

# 森町空家等対策計画（案）

2018年（平成30年）4月

静岡県森町

## 目 次

1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 森町における空き家等の現状	2
(1)総務省が実施した「住宅・土地統計調査」より	2
(2)森町空き家等実態調査より	3
4. 空き家等に関する対策の基本方針	9
(1)対象とする空き家等の種類	9
(2)対象とする地区	9
(3)対策に関する基本方針	10
5. 計画期間	11
6. 空き家等の調査	11
(1)相談及び苦情のあった空き家等に関する調査	11
(2)行政の持つ情報で確認された空き家等に関する調査	11
7. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進	12
8. 空き家及び空き家除却後の跡地の利活用	13
(1)町の政策に取り組むための資源としての利活用	13
(2)空き家バンク等の不動産流通市場を活用した利活用	14
9. 特定空家等に対する措置	15
(1)管理が不適切な空き家等の調査	15
(2)特定空家等の判断基準及び認定	15
(3)特定空家等に関する措置の方針	15
(4)特定空家等に対する措置の流れ	17
10. 町民等からの相談への対応方針	18
(1)空き家等の相談窓口	18
(2)相談に対する対応方針	18
11. 対策の実施体制	19
(1)（仮称）森町空家等対策協議会の役割	19
(2)空き家等の対策に係る課	19
12. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	21
(1)用語の定義	21
(2)固定資産税等の住宅用地特例	21
(3)空き家等に係る法令	23

この計画での空き家は、送り仮名の付け方（昭和48年内閣告示第2号）に基づき原則「空き家」と表記しますが、法律名、計画名、協議会名等の一部の用語については、『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）』に基づき「空家」と表記します。

## 1. 計画策定の背景と目的

近年の少子高齢化に伴う人口減少や既存住宅の老朽化、社会的ニーズの変化等により、適切に管理されていない空き家等が増加しており、総務省の「住宅・土地統計調査」によると、平成25年10月現在、全国の空き家は約820万戸に上っています。

空き家等の中には、適切に管理されているものも多くありますが、一部の空き家では、そのまま放置すれば倒壊のおそれや、著しく衛生上有害となるおそれがあるなど、その対策は課題となっています。

また、所有者等が不明であったり、撤去費用などの経済的な理由により、撤去等が進んでいない空き家等も多くあります。

このような中、空き家等に対する施策を総合的に推進するため、国は、平成26年11月に「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。）を公布し、平成27年5月から施行しました。

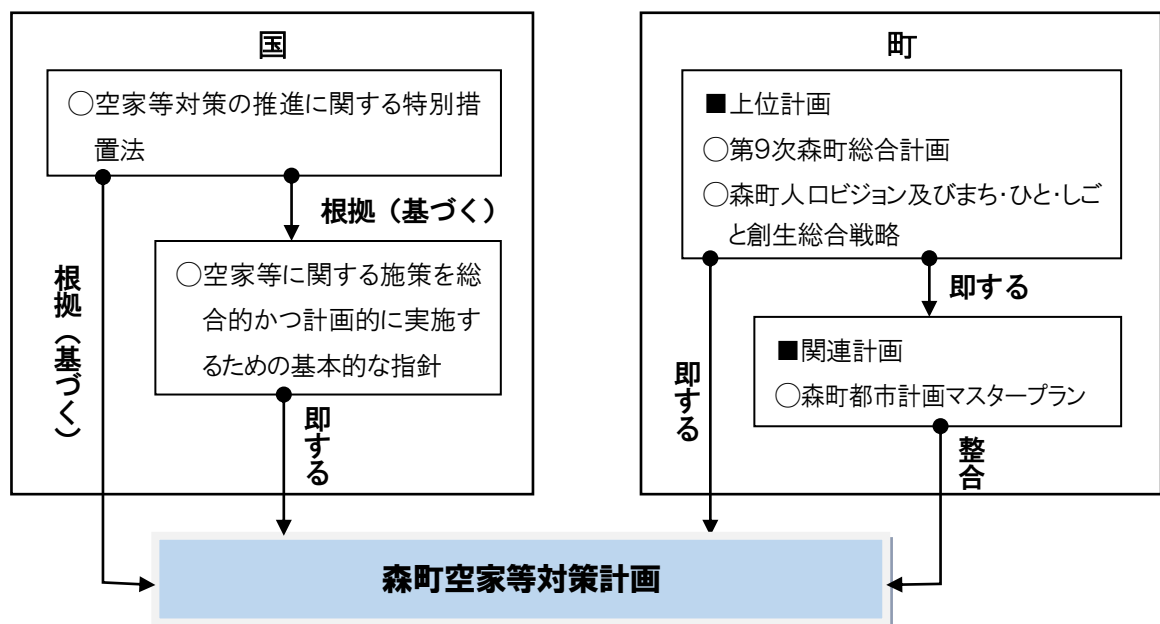
法では、国が定める基本指針に即した空家等対策計画を市町村が策定できるものとされたほか、空家等対策計画の作成・変更・実施に関する協議を行うための協議会等を組織することができることとしました。また、市町村長による空き家等への立入調査や特定空家に対する措置、空き家等の利活用などについても規定されました。

これを受け、本町では周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等の解消や、移住定住促進のための空き家等利活用など、空き家等対策のための施策を総合的かつ計画的に推進していくため、「森町空家等対策計画」を策定しました。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項の規定に基づき定めたものです。

策定に当たっては、上位計画に位置づけられる「第9次森町総合計画」、「森町人口ビジョン及びまち・ひと・しごと創生総合戦略」に即すとともに、関連計画となる「森町都市計画マスタープラン」と整合を図ります。



### 3. 森町における空き家等の現状

#### (1) 総務省が実施した「住宅・土地統計調査」より

#### 10年間で空き家は約3.8倍に増加

- 総務省が実施している「住宅・土地統計調査」では、森町における空き家の状況は表－1（住宅・土地統計調査による空き家戸数）のとおりであり、特に対策が必要となる「その他の住宅」は、平成15年から平成25年までの10年間で約3.8倍に増加しています。
- こうした空き家等の中には、適切な管理が行われていないものもあり、安全性の低下、公衆衛生上の悪化、景観の阻害等様々な問題を引き起こし、町民の生活環境に深刻な影響を及ぼすなど社会問題として懸念されています。

表－1（住宅・土地統計調査による空き家戸数）

		平成15年	平成20年	平成25年
住 宅 総 数		5,540戸	6,470戸	6,680戸
空 き 家	1. 二次的住宅 <sup>※1</sup>		80戸	90戸
	2. 賃貸用の住宅 <sup>※2</sup>		210戸	
	3. 売却用の住宅 <sup>※3</sup>	－	－	－
	4. その他の住宅 <sup>※4</sup>	140戸	420戸	530戸
	計	140戸	710戸	620戸

(※1) 「二次的住宅」とは、別荘や仕事の都合で寝泊まりするだけの住宅でふだん居住していない住宅をいう。

(※2) 「賃貸用の住宅」とは、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をいう。

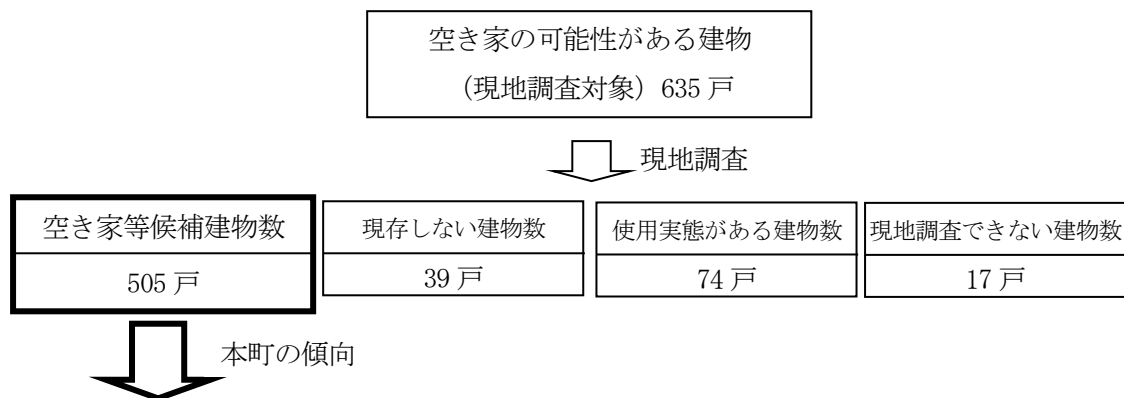
(※3) 「売却用の住宅」とは、新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅をいう。

(※4) 「その他の住宅」とは、上記以外の人が住んでいない住宅をいう。

## (2) 森町空き家等実態調査より

### 平成28年度に実施した実態調査では、空き家等候補建物が505戸

- 平成28年度に実施した「森町空き家等実態調査（現地調査等）」では、空き家等の候補として505戸の建物が抽出されました。
- 建物総数（7,052戸）に対する空き家候補比率は7.2%となっています。



### •地区別の空き家候補比率は、町の北部で高く、南部が低い

### •地区別の空き家候補建物戸数では、中心部の森地区が最も多く、全体の39%を占めた

- 地区別の空き家候補比率をみると、三倉地区が25.1%、天方地区が16.6%と町の北部で高く、町の南部に向かうにつれて比率が下がり、一宮地区では3.1%、園田地区が3.6%、飯田地区が3.5%となっています。
- 空き家候補建物件数では、町の中心部を含む森地区が197戸（町全体の空き家候補建物の39.0%）となっており、空き家分布密度の高い箇所もみられました。

表－2（地区別の空き家等候補戸数及び管理状況）

地 区	建物総数※ <sup>1</sup> (戸)	空き家候補 建物数※ <sup>2</sup> (戸)	空き家候補建物の分類別内訳 (戸) 及び比率※ <sup>3</sup>						空き家候補 比率
			管理良好		要適正管理		管理不全		
			C	C/B	D	D/B	E	E/B	
A	B	C	C/B	D	D/B	E	E/B	B/A	
三倉	427	107	26	24%	57	53%	24	22%	25.1%
天方	501	83	24	29%	34	41%	25	30%	16.6%
森	2,724	197	46	23%	86	44%	65	33%	7.2%
一宮	642	20	7	35%	8	40%	5	25%	3.1%
園田	1,357	49	10	20%	28	57%	11	22%	3.6%
飯田	1,401	49	20	41%	19	39%	10	20%	3.5%
町合計	7,052	505	133	26%	232	46%	140	28%	7.2%

(※1) 世帯数の出典：森町男女別町名別人口表（平成29年2月28日現在）の世帯数を居住実態のある建物件数とみなし、これに空き家候補建物件数を加えた件数をもって建物総数とした。

(※2) 現地調査の結果、使用実態がないと判定された建物数

(※3) 各分類の定義は次ページによる。

【参考：大字別の空き家等候補戸数及び管理状況】

大字	建物総数※ <sup>1</sup> (戸)	空き家候補 建物数※ <sup>2</sup> (戸)	空き家候補建物の分類別内訳※ <sup>3</sup> (戸)			空き家候補 比率 B/A
			管理良好	要適正管理	管理不全	
	A	B	C	D	E	
三倉	427	107	26	57	24	25.1%
大鳥居	115	8	1	5	2	7.0%
葛布	34	2			2	5.9%
西俣	81	10	1	4	5	12.3%
問詰	135	13	6	4	3	9.6%
鍛冶島	76	16	6	5	5	21.1%
亀久保	49	25	7	11	7	51.0%
嵯塚	11	9	3	5	1	81.8%
城下	306	56	15	28	13	18.3%
天宮	490	29	4	12	13	5.9%
森	1,608	86	24	34	28	5.3%
向天方	247	19	3	10	6	7.7%
橘	31	1		1		3.2%
薄場	42	6		1	5	14.3%
一宮	642	20	7	8	5	3.1%
草ヶ谷	283	16	4	9	3	5.7%
円田	248	8		6	2	3.2%
谷中	202	5	4	1		2.5%
中川	514	15	1	9	5	2.9%
牛飼	110	5	1	3	1	4.5%
飯田	818	20	10	5	5	2.4%
睦実	583	29	10	14	5	5.0%
町合計	7,052	505	133	232	140	7.2%

(※1) 世帯数の出典：森町男女別町名別人口表（平成29年2月28日現在）の世帯数を居住実態のある建物件数とみなし、これに空き家候補建物件数を加えた件数をもって建物総数とした。

(※2) 現地調査の結果、使用実態がないと判定された建物数

(※3) 各分類の定義は以下による。

【参考：各分類の定義】

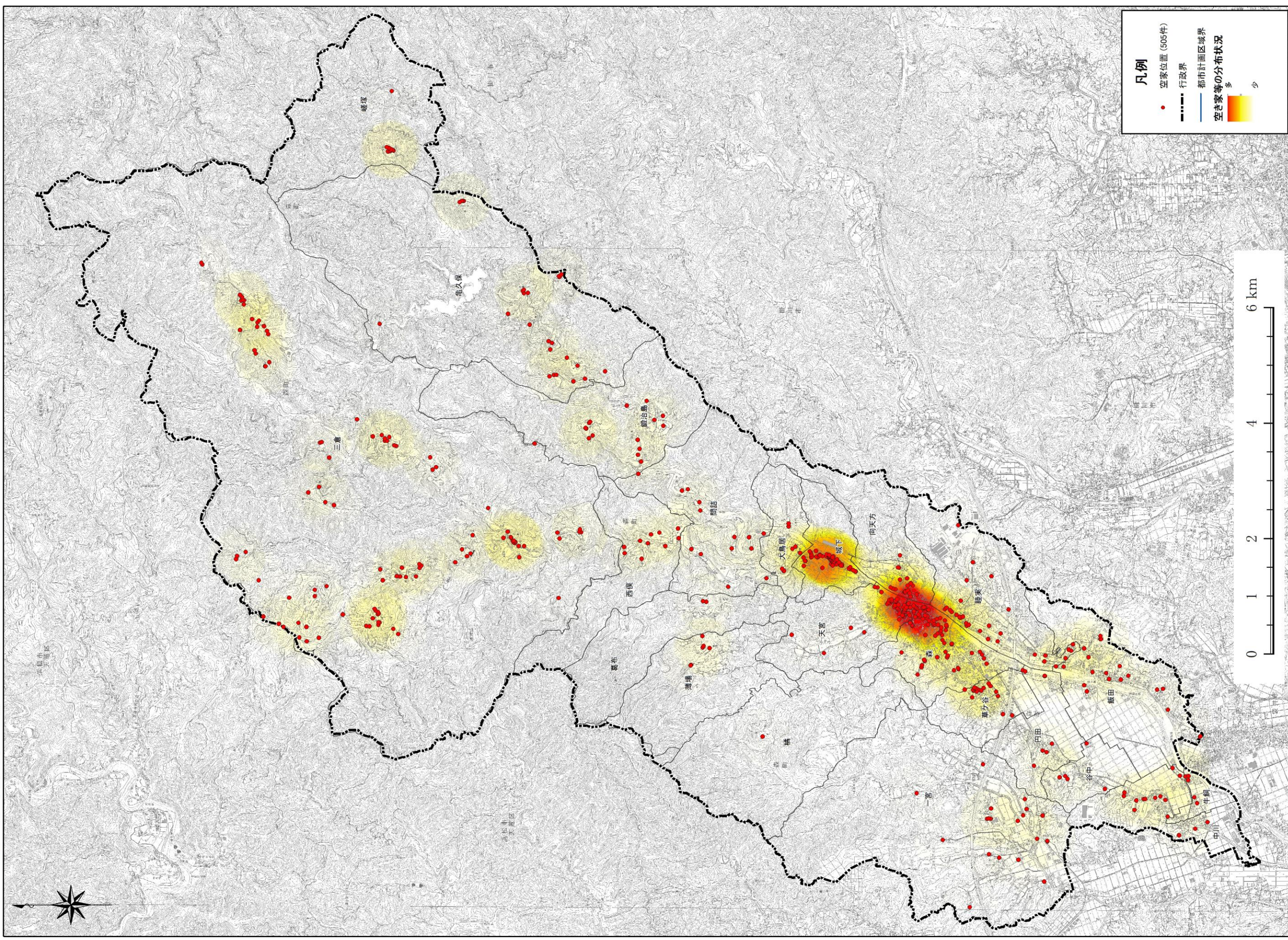
分類	定義
管理良好	以下の主な調査項目について、「 <sup>か</sup> 瑕疵 <sup>あ</sup> り」「著しい瑕疵あり」に該当する項目がない建物
要適正管理	以下の主な調査項目について、「著しい瑕疵あり」に該当する項目がなく、かつ、「瑕疵あり」に該当する項目が1項目から4項目の建物
管理不全	以下の主な調査項目について、「著しい瑕疵あり」に該当する項目がある建物、又は、「瑕疵あり」に該当する項目が5項目以上ある建物

(※) 何らかの欠点・欠陥があること。

主な調査項目		
1. 門・扉の状況	2. 擁壁の状況	3. 雑草・立木の状況
4. ゴミの放棄、堆積の有無	5. 屋根材の状況	6. 外壁材の状況
7. 建物の傾き	8. 樋（とい）の状況	9. 窓ガラスの状況
10. その他破損箇所		

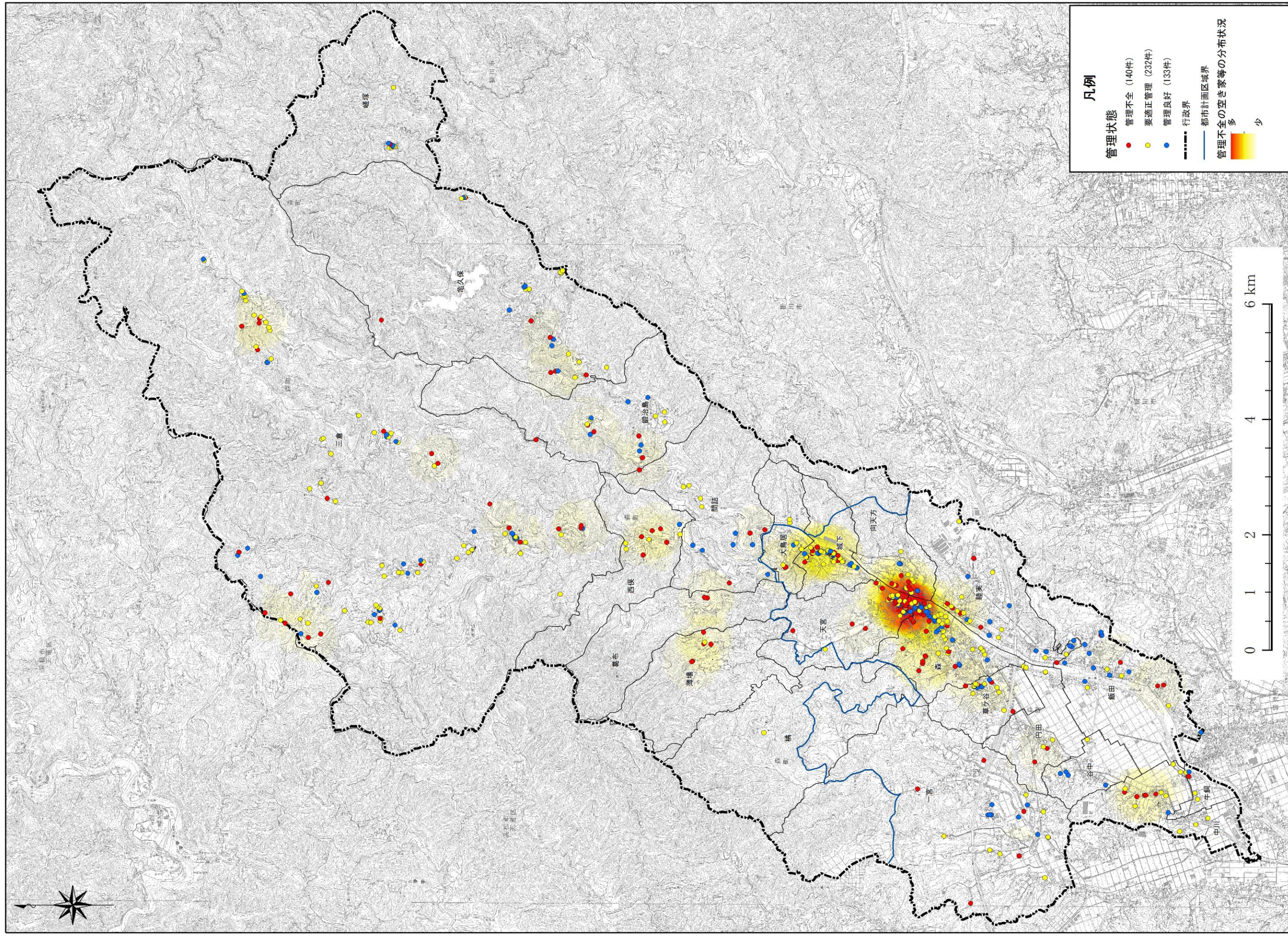
# 空き家候補建物の分布状況図

平成28年度森町空き家等実態調査より



# 空き家候補建物の管理状態別分布状況図

平成28年度森町空き家等実態調査より

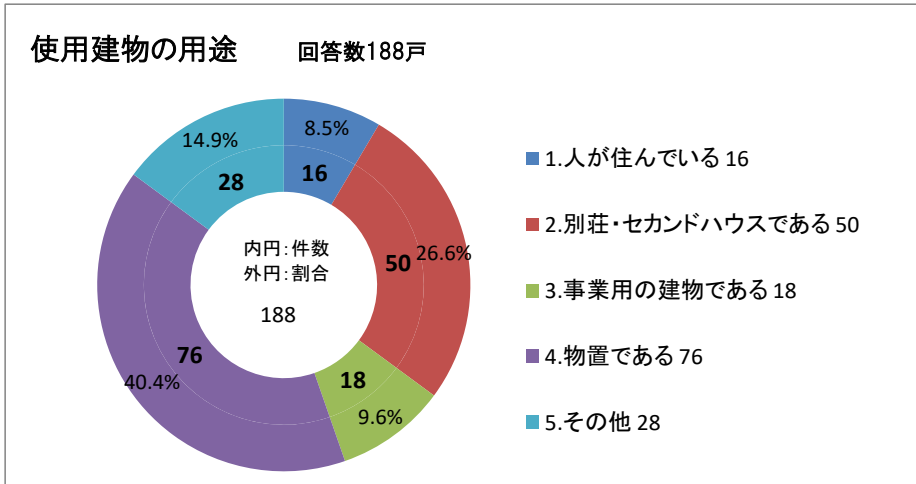




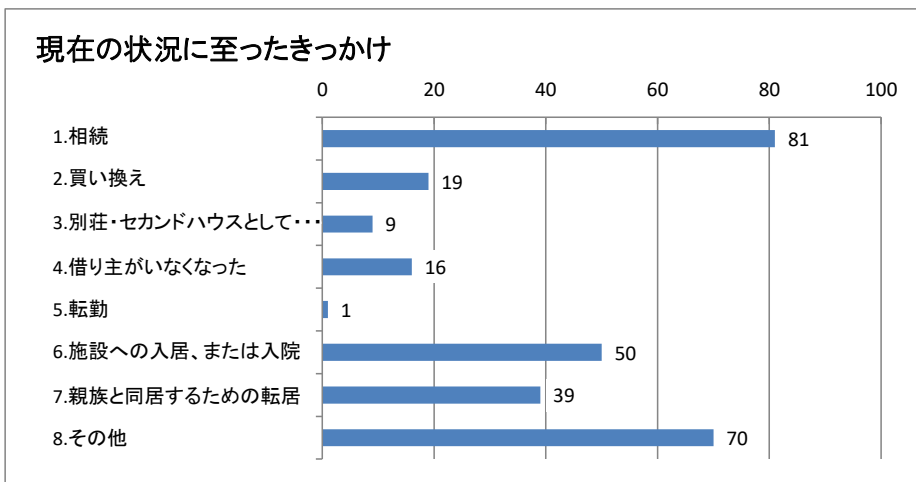
平成28年度森町空き家等実態調査 意向調査結果より（抜粋）

「建物等ご利用実態アンケート調査」においては、建物所有者等509戸に対してアンケートを実施しました。調査結果は以下のとおりです。（回収率73.7%）

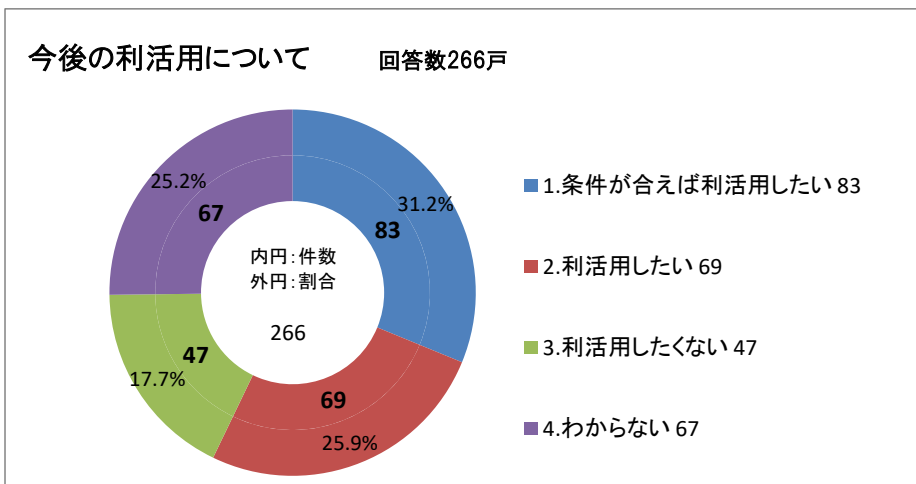
【問】「使用している」と答えられた方へ。最も当てはまるものを1つご回答ください。



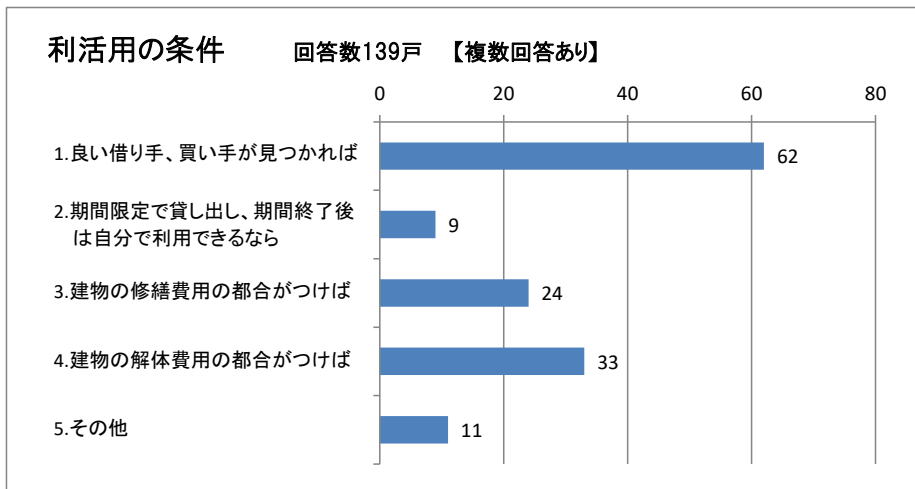
【問】現在の状況に至ったきっかけをご回答ください。（複数選択可）



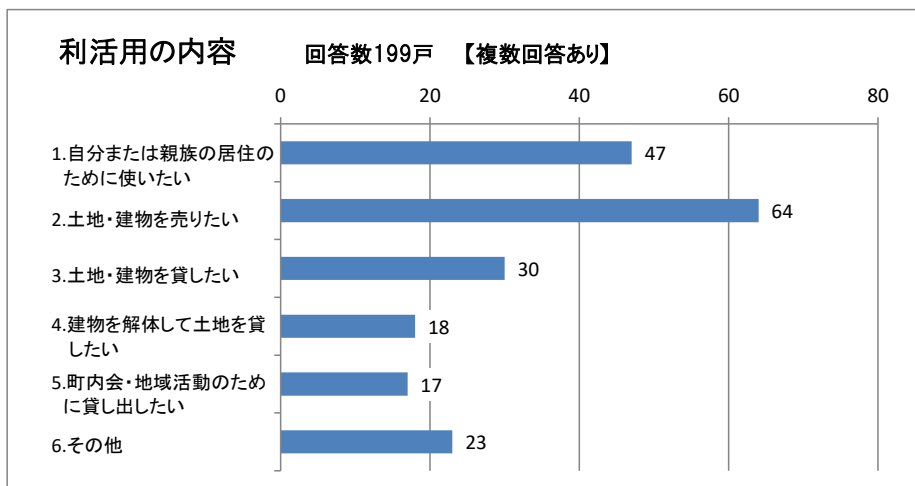
【問】この建物を今後利活用したいと思いますか。



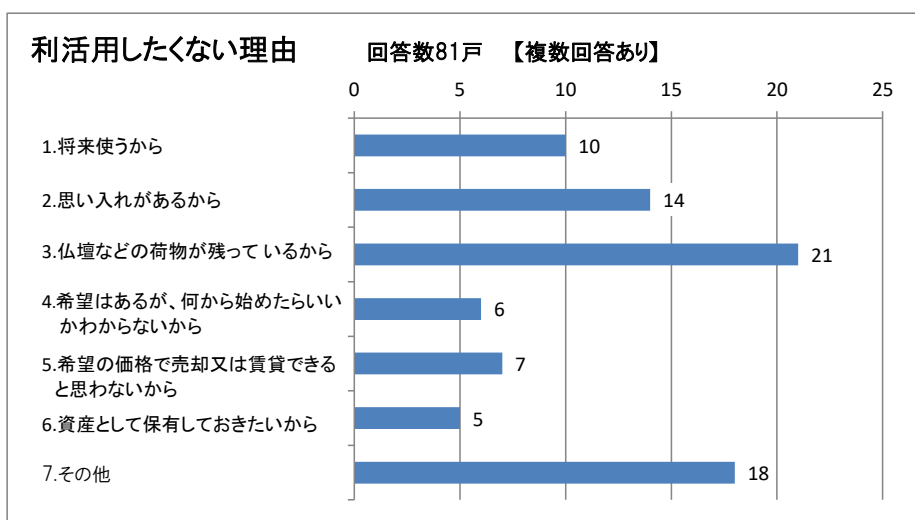
【問】「条件が合えば利活用したい」と答えられた方、どのような条件が合えば利活用したいですか。  
(複数選択可)



【問】「条件が合えば利活用したい」「利活用したい」と答えられた方、どのように利活用したいですか。(複数選択可)



【問】「利活用したくない」と答えられた方、その理由をご回答ください。(複数選択可)



## 4. 空き家等に関する対策の基本方針

### (1) 対象とする空き家等の種類

空き家等の所有者又は占有者（以下「所有者等」という。）から寄せられた相談や、周辺住民からの苦情、町の実施した調査等により把握された空き家等は、表－3（空き家等の管理状況による分類表）のとおり分類し、対策を実施します。

表－3（空き家等の管理状況による分類表）

管理状況	空き家等の状態	対策の内容
適切に管理されている	利活用が可能な状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・助成制度の情報提供</li> <li>・利活用（空き家・空き地バンク等）の助言及び支援</li> </ul>
	そのままでは利活用が困難な状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・助成制度の情報提供</li> <li>・除却、利活用（空き家・空き地バンク、リフォーム等）の助言及び支援</li> </ul>
適切に管理されていない	周辺の生活環境に影響を与えていない状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等の調査、管理指導</li> <li>・助成制度等の情報提供</li> <li>・除却、利活用（空き家・空き地バンク、リフォーム等）の助言及び支援</li> </ul>
	周辺の生活環境に影響を与えている状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所有者等の調査、管理指導</li> <li>・助成制度等の情報提供</li> <li>・除却、利活用（空き家・空き地バンク、リフォーム等）の助言、支援及び指導</li> <li>・必要に応じ代執行等の行政措置（法第14条に基づく）</li> </ul>

### (2) 対象とする地区

本計画で対象とする区域は、森町全域とします。

### (3) 対策に関する基本方針

本町では、空き家等の現状や町を取り巻く状況等を考慮し、以下のような基本方針のもとに空き家等対策計画を推進します。

#### 基本方針1

##### 空き家等の調査を行うことで、空き家等に関する情報等の把握・管理を行う

⇒ P11『6. 空き家等の調査』参照

- 空き家等の適切な管理や有効活用等の対策を図っていくためには、町内における空き家等の状況を把握し、管理していくことが重要となります。
- 平成28年度に実施した「空き家等実態調査」の結果を活用するとともに、今後相談や苦情が寄せられた空き家等に関する情報等を追加し、空き家等の状況の把握・管理に努めます。

#### 基本方針2

##### 所有者等による空き家等の適切な管理を促進し、特定空き家等の発生防止に努める

⇒ P12『7. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進』参照

- 空き家等の発生を予防し、適切な管理を促進していくためには、所有者等の管理意識を高めることが重要となります。
  - 所有者等に対し、空き家等の適切な管理等を啓発・促進するための情報提供を行い、管理意識を高めるとともに、特定空き家等<sup>※</sup>への移行の予防に努めます。
  - 必要に応じ、空き家等の適切な管理等を促進するための助成制度等について検討します。
- (※) P21・用語の定義ー参照

#### 基本方針3

##### 空き家及び空き家除却後の跡地の利活用を促進する

⇒ P13、14『8. 空き家及び空き家除去後の跡地の利活用』参照

- P7、8の「所有者意向調査」では、“この建物を今後も利活用したいと思いますか”の問いに対して、「利活用したい」と「条件が合えば利活用したい」と回答した人は57.1%となり、多くの所有者等が利活用を望んでいます。
- 再利用が可能な空き家等については、「森町空き家・空き地バンク」による市場流通の促進や、町の政策に取り組むための資源等として、利活用に努めます。

#### 基本方針4

##### 特定空き家等に対する適切な措置を行い、周辺の生活環境の保全等を図る

⇒ P15～17『9. 特定空き家等に対する措置』参照

- 特定空き家等については、所有者等に対し、周辺の生活環境の保全等を図るため、除却、修繕等必要な措置を講じるよう助言又は指導を行います。
- 助言又は指導を行っても、当該特定空き家等の状態が改善されない場合は、周辺に対する影響及び危険度の切迫性等を考慮しながら、勧告、命令等を行い早期の問題解決に努めます。

## 5. 計画期間

計画期間は、2018年（平成30年）4月から2023年3月末までの5年間とし、町内における空き家等の状況の変化を踏まえ、必要に応じて内容の改訂を行います。

## 6. 空き家等の調査

### (1) 相談及び苦情のあった空き家等に関する調査

相談及び苦情のあった空き家等は、次のケースに応じて調査（法第9条第1項の規定による調査）を実施し、空き家等相談受付台帳を作成します。なお、調査は庁内関係各課と連携して行います。

#### ■ケース①：所有者等から相談のあった空き家等に対する調査

調査内容	調査方法等
空き家等の所在地	相談を受けたときの聞き取り調査により特定する。
空き家等（建物及びその敷地）に関する権利関係	相談を受けたときの聞き取り調査により特定し、必要に応じ不動産登記簿及び固定資産税課税台帳、住民基本台帳、戸籍等の情報により確認する。
空き家等の状況	相談を受けたときの聞き取り調査を基本とするが、必要に応じ外観目視調査を実施し把握する。
相談者の意向	相談を受けたときの聞き取り調査により把握する。

#### ■ケース②：地域住民から相談又は苦情のあった空き家等に対する調査

調査内容	調査方法等
空き家等の所在地	相談等を受けたときの聞き取り調査により特定する。
空き家等の管理状況	相談等を受けたときの聞き取り調査により把握する。
空き家等による悪影響の内容及びその程度	相談等を受けたときの聞き取り調査を基本とするが、必要に応じて外観目視調査を実施し把握する。
空き家等（建物及びその敷地）に関する権利関係	相談等を受けたときの聞き取り及び不動産登記簿、固定資産税課税台帳、住民基本台帳、戸籍等の情報より特定する。
所有者等の意向	所有者等が特定できた場合は、所有者等への聞き取り調査又は文書による照会等により把握する。

### (2) 行政の持つ情報で確認された空き家等に関する調査

住民等からの相談や苦情がない場合であっても、行政の持つ情報をもとに空き家等が確認された場合、必要に応じて空き家等の所在又は当該空き家等の所有者等を把握するための調査（法第9条第1項の規定による調査）を実施します。

## 7. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

法第3条において、「空家等の所有者等は、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」と規定されています。町では、空き家等の管理は、所有者等の責任において行われるべきであるという観点に立ち、まずは、所有者等に適切な管理を求めることとします。

そこで所有者等の空き家等の管理に対する意識を高め、適切な管理を促進するため、広報等により「空き家等の適切な管理は、所有者又は占有者の責務である」ことについて周知を進めます。

【参考：民法（明治29年法律第89号）第717条】

### （土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

**第717条** 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前2項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

#### ※解説

民法では、土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を与えたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負い、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない（第1項本文）とし、さらに竹林の植栽または支持に瑕疵がある場合についても準用するものとしている（第2項）。

## 8. 空き家及び空き家除却後の跡地の利活用

空き家及び空き家除却後の跡地については、空き家等の所有者の意向をしっかりと確認した上で、町の政策に取り組むための資源としての利活用や不動産の流通市場により、借手や買手を探してもらう必要があります。

### (1) 町の政策に取り組むための資源としての利活用

町の政策に取り組むための資源としての空き家等の利活用は、以下に掲げるようなものが考えられます。

これらの利活用については、所有者等からの相談、また同意を得た上で、町の政策上、必要とする場合において対応します。

また、必要に応じ支援制度等についても検討し、利活用の推進を図ります。

#### 施策1 移住・定住の促進

目的	町の人口減少に対応し、移住・定住施策と連携した空き家等の利活用を推進する。
利活用の視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・豊かな自然環境に囲まれた暮らしや田舎暮らしなどを望む人が、森町への移住・定住を希望する場合の受皿として（町外から新たな人口を増やす。）</li> <li>・町内での移転を希望する場合の受皿として</li> <li>・町外への転出を考えている人に町内に住み続けてもらうための受皿として（町外への人口流出を抑制する。）</li> <li>・今後、内陸のフロンティアを拓く取組などを通じて企業誘致を図っていく中で、誘致する企業の従業員が居住する場の受皿として（企業誘致に併せ、新たな人口を増やす。）</li> </ul>
利活用の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・移住のきっかけを提供する施設 →移住お試し住宅、田舎暮らし体験住宅 など</li> <li>・移住を希望する場合の受皿となる施設 →まちなか居住体験住宅 など</li> </ul>

#### 施策2 地域の活性化

目的	地域の活性化施策と連携し、空き家等を利活用する。
利活用の視点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかにおいて、にぎわいや魅力を回復（創出）するため、商業サービス施設や観光交流の場など、まちなかに多くの町民や観光客が集まり、活力を生み出す場として</li> <li>・中山間地域において活性化を図るため、豊かな自然環境とのふれあいや農林業体験を楽しむことができる施設など、中山間地域に多くの観光客が訪れ、交流を生み出す場として</li> </ul>
利活用の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなかにおいて「にぎわい」を生み出す施設 →観光案内所、観光交流施設、休憩所 など →特産品販売施設、料理体験施設 など</li> <li>・中山間地域などにおいて「にぎわい」を生み出す施設 →自然ふれあい体験宿泊施設、農林業体験宿泊施設 など</li> </ul>

### 施策3 地域住民等への生活支援

目的	各地区の課題等に対応した空き家等の利活用を促進する。
利活用の視点	・人口減少、少子高齢化が進み、町民の暮らしを取り巻く環境が変化している中で、地域コミュニティの維持、子育て支援や高齢者福祉の充実など、それぞれの地区が抱える課題等に対応し、地区住民の安心・快適な暮らしを支える施設等として
利活用の例	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域コミュニティの維持・活性化のための施設 →コミュニティ施設、交流スペース（ポケットパーク） など</li> <li>・高齢者や障害者の生活を支援する施設 →高齢者福祉施設、障害者福祉施設 など</li> <li>・子育て世代の生活を支援する施設 →家庭的保育施設、小規模保育施設 など</li> </ul>

#### (2) 空き家バンク等の不動産流通市場を活用した利活用

空き家等の所有者の意向を考慮し、不動産の流通市場により利活用を進めます。

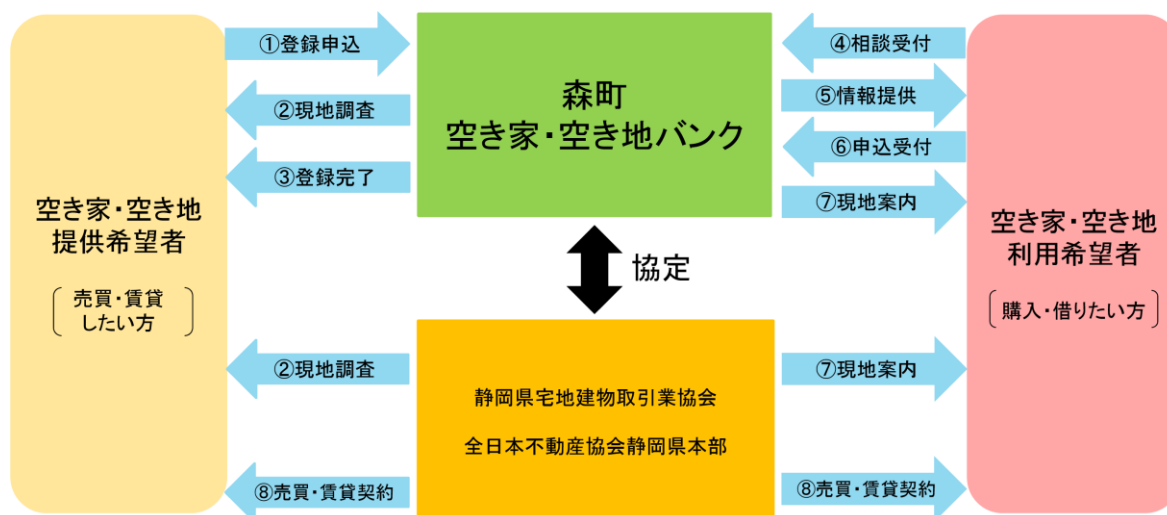
不動産の流通市場を活用するケースの一つに、地方公共団体等が設置する「空き家バンク等」への登録や宅地建物取引業者等に依頼する方法等があります。

森町では人口減少問題に対する施策として、「森町空き家・空き地バンク」を設置しており、宅地建物取引業者との連携により、それぞれのバンクへの登録を推進し、空き家等の流通を活性化していきます。

また、流通市場を利用する場合は、賃貸借又は売買等の契約行為が必要となるため、宅地建物取引業者を介して契約行為を行うことを原則とします。宅地建物取引業者に依頼する場合は、「静岡不動産流通活性化協議会\*」が設置する相談窓口を紹介していきます。

- (※) 「静岡不動産流通活性化協議会」とは、消費者への安心・安全な不動産の提供、中古住宅の流通の活性化及び健全な市場の構築を図るため、県内の宅地建物取引業協会、不動産鑑定士協会、古民家再生協会、土地家屋調査士会、安心安全・リフォーム協議会、建築士事務所協会、建築住宅まちづくりセンターや㈱日本住宅保証検査機構など活動の趣旨に賛同する16の団体及び法人により設立されたもので、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴い、県内の市町とも連携した空家対策部会を設け、空家の有効活用を促進するための活動を行っている団体。

#### 《森町空き家・空き地バンク イメージ》





## 9. 特定空家等に対する措置

### (1) 管理が不適切な空き家等の調査

管理が不適切な空き家等として相談や苦情のあった空き家等については、特定空家等に該当するか否かについて判断するため、必要な調査を行います。なお、空き家等の所有者等が、その状況や所有していることを把握していない場合が考えられるため、調査に先立ち所有者等に連絡し、放置された経緯等を聞き取るものとします。

調査は、外観目視による調査を基本としますが、敷地内若しくは建物内に立ち入って状況を確認する必要がある場合は、法第9条第2項の規定に基づく立入り調査を行います。

### (2) 特定空家等の判断基準及び認定

特定空家等については、法第2条第2項により、下に示す①～④のような状態にある空き家等と定義されていますが、いずれも将来の可能性や周辺の状況等を含めた判断が必要となり、定量的な基準により判断することは困難です。

このため、特定空家等と認定するか否かについては、将来の可能性を含め、周辺の建築物や住民、通行人等に与える影響の程度等により判断するものとし、表-4（特定空家等の判断基準）に基づき「(仮称) 森町空家等対策協議会」に諮り認定します。

#### 【特定空家に認められる空き家の状態】

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態

### (3) 特定空家等に関する措置の方針

特定空家等と認定された空き家等については、その所有者等に対し、法第14条の規定に従い、第1項の「助言又は指導」、第2項の「勧告」、第3項の「命令」、第9項の「行政代執行」の順に必要な措置を講ずるものとします。

また、特定空家等に所有権以外の権利（抵当権等の担保物権、賃貸借契約による賃貸借権等）が設定されていることも考えられますが、特定空家等に対する法第14条の措置は、客観的事情により判断される「特定空家等」に対してなされる措置であるため、措置を行うに当たり、これらの権利について調整を行う必要はなく、抵当権者と所有者等による解決に委ねられます。

#### 【特定空家等に認定されるとどうなる？】

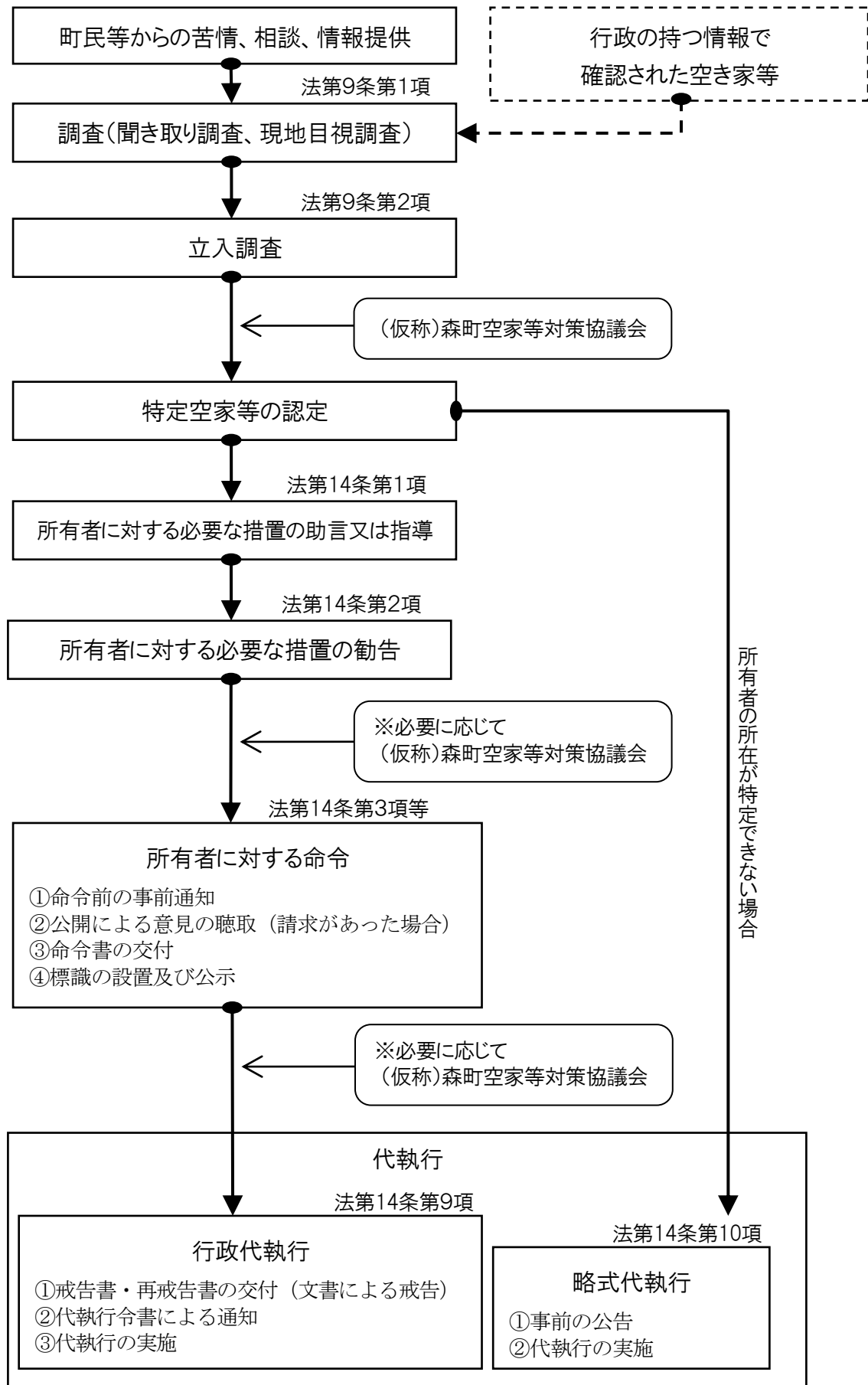
- ・ 町は所有者等に対して、撤去、修繕などを行うよう、助言、指導、勧告、命令を行うことができます。
- ・ 所有者等は勧告を受けた場合、固定資産税等の住宅用地特例が受けられなくなります。
- ・ 所有者等が命令に従わない場合は、行政代執行により撤去することが可能となります。
- ・ 所有者等が立ち入り検査を拒否した場合、又は命令に違反した場合は、所有者等に対して、過料が科せられます。

表－４（特定空家等の判断基準）

空き家の状態	判断部位	具体的な基準
①保安上危険となるおそれがある状態	傾斜	・不同沈下や老朽化により柱に1/20を超える傾斜が認められるもの
	基礎	・亀裂又は破損が著しく上部構造部を支えられないと認められるもの
	土台	・腐食や破損が著しく上部構造部を支えられないと認められるもの
	柱・梁・筋かい	・腐食、破損が著しく地震時に加わる水平力に対する安全性が確保されていないと認められるもの
	屋根	・変形又は屋根材の破損があり、屋根材の脱落が予測されるもの
	外壁	・剥離又は破損が著しく、外壁の脱落が予測されるもの
	看板・屋上水槽等	・破損が著しく、落下又は転倒が予測されるもの
	屋外階段	・腐食、破損が著しく脱落が予測されるもの
	バルコニー	・腐食、破損が著しく脱落が予測されるもの
	門・塀	・ひび割れ、破損が著しく転倒が予測されるもの
	擁壁	・亀裂、破損が著しく転倒が予測されるもの
②衛生上有害となるおそれのある状態	建築材料	・アスベスト等有害物質が露出し、飛散する可能性が高いもの
	浄化槽・排水	・破損、汚水の流出等による悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
	ゴミ等	・悪臭の発生があり、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの
③景観を損なっている状態	地区計画	・地区計画区域内に定められた景観ルールに著しく適合していないもの
	屋根・外壁	・外見上の傷み、汚れが激しく、周辺の景観と著しく調和のとれていないもの
	窓ガラス	・多数の窓ガラスが割れているもの
	看板	・破損、汚損が激しく、原形をとどめていないもの
	立木	・建物の全面を覆う程度まで繁茂しているもの
	ゴミ等	・敷地内に散乱、山積みしたまま放置されているもの
④生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態	立木	・倒木、枝折れ等で近隣の道路や隣接する土地に大量の枝等が散乱しているもの ・枝が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げているもの
	空家に住みつけた動物	・鳴き声等が頻繁に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・糞尿その他の汚物により悪臭が発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・毛、羽が大量に飛散し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・ねずみ、はえ、蚊等が大量に発生し、周辺住民の日常生活に支障を及ぼしているもの ・周辺の土地、家屋に侵入するなど周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来するなど周辺住民の日常生活に悪影響を及ぼしているもの
	管理状態	・門扉等に施錠がなく、不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されているもの ・周辺の道路、近隣の土地に土砂等が大量に流出しているもの

(※) この基準は、国が定める「『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）」による判断基準である。

(4) 特定空家等に対する措置の流れ



## 10. 町民等からの相談への対応方針

### (1) 空き家等の相談窓口

空き家等の相談は多岐にわたり担当課も異なるため、丁寧かつ迅速な対応ができるよう相談窓口を一元化し、定住推進課住まい支援係とします。

また町のホームページ等に掲載するとともに、町の広報誌にその旨を適宜掲載します。

#### 【相談窓口】

定住推進課住まい支援係

TEL：0538-85-6321

FAX：0538-85-4419

E-mail：teijyu@town.shizuoka-mori.lg.jp

### (2) 相談に対する対応方針

町民からの空き家等に関する相談に対し、適正かつ迅速に対応するため、相談者や相談の内容に応じた対応方針を表-5（相談に対する対応方針）のとおり定めます。

なお、表に記載されていない内容の相談があった場合は、相談者の意向に沿った対応策を検討します。

表-5（相談に対する対応方針）

相談者	相談内容	対応方針
空き家等の所有者	空き家等の維持管理に関する相談	空き家等が周辺住民の生活環境に深刻な影響を及ぼさないための対策等について助言し、必要に応じ空き家等の管理を行う業者を紹介する。
	空き家等の有効利用に関する相談	買手及び借手を探すため、移住促進施策として森町空き家・空き地バンクへの登録又は不動産の流通市場への掲載を提案する。 また、必要に応じ静岡不動産流通活性化協議会に相談するよう提案する。
	空き家等の解体に関する相談	空き家等の解体に対する所有者の悩み等を聞き取り、解体が最善策なのか所有者とともに検討し、解体が最善策と判断した場合は、解体業者リストを提示する。
	空き家等の解体後の跡地に関する相談	買手及び借手を探すため、移住促進施策として森町空き家・空き地バンクへの登録又は不動産の流通市場への掲載を提案する。
空き家等の周辺住民	倒壊等のおそれ又は周辺的生活環境に深刻な影響を与えている特定空家に関する相談	相談者から空き家等の状態を聞き取るとともに当該空き家等を調査し、どのような措置が必要か検討する。 また、その所有者等を特定するための調査を行い、特定空家等として法第14条の措置を行うべきか市内の「(仮称) 森町空家等対策協議会」に諮問する。 諮問の結果、特定空家等と認定された場合は、「特定空家等に関する措置の流れについて (P17)」に基づき措置を講ずる。 また、特定空家等と認定されなかった場合は、所有者に苦情の内容等を伝え、適切に管理するよう指導する。

## 11. 対策の実施体制

### (1) (仮称) 森町空家等対策協議会の役割

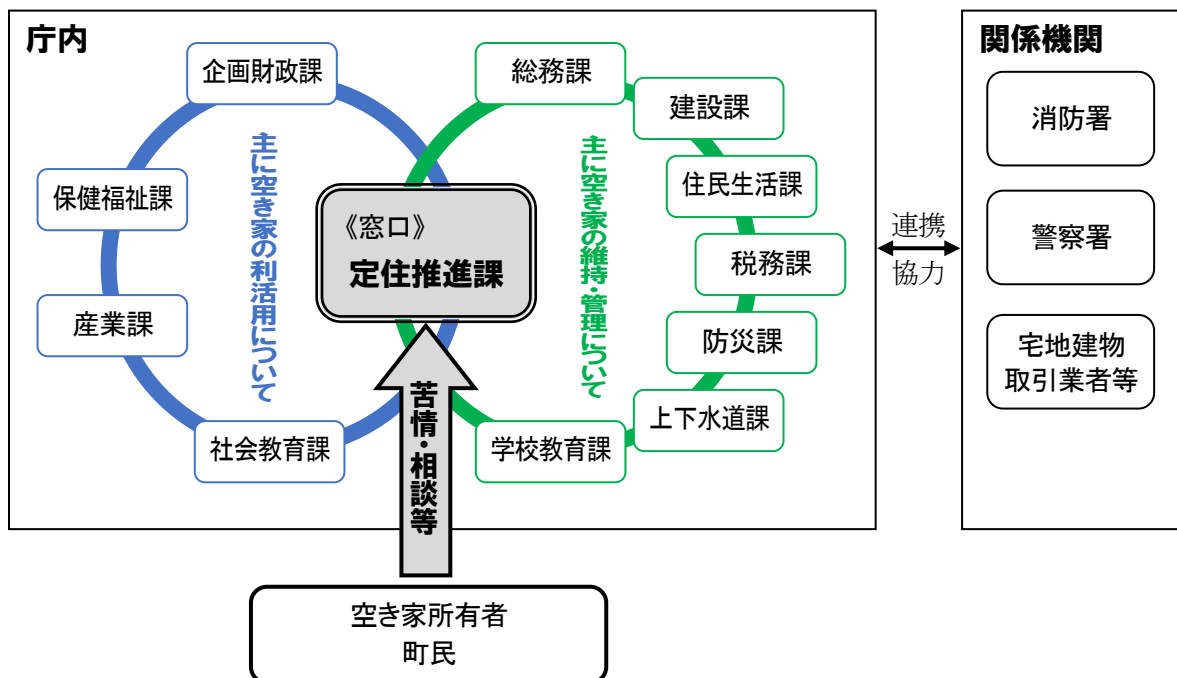
本計画の見直し、特定空家等の認定及び措置内容の検討を行うため、庁内に(仮称)森町空家等対策協議会を組織します。

### (2) 空き家等の対策に関係する課

空き家等がもたらす問題は、多岐にわたり行政内部の様々な課が連携して対処すべき政策課題であり、関係する課が協力して対策を実施します。

このため、対策の実施に当たっては、表-6(関係課の役割)に示す事項について、相互に協力し対応します。

《庁内等の連携体制イメージ》



表－6（関係課の役割）

関係課	想定される事項
定住推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 森町空家等対策計画の策定及び変更に関すること。</li> <li>・ 森町空き家・空き地バンク等利活用に関すること。</li> <li>・ 人口減少問題に対する移住定住促進施策としての空き家等の利活用に関すること。</li> <li>・ 空き家等に関する相談に関すること。</li> <li>・ 空き家等に関する所在、所有者等の特定等及び立入り調査に関すること。</li> <li>・ 特定空家等に係る措置（助言・指導・勧告・命令・行政代執行）に関すること。</li> <li>・ （仮称）森町空家等対策協議会の運営に関すること。</li> </ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 町内会等との連携、調整等に関すること。</li> </ul>
建設課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 道路及び河川管理等に関すること。</li> </ul>
企画財政課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 人口減少対策等に関すること。</li> </ul>
住民生活課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家等に関する所有者等の住民票、戸籍等の提供に関すること。</li> <li>・ 草木等の繁茂、ゴミ対策等に関すること。</li> <li>・ 空き家等が周辺的生活環境に与えている影響等に関すること。</li> <li>・ 衛生上対策が必要な空き家等に係る措置内容の検討に関すること。</li> </ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家等に関する固定資産税情報の提供に関すること。</li> <li>・ 勧告した特定空家の固定資産税等の住宅用地特例の解除に関すること。</li> </ul>
防災課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 火災等防災上対策が必要な空き家等の防災に関すること。</li> </ul>
保健福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 障害者、高齢者等支援施策等としての空き家等の利活用に関すること。</li> <li>・ 地域型保育施策としての空き家等の利活用に関すること。</li> </ul>
産業課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 農業振興施策としての空き家等の利活用に関すること。</li> <li>・ 商工業振興施策としての空き家等の利活用に関すること。</li> <li>・ 観光施策としての空き家等の利活用に関すること。</li> </ul>
上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上水道及び下水道管理に関すること。</li> </ul>
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 通学路等の安全確保等に関すること。</li> </ul>
社会教育課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歴史的・文化的価値の高い町屋等建築物の保全、活用等に関すること。</li> </ul>

## 12. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### (1) 用語の定義

用語	定義 <sup>※1</sup>
空家等	<p>建築物<sup>※2</sup>又はこれに附随する工作物<sup>※3</sup>であって居住その他の使用<sup>※4</sup>がなされていないことが常態<sup>※5</sup>であるもの及びその敷地<sup>※6</sup>（国及び地方公共団体が所有し又は管理するものを除く。）</p> <p>（参考）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長屋及び共同住宅等で建築物の一部が使用されていない状態は、空家等には該当しない。</li> <li>・年に数回換気に来ている状態は、管理のためであり、使用しているとは言えない。</li> </ul>
特定空家等	<p>空家等のうち次の状態にあるもので、（仮称）森町空家等対策協議会で認定されたものをいう。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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<sup>※7</sup></li> <li>②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態<sup>※7</sup></li> <li>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</li> <li>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</li> </ol> <p>（参考）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特定空家等の判断基準には防犯は含まれない。（不審者の対策等は、法で措置するより、直接警察で対応する方が適当との考え）</li> <li>・①及び②に該当しない特定空家等については、建築物の全部を除去する措置を行うことはできない。</li> </ul>

（※1） この定義は、「法」及び「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方針」、「同意見・回答」及び「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」、「同意見・回答」より作成した。

（※2） 建築物には、それに附随する建築設備、門扉等を含む。

（※3） 看板等で建築設備、門扉以外のもの

（※4） 店舗、工場、倉庫等居住以外の使用

（※5） おおむね1年を通して使用されていない状態

（※6） 敷地には、立木や雑草も含む。

（※7） 社会通念上予見可能な状態であって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではない。

### (2) 固定資産税等の住宅用地特例

現在、居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2及び同法第702条の3に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税等の課税標準額を減額する特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられています（表-7参照）。

この固定資産税等の住宅用地特例が、空き家の除却や適正管理の阻害要因となっている可能性があることから、法第14条第2項に基づく勧告の対象となった特定空家等に係る土地については、固定資産税等の住宅用地特例の適用対象から除外されることとなりました。（平成27年5月26日付け総税国第41号）

表－7（固定資産税等の住宅用地特例の概要）

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準額	1 / 6に減額	1 / 3に減額
都市計画税の課税標準額	1 / 3に減額	2 / 3に減額

(※1) アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

(※2) 併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。



### (3) 空き家等に関する法令

#### ① 空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）

##### （目的）

**第1条** この法律は、適切な管理が行われていない空き家等が防災、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、あわせて空き家等の活用を促進するため、空き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。）による空き家等対策計画の作成その他の空き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、空き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「空き家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空き家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等をいう。

##### （空き家等の所有者等の責務）

**第3条** 空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き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項に規定する空き家等対策計画の作成及びこれに基づく空き家等に関する対策の実施その他の空き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、空き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) 空き家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空き家等対策計画に関する事項
- (3) その他空き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。

##### （空き家等対策計画）

**第6条** 市町村は、その区域内で空き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、空き家等に関する対策についての計画（以下「空き家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空き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) 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空き家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地（以下「空き家等の跡地」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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもの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14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。

②その他関連する法令（抜粋）

法令名	条文
<p>民法 (明治29年 法律第89号)</p>	<p><b>(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)</b>  <b>第717条</b> 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。            2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。            3 略</p>
<p>建築基準法 (昭和25年 法律第201号)</p>	<p><b>(維持保全)</b>  <b>第8条</b> 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。            2 略  <b>(違反建築物に対する措置)</b>  <b>第9条</b> 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。            2～15 略  <b>(保安上危険な建築物等に対する措置)</b>  <b>第10条</b> 特定行政庁は、第6条第1項第1号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第3条第2項の規定により第2章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。            2～4 略</p>
<p>消防法 (昭和23年 法律第186号)</p>	<p><b>(火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令)</b>  <b>第3条</b> 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第6章及び第35条の3の2を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。            (1) 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備            (2) 残火、取灰又は火粉の始末            (3) 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理            (4) 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去            2～4 略</p>

法令名	条文
<p style="text-align: center;"><b>道路法 (昭和27年 法律第180号)</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>(沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務)</b></p> <p><b>第44条</b> 道路管理者は、道路の構造に及ぼすべき損害を予防し、又は道路の交通に及ぼすべき危険を防止するため、道路に接続する区域を、条例（指定区間内の国道にあつては、政令）で定める基準に従い、沿道区域として指定<sup>※</sup>することができる。但し、道路の各1側について幅20メートルをこえる区域を沿道区域として指定することはできない。</p> <p>2 前項の規定により沿道区域を指定した場合においては、道路管理者は、遅滞なくその区域を公示しなければならない。</p> <p>3 沿道区域内にある土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼす虞があると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するための施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。</p> <p>4 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、同項に規定する施設を設け、その他その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。</p>
<p style="text-align: center;"><b>廃棄物の処理 及び清掃に 関する法律 (昭和45年 法律第137号)</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>(措置命令)</b></p> <p><b>第19条の4</b> 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第3号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第19条の7において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者（第6条の2第1項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第6項若しくは第7項又は第7条第14項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第1項及び第19条の7において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。</p> <p>2 略</p> <p style="text-align: center;"><b>(生活環境の保全上の支障の除去等の措置)</b></p> <p><b>第19条の7</b> 第19条の4第1項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれがあり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第2号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。</p> <p>(1) 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。</p> <p>(2) 第19条の4第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく、当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。</p> <p>(3) 略</p> <p>(4) 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第19条の4第1項又は第19条の4の2第1項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるいとまがないとき。</p> <p>2～6 略</p>

法令名	条文
<p style="text-align: center;"><b>災害対策 基本法 (昭和36年 法律第223号)</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>(市町村の応急措置)</b></p> <p><b>第62条</b> 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしているときは、法令又は地域防災計画の定めるところにより、消防、水防、救助その他災害の発生を防禦し、又は災害の拡大を防止するために必要な応急措置（以下「応急措置」という。）をすみやかに実施しなければならない。</p> <p>2 略</p> <p style="text-align: center;"><b>(応急公用負担等)</b></p> <p><b>第64条</b> 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、政令で定めるところにより、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収用することができる。</p> <p>2 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるもの（以下この条において「工作物等」という。）の除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。</p> <p>3～10 略</p>
<p style="text-align: center;"><b>袋井市森町 広域行政組合 火災予防条例 (昭和46年袋井 市外2町消防組 合条例第21号)</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>(空地及び空家の管理)</b></p> <p><b>第24条</b> 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。</p> <p>2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。</p>
<p style="text-align: center;"><b>森町環境美化 条例 (平成14年森町 条例第22号)</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>(所有者等の責務)</b></p> <p><b>第6条</b> 所有者等は、その所有し、占有し、若しくは管理する土地又は建物の環境美化のための必要な措置を講ずるよう努めなければならない。</p> <p>2 所有者等は、町がこの条例の目的を達成するため実施する施策に協力しなければならない。</p> <p style="text-align: center;"><b>(空き地の管理)</b></p> <p><b>第12条</b> 空き地の所有者、占有者又は管理者（以下「空き地の所有者等」という。）は、雑草、枯れ草又は投棄された空き缶等及びごみを放置して周辺的生活環境を損なうことのないよう、常に空き地を適切に管理しなければならない。</p>

森町空家等対策計画  
2018年（平成30年）4月  
静岡県森町

担当：定住推進課住まい支援係  
電話：0538-85-6321  
FAX：0538-85-4419  
メールアドレス：teijyu@town.shizuoka-mori.lg.jp