

野沢温泉村空家等対策計画

令和2年5月

長野県下高井郡野沢温泉村

目 次

第1章 計画の概要

- 1 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 4 計画対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 5 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 空家等の現状と課題

- 1 空家等の現状等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2 空家等における課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第3章 空家等への取組方針と基本目標

- 1 今後の空家等に関する対策の取組方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2 基本目標・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

第4章 空家等の対策における具体的な施策等

- 1 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 2 所有者等による空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

第5章 特定空家等に対する措置と基準

- 1 特定空家等に対する措置の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 2 特定空家等の判断基準・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7
- 3 特定空家等に対する措置の実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 4 特定空家等の対応フロー図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

第6章 住民等からの空家等に関する相談への対応

- 1 住民等からの空家等に関する相談・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 2 相談窓口のワンストップ化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

第7章 空家等に関する実施体制

- 1 庁内の組織体制及び役割・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- 2 関係機関との連携・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14
- 3 空き家等対策協議会・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

第8章 その他空家等に関する対策の検証と研究

- 1 PDCAサイクルによる進捗管理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15
- 2 空家等に係る支援制度の研究・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

関連資料

- (空家等対策の促進に関する特別措置法、野沢温泉村空屋等対策協議会設置要綱)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16-21

第1章 計画の概要

1 計画の目的

近年、全国的に人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきている。

空家等については、適切な管理が行われず、結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されており、空家等がもたらす様々な問題に、総合的に対応するための施策の更なる充実が求められている。

国では、空家問題の抜本的な解決策として平成27年2月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。※関連規則は5月26日）が施行され、本村においても空家等の増加や空家等がもたらす問題が顕在化してきたことから平成29年度に村内の空家等実態調査を実施し、同年度に野沢温泉村空家等対策協議会を設置して空家等の対策を総合的に推進していくこととしている。

2 計画の位置付け

この「野沢温泉村空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本村の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。したがって本村の空家等対策の基礎となるものである。なお、本計画は「野沢温泉村長期総合振興計画」と整合を図るものとする。

3 計画期間

本計画の計画期間は、令和2年度を初年度として令和6年度までの5年間とする。

なお、空家等に関する施策等の改正及び社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて本計画を見直すこととする。

4 計画対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象区域は本村全域とする。

5 対象とする空家等の種類

本計画において対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定されている「空家等」及び同法第2条第2項に規定されている「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

法第2条第1項

●「空家等」

建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）

法第2条第2項

●「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と認められる空家等
- ・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と認められる空家等
- ・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と認められる空家等
- ・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と認められる空家等

第2章 空家等の現状と課題

1 野沢温泉村の空家等の現状

村内における空家等の数については、平成29年度に行った実態調査の結果から6戸の空家が確認されている。

なお、調査時点における特定空家等に該当すると疑われる物件はない。

豊郷・前坂地区・・・2戸

北 部 地 区・・・4戸

合 計・・・6戸

2 空家等における課題

当村では空家等に該当する件数が村全体で6件と近隣市町村と比較すると少ない数となっている。これはインバウンド旅行者をターゲットとした宿泊関連業者をはじめとした村外者による不動産の購入が活発となっていることによる。このことから豊郷・前坂地区の調査時点における2件は、非常に流動的な数としてとらえることができる。しかし、その反面北部地区においては、高齢化と人口流出が顕著であることから今後、空家等の数は増加することが想定される。

空家等が適切に管理されないと、建物の老朽化等により建築資材の飛散や積雪等による倒壊、野生動物等の住処など地域住民の身体、生命及び財産に危険を及ぼすほか、建物からの落雪による生活道路の閉鎖や害虫の発生、ごみの不法投棄など周辺住環境の悪化が懸念されることから政策課題を下記のとおりとする。

- 管理不全な状態の空家等（空家予備群）への対応と増加の抑制
- 活用が見込めない空家等の除却の促進
- 空家等の有効活用の促進（空家バンクの活用、移住者へのあっせん、耐震補強、克雪住宅への改修等）

第3章 空家等への取組方針と基本目標

1 今後の空家等に関する対策の取組方針

(1) 管理不全な空家等への対応

村内の空家等の状況や所有者等の特定については、住民からの情報提供や実態調査を実施することにより的確に把握し、所有者等に適正管理の重要性や管理不全な状態が周辺に及ぼす影響について情報提供するとともに、管理不全な空家等については、法の規定に従い所有者等への助言指導等必要な措置を講じていく。

(2) 空き家バンクの充実

活用が見込まれる空家等については、売却等を希望する所有者等に対して「空き家バンク」への登録を促進するとともに、「空き家バンク」ホームページを活用して、活用が可能な空家等の情報を積極的に提供するとともに、ホームページの更新を随時行う。

(3) 空家等の多面的利用の検討

活用が可能な空家等については、積極的に移住・定住者希望者へあつせんを行うほか、村民住宅としての活用や集落関係団体等の地域との連携により地域活動の拠点としての活用を検討する。また、居住目的以外にも「サテライトオフィス」や「カフェ等の飲食店」など空家等の立地、形態等に即した多面的な有効活用の方法や、創業を希望する者等への情報発信による起業の促進や企業誘致についても検討する。

(4) 空家等の所有者に対する支援

空家等の耐震化や除却をする場合に一部費用について支援することにより、空家等の活用を促進させる。

2 基本目標

(1) 安心・安全の確保

空家等のうち管理不全な空家等が増加することにより、火災、積雪等による倒壊、建築資材の飛散等により村民の身体、生命及び財産に危険を及ぼすことが懸念されるとともに、地震や風水害等の自然災害の発生時における被害を最小限に抑制する必要もあることから、特定空家等の発生を防止するため、所有者等に対する情報提供や法に基づく改善指導等を適切に行うことにより、地域住民が安心して安全に暮らせる生活環境の構築を目指す。また、老朽化した空家の活用においては、建築基

準法による適切な基準をクリアし、将来にわたり安心安全に利活用を図ることのできるよう指導を行う。

(2) 移住・定住の促進

空家等のうち活用が可能な空家等の情報を「空き家バンク」等を活用して広く提供するとともに、耐震化など移住・定住促進施策の実施により、移住希望者や創業希望者等を村内に迎え入れる環境づくりを進め、活力ある村づくりを目指す。

(3) 関係機関等と連携した体制の構築

空家等の適切な管理は第一義的には所有者等の責任において行われるべきであるが、空家等による問題は様々な要因が考えられることから、所有者等や村だけではなく野沢温泉村空屋等対策協議会をはじめ、不動産や建設事業者を始めとする民間事業者、集落役員等の関係者と連携・協力し、空家等に対する施策等について協議及び検証等を行うなど、空家等に関する総合的な対策を推進する体制の構築を目指す。

第4章 空家等の対策における具体的な施策等

1 空家等の調査

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実態調査を計画的に実施するとともに、「特定空家等」に該当するか判断するための調査についても必要に応じて実施する。

(1) 空家等に係る基礎データの収集

固定資産税台帳の情報を活用し、空家等の所在地や所有者を確認するための基礎データ等として活用する。

(2) 空家等の調査方法

現地調査及び周辺住民や集落役員等への聞き取り調査などにより、空家等であることの確認を行う。また、空家等の所有者等に対するアンケート調査や聞き取り調査の実施等により、現在の管理状況や将来的な空家等の活用方法等について確認し、空家等の実態の把握に努める。

(3) 倒壊のおそれがあると思われる空家等に係る実態調査

倒壊のおそれがあると思われる空家等については、村担当職員又は村長が調査を委任した者（建築士等）が「特定空家等」に該当するか判断するための立入調査を行う。

なお、当該立入調査を行うに当たっては、法第9条第3項により原則として空家等の所有者等に対して通知するものとする。

(4) 空家等の活用に係る調査

村が公共の用に供することにより地域の活性化等に繋がると考えられる空家等については、当該物件の立地条件や利便性、構造及び安全性等、多面的な活用の可能性について調査を行う。

2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきであり、空家等の所有者等に適切な管理を促すため、適正管理の重要性や管理不全な状態が周辺に及ぼす影響について情報提供するとともに、相談体制の充実を図る。

(1) 空家等の管理促進に係る対応

空家等を放置することによる周辺への影響等を、所有者等に対し情報提供することにより所有者等の適正管理に向けた意識の醸成に努め、特定空家等の発生を未然に防止する。

(2) 空家等の管理に係る取組方針

ア 広報誌、ホームページ、チラシ等により空家等の適正管理について、所有者等に対し情報提供を行う。

イ 空家バンクへの登録を促進する。

ウ 活用が見込めない空家等の除却を促進させるため、解体費用等の一部助成制度など、除却を促進させるための支援制度について研究する。

3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

村が把握している空家等の所有者等に対して、活用等に係る支援制度等について情報提供を行い、所有者等からの相談に対応する。

また、空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用を促進させるため各補助事業の活用や「空き家バンク」の登録等を推奨する。

(1) 空家等の活用促進

空家等については、活用を促進させるため、売却、賃貸を希望する所有者等に対し「空き家バンク」への登録を推奨するほか、地域からの要望等によっては村民住宅及び集落や関係団体等の地域との連携による地域活動の拠点等、多目的な有効活用等について検討する。

(2) 除去した空家等に係る跡地の活用の促進

除却後の跡地については、空き家バンク等を活用した宅地としての再利用や、降雪時の雪置場及び駐車場への活用等、有効活用につなげるための取り組みを実施する。

第5章 特定空家等に対する措置と基準

1 特定空家等に対する措置の方針

「特定空家等に対する措置」を講ずるか否かについては、空家等の物的状態と人命や環境への影響度及び危険等の切迫度等を勘案して、総合的に判断する必要がある。

そのため、管理不全な状態にある「特定空家等」として措置を実施するか否かの判断は、「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)を参考に、野沢温泉村空家等対策協議会の意見を踏まえ、村長が判断する。

2 特定空家等の判断基準

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がある状態、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又は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で、次に示す状態にあると認められるものなどを「特定空家等」とする。

ただし、以下に列挙したものは、状態の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野沢温泉村空家等対策協議会の意見を踏まえて適切に判断する。

(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がある状態

状態	建物の部位		状態の例
建築物の倒壊のおそれがあるもの	建築物全体		部材の破損や不同沈下等、建築物に著しい傾斜が見られ、1/20超の傾斜が認められる状態
	建築物の構造耐力上主要な部分	基礎および土台	次のいずれかの状態 <ul style="list-style-type: none"> ・基礎の破損または変形 ・土台の腐朽又は破損 ・基礎と土台にずれが発生
		柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等	次のいずれかの状態 <ul style="list-style-type: none"> ・柱、はり、筋かいの腐朽、破損又は変形 ・柱とはりにずれが発生
屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがあるもの	屋根ふき材、ひさし又は軒		<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の変形 ・屋根ふき材の剥落 ・軒の裏板、たる木等の腐朽 ・軒のたれ下がり ・雨樋のたれ下がり
	外壁		<ul style="list-style-type: none"> ・壁体を貫通する穴の存在 ・外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損による下地の露出 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材の浮き
	看板、給湯設備、屋上水槽等		<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料の剥落 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の転倒 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の破損又は脱落 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分の腐食
	屋外階段又はバルコニー		<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーの腐食、破損又は脱落 ・屋外階段、バルコニーの傾斜
	門又は壁		<ul style="list-style-type: none"> ・門、塀のひび割れ、破損 ・門、塀の傾斜
擁壁が老朽化し危険となるおそれがあるもの	擁壁		<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水のしみ出し、流出 ・水抜き穴の詰まり ・ひび割れの発生

(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

「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については、以下のア又はイに掲げる状態（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。

ア 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にあるもの。

状態の例	・吹付け石綿等が飛散し、暴露する可能性が高い状況
	・便槽の放置、破損等による汚物の流失、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状態
	・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状態

イ ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にあるもの

状態の例	・ごみ等の放置、不法投棄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状態
	・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状態

(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

「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、以下のア又はイに掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

ア 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もの

イ 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もの

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

(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

「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」

であることを判断する際は、以下のア、イ又はウに掲げる状態に該当するか否かにより判断する。

ア 立木が原因で、以下の状態にあるもの

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状態
	・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状態

イ 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にあるもの

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状態
	・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状態
	・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状態
	・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状態
	・住みついた動物が周辺の土地・家屋等に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある状態
	・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状態

ウ 建築物等の不適切な管理等が原因で、以下の状態にあるもの

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もの
	・屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている状態
	・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状態

3 特定空家等に対する措置の実施

(1) 助言又は指導

村長は、所有者等による適切な管理が必要な「特定空家等」と判断した場合は、ガイドライン（（「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）以下、「ガイドライン」という。）第3章3の手続により、所有者等に対し法第14条第1項の規定に基づき「助言又は指導」を実施する。

(2) 勧告

助言又は指導を実施しても「特定空家等」の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第3章4の手続により、所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づき「勧告」を実施する。

(3) 命令

勧告を実施しても正当な理由なくその勧告に係る措置をとらない場合で、特に必要があると認めるときは、ガイドライン第3章5の手続により、所有者等に対し法第14条第3項から第8項の規定に基づき「命令」を実施する。

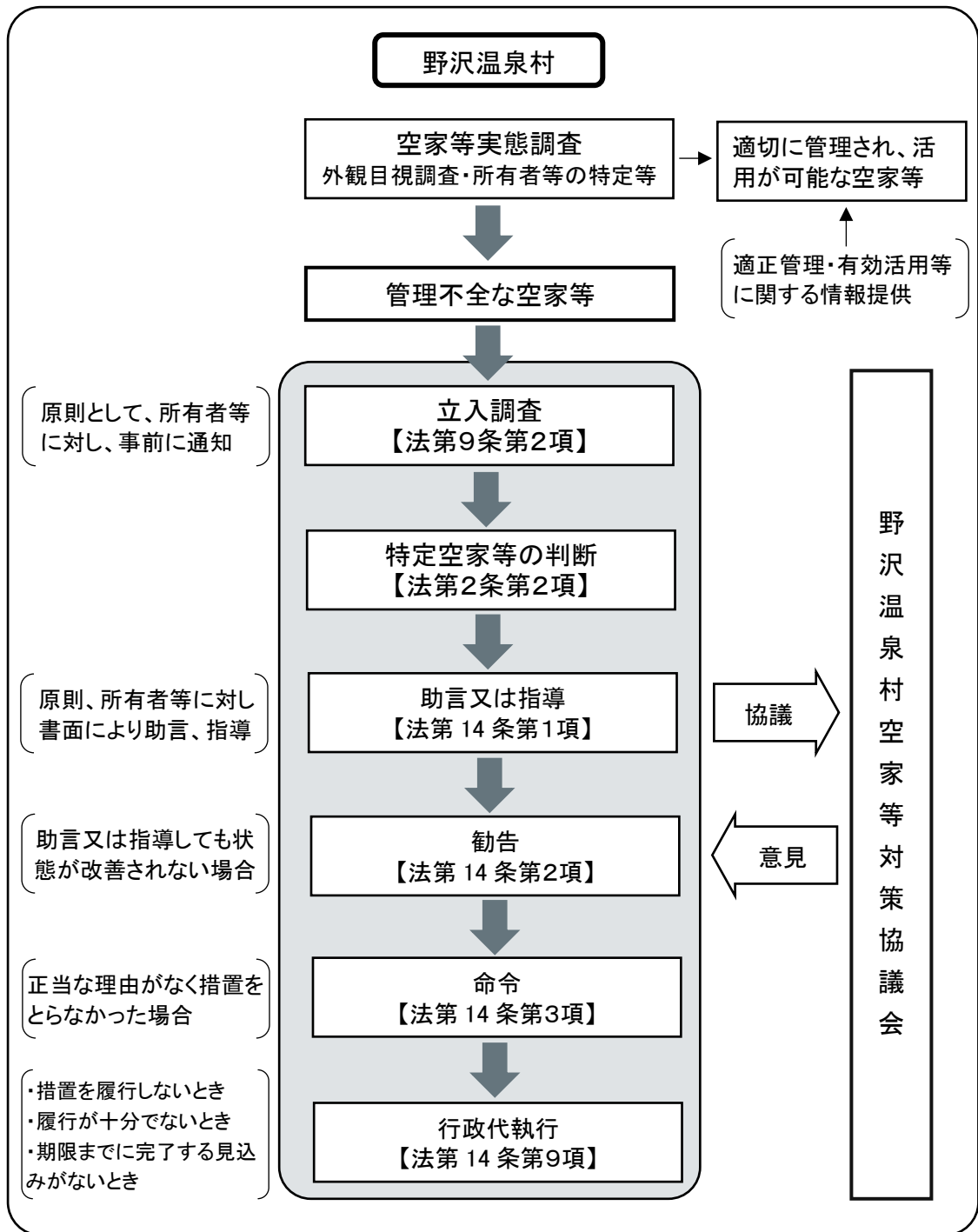
(4) 行政代執行

命令を受けた者が、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期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第3章6の手続により所有者等に対し、法第14条第9項の規定に基づき「行政代執行」を実施する。

(5) 略式代執行

法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合は、ガイドライン第3章7の手続により、法第14条第10項の規定に基づき「略式代執行」を実施する。

4 特定空家等の対応フロー図



第6章 住民等からの空家等に関する相談への対応

村に寄せられる空家等に関する相談としては、「空家等の所有者等自らによる空家等の今後の活用」に関するものから、「空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情」まで幅広く考えられる。こうした各種相談に対して、村はできる限り迅速かつ丁寧に対応するよう努める。

1 住民等からの空家等に関する相談

(1) 空家等の今後の活用についての相談

空家等の活用を希望する相談に対しては、空き家バンクへの登録を案内するとともに、一般社団法人長野県宅地建物取引協会と連携して空家の状態等を確認するなど、可能な限り活用できるよう対応する。

(2) 周辺住民からの苦情等

地元の集落役員等に空家等に関する状況等の情報提供を依頼するなど、空家等の実態把握に努めるとともに、所有者等に対し早期の改善が図られるよう助言及び情報提供等を行う。

2 相談窓口のワンストップ化

相談者の不安解消に対応するため、総合的な相談をワンストップで受け付ける体制を整備する。

第7章 空家等に関する実施体制

空家等の対策を効果的かつ効率的に実施するため、空家等の対策に関連する関係各課及び関係機関との連携体制を整備するとともに、空き家等対策協議会を設置する。

1 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
総務課	<ul style="list-style-type: none">・ 災害対策及び災害時の応急措置等に関すること・ 防災及び防犯等に関すること・ 空家等の固定資産課税台帳等の情報提供に関すること
建設水道課	<ul style="list-style-type: none">・ 道路及び水路の安全確保等に関すること・ 住宅の耐震補強及び克雪住宅への改修に関すること・ 空家等対策計画に関すること・ 特定空家等の対策及び措置に関すること・ 空き家等対策協議会及びその他関係機関との連絡調整・ 空家等の調査に関すること・ 空家等の活用促進に関すること・ 移住、定住等（空き家バンク含む）対策に関すること
観光産業課	<ul style="list-style-type: none">・ 創業、企業誘致、観光等による空家の有効活用に関すること・ 景観（住宅リフォーム等）に関すること
民生課	<ul style="list-style-type: none">・ 生活環境（悪臭・衛生害虫、不法投棄等）等に関すること

2 関係機関との連携

国、県等の関係機関から必要な情報の提供及び技術的な助言を仰ぎ、空家等対策の促進に努める。

3 空き家等対策協議会

(1) 趣旨

空家等の対策を実施するに当たり、協議を行うため関係部署及び有識者等による空き家等対策協議会を設置する。

(2) 所掌事務

- ア 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- イ 特定空家等に係る措置の方針に関すること。
- ウ その他協議会において必要と認められる事項。

(3) 構成

空家等対策協議会については、村長のほか、地域住民代表や議員、学識経験者等により構成するものとする。

第8章 その他空家等に関する対策の検証と研究

村における空家等対策の効果を定期的に検証するとともに、空家等の実情に応じた新たな支援策等についても研究を進める。

1 PDCAサイクルによる進捗管理

空家等対策計画の基本目標、具体的な施策の効果及び進捗状況について、「空き家等対策協議会」において検証し、必要に応じて改善策等を検討し、計画の見直しを行う。

- (1) 空家等対策計画の検証(Plan：計画)
- (2) 空家等対策計画の実施事業の進捗管理(Do：実行)
- (3) 空家等対策計画の実施事業評価(Check：評価)
- (4) 改善策の検討(Action：改善)

2 空家等に係る支援制度の研究

今後、空家等の増加が見込まれることから解体費用の一部助成制度や耐震化、空家等所有者の高齢化の進展に応じて空家等の管理や修繕等を組織的に行う体制の構築など、空家等の適正管理に繋がる施策について、継続して研究していく。

関 連 資 料

○空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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)

第三条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺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)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

(空家等対策計画)

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

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

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

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

七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

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

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

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

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を

把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第十三条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他こ

これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当

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

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

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

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

(過料)

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

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

附 則

(施行期日)

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

(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。

○野沢温泉村空家等対策協議会設置要綱(平成30年2月21日要綱第2号)

(目的)

第1条 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。)第7条第1項の規定に基づき、野沢温泉村空家対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第2条 協議会は次に掲げる事務を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の策定及び変更並びに計画の実施に関する事。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事。
- (3) 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関する事。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針に関する事。
- (5) その他空家等対策の推進に関し村長が必要と認める事項。

(組織)

第3条 協議会は、村長のほか、10名以内の委員をもって組織する。

2 委員は、村議会議員及び地域住民、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者のうちから村長が委嘱する。

3 委員の任期は、2年とし、再任は妨げない。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長)

第4条 協議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

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、あらかじめ会長の指名する委員がその職務を代理する。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

2 協議会は、委員の半数以上の出席がなければ開くことができない。

3 協議会は、必要に応じて関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。

(守秘義務)

第6条 委員及び会議に出席を求められた者は正当な理由なく協議会の職務に関し知り得た情報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。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、建設水道課建設係において処理する。

(その他)

第8条 この要綱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。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。