

入善町空き家等対策計画

令和4年3月

入 善 町

目次

第1章 計画の趣旨 1

- 1. 計画の背景と目的 1
- 2. 計画の位置づけ 2
- 3. 計画の対象地区 2
- 4. 計画の対象 2
- 5. 計画の期間 2

第2章 空き家等の現状と課題 3

- 1. 入善町における空き家等の状況 3
 - 1-1 空き家等の現状と課題 3
 - (1) 空き家等実態調査の概要
 - (2) 空き家等の件数と状態
 - ①空き家および空き地の数
 - ②空き家の状態
 - 1-2 窓口に寄せられる相談等の状況 6
- 2. 入善町における取り組むべき対策 7

第3章 空き家等対策の基本方針 8

- 1. 所有者等による管理の原則 8
- 2. 特定空き家・特定空き地の増加の抑制 8
- 3. 空き家・空き地の利活用の推進 8

第4章 空き家等対策の取組事項

1. 調査・把握	9
2. 適切な管理の促進	10
3. 相談体制の整備	11
4. 情報発信	12
5. 利活用の推進	13
6. 支援制度	14
7. 移住・定住促進への活用	15

第5章 特定空き家・特定空き地に対する措置

1. 実施方針	16
2. 特定空き家・特定空き地の認定	16
3. 特定空き家・特定空き地に対する措置	17

第6章 空き家等対策の実施体制

1. 空き家等対策協議会の設置	20
2. 庁内の推進体制の整備	20
3. 関係団体との連携	20

資料編

資料1. 空き家等対策の推進に関する特別措置法	22
資料2. 入善町空き家及び空き地対策の推進に関する条例	28
資料3. 「特定空き家等に対する措置」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）【別紙1～4】	33
資料4. 空き家の除却等に係るガイドライン	39
資料5. 入善町空き家等対策協議会	56
資料6. 空き家活用意向調査の状況	62
資料7. まちづくり懇談会における提言等	66

<本計画において使用する用語の説明>

■空き家

本計画における“空き家”は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家特措法」という）」における“空家等”と同義で使用することとし、以下のように定義します（空家特措法第2条第1項）。

空き家（＝空家特措法における空家等）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。

・「建築物」

⇒建築基準法第2号第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む。）、これに附属する門又は塀等

・「これに附属する工作物」

⇒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

・「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」

⇒建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないこと

「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」
（平成27年2月26日 総務省・国土交通省告示第1号）

■特定空き家

本計画における“特定空き家”は、空家特措法における“特定空家等”と同義で使用することとし、以下のように定義します（空家特措法第2条第2項）。

特定空き家とは、前述の“空き家”のうち、以下の状態のものをいう。

- ・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
- ・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
- ・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

■空き地

本計画における“空き地”は、以下のように定義します。

空き地とは、宅地（類する土地を含む）であって、現に建築物の敷地でない土地その他人が使用していない土地（農林業用地を除く）をいう。

■特定空き地

本計画における“特定空き地”は、以下のように定義します。

特定空き地とは、前述の“空き地”のうち、以下の状態のものをいう。

- ・そのまま放置すれば著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ・そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ・その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

■空き家等

本計画における“空き家等”は、前述の“空き家”および“空き地”を併せた表現として使用します。

■特定空き家等

本計画における“特定空き家等”は、前述の“特定空き家”および“特定空き地”を併せた表現として使用します。

第1章 計画の趣旨

1. 計画の背景と目的

近年、少子高齢化などに伴う人口減少が急速に進行する中、核家族化による家族形態の変化などによって、全国的に空き家が増加する傾向にあり、平成30年度に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」では、日本の空き家総数は約849万戸、総住宅数に占める空き家率が13.6%と過去最高を示したという結果が公表されています。

これらの空き家の中には、適切な管理がなされずに長期間放置されたことで、建物自体の倒壊の危険性はもとより、防犯や衛生、景観などの複合的な面にわたって、周辺住民の生活に深刻な影響を及ぼしているものもあります。

このような問題は、空き家に限らず、建物の跡地などに生じる空き地についても、同様に取りざたされている状況にあります。

また、空き家や空き地の増加は、住民の生活環境に悪影響を及ぼすだけでなく、人口流出に拍車をかけ、地域コミュニティの弱体化、引いては地域活力の低下を招く要因としても危惧されています。

このような状況の中、国は、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「空家特措法」という）」を完全施行して、市町村が講じることができる措置の拡大を図るなど、国を挙げた本格的な空き家対策に乗り出しました。

一方、入善町では、平成24年度より現行の「空き家バンク制度」とあわせて「空き家バンク活用促進事業補助金」を創設し、空き家や空き地の利活用と流動化を推進してきたほか、平成26年度から2か年で実施した「空き家等実態調査」や平成27年度で実施した「空き家活用意向調査」により空き家の実態把握に取り組んでいます。

入善町では、今後、空き家や空き地の一層の増加が懸念される状況を勘案し、町民の安全安心の確保や地域活力の向上に向けて、空き家や空き地がもたらす問題への対応に努めるとともに、それらを地域資源と捉えた利活用の推進や適正な維持管理の啓発など、多面的な取り組みを推し進めていく必要があると考えています。

「入善町空き家等対策計画（以下、「本計画」という）」は、以上のことを踏まえ、入善町における空き家および空き地対策の基本的事項を明確にするとともに、「入善町空き家及び空き地対策の推進に関する条例（以下「空き家条例」という）」に基づきながら、それぞれの対策を総合的かつ計画的に推進するために策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条第1項および空き家条例第5条に基づく計画と位置づけ、空き家等実態調査の結果やまちづくり懇談会での提言等も踏まえ、空き家と併せ空き地対策も含めた内容の計画として策定します。

なお、本計画は、町の最上位計画である「第7次入善町総合計画」をはじめとして、「入善町住まい・まちづくり計画」やその他関連計画との整合を図った内容として策定しています。

また、今後の取り組みにおいても同様に関連計画との整合性に配慮した施策展開に努めます。

3. 計画の対象地区

町で実施した空き家等実態調査を踏まえると、町内における空き家・空き地は、広く全域に分布していることから、本計画の対象とする地区は、入善町全域とします。

4. 計画の対象

計画の対象は、本計画で定義する「空き家」および「空き地」の範囲とします。

5. 計画の期間

計画の期間は、第7次入善町総合計画が令和12年度までの計画となっていることを考慮して、令和4年度から令和13年度までの10年間とします。

ただし、空家特措法の改正や社会情勢の変化、各種対策の実施など、必要に応じ、適宜見直しを行うこととします。

第2章 空き家等の現状と課題

1. 入善町における空き家等の状況

1-1 空き家等の現状と課題

(1) 空き家等実態調査の概要

平成26年度および平成27年度において、町内全域を対象に空き家等の分布・実態を把握する空き家等実態調査を各行政区の区長の協力を得て実施しました。空き家等実態調査の概要は、以下に示すとおりです。

- ・調査対象：「空き家」および「空き地」
 - 空き家…居住用の建築物で、常に人が住んでいない状態の家
 - 空き地…建物があつた土地で、現在、更地になっている土地
- ・調査方法：【一次調査】各行政区の区長の協力を得て、当該区域に存在する空き家・空き地を把握
【二次調査】整理した情報に対して空き家・空き地の現地調査を実施し、1件1件外観目視により状態を把握
- ・調査項目：屋根、外壁、建物の傾斜、基礎、落下物、生活環境、防犯
（「空き家の除去等に係るガイドライン（富山県土木部建築住宅課）」より）
- ・危険度判定：屋根、外壁、建物の傾斜、基礎をそれぞれ4段階で評価し、建物の倒壊の危険性を総合判定する
（「空き家の除去等に係るガイドライン（富山県土木部建築住宅課）」より）

総合判定	建物の状況
I	そのまま放置しても倒壊の危険性はない。
II	そのまま放置すると長期的間に腐朽が進み、倒壊につながる恐れがある。
III	そのまま放置すると腐朽が進み、比較的短期間のうちに倒壊する危険性がある。
IV	建物が倒壊する危険性が極めて高い。

（「空き家の除去等に係るガイドライン（富山県土木部建築住宅課）」より）

(2) 空き家等の件数と状態

① 空き家および空き地の数

- ・ 町内全域の空き家は、平成27年度は681件、令和3年度は776件となっています。空き家は5年間で新たに279件発生しましたが、184件解消したため、95件の増加となっています。
- ・ 町内全域の空き地は、平成27年度は349件、令和3年度448件となっています。空き地は5年間で新たに142件発生しましたが、43件解消されたため、99件の増加となっています。
- ・ このうち、空き家・空き地ともに約3割が『入善地区』に集中している状況にあります。

<空き家>

地区	H27調査		用途地域内 空き家件数	新たな 空き家数	解消した 空き家数	R3調査		用途地域内 空き家件数
	空き家数	割合				空き家数	割合	
入善地区	175	25.7%	159	97	53	219	28.2%	201
上原地区	83	12.2%	8	34	24	93	12.0%	22
青木地区	31	4.6%	0	9	2	38	4.9%	0
飯野地区	106	15.6%	0	52	35	123	15.9%	0
小摺戸地区	40	5.9%	0	9	9	40	5.2%	0
新屋地区	43	6.3%	0	18	12	49	6.3%	0
栢山地区	33	4.8%	3	18	12	39	5.0%	3
横山地区	59	8.7%	0	24	12	71	9.1%	0
舟見地区	64	9.4%	0	13	17	60	7.7%	0
野中地区	47	6.9%	0	5	8	44	5.7%	0
合計	681	100.0%	170	279	184	776	100.0%	226

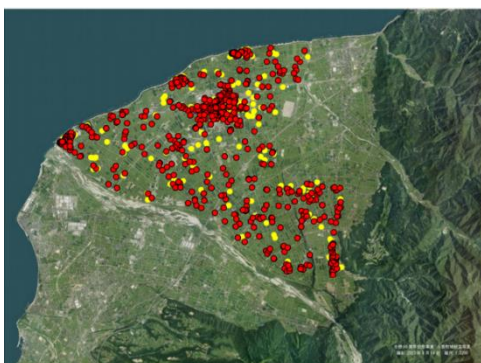
<空き地>

地区	H27調査		用途地域内 空き地件数	新たな 空き地数	解消した 空き地数	R3調査		用途地域内 空き地件数
	空き地数	割合				空き地数	割合	
入善地区	100	28.7%	97	37	22	115	25.7%	108
上原地区	34	9.7%	11	23	7	50	11.2%	9
青木地区	5	1.4%	0	6	1	10	2.2%	0
飯野地区	65	18.6%	0	30	6	99	19.9%	0
小摺戸地区	7	2.0%	0	7	1	13	2.9%	0
新屋地区	2	0.6%	0	7	1	8	1.8%	0
栢山地区	24	6.9%	4	7	3	28	6.3%	4
横山地区	74	21.2%	0	8	1	81	18.1%	0
舟見地区	22	6.3%	0	12	0	34	7.6%	0
野中地区	16	4.6%	0	5	1	20	4.5%	0
合計	349	100.0%	112	142	43	448	100.0%	121



課題

- ・ 町内全域を対象とした空き家・空き地対策が必要
- ・ 中心市街地に集中する空き家・空き地対策の検討が必要



②空き家の状態

- ・平成27年度の空き家等実態調査により把握した空き家については129件解消され、現在は552件となっています。
- ・現在把握している物件の中において、空き家等実態調査結果で、優良な空き家として利活用が期待できると判断された物件（総合判定Ⅰ・Ⅱ※）が全体の78%を占めていることを確認しました。
- ・また、倒壊の危険性が高い空き家（総合判定Ⅳ）19件の現状を把握しています。
- ・相談や今年度実施した「空き家コンテンツデータ」の取入れ等により、平成27年度の調査以降に新たに確認した224件の空き家については、今後実態調査を行い総合判定を実施します。

空き家の状態

総合判定	H27年度件数		解消件数	R3年度件数	
	件数	割合		件数	割合
Ⅰ	165	24.2%	24	141	25.5%
Ⅱ	353	51.8%	64	289	52.4%
Ⅲ	131	19.2%	28	103	18.7%
Ⅳ	32	4.7%	13	19	3.4%
計	681	100.0%	129	552	100.0%

※【空き家等実態調査における総合判定の凡例】

- Ⅰ：そのまま放置しても倒壊の危険性はない。
- Ⅱ：そのまま放置すると長期の間に腐朽が進み、倒壊につながる恐れがある。
- Ⅲ：そのまま放置すると腐朽が進み、比較的短期間のうちに倒壊する危険性がある。
- Ⅳ：建物が倒壊する危険性が極めて高い。

課題

- ・優良空き家の利活用の推進を図る施策が必要
- ・優良空き家の状態を維持するための施策が必要
- ・危険空き家に対する対策が必要

倒壊の危険性が高い空き家の事例（空き家等実態調査結果等より）



1-2 窓口寄せられる相談等の状況

平成27年度から令和3年度までの相談は、草・樹木の管理が不十分なことや建物の倒壊や飛散に関する相談の2つが並んで一番多くなっています。

その他は、ゴミや雪などの管理が不十分なことや工場の解体に関する相談などです。

相談の多くは、地域住民が所有者等と連絡が取れないため、困って、町に対応を求めているものです。

以下の相談を受け、町では現地確認と所有者等の調査を行い、所有者等に現状を説明し、改善を依頼しています。

	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3 (12月現在)	合計
草・樹木	1	5	5	8	7	10	13	49
飛散・倒壊	5	4	8	9	10	8	5	49
害虫・小動物	0	0	0	2	5	2	6	15
その他	0	1	2	1	3	4	0	11
合計	6	10	15	20	25	24	24	124

2. 入善町における取り組むべき対策

前述までの空き家等実態調査結果、意向調査結果、まちづくり懇談会からの提言等における現状および課題を踏まえ、今後、入善町が推進する空き家・空き地対策において取り組むべき対策を以下に整理しました。

現状・課題を踏まえた 「取り組むべき対策」について

1. 倒壊の危険性が高い空き家への対応
2. 周辺に悪影響を及ぼす空き家・空き地の
取り扱いの検討
3. 空き家・空き地の利活用を促進する方策の検討
4. 空き家バンク制度の推進に関する取り組み
5. 空き家・空き地の適正な管理を推進する取り組み
6. 中心市街地における空き家・空き地対策
7. 空き家・空き地対策を推進するための
相談体制の構築
8. 空き家対策に係る税制度に関する検討
9. その他 空き家・空き地対策の推進

第3章 空き家等対策の基本方針

1. 所有者等による管理の原則

空き家の管理は、空家特措法第3条および空き家条例第3条の規定のとおり、その所有者等が、自らの責任において適切に管理することが第一義となります。また、このような所有者等による管理の原則は、空き地についても同様であると考えます。

このため町では、所有者等による管理責任が第一義であることを前提とし、空き家・空き地の適切な管理について責任を明確化するとともに、具体的な管理方法に関する情報発信などの取り組みを推進します。

2. 特定空き家・特定空き地の増加の抑制

前述のように、空き家・空き地は、所有者等が自己の責任において管理することが原則となります。しかしながら、所有者等が不明なものや、所有者等の経済状況等により長期間適正に管理されない場合、空き家の老朽化の進行による“特定空き家化”や空き地の管理不全による“特定空き地化”によって、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、第三者およびその地域にまで影響を与えることとなります。

このため町では、特定空き家・特定空き地の増加を抑制するため、次世代への空き家の円滑な引継ぎの周知や、放置による問題の重要性とそれを防ぐ維持管理の徹底に関する意識啓発に努め、地域住民の安全・安心の確保に向けた取り組みを推進します。

3. 空き家・空き地の利活用の推進

空き家や空き地の存在は、そのまま使用がなされていない状態では、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすなど、その地域にとって大きな負担となる可能性があります。

しかしながら、町が実施した空き家等実態調査において、全空き家の76%が状態の優良な空き家であることや、宅地化された未使用の土地が空き地として存在していることを確認しています。これらを貴重な地域資源と捉えて、その活用を図れば、移住定住の促進や地域活性化などに繋げる施策を展開していくことが可能となります。

このため町では、特定空き家・特定空き地を抑制することに加え、地域活力の向上に繋げる観点からも、空き家・空き地の流通促進に向けた情報発信や支援に努めるとともに、利活用の活性化を促す取り組みを推進します。

第4章 空き家等対策の取組事項

1. 調査・把握

町の空き家等対策を効果的・効率的に推進するための基礎情報を保有するため、今後も継続的に空き家等実態調査などを実施し、空き家等の状況把握とその情報の管理に努めます。

なお、調査の実施にあたっては、入善町区長連絡協議会をはじめとした関係団体と連携しながら、空き家等の実態把握に取り組むこととします。

今後は、新たに実施した調査結果を現在保有している情報に反映させ、データベースの一層の充実を図るとともに、防災・防犯面等における情報の共有化に向けた取り組みを推進します。

所有者等が不明な空き家等については、周辺住民等への聞き取り調査をはじめ、住民基本台帳や戸籍情報、不動産登記簿情報の活用、空き家については固定資産税情報なども活用しながら、できる限り所有者等の特定にあたります。

【主な取組事項】

- ・ 空き家等実態調査（所在・状況確認、空き家の倒壊危険度判定等）の継続実施
- ・ 空き家活用意向調査の適宜実施
- ・ 空き家等データベースの更新・拡充
（相談等により新しく把握した空き家を随時データベースに追加し、GIS上のデータに反映）
- ・ 防災・防犯面等における情報の共有化の推進
- ・ 所有者等が不明な空き家等の特定方法の確立
- ・ その他空き家等対策を推進するために必要な調査・把握の実施

2. 適切な管理の促進

空き家等の適切な管理は、空家特措法第3条および空き家条例第3条で規定されているとおり、所有者等の責任において行われることが第一義であることから、空き家等の所有者等に対し、放置された空き家等が周辺に及ぼす影響等を周知して、適切な維持・管理を促します。

また、空き家等の維持・管理に関して相談できる体制を整備し、適切な管理に関する情報をはじめ、空家特措法や空き家条例に基づく措置や税制上の措置などの情報を発信するほか、空き家等の発生を未然に防止するための相談会を企画するなどして、所有者等の意識啓発に努めます。

所有者等が不明である場合や死亡している場合は、所有者等をできる限り特定し、適切な管理の指導・助言を行います。

【主な取組事項】

- ・所有者等に対する空き家等の適切な管理に関する意識喚起
(固定資産税の納税通知書に空き家バンクに関する文書を同封)
- ・空き家化の予防に関する意識喚起
(出前講座による空き家対策の普及啓発)
- ・庁内における空き家等の相談窓口の一元化と関係部署との連携強化
- ・空き家等に関する国・県・町の支援制度等に関する情報発信
- ・特定空き家に対する税制上の措置に係る情報発信
- ・関係団体と連携した空き家の管理・流通促進等に係る相談会の開催
- ・その他空き家等の適切な管理の促進に必要な取り組み

3. 相談体制の整備

空き家等の管理をはじめ、その利活用や周辺住民の苦情等、空き家等に関する相談内容は多岐に渡り、その内容によって所管する部署が異なることから、空き家等に関する相談窓口を「住まい・まちづくり課」に一元化し、庁内の関係部署との連携強化はもとより、外部の関係団体との連携体制の構築など、相談者への円滑な対応が図られるよう相談体制の整備に取り組みます。

また、空き家等の利活用にあたっては、移住定住促進事業との関わりも深いことから、住まい・まちづくり課内に設置されている移住定住の総合相談窓口「入善UIサポートセンター」と連携した取り組みを展開します。

【主な取組事項】

- ・ 庁内における空き家等の相談窓口の一元化と関係部署との連携強化【再掲】
- ・ 関係団体との連携強化
- ・ 入善UIサポートセンターとの連携
- ・ その他空き家等の相談体制の整備に必要な取り組み

4. 情報発信

空家特措法や空き家条例、本計画に関する情報をはじめ、空き家等の放置がもたらす諸問題の情報など、空き家等対策への意識の啓発を図るさまざまな情報発信に取り組むことで、空き家等に係る問題の未然防止・抑制につなげます。

また、空き家バンクの物件情報や助成制度の情報、入善UIサポートセンターを通じた情報などを積極的に発信し、空き家等の利活用の促進を図ります。

なお、情報発信にあたっては、所有者等はもとより、全町民に対して周知を図ることを目的として、より多くの人に情報が伝わるよう、広報誌などの紙媒体だけでなく、ホームページなどの電子媒体やダイレクトメールの活用など、複数手段による情報発信に努めます。

【主な取組事項】

- ・ 空家特措法、空き家条例、本計画の周知
- ・ 空き家等に関する国・県・町の支援制度等に関する情報発信【再掲】
- ・ 空き家化の予防に関する意識喚起【再掲】
- ・ 特定空き家に対する税制上の措置に係る情報発信【再掲】
- ・ 空き家バンクに関する情報発信
- ・ 空き家バンク活用促進事業補助金等の支援制度に係る情報発信
- ・ 入善UIサポートセンターを活用した情報発信
- ・ 複数手段による情報発信の検討
- ・ その他情報発信に必要な取り組み

5. 利活用の推進

町内の空き家等の発生を抑制するとともに、空き家等を町の地域資源と位置づけ、再利用が可能な空き家等を中心に、流通の促進をはじめ、移住定住や町の活性化につながる利活用の推進を図ります。

その手段としては、平成24年度の創設以来、着実に実績を積み重ねてきた空き家バンク制度を核とした取り組みが効果的であることから、空き家バンクの登録件数の増加に努めるほか、支援制度の利用促進や拡充、空き家を他の用途に転用して活用する取り組みなどの検討、推進を図ります。

【主な取組事項】

- ・ 空き家バンク制度の活用促進に向けた取り組み
- ・ 空き家バンク活用促進事業補助金等の支援制度に係る情報発信【再掲】
- ・ 空き家を他の用途に転用して活用する取り組みの検討
- ・ 空き家等の利活用を図る民間団体等への支援策の検討
- ・ 流通促進に向けた不動産関係団体等との協議推進
- ・ 関係団体との連携強化【再掲】
- ・ 入善UIサポートセンターを活用した情報発信【再掲】
- ・ その他利活用の推進に必要な取り組み

6. 支援制度

空き家等の利活用や老朽危険空き家の除却の推進を後押しする「空き家バンク活用促進事業補助金」制度について、一層の周知を図るための情報発信に努めるとともに、空き家等の流通や利活用、除却のさらなる推進を図るための支援の検討に取り組みます。

また、空き家を活用して新規創業する者に対し、内外装の改修や備品購入などの初期投資に要する経費に助成する空き家活用新規創業応援事業の活用推進を図ります。

このほか、国や県が実施する支援制度の活用を図るための情報発信に努めるほか、地域ぐるみで空き家対策に取り組む団体に対する助言などに取り組みます。

【主な取組事項】

- ・ 空き家バンク活用促進事業補助金による支援の継続
(平成31年4月より複式学級導入の小学校通学区域に対する里山加算を追加)
- ・ 空き家除却後の跡地に係る固定資産税負担に対する支援
- ・ 空き家活用新規創業応援事業による支援
- ・ 空き家バンク活用促進事業補助金等の支援制度に係る情報発信【再掲】
- ・ 関係団体との連携強化【再掲】
- ・ 空き家等に関する国・県・町の支援制度等に関する情報発信【再掲】
- ・ 空き家等対策に取り組む団体等への助言など
- ・ 空き家等に関する専門相談窓口の開設【再掲】
- ・ その他支援制度の推進等に必要な取り組み

7. 移住・定住促進への活用

人口減少問題の克服に向け、移住定住の促進を重点施策に掲げるなか、町では、優良な空き家等を貴重な地域資源と捉え、移住希望者の住居支援の一環として、空き家バンクを通じた活用を推進します。

また、移住希望者の就労支援として、空き店舗等を利用する「入善町まちなか新店舗等立地応援事業」の活用の提案等に取り組みます。

これらの情報については、入善UIサポートセンターを通し、首都圏等で開催する移住セミナーで発信するほか、移住定住専用ホームページをはじめ、オンラインを活用した相談の拡充やセミナーでのPR等、さまざまな情報伝達媒体を活用して全国に向けて発信します。

【主な取組事項】

- ・ 空き家バンク制度の活用
- ・ 空き家バンク活用促進事業補助金による支援の継続【再掲】
- ・ 入善町まちなか新店舗等立地応援事業による支援
- ・ 首都圏等で開催する移住セミナーを活用した情報発信
- ・ 空き家バンク活用促進事業補助金等の支援制度に係る情報発信【再掲】
- ・ 入善UIサポートセンターを活用した情報発信【再掲】
- ・ その他移住・定住促進への活用に必要な取り組み

第5章 特定空き家・特定空き地に対する措置

1. 実施方針

空家特措法第2条第2項および空き家条例第2条第1項で規定する「特定空き家」並びに同条例第2条第3項で規定する「特定空き地」（以下「特定空き家等」という）は、そのまま放置すれば防災、衛生、景観面等において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす状態と認められる空き家等のことを定義しています。

このような特定空き家等に対しては、迅速かつ適切な対応が必要であることから、空家特措法および空き家条例その他関連法令等に基づきながら、必要な措置を講ずることとします。

ただし、特定空き家等への立入調査をはじめ、認定、助言または指導、勧告、命令、代執行までの実施を可能とする措置については、所有者等に対して多面的な負担を強いることになるため、個別の事案に応じた適切な対応を図る中で、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。

2. 特定空き家・特定空き地の認定

特定空き家等の認定にあたっては、空家特措法および空き家条例の規定、さらに国が定める「『特定空き家等に対する措置』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）」（以下「ガイドライン」という）等に基づき、立入調査等によって特定空き家等に認定される可能性が見出される空き家等の状態の確認、検証などを行い、入善町空き家等対策協議会の意見を踏まえて、町長が認定します。

参考）特定空き家等と認定される空き家等の状態

（空家特措法第2条第2項および空き家条例第2条第1項、第3項で規定）

- ・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
- ・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
- ・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

※ガイドラインは、上記の状態を判断する際の参考として活用（資料編参照）

3. 特定空き家・特定空き地に対する措置

特定空き家等の措置については、空家特措法第14条および空き家条例第13条から16条で規定する助言または指導、勧告、命令、代執行の順で進めることを原則とし、所有者等による措置の状況を見定めながら、個別の事案に応じた対応を図ります。

措置を講じるにあたっては、事前に特定空き家等の所有者等に連絡をとり、その危険性等の状況を詳しく伝えるとともに、改善の方策や所有者等の主張を十分に把握するなどして、所有者等が自らの手で解決を図るための取り組みを推進します。

①助言・指導（空家特措法第14条第1項、空き家条例第13条）

町長は、認定した特定空き家または特定空き地の所有者等に対して、建築物の除却または修繕、立木竹の伐採、除草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よう助言または指導を行うことができます。

②勧告（空家特措法第14条第2項、空き家条例第14条）

町長は、「①助言・指導」を行ったにも関わらず、特定空き家または特定空き地の状態が改善されないと認めるときに、所有者等に対して相当の猶予期限を付け、除却、修繕、立木竹の伐採、除草その他周辺的生活環境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ます。

③命令（空家特措法第14条第3項、空き家条例第15条）

町長は、「②勧告」を受けた特定空き家または特定空き地の所有者等が、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において、特に必要があると認めるときは、所有者等に対して相当の猶予期限を付け、その勧告に係る措置をとるよう命令することができます。

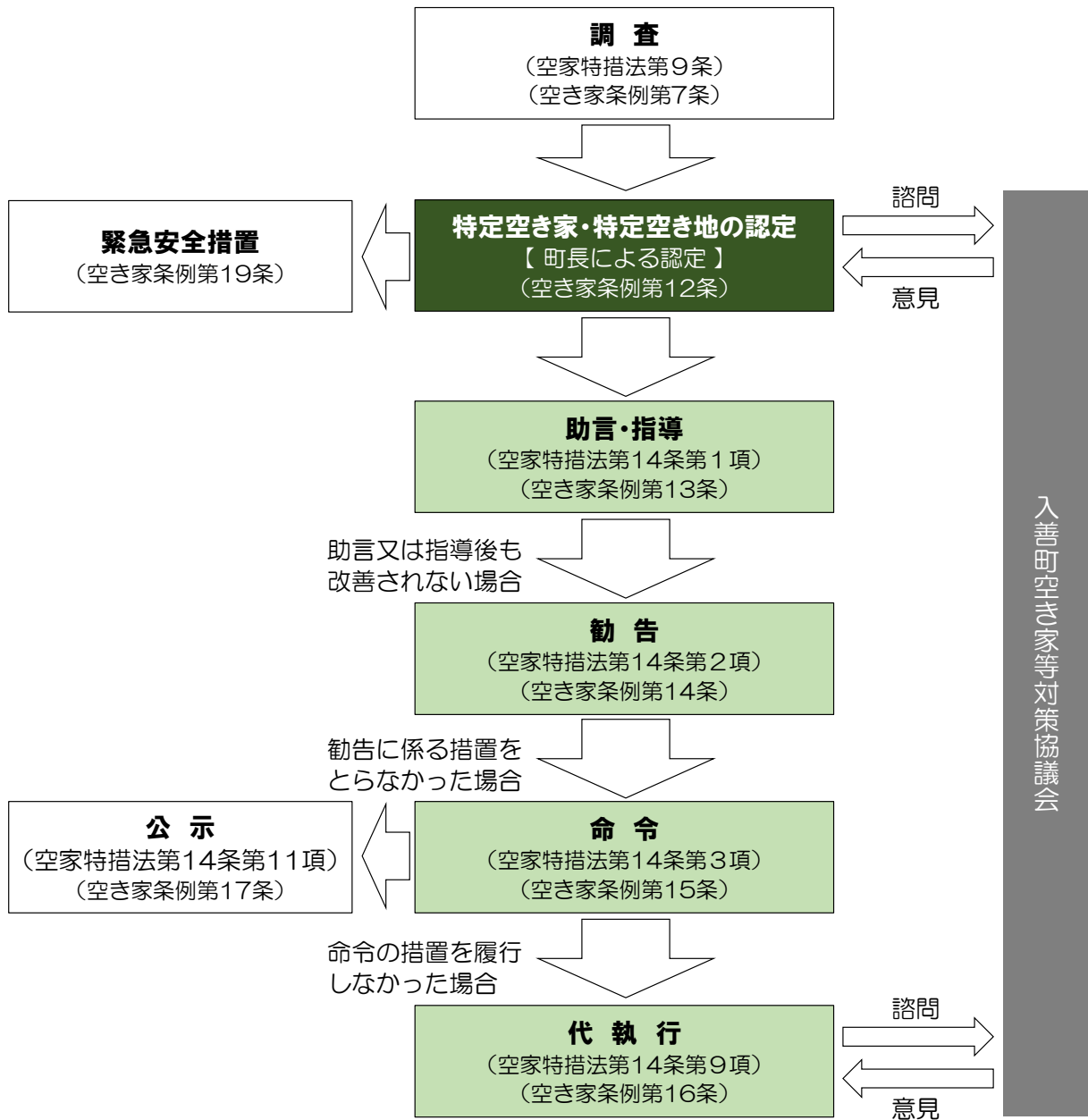
④公示（空家特措法第14条第11項、空き家条例第17条）

町長は、「③命令」を行った場合、標識の設置やその他規則で定める方法によって、命令した旨を公示します。

⑤代執行（空家特措法第14条第9項、空き家条例第16条）

町長は、「③命令」を受けた特定空き家または特定空き地の所有者等が、その措置を履行しないとき、履行しても十分ではないとき、履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従い、町または第三者に依頼して所有者等の代わりに措置を講じることができます。

【 措置に係る一連の流れ 】



※緊急安全措置（空き家条例第19条）

町長は、特定空き家または特定空き地の状態に起因して、人の生命、身体または財産に危害が及ぶと認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講じることができます。なお、この措置に要した費用は、所有者等の負担とします。

参考) 固定資産税および都市計画税の住宅用地特例

平成27年の税制改正により、特定空き家等の所有者に対し、市町村長が必要な措置を講ずるよう勧告した場合、当該敷地に係る固定資産税および都市計画税の住宅用地特例が解除されることとなりました。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200m ² までの部分	1 / 6	1 / 3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 (>200m ²)	1 / 3	2 / 3

第6章 空き家等対策の実施体制

空き家等対策を着実かつ円滑に推進するため、庁内における空き家等対策に関する推進体制を構築するとともに、空き家条例第6条に基づき設置する「入善町空き家等対策協議会」、その他関係団体と連携を図る体制の構築に取り組みます。

1. 空き家等対策協議会の設置

空き家等対策の推進にあたっては、さまざまな立場からの意見や専門的な知識に基づく助言を必要とする状況が想定されることから、住民代表をはじめ、法務、不動産、建築、環境、防犯等の有識者らで構成する「入善町空き家等対策協議会」を設置します。

この協議会では、本計画に関する事項や特定空き家等の認定に関する事項、特定空き家等の措置に関する事項等について協議することとしています。

2. 庁内の推進体制の整備

空き家等対策は、庁内の複数部署が関係することから、関係部署がお互いの情報の共有化を図り、連携して空き家等対策に取り組む体制づくりが必要となります。

そのため、空き家等の相談窓口を住まい・まちづくり課に一元化し、相談内容に応じて、環境、税、防災、防犯等、空き家等対策の関連部署が密接に連携して対応する体制を整備します。

3. 関係団体との連携

空き家等に関する問題は、周辺地域の住民のみならず、地域全体にかかる問題であるため、包括的に空き家等対策を進める上では、庁内組織の連携だけではなく、地域住民をはじめ、公的機関や専門機関、有識者らと連携した取り組みが必要となることから、必要に応じて関係団体と連携して、空き家等対策を推進します。

資料編

資料1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第127号)

資料2. 入善町空き家及び空き地対策の推進に関する条例

(平成29年入善町条例第2号)

資料3. 「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）【別紙1～4】

(令和3年6月国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ)

資料4. 空き家の除却等に係るガイドライン

(平成26年2月 富山県土木部建築住宅課)

資料5. 入善町空き家等対策協議会

資料6. 空き家活用意向調査の状況

資料7. まちづくり懇談会における提言等

資料1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律第127号)

(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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第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。

(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。

(基本指針)

第5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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項

- (3) 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6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。
 - (1) 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
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 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
 - (5) 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
 - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10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
 - (7) 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
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) 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7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2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8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5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。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10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11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13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。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13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14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で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5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3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3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3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6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3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23年法律第43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3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1項の助言若しくは指導又は第2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3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3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3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3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14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15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16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 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、20万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3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9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6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5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。

資料2. 入善町空き家及び空き地対策の推進に関する条例

(平成29年入善町条例第2号)

(目的)

第1条 この条例は、空き家及び空き地の適正な管理並びに活用の促進を図るため、所有者等及び町の責務を明らかにするとともに、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。）の施行に必要な事項を定めるほか、空き地対策に関して必要な事項を定めることにより、町民の生活環境の保全及び安全安心の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「空き家」又は「特定空き家」とは、それぞれ法第2条第1項又は第2項に規定する空家等又は特定空家等をいう。

2 この条例において「空き地」とは、宅地（類する土地を含む。）であって、現に建築物の敷地でない土地その他人が使用していない土地（農林業用地を除く。）をいう。

3 この条例において「特定空き地」とは、そのまま放置すれば立木竹の倒木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、著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切であると認められる空き地をいう。

(所有者等の責務)

第3条 空き家又は空き地の所有者又は管理者、相続人等（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、空き家又は空き地の適切な管理に努めなければならない。

(町の責務)

第4条 町は、特定空き家及び特定空き地の発生を未然に防止するよう努めるとともに、所有者等による適切な管理及び活用の促進がなされるよう必要な施策を総合的かつ計画的に実施するものとする。

(対策計画の策定)

第5条 町長は、空き家及び空き地に関する対策（以下「空き家等対策」という。）を総合的かつ計画的に実施するため、入善町空き家等対策計画（以下「対策計画」という。）を定めるものとする。

(協議会の設置)

第6条 町が行う空き家等対策の適切な推進に資するため、入善町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 対策計画に関して、町長に対して意見を述べること。
 - (2) 第12条第1項に規定する特定空き家又は特定空き地の認定について、町長に対して意見を述べること。
 - (3) 第16条に規定する代執行について、町長に対して意見を述べること。
 - (4) その他町長が必要と認めること。
- 3 協議会の委員は、副町長並びに町長が委嘱する地域住民の代表者、学識経験者及びその他町長が認める者で構成するものとし、定数は7人以内とする。
- 4 協議会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。
- 5 前4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、規則で定める。
(立入調査等)

第7条 町長は、空き家又は空き地の所有者等を把握するための調査その他空き家又は空き地に関し、この条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 町長は、第12条から第16条までの規定の施行に必要な場合は、当該職員又はその委任した者に、当該空き家又は空き地への立入調査を行わせることができる。
- 3 町長は、前項の規定により立入調査を行うときは、その5日前までに、当該空き家又は空き地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 町長は、第2項の規定により立入調査を行う場合、必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。
- 5 第2項の規定により空き家又は空き地を立入調査する者は、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。
- 6 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。

(所有者等に関する情報の利用等)

第8条 町長は、町が行う事務又は事業において保有する情報であって、空き家又は空き地の所有者等に関する情報について、法及びこの条例の施行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、内部で利用し、又は提供を求めることができる。

(データベースの整備等)

第9条 町長は、空き家及び空き地に関するデータベースの整備その他これらに関する正確な情報を把握するため、必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空き家及び空き地の適切な管理の促進)

第10条 町は、所有者等による空き家及び空き地の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、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。

(空き家及び空き家の跡地並びに空き地の活用等)

第11条 町は、空き家及び空き家の跡地並びに空き地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。

(特定空き家又は特定空き地の認定)

第12条 町長は、第7条の調査により空き家又は空き地が特定空き家又は特定空き地と認められるときは、特定空き家又は特定空き地として認定する。

2 前項に定める特定空き家又は特定空き地の認定に関し必要な事項は、規則で別に定める。

(助言又は指導)

第13条 町長は、前条第1項の規定により認定した特定空き家又は特定空き地の所有者等に対し、当該特定空き家又は特定空き地に関し、建築物の除却又は修繕、立木竹の伐採、除草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き家又は特定空き地については、建築物の除却を除く。以下次条において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第14条 町長は、前条の規定により助言又は指導を行った場合において、なお当該特定空き家又は特定空き地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、除草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。

2 町長は、前項の規定による勧告を行おうとするときは、あらかじめ当該勧告に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(命令等)

第15条 町長は、前条の規定により勧告を受けた特定空き家又は特定空き地の所有者等が正当な理由がなく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よう命ずることができる。

2 町長は、前項の措置を命じようとする場合は、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、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。

- 3 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5日以内に、町長に対し、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。
- 4 町長は、前項の規定により意見の聴取の請求があった場合は、第1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。
- 5 町長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合は、第1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3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。
- 6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際し、証人を出席させ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 7 第4項に規定する意見の聴取の方法については、前3項に定めるもののほか、入善町行政手続条例（平成7年入善町条例第22号。以下「手続条例」という。）に定める聴聞の手続の例による。

（代執行等）

第16条 町長は、前条第1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23年法律第43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。

- 2 前条第1項の規定により必要な措置を命じた場合において、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13条の助言若しくは指導又は第14条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前条第1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、町長は、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。その場合においては、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、町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。

（公示等）

第17条 町長は、第15条第1項の規定による命令をした場合は、標識の設置その他規則で定める方法により、その旨を公示するものとする。

- 2 前項の標識は、第15条第1項に規定する命令に係る特定空き家又は特定空き地に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家又は特定空き地の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

（適用除外）

第18条 第15条第1項に規定する命令については、手続条例第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（緊急安全措置）

第19条 町長は、特定空き家又は特定空き地の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶと認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講ずるときは、当該特定空き家又は特定空き地の所在地及び当該措置の内容を当該特定空き家又は特定空き地の所有者等に通知し、又は所有者等を確認することができない場合にあっては公告しなければならない。

3 第1項の措置に要した費用は、当該特定空き家又は特定空き地の所有者等の負担とする。

（関係機関との連携）

第20条 町長は、前条の措置を講ずるにあたり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対し、必要な協力を要請するものとする。

（委任）

第21条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

（過料）

第22条 次の各号のいずれかに該当する者は、5万円以下の過料に処する。

(1) 第15条第1項の規定による命令に違反した者（法第16条第1項に定める過料に処された者を除く。）

(2) 第7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（法第16条第2項に定める過料に処された者を除く。）

附 則

（施行期日等）

1 この条例は、平成29年4月1日から施行する。ただし、第7条第2項から第6項まで、第12条から第20条まで及び第22条の規定は、平成29年7月1日から施行する。

資料3. 「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)【別紙1~4】

(令和3年6月国土交通省住宅局・総務省地域力創造グループ)

〔別紙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」であるか否かの判断に際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」であることを判断する際は、以下の1. (1) 若しくは(2) 又は2. に掲げる状態(将来そのような状態になることが予見される場合を含む。)に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

以下のイ又はロに掲げる事項に該当するか否かにより判断する。イ又はロに列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

イ 建築物の著しい傾斜

部材の破損や不同沈下等の状況により建築物に著しい傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。

調査項目	・基礎に不同沈下がある。
の例	・柱が傾斜している。

【参考となる考え方】

(a)「建築物の傾斜が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、下げ振り等を用いて建築物を調査できる状況にある場合は、1/20 超の傾斜が認められる状態が該当すると考えられる(平屋以外の建築物で、2階以上の階のみが傾斜している場合も、同様の数値で取り扱うことも考えられる。)

(b)「将来(a)の状態になることが予見される状態」とは、例えば、1/20 を超えないが基礎の不同沈下や部材の損傷等により建築物に傾斜が認められる状態が該当すると考えられる。

※「被災建築物応急危険度判定マニュアル」財団法人日本建築防災協会/全国被災建築物応急危険度判定協議会

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

(イ) 基礎及び土台

基礎に大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって土台に大きな断面欠損が発生しているか否か、基礎と土台に大きなずれが発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目	・基礎が破損又は変形している。
の例	・土台が腐朽又は破損している。
	・基礎と土台にずれが発生している。

【参考となる考え方】

(a)「基礎及び土台の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・基礎のひび割れが著しく、土台に大きなずれが生じ、上部構造を支える役目を果たさなくなっている箇所が複数生じている

※「震災建築物の被災度区分判定基準および復旧技術指針」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

- ・土台において木材に著しい腐食、損傷若しくは蟻害があること又は緊結金物に著しい腐食がある

※「特殊建築物等定期調査業務基準」（監修 国土交通省住宅局建築指導課／財団法人日本建築防災協会）

(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。

- ・基礎のひび割れや土台のずれにより上部構造を支える役目を果たさなくなるおそれのある箇所が生じている

- ・土台において木材に腐朽、損傷若しくは蟻害がある又は緊結金物に腐食がある

(0) 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等

構造耐力上主要な部分である柱、はり、筋かいに大きな亀裂、多数のひび割れ、変形又は破損が発生しているか否か、腐食又は蟻害によって構造耐力上主要な柱等に大きな断面欠損が発生しているか否か、柱とはりの接合状況などを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。
- ・柱とはりにずれが発生している。

【参考となる考え方】

(a)「柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、複数の筋かいに大きな亀裂や、複数の柱・はりにずれが発生しており、地震時に建築物に加わる水平力に対して安全性が懸念される状態が該当すると考えられる。

(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、複数の筋かいに亀裂や複数の柱・はりにずれが発生している状態が該当すると考えられる。

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

(1) 屋根ふき材、ひさし又は軒

全部又は一部において不陸、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、緊結金具に著しい腐食があるか否かなどを基に総合的に判断する。

調査項目の例

- ・屋根が変形している。
- ・屋根ふき材が剥落している。
- ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。
- ・軒がたれ下がっている。
- ・雨樋がたれ下がっている。

【参考となる考え方】

(a)「屋根ふき材、ひさし又は軒の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、屋根ふき材が脱落しそうな状態や軒に不陸、剥離が生じている状態が該当すると考えられる。

<p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋根ふき材や軒がただちに脱落・剥離等するおそれはないものの、これらの部位が損傷・変形している状態が該当すると考えられる。</p>	
<p>(D) 外壁</p>	
<p>全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生しているか否かなどを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目 の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「外壁の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、上部の外壁が脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、上部の外壁がただちに脱落するおそれはないものの、上部の外壁材に浮きがある又は外壁に複数の亀裂がある状態が該当すると考えられる。</p>	
<p>(H) 看板、給湯設備、屋上水槽等</p>	
<p>転倒が発生しているか否か、剥離、破損又は脱落が発生しているか否か、支持部分の接合状況などを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目 の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「看板、給湯設備、屋上水槽等の脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分に部分的な腐食やボルト等のゆるみが生じている状態が該当すると考えられる。</p>	
<p>(C) 屋外階段又はバルコニー</p>	
<p>全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。</p>	
<p>調査項目 の例</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a)「屋外階段又はバルコニーの脱落等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、屋外階段、バルコニーが傾斜していることを確認できる状態や、手すりや格子など広範囲に腐食、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、屋外階段、バルコニーに著しい傾斜はみられないが、手すりや格子などの一部に腐食、破損等がみられる状態が該当すると考えられる。</p>	

(木) 門又は塀	
全部又は一部においてひび割れや破損が発生しているか否か、傾斜が見られるかなどを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>(a) 「門又は塀の損傷等が原因で著しく保安上危険となっている状態」とは、例えば、目視でも、門、塀が傾斜していることを確認できる状態や、広範囲に腐朽、破損等がみられ脱落しそうな状態が該当すると考えられる。</p> <p>(b) 「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、門、塀に著しい傾斜はみられないが、一部に腐朽、破損等がみられる状態が考えられる。</p>	

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

擁壁の地盤条件、構造諸元及び障害状況並びに老朽化による変状の程度などを基に総合的に判断する。	
調査項目 の例	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
<p>【参考となる考え方】</p> <p>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）と変状点の組み合わせ（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、老朽化に対する危険度を総合的に評価する。</p> <p>※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）</p>	

〔別紙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」であるか否かの判断に際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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(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。

状態 の例	<p>(a) 「建築物又は設備等の破損等が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
----------	---

	<p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性は低いが使用が目視により確認できる • 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、浄化槽等の破損等により汚物の流出、悪臭の発生のおそれがある • 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、排水管等の破損等による悪臭の発生のおそれがある
--	---

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

状態 の例	<p>(a)「ごみ等の放置、不法投棄が原因で著しく衛生上有害となっている状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> • ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている • 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、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
	<p>(b)「将来 (a) の状態になることが予見される状態」とは、例えば、以下に掲げる状態が該当すると考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による悪臭の発生のおそれがある • 地域住民の日常生活に支障を及ぼす状態にはなっていないが、ごみ等の放置、不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の発生のおそれがある

〔別紙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」であるか否かの判断に際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」であることを判断する際は、以下の(1)又は(2)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている。

状態 の例	<ul style="list-style-type: none"> • 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、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となっている。
	<ul style="list-style-type: none"> • 景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。
	<ul style="list-style-type: none"> • 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となっている。

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

状態 の例	• 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。
	• 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
	• 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。
	• 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。
	• 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

〔別紙4〕 「その他周囲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」であるか否かの判断に際して参考となる基準

「その他周囲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」であることを判断する際は、以下の(1)、(2)又は(3)に掲げる状態に該当するか否かにより判断する。以下に列挙したものは例示であることから、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断していく必要がある。

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

状態 の例	• 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。
	• 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

状態 の例	• 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	• 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	• 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	• 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	• 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。
	• シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。

(3) 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にある。

状態 の例	• 門扉が施錠されていない、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。
	• 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。
	• 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

資料4. 空き家の除却等に係るガイドライン

(平成26年2月 富山県土木部建築住宅課)

空き家の除却等に係るガイドライン

第1 ガイドラインの趣旨

空き家は、長期間放置され、老朽化等が進むと、建物自体が倒壊し、又はその一部が飛散するなど、周辺の建物や住民などに著しい危険を及ぼす又はその恐れがある場合については、緊急にその危険性を取り除く必要がある。

このため、今後、市町村が空き家管理条例等を制定し、老朽危険な空き家について、所有者等に除却等を促すほか、自らこれを行う辞令が増えることも予想されるが、私有財産である空き家について実際に対応を進めるには、所有者等の権利を不当に侵害しないよう、慎重かつ公平を期す必要がある。

このガイドラインでは、市町村が空き家の危険度等を判断するに際して、その取扱いに著しい差異が生じないように、空き家の損傷に係るチェックポイントやその判断の考え方についての基準を示すものである。

なお、ガイドラインの作成にあたっては、国土交通省「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」、(財)日本建築防災協会「被災建築物応急危険度判定マニュアル」等を参考にしているが、このガイドラインは目安であって、これ以外の判定基準を設けることを妨げるものではないこと、また、実際の判定にあたっては、個々の空き家の状態や立地環境等により、総合的に判断することが重要である点に留意が必要である。

第2 ガイドラインの内容

1 対象となる空き家容

総務省の住宅・土地統計調査では、戸建て住宅のほか、アパートなど完全に区画された建物の一部で一つの世帯が独立して生活を営める(専用の居室、台所、トイレ、出入口を有する)ものが「住宅」とされ、そのうち、普段人が居住していない住宅の区分の一つとして「空き家」が定義されている。

居住世帯のない住宅の区分		具体的な内容	
一時現在者のみの住宅		昼間だけや複数人が交代で寝泊りするなどで使用される住宅	
空き家	二次的住宅	別荘	週末や休暇時に、避暑・保養などで使用される住宅
		その他	残業で遅くなったときなど、臨時に寝泊りする人がいる住宅
	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅	
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅	
	その他の住宅	転勤・入院等のため居住世帯が長期にわたって不在のもの、建て替え等のため取壊し予定のものなど、上記以外の方が住んで	

		いない住宅（空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）
建築中の住宅		棟上等は終わっているが、戸締まりまではできないもの

しかしながら、老朽化等が進み、倒壊等により周辺に危険を及ぼす可能性があるという点では、戸建て住宅と集合住宅、又は、住宅と事務所・倉庫など、建築物の種類や用途による違いはないことから、このガイドラインにおける「空き家」は、住宅等の建築物及び当該敷地内に存するその他の工作物全般を対象とする。

2 調査・判定・指導の手順等

- (1) 近隣住民等から通報があるなど、周辺地域に著しい不安を与えており、調査の必要があると認められる空き家の現状を確認するとともに、その後の対応の必要性などを判断するため、調査員による現地調査を行ったうえで、危険性の判定及び所有者等への指導の必要性について判断すること。
- (2) 調査員は、応急危険度調査判定基準に関する技術講習を受け、応急危険度判定士として登録された者など一定の専門知識を有する建築技術者が行うことが望ましい。
- (3) 空き家の立地場所、周辺環境が判断等に影響する場合もあることから、基本的には、現地において判定・判断を行うこととする。
- (4) 現地調査は、調査員が行い、かつ、判定等に偏りがないうよう、2名以上の体制で実施することが望ましい。

3 損傷度等の現況調査

《基本的事項》

- (1) 調査員は、原則、「空き家の現況登録票」に記載された損傷度の現況調査項目の全てを確認すること。
- (2) 原則として、建物の内部には立ち入らず、外観から目視により調査を行うこと。
- (3) 調査で確認した事項、箇所等については、極力、写真撮影による記録の保存に努めること。
- (4) あらかじめ住宅地図、航空写真等、参考となる資料を準備するとともに、必要に応じて、所有者又は管理者等(以下「所有者等」という。)や地元自治会等への通知又は立会い要請を行うこと。
- (5) 調査項目は、最も重要な建物の倒壊危険性の判定等に用いるため、「損傷度に関する項目」として、建築物の屋根や壁、基礎などの構造上重要な部分の状況を確認すること。

《具体的事項》

構造上重要な部分を調査し、その損傷度について、次の基準を参考に、ランク4(損傷等の程度が著しいもの)からランク1(目立った損傷等がないもの)までのランク付けを行う。

◎損傷度に関する調査基準

①屋根(小屋組)

○ランク4(著しく損傷又は崩壊) <写真①-1>

- ・軒の裏板や垂木等が著しく腐朽して軒先が垂れ下がっていたり、屋根を支える構造部材が著しく腐朽して屋根が大きく崩れたりするような状態であり、修理をして建物を再利用することが極めて困難と考えられるもの

○ランク3(大きく損傷) <写真①-2><写真①-3>

- ・屋根及び下地に穴があいて貫通し、雨水の侵入により内部の腐朽が進行しているもの、屋根を支えている垂木や母屋などの部材が腐朽し、屋根が波打っているものなど、建物を再利用するには、大規模な修理が必要と考えられるもの

○ランク2(一部損傷) <写真①-4>

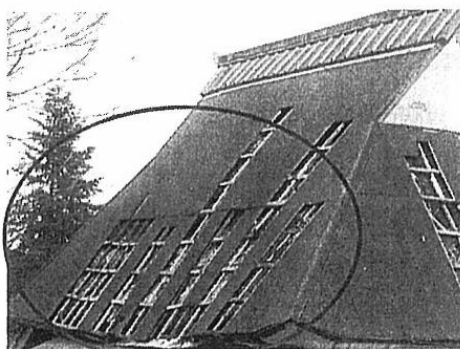
- ・瓦の一部に剥離やずれ、破損等がみられたり、トタンの一部が剥がれているが、下地に穴はあいておらず、小修理で建物の再利用が可能なもの

○ランク1(問題なし)

- ・目立った損傷等がみられない



写真①-1
(ランク4)



写真①-2
(ランク3)



写真①-3
(ランク3)



写真①-4
(ランク2)

②外壁

○ランク4(著しく損傷又は崩壊) <写真②-1>

- ・壁に穴があいて貫通し、壁を支える柱や梁が腐っていたり、ポロポロと崩れそうなもの、壁を支える構造部材の腐朽により壁が崩れてきているものなど、修理をして建物を再利用することが極めて困難と考えられるもの

○ランク3(大きく損傷) <写真②-2>

- ・壁を支える柱や梁は腐朽していないが、壁に穴があいて貫通したり、窓が割れたり外れたりしており、建物を再利用するには、大規模な修理が必要と考えられるもの

○ランク2(一部損傷) <写真②-3><写真②-4>

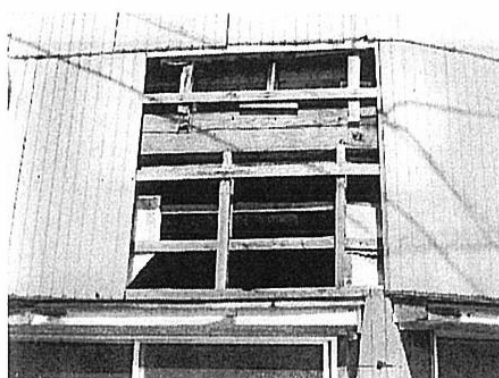
- ・大きなひび割れ(2mm以上)があるもの、仕上げが剥がれているが下地に損傷はないものなど、小修繕で建物の再利用が可能なもの

○ランク1(問題なし)

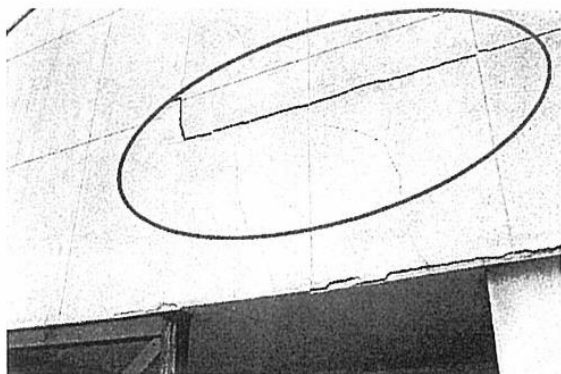
- ・目立った損傷等がみられない



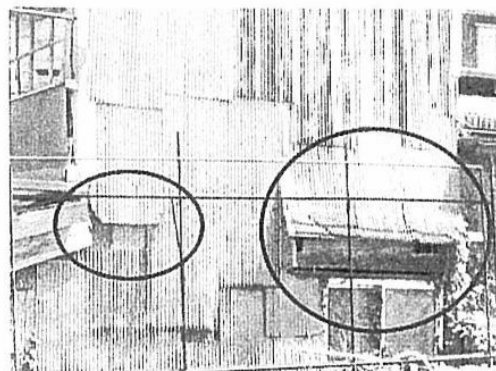
写真②-1
(ランク4)



写真②-2
(ランク3)



写真②-3
(ランク2)



写真②-4
(ランク2)

③建物の傾斜

○ランク4(著しく傾斜) <写真③-1><写真③-2>

- ・建物に1/20以上の傾きがあるものであり、建物の状態から柱や梁などの構造部材の腐朽が著しく進行していると推定され、修理して建物を再利用することが極めて困難と考えられるもの

○ランク3(傾斜)

- ・建物の傾きはあるが、1/20程度未満であり、建物の状態から、柱や梁などの構造部材は腐朽していないと推定され、大規模な修理を行えば、建物を再利用することが可能と考えられるもの

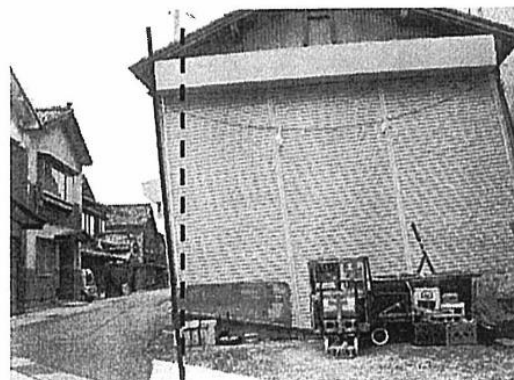
○ランク1(問題なし)

- ・傾きはみられない

*ランク3未満のわずかな傾きについては、ランク1と厳密に区分することは困難なため、ランク2は設定していない



写真③-1 (傾き 3.8/20) [出典※1]
(ランク 4)



写真③-2 (傾き 1.8/20)
(ランク 4)

④基礎

○ランク3(大きく損傷) <写真④-1><写真④-2>

- ・柱や土台が腐ってぼろぼろになっているもの、柱と土台や基礎がずれているものなど、建物を再利用するには、大規模な修理が必要と考えられるもの

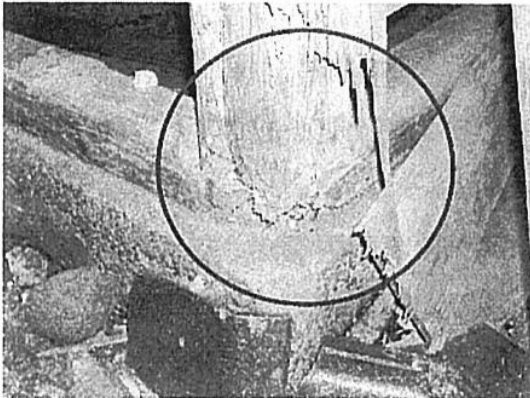
○ランク2(一部損傷) <写真④-3>

- ・大きなひび割れ(2mm以上)があるが、小修繕で再利用が可能であるもの

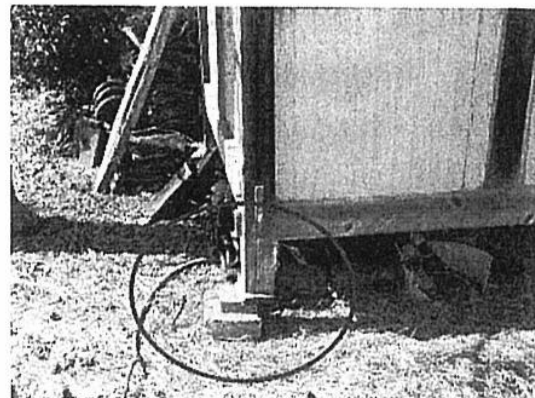
○ランク1(問題なし)

- ・目立った損傷等がみられない

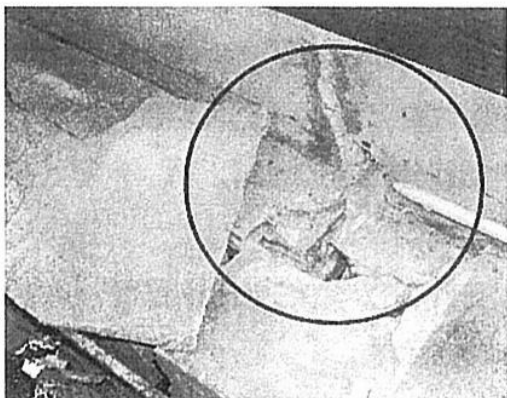
*基礎の損傷でランク3を超えるような状態のものであれば、既に建物が倒壊していると考えられるため、ランク4は設定していない



写真④-1
(ランク3)



写真④-2
(ランク3)



写真④-3
(ランク2)

4 判定及び所有者等への指導

《基本的事項》

- ① 前記3の損傷度等の現況調査結果をもとに、次の事項により、倒壊等を防止するために必要な措置について、所有者等に対する指導の必要性を判断すること。
- ② なお、所有者等が現地調査に立ち会う場合、調査員との意見の相違により、感情的なトラブルの原因となることも考えられることから、その場での指導は行わず、後日、改めて連絡するなどの対応をとることが望ましい。

《具体的事項》

現況登録票「1-(3)-ア 倒壊に関する調査」において、「屋根」、「外壁」、「建物の傾斜」及び「基礎」の調査項目について、

- ① 一項目でも「ランク4(屋根等に著しい損傷がある、崩壊している、または、建物が著しく傾斜している)」がある場合は、「建物が倒壊する危険性が極めて高い」と判定し、速やかに、空き家管理に関する条例等(以下「条例等」という。)に基づき、所有者等に「除却に向けた早急な対応」を指導する。
なお、所有者等が指導に対する対応をしない場合にあっては、条例等の規定に基づき所要の手続きをとることとなる。
- ② 前記①の場合を除き、一項目でも「ランク3(屋根等が大きく破損している、または、建物に傾斜がある)」がある場合は、「損傷の部位や原因、現状などからみて、そのまま放置すると腐朽が急速に進行し、数年程度のうちに倒壊する危険性がある」と判定し、速やかに、条例等に基づき、所有者等に「倒壊に至らないよう、早めの改善」を指導する。
- ③ 前記①②の場合を除き、一項目でも「ランク2(屋根等に部分的な損傷がある)」がある場合は、「損傷の部位や原因、現状などからみて、放置されても腐朽の進行は比較的緩やかであるが、そのままの状態が続けば、いずれは倒壊につながる恐れがある」と判定し、所有者等に「腐朽や破損が進行しないよう、必要な修繕」を指導する。
- ④ 前記①～③以外の建物(外壁や屋根等に目立った腐朽や損傷はないものは、「そのまま放置しても倒壊の危険はない」と判定する。
- ⑤ なお、①～③に該当する場合でも、当該空き家の周辺に民家等がない場合や前面道路との距離が十分にあるなど、周囲の状況によって倒壊しても周囲への影響が小さい場合と考えられる場合には、必ずしも所有者等に指導する必要はないと考えられる。

第3 その他

空き家の現地調査に当たっては、空き家の周辺環境への与える影響に鑑み、「損傷度に関する調査」にあわせて、「落下物等に関する調査」及び「生活環境等に関する調査」を実施することが望ましい。

《基本的事項》

- (1) 当該「空き家」の状態により、必要に応じて、屋根材や外壁材などの建築物等の一部又は設備機器等の付属物等が落下したり飛散したりする危険性がないかを確認する「落下物等に関する調査」を行うこと。
- (2) さらに、近隣住民の意向などがある場合には、可能な範囲で、「生活環境等に関する調査」として、庭木・雑草の繁茂、ゴミの放置など、敷地内の環境衛生状況の確認や敷地や建物への侵入が容易かどうかなど、防犯・防火上の問題の有無の確認を行うことが望ましい。

《具体的事項》

(1) 落下物等に関する調査

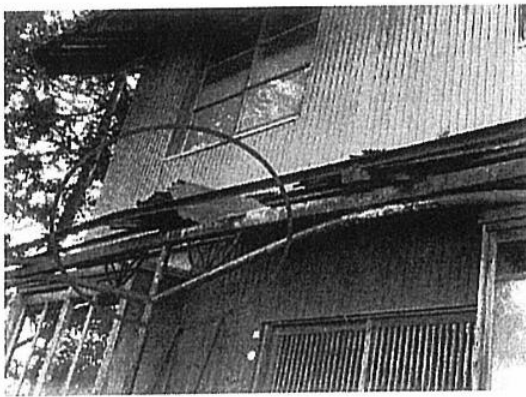
屋根材や外壁材、設備機器等が落下したり飛散したりする危険性又は塀が倒壊する危険性等について、次の基準を参考に調査を行う。

◎調査基準

①屋根

以下のような場合は、屋根材が落下したり、飛散したりするおそれがあると考えられる。

- ・トタンが外れている <写真①-1>
- ・瓦が落ちている箇所があり、その周辺の瓦も落下しそうである
<写真①-2>
- ・瓦の一部が大きくずれており、落下しそうである
- ・瓦にずれがある <写真①-3>



写真①-1



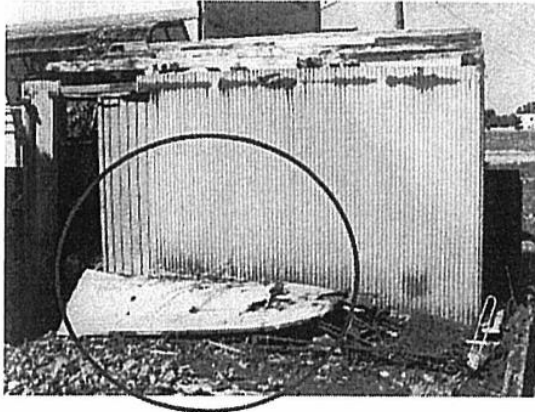
写真①-2

*屋根の種類には、瓦葺き、トタン葺き、ストレート(繊維混入セメントを板状に加工したもの)葺きなどがある。

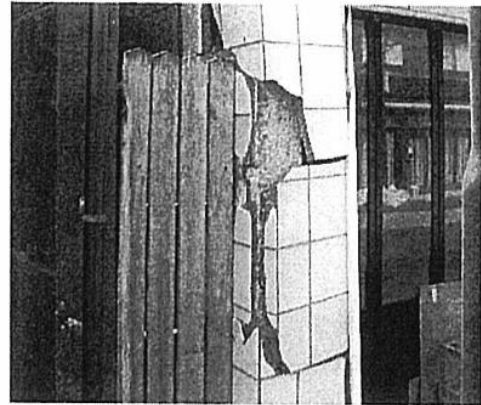
②外壁

以下のような場合は、外壁材が落下したり、飛散したりするおそれがあると考えられる。

- 外壁トタンが外れている <写真②-1>
- すでに落下している部分があり、周辺にひび割れが見られる <写真②-2>



写真②-1



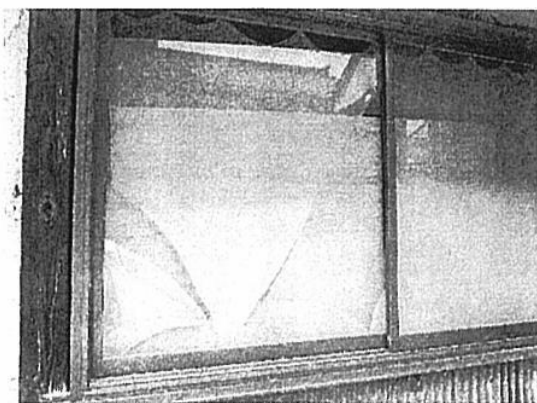
写真②-2 [出典※1]

*外壁の種類には、サイディング材(セメント、金属、樹脂等)、トタン、木板など板状のものを張ったものと、モルタルやしっくいなどを塗ったものがある。

③窓枠・窓ガラス

以下のような場合は、窓枠やガラスが落下したり、飛散したりするおそれがあると考えられる。

- 割れたガラスがそのまま残っている <写真③-1>
- 窓の一部が外れている <写真③-2>



写真③-1

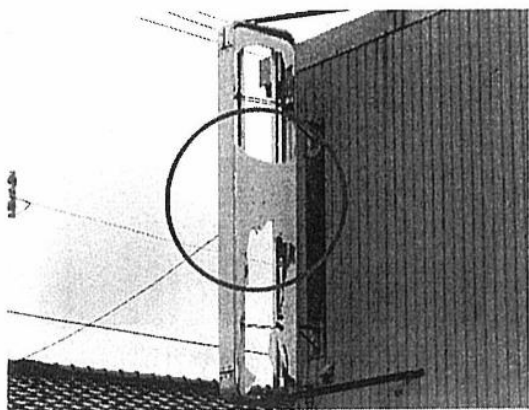


写真③-2 [出典※1]

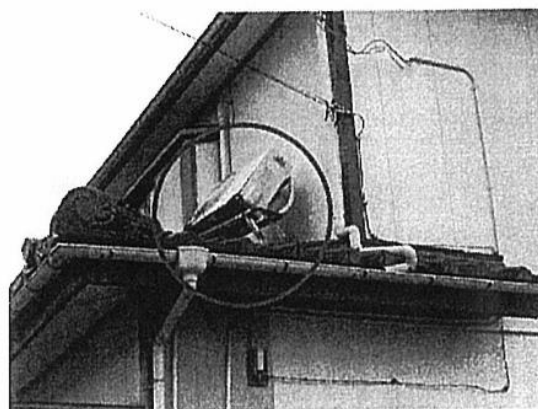
④ 看板・室外機等

以下のような場合は、設備機器や看板など、建物の付属物が落下したり、飛散したりするおそれがあると考えられる。

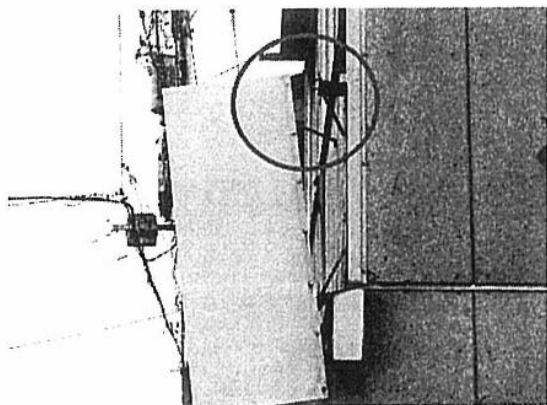
- 看板や照明のカバーなどが割れて落ちそうになっている <写真④-1>
- エアコン室外機が脱落している <写真④-2>
- 看板と壁をつなぐ金具が外れている <写真④-3>



写真④-1



写真④-2

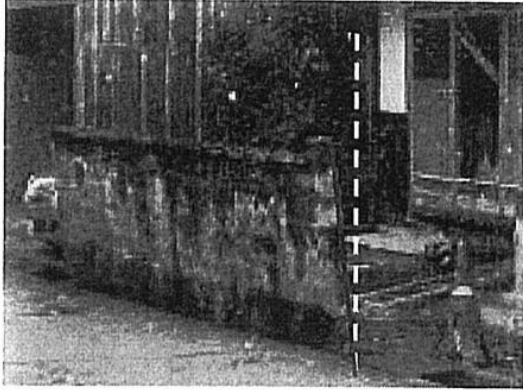


写真④-3
(ランク3)

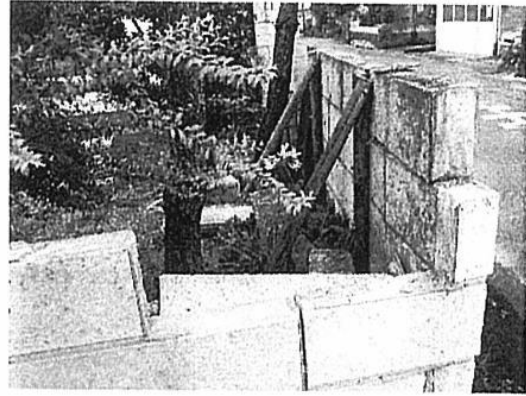
⑤ 塀・門扉

以下のような場合は、塀等が倒壊するおそれがあると考えられる。

- 1/20以上の傾きがある <写真⑤-1>
- 崩れて落ちている部分がある <写真⑤-2>



写真⑤-1 (1/20)



写真⑤-2

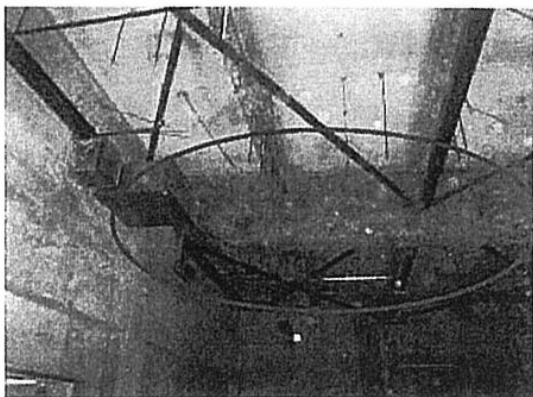
*塀の種類には、コンクリートブロック塀、石塀(大谷石、御影石など)、金属フェンス塀などがある。

⑥ 石綿

以下のような場合は、石綿が飛散する可能性があると考えられる。

- 天井や柱など目に見える部分に、石綿や岩綿のようなものが吹き付けられている。 <写真⑥-1>

(この場合、石綿であるかどうかを分析等により判断する必要がある)



写真⑥-1

(2) 生活環境や防犯面に関する調査

庭木・雑草の繁茂、ゴミの放置など敷地内の環境衛生状況や敷地や建物への侵入が容易かなどについて、調査を行う。

◎生活環境や防犯面に関する基準

① 庭木・雑草

以下のような場合は、庭木や雑草による問題があると考えられる。

- ・草木が生い茂り、伸び放題となっている場合 <写真①-1>



写真①-1
(ランク2)

② ゴミ・廃材等

以下のような場合は、ゴミや廃材による問題があると考えられる。

- ・ゴミや廃材が敷地内に放置されている <写真②-1>



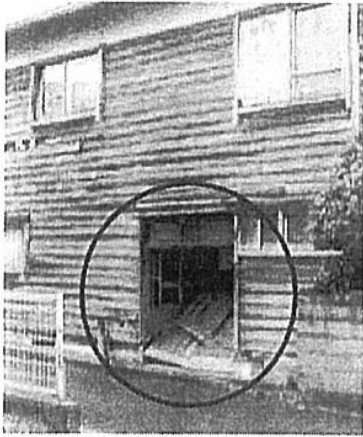
写真②-1
(ランク2)

③ 窓・建具等開口部

以下のような場合は、防犯・防火上の問題があると考えられる。

- ・玄関ドアや1階の窓が壊れており、容易に内部に入ることができる。

<写真③-1>



写真③-1
(ランク2)

(3) 指導

ア 落下物等に関する指導

現況登録票「1-(3)-イ 落下物等に関する調査」において、「屋根」、「外壁」、「窓枠・窓ガラス」、「看板・室外機等」、「塀・門扉」及び「石綿」の調査項目で、落下や飛散、倒壊等のおそれがある場合で、市街地にあるなど、周囲の状況等から落下物等によって近隣住民や通行人等に被害が及ぶ可能性があると考えられるは、速やかに、条例等に基づき、所有者等に「改善に向けた早急な対応を指導」する。

イ 生活環境や防犯面に関する指導

現況登録票「1-(3)-ウ 生活環境や防犯面に関する調査」において、衛生面や防犯面で問題がある場合で、市街地にあるなど、周囲の状況から周辺住民等に迷惑が及ぶと考えられる場合は、所有者等に「早めに改善措置がとられるよう指導」する。

※1 出典：災害写真データベース

http://www.saigaichousa-db-isad.jp/drsdb_photo/photoSearch.do

空き家の現況登録票

整理番号	
調査日時	平成 年 月 日 () 時～
調査員氏名	
所在地	
所有者・管理者	所有者 () 管理者 ()

1 損傷度等の現況調査

(1) 空き家の概要

調査項目	選択肢	備考
① 住宅の種類	1. 戸建て住宅（専用住宅） 2. 戸建て住宅（店舗等併用住宅） 3. その他 ()	
② 構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート 4. その他	
③ 階数	1. 一階建て 2. 二階建て 3. 三階建て以上	
④ 門扉	1. あり 2. なし	
⑤ 塀	1. あり 2. なし	

(2) 前面道路や隣接建物との距離

調査項目	距離の程度（ランク）		備考
① 前面道路までの距離	1. 長い	2. 短い	
② 隣接する建物までの距離	1. 長い	2. 短い	

(3) 損傷度等の調査

調査項目	損傷等の程度（ランク）				備考
① 屋根（小屋組）	1. 問題なし	2. 一部損傷	3. 大きく損傷	4. 著しく損傷又は崩壊	
② 外壁	1. 問題なし	2. 一部損傷	3. 大きく損傷	4. 著しく損傷又は崩壊	
③ 建物の傾斜	1. 問題なし	—	3. 傾斜	4. 著しい傾斜	
④ 基礎	1. 問題なし	2. 一部損傷	3. 大きく損傷	—	

2 倒壊の危険性等の判定及び指導

(1) 倒壊の危険性の判定

選択肢
I. そのまま放置しても倒壊の危険はない II. そのまま放置すると長期的間に腐朽が進み、倒壊につながるおそれがある III. そのまま放置すると腐朽が進み、比較的短期間のうちに倒壊する危険性がある IV. 建物が倒壊する危険性が極めて高い

(2) 倒壊防止のための指導

選択肢	備考
A. 当面は指導の必要なし	

B. 腐朽や破損が進行しないよう、修繕を指導	
C. 倒壊に至らないよう、早めの改善を指導	
D. 除却に向けた早急な対応を指導	

3 その他の項目の調査及び指導

(1) 落下物等に関する調査

調査項目	落下物等の状況		備考
① 屋根材	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	
② 外壁材	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	
③ 窓枠・窓ガラス	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	
④ 看板・室外機等	1. 問題なし	2. 落下、飛散のおそれあり	
⑤ 塀・門扉	1. 問題なし	2. 倒壊のおそれあり	
⑥ 石綿	1. 問題なし	2. 倒壊のおそれあり	

(2) 生活環境や防犯面に関する調査

調査項目	問題の有無		備考
① 庭木・雑草	1. 問題なし	2. 問題あり（伸び放題）	
② ゴミ・廃材等	1. 問題なし	2. 問題あり（敷地内に放置）	
③ 窓・建具等開口部	1. 問題なし	2. 問題あり（容易に新入可能）	

(3) 指導

ア 落下物等に関する指導

選択肢	備考
A. 指導の必要なし	
B. 改善措置を指導	

イ 生活環境や防犯面に関する指導

選択肢	備考
A. 指導の必要なし	
B. 改善措置を指導	

メモ

参考資料

住宅地図 写真

損傷度等現況調査に係る記入要領

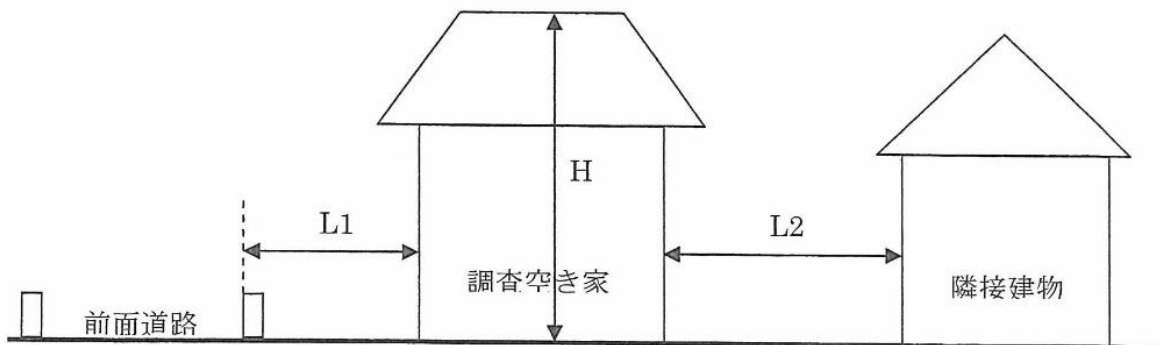
「空き家の現況登録票」に、以下の留意事項を参考に、各調査項目について選択肢から該当するものを選び、丸をつける。また、備考欄には、調査票の項目にはないが特筆すべき事項等を記入する。

1-(1) 空き家の概要

- ① 住宅の種類、②構造、③階数、④門扉、⑤塀
 - ・外観目視により判断できる範囲で記入する。
- ② 構造
 - ・コンクリートブロック造や混構造は「4. その他」として取り扱う。
 - ・判断に迷った場合は「4. その他」とする。

1-(2) 前面道路や隣接建物との距離

- ① 前面道路
 - ・建物の高さ（H）と道路までの距離（L1）を比較する。
 - ・ $H \geq 2 \times L1$ の場合は「ランク2（短い）」、 $H < 2 \times L1$ の場合は「ランク1（長い）」とする。
- ② 隣接する建物
 - ・建物の高さ（H）と隣地建物との距離（L2）を比較する。
 - ・ $H \geq 2 \times L2$ の場合は「ランク2（短い）」、 $H < 2 \times L2$ の場合は「ランク1（長い）」とする。



1-(3) 損傷度等の調査

- ・ガイドラインの調査基準を参考に、損傷等の程度（ランク1～4）を確認し、記入する。

資料5. 入善町空き家等対策協議会

(1) 入善町空き家及び空き地対策の推進に関する条例施行規則

(平成29年入善町規則第8号)

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)及び入善町空き家及び空き地対策の推進に関する条例(平成29年入善町条例第2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 この規則で用いる用語の意義は、法又は条例で用いる用語の例による。

(入善町空き家等対策協議会の会長)

第3条 入善町空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)には、会長を置き、学識経験者として委嘱された委員のうちから、協議会の委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

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

(協議会の議事等)

第4条 協議会の会議は、会長が招集し、会長はその議長となる。ただし、会長を定めるための会議は、町長が招集する。

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、出席した委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。

4 会長は、会議において必要と認めるときは、委員以外の者に対し、会議への出席を求め、意見を聴取し、又は必要な資料の提出等を求めることができる。

5 協議会の会議は、公開とする。ただし、当該会議の内容が、入善町個人情報保護条例(平成17年入善町条例第2号)に定める個人情報を取り扱うときであって、会長が必要と認めるときは非公開とすることができる。

6 会長は、協議会の意見が決定されたときは、遅滞なく文書により町長に通知するものとする。

7 前各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、会長が会議に諮って定める。

8 協議会の庶務は、住まい・まちづくり課において処理する。

(情報提供等の記録整備)

第5条 町内に居住する者並びに本町の区域内に滞在する者(通勤、通学等による者を含む。)及び区域内を通過する者は、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な空き家又は空き地に係る情報を、口頭又は文書その他町長が適当と認める方法により提供することができる。

2 町長は、前項の規定により情報の提供を受けたときは、当該情報の提供を受けた空き家又は空き地に関し、条例第9条に定めるデータベースに記録するものとする。

(立入調査)

第6条 条例第7条第3項の規定による通知(法第9条第3項を適用する場合を含む。)は、立入調査実施通知書(様式第1号の1又は様式第1号の2)により行うものとする。

2 法第9条第4項及び条例第7条第5項の規定による証明書は、立入調査員証(様式第2号の1又は様式第2号の2)によるものとする。

(特定空き家又は特定空き地の認定等)

第7条 町長は、特定空き家又は特定空き地の認定(以下「認定」という。)にあたり、その判断基準を定めるものとする。

2 町長は、認定にあたり、立入調査の結果を協議会に報告し、意見を求めることができる。ただし、立入調査に係る空き家又は空き地の状況が、緊急に周辺的生活環境の保全を図るための措置が必要な状況である場合その他の認定に基づく緊急の措置(以下次項において「緊急措置」という。)が必要な場合には、事後に意見を求めることができる。

3 町長は、協議会から認定に関する意見の通知を受けたときは当該意見を参酌し、又は緊急措置が必要な場合は立入調査の結果に基づき、条例第12条第1項の規定による認定を行なう。

4 町長は認定を行なったときは、当該認定の内容を所有者等に認定通知書(様式第3号の1又は様式第3号の2)により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することができないときは、この限りでない。

(助言又は指導)

第8条 条例第13条(法第14条第1項を適用する場合を含む。)の助言又は指導は、指導書(様式第4号の1又は様式第4号の2)により行なうものとする。ただし、助言は口頭でも行なうことができる。

(勧告及び事前の意見聴取)

第9条 条例第14条第2項に規定する意見を述べる機会の付与は、所有者等に対し

て、意見陳述機会の付与通知書（様式第5号の1又は様式第5号の2）に期限を付して通知して行なうものとする。

2 前項の通知を受けて意見を述べようとする者は、口頭による意見の陳述をする方法又は意見陳述書（様式第6号の1又は様式第6号の2）を提出する方法により、意見を述べることができる。

3 前項の口頭による意見の陳述の方法は、町長の指定する職員が当該陳述内容を聴取し、記録して行なうものとする。

4 町長は、特に必要があると認めるときは、第1項の期限を延長することができる。

5 町長は、第1項に定める期限又は第4項により延長した期限を経過して意見の陳述がないとき、又は第3項の意見の陳述において勧告を行なわないこととする理由がないと認めるときは、法第14条第2項又は条例第14条第1項の規定による勧告を行なうものとし、勧告書（様式第7号の1又は様式第7号の2）により所有者等に通知する。

（命令前の手続等）

第10条 法第14条第4項又は条例第15条第2項の通知書は、命令に係る事前の通知書（様式第8号の1又は様式第8号の2）によるものとする。

2 法第14条第5項又は条例第15条第3項の規定に基づき公開による意見の聴取を請求する者は、次の各号に掲げるいずれかの書類を町長に提出しなければならない。

(1) 特定空き家に係る公開による意見の聴取を請求する場合 特定空き家に係る公開による意見の聴取請求書（様式第9号の1）

(2) 特定空き地に係る公開による意見の聴取を請求する場合 特定空き地に係る公開による意見の聴取請求書（様式第9号の2）

3 条例第15条第5項の規定による通知（法第14条第7項を適用する場合を含む。）は、特定空き家に係る公開による意見の聴取通知書（様式第10号の1）又は特定空き地に係る公開による意見の聴取通知書（様式第10号の2）により行うものとする。

4 法第14条第7項又は条例第15条第5項に定める公告は、入善町公告式条例（昭和28年入善町条例第2号）第2条第2項の掲示場（以下「掲示場」という。）に掲示して行なう方法その他町長が適当と認める方法により行うものとする。

（命令）

第11条 法第14条第3項又は条例第15条第1項に規定する命令は、次の各号の定める様式により行なう。

(1) 特定空き家の場合 命令書（様式第11号の1）（以下第13条において「命令

書1」という。)

- (2) 特定空き地の場合 命令書(様式第11号の2)(以下第13条において「命令書2」という。)

(代執行)

第12条 町長は、法第14条第9項又は条例第16条第1項に規定する代執行(以下「代執行」という。)をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を求めることができる。

- 2 代執行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

ア 特定空き家に代執行を行なう場合 様式第12号の1による戒告書

イ 特定空き地に代執行を行なう場合 様式第12号の2による戒告書

- (2) 行政代執行法第3条第2項の代執行令書

ア 特定空き家に代執行を行なう場合 様式第13号の1による代執行令書

イ 特定空き地に代執行を行なう場合 様式第13号の2による代執行令書

- (3) 行政代執行法第4条の証票 様式第14号による執行責任者証

(公示等)

第13条 条例第17条第1項に規定する規則で定める公示(法第14条第10項に定める公告及び同条第11項に定める公示を含む。)の方法は、命令書1、命令書2その他の手続に関する内容を記載した文書を掲示場への掲示その他町長が適当と認める方法により公告して行うものとする。

- 2 条例第17条第1項の標識の設置は、様式第15号の1又は様式第15号の2によるものとし、当該特定空き家又は特定空き地の道路に面する場所その他第三者に不測の損害を与えることを未然に防止できる場所に設置するものとする。

(緊急安全措置)

第14条 条例第19条第2項の通知は、特定空き家に対する緊急安全措置実施通知書(様式第16号の1)又は特定空き地に対する緊急安全措置実施通知書(様式第16号の2)により行うものとする。

- 2 条例第19条第2項の公告は、前項の通知書を掲示場に公告する方法により行うものとする。

(特定空き家又は特定空き地の認定の解除)

第15条 町長は、特定空き家又は特定空き地の所有者等が必要な措置を講じたことにより、当該特定空き家又は特定空き地の状態が改善され、特定空き家又は特定

空き地でないと認めるときは、条例第12条第1項の認定（以下次項において「認定」という。）を解除するものとする。

- 2 町長は、前項の規定により認定を解除した場合は、その旨を認定解除通知書（様式第17号）により所有者等に通知するものとする。ただし、過失がなく所有者等を知ることができない場合は、その旨を掲示場に公告するものとする。

（守秘義務）

第16条 協議会の委員、委託により代執行にあたる者その他空き家又は空き地の適正管理に関する職務に従事する者は、職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

（その他）

第17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

（施行期日）

- 1 この規則は、平成29年4月1日から施行する。ただし、第6条から第15条までの規定は、平成29年7月1日から施行する。

（協議会の町長による招集の特例）

- 2 第4条第1項に定める協議会の招集について、会長若しくはその職務を代理する者が欠けたときの会議の招集は、町長が行なう。

(2) 入善町空き家等対策協議会委員名簿

分野		団体	役職等	氏名	備考
1	行政	入善町役場	副町長	うめつ まさのり 梅津 将敬	
2	地域住民	入善町区長連絡協議会	協議会選出	さとう まさき 佐藤 正紀	
3	法務	富山県司法書士会	協会推薦	さわだ たつなり 沢田 辰成	
4	建築	(一社) 富山県建築士事務所協会	協会推薦	かめだ そうきちろう 亀田 総吉郎	
5	不動産	(公社) 富山県宅地建物取引業協会	協会推薦	きもと いさお 木本 勲	
6	環境	入善町保健衛生協議会	会長	おだ よしのり 尾田 喜則	
7	防犯	富山県入善警察署	刑事生活安全 課長	いわむら しゅんすけ 岩村 俊佑	

資料6. 空き家活用意向調査の状況

(1) 空き家活用意向調査の概要

平成27年度において、空き家等実態調査で把握した空き家681件を対象に、空き家の所有者または管理者、納税義務者（以下、「所有者等」という）を特定し、今後の空き家の利活用等の意向について郵送によるアンケート調査（以下、「意向調査」という）を実施しました。意向調査の概要は、以下に示すとおりです。

- ・調査対象：空き家681件のうち、既に空き家バンクに登録されている物件(18件)を除き、所有者等が特定できた649件
- ・調査内容：回答者自身に関する設問、空き家の使用・管理・今後の予定に関する設問、空き家バンクに関する設問、空き家の維持管理や活用に関して困っていることなどについて合計10問

【回答者自身に関する設問】

- ①空き家を所有していることを確認する設問
- ②空き家の所有者等でない場合、実際の所有者等を確認する設問

【空き家の使用・管理・今後の予定に関する設問】

- ③空き家の使用状況を確認する設問
- ④空き家を居住以外で使用している場合、その利用方法を確認する設問
- ⑤空き家の管理状況を確認する設問
- ⑥空き家の管理頻度を確認する設問
- ⑦空き家の今後の活用予定を確認する設問

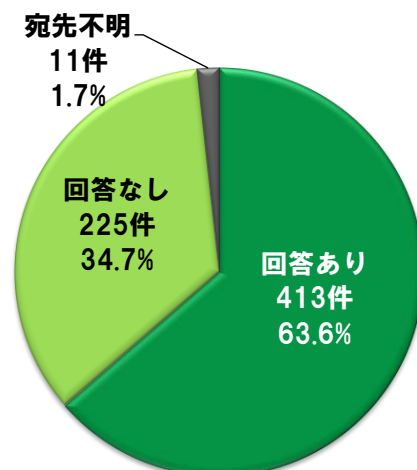
【空き家バンクに関する設問】

- ⑧空き家バンクの認識を確認する設問
- ⑨空き家バンクへの登録の意向を確認する設問

【空き家の維持管理や活用に関して困っていることなどの自由意見】

- ⑩空き家に関する要望・意見を確認する設問

- ・実施期間：平成28年2月18日
～平成28年3月31日
- ・回答状況：413件／649件
(回答率63.6%)



N = 649

(2) 空き家活用意向調査結果から見た現状と課題

① 空き家の管理状況

- ・意向調査において、237人の所有者等（全体の約57%）が2～3ヶ月に1回以上空き家を訪れていると回答があった。（表中青枠）

※このうち総合判定Ⅰ・Ⅱ（優良空き家）が194件、総合判定Ⅲ・Ⅳが43件

- ・一方、空き家への訪問が1年に1回以下と回答した所有者等は55人（全体の約13%）であった。（表中赤枠）

※このうち総合判定Ⅰ・Ⅱ（優良空き家）が34件、総合判定Ⅲ・Ⅳが21件

設問 あなたは、対象の住宅の管理をどのくらいの頻度で行っていますか。 【1つ選択】

No	回答の内容	実態調査結果（総合判定）				合計
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	
1	週1回以上	12	25	7	2	46
2	月1回以上	32	50	15	1	98
3	2～3か月に1回程度	22	53	14	4	93
4	半年に1回程度	12	32	8	1	53
5	1年に1回程度	9	12	9	2	32
6	ほとんどしていない	2	9	5	3	19
7	1回もしたことがない	0	2	1	1	4
8	わからない	0	0	2	0	2
無回答		19	30	10	7	66
合計		108	213	71	21	413

- ・状態が比較的良好（回答No1・2）と所有者等が認識している236人のうち、空き家等実態調査の結果ではあまり状態が良くないもの（総合判定Ⅲ・Ⅳ）が25件あり、所有者等の認識と空き家の状態に生じている“ずれ”を確認した。（表中緑枠）

設問 あなたは、現在の住宅の管理状態がどの程度であるとお考えでしょうか。 【1つ選択】

No	回答の内容	実態調査結果（総合判定）				合計
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	
1	しっかり管理しており、いつでも住める状態である	52	70	6	0	128
2	少し傷んではいるが、少し修繕すれば住める状態である	28	61	18	1	108
3	傷んでいる部分が多いが、大規模な修繕をすれば住める状態である	4	36	19	2	61
4	傷みが激しく、住める状態ではない	1	10	10	10	31
5	状態を把握していない、わからない	2	3	5	3	13
無回答		21	33	13	5	72
合計		108	213	71	21	413

課題

- ・ 空き家の適正な管理を促す仕組みを構築することが必要

②空き家の活用予定

- ・意向調査において、134人の所有者等が“他人（町内会等を含む）”による利活用を望んでいると回答があった。（表中青枠）

※このうち総合判定Ⅰ・Ⅱ（優良空き家）が108件、総合判定Ⅲ・Ⅳが26件

- ・また、75人の所有者等が“空き家の解体”を予定していると回答があった。（表中緑枠）

※このうち総合判定Ⅰ・Ⅱ（優良空き家）が53件、総合判定Ⅲ・Ⅳが22件

- ・なお、135人の所有者等は今後の予定を持ち合わせていない“予定はない、わからない”という回答であった。（表中赤枠）

※このうち総合判定Ⅰ・Ⅱ（優良空き家）が98件、総合判定Ⅲ・Ⅳが37件

設問 あなたは、対象住宅の今後の活用予定について、どのようにお考えですか。【複数選択】

No	回答の内容	実態調査結果（総合判定）				合計
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	
1	いずれ修繕または建て直して、自分または親族が住む予定である	24	21	7	2	54
2	別荘(別宅)として時々利用(短期～長期)する予定である	27	41	5	0	73
3	他の用途(物置、作業場等)で使用する予定である	8	23	10	2	43
4	他の人に売却または賃貸したい	30	60	14	6	110
5	町内会など、有効に使ってほしい	2	16	4	2	24
6	建物を解体する予定である(解体後の予定はない)	10	34	12	6	62
7	建物を解体し、土地を活用(駐車場、資材置場等)する予定である	3	6	3	1	13
8	予定はない、わからない(現状のまま)	27	71	28	9	135



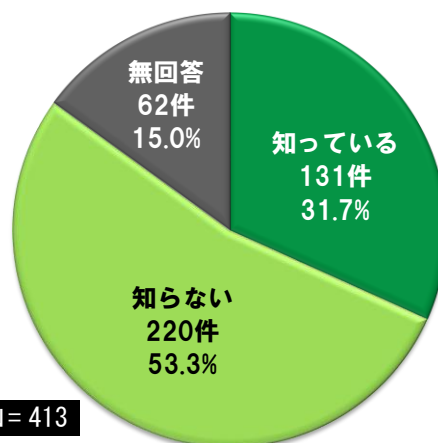
課題

- ・ 空き家の状態に応じて利活用、あるいは除却に係る相談体制を構築することが必要

③空き家バンク制度

- 意向調査において、空き家バンクを認知している所有者等は全体（413件）の約3割であり、約半数の所有者等は認知していないことを確認した。

設問 あなたは、入善町が定住を促進させるための取り組みとして実施している『居住用空き家情報【空き家バンク】』という制度をご存知ですか。 【1つ選択】



N=413

- また、空き家バンクへの登録については、106人の所有者等（全体の約1/4）が前向きな回答であった。（表中青枠）

※このうち総合判定Ⅰ・Ⅱ（優良空き家）が82件、総合判定Ⅲ・Ⅳが24件

設問 あなたは、【空き家バンク】制度への登録についてどのようにお考えですか。【1つ選択】

No	回答の内容	実態調査結果（総合判定）				合計
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	
1	登録したい、してもよい	18	42	14	6	80
2	今後も登録したくない	19	33	9	0	61
3	わからない	40	87	33	7	167
4	条件次第で登録してもよい	7	15	3	1	26
	無回答	24	36	12	7	79
	合計	108	213	71	21	413

- 特に、空き家の利活用において「他の人に売却または賃貸したい」と回答した110人（前ページ「②空き家の活用予定」参照）のうち、空き家バンクへの登録意向が前向きな所有者等は70人（約64%）であった。（表中緑枠）

No	回答の内容	空き家バンク登録への意向				無回答	合計
		1 登録したい、してもよい	2 今後も登録したくない	3 わからない	4 条件次第で登録してもよい		
4	他の人に売却または賃貸したい	58	3	35	12	2	110

課題

- 空き家バンク制度の周知を図ることが必要
- 空き家バンクへの登録の後押しをする取り組みが必要

資料7. まちづくり懇談会における提言等

毎年実施している「まちづくり懇談会」では、これまでも空き家や空き地に関する議論がなされてきましたが、特に近年は、空家特措法の施行や空き家等実態調査を町内全域で実施した影響などから、町民の関心がより一層高まり、多様な意見や提言が寄せられている状況となっています。

主な提言等の要旨については、以下に示すとおりです。

【提言の要旨】

■空き地対策について

⇒ 空き地は、放置しておくことで雑草の繁茂などによって周辺に悪影響を及ぼすことから、町として何か対策を講じることはできないか。

■老朽化した危険空き家への対応について

⇒ 老朽化が進み、倒壊の危険が懸念される空き家について、町として対応はできないのか。

■空き家を活用した体験施設等の整備について

⇒ 空き家を地域資源とみなし、体験学習施設や移住体験施設として貸し出すことなどに取組み組めないか。

■空き家・空き地がもたらす環境対策について

⇒ 空き家や空き地の放置による衛生面や景観面などの生活環境への悪影響に対し、対策を講じることはできないか。

■空き家の除雪対策について

⇒ 住宅密集地などにおける空き家の除雪対策について考える必要があるのではないか。

■空き家・空き地の防犯対策について

⇒ 空き家や空き地がもたらす防犯面の問題について、どのような取り組みが必要か。

■空き家の取り壊しに伴う住宅用地特例の取り扱いについて

⇒ 空き家を取り壊すことで、固定資産税の住宅用地特例が適用されなくなることが取り壊しの進まない一因と考えられるため、何か検討はできないか。

■空き家の入居者に対する指導等について

⇒ 空き家に入居する移住者などに対し、地域のルールなどを説明する仕組みづくりが必要ではないか。

■移住定住施策への空き家の活用について

⇒ 人口減少を抑制するため、空き家バンクなどを活用して移住定住促進に繋げていくことはできないか。