

# 朝日町空家等対策計画

平成 30 年 1 月策定

平成 31 年 2 月改定

朝 日 町



# 目 次

第1章 計画の概要	3
1 計画策定の背景と目的	3
2 計画の位置づけ	3
3 計画の期間	4
4 計画の対象地区	4
5 対象とする空家等の種類	4
6 空家等への対応方針と目標	5
第2章 空家等の現状と課題	6
1 現状	6
2 空家等に関する調査	10
3 今後の課題	16
第3章 空家等の適切な管理の促進	17
1 所有者等の意識向上と理解増進	17
2 管理代行サービスの利用促進	17
3 空家等見守り体制の構築	17
4 町外居住者に対する適正管理に関する周知	17
5 専門機関との連携	17
第4章 空家等及びその跡地（空地）の活用の促進	18
1 空き家バンクの活用の促進	18
2 中古住宅の流通促進	18
3 除却に対する支援と跡地の利用	18
第5章 特定空家等に対する措置及びその他の対処	18
1 特定空家等に対する初動対応	18
2 応急措置の実施	19
3 特定空家等の判断	19
4 特定空家等に対する措置の実施	19
第6章 空家等に関する相談体制	21
1 相談体制の整備	21

第7章 空家等に関する対策の実施体制	22
1 朝日町空家等対策協議会	22
2 庁内の組織体制及び役割	22
3 庁内の検討体制の整備	23
4 連携体制の整備	23
資料	24
1 空家等対策の推進に関する特別措置法	25
2 朝日町空家等の適正管理に関する条例	30

(注)「空家」と「空き家」の標記について

本計画では、空家等対策の推進に関する特別措置法に基づいて、原則として「空家」「空家等」という用語を用います。

ただし、次の場合は、「空き家」という用語を用います。

- (1) 住宅・土地統計調査など「空き家」を用いられている資料に関する記述を行う場合
- (2) 「空き家バンク」など制度、施策、事業などで「空き家」が用いられている場合

# 第1章 計画の概要

## 1 計画策定の背景と目的

近年、人口減少・高齢化社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面する今日、空家等に関する問題は全国的に表面化しています。特に適切に管理されていない結果として、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、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあり、今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

このため、町では平成25年1月に「朝日町空き家等の適正管理に関する条例」（平成24年条例第19号。以下、「条例」という。）を制定し、空家等の問題にいち早く取り組んできました。

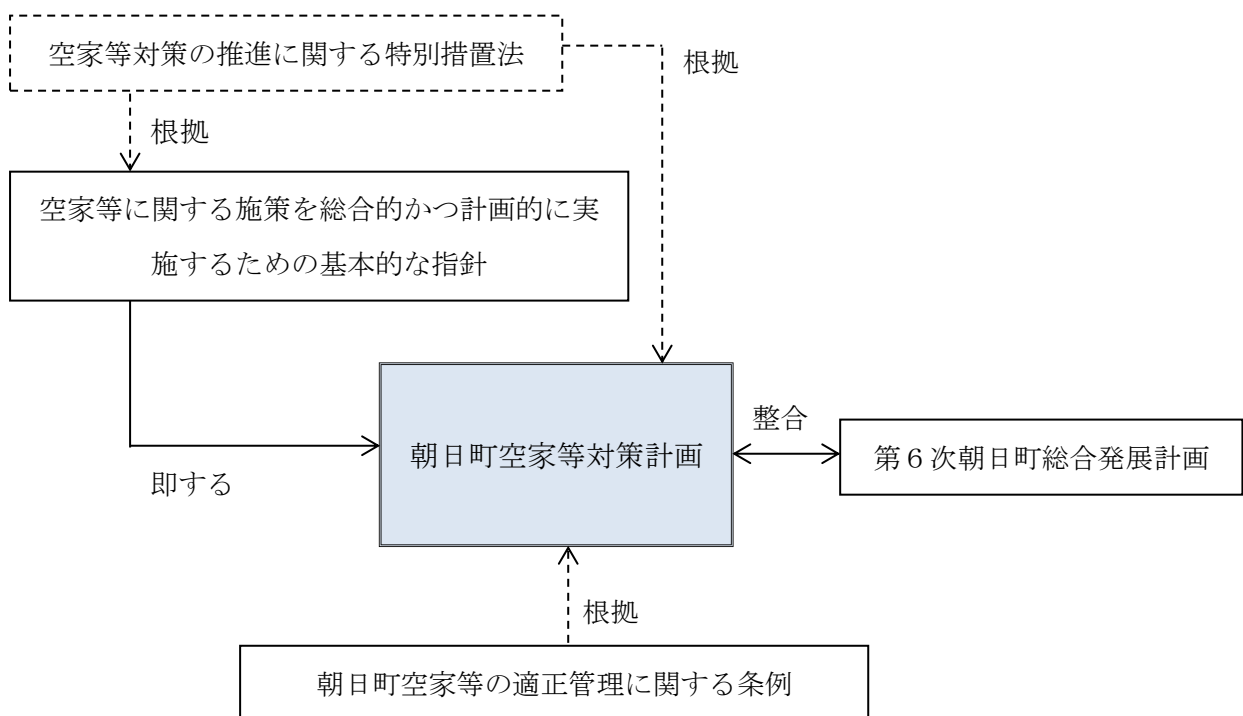
このような中、国は空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図るため、平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。

これらの背景を踏まえ、町では空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施し、地域住民の生命、身体及び財産を保護することにより、生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進することにより、地域の活性化に資することを目的とし、このたび「朝日町空家等対策計画」（以下、「計画」という。）を策定するものです。

## 2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国土交通省による指針に即して定めたもので、本町の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

また、第6次朝日町総合発展計画との整合性を図り定めるものとします。



### 3 計画の期間

計画の期間は、平成30年度から平成39年度までの10年間とします。なお、空家等の状況や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて改定を検討することとし、見直しが必要になった場合は適宜見直しを行います。

### 4 計画の対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象地区は、「町内全域」とします。

### 5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は、法第2条で規定される空家等（建築物又はこれに付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）とし、町が所有し、又は管理するものを含むものとします。

なお、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなりますが、住宅を優先して対策を進めていくこととします。

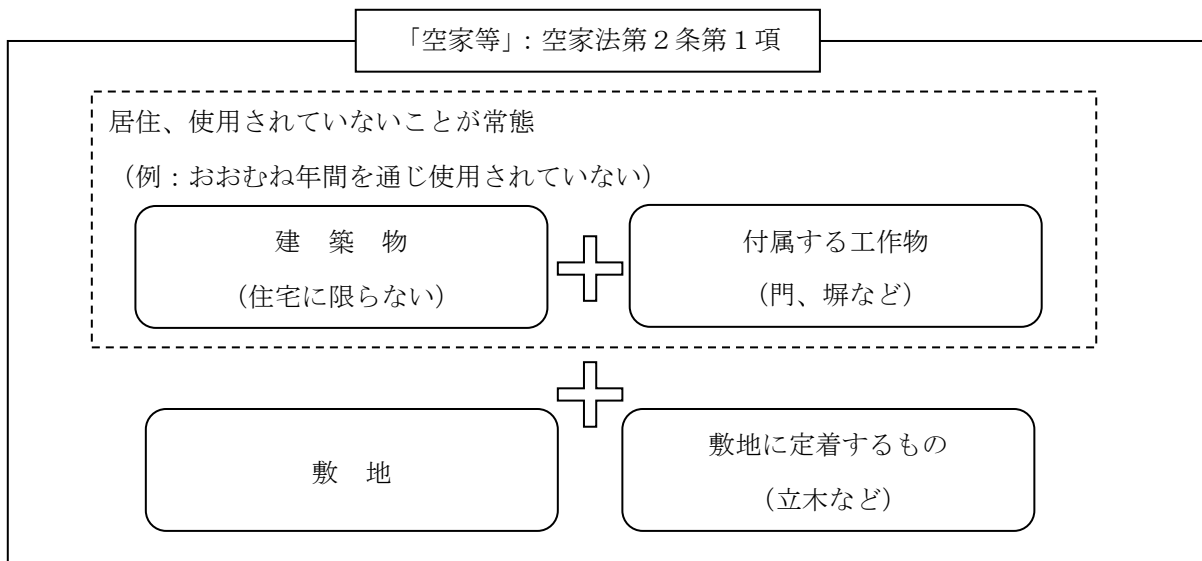
#### ※空家等

建物又はこれに付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をいう。

#### ※特定空家等

- ①倒壊等が著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②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その他の生活環境の保全から放置することが不適切である状態

[空家等対策の推進に関する特別措置法より]



## 6 空家等への対応方針と目標

### (1) 対応方針

本計画における対策の方向性については、以下のとおりとなります。

施策の方針		対策の方向性
発生予防	住民の意識の向上による空家の発生予防	居住段階から、空家にならないような意識付けを行うとともに、リフォームに関する支援などにより、住宅を長く利用する意識を定着させます。また、適切な相続や登記を呼びかけ、放置される空家の発生を防ぎます。
適正な管理	所有者等による管理者意識の向上と適正管理の促進	所有者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体を利用し、周知や情報提供などを実施します。また、適正な管理を促すために維持管理に関する支援を実施します。
利活用対策	空家の利活用による地域活力の向上	利用可能な空家については空き家バンクによるマッチングや中古住宅市場の活性化などを図り空家の利活用を促進します。 また、空家を活用する事業者を支援するとともに、町自らが空家を積極的に活用することにより、地域活力の向上へつなげます。
管理不全空家対策	適切な措置の実施による安全・安心なまちづくり	所有者自らによる除却を支援するとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全空家による問題の解消を目指します。

### (2) 目標

**「安心・安全で災害に強く、良好な環境で快適に暮らせるまちづくり」**

特定空家等は、周辺環境への悪影響を及ぼし、倒壊等の事故や犯罪など地域住民への危険を生み出すことから、適切な管理を促し、必要時応じて除去を推進することにより、問題発生を防止することで、良好な環境を維持し、災害に強く町民が快適に暮らせるまちづくりを目指します。

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1 現状

#### (1) 空家発生の背景

##### ①人口減少を伴う少子高齢化の進展

本町の人口は、昭和30年の16,615人をピークにその後は減少を続けています。平成27年には7,119人（国勢調査）となり、60年の間に9,496人、57.2%の大幅な減少となっています。

これを年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65歳以上（老年人口）の人口が増加しており、人口の減少を伴う少子高齢化が進展しているのがわかります。

表1 年齢別人口の推移

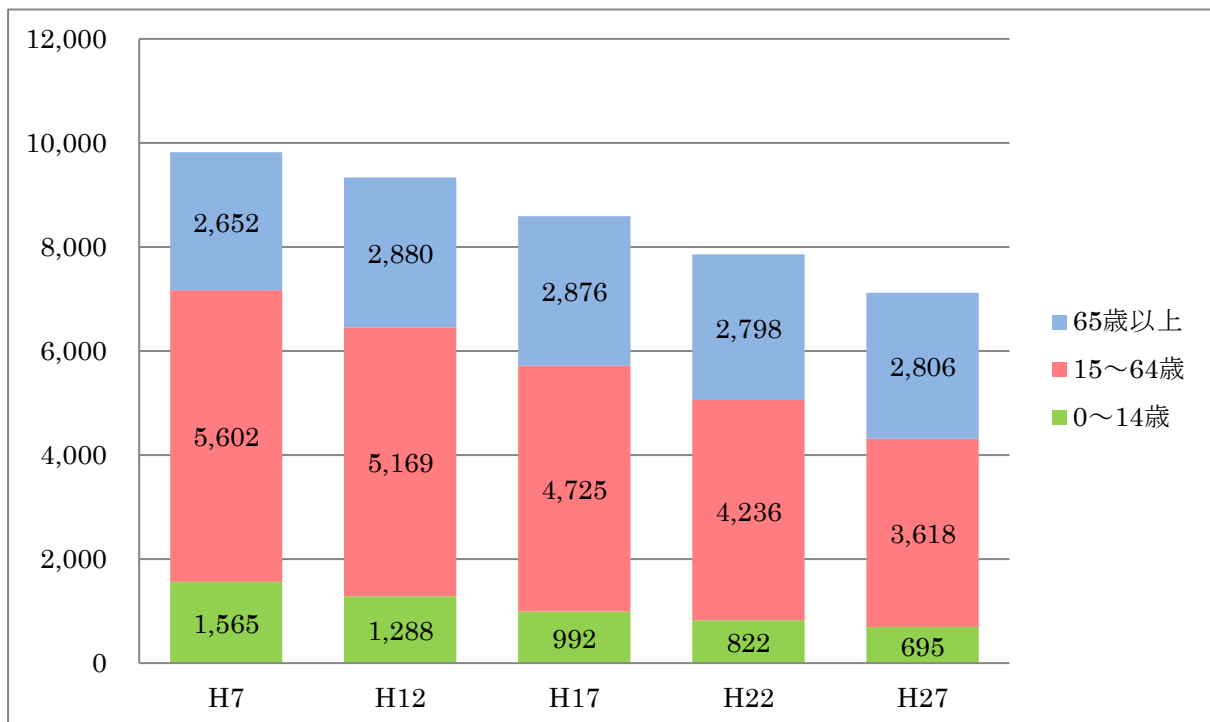
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
0～14歳 (年少)	1,565 (16.0%)	1,288 (13.8%)	992 (11.5%)	822 (10.5%)	695 (9.8%)
15～64歳 (生産年齢)	5,602 (57.0%)	5,169 (55.4%)	4,725 (55.0%)	4,236 (53.9%)	3,618 (50.8%)
65歳以上 (老年)	2,652 (27.0%)	2,880 (30.8%)	2,876 (33.5%)	2,798 (35.6%)	2,806 (39.4%)

※人口の単位は人

※（ ）内は全体に占める割合

（出典：国勢調査）

図1 年齢別人口の推移（人）





## ②世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

一般世帯数は減少傾向にあり、今後も減少が続く見込みとなっています。山形県は1世帯あたりの人員が8回連続で全国1位と1世帯の人員は全国的に見て多いですが、本町で見ると、最近20年間で3.95人から3.09人に減少しており、核家族化や単独世帯化が急速に進行しているのがわかります。

表2 世帯数及び1世帯あたりの人員の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数※ <sup>1</sup>	2,450	2,415	2,377	2,304	2,229
1世帯あたりの人員	3.95	3.79	3.55	3.33	3.09

※世帯数の単位は戸

※世帯あたりの人員は、一般世帯における人員（人）

（出典：国勢調査）

## ③高齢者世帯の状況

一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計）は、平成27年時点では552戸となっており、平成7年調査時の315戸から大幅に増加しています。空き家の発生は、入居者死亡による相続や施設への入所等の場合が多いため、今後、空き家が急速に増加する可能性があることを示しています。

表3 高齢者世帯の状況

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯総数※ <sup>2</sup>	2,457	2,420	2,382	2,311	2,242
65歳以上の高齢者がいる世帯 （一般世帯に占める割合）	1,660 (67.6%)	1,751 (72.4%)	1,757 (73.8%)	1,733 (75.0%)	1,689 (75.3%)
単独世帯 （高齢者世帯に占める割合）	94 (5.7%)	134 (7.7%)	186 (10.6%)	239 (13.8%)	258 (15.3%)
高齢夫婦のみ世帯 （高齢者世帯に占める割合）	221 (13.3%)	284 (16.2%)	301 (17.4%)	285 (16.4%)	294 (17.4%)
その他 （高齢者世帯に占める割合）	1,345 (81.0%)	1,333 (76.1%)	1,270 (70.0%)	1,209 (69.8%)	1,137 (67.3%)

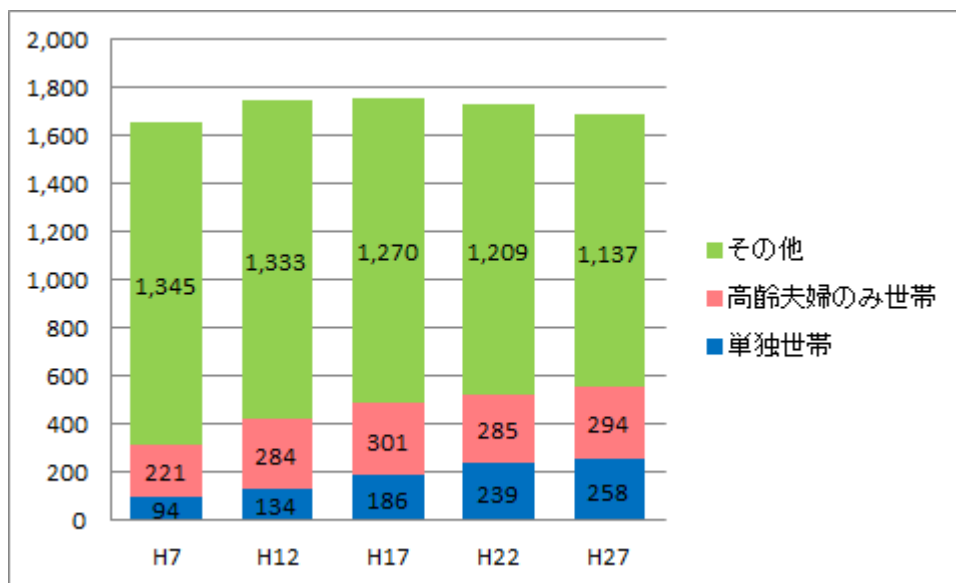
※上段の単位は戸

（出典：国勢調査）

※1、※2

「一般世帯」とは、「施設等の世帯」以外の世帯をいい、「一般世帯総数」とは、「施設等の世帯」を含む世帯をいいます。「施設等の世帯」とは、学校の寮・寄宿舎の学生・生徒、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者、自衛隊の営舎内・艦船内の居住者、矯正施設の入所者などからなる世帯をいいます。

図2 朝日町の高齢者世帯の状況の推移（戸）



(2) 空き家の現状（統計調査の結果）

平成25年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,063万戸、うち空き家は820万戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）は13.5%となっています。この割合は、一貫して増加しているのがわかります。

また、山形県の空き家率は全国平均よりは低いものの、二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を除くその他の空き家率は同程度の割合となっており、一貫して増加しています。今後さらに増加することが予想されるため、空き家の増加を抑えるための対策が求められます。

本町は、当該統計調査の対象外であることから、平成29年度の実態調査結果から試算した空き家率は7.56%であり、前述した高齢世帯の推移にもみられるとおり今後も増加することが予想されるため、空き家の増加を抑えるための対策が求められます。

表4 空き家率の推移

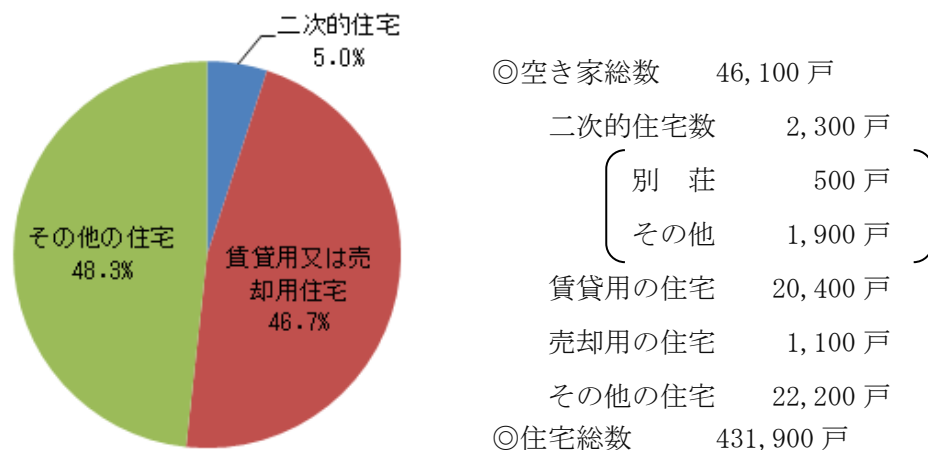
	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全国平均	9.8% (3.2%)	11.5% (3.6%)	12.2% (3.9%)	13.1% (4.7%)	13.5% (5.3%)
山形県	5.7% (2.7%)	7.1% (2.9%)	9.6% (3.8%)	11.0% (4.7%)	10.7% (5.1%)

※上段は住宅の総数に占める空き家の割合、下段は住宅の総数に占めるその他の空き家の割合

※その他の空き家は下記統計分類の空き家のうち、その他の住宅に該当するものです

(出典：住宅・土地統計調査)

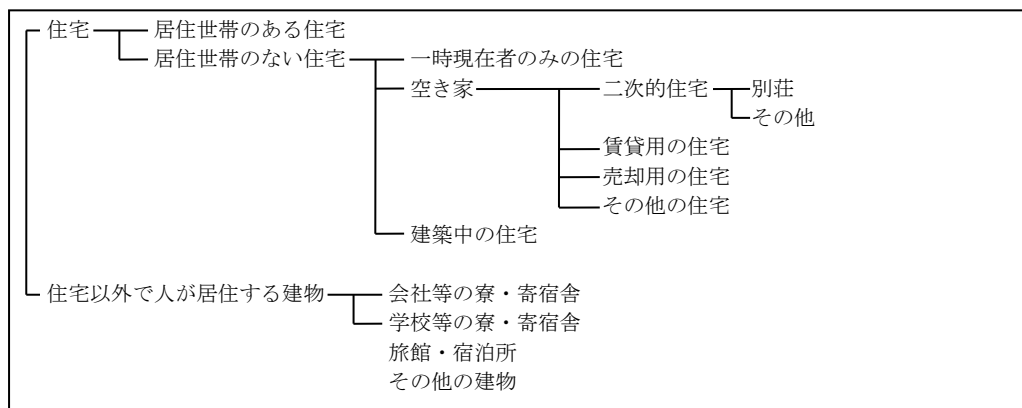
図3 ○山形県の空き家の種類ごとの割合



※「住宅・土地統計調査」の空き家の分類

空き家は「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」などがあり、活用や処分の方針が定まっていな空き家は「その他の住宅」に分類されます。

《住宅・土地統計調査の住宅の種類》



(3) 空家の現状（実態調査の結果）

- ①調査時期 平成29年5月～6月
- ②調査範囲 町内全域
- ③調査方法 区長に依頼し、外観目視による調査を実施しました。
- ④調査項目 空家の所在、空家の用途、空家の老朽度・危険度
- ⑤調査結果

区分	住宅総数	空家の数		空家率	危険度が極めて高い
		住宅	住宅以外		
町内全域	2,541	258	192	7.56%	19

※本町は、住宅・土地統計調査の調査対象外であるため、実態調査の結果を使用しています。

※住宅総数は、固定資産の価格等の概要調書に基づく住宅総数（平成29年1月1日現在）

※空家の数の単位は戸

※空家率は、住宅のみを対象

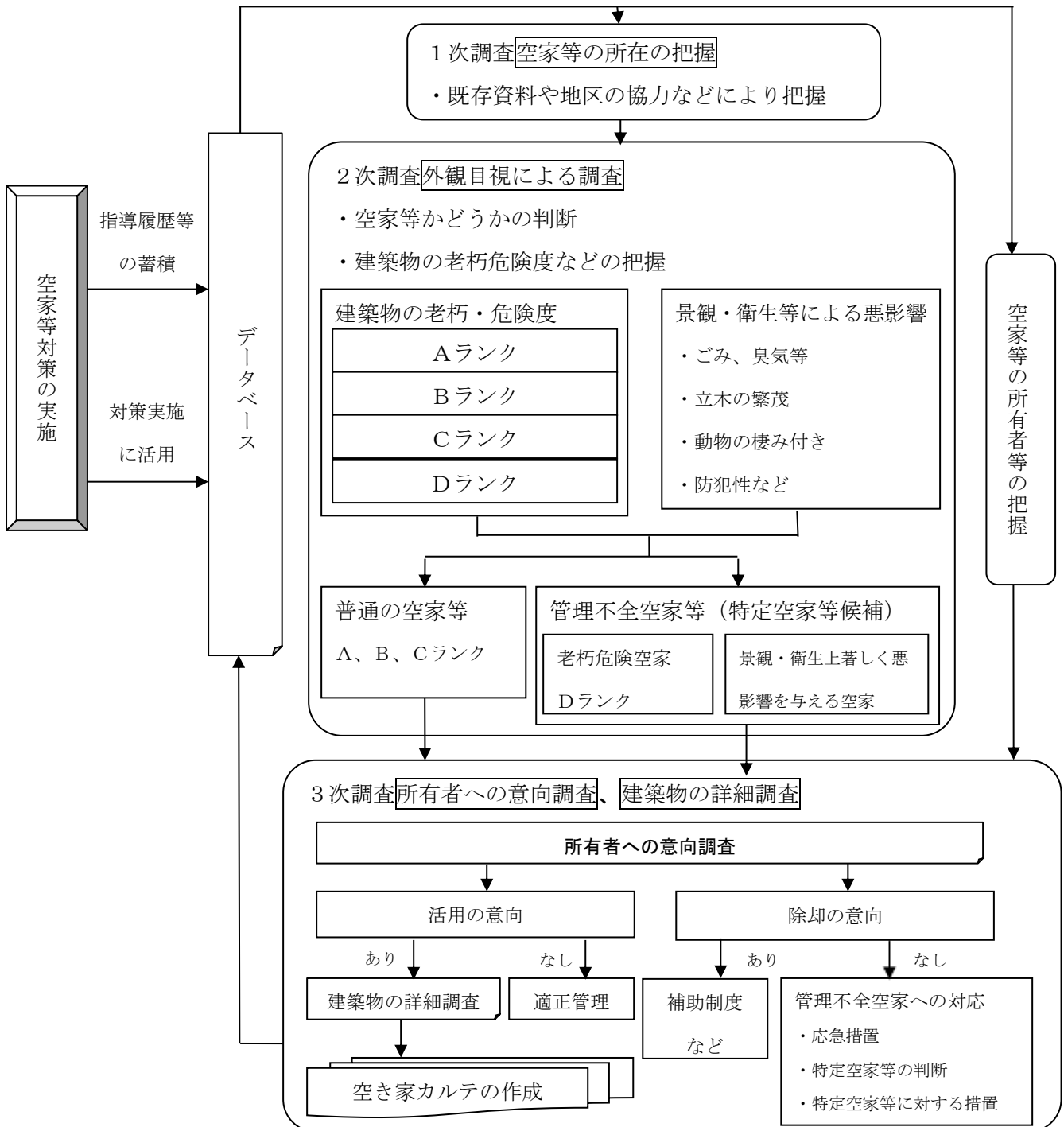
## 2 空家等に関する調査

### (1) 調査の目的

本調査は、空家の所在や分布、劣化度、所有者等の意向、管理不全空家や利活用が可能な空家を把握し、管理不全空家対策や空家の利活用を促進する施策の検討に活用する目的で行います。

調査は、空家の可能性がある空家候補物件を把握する1次調査、外観目視により空家かどうか及び建物の老朽危険度を判断し空家の全体的な実態を把握する2次調査、除却や利活用など所有者等の意向を確認しその後の施策に反映させるための3次調査に分類して行います。

☆空家等調査のフロー図



## (2) 調査の対象区域

調査は、町内全域を対象として行います。

## (3) 調査対象となる空家の種類

調査は、法第2条第1項に規定する空家等の全てを対象とします。(住宅以外の用途も含む)

## (4) 1次調査(空家候補物件の把握)

1次調査では、主に既存の資料をもとに空家の可能性がある空家候補物件を抽出します。活用する資料は以下のとおりとし、併せて区長などの協力により空家情報を収集し、複数の情報を付き合わせるにより、2次調査を行う空家候補物件を抽出します。

### ◆活用する既存資料

- ・住宅地図情報
- ・水道閉栓情報(水道使用者情報)
- ・住民基本台帳

## (5) 2次調査(外観調査による空家の実態把握)

2次調査では、空家物件の所在と管理状態など空家の全体的な実態把握を目的とし、1次調査により把握した空家候補物件について、町職員が外観目視により現地調査を実施することにより行います。なお、調査は外観目視による調査を原則とし、敷地内には立ち入らず外部から確認できる範囲での調査とします。

調査は、以下の項目について現地調査票を用いて行います。

- ア. 空家の基本情報(現地調査に加え、机上調査などによる)
- イ. 空家判定調査項目(郵便受け、表札、売買看板、生活サインなど)
- ウ. 空家の管理状態(建築物の老朽危険度、衛生・景観等による周辺への悪影響など)

## (6) 空家所有者等の把握

苦情、相談があった空家や、2次調査で把握した空家については、適正な管理の依頼や活用意向のアンケート調査に必要となるため、所有者等を把握します。

空家の所有者等の情報の把握においては、法第10条に基づき固定資産税台帳の情報を活用することができます。

また、税台帳の情報に加え、登記情報や住民票情報、戸籍情報、聞き取り調査などの情報を取得することにより所有者等を把握します。

なお、あらゆる調査をつくしても所有者等を特定できない場合や相続放棄等により所有者等がない場合は、司法書士や弁護士などと連携を図り、各種制度(不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度)の活用による所有者等の特定を検討します。

現地調査票

1. 基本情報							
①	調査年月日	H 年 月 日	調査員				
②	地区名	地区コード		整理番号			
	所在地	市・町・村	町	丁目	番地		
③	建物所有者	氏名	住所				
	土地所有者	氏名	住所				
	(納税)管理者	氏名	住所				
⑤	規模等	建築年	M・T・S・H 年				
		用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> その他 ( )				
		構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造 <input type="checkbox"/> その他 ( )				
		階数	<input type="checkbox"/> 1階建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建て <input type="checkbox"/> その他 ( )				
		建て方	<input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> その他 ( )				
		駐車場	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し				
		接道状況	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適 (道路幅員 m 接道長さ m)				
2. 空き家判定項目							
項目	外観	<input type="checkbox"/> 1階建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建以上					
	表札	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (氏名: ) <input type="checkbox"/> 確認できない					
	雨戸・ブラインド	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有					
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( <input type="checkbox"/> ふさがれている <input type="checkbox"/> 溜まっている <input type="checkbox"/> 溜まっていない )					
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない					
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない					
	売買表示	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (業者名: ) 連絡先: ( )					
	庭木の手入れ	<input type="checkbox"/> 管理されている <input type="checkbox"/> 管理されていない <input type="checkbox"/> 庭木が無い <input type="checkbox"/> 確認できない					
	生活サイン	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (内容: )					
その他	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )						
判定結果		<input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 居住あり (使用中) <input type="checkbox"/> 不明					
3. 管理不全状態の基礎調査項目							
	項目	状態	備考	点数			
保安	建築物の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾斜は認められない		0			
		<input type="checkbox"/> 明らかに傾斜している	著しく劣化しているものとして扱う	150			
		<input type="checkbox"/> 不明		20			
	基礎の状況	<input type="checkbox"/> 異常は認められない		0			
		<input type="checkbox"/> ひび割れが発生している		15			
		<input type="checkbox"/> 玉石基礎である又は基礎がない	構造体力が著しく不足している	50			
		<input type="checkbox"/> 不明		25			
	外壁の状況	<input type="checkbox"/> 問題ない	多少の汚れがあっても可	0			
		<input type="checkbox"/> 錆やひび割れが認められる		15			
		<input type="checkbox"/> 著しく劣化 (外壁に穴が開いているまたは外壁下地が著しく露出しているなど)	下地の露出は、外壁1面のおよそ3分の1以上を目安とする	50			
		<input type="checkbox"/> 不明		20			
	屋根の状況	<input type="checkbox"/> 問題ない		0			
		<input type="checkbox"/> 錆やひび割れが認められる		15			
		<input type="checkbox"/> 著しい劣化 (屋根に穴が開いている (屋根の下地が露出している)、軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど)	下地の露出は屋根面のおよそ3分の1以上を目安とする。屋根が茅やワラで葺かれている場合を含む。	50			
		<input type="checkbox"/> 不明		20			
	使用状況	<input type="checkbox"/> 最近、使用した形跡がある		0			
		<input type="checkbox"/> 長く使用した形跡が認められない		15			
		<input type="checkbox"/> 不明		10			
	老朽危険度判定		<input type="checkbox"/> A (0点) <input type="checkbox"/> B (1~30点) <input type="checkbox"/> C (31~149点) <input type="checkbox"/> D (150点以上)				
		項目	A	B		C	
衛生	門・塀、擁壁等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 傾斜・破損等あり	<input type="checkbox"/> 著しい傾斜・破損等あり			
	ごみ等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部放置あり	<input type="checkbox"/> 大量の放置あり			
	アスベストの飛散	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 飛散の恐れあり	<input type="checkbox"/> 飛散の恐れが高い			
	臭気が発生	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 臭気発生要素あり	<input type="checkbox"/> 臭気等により周囲へ影響あり			
景観	立木・雑草の繁茂	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 手入れ不足あり	<input type="checkbox"/> 手入れ不足により周囲へ影響あり			
	動物等の住みつき	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 糞・尿など動物の形跡あり	<input type="checkbox"/> 動物の住みつきあり			
その他	外壁・屋根・開口部等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部破損・開放	<input type="checkbox"/> 大きく破損・開放			
	不適切な管理	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 上記以外で不適切な管理がある	<input type="checkbox"/> 不適切な管理で周囲へ影響あり			
判定		<input type="checkbox"/> A (すべてA) <input type="checkbox"/> B (B1つ以上) <input type="checkbox"/> C (C1つ以上)					
コメント欄							

## (7) 3次調査（所有者等の意向調査と建物の詳細調査）

3次調査として、2次調査により空家と判断した建物の所有者等に対し除却や利活用の意向に関するアンケート調査を実施し、所有者等の意向を把握するとともに、内部調査などによる建物の詳細調査を実施し空き家カルテを作成します。

### ア. 意向調査

空家所有者等に対する意向調査は、建物の管理状況や活用又は除却に関する意向を把握し、各種施策の実施に反映させる目的で実施します。

調査は、以下の内容についてアンケート形式により実施します。

#### ◆意向調査の内容

- ・ 建物の利用状況
- ・ 空家所有者の属性（所有者の所在地）
- ・ 空家となった理由（利用していない理由）、空き家になった年数
- ・ 管理の状況（管理者、管理の頻度、困っている点など）
- ・ 利活用や除却の意向（意向の有無と方法（売却、賃貸、除却、寄付など））

なお、所有者等の活用に関する意向の確認については、アンケート調査を基本として実施しますが、回答の内容によっては直接ヒアリングするなど、意向の把握に努めます。

### イ. 建物利活用のための詳細調査

意向調査の結果により活用を促す必要があると考えられる物件については、所有者等立会のもと町の技術職員などの専門家が建物の内部調査を含む詳細な調査を実施し、以下の項目について調査するとともに、所有者等に対して利活用の具体的な条件や活用できない理由などを細かく聞き取りします。

内部調査事項（「空き家カルテ」に記載する内容）

- ・ 敷地の状況や立地条件など
- ・ 建物の構造躯体や内外装材の状態、劣化度

## (8) 「空き家カルテ」の作成

3次調査まで実施することで把握した、所有者等の今後の活用に関する意向や、活用に関する条件、建物の建設年代や現在の状態等の情報を「空き家カルテ」にまとめ、一元的に管理します。

「空き家カルテ」は、空き家バンクによる物件のマッチングの他、町による空き家の活用、支援施策の紹介などに活用します。なお、「空き家カルテ」の情報の活用については、所有者等の承諾を得たうえで、個人情報の保護に十分注意し行うこととします。

「空き家カルテ」の活用方法

- ・ 空き家バンクでの物件の紹介（物件紹介シートの作成）
- ・ 物件の状態や所有者等の意向に応じた支援施策の紹介
- ・ 相談先の紹介（県の利活用相談窓口などを紹介）

# 空き家カルテ



## 基本情報

所在地	〒990-8570 山形市松波二丁目8-10		調査日	H28.12.5	
用途地域	第1種住居地域(80/40)	地 区	-	敷地面積	185.52㎡
構造	木造(在来軸組)	階 数	2階	1階床面積	80㎡
				2階床面積	65㎡
所有者	氏 名	山形 太郎	住 所	山形市緑町一丁目9-30	
	年 齢	72歳	取得経緯等	S58年新築、H12年に購入、H24年まで居住	
	空き年数	2年6か月	空き家理由	マンションを購入し引越したため	
	意 向	売却・賃貸	条 件 等	売却希望:1000万円、家賃希望:3.5万円/月	

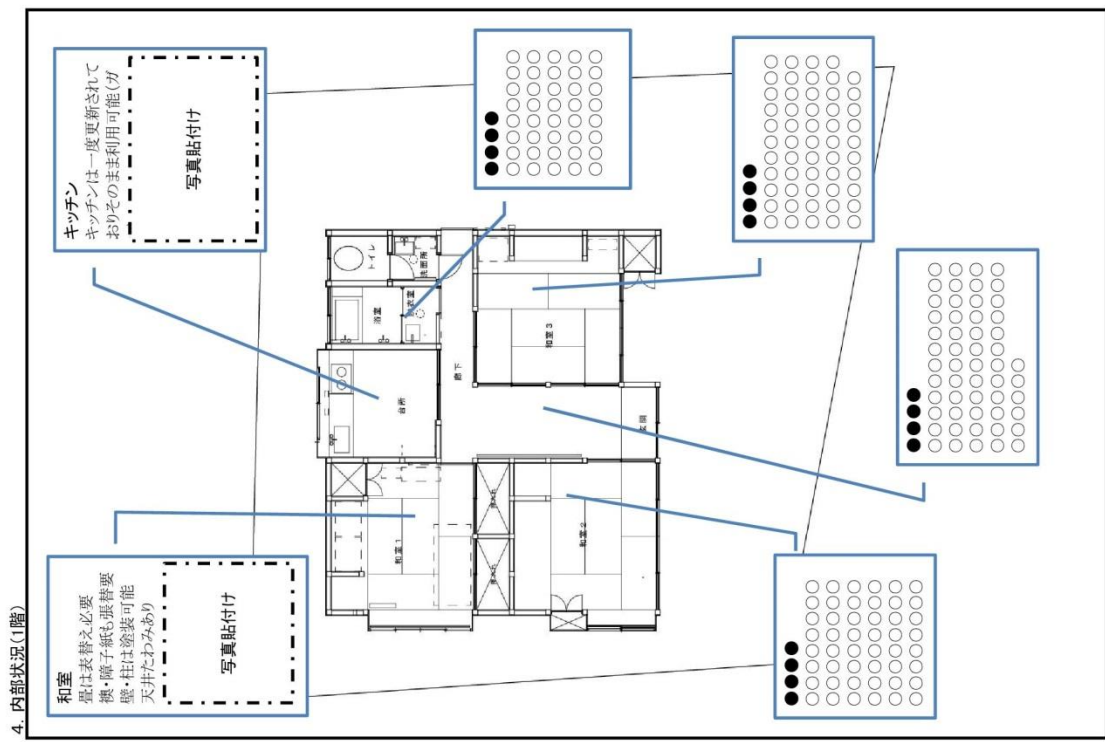
## 特記事項

- ★築150年の市民家で、再建築は不可能な物件。敷地内に歴代蔵もある。
- 現在の固定資産税の負担が大きいため、年内に売却又は賃貸を希望。
- ・買主又は借主が見つからない場合は、寄付も検討。
- ・賃貸の場合、借主は男性車庫以外を希望。
- ・固定資産税が免除されれば、市に無償貸与も可能。

## 1.劣化状況(外部)

部位	劣化事象の有無	写真No
外部	①基礎 <input checked="" type="checkbox"/> 有り (概要: ) <input type="checkbox"/> 無し □確認できない	1-①-1,2,3
	②外壁・軒裏 <input checked="" type="checkbox"/> 有り (概要: ) <input type="checkbox"/> 無し □確認できない	1-②-1,2,3,4
	③屋根 <input type="checkbox"/> 有り (概要: ) <input checked="" type="checkbox"/> 無し ■確認できない	-
	④バルコニー <input type="checkbox"/> 有り (概要: ) <input checked="" type="checkbox"/> 無し □確認できない	-
	⑤蟻害・腐朽 <input type="checkbox"/> 有り (概要: ) <input checked="" type="checkbox"/> 無し □確認できない	-
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">                     立面図 貼付け                      東立面図                      南立面図                      西立面図                      北立面図                 </div>		
写真		
No.1-①-1	No.1-①-2	No.1-①-3
コメント	コメント	コメント
No.1-②-1	No.1-②-2	No.1-②-3
コメント	コメント	コメント
No.1-②-4		
コメント	コメント	コメント





劣化状況(内部1階)	劣化事象の有無	写真No
①天井・小屋裏	<input type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 無し	2-①-1,2,3
②内壁・柱	<input type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 無し	2-②-1,2,3,4
③床仕上	<input type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 無し	
④土台・床組	<input type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 無し	
⑤基礎	<input type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 無し	
⑥給水・給湯	<input type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 無し	
⑦排水管	<input type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 無し	
⑧換気ダクト	<input type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 無し	
⑨蟻害・腐朽	<input type="checkbox"/> 有り (概要) <input type="checkbox"/> 確認できない <input type="checkbox"/> 無し	
<b>写真</b>		
No.2-①-1	No.2-①-2	No.2-①-3
コメント	コメント	コメント
No.2-②-1	No.2-②-2	No.2-②-3
コメント	コメント	コメント
No.2-②-4		
コメント	コメント	コメント
コメント	コメント	コメント

### (9) 空家等情報のデータベース化

空家の調査結果（空き家カルテ）及び空き家対策の履歴などの情報は、GIS※を活用したデータベース（空き家台帳）により関係各課において情報を共有し、施策の実施や効果の検証などに活用します。また、調査内容は、実施時点での実態であり、これから変化していく状況に対して継続的に情報の把握に努めなければ、調査結果も無駄になってしまいます。空家の実態を継続的に把握するために、調査実施以降も地区等からの情報提供や、空家対策担当課の調査等によるフォローアップを行い、データベースを更新することとします。

なお、データベースの情報については外部に公表可能な項目を明確にし、所有者等の了解無く情報が漏えいすることが無いよう、取り扱いには細心の注意を払います。

※GIS：geographic information system の略。コンピューター上で地図上に様々な情報を重ね合わせて表示・編集・検索・分析するシステム

## 3 今後の課題

### (1) 所有者等に対する意識啓発

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ことから、空家等から生ずる問題点等を周知し、空家を発生させない意識の醸成を図る取り組みも重要です。

### (2) 空家等を発生させない取組みの推進

本町が空家対策に効果的に取り組むにあたっては、現存する空家等に、行政として適切に対応していく必要がありますが、これ以上、空家等を増やさないという考え方に立って、町民に対する管理手法の周知・啓発など、発生を抑制するための取り組みも重要です。

### (3) 空家等の除去等に対する効果的支援

空家に対する規制を適切に実施していく一方で、所有者等が一定の要件のもとで、空家を除去する場合において、その経済的負担を軽減することにより、除去を促進するなどの支援策を講じる必要があります。

### (4) 使用可能な空家等の有効活用の推進

総合的な空家等対策の観点から、本町のまちづくりの方向性と調和させながら、空家を改修して再生し、利活用を図ることも、欠かすことができません。

### (5) 管理不全状態の空家等の改善、解消

町民生活の安全・安心を確保する観点から、空家等が近隣住民に悪影響を及ぼさないよう適切に対応することが求められています。

### (6) 情報提供や相談窓口などの体制整備

町民サービスの観点から町民が身の回りで起きている空家等の問題を相談したり、対応を申し入れたりする窓口を明確にする必要があります。

## 第3章 空家等の適切な管理の促進

空家の管理は、法第3条において「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているとおり、所有者自らが適切に管理することが原則となります。憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権にも所有者の権利の保証と責任が規定されているため、空家に関する問題についても当事者が解決を図ることが原則であることの理解を改めて促し、空家等が管理不全な状態になることを未然に防ぐための対策を進めていくものとしします。

### 1 所有者等の意識向上と理解増進

所有者等の意識の向上と理解増進を目的とし、空家の管理は所有者に責任があること、周辺に迷惑を及ぼさないような適正な管理が求められることなどを以下により周知・啓発を行います。

周知・啓発の方法、内容

- ・所有者等の管理原則の周知
- ・管理や利活用の促進、情報提供
- ・適切な相続に関する呼びかけや情報提供
- ・広報誌、ホームページ、パンフレットの配布・回覧などの様々な媒体を利用
- ・固定資産税通知を利用した周知

### 2 管理代行サービスの利用促進

空家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。ただし、実際に使用していない空家を維持管理していくのは負担となり、居住地が遠隔地の場合には、その負担はさらに大きくなります。このような場合にあっても空家等が適正に管理されるよう、民間事業者などの空家等管理代行サービスについての情報提供を行います。

### 3 空家等見守り体制の構築

地区や消防団などの各種団体と連携し、町と地域が協働で空家等の点検や見回りができる仕組みについて検討します。

### 4 町外居住者に対する適正管理に関する周知

空家等の所有者等は、現在町外に住んでいる人も多いため、十分な周知を図ることが出来ません。固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税納税通知書を活用し、空家等の適正管理に関する文書を同封します。

### 5 専門機関との連携

空家等の賃貸、売買、相続、様々な法律問題や解体など、所有者等が円滑に空家等問題を解決できるよう、山形県空き家活用支援協議会や専門機関などと連携した相談会を開催します。

## 第4章 空家等及びその跡地（空地）の活用の促進

### 1 空き家バンクの活用の促進

空き家バンクにおける取引を活性化させるためには、バンクへの登録物件を増やすことが不可欠となります。町では、空き家バンクへの登録を促進するため、以下の取組みを実施します。

- (1) 空家の所有者に対する啓発活動（広報、回覧板、講習会などで利活用を啓発）
- (2) 空き家バンクの周知活動（固定資産税通知のほか各種媒体を活用、お盆など帰省時期の回覧）
- (3) 空家所有者等への意向調査（意向の把握と、所有者等への勧誘）
- (4) 空き家バンク登録への助成制度（登録あっせん地区への補助、改修費用や片付け費用の補助）
- (5) 利用者リストの作成（利用希望者リストを作成し、物件の情報提供に利用）

### 2 中古住宅の流通促進

空家を中古住宅として流通させることや、市場の活性化を目的とし、以下の取組みを実施します。

- (1) 中古住宅の耐震改修、リフォーム費用に対する補助
- (2) 空家の購入に対する補助（移住、定住者に対する補助）
- (3) 県が実施する中古住宅診断補助事業利用促進のための周知

### 3 除却に対する支援と跡地の活用

- (1) 所有者等による除却の促進

利活用が困難な空家については、所有者等自らにより除却されることを促すため、所要経費の一部を補助する制度を創設します。

- (2) 公共的利活用及び支援

空家の実態把握により、利活用が望まれる空家については、民間での流通の促進を図ると同時に、地域コミュニティ等が地域に貢献できる公共的な利活用を行う場合、支援策を検討します。

## 第5章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

特定空家等についても、適正な管理と同様に、空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則としたうえで、町民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空家等の所有者に対して、管理不全な状態の改善を図るため、その影響の度合い等を総合的に判断し、適切な措置を実施します。

### 1 特定空家等に対する初動対応

住民からの相談や通報、空き家の実態調査などにより管理不全空家を把握した場合は、町職員による外観での目視調査に加え、所有者等や周辺住民への聞き取り調査などの調査を行い、空家の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めます。また、法第9条第2項による立入調査の実施についても検討し、必要に応じて実施します。その結果、改善が必要と認められる場合は、所有者等に対して適正な管理について依頼・助言を行い、所有者等自らによる改善を促します。

なお、危険度や切迫性が極めて高い場合等については、応急措置の実施についても併せて検討します。

## 2 応急措置の実施

人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、危害が切迫した場合においては、その危害の予防や損害の拡大を防ぐために、条例第7条による応急措置を実施します。応急措置の実施は協議会の意見を聴いた上で行き、所有者へ通知した上で行うことを原則としますが、過失なく所有者を確知できないときは応急措置の内容を事前に公示した上で実施します。措置の内容については必要最小限度の措置にとどめることとし、措置に要した費用については所有者等から徴収するものとします。

## 3 特定空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、実態調査の結果危険度や切迫性が極めて高いと思われる空き家については、所有者等による対応を継続して促すとともに、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空家等の判断については、国土交通省が定める「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（ガイドライン）」における特定空家等の判断に参考となる基準を参考に定め、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、空家等対策検討委員会及び空家等対策協議会の意見を聴いたうえで町長が決定することとします。

## 4 特定空家等に対する措置の実施

### (1) 指導・助言（法第14条第1項）

特定空家等と認めた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう指導・助言を行います。指導・助言については書面を原則とし、指導又は助言する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

### (2) 勧告（法第14条第2項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるように勧告を行います。猶予期限は措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

### (3) 命令（法第14条第3項）

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるように命令を行います。

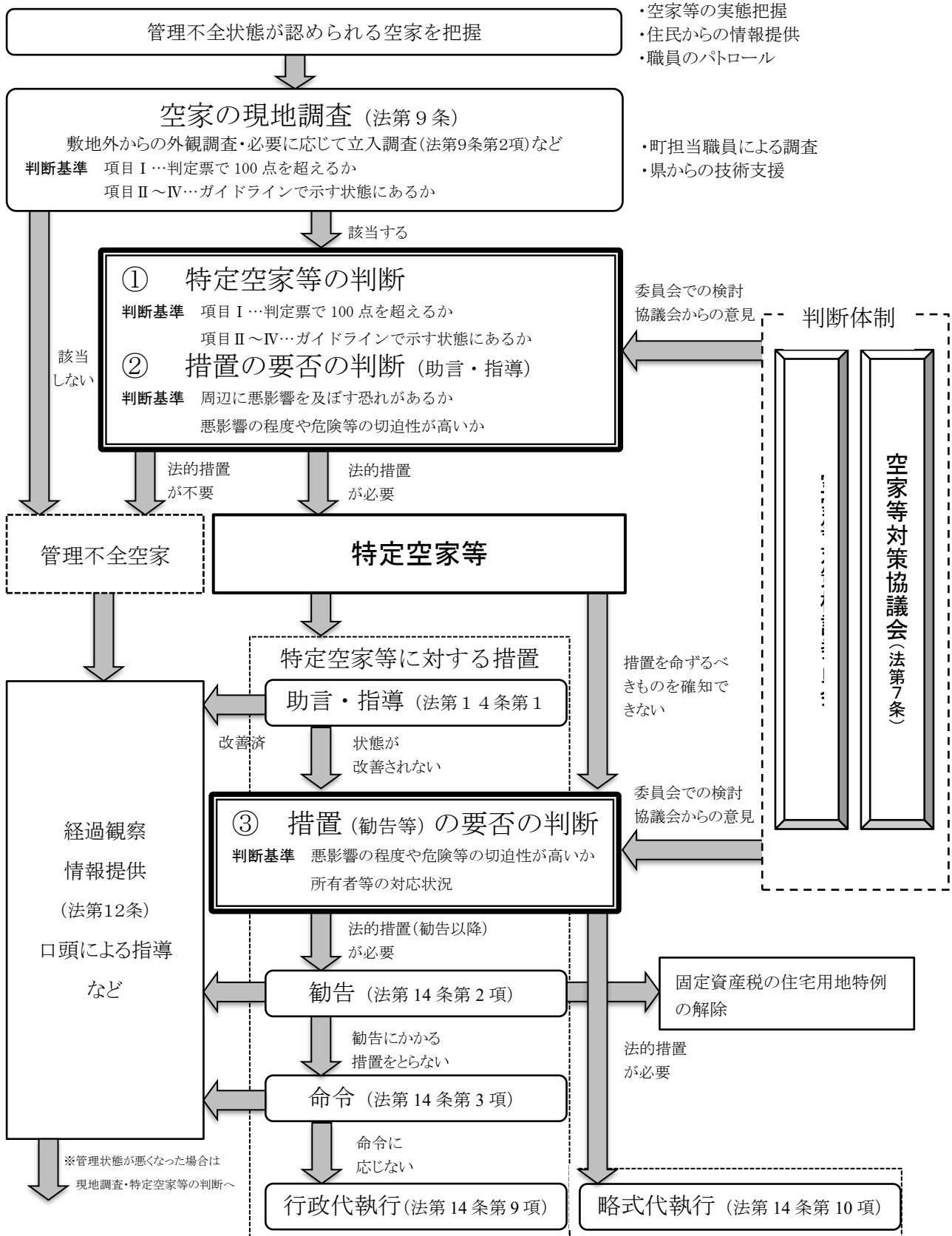
### (4) 行政代執行（法第14条第9項）

命令の措置が履行されないときや履行しても十分で無い場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに行います。

### (5) 略式代執行（法第14条第10項）

市町村長は、必要な措置を命令しようとする場合で、過失が無くてその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、命令の措置を所有者の代わりに行います。

☆特定空家等に対する措置フロー図



## 第6章 空家等に関する相談体制

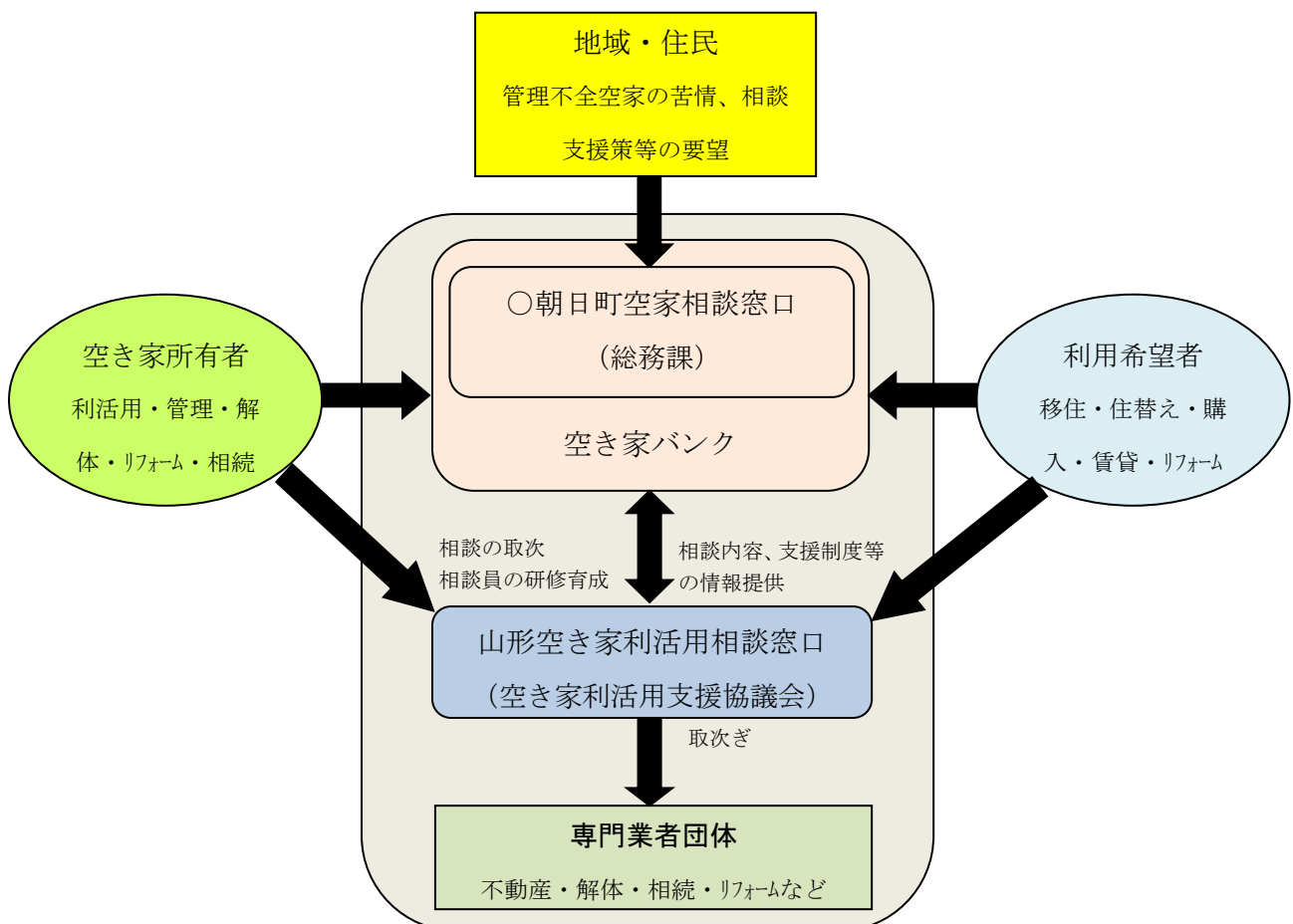
### 1 相談体制の整備

空家等に関する相談窓口を総務課内に設置し、空家等に関する相談に対応します。なお、相談内容に応じて、担当する所管課と連携し相談へ対応するとともに、利活用に関する相談については県の窓口と連携した対応を行います。

空家等に関する利活用や解体、相続などの相談については、山形県空き家活用支援協議会が設置している「やまがた空き家利活用相談窓口」と連携して相談に対応します。具体的には、県の相談窓口について、広報、ホームページや、固定資産税通知などを利用し周知を図り、町の窓口で利活用に関する相談があった場合は県の窓口に取り次ぎ、相談内容については情報共有することとして窓口間の連携を図ります。

また、山形県空き家活用支援協議会から相談員の派遣を受け利活用に関する相談会を開催するなどの連携した取組みを行います。

☆相談窓口による対応フロー



## 第7章 空家等に関する対策の実施体制

### 1 朝日町空家等対策協議会

法第7条第1項の規定に基づき、朝日町空家等対策協議会を設置しています。

#### 【協議事項】

- 空家等対策計画の作成及び変更に関すること
- 特定空家等の認定に関すること
- その他協議会において必要と認められる事項

#### 【構成員】

町長、地域住民、町議会議員、法務、不動産、建築、警察 10人以内

### 2 庁内の組織体制及び役割

担当課	担当内容	連絡先
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等対策計画の策定、改正</li> <li>・検討委員会、協議会の運営</li> <li>・空家の実態調査、空き家カルテの作成</li> <li>・空家に関する相談対応（総合窓口）</li> <li>・管理不全空家等への対応</li> <li>・特定空家等に対する措置</li> <li>・防犯対策</li> </ul>	0237-67-2111
政策推進課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空き家バンクの運営</li> <li>・住替え希望者や移住者への空家の情報提供</li> <li>・移住者向け施設での空家の活用</li> <li>・まちづくり施策との連携に関すること</li> </ul>	0237-67-2112
建設水道課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町道等の安全確保</li> <li>・老朽建築物等の安全確保</li> </ul>	0237-67-2115
税務町民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・税に関すること（固定資産税など）</li> <li>・衛生上有害な空家（ごみ対策、動植物等）</li> </ul>	0237-67-2107
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者に対する啓発</li> <li>・福祉施設での空家の活用</li> </ul>	0237-67-2116
農林振興課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新規就農者対策等での空家の活用</li> </ul>	0237-67-2114
総合産業課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光支援施設での空家の活用</li> <li>・空き店舗の活用</li> <li>・空家を活用した起業への支援</li> </ul>	0237-67-2113
教育文化課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通学路の安全確保</li> <li>・児童及び生徒の危険防止</li> </ul>	0237-67-3302



### 3 庁内の検討体制の整備

空家等への対策は関係する各課が分野横断的に連携して取組みを進める必要があります。庁内の検討体制の整備を目的とし「朝日町空家等対策検討委員会」を以下のとおり設置し、情報交換や対策のため定期的に委員会を開催することとします。

#### 【協議事項】

- 関係部署による情報共有及び対策の実施体制の検討
- 空家等対策協議会での協議内容について
- その他、空家等対策に関して必要な事項

#### 【構成員】

副町長、総務課長、政策推進課長、建設水道課長、税務町民課長、健康福祉課長、農林振興課長、総合産業課長、教育文化課長

### 4 連携体制の整備

空家等対策に取り組むには、民間団体や地域住民などと連携をとりながら取り組む必要があります。以下の内容について、連携協定を締結するなどの体制を構築し、連携して対策に取り組むこととします。

- (1) 不動産団体
  - ア 空き家バンクの運営への協力
  - イ 利活用に関する相談対応や相談会についての協力
- (2) 建築関係団体
  - ア 利活用方法に関する意見
- (3) 建設業団体
  - ア リフォーム工事や解体工事に関して
- (4) 法務団体
  - ア 所有者等の把握や財産管理人制度の活用について
  - イ 相続や登記などに関する情報提供や相談対応について
  - ウ 法手続きや税制などに関する情報提供について
- (5) 地区
  - ア 空家の管理について
  - イ 空家の実態の把握について
  - ウ 空家や跡地の活用について
- (6) 教育・福祉機関等
  - ア 空家の新たな活用方法について
- (7) 行政機関
  - ア 危険空家に対する対応や防犯対策について

## 資料

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

(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、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(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。

## ○朝日町空家等の適正管理に関する条例

### (目的)

第1条 この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理について町及び所有者等の責務を明らかにするとともに、当該管理に関し必要な事項を定めることにより、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その良好な生活環境の保全を図り、もって安全で安心な地域社会の実現に寄与することを目的とする。

### (定義)

第2条 この条例において使用する用語の意義は、法において使用する用語の例による。

### (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、その所有し、又は管理する空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、常に自らの責任において当該空家等の適正な管理に努めなければならない。

### (町の責務)

第4条 町は、第1条の目的を達成するため、所有者等による空家等の適正な管理及び活用の促進並びに特定空家等の発生の予防に関し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に講じるものとする。

### (関係機関等との連携)

第5条 町長は、第1条の目的を達成するため、警察、消防その他の関係機関（以下「関係機関等」という。）と連携し、協力体制を構築するよう努めなければならない。

### (調査等)

第6条 町長は、居住その他の使用がなされていないことが常態であると思われる建築物等を発見し、又は当該建築物等に関する情報の提供を受けたときは、当該建築物等について法第9条第1項の規定により必要な調査を行い、又は同条第2項の規定により当該職員若しくはその委任した者に立入調査をさせるものとする。

2 町長は、前項の規定による必要な調査を行い、又は同項の立入調査をさせた場合において当該建築物等が特定空家等に該当すると思われるときは、必要に応じ、当該建築物等の所有者等に対し、法第12条の規定による空家等の適正な管理の促進に係る情報の提供又は助言を行うものとする。

### (緊急措置)

第7条 町長は、空家等に起因する人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）を講ずることができる。

2 町長は、前項の規定により緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置の内容を当該所有者等に通知しなければならない。



3 町長は、第1項の規定により講じた緊急安全措置に要した費用を当該所有者等から徴収することができる。

(協議会の設置)

第8条 法第7条第1項の規定により、朝日町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

2 協議会は、町長及び委員10人以内(以下「委員等」という。)をもって組織する。

3 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

(1) 法務、不動産、建築等に関する学識経験者

(2) その他町長が必要と認める者

4 委員の任期は2年とする。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。

5 委員は、再任されることができる。

6 委員等は、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。

7 前各項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営に関し必要事項は、規則で定める。

(委任)

第9条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成29年1月1日から施行する。

# 朝日町空家等対策計画

朝日町総務課 防災係

---

〒990-1442 山形県西村山郡朝日町大字宮宿 1115

TEL0237-67-2111 FAX0237-672117 E-Mail [bousai@town.asahi.yamagata.jp](mailto:bousai@town.asahi.yamagata.jp)