

昭和町空家等対策計画 (第2期)



令和6年3月

昭 和 町

目 次

第1章 計画の概要	1
1 計画策定の背景	1
2 計画の目的	1
3 計画の位置づけ	1
4 用語の定義	2
5 計画の対象	3
6 計画期間	3
第2章 本町における空き家等の現状と課題	4
1 統計調査による人口の推移	4
2 昭和町空き家等対策の実施状況	5
3 昭和町空き家等実態調査の結果	6
4 空き家等の問題点	7
5 本町における空き家等の課題	9
第3章 空き家等対策の基本方針	11
1 空き家等対策の基本方針	11
第4章 空き家等対策の具体的施策	12
1 空き家等の実態調査	12
2 空き家化の予防・抑制	14
3 空き家等の利活用	16
4 特定空き家等に対する措置	18
5 その他特定空き家等への対処に関すること	22
第5章 空き家対策の実施体制	23
1 空き家等に関する相談体制	23
2 空き家等対策の実施体制	23
巻末資料	26
1 空き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）	26
2 昭和町空き家等対策の推進に関する条例（案）	35
3 昭和町空き家等対策の推進に関する条例施行規則（案）	37
4 昭和町空き家等対策検討委員会設置要綱（平成28年3月25日訓令第3号）	39
5 昭和町空き家等除却費補助金交付要綱（令和4年2月28日告示第9号）	40
6 管理不全空き家等及び特定空き家等の判断の参考となる基準	43

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景

近年、都市部への人口流出や高齢化の進展等により、居住や使用がなされていない住宅や建築物が年々増加し、社会的な問題となっています。平成30年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、全国の空き家の総数は、この25年で1.89倍（448万戸→849万戸）に増加しており、中でも適切な管理が行われていない空き家が防災、防犯、衛生、景観等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている状況が指摘されています。

こうしたなか、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）が公布され、同法において、市町村が空き家対策の実施主体として位置付けられるとともに、当該空き家対策に係る計画（空家等対策計画）の策定が可能となりました。また、令和5年6月に空家法の大幅な改正が行われました。主な改正点は、次の通りです。

- ・所有者等の協力（適切な管理に加え、国や町等が実施する空家等に関する施策への協力）
- ・空家等活用促進区域の活用（中心市街地、地域再生拠点、地域住宅団地再生区域、歴史的風致の維持を図る重点区域などで指定し、空き家の利活用を促進していく）
- ・空家等管理活用支援法人の指定（空き家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人、社団法人等）
- ・特定空家化を未然に防止する管理（管理不全空家等の管理指針の告示や管理指針に即した措置を「指導」等）
- ・財産管理人による空き家の管理・処分（特定空家等の所有者に対する報告徴収権の付与、緊急代執行が可能）

2 計画の目的

本計画は、空家法第7条の規定に基づき、空き家等対策を総合的かつ計画的に実施し、また、生活環境の保全並びに災害及び犯罪の予防を図り、町民が安全で安心して暮らせるまちづくりを推進することを目的としています。

3 計画の位置づけ

本計画は、空家法第7条に規定される「空家等対策計画」であり、町が空き家等の対策を総合的かつ計画的に進めるために策定するものです。

本町の最上位計画である「昭和町第6次総合計画」の下位計画として位置づけられ、各種分野別の計画との連携や整合を図るものとします。

4 用語の定義

(1) 「空家等」(空家法第2条第1項)

「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。)をいいます。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。常態とは、概ね1年程度をいいます。

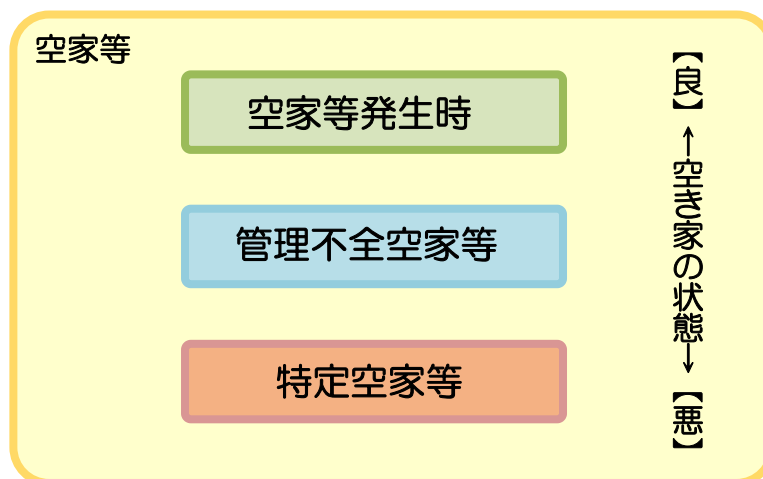
(2) 「特定空家等」(空家法第2条第2項)

「特定空家等」とは、以下の状態であると認められる空き家等をいいます。

- 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) 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
- 3) 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- 4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

(3) 「管理不全空家等」(空家法第13条第1項)

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空家等をいいます。



(4) 「所有者等」

空き家等の所有者又は管理者をいいます。

5 計画の対象

(1) 計画の対象とする空き家等の種類

本計画の対象とする空き家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」（空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。）とします。また、利活用対策の観点から、除却した空き家等に係る跡地についても対象とします。

(2) 計画の対象地区

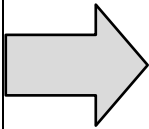
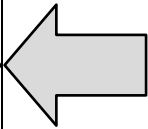
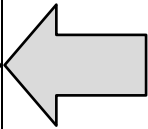
令和4年度に実施した空き家等の実態調査によると、本町の空き家等の分布状況は町内全域に及んでおり、増加傾向にあります。また、それぞれの空き家等の状況については、地区等で偏りがみられるものの、今後空き家等の増加を防ぐためには、適正管理だけではなく利活用施策の推進が不可欠であり、幅広い対策が求められます。以上のことから、本計画の対象地区は町内全域とします。

6 計画期間

（空家法第7条第2項第2号関係：計画期間）

本計画の期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。

なお、上位計画及び各種施策の実施状況や社会状況の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しをおこなうこととします。

年度	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)
計画期間	改定 	 計画期間（5年間） 					改定 

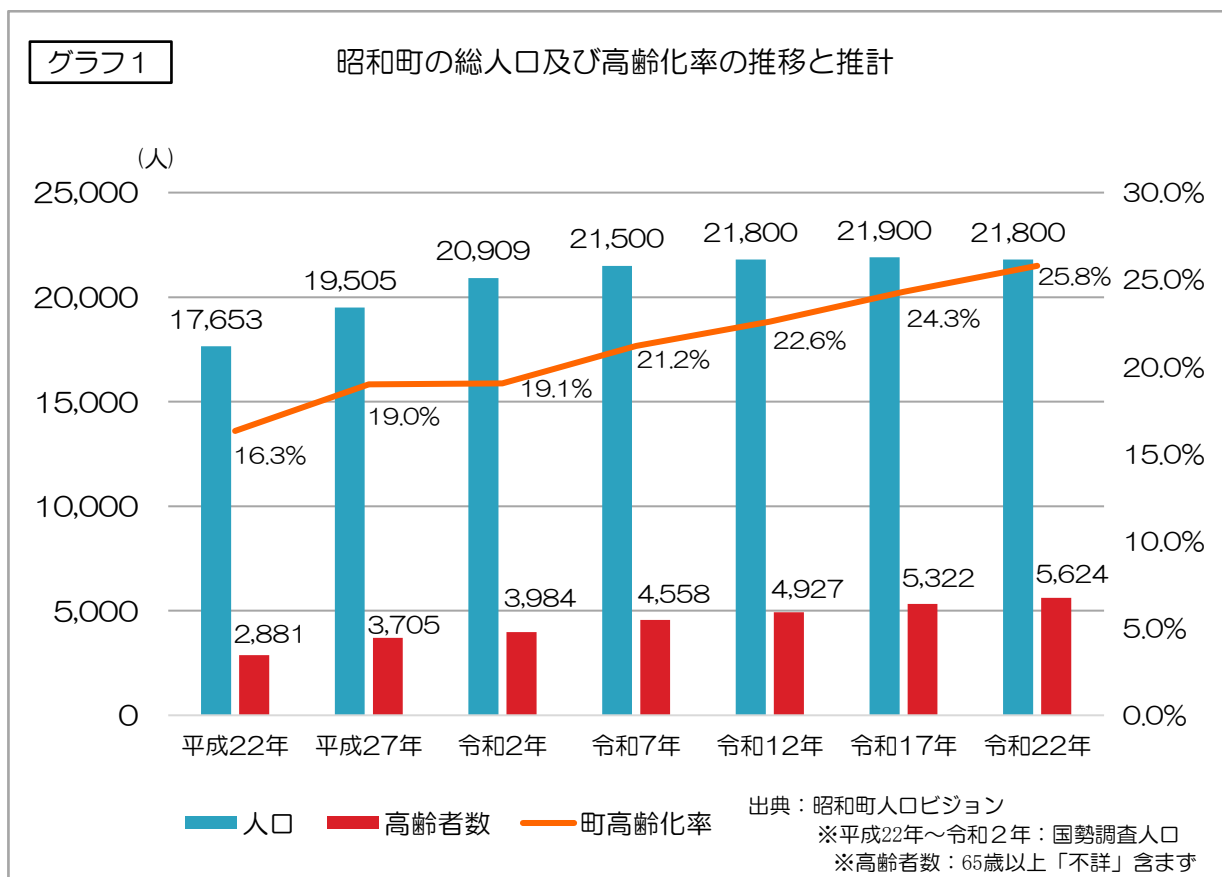
第2章 本町における空き家等の現状と課題

1 統計調査による人口の推移

(1) 昭和町の人口及び高齢化率の推計

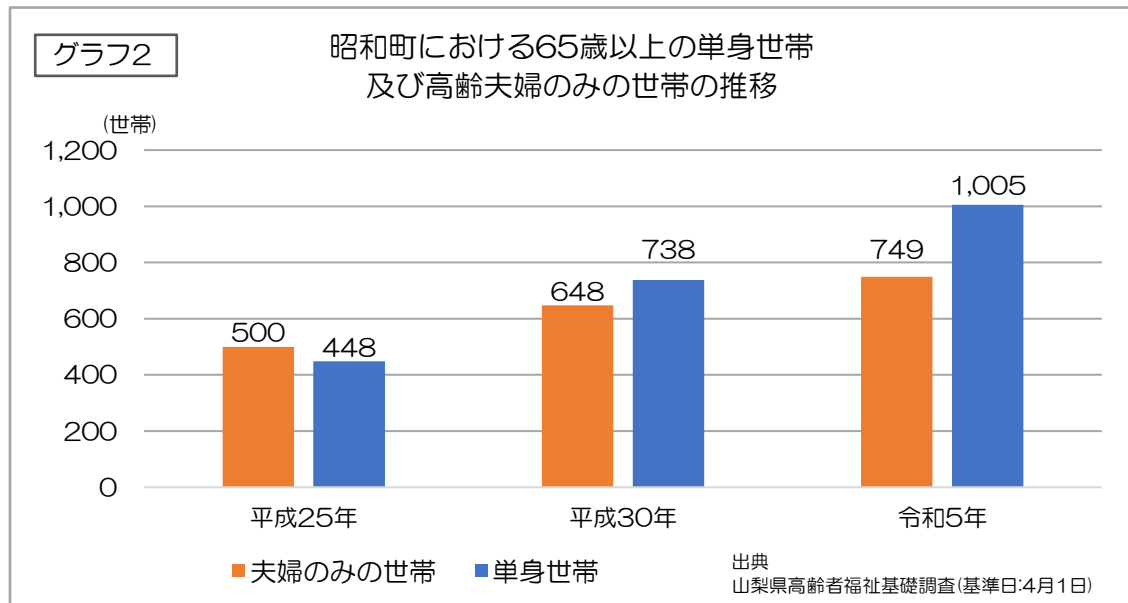
本町の人口は、平成22年に17,653人、平成27年に19,505人、令和2年には20,909人と2万人を超え、増加傾向にあります。昭和町人口ビジョンの推計によると、今後、本町の総人口推移は令和17年にピークを迎え、その後は緩やかながらも減少傾向となることが見込まれています。

高齢化率においては、平成2年に9.3%と国全体の12.1%と比べても比較的低かったものの、令和2年には19.1%と世界保健機構（WHO）が定義する高齢化率21.0%に近付いており、本町も高齢化社会に突入しつつあります。国立社会保障・人口問題研究所の推計は、その後も高齢化率は進行し、令和22年には25.8%となり、およそ4人に1人が65歳以上の高齢者となることを見込まれています。



(2) 高齢化の進展と空き家等の関係

高齢化の進展により、高齢者のみの世帯が今後も増加していくことが推定されます。本町における65歳以上の単身世帯は平成25年（448世帯）から令和5年（1,005世帯）の間で倍以上の伸びとなっております。こうした単身世帯で、所有者が亡くなられたり、入院したりなどの理由で無人化し、空き家等の発生へとつながっていく可能性もあることから、空き家等対策計画においては、空き家等を増やさない、未然の防止策についても検討する必要があります。



2 昭和町空き家等対策の実施状況

本町においては、前計画の策定後、空き家等対策として、「昭和町空き家等対策の推進に関する条例」（令和3年3月24日）及び「昭和町空き家等除却費補助金交付要綱」（令和4年2月28日）を定めました。

(1) 昭和町空き家等対策の推進に関する条例

昭和町では、空家法に定めるもののほか、空家等の適切な管理及び活用の促進に関し、必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、安全安心なまちづくりの推進に寄与することを目的として「昭和町空き家等対策の推進に関する条例」を定めました。

(2) 昭和町空き家等除却費補助金交付要綱

昭和町では、町民の生活環境の保全を図り、安全で安心なまちづくりを推進するため、老朽化して倒壊の恐れがあるなど、危険な空き家の除却（解体）工事に関する費用の一部を補助しています。

3 昭和町空家等実態調査の結果

本町の実情に応じた空き家等の対策を講じるためには、町内の空き家等の数やその状態を把握することが重要です。よって、本町では令和4年度に町内全域を対象に「空家等実態調査」を実施しました。

実態調査の結果、空き家等と判断した数は155件であり、町内全域に分布していることがわかりました。また、ランク別にみると、利活用可能なAもしくはBランクの空き家が全体の9割強を占める一方、倒壊の可能性がある、特に危険性の高いDランクの空き家等も西条二区で1件確認されました。

前回（平成28年度、29年度）結果より、空き家数が約1.6倍に増加しており、空き家率が0.6ポイント増加しました。地区別では、西条二区や河西で空き家数が増加しており、空き家率は築地新居等で1ポイント以上増加しています。

空き家等と判断した数（ランク別、地区別）

地 区	今回（令和4年度）							前回（*2）	
	世帯数 （*1）	空き家数					空き家率	空き家数	空き家率
		A	B	C	D	計			
西条一区	1,077	5	7	0	0	12	1.11%	9	0.77%
西条二区	1,675	18	19	0	1	38	2.27%	21	1.75%
清水新居	986	6	14	1	0	21	2.13%	9	1.02%
西条新田	631	3	2	0	0	5	0.79%	4	0.74%
押越	656	2	4	0	0	6	0.91%	3	0.38%
河東中島	451	6	4	1	0	11	2.44%	14	1.97%
紙漣阿原	744	4	10	0	0	14	1.88%	11	1.61%
築地新居	533	2	5	1	0	8	1.50%	3	0.35%
飯喰	444	0	1	0	0	1	0.23%	1	0.23%
河西	1,372	8	12	2	0	22	1.60%	9	0.87%
上河東	482	3	6	0	0	9	1.87%	7	1.69%
上河東二区	347	3	5	0	0	8	2.31%	3	1.50%
合計	9,398	60	89	5	1	155	1.65%	94	1.05%

*1：世帯数（令和5年2月末現在）昭和町HPより *2：平成28年度、29年度

各ランクの状態

ランク	空き家等の状態
A	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
B	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
D	倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能

実態調査の中で行った、所有者等に対するアンケート調査において、今後の利活用の予定について、「具体的な予定はないが、将来的に利活用したい」「利活用の予定がある」といった将来的な利活用を検討している所有者が5割強いることがわかりました。また、管理や利活用を進める上で、町に期待する対策や支援については、「空き家の解体に対する支援」との回答が一番多く、次に「不要な家財道具等を処分してくれる事業者等の紹介」、「空き家に関する総合的な相談窓口の設置」、「解体業者の紹介」との回答が多くありました。

これらのことから、空き家の所有者は自身が所有している空き家等を「利活用したい」と考えている傾向が強いが、利活用に必要な費用や作業者の手配等の問題により現状のままの状態であることがわかりました。

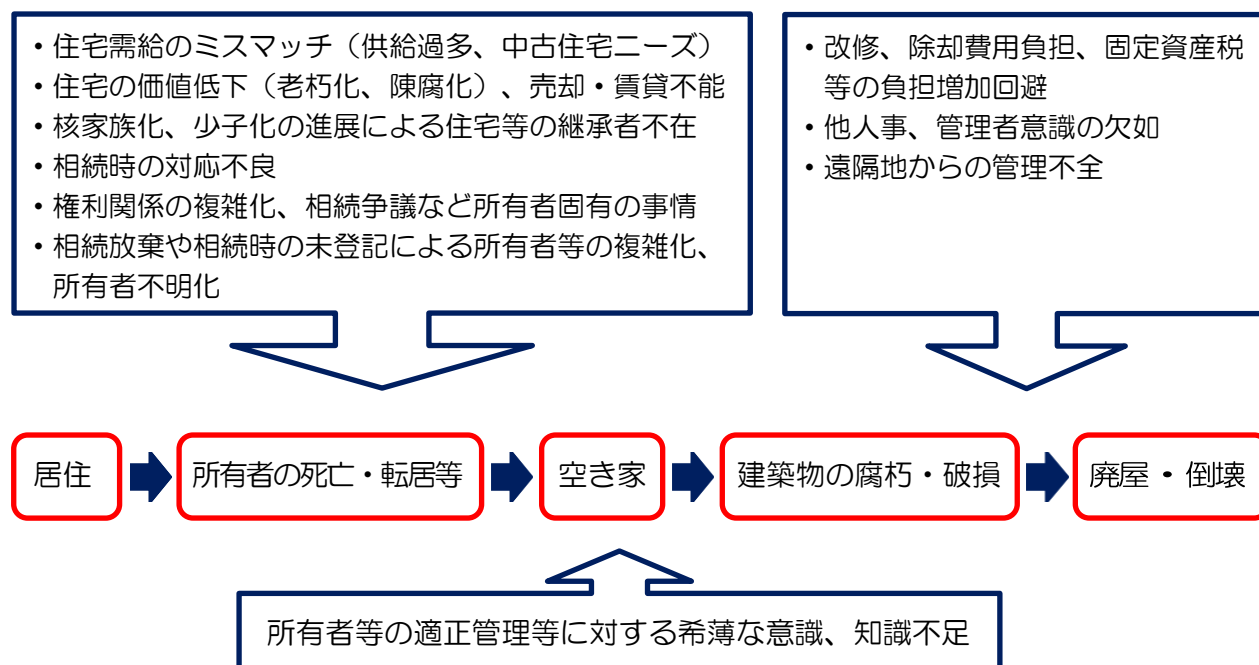
4 空き家等の問題点

(1) 空き家等の発生要因

空き家等については、それが現に使用されていない状況であっても、所有者等において適切に管理することが前提であり、清掃や除草、売却や賃貸、除却等についても所有者等自らの責任においてなさるべきものです。

しかし、所有者において以下に掲げるような要因などにより、管理不全の空き家等が発生し、社会問題化しています。

【空き家発生フロー】



（２）火災、犯罪、環境、生活、景観等外部不経済の発生

放置された空き家等については、管理不全の結果、次のような状況が生じ、安全で安心な町民生活に影響を及ぼすことにつながります。

①防災性・防犯性の低下

空き家等が放置されると、建築物自体の倒壊や屋根の落下、外壁の崩壊などの発生や火災発生のおそれがあり、近隣住民等に対して防災上大変危険な問題を引き起こします。特に密集市街地や交通量の多い道路、通学路等に空き家等がある場合は、倒壊した場合の被害は大きくなります。

また、放火や不審者の侵入等を誘発するなど、空き家等が治安の悪化と犯罪の温床となる可能性もあります。

②衛生の悪化、悪臭の発生

敷地内へのごみ等の放置や不法投棄により、悪臭や多数のねずみ、ハエ、蚊等が発生し、近隣の衛生の悪化など環境に多大な悪影響を与える可能性があり、地域住民の日常生活に支障をきたすおそれがあります。

③景観の悪化

屋根、外壁等が、落書きや汚物等で外見上大きく傷んだり、多数の窓ガラスが割れたまま放置されたりすることで、周囲の景観と著しく不調和な状態となります。

特に密集市街地や観光地等では、景観を損ねるだけでなく、その他地区全体のイメージを低下させ、地区の価値低下の要因となります。

5 本町における空き家等の課題

(1) 所有者責任の原則の徹底

空家法第5条は「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。」と規定しており、第一義的には空き家等の所有者が自らの責任によりの確に対応することが前提であることを明記しています。また、所有者等には、憲法が保障する財産権、民法が規定する所有権といった権利と対である空き家等を適切に管理する義務があります。

こうしたことから、管理不全の空き家等が周辺地域に与える悪影響を未然に防ぐため、所有者等に自身の管理責任のもとで空き家等の適切な管理を行うことの重要性や、国又は地方自治体の施策への協力について周知し、所有者等の意識の醸成を図る必要があります。

(2) 空き家等の発生の未然防止

高齢化等に伴い、空き家等が今後増加していくことが見込まれます。これらの空き家等が放置されることがないように、広く町民に空き家問題を自身の問題として考えてもらうきっかけを仕掛けるため、事前に所有者等へ管理方法等の周知や利活用施策の情報発信を行うとともに、空き家等発生の大きな要因である相続時に所有者不明とならないよう、相続登記の義務化についても周知していく必要があります。

(3) 空き家等の実態の把握

空き家対策を効率的かつ効果的に実施していくには、空き家等の状況を的確に把握する必要がありますが、空き家等の状況は刻々と変化していくことから、そのような状況をリアルタイムで把握することは困難です。

こうした問題を解決するための方法として、公益社団法人峡中広域シルバー人材センターが行う空き家関連業務の周知と活用の促進があります。シルバー人材センターでは、空き家関連業務として空き家等の定期巡回、除草作業、庭木の剪定作業等を実施しており、こうしたサービスを活用することで、忙しくて空き家の管理に手がまわらない所有者等や、遠隔地に居住しているため空き家等の状況を確認できない所有者等でも空き家等の状況を把握することが可能となります。

また、町としても計画的な調査の実施や所有者等からの報告などにより、空き家等の状況・実態を把握したうえで、空き家等に係る情報を適正に管理しつつ空き家等対策に取り組む必要があります。

（４）空き家等の利活用の促進

空き家問題を深刻化させないためには、空き家を地域資源と捉えて、町や地域、公共機関及び民間事業者など様々な主体が空き家等の多角的な活用を図るとともに、空き家等の老朽化を進行させないように早期に中古不動産市場に流通させることや空き家を活用したビジネスへの展開などが重要になります。

また、中古市場への流通時に必要となるのが中古住宅に対する不安の払しょくです。築年数の経過した空き家等に対する不安を払しょくし、より多くの空き家等を活用するためには、建物設備の客観的な評価制度や、空き家バンクのような町内の空き家等を網羅的に検索できるシステムを導入する必要があります。

空き家の利活用のネックとなっているのが、空き家の解体や不要な家財道具等の処分に關する事業者等の手配等に関する情報が少ない、分からないといった状況があり、利活用方法等の情報提供とともに、これら事業者の紹介・あっせん等についても検討していきます。

さらに、相続放棄や所有者不明等の空き家等の管理等に当たって必要があると認めるときは、「町長による財産管理人の専任請求制度」の活用により、利害関係人以外の財産管理人による修繕や処分の実施を検討していきます。

（５）特定空家等に対する措置

倒壊の可能性が高い等の理由により町が認定する特定空家等については、近隣住民等に危険が及ぶ可能性がある一方で、所有者等に対しても不利益処分が及ぶ場合もあることから、法及び条例に基づき迅速かつ的確に所定の措置を講じていく必要があります。

また、特定空家等の状態になる前の段階からの「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」など、空き家が特定空家等とならないための抑制措置、適切な管理や活用等も必要です。

さらに、緊急時における特定空家等については、「緊急時の代執行制度」の活用等も検討し、迅速な安全の確保を図る必要があります。

（６）財政面の支援

所有者等が空き家等の適正管理や除却、利活用を進めるにあたっては、経済的な負担が伴います。今後利用する予定がないことや、除却等に高額な費用を要することが、空き家等の問題解決の障害になっていると推測されますので、除却に関する補助制度（昭和町空家等除却費補助金）の周知などが必要です。また、公的機関や民間事業者との連携も不可欠になります。

第3章 空き家等対策の基本方針

1 空き家等対策の基本方針

空き家対策は、空き家等が、衛生、景観等の生活環境の保全並びに災害及び犯罪の予防に深刻な影響を及ぼすことがないように、所有者等が必要な措置を適切に講ずることを前提とし、町、空き家等の所有者等及び町民がそれぞれの役割を強く認識し、相互に密接な連携を図りながら、協働して行わなければなりません。

本町における空き家等に対する課題を踏まえ、空き家等対策の基本方針を次のとおりとします。

(1) 個人財産の所有者責任を前提

本町における空き家等対策の取り組みについては、個人の財産については所有者等が適切に管理すべきであることを原則とした上で、行政として公益上必要な措置等を適切に講じるとともに、町等が実施する空き家等に関する施策への協力を求めるものとします。

(2) 総合的かつ計画的な推進

空き家等に対する是正や支援だけでなく、空き家等の発生の未然防止や、まちづくりの観点からの利活用に関する施策・事業も含め、総合的な対策として、計画的に推進します。

(3) 町民や地域との協働

空き家等の問題は本町全域にわたり、事案ごとに内容も異なり、また、複雑化しているため、その問題解決には行政だけでは限界があることから、地域住民はもとより、市民団体や企業等と協働して取り組むこととします。

(4) 国・県との連携

空家法第4条第2項、第7条、第29条の規定に基づき、空家等対策計画の策定、空き家等への措置、財政上の支援等について、国や県と連携し、効果的な空き家等対策を推進します。

また、その他必要な事案が発生した場合、必要な法整備や支援などを要望します。

第4章 空き家等対策の具体的施策

1 空き家等の実態調査

空き家等に対して適切な対策を講じるためには、空き家等の状況や所有者等を正確に把握することが重要です。町では、町民等からの要望による「個別案件に対する調査（個別調査）」と、5年に1回の「全域調査」を実施します。

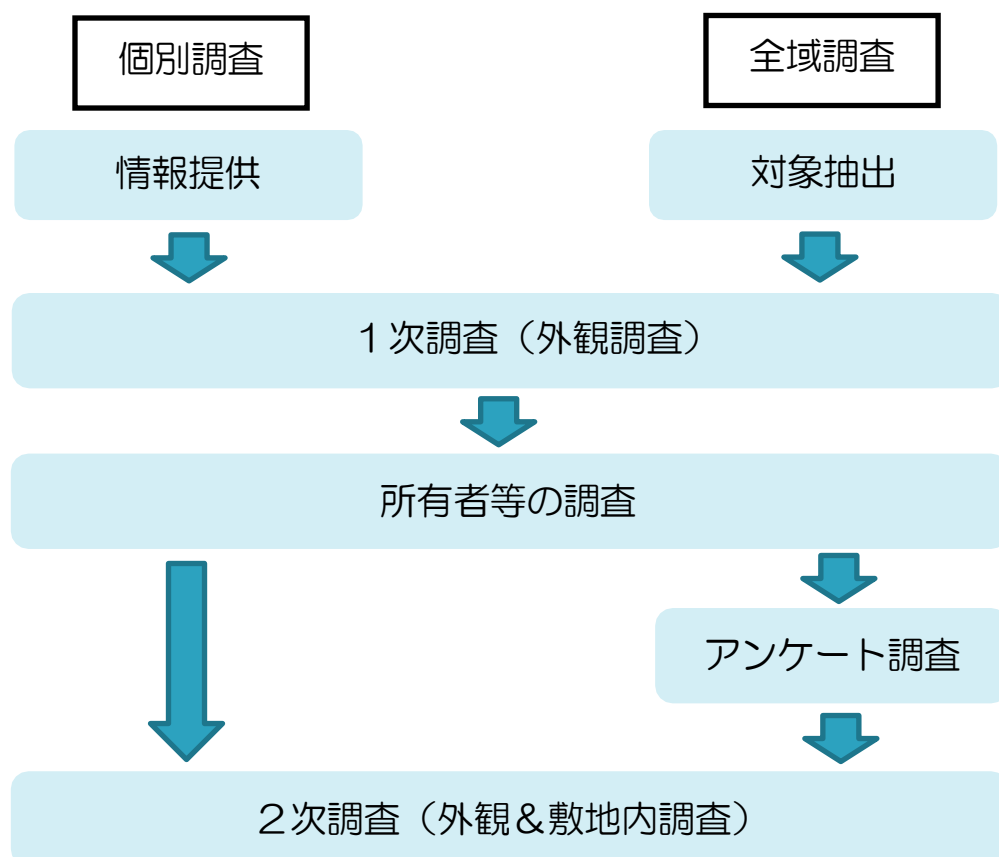
（1）個別調査

町民や自治会等から空き家等に対する情報提供があった際に、空き家等の状況及び所有者等を調査するとともに、空き家等の所有者等に対し、当該空き家等に関する事項に関し報告させるなど情報収集を行います。

（2）全域調査

個別調査とは別に、定期的に町内全域を対象とした空き家等の一斉調査を実施します。全域調査の頻度は5年に1回とし、本対策計画の計画期間の最終年度の前年度に実施し、最終年度の計画策定や翌年度からの対策の実行に反映させることとします。

実態調査の流れは以下のとおりとします。



●対象抽出

甲府市上下水道局で所有する水道利用者情報、町民窓口課で所有する住民基本台帳情報等を利用し、調査対象を抽出します。

●1次調査

対象の空き家等について、敷地の外から外観の調査を行います。建物の外壁や屋根の状況、敷地内の雑草やごみの状況等を確認し、その結果に応じて危険度の判定をします。

●所有者等の調査

所有者等については、空家法及び個人情報保護法の規定を遵守しながら、土地及び建物の登記情報、戸籍情報、固定資産情報等を活用し、調査を行い、所有者等の氏名や住所を特定します。

●アンケート調査

特定した所有者等に対して、現在の空き家等の管理状況や今後の活用方針等をアンケートにより調査します。

●2次調査

危険度判定でC及びDランクとなった空き家等に対しては、敷地内の立入調査を行います。

建物の傾斜や基礎、柱の状態等を確認し、その結果に応じて、国土交通省から示された『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）』の判断基準（*）を参考として、管理不全空家等か特定空家等かの可能性があるか否かを判断します。

なお、全域調査により、危険性が極めて高いDランクと判断された空き家等については、優先的に所有者等へ適正管理に関する通知等を送付するなど、地域住民へ被害が及ばないよう対応します。

（3）空き家等に関するデータベースの整備

地域住民からの空き家等に関する苦情等が寄せられた際に、空き家等の状況や所有者等の情報を素早く確認するために、実態調査において空き家等と判断したものについて、調査上で把握した情報を一覧表として台帳整備し、適宜追加・削除をしていきます。

*：巻末P.43「6 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準」参照

2 空き家化の予防・抑制

国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、今後は全国的に、人口減少が加速することが予想されており、本町でも高齢者の単身世帯が増加する状況にあり、今後も空き家は増加していくことが予想されます。

空き家は、年数が経ち、放置され老朽化が進むほど、所有者等の把握が困難になるとともに、修繕や管理等に要する費用も増加し、除却せざるを得ない状況に陥ることも考えられます。

町では令和4年度から、「昭和町空家等除却費補助金」制度を開始し、老朽化などにより倒壊の恐れがある危険な空き家を解体する際に、費用の一部を負担する制度を実施しています（補助金額は最大で50万円）。

このようなことから、現に存在する空き家について対策を講じることと合わせ、新たな空き家の発生を抑制することも重要となります。

今後空き家化の予防・抑制を促進するため、以下の取り組みを進めます。

（１）空き家の予防・抑制に対する意識の醸成

空き家化の予防・抑制を促進するためには、まずは居住中の所有者等に対し、空き家から生ずる問題点等を周知し、あらゆる年代の町民に、空き家問題を身近なものとして捉えてもらい、空き家を発生させない意識の醸成を図ることが重要です。このようなことから、様々な媒体や機会を利用して、空き家化の予防・抑制に関する周知・啓発を行います。

●所有者等への意識啓発のための施策

広報しょうわ及び町ホームページなどによる啓発

町役場窓口での啓発チラシ等の設置

固定資産税の納税通知書へ啓発用チラシを同封して送付

（２）空き家等に係る税負担の軽減制度の周知

居住しなくなった家屋が相続されたあと、管理も譲渡もされず放置されてしまうことを防ぐため、空き家等に係る税負担の軽減制度の周知を図ります。被相続人が居住の用に供していた家屋を相続人が相続日から起算して3年を経過する日の属する12月31日までの間に必要な耐震改修等を行った上で家屋又は土地を譲渡した場合に加え、売買契約等に基づき、買主が譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに耐震改修又は除却の工事を行った場合、工事の実施が譲渡後であっても適用対象となり、その譲渡所得から3,000万円が特別控除される「空き家の発生を抑制するための特別措置」（令和9年12月31日までに譲渡）について、周知を図ります。

（３）相続対策

空き家が発生し放置される要因として、所有者等の死後、相続が適切に行われず、多数の相続人が生じるなどした結果、当該住宅に住む人がいなくなり、また、管理者意識が乏しくなることで、空き家の管理などに対する意思決定が困難になることが予想されます。

このような状況を予防するため、空き家の発生の主な要因となっている相続などについて、高齢者等だけでなく、全世代を対象に、所有者等が存命中に住居を次代へ適切に引き継いでいくための働きかけとともに、相続発生時の相続登記の義務化に伴い、確実に相続登記が行われるよう、各種手続き等を利用し、啓発を行います。

また、財産管理の一手法として、所有者等が元気なうちから、特定の目的（例：老後の生活・介護等に必要な資金の管理等）に従って、その保有する不動産・預貯金等の財産を信頼できる家族等に委託し、その管理・処分を任せる仕組みである民事信託制度等についても周知し、必要に応じて法律や税務の無料相談を紹介するなど、財産の有効活用及び処分等を推進します。

3 空き家等の利活用

空き家等の中には、早期に活用されれば、多少の修繕をすることによって十分利活用が可能であるものが多く存在します。このような空き家等が利活用されることにより、空き家等がもたらす危険性を回避できるほか、その場所に「人」が関わることによって地域の活性化につながることもなります。このような観点から、所有者等の意向を汲み取りながら、所有者・活用希望者双方の早期の決断を促し、空き家等の適正管理の先を見据えた利活用施策を講じることが重要になります。

(1) 空き家バンク制度

空き家バンクは、空き家等（空き家を除却後の跡地を含む）の売却及び賃貸を希望する所有者等が、空き家等の購入及び賃借を希望する利用者に対して、自身の空き家等の情報を公開し、マッチングを図る制度です。今後は公益社団法人山梨県宅地建物取引業協会との協議を重ね、県内の各市町村が実施している空き家バンクや全国空き家バンク等との連携も視野に、実情を考慮しつつ実施していきます。

(2) 【フラット35】地域連携型（空き家対策）

【フラット35】地域連携型（空き家対策）とは、空き家対策を行う地方公共団体と住宅金融支援機構が連携し、空き家住宅等の取得やリフォームに対する地方公共団体による財政的支援とあわせて、これらの費用の借入に利用される【フラット35】の金利を一定期間、優遇する制度です。導入の条件として、地方自治体が行う空き家の利活用に関する補助金制度等の整備が必要となります。これら制度の導入に関して、検討を進めていきます。

(3) マイホーム借上げ制度

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）によるシニア（50歳以上）の方々のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証する制度です。窓口にパンフレットを設置し、空き家等の所有者に利活用の提言を行います。

●制度の特徴

- ①住宅を終身で借上げ
- ②空き家の際もJTIが空き家時保証賃料を支払い（家の年金化）
- ③JTIに万が一の時は国の基金が保証
- ④売却しないで家に戻ることも可能
- ⑤賃上げの際に建物診断実施のうえ貸出
- ⑥借上げの際の改修費用は毎月の賃料から返済可能
- ⑦ハウジングライフ（住生活）プランナーがサポート

※一般社団法人移住・住みかえ支援機構（JTI）とは、移住・住み替えを希望しているシニア（50歳以上）のマイホームを借上げ、それを子育て世代を中心に転貸し運用する非営利法人です。

（４）各種利活用制度の検討

建物の状況を客観的に評価し、それを活用することにより、安心して中古住宅を売買できる取組や広域的に展開する空き家を活用したビジネスの展開、空き家を地域資源と捉えて、地域の状況に応じた空き家活用ニーズを積極的に掘り起こすことなどに注力します。

（５）民法改正に伴う所有者不明土地・建物活用の検討

所有者が不明な土地・建物は、所有者の探索に多大な時間と費用が必要となり、土地・建物の利活用の阻害要因となったり、土地・建物が管理されず、隣地への悪影響が発生したりするなど、様々な問題が生じています。民法の改正で、所有者が不明な土地・建物についての「所有者不明土地・建物管理制度」が創設され、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによって管理人を選任し、管理人は、裁判所の許可を得れば、所有者不明土地の売却等もすることができ、公共事業や民間取引が可能となります。

また、管理不全状態にある土地・建物についての管理制度も創設され、利害関係人が地方裁判所に申し立てることによってその土地・建物の管理を行う管理人を選任し、適切な管理が可能となりました。

これら制度の周知等について努めていきます。

4 特定空家等に対する措置

「特定空家等」に該当する空き家等は、所有者等による適切な管理がなされていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものです。そのため、町は空き家等の詳細な現状を把握したうえで「特定空家等」に認定し、周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を迅速に講じる必要があります。

以上のことから、特定空家等に認定した空き家等に対し、空家法第14条に基づく措置を講じることとします。なお、措置にあたっては、国が示す「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）及び山梨県が策定した「特定空家等に対する指導手順マニュアル」を参考にして、空き家等によって対応に差異が生じないように留意します。

（１）特定空家等の認定

特定空家等に認定され、空家法第22条第2項に基づく勧告を受けた場合に、その土地に係る住宅用地特例が解除されるなど、所有者等にとって不利益な処分を課することにつながることから、認定にあたっては公平性及び透明性が求められます。したがって、特定空家等の認定は、以下の根拠をもとに町長が行います。

①特定空家等への立入調査（２次調査）

１次調査において空き家等と判断したもので、必要に応じて特定空家等になり得るか否か判断するために、立入調査を行います。立入調査にあたっては、「山梨県空き家実態調査マニュアル」において定められた「空き家詳細調査票」を参考にして作成したチェックリストに基づいて調査を行います。

②立地等の総合的判断

①の調査のほか、その空き家等が周辺に対して及ぼす影響度や切迫性等を総合的に判断します。

例）空き家等が県道等の主要道路に面している。

空き家等に面している道路が通学路になっている。等

③昭和町空家等対策検討委員会の助言

①、②において、管理不全空家等または特定空家等となり得ると判断した空き家等については、昭和町空家等対策検討委員会において関係課それぞれの専門的見地からの助言等を受け、管理不全空家等または特定空家等に認定する妥当性を判断します。

（２）特定空家等に対する措置

空き家等が特定空家等に認定された場合、所有者等の対応状況等を見定めながら、必要に応じて空家法第22条の規定による助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の順に措置を講じていくこととなります。町長から勧告を受けた特定空家等の敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外します。

①助言又は指導（空家法第22条第1項）

特定空家等の所有者等に対して、まずは所有者等自らの意思による改善を促すために、行政指導である「助言及び指導」を行います。なお、助言及び指導を繰り返し行うべきか、次のステップである勧告を行うべきかについては、個別の案件に応じて検討をします。

②勧告（空家法第22条第2項）

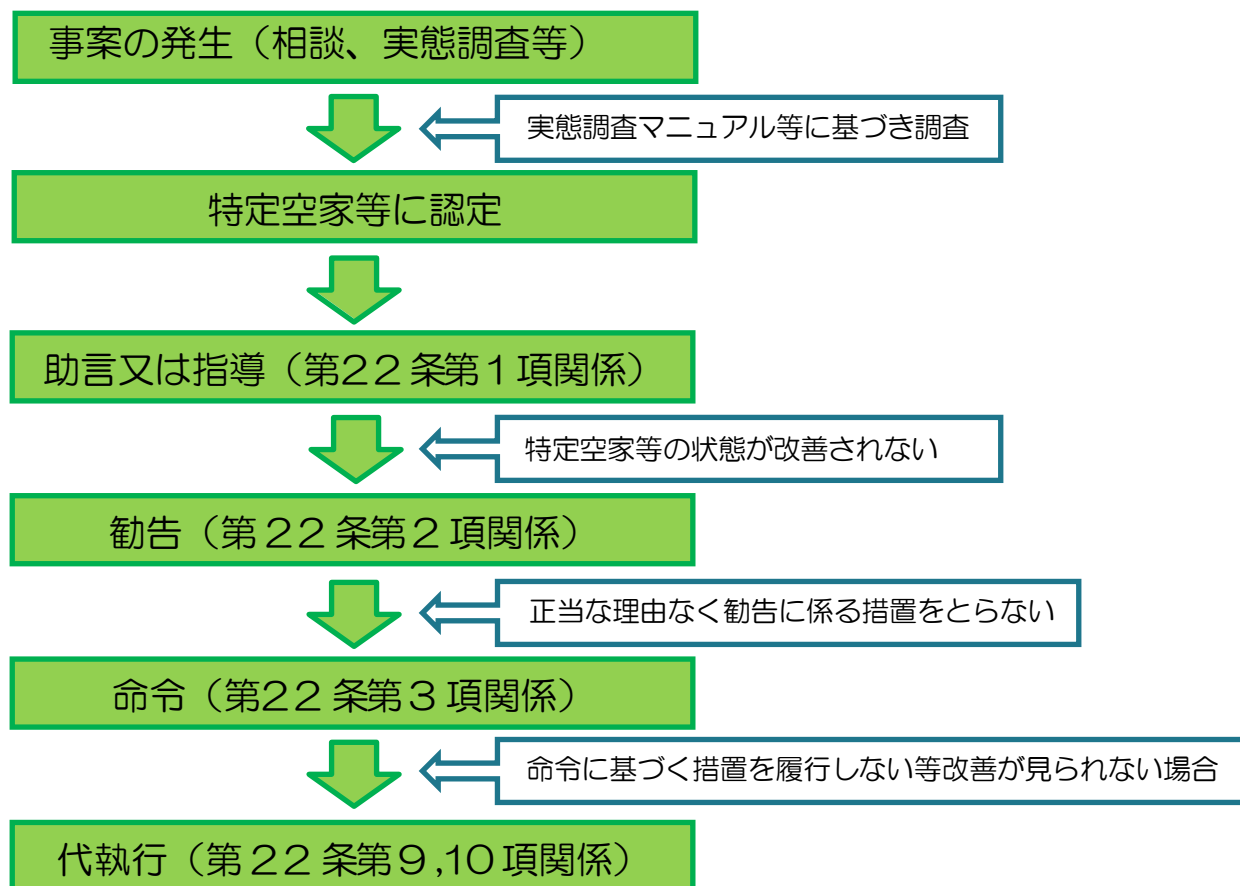
助言又は指導をした場合において、なお特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、所有者等に対し「勧告」を行います。勧告の対象となった特定空家等については、その敷地に対して地方税法に基づく住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、税務課との情報共有を徹底します。

③命令（空家法第22条第3項）

勧告を受けた所有者等が、正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合は、その所有者等に対して勧告に係る措置をとるよう「命令」を行います。命令をした場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、標識の設置その他定められた方法により、命令が出ている旨を公告します。

④代執行（空家法第22条第9項、第10項）

命令を受けた所有者等が、その措置を履行しない等改善が見られない場合、「行政代執行」を行います。また、代執行に要した一切の費用については、所有者等に請求します。



（３）特定空家等に対する緊急時の措置

町長は、災害その他非常時において、特定空家等が危険な状態にあり、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が必要である場合、特定空家等に対して命令等の手続を経るとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等の対象者の負担において代執行を行うことが可能となり、迅速な安全の確保を図ります。

（４）管理不全空家等に対する措置

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と認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）について、必要に応じて空家法第13条の規定による指導、勧告の順に措置を講じていくこととなります。町長から勧告を受けた管理不全空家等の敷地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外します。

①指導（空家法第13条第1項）

適切な管理が行われていない「管理不全空家等」の所有者等に対し、特定空家等に該当することとなるおそれのある状態を防止するために必要な措置をとるよう指導することとします。

②勧告（空家法第13条第2項）

指導をしても、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大きいと認める場合、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することとします。

5 その他特定空家等への対処に関すること

空き家等の所有者等の中には、遠方に居住している方や、相続により取得したものを自らが所有者等と認識していない方がいることも考えられますが、そのような中で、まずは所有者等と連絡を取り、今後の改善方法に対する考え、処分や活用等についての意向などを把握する必要があります。そのうえで、建築基準法や道路法等の他の法令に照らして、必要な措置をとるように所有者と協議していき、その経過によって法に基づいた措置を検討していきます。

法に基づいた措置は個人の財産に対して不利益処分になる可能性があることから、その取り扱いについては慎重に検討していきます。

また、民法改正により相隣関係についても見直しが行われ、例えば、隣地が所有者不明の空き家で、竹木の枝が越境している場合、従前は裁判所の命令を得てから伐採が可能でしたが、民法改正により、所有者を知ることができず、または所在を知ることができないときには、越境した竹木の切取りが裁判所の命令によらず可能となりました。この越境問題に加え、「隣地使用権のルール」や「ライフラインの設備の設置・使用権のルール」など民法改正等についての周知を図っていきます。

第5章 空き家対策の実施体制

1 空き家等に関する相談体制

空き家に関する相談は、適切な管理が行われていない空き家及び跡地を起因とする周辺住民の苦情や所有者等による空き家の利活用相談など多岐にわたりますが、その相談内容にかかわらず総合的な相談窓口を次のとおり設置します。

空き家相談窓口			
所管課	都市整備課（町役場2F）		
電話	055-275-8413	FAX	055-275-5250

また、相談内容によっては、専門的知識を要することから町では対応が困難となるケースが考えられます。そのため、「法律」「建築」「相続」「売買」等を専門とする各種団体と連携し、個々の問題に適切にきめ細かく対応できるよう、高度な専門性を持った相談対応の体制を整備します。

2 空き家等対策の実施体制

（1）庁内の実施体制

空き家等の相談内容や状態については、建物の老朽化や草木の繁茂、敷地へのごみの投棄から売却等の利活用等多岐にわたり、その内容によって庁内での対応課が異なります。

このことから、空き家等の状況に応じた担当課を明確にするとともに、対応が複数課に及ぶ場合は連携のもと迅速かつ適切な対応に努めます。

所管課	空き家に係る主な業務内容
企画財政課	自治会との連携、防災防犯
環境経済課	雑草・鳥獣・ごみの投棄等の環境衛生面の対策
建設課	道水路の安全確保、地籍調査情報
下水道課	水道利用者情報の提供
都市整備課	空き家相談窓口、空家等対策計画、空き家バンク、景観対策、被相続人居住用家屋確認書の発行、所有者不明土地等対策
税務課	固定資産税対応及び同台帳等の情報提供
福祉介護課	独居等高齢者世帯に関すること
いきいき健康課	介護施設等への利活用
議会事務局	町議会との連携
学校教育課	通学路の安全確保、児童・生徒の危険防止

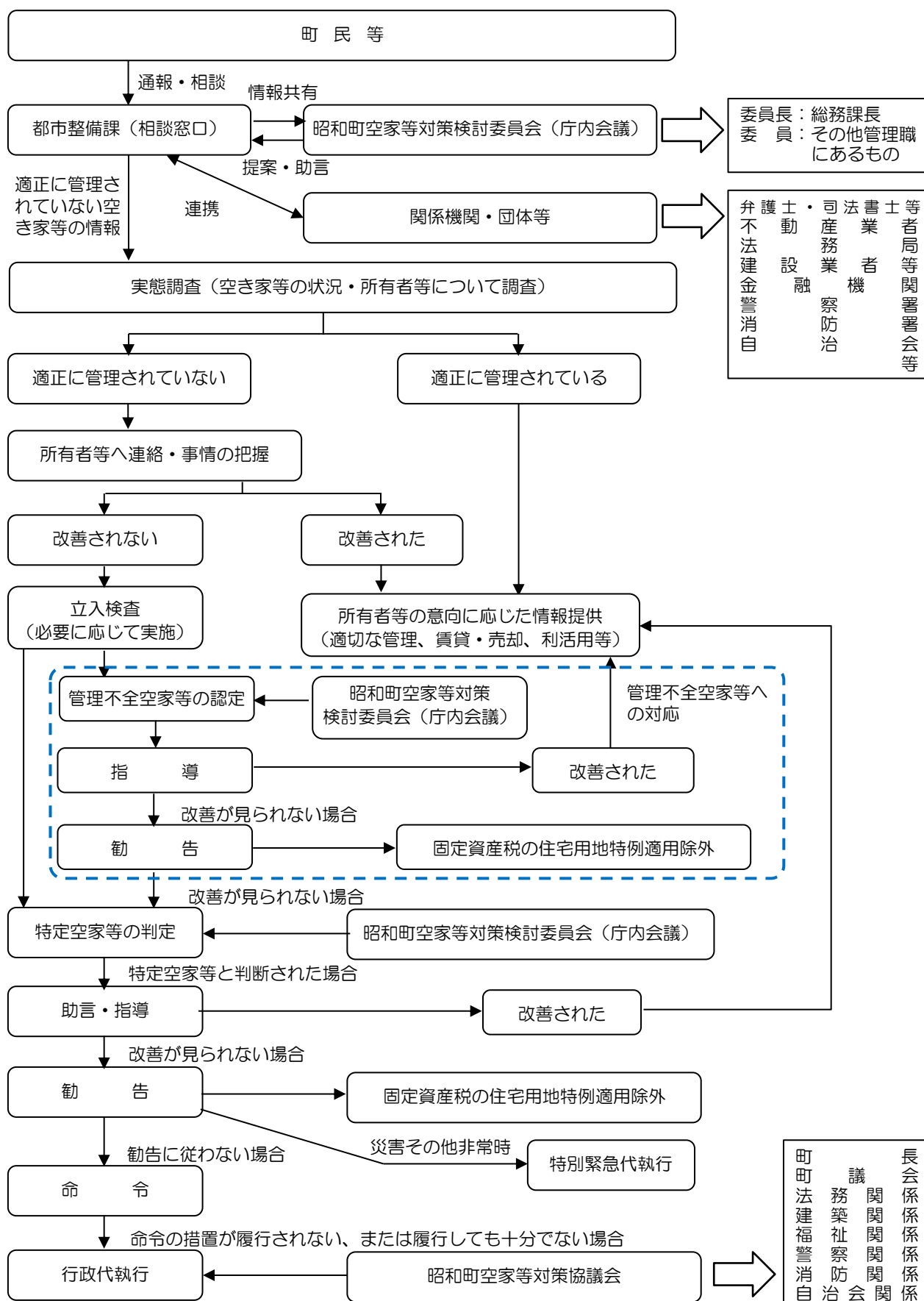
(2) 昭和町空家等対策検討委員会（庁内会議）

町が空き家等対策を総合的かつ計画的に実施していくためには、関係する部署が連携して取り組むことが重要であることから、総務課長を委員長とするその他管理職にあるもので構成する庁内会議において、空き家等対策に関する関係課間の連絡調整や施策の総合的な推進について協議します。

(3) 昭和町空家等対策協議会

空家法第22条の規定に基づく「命令」を受けた所有者等が、その措置を履行しない等改善が見られない場合、空家法第8条に定める協議会である「昭和町空家等対策協議会」を開催し、公正、中立の立場から、「行政代執行」の判断を仰ぎます。

管理不全空家等・特定空家等に対する町の実施体制



卷末資料

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）

令和5年6月14日改正、令和5年12月13日施行

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。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、第二十二條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の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長、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つ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

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った場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確認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認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いとまがないときは、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は、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。

（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。

2 昭和町空家等対策の推進に関する条例（案）

（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、空家等の適切な管理及び活用の促進に関し、必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、安全安心なまちづくりの推進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 町内にあ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) 特定空家等 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のある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。
- (3) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (4) 町民等 本町に居住し、通勤し、通学し、又は滞在する者をいう。
- (5) 事業者 町の区域内において事業を営む個人又は法人をいう。

（所有者等の責務）

第3条 所有者等は、法第5条の規定に基づき、空家等の適切な管理に努めるとともに、空家等を積極的に活用するよう努めるものとする。

2 所有者等は、空家等を利用する見込みがないときは、賃貸、譲渡その他これらを活用するための取組を行うよう努めるものとする。

（町の責務）

第4条 町は、法及びこの条例の規定に基づき、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

（町民等及び事業者の責務）

第5条 町民等及び事業者は、適切な管理が行われていない空家等が生活環境に及ぼす影響について理解を深めるとともに、町が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めるものとする。

2 町民等及び事業者は、適正な管理が行われていない空家等を発見したときは、速やかにその情報を町に提供するよう努めるものとする。

（空家等対策計画の策定）

第6条 町は、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、法第7条第1項に規定する空家等対策計画を定めるものとする。

（空家等対策協議会）

第7条 町は、次に掲げる各号の協議のため、法第8条第1項の規定に基づき、昭和町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

- (1) 法第22条に規定する措置に関すること。
 - (2) その他空家等の適切な管理及び活用の促進に関し町長が必要と認める事項
- 2 協議会は、委員10人以内で組織する。
 - 3 委員は、法務、建築、福祉等に関する学識経験者その他町長が必要と認める者のうちから、町長が委嘱する。
 - 4 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。
 - 5 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、同様とする。
 - 6 前各項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第8条 町長は、法第15条の規定に基づく空家等及び空家等の跡地の活用等について、所有者等、町民等、空家等又は空家等の跡地の活用に関連する事業を営む者等と連携し、必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（緊急措置）

第9条 町長は、特定空家等の危険な状態が切迫し、かつ、町民等の生命、身体又は財産を保護するため緊急に危険を回避する必要があると認める場合に、かつ、次の各号のいずれかに該当する場合には、法令に違反しない限りにおいて、当該危険を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急措置」という。）を自ら講じ、又は委任した者に講じさせることができる。

- (1) 所有者等を確認することができない場合
 - (2) 所有者等の確知に時間を要すると予見される場合
 - (3) 当該空家等の所有者等が自ら当該危険な状態を解消することができないと認める場合
- 2 町長は、緊急措置を実施するときは、当該空家等の所有者等へ当該緊急措置に係る概要その他必要な事項を通知し、当該緊急措置の実施について同意を得るものとし、前項第1号又は第2号に該当する場合には、その旨を告示して実施するものとする。
- 3 前項において、緊急かつやむを得ないと認めるときは、緊急措置を実施した後に当該緊急措置の概要等を当該空家等の所有者等へ通知し、第1項第1号又は第2号に該当する場合には、当該緊急措置の概要等を告示するものとする。
- 4 町長は、緊急措置を講じたときは、当該空家等の所有者等に対し、当該緊急措置に要した費用を請求するものとする。

（関係機関との連携）

第10条 町長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、町の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な措置について協力を要請することができる。

（委任）

第11条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

3 昭和町空家等対策の推進に関する条例施行規則（案）

（趣旨）

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）及び昭和町空家等対策の推進に関する条例（令和3年昭和町条例第7号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（定義）

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

（立入調査）

第3条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第1号）により行うものとする。

2 法第9条第4項の規定による証明書は、立入調査員証（様式第2号）によるものとする。

（特定空家等の通知）

第4条 町長は、空家等が特定空家等であると認めるときは、当該空家等の所在及び状態、周辺の生活環境への影響並びに当該特定空家等の所有者等（空き家等の所有者又は管理者という。以下同じ。）であることを、特定空家等該当通知書（様式第3号）により当該特定空家等の所有者に対し通知するものとする。ただし、過失がなくて当該所有者等を確知できないときは、この限りではない。

2 前項の規定による通知を行った場合において、町長は、当該特定空家等の所有者等が除去、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講じたことにより特定空家等の状態が改善され、特定空家等でないと認めるときは、遅滞なくその旨を、特定空家等状態改善通知書（様式第4号）により当該所有者等に対し通知するものとする。

（助言又は指導）

第5条 法第22条第1項の規定による助言又は指導は、特定空家等に係る助言・指導書（様式第5号）により行うものとする。

（勧告）

第6条 法第22条第2項の規定による勧告は、特定空家等に係る勧告書（様式第6号）により行うものとする。また、勧告した場合は、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2に該当する固定資産税等の住宅用地特例が適用除外となるため、勧告通知書（様式第7号）により固定資産税課税事務所管課へ通知するものとする。

（命令に係る事前通知）

第7条 法第22条第4項の規定による通知は、命令に係る事前の通知書（様式第8号）により行うものとする。

（公開による意見の聴取）

第8条 法第22条第5項の規定による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の請求は、命令に係る事前の通知に対する意見聴取請求書（様式第9号）により行うものとする。

2 法第22条第7項の規定による通知は、公開による意見聴取通知書（様式第10号）により行うものとする。また、同項の規定による公告は、公開による意見聴取の公告（様式第11号）により行うものとする。

3 前条の通知又は意見の聴取後、特定空家等の所有者等が措置を実施した場合は、改善報告書により町長へ報告するものとする。

（命令）

第9条 法第22条第3項の規定による命令は、命令書（様式第12号）により行うものとする。

2 命令後、特定空家等の所有者等が措置を実施した場合は、改善報告書により町長へ報告するものとする。

（標識の設置）

第10条 法第22条第13項の規定による標識の設置は、標識（様式第13号）により行うものとする。

（代執行）

第11条 法第22条第9項に規定する措置を行う場合において、次の各号に掲げる書類は、当該各号に定める様式によるものとする。

(1) 行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の文書 戒告書（様式第14号）

(2) 行政代執行法3条第2項の代執行令書 代執行令書（様式第15号）

(3) 行政代執行法第4条の証票 執行責任者証（様式第16号）

（緊急措置）

第12条 条例第9条第2項の規定による通知は、緊急措置実施通知書（様式第17号）により行うものとする。

2 条例第9条第3項の規定による告示は、緊急措置告示（様式第18号）により行うものとする。

（費用の徴収）

第13条 法第22条第9項又は条例第9条第1項に基づき実施した措置に要した費用の徴収は、緊急措置・代執行費用納付命令書（様式第19号）により行うものとする。

2 前項の緊急措置・代執行費用納付命令書による納期限までに納付されない場合は、所有者等に対する督促を緊急措置・代執行費用納付督促状（様式第20号）により行うものとする。

（略式代執行）

第14条 法第22条第10項の規定による公告は、略式代執行公告（様式第21号）により行うものとする。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

【略】様式第1号（第3条関係）、様式第2号（第3条関係）、様式第3号（第4条関係）、様式第4号（第4条関係）、様式第5号（第5条関係）、様式第6号（第6条関係）、様式第7号（第6条関係）、様式第8号（第7条関係）、様式第9号（第8条関係）、様式第10号（第8条関係）、様式第11号（第8条関係）、様式第12号（第9条関係）、様式第13号（第10条関係）、様式第14号（第11条関係）、様式第15号（第11条関係）、様式第16号（第11条関係）、様式第17号（第12条関係）、様式第18号（第12条関係）、様式第19号（第13条関係）、様式第20号（第13条関係）、様式第21号（第14条関係）

4 昭和町空家等対策検討委員会設置要綱（平成28年3月25日訓令第3号）

（設置）

第1条 昭和町における空家等（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」をいう。）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ため、昭和町空家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

（所掌事項）

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- （1） 空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する事項
- （2） 継続的な空家等の情報収集や管理の促進に関する事項
- （3） 空家等及び除去した空家等に係る跡地の措置や活用に関する事項
- （4） その他空家等対策に必要な事項

（組織）

第3条 委員会は、委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長には総務課長を、委員にはその他管理職にある者をもって充てる。

（会議）

第4条 委員会の会議は、委員長が召集し、委員長がその議長となる。

2 委員会は、必要に応じて委員以外の者の出席を求め、意見を聴くことができる。

（庶務）

第5条 委員会の庶務は、都市整備課において処理する。

（補則）

第6条 この訓令に定めるもののほか、必要な事項は別に定める。

附 則

この訓令は、平成28年4月1日から施行する。

5 昭和町空家等除却費補助金交付要綱（令和4年2月28日告示第9号）

（趣旨）

第1条 この告示は、昭和町空家等対策の推進に関する条例（令和3年昭和町条例第7号）第4条の規定に基づき、周辺の生活環境の保全を図るため町内の空き家等の除却を推進し、地域住民の生活環境を保護するため、空き家等を除却する者に対して補助金を交付するものとし、その交付に関しては、昭和町補助金等交付規則（昭和49年昭和町規則第1号）に定めるもののほか、この告示の定めるところによる。

（定義）

第2条 この告示において、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 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「空家法」という。）第2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 除却 建築物等の解体、撤去及び処分を行う工事をいう。

（補助対象空家等）

第3条 補助の対象となる空家等（以下「補助対象空家等」という。）は、住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第4項に規定する不良住宅であって住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令第10号）第1条第1項各号に定める別表において構造一般の程度及び構造の腐朽又は破損の程度の評点の合計が100点以上であるもののうち、次の要件を全て満たすものとする。

- (1) 町内に存する個人が所有する住宅（店舗併用住宅を含む。）
- (2) 所有権以外の権利が登記されていないもの（当該権利の権利者が補助対象空家等の除却について同意している場合を除く。）
- (3) 公共事業等の補償の対象となっていないもの
- (4) 空家法第2条第2項の規定による特定空家等でないもの
- (5) 店舗併用住宅にあっては、住宅部分の床面積が延べ床面積の2分の1以上であり、住宅部分以外の部分が店舗又は事務所として利用されていないこと。

（補助対象者）

第4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、町税等の滞納がない個人で、次の要件を全て満たす者とする。

- (1) 補助対象空家等の所有者又は納税義務者等（共有の場合は、所有者等全員の同意があるもの）
- (2) 昭和町暴力団排除条例（平成24年昭和町条例第1号）第2条第1号に規定する暴力団員等でない者

2 前項の補助の対象となる者は、次の各号のいずれにも該当してはならない。

- (1) 補助対象空家等が共有である場合又は所有権以外の権利の設定がある場合において、当該共有者又はその他権利を有する者から補助対象空家等の除却について同意を得られない者
- (2) 借地に所在する空き家にあつては、当該借地の所有者又はその相続人の除却についての同意を得られない者

（補助対象工事）

第5条 補助金の交付の対象となる工事（以下「補助対象工事」という。）は、補助対象者が発注する補助対象空家等の除却に係るものであって、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の許可を受けた施工業者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項に規定する登録を受けた施工業者に請け負わせるものとする。

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除却は、補助対象としない。

- (1) 補助金の交付が決定する前に着手した除却（緊急を要する状況にあるため事前に届け出た場合を除く。）
- (2) 他の制度による補助金等の交付を受けようとする除却
- (3) 補助対象空家等の一部のみを対象する除却
- (4) 家財道具、機械及び車両等動産の除却
- (5) 舗装、浄化槽等の地下埋設物等の除却
- (6) その他町長が補助の対象にしないと認める除却

（補助金の額等）

第6条 補助金の額は、補助対象工事に要する経費の2分の1の額（1,000円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。）とし、50万円を限度として交付する。

2 補助金の交付は、補助対象者の属する世帯につき1回に限るものとする。

（補助金の交付申請）

第7条 補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、除却着手前に昭和町空家等除却費補助金交付申請書（様式第1号）に次に掲げる書類を添付し、町長に提出しなければならない。

- (1) 位置図
- (2) 現況写真
- (3) 補助対象工事に係る見積書の写し（補助対象とならない除却等を含む場合は、その区分が明確なもの）
- (4) 町税納税証明書
- (5) 補助対象空家等に係る登記事項証明書（未登記の場合は、現年度の固定資産税納税通知書の写し又は評価証明書）
- (6) 補助対象空家等が所在する土地の登記事項証明書
- (7) 次の場合は、申請者以外の該当者全員の除却に係る同意書（様式第2号）又はそれに代わるもの
 - ア 相続人が2人以上である場合
 - イ 土地の所有者又はその相続人が申請人と異なる場合
 - ウ 登記事項証明書にその他権利の設定がある場合
 - エ 登記事項証明書に2人以上の共有者の記載がある場合
 - オ 借地に所在する補助対象空家等の場合
- (8) その他町長が必要と認める書類等

（補助金の交付決定）

第8条 町長は、前条の申請書の提出があった場合において、その内容を審査し、補助金の交付の可否を決定したときは、昭和町空家等除却費補助金交付決定（却下）通知書（様式第3号）により申請者に通知するものとする。

（補助対象工事の変更等）

第9条 申請者は、次の各号のいずれかに該当するときは、あらかじめ昭和町空家等除却費補助金事業計画変更承認申請書（様式第4号）に関係書類を添付して、町長に提出しなければならない。

- (1) 施工箇所及び施工内容の変更
 - (2) 補助対象工事に要する経費の変更
- 2 町長は、前項の申請を受理した場合において、内容を審査し、適当と認めたときは、昭和町空家等除却費補助金事業計画変更承認通知書（様式第5号）により申請者に通知するものとする。
- 3 申請者は、補助対象工事が予定の期間内に完了しない場合又は補助対象工事の遂行が困難な場合は、速やかに昭和町空家等除却費補助金事業計画遅滞等報告書（様式第6号）を町長に提出し、その指示を受けなければならない。
- 4 町長は、前項の報告書を受理したときは、その内容を確認し、指示書（様式第7号）により申請者に指示するものとする。

（補助対象工事の廃止又は中止）

第10条 申請者は、補助対象工事の廃止又は中止をしようとする場合は、昭和町空家等除却費補助金事業計画廃止（中止）届（様式第8号）を町長に提出しなければならない。

（完了実績報告）

第11条 申請者は、補助対象工事が完了したときは、昭和町空家等除却費補助金事業完了実績報告書（様式第9号）に次に掲げる書類を添付し、町長に提出しなければならない。

- (1) 領収書の写し
 - (2) 補助対象工事状況写真（着手前、施工中及び完了時が確認できるもの）
 - (3) その他町長が必要と認める書類等
- 2 前項の実績報告書は、補助対象工事の完了したときから起算して30日を経過した日又は補助金の交付決定があった日の属する年度の3月末日のいずれか早い日までに提出しなければならない。

（補助金の額の確定）

第12条 町長は、前条の規定により実績報告を受けた場合において、内容を審査し、適正と認めたときは、補助金の額を確定し、昭和町空家等除却費補助金交付額確定通知書（様式第10号）により申

請者に通知するものとする。

（補助金の請求）

第13条 申請者は、前条の交付額確定通知書を受けたときは、速やかに昭和町空家等除却費補助金支払請求書（様式第11号）を町長に提出しなければならない。

2 町長は、前項の規定による請求があったときは、内容を審査し、適当であると認めるときは、申請者に対し、速やかに補助金を交付するものとする。

（補助金交付決定の取消し）

第14条 町長は、補助金の交付を受けた者が次の各号のいずれかに該当するときは、補助金の交付の決定の全部又は一部を取り消すことができる。

（1）偽りその他の不正な手段により、補助金の交付を受けたとき。

（2）補助金の交付決定内容、これに付した条件その他法令に違反したとき。

（補助金の返還）

第15条 町長は、前条の規定により補助金の交付を取り消した場合において、その取消しに係る部分に関し、既に補助金が交付されているときは、申請者に対し期限を定めてその返還を命ずるものとする。

（書類の整理等）

第16条 申請者は、補助対象工事に係る帳簿及び証拠書類を整理し、補助金の交付を受けた年度の翌年度から起算して5年間保管しなければならない。

（その他）

第17条 この告示に定めるもののほか、この告示の施行に関し必要な事項は、町長が定める。

附 則

この告示は、令和4年4月1日から施行する。

【略】様式第1号（第7条関係）、様式第2号（第7条関係）、様式第3号（第8条関係）、様式第4号（第9条関係）、様式第5号（第9条関係）、様式第6号（第9条関係）、様式第7号（第9条関係）、様式第8号（第10条関係）、様式第9号（第11条関係）、様式第10号（第12条関係）、様式第11号（第13条関係）

6 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

国土交通省「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）」より

管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

〔別紙1〕 保安上危険に関して参考となる基準	
「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。	
1. 建築物等の倒壊 以下に掲げる状態の例であって建築物等の倒壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(1) 建築物	
(特定空家等)	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい屋根全体の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材（基礎、柱、はりその他の構造耐力上主要な部分をいう。以下同じ。）の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
(管理不全空家等)	・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落 ・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等 ・雨水浸入の痕跡
(備考)	・倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜は、1/20超が目安となる。 ・傾斜を判断する際は、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様に扱うことが考えられる。 ・屋根の変形又は外装材の剥落若しくは脱落は、過去に大きな水平力等が加わり、構造部材に破損等が生じている可能性が高い事象である。
(2) 門、塀、屋外階段等	
(特定空家等)	・倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等又は構造部材同士のずれ
(管理不全空家等)	・構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
(3) 立木	
(特定空家等)	・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 ・倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の幹の腐朽
(管理不全空家等)	・立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
(備考)	・立木の傾斜及び腐朽に関しては、「都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）参考資料」（平成29年9月国土交通省）における樹木の点検の考え方や手法等が参考にできる。以下3.（3）及び4.（2）において同様とする。
2. 擁壁の崩壊	

以下に掲げる状態の例であって擁壁の崩壊につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 ・崩壊のおそれがあるほどの著しい擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状
(管理不全空家等)	・擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 ・擁壁の水抜き穴の清掃等がなされておらず、排水不良が認められる状態
(備考)	・擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（環境条件・障害状況）と変状点の組合せ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分に把握した上で、危険度を総合的に評価する。この場合、「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」（令和4年4月国土交通省）が参考にできる。
3. 部材等の落下	
以下に掲げる状態の例であって部材等の落下につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(1) 外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	
(特定空家等)	・外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(管理不全空家等)	・外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(備考)	・既に外装材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の外装材等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。ただし、上部の外装材等の落下が生じるかの判断が必要になる。
(2) 軒、バルコニーその他の突出物	
(特定空家等)	・軒、バルコニーその他の突出物の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい軒、バルコニーその他の突出物の傾き又はこれらの支持部分の破損、腐朽等
(管理不全空家等)	・軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
(備考)	・既に軒等の脱落がある場合は、他の部分の軒等の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。
(3) 立木の枝	
(特定空家等)	・立木の大枝の脱落 ・落下のおそれがあるほどの著しい立木の上部の大枝の折れ又は腐朽
(管理不全空家等)	・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
(備考)	・既に立木の大枝の脱落がある場合は、他の上部の大枝の落下が生じる可能性が高いと考えることができる。
4. 部材等の飛散	
以下に掲げる状態の例であって部材等の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(1) 屋根ふき材、外装材、看板等	
(特定空家等)	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 ・飛散のおそれがあるほどの著しい屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の

	破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(管理不全空家等)	・屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
(備考)	・既に屋根ふき材等の剥落又は脱落がある場合は、他の部分の屋根ふき材等の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。
(2) 立木の枝	
(特定空家等)	・立木の大枝の飛散 ・飛散のおそれがあるほどの著しい立木の大枝の折れ又は腐朽
(管理不全空家等)	・立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
(備考)	・既に立木の大枝の飛散がある場合は、他の部分の大枝の飛散が生じる可能性が高いと考えることができる。

〔別紙2〕衛生上有害に関して参考となる基準	
「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。	
1. 石綿の飛散 以下に掲げる状態の例であって石綿の飛散につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等
(管理不全空家等)	・吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等
2. 健康被害の誘発 以下に掲げる状態の例であって健康被害の誘発につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(1) 汚水等	
(特定空家等)	・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 ・汚水等の流出のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等
(管理不全空家等)	・排水設備の破損等
(2) 害虫等	
(特定空家等)	・敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 ・著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生のおそれがあるほどの敷地等の常態的な水たまり、多量の腐敗したごみ等
(管理不全空家等)	・清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
(3) 動物の糞尿等	
(特定空家等)	・敷地等の著しい量の動物の糞尿等 ・著しい量の糞尿等のおそれがあるほど常態的な敷地等への動物の棲みつ
(管理不全空家等)	・駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつが敷地等に認められる状態

〔別紙3〕景観悪化に関して参考となる基準	
「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空	

家等)」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。	
以下に掲げる状態の例であって景観悪化につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 ・著しく散乱し、又は山積した敷地等のごみ等
(管理不全空家等)	・補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態 ・清掃等がなされておらず、散乱し、又は山積したごみ等が敷地等に認められる状態
(備考)	・景観法に基づく景観計画、同法に基づく景観地区における都市計画等において、上記の状態に関係する建築物の形態意匠に係る制限等が定められている場合は、上記の状態に該当することの判断を積極的に行うことが考えられる。

〔別紙４〕周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	
「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（特定空家等）」又は「そのまま放置すれば当該状態の特定空家等に該当することとなるおそれのある状態（管理不全空家等）」であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断する必要がある。	
１．汚水等による悪臭の発生 以下に掲げる状態の例であって汚水等による悪臭の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）の汚水等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい排水設備の破損等 ・敷地等の動物の糞尿等又は腐敗したごみ等による悪臭の発生 ・悪臭の発生のおそれがあるほどの著しい敷地等の動物の糞尿等又は多量の腐敗したごみ等
(管理不全空家等)	・排水設備の破損等又は封水切れ ・駆除、清掃等がなされておらず、常態的な動物の棲みつぎ又は多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
２．不法侵入の発生 以下に掲げる状態の例であって不法侵入の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・不法侵入の形跡 ・不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等
(管理不全空家等)	・開口部等の破損等
３．落雪による通行障害等の発生 以下に掲げる状態の例であって落雪による通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	・頻繁な落雪の形跡 ・落下した場合に歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい屋根等の堆雪又は雪庇 ・落雪のおそれがあるほどの著しい雪止めの破損等
(管理不全空家等)	・通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 ・雪止めの破損等

(備考)	豪雪地帯対策特別措置法第2条第1項に基づく豪雪地帯又は同条第2項に基づく特別豪雪地帯の指定等当該地域における通常の積雪の程度等を踏まえて、上記状態に該当することの判断を適切に行うことが考えられる。
4. 立木等による破損・通行障害等の発生 以下に掲げる状態の例であって立木等による破損・通行障害等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し
(管理不全空家等)	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態
5. 動物等による騒音の発生 以下に掲げる状態の例であって動物等による騒音の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等
(管理不全空家等)	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態
6. 動物等の侵入等の発生 以下に掲げる状態の例であって動物等の侵入等の発生につながるものを対象として、特定空家等又は管理不全空家等であることを総合的に判断する。	
(特定空家等)	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき
(管理不全空家等)	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態

昭和町空家等対策計画

令和6年3月

発行：山梨県昭和町

編集：都市整備課

〒409-3880 山梨県中巨摩郡昭和町押越 542-2

電話 055-275-8413