

池田町空家等対策計画

平成 30 年 3 月

池 田 町

■目 次

	頁
第1章 空家等対策計画の趣旨	1
1. 背景	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画期間	1
4. 対象地区	1
5. 対象とする空家等	2
第2章 空家等の現状	3
1. 池田町の空家等の現状	3
2. 空家等における課題	5
第3章 空家等対策における基本的方針	6
第4章 空家等対策における具体的施策	7
1. 空家等の調査	7
(1) 空家等調査方法	7
(2) 実態調査	7
(3) 空家等情報のデータベース化	7
(4) 所有者等が特定できない場合	7
2. 空家等の適切な管理の促進	8
(1) 所有者等の意識の涵養	8
(2) 相談体制の整備等	8
3. 空家等及び跡地の活用の促進	9
(1) 地域住民からの要望による活用	9
(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供	9
(3) 補助金の活用促進	9
(4) 地域に応じた柔軟な対応の検討	9
(5) 関係法令等の遵守	9
4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	10
(1) 措置の方針	10
(2) 措置の実施	10
(3) 税制上の措置	11
(4) その他の対処	11
5. 空家等対策の実施体制	12
(1) 庁内の組織体制及び役割	12
(2) 池田町空家等対策協議会	12
(3) 関係機関等との連携	13

6. その他空家等対策の実施に関し必要な事項	・ ・ ・ ・ ・	13
(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有	・ ・ ・ ・ ・	13
(2) 他法令との連携	・ ・ ・ ・ ・	13
(3) 計画の変更	・ ・ ・ ・ ・	13
 特定空家等の判断基準	・ ・ ・ ・ ・	 14
 資料編		
1. 平成 25 年空家調査	・ ・ ・ ・ ・	18
2. 平成 29 年空家調査	・ ・ ・ ・ ・	19
3. 空家等対策の推進に関する特別措置法	・ ・ ・ ・ ・	20
4. 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	・ ・ ・ ・ ・	25
5. 池田町空家等対策協議会設置要綱	・ ・ ・ ・ ・	43
6. 池田町環境保全に関する条例	・ ・ ・ ・ ・	44
7. 池田町空き家バンク制度実施要綱	・ ・ ・ ・ ・	49
8. 池田町定住促進住宅取得事業補助金交付要綱	・ ・ ・ ・ ・	52
9. 池田町移住定住居住環境整備事業補助金交付要綱	・ ・ ・ ・ ・	54
10. 池田町空家解体撤去事業補助金交付要綱	・ ・ ・ ・ ・	58
11. 池田町住宅耐震改修事業補助金交付要綱	・ ・ ・ ・ ・	60
12. 空家等対策計画について	・ ・ ・ ・ ・	64

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきている。国全体での空家率は2013年の住宅・土地統計調査によると13.5%であるが、2033年では30.2%となる予測（野村総合研究所）もある。本町においても、自治会要請により具体的な空家の除去の要望も出てきている。本町における調査では、平成25年では249件であったが、平成29年調査では、268件と増加となっており、人口減少、少子高齢化の傾向から、今後も空家は増加すると考えられる。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、また長野県は、この法施行に併せて「長野県空き家対策支援連絡協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成27年8月に設立し、県、県内全市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととしている。

2. 計画の位置づけ

この「池田町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては池田町第6次総合計画や池田町環境保全に関する条例、池田町都市計画マスタープラン等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとする。

3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

4. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は池田町内全域とする。また、空家率は低いが周辺の住環境に深刻な影響を及ぼしている池田、会染、中鵜地区については、優先的に対策を進める必要があることから、重点対象地区とする。

5. 対象とする空家等

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

空家等 《法第2条第1項》

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 《法第2条第2項》

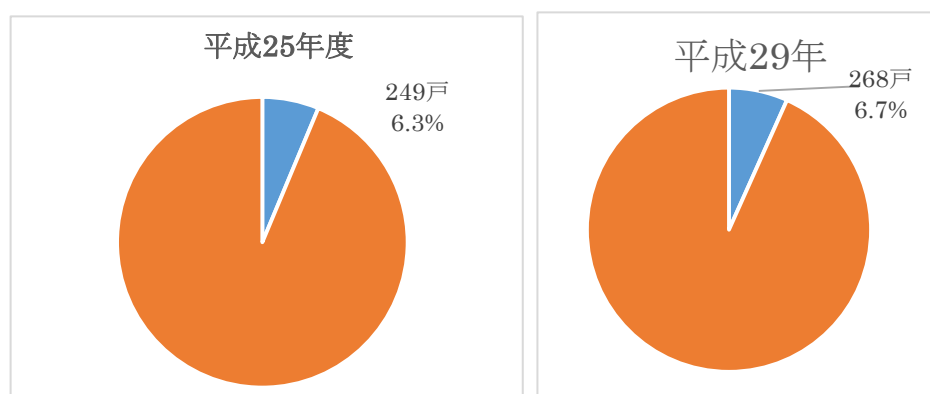
- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

第2章 空家等の現状

1. 池田町の空家等の現状

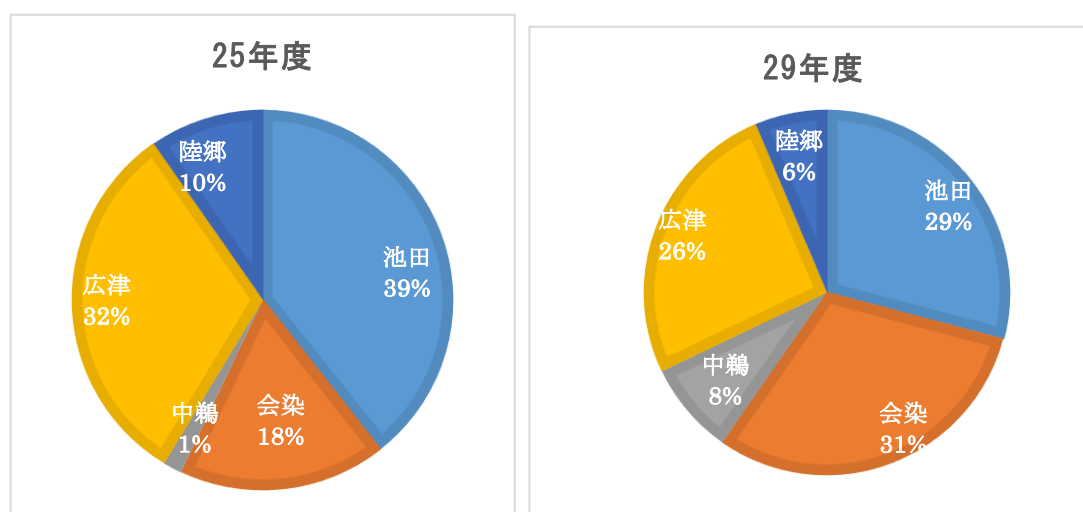
平成25年に町が実施した空家調査では、住宅総数3,687戸の内、空家が249戸で、空家率は6.3%となっていたが、平成29年調査では、住宅総数3,761戸の内、空家が268戸で、空家率は6.7%と0.4ポイントの増となった。

町内空家の状況



平成25年及び平成29年の空家調査は、共に自治会へのアンケート調査を基に町職員が現地調査を行った。自治会の空家に対する認識及び調査目的の違いにより、その結果は参考値であるが、町内住居（住民基本台帳値＋空家数）に占める空家の割合は、25年調査（資料P18）では249戸で6.3%、29年調査（資料P19）では268戸で6.7%となっている。25年調査では、所有者の約60%が町内在住者で、使用状況では、通年なしが62%を占めた。

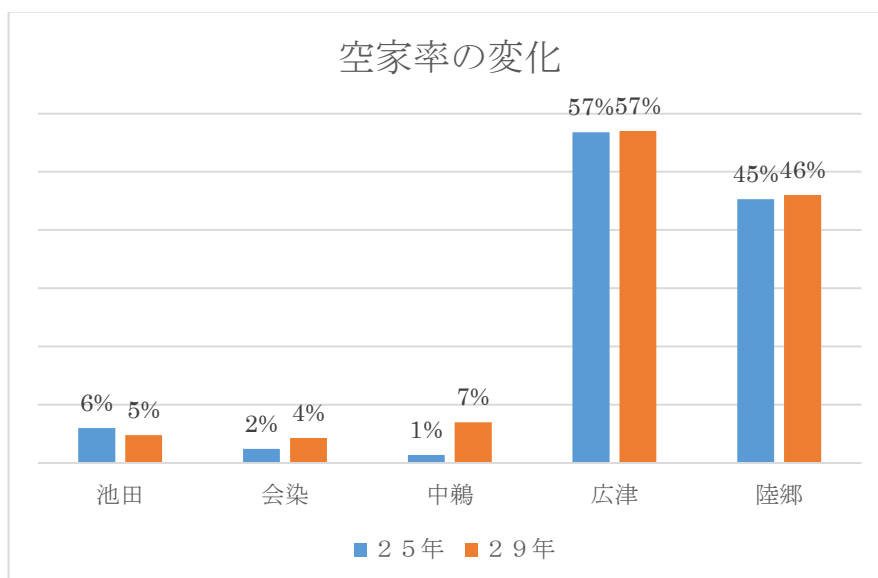
大字別空家の占める割合



街中地区（大字池田：豊町・一丁目・吾妻町・東町・二丁目・三丁目・四丁目・五丁目）は、住宅が密集し各戸の敷地が狭い地区が多い。隣同士が隙間なく隣接し、解体が難しい物件が多く見受けられ、また、老朽化した空家も多い。

平成 29 年の調査における空家件数は、大字会染地区が最も多く 82 戸で町全体の空家件数に占める割合は 31%、大字池田地区は 78 戸で 29%、大字中鵜地区では 22 戸で 8%となっている。平坦部・山麓部の集落の空家はかつて農家だった家屋が目立ち、空家となっても農機具置き場や他の物置として利用されていることが多く、また、各戸の敷地は広く、家屋も大きい。

団地造成地（和合・渋坂・滝の台・南台・千本木台・高瀬橋南）は昭和 50 年代以降に造成されており空家は少ない。実際には居住しておらず、空家となっているものの、通って管理されている物件が多い。



大字ごとの空家率では、平成 29 年調査では、大字広津地区が最も高く 69 戸で 57%、次に大字陸郷地区が 17 戸で 46%となっている。いずれも山間部で、人口減少の傾向と同様の状態が見られた。

なお、平成 25 年、平成 29 年調査とも自治会を通じた調査であり、空家の認識に差異があるため、適格な把握ができていない点が課題である。

2. 空家等における課題

高齢化の進行により今後、空家は加速度的に増加する可能性が高い。さらに、相続人が不明又は遠方の物件も増加し、管理されない空家の増加が懸念される。特に街中地区の家屋の再利用は難しい。現在、空家が少ない団地等についても町外の所有者が別荘として所有する家屋もあり、空家の状態に対する問題意識や危機意識が希薄で、今後空家になって管理の問題が生じる可能性がある。

街中地区（大字池田地区）は、ひとり暮らし独居老人世帯の死亡などの増加により、空家が急増する恐れがある。街中地区は、取り壊しても敷地の不整形、狭さからそのままでの活用が難しく売地となっても買い手が付きにくい。

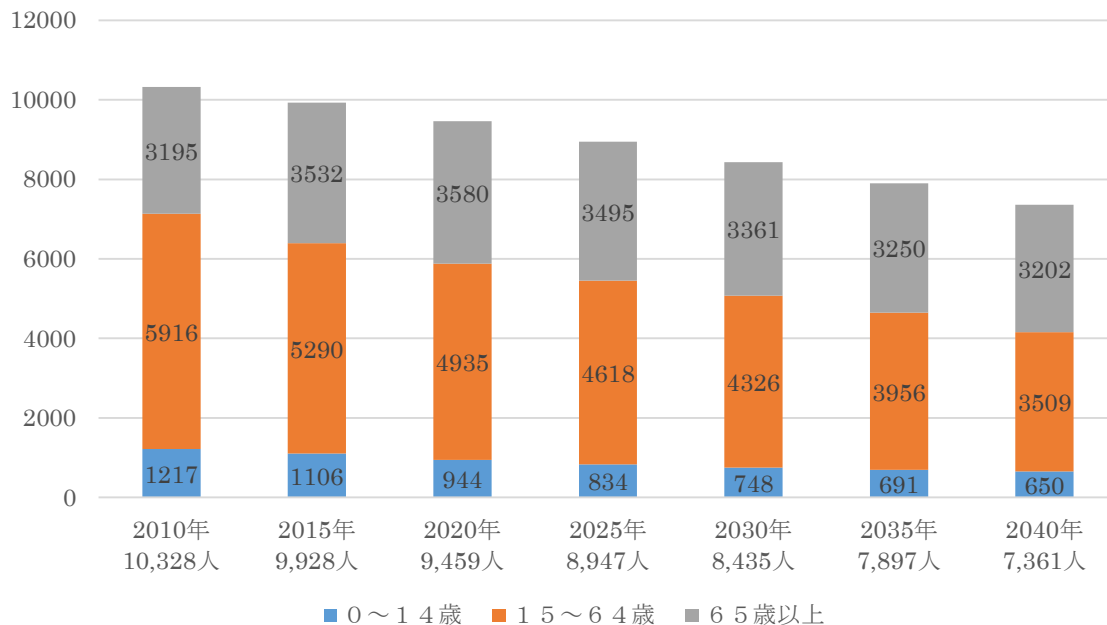
平坦部・山麓部（大字会染、中鶴地区）は、かつての農家など、家屋が大きい傾向にあるため改修費用が嵩み、移住希望者のニーズに合わない。一方アルプスの眺望がよい物件は人気が高く、業者、個人を問わず引き合いが多い。山麓部は、北アルプスの眺望と田園風景の調和が人気となっているが、眺望が良い場所に限られる。

中山間地域は、過疎化による空家が多数見られるが、古民家の引き合いはあるが大規模な改修が必要であり、その管理、利用は非常に困難な状況となっている。広津、陸郷地区は、家屋が点在しているため周辺への影響は低いが、放置されている家屋が多く、鳥獣がすみつくことなどが大きな課題となっている。ほとんどが古民家で養蚕をした経過から梁や柱を切ってある家屋が多く、そのような家屋は耐震性が低い。

全ての地区において、空家を解体して更地にしても売れる見込みがない物件は、解体すると固定資産税の軽減措置が解除されることもあり、あえて多額の費用を投じて解体する例は限られ、結果として放置される可能性が高い。個々の空家等の状況をみると、その発生源となる建物の程度や状況は大きく異なり、解決に向けたプロセスやアプローチに多方面の協力と時間を要する。

人口推計

国立社会保障・人口問題研究所（平成25年推計）



- ・人口減少、所有者の高齢化、不在化（施設入所等）の傾向から、さらに空家が増加することが予想され、防火・防犯、景観や環境面に悪影響を及ぼすだけでなく、地域の活力低下が懸念される。平成40年の高齢化率は43.5%と推計されている。

第3章 空家等対策における基本的方針

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要である。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行う。

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指す。

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいく。

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

第4章 空家等対策における具体的施策

1. 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリング、外部事業者の情報などにより空家等を特定する。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定する。

特定した空家等の所有者等に通知を行い確定する。

(2) 実態調査

①空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は町長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施する。調査は、おおむね5年毎に行ない、自治会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。

②特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行う。アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行う。

③職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行う。なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。（通知が困難な場合は除く。）

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、総務課消防防災係において管理する。また、データベースの情報は関係部局で共有する。データベースの情報は以下のとおりとする。

- ①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者の意向調査
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

(4) 所有者等が特定できない場合

①所有者等不明（相続放棄含む）の確認

- i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査。
- ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録。

②所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」者と判断し、データベースに登録。

2. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

(1) 所有者等の意識の涵養

①所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、出前講座、セミナーの実施等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努める。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの町からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行う。

- ・相談窓口
- ・池田町環境保全に関する条例
- ・池田町空き家バンク制度
- ・池田町移住定住居住環境整備事業
- ・池田町定住促進住宅取得事業
- ・池田町空家解体撤去事業補助金
- ・指名業者等の情報 など

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

空家等に関する相談窓口を総務課消防防災係に設置し、同係職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び県協議会、池田町空家等対策協議会及び関係団体と連携、相談し、対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有する。

3. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施する。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。また、町において修繕を実施し、移住のためのお試しハウスとしての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討する。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し、希望者に提供する。また、空き家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施する。なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行う。当町では、平成 29 年度に制度を設立し稼働している。

【空き家バンク】空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としている。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「池田町移住定住居住環境整備事業補助金」、「池田町定住促進住宅取得事業補助金」、「池田町空家解体撤去事業補助金」その他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進する。

(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場など柔軟な対応を検討する。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。市街化調整区域の場合は、同一用途であっても都市計画部局との情報共有、連携を図る。

4. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。特定空家等の判断については、「特定空家判定基準」に基づき、池田町空家等対策協議会で意見を求め町長が決定する。なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、池田町環境保全に関する条例により、指導等の措置を実施する。また、関係機関と連携した指導の実施を検討する。

(1) 措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

②措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。
- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。
- ・措置の内容を決定するにあたり、池田町空家等対策協議会の意見を求めることとする。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとする。

(2) 措置の実施

①助言・指導

助言・指導を行う。

②勧告

相当な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う。勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

③命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。町長は、命令をする場合においては、法第 14 条第 4 項から第 8 項及び第 11 項から第 13 項の規定に基づき実施する。

④行政代執行

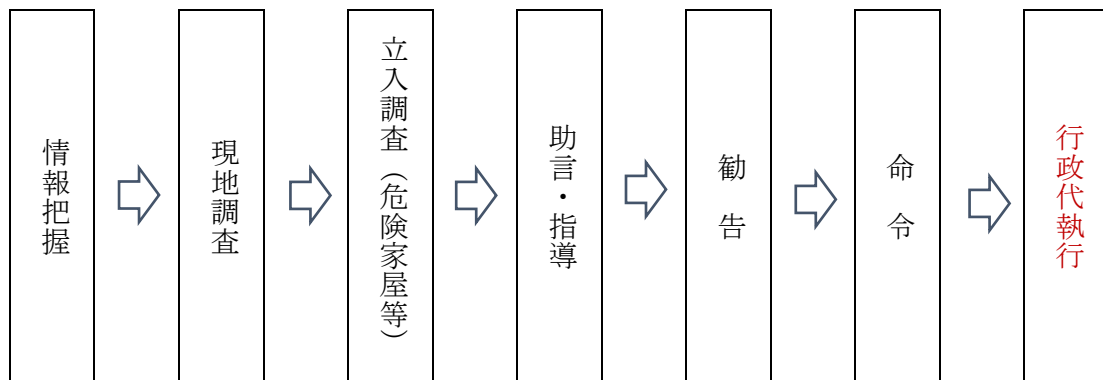
町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号)の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。所有者等が確知できない場合は、法第 14 条第 10 項の規定に基づき実施する。

(3) 税制上の措置

特定空家等において、町長が4(2)②の勧告を行うことで、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、助言・指導若しくは勧告の猶予期限までに除却を行った空家等に対して、条例減額制度に基づき一定期間固定資産税等の減額を検討する。

(4) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じる。



5. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

担 当		役 割
総務課	消防防災係	・ 空家等の調査 ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 特定空家の認定及び措置及び対処の実施 ・ 空家のデータベースに関すること ・ 空家等協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・ 災害対策及び災害時の応急措置等 ・ 計画の見直し ・ その他の施策全般
	課税係	・ 法第 10 条第 1 項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報の提供 ・ 固定資産税等の住宅用地特例に対する対応
企画政策課	町づくり推進係	・ 自治会からの情報収集及び啓発に関すること
	移住定住促進係	・ 空家バンク等空家及び跡地の活用促進に関すること ・ 移住定住施策に関すること
住民課	環境整美係	・ 池田町環境保全に関する条例に基づく土地の占有者等に対する勧告等 ・ 道路交通安全確保等
健康福祉課	福祉係 地域包括支援センター	・ 居住者の情報提供に関すること
産業振興課	農政係	・ 有害鳥獣害に関すること
建設水道課	建設管理係	・ 特定空家の調査に関すること ・ 耐震診断、耐震改修に関すること
	水道係	・ 空家の把握に伴う情報提供に関すること
教育保育課	学校総務係	・ 通学路の安全確保に関すること。 ・ 児童及び生徒の危険防止に関すること。

(2) 池田町空家等対策協議会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による池田町空家等対策協議会を設置する。

②所掌事務

- i 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
- ii 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- iii 特定空家等の措置に関する協議
- iv 町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③構成

空家対策等協議会の構成については、町長、地域住民代表、学識経験 等 12 人以内

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施する。

弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士	相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
不動産業者	所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等
建設業者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
警察	危険回避のための対応等
北アルプス広域消防本部	災害対策・災害時の応急措置等
自治会	空家等情報の提供、跡地の利活用等

6. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、池田町空家等対策協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ広く公開する。

(2) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともある。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図る。

(3) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正等必要に応じて池田町空家等対策協議会での協議のうえ随時変更する。

特定空家等の判断基準

1. 趣旨

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）の施行により、指導が必要な空家等が継続的に増加するなか、特に早急に改善を図る必要があるような、老朽化が進行し、周辺に著しい悪影響、危険等をもたらすものについては、法第2条第2項に規定する特定空家等として取扱い、改善指導を徹底していく必要がある。

この基準は、池田町空家等対策計画に基づき特定空家等の判断を行うために定めるものとする。

特定空家等の認定は、調査に基づき、池田町空家等対策協議会の意見を踏まえ、町長が認定するものとする。

2. 特定空家等の判断基準

（1）倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

	部 位	状 態
建築物の倒壊のおそれがあるもの	建築物全体	1/20 超の傾斜が認められる
	建築物の構造耐力上主要な部分	次のいずれかの状態にある 基礎又は土台 ア 基礎が著しく破損又は変形 イ 土台が著しく破損又は腐朽 柱、はり等 柱、はり等が著しく変形又は破損等 屋根又は外壁の構造材及び下地材 構造材、下地材が著しく破損等
屋根、外壁等脱落、飛散等するおそれがあるもの	屋根ふき材	屋根ふき材等の大部分の剥離、破損等
	外壁の外装材等	外壁の外装材等の大部分の剥離、破損等
	屋外階段又はバルコニー	著しく腐食し、脱落等のおそれがある
	その他の建築物に付属する工作物等（雨どい、窓ガラス、室外機等）	著しく腐食等し、脱落、飛散等のおそれがある
塀、擁壁等が倒壊、崩壊等するおそれがあるもの	門又は塀若しくは擁壁等の建築物の敷地内に存する工作物	著しく腐食、破損又は傾斜等し、倒壊、崩壊等のおそれがある

(2) 著しく衛生上有害となるおそれのある状態

次に掲げる状態（将来そのような状態になることが予見される場合を含む。）に該当するか否かにより判断する。特に、周辺に著しく悪影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断されるものを対象とする。その他、個別の事案に応じてこれによらない場合も適切に判断する。（以下（３）、（４）も同様とする。）

ア 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。

イ 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。

ウ 排水等の流出により臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

エ 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支障を及ぼしている。

オ 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支障を及ぼしている。

(3) 適切な管理が行われていないことにより著しく周囲の景観を損なっている状態

ア 池田町環境保全に関する条例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。

イ 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。

ウ 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。

エ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

オ 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。

カ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

キ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。

(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

ア 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。

イ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。

ウ 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。

エ 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。

オ 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。

カ 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。

キ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

ク シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

ケ 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。

コ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。

サ 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。

(5) 周辺への影響等

周辺への影響の判断にあてっては、次に掲げる事項を考慮する。

ア 建築物の密集状況

イ 公園、道路等の有無、道路の利用状況等

ウ その他建築物の立地特性等

資料編

平成 25 年空家調査

1. 調査対象地区

町内全域

2. 調査方法

全自治会対象アンケート調査及び建設課職員による現地調査

3. 調査結果

大字	世帯数	空家 件数	空家率	所有者		建物分類		建物状況		危険度			使用状況			貸し出し希望		
				町内	町外	住宅	その他	健全	管理不全	高	中	低	通年なし	年数日	不明	有	無	不明
池田	1,560	98	6.0%	58	37	88	10	59	39	11	35	52	58	40	1	2	29	64
	42%	39%		61%	39%	90%	10%	60%	40%	11%	36%	53%	59%	40%	1%	2%	31%	67%
会染	1,753	44	2.4%	25	18	42	2	33	10	2	14	25	24	15	4	1	11	32
	48%	18%		58%	42%	95%	5%	77%	23%	5%	34%	61%	56%	35%	9%	2%	25%	73%
中鶴	285	4	1.4%	1	3	4	0	2	2	1	1	2	3	1	0	0	2	2
	8%	2%		25%	75%	100%	0%	50%	50%	25%	25%	50%	75%	25%	0%	0%	50%	50%
広津	60	79	56.8%	55	32	74	5	38	41	20	38	21	48	31	0	0	29	50
	2%	32%		63%	37%	94%	6%	48%	52%	25%	48%	27%	61%	39%	0%	0%	37%	63%
陸郷	29	24	45.3%	20	6	22	2	14	10	3	7	14	22	2	0	0	4	20
	1%	10%		77%	23%	92%	8%	58%	42%	13%	29%	58%	92%	8%	0%	0%	17%	83%
計	3,687	249	6.3%	159	96	230	19	146	102	37	95	114	155	89	5	3	75	168
	100%	100%		62%	38%	92%	8%	59%	41%	15%	39%	46%	62%	36%	2%	1%	31%	68%

※世帯数は、平成 25 年 3 月 31 日住民基本台帳データ（福祉施設入所者を除く）

※危険度は職員の主観による

4. 調査結果から

- ・一部自治会からの協力を得られなかったことから参考値となっている。
- ・町内空家の 42%を広津、陸郷地区で占め、空家率も高くなっている。
- ・危険度「高」と判断されたのは中鶴地区、広津地区がそれぞれ 25%となっている。
- ・使用状況では、通年なしが 62%となっている。
- ・貸し出し希望は 3 件となっている。

平成 29 年空家調査

1. 調査対象地区

町内全域

2. 調査方法

全自治会対象アンケート調査及び企画政策課職員による現地調査

3. 調査結果

大字	世帯数	空家件数	空家率	所有者			今後の意向					家屋の状況判定				
				町内	町外	不明	売却希望	賃貸希望	解体予定	使用中予定	意向不明な回答	A	B	C	D	E
池田	1,563	78	4.8%	34	40	4	25	5	4	44		4	16	36	18	4
	41%	29%		44%	51%	5%	32%	6%	5%	57%		5%	21%	46%	23%	5%
会染	1,836	82	4.3%	40	41	1	17	2	10	53		17	24	35	1	5
	49%	31%		49%	50%	1%	21%	2%	12%	65%		21%	29%	43%	1%	6%
中糺	292	22	7.0%	5	17	0	8	0	3	11		13	3	3	2	1
	8%	8%		23%	77%	0%	36%	0%	14%	50%		59%	14%	14%	9%	4%
広津	52	69	57.0%	41	24	4	5	0	2	62		2	3	16	34	14
	1%	26%		59%	35%	6%	7%	0%	3%	90%		3%	4%	24%	49%	20%
陸郷	18	17	46.0%	7	8	2	0	0	2	15		0	0	10	4	3
	1%	6%		41%	47%	12%	0%	0%	12%	88%		0%	0%	59%	23%	18%
計	3,761	268	6.7%	127	130	11	55	7	21	185		36	46	100	59	27
	100.0%	100.0%		47%	49%	4%	20%	3%	8%	69%		13%	17%	38%	22%	10%

※空き家 老朽度・危険度の判定

ランク	判定内容
A	軽微な改修工事により再利用が可能。（または修繕がほとんど必要ない）
B	老朽化しているが、管理の跡がみられる。（再利用には改修工事が必要）
C	当面の危険性はないが、老朽化が進行している。（再利用には大規模な改修工事が必要）
D	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、損傷が激しい。（老朽化が著しく、再利用困難）
E	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）

※世帯数は、平成 29 年 3 月 31 日住民基本台帳データ（福祉施設入所者を除く）

※危険度は職員の主観による

4. 調査結果から

- ・町内空家の総数、空家率ともに微増となっている。
- ・所有者については町外者が増加しており、今後の空家管理の不安が増している。
- ・平成 27 年の法施行の影響と思われるが、売却、賃貸の希望が増えている。

○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。

- 1 1 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。

○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

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1 本基本指針の背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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 2 条第 1 項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。

このような状況から、市町村（特別区を含む。以下同じ。）等の地方公共団体は、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や条例に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施している。しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められるところである。

以上を踏まえ、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して、平成 26 年 11 月 27 日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」が公布された。

（１）空家等の現状

平成２５年に総務省が実施した住宅・土地統計調査の速報値（平成２６年７月２９日公表）によると、全国の総住宅数は６,０６３万戸となっている一方、総世帯数は５,２４６万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かる。このうち空き家※１の数は８２０万戸であり、これが全国の総住宅数に占める割合は１３.５％となっている。また「賃貸用又は売却用の住宅※２」及び「二次的住宅※３」を除いた「その他の住宅※４」に属する空き家の数は３１８万戸に上っている。これが全国の総住宅数に占める割合は５.２％であるが、その数は過去２０年間で約２倍に増加しているところである。

※１ 住宅・土地統計調査における「空き家」とは、以下に掲げる「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。

※２ 住宅・土地統計調査における「賃貸用又は売却用の住宅」とは「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」をいう。

※３ 住宅・土地統計調査における「二次的住宅」とは「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りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。

※４ 住宅・土地統計調査における「その他の住宅」とは「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人住んでいない住宅で、例えば転勤・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」をいう。

（２）空家等対策の基本的な考え方

①基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、法において行政主体の責務に関する規定の前に「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」（法第３条）と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となる。しかしながら、空家等の所有者等が、経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、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ことが可能な立場にある各市町村が、地域の実情に応じて、地域活性化等の観点から空家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等については所要の措置を講ずるなど、空家等に関

する対策を実施することが重要となる。なお、この点を明確化する観点から、法第4条においては市町村の責務として「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。」と規定されている。

また、国及び都道府県においては、以下に掲げるような役割を踏まえ、市町村と連携してその空家等に関する対策の実施を支援することが重要である。

②市町村の役割

市町村は、関係内部部局間の連携、必要に応じた協議会（法第7条第1項に規定する協議会をいう。以下同じ。）の組織、相談体制の整備等による法の実施体制の整備に着手し、まず法第9条第1項の調査を通じて、各市町村内における空家等の所在及び状態の実態把握並びにその所有者等の特定を行うことが重要である。また、必要に応じ、法第6条第1項に基づく空家等対策計画の作成を行い、各地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空家等及びその跡地の活用方策についても併せて検討する。さらに、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、法第9条第2項に基づく立入調査を必要に応じて行いつつ、法第14条に基づく「特定空家等」（法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に対する必要な措置を講ずることが重要である。

なお、市町村は法第6条第4項に基づき、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の必要な援助を求めることができることとされている。

また、空家等対策を行う上では、必要に応じて、事務の委託、事務の代替執行等の地方公共団体間の事務の共同処理の仕組みを活用することも考えられる。

③都道府県の役割

都道府県知事は、②で述べたように、法第6条第4項に基づき市町村から空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関して必要な援助を求められた場合のほか、法第8条において「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。」こととされている。

具体的には、例えば県内の市町村間での空家等対策の情報共有への支援、建築部局の存在しない市町村が、特定空家等に該当するか否かの判断に困難を来している場合における技術的な助言の提供や空家等対策を推進している都道府県内市町村相互間の意見交換の場を設ける、協議会の構成員を仲介又はあっせんするといった対応が考えられ

る。また、市町村に対して必要な援助を行うに際し、都道府県内の関係部局の連携体制を構築することが望ましい。

このほか、特に建築部局の存在しない市町村に対しては、例えば都道府県の建築部局による専門技術的サポートを受けられるような体制作りを支援したり、協議会への参画を通じた協力をするとも考えられる。加えて、市町村が住民等からの空家等に関する相談に対応するための体制を整備するのに際し、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体との連携を支援することも考えられる。

さらに、都道府県は国とともに、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など必要な財政上の措置等を講ずるものとされている（法第15条）。

④国の役割

国は、法の内容について、地方公共団体等に対して具体的に周知を図るとともに、法第14条に基づく市町村長による特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（以下「ガイドライン」という。）を定めること等により、市町村による空家等対策の適切な実施を支援することとする。

また、③で述べたとおり、国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など必要な財政上の措置や必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとされているところ、例えば市町村が空家等対策計画の作成のため空家等の実態調査を行う場合や、空家等の所有者等に対してその除却や活用に必要な費用を補助する場合、当該市町村を交付金制度により支援するほか、市町村が取り組む空家等に関するデータベースの整備、空家等相談窓口の設置、空家等対策計画に基づく空家等の活用・除却等に要する経費について特別交付税措置を講ずる等、空家等対策を実施する市町村を支援することとする。

2 実施体制の整備

空家等対策を市町村が効果的かつ効率的に実施するためには、空家等の調査・確認、特定空家等に対する立入調査又は措置などに不断に取り組むための体制を整備することが重要であることから、市町村は、空家等対策に係る内部部局の連携体制や空家等の所有者等からの相談を受ける体制の整備を図るとともに、必要に応じて協議会の組織を推進する。

（１）市町村内の関係部局による連携体制

空家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等多岐にわたる政策課題に横断的に応える必要があることから、市町村においては、それら政策課題に対応する建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局、財政部局等の関係内部部局が連携して空家等対策に対応できる体制の構築を推進することが望ましい。

特に建築部局の参画は、空家等が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であるかどうかの判断やその対応策を検討する観点から重要である。また、１（２）③に述べたとおり、建築部局の存在しない市町村においては、建築部局を擁する都道府県の援助を得ることにより、空家等対策の実施に当たり必要となる連携体制を構築することが重要である。さらに、税務部局の参画は特に空家等の土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置（以下「固定資産税等の住宅用地特例」という。）の適切な運用を図る観点から、法務部局の参画は所有者等が不明である空家等に対してどのような対処方針で臨むかを検討する観点から、それぞれ重要である。

（２）協議会の組織

市町村は、法第７条に基づき、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」を組織することができ、その構成員としては「市町村長（特別区の区長を含む。）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。」ものとされている（同条第２項）。

協議会の構成員として、具体的には弁護士、司法書士、宅地建物取引業者、不動産鑑定士、土地家屋調査士、建築士、社会福祉士の資格を有して地域の福祉に携わる者、郷土史研究家、大学教授・教員等、自治会役員、民生委員、警察職員、消防職員、道路管理者等公物管理者、まちづくりや地域おこしを行うＮＰＯ等の団体が考えられる。これに加え、都道府県や他市町村の建築部局に対して協力を依頼することも考えられる。

なお、この協議会は、法に規定されているとおり空家等対策計画の作成及び変更に関する協議を行うほか、同計画の実施の一環として、例えば、①空家等が特定空家等に該当するか否かの判断、②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、③特定空家等に対する措置の方針などに関する協議を行うための場として活用するこ

とも考えられる。また、協議会における協議の過程で空家等の所有者等の氏名、住所などの情報が外部に漏えいすることのないよう、協議会の構成員は当該情報の取扱いには細心の注意を払う必要がある。

また、協議会を設置するに当たっては、1市町村に1つの協議会を設置するほか、例えば1つの市町村が複数の協議会を設置したり、複数の市町村が共同して1つの協議会を設置したりすることも可能である。

(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

法第12条には「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。」と規定されている。

本規定を踏まえ、例えば自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについてのノウハウの提供や、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における今後の対応方針の相談を当該住宅等の所有者等が市町村に求めることが必要である場合が想定されるため、市町村はその要請に迅速に対応することが可能な体制を整備することが望ましい。なお、体制整備に当たっては、空家等をめぐる一般的な相談はまず市町村において対応した上で、専門的な相談については宅地建物取引業者等の関係事業者や関係資格者等専門家の団体と連携して対応するものとすることも考えられる。

また、空家等の所有者等に限らず、例えば空家等の所在地の周辺住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の利活用の申入れに対しても、市町村は迅速に回答することができる体制を整備することが望ましい。

3 空家等の実態把握

(1) 市町村内の空家等の所在等の把握

市町村が空家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、まず各市町村の区域内の空家等の所在やその状態等を把握することが重要である。

「空家等」は、法第2条第1項により「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ものを含む。）をいう。」と定義されている。ここでいう「建築物」とは建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工

作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいい、また「これに附属する工作物」とはネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当する。

市町村はその区域内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち「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」を空家等と判断し、この法律を適用することとなる。「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことをいうが、このような建築物等の使用実態の有無については、法第9条第1項の調査を行う一環として、調査時点での建築物等の状況を基に、建築物等の用途、建築物等への人の出入りの有無、電気・ガス・水道の使用状況及びそれらが使用可能な状態にあるか否か、建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容、建築物等の適切な管理が行われているか否か、建築物等の所有者等によるその利用実績についての主張等から客観的に判断することが望ましい。

また、「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」とは、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、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは1つの基準となると考えられる。

調査の結果「空家等」に該当する建築物等については、法第11条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備することが重要である。

なお、「国又は地方公共団体が所有し、又は管理する」建築物等については、通常は各法令に基づき適切に管理されることが想定され、またその活用等についても、多くの場合は当該建築物等を管理する国又は地方公共団体の責任において行われる実態に鑑み、空家等から明示的に除外されている。

また、空家等のうち、「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」もの（法第2条第2項）については「特定空家等」に該当することとなるが、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる基準等については、国土交通大臣及び総務大臣がガイドラインにおいて別途定めることとしている。

（２）空家等の所有者等の特定及び意向の把握

空家等の所在等を把握した市町村においては、次に当該空家等の所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等がその所有する空家等をどのように活用し、又は除却等しようとする意向なのかについて、併せて把握することが重要である。これらの情報を把握するためには、（３）に述べる手段を用いて所有者等を確知し、当該所有者等に対して法第９条第１項に基づき聞き取り調査等を行うことが重要である。なお、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、市町村は、法第１２条に基づき空家等の所有者等に対し、例えば時々の通水、換気、清掃等の適切な管理又は適宜の除草、立木竹の伐採、枝打ち等により空家等の劣化を防ぐことができる旨の助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等については当該空家等を適切に管理する役務を提供する専門業者に関する情報を提供したりすることが考えられる。

（３）空家等の所有者等に関する情報を把握する手段

市町村長が（２）の調査を通じて空家等の所有者等の特定を行うためには、空家等の所在する地域の近隣住民等への聞き取り調査に加え、法務局が保有する当該空家等の不動産登記簿情報及び市町村が保有する空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用することが考えられる。これらの情報は、いずれも不動産登記法（平成１６年法律第１２３号）、住民基本台帳法（昭和４２年法律第８１号）、戸籍法（昭和２２年法律第２２４号）等既存の法制度により入手可能なものであるが、市町村長は法第１０条第３項に基づき「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。」こととされていることから、例えば空家等の不動産登記簿情報については関係する法務局長に対して、電子媒体による必要な不動産登記簿情報の提供を求めることができる。このように市町村長が法務局長に電子媒体による不動産登記簿情報を求めることとすれば、４で述べる空家等に関するデータベースを市町村が整備しようとする際に有効と考えられる。また、同項に基づき、電気、ガス等の供給事業者に、空家等の電気、ガス等の使用状況やそれらが使用可能な状態にあるか否かの情報の提供を求めることも可能である。

また、従来、固定資産税の納税者等に関する固定資産課税台帳については、地方税法（昭和２５年法律第２２６号）第２２条により、同台帳に記載された情報を空家等対策に活用することは秘密漏えい罪に該当するおそれがあることから、たとえ同じ市町村の他部局に対してであっても、税務部局が同台帳に記載された情報の提供を行うことは原則としてできないものとされてきた。しかしながら、固定資産課税台帳に記載された情報のうち空家等の所有者等に関するものは、空家等の所有者等を特定する上では不動産登記簿情報等と

並んで有力な手段であることから、法第 10 条 10 第 1 項により、この法律の施行のために必要な限度において、固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報を空家等対策のために市町村の内部で利用することができることとなるとともに、同条第 2 項により、都が保有する固定資産課税台帳に記載された空家等の所有者等に関する情報について、特別区の区長から提供を求められたときは、都知事は速やかに当該情報の提供を行うものとするものとされた。

なお、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については、固定資産課税台帳に記載された情報に限らず、例えば各市町村の個人情報保護条例などにより目的外利用が制限されている情報のうち、空家等の所有者等の氏名、住所等の情報で、法に基づき各市町村が空家等対策のために必要となる情報については、法の施行のために必要な限度において、市町村長は法第 10 条第 1 項に基づき内部で利用することが可能である。

4 空家等に関するデータベースの整備等

市町村長が調査の結果「空家等」として把握した建築物等については、法第 11 条に基づき「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。」とされている。3（1）で述べたとおり、市町村においては、同条に基づき、例えば空家等の所在地を一覧表にし、又は地図上に示したものを市町村の内部部局間で常時確認できるような状態にしておくなど、空家等の所在地について市町村内の関係部局が情報共有できる環境を整備するよう努めるものとする。なお、「データベース」の整備に際しては、必ずしも電子媒体による必要はなく、各市町村の判断により、紙媒体によることも可能である。

この「データベース」には空家等の所在地、現況、所有者等の氏名などについて記載することが考えられるが、これらに加えて、空家等のうち「特定空家等」に該当するものについては、「データベース」内に「特定空家等」に該当する旨並びに市町村長による当該「特定空家等」に対する措置の内容及びその履歴についても併せて記載する等により、継続的に把握していく必要がある。

なお、上記情報については、空家等の所有者等の了解なく市町村内から漏えいすることのないよう、その取扱いには細心の注意を払う必要がある。また、市町村によっては、その区域内の空家等の数が多い、又は市町村内の体制が十分ではない等の事情から、把握した空家等に関する全ての情報について「データベース」化することが困難な場合も考えられる。そのような場合であっても、「特定空家等」に係る土地については、8（2）で述べるとおり

固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される場合があり、その点で税務部局と常に情報を共有する必要があることから、少なくとも「特定空家等」に該当する建築物等については「データベース」化することが必要である。

また、法第 11 条に基づき「データベース」化の対象とされた空家等のうち、「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」空家等については、その対象から除外されている。これは、いわゆる「空き物件」に該当する空家等については、宅地建物取引業者等により適切に管理されていると考えられる上、

「空き物件」たる空家等の活用もこれら業者等により市場取引を通じて図られることから、市町村による空家等対策の対象とする必要性が小さく、したがって「データベース」の対象とする実益に乏しいと考えられるためである。しかしながら、たとえ「空き物件」に該当する空家等であったとしても、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、この法律の趣旨及び目的に照らし、市町村がその実態を把握しておくことが適切であると考えられることから、本条に基づく「データベース」の対象となる。

5 空家等対策計画の作成

空家等対策を効果的かつ効率的に推進するためには、各市町村において、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するための計画を作成することが望ましい。法第 6 条第 1 項に基づき、市町村が空家等対策計画を定める場合、同計画には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の活用の促進に関する事項、⑥特定空家等に対する措置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及び⑨その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項を定めるものとする（同条第 2 項）。空家等対策計画に定めるべき各項目の具体的な内容及び特に重要となる記載事項については二 2 で示すとおりであるが、同計画を定めるに当たっては、各市町村における空家等対策の全体像を住民が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民の意識を涵養するように定めることが重要である。この観点から、空家等対策計画については定期的にその内容の見直しを行い、適宜必要な変更を行うよう努めるものとする。

6 空家等及びその跡地の活用の促進

空家等対策を推進する上では、各市町村がその跡地も含めた空家等を地域資源として活用すべく、今後の空家等の活用方策を検討することも重要である。このような観点から、法第13条は「市町村は、空家等及び空家等の跡地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。」と規定されている。

空家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。具体的な空家等を有効に利活用する方策としては、例えば、利活用可能な空家等又はその跡地の情報を市町村が収集した後、当該情報について、その所有者の同意を得た上で、インターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を購入又は賃借しようとする者に提供することが想定される。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定を締結することが考えられる。

また、空家等を市町村等が修繕した後、地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として当該空家等を活用したり、空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりすることも考えられる。この際、空家等の用途変更に当たっては、建築基準法、都市計画法、景観法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するものとする。

なお、空家等の利活用方策については、空家等対策計画の実施に関する課題であることから、その検討を行う場として協議会を積極的に活用することが考えられる。

7 特定空家等に対する措置の促進

法第2条第2項に規定する「特定空家等」に該当する建築物等は、適切な管理が行われていない結果として、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、市町村長は、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るために必要な措置を早急に講ずることが望ましい。

「特定空家等」に該当する建築物等については、市町村長は、建築物等の詳細な現状を把握し、周辺的生活環境の保全を図るためにどのような措置が必要となるかについて迅速に検討するため、法第9条第2項に基づき、市町村職員又はその委任した者（例えば建築士や土地家屋調査士など）に「特定空家等」に該当すると認められる「空家等」に対して立入調査をさせることができる。また、この調査結果に基づき、市町村長は「特定空家等」の所有者

等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令することができる（法第14条第1項から第3項まで）とともに、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期限内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、本来「特定空家等」の所有者等が履行すべき措置を代執行することができる（同条第9項）。この他、法第14条は「特定空家等」の所有者等に対して市町村長が必要な措置を命ずる際に講ずるべき手続（同条第4項から第8項まで並びに同条第10項及び第11項）、所有者等を市町村長が確知することができない場合における代執行に関する規定（同条第10項）等を定めている。

法第9条第2項に基づく立入調査及び法第14条に基づく措置は、いずれも「特定空家等」の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものである。このため、国土交通大臣及び総務大臣は、どのような空家等が「特定空家等」に該当するか否かを判断する際に参考となる判断基準や市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して必要な措置を助言・指導する段階から最終的には代執行を行うに至る段階までの基本的な手続の内容等について記載したガイドラインを、法第14条第14項に基づき定めることとしている。各市町村長は、必要に応じてこのガイドラインを参照しつつ、各地域の実情に応じた「特定空家等」に関する対策に取り組むこととする。

なお、「特定空家等」に対して立入調査や必要な措置を講ずるに当たっては、市町村においては、建築・住宅・景観・まちづくり部局、税務部局、法務部局、消防部局、防災・危機管理部局、環境部局、水道部局、商工部局、市民部局等の関係内部部局間の連携が一層求められる。

8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

（1）財政上の措置

法第15条第1項においては「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。」と規定されている。

具体的には、例えば一1（2）④で述べたような財政上の措置を国として講ずることとする。また、空家等を活用するに当たり必要となる費用の一部を市町村を通じて、又は都道府県から直接、それぞれ予算支援している都道府県も存在する。

以上を踏まえつつ、地域活性化や良好な居住環境の整備を促進する観点から、空家等の活用や除却等を始めとする空家等対策に取り組む市町村を支援するため、国及び都道府県に

においては、市町村による空家等対策の実施に要する費用に対して引き続き財政上の措置を講ずるよう努めるものとする。

（２）税制上の措置

法第 15 条第 2 項においては「国及び地方公共団体は、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、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。」と規定されている。

現在、人の居住の用に供する家屋の敷地のうち一定のものについては、地方税法第 349 条の 3 の 2 及び同法第 702 条の 3 に基づき、当該敷地の面積に応じて、その固定資産税の課税標準額を 6 分の 1（200 ㎡以下の部分の敷地）又は 3 分の 1（200 ㎡を超える部分の敷地）とするとともに、その都市計画税の課税標準額を 3 分の 1（200 ㎡以下の部分の敷地）又は 3 分の 2（200 ㎡を超える部分の敷地）とする特例措置（固定資産税等の住宅用地特例）が講じられている。この固定資産税等の住宅用地特例が、管理状況が悪く、人が住んでいない家屋の敷地に対して適用されると、比較的地価が高い地域においては当該家屋を除却した場合※と比べて固定資産税等が軽減されてしまうため、空き家の除却や適正管理が進まなくなる可能性があるとの指摘が存在する。

※ 固定資産税等の住宅用地特例が適用されない場合の税額は、課税標準額の上限を価格の 7 割とするなどの負担調整措置及び各市町村による条例減額制度に基づき決定されることとなる。

空家等の中でも、「特定空家等」は地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであり、その除却や適正管理を促すことは喫緊の課題である。以上を踏まえ、空家等対策の適切かつ円滑な実施にまさに「必要な税制上の措置」として、平成 27 年度税制改正の大綱（平成 27 年 1 月 14 日閣議決定）において「法に基づく必要な措置の勧告の対象となった特定空家等に係る土地について、住宅用地に係る固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずる。」旨の記載がなされた。

また、あわせて、人の居住の用に供すると認められない家屋の敷地に対しては、そもそも固定資産税等の住宅用地特例は適用されないことに留意が必要である。

二 空家等対策計画に関する事項

市町村は、協議会を設置した場合には当該協議会の構成員等から意見を聴取するとともに、必要に応じて都道府県からの情報提供や技術的な助言を受けつつ、各市町村の区域内で

必要となる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、本基本指針に即して、法第6条第2項に掲げる事項を定めた空家等対策計画の作成を推進する。

その際、一3（1）及び（2）で述べたとおり、各市町村内における空家等の実態を的確に把握した上で、空家等対策計画における目標を設定するとともに、定期的に当該目標の達成状況を評価し、適宜同計画の改定等の見直しを行うことが望ましい。

1 効果的な空家等対策計画の作成の推進

効果的な空家等対策計画を作成するためには、各市町村内における防災、衛生、景観等の空家等がもたらす問題に関係する内部部局が連携し、空家等に関する対策を分野横断的に記載した総合的な計画を作成することが重要である。また、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対処するだけでなく、こうした空家等のそもそもの増加を抑制する観点から、三で述べるような施策等も含めた形で作成することが望ましい。

2 空家等対策計画に定める事項

（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

各市町村における空家等に関する対策について、各市町村長が把握した空家等の数、実態、分布状況、周辺への悪影響の度合いの状況や、これまでに講じてきた空家等対策等を踏まえ、空家等に関する政策課題をまず明らかにした上で、空家等対策の対象地区、対象とする空家等の種類（例えば空き住居、空き店舗など）や今後の空家等に関する対策の取組方針について記載する。

特に、空家等対策の対象地区を定めるに当たっては、各市町村における空家等の数や分布状況を踏まえ、空家等対策を重点的に推進すべき地区を重点対象地区として定めることが考えられる。また、対象とする空家等の種類は、市町村長による空家等調査の結果、どのような種類の建築物が空家等となっていたかを踏まえ、重点対象地区を定める場合同様、どの種類の空家等から対策を進めていくかの優先順位を明示することが考えられる。

これらの記載により、各市町村における空家等対策の今後の基本的な方針を、住民にとって分かりやすいものとして示すことが望ましい。

なお、空家等対策計画の作成に当たっては、必ずしも市町村の区域全体の空家等の調査を行うことが求められるわけではない。例えば、各市町村における中心市街地や郊外部の住宅団地等の中で、既に空家等の存在が周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼしている地域につい

て先行的に計画を作成し、その後必要に応じて順次計画の対象地区を拡大していく方法も考えられる。

（２）計画期間

空家等対策の計画期間は、各市町村における空家等の実態に応じて異なることが想定されるが、既存の計画で定めている期間や住宅・土地に関する調査の実施年と整合性を取りつつ設定することが考えられる。なお、計画期限を迎えるごとに、各市町村内における空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改定等を検討することが重要である。

（３）空家等の調査に関する事項

各市町村長が法第９条第１項に基づき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に当たって必要となる事項を記載する。具体的には、例えば空家等の調査を実際実施する主体名、対象地区、調査期間、調査対象となる空家等の種類、空家等が周辺に及ぼしている悪影響の内容及び程度その他の調査内容及び方法を記載することが考えられる。

（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

一 １ （２）①で述べたとおり、空家等の適切な管理は第一義的には当該空家等の所有者等の責任において行われるべきことを記載するとともに、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促すため、例えば各市町村における相談体制の整備方針や、空家等の利活用に関心を有する外部の者と当該空家等の所有者等とのマッチングを図るなどの取組について記載することが考えられるほか、空家等の所有者等の意識の涵養や理解増進に資する事項を記載することが考えられる。

（５）空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

一 ６ で述べたとおり、各市町村において把握している空家等の中には、修繕等を行えば地域交流や地域活性化の拠点として利活用できるものも存在し、また利活用する主体は当該空家等の所有者等に限られていない。

例えば各市町村が把握している空家等に関する情報を、その所有者の同意を得た上でインターネットや宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて広く外部に提供することについて記載することが考えられる。その際、空き家バンク等の空家等情報を提供するサービスにおける宅地建物取引業者等の関係事業者団体との連携に関する協定が締結されている場合に

は、その内容を記載することも考えられる。また、当該空家等を地域の集会所、井戸端交流サロン、農村宿泊体験施設、住民と訪問客との交流スペース、移住希望者の住居等として活用したり、当該空家等の跡地を漁業集落等の狭隘な地区における駐車場として活用したりする際の具体的な方針や手段について記載することが考えられる。

(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

一7で述べたとおり、「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影響を及ぼしているものであることから、各市町村長が「特定空家等」に対してどのような措置を講ずるのかについて方針を示すことが重要である。具体的には、必要に応じて国土交通大臣及び総務大臣が別途定めるガイドラインの記載事項を参照しつつ、例えば各市町村長が「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方や、「特定空家等」に対して必要な措置を講ずる際の具体的な手続等について記載することが望ましい。

(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

一2(3)で述べたとおり、各市町村に寄せられる空家等に関する相談の内容としては、例えば空家等の所有者等自らによる空家等の今後の利活用方針に関するものから、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に関する周辺住民による苦情まで幅広く考えられる。そのような各種相談に対して、各市町村はできる限り迅速に回答するよう努めることとし、例えば各市町村における相談体制の内容や住民に対する相談窓口の連絡先について具体的に記載することが望ましい。

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

空家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、各市町村内の様々な内部部局が密接に連携して対処する必要のある政策課題であることから、例えばどのような内部部局が関係しているのかが住民から一覧できるよう、各内部部局の役割分担、部署名及び各部署の組織体制、各部署の窓口連絡先等を記載することが考えられる。また、協議会を組織する場合や外部の関係団体等と連携する場合については、併せてその内容を記載することが望ましい。

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1)から(8)までに掲げる事項以外に、各市町村における空家等の実情に応じて必要となる支援措置や、空家等対策の効果を検証し、その結果を踏まえて計画を見直す旨の方針等について記載することが考えられる。

3 空家等対策計画の公表等

法第6条第3項により、「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。」ものとされている。公表手段は各市町村の裁量に委ねられているが、単に各市町村の公報に掲載するだけでなく、例えばインターネットを用いて公表するなど、住民が計画の内容について容易に知ることのできる環境を整備することが重要である。

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

1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

適切な管理がその所有者等によってなされない空家等は、周辺地域に悪影響を及ぼす要因となるものと考えられることから、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するために作成した空家等対策計画の内容については、空家等の所有者等に限らず、広く住民全体で共有されることが望ましい。このような観点からは、例えば、空家等対策計画の公表に合わせて、空家等の適切な管理を行うことの重要性や管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題について広報を行ったり、協議会における協議の内容を住民に公開したりする等により、空家等の適切な管理の重要性や空家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有できるようにすることが望ましい。

2 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、この法律に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置が講じられる場合も考えられる。関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、各市町村においては一2（1）で述べたとおり、市町村の区域内の空家等の所在、所有者等について内部部局間で広く情報共有を図り、空家等対策について内部部局間の連携を取りやすい体制を整備することが重要である。

3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

空家等対策を講ずる上では、単に周辺地域に悪影響を与える管理不全の空家等に対して、この法律を始めとする２で述べたような関係法令に基づき必要な措置を講ずるだけでなく、空家等のそもそもの発生又は増加を抑制し、若しくは空家等の他用途の施設への転用等による利活用を図ることも重要である。

(1) 空家等の発生又は増加の抑制等に資する施策

空家等をそもそも発生させない、又は空家等の増加を抑制する観点から、例えば１で述べたように、空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす諸問題及びそれに対処するための総合的な方針について所有者等の意識の涵養や理解増進を図る取組を進めることや、一２（３）で述べたように、空家等の所有者等、外部からの空家等への移住希望者、関係民間団体等との連携の下、空家等の売買・賃貸、適正管理、除却等などの幅広いニーズを掘り起こす取組を促すことが考えられる。

(2) 空家等の利活用、除却等に対する支援施策

現在、空家等の所有者等だけでなく、各市町村の住民や外部からの移住希望者等が空家等を利活用し、又は除却等する取組を促す観点から、例えば空家等のリフォームの普及・促進、空家等の他用途の施設（地域活性化施設、地域間交流拠点施設、社会福祉施設、店舗等）への転用、空家等への住み替え、空家等そのものの除却等を促すための各種財政支援策が用意されている。各市町村においては、これらの支援策を活用しながら、空家等の有効活用策の選択肢を少しでも広げて住民等に提示することも重要である。

○池田町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（平成26年法第127号。以下「法」という。）

第7条第1項の規定に基づき、池田町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(定義)

第2条 この要綱で使用する用語は、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、空家等対策に係る以下の内容について協議等を行う。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- (2) 空家等の適正な管理に関する事項
- (3) 特定空家等の措置に関する事項
- (4) その他空家等対策の執行に関し必要とする事項

(組織)

第4条 協議会は、委員12人以内をもって組織する。

- 2 会長は町長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を総理する。
- 4 会長に事故等あるときは、あらかじめその指定する委員がその職務を代理する。
- 5 委員は、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。
 - (1) 地域住民
 - (2) 議会議員
 - (3) 学識経験者（法務、建築、衛生など）
 - (4) 関係機関または関係団体
 - (5) 町職員のうち、町長が指名する者
 - (6) 町長が特に必要と認めた者
- 6 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、その職に基づいて委嘱された委員の任期は、当該職に在る期間とし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 会長は、第3条に規定する事項に関して協議等が必要な場合、速やかに会議を招集するものとする。
- 3 協議会は、委員の半数以上の者が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 4 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(関係者の出席)

第6条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、必要な資料を提出させ、又は会議への出席を求めて意見若しくは説明を聴くことができる。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、総務課消防防災係において処理する。

(補則)

第8条 この要綱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。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

○池田町環境保全に関する条例 昭和49年3月27日条例第6号

(目的)

第1条 この条例は、住民の、健康で文化的な生活を確保するため公害の発生を防止し、生活環境及び自然環境の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資することを目的とする。

(用語の意義)

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) 環境保全 住民が健康で安全かつ快適な生活を営むことができるよう、生活環境その他自然環境を保全し、又は保護することをいう。
- (2) 公害 事業活動その他、人の活動に伴なつて生ずる排液、大気の汚染、水質の汚濁、土壌の汚染、騒音、振動、悪臭により人の健康又は生活環境に係る被害を生ずることをいう。
- (3) 特定施設 工場又は事業場に設置される施設のうち、ばい煙を発生し、又は汚水もしくは廃液（以下「汚水等」という。）を公共用水域に排出し、又は騒音を発生し、又は悪臭を発生する施設であつて規則で定めるものをいう。
- 2 この条例にいう「自然環境」には自然資源（山岳、溪谷、河川、森林をいう。）の景観を含むものとする。
- 3 この条例にいう「生活環境」には、人の生活に密接な関係のある財産、並びに動植物及び生育環境を含むものとする。

(町の責務)

第3条 町は環境保全を図るため、自然的、社会的条件に応じたあらゆる施策（以下「施策」という。）を策定し、これを実施しなければならない。

- 2 町は環境保全を図るため、常に自然破壊及び公害の発生源、発生原因、発生状況等を監視するとともに、必要な調査をするものとする。
- 3 町は、前項の規定による調査の結果について、その状況を必要に応じ公表するものとする。

(住民等の責務)

第4条 住民は町の実施する自然保護及び公害の発生防止に関する施策に協力しなければならない。

2 住民は、日常生活に伴なつて生ずる廃棄物、汚水等を適切に処理し、常に生活環境の保全に努めなければならない。

3 住民は、道路、河川等の公共の場所及び観光地等を汚染しないようにするとともに、常に自然環境の保護に努めなければならない。

(事業者の責務)

第5条 事業者は、その事業活動に伴なつて生ずる公害の発生を防止し、環境保全を図るために、自らの責任において必要な措置を講ずるとともに町が実施する環境保全に関する施策に協力しなければならない。

(排出基準)

第6条 町長は、排出し又は発生する排液等の濃度、又は程度の許容限度を示す排出基準を定めなければならない。

2 町長は前項の規定による排出基準を定めようとするときは、池田町環境保全審議会（以下「審議会」という。）の意見を聞かなければならない。

3 町長は第1項の規定による排出基準を定めたときは、これを公示しなければならない。

(立地規制)

第7条 特定施設を設置しようとする者及び特定事業を行なおうとする者は当該施設又は当該事業について自然破壊及び公害の発生を防止するため、前条で定める基準に従わなければならない。

2 町長は前項の規定により、施設若しくは事業を定めようとするときは、審議会の意見を聞かなければならない。

(施設等の届け出)

第8条 前条第1項に規定する施設を設置しようとする者、又は事業を行なおうとする者はあらかじめ次の各号に掲げる事項を規則で定めるところにより町長に届け出なければならない。当該届け出た事項を変更しようとするときもまた同様とする。

(1) 氏名又は名称及び住所

(2) 施設の設置場所又は事業の場所

(3) 施設の種類、数量及び構造又は事業の種類及び事業を行なう期間

(4) 排液等の処理の方法

(5) その他町長が必要と認める事項

2 第7条第1項の規定により、施設又は事業を定めた際、現に当該施設を設置し、又は当該事業を行なっている者は前項の規定にかかわらず当該施設又は事業を定めた日から起算して30日以内に前項各号に定める事項を町長に届け出なければならない。当該届け出た事項を変更しようとするときは、前項後段の規定を準用する。

(指導)

第9条 町長は、環境保全に関する思想の普及に努めるとともに自然破壊及び公害が発生しているとき、又は発生のおそれがあるときはその除去又は防止について、適切な指導をするものとする。

(勧告)

第10条 町長は環境保全に障害を及ぼしている者に対し、その障害を及ぼしている施設の構造若しくは使用の方法又は排液等の処理の方法の改善、その他障害の除去、若しくは防止について、期限を定めて、必要な措置を行なうように勧告することができる。

(措置命令)

第11条 町長は前条の規定により、勧告を受けた者が同条の規定により定められた期限内に必要な措置を行なわないときは、期限を定めて、同条の規定による措置を行なうべきことを命令することができる。

2 町長は前項の規定により命令しようとするときは、審議会の意見を聞かなければならない。

(弁明の機会)

第12条 町長は前条第1項の規定により命令をしようとするときは当該命令を受ける者に対し、期限を定めて弁明の機会を与えなければならない。

(措置の届け出等)

第13条 第10条の規定による勧告又は第11条の規定による命令を受けた者は、当該勧告又は命令に基づく措置をしたときは、10日以内に町長に届け出て当該措置について町長の検査を受けなければならない。

(有効保持)

第14条 前条の規定による検査を受けた者は、当該検査に係る措置を有効に保持しなければならない。

(苦情及び紛争の処理)

第15条 環境保全に関する苦情又は紛争が生じた場合においては、当事者は町長に対し、その苦情又は紛争の処理に係る和解のあつせんを申し出ることができる。

2 町長は前項の規定による申し出があつたときはすみやかに実情を調査し、その苦情又は紛争が適正に解決するよう努めなければならない。

3 町長は前項の規定による苦情又は紛争を処理するにあたって、必要と認めたときは審議会の意見を聞くものとする。

(報告の聴取及び立入検査)

第 16 条 町長はこの条例の施行に必要な限度において公害を発生させ、若しくは発生させるおそれがある者、又は環境保全に支障を及ぼしている者から報告を求め又は職員をして排液等を排出し、若しくは発生している工場、事業所、その他の場所に立入り必要な施設、書類その他の物件を調査若しくは検査させることができる。

2 前項の場合において、職員はその身分を証する証明書を携帯し関係者の請求があるときはこれを提示しなければならない。

(審議会の設置)

第 17 条 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）第 44 条の規定による審議会その他の合議制の機関として、池田町環境審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(任務)

第 18 条 審議会はこの条例において、審議会の意見を聞くこととされているもののほか、環境保全に関する重要事項について、町長の諮問に応じて調査審議するものとする。

(組織)

第 19 条 審議会は委員 10 人以内で組織する。

2 委員は次の各号に掲げる者のうちから町長が任命する。

(1) 町議会議員

(2) 学識経験者

(3) 関係行政機関の職員。

(任期)

第 20 条 委員の任期は 2 年とする。ただし、補欠委員の任期は前任者の残任期間とする。

(会長)

第 21 条 審議会に会長を置き委員が互選する。

2 会長は会務を総理する。

3 会長に事故あるときは、あらかじめ会長が指名した委員がその職務を代理する。

(会議)

第 22 条 会議は会長が招集し、会長が議長となる。

2 審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 審議会の議事は出席委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

(特別委員)

第 23 条 審議会は専門の事項を調査するため、必要があるときは特別委員を置くことができる。

2 特別委員は審議会の意見を聞いて町長が委嘱する。

3 特別委員は専門の事項について調査が終つたときは、解任されるものとする。

(部会)

第 24 条 審議会に専門の事項を調査審議させるため、部会を置くことができる。

(幹事)

第 25 条 審議会に必要があるときは幹事を置くことができる。

2 幹事は役場職員のうちから町長が任命する。

3 幹事は審議会の所掌事務について委員を補佐する。

(委任)

第 26 条 この条例の施行について必要な事項は規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から起算して 6 ヶ月をこえない範囲内において規則で定める日から施行する。ただし、第 17 条から第 25 条までの規定は公布の日から施行する。

附 則 (平成 12 年 3 月 21 日条例第 4 号抄)

(施行期日)

1 この条例は、平成 12 年 4 月 1 日から施行する。(後略)

○池田町空き家バンク制度実施要綱 平成 29 年 10 月 1 日告示第 62 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、空き家の有効な活用を通じて、池田町への移住定住の促進及び地域の活性化を図るために実施する池田町空き家バンク制度（以下「空き家バンク」という。）に関し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 居住を目的に建築され、現に居住していない又は近く居住しなくなる予定である町内に存在する住宅（共同住宅及び長屋を除く。）をいう。
- (2) 空き家バンク 所有者等が有する空き家を池田町空き家バンク登録台帳（以下「台帳」という。）に登録し、町が台帳に登録された空き家（以下「登録空き家」という。）に関する情報（以下「登録空き家情報」という。）を利用希望者に提供する制度をいう。
- (3) 所有者等 空き家の所有権を持つ者又は空き家を売却若しくは賃貸することができる権利を有する者をいう。
- (4) 利用希望者 登録空き家の利用を希望する者をいう。
- (5) 協定締結団体 町と登録空き家に係る売買、賃貸借等の手続きの媒介又は代理並びにこれらに付随する行為（以下「媒介等」という。）に関する協定を締結した団体をいう。

(登録手続き等)

第 3 条 台帳に空き家を登録しようとする所有者等（第 2 項において「申請者」という。）

は、池田町空き家バンク登録（新規・変更・更新）申請書に池田町空き家バンク登録カードを添えて、町長に申請しなければならない。

- 2 台帳に登録しようとする空き家の敷地に係る権利を有する者が申請者と異なる場合は、申請者は、前項の規定による申請の際に当該権利を有する者が当該申請を承諾したことを証する書面を町長に提出しなければならない。
- 3 町長は、第 1 項の規定による申請があったときは申請内容を確認し、当該空き家が次のいずれにも該当しないときは、当該空き家を台帳に登録するものとする。
 - (1) 居住等に適さないと認められるもの。ただし、売買後利用希望者が当該空き家を取り壊して戸建て住宅を建築する場合は、この限りではない。
 - (2) 前号に掲げるもののほか、町長が台帳に登録することが適当でないと認めるもの

- 4 町長は、前項の規定による登録をしたときは、池田町空き家バンク登録（新規・変更・更新）完了通知書により当該申請者に通知するとともに、協定締結団体に登録空き家情報を提供するものとする。

（登録空き家情報の変更）

第4条 前条第4項の規定による通知を受けた申請者（以下「登録者」という。）は、登録空き家情報に変更が生じたときは、池田町空き家バンク登録（新規・変更・更新）申請書により速やかに町長に申請しなければならない。

- 2 町長は、前項の申請があったときは、当該登録空き家情報を変更するものとする。

（登録の有効期間及び更新）

第5条 台帳への空き家の登録の有効期間は、当該登録をした日又は次項に規定する申請をした日から起算して2年とする。

- 2 登録者は、登録の有効期間の満了後も引き続き台帳への空き家の登録を希望するときは、有効期間の満了する日以前に池田町空き家バンク登録（新規・変更・更新）申請書により町長に申請しなければならない。

（登録の抹消）

第6条 登録者は、台帳への空き家の登録の抹消を希望するときは、池田町空き家バンク登録抹消届により町長に届け出なければならない。

- 2 町長は、前項の届出があったとき又は次の各号に掲げる事由のいずれかに該当するときは、当該届出又は当該各号の事由に係る空き家の登録を抹消し、池田町空き家バンク登録抹消通知書により当該登録を抹消した旨を当該登録者に通知するものとする。

- （1）登録者が空き家の所有権又は空き家を売却若しくは賃貸することができる権利を喪失したことを確認したとき。
- （2）登録の有効期限が満了したとき。
- （3）登録の申請内容又は登録空き家情報に虚偽があったとき。
- （4）その他町長が適当でないと認めるとき。

（登録空き家情報の提供）

第7条 町長は、登録空き家情報のうち必要な情報を町のホームページ及び民間不動産紹介ウェブサイトにより利用希望者に提供することができる。

（媒介等の実施）

第8条 協定締結団体は、町と締結した協定に基づき利用希望者及び登録者に対し、媒介等を実施する。

- 2 町は、協定締結団体の実施する媒介等に一切関与しないものとし、当該媒介等で生じた損害等の責は負わないものとする。

- 3 協定締結団体は、媒介等により空き家に係る契約が成立した場合又は媒介等を中断し、若しくは終了した場合は、速やかに町長にその旨を報告するものとする。

(申請及び利用の要件)

第9条 次に掲げる者は、第3条第1項の規定による申請をすることができない。

- (1) 暴力団関係者（池田町暴力団排除条例（平成24年池田町条例第16号）第6条第1項に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者）
- (2) 前号に掲げるもののほか、町長が適当でないと認めるもの
- 2 登録空き家を利用する目的が建築基準法（昭和25年法律第201号）その他の法令等に違反し、又は違反するおそれがあると認められる場合は、利用希望者は、登録空き家を利用することができない。

(秘密保持義務及び関係書類の管理等)

第10条 協定締結団体、登録者及び利用希望者（以下「協定締結団体等」という。）は、空き家バンクに関して知り得た事項をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。

- 2 協定締結団体等は、空き家バンクに係る書類（以下「関係書類」という。）を町長の許可なく複写、又は複製してはならない。
- 3 協定締結団体等は、関係書類を毀損し、又は滅失することのないよう適正に管理しなくてはならない。
- 4 協定締結団体等は、保有する必要がなくなった関係書類を適切に処分しなければならない。

(その他)

第11条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年10月1日から施行する。

○池田町定住促進住宅取得事業補助金交付要綱 平成 29 年 10 月 1 日告示第 63 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、町内への定住を促進するとともに地域の活性化を図るため、町内に新たに住宅を取得する者に対し、予算の範囲内において補助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) 住宅 居住を目的として、独立した基礎を有し、玄関、台所、居間、浴室、トイレ等を有する家屋をいう。
- (2) 新築 自己の居住の用に供するための建物（居住の用に供する部分と事業の用に供する部分が結合する併用住宅については、居住の用に供する部分に限る。）を建築し取得することをいう。ただし、相続、贈与、その他取得対価を伴わない事由により建物を取得した場合を除く。
- (3) 中古住宅 過去に人の居住の用に供されていた物件をいう。
- (4) 取得 住宅を新築又は購入し所有権の保存又は移転の登記が完了することをいう。
- (5) 転入者 平成 29 年 10 月 1 日以降に、他の市区町村の住民基本台帳から当町の住民基本台帳に記録された者をいう。
- (6) 中学生以下の子 親の 1 親等の卑属で、住宅の所有権の保存又は移転の登記が完了した日（以下、「基準日」という。）において 15 歳に達した最初の 3 月 31 日が終了するまでの者（母子健康手帳等で出生予定であることが確認できる者を含む。）をいう。
- (7) 町内業者 町内に事務所を有する住宅建設関連事業者で、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）に基づく許可を受けた法人又は個人で町長が認めるものをいう。

(補助金の交付対象住宅)

第 3 条 補助金交付の対象となる新築住宅及び中古住宅（以下「新築住宅等」という。）は次の各号の要件をすべて満たすものとする。

- (1) 専ら自己の居住の用に供する部分の延べ床面積が 50 平方メートル以上のもの。
- (2) 延べ床面積の 2 分の 1 以上に相当する部分が専ら自己の居住の用に供されていること。
- (3) 新築住宅にあつては平成 29 年 10 月 1 日以降に取得した建物であり、土地及び建物の取得に要する費用の合計が 1000 万円以上のもの。
- (4) 中古住宅にあつては平成 29 年 10 月 1 日以降に売買契約を締結した土地及び建物で、土地及び建物の取得に要する費用の合計が 500 万円以上のもの。ただし、建物は昭和 56 年 6

月以降に着工されたもの、又は池田町住宅耐震改修事業補助金交付要綱（平成 17 年池田町告示第 22 号）に規定する総合評点が 0.7 以上であること。

（対象者）

第4条 補助の対象となる者（以下「申請者」という。）は、次の各号のいずれにも該当する者とする。

- （1） 平成 29 年 10 月 1 日以後に、定住のための住宅を取得した者。
- （2） 取得した住宅に居住し、住民登録があること。
- （3） 本人及び同一世帯の者全員が、市区町村税を滞納していない者であること。

（補助対象の種類及び額）

第5条 補助の対象となる種類、対象物件及び額は、別表のとおりとする。

- 2 前項に規定する補助は、同一世帯につき 1 回限りとする。

（交付の申請）

第6条 申請者は、定住促進住宅取得補助金交付申請書に、次に掲げる書類を添えて町長に提出しなければならない。

- （1） 世帯全員の住民票
- （2） 不動産登記事項証明書（建物）原本
- （3） 工事請負契約書又は売買契約書の写し
- （4） 世帯全員の町民税納税証明書。ただし、町外から転入した者がいる場合においては転入前の市区町村が発行した世帯全員の市区町村税納税証明書。
- （5） 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める書類

- 2 前項の補助の申請期間は、基準日又は住民登録をした日から 1 年以内とする。

（補助の決定）

第7条 町長は、前条の申請書を受理したときは、その内容を審査し、補助の交付の可否を決定し、定住促進住宅取得補助金交付決定・却下通知書により申請者に通知するものとする。

（補助金の請求）

第8条 前条による通知を受けた申請者は、定住促進住宅取得補助金交付請求書を町長に提出しなければならない。

（補助金の返還）

第9条 町長は、申請者が次の各号のいずれかに該当したときは、補助金の交付決定を取り消し、又は交付した補助金の全部若しくは一部を返還させることができる。

- （1） この要綱の規定に違反したとき。
- （2） 虚偽の申請その他不正な手段により、当該補助金の交付を受けたとき。

（その他）

第10条 この要綱に定めるもののほか、この要綱の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成 29 年 10 月 1 日から施行する。

別表（第 5 条関係）

補助の対象となる種類			助成額	基準等
新築等住宅	居住用の住宅を新築又は購入した場合		10 万円	
	加算	中学生以下の子がいる場合	10 万円 (1 人につき)	
		申請者が 45 歳以下の場合	5 万円	補助金の交付申請 を受理した日の年 齢による。
		申請者が転入者の場合	5 万円	
		町内業者により建築した場合 (新築の場合)	5 万円	

○池田町移住定住居住環境整備事業補助金交付要綱 平成 29 年 10 月 1 日告示第 64 号 (趣旨)

第1条 この要綱は、池田町における少子高齢化及び人口流出等による人口の減少を抑制するため、当町への新規転入者及び町内在住者に対し、予算の範囲内において池田町移住定住居住環境整備事業補助金（以下「補助金」という。）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) 定住 当町の住民として永住の意思をもって居住し、5 年以上継続して当町の住民基本台帳に記録され、かつ、生活の本拠が当町にあることをいう。
- (2) 転入者 平成 29 年 10 月 1 日以降に、他の市区町村の住民基本台帳から当町の住民基本台帳に記録された者をいう。
- (3) 所有者 空き家に係る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 個人が居住を目的として建築した住宅又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木竹その他の土地に定着する物を含む。）であって、年間を通じて居住していないものをいう。
- (5) 中古住宅 過去に人の居住の用に供されていた物件で、売却又は5年以上引き続き賃貸できる物件をいう。
- (6) 改修工事 住宅の修繕、補修、模様替え、改築、増築、設備改善等の工事のうち、建物本体に係るものをいう。
- (7) 町内業者 町内に事務所を有する住宅建設関連事業者で、建設業法（昭和24年法律第100号）に基づく許可を受けた法人又は個人で町長が認めるものをいう。
（補助金対象事業等）

第3条 補助金の交付対象となる事業（以下「補助事業」という。）、補助対象経費、補助金の交付対象者及び補助金額等は、別表のとおりとする。

- 2 補助金の交付は、同一の空き家について、同一の補助事業につき1回限りとする。
（補助金の交付条件）

第4条 補助金の交付の条件は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 当該事業の対象となる空き家が池田町空き家バンク制度実施要綱（平成29年池田町告示第62号）の規定により空き家バンクへ登録されていること。
- (2) 空き家改修事業は対象経費が10万円以上で、町内業者が施工するもの。
- (3) 空き家改修事業の対象は昭和56年6月以降に着工されたもの、又は池田町住宅耐震改修事業補助金交付要綱（平成17年池田町告示第22号）に規定する総合評点が0.7以上の中古住宅。ただし、池田町住宅耐震改修事業補助金交付要綱（平成17年池田町告示第22号）に定める対象事業の対象経費に該当しているものについては、補助金の対象としない。
- (4) 空き家解体事業の跡地について、延べ床面積が50平方メートル以上でかつ2分の1以上に相当する部分が専ら自己の居住の用に供される戸建住宅を建築すること。
- (5) 補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は市区町村税の滞納がないこと。

（交付申請）

第5条 申請者は、池田町移住定住居住環境整備事業補助金交付申請書に、次に掲げる書類を添付して、町長に提出しなければならない。

- (1) 補助対象経費の内訳が分かる見積書
- (2) 補助事業実施前の状態を撮影した写真
- (3) 対象となる空き家の案内図

- (4) 登記簿の謄本その他の対象となる空き家の所有者であることを証する書類又は賃貸借契約書その他の対象となる空き家を借りていることを証する書類
- (5) 世帯全員の町民税納税証明書。ただし、町外から転入した者がいる場合においては転入前の市区町村が発行した世帯全員の市区町村税納税証明書。
- (6) その他町長が必要と認める書類
(交付決定)

第6条 町長は、前条の申請書を受理したときは、その内容を審査し、補助金の交付の可否を決定し、池田町移住定住居住環境整備事業補助金交付決定・却下通知書により申請者に通知するものとする。
(補助事業の変更等)

第7条 補助金の交付決定を受けた者（以下「補助事業者」という。）は、補助事業の内容を変更し、又は中止し、若しくは廃止しようとするときは、速やかに池田町移住定住居住環境整備事業補助金変更・中止・廃止承認申請書により町長に申請し、その承認を得なければならない。

- 2 町長は、前項の申請書を受理したときは、その内容を審査し、池田町移住定住居住環境整備事業補助金変更・中止・廃止承認書により補助事業者に通知するものとする。
(実績報告)

第8条 補助事業者は、補助事業が完了したときは、池田町移住定住居住環境整備事業補助金実績報告書に、次に掲げる書類を添付して、町長に提出しなければならない。

- (1) 補助対象経費に係る領収書の写し
- (2) 補助事業完了時の状態を撮影した写真
- (3) 滅失証明書又は解体証明書（空き家解体事業に限る）
- (4) その他町長が必要と認める書類

- 2 前項の実績報告書の提出期限は、補助事業が完了した日から起算して30日を経過した日又は補助金の交付決定があった日の属する年度の3月31日のいずれか早い日とする。
(交付額の確定)

第9条 町長は、前条の規定により提出された実績報告書を審査し、適正と認めたときは、池田町移住定住居住環境整備事業補助金確定通知書により申請者に通知するものとする。
(補助金の請求)

第10条 申請者は、前条の補助金確定通知書に基づき補助金の交付を請求しようとするときは、池田町移住定住居住環境整備事業補助金交付請求書により、町長に対し補助金を請求するものとする。
(補助金の返還)

第11条 町長は、申請者が次の各号のいずれかに該当することとなったときは、補助金の全部又は一部の返還を命ずることができる。

- (1) 虚偽、その他不正な手段により、当該補助金の交付を受けたとき。
 - (2) 当該補助金を目的外に使用したとき。
 - (3) 補助金の交付を受けた日から起算して5年以内に交付対象となった住宅を売り渡し、又は居住しなくなったとき。
 - (4) 前号に掲げるもののほか、この要綱の規定に違反したとき。
- (その他)

第12条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年10月1日から施行する。

別表（第3条関係）

補助事業	補助対象経費	補助金の交付対象者	補助金額
空き家改修事業	町内業者に発注して実施する10万円以上の改修工事に要する経費で町長が適当と認めるもの	自ら居住するために空き家バンク登録物件を所有者から購入した者または賃借する者で市区町村税の滞納のない者	補助対象経費の2分の1に相当する額。ただし、50万円を限度とする。
空き家整備事業	廃棄物の処分、ハウスクリーニング等空き家を居住の用に供するために必要な整備に要する経費で町長が適当と認めるもの	次のいずれかに該当する者で、市区町村税の滞納のない者 (1) 空き家バンク登録物件について売買契約又は賃貸借契約を締結した所有者 (2) 自ら居住するために空き家バンク登録物件を所有者から購入した者又は賃借する者	補助対象経費の2分の1に相当する額。ただし、20万円を限度とする。
空き家解体事業	空き家の解体及び除却（解体等に必要な樹木伐採費を含む）に要する経費で町長が適当と認めるもの	空き家バンク登録物件を所有者から購入し、解体後の土地を延べ床面積が50平方メートル以上でかつ2分の1以上に相当する部分を専ら自己の居住の用に供する戸建て住宅を建築する者で、市区町村税の滞納のない者	50万円を限度とする補助対象経費。

○池田町空家解体撤去事業補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、町民の安全で安心な暮らしを確保し、良好で快適な住生活環境、定住環境の形成及び保全並びに土地の利活用を図るため、町内に存する空家の解体撤去を行う者に対し、予算の範囲内において補助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「空家」とは、町内に存する建築物であつて、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をいう。

(補助対象者)

第3条 補助金の交付の対象となる者は、次の各号の全てに該当する者とする。

- (1) 空家の所有者
- (2) 所有者及びその属する世帯全員が、町税等を滞納していないこと。
- (3) 解体撤去工事を法人又は個人事業主に発注する者

(補助対象空家)

第4条 補助金の対象となる空家は、次の各号の全てに該当するものとする。

- (1) 池田町空き家バンク制度登録物件でないもの
- (2) 町内に存する空家で、建築又は築造が昭和56年5月31日以前のもの
- (3) 空家の期間が1年以上のもの
- (4) 公共事業による移転等の補助対象でないもの

(補助対象工事)

第5条 補助対象工事は、空家の全てを解体撤去する工事で、工事金額（消費税及び地方消費税等を含む。以下同じ。）が100万円以上の工事

2 空家と同じ敷地に存する附属の工作物等を同時に解体撤去する場合は、これらを含めて補助の対象とすることができる。

(補助金額)

第6条 補助金の額は、1回の補助対象工事につき定額で20万円とする。

2 前条の規定により算出した補助対象金額に次に掲げる経費が含まれるときは、これを除いた残りの経費を補助対象金額とする。

- (1) 国、県又は町の他の制度の補助、融資等の対象となる経費
- (2) その他町長が補助対象として適当でないと認める経費

(補助金の交付申請)

第7条 前条第1項に規定する解体撤去に対する補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、補助対象工事の着手前に池田町空家解体撤去事業補助金交付申請書（様式第1号。以下「申請書」という。）に、次の各号に掲げる書類を添えて、町長に申請しなければならない。

- (1) 同意書（様式第2号）
- (2) 申請者の世帯全員の住民票の写し
- (3) 空家の登記事項証明書（未登記の場合は、固定資産評価証明書）

- (4) 空家の解体撤去費用の見積書の写し
- (5) 空家の位置図
- (6) 空家の解体撤去に着手する前の写真
- (7) その他町長が特に必要と認めるもの
(補助金の交付決定)

第8条 町長は、前条の申請書の提出があったときは、これを審査し、その結果を池田町空家解体撤去事業補助金交付決定通知書（様式第3号）により申請者に通知する。

(補助金の取下げ)

第9条 申請者は、補助対象工事を中止するときは、池田町空家解体撤去事業補助金取下げ申請書（様式第4号。以下「取下げ申請書」という。）を町長に提出し、その承認を受けなければならない。

2 町長は、前項の取下げ申請書の提出があったときは、速やかに審査し、その結果について申請者に通知する。

(実績報告書)

第10条 申請者は、当該解体撤去工事を完了したときは、完了後1か月以内又は年度末のいずれか近い期日までに、池田町空家解体撤去事業補助金実績報告書（様式第5号。以下「実績報告書」という。）に、次に掲げる書類を添付して、町長に提出しなければならない。

- (1) 空家の解体撤去工事費用の領収書の写し
- (2) 空家の解体撤去工事後の写真（第7条第6号と同じ箇所を撮影したもの）
- (3) 産業廃棄物管理表建設関連廃棄物マニフェスト（E票）の写し
- (4) その他町長が特に必要と認めるもの

(解体撤去完了の確認及び通知)

第11条 町長は、実績報告書の提出があったときは、これを審査し、必要に応じて現地を調査し、適正と認めた時は、補助金の額を確定し池田町空家解体撤去事業補助金交付確定通知書（様式第6号）により申請者に通知するものとする。

(補助金の請求)

第12条 申請者は、補助金の交付を請求するときは、池田町空家解体撤去事業補助金交付請求書（様式第7号）により、町長に請求するものとする。

(補助金の返還等)

第13条 町長は、申請者が次の各号のいずれかに該当するときは、既に交付された全部又は一部に相当する額の返還を命ずることができる。ただし、やむを得ない理由があると認めるときは、この限りでない。

- (1) 偽りその他の不正の手段により補助金の交付を受けたとき、又は受けようとしたとき。
- (2) 補助金を他の用途に使用したとき。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、町長が返還を相当と認めたとき。

(その他)

第14条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成30年4月1日から施行する。

○池田町住宅耐震改修事業補助金交付要綱

平成 17 年 7 月 1 日告示第 22 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、耐震性の高い住宅にするための補強工事に要する経費に対し、予算の範囲内で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) 既存木造住宅 次のいずれにも該当するものをいう。

ア 昭和 56 年 5 月 31 日以前に着工された住宅（店舗等の用途を兼ねるもの（店舗等の用に供する部分の床面積が延べ面積の 1／2 未満のものに限る。）を含む。以下同じ。）

イ 木造在来工法の住宅

ウ 長屋及び共同住宅（以下「集合住宅」という。）以外の個人所有の住宅

(2) 診断士 知事が耐震診断を行う者として必要な知識及び技能を有する者として認め、長野県木造住宅耐震診断士名簿に登録された者をいう。

(3) 耐震診断 建築物の耐震診断及び耐震改修の実施について技術上の指針となるべき事項（平成 18 年国土交通省告示第 184 号）に定めるところにより、地震に対する安全性を評価することをいう。

(4) 長野県建築物構造専門委員会 既存木造住宅において行う耐震補強工事の性能を評価するため、県が設置した委員会をいう。

(5) 総合評点 既存木造住宅の精密耐震診断により得られた上部構造評点（別表第 1 の区分によるもの）をいう。

(補助の対象及び補助金の額)

第 3 条 補助金の対象住宅、対象事業、対象経費、補助額及び限度額は、次のとおりとする。

対象住宅	対象事業	対象経費	補助額	限度額
既存木造住宅	診断士が行った耐震診断の結果、総合評点が 1.0 未満の既存木造住宅について行う耐震補強工事（長野県建築物構造専門委員会において評価された工法を用いた工事を含む。）であって、工事後の総合評点が 0.7 以上かつ工事前の総合評点を超えるもの	工事費、設計費及び補強計画に要する経費	1／2 以内	100 万円

- 2 申請者が補助金交付申請を行う日の属する年の前年度の所得が、別表第2に掲げる額以下であること。

(交付の申請)

第4条 補助金の交付の申請をしようとする者は、池田町住宅耐震改修事業補助金交付申請書(様式第1号)に、次の書類(以下「関係書類」という。)を添えて町長に提出しなければならない。

- (1) 対象住宅の位置を表示した地図
- (2) 耐震補強工事の計画書
- (3) 耐震補強工事に要する費用の見積書
- (4) 耐震診断の結果を表示する書類の写し
- (5) 耐震補強工事を担当する建築士の身分を証する書類の写し
- (6) 耐震補強工事の施工前及び施工後の状態を表示する図面
- (7) 耐震住宅の建築年月日を証明するための次のいずれかの書類

ア 建築確認通知書

イ 課税台帳記載事項証明書(住宅)

ウ 家屋登記簿謄本

- (8) その他町長が必要と認める書類

(交付の決定)

第5条 町長は、補助金の交付の決定をしたときは、池田町住宅耐震改修事業補助金交付決定通知書(様式第2号)により通知するものとする。

(計画の変更等)

第6条 補助金の交付の対象となる事業(以下「補助対象事業」という。)を行う者(以下「補助事業者」という。)は、第4条に規定する申請書又は関係書類に記載した事項のうち、次のいずれかに該当するものを変更しようとする場合は、あらかじめ池田町住宅耐震改修事業計画変更承認申請書(様式第3号)に変更後の関係書類を添付して、町長に提出しなければならない。

- (1) 施工箇所及び施工方法
- (2) 補助対象経費の額

- 2 町長は、前項の申請書を受理した場合は、内容を審査し、適当と認めたときは、池田町住宅耐震改修事業計画変更承認通知書(様式第4号)により補助事業者に通知するものとする。

3 補助事業者は、補助対象事業が予定の期間内に完了しない場合又は補助対象事業の遂行が困難になった場合は、速やかに池田町住宅耐震改修事業工事遅延等報告書（様式第5号）を町長に提出し、その指示を受けなければならない。

4 町長は、前項の報告書を受領したときは、その内容を確認し、指示書（様式第6号）により補助事業者に指示するものとする。

（補助対象事業の中止又は廃止）

第7条 補助事業者は、補助対象事業の中止又は廃止をしようとするときは、池田町住宅耐震改修工事中止等届（様式第7号）を町長に提出しなければならない。

（実績報告）

第8条 補助事業者は補助対象事業が完了したときは、池田町住宅耐震改修事業完了実績報告書（様式第8号）に次の書類を添えて、町長に提出しなければならない。

（1） 収支決算書

（2） 耐震補強工事に係る工事請負契約書の写し及び工事請負業者の発行する領収書の写し

（3） 耐震補強工事を実施する箇所ごとの施工前・中・後の状態を撮影した写真

（4） 耐震補強箇所を表示した図面

（5） 対象住宅が十分な耐震性能を有することを証する建築士等による証明書

（6） その他町長が必要と認めた書類

2 前項の実績報告は、耐震補強工事の完了日から起算して30日を経過する日又は交付決定の日の属する会計年度の3月末日のいずれか早い日までに提出しなければならない。

（補助金の額の確定）

第9条 町長は、補助金の額を確定した場合は、池田町住宅耐震改修事業補助金確定通知書（様式第9号）により補助事業者に通知するものとする。

（補助金の請求）

第10条 補助事業者は、前条の規定による通知を受けた日から起算して10日を経過する日までに、池田町住宅耐震改修事業補助金交付請求書（様式第10号）を町長に提出しなければならない。

（支給の原則）

第11条 この事業による補助金の交付を受けた者は、重ねて補助金の交付を受けることができない。

（書類の整理等）

第12条 補助事業者は、補助対象事業の実施に係る書類を整理し、補助金の交付を受けた会計年度が終了した後、5年間保管しなければならない。

（補則）

第13条 この要綱に定めるもののほか必要な事項は、別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則（平成29年4月1日告示第26号）

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

別表第1（第2条関係）

総合評点	判定
1.5以上	倒壊しない。
1.0以上1.5未満	一応倒壊しない。
0.7以上1.0未満	倒壊する可能性がある。
0.7未満	倒壊する可能性が高い。

別表第2（第3条関係）

給与所得のみの者	収入金額 1,442万円
その他の者	所得金額 1,200万円

備考

- 1 「収入金額」とは、所得税法第28条に規定する給与等の収入金額をいう。
- 2 「所得金額」とは、所得税法に規定する不動産所得、事業所得及び給与所得の各金額を合計した額をいう。

空家等対策計画について

空家等対策計画（以下「計画」という）は、市町村の空家等対策に関して全体像を示すものであり、またその基本的な考え方を示すものである。計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という）第6条に基づき、市町村がその区域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、計画を定めることができるとなっている。法において「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」（法第3条）と規定されているように、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任で適切に対応することが前提である。そのためにも各市町村における空家等対策の全体像を住民等が容易に把握することができるようにするとともに、空家等の適切な管理の重要性及び管理不全の空家等がもたらす諸問題について広く住民等の意識を涵養することが重要である。また、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者等の特定が困難なこと等解決すべき課題が多い。併せて今後も多くの市町村で空家数の増加が見込まれる。以上のことを踏まえ、市町村においては空家等がもたらす問題に総合的に対応するため計画を定め対策を実施していくとともに、定期的に内容を見直し、適宜必要な変更を行うことが望ましい。本計画（案）は可能な限り広く内容を明記することを目的としている。また、市町村においては、必要に応じて内容を選択、追加し、計画策定の参考となることを目指すものである。

※記載について

- ・「空き家」と「空家」の記載については法律用語と一般名称が混在することから「空家」とした。ただし「空き家バンク」については「空き家」を用いた。

（空家等対策計画）法抜粋

第六条（略）

- 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。）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