

長井市空家等対策計画

平成 30 年 1 月

(令和 4 年 9 月一部改訂)

長 井 市

目 次

| | |
|------------------------------------|-----------|
| 第1章 計画の目的 | 2 |
| 1. 目的 | 2 |
| 2. 計画の位置づけ | 2 |
| 3. 計画期間 | 2 |
| 第2章 空家等の実態の把握 | 3 |
| 1. 空家等の現状 | 3 |
| 2. 空家等に起因する課題 | 7 |
| 3. 空家等に関する調査 | 8 |
| 第3章 対策の実施体制と方針 | 14 |
| 1. 対策の実施体制 | 14 |
| 2. 対策の方針 | 17 |
| 3. 対策の対象とする地区 | 17 |
| 4. 対象とする空家等の種類 | 17 |
| 第4章 具体的な対策 | 18 |
| 1. 相談体制の整備 | 18 |
| 2. 適切な管理の促進 | 21 |
| 3. 管理不全空家及び特定空家等への対応 | 23 |
| 4. 空家等の利活用 | 31 |
| 資料編 | 35 |
| ○長井市例規等 | |
| 1. 長井市空家等の適正管理に関する条例 | 35 |
| 2. 長井市空家等の適正管理に関する条例施行規則 | 37 |
| 3. 長井市空家等対策協議会設置要綱 | 55 |
| 4. 長井市空家バンク実施要綱 | 56 |
| ○関係法令 | |
| 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 | 61 |
| 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則 | 65 |
| 3. 行政代執行法 | 65 |
| 4. 建築基準法(抄) | 66 |
| 5. 道路法(抄) | 66 |

第1章 計画の目的

1. 目的

近年、少子高齢化や人口減少、核家族化の進展などを背景として、全国的に空家等の数が増加しています。この中には、適正に管理されず、周辺へ悪影響を及ぼす空家等も生じてきています。また、今後空家等の数は増加することが予想され問題は一層深刻化することが懸念されます。

適正に管理されていない空家等（以下「管理不全空家」という。）は、老朽化による倒壊などで、周囲に被害を与える以外にも、防火、防犯、防災、衛生、景観など様々な点において、住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）が全面施行されました。

長井市においては、平成26年4月1日に「長井市空家等の適正管理に関する条例」を施行し、管理不全空家に対して指導を行ってきました。また、空家法第7条第1項の規定に基づき、平成28年11月4日に「長井市空家等対策協議会」を組織し、空家等の問題に取り組んできました。

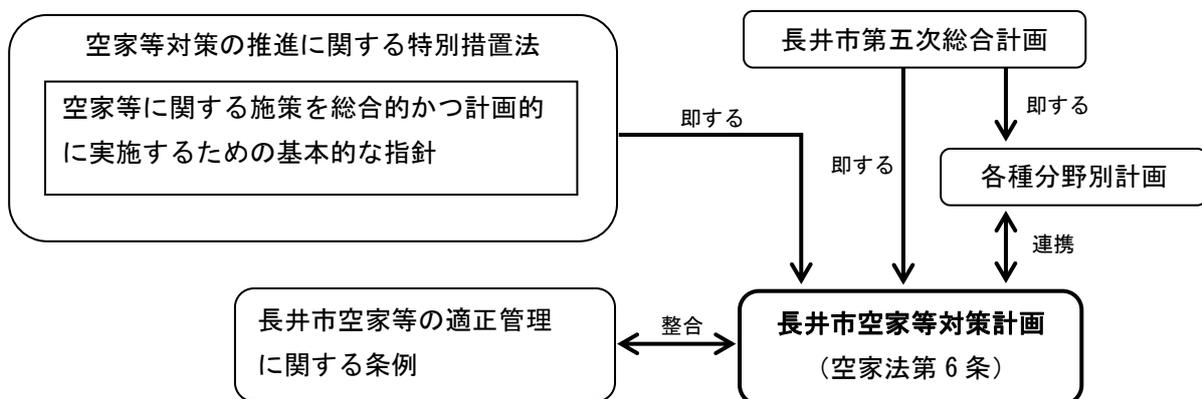
これらの経緯を踏まえ、空家等対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「長井市空家等対策計画」をここに定めます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第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、長井市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。

なお、本計画は「長井市第五次総合計画」に即し、各種計画と連携を図りながら取り組みを進めるものとします。

空家等対策計画の体系図



3. 計画期間

計画の期間は、平成29年度から平成38年度の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、計画の中間年（策定5年後）においては、具体的な施策の検証を行いその結果を踏まえて、施策の見直しを行うとともに、計画の改定を行います。

第2章 空家等の実態の把握

1. 空家等の現状

(1) 空家等発生背景

ア. 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、長井市の総人口は昭和60年の3万3千人をピークに、調査年次を追って減少しており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

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 長井市の年齢別人口の推移

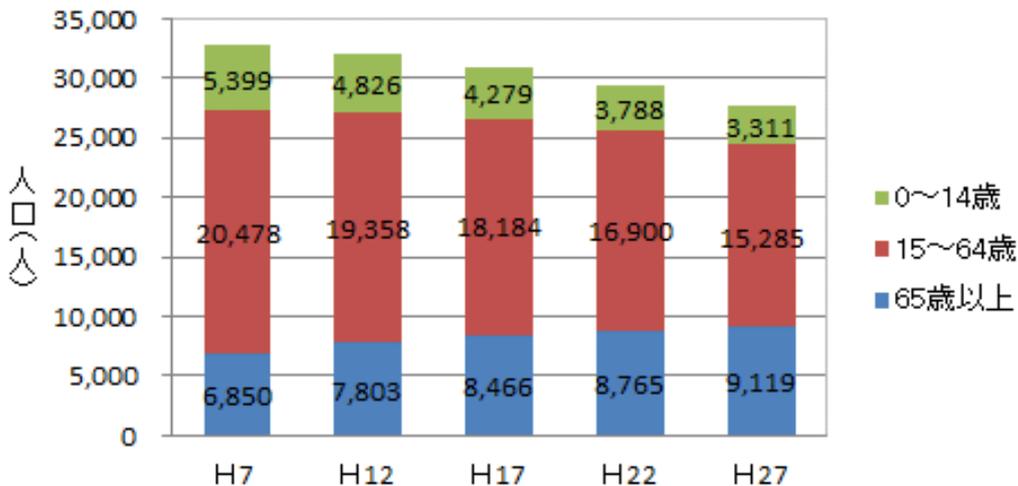
| | 平成7年 | 平成12年 | 平成17年 | 平成22年 | 平成27年 |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 0～14歳 (年少) | 5,399 (16.5%) | 4,826 (15.1%) | 4,279 (13.8%) | 3,788 (12.9%) | 3,311 (11.9%) |
| 15～64歳 (生産年齢) | 20,478 (62.6%) | 19,358 (60.5%) | 18,184 (58.8%) | 16,900 (57.4%) | 15,285 (55.1%) |
| 65歳以上 (老年) | 6,850 (20.9%) | 7,803 (24.4%) | 8,466 (27.4%) | 8,765 (29.7%) | 9,119 (32.9%) |

※人口の単位は人

(出典：国勢調査)

※（ ）内は全体に占める割合

図1 長井市の年齢別人口の推移



イ. 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

国勢調査によると、長井市の一般世帯数については、平成17年をピークに調査年次を追って減少しており、今後も減少傾向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、長井市で見ると、最近20年間で3.6人から3.0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 長井市の世帯数及び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 | 9,058 | 9,347 | 9,481 | 9,269 | 9,109 |
| 1世帯あたりの人員 | 3.6 | 3.4 | 3.2 | 3.1 | 3.0 |

※世帯数の単位は戸

(出典：国勢調査)

※1世帯あたりの人員は一般世帯における人員（人）

ウ. 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み世帯の合計）は平成27年時点では1,938戸となっており、平成7年調査時の994戸から倍増しています。空家の発生は入居者死亡による相続や施設への入所が理由の場合が多いため、今後空家が急速に増加する可能性があることを示しています。

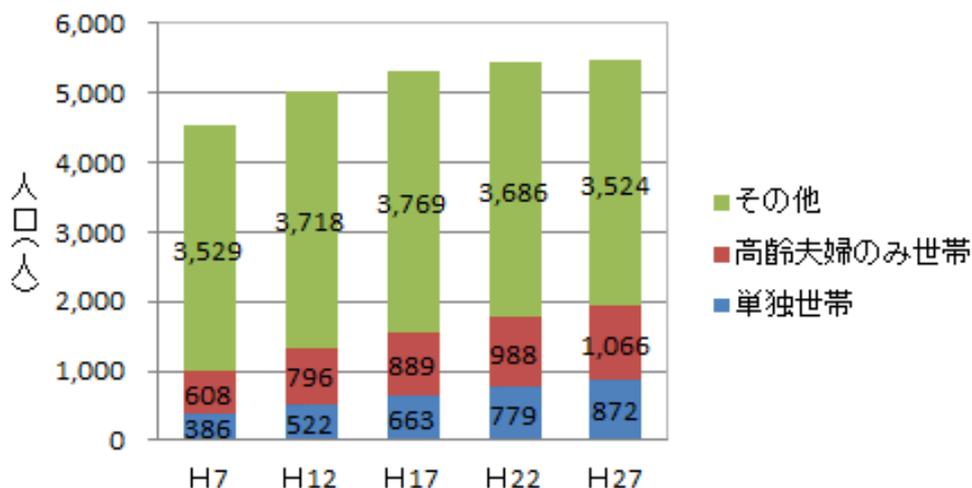
表3 長井市の高齢者世帯の状況

| | 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 | 9,040 | 9,328 | 9,459 | 9,228 | 9,069 |
| 65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯に占める割合) | 4,523 (50.0%) | 5,036 (54.0%) | 5,321 (56.3%) | 5,453 (59.1%) | 5,462 (60.2%) |
| 単独世帯 (高齢者世帯に占める割合) | 386 (8.5%) | 522 (10.4%) | 663 (12.5%) | 779 (14.3%) | 872 (16.0%) |
| 高齢夫婦のみ世帯 (高齢者世帯に占める割合) | 608 (13.4%) | 796 (15.8%) | 889 (16.7%) | 988 (18.1%) | 1,066 (19.5%) |
| その他 (高齢者世帯に占める割合) | 3,529 (78.0%) | 3,718 (73.8%) | 3,769 (70.8%) | 3,686 (67.6%) | 3,524 (64.5%) |

※上段の単位は戸

(出典：国勢調査)

図2 長井市の高齢者世帯の状況の推移



(2) 空家等の現状（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 6,062.9 万戸、うち空家は 819.6 戸で、総住宅数に占める割合（空家率）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、山形県の空家率は全国平均よりは低いものの、「二次的住宅」や「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」を除く「その他の住宅」の空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、空家等の増加を抑えるための対策が求められます。

さらに、長井市の「その他の住宅」の空家率は平成 20 年に 4.9%（490 戸）であったものが、平成 25 年度には 5.6%（570 戸）となっており、全国平均・山形県平均よりも割合が高く、早急な空家等対策が必要となっています。

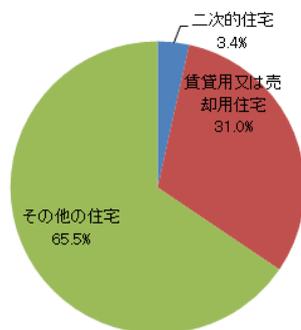
表 4 空家率の推移

| | 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%) |
| 長井市 | 6.1% (- %) | 6.4% (- %) | 11.4% (5.3%) | 10.9% (4.9%) | 8.6% (5.6%) |

※上段は住宅の総数に占める空家の割合、下段は住宅の総数に占めるその他の空家の割合（出典：住宅・土地統計調査）

※その他の空家は下記統計分類の空家のうち、その他の住宅に該当するもの

図 3 長井市の空家の種類ごとの割合（平成 25 年）



長井市空家総数 870 戸

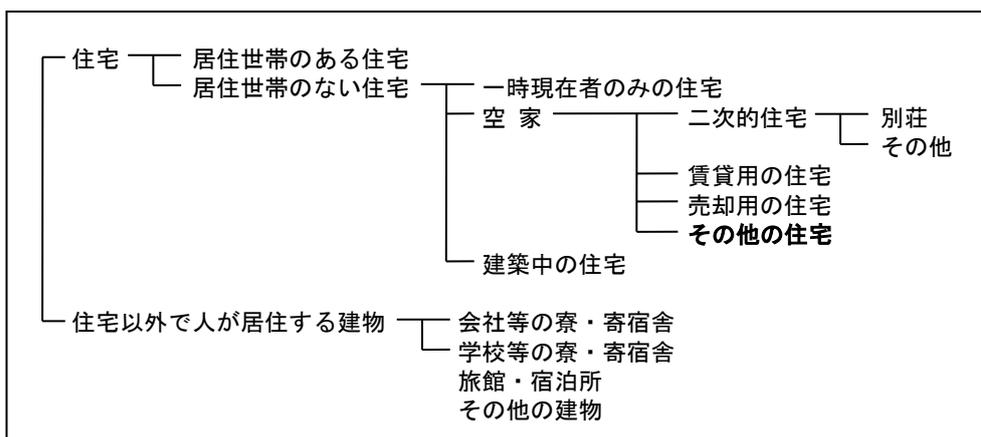
(内訳)

| | |
|--------|-------|
| 二次的住宅数 | 30 戸 |
| 賃貸用の住宅 | 250 戸 |
| 売却用の住宅 | 20 戸 |
| その他の住宅 | 570 戸 |

※「住宅・土地統計調査」の空家の分類

空家は「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い空家は「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) 空家等の現状（実態調査の結果）

ア. 調査時期 平成 25 年度 ※新たに発生した空家等は実態調査を随時実施

イ. 調査範囲 市内全域

ウ. 調査方法

市内各地区からの情報により把握した空家等について、業務委託による実態調査を実施しました。

エ. 調査項目

- ・空家等の所在
- ・空家等の所有者等
- ・空家等の老朽危険度

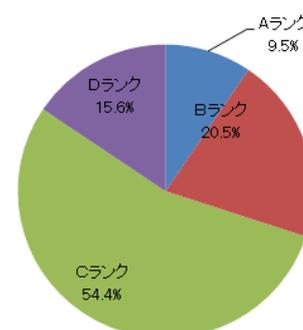
| ランク | 状 態 |
|-----|---|
| A | 小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない) |
| B | 管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性は無い (多少の改修工事により再利用が可能) |
| C | 今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず損傷が激しい (老朽化が著しい) |
| D | 倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる) |

オ. 調査結果（平成 29 年 3 月末時点）

| 地区 | 世帯数 | 空家等の数 | | 老朽度、危険度による分類 | | | | |
|-------|-------|-------|------|--------------|------|------|------|----|
| | | 住宅 | 住宅以外 | Aランク | Bランク | Cランク | Dランク | |
| 中央地区 | 5,011 | 234 | 214 | 20 | 26 | 45 | 140 | 23 |
| 致芳地区 | 1,132 | 47 | 44 | 3 | 5 | 10 | 25 | 7 |
| 西根地区 | 991 | 80 | 76 | 4 | 6 | 13 | 42 | 19 |
| 平野地区 | 822 | 14 | 11 | 3 | 1 | 8 | 2 | 3 |
| 伊佐沢地区 | 380 | 35 | 31 | 4 | 2 | 6 | 15 | 12 |
| 豊田地区 | 1,482 | 50 | 48 | 2 | 4 | 11 | 27 | 8 |
| 合計 | 9,818 | 460 | 424 | 36 | 44 | 93 | 251 | 72 |

長井市が行った実態調査において、老朽危険度による分類ではDランクが72戸と、早急な対応が必要となる空家等が多く存在しています。

図4 長井市の空家等の老朽危険度



2. 空家等に起因する課題

管理不全空家は、建物倒壊の危険や雑草・樹木の繁茂など周辺的生活環境に悪影響を及ぼすとともに、空家等が増えることで地域活力の低下といった社会的問題をもたらしています。現状及び背景から、空家等に起因する課題は、以下のことが考えられます。

ア. 近隣への悪影響

管理不全空家が放置されると、建物倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等の敷地内の樹木の繁茂により隣地や道路への草木の越境、小動物住みつきや敷地内へのゴミの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

イ. 地域全体への悪影響

適切な管理が行われていない空家等は、防犯・防災上の不安が高まり、地域全体の印象が悪くなります。また、地域内に放置された管理不全空家があると、良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

ウ. 地域活力の低下

人口が減少し空家等が増加すると地域コミュニティが希薄化するとともに、まちの魅力も低下していきます。それが更なる人口減少を招くなどの悪循環が懸念されます。

エ. 苦情・相談件数の増加

空家等の管理状況はそれぞれ異なり、所有者等の管理意識や危機意識の欠如も見受けられます。管理不全空家の増加に伴い、多くの苦情や相談が発生し、防犯面・防災面・環境面・衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

オ. 行政対応の限界

空家等はあくまでも私有財産であることから、既存法令に基づいた指導・助言、勧告、命令等を行うことが行政による対応の限界となっています。

3. 空家等に関する調査

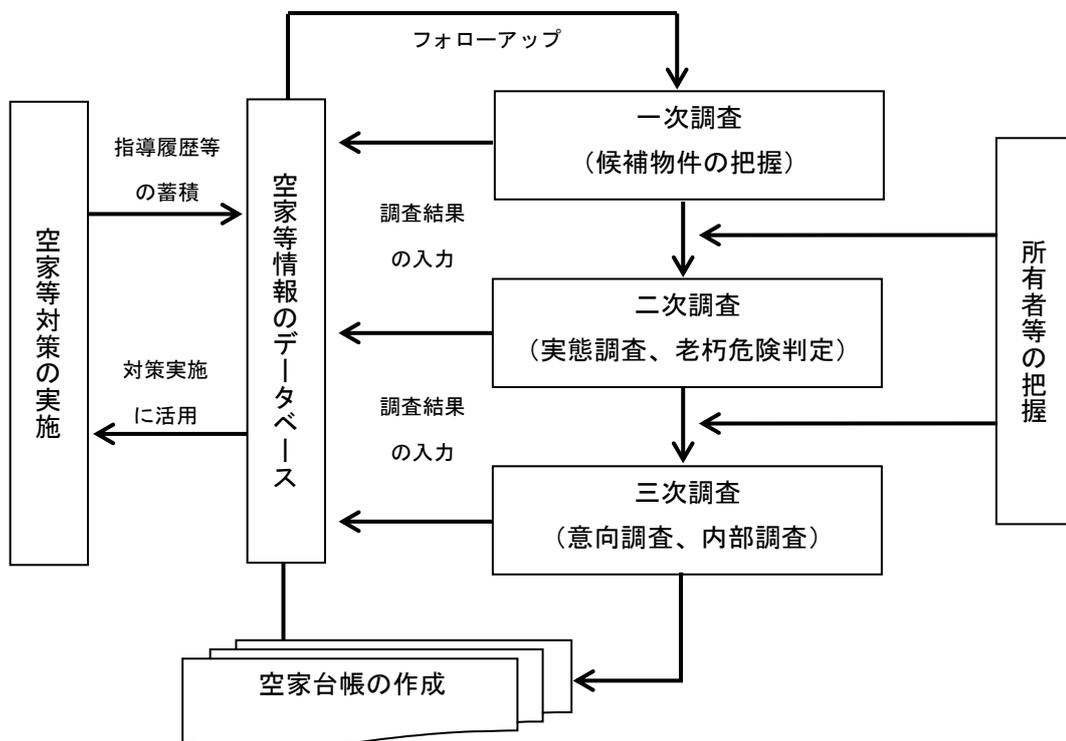
(1) 調査の目的

本調査は空家等の所在や分布、老朽危険度、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の意向、管理不全空家や利活用が可能な空家等を把握し、管理不全空家対策や空家等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、空家等と思われる物件を把握する一次調査、その物件の状態や状況を把握する二次調査、所有者等の意向や建物の詳細な状態を把握する三次調査に分類して行います。

なお、空家等に関する調査の流れは以下のとおりとなります。

空家等調査のフロー図



(2) 調査の対象区域

調査は長井市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

調査は空家法第2条第1項に規定する空家等の全てを対象として行います。

(住宅以外の用途も含む)

(4) 一次調査（空家候補物件の把握）

一次調査では、市内139地区の地区長の協力により空家等情報を収集し、主に既存の資料をもとに空家等と思われる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、複数の情報を付け合わせるにより、二次調査を行う空家等の候補物件を抽出します。

◆活用する既存資料

- ・住宅地図情報
- ・住民基本台帳
- ・固定資産税台帳
- ・水道閉栓情報（水道使用者情報） など

(5) 二次調査（外観調査による空家等の実態把握）

二次調査では、空家等物件の所在と管理状態を把握することを目的とし、一次調査により把握した空家等候補物件について、外観目視により実態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、敷地内から確認できる範囲での調査とします。

実態調査は以下の項目について、老朽危険判定を含む現地調査票を用いて行います。

また、空家等の状態は月日の経過とともに大きく変化していくことから、業務委託等により定期的に現地調査を行い、その状況の把握に努めます。

◆調査項目

- ・使用の状況（表札、郵便受け、電気メーター、ガスメーター等）
- ・衛生、景観の状況（ごみの飛散、臭気の発生、病害虫の発生、小動物の住みつき等）
- ・敷地内の状況（放置物の有無、庭木の手入れ、雑草繁茂等）
- ・隣接地の状況（道路や隣接家屋等への悪影響）
- ・建築物の傾斜状況
- ・基礎の状況
- ・外壁の状況
- ・屋根の状況
- ・落雪、積雪による危険標識 など

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

（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。

(6) 空家所有者等の把握

苦情、相談があった空家等や、二次調査で把握した空家等については、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。

空家等の所有者等の情報の把握においては、空家法第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。

現地調査票の様式

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 | 長井市 | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | |
| 建物 | 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 | | | | | | |
| 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 | | | | |
| | 臭気の発生 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 臭気の発生要素あり | | | <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 | | | | |
| 3. 管理不全状態の基礎調査項目 | | | | | | | | | | |
| 項目 | | 状態 | | | | 備考 | 点数 | 合計 | | |
| 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) | | |
| 落雪・積雪 | 道路との間隔 | <input type="checkbox"/> 道路に面する外壁と道路境界線との感覚が2m以内で、屋根からの落雪が道路通行車に危険を及ぼす恐れのあるもの | | | | | 30 | | | |
| | | <input type="checkbox"/> 道路に面する外壁と道路境界線との間隔が2m以内で、屋根に雪止めが設置されていないもの | | | | | 50 | | | |
| | | <input type="checkbox"/> 過去に雪による被害があったもの、あるいは被災させたことがあるもの | | | | | 50 | | | |
| | 隣家との間隔 | <input type="checkbox"/> 隣家に面する外壁と当該隣家の外壁との間隔が2m以内で、屋根の落雪が隣家に危険を及ぼす恐れのあるもの | | | | | 20 | | | |
| | | <input type="checkbox"/> 隣家に面する外壁と当該隣家の外壁との間隔が2m以内で、屋根に雪止めが設置されていないもの | | | | | 40 | | | |
| | | <input type="checkbox"/> 過去に雪による被害があったもの、あるいは被災させたことがあるもの | | | | | 40 | | | |
| コメント欄 | | | | | | | | | | |

(7) 三次調査（所有者等の意向調査と建物の内部調査）

三次調査として、二次調査により空家等と判断した建物の所有者等に対しアンケート調査を実施し、所有者等の意向を把握します。

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。

調査は空家等の所有者等に対し、以下の内容についてアンケート形式により実施します。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。

◆意向調査の内容

- ・空家所有者等の属性（所有者等の所在地）
- ・空家等になった時期
- ・空家等になった理由
- ・空家等の維持・管理状況（管理者、頻度、内容、困っている点など）
- ・利活用や除却の意向（意向の有無、方法（売却、賃貸、除却等）など）

イ. 建物の内部調査

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、所有者等に通知のうえ、市の職員が建物の内部調査を実施し、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などを聞き取りします。

◆調査項目

- ・建物の構造躯体や内外装材の状態（劣化度）
- ・設備機器の状態（リフォームの要否）など

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

（立入調査等）

第9条

- 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。

(8) 空家台帳の作成

三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「空家台帳」にまとめ、一元

的に管理します。「空家台帳」は、空家バンクによる物件のマッチングの他、市による空家等の活用、支援施策の紹介などに活用します。なお、「空家台帳」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。

◆空家台帳の活用方法

- ・管理不全空家の把握（所有者等への改善指導）
- ・優良空家の把握（空家バンクへの登録促進）
- ・空家等に関する苦情・相談への対応（所有者等への改善指導）など

(9) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査結果及び空家等対策の履歴などの情報は、データベースにより庁内関係部署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。空家等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、空家等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。

空家台帳の様式

| | | | | | |
|------|--|----|-----|-------|--|
| 登録NO | | 氏名 | | 敷地配置図 | |
| | | 地区 | No. | 位置図 | |

| | | | | | |
|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 長井市空き家登録台帳 | | | | | |
| | 地区 | | | | |
| 所在地 | 住居表示 | 住所 | 電話番号 | 電話番号 | 電話番号 |
| 建物の種別 | 問題点 | 住所 | 電話番号 | 電話番号 | 電話番号 |
| 物件の状況 | 危険性 | 住所 | 土地所在地 | 土地所在地 | 土地所在地 |
| 現在の管理実態 | 現在の管理実態 | 建物面積 | m ² | m ² | m ² |
| 所有者 | 住所 | 建物構造 | 階数 | 判定基準階数 | 判定基準階数 |
| 管理者 | 住所 | 老朽度・危険度 | 経過(現地調査・処置等) | 経過(現地調査・処置等) | 経過(現地調査・処置等) |
| 土地所有者 | 住所 | 年 月 日 | 調査・対応者 | 調査確認事項・対応コメント・決定事項等 | 調査確認事項・対応コメント・決定事項等 |
| 敷地面積 | m ² | 納税義務者 | 住所 | 住所 | 住所 |
| 建物構造 | 階数 | 不動産登記上所有者 | 住所 | 住所 | 住所 |
| 老朽度・危険度 | 判定基準階数 | 住居内設備 | 台所 | 浴室 | 浴室 |
| 経過(現地調査・処置等) | 経過(現地調査・処置等) | 高齢者のための設備 | トイレ | 洗面所 | 洗面所 |
| 年 月 日 | 調査・対応者 | 利用実態 | 空き家の要因 | 居室数 | 居室数 |
| 調査確認事項・対応コメント・決定事項等 | 調査確認事項・対応コメント・決定事項等 | 維持管理状況 | 入居者等の募集状況 | 居室数 | 居室数 |
| 納税義務者 | 住所 | 今後の活用の意向 | 売却・賃貸希望の有無 | 居室数 | 居室数 |
| 不動産登記上所有者 | 住所 | 空き家バンク希望 | 空き家バンク希望 | 居室数 | 居室数 |
| 住居内設備 | 台所 | 空き家所有者に関する情報及び問題点 | 空き家所有者に関する情報及び問題点 | 居室数 | 居室数 |
| 高齢者のための設備 | トイレ | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 |
| 利用実態 | 浴室 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 |
| 空き家の要因 | 洗面所 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 |
| 維持管理状況 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 |
| 入居者等の募集状況 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 |
| 今後の活用の意向 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 |
| 売却・賃貸希望の有無 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 |
| 空き家バンク希望 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 |
| 空き家所有者に関する情報及び問題点 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 | 居室数 |

■ 現況写真

■ 現況写真

■ 位置図

■ 敷地配置図

第3章 対策の実施体制と方針

1. 対策の実施体制

(1) 庁内の実施体制

空家等対策の実施に際しては、庁内の様々な部署に関係することから、以下のとおり役割分担を明確にし、対応することとします。

| 担当部署 | 役割 |
|----------|--|
| 建設課 | <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の策定、改訂 空家等対策協議会の運営 空家等の実態調査、空家台帳の作成 空家等に関する相談対応（総合窓口） 空家等対策に関する市民等への啓発 管理不全空家への対応 特定空家等に対する措置 景観対策に関すること 道路安全管理に関すること 住まいまちづくり施策との連携に関すること |
| 総合政策課 | <ul style="list-style-type: none"> 総合的な空家等対策の連携・調整 空家等に関する相談取次ぎ |
| 総務課 | <ul style="list-style-type: none"> 管理不全空家の情報提供 危機管理（防火、防災対策等）に関すること 空家等関係法令に関すること |
| 財政課 | <ul style="list-style-type: none"> 空家等対策に関する予算措置に関すること 空き地の無償譲渡（寄附）に関すること |
| 地域づくり推進課 | <ul style="list-style-type: none"> 優良空家の利活用に関すること 空家バンクの企画、情報提供 移住者向け施設への空家の活用 地域づくり施策との連携に関すること |
| 税務課 | <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税情報の提供（内部利用） 固定資産税等の住宅用地特例除外に関すること 被相続人居住用家屋等の確認に関すること |
| 市民課 | <ul style="list-style-type: none"> 衛生管理（ごみ対策、病害虫、動植物等）に関すること 防犯対策に関すること 住民実態調査による居住実態の把握 |
| 商工振興課 | <ul style="list-style-type: none"> 空店舗の利活用に関すること 空家を活用した起業への支援 商工振興施策との連携に関すること |
| 福祉あんしん課 | <ul style="list-style-type: none"> 高齢者世帯等に対する情報提供 社会福祉施設等への空家の活用促進 |
| 上下水道課 | <ul style="list-style-type: none"> 水道使用者情報の提供（内部利用） |

(2) 庁内の連絡・検討体制の整備

空家等への対策は関係する各部署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「長井市空家等対策連絡会議」を以下のとおり設置し、情報交換や対策のため定期的に連絡会議を開催することとします。

長井市空家等対策連絡会議

【構成員】

副市長、政策推進監、技監、総務参事、厚生参事、産業参事、建設参事、総合政策課長、総務課長、財政課長、地域づくり推進課長、税務課長、市民課長、商工振興課長、建設課長、福祉あんしん課長、上下水道課長

◆検討事項

- ・ 関係部局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

【長井市空家等の適正管理に関する条例施行規則】

(連絡会議の設置)

第11条 市が行う空家等に関する施策の推進及び空家等に関する情報の共有のため、庁内に空家等対策連絡会議（以下「連絡会議」という。）を設置する。

(3) 空家等対策協議会の設置

空家法第7条に基づいた協議会を設置し、以下の項目について協議を行います。また、協議会の構成員は以下のとおりとします。

長井市空家等対策協議会

【構成員】

市長、地域住民（長井市地区長連合会）、建築関係（山形県建築士会長井支部）、法務関係（山形県司法書士会）、不動産業、建設業（西置賜建設業協会）、解体業、商工関係（長井商工会議所）、警察、消防、市職員

◆協議事項

- ・ 空家等対策計画の策定、改訂
- ・ 特定空家等に該当するか否かへの意見
- ・ 特定空家等に対する措置の方針
- ・ 空家等に関する施策の検討と実施状況の検証

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(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。

(4) 連携体制の整備について

空家等の問題は多岐にわたり、行政において全てに対応していくことは困難であるため、民間団体や地域住民などと連携を図りながら対策に取り組む必要があります。以下の内容について、専門的な知識と経験を持つ関係機関と連携を密にして、効果的な空家等対策の推進を図ることとします。

ア. 地区・住民等

- ・空家等の実態把握と情報提供について
- ・空家等の管理（地域における自助・共助等）への協力
- ・空家や跡地の活用について

イ. 建築関係団体

- ・利活用方法などへの助言

ウ. 法務関係団体

- ・所有者等の把握や財産管理人制度の活用について
- ・相続や登記などに関する情報提供や相談対応について
- ・法手続きや税制などに関する情報提供について

エ. 不動産団体

- ・空家バンクの運営への協力
- ・利活用に関する相談対応や相談会についての協力

オ. 建設業団体

- ・空家のリフォーム工事に関して

カ. 解体業団体

- ・空家の解体工事に関して

キ. 商工関係団体

- ・空家を活用した起業支援について
- ・空店舗の利活用について

ク. 行政機関（警察・消防・市役所等）

- ・空家等の防犯及び防災対策について
- ・管理不全空家への対応について
- ・空家等の利活用対策について

2. 対策の方針

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意識の向上と適正管理の促進 | 所有者等による管理意識を向上させるよう、様々な媒体を利用し、周知・啓発を実施します。 また、適正な管理を促すために維持管理に関する情報提供などを実施します。 |
| 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。 |
| 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、市や地域が主体となって、まちづくりに資する用途として活用することにより、地域活力の向上へつなげます。 |

3. 対策の対象とする地区

長井市における空家等に関する対策の対象とする地区は、長井市全域とします。

なお、今後予定している都市計画マスタープランの改定及び立地適正化計画の策定にあわせて、居住人口の維持や居住環境を改善すべき区域を空家等対策の重点対象地区として設定することを検討します。

4. 対象とする空家等の種類

長井市において対策の対象とする空家の種類は、空家法第2条第1項で規定される「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。

ただし、空家等のうち、「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」ものについては、原則対象から除外するものとなりますが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものは対象とします。

第4章 具体的な対策

1. 相談体制の整備

(1) 市の相談窓口の設置

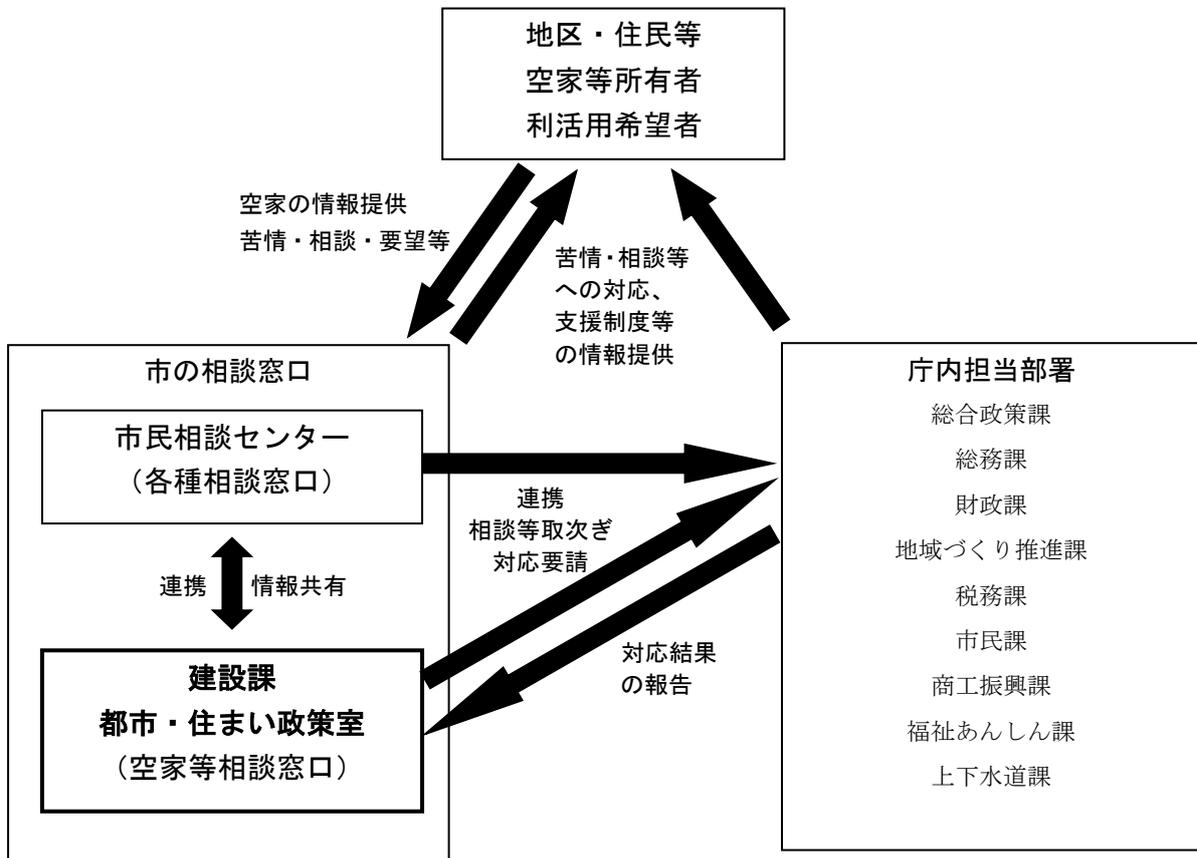
空家等に関する相談を一元的に受け付ける総合窓口を建設課内に設置し、空家全般の相談に応じるとともに、相談内容に応じて担当部署と連携し、迅速かつ適切な対応に努めます。

また、利活用や解体、相続などに関する専門的な相談については、県の相談窓口と連携した対応を行います。

長井市空家等相談窓口

| | |
|--------|---|
| 担当部署 | 建設課 都市・住まい政策室 |
| 連絡先 | 0238-82-8018 |
| 相談時間 | 毎週月～金 8時30分から17時15分 |
| 主な相談内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・空家等に関する市の施策について ・管理不全空家の情報提供 ・特定空家等の措置に関する事 ・空家等の利活用に関する事 ・住宅の住替えや移住に関する事 ・その他、空家等に関する事 |

庁内の連携体制



空家等に関する相談対応に係る主な担当部署

| 分類 | 内容 | 担当部署 |
|---------|------------------------------------|-------------------|
| 保安上危険 | 空家等 空家の外壁及び屋根、工作物の腐朽・破損等に関する事 | 建設課 都市・住まい政策室 |
| | 空家の危機管理（防火・防災対策等）に関する事 | 総務課 危機管理室 |
| 衛生上有害 | ごみ等 ごみ等の放置、廃棄物の不法投棄、臭気の発生等に関する事 | 市民課 市民生活室 |
| | 害虫等 病害虫の発生、小動物の住みつき等に関する事 | 市民課 市民生活室 |
| 景観支障 | 空家等 管理不全空家の景観に関する事 | 建設課 都市・住まい政策室 |
| 生活環境の保全 | 樹木等 敷地の樹木及び雑草の繁茂等に関する事 | 市民課 市民生活室 |
| | 敷地の樹木の枝葉の道路上へのはみ出しに関する事 | 建設課 建設管理係 |
| 利活用 | 空家等 優良空家の有効活用に関する事 | 地域づくり推進課 地域づくり支援室 |
| | 空店舗 空店舗の有効活用に関する事 | 商工振興課 商工労政係 |

(2) 山形県空き家利活用相談窓口との連携

空家の賃貸や売買、代行管理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、市報、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、市の窓口で利活用に関する相談があった場合は県の窓口を取次ぎ、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。

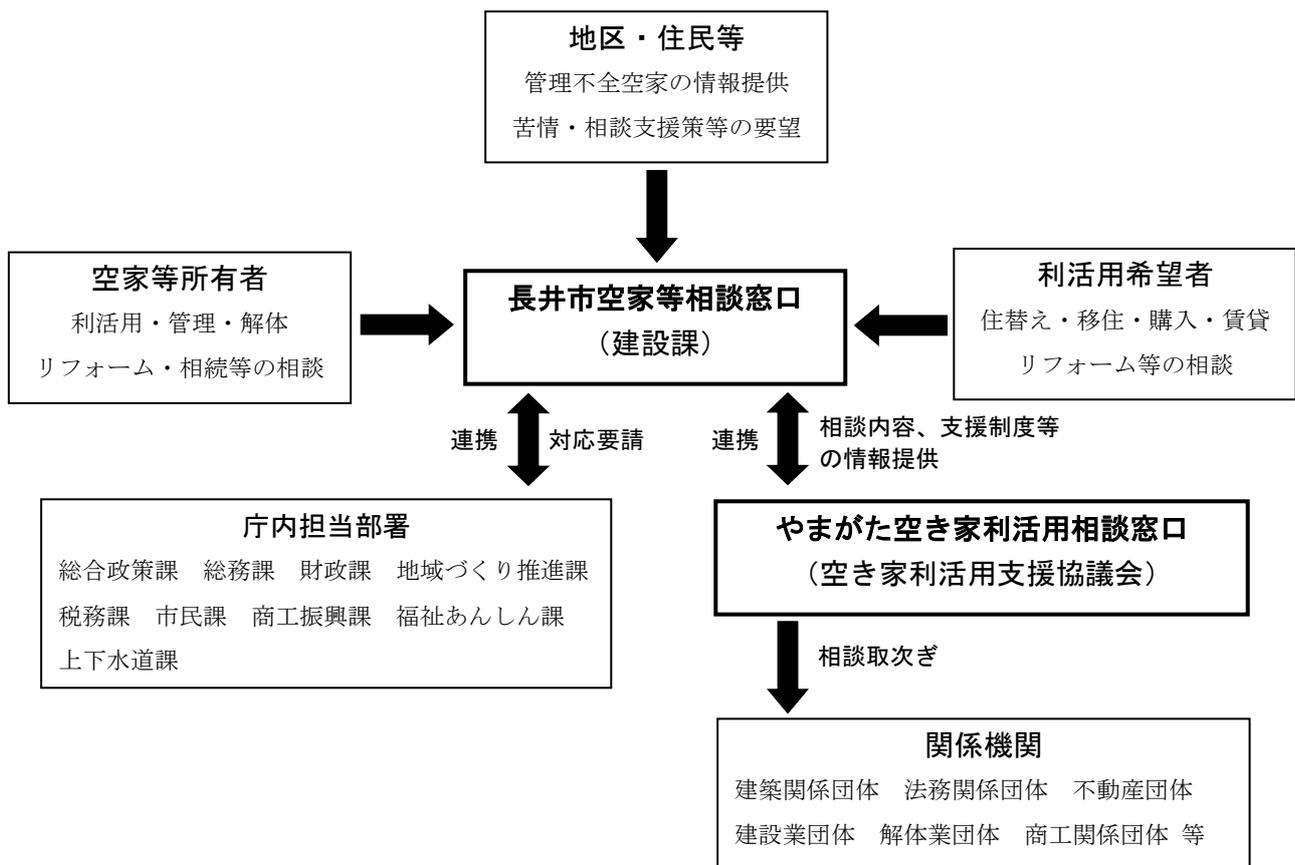
また、山形県空き家活用支援協議会から相談員の派遣を受け利活用に関する相談会を開催するなどの連携した取組みを行います。

やまがた空き家利活用相談窓口

| ◆公益社団法人 山形県宅地建物取引業協会 | |
|----------------------|---------------------|
| 連絡先 | 023-623-7502 |
| 相談時間 | 毎週月～金 9時00分から17時00分 |

| ◆公益社団法人 全日本不動産協会山形県本部 | |
|-----------------------|--|
| 連絡先 | (県本部) 023-642-6658 (長 井) 0238-84-7360 |
| 相談時間 | (県本部) 毎週月～金 8時00分から16時00分 (長 井) 毎週月～日 8時00分から17時00分 |

相談窓口と連携体制



2. 適切な管理の促進

(1) 所有者等の責務

空家等の管理は、空家法第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。」と規定されているとおり、所有者自らの責任において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、空家等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となります。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(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。

【長井市空家等の適正管理に関する条例】

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、空家等が管理不全な状態にならないよう常に適正に維持管理しなければならない。

2 所有者等は、市が行う空家等に関する施策に協力しなければならない。

(2) 市の責務

市の責務は、空家法第4条において「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」と規定されています。本計画に基づき、以下の対策を講ずることで空家等の問題解決を図ります。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(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。

【長井市空家等の適正管理に関する条例】

(市の責務)

第3条 市は、第1条の目的を達成するために、次に掲げる施策を実施するものとする。

- (1) 空家等が管理不全な状態になることを防止するための市民等の意識啓発、情報の提供その他必要な措置に関すること。
- (2) 管理不全な状態になった空家等に対する改善又は解消を図るために必要な措置に関すること。

ア. 所有者等の意識醸成

空家等の発生予防を進めるうえで、居住段階から空家にならないような意識付けを住民の間で醸成する必要があります。とりわけ、空家等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、空家等に関する意識の向上と理解増進を高めるため、以下により周知・啓発を行います。

◆周知・啓発の内容

- ・所有者等の管理原則の周知
- ・適正管理や利活用の促進
- ・適切な相続や登記に関する呼びかけ
- ・空家やその跡地の流通を促す税の特例措置の周知
- ・情報提供 など

◆周知・啓発の方法

- ・市報、ホームページ等の活用
- ・啓発パンフレット、リーフレット等の配布
- ・固定資産税納税通知書を利用した周知 など

◆空家の発生を抑制するための特例措置（空家の譲渡所得 3,000 万円の特別控除）

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する。

【本特例を適用した場合の譲渡所得の計算】

譲渡所得 = 譲渡価額 - 取得費（譲渡価額×5%（※）） - 譲渡費用（除却費用等）
- 特別控除 3,000万円

※取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

イ. 適正管理に関する対策

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。所有者等の居住地が遠隔地の場合などには、その負担はさらに大きくなります。そのため、空家の所有者等が適切に管理を行えるよう、所有者等に代わって空家等の維持管理を実施する「空家管理代行サービス」に関する情報提供を行います。

◆空家管理代行サービス**【実施事業者】**

- ・シルバー人材センター、民間事業者 など

【サービス内容の例】

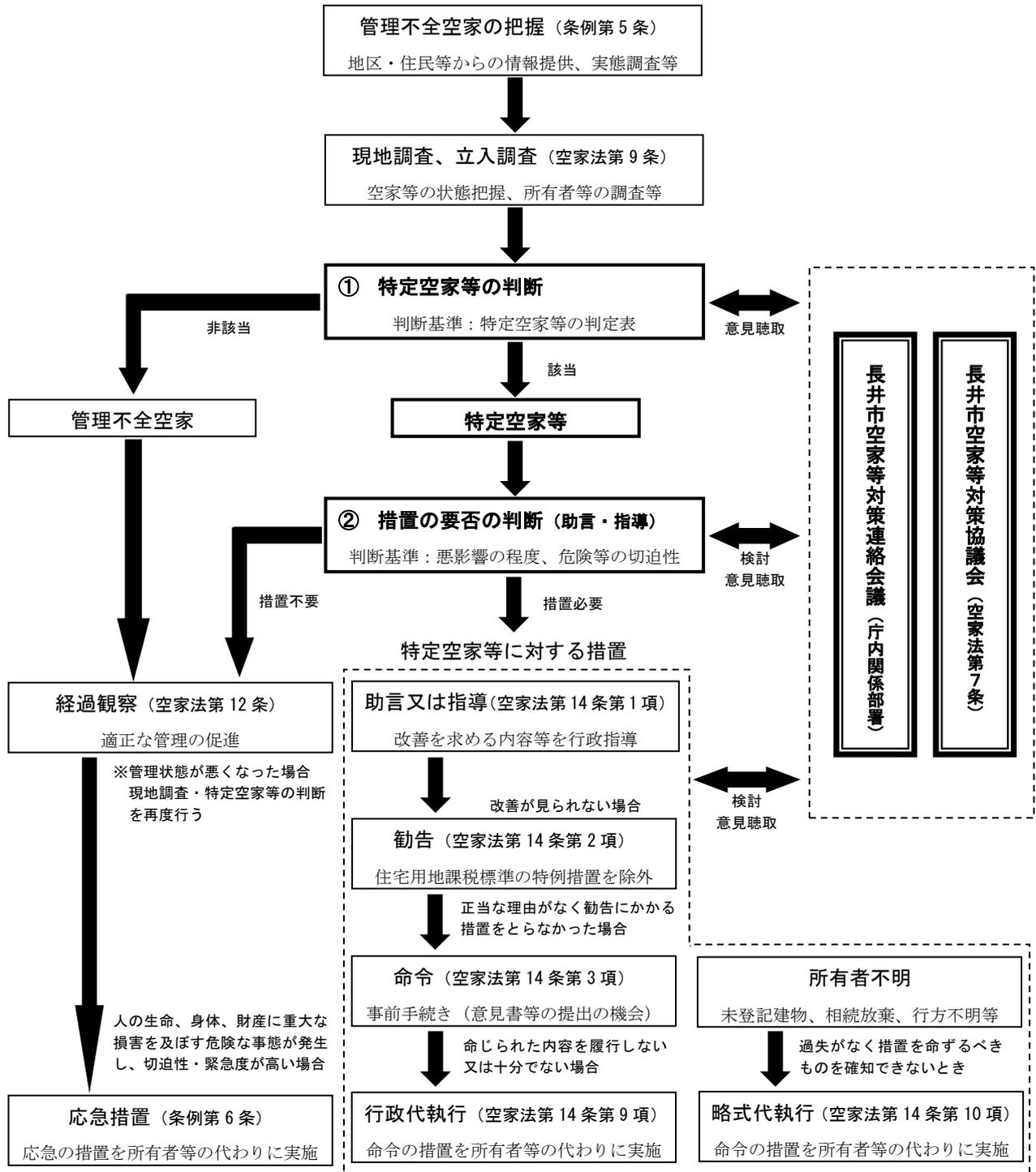
- ・建物外部点検（屋根、外壁、外窓、雨樋、建物傾斜、積雪等の確認）
- ・敷地内点検（ごみ飛散、庭木、雑草繁茂、病虫害発生、小動物住みつき等の確認）
- ・その他作業（簡易清掃、庭木剪定、草刈り、通気・換気、雪囲い、排雪、雪下し等）

3. 管理不全空家及び特定空家等への対応

空家等は第一義的には所有者に管理責任がありますが、管理不全空家については、周辺住民への影響が懸念されるため、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。

なお、管理不全空家及び特定空家等への対応の流れは以下のとおりです。

措置フロー図



(1) 管理不全空家に対する初動対応

地区・住民等からの相談や情報提供、空家等の実態調査などにより管理不全空家を把握した場合は、市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、空家法第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あわせて検討します。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

(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。

(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、「長井市空家等の適正管理に関する条例」第6条による応急措置を実施します。応急措置の実施は空家等対策協議会の意見を聴いたうえで行い、所有者等へ通知した上で行うことを原則としますが、過失なく所有者等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。

【長井市空家等の適正管理に関する条例】

(応急措置)

第6条 市長は、空家等の管理不全により、人の生命若しくは身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、又は危害が切迫した場合において、損害の拡大を防ぎ、又は危害を予防するため、必要な最小限度の措置（以下「応急措置」という。）を講ずることができる。この場合において、当該応急措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

2 市長は、前項の応急措置を講じた場合は、当該応急措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。

(3) 特定空家等の判断

特定空家等とは、空家法第2条第2項で「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」と規定されています。

特定空家等の判断については、山形県空き家対策連絡調整会議が定める「特定空家等に関する判断の手引き」に沿って行います。国土交通省が示す「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）」を参考に作成された「特定空家等の判定表」をもとに、公益性の観点から空家等対策協議会の意見を聴いたうえで判断することとします。

「特定空家等」の判断の参考となる基準（国のガイドライン）

| | |
|---|--|
| 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 | |
| 建築物が倒壊等するおそれがある | <ul style="list-style-type: none"> ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している ・基礎が破損又は変形している ・土台が腐朽又は破損している |
| 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している |
| 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある | <ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している |
| ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態 | |
| 建築物又は設備等の破損等が原因で、右の状態にある | <ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている |
| ごみ等の放置、不法投棄が原因で、右の状態にある | <ul style="list-style-type: none"> ・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影響を及ぼしている ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている |
| 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結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている | <ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態 |
| その他、右のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である | <ul style="list-style-type: none"> ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している |
| 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 | |
| 立木が原因で、右の状態にある | <ul style="list-style-type: none"> ・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 |
| 空家等に住みついた動物等が原因で、右の状態にある | <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 |
| 建築物等の不適切な管理が原因で、右の状態にある | <ul style="list-style-type: none"> ・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 |

特定空家等の判定表（作成：山形県空き家対策連絡調整会議）

〔項目Ⅰ〕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

1. 建築物

| 判断項目 | 箇所 | 判断内容 | 配点 | 判定 | 評点 | |
|---------------------------|---------------------|--|--|-----|----|--|
| (1) 建築物が倒壊等するおそれがある | イ. 建築物の著しい傾斜 | 建築物に傾斜等が見られる ・局所的に不同沈下等による沈下が見られる（建物の一部が崩壊・崩落している） ・1階の柱（又は壁）が傾斜している（1/60～1/20が目安） | 50 | □ | | |
| | | 傾斜等により倒壊等の恐れがある又はすでに倒壊している ・一見して倒壊のおそれがある又は既に倒壊している ・建築物全体に不同沈下等による沈下が見られる（建物の過半が崩壊・崩落している） ・1階の柱（又は壁）が著しく傾斜している（1/20以上が目安） | 100 | □ | | |
| | ロ. 建築物の構造上主要な部分の損傷等 | (イ) 基礎・土台 | 小規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる（局所的、軽度） ・土台の腐食が見られる（局所的） | 25 | □ | |
| | | | 大規模な修理を要する損傷等がある ・基礎にひび割れ・剥落・欠損等が見られる（全体、重度） ・土台の腐食が見られる（全体） | 50 | □ | |
| | | (ロ) 柱・はり・筋かい・柱はりとの接合部 | 小規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる（局所的、軽度） | 25 | □ | |
| | | | 大規模な修理を要する損傷等がある ・柱、はり、筋かい等に破損、ひび割れ、ずれ、変形等が見られる（全体、重度） | 50 | □ | |
| (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある | (イ) 屋根ふき材、ひさし又は軒 | 小規模・軽微な破損等がある ・軒裏材や垂木の腐朽、軒の垂れ下がりがり、雨どいの破損等 ・屋根材の剥落・浮き・変形（一部） | 25 | □ | | |
| | | 大規模・著しい破損等がある ・屋根材の剥落・浮き・変形（大規模） | 50 | □ | | |
| | (ロ) 外壁 | 小規模・軽微な破損等がある ・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる（一部） ・壁体を貫通する穴（小規模） | 25 | □ | | |
| | | 大規模・著しい破損等がある ・壁材の剥離・破損・浮き・腐食等が見られる（全体、大規模） ・壁体を貫通する穴（大規模、多数） | 50 | □ | | |
| | (ハ) 看板、給湯器、屋上水槽等 | 腐朽・破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる | 腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い | 15 | □ | |
| | | | 腐朽・破損等がある ・支持材や表面材などに腐食が見られる | 25 | □ | |
| | | (ニ) 屋外階段、バルコニー | 腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い | 15 | □ | |
| | | | 腐朽・破損等により剥落・転倒・脱落等のおそれがある ・既に脱落や転倒、落下等が見られる ・支持材や表面材などの腐食により脱落等の可能性が高い | 25 | □ | |
| | (ホ) 門・塀 | 腐朽・破損等がある ・ひび割れ、破損、傾斜等の劣化が見られる | 15 | □ | | |
| | | 腐朽・破損等により倒壊のおそれがある ・既に一部倒壊している ・破損や傾斜等が著しく転倒等の可能性が高い | 25 | □ | | |
| | 2. 擁壁 | 擁壁の崩壊等により危険となるおそれがある 擁壁の種類に応じて、それぞれの基礎点（乗置条件・障害状況）と変状点の組み合わせ（合計点）により、擁壁の劣化の背景となる環境条件を十分把握した上で、老朽化に対する危険度を総合的に評価する ※「宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）」（国土交通省都市局都市安全課）により総合的に判断 | | 100 | □ | |
| | | | | 合計 | | |

■特定空家等の判定（項目Ⅰ）■

| | | | |
|-----|--------|---|--------|
| 項目Ⅰ | 100点未満 | □ | →特定空家等 |
| | 100点以上 | □ | |

〔項目Ⅱ〕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

| 判断項目 | 判断内容 | | 判定 |
|-----------------|--------------------------------------|---|----|
| 1. 建築物又は設備等の破損等 | 吹付け石綿等 | 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である | □ |
| | 浄化槽等 | 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている | □ |
| | 排水設備等 | 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 | □ |
| 2. ごみ等の放置、不法投棄 | 臭気 | ごみ等の放置、不法投棄による、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 | □ |
| | 動物・害虫の発生 | ごみ等の放置、不法投棄による周期の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている | □ |
| 3. その他 | その他、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 () | | □ |

〔項目Ⅲ〕適正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

| 判断項目 | 判断内容 | | 判定 |
|--------------------------|--|---|----|
| 1. 既存の景観に関するルールに著しく適合しない | 景観計画 | 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている | □ |
| | 都市計画 | 景観法に基づく都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている | □ |
| | その他 | 地域で定められた景観保全にかかるルールに著しく適合しない状態となっている | □ |
| 2. その他、周囲との景観と著しく不調和 | 落書き等 | 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 | □ |
| | 窓ガラス | 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。 | □ |
| | 看板 | 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている | □ |
| | 立木等 | 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している | □ |
| | ごみ等 | 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている | □ |
| 3. その他 | その他、適正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 () | | □ |

〔項目Ⅳ〕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

| 判断項目 | 判断内容 | | 判定 |
|----------------|---|---|----|
| 1. 立木 | 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている | □ | |
| | 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている | □ | |
| 2. 空家等に住みついた動物 | 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている | □ | |
| | 動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている | □ | |
| | 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている | □ | |
| | 多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている | □ | |
| | 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある | □ | |
| 3. 建築物等の不適切な管理 | 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 | □ | |
| | 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている | □ | |
| | 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている | □ | |
| | 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している | □ | |
| 4. その他 | 部材の落下等により人命や財産等に被害を及ぼすおそれがある | □ | |
| | 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 () | □ | |

■特定空家等の判定（項目Ⅱ～Ⅳ）■

| | | | |
|-------|--------|---|--------|
| 項目Ⅱ～Ⅳ | チェックなし | □ | →特定空家等 |
| | チェックあり | □ | |

(4) 特定空家等に対する措置の実施

特定空家等と認められたものについては、空家法第 14 条の規定に基づき、所有者等に対して状態を改善するための措置を講ずるよう行政指導を行うことが可能となります。特定空家等に対する措置の実施に際しては、建築物の物的状態に加え、周辺への悪影響の程度や危険等の切迫性などを勘案して総合的に判断し、空家等対策協議会で措置の方針を協議することとします。

ア. 助言・指導（空家法第 14 条第 1 項）

特定空家等と認定された空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう助言又は指導を行い、所有者等自らの意思による改善を促します。助言・指導にあたっては書面で行うことを原則とし、改善を求める内容に加え相談窓口等の案内を同封するなど丁寧に分かり易い対応を行います。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

（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。

イ. 勧告（空家法第 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、相当の猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。勧告を行う場合は、地方税法の規定に基づき住宅用地にかかる固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外されることから、空家等対策協議会の意見を踏まえて、税務課とも十分に連携したうえで、所有者等に対してその旨を通知します。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

（特定空家等に対する措置）

第 14 条

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。

【地方税法】

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第 349 条の 3 の 2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第 12 項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び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）第 14 条第 2 項の規定により所有者等（同法第 3 条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第 1 項、第 352 条の 2 第 1 項及び第 3 項並びに第 384 条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第 349 条及び前条第 12 項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 3 分の 1 の額とする。

◆住宅用地の課税標準の特例

住宅やアパートなどの敷地として使用されている土地（住宅用地）については、その面積によって、小規模住宅用地と一般住宅用地に区分され、次の表の特例率の適用があり、固定資産税・都市計画税が軽減されています。

【住宅用地の特例率】

| 住宅用地特例区分 | | 住宅用地の特例率 | |
|----------|--------------------------|----------|--------|
| | | 固定資産税 | 都市計画税 |
| 小規模住宅用地 | 住宅用地のうち、住宅1戸につき200㎡までの部分 | 1/6に減額 | 1/3に減額 |
| 一般住宅用地 | 住宅用地のうち、小規模住宅用地以外の部分 | 1/3に減額 | 2/3に減額 |

ウ. 命令（空家法第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、特に必要があると認めるときは、所有者等に対して相当の猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるよう命令を行います。命令の実施にあたっては空家法の規定に基づき、必要な事前手続きを実施することとします。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

（特定空家等に対する措置）

第14条

- 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、相当の猶予期間を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

エ. 行政代執行（空家法第14条第9項）

空家法では、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者等の代わりに行うことができるとなっています。代執行の措置については、周辺に与えている悪影響や危険性等の度合いや切迫性を含めて空家等対策連絡会議で総合的に検討するとともに、空家等対策協議会の意見を聴いたうえで実施するかどうか最終決定することとします。

なお、代執行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、義務者に納付額及び納期限を示した代執行費用納付命令書により納付を命じますが、納付を命じても納付されない場合は、代執行費用納付督促状を送付し、督促してもなお納期限までに完納しない時は、国税徴収法の滞納処分の例により処理を行います。

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

（特定空家等に対する措置）

第14条

- 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。

オ. 略式代執行（空家法第14条第10項）

空家法では、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその命ぜられるべき者を確知することができないときは、命令の措置を所有者等の代わりに行うことができるとなっています。略式代執行の措置についても、行政代執行と同様に周辺に与えている悪影響や危険性等の度合いや切迫性を含めて、空家等対策連絡会議で総合的に検討するとともに、空家等対策協議会の意見を聴いたうえで実施するかどうか最終決定することとします。

◆過失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は

- ・未登記建物など、所有者等を特定できない場合
- ・死亡した所有者に相続人がいない場合
- ・法定相続人全員が相続放棄した場合
- ・所有者等が行方不明の場合 など

【空家等対策の推進に関する特別措置法】

（特定空家等に対する措置）

第14条

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。

(5) 所有者等が不明の場合の対応

特定空家等の所有者等が明らかでない場合は、司法書士や弁護士などと連携を図り、不在者財産管理人や相続財産管理人などが財産管理を行う「財産管理人制度」の活用を検討します。

◆財産管理人制度

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度。

家庭裁判所に選任の申立てを行う。（申立人は利害関係人か検察官に限られる）

【不在者財産管理人】

不在者財産管理人は、所有者等が所在不明の場合や、相続人の一人が所在不明の場合において、不在の間の当該財産の維持管理を主な目的として職務を行う。

【相続財産管理人】

相続財産管理人は、相続人が不存在であることが判明した場合や、相続放棄などにより法定相続人が一人もいなくなった場合において、被相続人の財産の管理及び清算を主な目的として職務を行う。

4. 空家等の利活用

(1) 除却に対する支援と跡地の活用

ア. 所有者等による除却の促進

利活用が困難な空家等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、周辺の住環境に悪影響を及ぼす特定空家等の除却を行う所有者等に対しては、国の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）を活用した補助制度の創設を行い、解体除却に係る経費の一部を補助します。

◆空き家再生等推進事業（除却事業タイプ）

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却を行う。

【助成対象費用】

不良住宅、空き家住宅又は空き建築物の除却等に要する費用

（「除却工事費」＋「除却により通常生じる損失の補償費」）×8/10

※ただし、除却工事費については、除却工事費の1㎡当たりの額（一定の単価の上限あり）に、不良住宅又は空き家住宅の延べ面積を乗じて得た額を限度とする。

| 事業主体 | 地方公共団体 | 民間（例） |
|---------------------------|------------|------------|
| 負担割合 | 国 費 2/5 | 国 費 2/5 |
| （除却等に要する費用は □が交付対象限度額） | 地方公共団体 2/5 | 地方公共団体 2/5 |
| | 地方公共団体 1/5 | 民間 1/5 |

【住宅地区改良法】

（定義）

第2条

4 この法律において「不良住宅」とは、主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

5 不良住宅の判定の基準に関し必要な事項は、政令で定める。

イ. 行政による除却の実施

所有者等が自ら除却することが困難な特定空家等については、跡地の活用が見込める場合において、市が所有者からの無償譲渡などを受け除却を行い、跡地の活用を図ることを検討します。なお、その場合、国の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）や山形県住宅供給公社が実施する「まちの再生支援事業」を活用し、地域の活性化に資する跡地の利活用を図ることとします。

ウ. 除却後の跡地の活用

行政が取得し除却した後の跡地については、宅地として整備する他、公共的な利用を含めて活用を図ることを検討します。なお、所有者等が自主的に除却を行った空家の跡地についても、適正な管理を促すとともに、民間事業者等による売買仲介などを促進し、土地の有効活用を推進していきます。

(2) 空家等のマッチング支援

ア. 空家バンクの設置

空家等の流通を促すため、空家バンクを設置します。優良空家に関する情報を空家バンクへ登録し、空家等の利用希望者に空家バンクを通じて情報提供を行うことで、空家等の需給マッチングを支援します。また、空家バンクの運営には不動産取引に関する専門的知識が必要となることから、不動産団体と連携して制度構築を図ることとします。

イ. 空家バンクの概要

| | |
|----------|--|
| 空家バンクの概要 | |
| 目的 | <ul style="list-style-type: none"> 市内での住替えの促進（空家の所有者と利用希望者のマッチング支援） 市外からの移住・定住の促進（移住者希望者への物件情報の提供） |
| 対象 | <ul style="list-style-type: none"> 空家、空店舗、空地 |
| 物件の把握 | <ul style="list-style-type: none"> 実態調査において優良空家を抽出し、所有者等への意向調査や建物の内部調査を実施し、空家バンクへの登録を促す。 |
| 物件の登録 | <ul style="list-style-type: none"> 売却や賃貸により空家等の利活用を希望する所有者等は、空家バンクに物件の登録を申請し、申請があった物件については、登録情報を確認したうえで空家バンクへ物件を登録する。 |
| 情報の発信 | <ul style="list-style-type: none"> 空家バンクに登録された物件は、市ホームページや移住・交流サイト等において公開し、広く情報提供する。 |
| 問合せ対応 | <ul style="list-style-type: none"> 利用希望者から問合せがあった場合は、必要に応じて所有者等と連絡調整のうえ、現地確認に対応する。 |
| 契約の方法 | <ul style="list-style-type: none"> 条件を調整し、まとまった場合は、不動産団体が契約を仲介するために業者をあっせんし、当事者間で契約を行う。 |

ウ. 空家バンクの活用の促進

空家バンクにおける取引を活性化させるためには、登録物件を十分に確保する必要があり、実態調査における老朽危険度による分類のAランクの空家を中心に所有者等の意向等を確認したうえで、空家バンクへの登録を促します。また、空家バンク制度を地域へ周知し、事業への理解と協力を深めるため、以下の取組みを実施します。

◆取組みの内容

- ・ 空家バンク制度の周知活動
(市報等の各種媒体を活用、啓発パンフレット等の配布、空家相談会の開催など)
- ・ 空家の所有者に対する啓発活動
(固定資産税納税通知書を利用、お盆と正月など帰省時期の広報など)
- ・ 空家の所有者等への意向調査
(所有者等の意向把握、バンクへの登録促進など)
- ・ 利用希望者への情報提供
(利用希望者の把握、登録物件の情報提供など)
- ・ 空家バンクに登録された空家の家財処分、清掃等に要する経費の補助
(長井市空家家財片付け等支援事業)

(3) 中古住宅の流通促進

利活用可能な空家等を地域の資源と捉え、中古住宅として流通させることで、市場や地域の活性化を図るため、以下の取組みを実施します。

◆取組みの内容

- ・ 住宅の耐震診断に対する支援
(長井市木造住宅耐震診断士派遣事業)
- ・ 住宅の耐震改修に対する補助
(長井市木造住宅耐震改修補助事業)
- ・ 住宅のリフォーム工事に対する補助
(長井市住宅リフォーム補助事業(県補助)、長井市住宅新築・増改築補助事業)
- ・ 移住、定住者に対する補助
(長井市生き生き就農家賃支援補助事業、長井市生き生き就農移住支援補助事業)
- ・ 中古住宅診断の利用促進
(中古住宅診断補助事業〔インスペクション〕(県補助))
- ・ 新たな住宅セーフティネット制度の活用
(空家を住宅確保要配慮者向け賃貸住宅として登録促進)

(4) 事業者による空家等の活用の促進

空家の活用は住宅以外に、多用途で活用することも考えられます。住宅以外の用途で空家を活用する事業者に対し、以下のような支援を行い、空家等を利用した事業の活性化を促します。

◆取組みの内容

- ・ 空店舗を活用して出店する事業者に対する補助
(長井市起業・創業支援補助事業)

(5) 地域における空家等の活用

空家等の実態調査や所有者等に対する意向調査の結果により、利活用が望まれる空家等については、民間での流通の促進を図ると同時に、地域における活用を検討します。

市や地域が主体となって、まちづくりに資する滞在体験施設、交流施設、体験学習施設等の用途としての利活用が考えられますが、その場合は、国の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）を活用し、空家等の有効活用を図ることとします。

なお、具体的な活用方法の事例は以下のとおりとし、利活用については、行政課題や地域課題を踏まえながら、空家等対策協議会の意見を聴いたうえで、空家等対策連絡会議において検討し、方針を決定することとします。

活用方法の事例

| 目的 | 活用方法 |
|------------|--|
| 住環境の向上 | ポケットパークなどの公共的な空き地 雪捨て場 道路拡幅用地 など |
| 地域交流・振興 | 集会場 公園 など |
| 居住人口の増加 | 宅地分譲 移住者向け体験住宅 など |
| 障がい者・高齢者支援 | グループホーム 高齢者交流サロン など |
| 商工業振興 | 店舗、事務所用地 駐車場の整備 交流施設 など |
| 農業振興 | 農業用施設 就農支援 農業宿泊体験施設 など |

◆空き家再生等推進事業（活用事業タイプ）

居住環境の整備改善を図るため、空き家住宅又は空き建築物の活用を行う。

【助成対象費用】

空き家住宅又は空き建築物の改修等に要する費用

※空き家住宅等を体験宿泊施設、交流施設、文化施設等の用に供するために行う住宅等の取得（用地費を除く）、移転、増築、改築等

| 事業主体 | 地方公共団体 | 民間（例） |
|--|------------|------------|
| 負担割合 (<input type="text"/> が交付対象限度額) | 国 費 1/2 | 国 費 1/3 |
| | | 地方公共団体 1/3 |
| | 地方公共団体 1/2 | 民 間 1/3 |
| | | |

○長井市例規等

1. 長井市空家等の適正管理に関する条例

平成26年3月31日

長井市条例第2号

(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、市及び所有者等の責務を明らかにし、空家等の適正管理に関し必要な事項を定めることにより、安全で安心して暮らすことができる地域社会の形成と生活環境の保全を図ることを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 市民等 市内に居住し、滞在し、勤務し、又は通学する者をいう。
- (2) 管理不全な状態 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をいう。

2 前項に定めるもののほか、この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(市の責務)

第3条 市は、第1条の目的を達成するために、次に掲げる施策を実施するものとする。

- (1) 空家等が管理不全な状態になることを防止するための市民等の意識啓発、情報の提供その他必要な措置に関すること。
- (2) 管理不全な状態になった空家等に対する改善又は解消を図るために必要な措置に関すること。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、空家等が管理不全な状態にならないよう常に適正に維持管理しなければならない。

2 所有者等は、市が行う空家等に関する施策に協力しなければならない。

(情報提供)

第5条 市民等は、管理不全な状態にある空家等があると認めるときは、速やかに市にその情報を提供するものとする。

(応急措置)

第6条 市長は、空家等の管理不全により、人の生命若しくは身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、又は危害が切迫した場合において、損害の拡大を防ぎ、又は危害を予防するため、必要な最小限度の措置(以下「応急措置」という。)を講ずることができる。この場合において、当該応急措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

2 市長は、前項の応急措置を講じた場合は、当該応急措置に要した費用を当該空家等の所有者等から徴収することができる。

3 市長は、第1項の応急措置を講じた場合において、当該空家等の所有者等又はその所在を確認できないときは、当該応急措置の内容を公表するものとする。

4 前項の公表は、長井市公告式条例（昭和29年条例第3号）第2条第2項に規定する掲示場に掲示する方法で行う。

（民事による解決との関係）

第7条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空家等の所有者等と隣人その他空家等が管理不全な状態にあることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

（関係機関への要請）

第8条 市長は、管理不全な状態を解消するために必要があると認めるときは、市の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し、必要な措置について要請することができる。

（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26年4月1日から施行する。

附 則（平成29年12月22日条例第21号）

この条例は、平成30年1月1日から施行する。

2. 長井市空家等の適正管理に関する条例施行規則

平成26年3月31日

長井市規則第12号

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)及び長井市空家等の適正管理に関する条例(平成26年条例第2号。以下「条例」という。)第9条の規定に基づく同条例の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第2条 条例第5条の規定による情報提供は、長井市空家等に関する情報提供書(別記様式第1号)を市長に提出する方法によるほか、口頭その他適宜の方法により行うものとする。

(立入調査の通知)

第3条 法第9条第3項に規定する通知は、長井市空家等立入調査実施通知書(別記様式第2号)により行うものとする。

2 法第9条第4項に規定する身分を示す証明書は、立入調査員証(別記様式第3号)とする。

(助言又は指導)

第4条 法第14条第1項の規定による助言又は指導は、長井市空家等の適正管理に関する助言・指導書(別記様式第4号)により行うものとする。

(勧告)

第5条 法第14条第2項の規定による勧告は、長井市空家等の適正管理に関する勧告書(別記様式第5号)により行うものとする。

(命令)

第6条 法第14条第3項の規定による命令は、長井市空家等の適正管理に関する命令書(別記様式第6号)により行うものとする。

2 法第14条第4項の規定による通知は、長井市空家等の適正管理に関する命令に係る事前通知書(別記様式第7号)により行うものとし、同項の規定による意見書の提出は、長井市空家等の適正管理に関する意見書(別記様式第8号)により行うものとする。

3 法第14条第5項の規定による請求は、長井市空家等の適正管理に関する意見聴取請求書(別記様式第9号)により行うものとする。

4 法第14条第7項の規定による通知は、長井市空家等の適正管理に関する意見聴取通知書(別記様式第10号)により行うものとし、同項の規定による公告は、長井市公告式条例(昭和29年条例第3号)第2条第2項に規定する掲示板に掲示する方法により行うものとする。

5 法第14条第11項の規定による標識の設置は、長井市空家等の適正管理に関する標識(別記様式第11号)により行うものとする。

(代執行)

第7条 市長は、法第14条第9項に規定する代執行(以下「代執行」という。)をしようとするときは、あらかじめ長井市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の意見を聴かなければならない。

2 代執行を行う場合の行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の規定による戒告は、長井市空家等の適正管理に関する戒告書(別記様式第12号)により行うものとする。

3 市長は、前項の戒告書を受けた者が指定の期限までにその義務を履行しない場合で、再度の戒告を行わないときには、代執行をなすべき時期等を長井市空家等の適正管理に関する代執行令書(別記様式第13号)により前項の戒告書を受けた者に通知するものとする。

4 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示

すべき執行責任者証（別記様式第14号）を携帯し、関係人の要求があるときは、いつでもこれを提示しなければならない。

- 5 非常の場合又は危険切迫の場合において、法第14条第3項の規定による命令に係る措置の内容の急速な実施について緊急の必要があり、同条第2項及び第3項に規定する手続きをとる暇がないときは、行政代執行法第3条第3項の規定により、その手続きを経ないで代執行をすることができる。

（略式代執行）

第8条 市長は、法第14条第10項の規定により措置をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

- 2 法第14条第10項の規定による公告は、長井市公告式条例（昭和29年条例第3号）第2条第2項に規定する掲示板に掲示する方法により行うものとする。

（応急措置の通知等）

第9条 条例第6条第1項に規定する通知は、長井市空家等の応急措置実施通知書（別記様式第15号）により行うものとする。

（応急措置に係る公表）

第10条 条例第6条第3項の規定による公表は、長井市公告式条例（昭和29年条例第3号）第2条第2項に規定する掲示板に掲示する方法により行うものとする。

（連絡会議の設置）

第11条 市が行う空家等に関する施策の推進及び空家等に関する情報の共有のため、庁内に空家等対策連絡会議（以下「連絡会議」という。）を設置する。

- 2 連絡会議の構成員は、次のとおりとする。

- (1) 副市長
- (2) 地方創生戦略監
- (3) 総務参事
- (4) 厚生参事
- (5) 産業参事
- (6) 建設参事
- (7) 総合政策課長
- (8) 総務課長
- (9) 財政課長
- (10) 地域づくり推進課長
- (11) 税務課長
- (12) 市民課長
- (13) 商工観光課長
- (14) 建設課長
- (15) 上下水道課長
- (16) 福祉あんしん課長

- 3 連絡会議の議長は、副市長とし、議長に事故があるときは、建設参事はその職務を代理する。

- 4 連絡会議の庶務は、建設課で処理する。

（委任）

第12条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この規則は、平成26年4月1日から施行する。

附 則（平成27年4月1日規則第13号）

この規則は、平成27年4月1日から施行する。

附 則（平成28年12月1日規則第27号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成29年4月1日規則第11号）

この規則は、公布の日から施行する。

附 則（平成29年12月22日規則第22号）

この規則は、公布の日から施行する。

別記様式第1号（第2条関係）

年 月 日

長井市長 宛

住 所

氏 名

連絡先

長井市空家等に関する情報提供書

長井市空家等の適正管理に関する条例（平成26年条例第2号）第5条の規定により下記のとおり、空家等に関する情報を提供します。

記

| | |
|-------------|-----------------------------|
| 1 空家等の所在地等 | |
| 2 空家等の所有者等 | |
| 3 空家等となった時期 | 年 月頃 |
| 4 空家等の状態 | 周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている状況、また管理状況 |

備考 できるだけ詳しく、状態を記入してください。また、空家等の位置がわかる地図、略図等を添付するか、空家等の状態欄に記入してください。

様

長井市長

印

長井市空家等の立入調査実施通知書

あなたが所有又は管理（以下「所有者等」という。）する下記の空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律127号）第9条第2項の規定に基づき、立入調査を実施しますので、通知します。

なお、空家等の情報が下記の内容と異なる場合は、長井市建設課まで連絡してください。

記

| | |
|--------------------|------------------|
| 1 対象となる空家等の所在地及び用途 | 所在地： 用 途： |
| 2 立入調査の日時 | 年 月 日（ ）午前・午後 時～ |
| 3 立入調査の理由 | |

備考 この通知による法第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、法第16条第2項の規定に基づき、20万円以下の過料に処せられます。

別記様式第3号（第3条関係）

（表）

| | | |
|--|--|-------|
| 101 mm | | |
| (写真) | 第 号 立入調査員証 所 属 職 名 氏 名 生年月日 年 月 日 | 76 mm |
| 上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第9条第1項及び第2項の規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。 年 月 日 発行（年 月 日まで有効） 長井市長 印 | | |

（裏）

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）（抜粋）
 （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項までの既定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任をした者に、空家等と認めと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対し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。

注意 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

様

長井市長

印

長井市空家等の適正管理に関する助言・指導書

あなたが所有又は管理する下記の空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るため必要な措置をとるよう、法第14条第1項の規定に基づき助言・指導します。

記

| | |
|--------------------|--------------|
| 1 対象となる空家等の所在地及び用途 | 所在地： 用 途： |
| 2 所有者等の住所及び氏名 | 住 所： 氏 名： |
| 3 助言・指導に係る措置の内容 | |
| 4 助言・指導に至った事由 | |
| 5 助言・指導の責任者 | 長井市建設課長 |

備考

- 1 上記3に示す措置を実施したときは、遅滞なく長井市建設課まで報告してください。
- 2 助言・指導をしたにもかかわらず、なお特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、法第14条第2項の規定に基づき、必要な措置をとることを勧告することがあります。
- 3 市長が前項の勧告をした場合、上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様

長井市長

印

長井市空家等の適正管理に関する勧告書

あなたが所有又は管理する下記の空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、法第14条第1項の規定に基づき、年 月 日付け 第 号の助言・指導書により対策を講じるよう指導してきたところですが、現在に至っても改善がなされていません。

つきましては、下記のとおり速やかに周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第14条第2項の規定に基づき勧告します。

記

| | |
|---------------|--------------|
| 1 空家等の所在地及び用途 | 所在地： 用 途： |
| 2 所有者等の住所及び氏名 | 住 所： 氏 名： |
| 3 勧告に係る措置の内容 | |
| 4 勧告に至った事由 | |
| 5 措置の期限 | 年 月 日 |
| 6 勧告の責任者 | 長井市建設課長 |

備考

- 上記5の期限までに上記3に示す措置を実施した場合は、遅滞なく長井市建設課まで報告してください。
- 上記5の期限までに正当な理由がなくて上記3に示す措置をとらなかった場合は、法第14条第3項の規定に基づき、当該措置をとることを命ずることがあります。
- 上記1に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、本勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

様

長井市長

印

長井市空家等の適正管理に関する命令書

あなたが所有又は管理する下記の空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、年月日付け第号により、第14条第3項の規定に基づく命令を行う旨事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

このまま措置が講じられない場合は、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、この命令に従わないときは、同法第14条第1項に基づき、命令に従わない者の氏名及び住所（法人あつては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地）、命令の対象である空家等の所在地及び種別、命令の内容その他市長が必要と認める事項を公示します。

記

| | |
|----------------------|-------------|
| 1 対象となる特定空家等の所在地及び用途 | 所在地： 用途： |
| 2 所有者等の住所及び氏名 | 住所： 氏名： |
| 3 命令に係る措置の内容 | |
| 4 命ずるに至った事由 | |
| 5 措置の期限 | 年 月 日 |
| 6 命令の責任者 | 長井市建設課長 |

備考 この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、長井市長に対して審査請求をすることができます。この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、長井市長に処分の取り消しの訴えを提起することができます。ただし、この処分について審査請求をした場合には、これに対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に当該訴えを提起することができます。

様

長井市長

印

長井市空家等の適正管理に関する命令に係る事前通知書

あなたが所有又は管理する下記の空家等は、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。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、法第14条第2項の規定に基づき、年 月 日付け 第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第14条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命令することとなりますので通知します。

なお、あなたは、法第14条第4項の規定に基づき、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、長井市長に対し、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旨、申し添えます。

記

| | |
|--------------------------|---|
| 1 対象となる特定空家等の所在地及び用途 | 所在地： 用 途： |
| 2 所有者等の住所及び氏名 | 住 所： 氏 名： |
| 3 命じようとする措置の内容 | |
| 4 命ずるに至った事由 | |
| 5 意見書の提出期限 | 年 月 日 |
| 6 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先 | 長井市建設課長 宛 送付先：山形県長井市ままの上5番1号 連絡先：0238-84-2111 |

備考 上記3に示す措置を実施した場合は、遅滞なく長井市建設課まで報告してください。

別記様式第8号（第6条関係）

年 月 日

長井市長 宛

提出者 住 所
氏 名
連絡先

（法人にあつては、主たる事務所の
所在地及び名称並びに代表者の
氏名）

長井市空家等の適正管理に関する意見書

年 月 日付け 第 号の命令に係る事前の通知書に対して、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）第14条第4項の規定に基づき、下記のとおり意見書及び証拠を提出します。

記

| | |
|--------------------|--------------|
| 1 特定空家等の所在地及び用途 | 所在地： 用 途： |
| 2 所有者等の住所及び氏名 | 住 所： 氏 名： |
| 3 命令に係る事前の通知に対する意見 | |
| 4 証拠の提出の有無 | 有 ・ 無 |

備考

- 1 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。
- 2 証拠書類等を提出する場合は、この書類に添付してください。
- 3 代理人が提出する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。

長井市長 宛

提出者 住 所
氏 名
連絡先
(法人にあつては、主たる事務所の
所在地及び名称並びに代表者の
氏名)

長井市空家等の適正管理に関する意見聴取請求書

年 月 日付け 第 号の命令に係る事前の通知書に対して、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）第14条第5項の規定に基づき、下記のとおり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します。

記

| | |
|------------------------------|----------------------|
| 1 特定空家等の住所及び所在地 | 住 所： 所在地： |
| 2 所有者等の住所及び氏名 | 住 所： 氏 名： |
| 3 意見の聴取に出席しようとする者の住所、氏名及び連絡先 | 住 所： 氏 名： 連絡先： |

備考

- 1 所定の欄に記載することができないときは、別紙に記載の上、添付してください。
- 2 代理人が意見の聴取に出席する場合は、代理人であることを証する書類を添付してください。

別記様式第10号(第6条関係)

第 号
年 月 日

様

長井市長

印

長井市空家等の適正管理に関する意見聴取通知書

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14条第5項の規定に基づく公開による意見聴取請求書の提出がありましたので、同条第6項の規定により、下記のとおり意見の聴取を行うため出頭を求めますので、同条第7項の規定によりその旨を通知します。なお、同項の規定により公告していることを申し添えます。

また、法第14条第8項の規定により、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ます。

記

| | |
|-----------------|--------------------|
| 1 特定空家等の住所及び所在地 | 住 所： 所在地： |
| 2 所有等の住所及び氏名 | 住 所： 氏 名： |
| 3 命じようとする措置の内容 | |
| 4 聴取の期日及び場所 | 期 日： 年 月 日 場 所： |

別記様式第11号（第6条関係）

長井市空家等の適正管理に関する標識

下記の特定空家等の所有者等は、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）第14条第3項の規定に基づき措置をとることを、年 月 日付け 第 号により、命ぜられています。

記

| | |
|-----------------|---|
| 1 特定空家等の所在地及び用途 | 所在地： 用途： |
| 2 措置の内容 | |
| 3 命ぜらるに至った事由 | |
| 4 措置の期限 | 年 月 日 |
| 5 命令の責任者及び連絡先 | 責任者：長井市建設課長 連絡先：山形県長井市まもの上5番1号 0238-84-2111 |

様

長井市長

印

長井市空家等の適正管理に関する戒告書

あなたが所有又は管理する下記の特定期空家等に対し、年 月 日付け 第 号の命令書により（措置）※を行うよう命じました。この命令を 年 月 日までに履行しないときは、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）第14条第9項の規定に基づき、下記の特定期空家等の（措置）※を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき、あなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

| | |
|----------------------|---|
| <p>1 特定期空家等の所在地等</p> | <p>所在地： 用途： 構造： 規模 建築面積： 延べ床面積：</p> |
| <p>2 所有者等の住所及び氏名</p> | <p>住所： 氏名：</p> |

備考 この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、長井市長に対して審査請求をすることができます。この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、長井市長に処分の取り消しの訴えを提起することができます。ただし、この処分について審査請求をした場合には、これに対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に当該訴えを提起することができます。

（措置）※・・・措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

様

長井市長

印

長井市空家等の適正管理に関する代執行令書

あなたが所有又は管理する下記の特定空家等に対し、年 月 日付け 第 号の戒告書により年 月 日までに（措置）※するよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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）第14条第9項の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき、あなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、その責任を負わないことを申し添えます。

記

| | |
|-------------------|-----------------|
| 1 （措置）※する物件 | 所在地： |
| 2 代執行の時期 | 年 月 日から 年 月 日まで |
| 3 執行責任者 | 長井市建設課長 |
| 4 代執行に要する費用の概算見積額 | 約 円 |

備考 この処分に不服があるときは、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、長井市長に対して審査請求をすることができます。この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、長井市長に処分の取り消しの訴えを提起することができます。ただし、この処分について審査請求をした場合には、これに対する裁決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に当該訴えを提起することができます。

（措置）※・・・措置の内容（除却、修繕、立木竹の伐採等）に応じて記載

別記様式第14号（第7条関係）

（表）

| | |
|--------------------------------|---|
| 101 mm | |
| 第 号 | |
| 執 行 責 任 者 証 | |
| 長井市建設課長 | |
| 上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。 | |
| 年 月 日 | |
| 長井市長 | ㊟ |
| 記 | |
| 1 代執行をなすべき事項 | |
| 代執行令書（ 年 月 日付け 第 号）記載の長井市〇〇 | |
| 町×丁目×番地×号の建築物の（措置）※ | |
| 2 代執行をなすべき時期 | |
| 年 月 日から 年 月 日までの間 | |
| 76 mm | |

（裏）

| |
|---|
| 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） （抜粋） 第14条（以上略） 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。 10～15（略） 行政代執行法（昭和23年法律第43号）（抜粋） 第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは何時でもこれを呈示しなければならない。 |
|---|

別記様式第15号（第9条関係）

第 号
年 月 日

様

長井市長

印

長井市空家等の応急措置実施通知書

長井市空家等の適正管理に関する条例第6条第1項の規定に基づき、次のとおり空家等の応急措置を実施することを通知します。

記

| | |
|--------------------|--|
| 1 対象となる空家等の所在地等 | 所在地： 用途： 構造： 規模： 建築面積： 延べ床面積： |
| 2 応急措置の日時 | 年 月 日（ ） 午前・午後 時～ |
| 3 応急措置の内容 | |
| 4 上記のほか市長が必要と認める事項 | |

3. 長井市空家等対策協議会設置要綱

平成28年11月4日
長井市告示第274号

(設置)

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、長井市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を設置する。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに計画の実施に関する事項
- (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項
- (3) 特定空家等に対する措置の方針に関する事項
- (4) その他協議会において必要と認められる事項

(組織)

第4条 協議会は、委員及び市長(以下「委員等」という。)をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 法務、不動産、建築等に関する学識経験者
- (3) その他市長が必要と認める者

3 委員の総数は、15人以内とする。

(任期)

第5条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長を置き、会長は市長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総括する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員等の過半数が出席しなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席した委員等の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 議長は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、建設課において処理する。

(その他)

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年11月4日から施行する。

4. 長井市空家バンク実施要綱

平成29年12月15日

長井市告示第271号

(目的及び趣旨)

第1条 この要綱は、空家及び空地（以下「空家等」という。）の有効活用を通じ、定住の促進及び地域の活性化を図るため、空家等の売買及び賃貸借に関する情報提供を行う、当市の空家バンクの実施について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 次のアからカまでのいずれにも該当する建築物及びこれに附属する工作物並びにその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。
 - ア 市内に存在する現に使用されていない（近く使用しなくなるものを含む。）居住用または事業用の建築物
 - イ 賃貸、分譲等を目的とした建築物でないもの
 - ウ 安全性に問題がない建築物であるもの
 - エ 未登記の建築物でないもの
 - オ アからエまでに掲げるもののほか、建築物の状態、周囲の環境等により、当該建築物を利用することについて、利用希望者に不利益を及ぼすおそれがないもの
 - カ 建築物に係る所有権を有する者と当該建築物の所在する土地に係る所有権を有する者が異なる場合は、建築物に係る所有権を有する者が空家バンクに当該建築物を登録することについて、当該土地に係る所有権を有する者から同意を得ている建築物であるもの
- (2) 空地 市内に存在する土地であって、現に使用されていない（近く使用しなくなるものを含む。）ものをいう。
- (3) 所有者等 空家等に係る所有権により当該空家等の売却、賃貸等を行う権利を有する者をいう。
- (4) 利用希望者 空家等の購入又は賃借により、空家等に移住又は利用を希望する者をいう。
- (5) 空家バンク 所有者等が売却又は賃貸を行う意思（売却及び賃貸の双方の意思による場合を含む。）のある空家等を利用希望者に当市が情報を提供する仕組みをいう。
- (6) 協力事業者 公益社団法人山形県宅地建物取引業協会又は公益社団法人全日本不動産協会山形県本部（以下これらを「協会等」という。）の会員のうち、空家バンクにおける空家等の媒介を行う者として協会等より空家バンクに協力する旨の通知のあった宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の免許を受けて同法第2条第2号に規定する宅地建物取引業を営む者をいう。

(適用上の注意)

第3条 この要綱は、空家バンクに登録された空家等（以下「登録物件」という。）について、空家バンク以外による空家等の取引を妨げるものではない。

(協定の締結)

第4条 市長は、空家バンクを円滑に運営するため、協会等と次に掲げる事項について協定を締結するものとする。

- (1) 協力事業者の募集
- (2) 協力事業者による空家等の売買又は賃貸借に係る契約交渉の仲介
- (3) その他空家バンクの実施に関し必要な事項

(登録の申込等)

第5条 空家バンクにその所有する空家等を登録しようとする所有者等（以下「申込者」という。）は、長井市空家バンク登録同意書（別記様式第1号）（以下「同意書」という。）を市長に提出するものとする。

2 申込者は、次の各号のいずれにも該当しない者でなければならない。

- (1) 暴力団（長井市暴力団排除条例（平成24年市条例第1号）第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
- (2) 暴力団員（長井市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
- (3) 前2号に掲げるものと密接な関係を有する者

3 市長は、第1項の同意書の提出があったときは、協力事業者と連携する等、その内容を審査の上、適当であると認められたものについて、空家バンクに当該空家等情報を登録するものとする。

(登録事項の変更)

第6条 前条第3項の規定による空家バンクの登録を受けた申込者（以下「物件登録者」という。）は、空家バンクに登録された事項（以下「物件登録事項」という。）に変更があるときは、再度、長井市空家バンク登録同意書を速やかに市長に提出するものとする。

(登録事項の取消し)

第7条 市長は、次の各号のいずれかの事由が生じたときは、物件登録事項を取消しし、空家バンクから削除する。

- (1) 当該空家等に係る所有権その他の権利に異動があったとき。
- (2) 空家バンクに登録された日が属する年度の翌年度の4月1日から2年を経過したとき。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家バンク台帳に登録することが不相当であると認めるとき。

(物件登録事項の提供)

第8条 市長は、物件登録事項のうち、次に掲げる事項を当市の空家バンクサイトへの掲載その他の方法により公開するものとする。

- (1) 登録番号
- (2) 売却又は賃貸の区分
- (3) 所在地（字まで）
- (4) 写真
- (5) 希望価格
- (6) 概要
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(交渉結果報告の提出)

第9条 協力事業者は、媒介契約をした登録物件の売買、賃貸等について利用希望者と交渉を行い、交渉が成立した場合は、その結果について長井市空家バンク交渉結果報告書（別記様式第2号）により遅滞なく市長に報告しなければならない。

2 市長は、登録物件の売買、賃貸借等に関する交渉及び契約の締結については、直接関与しないものとする。

(個人情報の取扱い)

第10条 物件登録者及び協力事業者は、空家バンクから知り得た個人情報を取り扱うに当たり、長井市個人情報保護条例（平成15年市条例第1号）の規定の趣旨に基づき、次の事項を遵守しなければならない。

- (1) 個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用しないこと。
- (2) 無断で個人情報を複写し、又は複製しないこと。

- (3) 個人情報に損傷し、又は滅失することのないよう適正に管理すること。
- (4) 保有する必要がなくなった個人情報を確実に、かつ、速やかに廃棄し、又は消去すること。
- (5) 個人情報の漏えい、損傷、滅失等の事故が発生したときは、速やかに市長に報告し、その指示に従うこと。

(委任)

第11条 この要綱に定めるもののほか、空家バンクの実施に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年12月15日から施行する。

登録番号：

別記様式第1号

年 月 日

長井市長 様

申込者 住 所
氏 名 印
電話番号

長井市空家バンク登録同意書

このことについて、長井市空家バンク実施要綱（第5条第1項・第6条第1項）の規定により、長井市空家バンクの登録について、下記のとおり登録及び同意いたします。

記

1 登録する物件について

| | |
|-----------|---|
| ① 空家等の所在地 | 山形県長井市 |
| ② 目 的 | <input type="checkbox"/> 売却のみ <input type="checkbox"/> 賃貸のみ <input type="checkbox"/> 売却及び賃貸 |
| ③ 添 付 書 類 | |
| ④ 備 考 欄 | |

2 同意内容について

- 1 上記の空家の概要及び現況写真について、長井市空家バンクサイト等に掲載し、公開すること。
- 2 契約交渉に関する全ての事項については、物件登録者、利用希望者及び協力事業者との間で責任を持って行うこと。
- 3 利用希望者との交渉及び契約には誠意をもって臨み、疑義、紛争等については当事者間で解決に当たること。
- 4 個人情報の取扱いについては、長井市空家バンク実施要綱第11条の規定を遵守すること。
- 5 空家バンクの登録に際し、家屋及びその所在する土地の登記情報を確認すること。

以上

別記様式第2号

年 月 日

長井市長 様

協力事業者 住 所
氏 名
電話番号

印

長井市空家バンク交渉結果報告書

このことについて、長井市空家バンク登録物件の交渉について、長井市空家バンク実施要綱第9条第1項の規定により、下記のとおり報告します。

記

| | |
|-----------|---|
| 1 登録番号 | |
| 2 物件登録者名 | |
| 3 利用希望者名 | |
| 4 利用希望者住所 | |
| 5 契約内容 | <input type="checkbox"/> 売却のみ <input type="checkbox"/> 賃貸のみ |
| 6 契約金額 | |
| 7 契約締結日 | |
| 8 特記事項 | |

○関係法令

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日

法律第127号

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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。

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

平成27年4月22日
総務省・国土交通省令第1号

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日(平成27年5月26日)から施行する。

3. 行政代執行法

昭和23年5月15日
法律第43号

第1条 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

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(他人が代っ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、他の手段によっ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。

第3条 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。

- 2 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。

- 3 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前2項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

第4条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

第5条 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもってその納付を命じなければならない。

第6条 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

- 2 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。
- 3 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

4. 建築基準法（抄）

昭和25年5月24日
法律第201号

（維持保全）

第8条 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）

（保安上危険な建築物等に対する措置）

第10条 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 特定行政庁は、前項の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つた場合において、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。

3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、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。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害で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、使用禁止、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命ずることができる。

4 （略）

5. 道路法（抄）

昭和27年6月10日
法律第180号

（道路に関する禁止行為）

第43条 何人も道路に関し、左に掲げる行為をしてはならない。

1 みだりに道路を損傷し、又は汚損すること。

2 みだりに道路に土石、竹木等の物件をたい積し、その他道路の構造又は交通に支障を及ぼす虞のある行為をすること。

（道路管理者等の監督処分）

第71条 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律又はこの法律に基づく命令の規定によって与えた許可若しくは承認を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路（連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。）に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若

しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。

- (1) この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者
- (2) この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者
- (3) 詐偽その他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認を受けた者

2 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する場合には、この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可、承認又は認定を受けた者に対し、前項に規定する処分をし、又は措置を命ずることができる。

- (1) 道路に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合
- (2) 道路の構造又は交通に著しい支障が生じた場合
- (3) 前2号に掲げる場合のほか、道路の管理上の事由以外の事由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合

3 前2項の規定により必要な措置をとることを命じようとする場合において、過失がなくて当該措置を命ずべき者を確知することができないときは、道路管理者は、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを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、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、道路管理者又はその命じた者若しくは委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ公告しなければならない。

長井市空家等対策計画

平成30年1月

長井市

(事務局：建設課 景観・建築住宅係)

〒993-8601 山形県長井市まもの上5番1号

TEL 0238-87-0863 / FAX 0238-84-5969

MAIL kensetsu@city.nagai.yamagata.jp