

大山町空家等対策計画

平成30年3月

大山町

(令和5年3月改定)

目次

第1章 計画の概要	
1. 背景	2
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の期間	2
4. 空家等に関する対策の対象とする地区	2
5. 対象とする空家等の種類	3
6. 空家等に関する対策に関する基本的な方針	3
第2章 本町の現状と課題	
1. はじめに	4
2. 住宅総数と空き家数	5
3. 空家等の課題	7
第3章 空家等の調査	
1. 趣旨	8
2. 立入調査	8
3. 所有者等の確認	8
4. 所有者等が確認できない場合	8
第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進	
1. 趣旨	9
2. 所有者等の意識の涵養	9
第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	
1. 趣旨	10
2. 利活用可能な空家等及びその跡地の情報提供	10
3. 町補助金の活用促進	10
4. 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用	10
第6章 特定空家等に対する措置及びその他の特定空家等への対処	
1. 趣旨	11
2. 措置の対象	11
3. 措置の実施	11
4. その他の特定空家等への対処	12
第7章 住民等からの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	13
2. 空家等に対する現地相談の実施	13
第8章 空家等に関する対策の実施体制	
1. 庁内の組織体制及び役割	14
2. 町協議会	14
第9章 その他空家等に関する対策の実施	
1. 関係団体との連携	15
資料編	
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	16
2. 大山町空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則	21
3. 大山町空家等対策協議会設置要綱	24

第1章 計画の概要

1. 背景

急激に進行する少子高齢化社会のなかで、空家に関する問題は全国的に表面化しております。特に空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、現在も増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観保全等の面で住民生活に悪影響を及ぼしており、早急な解決が求められています。

今後も空家等の増加が予想され、これらの問題が一層深刻化することが懸念されることから、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26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。）を完全施行し、危険な放置空家等について、各自治体に立入調査の権限を付与し、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）に修繕や撤去などの助言又は指導、勧告及び命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定めました。

また、鳥取県と市町村は、この法施行以前より「鳥取県空き家対策連絡協議会」（以下「県協議会」という。）を設立し、一体となって空家等の適正管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進してきたところです。

本町におきましても、空家等の問題に取り組むため、大山町空家等対策協議会（以下「町協議会」という。）を設置し、法に基づいた空家等の対策に取り組んでいます。

これらの経緯を踏まえ、町民の生命、身体及び財産を保護することにより、安全にかつ安心して暮らすことのできる生活環境を確保するとともに、空家等の対策を実施することにより、地域の活性化を図ることを目的として本計画を策定するものです。

2. 計画の位置づけ

この「大山町空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、空家等に関する諸問題について本町が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本町における空家等対策の基礎となるものです。

3. 計画の期間

空家等対策計画の計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とし、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会情勢の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

4. 空家等に関する対策の対象とする地区

空家等対策計画の対象地区は、町内全域とします。

ただし、今後行う空家等に関する調査等の結果、他の地区と比べ、著しく空家率が高い等の理由により、空家等に関する対策を重点的に推し進める必要がある地区がある場合は、重点地区と定めることとします。

5. 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、法第2条第1項に規定された「空家等」及び第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についても対象に加えることとします。

(定義)

○空家等（法第2条第1項（抜粋））

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（抜粋））

- 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

※上記①～④のいずれかの状態にあると認められる空家等

○その跡地

以前、建築物又はこれに附属する工作物が存在し、現在、更地になっているものをいう。

6. 空家等に関する対策に関する基本的な方針

(1) 安全・安心が守られ、災害に強いまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空家等は、火災発生などの防災上の問題や犯罪の温床となるおそれなど、地域住民への危険性が懸念されるため、空家等の適切な管理及び除却を推進することにより、地域住民が安全・安心に暮らせ、災害に強いまちづくりを目指します。

(2) 良好な環境で快適に暮らせるまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空家等は、周囲の景観を損なうだけでなく、樹木・雑草等の繁茂による周辺の生活環境への悪影響の長期化が懸念され、地域の活力が失われるなど多くの問題を生み出すことから、その発生を抑制することで良好な住環境を維持し、住民が快適に暮らせるまちづくりを目指します。

(3) 空家等を活用した定住促進による活気のあるまちづくりの推進

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めています。町が空家等の情報を管理し、相談体制を整備することにより、定住促進につなげ、活気あるまちづくりを目指します。

第2章 本町の現状と課題

1. はじめに

本町の空家等の状況について、統計上の数値を掲載しています。

このうち、「空家」に関する数値は、平成25年及び平成30年住宅・土地統計調査の結果について記載しています。

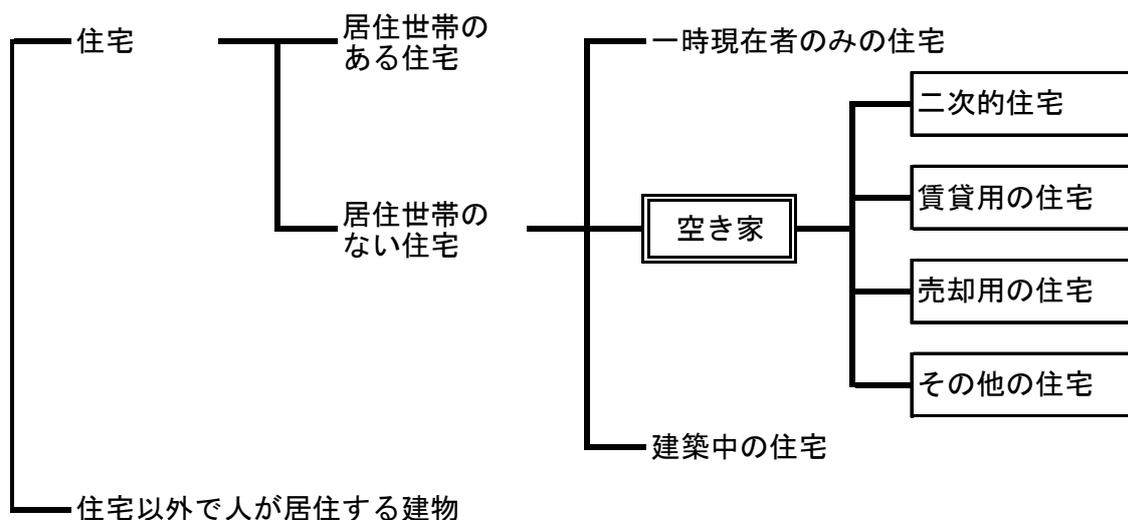
住宅・土地統計調査は、我が国における住戸（住宅及び住宅以外で人が居住する建物）に関する実態並びに現住居以外の住宅及び土地の保有状況、その他の住宅等に居住している世帯に関する実態を調査し、その現状と推移を全国及び地域別に明らかにすることにより、住生活関連諸施策の基礎資料を得ることを目的として、総務省統計局が実施したものです。

なお、調査方法は抽出調査であり、結果の数値はあくまでも推計値で実際の数との差異があります。

また、住宅・土地統計調査における調査対象の空き家は、二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅、その他の住宅です。

空き家の定義は次のとおりです。

【住宅・土地統計調査における空き家の定義】



- ・「二次的住宅」 …別荘など、週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅
- ・「賃貸用の住宅」 …新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ・「売却用の住宅」 …新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ・「その他の住宅」 …人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため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

2. 住宅総数と空き家数

(1) 住宅総数

平成 30 年住宅・土地統計調査（以下「平成 30 年調査」という。）の本町住宅総数は 5,650 戸となっており、平成 25 年調査に比べ、900 戸減少しています。

(2) 空き家総数・空き家率

平成 30 年調査の空き家総数は、570 戸で空き家率 10.1%となっており、平成 25 年調査に比べ 610 戸減少し、空き家率は 7.9 ポイント減少しています。減少の主な要因は、(3) 空き家の種類の【空き家総数の内訳比較】の平成 30 年と平成 25 年を見ると、特に二次的住宅と賃貸用の住宅の空き家数が減少していることがあげられます。

本町は、全国、鳥取県及び県内町と比較すると、平成 30 年調査での空き家率は低い状況にあります。

【住宅総数、空き家総数の比較】

地域	平成 30 年			平成 25 年			空き家増減
	住宅総数	空き家総数	空き家率	住宅総数	空き家総数	空き家率	
全国	62,407,400	8,488,600	13.6%	60,628,600	8,195,600	13.5%	0.1%
鳥取県	256,600	39,900	15.5%	250,100	35,900	14.4%	1.1%
八頭町	6,110	870	14.2%	5,990	500	8.3%	5.9%
湯梨浜町	6,200	870	14.0%	6,120	870	14.2%	△0.2%
琴浦町	6,810	1,140	16.7%	7,130	910	12.8%	3.9%
大山町	5,650	570	10.1%	6,550	1,180	18.0%	△7.9%

「平成 25 年、平成 30 年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）を加工して作成

(3) 空き家の種類

平成 30 年調査における本町の空き家の種類をみると、その他の住宅の空き家が 94.7%（540 戸）と最も多く、次いで二次的住宅の空き家が 5.3%（30 戸）、となっています。

平成 25 年調査と比べ、空き家の総数が大きく減少していますが、本町における空き家・空き地情報活用制度や移住・交流サテライトセンターの運営、また子育て世代の負担軽減などさまざまな取り組みが総合的に影響したものと考えられます。

【空き家総数の内訳比較】

地域	平成 30 年 空き家総数	内 訳							
		二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他住宅	
全国	8,488,600	381,000	4.5%	4,327,200	51.0%	293,200	3.5%	3,487,200	41.0%
鳥取県	39,900	1,400	3.5%	14,900	37.3%	800	2.0%	22,800	57.2%
八頭町	870	30	3.5%	120	13.8%	0	0.0%	710	81.7%
湯梨浜町	870	40	4.5%	220	25.3%	90	10.3%	530	60.9%
琴浦町	1,140	0	0.0%	240	21.1%	50	4.4%	850	74.5%
大山町	570	30	5.3%	0	0.0%	0	0.0%	540	94.7%

「平成 30 年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）を加工して作成

地域	平成 25 年 空き家総数	内 訳							
		二次的住宅		賃貸用の住宅		売却用の住宅		その他住宅	
全国	8,195,600	412,000	5.0%	4,291,800	52.4%	308,200	3.8%	3,183,600	38.8%
鳥取県	35,900	1,500	4.2%	13,200	36.8%	500	1.4%	20,700	57.7%
八頭町	500	0	0.0%	20	4.0%	0	0.0%	480	96.0%
湯梨浜町	870	50	5.7%	90	10.3%	40	4.6%	680	78.2%
琴浦町	910	0	0.0%	160	17.6%	0	0.0%	750	82.4%
大山町	1,180	410	34.8%	90	7.6%	0	0.0%	680	57.6%

「平成 25 年 住宅・土地統計調査結果」（総務省統計局）を加工して作成

(4) 空き家の地区別の推移

抽出調査である国の「住宅・土地統計調査」とは別に本町では独自に空き家の状況把握を行っており、地区別の状況を現在と比較すると、令和3年度までの5年間で36戸増加しています。

【空き家の地区別推移】

地 区	世帯数	平成 28 年度件数	令和 3 年度件数	増減
上中山地区	245 戸	22 戸	26 戸	4 戸
下中山地区	547 戸	45 戸	42 戸	△3 戸
逢坂地区	556 戸	43 戸	47 戸	4 戸
御来屋地区	442 戸	55 戸	53 戸	△2 戸
光徳地区	539 戸	44 戸	54 戸	10 戸
名和地区	420 戸	24 戸	37 戸	13 戸
庄内地区	619 戸	35 戸	35 戸	0 戸
高麗地区	448 戸	15 戸	23 戸	8 戸
所子地区	824 戸	36 戸	39 戸	3 戸
大山地区	575 戸	59 戸	58 戸	△1 戸
計	5,215 戸	378 戸	414 戸	36 戸

※集合住宅除く

(大山町調べ)

3. 空家等の課題

(1) 所有・相続の問題

- ① 所有者等の死亡、高齢者施設入所、長期入院により、管理者が不在になる。
- ② 所有者等が遠方居住により、空家等の状況の把握及び定期的な管理ができない。
- ③ 相続人が多数いて、権利関係の整理が難しく相続手続きがなされていない又は親族間で相続人（管理人）が決定されていない。
- ④ 相続放棄等により、親族による管理意識が低下している。

(2) 経済的な問題

- ① 空家等の管理・除却に要する費用負担が経済的に困難である。
- ② 空家を除却することで、土地の固定資産税の住宅特例が解除される。

(3) 利活用の問題

- ① 活用できる空家等であっても、仏壇等があり活用できない。
- ② 将来的に利用する可能性があり、そのままにしている。
- ③ 空家を除却して更地にしても、利活用できない。

第3章 空家等の調査

1. 趣旨

本町では、平成21年度に町内全域の住宅の実態調査を実施しており、その後、随時住民等からの情報提供により適切な管理が行われていない空家等の戸別調査を行うとともに、助言・指導等により所有者等に適正管理を促すため、所有者等を確認するための調査を併せて実施し、データベースの更新を行います。

2. 立入調査

- (1) 必要に応じて適切な管理が行われていない空家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行います。
- (2) 所有者等関係者に質問し、必要な報告を求めます。

3. 所有者等の確認

- (1) 当該空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行います。
- (2) 登記情報・建築確認申請情報で、事実確認を行います。
- (3) 所有者が死亡し、相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行います。
- (4) 調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定します。

4. 所有者等が確認できない場合

- (1) 未登記の空家等における所有者等の確認（所有者不明の確認）
 - ① 未登記等により所有者等が確認できない場合、法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、開示された情報をもとにして、所有者等の確認を行います。
 - ② 固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断します。
- (2) 所有者不存在の確認
 - ① 法定相続人が相続放棄した旨の主張をするなど、相続放棄が想定される場合は、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。
 - ② 固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会します。
 - ③ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空家等とします。
 - ④ これらの方法で確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不存在の空家等と判断します。
- (3) 所有者行方不明の確認
確認調査に基づき、所有者確認のため該当者に送付した郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者行方不明の空家等と判断します。

第4章 所有者等による空家等の適切な管理の促進

1. 趣旨

町は、空家等は、所有者等の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があることの理解を改めて促し、空家等が管理不全状態になることを未然に防ぐための対策を進めていくものとします。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、法に基づき、町において調査を尽くして、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空家等の適正管理を促します。

なお、所有者等やその相続人など、空家等を適切に管理する義務がある者が不在である場合には、法に基づく行政代執行を含めて町が所有者等に代わり、危険性を除去することも検討します。

2. 所有者等の意識の涵養

町は、特定空家等の発生を未然に防ぐため、また空家等の適切な管理を促すため、所有者等の意識の涵養に努めます。

(1) 所有者等への意識啓発

町は、広報だいせん及び町ホームページ等を通じて、相続登記の未了の解消や未登記建物の登記の推進に努め、空家等の管理について所有者等への意識啓発に努めます。

(2) 情報提供による支援

町は、広報だいせん、町ホームページ及び文書等を通じて、空家等の所有者等に対して、町が実施している大山町空き家情報活用制度や空き家登録に係る関係補助事業、並びに空家等の現状及び法の概要について情報提供を行います。

第5章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

1. 趣旨

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ことはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化の向上にもつながります。

このため、町は、町内の特定空家等の解体により空家等の解消に努めるとともに、その他の空家等及びその跡地の有効活用を促進していくための方策を検討します。

2. 利活用可能な空家等及びその跡地の情報提供

町は、空き家バンク事業等により、空家等の解消、住環境の整備及び定住促進等につなげていくものとします。

また、その跡地についてもその有効活用につなげるため、同様の事業実施を検討します。

※空き家バンク

空家等の賃貸・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ます。

3. 町補助金の活用促進

町は、空家の利活用を促進するため、その活用を支援する補助制度の創設を検討します。

また、大山町空家等対策推進補助金のほか、国県支出金を活用し、特定空家等の解消を推進します。

4. 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用

町は、空家等を地域交流及び地域活性化の拠点として利活用する方策について、地元自治会及び関係団体等と協議を行います。

第6章 特定空家等に対する措置及びその他の特定空家等への対処

1. 趣旨

町は、空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に所有者等に対して現状を通知することが必要となります。

また、特定空家等については、必要な措置を講ずることによって、町内の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持に努めるものとします。

2. 措置の対象

町は、町内の空家等のうち地域住民の生命・身体・財産の保護及び生活環境の保全等のため特定空家等から優先して措置の対象とします。

特定空家等に該当するか否かについての判断基準は、「『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）」に定める内容を基本とし、大山町空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則に定めています。

3. 措置の実施

法第14条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、町協議会において一定のルールを定め、所有者等の空家等の管理状況を見定めながら、個別に判断を行います。

措置を講ずるに当たっては、事前に特定空家等の所有者等にその危険性の現状を詳しく通知するとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握するなど、所有者等の手による解決を最大限目指します。

また、措置の内容については、周辺の生活環境の保全を図るという目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定を行います。

(1) 通知

企画課長は、空家等（特定空家等から優先）の所有者等に対して、適切な管理のために現状を通知し、必要な措置を講ずるよう検討してもらいます。

(2) 助言・指導

町長は、法第14条第1項の規定に基づき、通知を行っても改善が見られない特定空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

(3) 勧告

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

なお、勧告の対象となる特定空家等の用途が住宅である場合、その敷地については地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、現地での調査等を含め、税務担当部署との情報共有を徹底します。

(4) 命令

① 町長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態で

あると認めるときは、法第 14 条第 3 項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じます。

- ② 命令を実施する場合においては、法第 14 条第 4 項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます。

(5) 行政代執行

- ① 町長は、命令を行っても改善が見られない場合は、法第 14 条第 9 項の規定に基づき、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該特定空家等の除却等必要な措置を講ずる場合があります。行政代執行を行う場合には、あらかじめ、町協議会の意見を聴くものとします。

- ② この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

(6) 略式代執行

町長は、法第 14 条第 3 項に基づく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は、法第 14 条第 10 項に基づき略式代執行を行う場合があります。

4. その他の特定空家等への対処

町は、前項に掲げる措置のほか必要な対処については、町協議会等と協議したうえで決定し、実施するものとします。

なお、災害時等緊急の場合の対応については、この限りではないこととします。

第7章 住民等からの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、空家等に関するワンストップ相談窓口を企画課内に設置し、相談には同課職員が適切に対処します。

(1) 職員のスキルアップ

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関係機関が実施する研修会等に積極的に参加することにより、担当職員のスキルアップを図ります。

(2) 県協議会、町協議会及びその他関係団体との連携

空家等に関して対応が困難な事例等については、県協議会、町協議会及びその他関係団体と連携し対応していきます。

(3) 移住相談者等への情報提供

町の設置する移住交流サテライトセンターにおいて、移住希望者等の相談対応時に必要に応じて空家等の活用に関する情報を提供し、空家の有効活用を図ります。

2. 空家等に対する現地相談の実施

空家等の所有者等から、利用する見込みのない空家等に関する相談に対しては、町職員による「空家等に対する現地相談」を随時実施します。

これは、町職員が空家等の外観や内部などを簡易的に確認・点検し、改修等の実施により、空家等を有効活用できる可能性があるかどうかをアドバイスするものです。

第8章 空家等に関する対策の実施体制

1. 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
企画課	<ul style="list-style-type: none">・空家・特定空家等の調査・空家・特定空家等のデータベース作成・空家・特定空家等の措置及び対処の実施・空家等の適切な管理の促進・空家及びその跡地の活用促進・町協議会との連絡、調整・その他空家・特定空家等に関する施策全般
税務課	<ul style="list-style-type: none">・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
住民課	<ul style="list-style-type: none">・大山町環境保全条例に基づいた生活環境の保全
建設課	<ul style="list-style-type: none">・道路交通安全確保等
幼児・学校教育課	<ul style="list-style-type: none">・通学路の安全確保・その他児童及び生徒の危険防止

2. 町協議会

(1) 趣旨

町は、法第7条第1項の規定に基づき、町協議会を設置します。

(2) 所掌事務

町協議会では、町協議会設置要綱第2条の規定に基づき、次のとおりとします。

- ① 大山町空家等対策計画の策定及び変更について意見を述べること。
- ② 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断について意見を述べること。
- ③ 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ついて意見を述べること。
- ④ 特定空家等に対する措置の方針について意見を述べること。
- ⑤ その他町長が必要と認める案件

(3) 構成

町協議会の構成については、町協議会設置要綱第3条の規定に基づき、会長を町長とし、ほか、委員は地域住民、本町の議会の議員、学識経験を有する者（法務、不動産、建築、福祉、文化等）、民間団体等の代表者、鳥取県の職員、本町の職員及びその他町長が必要と認める者の中から10人以内とします。

第9章 その他空家等に関する対策の実施

1. 関係団体との連携

(1) 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

空家等対策の推進のため、相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む必要があります。

(2) 鳥取県宅地建物取引業協会

本町は、平成28年6月に公益社団法人鳥取県宅地建物取引業協会西部支部と相互の連携・協力して、空家等の所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実による本町への定住の促進等を目的とした協定を締結しています。

(3) 建設業者

空家等対策の推進のため、空家等の解体や改修の相談及び対応等に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む必要があります。

(4) 警察

法第1条の目的規定には、「防犯」が謳われていませんが、適切に管理されていない空家等が犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めないことから、防犯的な観点からも、必要な限度において、警察と空家等の所在地に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(5) 西部広域行政管理組合消防局（大山消防署、大山消防署中山出張所）

全国的にも適切な管理が行われていない空家等に放火される事件の発生や空家等の敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険も予想されることから、防災的な観点から、必要な限度において、消防と空家等の所在地に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(6) 自治会（集落）

地元を良く知る自治会（集落）の協力なしでは、空家等の問題は解決しません。

町は、自治会（集落）から寄せられた空家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努める必要があります。特定空家等に該当していない空家等であっても、自然災害などにより、急速に腐朽が進行したり、倒壊のおそれのある状態となることも考えられることから、こうした危険な状態となっている空家等に関する情報を自治会（集落）から提供を受けることにより、迅速な対応を図るものとします。

また、空家等の跡地の利活用についても、自治会（集落）の意向等を聞いたうえで判断することとします。

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

第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1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項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5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)

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（過失がなくて第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15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。

大山町空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則

(趣旨)

第1条 この規則は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）の施行及び手続に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この規則において使用する用語の意義は、法で使用する用語の例による。

(身分証明書)

第3条 法第9条第4項に規定する証明書の様式は、立入調査員証（様式第1号）とする。

(指導)

第4条 法第14条第1項に規定する指導は、指導書（様式第2号）により行うものとする。

(勧告)

第5条 法第14条第2項に規定する勧告は、措置勧告書（様式第3号）により行うものとする。

(命令等)

第6条 法第14条第3項に規定する命令は、措置命令書（様式第4号）により行うものとする。

2 法第14条第4項に規定する通知書は、措置命令に係る事前の通知書（様式第5号）により行うものとする。

3 法第14条第4項に規定する意見書は、措置命令に係る意見書（様式第6号）とする。

4 法第14条第11項に規定する標識は、標識（様式第7号）とする。

(意見の聴取等)

第7条 法第14条第5項の規定に基づき意見の聴取を請求しようとする者（以下「聴取請求者」という。）は、意見の聴取請求書（様式第8号）を町長に提出しなければならない。

2 聴取請求者の代理人は、あらかじめ、その委任状を町長に提出しなければならない。

3 聴取請求者又はその代理人が、やむを得ない事由により意見の聴取に出頭できないときは、意見の聴取の期日の前日までに、理由を付して町長にその旨を届け出なければならない。

4 町長は、前項の届出があった場合において、その事由が正当であると認めるときは、意見の聴取の期日を延期することができる。

5 町長は、災害その他やむを得ない事由により、法第14条第7項の規定に基づき通知及び公告をした期日又は場所において意見の聴取を行うことができないときは、意見の聴取の期日を延期し、又は場所を変更することができる。

6 町長は、前2項の規定に基づき、意見の聴取の期日を延期し、又は場所を変更するときは、法第14条第7項の規定に準じて通知し、かつ、公告するものとする。

- 7 意見の聴取は、町長又は町長の指名する者が議長として行うものとする。
- 8 議長は、意見の聴取の秩序を維持するため、意見の聴取を妨害し、又はその秩序を乱す者に対し退場を命ずる等適当な措置をとることができる。
- 9 議長は、聴取請求者又はその代理人が正当な理由なく意見の聴取の期日に出頭しない場合には、これらの者に対し改めて意見を述べる機会を与えることなく、意見の聴取を終結することができる。
- 10 意見の聴取に出頭した聴取請求者又はその代理人が、議長の質問に対して答弁せず、又は議長の許可なく退場したときは、前項の規定を準用する。

(代執行等)

第8条 法第14条第9項の規定による代執行をする場合における行政代執行法（昭和23年法律第43号。以下「代執行法」という。）第3条第1項に規定する戒告は、戒告書（様式第9号）により行うものとする。

2 法第14条第9項に規定による代執行をする場合における代執行法第3条第2項に規定する通知は、代執行令書（様式第10号）により行うものとする。

3 法第14条第9項の規定による代執行をする場合における代執行法第4条に規定する証票は、執行責任者証（様式第11号）とする。

(特定空家等の判断基準)

第9条 法第2条第2項に規定する特定空家等に該当するかどうかの判断は、建築物の物的状態及び周辺環境への影響等について、次に掲げる区分の状況を考慮して行うものとする。

(1) 建築物が著しく保安上危険となるおそれ

- ① 建築物の著しい傾斜（基礎、柱）
- ② 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等（基礎、土台、柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等）
- ③ 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ（屋根ふき材、ひさし、軒、外壁、看板、給湯設備、屋上水槽、屋外階段、バルコニー等）
- ④ 門又は塀

(2) 擁壁が老朽化し危険となるおそれ

- ① 地盤、構造等環境条件（湧水の状況、排水施設の状況、擁壁の高さ）
- ② 障害状況（排水施設障害、劣化障害、白色生成物障害）
- ③ 擁壁の種類ごとの変状の程度

(3) そのまま放置すれば衛生上有害となるおそれ

- ① 建築物又は設備等の破損等（吹きつけ石綿、浄化槽、排水設備等）
- ② ごみ等の放置、不法投棄（臭気、動物・害虫の発生）

(4) 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

- ① 既存の景観に関するルール
- ② 周囲の景観と著しく不調和

(5) 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

- ① 立木
- ② 動物等
- ③ 建築物等の不適切な管理等

④ 防火上の構造の程度（外壁、屋根）

⑤ 防犯上の程度（開口部）

2 前項各号に掲げる区分の状況の測定方法及び同項に該当すると判断するために必要な当該区分の状況の程度については、町長が別に定める。

（委任）

第10条 この規則に定めるもののほか、この規則の施行及び手続に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この規則は、平成28年3月1日から施行する。

附 則（平成28年規則第10号）

（施行期日）

1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この規則による改正後の規定は、この規則の施行の日（以下「施行日」という。）以後にされた処分に係る審査請求について適用し、施行日前にされた処分に係る異議申立てについては、なお従前の例による。

附 則

この規則は、元号を改める政令（平成31年政令第143号）の施行の日から施行する。

様式第1号（第3条関係）～様式第11号（第8条第3項関係）… 省略
特定空家等判断基準表（第9条第2項関係）… 省略

大山町空家等対策協議会設置要綱

(趣旨)

第1条 この告示は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき設置する大山町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の組織及び運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 協議会の所掌事務は、次のとおりとする。

- (1) 大山町空家等対策計画の策定及び変更について意見を述べること。
- (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断について意見を述べること。
- (3) 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ついて意見を述べること。
- (4) 特定空家等に対する措置の方針について意見を述べること。
- (5) その他町長が必要と認める案件

(組織)

第3条 協議会は、会長及び委員をもって組織する。

2 会長は、町長をもって充て、会務を総理し協議会を代表する。

3 委員の定数は10人以内とし、次に掲げる者のうちから町長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 地域住民
- (2) 本町の議会の議員
- (3) 学識経験を有する者（法務、不動産、建築、福祉、文化等）
- (4) 民間団体等の代表者
- (5) 鳥取県の職員
- (6) 本町の職員
- (7) その他町長が必要と認める者

4 委員の任期は、2年とする。ただし、その職に基づいて委嘱又は任命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。

5 前項の委員は、再任されることができる。

(専門委員)

第4条 協議会に必要と認めるときは、専門的知識を有する者（以下「専門委員」という。）の意見を聴くことができる。

2 専門委員は、空家等対策の措置に関し、専門的な知識又は経験を有する者のうちから、町長が任命する。

3 専門委員は、当該専門の事項に関する意見を聴取が終了したときは、解任されるものとする。

(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。なお、会長に事故がある

とき、又は会長が欠けたときは、副町長がその職務を代理する。

2 会長は、委員の過半数から付議すべき事項を示して招集の請求があったときは、速やかに会議を招集するものとする。

3 協議会は、委員の過半数が出席しなければ会議を開くことができない。

(関係者の出席等)

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。

(会議の公開等)

第7条 会議は、これを公開する。ただし、会長又は委員の過半数が必要があると認めるときは、非公開とすることができる。

2 会長は、必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限し、又は傍聴人を退場させることができる。

(事務局)

第8条 協議会の事務局は、大山町役場企画課に置く。

(委任)

第9条 この告示に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が協議会に諮って定める。

附 則

この告示は、平成28年3月1日から施行する。

附 則 (平成30年6月30日告示第159号)

(施行期日)

1 この告示は、平成30年7月1日から施行する。

(準備行為)

2 この告示を施行するために必要な準備行為は、この告示の施行前においても行うことができる。