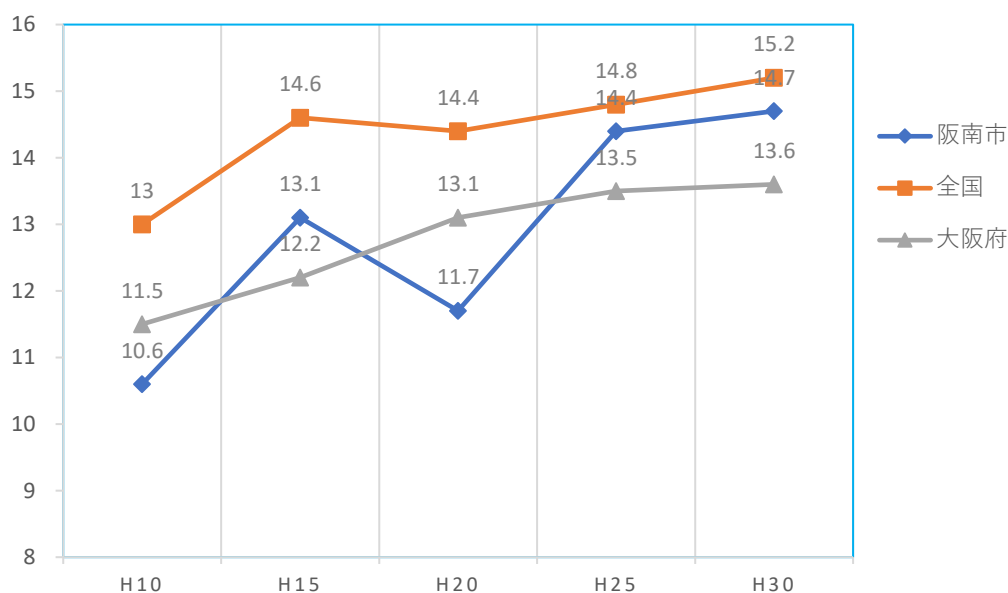
「住宅・土地統計調査」（5年ごと）は、我が国の住宅とそこに居住する世帯の居住状況、世帯の保有する土地等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにする調査です。住宅・土地統計調査の結果は下記のとおりです。

【表 1 住宅・土地統計調査結果の推移】

調査年	阪南市統計調査結果			空家率	
	住宅総数	空家数	空家率	大阪府	全国
平成 10 年	20,350 戸	2,160 戸	10.6%	13.0%	11.5%
平成 15 年	22,130 戸	2,890 戸	13.1%	14.6%	12.2%
平成 20 年	22,640 戸	2,640 戸	11.7%	14.4%	13.1%
平成 25 年	24,310 戸	3,510 戸	14.4%	14.8%	13.5%
平成 30 年	24,490 戸	3,600 戸	14.7%	15.2%	13.6%

※住宅・土地統計調査結果の空家数には法に基づかない長屋等の戸数も含まれており、法に基づき本市が把握している空家数の戸数とは異なります。

【グラフ 2 空家総数の割合（空家総数／住宅総数）】



3. 本市における空家等の状況

(1) 空家等管理地図システムの構築

法第 11 条に基づき、平成 27 年度に地図情報を利用した空家等管理地図システムを構築し、空家のデータベースを整備しています。自治会や付近住民からの相談や情報により把握した空家に加え、住民異動における転出・転居の届出により把握

した空家等について、随時データベースに入力しています。

(2) 空家等実態調査

市内の空家の状況を把握するため、これまでに、以下のように計画的（段階的）に実態調査を行いました。

H27 水道の閉栓情報による調査

H28 市内全自治会に対して空家アンケート調査を実施。さらに、「空き家が問題となっている」と回答した自治会の中から 8 自治会を対象に、自治会と合同で外観目視による調査を実施。8 自治会を対象とした調査により把握された 236 件を対象として、空家等に至った理由、空家の経過年数、困っていること、今後の活用について、所有者アンケートを行う。

H29 シルバー人材センターに委託して市内全域の外観目視による調査を実施。

H30 地域からの要望があり、1 自治会で当該自治体と合同で詳細調査を実施。

R1 地域からの要望があり、当該自治体と合同で詳細調査を実施。

(3) 空家等の状況と課題

前述の実態調査、付近住民からの相談及び住民異動により把握した空家は、令和 5 年 8 月時点において 1,053 件となっています。

自治会や所有者に対するアンケート調査から明らかになった状況は次のとおりです。

自治会が問題としている空家の状態は、「雑草・立木が生い茂っている」が最も多くなっており、建物については「建物が古く瓦や壁が落ちている」、「建物が崩れかけている」などが挙がっています。

所有者に対する調査では、空家等になった理由は、「他所へ住宅を新築・購入し転居した」が最も多く、その次に「住んでいた人が死亡した」「相続等により取得したが住んでいない」といった相続に関連して空家となっている回答が多く、空家の発生要因は転居や相続が大きな要因になっていると考えられます。

また、所有者が空家で困っている内容は、「現住所から遠い」が最も多く、「管理の手間が大変」「身体的・年齢的な問題」「管理の委託料が高い」などを併せ、所有者が自ら管理することに困っていると考えられます。

さらに、空家等の経過年数は、「10 年以上」「5 年以上 10 年未満」が過半数を占め、長期にわたって空家の状態で所有を続けています。

今後の活用については、「売却したい・してもよい」が最も多く、また「空き家バンクを利用したい」「賃貸したい・してもよい」「住宅を解体したい」などといった、所有者等は、空家等の放置を望んでいないという意見が多くありました。

以上のことから、以下の課題・問題があることが分かりました。

- ①立木・雑草の繁茂、ごみの放置などによる景観・衛生上の問題
- ②適正な維持管理ができていない空家等が多い
- ③老朽・危険家屋の放置
- ④相続による空家が多い
- ⑤所有者自ら管理することが困難と考えている人が多い
- ⑥空家等の状態が5年以上と長期間になっている

(4) 今後の方向性

上記のような状況、課題に対応するためには、地域の問題となる空家等を生み出さないために所有者は、空家の状態となった早い時期から適正な維持管理を行う必要があります。また管理できていない空家等についてはその原因を取り除くとともに、老朽・危険家屋については早急に除却することが必要です。そのため、市は空家等対策を効果的に行なうための支援策を創設するなど、所有者等が空家等対策に取り組みやすい環境づくりを形成することに努めます。

4. これまでの取組

第1期阪南市空家等対策では、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、管理不全空家等の所有者や管理者に対して、適正に管理するように助言等の指導や空家除却後の土地の固定資産税の減免制度や空家利活用相談会の案内といった情報提供等を行いました。また、空家等のうち、老朽・危険家屋である特定空家等に該当すると思われるものについて、国が策定した『「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）』や、大阪府が策定した「国特定空家等ガイドラインの運用に係る技術的助言」を基準とし、地域の意見を参考に、「特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表」（以下、「判定表」という。）（資料編参照）を作成し、この判定表に基づき、特定空家等の判断を行いました。特定空家等と判断した空家等について、所有者等に対して法第22条第1項に基づく助言、指導、勧告を行い、空家等の改善に努めてきました。管理不全空家等については、計画策定後、所有者等へ働きかけてきたところ、多くの空家等は

解体や補修により是正され、成果が出ています。

また、空家等及び跡地の活用の促進においては、都市機能の向上及び地域社会の活性化に繋がるよう、「空家等対策庁内調整会議」を中心に庁内関係各課との連携のもと、空家の活用に向けた取組を行いました。空家利活用相談会では、民間団体との連携により、市場流通への転換が可能となった事例もあるなど、一定の成果がでています。

第2期計画では、第1期計画の取組状況や改善点を踏まえ、所有者等への指導などこれまでの取組を継続するとともに、ニーズや社会情勢に合った、空家に対する新たな対策を、国や大阪府と連携を図り、検討を進めています。

(1) 所有者等に対する指導等

空家法施行後、近隣住民等からの相談により空家所有者等に助言、指導、勧告を行った件数は以下のとおりです。

	助言	指導	勧告
令和元年度	62件	7件	4件
令和2年度	46件	2件	3件
令和3年度	48件	1件	2件
令和4年度	67件	1件	1件
令和5年度	52件	3件	5件

(12月末現在)

所有者等への働きかけにより、除却された特定空家等は以下のとおりです。令和元年度に除却された特定空家等4件の内、1件は危険空家除却補助により除却されています。また、令和3年度についても、同補助金の活用により、1件が除却されました。

	除却件数
令和元年度	4件
令和2年度	3件
令和3年度	1件
令和4年度	0件
令和5年度	(12月末現在) 0件

(2) ふるさと納税を活用した維持管理に関する情報提供

阪南市へのふるさと納税のお礼品に「空き家等維持管理代行サービス」を追加しています。所有者等が同サービスを用い、除草等を行った件数は以下のとおりです。

	空き家等所有者によるふるさと納税を活用した除草等件数
令和元年度	2件
令和2年度	2件
令和3年度	2件
令和4年度	4件
令和5年度	(12月末現在) 2件

(3) 空き家バンク

市内の空き家を有効活用し、本市への移住及び定住等を推進するため、空き家バンク制度を実施しています。空き家バンクに登録し、契約が成立された件数は以下のとおりです。

	成約件数（賃貸・売買）
令和元年度	0件
令和2年度	0件
令和3年度	0件
令和4年度	1件
令和5年度	1件（交渉中）

(12月末現在)

(4) 空き家利活用相談会

空き家を活用（売却・賃貸または購入・賃借）し、利用してもらいたい人と利用したい人を繋ぐため、令和2年4月1日より専門家による空き家利活用相談会を実施しています。空き家利活用相談会の周知のため、当時市で把握している所有者等約600名に案内文を送付しました。また、近隣住民等の通報により適正に管理されていない空き家の所有者へ連絡を取る際、指導文書に併せて相談会の案内文を同封しています。空き家利活用相談会を開催した回数及び相談件数は以下のとおりです。

	空き家利活用相談会開催回数	相談者件数
令和2年度	8回	34件
令和3年度	5回	16件
令和4年度	7回	19件
令和5年度	(12月末現在) 2回	6件

(5) 空き家除却後の土地の固定資産税減免制度

空家を除却すると税金が上がるという所有者等の懸念の解消と、更地にすることで空家の不適正な維持管理問題を払拭し、不動産売買を促進することを目的に、令和2年4月1日より空家を除却した後の土地に係る固定資産税について、減免を実施しています。上記の空き家利活用相談会の案内と同様に、所有者等に減免制度を案内したところ、減免制度について多くの問合せがあり、実際に空家を除却し、減免申請のあった件数は以下のとおりです。

	申請件数
令和2年度	2件
令和3年度	6件
令和4年度	1件
令和5年度	(12月末現在) 4件

(6) 第1期阪南市空家等対策計画検証結果

上記の取組を含む、計画で掲げた事項について検証を行いました。第1期計画で効果的であった取組を継続し、課題点の解消に向け、国や大阪府と連携を図り、新たな取組の検討を進めていきます。

《計画における検証事項》

項目	検証内容	検証結果	課題点
状態別の空家対策について	空家の状態（適正に管理されている、適正に管理されていない、老朽化している）に合った有効な施策に取り組むことができるか	適正に管理されていない、老朽化している空家に関しては法律に基づき所有者等に指導等を行っている しかし、今後も空家は増加すると予想され、「空家を増やさない」ことに対する抜本的な施策を見いだすことができていない	空家をどのように住宅施策に組み込むか検討する必要がある
空家対策事業について	実施している空家対策事業に関して、所有者等のニーズなどを考慮し、見直しができているか	空家を除却すると住宅用地特例がなくなり、土地の固定資産税が上がることを懸念する所有者等が多いため、除却された空家について、最大3年間土地の固定資産税を減免する制度を令和2年度より実施している	減免制度は、現在、令和7年12月31日までに除却された空家を対象としている。活用実績等を踏まえ、以降に除却された空家について、制度を継続し取り組むことについて検討する必要がある。
空家の把握状況について	<ul style="list-style-type: none"> ● 実態調査や窓口における転出手続きで把握した空家についてデータ管理を行い、件数や状態を把握できているか ● 空家実態調査を定期的に実施したか 	<ul style="list-style-type: none"> ● 把握した空家について指導経過等を記載する台帳を作成し、空家等管理地図システムに入力している ● 平成29年度には全地区を対象に、以降は要望のあった地区の自治会と併に実態調査を行っている 	空家実態調査は平成29年度に全地区を対象に行い、それ以降は要望のあった地区について自治会と共に随時行っているが、空家の状況は居住、解体等により変化していくので、いつ、どのように空家実態調査の情報を更新するか検討する必要がある
特定空家等について	<ul style="list-style-type: none"> ● 判定表に基づき、特定空家等の判断ができているか ● 特定空家等の所有者や管理者に対し、正しく指導等を行うことができているか 	<ul style="list-style-type: none"> ● 判定表に基づき判断し、協議会に諮った上で特定空家等に認定している ● 法律に基づき、正しく指導等を行うことができている 	大阪府から特定空家等の判定基準について新たに示された場合、見直す必要がある
各種民間団体との連携について	民間団体と連携し、空家相談窓口や適正管理、リフォーム等の情報発信ができているか	全日本不動産協会及び宅地建物取引業協会と協定を結び、空家利活用相談会を実施している	所有者等も利用希望者も相談会には来るものの、経済的な問題で成約していないケースが多いので、支援する仕組みを検討する必要がある

《その他の事項》

項目	内容	現状	課題点
法外空家（長屋等）の対応について	長屋に対する緊急安全措置や所有者等への連絡の対応について、条例による対応を検討できているか	緊急安全措置を講ずる必要のある長屋は現在発生していない 所有者等への連絡について、全部屋に居住がない長屋については空家法により対応している 一部居住のない長屋については電話連絡や文書の通知により対応している	緊急安全措置を講ずべき長屋案件が出た際に、市としてどのように対処するか検討する必要がある
所有者不存在等の空家の対応について	相続人または管理人の存在が確認できない空家について対策ができているか	相続人または管理人の存在が確認できない空家は存在するが、空家の状態について緊急性がないことや、売却の見込みがないことから、略式代執行や相続財産清算人制度等は実施していない	緊急性がないものの、劣化が進行すると考えられるため、相続財産清算人制度等を活用し、空家の流通を検討する必要がある

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1. 基本理念

今後、核家族化した世帯の高齢化などにより空家が増加すると想定されるなか、特定空家等の増加についても懸念されます。また、現在適正に管理されていない空家等で立木・雑草の繁茂や家屋の老朽化などにより、瓦が落下、屋根などが崩落しているなど、倒壊の恐れがある空家等の問題を解決するためには多くの時間と労力及び費用を要します。




したがって、所有者等に早い段階で適正な維持管理や活用の方策について、市が働きかけることで特定空家等の発生を抑制します。また、周辺環境に特に影響を及ぼしている特定空家等については、指導等強く働きかけ、早急に要因を取り除きます。

また、空家発生の未然防止のため、広報はんなり及び市ホームページ等による啓発を行うとともに、空家利活用相談会を通じた有効活用を促します。

本計画では基本指針に則し、空家等の状態を表2のとおり大きく3つに分類し、それぞれの分類に応じた有効な施策に取り組みます。

2. 空家等に関する対策の取組方針

【表2 状態別の空家対策】

空家 (適正に維持管理されている空家) 	<ul style="list-style-type: none">・適正な維持管理の継続・不動産市場への助言・情報提供・地域資源として有効利用による地域の活性化
管理不全空家 (適正に維持管理されていない空家) 	<ul style="list-style-type: none">・適正な維持管理の指導・不動産市場への助言・情報提供・地域資源として有効利用による地域の活性化
特定空家 (老朽・倒壊の危険などがある空家) 	<ul style="list-style-type: none">・原因家屋の除却など・除却に向けた指導・除却の促進・地域による跡地利活用の促進

参考 1

◆ 「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、又は管理するものを除く。」

◆ 「管理不全空家等」とは…

そのまま放置すれば、特定空家等に該当するおそれのある状態

◆ 「特定空家等」とは…

空家等のうち、以下の状態にあると認められるものをいいます。

(イ)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

(ロ)著しく衛生上有害となるおそれのある状態

(ハ)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

(ニ)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

(法第 2 条第 2 項、第 13 条第 1 項より)

3. 計画期間

本計画の期間は、5 年間とします。

なお、本計画は各種施策の実施による効果や社会情勢等の変化等、必要に応じて見直します。また、空家等対策事業については、所有者等のニーズなどを考慮して毎年度見直します。

計画期間：令和 4 年度から令和 8 年度まで

4. 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、阪南市内全域とします。

対象地域：市内全域

5. 対象とする空家等の種類

本計画に掲げる事業及び助言・指導等の対象とする空家等の種類は、法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」を対象とします。

また、一部に居住形態のある長屋は「空家等」の対象にはなりません。今後の国が示す空家等に関する特別措置法のガイドライン及び本市の管理不全長屋の発生状況に応じて、必要な措置を講じます。

6. 空家等の把握について

(1) 外観目視・所有者等調査

空家等の把握の方法は、当該空家等を敷地外から外観目視により確認します。確認した内容を「外観目視による空家調査票」に記入し、写真と併せて保存・管理します。

また、法第 12 条に基づく助言・援助を行うため、法第 10 条に基づき登記情報等により空家等の所有者を確認すると共に、固定資産情報などを利用して管理者等を把握します。

(2) 空家等の台帳管理

外観目視・所有者等調査を行った空家等について管理台帳を作成します。空家等管理台帳には所有者等への助言・指導等を行った経過等を記載し、空家等の情報を管理します。

(3) 窓口での確認

住民異動の際、転出・転居の届出をされる方に、居住されていた建物の今後の活用について窓口で確認します。なお、建物の情報についてはデータベースに登録し、空家に関する情報として管理します。

7. 所有者等による空家等の適正な維持管理の促進

空家等は、所有者の財産であり、法第 3 条に規定されているとおり、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。

そこで、所有者が死亡又は不明な場合は、相続人などの調査を行い、助言・指導を行うなど、表 3 のとおり空家等の適正な維持管理をする取り組みを促進します。

また、公益社団法人阪南市シルバー人材センターと「空き家等の適正な管理の推進に関する協定」を締結し、遠方の所有者等が適正な維持管理を行える支援策として、空家等の状態を確認する空家サポートサービス（有料）などの情報提供を行うことで管理不全空家等又は特定空家等への移行を防ぎます。

【表 3 適正な維持管理】	
事業名	事業の内容
維持管理指導	庭における立木・雑草の繁茂等に対する周辺住民から相談・苦情に対して、所有者等を調査し対策の助言・指導等を行う。
維持管理の推進	<ul style="list-style-type: none"> ● 転出・転居の異動届出をされる方に、これまで居住していた家屋の今後の活用を確認し、適正な維持管理を促す。 ● 阪南市へのふるさと納税のお礼品である「空き家又は空き地のサポートサービス」を活用した適正な維持管理を促す。
維持管理事業者等の情報提供	所有者等が遠方等の理由により維持管理できない場合、管理等を請け負う業者についての情報を提供する。
空家等データベースの更新	空家等データベースについて、自治会や市民からの相談や情報、転出・転居の異動届出時等を基に随時更新を行う。

8. 空家等及び空家等跡地の活用促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地の所有者に対し、市場流通及び地域活動拠点への転換を促すことにより、都市機能の向上及び地域社会の活性化に繋がっていきます。なお、表 4 に記載する各事業は、各制度の運用状況等及び所有者や利用希望者の需要を踏まえ、必要に応じ見直しを行います。

また、場合によっては、特定行政庁と協議のうえ、法第 7 条第 3 項に規定する

空家等活用促進区域を定め、空家等及び空家等の跡地の活用促進を図るものとし
ます。

【表4 住宅施策及び有効活用施策】	
事業名	事業の内容
空き家バンク	所有者等が賃貸及び売却を希望する物件についての情報を収集し、市のウェブサイト等を活用し情報提供を行い、賃貸及び売却の支援を行う。
マイホーム借上げ制度	50歳以上の方がお持ちの住宅を売却することなく、一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）が借り上げ、賃貸住宅として子育て世帯などに転貸する。
空き家バンク活用促進事業	市外から市内の空家に引っ越しされた方に対する諸費用の助成のほか、本市が計画する諸施策等との整合を図り、空家への移住・定住を促進する支援制度を推進する。
空き家除却に係る土地の固定資産税・都市計画税減免制度	空家を除却すると土地の固定資産税・都市計画税が上がりますが、令和5年4月1日から令和7年12月31日の期間に除却した空家の跡地について、最大3年間固定資産税・都市計画税の住宅用地特例を延長する。
空き家利活用相談会	空家を活用（売却・賃貸または購入・賃借）し、利用してもらいたい人と利用したい人をつなぐため、専門家による空家の相談会を実施する。
相続財産精算人制度	空家相続人がいないときは、法第14条に基づき、家庭裁判所が選任する相続財産精算人により空家の売却や解体といった処分行為を行う。
介護予防・日常生活支援総合事業における住民主体サービス（通所型サービス）	自治会、老人クラブ、校区(地区)福祉委員会、特定非営利活動法人及び市民公益活動団体などの地域の活動団体が主体となって、通所型サービスを実施する場合に次の補助金を交付する。 ① 事業の立ち上げに係る工事請負費及び備品購入費を事業開始初年度のみ補助する。 ② 事業の実施に係る家賃（管理費・共益費を除く。）又は会場使用料の3分の2と補助上限額の低い金額を補助する。

ウェブサイト等を活用した情報提供	空家の発生を抑制するための国の施策や、税制上の特例措置の情報提供を行う。(空家の発生を抑制する特例措置、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置)
------------------	---

9. 管理不全空家等への対処に関する事項

空家のうち、適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがあるものについて、特定空家等に該当することを防ぐため、法第 13 条第 1 項の規定に基づき、所有者等に対して、必要な措置を取るよう指導します。

この指導を行っても管理不全状態が改善されず、特定空家等に該当するおそれがさらに大きくなったときは、法第 13 条第 2 項の規定により、所有者等に対して、具体的な措置について勧告します。また、所有者等に勧告した管理不全空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例適用対象から除外します。

なお、管理不全空家の判断については、特定空家等が後述の「特定空家等の判断基準（表 6）」に基づくことから、そのまま放置すればこの判断基準に該当するおそれがある空家であるか否かとします。具体的には、この基準により作成した「特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表」（資料編 52 頁参照）を用いて判断を行います。

10. 老朽・危険空家等に対する措置、特定空家等への対処に関する事項

空家等のうち、老朽した空家等について、住民等からの相談・苦情等がある場合は、所有者等に対し、修繕、除却など必要な措置をとるよう、助言又は指導を行い、早期解決が図られるように努めます。また、所有者等が老朽などにより倒壊や建築部材の飛散のおそれがある空家等を除却することを促すために、経済的支援策を講じます。

【表 5 老朽・危険空家対策】	
事業名	事業の内容
老朽空家に対する指導	老朽した空家等に対する周辺住民からの相談・苦情に対して、所有者等を調査し対策の助言・指導等を行う。
危険空き家除却補助	老朽などにより、倒壊や建築部材の飛散のおそれがある危険な空家等の除却に係る費用の助成

11. 特定空家等への立入及び措置

特定空家等に措置（法第 22 条）を講じる場合にも、まず敷地外からの外観目視による調査を行います。この調査だけでは特定空家等かどうかを判断することができず、敷地内や建築物の内部に入って状況を確認する必要がある場合には、立入調査（法第 9 条）を行います。

立入調査を行うときは、その 5 日前までに所有者等に対してその旨を通知しますが、所有者等が判明しない場合はこの限りではありません。

また、立入調査時には身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときには提示します。

特定空家等に対する措置は、24 頁の「空家特措法による空家の相談・苦情 対応フロー」のとおりです。

12. 特定空家等の判断基準及び措置

特定空家等の判断基準については、国が策定した「管理不全空家等及び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）」や大阪府が策定した「空家等対策に係る技術的助言（空家等対策に係る各種制度等運用マニュアル）」を参考として、地域の意見を反映した「特定空家等の判断基準（表 6）」を定めました。この基準に基づいて作成した「特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表」（資料編 52 頁参照）により、特定空家等の判断を行います。

なお、特定空家等と判断した場合は、所有者等に対して法第 22 条第 1 項に基づ

く助言又は指導を行い、一定の期間を設けて特定空家等となる原因の除去を求めます。一定の期間を経ても所有者等が措置しない場合は、繰り返し指導等を行い、その後所有者等から連絡が無いなど、措置する見込みがないと判断した場合に、法第22条第2項に基づく勧告を行います。

また、所有者等に勧告した特定空家等の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例適用対象から除外します。

勧告を行っても必要な改善が見られない場合は、所有者等に対して勧告の措置を講ずるよう法第22条第3項に基づく命令に関する手続きを行います。

さらに、所有者等が、命令があったにもかかわらず、措置を履行しない場合において、地域住民及び第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が客観的に切迫している場合など、市長が特に必要と認めた場合は、法第22条第9項に基づく行政代執行法の手続きを行います。

もし、特定空家等に関し、命令等を行う相手が判明しない場合において、市長が特に必要と認めた場合には、法第22条第10項に基づく略式代執行の手続きを行います。

【表6 特定空家等の判断基準】

物的状態の事例		判断の基準	※特定空家分類
建築物	建築物の倒壊 部材の脱落・飛散等	建築物の倒壊や部材の飛散等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある状態	① ③
	衛生設備等の破損等	吹付け石綿等の飛散や、衛生設備等の破損により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある状態	②
	擁壁の崩壊等	擁壁のひび割れや崩壊等により、地域住民等に被害をおよぼすおそれがある状態	① ③
雑草・立木	雑草・立木等の繁茂	雑草・立木等の繁茂により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている状態	③ ④
	立木の腐朽・倒壊等	立木の腐朽・倒壊等により、地域住民等に被害を及ぼすおそれがある状態	

ごみ・物品	ごみ・物品等の放置等	ごみや物品等の散乱・堆積した状態での放置による臭気の発生、飛散・流出等があり、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている状態	② ③
		ごみや物品等が大量に散乱・堆積した状態で放置され、または有害危険物質等の放置があり、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある状態	
動物	空家等に住み着いた動物等	動物による騒音や臭気等により、地域住民等の生活環境に悪影響を及ぼしている状態	② ④
	衛生害虫の発生	衛生害虫の大量発生等により、地域住民等の健康に被害を及ぼすおそれがある状態	
その他	建築物等の不適切な管理（防火・防犯）	燃焼の恐れのある物件の放置等により、火災発生のおそれがある状態 玄関等の無施錠等で外部から不特定の者が容易に侵入できる状態となっている状態	④

※特定空家等分類

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④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

13. 協議会の設置と役割

市が作成する空家等対策計画の作成や実施などについて協議するため、法第 8 条に基づき「阪南市空家等対策協議会」（以下、「協議会」という。）を設置します。

(1) 空家等対策の検討

本計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行います。

(2) 管理不全空家等に対する措置

管理不全空家等に該当するか否かの判定については、「特定空家等に措置を講ずるか否かの判定表」（52 頁、以下「判定表」という。）に基づいて行います。管理不全空家等に該当した空家に対して、法第 13 条第 2 項に規定する勧告を行う場合は、所有者等に税法上の不利益等が生じることから、協議会において公正・中立な

立場から協議します。

(3) 特定空家等に対する判断及び措置

特定空家等に該当するか否かの判定については、判定表に基づき行います。しかし、特定空家等と判断を受けた所有者等には、税法上の不利益等が発生するため、個々の空家等の状況に応じた判断を要することから、協議会において公正・中立な立場から特定空家等に該当するか否かの判断を協議します。

また、特定空家等と判定した空家等については、11. 特定空家等への立入及び措置（17頁）により対応します。しかしながら、個々の実情を考慮する事案及び法第22条第3項に規定する命令については、協議会において協議します。

① 助言・指導（法第22条第1項）

「特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表」により特定空家等と判断したもののについては、所有者又は相続人等に対して指導書を送付し、改善を促します。

② 勧告（法第22条第2項）

①の助言・指導を行っても改善が見られない場合は、助言・指導の内容を講ずるよう勧告書を送付し、改善を促します。勧告を行った場合、固定資産税及び都市計画税の住宅用地の特例が解除されます。

参考 2

◆ 固定資産税及び都市計画税の住宅用地特例

- ・ 地方税法及び阪南市市税条例による固定資産税と都市計画税の課税標準の特例率

小規模住宅用地	住宅用地面積 ≤ 200 m ² ⇒	固定資産税 1/6
	(200 m ² を超える場合は 1戸あたり 200 m ² までの部分)	都市計画税 1/3
一般住宅用地	住宅用地面積 > 200 m ² ⇒	固定資産税 1/3
	(200 m ² を超える部分)	都市計画税 2/3

③ 命令（法第22条第3項）

②の勧告を行っても必要な改善が見られない場合、所有者等に対して勧告の措置を講ずるよう命令に関する手続きを行います。（ただし、雑草の繁茂等のみを理由として、特定空家等と認定されたものについては、原則、命令に関する手続きへ移行しない運用を予定しています。

④ 行政代執行（法第 22 条第 9 項）

③の命令を行ってもその措置が履行されない場合において、地域住民及び第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が客観的に切迫している場合など、市長が特に必要と認めた場合は、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。

⑤ 略式代執行（法第 22 条第 10 項）

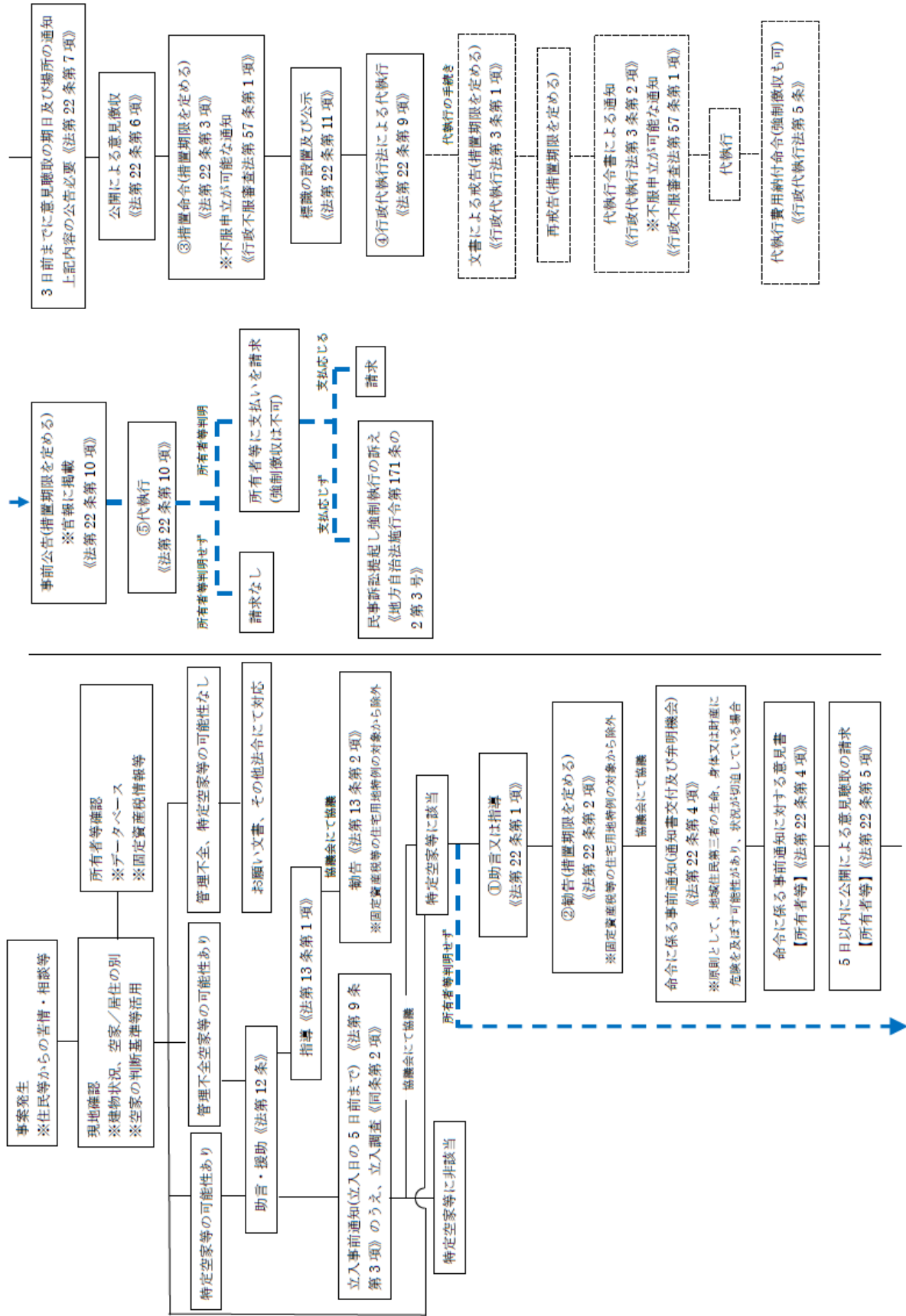
命令等を行う相手が判明しない場合で、地域住民及び第三者の生命、身体又は財産に危険を及ぼす可能性があり、状況が客観的に切迫している場合など、市長が特に必要と認めた場合は、法の規定に基づく略式代執行を行います。

⑥ 緊急代執行（法第 22 条第 11 項）

災害その他非常の場合において、緊急に除却や修繕、立木の伐採など、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があるときで、行政代執行や行政代執行の措置をとるとまがないときは、市長が緊急代執行を行います。

※各項目の番号については、次頁対応フロー図に記載している番号となっています。

【空家特措法による空き家の相談・苦情 対応フロー】



第4章 空家等に関する対策の実施体制について

1. 庁内の組織体制及び主な役割

【表7】

課名	役割
都市整備部 都市整備課	<ul style="list-style-type: none">・総合相談窓口・適正な維持管理施策の推進等・住宅施策の推進・老朽、倒壊等危険空家等対策・空家の有効利用施策の推進等
市民部 生活環境課	<ul style="list-style-type: none">・老朽空家等の衛生対策
市民部 税務課	<ul style="list-style-type: none">・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応・所有者、管理者等の調査
市民部 市民課	<ul style="list-style-type: none">・所有者、相続人等の調査
総務部 危機管理課	<ul style="list-style-type: none">・災害対策及び災害時の応急措置等
都市整備部 道路公園課	<ul style="list-style-type: none">・道路交通安全確保等
未来創生部 政策共創室	<ul style="list-style-type: none">・移住、定住施策（空家の活用）

※上記表にかかわらず市の施策に応じて関係課と連携して取り組みます。

2. 庁内調整会議の設置

本計画に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、庁内において「空家等対策庁内調整会議」を設置し、空家等に関する課題及び情報を共有することで、空家等対策について協力・連携を図ります。

3. 他法令との連携

空家等の対策は、この法に限らず、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、必要な措置を講じることとします。したがって、この法の適用が困難な事案については、他法令と連携して空家等の所有者等に指導等を行い、指導に応

しない場合はそれぞれの法の規定に基づき勧告等を行います。

【表8 他法令による対応が想定される事例】

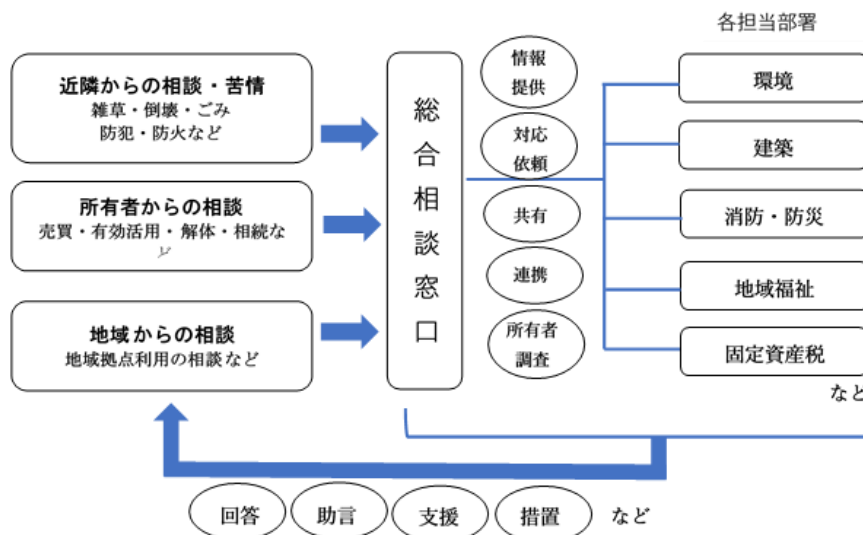
空家等の状況	空家等の敷地内に灯油タンク等があり、火災のおそれがある。
対応部署・法律	消防署・消防法
対応内容	灯油がタンクから漏れている状況を確認した場合、応急措置を行う。

空家等の状況	空家等からの植栽が道路上にはみ出して通行に支障がある。
対応部署・法律	道路公園課・道路法
対応内容	道路管理者として通行に支障があると判断した場合、応急措置が可能。

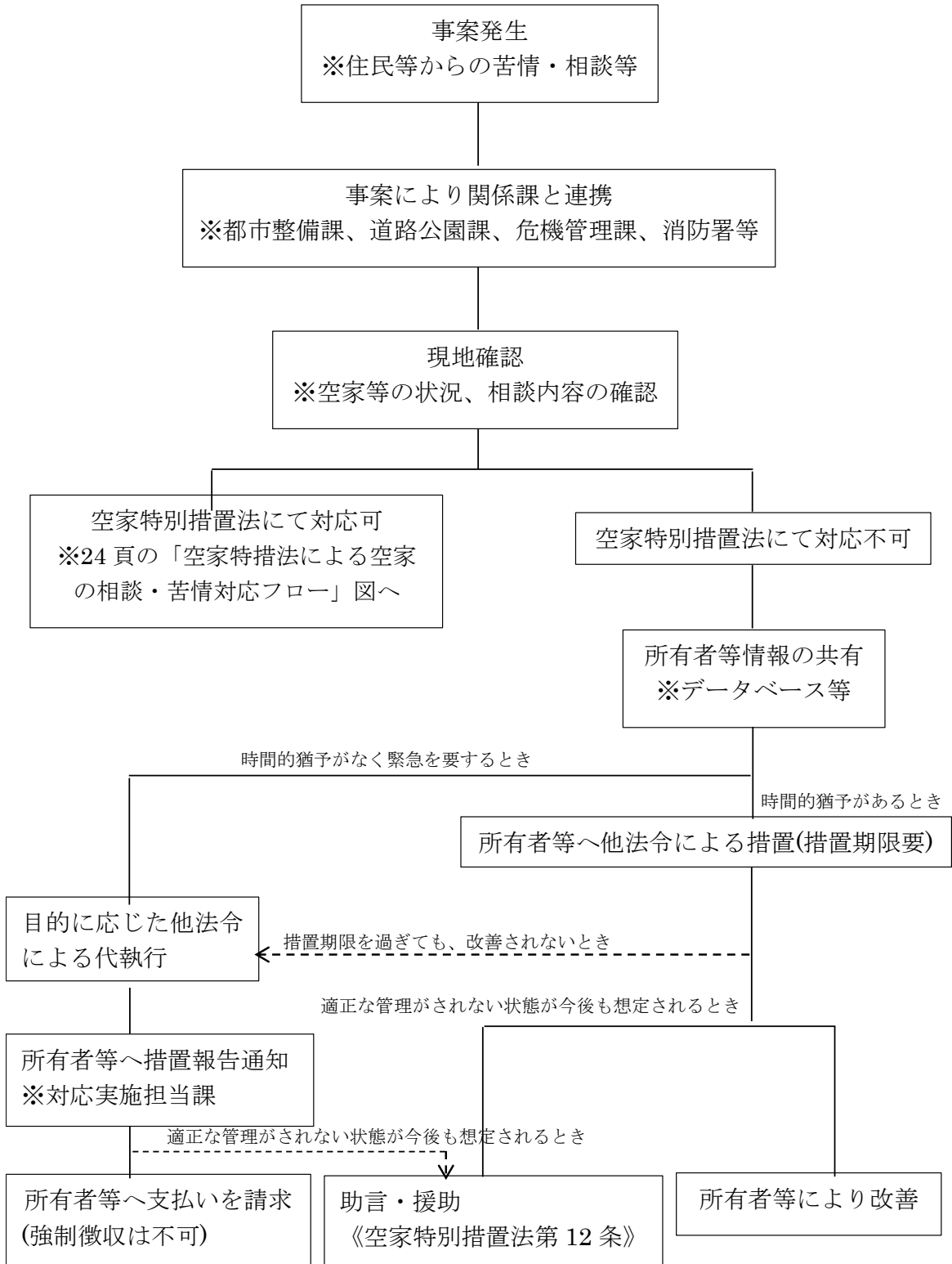
空家等の状況	台風等の悪天候時に空家等から屋根、壁、物置等が飛散し周辺に危険を及ぼすおそれがある。
対応部署・法律	危機管理課・災害対策基本法
対応内容	災害に伴う特定空家等以外の空家等への対応については、災害対策本部に空家等の情報提供を行い、災害対策本部の指示により応急措置を行う。

4. 他課との連携

施策に応じて空家等を有効活用するなど、関係課と連携して住民のニーズに対応します。また、空家等による地域の問題解決に向け関係課と連携して対策に取り組めます。



【他法令による空家等への対応フロー】



5. 各種民間団体との連携

空家の適正管理と有効活用を推進するため、大阪の住まい活性化フォーラムや各種民間団体と連携し、空家相談窓口や適正管理、リフォーム等の情報発信に努めます。

場合によっては、法 23 条に規定する空家等管理活用支援法人を指定して、所有者等に対して、管理又は活用の方法に関する情報提供や相談など、必要な援助を行います。

資料編

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年十一月二十七日、法律第二百二十七号）

目次

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

第一章 総則

（目的）

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

（定義）

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

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

（国の責務）

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

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

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

（地方公共団体の責務）

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

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

（空家等の所有者等の責務）

第五条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表

しなければならない。

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

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

三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域

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

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

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をい

う。第十八条第一項において同じ。)の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件(以下「用途特例適用要件」という。)に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで(これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

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

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

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

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

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

第二章 空家等の調査

(立入調査等)

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

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

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

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するため

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

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

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

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

（空家等の管理に関する民法の特例）

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

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

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

第四章 空家等の活用に係る措置

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

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

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

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

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあっせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（建築基準法の特例）

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された

同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

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

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

（地方住宅供給公社の業務の特例）

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

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

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

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

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

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

第五章 特定空家等に対する措置

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

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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つた場合においては、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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく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、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

第六章 空家等管理活用支援法人 （空家等管理活用支援法人の指定）

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

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

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

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

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。
(監督等)

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

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。
(情報の提供等)

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

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

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

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

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

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

(市町村長への要請)

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

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

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

第七章 雑則

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

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

第八章 罰則

第三十条 第二十二條第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

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

附 則

(施行期日)

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

(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。

附 則 (令和五年六月一四日法律第五〇号) 抄

(施行期日)

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

(経過措置)

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

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

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

(政令への委任)

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

(検討)

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

○ 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日、(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二百二十七号)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。

(経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域)

第一条 空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「法」という。)第七条第三項第五号の国土交通省令・総務省令で定める区域は、次の各号に掲げるものとする。

- 1 地域再生法(平成十七年法律第二十四号)第五条第四項第七号に規定する商店街活性化促進区域
- 2 地域再生法第五条第四項第十二号に規定する農村地域等移住促進区域
- 3 観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する法律(平成二十年法律第三十九号)第二条第二項に規定する滞在促進地区
- 4 前各号に掲げるもののほか、地域における住民の生活、産業の振興又は文化の向上の拠点であって、生活環境の整備、経済基盤の強化又は就業の機会の創出を図ることが必要であると市町村(特別区を含む。以下同じ。)が認める区域

(公示の方法)

第二条 法第二十二条第十三項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

(空家等対策計画の作成等の提案)

第三条 法第二十七条第一項の規定により空家等対策計画の作成又は変更の提案を行おうとする空家等管理活用支援法人は、その名称又は商号及び主たる事務所の所在地を記載した提案書に当該提案に係る空家等対策計画の素案を添えて、市町村に提出しなければならない。

附 則 (略)

○ 阪南市空家等対策協議会条例（平成28年12月27日、条例第29号）

（設置）

第1条 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項の規定に基づき、阪南市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所掌事務）

第2条 協議会は、法第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項を協議する。

（組織）

第3条 協議会は、市長及び委員10人以内で組織する。

2 委員は、法第7条第2項に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

（任期）

第4条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。

2 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。

（会議）

第5条 協議会は、市長が招集する。

（庶務）

第6条 協議会の庶務は、都市整備部都市整備課において処理する。

（守秘義務）

第7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、また、同様とする。

（委任）

第8条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営について必要な事項は、協議会が定める。

附 則（略）

○ 阪南市空家等対策協議会運営要綱

（目的）

第1条 この要綱は、阪南市空家等対策協議会条例（平成28年阪南市条例第29号）第8条の規定に基づき、阪南市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の運営に関して必要な事項を定める。

（会長等）

第2条 協議会に会長及び副会長を各一人置く。

2 会長には市長をもって充て、副会長は委員のうちから委員の互選によってこれを定める。

3 会長は、協議会を代表し、議事その他の会務を総理する。

4 副会長は会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第3条 協議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会は、委員の2分の1以上が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員（会長含む。）の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

（関係者の出席）

第4条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求め、その意見を聴くことができる。

（協議会の公開）

第5条 協議会は原則として公開とする。ただし、次のいずれかに該当する場合は、会議の一部又は全部を非公開とする。

(1) 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13条の規定に基づく管理不全空家等並びに法第22条の規定に基づく特定空家等への措置を議題とする場合

(2) 阪南市情報公開条例（平成12年阪南市条例第26号）第6条各号に定める情報に該当する事項を議題とする場合

(3) 議長が、当協議会を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営に著しい支障が生ずると認める場合

（開催の周知）

第6条 協議会の開催は、原則として当該会議開催日の7日前までに、会議開催事項を記載した書面を市役所内市民情報コーナーに備え置き、阪南市ウェブサイトに掲載することにより周知するものとする。

(傍聴の手続)

第7条 協議会の傍聴を希望する者は、協議会開催の30分前から15分前までの間に、傍聴受付簿(様式第1号)に住所及び氏名を記入し、傍聴券(様式第2号)の交付を受けなければならない。

2 傍聴券は、先着順に交付し、5人までとする。

3 傍聴券の交付を受けた者は、交付を受けた日に限り傍聴することができる。

4 傍聴券の交付を受けた者(以下「傍聴人」という。)は、協議会の会議場に入場する際に当該傍聴券を係員に提示しなければならない。

5 傍聴券は、退場の際に返還しなければならない。

(傍聴人の守るべき事項)

第8条 傍聴人は、次の事項を遵守しなければならない。

(1) みだりに席を離れないこと。

(2) 会議場において発言しないこと。

(3) 写真撮影、録画、録音又はこれに類する行為をしないこと。

(4) 会議の妨害となる行為その他会議場の秩序を乱すような行為をしないこと。

(傍聴人の退場)

第9条 傍聴人は、協議会が傍聴を認めないと定めた議題に関する審議等を行おうとするときは、速やかに会議場から退場しなければならない。

2 傍聴人は、会議終了後は速やかに会議場から退場しなければならない。

(会議録の作成)

第10条 会議録は、会議毎に次に掲げる事項について作成しなければならない。

(1) 開催日時及び場所並びに出席者の氏名

(2) 協議の経過概要

(3) その他会長が必要と認める事項

2 会議録には、会長及び会長が指名する2人の委員が署名しなければならない。

(会議録の公表)

第11条 会議録の公表の方法は、都市整備課及び市役所内市民情報コーナーに1年間備え置くとともに、阪南市ウェブサイトに掲載するものとする。

(その他)

第12条 この要綱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。

附 則 (略)

○ 阪南市空家等対策庁内調整会議設置要綱

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、庁内において、空家等に関する課題及び情報を共有し、空家等対策について協力・連携を図るとともに、法第7条に基づき策定する空家等対策計画に関して必要な事項を検討することを目的に、阪南市空家等対策庁内調整会議(以下「調整会議」という。)を設置する。

(所掌事務)

第2条 調整会議は、次に掲げる事務を所掌する。

(1) 空家等に関する課題及び情報の共有

(2) 空家等対策協議会における協議項目の検討

(3) 空家等対策計画の策定に関する必要事項の検討

(4) 前3号に掲げるもののほか、その他調整会議において必要と認められる事項

(組織)

第3条 調整会議は、座長、副座長及び委員をもって組織する。

2 座長は都市整備課長の職にある者を、副座長は生活環境課長の職にある者をもって充てる。

3 委員は、別表に掲げる職にある者をもって充てる。

(座長及び副座長)

第4条 座長は、会務を総理し、調整会議を代表する。

2 副座長は、座長を補佐し、座長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。
(会議)

第5条 調整会議は、座長が招集し、座長がその議長となる。

2 委員が会議に出席できないときは、当該委員が指名する職員を代理委員として出席させることができる。

3 座長が必要と認めたときは、委員以外の者を会議に出席させ、説明又は意見を聴くことができる。
(会議の招集の特例)

第6条 座長は、緊急の必要があり会議を招集する時間的余裕がない場合その他やむを得ない事由のある場合は、議事の概要を記載した書面を各委員に送付し、その意見を聞き、又は賛否を問い、会議に代えることができる。

(庶務)

第7条 調整会議の庶務は、都市整備部都市整備課において処理する。

(その他)

第8条 この要綱に定めるもののほか、調整会議の運営等に関し必要な事項は、座長が別に定める。

附 則 (略)

別表 (第3条関係)

総務部	危機管理課長
未来創生部	政策共創室長
市民部	市民課長
	税務課長
都市整備部	道路公園課長

○ 阪南市空き家の除却に係る土地の固定資産税減免に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、空き家の除却を促進し、市民の安全及び安心の確保を図るため、阪南市税条例(平成15年阪南市条例第31号)第77条第1項第4号の規定に基づき、空き家を除却した後の土地に対する固定資産税(都市計画税を含む。以下同じ。)を減免することについて、必要な事項を定めるものとする。

(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」とは、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号)第2条第1項に規定する空家等に該当する建築物をいう。
- (2) 「空き家跡地」とは、除却された空き家の敷地の用に供されていた土地をいう。

(減免対象)

第3条 固定資産税の減免(以下「減免」という。)は、空き家の敷地の用に供されていた土地であって、かつ、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2による住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例(以下「住宅用地特例」という。)の適用を受けた土地(空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第2項の規定による勧告を受けて住宅用地特例が解除された土地を含む。以下「減免対象土地」という。)について行う。

- 2 前項に規定する減免を申請することができる者は、減免対象土地の所有者又はその相続人とする。ただし、法人については、この限りでない。
- 3 前2項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合については、減免の対象としないものとする。
 - (1) 申請に係る土地が、アパート、マンション等の賃貸住宅の敷地の用に供されていた土地であって、かつ、申請者が現に不動産業を営んでいる個人事業者である場合
 - (2) 空き家跡地に新たに建築物が建築された場合

- (3) 空き家跡地を営利目的で使用している場合
- (4) 申請者が市税を滞納している場合
- (5) 申請者が虚偽の申請を行った場合
- (6) その他市長が減免することが適当でないと認める場合

(減免額)

第4条 減免額は、減免対象土地に係る固定資産税の額と、当該土地が住宅用地特例の適用があるものとみなして算出した固定資産税の額の差額相当分とする。

(事前相談)

第5条 申請者は、対象建築物が申請対象に該当するかを、除却前に事前相談書(様式第1号)を都市整備課に提出し、協議を行うものとする。

(除却確認書の交付申請)

第6条 申請者は、空き家の除却後速やかに空き家除却確認書交付申請書(様式第2号)及び必要書類等を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による申請を受理したときは、その内容を審査し、適当と認めるときは、空き家除却確認書(様式第3号)を申請者に交付するものとする。

(除却確認書の有効期間)

第7条 有効期間は、空き家を除却した日の属する年の翌年1月1日を賦課期日とする日から3年とする。ただし、第8条第1号から第4号のいずれかに該当する場合は、該当すると認められた期日の属する年度をもって、有効期間を終了するものとする。

(除却確認書の取消し)

第8条 市長は、次の各号のいずれかに該当する場合については、除却確認書を取り消すものとする。

- (1) 虚偽その他不正の事実により除却確認書の交付を受けたと認められる場合
- (2) 空き家跡地を適正に管理していないと認められる場合
- (3) 空き家を除却した日における空き家跡地の所有者と、減免を受けようとする年の1月1日における空き家跡地の所有者が異なる場合。ただし、相続等による場合はこの限りではない。
- (4) 第3条第3項の規定に該当すると認められた場合

(減免の申請)

第9条 第6条に規定する除却確認書の交付を受けた申請者が、当該土地について固定資産税の減免を申請する場合は、減免を受けようとする年度の前年度の1月1日から3月31日までの期間に、空き家の除却に係る土地の固定資産税減免申請書(様式第4号)を市長に提出しなければならない。

2 当該減免は、課税年度を遡及しないものとする。

(減免の期間)

第10条 減免の期間は、減免申請の日の属する年度の翌年度中とする。

(その他)

第11条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則 (略)

○ 阪南市危険空き家除却補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、倒壊や建築部材の飛散のおそれがある空き家等の除却に要する費用の一部を補助することにより、危険な空き家等の除却を促進し、市民の安全かつ安心で良好な居住環境の形成及び地域の活性化を図るため、予算の範囲内において、阪南市危険空き家等除却補助金(以下「補助金」という。)を交付することに関し、阪南市補助金等交付規則(平成22年阪南市規則第1号)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 この要綱において、次の各号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) 空き家 現に居住していない建築物であって、次に掲げる要件をすべて満たすものをいう。
 - ア 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「空家対策法」という。)第2条第1項に規定する空家等をいう。
 - イ 別表1(国土交通省住宅局 住宅の不良度の判定基準)に掲げる建築物の不良度の判定基準において、各評価点の合計が100点以上のもの。
- (2) 所有者等 次のいずれかに該当する者(個人に限る。)をいう。
 - ア 空き家の登記記録に記録されている者又はその相続人
 - イ 空き家が未登記の場合は、固定資産税課税台帳に記載されている者又はその相続人
- (3) 跡地 この補助金の交付を受けて空き家を除却した後の土地をいう。
- (4) 自治組織 町会、自治会等の地域住民で組織される団体をいう。
- (5) 除却工事 建設業法(昭和24年法律第100号)第2条第3項に規定する建設業者であって、同法別表第一に掲げる土木工事業、建築工事業若しくは解体工事業のいずれかの許可を受けたもの又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)第21条第1項の登録を受けたものに請け負わせ、空き家及び附属する工作物の全部を除却し、その敷地を更地(整地を含む)にする工事をいう。(請負業者については、本市内に本店、支店、営業所、事業所等を有する法人又は個人に限る。)

(補助対象事業)

第3条 補助対象事業は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 地域連携型除却事業 第5条に規定する要件を満たし、地域連携型除却事業の適用を受けて空き家の除却工事を実施する事業をいう。
- (2) 単独型除却事業 地域連携型除却事業の適用を受けずに空き家の除却工事を実施する事業をいう。

(補助対象空き家)

第4条 補助金の交付対象となる空き家(以下「補助対象空き家」という。)は、次の各号のいずれにも該当する空き家とする。

- (1) 市内に存する木造の空き家であること。
- (2) 国、地方公共団体又は法人が所有するものでないもの
- (3) 市街化区域内に位置していること。ただし、市長がやむを得ない事情があると認める場合は、この限りでない。
- (4) 専用住宅もしくは併用住宅(住宅部分の床面積が延べ床面積の2分の1以上あるものに限る。)であること。
- (5) 過去に本市の耐震改修補助を受けていない空き家であること。
- (6) 公共工事等による移転、建替え等の補償の対象となっていないもの
- (7) 空き家の所在地が登記されているもの。また、所有権以外の権利の設定がある場合においては、当該権利者全員から、この要綱に基づき空き家の除却を行うことについて同意を得ているもの。

(地域連携型除却事業の適用要件)

第5条 地域連携型除却事業の適用を受け補助金の交付を受けようとする場合には、次の各号のいずれにも該当しなければならない。

- (1) 跡地の所有者が、跡地を地域活性化のために自治組織が使用する用地として、10年間無償で自治組織に貸与することに合意できるものであること。
- (2) 跡地の所有者と跡地の位置する地域の自治組織との間で、次に掲げる事項について定めた協定を締結しなければならない。
 - ア 跡地の利用目的及び使用形態
 - イ 使用期間
 - ウ 無償土地使用貸借契約の締結
 - エ 順守事項(権利義務の継承、維持管理、原状回復など)
 - オ その他必要と思われる事項

2 前項の協定を締結する者以外に権利関係者が存する場合は、権利関係者の全員の同意を得て協定を締結しなければならない。

(補助金の交付対象者)

第6条 補助金の交付対象となる者(以下「補助対象者」という。)は、第2条第2号に定義する所有者等であること。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する者は、補助対象者としなない。

- (1) 第9条第1項の申請時に本市の市税を滞納している者
- (2) 阪南市暴力団排除条例(平成24年阪南市条例第16号)に基づき、同条例第2条第2号及び第3号に規定する暴力団員及び暴力団密接関係者に該当する者
- (3) 補助対象者及び補助対象者と同じ世帯の者の中にこの補助金を受けた者がいる場合。また、権利関係者が存する場合は、権利関係者の中にこの補助金を受けた者がいる場合。
- (4) 補助対象空き家が複数人の共有又は相続財産である場合において、当該共有者全員又は相続人全員から補助事業を実施することについて同意を得られない者。
- (5) 空き家の除却について、法令等の規定による命令を受けていない者
- (6) その他市長が不適当と認める者

(補助金の額)

第7条 補助金の額は、補助対象空き家の除却に要する費用(以下「補助対象費用」という。)として市長が認める額(補助対象費用の額が、補助対象空き家の延べ床面積に、補助金の申請年度の国土交通省住宅局所管事業に係る標準建設費等のうち、除却工事費の1㎡当たりの限度額を乗じて算出した標準除却費の額を超えるときは、標準除却費の額とする。)に補助割合を乗じた額とし、補助割合とその限度額は別表2に定めるとおりとする。この場合において、補助金の額に千円未満の端数が生じた場合には、これを切り捨てる。

(事前調査)

第8条 補助金の交付を受けようとする補助対象者は、補助金の交付の申請をする前に、阪南市危険空き家除却補助金交付事前調査申込書(様式第1号)に次に掲げる書類を添えて市長に提出し、補助対象空き家に該当するか否かの調査を受けなければならない。

- (1) 土地及び建築物の全部事項証明書(未登記の場合は、固定資産家屋評価証明書)
- (2) 所有者等であることを証する書類
- (3) 空き家の位置図
- (4) 現況写真
- (5) その他市長が必要と認める書類

2 前項の事前調査申込書を提出した補助対象者(以下「事前調査者」という。)は、市職員が補助対象空き家に該当することを調査するため、必要最小限度において、当該空き家の敷地内に立ち入り、必要部分の写真撮影を行うことに同意するものとし、これに協力しなければならない。

3 市長は、第1項の事前調査が完了したときは、事前調査結果通知書(様式第2号)により、事前調査者に調査結果を通知するものとする。

(交付の申請)

第9条 前条の規定による事前調査において補助対象空き家に該当する旨の結果通知を受けた補助対象者(以下「申請者」という。)は、補助対象空き家の除却を開始する前に、阪南市危険空き家除却補助金交付申請書(様式第3号)に次に掲げる書類を添えて市長に提出しなければならない。

- (1) 市税完納証明書
- (2) 除却工事見積書の写し(内訳の分かるもの)
- (3) 誓約書(様式第4号)
- (4) その他市長が必要と認める書類

2 地域連携型除却事業の適用を受ける場合には、第5条に掲げる適用要件について、跡地の所有者及び自治組織の同意を得なければならない。

(交付の決定)

第10条 市長は、前条の申請があったときは、内容を審査のうえ、適当と認めるときは、補助金の交付を決定し、阪南市危険空き家除却補助金交付決定通知書(様式第5号)により、申請者に通知するものとする。この場合において、市長は、当該交付の決定に対し、必要な条件を付することができる。

2 市長は、内容を審査のうえ、補助金を交付しないことを決定したときは、阪南市危険空き家除却補助金不交付決定通知書(様式第6号)により申請者に通知するものとする。

3 前条に規定する申請の総額が、当該年度の予算に定める範囲を超えたときは、第1項の交付決定を公開抽選により補助金の交付を受ける者及び補欠者の順を決定するものとする。

(除却の着手)

第11条 前条の補助金の交付決定通知を受けた申請者(以下「補助決定者」という。)は、当該通知を

受け取った日から60日以内に補助対象空き家の除却に着手するものとし、着手する前に阪南市危険空き家除却補助事業着手届（様式第7号）に次に掲げる書類を添えて、市長に提出しなければならない。

- (1) 除却工事の請負契約書の写し
- (2) 建設業法第3条第1項関係に規定する建設業の許可証の写し又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律第21条第1項関係に規定する解体工事業者の登録証の写し
- (3) 跡地所有者と自治組織との間で締結した跡地活用に関する協定書の写し（地域連携型除却事業の場合）
- (4) その他市長が必要と認める書類
（除却に係る内容の変更及び取下げ）

第12条 補助決定者は、補助対象空き家の除却に係る内容に変更が生じたときは、直ちに阪南市危険空き家除却補助事業変更承認申請書（様式第8号）に市長が必要と認める書類を添えて提出し、市長の承認を受けなければならない。ただし、補助金の増額を伴う変更申請をすることはできない。

- 2 市長は、前項の申請を承認することが適当であると認めたときは、阪南市危険空き家除却補助事業変更承認通知書（様式第9号）により、申請者に通知するものとする。
- 3 補助決定者は、第9条第1項の申請の取下げをするときは、阪南市危険空き家除却補助金交付取下届（様式第10号）により、市長に届け出なければならない。
- 4 市長は、前項の届出があったときは、第10条の補助金の交付決定を取り消すものとする。
（除却の完了報告）

第13条 補助決定者は、補助対象空き家の除却が完了したときは、阪南市危険空き家除却補助事業完了報告書（様式第11号）に次に掲げる書類を添えて、速やかに市長に提出しなければならない。

- (1) 補助対象空き家の除却が確認できる現地写真
- (2) 補助対象空き家の除却に係る請求書及び領収書の写し
- (3) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律第10条第1項の規定による届出の写し（補助対象工事が同法第9条第1項に規定する対象建設工事に該当するものに限る。）
- (4) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第12条の3第1項に定める産業廃棄物管理票（マニフェスト）E票の写し
- (5) その他市長が必要と認める書類

- 2 前項に規定する完了報告書の提出は、補助金交付決定日の属する年度の2月末日（休日その他の公休日に当たるときは、その翌開庁日）までに行うものとする。
（補助金の交付等）

第14条 市長は、前条の報告を受理したときは、内容を審査のうえ、補助対象空き家の除却が適正に行われたと認めるときは、補助金の額を確定し、阪南市危険空き家除却補助金交付額確定通知書（様式第12号）により、補助決定者に通知するものとする。

- 2 補助決定者は、前項の通知を受けたときは、阪南市危険空き家除却補助金請求書（様式第13号）を市長に提出し、補助金の交付を請求するものとする。
- 3 市長は、前項の規定による請求に基づき、補助金を交付するものとする。
（交付決定の取消し）

第15条 市長は、補助決定者が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消すことができる。

- (1) 偽りその他不正な手段により、補助金の交付を受けたとき又は受けようとしたとき。
- (2) 補助金を交付目的以外に使用したとき。
- (3) 補助金の交付決定に付した条件に違反したとき。
- (4) この要綱の規定又はこれに基づく指示に違反したとき。
- (5) その他関係法令の規定に違反したとき。

- 2 市長は、前項の規定により補助金の交付決定を取り消したときは、阪南市危険空き家除却補助金交付決定取消通知書（様式第14号）により補助決定者に通知するものとする。

- 3 前項の場合において、補助金の交付決定を取り消した場合に生じた損害について、市は一切その責を負わないものとする。
（補助金の返還）

第16条 市長は、補助金の交付決定の全部又は一部を取り消した場合において、当該取消しに係る補助金を既に交付しているときは、阪南市危険空き家除却補助金返還命令書（様式第15号）により、その返還を補助決定者に対し命じるものとする。

- 2 補助決定者は、前項の規定により補助金の返還命令を受けたときは、遅滞なく補助金を市に返還しなければならない。
（その他）

第17条 この要綱に定めるもののほか、補助金の交付に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則 (略)

別表 1 (第 2 条関係)

建築物の不良度の判定基準

判定区分		判定項目	判定内容	不良度判定点		判定点の上限				
1	構造一般の程度	①基礎	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		45				
			イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20						
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25						
2	構造の腐朽又は破損の程度	①基礎、土台、柱又ははり	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているものその他小修理を要するもの	25		100				
			イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるものその他大修理を要するもの	50						
			ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100						
		②外壁	ア 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15						
			イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽若しくは破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25						
		③屋根	ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15						
			イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25						
			ウ 屋根が著しく変形したもの	50						
		3	防火上又は避難上の構造の程度	①外壁			ア 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		30
							イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
②屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの			10						
4	排水設備	①雨水	雨樋(各四方)がないもの	10		10				

合計	点
----	---

備考

- 1 一の判定項目につき、該当する判定内容が2又は3ある場合は、当該判定項目についての不良度判定点は、当該判定内容に応ずる各不良度判定点のうち最も高い不良度判定点とする。
- 2 一の判定区分につき、不良度判定点の合計点が当該判定区分の判定点の上限を超える場合は、判定点の上限を合計点とする。

別表 2 (第 6 条関係)

補助対象事業	補助割合	補助の限度額
地域連携型除却事業	4 / 5	1,000,000 円
単独型除却事業	1 / 3	500,000 円

○ 阪南市空き家バンク制度実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、市内の空き家を有効活用することにより、本市への移住及び定住等による地域の活性化を推進するとともに、空き家の増加抑制に資することを目的とし、阪南市空き家バンク制度（以下「空き家バンク」という。）の実施について必要な事項を定めるものとする。

(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、当該各号に定めるものとする。

(1) 空き家 個人が自らの居住を目的として建築し、又は所有し、現に居住していない市内に存在する専用住宅及び併用住宅（住宅部分の床面積が延べ床面積の2分の1以上あるものに限る。）並びにこれらの住宅の敷地をいう。ただし、次に掲げる住宅を除く。

ア 賃貸借を目的として建築された住宅

イ 売買又は賃貸借をすることに適さない住宅

ウ 主として不動産業を営む者が所有する住宅

(2) 所有者等 空き家に係る所有権その他の当該空き家の売買、賃貸借等を行う正当な権原を有し、当該空き家の売買、賃貸借等を行うことができる者。ただし、媒介等を目的とした業務を行う者を除く。

(3) 利用希望者 市内への移住、定住又は、地域活動を行うこと等を目的として、空き家の購入又は賃貸借等を希望する者

(4) 空き家バンク 空き家等の売却、賃貸を希望する所有者等が空き家や所有者等の意向等の情報を利用希望者に対し提供する仕組み及び購入又は賃貸を希望する利用希望者の情報を所有者等に対し提供する制度

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空き家バンクに登録された空き家について、空き家バンク以外による空き家の取引を妨げるものではない。

2 阪南市暴力団排除条例（平成24年阪南市条例第16号）第2条第1号に規定する暴力団又は役員等が同条第2号に規定する暴力団員若しくは同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当するときは、空き家バンクの登録その他一切の利用ができない。

(空き家のバンク登録等)

第4条 空き家バンクの登録を受けようとする所有者等は、阪南市空き家バンク登録申込書（様式第1号）及び阪南市空き家バンク登録カード（様式第2号）に必要書類を添えて、市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定による登録の申込みがあった場合、その内容を確認し、内容が適切であると認められるときは、空き家バンクの登録台帳に登録しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは登録を行わないものとする。

(1) 第2条第1号の規定に該当しない住宅である場合

(2) 第2条第2号の規定に該当しない者からの申込みによる場合

(3) 前2号に掲げるもののほか、市長が空き家バンクへの登録が適当でないと認めた場合

3 市長は、前項に規定する登録台帳への登録手続を完了したとき又は登録しないことを決定したときは、阪南市空き家バンク登録完了通知書（様式第3号）又は阪南市空き家バンク不登録決定通知書（様式第4号）により所有者等に通知するものとする。

4 市長は、第2項に規定する内容の確認に当たり、必要に応じて空き家の現地確認を行うものとする。

(空き家バンク登録内容の変更の届出)

第5条 前条第3項の規定により空き家バンクへの登録の通知を受けた者（以下「登録者」という。）は、当該登録内容に変更があったときは、阪南市空き家バンク登録内容変更届出書（様式第5号）を市長に提出しなければならない。

(空き家バンク登録の抹消)

第6条 登録者は、当該登録を抹消しようとするときは、速やかに阪南市空き家バンク登録抹消届出書（様式第6号）を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の届出があったときは、登録内容を抹消し、阪南市空き家バンク登録抹消通知書（様式第7号）により当該登録者に通知するものとする。

3 市長は、第4条第2項の規定による登録後において、当該登録が次のいずれかに該当するときは、その登録を抹消し、阪南市空き家バンク登録抹消通知書により当該登録者に通知するものとする。

(1) 登録された空き家の売買又は賃貸借の契約が成立したとき。

(2) 登録後2年を経過したとき。

(3) 虚偽又は不正の手段により、空き家バンクへの登録を行ったと認められるとき。

(4) その他市長が適当でないと認めるとき。

- 4 前項第2号により登録を抹消されたときは、改めて登録申請を行うことにより、再登録することができるものとする。
(情報提供)
- 第7条 市長は、空き家バンクに登録された空き家及び利用希望者の情報(所有者等の氏名、住所等の個人情報を除く。)を市のウェブサイト等により公開するものとする。
(利用希望者の登録申込み等)
- 第8条 空き家バンクの利用希望者登録を受けようとする利用希望者は、阪南市空き家バンク利用希望者登録申込書(様式第8号)及び阪南市空き家バンク利用希望者登録カード(様式第9号)を市長に提出しなければならない。
- 2 市長は、前項の規定による利用希望者登録の申込みがあった場合、その内容等を確認し、内容が適切であると認められるときには、阪南市空き家バンク利用希望者登録台帳(様式第10号)に登録しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは登録を行わないものとする。
- (1) 第3条第2項に該当する者
(2) 破産者で復権を得ない者
(3) 市長が阪南市空き家バンク利用希望者登録台帳への登録が不相当と認めたとき
- 3 市長は、前項に規定する登録台帳への利用希望者登録手続を完了したとき又は登録しないことを決定したときは、阪南市空き家バンク利用希望者登録完了通知書(様式第11号)又は阪南市空き家バンク利用希望者不登録決定通知書(様式第12号)により、当該申込者に通知するものとする。
(利用希望者登録内容変更の届出)
- 第9条 前条第3項の規定により利用希望者登録台帳への登録の通知を受けた者(以下「利用登録者」という。)は、当該登録内容に変更があったときは、阪南市空き家バンク利用希望者登録内容変更届出書(様式第13号)を、市長に提出しなければならない。
(利用登録者の登録抹消)
- 第10条 登録者は、当該登録を抹消しようとするときは、速やかに阪南市空き家バンク利用希望者登録抹消申出書(様式第14号)を市長に提出しなければならない。
- 2 市長は、前項の申出があったときは、登録内容を抹消し、阪南市空き家バンク利用希望者登録抹消通知書(様式第15号)により当該登録者に通知するものとする。
- 3 市長は、第8条第2項の規定による登録後において、当該登録が次のいずれかに該当するときは、その登録を抹消し、阪南市空き家バンク登録抹消通知書により当該登録者に通知するものとする。
- (1) 利用登録者が空き家の売買又は賃貸借の契約を締結したとき
(2) 登録後2年が経過したとき
(3) 登録内容に虚偽があったとき
(4) 利用登録者が阪南市空き家バンクを利用することにより、公の秩序を乱し、又は善良なる風俗を害するおそれがあると認められるとき
(5) 第8条第2項各号のいずれかに該当する者であることが判明したとき
(6) 前各号に掲げるもののほか、市長が利用希望者登録台帳への登録が不相当と認めたとき
- 4 前項第2号により登録を抹消されたときは、改めて登録申請を行うことにより、再登録することができるものとする。
(交渉、契約等)
- 第11条 空き家等に関する交渉並びに売買契約及び賃貸借契約(以下「契約等」という。)については、当事者間でこれを行うものとし、市長はこれに関与しないものとする。
- 2 契約等に関する一切の疑義、紛争等については、当該契約等に係る当事者間で解決するものとする。
- 3 契約等が成立した場合には、登録者及び利用登録者は、速やかに阪南市空き家バンク契約等結果報告書(様式第16号)により市長に報告しなければならない。
(個人情報の取扱い)
- 第12条 登録者及び利用登録者は、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)と関係法令及び次に掲げる事項を遵守しなければならない。
- (1) 空き家バンクから知り得る個人情報(第6条第1項及び第10条第1項の規定により登録を抹消された空き家に係る個人情報を含む。以下同じ。)を他に漏らし、又は自己の利益若しくはこの要綱に定める目的以外の目的のために取得、収集、作成及び利用をしないこと。
(2) 空き家バンクから知り得る個人情報を毀損し、及び滅失することのないよう適正に管理すること。
(3) 空き家バンクから得た個人情報を保有する必要がなくなったときは、適切に廃棄すること。
(その他)
- 第13条 この要綱に定めるもののほか、空き家バンクの運用に関し必要な事項は、市長が別に定める。
- 附 則 (略)
様式 (略)

○ 阪南市空き家バンク活用促進事業補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、空き家を活用した阪南市への移住促進を図るため、阪南市空き家バンク制度実施要綱(平成29年6月28日決裁。以下「実施要綱」という。)に規定する阪南市空き家バンク(以下「空き家バンク」という。)に登録された空き家を購入された方の入居に係る費用等に対し、市の予算の範囲内において、阪南市空き家バンク活用促進事業補助金(以下「補助金」という。)を交付することについて、阪南市補助金等交付規則(平成22年阪南市規則第1号)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 この要綱において、次の各号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) 空き家 阪南市空き家バンクに登録された住宅をいう。
- (2) 居住希望者 他市から本市に移住することを目的として、空き家を購入し、当該住宅に居住する者をいう。

(補助対象事業)

第3条 補助金の交付対象となる事業(以下「補助対象事業」という。)は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家購入事業 空き家を購入し、取得する事業をいう。

(補助金の額)

第4条 補助金の交付の対象となる経費(以下「補助対象経費」という。)及び補助金の額は、別表に定めるところとする。

- 2 補助金の額に1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。
- 3 補助金の交付は、同一補助対象者又は同一住宅に対しては1回限りとする。

(補助対象者)

第5条 補助金の交付を受けることができる者(以下「補助対象者」という。)は、次に掲げる全ての要件を満たす者とする。ただし、3親等内の親族との間において空き家を売買する者は除く。

- (1) 空き家を購入した者であること。
- (2) 補助対象者及び補助対象者と同一の世帯員全員が、住民基本台帳法(昭和42年法律第81号)の規定により、本市の住民基本台帳に記載することができる者であること。
- (3) 補助対象者及び補助対象者と同一の世帯員全員が、阪南市暴力団排除条例(平成24年阪南市条例第16号)第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者ではないこと。

(補助金の交付申請)

第6条 補助対象者は、空き家バンクに登録された空き家の売買が完了してから60日以内に阪南市空き家バンク活用促進事業補助金交付申請書(様式第1号)に次に掲げる書類を添付して市長に申請しなければならない。

- (1) 契約書の写し
- (2) 諸経費に係る見積書又は金額の分かる書類
- (3) 転入前の住民票の写し(世帯全員の続柄が記載されていること)
- (4) 補助金申請に関する同意書及び誓約書(様式第2号)
- (5) その他市長が必要と認める書類

(補助金の交付・不交付の決定通知)

第7条 市長は、前条の申請書の提出を受けたときには、速やかにその内容を審査した上で、補助金の交付決定又は不交付決定をし、阪南市空き家バンク活用促進事業補助金(交付・不交付)決定通知書(様式第3号)により申請者に通知するものとする。

(内容変更・取下げ)

第8条 補助対象者は、交付決定の通知を受けた内容から、次に掲げる変更又は中止をする場合は、阪南市空き家バンク活用促進事業補助金交付決定変更申請書兼取下げ書(様式第4号)を市長に提出しなければならない。

- (1) 補助対象経費の変更で補助金の額に増減を生じるとき。
 - (2) 補助対象事業の実施箇所又は内容に変更があったとき。
 - (3) 第5条の規定による申請を取り下げるとき。
- 2 市長は、前項の阪南市空き家バンク活用促進事業補助金交付決定内容変更申請書兼取下げ書の提出があった場合は、補助金の交付決定を変更し、又は取り消すことができる。
 - 3 市長は、前項の規定により補助金の交付の変更を決定したときは、阪南市空き家バンク活用促進事業

補助金交付決定変更通知書（様式第5号）により通知するものとする。

4 市長は、第1項の規定により補助金の交付の取下げがあったときは、前条に規定する補助金の交付決定を取り消すものとする。

（実績報告）

第9条 補助対象事業の完了後、補助対象者は、阪南市空き家バンク活用促進事業補助金実績報告書（様式第6号）に次に掲げる書類を添付しておおむね90日以内に市長に提出しなければならない。

- (1) 住民票の写し（世帯全員の続柄が記載されていること）
- (2) 補助対象経費が分かる諸費用の領収書の写し
- (3) 事業が完了したことが分かる書類
- (4) その他市長が必要と認める書類

2 市長は、必要に応じ、提出された書類の審査、実地調査等を行うことができる。

（補助金の額の確定）

第10条 市長は、前条第1項の規定により報告書の提出があったときは、速やかに当該報告に係る書類を審査し、適当と認められるときは、補助対象者に対して阪南市空き家バンク活用促進事業補助金確定通知書（様式第7号）により申請者に通知するものとする。

（補助金の請求）

第11条 前条の規定により補助金の確定の通知を受けた者が、補助金の交付を受けようとするときは、当該通知を受けた日から補助金の交付申請をした日の属する年度の末日までに、阪南市空き家バンク活用促進事業補助金請求書（様式第8号）を市長に提出しなければならない。

（補助金の交付）

第12条 市長は、補助金の交付決定を受けた者が前条の規定による請求に基づき、補助金を交付するものとする。

（交付決定の取消し）

第13条 市長は、次の各号のいずれかに該当する事由があるときは、阪南市空き家バンク活用促進事業補助金交付決定取消通知書（様式第9号）により申請を取り消すことができる。

- (1) 偽りその他不正な手段により、補助金の交付の決定を受けたとき。
- (2) 交付申請時に提出した書類に偽りその他不正があったとき。
- (3) この要綱の規定に違反したとき。
- (4) 前各号のほか、市長が適当でないと認めるとき。

（補助金の返還）

第14条 市長は、補助金の交付決定を受けた者が前条各号のいずれかに該当する事由があり、既に補助金が交付されているときは、阪南市空き家バンク活用促進事業補助金返還命令書（様式第10号）により、既に交付した補助金の全部又は一部について、期間を定めて返還を命ずることができる。

（その他）

第15条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則 （略）

別表（第4条関係）

補助対象事業	補助対象者	補助対象経費	補助金の額
空き家購入事業	居住希望者	空き家購入に係る登記費用、及び引越し費用	補助対象経費の2分の1の額と200,000円を比較していずれか少ない方の額

（備考）

1 補助金の額は消費税及び地方消費税相当額を含む。

様式 （略）

外観目視による空き家調査票

1. 空き家番号及び所在地

—

自治会名：

阪南市

2. 空き家の確定項目

以下の確定項目により、該当する項目があればその住宅を空き家と判断する。

	確定項目	チェック欄	備考
1	表札がない	該当 ・ 非該当	
2	水道メーターの停止	該当 ・ 非該当	
3	ガスメーターの停止	該当 ・ 非該当	
4	電気メーターの停止	該当 ・ 非該当	
5	売り物件などの看板あり	該当 ・ 非該当	
6	その他、明らかに空き家だと断定できる理由がある。 (屋根が崩壊している。窓が割れている。)		
7	管理状況から判断したもの（空き家（推定））		
①	郵便受けを停止	該当 ・ 非該当	
②	郵便物等を放置	該当 ・ 非該当	
③	植栽を手入していない	該当 ・ 非該当	
④	庭草、雑草を手入れしていない	該当 ・ 非該当	
⑤	玄関アプローチに物を放置している。	該当 ・ 非該当	
⑥	敷地内に放置している物体がある。	該当 ・ 非該当	
⑦	雨戸の状況（雨戸が外れている。など）	該当 ・ 非該当	
⑧	その他（門扉が閉鎖されている。 など）		

3. 空き家の構造等（構造等について記入する。）

種類(戸建等)	構造			その他特徴
	建物	階層	屋根	

4. 現況の状態での住み替えの可能性（調査員の視点で判断）

(1) 可能 (2) 一部修繕等が必要 (3) 建て替えが必要

5. 倒壊の可能性

- (1) あり
- A. 隣接している家屋に影響を与える可能性がある。
 - B. 前面道路に影響を与える可能性がある。
 - C. 特に周辺に影響を与えるものではない。
 - D. そのほか周辺住民に与える影響がおおきい
- (理由：)

(2) なし

6. その他特記事項 (特に気づいた点などあれば記入)

7. 周辺の住民からの苦情及び相談の有無

(1) あり (年 月 日) (2) なし

- 現地確認日： 年 月 日 調査員 ()
- 現地確認日： 年 月 日 調査員 ()
- 現地確認日： 年 月 日 調査員 ()

8. 特定空家等の可能性

(1) あり (2) なし

【 空き家所有者情報 】

(1) 登記簿情報

氏名 電話
住所

(2) 固定資産税情報

氏名 電話
住所

〇〇〇第〇〇〇号
年〇〇月〇〇日

〇〇〇〇様

阪南市〇〇部〇〇〇〇課長

空家等の適正管理に関する助言

平素は、本市行政にご理解・ご協力賜り有難うございます。

あなたが所有する又は管理する空家等について、適正な管理が行われていないことにより、近隣等から下記相談が市に寄せられており、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12条の規定に基づき、下記のとおり助言します。

なお、助言後も空家等の状態が改善されないと認められるときは、管理不全空家等として法第13条第1項の規定に基づく指導若しくは特定空家等として法第22条第1項の規定に基づく指導を行うことがありますので、申し添えます。

記

- 1 対象となる空家等の所在地
阪南市
- 2 空家等の状況
- 3 助言に係る措置の内容
- 4 措置期限 年 月 日
- 5 担当部署及び連絡先
担当部署：阪南市 部 課 担当者：〇〇〇〇
連絡先：（直通）〇〇〇－〇〇〇－〇〇〇〇
 （代表）072－471－5678（内線〇〇〇）

備考1：この通知を受け取られる前に、措置を完了している場合はご容赦ください。

備考2：上記、措置を完了した場合又は措置期限までに措置を完了できない場合は、ご連絡ください。

整理番号：〇〇〇

〇〇〇〇様

阪南市長

印

空家等立入調査実施通知書

あなたが所有する又は管理する下記の空家等につきまして、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第9条第2項の規定に基づき、立入調査を実施しますので同条第3項により通知します。

つきましては、所有者等の立会いが可能な場合は、本通知が到達した日の翌日から起算して5日以内に下記まで連絡してください。

記

1 対象となる空家等の所在地

阪南市

2 立入調査を実施しようとする事由

- 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がある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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
- 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

3 立入調査の実施予定日

年 月 日

※立会いが可能な場合は、市と協議して定めた日に変更します。

4 立入職員の所属及び連絡先

阪南市 部 課 担当者：
連絡先：072-471-5678（内線〇〇〇〇）

※法第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、法第30条第2項の規定により20万円以下の過料に処せられます。

特定空家等に対する措置を講じるか否かの判定表

■下記判定表で評点を計上し、全合計が100点以上となった場合、空家法第22条に基づく措置を講ずる特定空家等と判断する。
 ■下記判定表で評点を計上し、全合計が40点以上となった場合、空家法第13条に基づく措置を講ずる管理不全空家等と判断する。

① 予見される悪影響の範囲内に周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況になるか否か	現にもたらしている、又は予見される悪影響(周辺に影響を与える事項)	② 悪影響の程度		③ 危険等の切迫性が 高い 2 高くない 1	合計 A×B×C
		悪影響の態様、度合い	周辺環境等の状況		
			隣接地等に広範囲に影響 2 危険等が今後も継続的に発生、悪化 2 隣接地等に影響 1 危険等が収束見込み又は小康を保っている 1		
A		B	C		

①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態						
1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある ※下記のAによる算出、もしくはBによる判定						
A	(1) 建築物が著しく倒壊等するおそれがある					
	イ 建築物の著しい傾斜	<input type="checkbox"/>	50		0	
	ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷					
	(イ) 基礎及び土台	<input type="checkbox"/>	50		0	
	(ロ) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	<input type="checkbox"/>	50		0	
	(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある					
	(イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒	<input type="checkbox"/>	40		0	
	(ロ) 外壁	<input type="checkbox"/>	40		0	
	(ハ) 看板、給湯設備、屋上水槽等	<input type="checkbox"/>	40		0	
	(ニ) 屋根階段又はバルコニー	<input type="checkbox"/>	40		0	
(ホ) 門又は塀	<input type="checkbox"/>	40		0		
B	大阪府策定「空家等対策に係る技術的助言(最終更新:令和6年3月)」の第7章の1-(1)-ア「建築物が著しく保安上危険となるおそれがある状態の判定表」の評点の合計が100点を超える。	<input type="checkbox"/>	50		0	
2. 塀壁が老朽化し危険となるおそれがある						
	<input type="checkbox"/>	40			0	
					合計	0

②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態						
(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある						
	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況にある	<input type="checkbox"/>	50		0	
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気発生があり、地域住民の生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	30		0	
	・排水等の流出による臭気発生があり、地域住民の生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	30		0	
(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある						
	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気発生があり、地域住民の生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	30		0	
	・ごみ等の放置、不法投棄により多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	30		0	
	・敷地内にごみ等が散乱又は、山積みしたまま放置されている	<input type="checkbox"/>	25		0	
					合計	0

③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態						
(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観のルールに著しく適合しない状態となっている						
	・景観法に基づき景観計画を策定している場合、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態	<input type="checkbox"/>	25		0	
	・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態	<input type="checkbox"/>	25		0	
(2) その他、以下のような状態であり、周囲の景観と著しく不調和な状態						
	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている	<input type="checkbox"/>	25		0	
	・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	<input type="checkbox"/>	25		0	
	・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで破損、汚損したまま放置されている	<input type="checkbox"/>	25		0	
					合計	0

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						
(1) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある						
	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	30		0	
	・動物のふん尿その他汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	30		0	
	・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の生活に支障を及ぼしている	<input type="checkbox"/>	25		0	
	・衛生害虫(はえ、蚊、シロアリ等)や危険生物(スズメバチ、セアカゴケグモ等)が敷地外で発見されたり、敷地内で営巣により発生が予想され、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	30		0	
	・住みついた動物が周辺の土地、家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	<input type="checkbox"/>	30		0	
(2) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態である						
	・門扉が未施錠、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	<input type="checkbox"/>	30		0	
	・防火上問題となるガソリン等可燃性の高い物が、敷地内に多量に放置されている	<input type="checkbox"/>	30		0	
	・周辺道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	<input type="checkbox"/>	30		0	
(3) 立木や雑草が以下の状態である						
	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	<input type="checkbox"/>	30		0	
	・立木の枝又は雑草が道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	<input type="checkbox"/>	25		0	
	・立木の枝葉が電線等を覆っている	<input type="checkbox"/>	25		0	
	・立木又は雑草が、道路標識、防犯灯等の概ね全体を覆っている	<input type="checkbox"/>	25		0	
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している	<input type="checkbox"/>	25		0	
	・敷地の1/3以上にわたり、雑草の草丈が概ね1m以上となっている	<input type="checkbox"/>	25		0	
					合計	0
					全合計	0

〇〇〇第〇〇〇号

年〇〇月〇〇日

〇〇〇〇様

阪南市長

印

管理不全空家等の適正管理に関する指導書

あなたが所有する又は管理する空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第13条第1項に定める「管理不全空家等」に該当すると認められたため、速やかに必要な措置をとるよう、同条同項の規定に基づき、下記のとおり指導します。

なお、この指導書を通知した後、空家等の状態が改善されないと認められるときは、同条第2項の規定に基づき勧告を行うことがあります。当該勧告をした場合は、空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなりますので、申し添えます。

記

- 1 対象となる空家等の所在地
阪南市
- 2 指導に係る措置の内容
- 3 指導に至った事由
そのまま放置すれば、管理不全空家等に該当することとなるおそれがあるため。
空家等の状況（ ）
- 4 措置期限 年 月 日
- 5 指導の責任者
責任者：阪南市 部 課長 〇〇 〇〇

備考1：この通知を受け取られる前に、措置を完了している場合はご容赦ください。

備考2：上記、措置を完了した場合又は、措置期限までに措置を完了できない場合は、ご連絡ください。

【担当】

〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇

電話：(直通) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

(代表) 072-471-5678 (内線〇〇〇〇)

FAX：〇〇-〇〇-〇〇 E-Mail：〇〇〇〇

〇〇〇第〇〇〇号
年〇〇月〇〇日

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号
〇〇〇〇様

阪南市長 印
(担当 〇〇部〇〇〇課)

管理不全空家等の適正管理に関する勧告書

あなたが所有する又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第13条第1項に定める「管理不全空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところですが、現在に至っても改善がなされていません。

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

記

- 1 対象となる管理不全空家等
所在地：阪南市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号
用 途：住宅
所有者等の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号 〇〇 〇〇
- 2 勧告に係る措置の内容
- 3 勧告に至った事由
そのまま放置すれば、管理不全空家等に該当することとなるおそれがあるため。
空家等の状況
()
- 4 勧告の責任者 阪南市 部 課長 〇〇〇〇
- 5 措置の期限 〇年〇月〇日

- ・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- ・上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

【担当】

〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇
電話：(直通) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
(代表) 072-471-5678 (内線〇〇〇〇)
FAX：〇〇-〇〇-〇〇 E-Mail：〇〇〇〇

〇〇〇〇様

阪南市長 印

特定空家等の適正管理に関する指導書

あなたが所有する又は管理する空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、速やかに必要な措置をとるよう、法第22条第1項の規定に基づき、下記のとおり指導します。

なお、この指導書を通知した後、空家等の状態が改善されないと認められるときは、同条第2項の規定に基づき勧告を行うことがあります。当該勧告をした場合は、空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなりますので、申し添えます。

記

- 1 対象となる空家等の所在地
阪南市
- 2 指導に係る措置の内容
- 3 指導に至った事由
 - 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がある状態
 - そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - 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
 - 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

空家等の状況（ ）

- 4 措置期限 年 月 日
- 5 指導の責任者
責任者：阪南市 部 課長 〇〇 〇〇

備考1：この通知を受け取られる前に、措置を完了している場合はご容赦ください。

備考2：上記、措置を完了した場合又は、措置期限までに措置を完了できない場合は、ご連絡ください。

【担当】 〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇 電話：(直通) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇 (代表) 072-471-5678 (内線〇〇〇) FAX：〇〇-〇〇-〇〇 E-Mail：〇〇〇

〇〇〇第〇〇〇号
年〇〇月〇〇日

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号
〇〇〇〇様

阪南市長 印
(担当 〇〇部〇〇〇課)

特定空家等の適正管理に関する勧告書

あなたが所有する又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、あなたに対して対策を講じるように指導してきたところでありますが、現在に至っても改善がなされていません。

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

記

1 対象となる特定空家等

所在地：阪南市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号

用途：住宅

所有者等の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号 〇〇 〇〇

2 勧告に係る措置の内容

3 勧告に至った事由

- 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がある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 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
- 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

空家等の状況（ ）

4 勧告の責任者 阪南市 部 課長 〇〇 〇〇

5 措置の期限 〇年〇月〇日

- ・上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- ・上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、法第22条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- ・上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

【担当】 〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇
電話：(直通) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
(代表) 072-471-5678 (内線〇〇〇)
FAX：〇〇-〇〇-〇〇 E-Mail：〇〇〇

〇〇第〇〇〇号
年〇〇月〇〇日

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号
〇〇〇〇様

阪南市長 印
(担当 〇〇部〇〇〇課)

特定空家等の適正管理命令に係る事前通知書

あなたが所有する又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に係る特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、令和〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第22条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置を講ずるよう命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、同条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、阪南市長に対し、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旨を申し添えます。

記

- 1 対象となる特定空家等
所在地：阪南市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号
用途：住宅
所有者等の住所及び氏名
〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号 〇〇 〇〇
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先
阪南市〇〇部〇〇課長 宛
送付先：阪南市尾崎町35番地の1
連絡先：072-471-5678
- 5 意見書の提出期限 年 月 日

・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。

【担当】 〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇 電話：(直通) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇 (代表) 072-471-5678 (内線〇〇〇) FAX：〇〇-〇〇-〇〇 E-Mail：〇〇〇

阪南市長 様

請求者 住 所
氏 名
電話番号

〔法人にあつては、主たる事務所の所在地、
名称、代表者の氏名、代表者印及び電話番号〕

特定空家等の適正管理命令に係る事前通知に対する意見書

〇〇年〇〇月〇〇日付け〇〇第〇〇号による空家等の適正管理命令に係る事前通知書について、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第22条第4項の規定により、下記のとおり意見を提出します。

記

1 特定空家等の所在地
阪南市

2 所有者等の氏名

3 改善できない理由

4 証拠書類等の提出

有 ・ 無

備考

- ・ 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。
- ・ 証拠書類等を提出する場合は、添付してください。
- ・ 代理人が提出する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。

年〇〇月〇〇日

阪南市長 様

請求者 住 所
氏 名
電話番号

〔 法人にあつては、主たる事務所の所在地、
名称、代表者の氏名、代表者印及び電話番号 〕

公開による意見聴取請求書

〇〇年〇〇月〇〇日付け〇〇第〇〇号の空家等の適正管理命令に係る事前通知書について、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第22条第5項の規定に基づき、下記のとおり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します。

記

- 1 特定空家等の所在地
阪南市
- 2 所有者等の氏名
- 3 意見の聴取に出席しようとする者の氏名、住所及び連絡先

備考

- ・代理人が意見の聴取に出席する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。

〇〇第〇〇〇号
年〇〇月〇〇日

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号
〇〇〇〇様

阪南市長 印
(担当 〇〇部〇〇〇課)

特定空家等の適正管理に係る命令書

あなたが所有する又は管理する下記空家等は、空家等対策の推進に係る特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、〇〇年〇〇月〇〇日付け〇〇第〇〇号により、法第22条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされていませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地：阪南市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号

用途：住宅

所有者等の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号 〇〇 〇〇

2 命ずる措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 命令の責任者 阪南市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

5 措置の期限 年 月 日

- ・上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告してください。
- ・本命令に違反した場合は、法第30条第1項の規定に基づき、50万円以下の過料の処せられます。
- ・上記5の期限までに上記2の措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第22条第9項の規定に基づき、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。
- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に阪南市長に対し審査請求をすることができます。

【担当】 〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇
電話：(直通) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
(代表) 072-471-5678 (内線〇〇〇)
FAX：〇〇-〇〇-〇〇 E-Mail：〇〇〇

標 識

下記特定空家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。）第22条第3項の規定に基づき措置をとることを、○年○月○日付け○○第○○号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地：阪南市○○町○○丁目○○番地○○号

用 途：住宅

2. 措置の内容

3. 命ずるに至った事由

4. 命令の責任者 阪南市○○部○○課長 ○○ ○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

【担当】

○○部○○○○課 ○○ ○○

電話：(直通) ○○○-○○○-○○○○

(代表) 072-471-5678 (内線○○○)

FAX：○○-○○-○○ E-Mail：○○○

〇〇第〇〇〇号
年〇〇月〇〇日

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号
〇〇〇〇様

阪南市長 印
(担当 〇〇部〇〇〇課)

戒 告 書

〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号によりあなたの所有する又は管理する下記特定空家等の（除却）※を行うよう命じました。この命令を〇年〇月〇日までに履行しないときは、空家等対策の推進に係る特別措置法（平成26年法律第127号。）第22条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の（除却）※を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

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

記

特定空家等

- (1) 所在地：阪南市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号
- (2) 用 途：〇〇
- (3) 構 造：〇〇〇〇
- (4) 規 模：建築面積 約 〇〇㎡
延べ床面積 約〇〇〇㎡
- (5) 所有者等の住所及び氏名

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号 〇〇 〇〇

- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に阪南市長に対し審査請求をすることができます。

【担当】

〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇

電話：(直通) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

(代表) 072-471-5678 (内線〇〇〇〇)

FAX：〇〇-〇〇-〇〇 E-Mail：〇〇〇〇

〇〇第〇〇〇号
年〇〇月〇〇日

〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号
〇〇〇〇様

阪南市長 印
(担当 〇〇部〇〇〇課)

代 執 行 令 書

〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号によりあなたの所有する又は管理する下記特定空家等を〇年〇月〇日までに（除去）※するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、空家等対策の推進に係る特別措置法（平成26年法律第127号。）第22条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

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

記

1. （除去）※する物件

阪南市〇〇町〇〇丁目〇〇番地〇〇号

住宅（附属する門、塀を含む）※約〇〇〇㎡

2. 代執行の時期

〇年〇月〇日から〇年〇月〇日まで

3. 執行責任者

阪南市〇〇部〇〇課長 〇〇 〇〇

4. 代執行に要する費用の概算見積額

約〇, 〇〇〇, 〇〇〇円

- ・この処分について不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）の規定により、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に阪南市長に対し審査請求をすることができます。

【担当】

〇〇部〇〇〇〇課 〇〇 〇〇

電話：(直通) 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇

(代表) 072-471-5678 (内線〇〇〇〇)

FAX：〇〇-〇〇-〇〇 E-Mail：〇〇〇〇