

上松町空家等対策計画

令和2年2月



◇ 目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

| | | |
|-----|------------------|---|
| 1-1 | 計画策定の背景及び目的..... | 3 |
| 1-2 | 計画の位置付け | 4 |

第2章 上松町の現状

| | | |
|-----|---------------|---|
| 2-1 | 人口及び世帯数 | 5 |
| 2-2 | 将来人口の推計 | 6 |
| 2-3 | 空き家の状況..... | 7 |

第3章 空き家対策の基本的な方針

| | | |
|-----|------------------|----|
| 3-1 | 基本的な方針 | 10 |
| 3-2 | 計画期間 | 11 |
| 3-3 | 対象地区 | 11 |
| 3-4 | 対象とする空き家の種類..... | 11 |
| 3-5 | 計画の検証と見直し..... | 12 |

第4章 空き家対策に関する施策

| | | |
|-----|------------------------|----|
| 4-1 | 空き家の調査..... | 13 |
| 4-2 | 管理不全の空き家の発生の予防..... | 14 |
| 4-3 | 空き家の利活用及び流通の促進..... | 15 |
| 4-4 | 管理不全の空き家の解消..... | 16 |
| 4-5 | 空き家対策に関する施策の実施体制 | 19 |

《別冊》上松町空家等対策計画【資料編】

- 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）

- 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
（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号）

- 「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）

- 上松町空家等の適正管理に関する条例（平成 30 年条例第 21 号）

- 上松町まちづくり基本条例（平成 23 年条例第 5 号）

- 上松町情報公開及び個人情報保護に関する条例（平成 11 年条例第 13 号）

※ 本計画において、「空き家」の用語は、送り仮名の付け方（昭和 28 年内閣告示第 2 号）に基づき、原則「空き家」と表記するが、法律名、計画名、協議会名等の一部の用語については、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）に基づき「空家等」と表記する。

第1章 空家等対策計画の趣旨

1-1 計画策定の背景及び目的

近年、人口減少や世帯構造の変化、既存建築物の老朽化等を背景に、居住その他の使用がなされていない建築物等、いわゆる空き家が増加している。

適切な管理が行われずに長期間放置された空き家は、急速に劣化が進行し、倒壊や火災等の保安上の問題、不法投棄の誘発や害獣・害虫の発生等の衛生上の問題、破損・汚損や草木の繁茂等の景観上の問題など、地域住民の生活環境に対し、多岐にわたる面において悪影響を及ぼす原因となる。

今後、人口減少等、社会を取り巻く環境は一層厳しくなり、空き家のさらなる増加が予想されるなか、町民の安全で安心な暮らしを確保するためには、空き家所有者等（空き家の所有者又は管理者をいう。以下同じ。）による適切な対応を前提としつつも、町全体として空き家対策に取り組むことが必要となる。

一方、空き家は地域の貴重な資源でもあり、空き家を有効活用することで、移住・定住の促進や地域の活性化等を図ることができる。

このような状況を背景に、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、町の空き家対策の基本的な方針や具体的な施策等を明示するとともに、空き家所有者等に対してその責務の自覚及び適切な対応を促し、また、空き家の現状や課題等に関する認識を町民が共有することで、もって町民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全及び空き家の利活用の促進並びに人口減少抑制に寄与することを目的として、本計画を策定する。

1-2 計画の位置付け

本計画は、平成27年5月に全面施行された「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「特措法」という。）第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、上松町の地域特性等を踏まえ、空き家対策を総合的かつ計画的に推進するため、国が定める基本指針に即して策定するものである。

また、上松町空家等の適正管理に関する条例（平成30年条例第21号。以下「条例」という。）では、町は、空家等対策計画に基づき、空家等の適正管理に関し、必要な施策を総合的かつ計画的に実施しなければならないとしている。

なお、空家等対策計画の策定に当たっては、町が定める最高規範である「上松町まちづくり基本条例」（平成23年条例第5号）の趣旨を尊重し、また、上位計画である「上松町総合計画」、その他関連計画との整合を図るものとする。

<上松町が定める最高規範>

上松町まちづくり基本条例

住民自治の基本理念の下、住民、行政及び議会の役割を定め、自立した地域社会の実現と、協働のまちづくりを進めることを目的とする



<上位計画>

第5次上松町総合計画（後期基本計画）

6つの柱を重点に住民と行政が協働で夢のあるまちづくりを目指す

- ・協働で進めるまちづくり
- ・地域の資源を活かした産業おこし
- ・森林（もり）と共生する暮らしの交流
- ・地域で育て、地域を育てるひとづくり
- ・安全、安心を支える、暮らしの礎づくり
- ・健やかに生き生きと暮らすまちづくり



<関連計画>

上松町地方人口ビジョン
上松町総合戦略
上松都市計画マスタープラン 等



上松町空家等対策計画



<法令等>

空家等対策の推進に関する特別措置法
上松町空家等の適正管理に関する条例
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
「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 等

図1 上松町空家等対策計画の位置付け

第2章 上松町の現状

2-1 人口及び世帯数

空き家の発生要因は、多様かつ複合的であると考えられ、一概に特定の要因を挙げることは難しいが、全国的な動向からも、人口減少や高齢化等の人口問題が大きな要因のひとつとすることができる。

近年の上松町の人口及び世帯数の推移は、国勢調査の結果から次のとおりである。

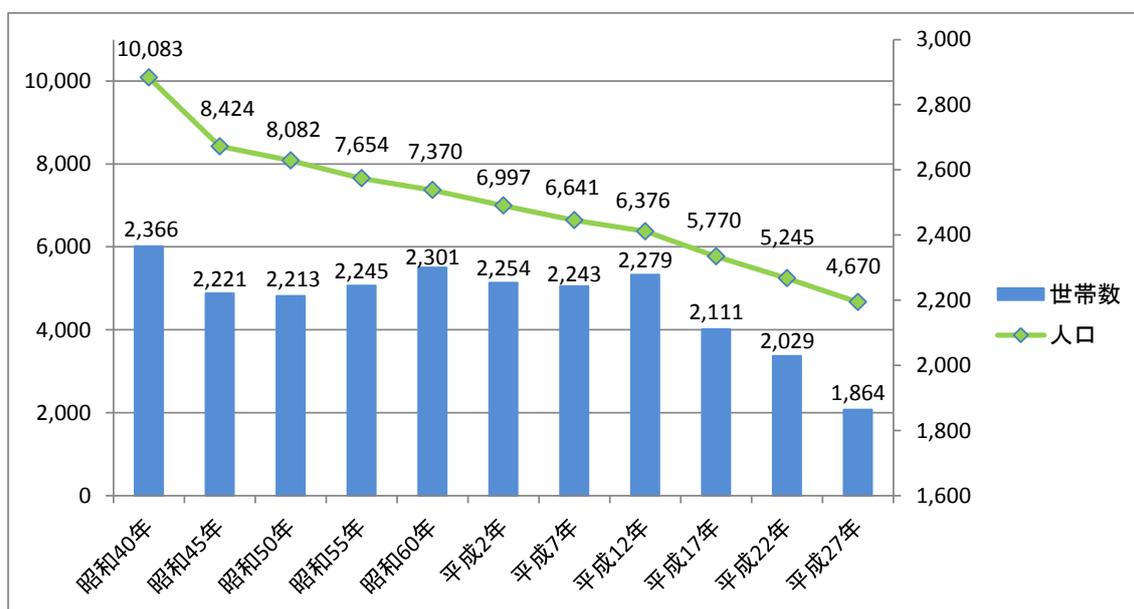


図2 上松町の人口及び世帯数の推移

上松町の人口及び世帯数は、昭和40年調査時点の10,083人、2,366世帯をピークに年々減少し続けている。

平成27年時点の人口は4,670人、世帯数は1,864世帯であり、平成22年から平成27年までの5年間に於いて、人口は575人の減少(△11.0%)、世帯数は165世帯(△8.1%)の減少となっている。また、高齢化率(総人口に占める65歳以上の高齢者の割合)は39.4%となっており、高齢化が進んでいる。

なお、上松町は、長野県内77市町村のうち、同5年間に於ける人口減少率は9番目、世帯数減少率は5番目に大きく、県内市町村に比して、近年の人口減少は著しいといえる。

2-2 将来人口の推計

厚生労働省に所属する研究機関である国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計に基づき、町が実施した人口推計では、2060年には総人口が1,827人（平成27年時点の人口の約40%）にまで減少し、また、このときの高齢化率は45.6%まで上昇することが見込まれている。

町の中長期の人口の将来展望を示す「上松町 地方人口ビジョン」の策定の際に実施した人口減少に係る現状分析では、自然増減（出生・死亡による人口の増減）に比べ、社会増減（転入・転出による人口の増減）の方が将来人口に及ぼす影響が大きく、転入増加又は転出抑制策が人口減少抑制に効果的であるといえることが分かった。

また、同ビジョン策定の際に実施した16歳～22歳の若年世代の男女の町民を対象とした意識調査では、町内に希望する就職先や進学先があれば、将来も引き続き町内で暮らすとする意向が一定程度存在し、若者の転出を抑制するためには、町内の雇用創出が有効であるといえる。

なお、自然増減に関して、合計特殊出生率の向上に関連する23歳～40歳の男女の町民を対象とした意識調査において、結婚支援に関して県や町が取り組むべきこととして、「若い夫婦への住まいの支援」（58.4%）が「安定した雇用に向けた環境整備」（68.3%）に次いで期待されているとおり、住環境の整備に関する取組の強化が求められている。

町では、社人研の人口推計に、前述のような雇用創出や住環境の整備等による自然増減及び社会増減の仮定を設定し、2060年の目標人口を2,281人と設定している。



図3 上松町の推計人口と目標人口

2-3 空き家の状況

(1) 全国の状況

総務省は、住生活関連施策の基礎資料作成を目的として、住宅・土地の保有状況や世帯の居住状況等の実態調査を内容とする「住宅・土地統計調査」を5年ごとに実施している。

直近の平成30年の住宅・土地統計調査（令和元年9月30日公表）によると、全国の総住宅数は6,241万戸、このうち「空き家」の数は849万戸であり、5年前の平成25年調査時点に比べて「空き家」の数は29万戸増加しており、「空き家」が全国の総住宅数に占める割合は13.6%となっている。

なお、住宅・土地統計調査における「空き家」は、以下のとおり分類、定義される。

| | |
|-------------|--|
| 賃貸用又は売却用の住宅 | 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅 |
| 二次的住宅 | 別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）及びその他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅） |
| その他の住宅 | 「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人が住んでいない住宅（転勤・入院などのために居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など） |

平成26年に国土交通省が実施した空家実態調査（平成27年11月20日公表）によれば、周辺の生活環境に悪影響を及ぼし得る空き家（上表の「その他の住宅」に該当する空き家）の約75%は旧耐震基準（昭和56年5月31日以前）に基づき建築されたものであり、このうち約60%が耐震性のない建築物であると推計されている。

「その他の住宅」に分類される空き家の数は、過去20年間において約2倍に増加しており、平成30年時点で349万戸存在しているが、このような悪影響を及ぼし得る空き家が放置されることを未然に防止し、また、その適正管理や除却等を行うことが全国的な課題となっている。

(2) 上松町の状況

町では、平成 27 年度に「上松町空き家実態調査」（調査期間：平成 28 年 1 月 12 日～平成 28 年 3 月 18 日）を、上松町木造住宅推進協議会に委託し、町内の空き家の実態調査を行った。また、この調査結果を基に、町職員により、平成 29 年度に「空き家等所有者及び管理者の意向に関する調査」を実施するとともに、令和元年度には 2 回目の「上松町空き家実態調査」を行った。

平成 27 年度上松町空き家実態調査

| | |
|------|--|
| 目 的 | <ul style="list-style-type: none">・ 移住定住促進のため、利活用可能な空き家の掘り起こし・ 特措法に基づく「特定空家等」及びこれに準ずる空き家の把握 |
| 調査区域 | 上松町内全域 |
| 調査内容 | <ul style="list-style-type: none">・ 空き家の戸数、所在地、所有者の把握・ 建物の基本情報の調査（用途、構造、階数、駐車場の有無等）・ 外観目視による空き家度、危険度及び利活用可能性の調査 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"><p>□<u>空き家度</u>：居住その他の使用がなされていないことが常態であるかの度合い ⇒表札の有無、郵便受けの状態、電気の稼働状況などから判定</p><p>□<u>危険度</u>：周囲の生活環境に悪影響を及ぼしている度合い ⇒建物の破損、雑草の繁茂、ゴミの散乱状況などから判定</p><p>□<u>利活用可能性</u>：居住等の利活用が可能な度合い ⇒空き家度及び危険度に加え、給湯設備の状況や駐車場の有無などから判定</p></div> |

平成 29 年度空き家等所有者及び管理者の意向に関する調査

| | |
|------|--|
| 目 的 | <ul style="list-style-type: none">・ 空き家等の利用及び管理の実態と今後の意向確認 |
| 調査対象 | 平成 27 年度の実態調査で調査を行った物件の所有者又は管理者（利用実態があり用途が把握できた物件及び所有者等の特定ができない物件を除く） |
| 調査内容 | <ul style="list-style-type: none">・ 対象者に対し郵送にて、利用及び管理の実態と今後の意向確認に係るアンケートを実施し、平成 29 年 3 月 31 日時点の状況について回答を求めた。（回答期限：平成 29 年 5 月 1 日（月）） |

令和元年度上松町空き家実態調査

| | |
|------|--|
| 目 的 | <ul style="list-style-type: none">・平成 27 年度及び平成 29 年度調査で把握した、空き家に該当すると考えられる家屋の現状確認（追跡調査）・その他、これまでの調査で把握していない空き家に該当すると考えられる家屋の把握 |
| 調査区域 | 上松町内全域 |
| 調査内容 | ・平成 27 年度調査における調査項目の一部について、外観目視による現状確認を行い、前回調査時との比較を行った。 |

これらの調査の結果、令和2年1月31日時点において、町内の「空家等」に該当すると考えられる家屋は 175 戸（特定空家等 1 戸を含む）あり、このうち、放置等管理不全による経年劣化により、今後「特定空家等」に該当する恐れがあるものが 21 戸あることが確認された。

第3章 空き家対策の基本的な方針

3-1 基本的な方針

家屋が空き家にならないことが最も望ましい状態であるが、人口及び世帯数の推移からも明らかなように、将来的に、人口減少に伴う空き家の増加が見込まれる。

一方で、空き家となってしまった家屋であっても、所有者等による適切な管理がされていけば、近隣に与える悪影響は最小限に抑えられ、また、利活用を検討する場合においても、所有者等の特定や交渉等が容易になることが考えられる。

そのため、所有者等による適切な管理の促進について、優先的かつ継続的に取り組むことが重要となる。

また、所有者等が空き家の適切な管理等について第一義的な責務を負うとしながらも、何らかの事情により、所有者等自らが、やむを得ず空き家の適切な管理等を行うことができない場合がある。さらに、空き家の老朽化が著しく進行し倒壊の恐れがあるなど、所有者等による対応を待つことなく、緊急的な措置が求められる場合もある。このような場合には、所有者等の管理責務を補完するため、町が主体となって、必要な措置をとる必要がある。

以上を踏まえた上で、空き家対策の総合的な推進のため、①管理不全の空き家の発生の予防、②空き家の利活用及び流通の促進、③管理不全の空き家の解消といった、「予防」、「利活用」及び「解消」の3つの観点空き家対策に係る取組の柱に据えて、すべての空き家をまちづくりに活かせる資源とすることを目指し、各施策を計画的に進めていくものとする。

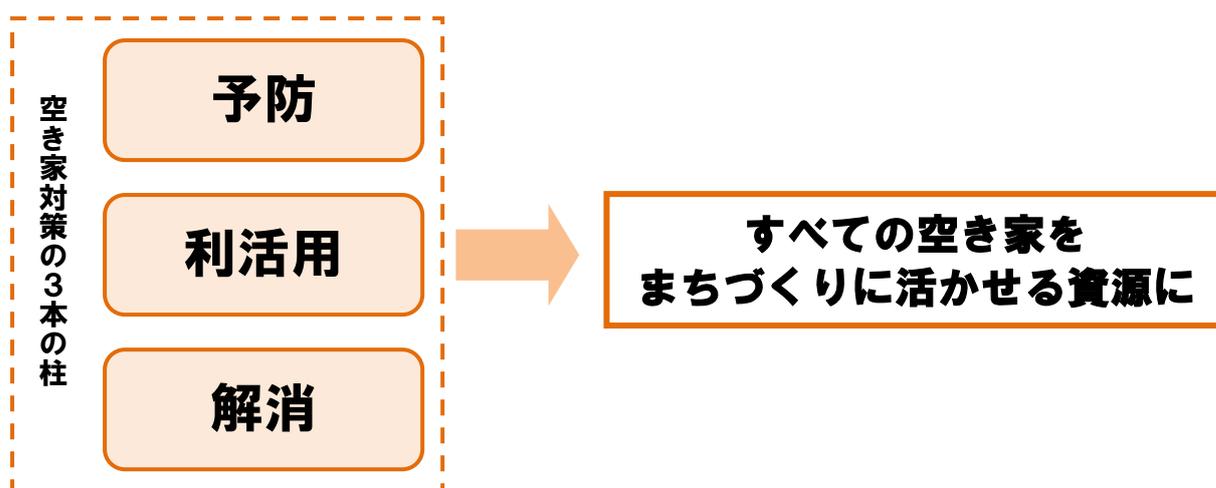


図4 空き家対策の基本的な方針

3-2 計画期間

計画期間は、令和元年度から令和5年度末（2024年3月末）までの5年間とする。

3-3 対象地区

平成27年度、平成29年度及び令和元年度に実施した調査の結果から、町内の空き家の分布に特段の偏りはなく、町内全域に存在していることが確認されたため、対象地区の限定は行わず、計画の対象地区は、町内全域とする。

3-4 対象とする空き家の種類

本計画の対象とする空き家の種類は、特措法第2条第1項の規定による「空家等」及び同条第2項の規定による「特定空家等」とする。

なお、対象とする空き家の種類を定めることは、特措法上の「空家等」に該当せず、本計画の対象とならない建築物等（例えば、管理不適切であるが、定期的に居住等の使用がされている住宅など）に対する行政指導等を妨げるものではない。

空家等（特措法第2条第1項）

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。

特定空家等（特措法第2条第2項）

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。

※ 建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間（1年間）を通して建築物等の使用実績がないことは一つの基準となると考えられる。

（「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」より）

3-5 計画の検証と見直し

計画に基づく施策の実施状況や効果については上松町空家等対策協議会において検証を実施し、計画が満了となる令和 5 年度に計画の見直しを行う。また、社会情勢等の変化により、必要がある場合には、適宜計画の見直しを行う。

第4章 空き家対策に関する施策

4-1 空き家の調査

(1) 実態調査

第2章2-3(2)でも述べたとおり、町では、平成27年度、平成29年度及び令和元年度に町内の空き家の調査を実施し、空き家の所有者等の氏名、所在地、現況（雑草の繁茂、破損状況等）、建物の基本情報（用途、構造等）等の把握を行った。

空き家は、経年による状況の変化が著しく、空き家対策に係る施策を効果的に実施するためには、定期的に空き家の実態調査を行い、最新の状況を把握する必要がある。そのため、本計画期間中において、空き家の追跡調査を実施する。

また、住民からの情報提供等により、空き家の疑いがある建築物が新たに判明した場合は、随時調査を実施し、必要な情報の把握を行う。

なお、実態調査の結果については、本計画の評価に活用するとともに、次期空家等対策計画（令和6年度～）に反映させるものとする。

(2) データベースの整備

特措法第11条では、市町村は、空き家等に関するデータベースの整備その他空き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じるよう努めるものとする旨規定されている。

同条の規定により、これまでの調査や今後実施する調査によって把握した空き家に関する情報は、データベースとして整備、更新していくものとする。また、データベースの情報は庁内関係部署で共有する。

なお、データベースに含まれる個人情報の取扱いについては、上松町情報公開及び個人情報保護に関する条例（平成11年条例第13号）の規定に基づき、適切な管理を行う。

4-2 管理不全の空き家の発生の予防

個人の財産である空き家の適切な管理は、第一義的には所有者等が自らの責務において行うのが原則である。

このことは、本章の冒頭でも述べたとおりであり、繰り返しとなるが、特措法第3条において「空家等の所有者又は管理者は、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」と明確に規定されている。

については、空き家の所有者等に対して適切な管理及びその責務の自覚を促すとともに、町民に対して空き家に係る知識、問題等の正しい理解を周知、啓発することで、管理不全の空き家の発生を予防するため、以下の取組を優先的かつ継続的に実施する。

(1) 町民意識の涵養

- ① 町の広報誌・ホームページ等への情報掲載や、講演会の開催等により、町内の空き家の現状や、管理不全の空き家をもたらすリスク、特措法に基づく措置の概要、相続・登記の手続きなど、空き家に係る広範な情報を広く町民に周知する。
- ② 固定資産税納税通知書への啓発チラシの同封、介護保険サービス利用者を対象とした相談会の実施など、各部署・事業と連携し、適宜機会を捉えて、空き家の所有者等となる可能性が高い者を対象とした取組を実施する。

(2) 空き家所有者等への相談支援

空き家に関する相談窓口を企画財政課内に設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。相談窓口を担当する職員は、国や県等が主催する研修会等に積極的に参加し、知識及び技術の向上を図る。また、対応が困難な事例については県、上松町空家等対策協議会、その他関係機関と連携し対応していく。

なお、特に専門家（司法書士、建築士、宅地建物取引士等）の意見を求めることが適当であると認められる案件については、県が実施する「空家等対策支援専門家派遣事業」(*)を利用するものとする。

※ 県が、市町村の空家等に関する施策の推進を支援するため、市町村に対して、必要な助言や情報提供等を行う専門家を派遣する事業。空家等の劣化状況の調査、改修、解体や空家等の相続、不動産登記手続きに関する助言等をその派遣業務内容とする。

4-3 空き家の利活用及び流通の促進

上松町は、その総土地面積の94%を森林が占め、可住地面積が限られており、また、新規の宅地造成等は財政的な観点等からも容易ではなく、移住・定住希望者にとって住宅の確保が非常に困難な環境となっている。

そのため、町内の空き家を資源として捉え、積極的な利活用及び流通を促進することを目的に、以下の取組を実施する。

(1) 「上松町空き家バンク制度」の充実

平成24年度から平成30年度までに「上松町空き家バンク制度」（以下、「空き家バンク」という。）に登録された空き家の件数は41件であり、うち15件が空き家バンク制度を利用して契約に至っている。

今後、引き続き、制度の趣旨や利点を周知することにより空き家バンクへの登録を推進するとともに、登録手続きの簡素化や物件情報の掲載事項について随時検討を行い、より利用しやすい制度とすることを図る。

(2) 助成制度の周知

「上松町空き家片付け・改修促進補助金」及び「上松町空き家解体促進補助金」について、空き家の所有者等に対し情報提供を積極的に行うことで活用を促す。

| 根拠 | 補助事業 | 補助対象者 | 補助対象経費 | 補助率等 |
|-------------------|----------|-------------------------------|--|-----------------------|
| 上松町空き家片付け・改修促進補助金 | 空き家片付け事業 | 空き家バンク登録物件の所有者又は相続人 | 空き家バンク登録物件の家財道具等の搬出及び処分並びに清掃等に要する経費 | 補助率 10/10 上限額 10万円 |
| | 空き家改修事業 | 空き家バンク登録物件の購入又は賃借の契約を締結した者 | 次に掲げる空き家バンク登録物件の改修工事 (1) 台所、浴室、便所等の改修 (2) 電気、ガス又は上下水道設備（下水道への接続工事は除く）の改修 (3) 天井、壁紙等の内装の改修 (4) 屋根や外壁等の外装の改修 | 補助率 1/2 上限額 50万円 |
| 上松町空き家解体促進補助金 | 空き家解体事業 | 空き家の所有者若しくは相続人又は空き家の存する敷地の所有者 | 空き家の解体工事に要する経費（解体跡地の処分計画（住宅、店舗等の建設、駐車場の整備等）が定まっているものに限る。） | 補助率 1/2 上限額 50万円 |

4-4 管理不全の空き家の解消

特定空家等に該当する建築物等は、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼしていることから、特措法及び「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針」（以下「ガイドライン」という。）に基づき、必要な措置を講じるものとする。

なお、特定空家等に該当すると判断した場合においても、当該空き家が個人の財産であることに変わりはなく、所有者等がその責務において適切に管理、措置等を行うことが前提となる。したがって、特定空家等の該当の判断が、町が積極的に措置を実施することを意味するわけではないことに留意しなければならない。

以上を踏まえた上で、特定空家等の判断、措置の流れを以下のとおり示す。

(1) 特定空家等の該当の判断

特措法第2条第2項の規定によれば、「特定空家等」とは、空家等の物的状態が以下の状態にあるものをいう。

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

ガイドライン別紙1～4（別冊【資料編】12 ページ参照）では、上の①～④の各状態であるか否かの判断に際して参考となる基準が示されており、例えば、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」について、「屋根が変形している」、「雨樋がたれ下がっている」、「外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している」等が例示されている。

特定空家等の該当の判断について、町独自に定める基準は存在しないため、ガイドラインを参考とし、個別の事例ごとに該当の有無を検討、判断する。

以下に特定空家等の該当の判断の簡易的なフローを示す。

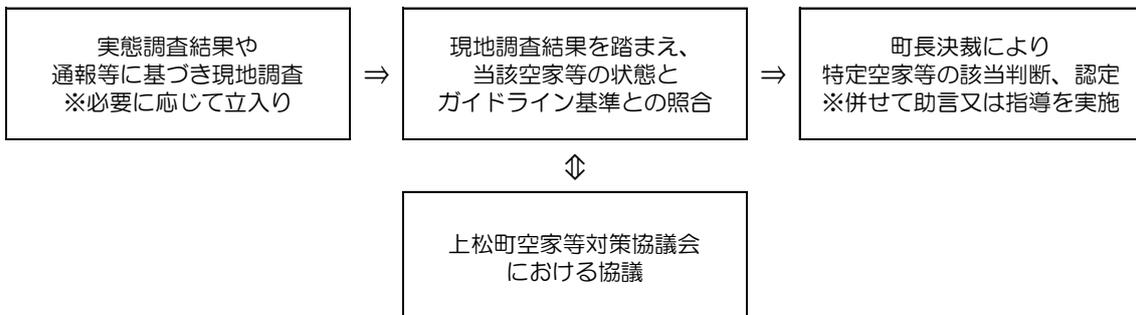


図5 特定空家等の該当の判断 簡易フロー

(2) 特定空家等に対する措置

特措法第 14 条の規定により、特定空家等に対する措置は「助言又は指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」の順の順に実施する。各手続の概要については、次のとおり。

| |
|---|
| <p>助言又は指導（特措法第 14 条第 1 項）</p> <ul style="list-style-type: none">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をとるよう助言又は指導をする。 |
| <p>勧告（特措法第 14 条第 2 項）</p> <ul style="list-style-type: none">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られるときは、所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告する。勧告が行われた場合、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。 |
| <p>命令（特措法第 14 条第 3 項）</p> <ul style="list-style-type: none">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られるときは、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令する。 |
| <p>代執行（特措法第 14 条第 9 項、第 10 項）</p> <ul style="list-style-type: none">必要な措置を命令した場合において、その措置を命じ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命令に係る期限までに完了する見込みがないときは、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。過失がなく、所有者等が確知できない場合には、略式代執行を実施する。 |

※ 「助言又は指導」、「勧告」、「命令」及び「代執行」に係る相手方への通知は、書面により行う。

なお、特定空家等に危険な状態が急迫し、人の生命、身体又は財産に重大な危害が及びることを回避するために緊急の必要があると認めるときは、条例第 7 条に基づき、当該危害を回避するために必要な最小限度の緊急安全措置を講じる。

(3) 関係法令に基づく措置

特定空家等に対する措置について、特措法に基づく対応が困難な場合や緊急時などには、庁内関係部署や関係機関等と情報を共有のうえ連携し、以下に例示する関係法令等の適用を総合的に検討する。

| 法令名 | 適用条項 | 内容（一部抜粋） |
|------------------|----------------------|--|
| 建築基準法 | 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。 |
| | 第10条 | 特定行政庁は、保安上危険な建築物等の所有者に対し、必要な措置の勧告、命令等を行うことができる。 |
| 民法 | 第709条 | 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。 |
| | 第717条 | 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。 |
| 災害対策基本法 | 第64条 第2項 | 市町村長は、当該市町村の地域に係る災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、現場の災害を受けた工作物又は物件で当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。 |
| 消防法 | 第3条 | 消防長、消防署長その他の消防吏員は、屋外において、火災の予防上危険があると認める場合には、放置物件の除去等を命ずることができる。 |
| 道路法 | 第71条 第3項 | 土地、竹木又は工作物の管理者は、その土地、竹木又は工作物が道路の構造に損害を及ぼし、又は交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる場合においては、その損害又は危険を防止するため必要な措置を講じなければならない。 |
| | 第4項 | 道路管理者は、前項に規定する損害又は危険を防止するため特に必要があると認める場合においては、当該土地、竹木又は工作物の管理者に対して、その損害又は危険を防止するため必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。 |
| 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 | 第19条 の4 | 市町村長は、不法投棄等により、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生じる恐れがある場合に、当該支障の除去等を命じることができる。 |
| 地方税法 | 第349条 の3の2 第1項 | 専ら人の居住の用に供する家屋の敷地の用に供されている土地（所有者等に対し勧告がされた特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く）に課する固定資産税の課税標準は、課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。 |
| | 第2項 | 住宅用地のうち、小規模住宅用地に対して課する固定資産税の課税標準は、課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。 |

4-5 空き家対策に関する施策の実施体制

空き家に関する問題は多岐にわたることから、空き家等の所有者等を中心に、地域、行政、事業者・専門家等がそれぞれの立場から、強みを活かし、取組を推進する。

(1) 庁内の組織体制及び役割

企画財政課企画政策係を中心に、関連する部署と連携し、全庁横断的に対応する。

| 課名 | 役割 |
|--------------|--|
| 企画財政課（企画政策係） | <ul style="list-style-type: none"> ・空き家に関する総合窓口に関すること ・特措法の運用に関すること ・上松町空き家バンク制度の運営に関すること ・上松町空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること ・上松町空家等対策協議会の設置、運営に関すること ・上松町空き家片付け・改修促進補助金及び解体促進補助金事業に関すること ・関係機関との連絡、調整に関すること |
| 企画財政課（税務係） | <ul style="list-style-type: none"> ・特措法第10条第1項の規定による固定資産課税台帳等の情報の提供に関すること ・固定資産税等の住宅用地特例の除外等に関すること |
| 産業観光課 | <ul style="list-style-type: none"> ・住宅リフォーム補助金に関すること |
| 建設水道課 | <ul style="list-style-type: none"> ・空き家による道路区域内（町道）の支障除去に関すること ・道路交通の安全確保に関すること ・公営住宅の情報提供に関すること |
| 住民福祉課 | <ul style="list-style-type: none"> ・死亡、施設入所等に伴う空き家の発生に関する情報の把握、提供に関すること |
| 危機管理課 | <ul style="list-style-type: none"> ・災害時の応急措置等に関すること ・無料耐震診断・耐震補強補助金に関すること |

(2) 上松町空家等対策協議会

特措法第7条第1項の規定により、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等を行うための協議会を組織する。

① 所掌事務

- 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- 特定空家等の認定に関すること
- 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- 特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- その他町長が必要と認めること。

② 構成

町長のほか、次に掲げる者から町長が委嘱する。

- 町議会議員
- 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- その他町長が必要と認める者

(3) 関係機関との連携

国や県等の関係機関や民間団体等から必要な情報の提供及び技術的な助言を仰ぎ、連携及び協力のもと空き家対策の推進に努める。