

○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)

(法律第百二十七号)

第百八十七回臨時国会

第二次安倍内閣

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 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。

(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 二次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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

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

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

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

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

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

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情

報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつ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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家

等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があ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、第三項の規定によつて命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及び

その期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 1 1 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 1 2 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 1 3 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

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

（平成二七年政令第五〇号で、本文に係る部分は、平成二七年二月二六日から、

ただし書に係る部分は、平成二七年五月二六日から施行)

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

宗像市空家等対策の推進に関する条例

(趣旨)

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。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理及び管理不全な状態にある空家等に対する措置に関し必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境を保全することを目的とする。

(定義)

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

(1)空家等 市内に所在する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)管理不全な状態 そのまま放置すれば保安上危険となるおそれのある状態又は衛生上有害となるおそれのある状態、その他周辺的生活環境を害するおそれがある状態をいう。

(3)市民等 市内に居住し、滞在し、勤務し、又は在学する者及び市内に事務所又は事業所を有する個人及び法人その他の団体をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例における用語の意義は、法の例による。

(市の責務)

第3条 市は、空家等の適正な管理並びに空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るために必要な施策を総合的かつ計画的に推進しなければならない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が管理不全な状態にならないよう、常に自らの責任において適正な管理を行わなければならない。

(民事による解決との関係)

第5条 この条例の規定は、空家等の所有者等及び当該空家等により被害を受ける、又はそのおそれのある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(管理不全な状態にある空家等に対する措置)

第6条 市長は、管理不全な状態にあると認められる空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。）の所有者等に対し、管理不全な状態の改善に必要な措置をとるよう助言又は指導を行うことができる。

2 市長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお管理不全な状態にある空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。）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、管理不全な状態の改善に必要な措置をとることを勧告することができる。

(緊急安全措置)

第7条 市長は、空家等について倒壊や建築資材の飛散等の危険な状態が切迫し、そのまま放置すると市民等の生命、身体又は財産に重大な被害を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その被害を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

3 前項の規定にかかわらず、市長は、緊急安全措置を講じた場合において、当該措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。

4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収するものとする。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、令和5年4月1日から施行する。

宗像市空家等対策の推進に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、宗像市空家等対策の推進に関する条例(令和4年宗像市条例第30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 この規則における用語の意義は、条例の例による。

(助言又は指導)

第3条 条例第6条第1項の規定による助言又は指導は、助言・指導通知書(様式第1号)により行うものとする。

(勧告)

第4条 条例第6条第2項の規定による勧告は、勧告書(様式第2号)により行うものとする。

(緊急安全措置)

第5条 条例第7条第1項の規定による緊急安全措置については、空家等の所有者等から緊急安全措置実施同意書(様式第3号)の提出を受けることにより、事前に当該所有者等の同意を得て実施するよう努めるものとする。

2 条例第7条第1項の規定による緊急安全措置を行おうとする者は、緊急安全措置従事者証(様式第4号)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。

3 条例第7条第2項の規定による通知は、緊急安全措置通知書(様式第5号)により行うものとする。

4 条例第7条第3項の規定による告示は、緊急安全措置告示(様式第6号)により行うものとする。

(委任)

第6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、令和5年4月1日より施行する。

様式第1号（第3条関係）

第 号
年 月 日

様

宗像市長

印

助言・指導通知書

貴殿が所有し、又は管理する下記の空家等は、宗像市空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）第2条第1項第2号に定める「管理不全な状態」に該当すると認められたため、条例第6条第1項の規定に基づき、その改善に必要な措置をとるよう、下記のとおり助言・指導します。

記

1 対象となる空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

2 管理不全な状態に該当すると認めた事由

3 措置の期限

年 月 日

4 留意事項

5 担当

宗像市 部 課

電話番号

備考 1. すでに措置された場合は、行き違いですので、ご了承ください。
2. 上記の措置が完了したときは、その旨を速やかに連絡してください。

様式第2号（第4条関係）

第 号
年 月 日

様

宗像市長

印

勧告書

貴殿が所有し、又は管理する下記の空家等は、宗像市空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）第2条第1項第2号に定める「管理不全な状態」に該当すると認められたため、条例第6条第1項の規定により、その改善に必要な措置をとるよう貴殿に対して助言・指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

については、条例第6条第2項の規定に基づき、速やかにその改善に必要な措置をとるよう、下記のとおり勧告します。

記

1 対象となる空家等

所在地

用途

所有者等の住所及び氏名

2 勧告に係る措置の内容

3 勧告に至った理由

4 措置の期限

年 月 日

5 留意事項

6 担当

宗像市 部 課

電話番号

- 備考 1. すでに措置された場合は、行き違いですので、ご了承ください。
2. 上記の措置が完了したときは、その旨を速やかに連絡してください。

様式第3号（第5条関係）

年 月 日

宗像市長

住所又は所在地
氏名又は名称
電話番号

緊急安全措置実施同意書

私が所有（管理）する下記の空家等について、宗像市空家等対策の推進に関する条例第7条第1項の規定により実施する下記の緊急安全措置について同意します。

また、条例第7条第4項の規定に基づき、当該緊急安全措置に要した費用を、市からの請求に基づき速やかに支払います。

記

- 1 対象となる空家等
所在地
用途
所有者等の住所及び氏名
- 2 緊急安全措置の内容
- 3 緊急安全措置の実施日
- 4 緊急安全措置の費用（予定）

様式第4号（第5条関係）

（表）

第 号	
緊急安全措置従事者証	
所 属	
職 名	
氏 名	
生年月日	
上記の者は、宗像市空家等対策の推進に関する条例第7条第1項の規定による緊急安全措置の業務に従事する者であることを証明する。	
年 月 日発行	
宗像市長	印

（裏）

宗像市空家等対策の推進に関する条例（抜粋）
（緊急安全措置）
第7条 市長は、空家等について倒壊や建築資材の飛散等の危険な状態が切迫し、そのまま放置すると市民等の生命、身体又は財産に重大な被害を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その被害を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。
注意
この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

様式第5号（第5条関係）

第 号
年 月 日

様

宗像市長

印

緊急安全措置通知書

貴殿が所有し、又は管理する下記の空家等について、宗像市空家等対策の推進に関する条例（以下「条例」という。）第7条第1項の規定により、緊急安全措置を実施しましたので条例第7条第2項の規定に基づき、下記のとおり通知します。

なお、条例第7条第4項の規定に基づき、緊急安全措置に要した費用を請求します。

記

- 1 対象となる空家等
所在地
用途
所有者等の住所及び氏名

- 2 緊急安全措置の内容

（緊急安全措置実施前及び実施後の写真同封）

- 3 緊急安全措置の実施日

- 4 緊急安全措置に要した費用
円
同封の納付書でお支払ください。

- 5 納入期限
年 月 日

- 6 留意事項

様式第6号（第5条関係）

第 号
年 月 日

様

宗像市長

印

緊急安全措置告示

宗像市空家等対策の推進に関する条例第7条第1項の規定により、緊急安全措置を実施したが、所有者（管理者）の所在等が特定できないため、次のとおり公示する。

記

- 1 対象となる空家等
所在地
用途
全部事項証明書に記載された所有者の住所及び氏名
- 2 緊急安全措置の内容
- 3 緊急安全措置の実施日
- 4 留意事項

宗像市空家等対策の推進に関する条例 逐条解説

平成26年11月に「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。）」が公布され、本市では法及び「宗像市空家等対策計画」（法第6条第1項の規定に基づく計画。以下「計画」という。）に基づき、空家等に関する取組を進めてきました。

新たに制定する本条例では、法で規定されていない、特定空家等以外の適正な管理がなされていない管理不全な状態にある空家等への対応や、空家等が市民等の生命、身体、財産に重大な被害を及ぼすおそれがある場合等に、危険回避のために講ずる応急措置などを明確に位置付けることで、法を補完し、地域の実状に応じた、迅速で効果的な空家等対策の推進を図ります。

（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。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理及び管理不全な状態にある空家等に対する措置に関し必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境を保全することを目的とする。

【解説】

1. 第1条は、この条例が規定している内容を概略的に示すとともに、その目的を定めたものです。
2. この条例は、空家等が適正に管理されるよう、空家等の所有者等の責務や管理不全な状態にある空家等に対して市が実施する措置を規定し、市民等の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境を保全することを目的とします。
3. 法では、第1条において「目的」を次のように規定しています。

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）抜粋

（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 この条例において、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）空家等 市内に所在する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）管理不全な状態 そのまま放置すれば保安上危険となるおそれのある状態又は衛生上有害となるおそれのある状態、その他周辺的生活環境を害するおそれがある状態をいう。

（3）市民等 市内に居住し、滞在し、勤務し、又は在学する者及び市内に事務所又は事業所を有する個人及び法人その他の団体をいう。

2 前項に規定するもののほか、この条例における用語の意義は、法の例による。

【解説】

1. 第2条は、この条例で使用する表現のうち、明確にしておく必要があるものについて定義付けをしています。

2. 第1項第1号は、「空家等」について定義しています。

「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに

類する構造のものを含みます。)、これに附属する門又は塀等をいいます。

また、「これに附属する工作物」とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を、現に意図をもって使用されていない期間が長期間にわたっていることをいいます。

建築基準法（昭和25年法律第201号）抜粋

（用語の定義）

第2条 この法律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 建築物 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興行場、倉庫その他これらに類する施設（鉄道及び軌道の線路敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く。）をいい、建築設備を含むものとする。

3. 第1項第2号は、空家等の「管理不全な状態」について定義しています。

「保安上危険となるおそれのある状態」とは、

- ・ 構造材の破損や腐朽等により、倒壊するおそれがある状態
- ・ 屋根に剥落や変形、損傷があり、部材の落下等のおそれがある状態
- ・ 外壁の構造材又は下地材が損傷している状態

「衛生上有害となるおそれのある状態」とは、

- ・ ごみ等の放置、不法投棄等によりねずみ、はえ、蚊等が多数発生している状態
- ・ 排水等の流出により臭気が発生している状態

「その他周辺の生活環境を害するおそれがある状態」とは、

- ・ 樹木の枝等が道路上にはみ出し、歩行者等の通行の妨げとなっている状態

などを指します。

なお、空家等が「管理不全な状態」に該当するか否かは、本市が定める「特定空家等の

判断基準」を参考にして判断します。具体的な判断基準及びその運用については、「宗像市空家等の対応に係る判断マニュアル」に記載しています。

また、特定空家等の可能性がある建築物等に対しては、特定空家等への該当の有無や、該当する場合の法第14条に基づく措置の必要性を判断するために、市長は市職員又はその委任した者に、空家等に立ち入って調査をさせることができます。「委任した者」とは、例えば土地家屋調査士、不動産鑑定士等を想定しています。

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）抜粋

（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。

4. 第1項第3号は、「市民等」を定義しています。ここでいう「滞在」とは、観光や買い物、帰省等を目的に、市外から本市を訪れ、一時的に市内にとどまっている状態を指します。なお、滞在する時間や期間の長短は問いません。また、「その他の団体」には、町内会（区）、コミュニティ運営協議会や市民活動団体などが含まれます。

(市の責務)

第3条 市は、空家等の適正な管理並びに空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るために必要な施策を総合的かつ計画的に推進しなければならない。

【解説】

1. 第3条は、第1条に掲げた目的を達成するため、空家等の適正な管理を促進するための施策や、空家等及び空家等の跡地の活用を促進するための施策を推進していくことを、市の責務として規定しています。具体的な施策については、宗像市空家等対策計画に定めています。
2. 法では、第4条及び第12条において「市町村が努めること」を次のように規定しています。

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）抜粋

(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。

(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。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が管理不全な状態にならないよう、常に自らの責任において適正な管理を行わなければならない。

【解説】

1. 法では、第3条において「空家等の所有者等の責務」を次のように規定しています。

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）抜粋

(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。

2. 第4条は、所有者等が「空家等」を適正に管理する第一義的な義務を負うことを規定しています。所有者は、自己の所有物を適正に管理する義務と社会的責任を負っています。また、管理者は所有者との間の契約関係等一定の法律関係に基づいて、管理する義務を負うこととなります。このため、所有者等は、空家等が管理不全な状態とならないよう、常に自らの責任によって適正な管理を行わなければならないとしています。
3. 「所有者等」とは、法の例により「空家等の所有者又は管理者」とし、個人・法人を問いません。また、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合において、その敷地の所有者等も空家等の所有者等に含みます。
4. 所有者が未成年者又は成年被後見人等の場合は、その法定代理人も空家等の所有者等に含みます。
空家等が1人の者に所有されている単独所有である場合には、その者が所有者となりますが、その所有者が死亡して相続が発生したことにより、複数の相続人の共有物となった場合は、共有者全員が所有者となります。
5. 空家等の管理者とは、空家等の所有者から当該空家等の保存行為、利用行為、改良行為を委任された者をいいます。例えば、空家等を賃貸の用に供するために、当該賃貸について所有者と契約を締結している不動産業者などがここでいう管理者にあたります。

(民事による解決との関係)

第5条 この条例の規定は、空家等の所有者等及び当該空家等により被害を受ける、又はそのおそれのある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

【解説】

1. 第5条は、空家等が原因で生じた当事者間での紛争の解決に、干渉するものではないことを明示したものです。
2. 市は、空家等が市民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼす又はそのおそれがあり、公益上必要があると認められる場合に関与をすることから、その他の当事者間の紛争に関与するものではありません。

(管理不全な状態にある空家等に対する措置)

第6条 市長は、管理不全な状態にあると認められる空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。）の所有者等に対し、管理不全な状態の改善に必要な措置をとるよう助言又は指導を行うことができる。

- 2 市長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお管理不全な状態にある空家等（法第2条第2項に規定する特定空家等を除く。）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、管理不全な状態の改善に必要な措置をとることを勧告することができる。

【解説】

1. 第6条は、管理不全な状態にある空家等の所有者等に対して市長が行う措置について定めています。なお、管理不全な状態にある空家等のうち、法第2条第2項に規定する特定空家等については、法第14条の規定に基づく措置を行うものとし、第6条に規定する措置は行いません。
2. 第1項は、「宗像市空家等の対応に係る判断マニュアル」に基づき、管理不全な状態にあると判断される空家等の所有者等に対し、修繕、解体、除去等、管理不全な状態の改善のために必要な措置をとるよう、助言又は指導することができると規定しています。
3. 第2項における「相当の猶予期限」とは、勧告を受けた者が空家等の管理不全な状態の改善のために修繕、解体、除去等を行うのに通常要すると想定される期間を意味します。

動産の搬出等、対象となる空家等を整理するための期間や、対策工事等の内容を決定し、事業者へ発注・契約するのに要する期間など合計したものを、猶予期限の標準とします。具体的な期間は、対象となる管理不全な状態にある空家等の規模や対策工事等の内容により異なります。

4. 第1項の「助言又は指導」及び第2項の「勧告」は文書で行います。

(緊急安全措置)

第7条 市長は、空家等について倒壊や建築資材の飛散等の危険な状態が切迫し、そのまま放置すると市民等の生命、身体又は財産に重大な被害を及ぼし、又はそのおそれがあると認めるときは、その被害を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

- 2 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。
- 3 前項の規定にかかわらず、市長は、緊急安全措置を講じた場合において、当該措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。
- 4 市長は、緊急安全措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収するものとする。

【解説】

1. 第7条は、市長が行う緊急安全措置について規定しています。
2. 空家等の適正な管理については、本来所有者等が行うべきものですが、第1項では、空家等が、市民等の生命、身体又は財産に重大な被害を及ぼす又はそのおそれがある場合は、市長が危険回避のために必要な最低限度の措置を講ずることができるとしています。
空家等が未接道である場合や、隣地が空き地、山林等である場合など、周辺への影響が少ない場合は、原則緊急安全措置の対象としません。
3. 緊急安全措置の実施の可否及び内容については、「宗像市空家等の対応に係る判断マニュアル」により判断します。緊急安全措置とは、例えば落下しそうな屋根瓦や外壁材の部分撤去、落下防止ネットの設置等をいいます。
4. 第2項は、緊急安全措置を講じた場合は、所有者等に当該措置の内容を文書により通知

することを規定しています。

5. 第3項は、所有者等が不明な空家等及び所有者等の連絡先を確知できない空家等に対して緊急安全措置を講じた場合は、第2項の規定に関わらず、当該措置の内容を、「宗像市公告式条例」及び「宗像市公告式規則」に基づく公示により、所有者等への通知に代えることを規定しています。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

【解説】

1. 第6条で定める助言又は指導、勧告に係る通知書や勧告書、第7条で定める緊急安全措置に係る通知書の様式等は、施行規則に定めます。