

竜王町空家等対策計画

平成 31 年 3 月
竜王町

目 次

目次	1
序章 計画の概要	2
1 計画策定の背景と目的	2
2 計画の位置づけ	2
3 計画期間	3
4 対象区域	3
5 計画の対象	3
第1章 空家等対策の基本的事項	4
1 基本理念	4
2 実施方針	4
3 空家等の調査	4
第2章 空家等対策の施策体系	6
1 空家等の発生の予防・抑制	6
2 空家等の適正管理	7
3 空家等や跡地の利活用の推進	7
4 空家等の所有者等、町および町民等の協働の取組	8
第3章 特定空家等に対する措置	10
1 特定空家等の認定	10
2 非特定空家等への対応	11
3 特定空家等に対する措置の概要	11
4 特定空家等に対する措置の手順	11
5 他の法令等の諸制度との関係	16
6 財産管理人制度等の利用	16
第4章 空家等対策の実施体制	18
1 相談窓口	18
2 実施体制	19
参考資料	21

序章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

近年、少子高齢化による人口減少の進行に伴い、全国的に空家が増加傾向にあり、なかでも適切な管理が行われていない空家等が防災、防犯、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、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。）が平成 26 年 11 月 27 日に公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行されました。

本町においても、少子高齢化や若年層の流出により人口減少が進行しております。また、このような状況を背景に空家等についても増加傾向であり、今後ますます空家等への対策が求められることが想定されます。

このため、法第 6 条第 1 項の規定に基づき、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、国が定める基本指針に即しつつ、庁内の関係部署と協議・連携を図りながら、各分野の専門家や学識経験者等で構成する竜王町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、協議を経て「竜王町空家等対策計画」（以下「計画」という。）を策定しました。

法第 6 条第 1 項（空家等対策計画）

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 計画の位置づけ

本計画は、「第五次竜王町総合計画」などの上位計画と連携を図りつつ、法に基づき本町が取り組むべき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の基本的な考え方、方向性および対策の方針等を示すものです。

特に、上位計画等との連携については、「第五次竜王町総合計画」において目標人口到達のためのステップに空き家や空き区画の有効利用が明記されており、本計画との連携が既にとれている状況です。

また、本町の重要施策であるコンパクトシティ化検討業務におけるまちづくりの議論においても空き家対策は共通の課題であるため連携して解決策を検討します。

これら上位計画等との連携に加えて、本計画の実行性を高めるため、重点的に取り組むべき事項や具体的な行動（（仮称）空家等対策アクションプログラム）を示す必要があります。

3 計画期間

本計画の期間は、平成 31 年度（2019 年度）から平成 35 年度（2023 年度）までの 5 年間とします。なお、社会情勢等の変化や計画策定の前提となる諸条件に変化があった場合は、適宜計画の見直しを図ることとします。

4 対象区域

本計画の対象区域は、町内全域とします。なお、対策を進めていく上で重点的に推進すべき地域（重点対策地域）の設定が必要と判断した場合は、適宜その位置づけをしていきます。

5 計画の対象

本計画の対象は、次のとおりとします。

(1) 法第 2 条第 1 項で規定する空家等（ただし書の規定は除く。）

建築物また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およびその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。

(2) 法第 2 条第 2 項で規定する特定空家等

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、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にあると認められる空家等をいう。

(3) 空家等および特定空家等を除却した跡地

前 2 号に規定する空家等および特定空家等を除却した場合に残る跡地をいう。

法第 2 条第 1 項（定義）

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。

法第 2 条第 2 項

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。

第 1 章 空家等対策の基本的事項

1 基本理念

所有者による管理の原則に基づき、所有者や管理者（以下「所有者等」という。）の責任を明確にするとともに、所有者等の意向を聞きつつ、所有者等と行政がそれぞれの役割や責任を理解し、町民との協働のもと、空家問題を誰もが「我が事」として捉え、問題の解決に取り組めます。また、空家等がもたらす諸問題について周知を図り、空家等の発生の予防・抑制に取り組めます。

2 実施方針

基本理念を踏まえて、町の空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために次の 4 点を実施方針として取り組みを推進していきます。

- (1) 空家等の発生の予防・抑制
- (2) 空家等の適正管理
- (3) 空家等や跡地の利活用の推進
- (4) 空家等の所有者等、町および町民等の協働の取組

3 空家等の調査

本町における空家等の実態を把握し、空家等の発生要因やその傾向について分析を行い、実施方針に基づく取組の基礎資料とするため次の調査を行います。

(1) 空家等実態調査（32 自治会）

ア 実施主体

竜王町

イ 調査期間

平成 31 年度（2019 年度）から平成 35 年度（2023 年度）まで毎年度 1 回の頻度で行います。

ウ 調査方法

自治会を通じて地区内にある空家等の所在、所有者等、管理の状況について調査します。

(2) 空家等意向調査

ア 実施主体

竜王町

イ 調査期間

平成 31 年度（2019 年度）から平成 35 年度（2023 年度）までの間に 1 回行います。

ウ 調査方法

前号で把握した空家等について所有者等に対して利活用等の意向調査を実施します。

第2章 空家等対策の施策体系

1 空家等の発生の予防・抑制

空家等の発生を予防・抑制するためには、所有者等に対して空家等が及ぼす影響を周知し、空家等のリスクは所有者等の個人だけでなく、その地域に住む人々に対するリスクとなることの理解を深め、適正管理・利活用に向けての意識啓発を図ることが重要です。

このため、次の施策に取り組めます。

(1) 空家等対策に関する周知・意識啓発

空家等は、第一義的に所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行うことが基本であることを所有者等に認識してもらう必要があります。言い換えれば、所有者等は適正管理が行われない空家等がもたらす諸問題の責めを負うこととなるので、所有者等のためにも特定空家等となることを未然に防ぐことは重要です。

このため、適正管理が行われない空家等における防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に及ぼす影響などの諸問題や、町の取組および法に基づく措置について、住民等が理解を深めるための情報提供を行い、意識の醸成に努めます。

また、空家等となりそうな物件の所有者等には、居住中から次なる利活用を促すよう啓発に努めます。

特に、近年では高齢者世帯において入院、施設入所、転居等を契機とした住宅の空家化が全国的に問題となっており、当町においても同様の事象が発生してきていることから、高齢者福祉等の関係部署と連携し、高齢者世帯への空家等対策に関する情報提供・意識啓発に努めます。

法第3条（空家等の所有者等の責務）

空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(2) 住宅ストック（中古物件）の良質化

住まいとしての規模や機能が不十分であると、「住み続ける」または「住み継ぐ」ことが難しく、そうしたことが空家等を生み出す要因の1つとなっています。このため、住宅ストックの良質化を促進することが将来的な空家化の抑制に繋がります。これを推進するため住宅リフォーム補助制度、耐震診断、耐震改修費補助金等を活用し、住宅ストックの良質化の推進に努めます。

(3) 相続対策の推進

所有者等および相続予定者等への資産活用、相続、譲渡等に関する啓発や情報提供に努めます。

2 空家等の適正管理

空家等となる要因は主に所有者等の個人的な事情に起因しますが、事情の如何にかかわらず空家等であっても財産・資産として、所有者等による管理が原則となります。所有者等による適正管理がなされない場合は、建物の倒壊、公衆衛生の悪化、景観の阻害、樹木雑草の繁茂等の多くの問題を生じる可能性があります。

このため、空家等を適正に維持管理することは、空家等自体の資産価値の維持向上とともに、地域の豊かな住環境の形成にも寄与することから、これまでからの竜王町環境美化に関する条例（平成7年竜王町条例第10号）の取組みに加えて、所有者等に対して自発的な適正管理の取組みの誘導および支援ならびに地域その他関係者と連携した取組みに努めます。

(1) 所有者の管理意識の向上

空家等は、第一義的に所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行うことが基本であり、まずはこの認識を持ってもらうことが重要ですので、空家等が及ぼす諸問題やトラブルを含めた空家等に関する総合的かつ具体的な情報提供に努めます。

(2) 適正管理に向けた連携

高齢や障がいなどによって、所有者等が自らによる維持管理が困難となり、支援を必要とする場合には、福祉等の関係部署と連携し、必要な支援に繋げる取組みに努めます。

3 空家等や跡地の利活用の推進

空家等の利活用は、将来的に発生する空家等の増加を抑制するとともに、特定空家等の発生抑制にもつながります。

空家等の利活用としては、まずは居住としての利用が考えられますが、これに加えて、地域の活動拠点等としての利用やNP0・事業者等の利活用など、多様な利活用を図ることで地域の景観向上や地域の活性化につながります。

また、市街化調整区域が大部分を占める本町にあっては、跡地は住宅建設のための貴重な土地となり、有効活用を図ることは、本町の定住人口増加に資するため重要な取組といえます。

(1) 費用助成による有効活用の促進

これまでから取り組んできている住宅リフォーム補助制度、耐震診断、耐震改修費補助金等のさらなる活用に加えて、除却費用や家財道具処分費用の助成等を検討するなどし、空家等および跡地の有効活用の促進に努めます。

(2) 住宅用途以外での利活用

利活用にあっては、住居としての利用に加えて、店舗や自治会で利用するなどの空家等を地域資源として活用する取組みを推進します。

(3) 空家等情報の発信

全国各地の利用希望者へ情報を発信できる全国版空き家・空き地バンクの利用を検討します。

(4) 利用希望者と所有者等とのマッチング

町内に存在する空家等の状態を把握し、空家バンクの設置や全国版空き家・空き地バンクの利用も選択肢に入れながら利用希望者と所有者等とのマッチングを行います。この際、利用希望者と自治会とのトラブルが発生しないように受入れ体制整備に努めます。

(5) 町での利活用

町が抱える他の行政課題の解決のために、空家等を利活用することも検討していきます。

(6) 跡地利用を促進

跡地利用を促進するために、県等と協議をし、跡地の有効活用の促進に努めます。

4 空家等の所有者等、町および町民等の協働の取組

空家等は、第一義的に所有者等が責任を持って自主的に適切な管理を行うことが基本であります。

しかしながら、空家等の課題は多岐にわたり、所有者等の個人で解決するには困難な場合もあります。これにより長期間放置されて特定空家等になることは周辺の生活環境に悪影響を及ぼすこととなるため避けなければなりません。

このため、所有者等の責任を前提としながらも、町はもとより自治会、町民さらには事業者および各種団体等が次に掲げるそれぞれの役割を認識し、相互に協働・連携・補完を図りながら取り組むこととします。

(1) 所有者等の責務

法においては、所有者等の適正管理についての責務を努力義務として規定しています。

このことから、空家等の適切な管理は、当該空家等の所有者等が自らの責任において行うことが大前提であり、空家等の所有者等は、法令等に基づき空家等の適切な管理を行わなければなりません。

(2) 町の責務

町の責務については、法により、「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」ことが求められていることから、本計画に基づき空家等の対策の実施および必要な措置を適切に講ずることとします。

法第4条（市町村の責務）

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。

(3) 町民の責務

本町においても少子高齢化や若年層の流出により、今後も空家等の増加が予想されるため、町民は、現に存在する空家等への対策のみならず、新たな空家等の発生を予防・抑制する取組みに努めなければなりません。

(4) NPO・事業者・各種団体の役割

NPO・事業者・各種団体は、空家等を利活用した事業に積極的に取り組むことで、地域の活性化へ寄与することが期待されます。さらに、地域からの信頼を集め、地域に根ざした組織・団体へとなり、自立した活動の継続が求められます。

(5) 町民等による情報提供

「特定空家等」と認められる空家等について、町民等は自ら情報を提供するように努めてください。身近なところで地域の空家等の実態を十分把握している町民からの情報の提供は空家等の対策を推進するうえで大変重要であり、町は定期的な情報収集に努めます。

第3章 特定空家等に対する措置

1 特定空家等の認定

空家等のうち、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ものを「特定空家等」と認定します。

(1) 現地調査

空家等実態調査結果および町民等からの相談・通報等による情報提供に基づいて、これらの空家等が特定空家等に該当するか否かについて、まず町職員が敷地外から外観目視による現地調査を行います。

(2) 立入調査

立入調査は、特定空家等に該当するかどうか判断するため、前号の敷地外からの調査では不十分な場合等、敷地内に立ち入って建物状況を調査する必要がある場合に限り実施することとします。

立入調査を実施する場合は、当該空家等の所有者等への事前通知を行い、実際の現場では担当職員は身分証明書(立入調査員証)を携帯することとします。

法第9条第1項(立入調査等)

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。

(3) 認定基準

特定空家等と認めるに当たりの基準(以下「認定基準」という。)は、法および『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)(平成27年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号)を参考基準としつつ、個々の空家等毎に当該空家等の損壊の程度、立地景観、地域の特性、周辺的生活環境に及ぼす程度を十分に勘案し、総合的に判断を行います。

(4) 認定

現地調査・立入調査の結果、認定基準に基づき特定空家等と認められるものについては、協議会で協議し、特定空家等に認定することとします。

2 非特定空家等への対応

町長は、現地調査や立入調査等の結果、特定空家等に認定されなかった空家等（以下「非特定空家等」という。）について、法第 12 条に基づき所有者等による非特定空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供や助言、公的支援による利活用の推進等、特定空家等に至らせないよう適切な管理の促進に努めます。

法第 12 条（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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。

3 特定空家等に対する措置の概要

町長は、特定空家等の所有者等に対し、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をとるよう助言または指導（法第 14 条第 1 項）、勧告（同条第 2 項）および命令（同条第 3 項）をすることができるとともに、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または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（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、当該措置を自らし、または第三者をしてこれをさせることができる（同条第 9 項）。

また、町長は、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は、その者の負担において、その措置を自ら行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせることができる（同条第 10 項、いわゆる略式代執行）。

4 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等に認定した場合の措置の手順は、次のとおりです。

(1) 助言または指導（法第 14 条第 1 項）

町長は、特定空家等の所有者等に対し、当該空家等に関し、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また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、建築物等の除却を除く。次号において同じ。）をとるよう助言または指導します。一方、助言または指導を受けた特定空家等が改善されないと認められるとき、町長は、当該特定空家等の所有者等に対し、繰り返し助言または指導を行うべきか、必要な措置を勧告すべきかどうか、勧告する場合はどのような措置とするか等について検討します。その際、協議会において協議を行います。

法第14条第1項（特定空家等に対する措置）

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

(2) 勧告（法第14条第2項）

町長は、前号の規定による助言また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、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。また、勧告をした場合、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外します。

法第14条第2項

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) 命令および意見陳述の機会の付与等（法第14条第3～8項）

町長は、前号の勧告を受けた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、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じます。

この命令をしようとする場合、町長は、あらかじめ、当該所有者等に対し、命じようとする措置およびその事由ならびに意見書の提出先および提出期限を記載した通知書を交付して、当該所有者等またはその代理人に意見書および自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。または通知書を受けた者の請求により、意見書の提出に変えて公開による意見の聴取を行います。

法第14条第3項

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。

法第14条第4項

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。

法第14条第5項

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。

法第14条第6項

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。

法第14条第7項

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。

法第14条第8項

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。

(4) 標識の設置・公示（法第14条第11項）

町長は、前号の命令をした場合、対象となる当該特定空家等に標識を設置するとともに、竜王町公告式条例（昭和30年竜王町条例第2号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他の適切な方法により法第14条第3項の命令が出ている旨を公示します。

法第14条第11項

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。

竜王町公告式条例第2条第2項

条例の公布は、総合庁舎掲示場に掲示してこれを行う。

(5) 戒告（行政代執行法第3条第1項）

町長は、法第14条第3項に基づく命令をした場合、所有者等がその命令に係る措置を取るべき相当の期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは代執行を行う旨を、あらかじめ当該所有者等に対し、文書により戒告を行います。

行政代執行法第3条第1項

前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

(6) 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

町長は、前号の戒告をした場合、所有者等が戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書をもって代執行をなすべき時期等を土地所有

者等に通知します。

行政代執行法第3条第2項

義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

(7) 行政代執行（法第14条第9項、行政代執行法第2条）

町長は、法第14条第3項に基づく命令をした場合、所有者等がその命令に係る措置を履行しないとき、履行しても十分でないときまたは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って、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

法第14条第9項

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。

行政代執行法第2条

法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

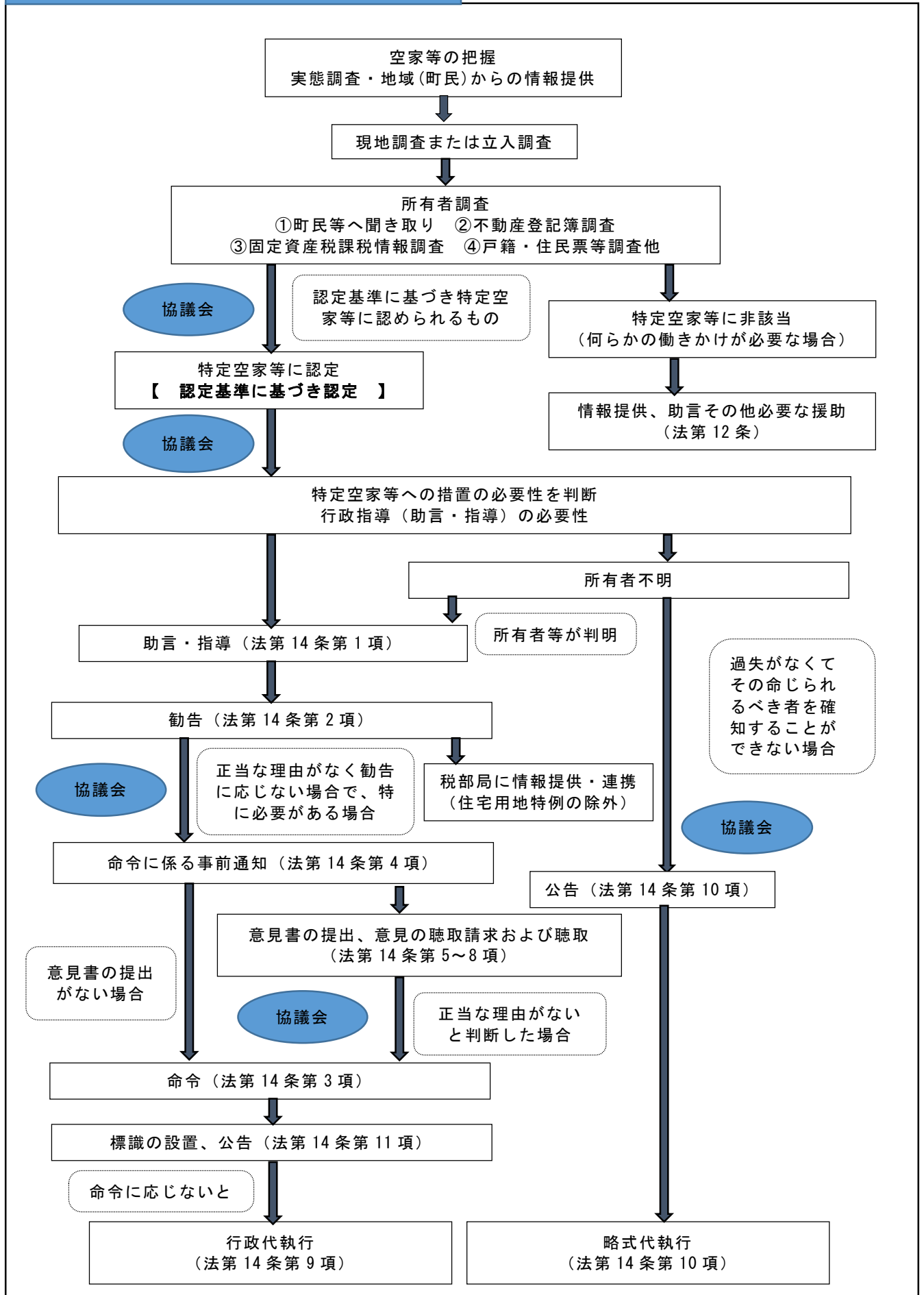
(8) 略式代執行・公告（法第14条第10項）

町長は、法第14条第3項の命令をしようとする場合において、過失なく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は、事前に公告した上で、当該所有者等の負担において、その措置を自ら行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせます。

法第14条第10項

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。

特定空家等に対する措置の流れ



5 他の法令等の諸制度との関係

空家等に係る事案に対し、行政が関与すべき事案であると判断された場合、どのような根拠に基づき、どのような措置を講ずべきかを検討する必要があります。適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に限らず、関連法令等により目的に沿って必要な措置を講じることが必要です。

例えば、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく措置や、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置のほか、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置などです。状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせて適用することも考えられます。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象および内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択します。

6 財産管理人制度等の利用

空家等の近隣への聞き取り調査等を実施し、その後住民票情報、戸籍情報、建物等の登記簿情報について収集、活用および追跡調査を実施した結果、次のような所有者等や相続人にたどり着かない場合が想定されます。

- (1) 所有者等に関する情報がなく、所有者等の特定が極めて困難な場合
- (2) 所有者等が既に死亡していることは判明したものの、相続人がいない、相続人が不明または相続人全員の相続放棄により相続する者がいないこと等が判明した場合
- (3) 所有者等が生存していることは判明したものの、所有者等の所在が不明な場合

前 3 号のような場合、空家等の適正な管理を指導する対象者が不在または不明であることから、空家等が適正に管理されないまま放置される可能性が高くなります。

そのため、本町は、所有者等や相続人の特定が極めて困難な場合等、空家等の管理人の選任等に向け、次のような諸制度の活用を検討します。

<財産管理人制度等の概要>

状 況	制 度
所有者等の所在が不明な場合等に、その財産を管理する者をおくとき	不在者財産管理人制度
所有者等の相続人が明らかでない場合に、その財産を管理する者をおくとき	相続財産管理人制度
所有者等の生死が不明な場合に、法律上死亡した者とみなしまたは戸籍上死亡したものとし、相続を開始させ、相続人を新たな権利者とするとき	失踪宣告

なお、町長が法第 14 条第 10 項を根拠に略式代執行を行った場合、所有者等に対して費用請求するためには、公示送達や民事訴訟法（平成 8 年法律第 109 号）第 35 条の特別代理人を選任して手続きを行う等の方法で足りる場合を除き、家庭裁判所に申立を行い、財産管理人制度の利用を検討します。

民事訴訟法第 35 条第 1 項

法定代理人がない場合又は法定代理人が代理権を行うことができない場合において、未成年者又は成年被後見人に対し訴訟行為をしようとする者は、遅滞のため損害を受けるおそれがあることを疎明して、受訴裁判所の裁判長に特別代理人の選任を申し立てることができる。

第4章 空家等対策の実施体制

空家等をもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、庁内の様々な内部部局が密接な連携をして対処することが必要である政策課題であります。このことから町民等からの空家等に関する相談窓口の一元化や庁内各部局の横断的な調整を図るために竜王町空家等対策推進連絡会議を設置します。

1 相談窓口

空家等に関する相談は、近隣住民からの空家等に関する通報や相談、所有者等からの維持管理や利活用に関する相談、空家等を利用したい移住者からの問い合わせ等多岐にわたることから、総合窓口を建設計画課に設置します。また、警察署、消防署その他の関係機関および関係団体である(公社)滋賀県建築士会と(公社)滋賀県宅地建物取引業協会が中心となり設立された、滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会等の相談窓口と連携を図ります。

(1) 本町の空家等の相談窓口

本町における空家等の相談窓口は、建設計画課が担当しており、空家等に関する各種のご相談に応じています。

- ・リフォームに関する相談
- ・耐震診断および耐震改修に関する相談
- ・所有者等の申し出に基づき、空家等の売却、賃貸等の希望する空家等に関する情報の提供および斡旋に関する相談
- ・空家等の利活用に関する相談
- ・空家等の適正な維持管理（管理委託等）に関する相談

担当部署	竜王町建設計画課
住所	〒520-2592 滋賀県蒲生郡竜王町大字小口3番地 竜王町役場内
連絡先	TEL : 0748-58-3716 FAX : 0748-58-2646 HP : http://www.town.ryuoh.shiga.jp

(2) 関係団体等における空家相談窓口

空き家相談の業界団体等の窓口は、次の「業界団体等における空家相談窓口」のとおりです。

業界団体等における空家相談窓口

名 称	滋賀県空き家管理等基盤強化推進協議会
連絡先	所在地：滋賀県大津市におの浜1丁目1番18号 建設会館3階 TEL：077-522-1615 FAX：077-523-1602 HP：http://shiga-akiya.jp/

名 称	(公社)滋賀県宅地建物取引業協会
連絡先	所在地：滋賀県大津市京町三丁目1番3号 逢坂ビル3階・4階 TEL：077-524-5456 FAX：077-525-5877 HP：http://www.shiga-takken.or.jp

名 称	(公社)竜王町シルバー人材センター
連絡先	所在地：滋賀県蒲生郡竜王町大字小口277番地の1 TEL：0748-58-8080 FAX：0748-58-0121 HP：http://www.ryuochi-sjc.jp

2 実施体制

多方面にわたる空家等対策を効率的かつ効果的に推進していくために、庁内関係部署の連携はもとより、庁外からの協力を得ながら、総括的かつ体系的な体制を整備します。

(1) 竜王町空家等対策推進連絡会議（庁内組織）

空家等に関する情報共有および庁内の横断的な連携を図ることで、施策を効率的かつ効果的に推進するために、竜王町空家等対策推進連絡会議を設置します。

ア 組織

総括者は産業建設主監、副総括者は建設計画課長、委員は未来創造課、総務課、税務課、生活安全課、福祉課、建設計画課、上下水道課、生涯学習課の職員をもって組織します。

イ 所掌事務

- (ア) 空家等の情報共有、連絡調整に関すること。
- (イ) 竜王町空家等対策計画の策定および変更に関すること。
- (ウ) 空家等の施策等に関すること。
- (エ) 特定空家等に対する措置に関すること。
- (オ) その他空家等の対策に関すること。

(2) 竜王町空家等対策協議会（庁外組織）

竜王町空家等対策協議会は、竜王町空家等対策計画の作成および見直し、特定空家等の認定、行政措置その他の空家等の対策に関する協議を行います。

ア 組織

協議会は、委員 10 名以内で組織し、委員は、町長のほか次に掲げる者のうちから町長が委嘱します。

- (ア) 地域住民
- (イ) 学識経験者
- (ウ) 法務・不動産または建築に関し識見を有する者
- (エ) その他町長が必要と認めた者

イ 所掌事務

- (ア) 竜王町空家等対策計画の策定および変更に関し意見を述べること。
- (イ) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関し意見を述べること。
- (ウ) 特定空家等に対する措置の方針に関し意見を述べること。
- (エ) 空家等の活用促進に意見を述べること。
- (オ) その他協議会において必要と認められた事項に関し意見を述べること。

参考資料

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する、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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

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

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から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。

竜王町空家等対策計画

平成31年3月

■発行 竜王町

■編集 竜王町建設計画課

〒520-2592 滋賀県蒲生郡竜王町大字小口3番地

TEL 0748-58-3716
