

# 三朝町空家等対策計画

令和2年3月

三朝町

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| <b>第1章 空家等対策計画の趣旨</b>         | 2       |
| 1. 背景                         |         |
| 2. 位置づけ                       |         |
| <b>第2章 空家等の現状と課題</b>          | 2 - 4   |
| 1. 三朝町の空家等の現状                 |         |
| 2. 空家等対策を進めていく上での課題           |         |
| <b>第3章 空家等対策の基本的事項</b>        | 4 - 12  |
| 1. 空家等対策に関する基本的な方針            |         |
| 2. 計画期間                       |         |
| 3. 対象地区                       |         |
| 4. 対象とする空家等の種類                |         |
| 5. 空家等の調査                     |         |
| 6. 空家等の適切な管理の促進               |         |
| 7. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進    |         |
| 8. 特定空家等に対する措置及びその他の対処        |         |
| 9. 空家等対策の実施体制                 |         |
| 10. 住民等からの空家等に関する相談への対応       |         |
| 11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項      |         |
| <b>【参考編】 関係法令による空家等の撤去フロー</b> | 13 - 19 |
| 1. 行政代執行法に基づく代執行手続フロー         |         |
| 2. 廃棄物処理法に基づく規制措置の対応フロー       |         |
| 3. 道路法に基づく妨害排除措置の対応フロー        |         |
| 4. 消防法に基づく規制措置の対応フロー          |         |
| 5. 災害対策基本法に基づく応急公用負担の対応フロー    |         |
| 6. 民法に基づく事務管理の対応フロー           |         |
| 7. 建築基準法に基づく保安上危険な建築物への対応フロー  |         |
| <b>【資料編】</b>                  |         |
| 1. 三朝町空き家等の適正管理に関する条例         | 20 - 23 |
| 2. 空家等対策の推進に関する特別措置法          | 24 - 29 |
| 3. データベース調書                   | 30      |
| 4. 人口・世帯数の動向                  | 31      |

## **第 1 章 空家等対策計画の趣旨**

### **1. 背景**

近年の地方における空家問題は、急激な人口減少等に伴う過疎化の進行等により、深刻化・複雑化しており、地域住民からの空家等に対する苦情や問い合わせが増加している。

中でも、適正に管理されない空家は、防災・防犯・安全・環境等の面において多岐にわたる問題を生じさせ、早急な対策が求められているところである。

町では、平成 26 年 3 月に「三朝町空き家等の適正管理に関する条例」（平成 26 年条例第 5 号。以下「条例」という。）を制定し、空家の適正な管理を促すとともに管理不全家屋として認定した場合には、所有者や管理者への助言、指導、勧告、命令、行政代執行といった必要な措置を行うという内容についても盛り込んでいる。

また、同年 7 月には、管理不全家屋等の対策についての補助制度を設け、町内の管理不全家屋等の撤去を行う者に対して、その経費の一部を助成することで管理不全家屋等の増加を防止し、町内の環境保全及び防犯対策についても推進することとしている。

国は、このような空家問題の解決策として、平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成 26 年法律第 127 号。以下「特措法」という。）を施行した。

本町においても、この特措法に基づき、関係団体等と一体となって空家対策を総合的に推進していくこととしている。

### **2. 位置づけ**

「三朝町空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）は、特措法第 6 条の規定に基づき、国が定めた基本方針に即して定めたもので、第 11 次三朝町総合計画（平成 31 年 3 月策定）に掲げる基本計画「安全・安心の地域づくり」の実現に向けて、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の実情に合わせた取組みを総合的かつ計画的に実施するものである。

## **第 2 章 空家等の現状と課題**

### **1. 三朝町の空家等の現状**

本町では、条例の施行に伴い、平成 26 年度に三朝町空家調査を行い、空家に関する台帳を整備した。その結果、実際に空家と確認されたものは、280 件となっており、そのうち管理不全家屋と確認できたものは、50 件に及んでいる。

その後、平成 28 年 10 月に「鳥取県中部地震」が発生したが、その影響を踏まえた追跡調査が実施できなかったことから、空家に対する不安の声が高まり、その後、過去に調査

した調査結果を参考に各集落の協力を仰いで、令和元年度に再調査を実施した。

この調査により、空家と確認されたものは、次のとおり、328件であり、そのうち管理不全家屋として確認された空家は、85件（外観目視で判定したもの）となり、前回の調査時よりも全体で48件、管理不全家屋に至っては、35件の増加という結果になった。

### 令和元年度 空家等調査

| 集 落 名     | 空家等件数 | うち管理不全家屋件数 | 集 落 名     | 空家等件数 | うち管理不全家屋件数 |
|-----------|-------|------------|-----------|-------|------------|
| 中 津       | ※1    |            | 福 吉       | 9     | 1          |
| 神 倉       | 5     | 1          | 笏 賀       | 3     | 1          |
| 東 小 鹿     | 8     | 3          | 小 河 内     | 3     | 0          |
| 西 小 鹿     | 7     | 2          | 福 田       | 6     | 2          |
| 岩 本       | 0     | 0          | 下 谷       | 1     | 1          |
| 高 橋       | 2     | 1          | 高 勢 [ 計 ] | 34    | 10         |
| 井 土       | 2     | 2          | 吉 尾       | 2     | 0          |
| 波 伯 山     | 0     | 0          | 鎌 田       | 4     | 2          |
| 吉 田       | 3     | 1          | 森         | 1     | 0          |
| 小 鹿 [ 計 ] | 27    | 10         | 天 神       |       |            |
| 俵 原       | 4     | 0          | 本 泉       | 12    | 2          |
| 成 ・ 吉 原   | 9     | 2          | 若 宮       | 7     | 2          |
| 三 徳 山     |       |            | 今 泉       | 1     | 1          |
| 合 谷       | 1     | 1          | 湯 谷       | 7     | 3          |
| 坂 本       | 9     | 2          | 牧         | 5     | 2          |
| 片 柴       | 13    | 8          | 赤 松       | 2     | 0          |
| 余 戸       | 3     | 0          | 大 柿       | 1     | 0          |
| 桜 ケ 丘     | 3     | 1          | 恩 地       | 4     | 1          |
| 三 徳 [ 計 ] | 42    | 14         | 助 谷       | 4     | 1          |
| 大 付       | 0     | 0          | 賀 茂 [ 計 ] | 50    | 14         |
| 砂 原       | 4     | 1          | 久 原       | 10    | 1          |
| 三 朝       | 51    | 3          | 曹 源 寺     | 2     | 0          |
| 山 田       | 19    | 1          | 木 地 山     | 18    | 5          |
| 岡 山 大 学   | 0     | 0          | 加 谷       | 6     | 3          |
| 横 手       | 10    | 6          | 穴 鴨       | 11    | 5          |
| 徳 本       | 0     | 0          | 下 西 谷     | 4     | 0          |
| 大 瀬       | 8     | 0          | 上 西 谷     | 2     | 1          |
| 三 喜 苑     | 0     | 0          | 福 本       | 1     | 0          |
| 三 朝 [ 計 ] | 92    | 11         | 福 山       | 3     | 1          |
| 鉛 山       | ※1    |            | 田 代       | 5     | 0          |
| 柿 谷       | 6     | 4          | 下 畑       | 3     | 2          |
| 実 光       | 3     | 0          | 三 軒 屋     | 7     | 3          |
| 太 郎 田     | 3     | 1          | 大 谷       | 11    | 5          |
|           |       |            | 竹 田 [ 計 ] | 83    | 26         |
|           |       |            |           |       |            |
|           |       |            | 総 計       | 328   | 85         |

※1 中津・鉛山集落は、区長が不存在のため、調査対象外とした。

## 2. 空家等対策を進めていく上での課題

空家等対策を進めていく上での課題としては、次のような事項が考えられる。

### (1) 土地所有・相続上の課題

- ・所有者の高齢化が進んでいる。
- ・単身高齢者世帯について、施設入所等により、住宅所有者が不在となる。
- ・相続人が、居住しない。利用の意向がない。
- ・相続人が多数存在することで、権利関係が複雑化している。
- ・相続人等がいても、遠方に居住しているため、定期的な管理が困難である。

### (2) 利活用の課題

空家の期間が長期化するほど建物の老朽化が進み、売却や賃貸などの利活用が困難となる。空家等の改修や流通を促進し、早期の利活用を図ることが必要である。

### (3) 管理不全の課題

空家等の適正な管理が行われないことで、周辺住民が悪影響を受ける場合がある。こうした問題は、本来は当事者間で解決すべきであるが、所有者等の管理意識の低下、所有者と地域住民との関係の希薄化等により、問題が複雑化、長期化している傾向がある。

### (4) 税制上及び撤去費用等の課題

解体をすると固定資産税が上がり、更に撤去後の土地利用や売却の見込みがない場合、解体をしたくても、費用がかかるため、実行に移すのが困難である。

## 第3章 空家等対策の基本的事項

### 1. 空家等対策に関する基本的な方針

適正に管理されていない空家等が増加することは、防災、防犯、安全、環境等において地域住民に深刻な影響を及ぼすことに鑑み、地域住民の安心・安全な生活環境を守り、あわせて空家等の利活用も含めた対策を促進するため、特措法及び条例に基づき、次の取組みを実施する。

#### (1) 発生の抑制

##### ①所有者等の意識の涵養

空家等がもたらす問題は、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、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となり、相続、転勤等により、全ての人が空家等の所有者となる可能性があることを周知することも重要である。このため、広く所有者等に対し、啓発を行うことで空家等問題に関する意識の涵養を行う。

## ②地域住民との連携

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、地域住民と連携して、空家の発生防止、状況把握及び利活用の推進に努める。

## ③相続登記の促進

相続発生時が、空家化する一つの契機として考えられることから、速やかに登記により名義変更がなされるように啓発に取り組む。

## (2) 利活用の推進

空家等は、空家化する前は地域内の住宅として存在し、空家等を除却した後も引き続き地域とのつながりが必要となることから、必要に応じて地域住民及び所有者等の意向を踏まえ、地域や民間事業者と連携した管理方法の提供等を行う等、適切な管理や利活用を推進する。

## (3) 管理不全の解消

### ①地域住民・関係団体と連携した対策の取組み

空家等の問題は、地域の問題として認識することが重要であることから、地域住民及び関係団体と連携して、空家等の適正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。

### ②特定空家等の取組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖等地域住民の生活環境に悪影響を与えることも考えられることから、優先的に取組みこととする。

## (4) 空家等の所有者等からの相談に対する取組み

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、除却等の相談があった場合、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。

## 2. 計画期間

計画の期間は、令和2年4月から令和7年3月末までの5年間とする。なお、計画期間中であっても、税制改正等、社会情勢の変化に柔軟かつ適切に対応できるよう、適宜必要な見直しを行う。

## 3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は、三朝町内全域とする。

## 4. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、特措法第2条第1項及び第2項に規定された「空家等」及び「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。

特措法第2条第1項

○空家等

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。

特措法第2条第2項

○特定空家等

- 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 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

## 5. 空家等の調査

### (1) 空家等調査方法

集落の協力を得ながら整備した空家等の台帳をもとに、5年毎に再調査を行うものとし、必要な補正と状況把握は、適宜実施するものとする。

また、必要に応じて、住民票の閲覧、水道使用量の確認、人の出入り状況の把握、周辺住民のヒアリング等を行い、空家等を特定する。

### (2) 実態調査

① 特定した空家等は、次の項目に従って調査を行い、写真（外観全体及び可能な限り4方向から撮影したもの）を撮影し、記録する。

- ・ 調査年月日
- ・ 調査員
- ・ 建物の状況（屋根・外壁・注意の必要な災害の項目ごとに3段階に区分）
- ・ 周囲への影響

② 特定した空家等の所有者に対し、アンケート等の送付により、意向確認を行う。

③ 職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導を行う必要がある場合等に空家等の敷地内に立入り調査を行う。なお、立入り調査を行う場合は、その7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。）

立入り調査

- ・ 当該空家の敷地内に立ち入り、必要な調査を行う。
- ・ 所有者及び関係者等に質問して、必要な報告を求める。
- ・ 予防対策として現況調査等を行う際には、敷地内に立ち入らない。

### (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当たり必要な情報について、データベースを整備し、総務課危機管理局において管理する。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、次のとおりとする。

- ① 空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造）
  - ② 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態、現状写真）
  - 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
  - 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
    - ・ 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査する。
    - ・ 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する。
  - 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の調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」者と判断し、データベースに登録する。

## 6. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の管理は、第一に当該空家等の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、次の取組みを実施し、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等の各種媒体を通じて、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とともに、相談体制及び支援制度の周知を図る。

#### ②所有者等へ空家等対策に関する情報提供

必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員の訪問やチラシ等の投函、アンケート等の送付を行う。また、広報誌、ホームページ及び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。

### (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務課危機管理局内に総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。また、関係団体が主催する相談会等により、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

## 7. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であると同時に、地域においても活性化につながる可能性のある資産である。所有者等のみならず関係団体と連携した利活用の提案や地域との連携による活用について検討する。

### (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、地域活性化及び地域防災に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、町又は地域住民による活用などを検討する。

### (2) 空き家・空き地バンクの活用

利活用可能な空家及び空地等については、所有者等の申請に基づき、空き家・空き地バンクに登録し、ホームページ等を通じて広く周知し、希望者に情報提供する。

### (3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うに当たり、「三朝町空き家等撤去費助成事業補助金」や「三朝町空き家家財道具等処分費補助金」のほか、国及び県の補助金を積極的に活用して空家等の対策を行う。

### (4) 地域に応じた柔軟な活用の検討

移住定住のための住居としての活用のほか、宿泊施設やシェアハウス、シェアオフィス、コミュニティスペース、地域の駐車場等多様な活用方法を探求する。

### (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には、建築基準法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関との協議を行う。

## 8. 特定空家等に対する措置及びその他の対処

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、空家等の調査結果を踏まえ、町長が認定する。

なお、緊急的な対応の必要がある場合は、一時的な公費負担を前提とし、必要最小限の措置を講じることも検討する。

### (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。

#### 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、地域住民へ与える悪影響を減少させ、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、三朝町空家等対策審議会の意見を求めることとする。

## (2) 措置の実施

### ①助言・指導

町長は、所有者等に対して、検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行うとともに、関係するその他権利者（抵当権者等）に対する情報の提供や助言を行う。

### ②勧告

町長は、所有者等に対して、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、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用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、所有者等に対して、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、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、特措法第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公表

町長は、所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、条例の規定に基づき、空家等の所在地、所有者等の住所、氏名、命令の内容を公表することができる。

### ⑤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。

なお、所有者等が確知できない場合は、特措法第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8（2）②の勧告を行うことで、固定資産税の住宅用地の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は、適切な措置を検討する。

## (4) その他の対処

台風の接近等により、瓦等の飛散及び倒壊の恐れがあり、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、必要最小限の応急措置を講じる。

## 9. 空家等対策の実施体制

### (1) 庁内の組織体制及び役割

| 項 目                    | 担 当 窓 口  |
|------------------------|----------|
| 空家等対策計画に関すること          | 総務課危機管理局 |
| 空家等対策審議会に関すること         |          |
| 空家等の調査、指導、勧告、命令等に関すること |          |
| 空家等の除却費用に関すること         |          |
| 空き家・空き地バンクに関すること       | 観光交流課    |
| 空家等の税制上の措置に関すること       | 町 民 課    |
| 道路側への樹木の繁茂に関すること       | 建設水道課    |

### (2) 三朝町空き家等対策審議会

専門的な視点から多角的な議論を行うために、三朝町空き家等対策審議会が組織されている。

#### ① 組織

有識者及び専門家等（弁護士、1級建築士、地域の代表ほか5名以内）

#### ② 審議会に諮るべき事項

管理不全家屋等の適正な管理に必要な措置に係る命令の内容

### (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。

| 連携を想定する相手方（案）           | 連携を検討する事項                             |
|-------------------------|---------------------------------------|
| 三朝町シルバー人材センター<br>民間事業者等 | 所有者等が、県外者の場合の建物の日常の管理（掃除、庭木の手入れ等を含む。） |
| 宅地建物取引業者協会              | 所有者等が売却等を希望する場合の情報提供先に関する事。           |
| 司法書士会                   | 相続などの手続きに関する助言に関する事。                  |
| 建築士会                    | 耐震、耐火性能及び倒壊危険などに関する調査・助言に関する事。        |
| 土地家屋調査士会                | 建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認に関する事。          |

## 10. 空家等に関する相談への対応

### (1) 空家等に関する相談体制の整備

町は、空家等に関する相談窓口を総務課危機管理局内に設置し、対応する。

#### ①職員の技術の向上

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、国、県等が主催する説明会及び研修会等に積極的に参加し、対応職員の技術の向上を図る。

#### ②国・県その他関係団体との連携

困難な事例等については、国・県及びその他関係団体と連携して対応する。

### (2) 空家等に対する現地相談の実施

空家等の所有者から、利用する見込みのない空家等に関する相談に対しては、関係機関と連携して職員による「空家等に対する現地相談」を随時実施する。これは、空家等の外観や内部などを簡易的に確認・点検し、改修等を行うことで、空家等を有効活用できる可能性があるかどうかを助言する。

### (3) 空家等に関する相談会の実施

空家等の問題は、多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、町単独では対応できない内容もあり、必要に応じて、法律、不動産、建築等の様々な分野の団体等と協力し、相談会を開催する。

なお、全体を通して、確認できた内容については、経過等について記録し、関係部署及び関係機関において共有する。

## 11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

### (1) 計画における目標及び達成状況の評価

計画が終了する令和6年度までの目標として、以下を定める。また、達成状況の評価を計画期間が終了する年、または目標を見直しする場合に行う。

- ・特定空家等を発生させないための対策を講じ、発生した場合は、速やかに除却を促すための必要な措置を講じる。
- ・空家等及びその跡地について、利活用可能と判断したものについては、空き家・空き地バンクの登録を促し、1件でも多くの活用を行う。

### (2) 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、審議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じて広く公開する。

### (3) 他法令との連携

空家等の対策は、特措法に限らず、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場合もある。このため、空家

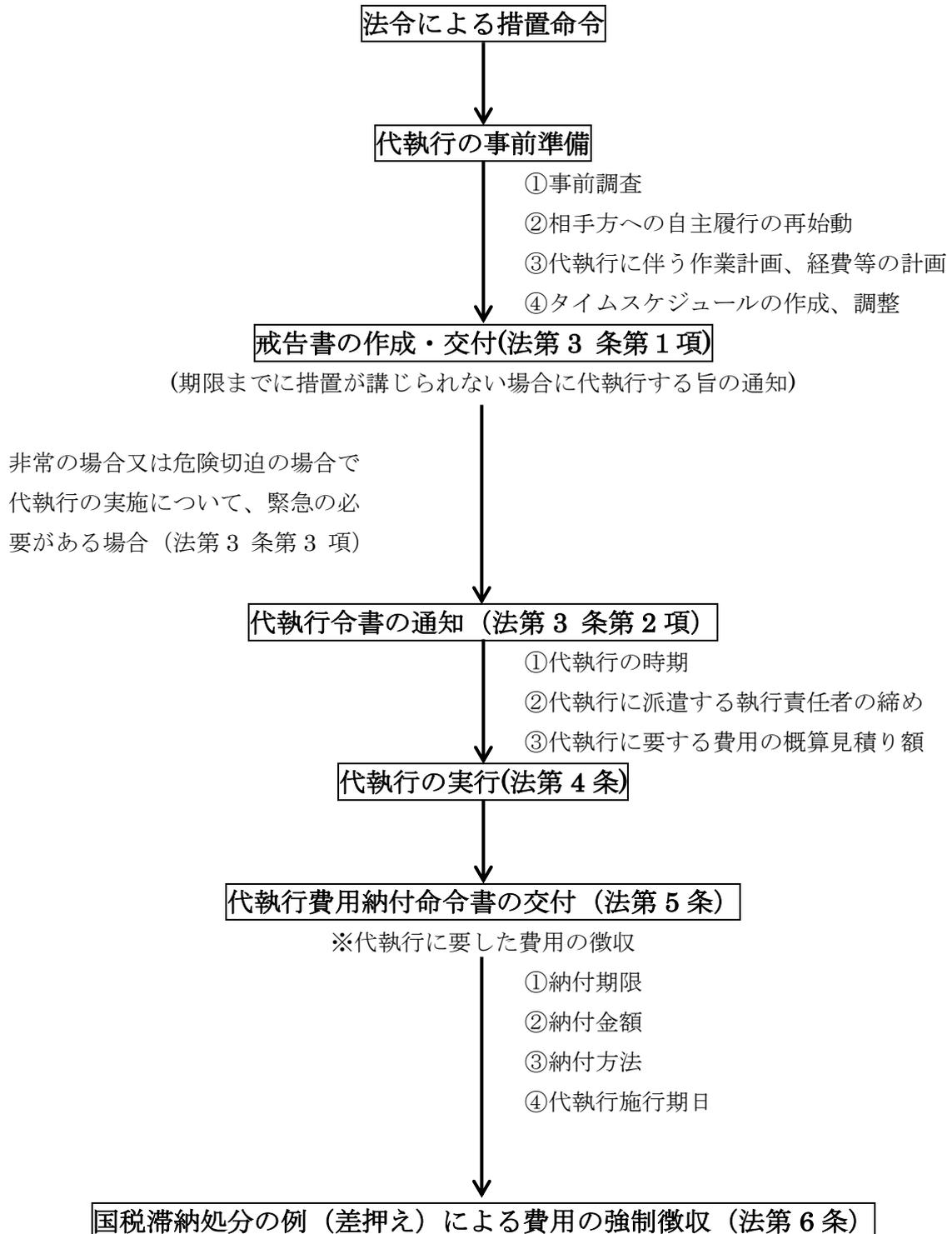
等の情報について、内部で共有し、密に連携を図る。

(4) 計画の見直し

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時見直しを行う。

## 【参考編】 関係法令による空家等の撤去フロー

### 1. 行政代執行法に基づく代執行手続きフロー

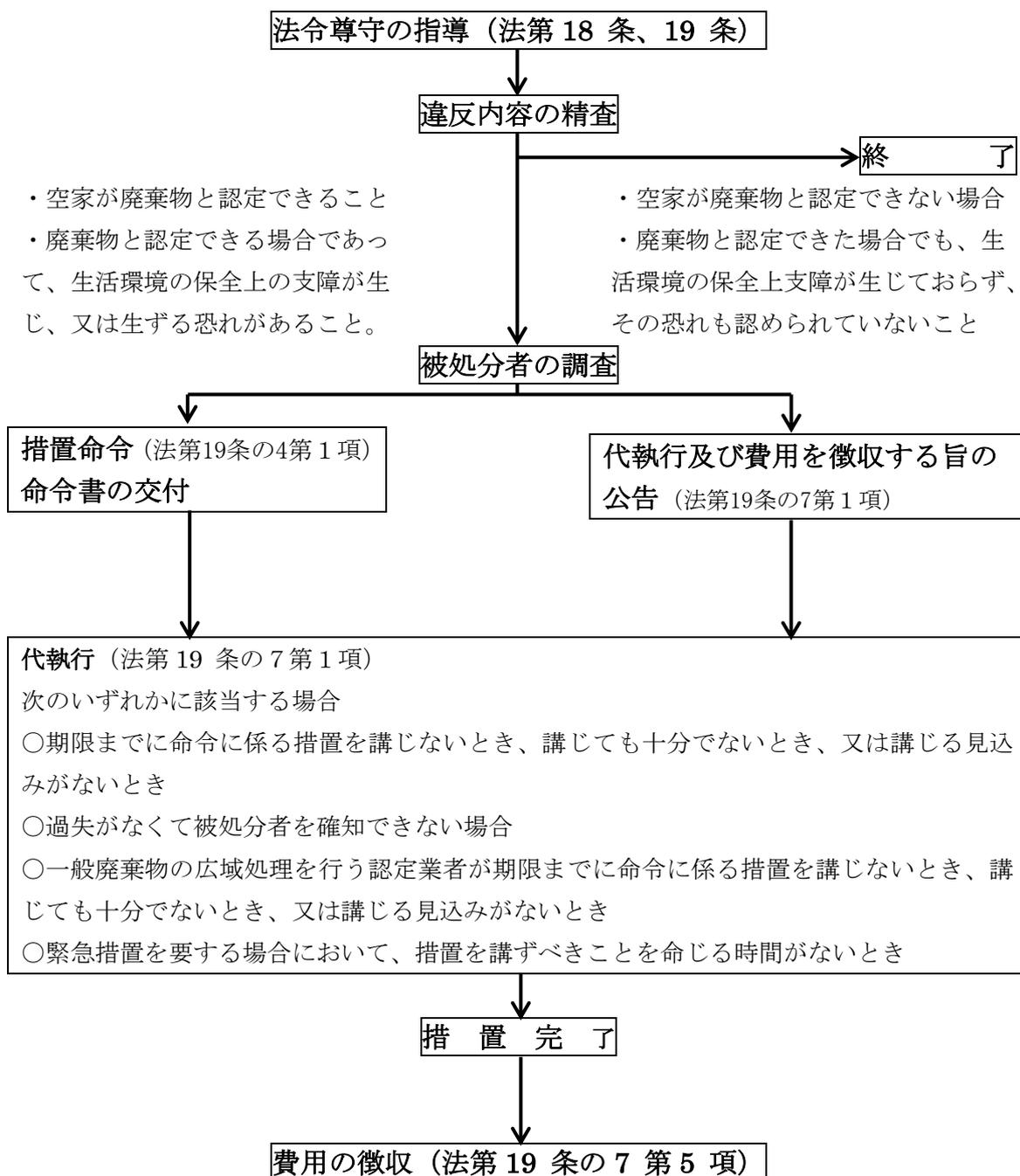


## 2. 廃棄物処理法に基づく規制措置の対応フロー

### ○廃棄物処理法が適用される空家の状況

空家の状況が、一般廃棄物処理基準に適合しない一般廃棄物の処分が行われた場合と認められる状況にあること。

- ・空家が、廃棄物と認定できること。
- ・廃棄物と認定できる場合であり、その状況が生活環境の保全上の支障を生じる、又は生ずる恐れがあると認められること。

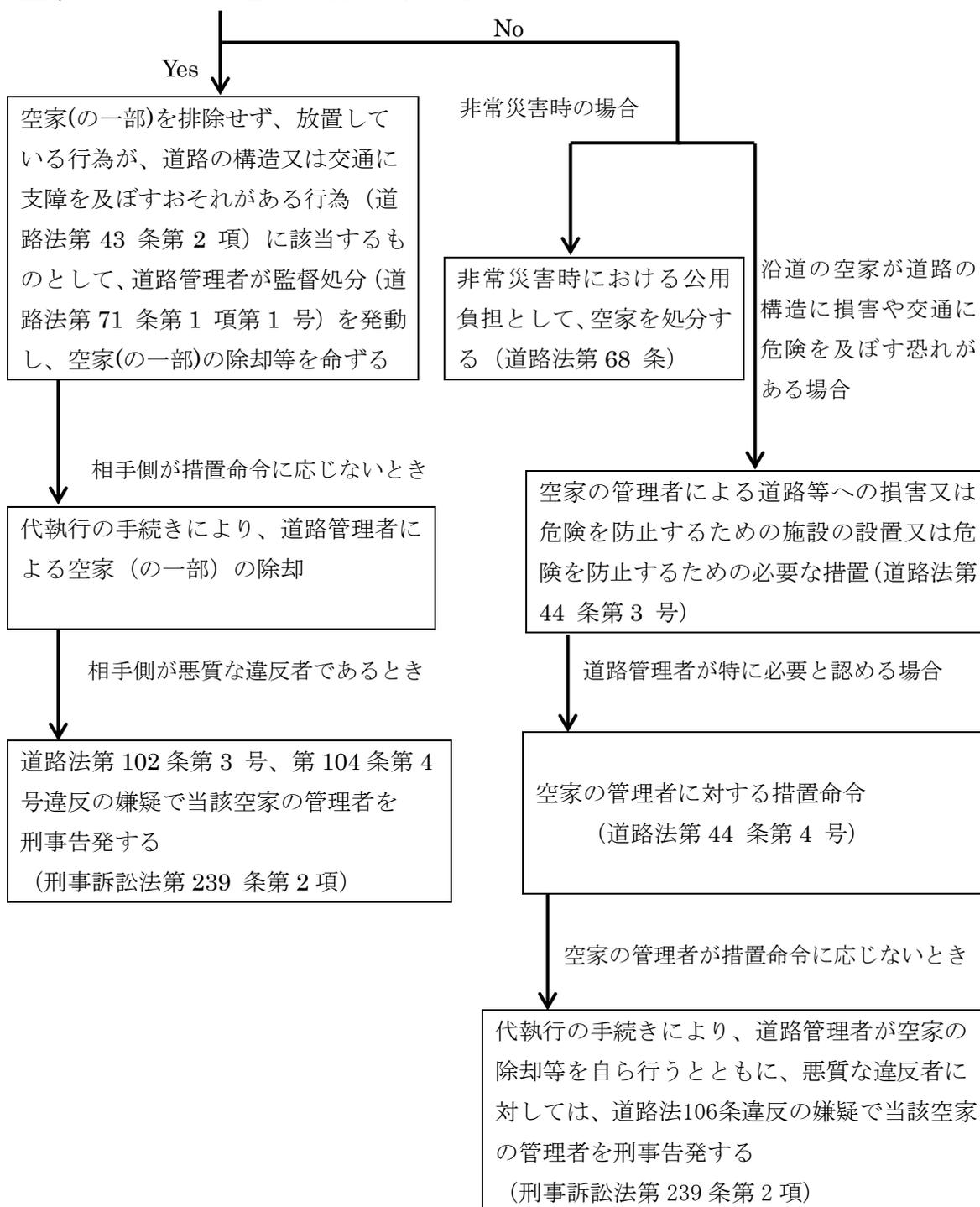


### 3. 道路法に基づく妨害排除措置の対応フロー

○道路法が適用される空家の状況

空家の状況が、道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる状況にあること

空家（の一部）が道路区域内に存するか？



#### 4. 消防法に基づく規制措置の対応フロー

- 空家における火災予防上の所有者の行為の把握
- 空家物件の状況把握

行為者、所有者の特定

- ・屋外において火災の予防に危険な行為をすると認められる者
- ・火災の予防、消火、避難、その他の消防活動に支障をきたす者

行為者、所有者等が特定できない場合

対応不可

**火災の予防又は消防活動の障害除去のための措置命令**  
(法第3条第1項)

- ① 危険物、放置され、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去、その他の処理
- ② 上記以外の物件で、放置され、みだりに存置された物件の整理又は除去

**防火対象物についての所要措置の命令**

(法第5条第1項)

防火対象物の位置、構造、設備又は管理の状況について、火災の予防に危険であると認められる場合等について、当該防火対象物の改修、移転、除去、工事の停止又は中止等の必要な措置の命令

○空家に対する消防法の適用の限界

・消防法に基づく措置命令は、火災予防に必要な最小限の範囲における物件等の除去等に限定される。(措置命令の前提として、空家における火災予防上の所有者等の行為若しくは物件の状況が把握されていることが必要)

**代執行** (法第3条第4項…行政代執行法の適用)

次のいずれかに該当する場合

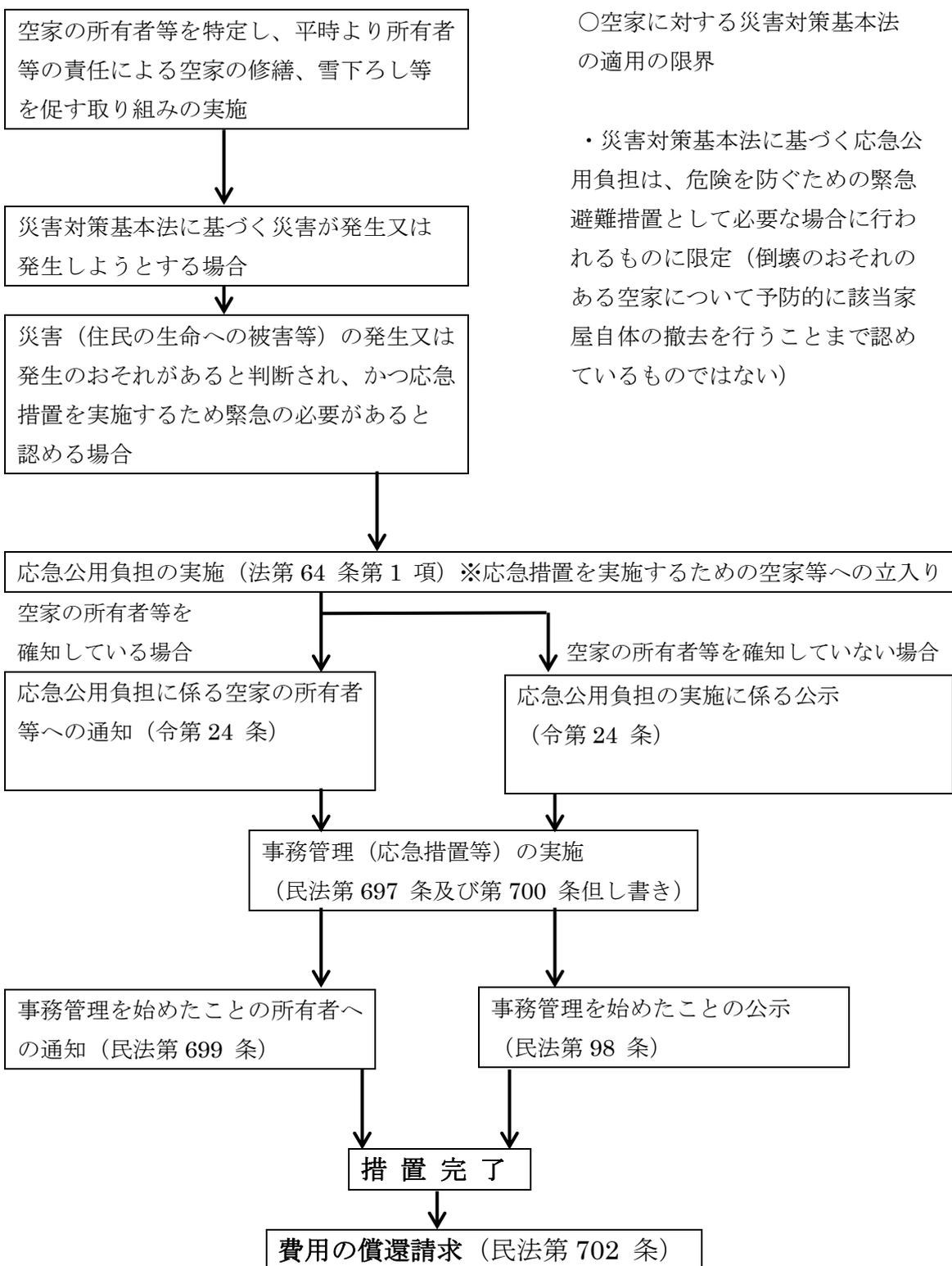
- 措置命令に基づき、措置を履行しないとき
- 措置が十分でないとき
- 期限までに措置の完了の見込みがないとき

措置完了

費用の徴収(法第3条第4項)

## 5. 災害対策基本法に基づく応急公用負担の対応フロー

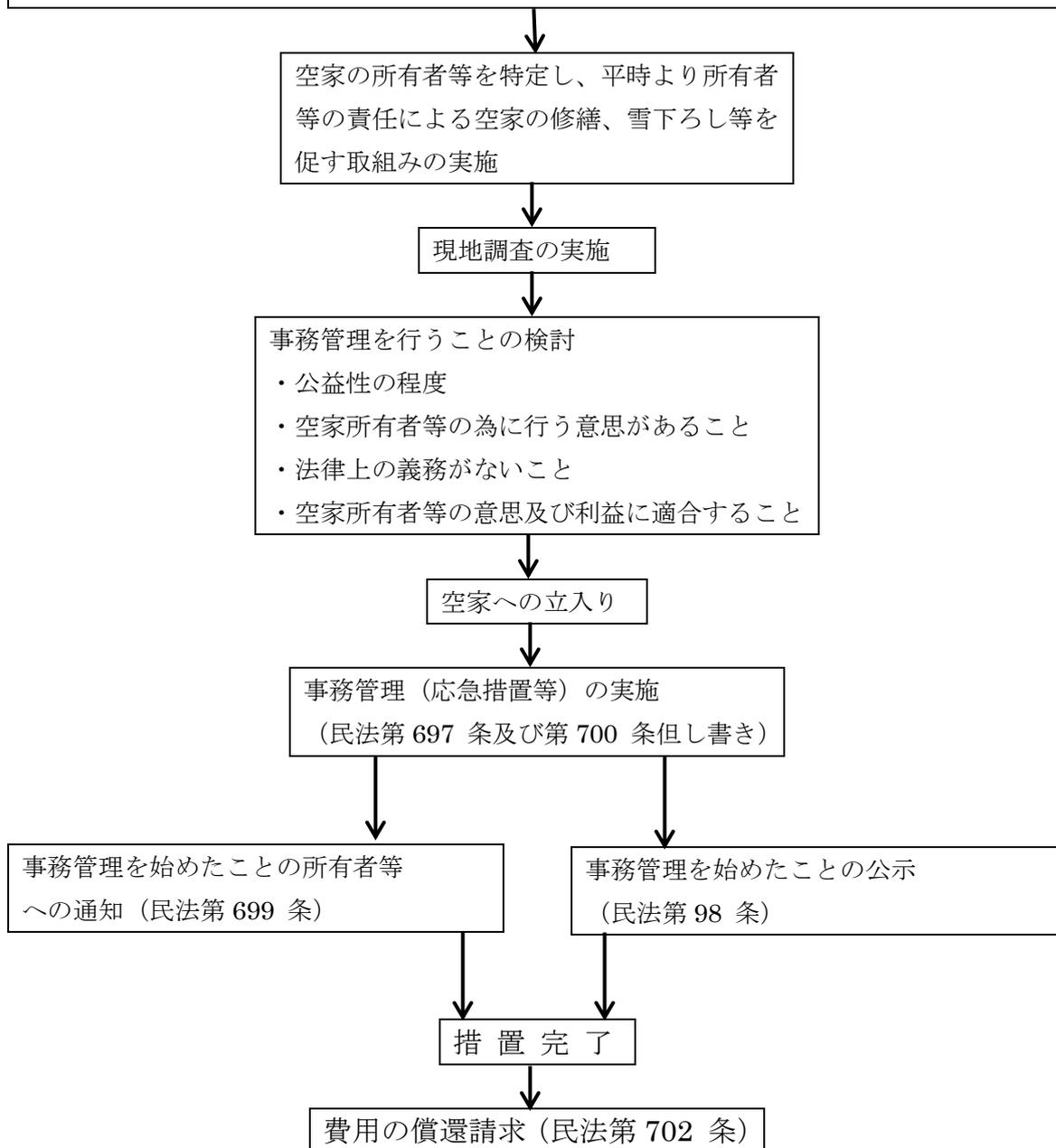
○災害対策基本法第2条による災害（暴風、豪雨、豪雪、洪水、地震、竜巻等）により、応急措置の実施が必要と認められる状況にあること。



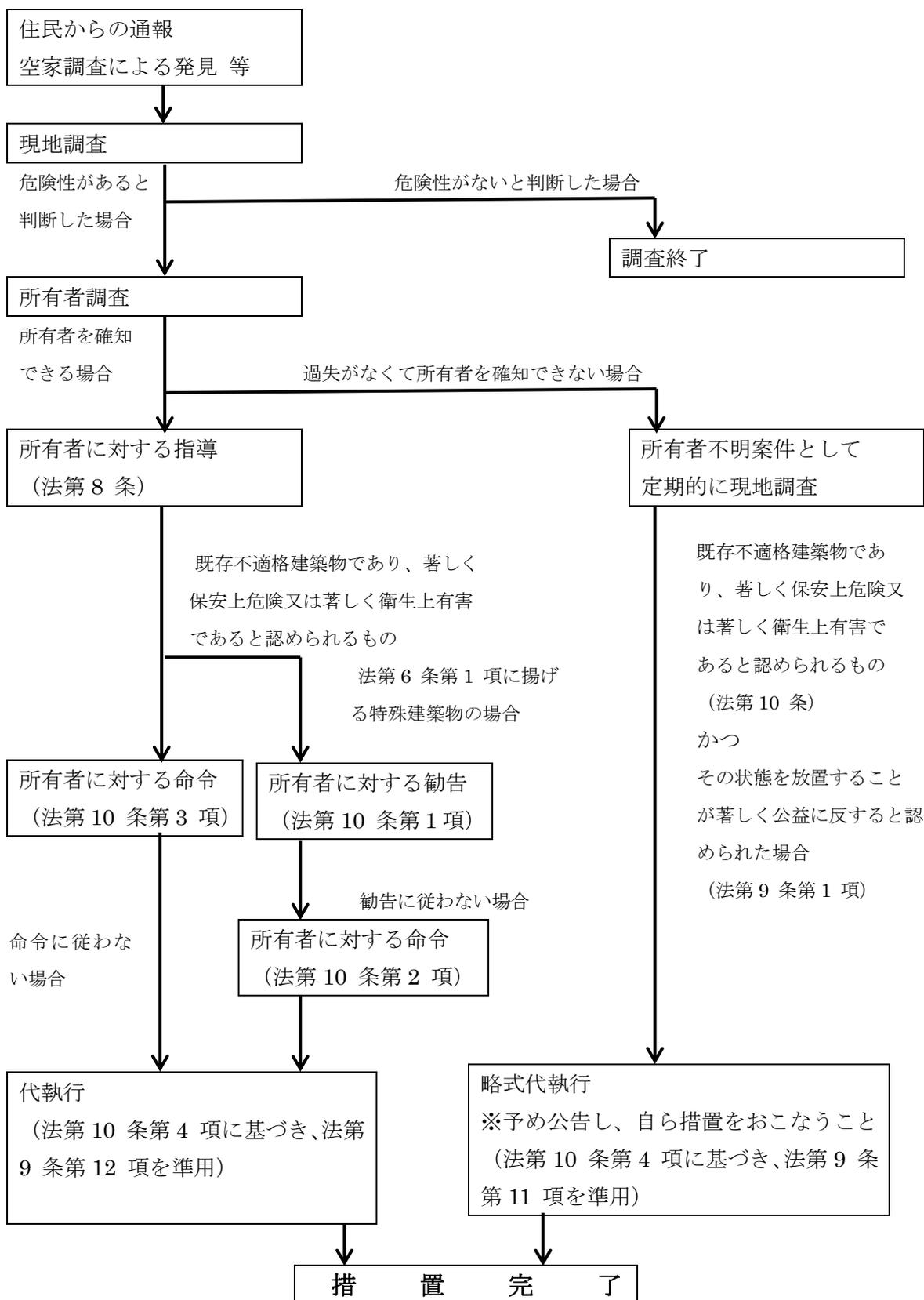
## 6. 民法に基づく事務管理の対応フロー

○民法の事務管理を行うことができる空家の状況

- ・除雪等を行わないことによる近隣住民や歩行者への損害を与える可能性が高い場合
- ・事務管理による私有財産の保護よりも住民の生命や財産などの利益の方が大きいことを客観的に説明できる場合 など



## 7. 建築基準法に基づく保安上危険な建築物への対応フロー



## 【資料】

### 三朝町空き家等の適正管理に関する条例（平成 26 年三朝町条例第 5 号）

#### （目的）

第 1 条 この条例は、空き家等の適正な管理について、その所有者等の責務を定めるとともに、所有者等による適正な管理が行われていない空き家等に対して町が講ずる措置を定めることにより、空き家等の倒壊等による事故及び空き家等が犯罪又は火災を誘発するものとなることを防止し、もって町民の生活環境の保全及び安全で安心な町民生活の確保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、当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 町内に所在する建物その他の工作物で、常用に供されていないもの又はその敷地をいう。

(2) 所有者等 町内に所在する建物その他の工作物を所有し、又は管理する者

(3) 管理不全な状態 次のいずれかに該当する状態をいう。

ア 空き家等が老朽化等により、倒壊し、又はその建築材等が飛散し、若しくははく落することにより、当該空き家等の敷地外において人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

イ 空き家等に不特定の者が侵入し、犯罪若しくは火災を誘発するものとなり得るおそれがある状態

(4) 町民等 町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者

(5) 職員等 三朝町職員及び 1 級建築士の資格を持つ鳥取県職員

#### （所有者等の責務）

第 3 条 空き家等の所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう、当該空き家等の適正な管理に努めなければならない。

#### （情報の提供）

第 4 条 町民等は、空き家等が管理不全な状態であると認めるときは、速やかに町長にその情報を提供するものとする。

#### （調査）

第 5 条 町長は、適正な管理がされていない空き家等があると認めるとき又は前条の規定による情報の提供があったときは、当該空き家等の管理の状況、所有者等その他必要な事項の調査を行うことができる。

2 町長は、前項の調査を行う場合において必要があると認めるときは、その職員等に、当該空き家等に立ち入らせることができる。

3 町長は、前項の規定により空き家等に立ち入らせるときは、立ち入ろうとする日の 7 日

前までに、その旨を当該土地の所有者等に通知しなければならない。

4 第2項の規定により立入を行う職員等は、その身分を証明する証票を携帯し、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。

5 第1項及び第2項の規定による権限は、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。

(管理不全家屋等の認定)

第6条 町長は、前条の調査の結果、当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、管理不全家屋等として認定する。

2 町長は、前項の規定により管理不全家屋等を認定したときは、管理不全家屋等認定台帳に記載するとともに、当該管理不全家屋等の所有者等に対し、その旨を通知しなければならない。

3 町長は、前条第1項の規定による調査を行ったにもかかわらず、所有者等が判明しないことにより、前項の通知ができないときは、規則で定めるところにより、公示するものとする。

(助言又は指導)

第7条 町長は、管理不全家屋等の所有者等に対し、当該管理不全家屋等の適正な管理のために必要な措置について助言し、又は指導することができる。

2 前条第3項の規定は、前項の規定による助言又は指導について、準用する。

(勧告)

第8条 町長は、前条の規定により指導を受けた所有者等が正当な理由がなく当該指導に従わないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて空き家等の適正な管理のために必要な措置を講じるよう勧告することができる。

2 第6条第3項の規定は、前項の規定による勧告について、準用する。

(命令)

第9条 町長は、空き家等の所有者等が前条の勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命令することができる。

2 第6条第3項の規定は、前項の規定による命令について、準用する。

(公表)

第10条 町長は、前条の規定による命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由がなく当該命令に従わないときは、その旨及び次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名(法人にあつては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名)
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地
- (3) 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を行うときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を事前に与えなければならない。

(警察その他の関係機関との連携)

第 11 条 町長は、この条例の施行に関し必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に協力を求めることができる。

(民事による解決との関係)

第 12 条 この条例の規定は、管理不全な状態である空き家等の所有者等と隣人その他当該空き家等が管理不全な状態であることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(代執行)

第 13 条 町長は、第 9 条の規定による命令を受けた者が、当該命令に従わない場合において、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所有者等のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをなさしめることができる。この場合において、その費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができるものとする。

2 前項の代執行の執行責任者は、その身分を証明する証票を携帯し、関係人の請求があるときは、これを提示しなければならない。

(三朝町空き家等対策審議会)

第 14 条 第 9 条の規定による命令の内容について、町長の諮問に応じて審議するため、三朝町空き家等対策審議会を置く。

2 審議会は、委員 5 人以内で組織する。

3 委員は学識経験等から、町長が委嘱する。

4 委員の任期は、2 年とする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

5 委員は、再任されることができる。

第 15 条 審議会に、会長を置き、委員の互選により選任する。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときには、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

第 16 条 審議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 前項の規定にかかわらず、委員の委嘱後初めての会議は、町長が招集する。

3 審議会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開き、議決することができない。

4 審議会の議事は、会議に出席した委員の過半数で決し、可否同数の時は、議長の決するところによる。

第 17 条 審議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、会議への出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

第 18 条 前 2 条に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮って定める。

(委任)

第 19 条 この条例に定めるもののほか、必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成 26 年 7 月 1 日(以下「施行日」という。)から施行する。

(施行前の準備)

2 第 4 条に規定する情報の提供及び第 5 条に規定する当該情報の提供があった家屋等の調査については、この条例の施行日前においても行うことができる。

(三朝町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

3 三朝町特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和 45 年三朝町条例第 3 号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

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）

（目的）

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

（定義）

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（空家等の所有者等の責務）

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

（市町村の責務）

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

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

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等

を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、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 2 項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第 2 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第 10 条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第 11 条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺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 13 条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進) 顧問

第 12 条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 13 条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（特定空家等に対する措置）

第 14 条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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

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

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

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第 3 項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第 3 項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の 3 日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第 6 項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第 3 項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措

置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

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

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

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

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（検討）

2 政府は、この法律の施行後 5 年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。