

安曇野市空家等対策計画

(案)

平成 年 月

安 曇 野 市

目次

序章

1. 計画の趣旨 ……1
2. 空家の定義 ……2
3. 計画の対象地区及び種類(*1号) ……2
4. 計画の期間(*2号) ……2

第1章 空家等を取りまく現状

1. 全国における空家等の状況 ……3
2. 安曇野市における空家等の状況 ……5
3. 安曇野市における空家等対策の課題 ……10

第2章 基本的な方針

1. 空家等対策における基本的な考え方(*1号) ……11
2. 空家等対策の基本方針に対応する施策体系 ……12

第3章 空家等対策を進めるための具体的な施策

1. 施策を進めるための組織整備(*3号、7号、8号) ……13
2. 予防・適正管理の推進(*4号) ……16
3. 利活用の推進(*5号) ……17
4. 特定空家等の問題解決(*6号) ……18

第4章 関係法規

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 ……36
2. 安曇野市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則 ……41
3. 安曇野市空家等対策協議会設置要綱 ……42
4. 安曇野市空き家バンク実施要綱 ……43
5. 安曇野市空き店舗等活用促進事業補助金交付要綱 ……46
6. 松本広域連合火災予防条例(抜粋) ……48

*目次項目に付された(*1号)等の表記は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条第2項(→p.37参照)の各号に掲げる事項が、当該項目に含まれることを表します。

序章

1. 計画の趣旨

空家は、少子高齢化や核家族化などにより年々増加しており、今後も人口減少などによってさらに増えていくと見込まれています。適切に維持管理されている空家は問題ありませんが、さまざまな理由から長期間放置されている空家は、老朽化による倒壊、樹木・雑草の繁茂、不法侵入などの問題が発生し、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあります。

これまでの取り組みとして、平成25年度に全市内、各地域で、区長の協力により空家の実態調査を行いました。これと並行して市へ苦情、相談として挙げたことによる情報の捕捉等、空家情報の収集を図りました。また空家への対応について全庁的な取り組みとして、関係部署による庁内会議での検討等を行ってきましたが、議題の中で次第に取り壊し等が必要な空家への対応が問題となってきた現状があります。

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「空家対策法」という。)が国により施行され、いわゆる取り壊し等が必要な「特定空家」に対する行政代執行が行うことができる法制が整備されました。

そこで、この空家対策法に基づいて、本市におけるこれまでの空家対策に加え、空家対策法の主旨を尊重し、適正な管理の推進と合わせ空家の利活用の促進といった視点からの取り組みを総合的・効率的に進めるため、「安曇野市空家等対策計画」(以下「本計画」という。)を策定することとなりました。

本計画は、今後の安曇野市における空家対策の基本となるものとして、具体的にどのように施策を進めるべきかを明らかにするものであり、安全・安心はもとより、活力ある地域づくりの実現に向けた取り組みを示すものです。

2. 空家の定義

本計画では、下記のように空家を定義します。

○**空家等**(空家対策法第2条第1項)

おおむね1年以上、居住その他の使用実績がない以下のものをいいます。

- ・建築物及び附属する門、塀、看板等の工作物
- ・その建築物の敷地(立木その他の土地に定着する物を含む)

○**特定空家等**(空家対策法第2条第2項)

空家等のうち、以下の状態のものをいいます。

- ・放置すれば、倒壊など著しく保安上危険となる恐れのあるもの
- ・放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのあるもの
- ・適切な管理が行われず、著しく景観を損なっているもの
- ・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なもの

3. 計画の対象地区及び種類

(1)対象とする地区

本市において、空家等は全地域に分布していることから、本計画が対象とする地区は安曇野市全域とします。

(2)対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、**空き住宅や空き店舗などを含む全ての空家等**とします。

4. 計画の期間

本計画における計画期間は、平成29年度を初年度とする5年間とし、中長期的な施策の展開を図ります。本計画について、区長、建築士、弁護士、警察職員、県職員等を含む有識者により構成された「安曇野市空家等対策協議会」で協議していきます。なお、施策の成果や空家等の状況、社会情勢の変化を踏まえて、適宜計画の見直しを行います。

計画期間:平成29年度から平成33年度まで

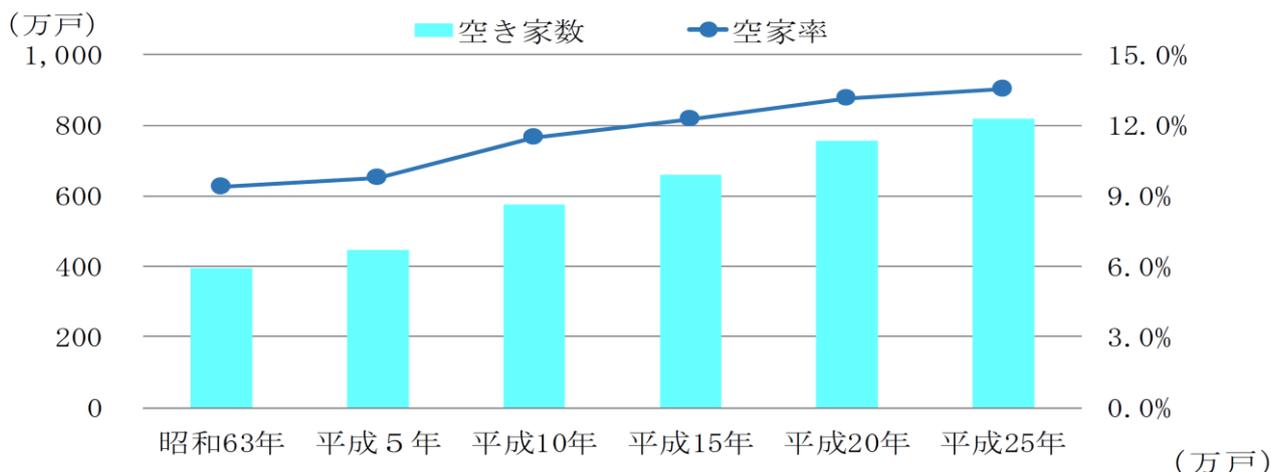
第1章 空家等をとりまく現状

1. 全国における空家等の状況

(1) 全国の空家等の状況

国が実施している住宅・土地統計調査によると、平成25年の空家数は全国で820万戸と、昭和63年から25年間で2.1倍に増え、空家率*も13.5%となっており、今後も増加すると見込まれています。

*空家率…この調査では総住宅数に占める空家の割合をいいます。(空家率=空家数/総住宅数×100%)



全国	昭和63年	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
空家数	394	448	576	659	757	820
空家率	9.4%	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%

図 1-1 全国の空家率の推移(出典:H25 総務省「住宅・土地統計調査」)

全国的に、最も空家率が高いのは山梨県の 22.0%で、最も低いのは宮城县の 9.4%です。

長野県の空家率は山梨県に続き 2 位(19.8%)となっています。この数値は空家の他、別荘等も含まれており、山梨県と同様、別荘地が多く存在することから、全国平均より高くなっていると考えられます。

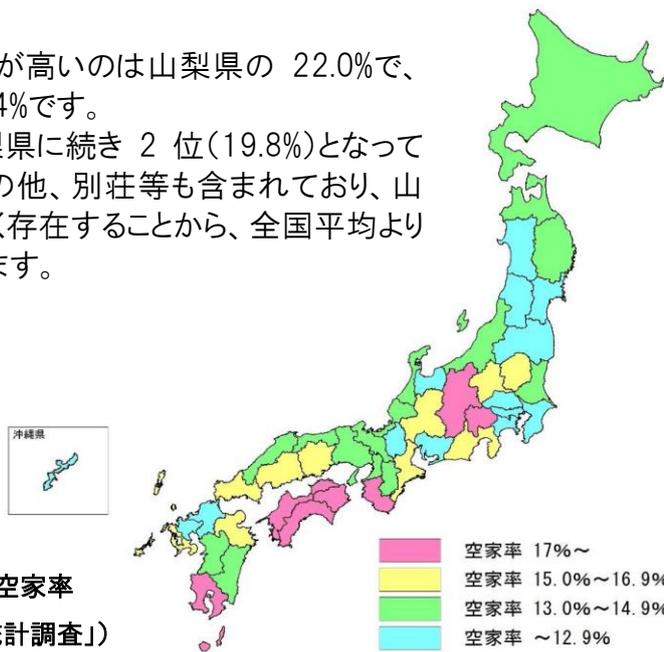


図 1-2 全国の空家率

(出典:H25 総務省「住宅・土地統計調査」)

(2)安曇野市における空家等の傾向

住宅・土地統計調査では、安曇野市の空家率は県内19市の中で4番目に低い数値となっており、19市の平均を下回っています。しかしながら空家の数は8番目に多いことや、平成20年からの5年間で1,100戸余りも増加していることなどからも、空家等対策の推進は急務であるといえます。

また、市内の空家5,540戸の内訳については、図1-3に示すとおり、別荘や賃貸用の空家等を除いた「その他の空家(利用者・管理者のいない“いわゆる空家”を含む)」が約4割を占めており、次項で触れている「市が情報を捕捉している空家」以外にも多数の空家等が存在することがうかがえます。

表 1-1 県内 19 市の空家数・空家率の比較(出典:H25 総務省「住宅・土地統計調査」)

	市町村	空家*数(戸)	空家率		市町村	空家*数(戸)	空家率
1	茅野市	13,750	39.6%	11	駒ヶ根市	2,340	15.8%
2	大町市	3,430	23.9%	12	東御市	1,960	15.7%
3	諏訪市	6,090	23.3%	13	須坂市	3,280	15.0%
4	佐久市	9,850	20.6%	14	塩尻市	4,400	14.7%
5	岡谷市	4,460	18.9%	15	長野市	24,980	14.5%
6	上田市	14,030	18.8%	16	安曇野市	5,540	14.0%
7	小諸市	3,880	18.5%	17	飯田市	5,970	13.8%
8	伊那市	5,420	17.5%	18	飯山市	810	9.8%
9	松本市	18,840	16.4%	19	中野市	1,580	9.5%
10	千曲市	4,070	16.1%	-	長野県計	134,680	17.5%

※空家率の高い順に並べてあります

* 住宅・土地統計調査における「空家」は、別荘や賃貸住宅の空室等の他、管理上問題のない空家も多く含まれているため、主として管理上の問題がある空家を把握した市の調査の数値(236戸; →p.5 参照)とは大きく異なります。

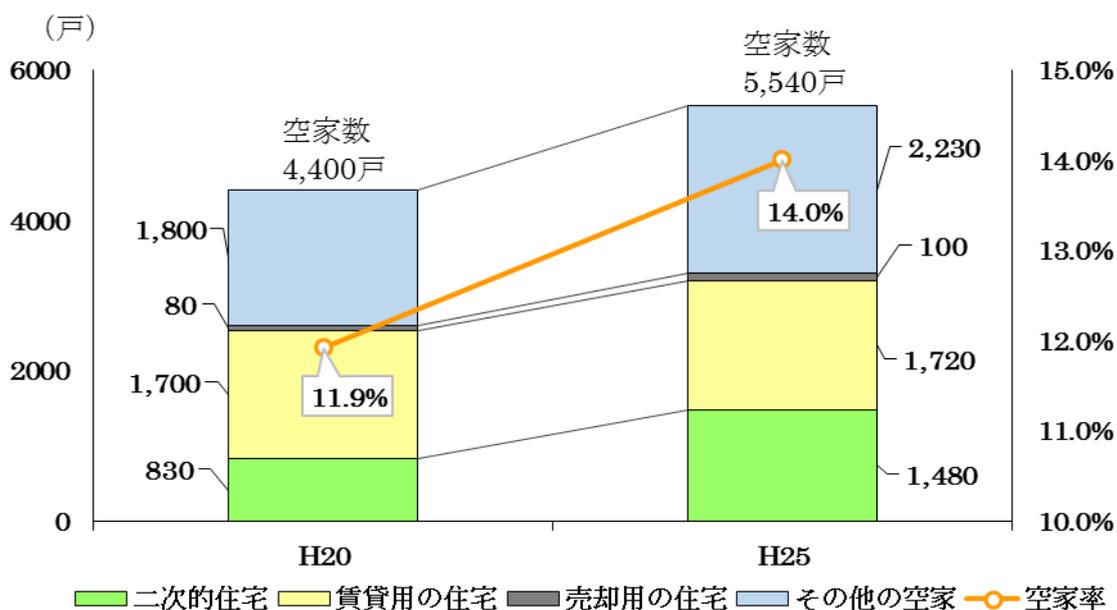


図 1-3 安曇野市内の空家数・空家率の推移(出典:H20/H25 総務省「住宅・土地統計調査」)

2. 安曇野市における空家等情報の捕捉状況

(1) これまでに報告された空家等

前項で触れた総務省の住宅・土地統計調査では、「空家」の定義に、定期的に活用している別荘や賃貸住宅の空室、あるいは空家であってもきちんと管理されており、実際には管理上の問題が生じることの少ないものが、かなりの数含まれています。そこで現に空家等として地域で認識され、今後問題の生じる可能性がある(または既に問題が生じている)ものがどれくらいあるのかを把握するため、本市では、平成25年度に全市内を対象とした実態調査を行いました。また以降も市に寄せられた空家に関する苦情や相談から空家情報の捕捉を行っています。

平成25年度以降、平成28年度までに報告された空家件数は増加する傾向があり、平成28年度までに報告された空家総数は236戸で、平成25年度に比べ16.8%増加しています。

表1-2 空家等の報告数

年度	空家等の報告総数(累計)	増加率(H25比)	対前年比
平成25年度	202戸	—	—
平成26年度	210戸	+ 4.0%	104.0%
平成27年度	223戸	+10.4%	106.2%
平成28年度	236戸	+16.8%	105.8%

(2) 地域別の空家等の捕捉状況

平成28年度末現在の調査等における地域別の状況では、明科地域の空家等の報告数はそれほど多くはないものの、世帯数に対する空家捕捉率*では、最も高い値となっています。

* 空家捕捉率…空家(別荘や賃貸住宅の空き室等を含まない)等として報告があり、市が情報を捕捉したものについて、全世帯数に占める割合を「空家捕捉率」として計算しています。(空家捕捉率=空家報告数/世帯数×100%)

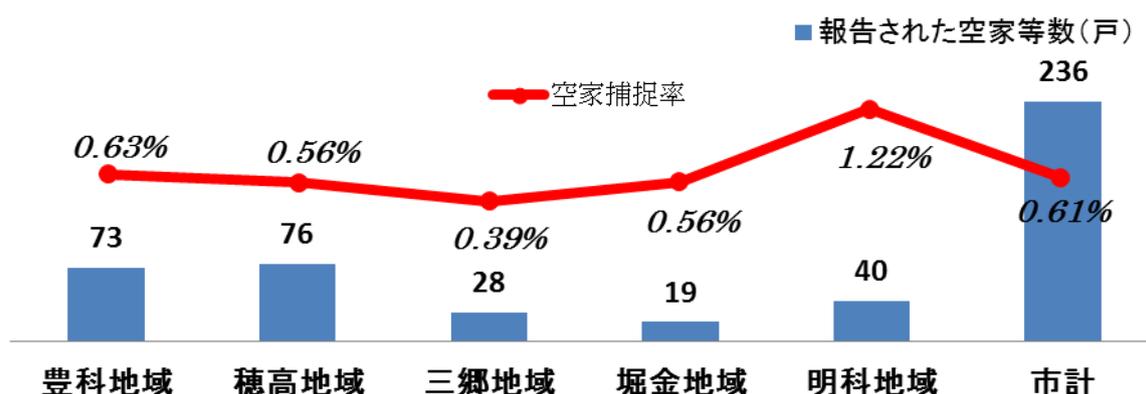


図1-4 平成28年度 地域別の空家等の状況

※5地域のそれぞれの世帯数 豊科地域(世帯数 11,523戸)

穂高地域(世帯数 13,634戸)

三郷地域(世帯数 7,154戸)

堀金地域(世帯数 3,387戸)

明科地域(世帯数 3,285戸)に占める空家捕捉率を算定しました。

(世帯数はH29.4.1現在)

(3)地域別の空家等及び一人暮らし高齢者の状況

全国の他の市町村では、一人暮らし高齢者の多い地区では空家率も高くなる傾向がしばしばみられます。しかし安曇野市内5地域の空家捕捉率の傾向としては、一人暮らし高齢者の比率が高い区で空家率が高くなっている区もあれば、高くない区もあり、弱い相関関係にとどまっています。今後も引き続き空家等の情報の集約と分析を進めていく必要があります。

表1-3 豊科地域

地域	行政区	世帯数 (世帯)	空家等の数 (戸)	空家率	一人暮らし 高齢者の比率
豊科	上鳥羽	313	3	0.96%	3.59%
	下鳥羽	686	5	0.73%	1.15%
	本村	577	0	0.00%	3.92%
	吉野	842	0	0.00%	1.69%
	成相	1,494	28	1.87%	3.50%
	新田	1,600	1	0.06%	2.82%
	寺所	376	0	0.00%	1.58%
	踏入	206	5	2.43%	1.62%
	細萱	622	2	0.32%	3.49%
	重柳	358	0	0.00%	2.25%
	真々部	902	3	0.33%	2.16%
	たつみ原	397	0	0.00%	3.77%
	飯田	454	2	0.44%	1.76%
	下飯田	168	0	0.00%	3.69%
	中曾根	151	3	1.99%	2.46%
	熊倉	517	2	0.39%	1.89%
	アルプス	518	3	0.58%	5.22%
	徳治郎	213	0	0.00%	1.01%
	田沢	178	7	3.93%	4.21%
	小瀬幅	156	0	0.00%	4.08%
大口沢	28	3	10.71%	7.14%	
光	202	1	0.50%	2.15%	
桜坂	225	0	0.00%	0.88%	
豊科地域総計		11,183	68	0.61%	2.69%

表1-4 穂高地域

地域	行政区	世帯数 (世帯)	空家等の数 (戸)	空家率	一人暮らし 高齢者の比率
穂高	矢原	531	2	0.38%	2.48%
	白金	411	3	0.73%	1.62%
	等々力	457	0	0.00%	1.85%
	等々力町	913	5	0.55%	3.71%
	穂高町	705	9	1.28%	2.20%
	穂高	1,502	12	0.80%	2.23%
	狐島	266	7	2.63%	1.22%
	青木花見	462	0	0.00%	3.42%
	島新田	298	1	0.34%	3.80%
	橋爪	323	4	1.24%	1.64%
	耳塚	258	2	0.78%	2.37%
	富田	681	2	0.29%	1.55%
	豊里	496	0	0.00%	2.03%
	小岩嶽	332	2	0.60%	3.19%
	嵩下	293	5	1.71%	2.13%
	新屋	735	2	0.27%	3.01%
	古厩	545	2	0.37%	2.57%
	宮城	256	0	0.00%	5.10%
	立足	544	0	0.00%	2.52%
	牧	517	1	0.19%	2.45%
	塚原	301	2	0.66%	1.88%
	久保田	388	0	0.00%	1.30%
	柏原	1,617	2	0.12%	2.51%
柏矢町	365	17	4.66%	3.25%	
穂高地域総計		13,196	80	0.61%	2.46%

表1-5 三郷地域

地域	行政区	世帯数 (世帯)	空家等の数 (戸)	空家率	一人暮らし 高齢者の比率
三郷	北小倉	236	4	1.69%	3.21%
	南小倉	163	0	0.00%	1.55%
	東小倉	474	1	0.21%	2.74%
	室町	82	0	0.00%	0.96%
	野沢	568	3	0.53%	1.87%
	上長尾	570	1	0.18%	1.86%
	下長尾	632	2	0.32%	2.38%
	楡	422	1	0.24%	1.61%
	住吉	187	2	1.07%	2.46%
	七日市場	639	4	0.63%	2.20%
	一日市場	1,278	2	0.16%	2.74%
	二木	374	0	0.00%	1.59%
	及木	198	0	0.00%	1.71%
中萱	1,190	3	0.25%	2.52%	
三郷地域総計		7,013	23	0.33%	2.27%

表1-6 堀金地域

地域	行政区	世帯数 (世帯)	空家等の数 (戸)	空家率	一人暮らし 高齢者の比率
堀金	岩原	279	5	1.79%	1.87%
	倉田	341	0	0.00%	1.93%
	上堀	476	4	0.84%	1.92%
	中堀	415	1	0.24%	1.85%
	下堀	647	1	0.15%	1.64%
	扇町	273	0	0.00%	1.08%
	小田多井	156	0	0.00%	1.93%
	田尻	368	3	0.82%	2.42%
	田多井	305	7	2.30%	2.29%
堀金地域総計		3,260	21	0.64%	1.88%

表1-7 明科地域

地域	行政区	世帯数 (世帯)	空家等の数 (戸)	空家率	一人暮らし 高齢者の比率
明科	大足	117	1	0.85%	3.85%
	光	381	6	1.57%	3.61%
	宮中	316	6	1.90%	2.32%
	町	243	0	0.00%	2.84%
	明科	461	0	0.00%	4.47%
	潮	249	6	2.41%	3.52%
	潮沢	160	1	0.63%	5.39%
	木戸	45	0	0.00%	0.71%
	上生野	46	3	6.52%	1.72%
	上押野	324	0	0.00%	2.07%
	下押野	255	0	0.00%	2.32%
	塩川原	151	0	0.00%	5.49%
	萩原	241	2	0.83%	3.45%
	南陸郷	206	14	6.80%	4.07%
明科地域総計		3,195	39	1.22%	3.41%

※それぞれ地域ごと、区ごと世帯数と空家等戸数、また世帯数に占める空家率、一人暮らし高齢者の比率を表化しました。また一人暮らし高齢者の比率について3%を越えるものについて太字で強調しました。
 なお、数値はいずれも平成27年12月時点のものです。

(4)問題がある空家等の対応状況

平成25年度に市内全域で実施した空家実態調査で報告のあった空家等について、4段階の「簡易危険度」の指標で分類化しました。これを基礎データとし、平成25年度以降、苦情、相談等で確認された空家等についても、同様の区分を用いて建物の状況を大別しています。

これらのうち、特に④危険度大の空家については、早急な対応が必要であり、特定空家等に認定される可能性も高い建物といえますので、立ち入り調査を優先的に実施することで適正な管理・処分に繋げていきます。

なお、平成28年度までに、④危険度大とされたもののうち4戸の空家が解体・撤去されました。

表1-8 市内5地域別 簡易危険度①～④該当空家数一覧（平成28年度末現在）

簡易危険度	合計	豊科	穂高	三郷	堀金	明科
①危険がない空家：管理されているもの （屋根、外壁、草木繁茂等にほぼ問題なし）	67 戸	23	24	6	5	9
②危険度小の空家：建物に問題は少ないが 草木繁茂等、環境上の問題があるもの	110 戸	33	37	17	9	14
③危険度中の空家：建物の一部に傾きがあ る、または軽度の損傷があるもの	37 戸	11	10	4	3	9
④危険度大の空家：建物全体に傾きがあ る、または重度の破損があるもの	22 戸	6	5	1	2	8
合計	236 戸	73	76	28	19	40

表 1-9 年度別 簡易危険度①～④該当空家数一覧(平成 28 年度末現在)

年度	項目	① 危険がない	② 危険度小	③ 危険度中	④ 危険度大	計
H25	状況調査	57	88	34	23	202
H26	取り壊し	0	0	0	△ 3	△ 3
	新規確認	4	6	1	0	11
H27	取り壊し	0	0	0	0	0
	新規確認	3	8	1	1	13
H28	取り壊し	0	0	0	△ 1	△ 1
	新規確認	3	8	1	2	14
合計		67	110	37	22	236

(5)空家等に関する苦情、相談内容について

空家等に関する苦情、相談は、空家自体が問題となることは少なく、例えば空家敷地内の樹木の隣地への侵入、雑草の繁茂などに伴い、周辺の市民から問題のある空家と認知され、苦情、相談に至るケースが多い状況です。

つまり空家であっても、管理状態が良いものは、周辺に居住する市民から危険であると認知されず、地域で問題になることが少ないといえます。

表1-10 空家等に関する苦情・相談状況

空家に伴う苦情・相談状況						
苦情内容	26年度		27年度		28年度	
	件数	うち、解決に至った件数	件数	うち、解決に至った件数	件数	うち、解決に至った件数
樹木の隣地への侵入、雑草の除去	19	5	19	6	17	9
敷地内の廃棄物等の片づけ	5	0	2	1	1	0
害虫等の発生	4	0	5	0	7	5
小動物の棲み付き	2	0	2	0	3	2
家屋の損壊、倒壊の危険	6	2	5	1	4	1
その他（上記の複合的な内容を含む）	3	0	1	0	4	1
総計	39	7	34	8	38	18

*当該年度内、または別の年度に同一の空家に対する苦情があったケースでも、それぞれを1件とカウントしています。

*「解決に至った」とは、空家所有者等が実施した対応により、苦情のあった状況が当該年度内に改善した場合を指します。苦情が寄せられた後、年度を超えて解決した場合等は、状況を正確に把握できないケースが多いため、「解決に至った」件数に含んでいません。

3. 安曇野市における空家等対策の課題

本市における空家等の状況や将来人口の見通しを踏まえ、空家等対策の課題を次のとおり整理します。

(1)空家等の発生を抑制する取組み

安曇野市は、空家等が発生する要因である人口減少や少子高齢化が進行している状況にあり、主要な課題となります。

空家等の増加は、地域の魅力を失わせ、居住者の減少を招くなどの問題を抱えており、空家等の発生をできるだけ抑制する取組みが必要です。

(2)適正な管理を促す取組み

空家等となっても、適切な維持管理が行われていれば直ちに問題となることはなく、その後の利活用にもつながるため、所有者に適正な管理を促す取組みが必要です。

(3)空家等を利活用する取組み

空家等実態調査からもわかるように、市内には、適正に管理され、使用可能な空家等が数多くあると考えられることから、このような空家等の利活用を促す取組みが必要です。

(4)管理不十分な空家等を改善する取組み

管理が不十分で、建物の状態や環境面など何らかの問題がある空家等については、その状況を改善し、特定空家等となることを防ぐ取組みが必要です。

(5)特定空家等に対する取組み

周辺環境に悪影響を及ぼしている特定空家等については、空家対策法や関係法令等に基づき適切な措置を行い、所有者に強く働き掛ける取組みが必要です。

空家等の発生抑制 利活用の支援

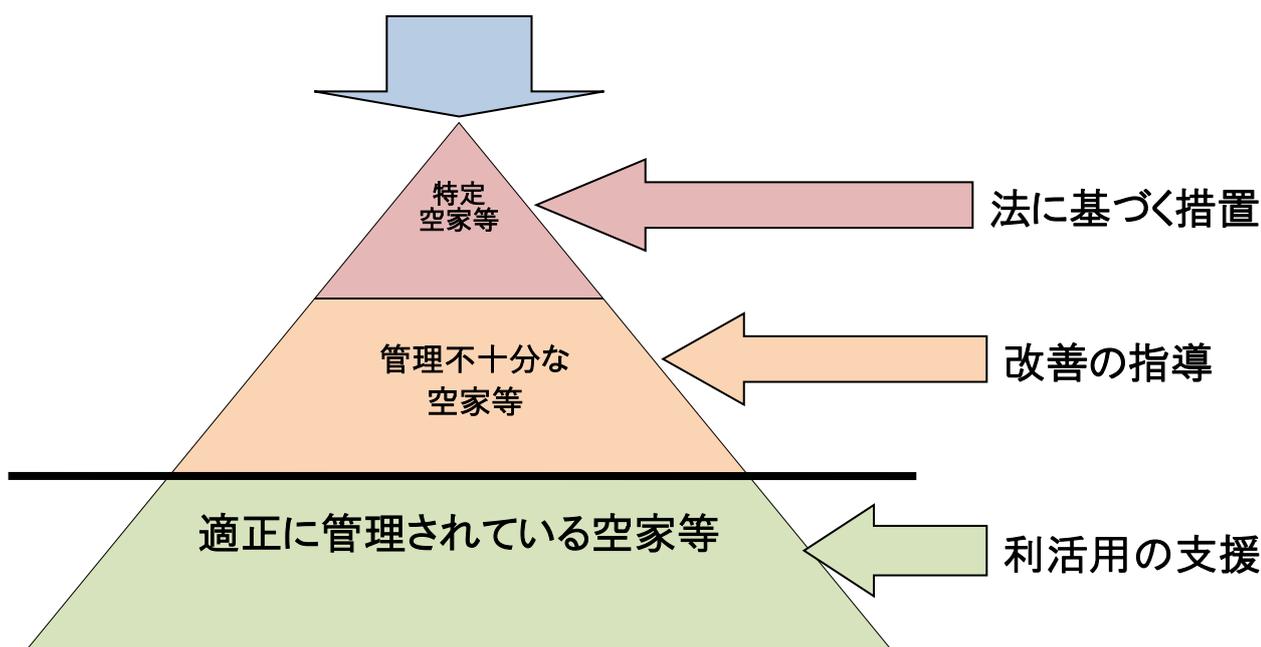


図1-5 空家等の状況と必要な取組み

第2章 基本的な方針

1. 空家等対策における基本的な考え方

(1)所有者による管理責任

空家対策法では「空家等の所有者又は管理者は、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(第3条)」と規定されており、**空家等の管理は、その所有者が自らの責任において適切に行うことが原則**です。

また、その他の法令でも空家等の所有者による管理責任が定められています。そこで本市では、所有者による管理責任を前提とした上で、空家等の問題に取り組むこととします。

表2-1 その他の法令による所有者の管理責任

項目	法令	概要
建物の管理	民法 第717条	建物が倒れたり、瓦の落下などによって、他人に被害を及ぼした場合、建物の所有者は損害を賠償しなければならない。
	建築基準法 第8条	所有者は、建築物や敷地を常に適法な状態に維持するよう努めなければならない。
	建築基準法 第10条	建築物が、著しく保安上危険又は衛生上有害となるおそれがあると認められるとき、除却等の必要な措置を命じられる場合がある。
失火の防止	失火責任法	失火に重大な過失があった場合、建物の所有者は賠償する責任を負う。
樹木等の管理	民法 第233条	敷地内の樹木の枝葉などが境界線を越えるときは、その切除を求められる場合がある。

(2)公共公益の観点からの市の取り組み

空家等は個人の財産であり、その所有者によって適正に管理されるべきものですが、さまざまな理由から、長期間適切に管理が行われず、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼすなど、地域社会にまで影響を与えているものがある一方で、使用可能な空家等を有効活用することで地域の活性化につながるものと考えられます。

そこで、公共公益の観点から、市が積極的に空家等の問題に取り組むことが重要であり、次項に示す基本方針のもと空家等対策を推進することとします。

2. 空家等対策の基本方針に対応する施策体系

「予防・適正管理」、「利活用」、「問題解決」の3つを本市の基本方針と定め、これに基づく空家等対策を推進するため、それぞれの基本方針に対応する施策体系を以下のとおりとします。

表2-2 空家等対策の基本方針に対応する施策体系

基本方針	基本方針(内容)	空家等対策を推進するための施策体系
(施策を進めるための組織整備)	I～Ⅲの施策を進めるため、市組織の内外と連携する体制を整え、計画を推進する。	連携体制の整備 (1) 相談体制の充実 (2) 市組織における連携 (3) 関係団体との連携 (4) 空家等の調査
○予防・適正管理の推進	新たな空家等の発生をできるだけ抑制するとともに、空家等対策の基本として、適正管理等の周知を推進します。	空家等の予防・適正管理の推進 (1) 空家等の発生予防 (2) 適正管理の周知 (3) 適正管理等に関するノウハウの提供 (4) 市民への啓発
○利活用の推進	使用可能な空家等の有効活用を図るため、利活用の支援を推進します。	空家等の利活用に向けた支援 (1) 空家等の利活用に対する支援 (2) 空き店舗の利活用に対する支援 (3) 空家等の転用に対する支援 (4) 空家等の跡地の利活用に対する支援
○特定空家等の問題解決	周辺環境への悪影響を解消するために、いわゆる特定空家等に対し、問題の解決に向けた取り組みを推進します。	特定空家等の問題解決に向けた取り組み (1) 管理不十分な空家等への指導 (2) 特定空家等への措置 (3) 特定空家等の解消に向けた取り組み

第3章 空家等対策を進めるための具体的な施策

ここでは前章で述べた基本的方針および施策体系について、具体的な施策の進め方をまとめました。

1. 施策を進めるための組織整備

◎連携体制の整備

(1) 相談体制の充実

本市では、空家等に関する問合せ窓口を既に一本化しており、空家等の所有者からの相談や、周辺住民からの苦情などについて、空家等の担当課で一括して受付けています。今後、市組織における連携や関係団体との連携を一層強め、相談体制を充実させるとともに、市広報やホームページなどで対応内容を引続き周知していきます。

特に相談体制の充実については、安曇野市空家等対策協議会による主催事業として「空家相談会」を開催します。専門家に気軽に相談できる体制を確保することで、早い段階での情報の把握や対応に繋がることが期待されます。

(2) 市組織における連携

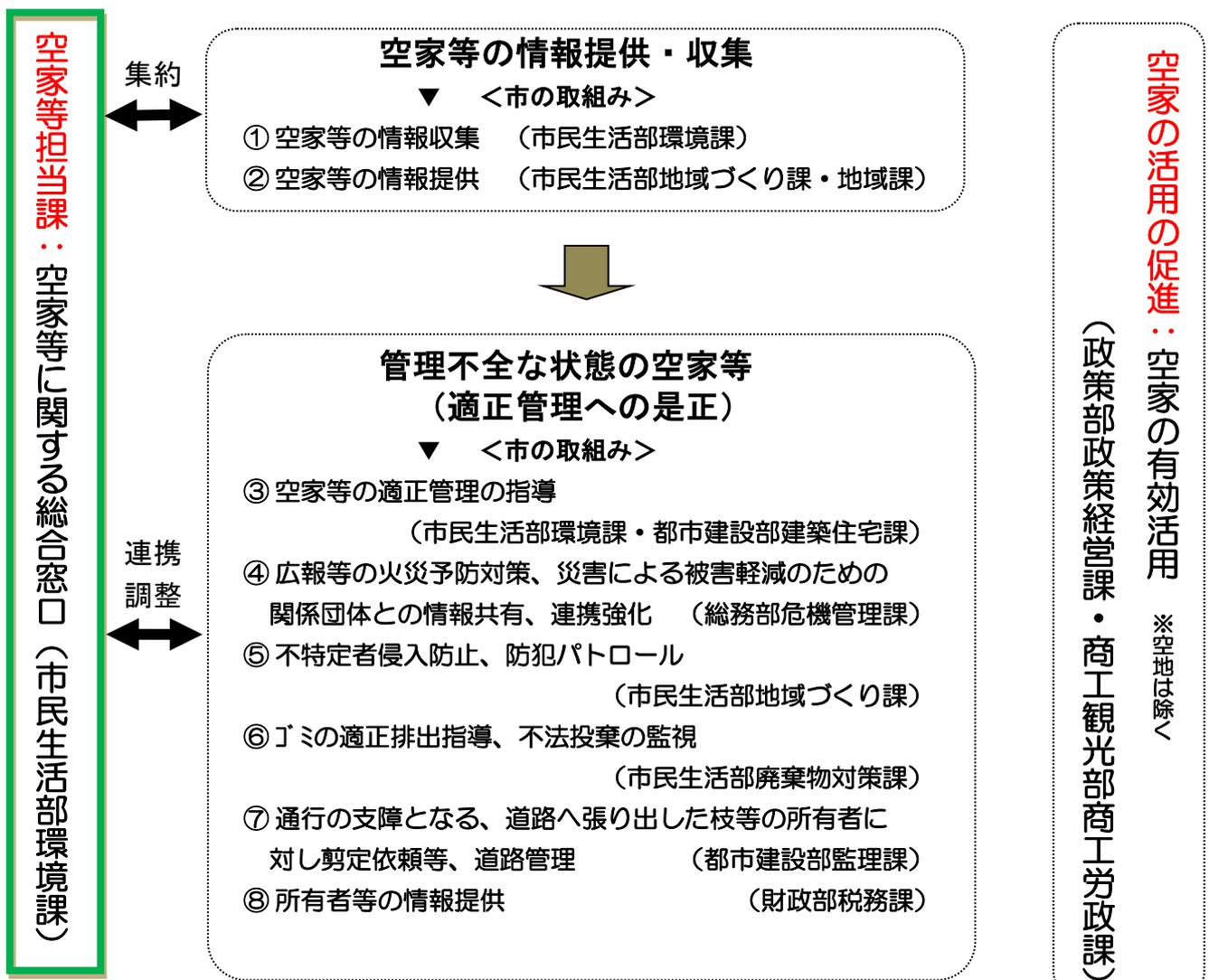


図3-1 市組織における連携体制

本市では、空家等対策を推進するため、空家等担当課が中心となり「空き家等対策検討庁内会議」を設置し、関係課との連携を行っています。

空家等がもたらす問題は多岐にわたることから、今後も市内部組織で密接に連携し、全庁的な対応を推進します。

《空家等担当課での主な対応》

- 空家等に関する相談・苦情等の受付
- 空家等の適正管理に関する意識啓発
- 空家等に関する情報収集・管理
- 総合的な空家等対策推進のための関係機関との連絡調整 など

《空家等担当課以外の関係課での主な対応》

- 不特定者の侵入やいたずら、不法投棄等の違法行為の防止
- 空家にならない、あるいは空家を活用するための施策の推進
- 空家情報や所有者情報の提供
- 火災や災害による被害を軽減するための予防対策 など

(3)関係団体との連携

空家等の問題は、地域社会全体にかかわる問題でもあることから、空家等対策を総合的に進めるため、庁内組織での連携のみならず、地域や公的機関、さらに民間事業者と連携した取組みを推進していきます。そのため、空家等対策計画の策定、特定空家等に対する措置の方針の検討について、「安曇野市空家等対策協議会設置要綱」(平成28年4月1日公示)を定め、委員の組織構成について、市区長会から推薦を受けた区長代表、弁護士・長野県建築士会(安曇野支部)、安曇野警察署警察職員、松本建設事務所建築課職員と規定し、平成28年8月17日に「第1回安曇野市空家等対策協議会」が開催されました。今後、空家対策の推進につきまして同協議会で協議、検討していきます。

また、空家等の情報提供については、区、PTA、消防団、民生児童委員等の地域の人材や、警察等の関係機関と連携を強化していくことで、より細かく現状を把握していきます。

(4)空家等の調査

空家等の状況は刻々と変化していくため、その状況を把握しておくことが、空家等対策の第一歩となります。

そのため、市内全域を対象とした空家等実態調査を実施し、併せて、データベースの整備や所有者への意識調査などにも取り組んでいきます。

①実態調査

平成25年度に実施された市内全域を対象とした空家実態調査では、各区長からの情報により、きめ細かい実態調査が行われました。しかしながら、報告された空家等について、その後の情報が追加されていなく、今後は、その状況の把握、情報の更新を行います。

②問題のある空家等の現地調査

平成25年度に行われた実態調査、また相談、苦情として市民から報告のあった空家等のうち、管理が不十分で何らかの問題があると報告されたものについては、市で現地調査等を行い、空家等の状況を確認のうえ、対策を行っていきます。

③データベースの整備

空家等の情報は、所在地、所有者、空家等の状況など多岐にわたるため、市内部組織で情報の共有を図りつつ、空家等に関する必要な情報をデータベース化し、空家等管理台帳として整備します。なおこの台帳については、個人情報の取り扱いには特に注意し慎重に運用していきます。

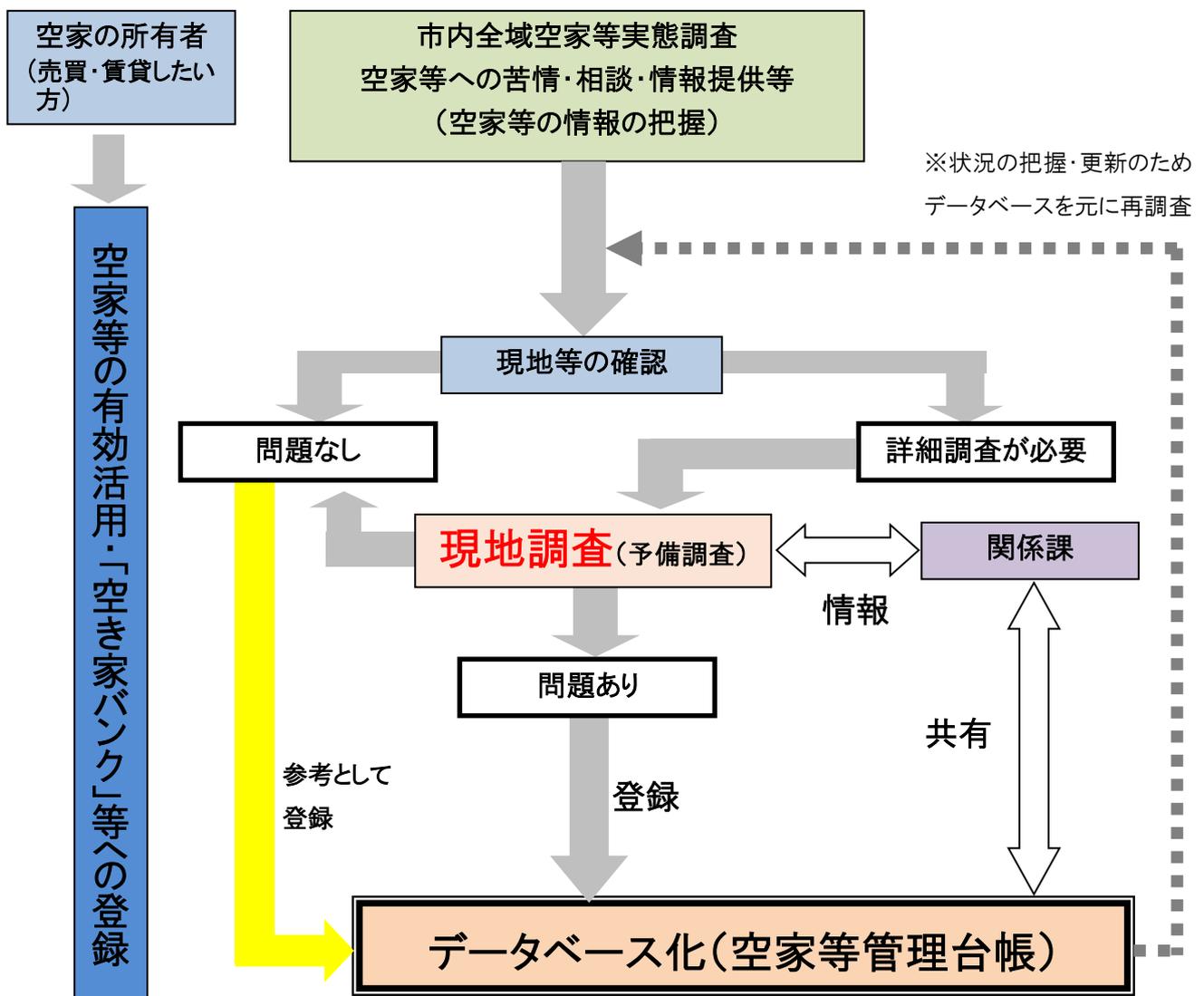


図3-2 空家等の調査フロー

2. 予防・適正管理の推進

◎空家等の予防・適正管理の推進

(1)空家等の発生予防

地域の民生児童委員や区等と連携し、今後自宅が空家となる心配を抱えている方に対して、相談体制の周知を強化する等の方法により、積極的に進めていきます。また、福祉や資産税担当部署の保有するデータにより、空家等の発生を速やかに把握し、管理上の問題が生じる前に適正管理を促すシステムの構築を検討します。

(2)適正管理の周知

空家等となっている家でも、適正に管理されていれば問題が生じる可能性は低くなります。またそれだけでなく、適正な管理により綺麗に保たれていることで利活用がしやすくなります。そこで、市の広報やホームページだけでなく、住宅に関係する部署でのチラシ配布や区の回覧等により周知を進めます。既に空家等になってしまっている家だけでなく、市民全体に周知を進めることが将来的な空家増加のリスクを減少させることにつながります。

(3)適正管理等に関するノウハウの提供

適正管理に関わる周知の拡充と併せて、「苦情が発生しない管理のポイント」や「将来的に空家等になってしまいそうな場合の対策、対応制度」等について取りまとめ、パンフレット等の形で提供します。

(4)市民への啓発

空家対策法の施行や市の対策計画を積極的にPRすることで、市全体での空家等に対する意識啓発を進め、空家等を放置しない、放置させない雰囲気を醸成します。

3. 利活用の推進

◎空家等の利活用に向けた支援

(1)空家等の利活用に対する支援

安曇野暮らし支援協議会*では、「安曇野市空き家バンク」により、所持している空家を活用したい人と利用したい人のマッチングを促進しています。空き家バンクとは、空家の売買、賃貸を希望する所有者等からの申込みを受けた仲介事業者が掲載した情報を空家利用希望者に対し、情報提供する事業です。この空き家バンクについて、より積極的な広報を実施することで空家等の利活用の活性化を図ります。

*安曇野暮らし支援協議会…官民連携による移住・定住促進の受け皿として設立された組織です。市への移住を検討されている方に対し、総合的な窓口として、情報発信やイベントの開催により「安曇野暮らし」を後押しします。

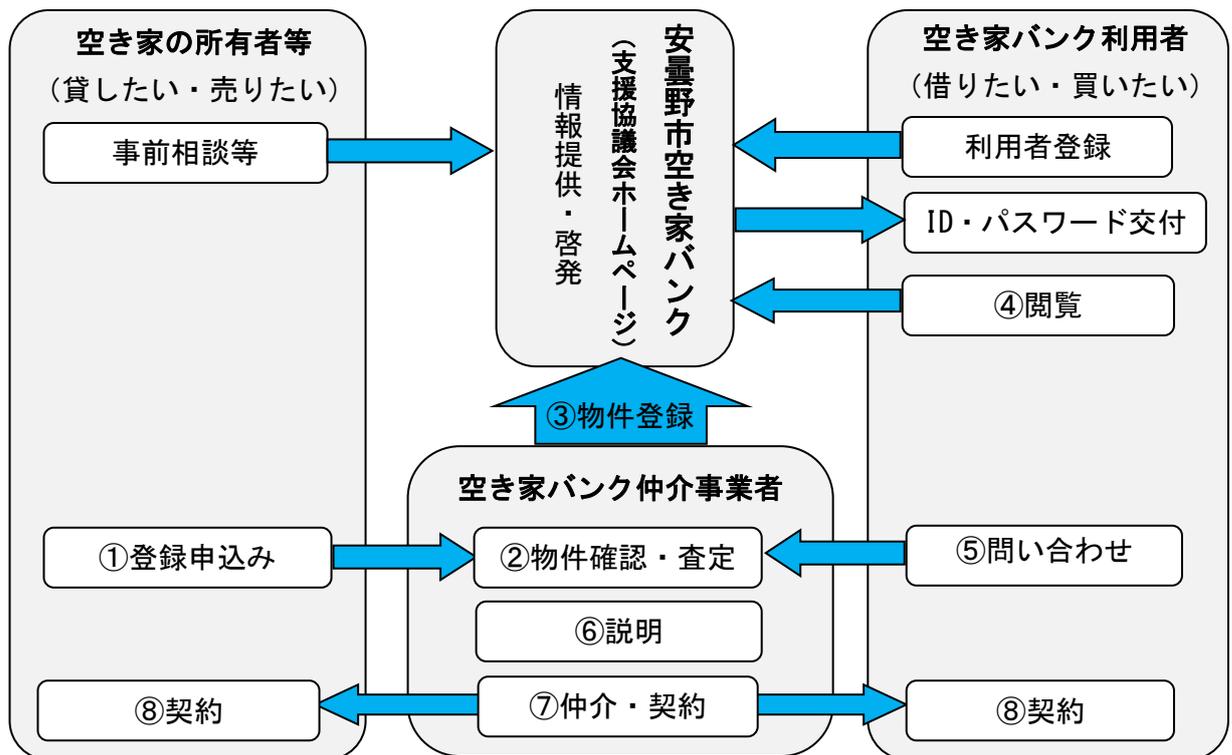


図3-3 「安曇野市空き家バンク」の制度概要

(2)空き店舗の利活用に対する支援

現在市では、空き店舗を利用(賃借)して創業する事業者に対し、家賃の一部を補助する制度を実施しています。この制度に関する情報提供を強化することにより、利活用を促進します。

(3)空家等の転用に対する支援

多くの場合、空家等がそのまま放置される背景には、解体・除去費用の負担ができないことやそのまま建物が残っていることによる税制上の優遇措置があります。これについて、国の掲げる解体除去費用への補助金を活用した制度、ならびに特定空家等と認定された場合の税制上の優遇措置の廃止を研究・推進し、空家等の転用を促していきます。

(4)空家等の跡地の利活用に対する支援

現在、空家等となっている場所について、解体・除去した後の跡地の利用についても支援策を検討し、そのまま残すより除去することにメリットが見いだせる仕組みづくりを検討します。

4. 特定空家等の問題解決

◎特定空家等の問題解決に向けた取組み

(1)管理不十分な空家等への指導

適切な管理が行われず何らかの問題が発生している空家等については、所有者が、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性があるため、その現状を知らせるとともに、所有者の空家等に対する改善方策の考え方や、処分、活用等についての意向など、所有者の主張を含めた事情の把握に努め、特定空家等とならないよう、個々の状況に応じた助言や指導を行い状況の改善を促していきます。

(2)特定空家等への措置

特定空家等は、倒壊のおそれがあるなどの保安上危険な状態に加え、衛生面、景観面、生活環境面などで周辺へ及ぼしている悪影響の程度を考慮して総合的に判断します。なお、特定空家等に認定する際の判断の参考となる基準については、国のガイドラインにおいて、以下のように示されています。

表3-1 「特定空家等」に認定する際の参考となる基準

項目		状態の例
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		
建築物の著しい傾斜		基礎の不同沈下、柱の傾斜
構造耐力上	基礎、土台	基礎・土台の破損・変形・腐朽
主要な部分の損傷等	柱、はり等	柱・はりの破損・変形、柱とはりのずれ
	屋根ふき材等	屋根の変形、屋根材の剥落・腐朽
	外壁	壁体を貫通する穴、外壁材の剥落・腐朽
	看板等	看板等の破損・脱落、支持部分の腐食
	屋外階段等	屋外階段等の破損・腐食・脱落
	門、塀	門・塀のひび割れ・破損・傾斜
擁壁が老朽化		擁壁表面に水のしみ出し、ひび割れ
放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態		
建築物または設備等の破損		吹付け石綿の飛散、排水等流出による臭気の発生
ごみ等の放置、不法投棄		ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生
適切な管理が行われず著しく景観を損なっている状態		
既存のルールに著しく不適合		地域で定められた景観上のルールに著しく反する
周囲の景観と著しく不調和		立木等が建物の全面を覆う、多数の窓ガラスが破損
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		
立木等		立木の枝等が道路にはみ出し、通行を妨げている
空家等に住みついた動物等		動物の鳴き声、汚物等による臭気、害虫等の発生
建築物の不適切な管理等		落雪の発生、不特定の者が侵入できる状態の放置

ア)空家対策法に基づく措置の概要

特定空家等は地域住民の生活に深刻な影響を及ぼしていることから、空家等の管理責任が所有者にあることを踏まえ、空家対策法に基づく措置を適切に講じるため、以下の施策により所有者に強く働きかけを行っていきます。

①積極的な立入調査の実施

特定空家等の認定にあたり、外観目視による調査に加えて、積極的な立入調査を実施します。立入調査の際は、担当職員の他、建築士等の実務経験者と共に行い、建物の状態や衛生面、景観面、生活環境面等について詳しい状況の把握に努めます。

②ガイドラインに基づく特定空家等の認定および行政処分

特定空家等の認定は、国のガイドラインを参考にして、空家等の状態や周辺に及ぼしている悪影響の程度などを総合的に判断して行います。

◎特定空家等の認定の基準

○国土交通省のガイドラインによれば、問題となっている空家等を特定空家等に認定する際には、(ア)空家等の状態が空家対策法第2条第2項(→p.36参照)の基準に該当するかどうかを判断するとともに、(イ)当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度や、(ウ)危険等の切迫性等について考慮する必要がある、とされています。

また、必ずしも定量的な基準により一律に判断するのではなく、総合的かつ個別に判断することとなります。

○そこで安曇野市では上記のガイドラインの内容を踏まえて、それぞれ個別の案件について立入調査をした結果を基に、下記の点を特に重視し、特定空家等に認定するかどうかの判定をおこなうこととします。

ア)調査票に(一つでも)Aの項目があるか

(ガイドラインの「空家等の状態が空家対策法第2条第2項に該当するかどうか」に該当)

イ)調査票の「周囲への影響度」が「大」または「中」であるか

(ガイドラインの「当該空家等がもたらす周辺への悪影響の程度」に該当)

ウ)調査票のA・Bの個数や、傾きの実測値がどうか

(ガイドラインの「危険などの切迫性」に該当)

○判断する上での具体的な基準は以下の表3-2のとおりとします。

立入調査の実施結果をこの表に当てはめて判断しますが、この基準はあくまで前提条件とし、それぞれの建物の現況や個別の事情等を加味した上で、最終的に特定空家等に認定するかどうかを決定します。

表3-2 「特定空家等」への認定基準表 <見方の詳細は次ページを参照>

		周囲への影響度		
		「大」	「中」	「小」・「なし」
判定項目①～③(*) 【基準1】	Aが3個以上	認定	認定	個別の事情による
	Aが1～2個	認定	傾き 1/20 以上または AとBが合計5個以上 →認定 他は【基準2】で判定	【基準2】で判定
	Aが0個	【基準2】で判定		
判定項目④～⑩(*) 【基準2】	Aが4個以上	認定	認定	個別の事情による
	Aが1個～3個	AとBが合計5個以上 →認定 他は個別の事情による	個別の事情による	原則認定しない
	Aが0個	原則認定しない		

(*)判定項目①～⑩…立ち入り調査票(→p.25～26)中の判定項目を指します。

特定空家等と認定されたものについては、空家対策法ならびに市の同法施行細則に基づいて行政処分を実施することとなります。行政処分の内容についてはp.22以降を参照してください。

③措置等を検討する協議会の設置

空家等対策計画の策定、特定空家等に対する措置の方針の検討については、安曇野市空家等対策協議会を既に設置して協議、検討しています。また、特定空家等の認定についても、同様に協議会に諮って検討を進めていきます。

④措置内容やその履歴のデータベース化

特定空家等への措置内容やその履歴は、空家等管理台帳内に記載し、継続的に把握していくとともに、関係課と連携した取組みを行うため、特定空家等に関する情報の共有化を図ります。

⑤税制上の措置

空家対策法に基づき国が講じる税制上の措置を適切に実施し、特定空家等の所有者に強く働きかけていきます。

図 3-4 立ち入り調査書記載例
および認定基準表の見方

空家等立ち入り

調査日	平成29年8月1日		
所在地	安曇野市豊科12345-6(△△区)		
所有者等	氏名(名称):	長野 花子	
	現住所:	安曇野市穂高98765-4	
構造	①木造(在来軸組工法)	2木造(伝統構法)	
	3木造(その他)	4鉄筋コンクリート造	
	5鉄骨造	6その他()	
	①専用住宅	2店舗等併用住宅	
階数	平屋	②階建て	3階建て以上
築年数			70
延床面積			123.4

(1) 影響度「中」の列を参照する

表 3-2 「特定空家等」への

周囲への影響度

認定基準表	周囲への影響度		
	「大」	「中」	「小」・「なし」
判定項目①～③	Aが3個以上 認定	認定	個別の事情による
	Aが1～2個	傾きが1/20以上または AとBが合計5個以上 ⇒認定 他は【基準2】で判定	【基準2】で判定
	Aが0個	【基準2】で判定	
判定項目④～⑩	Aが4個以上 認定	認定	個別の事情による
	Aが1個～3個	AとBが合計5個以上 ⇒認定 他は個別の事情による	原則認定しない
	Aが0個	原則認定しない	

(3) 傾きが1/35、AとBの合計が4個なので、【基準2】へ移動

(2) ①～③の項目にAが2つなので、
「Aが1～2個」の行を参照する

(4) ④～⑩の項目にAが4つなので、
「Aが4個以上」の行を参照する

(5) 特定空家等に認定することができる

◎保安上の危険に関する周囲への影響度 (該当するものにチェック)

- 影響度「大」: 崩落、倒壊、または構造物の飛散等により、隣接家屋、敷地、通行人等の生命・財産に危険が及ぶ可能性が非常に高い、あるいは既に影響が及んでいる
- 影響度「中」: 崩落、倒壊、または構造物の飛散等の状況によっては、隣接家屋、敷地、通行人等の生命・財産に被害が及ぶ可能性がある
- 影響度「小」: 周囲への影響は直接的ではない可能性もある
- 影響度「なし」: 周囲へ影響が及ぶ可能性がほとんどない

◎個別の判定項目 (該当するものに○、対象が存在しない項目はABCDのように消す)

1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態

傾きの実測値 (最大)
1/35

判定ランク	A: 全体が著しく危険	B: 一部、または全体だがAランクに至らない程度に危険	C: 軽微、または問題なし	D: 不明
①建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	・建築物の1階柱・壁の傾斜 (A:1/20超、B:1/20～1/60、C:1/60未満)	A	B	C
	・基礎・土台の腐朽、損傷又は変形	A	B	C
	・構造躯体の不同沈下 (A:床全体の沈下、B:著しい床・屋根の落込み・浮上り)	A	B	C
	・壁のひび割れ、剥落 (A:落下の危険あり、B:大きな亀裂・剥落あり)	A	B	C
	・蟻害による劣化	A	B	C
②擁壁の劣化による危険	・屋根の腐朽や変形、屋根材の剥落	A	B	C
	・窓ガラスの割れ、ひび、著しい歪み	A	B	C
	・擁壁表面のひび割れ、水のにじみ出し	A	B	C
③付帯設備等が脱落、飛散し危険となるおそれがある	・看板・設備機器類の破損、傾斜、脱落	A	B	C
	・屋外階段・バルコニー等の傾斜、脱落、腐食	A	B	C
	・門扉・ブロック塀のひび割れ、破損等	B	C	D

判定ランク	A: 該当し危険度や周囲への影響がある	B: 一部に見られるが、周囲への影響が軽微な状態	C: 見られない	D: 不明
⑧草木の繁茂等により周辺生活環境の保全に影響がある状態	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等に危険を及ぼしている	A	B	C
	・立木の倒木、腐朽、枝折れ、または繁茂による歩行者等に危険を及ぼしている	A	B	C
⑨住み着いた野生動物により周辺生活環境の保全に影響がある状態	・庭等の敷地における雑草の繁茂、落ち葉の堆積等による衛生上の問題	A	B	C
	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来する	A	B	C
⑩その他建物等管理上の問題により周辺生活環境の保全に影響がある状態	・住み着いた動物のふん尿、死体、その他の汚物等による衛生上の問題	A	B	C
	・住み着いた動物の鳴き声その他の騒音	A	B	C
	・スズメバチ、ハクビシン等の害虫・害獣の営巣	A	B	C
	・土砂等が敷地内から周辺道路あるいは近隣敷地等に流出している	A	B	C
	・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている	A	B	C

・壁と屋根の一部(南側)は剥落し飛散のおそれがある。
 ・それ以外の壁・屋根も劣化が著しい。
 ・傾きの方向は国道と反対側。
 ・立木等の繁茂は東～南側で特に著しい。

確認者サイン

*判定項目④～⑩

イ)空家対策法に基づく行政処分等

特定空家等と判定された空家等については、下記の流れにより行政処分を進めます。(図3-5 特定空家等に対する対応フロー 参照)

① 苦情や情報提供を受けての予備調査、データベースへの登録

空家等に関する苦情や情報提供を受けた場合、必要に応じて市職員が現場を予備調査します。予備調査は別紙様式aを使用し、外観からわかる範囲で状態(簡易危険度)を記録し、データベースに登録します。予備調査をした空家等のうち、特定空家等に該当する可能性がないものについては、所有者に適正な管理をお願いする等の対応を図っていきます。

② 担当課および専門家による立ち入り調査

予備調査において、特定空家等に該当する可能性のあるものについては、市職員と専門家で行立ち入り調査を実施します。立ち入り調査では別紙様式bを用いて内外の状態を記録し、特定空家等に該当する可能性が高いと判断した場合には、空家等対策協議会に諮ります。

③ 空家等対策協議会における特定空家の認定に関する協議

上記②の空家等について空家等対策協議会で意見を聴取します。これに基づき、空家対策法で定める基準を満たしていると認められる場合には、市長が特定空家等に認定します。

④ 指導

特定空家等に認定されたものについては、空家対策法第14条第1項の規定により、所有者に対して空家等の除却の他、修繕、立木の伐採、片づけといった生活環境の保全に必要な措置をとるように、様式2による指導を行います。

⑤ 勧告

指導をした後、相当の猶予期限をおいてもなお状況が改善されない場合に、法第14条第2項の規定に基づき、除却、修繕、立木の伐採等の生活環境の保全に必要な措置をとるように、様式3により勧告をします。

⑥ 命令・公表

勧告による措置を取らなかった場合は、相当の猶予期限をつけて、勧告に係る措置をとるように様式5により命令します。なお、事前に様式4により、所有者に意見書の提出を受ける旨の通知をし、意見の聴取の機会を設けた上で実施します。これについて意見を述べることなく、かつ勧告に係る措置がなされない場合に、命令と併せて様式6による公表を行います。

⑦ 行政代執行

命令による措置を履行しなかった場合、あるいは措置が不十分な場合は、行政代執行法に基づく処分を実施します。この場合には、処分に要した費用を所有者に請求します。なお、空家等に所有者が存在しないときは、④～⑥を省略し略式代執行をおこなうこともあります。

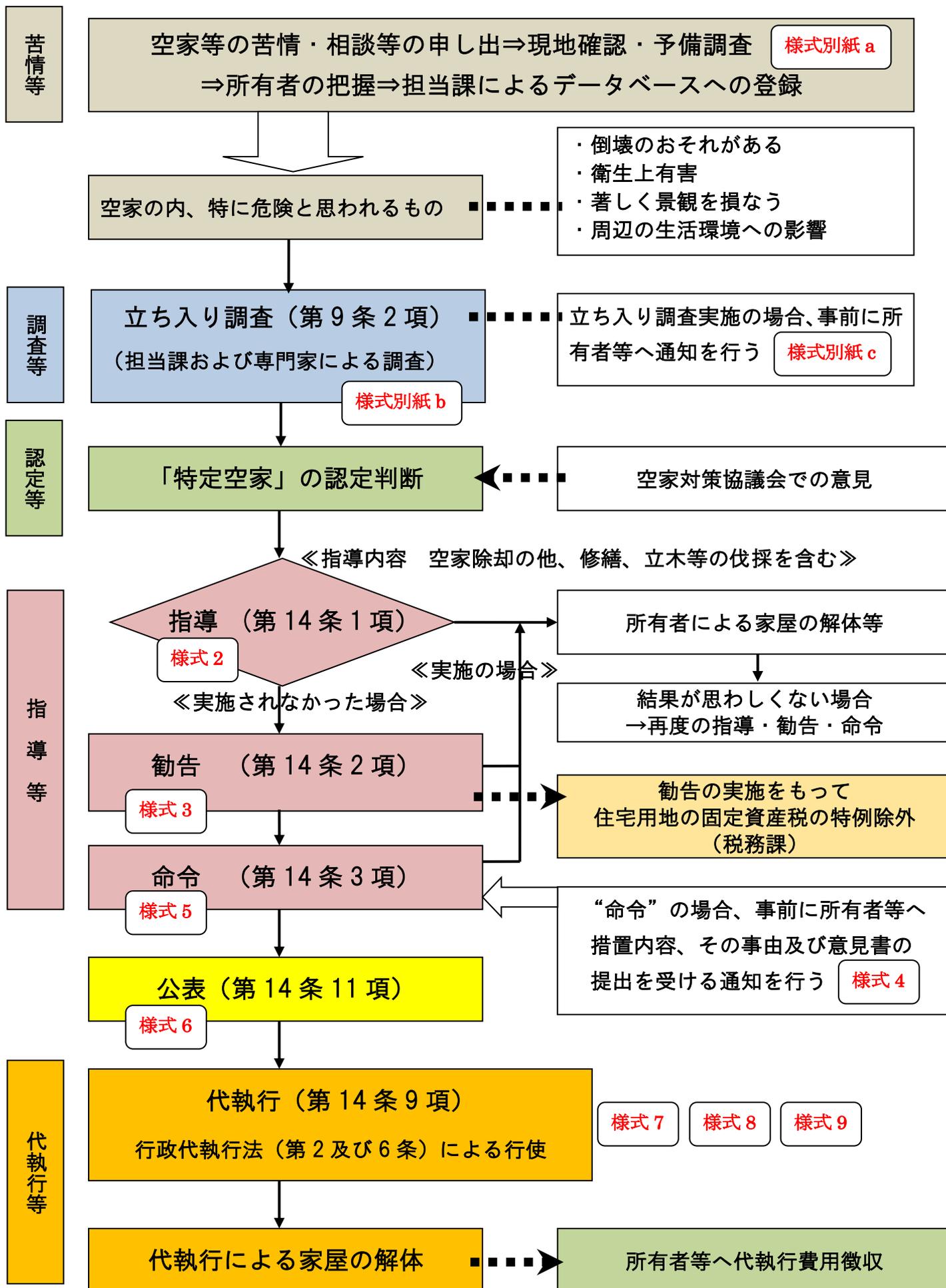


図3-5 特定空家等に対する対応フロー

空家等に関する予備調査調書

簡易危険度 (該当に○)
 ① ・ ② ・ ③ ・ ④
 (小 ⇔ 大)

調査日	年 月 日 ()	調査員	課
所有者等		所在地	安曇野市

(一見して明らかに危険と判断される場合)

判定基準	該当	備考
1 建築物全体または一部の崩壊・落階		
2 基礎の著しい崩壊、上部構造との著しいずれ		
3 建築物全体または一部の著しい傾斜		
4 構造物の脱落、飛散等により周辺に著しい危険が及ぶ可能性がある状態		

1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態 (該当するものに○印を記入する。)

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。	・柱や壁が傾斜している。	有	無
	・基礎に不同沈下がある。	有	無
	・基礎・土台が損傷、腐朽又は変形している。	有	無
	・屋根が変形したり、屋根ふき材が剥落している。	有	無
	・壁体を貫通する穴が生じている。	有	無
	・看板、給湯器設備が転倒している。	有	無
2 擁壁が老朽化している。	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。	有	無
	・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。	有	無

2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態

1 建築物又は設備等の破損が原因で次の状態のもの。	・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。	有	無
	・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生がある。	有	無
2 ごみ等の放置、不法投棄が原因で次の状態のもの。	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。	有	無
	・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している。	有	無

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

1 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。	・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になっている。	有	無
	・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となっている。	有	無
2 その他、以下のような状態があり、周囲の景観と著しく不調和な状態。	・屋根、外壁等が汚物や落書きで外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。	有	無
	・多数のガラスが割れたまま放置されている。	有	無
	・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。	有	無

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。	有	無
・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。	有	無
・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。	有	無
・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安易に侵入できる状態で放置されている。	有	無

(「特定空家等に対する措置」ガイドライン参考)

空家等立ち入り調査書

No.

調査日		調査員	
所在地	(区)	敷地周辺の建物配置図(該当建物を明示)	
所有者等	氏名(名称): 現住所:		
構造	1 木造(在来軸組工法) 2 木造(伝統構法) 3 木造(その他) 4 鉄筋コンクリート造 5 鉄骨造 6 その他()		
建物用途	1 専用住宅 2 店舗等併用住宅 3 事業所(種類:) 4 倉庫・蔵 5 その他()		
階数	平屋 2 階建て 3 階建て以上		
築年数	年		
延床面積	㎡		

◎保安上の危険に関する周囲への影響度 (該当するものにチェック)

- 影響度「大」: 崩落、倒壊、または構造物の飛散等により、隣接家屋、敷地、通行人等の生命・財産に危険が及ぶ可能性が非常に高い、あるいは既に影響が及んでいる
- 影響度「中」: 崩落、倒壊、または構造物の飛散等の状況によっては、隣接家屋、敷地、通行人等の生命・財産に被害が及ぶ可能性がある
- 影響度「小」: 周囲への影響は直接的ではない、またはごく軽微と思われるが、条件によっては被害が発生する可能性もある
- 影響度「なし」: 周囲へ影響が及ぶ可能性がほとんどない

傾きの実測値 (最大)

◎個別の判定項目 (該当するものに○、対象が存在しない項目は ABCD のように消す)

1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれがある状態

判定ランク	A: 全体が著しく危険 B: 一部、または全体だが A ランクに至らない程度に危険 C: 軽微、または問題なし D: 不明				
①建築物が著しく保安上危険となるおそれがある	・建築物の1階柱・壁の傾斜 (A: 1/20 超, B: 1/20~1/60, C: 1/60 未満)	A	B	C	D
	・基礎・土台の腐朽、損傷又は変形	A	B	C	D
	・構造躯体の不同沈下 (A: 床全体の沈下, B: 著しい床・屋根の落込み・浮上り)	A	B	C	D
	・壁のひび割れ、剥落 (A: 落下の危険あり, B: 大きな亀裂・剥落あり)	A	B	C	D
	・蟻害による劣化	A	B	C	D
	・屋根の腐朽や変形、屋根材の剥落	A	B	C	D
	・窓ガラスの割れ、ひび、著しい歪み	A	B	C	D
②擁壁の劣化による危険	・擁壁表面のひび割れ、水のにじみ出し	A	B	C	D
③付帯設備等が脱落、飛散し危険となるおそれがある	・看板・設備機器類の破損、傾斜、脱落	A	B	C	D
	・屋外階段・バルコニー等の傾斜、脱落、腐食	A	B	C	D
	・門扉・ブロック塀のひび割れ、破損等	A	B	C	D

2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態

判定ランク	A:発生により周囲に影響がある B:発生はあるが、影響が軽微または無い C:発生していない D:不明				
④建築物又は設備等の破損が原因で次の状態のもの	・吹付け石綿等の有害物質の飛散のおそれ(A:強く懸念される、B:可能性がある)	A	B	C	D
	・浄化槽等の放置や破損等による、汚物の流出・臭気の発生	A	B	C	D
⑤ごみ等の放置、不法投棄が原因で次の状態のもの	・ごみ等の放置や不法投棄による、臭気の発生	A	B	C	D
	・ごみ等の放置や不法投棄による、ねずみ、はえ、蚊等の害虫・害獣の発生	A	B	C	D

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

判定ランク	A:建物・敷地等の過半に見られる B:建物・敷地等の一部に見られる C:見られない D:不明				
⑥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	・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られ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	A	B	C	D
	・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	A	B	C	D
⑦その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態	・屋根、外壁等の汚損や破損により著しく景観を損なっている状態	A	B	C	D
	・建築物を覆うような植物(立木等)の繁茂	A	B	C	D
	・ごみ等が多量に放置、山積された状態	A	B	C	D

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

判定ランク	A:該当し危険や周囲への影響がある B:一部に見られるが、周囲への影響が軽微または無い C:見られない D:不明				
⑧草木の繁茂等により周辺生活環境の保全に影響がある状態	・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている状態	A	B	C	D
	・立木の倒木、腐朽、枝折れ、または繁茂による侵入等で近隣家屋敷地へ悪影響がある状態	A	B	C	D
	・庭等の敷地における雑草の繁茂、落ち葉の堆積	A	B	C	D
⑨住み着いた野生動物により周辺生活環境の保全に影響がある状態	・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来するおそれがある状態	A	B	C	D
	・住み着いた動物のふん尿、死体、その他の汚物による、臭気の発生	A	B	C	D
	・住み着いた動物の鳴き声その他の騒音	A	B	C	D
	・スズメバチ、ハクビシン等の害虫・害獣の営巣	A	B	C	D
⑩その他建物等管理上の問題により周辺生活環境の保全に影響がある状態	・土砂等が敷地内から周辺道路あるいは近隣敷地へ流出している状態	A	B	C	D
	・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安易に侵入できる状態	A	B	C	D

(「特定空家等に対する措置ガイドライン」および「木造建築物の応急危険度判定調査票」参考)

◎全体的な所見、その他備考等

	確認者サイン

(様式別紙 c)

第 号
年 月 日

(所有者氏名) 様

安曇野市長

印

立入調査実施通知書

あなたが所有または管理する下記の空家等が管理不全な状態にあるため、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。以下「法」という。)第 9 条第 2 項および第 3 項の規定により、下記のとおり立入調査を実施するので通知します。

については、所有者等による立会いが可能な場合は、本通知が到達した日の翌日から起算して 5 日以内に下記まで連絡して下さい。

記

1、対象となる空家等

(所在地番)

2、立入調査を実施しようとする事由

- そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- 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

3、立入調査の実施予定日

平成 年 月 日

(ただし立会いが可能な場合は別途市と協議の上定めた日)

4、立入調査を行う者

安曇野市 部 課 職員 名

5、連絡先等

安曇野市 市民生活部 環境課

課長 (課長名) (職名)(担当者氏名)

連絡先 0263-71-0000

(注記)この通知による法第 9 条第 2 項の規定による立ち入り調査を拒み、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。

様

安曇野市長 印

指 導 書

あなたの所有する下記空家は、空家等対策の推進に関する特別措置法第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、同法第 14 条第1項の規定に基づき対策を講じるように指導します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者の住所及び氏名

2 指導に係る措置の内容

3 指導に至った事由

4 措置の期限 年 月 日

上記の期限までに改善措置を実施した場合は、お手数ですが、下記までご連絡ください。

5 その他

上記の期限までに改善措置がとられない場合は、特別措置法第 2 条第 2 項に基づく勧告をすることがあります。

なお勧告がされると、上記1に係る敷地が、地方税法(昭和 25 年法律 226 号)第 349 条の3の2又は同法第 702 条の3の規定に基づく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つては、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

安曇野市長 印

勸告書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める特定空家等に該当するため、対策を講じるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

については、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、同法第 14 条第2項の規定に基づき勸告します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者の住所及び氏名

2 勸告に係る措置の内容

3 勸告に至った事由

4 勸告の責任者

5 措置の期限 年 月 日

(注)

- 1 上記1に係る敷地が地方税法(昭和 25 年法律 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の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、この勸告により、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。
- 2 上記5の期限までに上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- 3 上記5の期限までに正当な理由なく上記2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。

様

安曇野市長 印

命令に係る事前の通知書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める特定空家等に該当するため、 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、同法第 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、同法第 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、安曇野市長に対し、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

所在地

用途

所有者の住所及び氏名

2 命じようとする措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

5 意見書の提出期限 年 月 日

(注) 上記2に示す措置を実施した場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。

様

安曇野市長 印

命 令 書

あなたの所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法第2条第2項に定める特定空家等に該当するため、年 月 日付け 第 号により、同法第 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。

ついては、下記のとおり措置をとることを命令します。

記

1 対象となる特定空家等

所在地

用途

所有者の住所及び氏名

2 措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 命令の責任者

5 措置の期限 年 月 日

(注)

- 1 上記2に示す措置をした場合は、遅滞なく上記4に示す者まで報告をすること。
- 2 本命令に違反した場合は、法第 16 条第1項の規定に基づき、50 万円以下の過料に処せられます。
- 3 上記5の期限までに上記2の措置を履行しないときは、履行しても十分でないとき又は履行しても同期限までに完了する見込みがないときは、法第 14 条第9項の規定に基づき、当該施設について行政代執行の手続に移行することがあります。

(教示)

- 1 この処分について不服がある場合には、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月以内に、市長に対して審査請求をすることができます。ただし、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月以内であっても、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過すると、審査請求をすることができなくなります。
- 2 この処分の取消しの訴えは、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月以内に、市(代表者市長)を被告として提起することができます。ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

なお、上記1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する判決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、当該審査請求に対する判決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、当該審査請求に対する判決の日の翌日から起算して1年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

(様式第 6 号)

年 月 日

標 識

下記特定空家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 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 号により命じられています。

記

1 対象となる特定空家等

所在地

用 途

2 措置の内容

3 命ずるに至った事由

4 命令の責任者

5 措置の期限 年 月 日

第 号
年 月 日

様

安曇野市長 印

戒告書

年 月 日付け 第 号によりあなたの所有する下記特定空家等の 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第14条第9項の規定に基づき、下記特定空家等の を執行いたしますので、行政代執行法第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、その責任は負わないことを申し添えます。

記

特定空家等

- (1) 所在地
- (2) 用途
- (3) 構造
- (4) 規模

- (5) 所有者の住所及び氏名

(教示)

- 1 この処分について不服がある場合には、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月以内に、市長に対して審査請求をすることができます。ただし、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月以内であっても、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過すると、審査請求をすることができなくなります。
- 2 この処分の取消しの訴えは、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月以内に、市(代表者市長)を被告として提起することができます。ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

なお、上記1の審査請求をした場合は、当該審査請求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月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、当該審査請求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月以内であっても、当該審査請求に対する裁決の日の翌日から起算して1年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

様

安曇野市長 印

代執行令書

年 月 日付け 第 号によりあなたの所有する下記特定空家等を 年 月 日までに するよう戒告しましたが、指定の期日までに業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法第 14 条第9項及び行政代執行法の規定に基づき、下記のとおり代執行を行いますので、同法第3条第2項の規定により通知します。

また、代執行に要する全ての費用は、同法第5条の規定に基づきあなたから徴収します。

なお、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、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1 除却する物件

2 代執行の時期

年 月 日から 年 月 日まで

3 執行責任者

4 代執行に要する費用の概算見積額(税別)

約 円

(教示)

- 1 この処分について不服がある場合には、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月以内に、市長に対して審査請求をすることができます。ただし、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月以内であっても、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過すると、審査請求をすることができなくなります。
- 2 この処分の取消しの訴えは、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月以内に、市(代表者市長)を被告として提起することができます。ただし、処分があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、この処分があった日の翌日から起算して1年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

なお、上記1の審査請求をした場合は、当該審査請求に対する判決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内に、処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、当該審査請求に対する判決があったことを知った日の翌日から起算して6月以内であっても、当該審査請求に対する判決の日の翌日から起算して1年を経過したときは、処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

第4章 関係法規

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成二十六年十一月二十七日号外法律第二百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

(目的)

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

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であ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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者(以下「所有者等」という。)は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- 二 計画期間
- 三 空家等の調査に関する事項
- 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地(以下「空家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項
- 六 特定空家等に対する措置(第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。)その他の特定空家等への対処に関する事項
- 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

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

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

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

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。

4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯

し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺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。以下第十三条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

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

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

- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和二十三年法律第四十三号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法(平成五年法律第八十八号)第三章(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

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

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

(過料)

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

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

附 則

(施行期日)

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

〔平成二十七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

(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。

2. 安曇野市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

平成28年3月23日規則第25号

安曇野市空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

(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。)の施行に関して必要な事項を定めるものとする。

(立入調査員証)

第2条 法第9条第4項のその身分を示す証明書は、立入調査員証(様式第1号)とする。

(助言又は指導)

第3条 法第14条第1項の助言又は指導は、口頭又は指導書(様式第2号)により行うものとする。

(勧告)

第4条 法第14条第2項の勧告は、勧告書(様式第3号)により行うものとする。

(命令等)

第5条 法第14条第4項の命令に係る事前の通知は、命令に係る事前の通知書(様式第4号)により行うものとする。

2 法第14条第3項の命令は、命令書(様式第5号)により行うものとする。

3 法第14条第11項の標識の設置等は、標識(様式第6号)により行うものとする。

(行政代執行)

第6条 法第14条第9項の規定による行政代執行を行う場合の行政代執行法(昭和23年法律43号)第3条第1項に規定する戒告は、戒告書(様式第7号)により行うものとする。

2 前項の戒告を受けた所有者等が、指定の期日までにその義務を履行しないときに、行政代執行法第3条第2項の規定により行う通知は、代執行令書(様式第8号)により行うものとする。

3 法第14条第9項の規定による行政代執行の執行責任者が、行政代執行法第4条の規定により携帯すべき証票は、執行責任者証(様式第9号)とする。

(その他)

第7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28年4月1日から施行する。

(*様式については第3章Ⅲ-(2)を参照)

3. 安曇野市空家等対策協議会設置要綱

平成 28 年3月 30 日告示第 153 号

安曇野市空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法に関する法律(平成 26 年法第 127 号。以下「法」という。)の第7条第1項の規定に基づき、安曇野市空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の設置及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- (1)空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- (2)特定空家等の認定について意見を述べること。
- (3)特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (4)その他、空家等対策に必要と認められる事項に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、委員8人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次に掲げる者のうち市長が委嘱する。

- (1)市区長会から推薦を受けた者
- (2)弁護士
- (3)一般社団法人長野県建築士会安曇野支部から推薦された建築士
- (4)安曇野警察署長から推薦された警察職員
- (5)松本建設事務所長から推薦された建築課職員
- (6)特に市長が必要と認めた者

(任期)

第4条 委員の任期は、2年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。2 委員は、再任を妨げない。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に、会長及び副会長を置く。

2 会長は市長をもって充て、会務を総理する。

3 副会長は、市長が指名する。

4 副会長は、会長を補佐し会長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会は、会長が招集し、議長となる。

2 協議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは会長の決するところによる。

4 会長は、必要に応じて、協議会に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6条 協議会の庶務は、市民生活部環境課において処理する。

4. 安曇野市空き家バンク実施要綱

平成29年3月22日告示第125号

安曇野市空き家バンク実施要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、市内の空き家に関する情報を提供することで市内への移住定住促進と地域の活性化を図ることを目的として、安曇野市空き家バンク(以下「空き家バンク」という。)を実施するにあたり、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) 空き家バンク 空き家バンク利用者に対し、所有者等からの申込みを受けた空き家バンク仲介事業者が掲載した空き家の情報を空き家バンクサイトを通じて提供する制度をいう。
- (2) 空き家 現に使用していない又は近く使用しなくなる予定である市内に存在する住宅(共同住宅、長屋及び分譲目的として建築された新築の住宅を除く。)、店舗及び事務所をいう。
- (3) 所有者等 空き家の所有権その他の権利により当該空き家の売却又は賃貸を行うことができる者をいう。
- (4) 空き家バンク仲介事業者 第9条第2項の規定による登録の通知を受けた市内の宅地建物取引業を営む事業者をいう。
- (5) 空き家バンク利用者 市内への定住又は定期的に滞在すること等を目的として、空き家バンクの利用を希望する者をいう。
- (6) 空き家バンクサイト 安曇野暮らし支援協議会ホームページにおいて空き家の情報の提供を目的に市が設置したサイトをいう。

(適用上の注意)

第3条 空き家バンクは、空き家の情報を提供する制度であり、何ら空き家に関する通常取引を妨げるものではない。

2 市は、空き家バンクを介した空き家の売買又は賃貸借に関する交渉及び契約、並びにこれらに関するトラブルについては、一切関与しないものとする。

(空き家バンクへの登録申込み等)

第4条 所有者等は、空き家を空き家バンクに登録するときは、空き家バンク物件登録カード(様式第1号)により空き家バンク仲介事業者に直接申し込むものとする。

2 前項の申込みを受けた空き家バンク仲介事業者は、所有者等の立ち会いのもと、当該空き家について空き家バンクへの登録が適当であるかの確認を行い、適当であると判断したときは、所有者等と媒介契約を締結するものとする。

3 前項の規定により媒介契約を締結した空き家バンク仲介事業者は、第1項の規定により提出された空き家バンク物件登録カードに必要事項を記入し、市長に写しを送付するとともに空き家バンクサイトに掲載するものとする。

4 市長は、空き家バンクへの登録が適当でないことを認めるときは、当該空き家を登録した空き家バンク仲介事業者に対し、修正を求めることができる。

(空き家バンク登録の取消)

第5条 空き家バンク仲介事業者は、次のいずれかに該当するときは、空き家の登録を取り消すものとする。

- (1) 申込み内容に虚偽があったとき
- (2) 媒介契約が更新されなかったとき
- (3) 所有者等から空き家バンクへの登録について、取消しの申出があったとき
- (4) 市長から空き家バンクへの登録について、取消しの申出があったとき
- (5) 第12条第2項の報告書が提出されたとき
- (6) その他空き家バンク仲介事業者が登録を取り消すことが適当と認めたとき

(空き家バンク登録事項の変更)

第6条 所有者等は、空き家バンクに登録された事項に変更があったときは、空き家バンク仲介事業者に報告しなければならない。

(情報提供及び利用登録)

第7条 空き家バンク利用者は、空き家バンクから情報提供を受けようとするときは、空き家バンクサイト内において利用者登録をしなければならない。

- 2 市長は、前項の利用者登録があったときは、ID番号及びパスワードを前項の登録者に交付するものとする。
- 3 市長は、空き家バンク利用者の情報について本人の同意があったときは、移住定住促進事業に活用できるものとする。
- 4 空き家バンク利用者は、空き家バンクの利用がなくなつたときは、登録を取り消すことができるものとする。

(空き家バンク仲介事業者の資格)

第8条 空き家バンク仲介事業者の登録を希望する不動産取引業者(以下「登録希望業者」という。)は、次の条件を全て満たす者とする。

- (1) 安曇野市内に宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)に規定する本店又は支店を有する者
- (2) 宅地建物取引業法第3条に規定する免許を有する者
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号及び第6号に規定する暴力団及び暴力団員でない者
- (4) 空き家バンクサイトに空き家情報を掲載できる者
- (5) 所有者等又は空き家バンク利用者から申込み等があったときは、速やかに対応できる者
- (6) 首都圏等において開催する移住セミナー又は現地体験会に協力できる者
- (7) 市税を滞納していない者
- (8) 宅地建物取引士賠償責任保険に加入している者

(空き家バンク仲介事業者の登録)

第9条 登録希望業者は、空き家バンク仲介事業者登録申込書(様式第2号)を市長に提出するものとする。

- 2 市長は、前項の申込みがあった場合において、その内容を審査し、適当であると認めたときは、空き

家バンク仲介事業者登録証(様式第3号)を前項の申込者に対して通知するものとする。

(空き家バンク仲介事業者の取消し)

第10条 市長は、次の各号のいずれかに該当するときは、空き家バンク仲介事業者の登録を取り消すことができる。

- (1) 申込み内容に虚偽があったとき
- (2) 空き家バンク仲介事業者から取消しの申出があったとき
- (3) その他市長が登録を取り消すことが適当と認めたとき

2 市長は、前項の規定により空き家バンク仲介事業者の登録を取り消したときは、空き家バンク仲介事業者登録取消し通知書(様式第4号)により、空き家バンク仲介事業者に通知するものとする。

(空き家バンク仲介事業者の登録の変更)

第11条 空き家バンク仲介事業者は、第9条の申込み内容に変更があったときは、市長に報告しなければならない。

(交渉の申込み等)

第12条 空き家バンク利用者は、空き家バンクサイトに掲載された空き家について交渉を希望するときは、当該空き家を掲載した空き家バンク仲介事業者に直接申し込むものとする。

2 前項の申込みを受けた空き家バンク仲介事業者は、空き家バンク利用者に対して誠意をもって対応するとともに、契約が締結されたときは、速やかに市長に契約締結報告書(様式第5号)を提出するものとする。

(個人情報の取扱い)

第13条 空き家バンク仲介事業者は、空き家バンクにおける個人情報については、宅地建物取引業法第45条の規定を遵守するものとする。

(その他)

第14条 この要綱に定めるもののほか、空き家バンクについて必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、平成29年3月22日から施行する。

5. 安曇野市空き店舗等活用促進事業補助金交付要綱

平成24年3月30日告示第100号

安曇野市空き店舗等活用促進事業補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、安曇野市商工業振興条例施行規則(平成17年安曇野市規則第101号。以下「規則」という。)に基づき、空き店舗等活用促進事業として補助金を交付することについて、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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 商業団体 空き店舗等活用して事業を開始する予定の者で、商店街の活性化のための地域住民の需要に応じた事業活力の促進に関する法律(平成21年法律第80号。以下「商店街活性化法」という。)第2条第1項第8号に定める者又は概ね10以上の隣接する店舗から形成された小売商業又はサービス業に属する事業その他の事業を営む者等が協同して経済事業を行う団体をいう。
- (2) 事業者等 空き店舗等活用して事業を開始する予定のもので、商店街活性化法第2条第1項第1号から第7号までに規定する者及び特定非営利活動推進法(平成10年法律第7号)第2条第2項により設立された法人をいう。
- (3) 空き店舗等 市内の物件であつて、次に掲げる要件を満たすものをいう。

- ア 前の入居者が退去した後又は物件が完成した後3月を経過しても入居者の決まらない店舗施設
- イ 営業中の店舗施設を閉鎖し、当該店舗施設を賃貸物件として提供する意思を示した店舗施設

(補助対象者)

第3条 補助金の交付を受けることができる商業団体又は事業者等は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

- (1) 市税を滞納していないこと。
- (2) 市内に店舗を有していない個人若しくは法人又は市内に有する店舗を引き続き使用する者であつて、新たに空き店舗等を賃借し事業に活用しようとする者。
- (3) 午前10時から午後3時までの時間が営業時間に含まれる事業を行う者であること。
- (4) 事業に必要な許可等を取得し、又は取得見込みであること。
- (5) 経営指導員の経営指導を受け承認されていること。

(経費)

第4条 経費となる家賃相当額は、商業団体又は事業者等が空き店舗等を活用して事業を営む場合の賃貸借契約に記載された賃借料の月額とする。ただし、敷金、礼金、保証金及び仲介手数料は除く。

(交付申請)

第5条 補助金の交付を受けようとする者は、規則第5条に規定する交付申請を、補助を受けようとする年度ごとに行わなければならない。

2 規則第5条第2項第5号に規定する添付書類は、次に掲げるものとする。ただし、市長が必要でないとする書類については、添付を省略することができる。

- (1) 市税に係る納税証明書

- (2) 住民票の写し又は外国人登録記載事項証明書(法人の場合は代表者のもの)
 - (3) 履歴事項全部証明書(法人の場合)
 - (4) 事業に必要な許可等の写し(許認可を必要とする業種の場合)
 - (5) 空き店舗等の賃貸借契約書の写し
 - (6) 事業計画に関する意見書(様式第1号)
- (状況報告)

第6条 安曇野市補助金等交付規則(平成17年安曇野市規則第41号。以下「交付規則」という。)第4条に定める補助金の交付決定を受けた者(以下「交付決定者」という。)は、賃貸借契約を締結した月から起算して3月ごとに空き店舗等活用促進事業状況報告書(様式第2号)に次に掲げる書類を添付して市長に提出するものとする。ただし、状況報告に係る月が補助を受けようとする年度の3月末日を超える場合は、次条に規定する実績報告書により提出するものとする。

- (1) 店舗賃借料領収書の写し
 - (2) その他市長が必要と認める書類
- (実績報告)

第7条 交付決定者は、毎年度3月末日までに交付規則第10条に規定する補助事業等実績報告書に次に掲げる書類を添えて、対象の対象となった年度ごとに市長に提出しなければならない。ただし、賃借を始めてから36月を経過した月が対象年度の中途になった場合は、当該月の月末までに提出しなければならない。

- (1) 店舗賃借料領収書の写し
 - (2) その他市長が必要と認める書類
- (概算払い)

第8条 交付決定者は、交付規則第4条第3項の規定により第5条に定めた状況報告書に該当する月の補助金算定額に相当する額について概算支払いの請求をすることができる。

附 則

この告示は、平成24年4月1日から施行する。

附 則(平成26年6月17日告示第281号)

この告示は、平成26年7月1日から施行する。

様式第1号(第5条関係)

様式第2号(第6条関係)

6. 松本広域連合火災予防条例（抜粋）

平成11年2月1日条例第34号

松本広域連合火災予防条例(抜粋)

（空地及び空家の管理）

第24条 空地の所有者、管理者又は占有者は、当該空地の枯草等の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。

2 空家の所有者又は管理者は、当該空家への侵入の防止、周囲の燃焼のおそれのある物件の除去その他火災予防上必要な措置を講じなければならない。