

# 山ノ内町空家等対策計画

平成31年3月策定

(令和5年3月改定)

山ノ内町



# 目次

序章 はじめに .....	1
1 計画の背景 .....	1
2 計画の目的 .....	1
3 計画の位置付け.....	2
4 計画の期間 .....	3
5 空家等に関する対策の対象とする地区.....	3
6 対象とする空家等の種類.....	3
第1章 現状と課題.....	4
1 山ノ内町の位置.....	4
2 人口・高齢化の推移.....	5
3 空家等の現状.....	6
4 空家等の課題.....	7
第2章 空家等に関する方針.....	8
1 空家等対策における基本的な考え方.....	8
2 空家等対策に対する取り組み.....	10
3 空家等に関する対策の実施体制.....	14
第3章 特定空家等に対する措置.....	17
1 管理不全な空家等への対応.....	17
資料編	
1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	24
2 山ノ内町空家等対策の推進に関する条例.....	29
3 山ノ内町空家等対策の推進に関する条例施行規則.....	30

# 序章 はじめに

## 1 計画の背景

近年、少子高齢化の進展による人口の減少などを原因とし、使用されない空き家が増加しています。この中には、適正に管理されず、周辺へ悪影響を及ぼす空き家も生じてきています。また、今後空き家の数は増加することが予想され問題は一層深刻化することが懸念されます。

適正に管理されていない管理不全な空き家は、老朽化による倒壊などで、周囲に被害を与える以外にも、防火、防犯、防災、衛生、景観など様々な点において、住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空き家の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特措法」という。）が全面施行されました。また、これに併せて、法に基づく空家等対策の基本的な考え方として、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。）と、「特定空家等に対する措置」に関する適正な実施を図るために必要な指針（以下、「ガイドライン」という。）が、国においてそれぞれ示されました。

これにより、市町村は空家等対策計画の策定、空家等の所有者に関する情報の利用、特定空家等に対する措置など、空家等に対する様々な対策を講ずることができるようになりました。

また、本町においては、令和3年12月14日に特措法を補完する「山ノ内町空家等対策の推進に関する条例」（以下、「空家等条例」という。）を制定し、老朽化で周辺に危険が想定される空き家については町が緊急安全措置を行えるようにするなど、空家等の問題に取り組んできました。

これらの経緯を踏まえ、空家等対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「山ノ内町空家等対策計画」をここに定めます。

## 2 計画の目的

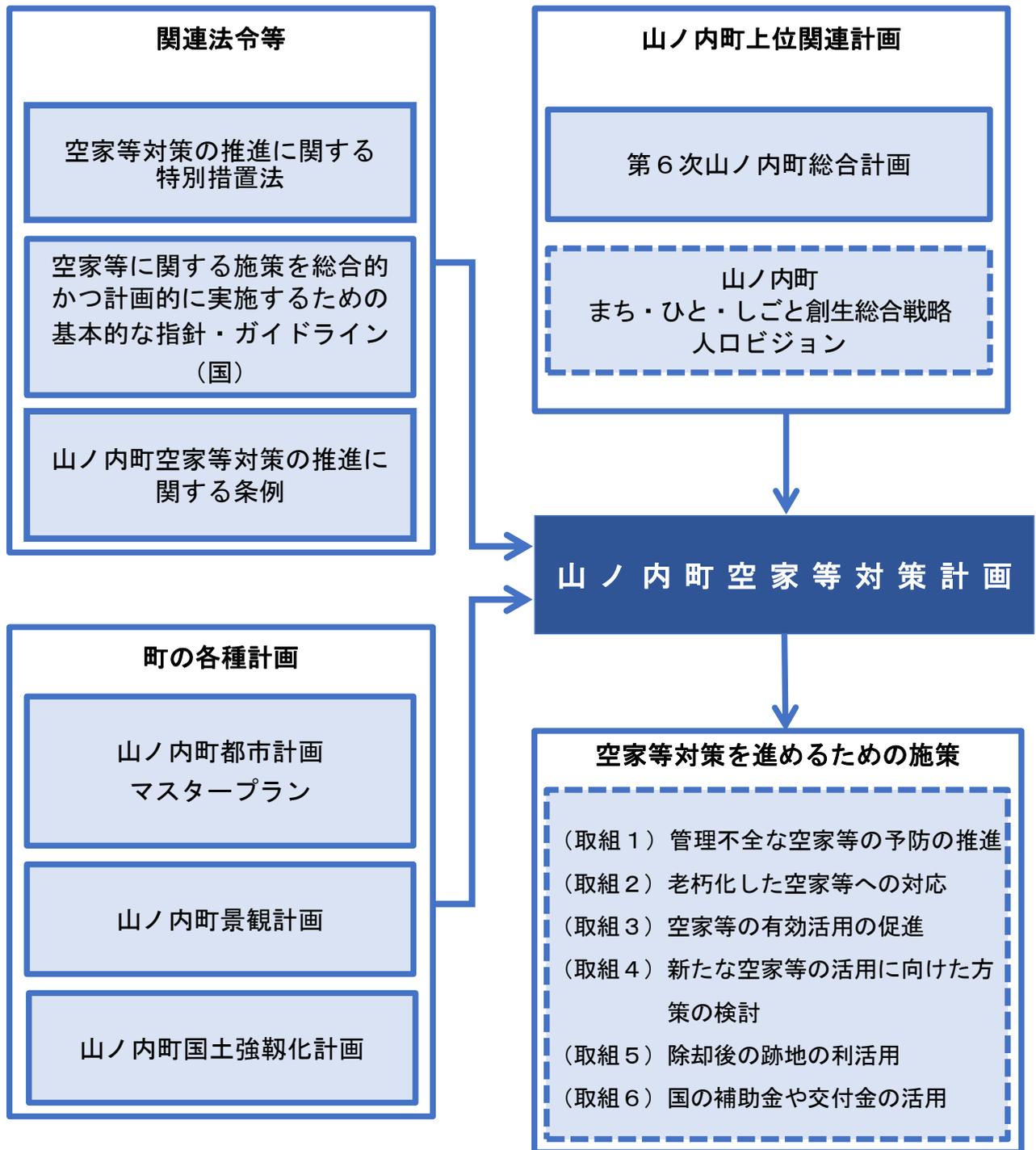
本計画は、「誰もが安全・安心、快適に暮らせるまちづくり」及び「魅力的な観光地域づくり」を推進するため、地域の安全・生活環境や景観に影響が大きい空家等に対し、発生抑制、適正な管理、有効活用の促進等の対策を総合的かつ計画的に推進することを目的としています。

### 3 計画の位置付け

本計画は、今後の本町における空家等に関する対策を具体的にどのように進めるべきかを明らかにするものであり、総合的かつ計画的に実施するための基本となるものです。

そのため、町内の空家等の実態を踏まえた上で、立地環境や都市的な位置付けなどを考慮した空家等対策に関する基本の方針を示すとともに、空家等に係る各種計画と連携した基本計画とします。

なお、本計画は、特措法第6条の規定を踏まえた空家等対策計画と位置付けるものであります。



## 4 計画の期間

本計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。ただし計画期間内であっても、法令や施策、社会情勢等の変化を考慮し、必要に応じて計画を見直していくものとします。

## 5 空家等に関する対策の対象とする地区

本計画における対象地区は町内全域とします。

## 6 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、特措法第2条第1項で規定される「空家等」（同条第2項で規定される「特定空家等」を含む）とします。

### (1) 空家等の種類

#### ア 空家等

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。

#### イ 特定空家等

特定空家等は、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。

### 空家等と特定空家等のイメージ

#### 空家等(特措法第2条第1項)

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地。ただし、国又は地方公共団体が所有し、管理するものでないこと。

#### 特定空家等(特措法第2条第2項)

次のいずれかの状態にあると認められる空家等

- ・そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- ・適切に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

※本計画では、調査や名詞、制度等で使用されている「空き家」は、そのままの表記で使用します。

# 第1章 現状と課題

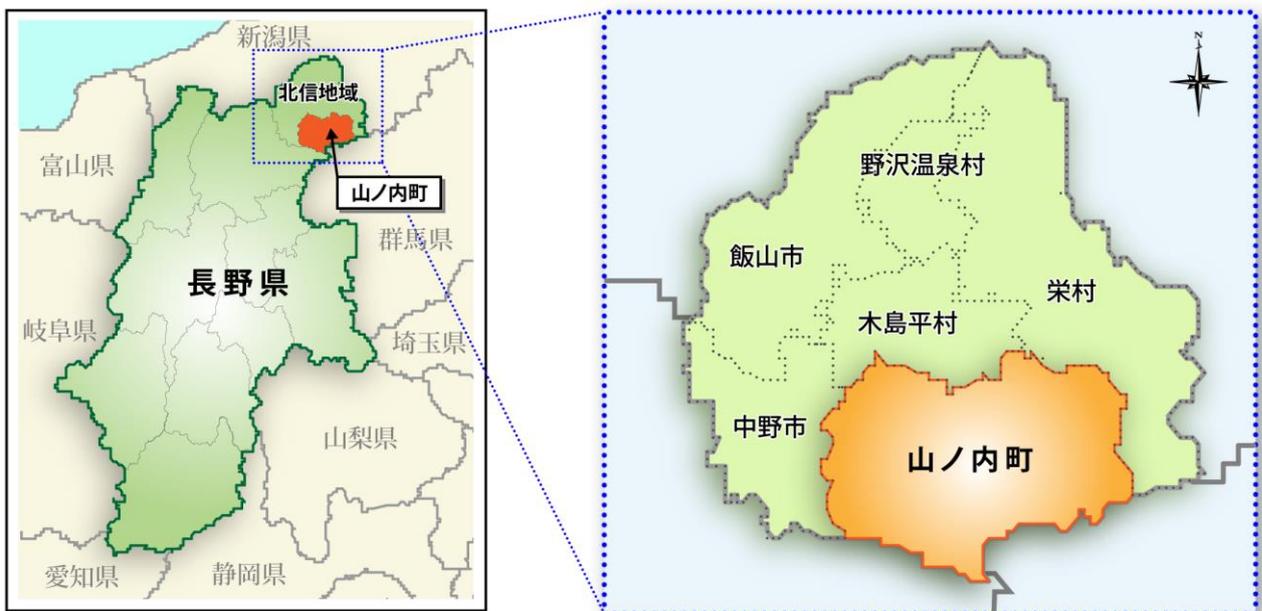
## 1 山ノ内町の位置

本町は、長野県の北東部、上信越高原国立公園の中心に位置し、西は高社山と箱山支脈を境として中野市に、北は下高井郡木島平村及び下水内郡栄村に、南は笠ヶ岳、三沢山を境として上高井郡高山村に接し、東は志賀高原を境に群馬県との県境に位置しています。

地形は、周囲が山々に囲まれた盆地状の傾斜地で、町の面積 265.9 km<sup>2</sup>のうち、森林、原野が 90.18%を占め、農用地は 3.9%、宅地は 1.3%、その他道路や河川は 4.7%で、集落は河岸段丘や扇状地状の緩やかな傾斜地に発達しています。

また、本町は、四季折々の素晴らしい自然に恵まれた志賀高原、北志賀高原、温泉地として知られる湯量豊富な湯田中渋温泉郷を有し、日本を代表する観光エリアとして、全国に名を知られています。

図 1-1-1 山ノ内町の位置図



## 2 人口・高齢化の推移

### (1) 人口の推移

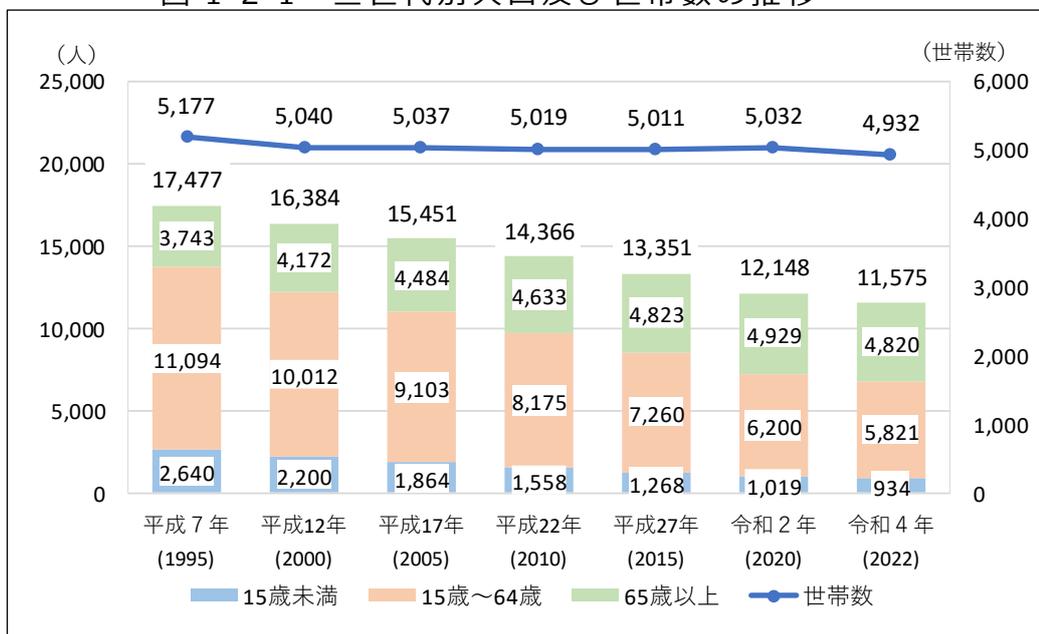
本町の人口は、令和4年4月1日現在11,575人で、昭和30年をピークに減少傾向にあります。

三世代別にみると、65歳以上（老年人口）が、4,820人（41.6%）、15～64歳（生産年齢人口）が5,821人（50.3%）、15歳未満（年少人口）が934人（8.1%）となり、老年人口の割合は増加しています。

人口減少、少子高齢化は全国的な傾向であるものの、本町の年齢構成は高齢者の割合が多く、将来的には、現役世代の人口も減少傾向となっており、地域のコミュニティや経済活動等を支える人材の不足等が懸念されます。

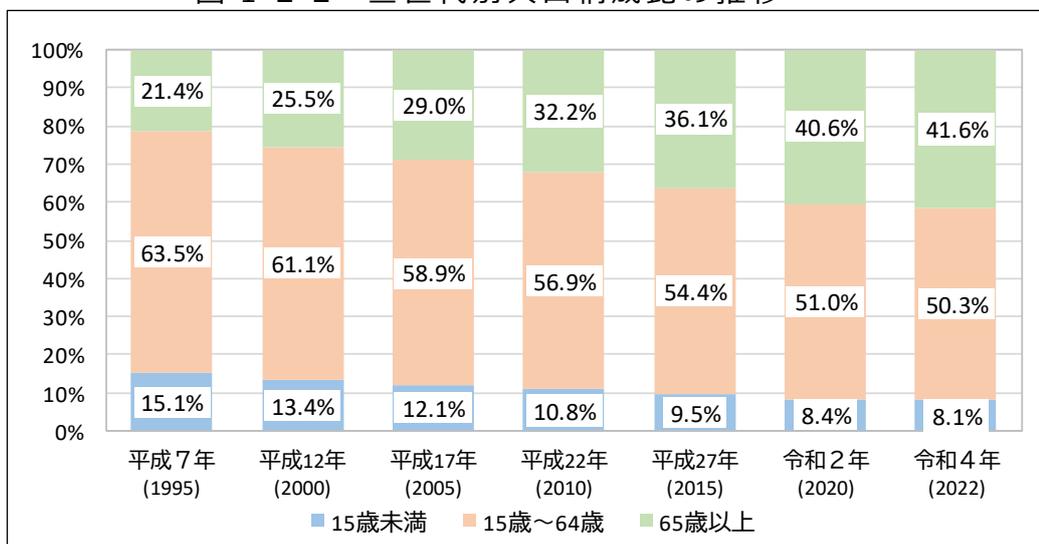
世帯数は人口が減少傾向の中にあっても一定数で推移しており、世帯主以外の若年層の転出やひとり世帯の期間雇用外国人の転入等が要因として考えられます。

図 1-2-1 三世代別人口及び世帯数の推移



資料：住民基本台帳（各年の4月1日）

図 1-2-2 三世代別人口構成比の推移



資料：住民基本台帳（各年の4月1日）

### 3 空家等の現状

本町に存在する空家等は、次のような現状です。

#### (1) 空家等数

平成28年度空き家実態調査による本町の空家等の数は330棟でしたが、令和2年度に空家等かどうか確認の必要がある物件を職員により再調査を行いました。その結果、使用実態が認められ、空家等でないと判断したものや、空家等がすでに解体されたものを除いて232棟と把握しました。

北部地区に老朽危険空家等の割合が高く、東部地区に利活用可能な空家等の割合が高い傾向にあります。

表 1-3-1 地区ごとのランク別空家等数（平成28年度）

区分 地域	老朽化空家等	周辺影響空家等	利活用可能空家等	合計
東部地区	1棟 (0.7%)	9棟 (5.9%)	141棟 (93.4%)	151棟 (100.0%)
西部地区	2棟 (4.1%)	1棟 (2.0%)	46棟 (93.9%)	49棟 (100.0%)
南部地区	3棟 (5.8%)	5棟 (9.6%)	44棟 (84.6%)	52棟 (100.0%)
北部地区	11棟 (14.1%)	8棟 (10.3%)	59棟 (75.6%)	78棟 (100.0%)
山ノ内町全域	17棟 (5.1%)	23棟 (7.0%)	290棟 (87.9%)	330棟 (100.0%)

表 1-3-2 地区ごとのランク別空家等数（令和2年度 フォローアップ調査）

区分 地域	老朽化空家等	周辺影響空家等	利活用可能空家等	合計
東部地区	3棟 (2.8%)	8棟 (7.4%)	97棟 (89.8%)	108棟 (100.0%)
西部地区	1棟 (2.8%)	8棟 (22.2%)	27棟 (75.0%)	36棟 (100.0%)
南部地区	1棟 (2.6%)	6棟 (15.8%)	31棟 (81.6%)	38棟 (100.0%)
北部地区	9棟 (18.0%)	12棟 (24.0%)	29棟 (58.0%)	50棟 (100.0%)
山ノ内町全域	14棟 (6.0%)	34棟 (14.7%)	184棟 (79.3%)	232棟 (100.0%)

※老朽化空家等：そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある建物

※周辺影響空家等：適切に管理されていないことで周辺の生活環境に悪影響を与えるおそれがある建物

※利用可能空家等：適切に管理されており利活用等が可能な建物

## 4 空家等の課題

本町に存在する空家等には、一般住宅のほかホテル旅館等の大型物件があります。一部建物の老朽化も進んでおり、次のような課題があります。

### (1) 空家等が及ぼす課題

- ・志賀高原や湯田中渋温泉郷、北志賀高原のエリア内に点在する空家により観光イメージが低下
- ・上信越高原国立公園内にある廃業した宿泊施設に対して環境や景観に配慮した対策が必要
- ・害獣・害虫の住処、ごみの不法投棄による衛生の悪化
- ・地域での防災・防犯体制や景観及び生活環境などへの悪影響を及ぼし、地域活力の低下の原因となることが懸念される。

### (2) 空家等が増加する要因、対策上の課題

- ・人口減少が予測され、さらなる空家等の増加が懸念される。
- ・核家族化の進行により 三世同居が減少し、高齢者のみの世帯が増加している。また、居住者である高齢者が介護施設に入所し不在となっているが、親族が遠方に居住しているケースもある。
- ・所有者や相続人が遠隔地に居住しているため、空家等の状態を常に把握できていない。

### (3) 対策上の課題

- ・相続人全員が相続放棄したことにより管理不全のままとなる事例が発生している。
- ・長年放置されたこと等により、利活用（改修時）に多額の費用がかかる。
- ・利活用のメリットや売却先が見つからない。
- ・空家等の除去の費用負担から、積極的な除去が進まない。
- ・個人財産に関する問題であり、行政関与の仕方や程度に制度的・財政的な課題がある。

## 第2章 空家等に関する方針

### 1 空家等対策における基本的な考え方

管理不全な空家等は周辺の環境へ及ぼす影響が大きいため迅速な対策が求められています。しかしながら、空家等は個人の財産であり、所有者自らが家屋や敷地の適正な管理等を行うものであり、町を含む第三者が所有者の同意なく措置を行うことは困難であります。そのため、空家等の適正な管理や改善・除却等の対応について、所有者が自主的に対応するよう促すため、以下の基本的な考え方に沿って空家等対策を実施します。

#### (1) 所有者による管理責任

特措法には「空家等の所有者又は管理者は、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(第3条)」と規定されており、空家等の管理は、その所有者が自らの責任において適切に行うことが原則です。また、その他の法令においても空家等の所有者による管理責任が定められています。

そのため、本町では所有者による管理責任を前提とした上で、空家等の問題に取り組むこととします。

表 2-1-1 法令等による所有者等の管理責任

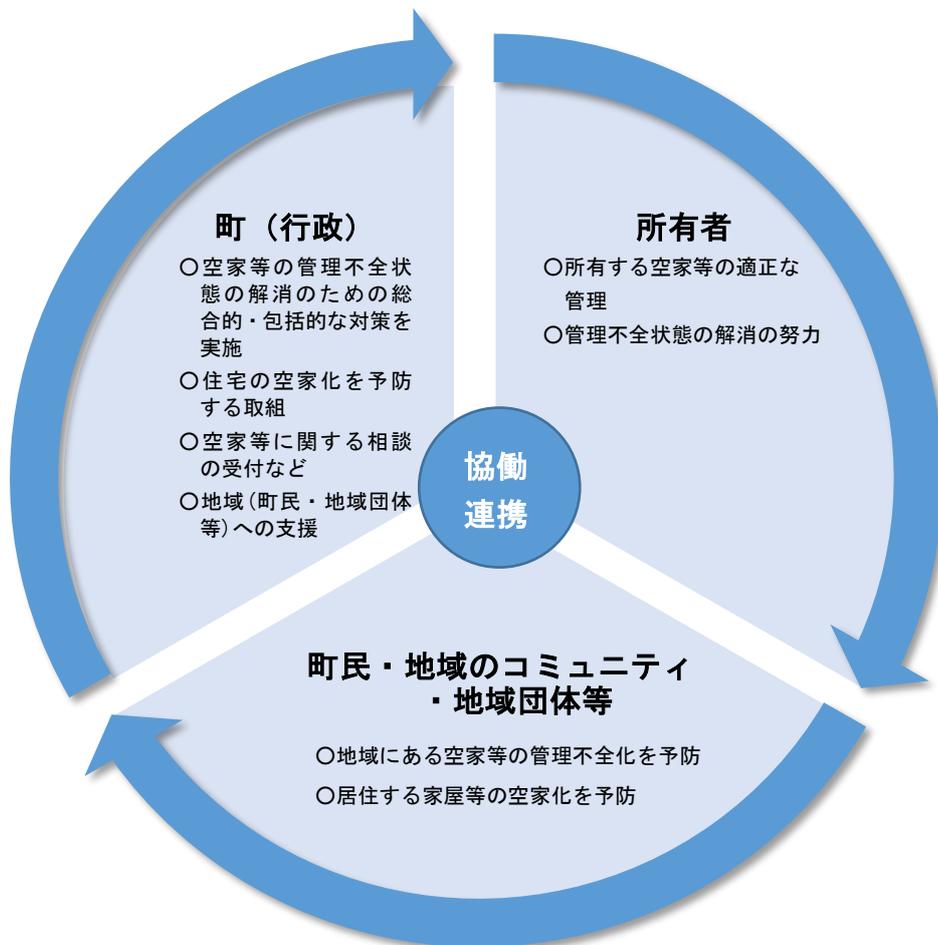
項目	法令	概要
建物の管理	民法 第717条	建物が倒れたり、瓦の落下などによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法 第8条	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法 第10条	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除却等の必要な措置を命じられた時は除却等の措置をしなければならない。
失火の防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法 第233条	敷地内の樹木の枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められた時は切除しなければならない。

## (2) 町民や地域、行政が協働・連携した空家等対策の推進

空家等は個人の財産であり、所有者等により適正に管理されるべきものでありますが、様々な理由により長期間にわたり適切に管理が行われず、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど地域社会にまで影響を与える空家等がある一方で、使用可能な空家等においては、有効活用することで地域の活性化につながるものと考えられます。

そのため、空家等の問題は、所有者だけでなく地域社会全体の問題として捉え、行政や所有者のみならず、地域や公的機関、更には民間事業者が協働・連携し、空家等の対策を総合的に進めるための取組みを推進します。

図 2-1-2 基本的な考え方の協働と連携の概念図



## 2 空家等対策に対する取り組み

空家等対策は、所有者等の責任において対処すべき問題であることを基本としつつ、基本方針のもと各施策を進めることとします。

### (1) 管理不全な空家等の予防の推進

空家所有者による適正な管理等を周知するとともに、周辺に影響を及ぼす管理不全な空家等の発生の抑制に努めます。

また、管理不全な空家等の発生を抑制するためには、空家等となる前兆の情報を察知し対応することが重要であり、所有者の生前から自分の死後も空き家にしないため、自宅の取扱いについて、家族と共有することの重要性について意識の啓発を図ることや地域住民との協働管理、関係機関との連携による空家等相談体制などの整備・強化を図ります。

#### 【取組事項等】

- ・管理不全な空家等の発生抑制
- ・協働による管理体制の強化
- ・広報やホームページによる適正管理の啓発
- ・高齢の住宅所有者への住まいの終活を呼びかけるなどの意識啓発

### (2) 老朽化した空家等への対応

空家等の老朽化が進むと地域の生活環境に重大な悪影響を及ぼすことが懸念されます。

そのため、空家等の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度などを総合的に勘案し、所有者等に対し、指導や勧告、命令等を行います。なお、危険度や切迫性が極めて高い場合等については、空家等条例に基づき緊急安全措置の実施についても併せて検討します。

また、利活用が困難な空き家で、老朽化が進んだ空家等を所有者等自らが除却することを促す補助金で支援します。

#### 【取組事項等】

- ・空家等の調査に関する事項
- ・管理不全な空家等の所有者等への指導
- ・特定空家等への措置
- ・除却後の跡地の利活用

#### ① 老朽危険空家等除却費補助金

安全で安心なまちづくりの推進を図るため、町内に存する老朽危険空家等の解体に係る経費の一部を予算の範囲内で補助する制度

### (3) 空家等の有効活用の促進

利活用可能な空家等を有効活用するため、空家等に関する情報や事業、支援策などを総合的に把握し、情報発信していくなかで定住促進に係る施策などと連携を図り、地域活力の維持・向上、人口減少対策に資する空家等対策を推進します。

#### ① 空き家バンクの活用

所有者等の同意が得られた場合には、空き家バンクにより空き家情報を公開するとともに、各種補助制度等を周知し、空家等の利活用の機会拡大を図ります。また、地域活力に資する空家等の活用に向けた体制を維持し定住促進等につなげます。

また、これまでの取組みを継続し、空家等の流通を活発化させ、町への転入者の増加、週末滞在者の獲得などに取組むとともに関係機関と連携し、活用と管理体制づくりに取り組んでいきます。

表 2 - 2 - 1 空き家バンクへの成約実績

平成 26 年度～ 平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	合計
20	5	12	7	12	56

#### ② 移住者のための住宅やお試し住宅としての活用

本町への移住・定住の受け皿として、移住者のための住宅、またお試し住宅として空家等の利活用に取り組むために、適合する補助制度などの活用について、庁内会議において協議を重ねていくこととします。

##### ア 移住促進家賃補助金

町内の民間賃貸住宅(社宅等は除く)若しくは、空家等に新たに居住する 50 歳以下の世帯に対し家賃の一部を 3 年間補助する制度

##### イ 空き家活用改修等事業補助金

町内に移住を希望する方が、空家等を購入又は賃貸借し改修を行った場合、改修工事に係る経費に対し補助金を交付する制度

##### ウ 空き家家財道具等処分補助金

空き家バンクに登録された物件に残存する家財道具等の処分・搬出に係る経費に対し補助金を交付する制度

#### ③ 若者定住施策との連携

少子高齢化が進む本町の現状を打開するためには、若者定住を促進していく必要があることから、町が取り組む若者が定住するための住宅への支援と連携した空家等の利活用を推進します。

#### ア 若者定住促進マイホーム取得等補助金

住宅を取得した場所に住民登録がある又は住宅取得に合わせて住民登録を行う 45 歳未満の方が住宅ローンを利用して、住宅の新築・購入・増改築を行う場合に補助金を交付する制度

#### イ 若者定住促進家賃補助金

町内に住所を有する結婚 3 年以内で夫婦の合計年齢が 80 歳以下、かつ、夫婦の年齢がいずれも 45 歳以下の夫婦に、住宅等の家賃の一部を 3 年間補助する制度

### ④ 地域の活力向上

市街地の活性化などを促進するために、空家等の有効活用を図り、地域活力の維持向上に努めます。

#### ア 空き家再生等事業補助金

商店街団体及び事業者等が町内の空き家(3 か月以上入居者の決まらないもの)を賃借等により活用し実施する事業の建物改修費及び賃借料に対し補助金を交付する制度

#### イ テレワークオフィス開設支援事業補助金

町外企業等が町内の空家等を活用して、新たにテレワークを実施するためのオフィスを開設するための経費(空家等の購入や改修、備品購入等に要する経費)の一部を補助する制度

## (4) 新たな空家等の活用に向けての方策の検討

空家等のなかには、地域の交流施設や福祉施設などとして利用することで、地域の活性化につながることも考えられます。そのため、従来の用途にとどまらず、本町の立地条件を活かした用途への転用、新たな移住者や長期滞在者の確保につながる空家等の活用方策や定住促進対策など、住民・地域と連携した取組みを進めます。

## (5) 除却後の跡地の利活用

### 特定空家等への措置後の跡地の活用

空家等の利活用は一般的には市場流通の中で行われますが、空家等対策の推進において、空家等の再利用が困難な場合には、除却後の跡地も含め、空家等の活用方策を検討します。

#### ① オープンスペース※<sup>1</sup>として利用

周辺の状況を考慮し、公園や防災空地などオープンスペースとしての利用を検討します。

#### ② コミュニティ広場として活用

地域活性化のコミュニティ広場の拠点としての活用を検討します。

---

※1 オープンスペース：建物の建っていない土地。空き地。

表 2-2-2 空家等への補助実績(平成 30 年度から令和 4 年度 12 月末まで)

補助金の名称	件数	担当課
老朽危険空家除却費補助金	2 件	建設水道課
空き家活用改修等事業費補助金	10 件	総務課
空き家家財道具等処分補助金	22 件	〃
移住促進家賃補助金	72 件	〃
若者定住促進マイホーム取得等補助金	57 件	〃
テレワークオフィス開設支援事業補助金	1 件	〃
空き家再生等事業補助金（家賃補助含む）	33 件	観光商工課

## (6) 国の補助金や交付金の活用

空家等の活用や除却等にあたっては、国や県などの補助事業等の活用も検討しながら推進します。

### ア 空き家対策総合支援事業

空家等対策計画に基づき実施する空家等の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して国が重点的・効率的な支援を行う補助事業です。



旧北小学校を改修し、すがかわふれあいセンターとして利活用

### イ 空き家再生等推進事業

社会資本整備総合交付金等の基幹事業として、居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の活用や除却に対し支援を行う交付金事業です。

### ウ 街並み環境整備事業

住宅等が良好な美観を有していないこと等により住環境の整備改善を必要とする区域において、ゆとりとうるおいのある住宅地区の整備を図る社会資本整備総合交付金事業です。

### 3 空家等に関する対策の実施体制

#### (1) 山ノ内町空家等対策協議会

##### ○趣旨

特措法第7条第1項の規定に基づき、山ノ内町空家等対策協議会を設置します。

##### 特措法第7条に基づく協議会

特措法第7条において、「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を組織することができる。」と規定されています。

同条に基づく協議会の設置は市町村における義務ではありませんが、協議会を設けることで地域の実情をくみ取ることや専門性、公平性が高められ、地域をあげて空家等対策に取り組むことが期待されています。

また、特措法第5条による基本指針では、「協議会は、空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行う」ほか、同計画の実施の一環として次のような取組みを行うこととされています。

- ・空家等が特定空家等に該当するか否かの判断
- ・空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針
- ・特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行う場として活用すること

など

##### ○所掌事務

山ノ内町空家等対策協議会は下記の事項について協議を行います。

- ・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
- ・特定空家等の認定、措置の方針に関する事項についての協議

##### ○構成

特措法第7条第2項及び山ノ内町空家等対策協議会設置要綱の規定に基づき、町長のほか地域住民代表及び学識経験者により組織します。

表 2-3-1 山ノ内町空家等対策協議会

No.	団体名	分野	役職
1	山ノ内町役場	行政	町長
2	区長会	地域住民代表	
3	山ノ内町顧問弁護士	法務	
4	長野県司法書士会飯山支部	法務	
5	(公社) 長野県宅地建物取引業協会長野支部	不動産	
6	長野県土地家屋調査士飯山支部	不動産	
7	(一社) 長野県建築士会中高支部	建築	
8	(一社) 長野県建築士事務所協会中高支部	建築	
9	山ノ内町福祉協議会	福祉	事務局長
10	中野警察署	警察	生活安全課長
11	長野県北信建設事務所	行政	建築課長

## (2) 山ノ内町空家等対策庁内会議

町内に所在する空家等に関する情報を役場庁内で共有するとともに、関係部局で連携し、円滑かつ適切に具体的な対策の内容検討を行うため、「山ノ内町空家等対策庁内会議」を設置し、以下の所掌事務を行います。

- ・空家等の情報収集及び共有
- ・空家等に関する課題の検討
- ・空家等の適正な管理及び活用の推進に関する検討
- ・特定空家等の認定、措置の方針に関する事項についての協議

表 2-3-2 庁内における担当部署

担当課	業務内容等
建設水道課	◎空家等に関する総合窓口 ・道路の管理に関すること ・建築指導に関すること
総務課	・移住・定住に関すること ・若者定住に関すること ・空き家バンクに関すること
健康福祉課	・生活環境の保全に関すること
観光商工課	・商店街活性化等に関すること ・観光施設としての活用に関すること
農林課	・鳥獣害対策に関すること
消防課	・消防、水防に関すること
教育委員会	・通学路の安全確保に関すること
税務課	・空家等の情報提供に関すること ・空家等の税制に関すること
危機管理課	・交通安全に関すること ・防犯に関すること ・防災に関すること

## (3) 相談窓口の一本化とその内容に応じた連携体制の構築

空家等の所有者またはその関係者からの相談や情報について、一本化した窓口を設置し、その内容に応じて、地域自治会、法務、不動産、建築等の分野別の業者などと連携し、自主的な取り組みの推進や管理不全な空家の対応を図るとともに、広域的な取り組みも進めます。

### ① 弁護士会・司法書士会・土地家屋調査士会・行政書士会

相続に関する相談や調査、財産の所有権移転手続き等に向けた連携を図ります。

### ② 宅地建物取引業協会

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等に向けた連携を図ります。

### ③ 建築士会・建築士事務所協会

空家等の解体や改修の相談及び対応等に向けた連携を図ります。

### ④ 警察

危険回避のための対応等に向けた連携を図ります。

### ⑤ 社会福祉協議会

空家を含む住まい全般に関する情報共有等に向けた連携を図ります。

#### (4) 地域や民間団体と連携

空家等の問題を地域の課題として認識し、町民や地域の協力を得て空家等の情報を収集するなど、協働で空家等の実態把握に努めます。

##### ① 犯罪や災害などへの対応・予防活動

空家等の管理体制とともに、犯罪や災害、安全な通行の確保などへの対応・予防活動を促進し、安全な生活環境の維持確保を図ります。

##### ② 民間団体などとの連携

シルバー人材センターなどの民間団体と連携し、所有者からの依頼による空家等の樹木の伐採や清掃活動、更には防犯対策としての見回りなどを行う体制づくり等を検討します。

また、空家等の所有者から依頼を受けて空家等の通気、通水、屋内清掃、敷地除草などを行う管理サービスなどの展開を検討します。

図 2-3-3 民間団体などとの連携による空家等管理サービスの例

内部循環サービス	外部循環サービス
<ul style="list-style-type: none"><li>通気・換気</li><li>簡易清掃</li><li>通水</li><li>雨漏り・カビ発生確認</li><li>その他</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>庭木の確認</li><li>メンテナンス<sup>※2</sup>確認（塗装・外部仕上げ・木部・金属部などの状況確認）</li><li>郵便物の管理</li><li>玄関前の簡易除草、掃き掃除</li></ul>

※2 メンテナンス：空家等の維持、管理、修繕のこと。住宅の耐用年数を延ばし、建物を維持するための日常の清掃や点検、外壁の塗り替え、老朽化した設備の取り替えなどを意味する。

# 第3章 特定空家等に対する措置

## 1 管理不全な空家等への対応

### (1) 空家等の調査に関する事項

町内全域を調査対象に空家等の状況を把握するために、実態調査や必要により立入調査を実施し、空家等情報データベースを構築します。

#### ア 実態調査

平成28年度と令和2年度に空き家実態調査を実施しましたが、新たな空家等の発生や老朽化した空家等の除却など、状況が変化していくことから必要により状況の把握、情報の更新のための定期的の実態調査を行います。

また、地域や町民などから管理不全な空家等があるとの情報提供があった場合は、速やかに現況調査を実施します。

#### イ 立入調査

- ・管理不全な状態にある空家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行います。
- ・所有者等や関係者に質問し、必要な報告を求めます。

#### ウ 所有者等の確認

##### (ア) 行政資料による情報収集

所有者等が判明する場合は住民票情報又は戸籍情報を収集し、活用します。

所有者等が判明しない場合は登記情報を収集し、活用します。

##### (イ) 所有者等の実態調査及び相続人調査

行政資料による情報収集の結果に基づき、所有者等の生死及び所在、相続人の特定について調査を行います。

所有者等の生死の確認は、住民票情報（住民票の写し、記載事項証明書）又は戸籍情報（戸籍事項証明書）を活用し、調査を行います。

所有者等が死亡していることが確認できた場合は、死亡した所有者等の戸籍情報（戸籍事項証明書、除籍事項証明書、改正原戸籍（謄本、抄本））を公用申請により収集し、相続人の有無について調査します。

相続人がいることが確認できた場合は、死亡した所有者等の戸籍情報（戸籍事項証明書、除籍事項証明書、改正原戸籍）をもとに、相続人の戸籍情報（戸籍の附票）を公用申請により収集・活用し、相続人の所在について調査します。

## エ 所有者等が確認できない場合の対処方法

### (ア) 未登記の空家等（所有者不明の確認）

所有者等確認のため特措法の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を利用し所有者等の確認を行います。

また、固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」※<sup>3</sup>所有者不明の空家等と判断します。

### (イ) 所有者等不存在の確認

法定相続人が相続放棄した旨を主張するなど相続放棄が想定される場合は、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を利用し、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認を行います。

また、固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会し、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は所有者等不存在とします。なお、確認できない場合は「過失なく所有者等を確知できない」※<sup>3</sup>所有者等不存在の空家等と判断します。

### (ウ) 所有者等行方不明の確認

確認調査に基づき、所有者等確認のため該当者に送付した配達証明郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者等行方不明の空家等と判断します。

### (エ) 所有者等や法定相続人にたどり着かない場合

空家等の近隣周辺への聞き取り調査等を実施し、その後住民票情報、戸籍情報、建物等の登記簿情報について収集、活用及び追跡調査を実施した結果、

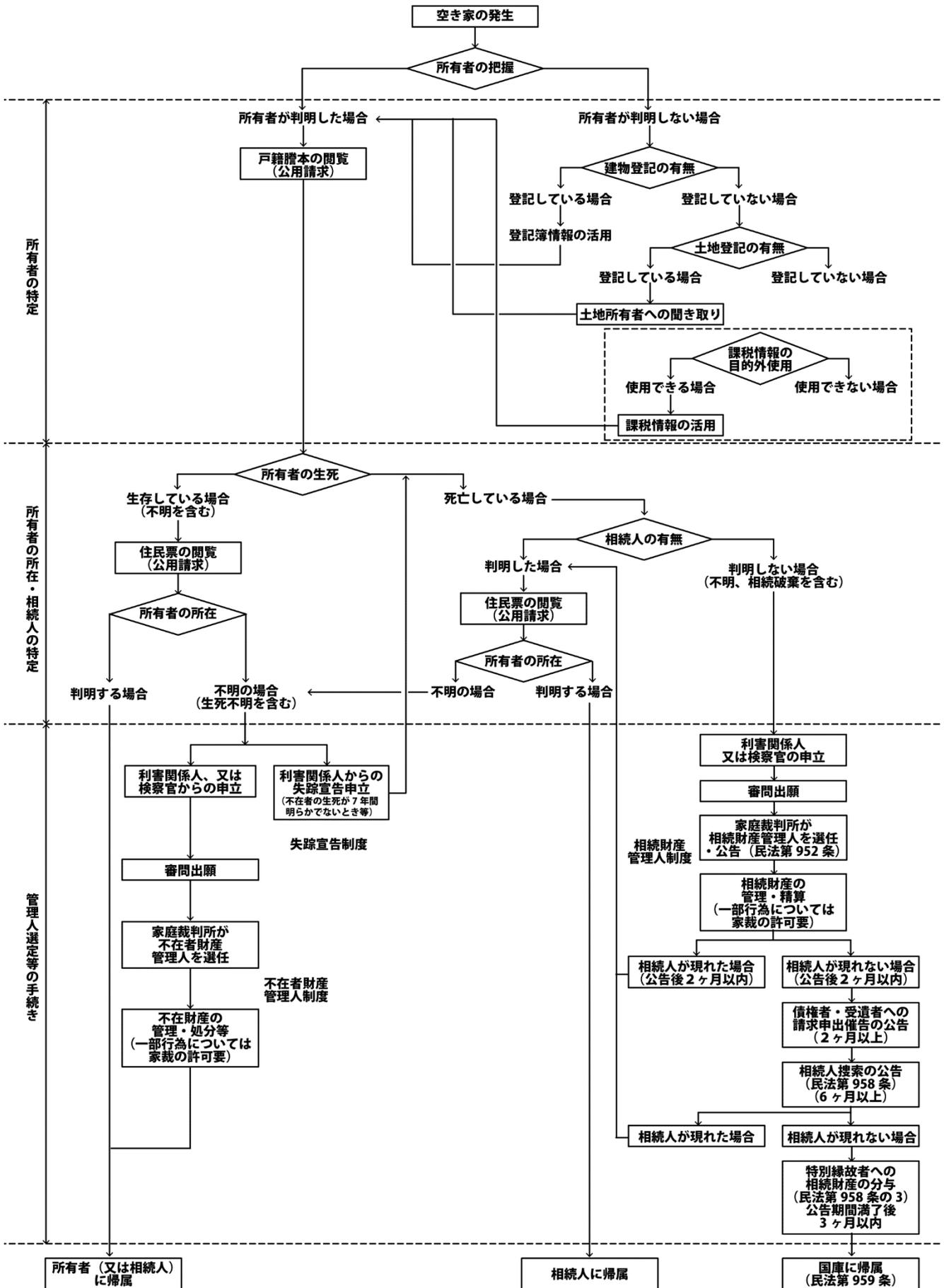
- ・所有者等に関する情報がなく、所有者等の特定が極めて困難な場合
- ・所有者等が既に死亡していることは判明したものの、相続人がいない、相続人が不明又は相続人全員の相続放棄により相続する者がいないこと等が判明した場合
- ・所有者等が生存していることは判明したものの、所有者等の所在が不明、所有者等や法定相続人にたどり着かない場合次のような諸制度の活用について検討します。

空家等所有者の所在が不明な場合や相続人が明らかでない場合に、その財産を管理する者をおく制度

- ・不在者財産管理人制度
- ・相続財産管理人制度

※<sup>3</sup> 過失なく所有者を確知できない：ガイドラインでは「過失なく」とは、町長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したこと。また「確知できない」とは、措置を命ぜられるべき者の氏名及び所在をともに確知しえない場合及び氏名は知りえても所在を確知しえない場合とされている。

図 3-1-1 空家等の所有者特定フロー



## (2) 特定空家等への指導等

空家等が特定空家等に認定されたときは、庁内で空家等の情報を共有のうえ連携して、関連する法律等の規制の適用を総合的に検討し、各法令等の目的に沿って、当該空家等の所有者等に対し必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行います。助言又は指導を行ったにも関わらず、引き続き管理不全な状態であるときは、所有者等に対し履行期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

表 3-1-2 関連する主な法律（一部抜粋）

法令等	規制の概要
建築基準法	建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。（第8条）
	保安上危険な建築物等の所有者に対し、必要な措置の勧告、命令等を行うことができる。（第10条）
民法	故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。（第709条）
	土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対して損害を賠償する責任を負う。（第717条）
住生活基本法	住宅の安全性の向上を目的とした改築の促進、住宅の管理に関する知識の普及、その他住宅の安全性、耐久性、快適性、その他の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化のために必要な施策を講ずる。（第11条）
失火責任法	民法第709条の規定は、失火の場合には、適用しない。ただし、失火者に重大な過失があったときは、この限りでない。（条文の口語訳）
消防法	火災の予防に危険であると認められる物件等の所有者に対し、物件の除去等を命ずることができる。（第3条）
道路法	道路交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる土地や工作物等の管理者に対し、危険を防止するために必要な措置を命令することができる。（第44条）
災害対策基本法	災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。（第64条）
豪雪地帯対策特別措置法	豪雪地帯において、積雪による空き家の倒壊による危害の発生を防止するため、空き家について、除排雪その他の管理が適切に行われるように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13条の4）
地方税法	空家対策法に基づく勧告の対象となった特定空家等の敷地については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外される。（第349条の3の2）

### (3) 特定空家等の判断

実態調査により周辺に悪影響を及ぼしている空家等については、国が定めた基本指針とガイドラインに基づき、個別に現地調査を実施し、次の状態と認められるものについては、特定空家等と判断し認定します。

#### ア「特定空家等」の判断の参考となる基準

- (ア) 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
- (イ) 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
- (ウ) 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
- (エ) 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

#### イ「措置の対象」の判断の参考となる基準

- (ア) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるかないか
- (イ) 悪影響の程度と危険性の切迫性

#### ウ 判定方法

特定空家等と判断するための方法は、「山ノ内町特定空家等判断基準マニュアル」に基づき、特定空家等の認定を行います。

#### エ 認定方法

特定空家等に認定される可能性があるものについて、山ノ内町空家等対策協議会に当該空家等の情報を報告し、特定空家等に該当するか否かの判断に関する意見を求めます。調査結果および協議会での意見を踏まえて、町長が当該空家等を特定空家等に認定します。

### (4) 特定空家等に対する措置の実施

住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため、ガイドラインに基づき措置を実施します。

#### ア 助言・指導

特定空家等の所有者等に対しては、特措法第14条第1項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

#### イ 勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、特措法第14条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

## ウ 命令

勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認めるときは、特措法第14条第3項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定め必要な措置を講ずるよう命じることとします。

なお、命令を実施する場合においては、特措法第14条第4項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えることとします。

## エ 行政代執行

命令を行っても改善が見られない場合は、特措法第14条第9項の規定に基づき、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、所有者等に代わり、当該空家等の除却など必要な措置を講ずることができることとします。なお、この措置に要した費用については所有者等に請求することとします。

### ※行政代執行法第5条

代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を含め、義務者に対し、文書をもってその納付を命ずる。

## オ 所有者不明の特定空家等に対する略式代執行

過失がなく所有者等を確認できない特定空家等で、住民に危険を及ぼす緊急度・影響度が著しく高い場合には、所有者等の負担において特措法第14条第10項により町は必要な安全措置を講じるため略式代執行を行うことができることとします。

## カ 税制上の措置について

勧告の対象となった特定空家等については、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置<sup>\*</sup>から除外されることに留意し、所有者等に対して周知することとします。

### ※住宅用地の特例措置とは

住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、税負担を軽減する特例措置があり、固定資産税が軽減される。

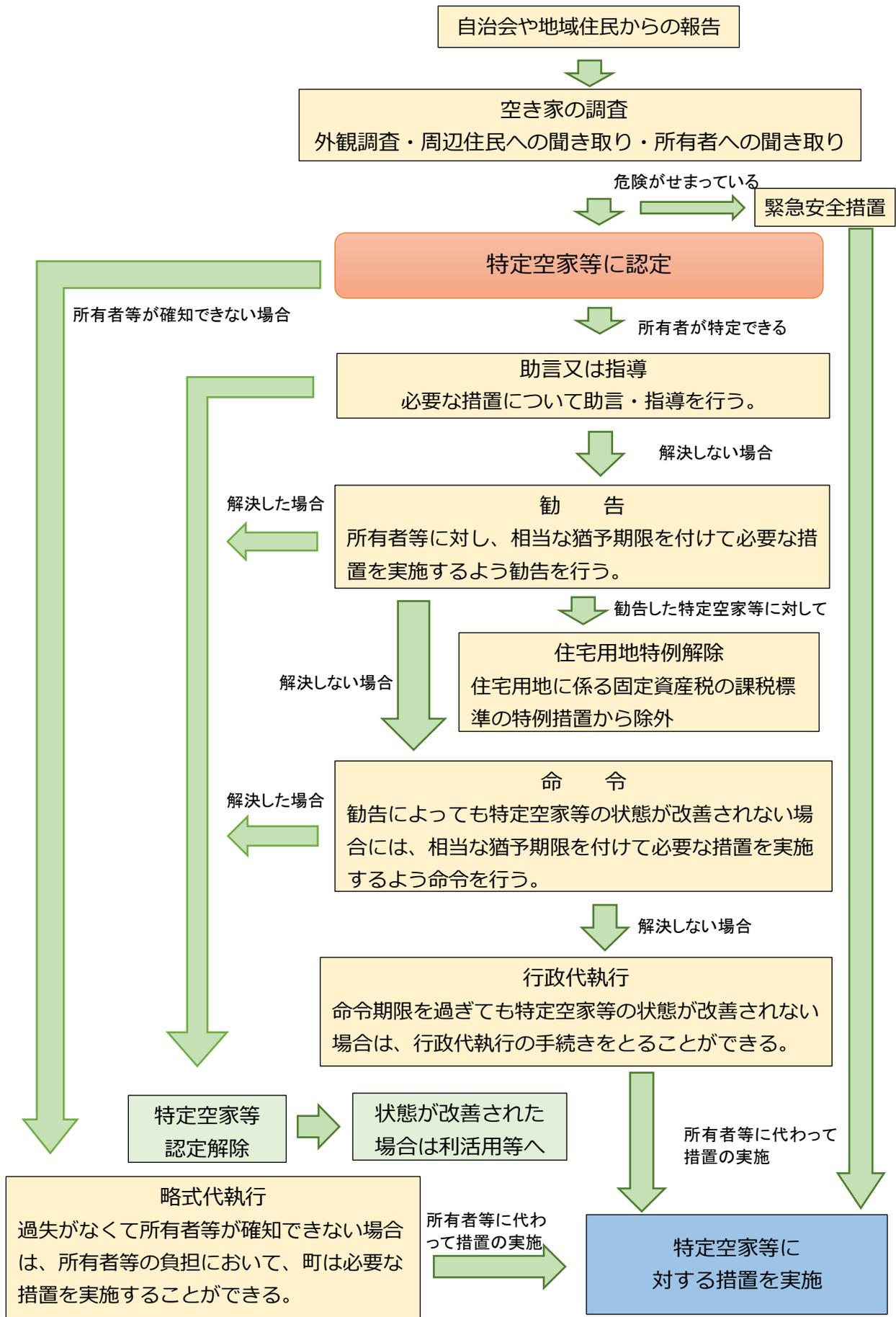
## キ 特定空家等の認定解除

所有者等から、特定空家等についての状態の改善が報告されたときは、現地調査を実施し、指導等の内容に沿った改善を確認できた場合には、特定空家等の認定を解除する旨、所有者に通知することとします。

## ク その他

ここで掲げる措置のほか必要な対処については、「山ノ内町空家等対策協議会」で協議した上で実施します。なお、災害時や緊急の場合において、人の生命、身体及び財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、空家等条例に基づき、必要な最小限度の緊急安全措置を講ずることとします。

図 3-1-3 管理不全な空家等の発生から措置までの流れ



# 資料編

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

発令 　　：平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号

最終改正：平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号

改正内容：平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 127 号[平成 27 年 5 月 26 日]

(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 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。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

### (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。

# ○山ノ内町空家等対策の推進に関する条例

令和3年12月14日条例第16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。）に規定する対策その他本町における空家等に係る対策を実施するため、必要な事項を定め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) 町民等 町内に居住する者及び町内に建築物その他の工作物、土地及び立木を有する者並びに町内に所在する法人その他の団体をいう。

(2) 所有者等 所有者、占有者、相続人その他の当該空家等を管理すべき者をいう。

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、法における用語の意義による。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないように、自らの責任において適切な管理に努めるものとする。

(町民等の役割)

第4条 町民等は、管理不全な状態である空家等があると認めるときは、速やかに町にその情報を提供することに努めるものとする。

2 町民等は、地域の良好な生活環境の保全に努めるとともに、前項に規定する情報に基づき、町が実施する必要な措置に協力するものとする。

(町の責務)

第5条 町は、国及び県の機関、警察署その他の関係機関（以下「関係機関」という。）並びに地元関係者と連携し、空家等の適切な管理に関する町民等の意識の啓発を行うほか、山ノ内町空家等対策計画に基づき、必要な措置を講ずるものとする。

(緊急安全措置)

第6条 町長は、空家等が管理不全な状態であり、住民等に危険が及ぶことを回避するため緊急を要すると認めるときは、必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）をとることができる。

2 町長は、緊急安全措置を講ずるときは、当該空家等の所有者等の同意を得て実施するものとする。ただし、当該所有者等を確認することができない場合、当該所有者等の同意を得ない場合その他やむを得ない事由により当該所有者等の同意を得られない場合は、この限りでない。

3 町長は、緊急安全措置に要した費用を当該空家等の所有者等に請求することができる。

(管理人の選任)

第7条 町長は、特定空家等の所有者等が民法（明治29年法律第89号）第25条第1項に規定する不在者である場合であって、この条例の目的を達成するために必要があると認めるときは、当該特定空家等について、同項又は同法第26条の規定により、財産の管理人の選任に必要な手続を行うことができる。同法第25条第2項に規定する手続も同様とする。

2 町長は、特定空家等の相続人のあることが明らかでない場合であって、この条例の目的を達成するために必要があると認めるときは、当該特定空家等について、民法第952条第1項の規定により、相続財産の管理人の選任に必要な手続を行うことができる。

(関係機関との連携)

第8条 町長は、特定空家等による危険を回避するために必要があると認めるときは、関係機関に必要な協力を求めることができる。

(民事による解決との関係)

第9条 この条例の規定は、危険な状態にある空家等の所有者等と当該空家等が危険な状態にあることにより害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(委任)

第10条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

## ○山ノ内町空家等対策の推進に関する条例施行規則

令和3年12月14日規則第20号

(趣旨)

第1条 この規則は、山ノ内町空家等対策の推進に関する条例(令和3年山ノ内町条例第16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 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(緊急安全措置)

第3条 空家等の所有者等は、条例第6条第2項の規定による緊急安全措置の実施及びその費用負担について、緊急時における安全措置のための同意書(様式第1号)を提出するものとする。

2 町長は、条例第6条第3項の規定による緊急安全措置の費用については、緊急安全措置実施通知書兼請求書(様式第2号)により所有者等に通知するものとする。

(委任)

第4条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。