

辰野町空家等対策計画

第2次

令和4年3月

長野県辰野町

目 次

第1	はじめに	
1.	計画策定の背景	2
2.	計画の位置づけ	2
第2	空家等に関する対策の基本的な方針	
1.	現状と課題	3
2.	空家等に関する対策の対象地区	6
3.	対策が必要な空家等の種類	6
4.	対策の基本方針	7
第3	計画期間	7
第4	所有者等による空家等の適切な管理の促進	
1.	空家等に対する相談窓口	7
2.	空家等に関する対策の実施体制	9
3.	空家等の適正管理に向けた周知・啓発	9
4.	空家等の実態把握	9
5.	空家等の利活用	10
第5	特定空家等に対する措置	
1.	特定空家等の定義	10
2.	特定空家等に対する基本方針	10
3.	特定空家等の判断基準	11
4.	特定空家等に対する措置と手続き	11
第6	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	12
	資料編	13

第1 はじめに

1. 計画策定の背景

人口減少や少子高齢化社会のさまざまな問題のなかで、昨今空家等に関する問題が注目されています。特に適切な管理が行われないまま放置されている状態の空家は、増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観保全等の面で地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、早急な解決が求められています。

辰野町では増えていく空家等へ対処していくために、「辰野町空き家等の適正管理に関する条例」（平成25年条例第28号、以下「条例」という。）を平成26年4月1日に施行し、対応を行ってきました。

一方国は、この空家問題の抜本的な解決策として「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、以下「法」という。）が成立し、平成27年5月26日に全面施行されました。

法では、第一義的には所有者等に空家等の適切な管理責任があるとしながら、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等について、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握する立場にある市町村の責務としています。

よって辰野町では、安心して暮らすことのできる生活環境を確保するため、空家等の活用を促進することにより、まちの活性化を図ることを目的として、法に基づき平成30年3月に辰野町空家等対策計画を策定しました。第6次総合計画が令和3年3月に策定されたことを受け現計画を見直し、第2次辰野町空家等対策計画を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定します。

また、辰野町総合計画等の上位計画を踏まえ、その目的に沿うよう定めます。

第2 空家等に関する対策の基本的な方針

1. 現状と課題

(1) 長野県の状況

長野県の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移

		平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	
住宅数		850,400	890,800	946,300	982,200	1,007,900	
空家数		129,800	148,900	183,000	194,000	197,300	
空家率		15.3%	16.7%	19.3%	19.8%	19.6%	
空家の分類	二次的住宅 (別荘等)	35,500	43,700	43,700	51,100	48,400	
	賃貸用住宅	55,300	58,900	76,200	64,800	61,100	
	売却用住宅		2,600	3,600	3,800	3,400	
	その他の住宅	数	39,000	43,600	59,500	74,400	84,300
		割合	30.0%	29.3%	32.5%	38.4%	42.7%

(出典:住宅統計調査及び住宅土地統計調査 総務省統計局)※1

都市部への人口集中や世帯構成の変化により国内・県内の空家は増加を続けています。総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」によると、長野県内で住宅数は年々増加していますが、空家も増えていることがわかります。また、別荘や賃貸用住宅等の使用目的のある住宅を除いた空家の割合も年々増えており、平成30年の調査では42.7%となり、4割を超える空家が使用用途のない空家となっています。その空家すべてが管理されていない空家ではありませんが、今後管理されない空家となりうる可能性があるため、注視していく必要があります。

(2) 辰野町の状況

辰野町の住宅数・空家数・空家率・空家の分類の推移

		平成15年	平成20年	平成25年	平成30年	
住宅数		8,350	9,310	8,530	8,810	
空家数		1,070	1,640	1,270	1,500	
空家率		12.8%	17.6%	14.9%	17.0%	
空家の分類	二次的住宅 (別荘等)	120	130	80	10	
	賃貸用住宅	390	660	220	190	
	売却用住宅	80	30	30	10	
	その他の住宅	数	480	820	940	1,290
		割合	44.9%	50.0%	74.0%	86.0%

(出典:住宅統計調査及び住宅土地統計調査 総務省統計局)※1

※1住宅統計調査および住宅土地統計調査は、人が居住する住宅等の建物並びにそれらに居住している世帯を、1調査区あたり18戸抽出した標本調査(抽出調査)です。したがって、調査結果は実数ではなく推計値となります。

辰野町では平成15年から15年間で460戸住宅数が増えていますが、空家数が430戸増えていきます。特に空家の中でも使用目的のない空家が増えており、その割合は86.0%と高い数値となっています。8割超え9割近くが、今後管理されない問題のある空家となる予備軍といっても過言ではありません。

辰野町では、平成25年10月に町独自で空家数の調査を行っています。この調査は、各区からの情報を寄せていただきそれを基に取りまとめる方法で行われました。その結果、町全体で513戸が空家となっています。各地区の内訳をみると、田園集落山間地域である小野区が116戸と一番多くなっています。次に市街地である宮木区、下辰野区もそれぞれ数が多くなっています。このことから、必ずしも田園集落山間地域に空家が多くなっているわけではなく、町内全域に空家が増えていることがうかがえます。

辰野町内空家調査結果集計表(平成25年10月末現在)

小野区	116戸	川島区	42戸	上島区	6戸
唐木沢区	2戸	今村区	5戸	宮所区	15戸
小横川区	18戸	宮木区	88戸	新町区	30戸
羽場区	16戸	北大出区	2戸	下辰野区	47戸
上辰野区	8戸	平出区	72戸	沢底区	24戸
赤羽区	16戸	樋口区	6戸	合計	513戸

辰野町では、移住定住促進施策の1つとして、「空き家バンク制度」を平成26年10月に施行し空家の有効活用を図っています。制度施行から現在(令和4年3月14日)まで登録空家数は192戸、そのうち成約したものが143戸と成果が現れています。また問い合わせや、実際に現地への案内を行った空家数は相当数となっています。

有効活用できて空家が解消された事例があるその一方で、各地域から危険な空家として認識される空家も多くあります。現在(令和4年2月末)で15件の情報が寄せられており、そのほとんどが管理されておらず、すぐにでも倒壊しそうな危険な空家となっています。そのほかは草木の繁茂による隣地・道路への影響や、ゴミの不法投棄による近隣の生活環境の悪化が問題となっています。今後もそのような危険な空家は増えると考えられます。

(3) 空家等を取り巻く課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることにより発生する影響や、所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下といった社会問題など、以下のように多くのものがあります。

ア 近隣への悪影響

空家等が放置されると、倒壊や建築材等の飛散による近隣住民、家屋への影響が懸念されます。また敷地内の草木の繁茂による隣地や道路への越境、敷地内へのゴミの不法投棄、野生動物の入り込みによる被害等、近隣の住環境の悪化の原因となります。

イ 地域全体への悪影響

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となる恐れがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は良好な景観を害すなど、地域全体への悪影響を及ぼします。

ウ 所有者等の管理意識の欠如

居住者の死亡による相続等により、遠方に居住する者が所有者や管理者になっているなどの要因で、問題意識や危機意識が薄れ、空家等を放置することに対する管理意識が希薄となっています。

エ 所有者等の特定が困難

所有者が所在不明であったり、相続放棄や相続人不在等により空家等の権利の所在が不明となっており対応が困難となっています。

オ 将来の人口減によるさらなる空家等の増加の問題

少子高齢化、都市部への一極集中などにより町の人口がさらに減少すると、人口に対して住宅が過剰供給となり今後さらに空家等が増加し問題が増大する要因となります。

2. 空家等に関する対策の対象地区

辰野町における空家等に関する対策の対象地区は、町内各所に空家等が在するため、町内全域を対象とします。

3. 対策が必要な空家等の種類

辰野町において対策が必要な空家等の種類は、法第2条と条例第2条で規定される、居住その他の使用がなされていないことが常態である空家等および、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、または適切な管理がされていないことにより著しく衛生、景観、周辺的生活環境等に影響を及ぼしている空家等とします。したがって住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなります。ただし「建物を販売し、または賃貸する事業を行う者が販売し、または賃貸するために所有し、また

は管理する」ものについては原則除外しますが、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしているものについては本計画の対策が必要な空家等とします。

4. 対策の基本方針

(1) 空家等対策協議会の設置

法第7条の規定に基づき、地域住民や専門知識を有する者等により構成し、設置する「辰野町空家等対策協議会」において、特定空家等の認定に関する事項や対策についてさまざまな空家等の問題について協議を行います。

(2) 特定空家等への対応

空家等については、所有者等が自己責任により適切に管理することが前提ですが、所有者等の経済的な事情などから適切な管理を行うことができず、その管理責任を全うできない場合や、管理または利活用等について苦慮している住民からの相談に対し、この計画に基づき所要の対策および措置を講じるものとしします。

第3 計画期間

計画の期間は、令和4年度から令和8年度までの5年間とします。しかしながら、社会情勢等の変化を鑑み、また、令和5年度には「住宅・土地統計調査」が実施されることから、必要に応じて見直していくものとしします。

第4 所有者等による空家等の適切な管理の促進

1. 空家等に対する相談窓口

空家等は法第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。」また条例第4条にて「空き家等の管理義務者は、当該空き家等が危険な状態にならないよう自らの責任において当該空き家等を管理しなければならない。」と規定されているように、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則です。

しかしながら、経済的な事情や、遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。また、空家等に関する問題は、建物の老朽化による倒壊の危険や草木の繁茂、相続の複雑化など多種多様なものが存在するため、所有者等が空家等の適切な管理を行うに当たって、どこに相談や依頼をすればよいのかわからないといったことも考えられます。そこで、住民等からの空家等に関する相談に対し相談窓口を明確にして、迅速かつ適切に対応できるよう努めていきます。

○総務課 危機管理係

- ・協議会および庁内会議に関する事項
- ・危険な空家等に関する事項
- ・特定空家等に関する事項
- ・防犯に関する事項

○まちづくり政策課 地方創生係

- ・空家等の利活用に関する事項
- ・空き家バンクに関する事項
- ・定住促進空き家改修費等補助金に関する事項
- ・空家等解体撤去事業補助金に関する事項

○建設水道課 道路管理係 都市計画係 上水道管理係 下水道管理係

- ・道路法に関する事項
- ・リフォーム補助金に関する事項
- ・定住促進奨励金に関する事項
- ・上下水道に関する事項

○住民税務課 生活環境係 固定資産税係

- ・樹木、雑草等の繁茂に関する事項
- ・ゴミ等の放置、不法投棄に関する事項
- ・鳥獣害・害虫に関する事項
- ・固定資産に関する事項

2. 空家等に関する対策の実施体制

本計画を効果的かつ効率的に実施するために、空家等対策に関連する関係各課および関係機関と連携する体制が必要です。

(1) 空き家対策庁内会議

空家等の対策は相談窓口がいくつもあることなどから、さまざまな担当がそれぞれの立場でかかわってきます。よって役場庁内における空家等の対策を総合的に推進するため、「空き家対策庁内会議」を設置し、情報共有を図りながら、関係各課において横断的に取り組みます。

(2) 関係機関との連携

役場関係だけでは空家等対策は進まないため、町内不動産・建設関連企業や廃棄物等処理関連業者との連携や、警察等の防犯機関、消防等の防災機関とも連携をとり、空家等対策の促進に努めます。

3. 空家等の適正管理に向けた周知・啓発

空家等の適正管理については、住民の方々や所有者の意識の問題が大きく影響することから、所有者や権利者の空家等への意識の高揚を図るために啓発が必要です。特に、管理が十分ではなく今後特定空家等に該当する可能性のある空家等については、所有者へ個別の文書やチラシ等により周知、啓発に努める必要があります。

4. 空家等の実態把握

辰野町では、空家等の実態把握については、各区からの情報をもとに把握しています。今後も継続して実態把握を進めるとともに、区からのみの情報だけでなく、個人からの情報や庁内の関係各課の情報を統合し把握する必要があります。また必要に応じて、町内の全棟調査等を検討します。

また令和3年度、4年度の2カ年で上水道の使用記録から抽出した空家と思われる家屋の調査を行い、実態の把握と所有者の活用等の意向を調査することとしています。

5. 空家等の利活用

空家等および除却した空家等に係る跡地の活用促進は、法第2条第2項に規定される特定空家等とならないための予防対策の一環として積極的に進める必要があります。活用が可能と思われる空家等については、所有者や権利者に対して利活用を促すために、今以上に空き家バンク制度を周知し運用していく必要があります。また、移住定住施策だけでなく、地域交流や地域活性化のための施設として活用するなど、地域住民一体となった利活用を図っていく必要があります。

第5 特定空家等に対する措置

1. 特定空家等の定義

特定空家等とは次の状態にある空家等をいいます。（法第2条第2項）

- (1) 倒壊等著しく保安上の危険となる恐れのある状態
- (2) 著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- (3) 適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- (4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

2. 特定空家等に対する基本方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に対応を行うことが必要です。その際、該当空家の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案して、空家対策だけでなく、「建築基準法」や「消防法」「道路法」「災害救助法」「廃棄物処理法」等の各種法律や、環境衛生、福祉、都市計画、地域振興等の各種対策に基づいて対応を行います。

3. 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、国土交通省が定めた「「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）」で示す基準に該当する、もしくは該当するおそれのある場合とします。また、建築士等の専門家や関係機関の意見も聞く中で判断していきます。

4. 特定空家等に対する措置と手続き

特定空家等と判断された空家等に対して町では以下のような措置を行います。またそれに対するフローチャートを示します。

(1) 助言又は指導

町長は、法第 14 条第 1 項、条例第 9 条の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行います。

(2) 勧告

町長は、助言又は指導を行っても改善が見られない場合は、法第 14 条第 2 項、条例第 10 条の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

(3) 命令

町長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認めたときは、法第 14 条第 3 項、条例第 12 条の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じます。なお、命令を実施する場合においては、法第 14 条第 4 項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

(4) 行政代執行

町長は、命令を行っても改善が見られない場合は、法第 14 条第 9 項、条例第 14 条の規定に基づき、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空家等の解体など必要な措置を講じます。この際措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

(5) 特定空家等に対する措置の流れ

特定空家等に対する措置の流れは、資料編の「空家等対策のフローチャート」のとおりです。

第6 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

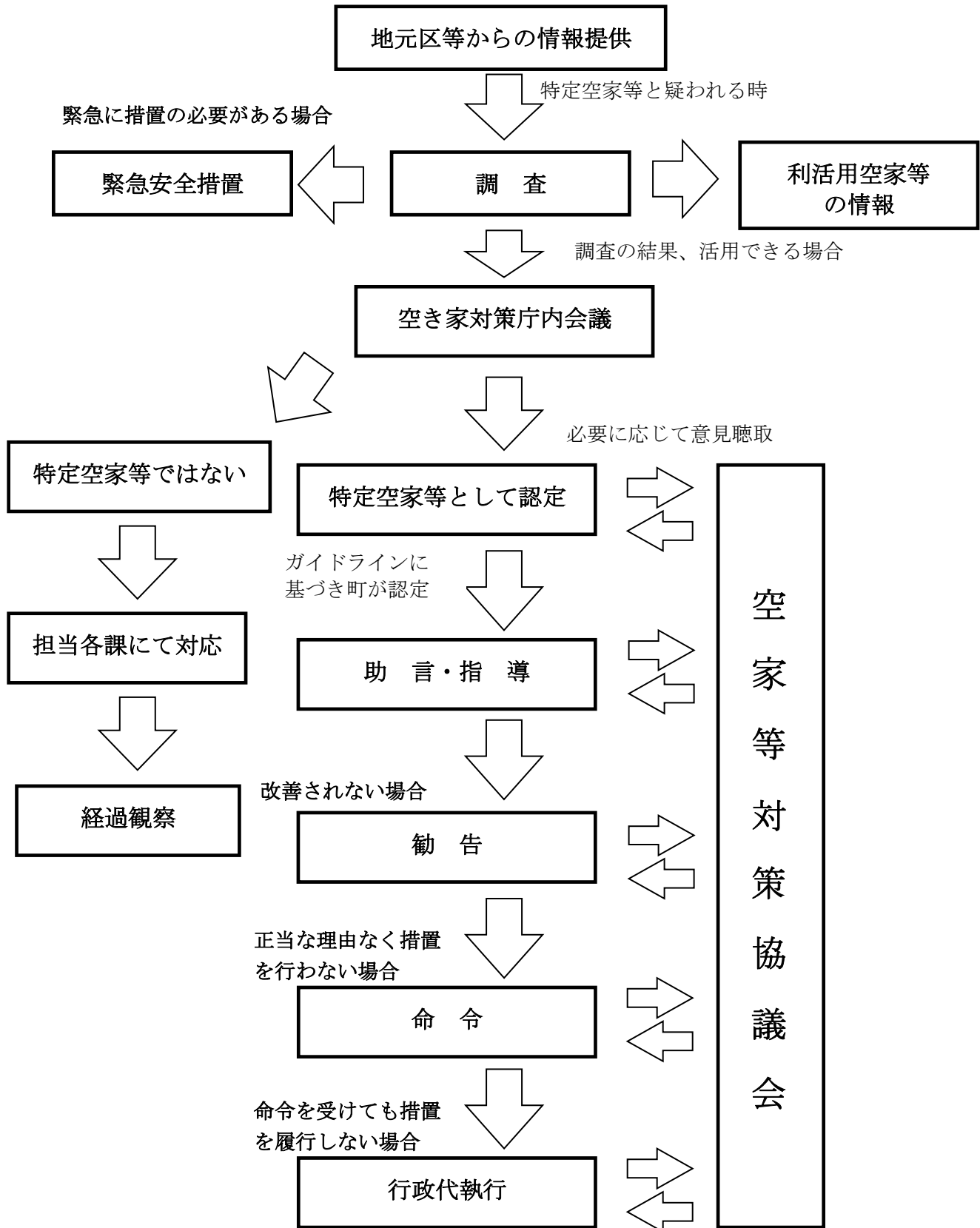
この「空家等対策計画」は、上位計画および関連計画の変更や、実施していく中での課題や改善策等を必要に応じて検討し、計画の見直しを行うこととします。

資料編

目次

1. 空家等対策のフローチャート	・ ・ ・ ・ 1 4
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法	・ ・ ・ ・ 1 5
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	・ ・ ・ ・ 2 2
4. 辰野町空き家等の適正管理に関する条例	・ ・ ・ ・ 2 2
5. 辰野町空き家等の適正管理に関する条例施行規則	・ ・ ・ ・ 2 6

空家等対策のフローチャート



2. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

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

(定義)

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

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

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。

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。

- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

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

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

（過料）

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

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

附 則

（施行期日）

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

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

3. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成二十七年四月二十二日総務省・国土交通省令第一号)

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十四条第十一项の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第十四条第十一项の国土交通省令・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一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成二十七年五月二十六日）から施行する。

4. 辰野町空き家等の適正管理に関する条例

辰野町空き家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正管理に関し必要な事項を定めることにより、倒壊等の事故、犯罪、火災等を未然に防止し、もって町民の安全で安心な暮らしの実現に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、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) 空き家等 町に所在する建物(建築物であった土地に定着する工作物であつて柱又は壁を有するものを含む。)で常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。

(2) 危険な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 老朽化若しくは積雪、台風等の自然災害により、建物その他の工作物が倒壊し、又は当該建物その他の工作物に用いられた建築資材等の飛散、剥落等により、人の生命若しくは身体、又は財産に害を及ぼすおそれのある状態

イ 不特定の者に建物その他の工作物若しくはその敷地に侵入され、犯罪、火災等を誘発するおそれのある状態

ウ 草木の繁茂、有害動物又は昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命若しくは身体、財産又は周囲の生活環境に害を及ぼすおそれのある状態

(3) 管理義務者 所有者、占有者、相続人、相続放棄者(相続放棄によって相続人となった者が、相続財産の管理を始めるまでの間に限る。)、財産管理人その他の空き家等を管理すべき者をいう。

(民事による解決との関係)

第3条 この条例の規定は、危険な状態にある空き家等の管理義務者と当該空き家等が危険な状態にあることにより害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(空き家等の管理義務者の責務)

第4条 空き家等の管理義務者は、当該空き家等が危険な状態にならないよう自らの責任において当該空き家等を管理しなければならない。

(情報提供)

第5条 町民等は、空き家等が危険な状態であると認めるときは、町長に対し、当該危険な状態に関する情報を提供することができる。

(実態調査)

第6条 町長は、必要に応じ、空き家等の有無を調査するものとする。

- 2 町長は、前条の情報提供を受け、又は空き家等が危険な状態にあると思料するときは、当該空き家等の管理義務者の所在、危険な状態の程度等を調査することができる。

(立入調査)

第7条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ調査をさせることができる。

- 2 前項の規定により立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、関係者にこれを提示しなければならない。

(緊急安全措置)

第8条 町長は、空き家等が管理不全な状態であることにより、人の生命若しくは身体、又は財産に危険な状態が切迫していると認められるときは、危険を回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急安全措置」という。）をとることができる。

- 2 町長は、緊急安全措置を実施したときは、空き家等の管理義務者に対し、次に掲げる事項を通知しなければならない。ただし、管理義務者が既にこれを知っているときは、この限りでない。

(1) 緊急安全措置の実施概要

(2) 緊急安全措置の概算費用

(3) 管理義務者の費用負担

(4) その他町長が必要と認める事項

- 3 第1項の場合において、町長は、緊急安全措置に要した費用を空き家等の管理義務者に請求することができる。

(助言又は指導)

第9条 町長は、空き家等が現に危険な状態にあり、又は危険な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空き家等の管理義務者に対し、必要な措置について、助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第10条 町長は、空き家等が現に危険な状態にあり、かつ、当該危険な状態が相当程度であると認めるときは、当該空き家等の管理義務者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(助成)

第11条 町長は、第9条の助言若しくは指導又は前条の勧告に従って措置を講ずる者に対し、助成することができる。

(命令)

第12条 町長は、第10条の勧告に従わない者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(公表)

第13条 町長は、前条の規定による命令を受けた空き家等管理義務者が、正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 当該管理義務者の氏名及び住所（法人にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地）
- (2) 当該空き家等の所在地及び種別
- (3) 当該命令の内容
- (4) その他町長が必要と認める事項

2 町長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る者に意見を述べる機会を与えなければならない。

(代執行)

第14条 町長は、前条の規定による命令を受けた空き家等の管理義務者が、これを履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することができる。

困難であり、かつ、その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、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより、自ら必要な措置を行い、又は第三者にこれを行わせ、その費用を空き家等の管理義務者から徴収することができる。

（関係機関との連携）

第 15 条 町長は、緊急を要する場合は、町の区域を管轄する警察その他の関係機関と必要な措置について協議することができる。

（委任）

第 16 条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この条例は、平成 26 年 4 月 1 日から施行する。

5. 辰野町空き家等の適正管理に関する条例施行規則

（趣旨）

第 1 条 この規則は、辰野町空き家等の適正管理に関する条例（平成 25 年辰野町条例第 28 号。以下「条例」という。）第 16 条の規定により、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、空き家等に関する情報提供書（様式第 1 号）を町長に提出する方法によるものとする。

（実態調査）

第 3 条 条例第 6 条に基づく実態調査を行うにあたり、確認を行う項目及び内容は別表のとおりとする。

（立入調査）

第4条 条例第7条第2項に規定する身分を証明する書類は、辰野町職員の身分証明書^のの交付に関する規程（昭和53年辰野町訓令第4号）による。

2 立入調査を実施するに当たっては、あらかじめ管理義務者に対して立入調査実施通知書（様式第2号）を交付し、立入調査の趣旨及び内容を十分説明してから実施するものとする。この場合において、管理義務者を確認できないときは、立入調査実施通知書により遅くとも立入調査を実施しようとする日の7日前までに公告しなければならない。

（助言又は指導）

第5条 条例第9条の規定による助言又は指導については、空き家等の適正管理について（助言・指導）（様式第3号）によるものとする。

（勧告）

第6条 条例第10条の規定による勧告については、空き家等の適正管理について（勧告）（様式第4号）によるものとする。

（補助金の交付）

第7条 町は、条例第11条の規定に基づき、辰野町補助金等交付規則（昭和54年辰野町規則第5号）に定めるところにより、条例第9条の助言若しくは指導又は条例第10条の勧告に従って措置を講ずるものに補助金を交付する。ただし、倒壊の恐れのある家屋の状況が、隣接する家屋や主要道路、並びに通行する人や車両等に直接支障となる可能性が無いと判断される場合この限りではない。

2 前項の補助金の額は、50万円を限度として、次に掲げる措置に要する費用の総額の2分の1に相当する額とする。

（1）建物等除却

（2）廃材等運搬及び処理

（3）前各号に掲げるもののほか、町長が特に必要と認めた措置

（命令）

第8条 条例第12条の規定による命令については、空き家等の適正管理について（命令）（様式第5号）によるものとする。

(公表)

第9条 条例第13条の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 辰野町公告式条例（昭和30年辰野町条例第2号）第2条第2項の規定を準用し掲示場への掲示
- (2) 町のホームページへの掲載
- (3) 前2号に掲げるもののほか、町長が必要と認める方法

(戒告)

第10条 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については、戒告書（様式第6号）によるものとする。

(代執行令書)

第11条 行政代執行法第3条第2項に規定する代執行は、代執行令書（様式第7号）によるものとする。

(証票)

第12条 行政代執行法第4条に規定する証票は、代執行責任者証（様式第8号）によるものとする。

(補則)

第13条 この規則の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この規則は、平成26年4月1日から施行する。