

第2期

塩尻市空家等対策計画



令和6年4月策定

令和6年12月一部改訂

塩 尻 市

目 次

第1章 計画の概要

1	計画の背景	1
2	計画の目的	1
3	計画の位置付け	1
4	計画の期間	2
5	計画の対象地区	2
6	計画の公表等	2
7	空家等の定義	2

第2章 空き家等の現状と課題

1	空き家等の現状	3
2	塩尻市空家等実態調査	4
3	所有者等意向調査(アンケート調査)	9
4	空き家等対策における課題	11

第3章 空き家等対策の基本方針

1	基本方針	12
2	空き家等対策における目標指標	13

第4章 空き家等対策の具体的な取り組み

1	空家等実態調査及び所有者等意向調査	14
2	空き家等発生の予防と適正管理の促進	14
3	空き家等の利活用促進	15
4	空き家等対策における検討施策等	21

第5章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置及び対処

1	措置の方針	22
2	管理不全空家等及び特定空家等の認定	22
3	措置の実施	22

第6章 空き家等対策の実施体制

1	庁内の組織体制及び役割	25
2	関係機関との連携	25

3	その他空き家等対策の実施に関し必要な事項	27
---	----------------------	----

資料編

資料1	塩尻市空家等実態調査票	28
資料2	塩尻市特定空家等判定調査票	29
資料3	アンケート内容	32
資料4	空家等対策の推進に関する特別措置法	33
資料5	塩尻市空家等の適正管理に関する条例	44
資料6	塩尻市空家等対策協議会設置要綱	47
資料7	塩尻市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱	48

※この計画の中では、法令等に関連する表記は「空家等」、それ以外は「空き家」としていません。

第1章 計画の概要

1 計画の背景

全国的に居住目的のない空き家は、この20年（H10-H30）で約1.9倍に増加し、今後も更に増加する見込みです。塩尻市（以下、「本市」という。）においては、平成28年度から空き家利活用事業を推進するため、市内不動産事業者で構成される塩尻市空き家利活用促進連絡会（令和6年4月1日現在、19社）（以下、「連絡会」という。）と業務協定を締結し、また、空き家コーディネーターが在籍する第三セクターの民間企業にワンストップ相談窓口として空き家利活用事業の業務委託を行うなど、空き家の利活用事業に力を入れています。

しかし、本市の空き家も全国と同様に年々増加しており、平成30年度末で825件あった空き家は令和5年度末で1,089件と増加しています。また、本市の人口は平成17年以降、緩やかな減少過程に入っており、少子高齢化や核家族化等の影響もあり、空き家は今後更に増加していくものと考えられます。

また、適切な管理がなされていない空き家の増加は、防犯、衛生、景観等、周辺的生活環境に多大な悪影響を生じさせ、地域コミュニティの活力低下の要因ともなります。

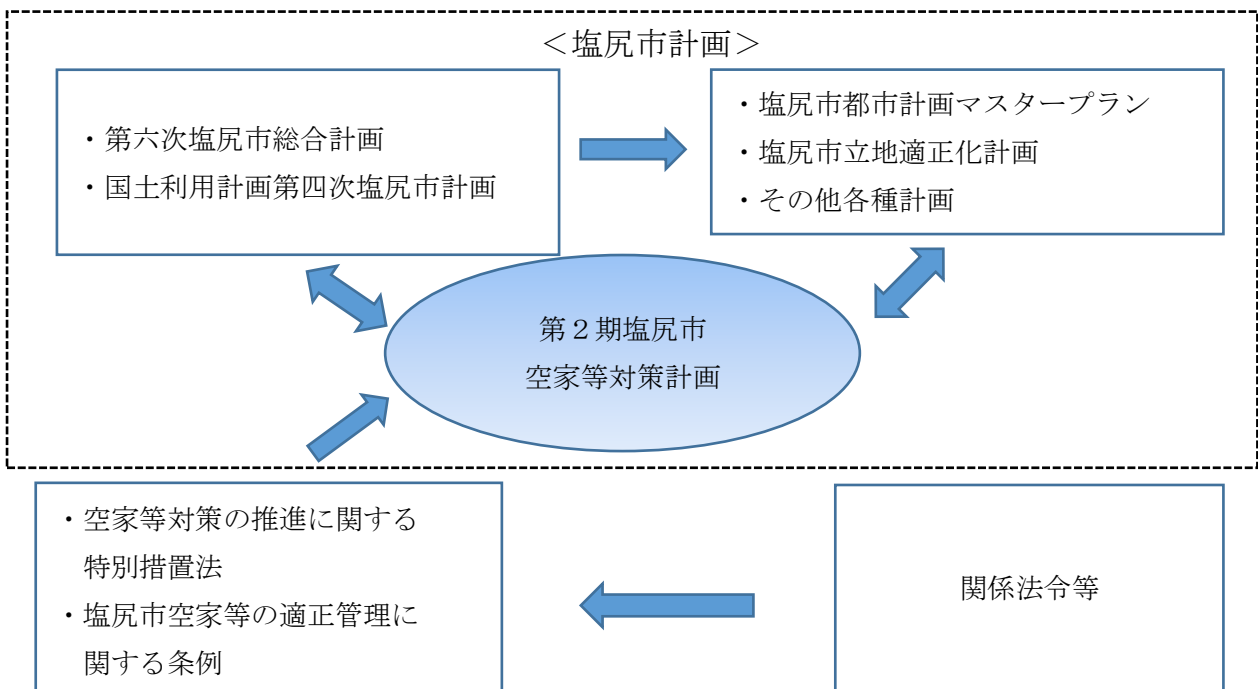
本市では、令和5年6月14日に空家等の活用拡大、管理の確保、特定空家等の除却等に総合的に取り組むための「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）（資料4）の一部を改正する法律が公布、同年12月13日に施行開始されたことに伴い、平成27年4月1日施行の「塩尻市空家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）の見直しを行い、また令和2年度に策定した塩尻市空家等対策計画の計画期間が第5次塩尻市総合計画の終期と合わせ、令和5年度末をもって終了することから、上位計画との整合を図りつつ、本市の更なる空き家対策の充実を図るための計画として、第2期塩尻市空家等対策計画を策定することとしました。

2 計画の目的

空き家化の予防、活用・流通の促進、跡地利用の誘導及び管理不全対策等本市の空き家対策に関する基本的な取り組み姿勢や方針を市民の皆様を示すことで、安心安全な共生社会を創造し、活力ある地域づくりの実現を図ることを本計画策定の目的とします。

3 計画の位置付け

本計画は、法第7条の規定に基づき、国が定めた基本指針に沿って本市の空き家対策を総合的かつ計画的に推進するための基礎とし、計画の推進にあたっては、本市の上位計画である第六次塩尻市総合計画（以下、「総合計画」という。）や他の関係する計画等と整合を図ることとします。



4 計画の期間

計画の期間は、総合計画との整合を図り、令和6年度から令和14年度までの9年間とします。ただし、社会情勢の変化等により必要に応じて見直しを行います。

5 計画の対象地区

市内全域に空き家が見られ、その全地区において空き家が増加しているため、計画の対象は全10地区の市内全域とします。

また、特に空き家の活用を促進する区域（空家等活用促進区域）や空き家対策における重点区域等については、今後空き家対策を講じていく中で長野県（以下「県」という。）や関係部局等と協議し、必要に応じて設定を検討します。

6 計画の公表等

(1) 計画の進捗管理と検証

本計画の取り組み状況については、市建築住宅課で進捗管理を行い、必要に応じて庁内会議や塩尻市空家等対策協議会で内容等の見直しを行います。

(2) 計画の公表

本計画は、市の管理するホームページへの掲載その他の方法により公表します。

7 空家等の定義

本計画で対象とする「空家等」の定義は、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。）であり、「特定空家等」の定義については、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い、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」としています。

また、本市においては、いずれも本市の区域に個人が居住を目的に建築した戸建て住宅を空家等の対象としています。

《 本市における空家等の定義 》

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

管理不全空家等

・ そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

特定空家等

・ 倒壊、著しく保安上危険なおそれ
・ 著しく衛生上有害となるおそれ
・ 著しく景観を損なっている状態
・ その他生活環境の保全から放置することが不適切な状態

※いずれも本市の区域に個人が居住を目的に建築した戸建て住宅

第2章 空き家等の現状と課題

1 空き家等の現状

(1) 全国及び長野県の現状

平成30年住宅・土地統計調査（総務省）によると全国の住宅総数6,240万7,400戸の内、空き家が848万8,600戸で、空き家率（総住宅数に占める空き家の割合）は13.6%と過去最高となっています。

また、長野県は住宅総数100万7,900戸の内、空き家が19万7,300戸で、空き家率は19.6%となり5年前の前回調査に比べ0.2ポイント下がりました。（図表1・2）

なお、空き家率は、山梨県、和歌山県に次いで全国3番目の高さとなっています。

(2) 塩尻市の現状

平成30年住宅・土地統計調査（総務省）では、住宅総数3万960戸のうち、別荘・賃貸等を含む空き家が4,070戸で空き家率は13.1%となり、5年前の前回調査に比べ1.6ポイント下がりました。（図表1・2）

また、平成30年の塩尻市空き家種類別の内訳は、平成25年と比べてその他住宅の戸数は増加し、それ以外は減少しています。（図表3・4）

図表1 平成25年塩尻市、長野県の住宅数

	住宅総数（戸）	居住世帯あり（戸）	居住世帯なし（戸）	
			空き家（戸）	その他※1
塩尻市	29,850	25,360	4,400	90
	100.0%	85.0%	14.7%	0.3%
長野県	982,200	783,200	194,000	5,000
	100.0%	79.7%	19.8%	0.5%

「平成25年住宅・土地統計調査結果」（総務省 統計局）

※1：一時現在者のみの住宅及び建築中の住宅（一時現在者とは、昼間のみ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、普段居住している者が一人もいない住宅）

図表2 平成30年塩尻市、長野県の住宅数

	住宅総数（戸）	居住世帯あり（戸）	居住世帯なし（戸）	
			空き家（戸）	その他※1
塩尻市	30,960	26,820	4,070	70
	100.0%	86.6%	13.1%	0.2%
長野県	1,007,900	806,500	197,300	4,100
	100.0%	80.0%	19.6%	0.4%

「平成30年住宅・土地統計調査結果」（総務省 統計局）

図表3 平成25年塩尻市空き家種類別の内訳

	空き家総数 (戸)	内 訳			
		二次的住宅 ※1	賃貸用住宅 ※2	売却用住宅 ※3	その他住宅 ※4
戸 数	4,400	140	2,350	80	1,830
構成比	100.0%	3.2%	53.4%	1.8%	41.6%

「平成25年住宅・土地統計調査結果」(総務省 統計局)

図表4 平成30年塩尻市空き家種類別の内訳

	空き家総数 (戸)	内 訳			
		二次的住宅	賃貸用住宅	売却用住宅	その他住宅
戸 数	4,070	120	1,710	30	2,210
構成比	100.0%	3.0%	42.0%	0.7%	54.3%

「平成30年住宅・土地統計調査結果」(総務省 統計局)

※1 二次的住宅：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ふだんは人が住んでいない住宅及び普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

※2 賃貸用住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

※3 売却用住宅：新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

※4 その他住宅：※1から※3以外の方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等など

(注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。) 「総務省 統計局 (用語の解説)」引用

2 塩尻市空家等実態調査

(1) 調査概要

国の住宅・土地統計調査は、国勢調査のように全世帯を対象とした調査ではなく、一定の世帯数を抽出調査した結果に基づき、推計しているものです。そこで本市では、市内全域を対象とする「実態調査」として、平成25年度、平成30年度、令和3年度に空き家等と思われる建物についての情報提供依頼を各区に行い、その後、情報提供いただいた建物が実際に空き家であるか否かを把握するため、水道使用量調査や職員による現地調査を実施し、その際に空き家の管理状態等について資料1を用い、図表5のとおりランク付けを行い、空き家台帳を作成、データベース化しました。

また、最も管理状態等が悪いランクDと判定された空家等については、国の管理不全空家等及び特定空家等に対するガイドラインに基づいた市の判定基準による再調査を実施し、「管理不全空家等」又は「特定空家等」の判定及び認定を行います。

図表5 ランク一覧

ランク	建物等の管理状況
A	管理に問題がなく、現状のまま利用可能
B	管理は概ね良好で、現状のまま、若しくは多少の補修等で利用可能
C1	倒壊等の可能性は無いが、管理が行き届いていない状態。多少の補修等で利用可能
C2	倒壊等の可能性は低いが、管理が行き届いていない状態。現状のまま利用は困難で、複数個所の改修等を要する
C3	倒壊等の可能性があり、管理が行き届いていない状態。利用は困難
D	倒壊等の危険度が高く、管理がされていない状態。「管理不全空家等」又は「特定空家等」 (特定空家等認定判断調査実施の位置づけ)

(2) 調査結果

① 平成25年度、平成30年度空家等実態調査結果との比較（空き家数及び空き家率）

令和3年度から令和5年度にかけて実施した空家等実態調査では、市内全域に1,089件の空き家があると推定され、これは、市内全域調査を行った平成30年度実態調査で判明した825件に対し、約1.3倍、平成25年度実態調査で判明した630件に対して、約1.7倍と全地区で増加していることを確認しました。

また、令和3年度調査の空き家のうち、旧耐震基準(昭和56年5月31日以前に建築された住宅)の空き家は全体の約78%あるということも分かりました。(図表6・7)

令和3年度の地区内における空き家率(参考値)においても、全地区で空き家率は上昇していますが、少子高齢化が進んでいる檜川地区、北小野地区は市内全体の空き家率と比較して、特に高いことが分かりました。(図表7・8)

図表6 地区別空き家数の推移及び令和5年度旧耐震基準空き家数

地区名	平成25年度 (件)	平成30年度 (件)	令和3年度(件) (内旧耐震基準の件数)
大門	65	90	111(73)
塩尻東	116	117	136(107)
片丘	25	41	58(47)
広丘	43	60	96(76)
高出	20	40	54(38)
吉田	22	62	76(54)
洗馬	66	88	117(96)
宗賀	86	90	130(98)
北小野	81	88	103(77)
檜川	106	149	208(182)
計	630	825	1,089(848)

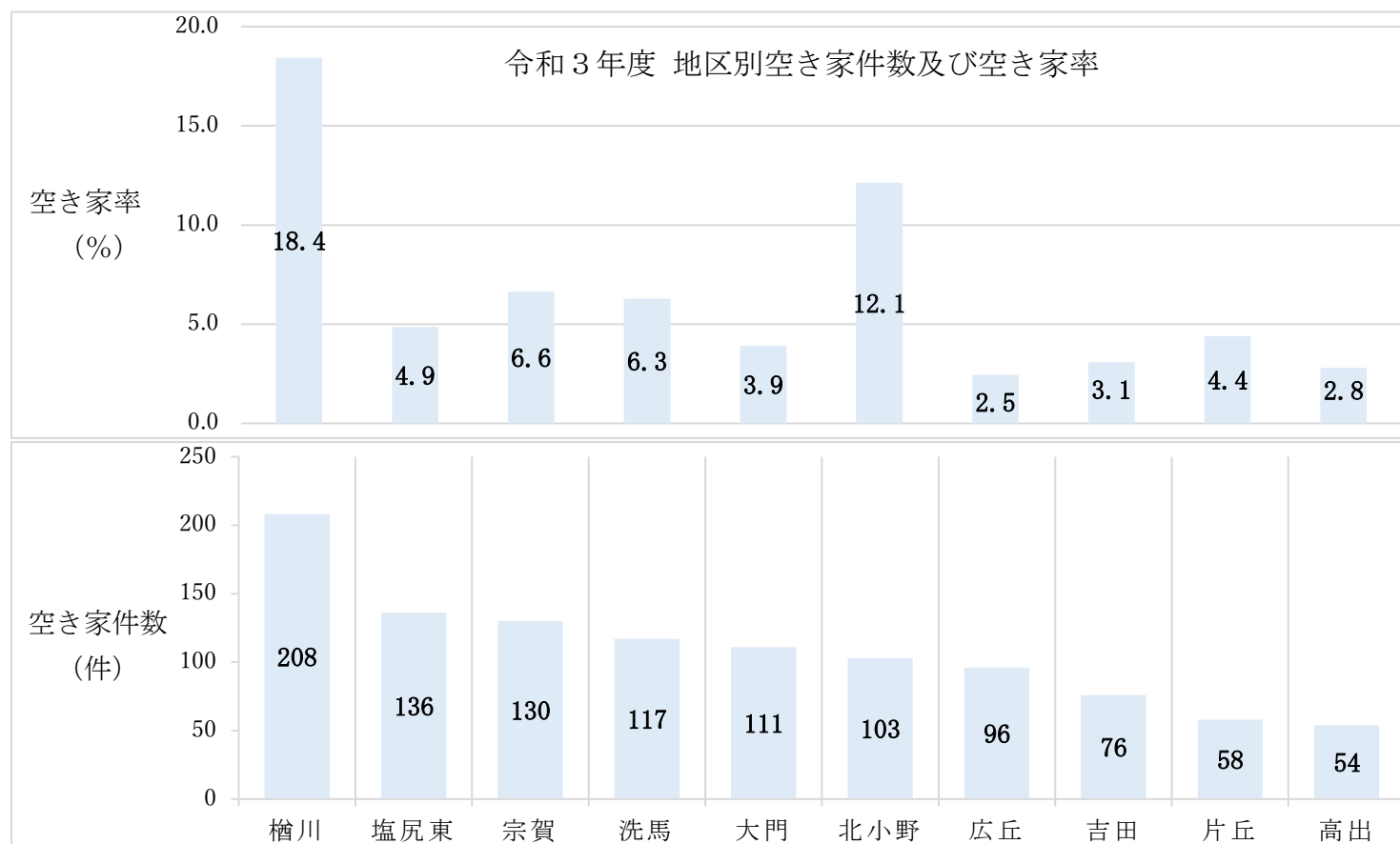
図表7 地区別空き家率の年度別推移（参考値）及び令和3年度旧耐震基準空き家率

地区	平成30年度		令和3年度		対比 増減率 (±)
	戸建て住宅数 (戸)	空き家率	戸建て住宅数 (戸)	空き家率 (旧耐震基準率)	
大門	2,677	3.4%	2,830	3.9% (65.8%)	+0.5
塩尻東	2,666	4.4%	2,800	4.9% (78.7%)	+0.4
片丘	1,279	3.2%	1,320	4.4% (87.0%)	+1.2
広丘	3,711	1.6%	3,913	2.5% (79.1%)	+0.9
高出	1,794	2.2%	1,930	2.8% (70.4%)	+0.6
吉田	2,335	2.7%	2,470	3.1% (71.0%)	+0.4
洗馬	1,801	4.9%	1,860	6.3% (82.1%)	+1.4
宗賀	1,860	4.8%	1,957	6.6% (75.4%)	+1.8
北小野	814	10.8%	849	12.1% (74.8%)	+1.3
檜川	1,112	13.4%	1,128	18.4% (87.5%)	+5.0
市内全体	20,049	4.1%	21,057	5.2% (77.9%)	+1.1

※戸建て住宅数は住民基本台帳に基づく各年度の4月1日時点の戸数であり、賃貸住宅等、住所に方書があるものを除く

※空き家率は小数点以下第二位四捨五入

図表8 令和3年度地区内における空き家率（参考値）及び地区別空き家件数



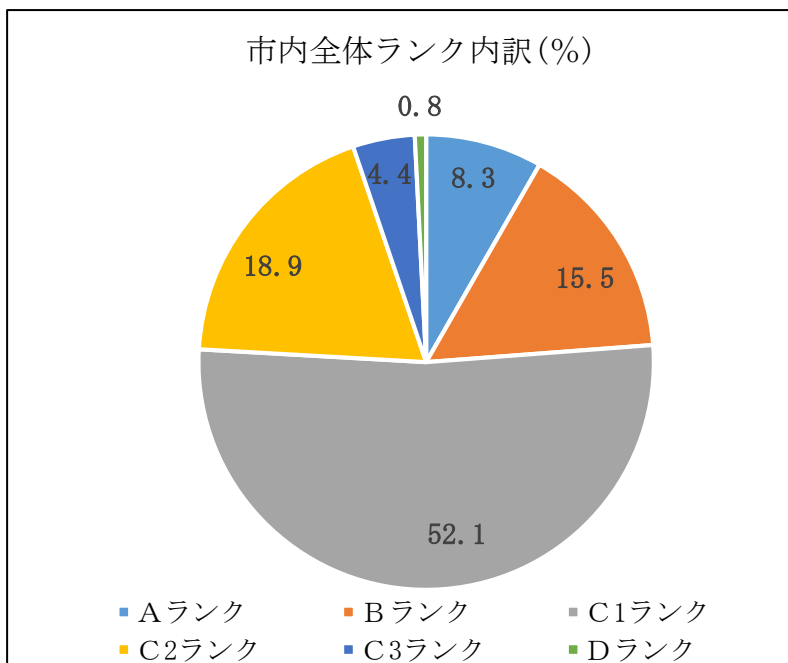
② ランク付けの結果

現地調査で外観目視調査を実施した際に、建物状態や管理状況等から判断し、点数によるランク付けを行った結果は次のとおりです。(図表9・10・11)

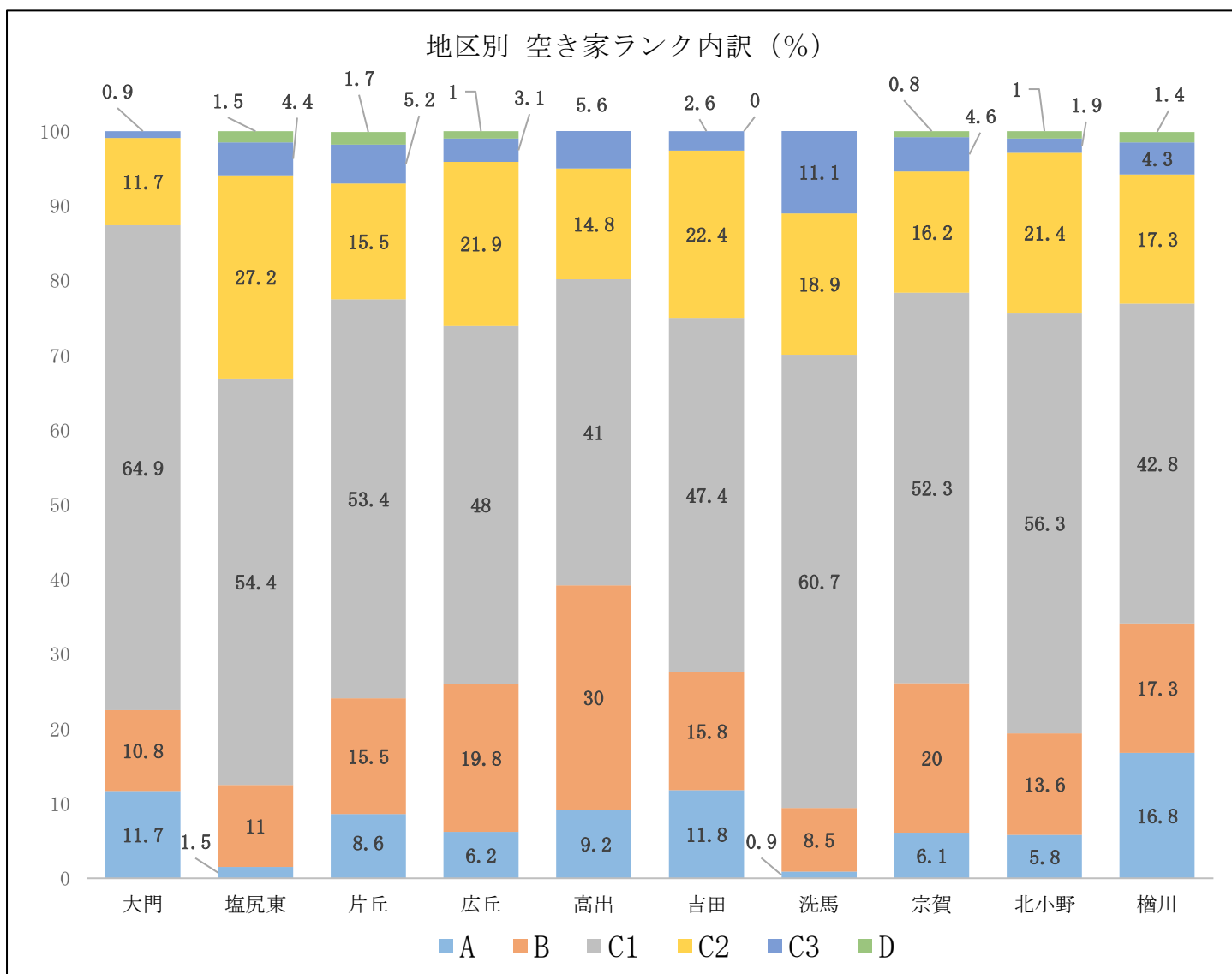
図表9 地区別空き家のランク付け表

判定内容	エリア ランク	地区別空き家ランク内訳 (件)										
		大門	塩尻東	片丘	広丘	高出	吉田	洗馬	宗賀	北小野	檜川	合計
管理に問題がなく、現状のまま利用可能	A	13	2	5	6	5	9	1	8	6	35	90
管理は概ね良好で、現状のまま、若しくは多少の補修等で利用可能	B	12	15	9	19	16	12	10	26	14	36	169
倒壊等の可能性は無いが、管理が行き届いていない状態。多少の補修等で利用可能	C 1	72	74	31	46	22	36	71	68	58	89	567
倒壊等の可能性は低い、管理が行き届いていない状態。現状のまま利用は困難で、複数個所の改修等を要する	C 2	13	37	9	21	8	17	22	21	22	36	206
倒壊等の可能性があり、管理が行き届いていない状態。利用は困難	C 3	1	6	3	3	3	2	13	6	2	9	48
倒壊等の危険度が高く、管理がされていないため、周りに著しく悪影響を及ぼしている状態。	D	0	2	1	1	0	0	0	1	1	3	9
計		111	136	58	96	54	76	117	130	103	208	1,089

図表 10 空き家ランク付けの内訳率(全体)



図表 11 地区別空き家ランク内訳率



3 所有者等意向調査(アンケート調査)

(1) 調査の概要及び結果

① 調査目的

空き家を所有・管理し、又は占有する者(以下、「所有者等」という。)の意向を把握し、空き家利活用の方向性を検討することや、所有者等に市の空き家等利活用に関する制度の紹介等を行うことを目的とする。

② 調査対象

空き家と思われる建物の所有者等。ただし、水道使用が一定数ある者を除く。

③ 調査方法及び内容

空き家と思われる建物所有者等に、利活用や管理に関するアンケート用紙を送付する。(資料3参照)

④ 調査期間

ア 第1期 平成25年度調査(平成28年6月から平成29年12月)

イ 第2期 平成30年度調査(平成31年1月から令和元年12月)

ウ 第3期 令和3年度調査(令和4年5月から令和4年12月)

エ 随時調査※(平成28年6月から令和4年6月までの累計)

※第1期から第3期までの調査期間内で、各地区から情報提供いただいた調査では把握できなかった空き家を、市民からの情報提供などによって、新たに把握した場合において、個別でアンケート調査を行ったもの。

⑤ 調査結果

第1期から第3期までの累計アンケート調査(随時発送含む)では、発送数1,592件に対し、回答数が754件となり、回答率は全体で約5割弱となりました。

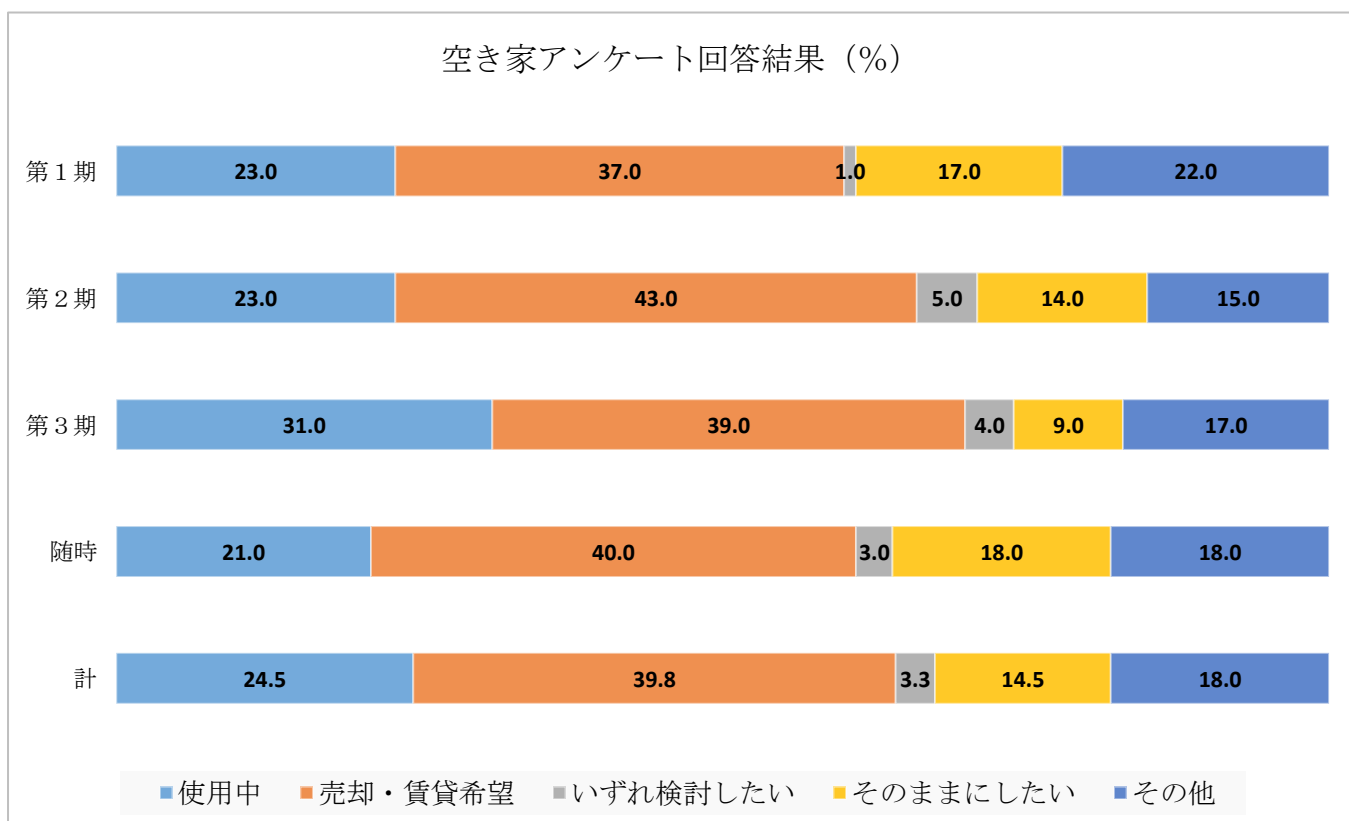
また、回答の内訳をみると、「売却・賃貸希望」と回答された方の割合が約4割となりました。

図表 12 アンケート調査結果

期	区域	発送数 (通)	回答数 (件)	回答率 (%)	回答内訳 (件)					宛先不明で 不達 (件)
					使用中	売却・賃貸 希望	いずれ 検討したい	そのままにしたい	その他※	
第1期	居住誘導	96	60	63	13	15	0	8	24	5
	市街化	28	17	61	3	9	1	2	2	3
	調整	127	75	59	24	32	2	5	12	6
	都計外	241	164	68	34	61	0	38	31	3
	市計	492	316	64	74	117	3	53	69	17
第2期	居住誘導	124	56	45	16	24	3	10	3	5
	市街化	36	12	33	2	3	0	2	5	0
	調整	110	36	33	8	20	1	3	4	8
	都計外	150	52	35	10	21	3	6	12	4
	市計	420	156	37	36	68	7	21	24	17
第3期	居住誘導	129	42	33	12	15	2	6	7	0
	市街化	38	12	32	5	2	1	1	4	2
	調整	179	73	41	25	30	1	5	11	10
	都計外	276	116	42	34	46	7	10	19	12
	市計	622	243	39	76	93	11	22	41	24
随時 発送 アンケート	居住誘導	17	12	71	4	4	1	1	2	0
	市街化	4	2	50	0	1	0	0	1	0
	調整	11	6	55	1	1	0	2	2	0
	都計外	26	19	73	3	10	0	4	2	0
	市計	58	39	67	8	16	1	7	7	0
累計	居住誘導	366	170	46	45	58	6	25	36	10
	市街化	106	43	41	10	15	2	5	12	5
	調整	427	190	44	58	83	4	15	29	24
	都計外	693	351	51	81	138	10	58	64	19
	市計	1,592	754	47	194	294	22	103	141	58

※その他：検討していない、これからどうしていけばよいか分からない等

図表 13 アンケート回答結果内訳率



4 空き家等対策における課題

市民の方からの空き家に関する相談や、アンケート調査等からみえてきた空き家対策を進めていく上の課題を、次のように整理しました。

(1) 所有・相続に関すること

- ・所有者等の管理や周辺環境への影響に対する当事者意識が希薄になっている。
- ・単身高齢者の死亡や施設等への入所などにより、建物所有者が不在になっている。
- ・相続人が別世帯を形成していて、利用する意志を持っていない。
- ・相続登記がされないため所有者等の特定に時間がかかる。責任の所在が明確でない。
- ・相続人が多数いて、権利関係の整理が難しく、対処方法が分からない。
- ・土地所有者と建物所有者が異なっていて、意思疎通が図られていない。

(2) 土地建物規制に関すること

- ・無接道、狭小敷地での建蔽率制限などにより建て替えが困難になっている。
- ・市街化調整区域では、用途変更など都市計画法に関する規制がかけられている。
- ・耐震化されていない建物が多く、利活用（改修時）に費用を要してしまう。

(3) 売買等に関すること

- ・中古住宅の流通が十分に図られていない。
- ・売買等したいが、家財等の処分に費用がかかり整理できない。また思い入れがあり処分を難しくしている。
- ・中古住宅の資産価値と修繕費用のバランスがとれず、修繕するにも多額の費用を要してしまう。

(4) 管理に関すること

- ・空き家の管理者の高齢化などにより管理が難しくなっている。
- ・住宅所有者や相続人が遠方において、定期的な維持管理が難しくなっている。
- ・地域住民等が異常に気付いても、連絡先が分かっていない。

(5) 建物解体に関すること

- ・解体の費用負担が実施の妨げになっている。
- ・解体により土地の固定資産税等の住宅用地特例が適用外となるため、解体が先送りになっている。
- ・中山間地域では建物を解体しても土地の売却が難しい状況がある。

(6) その他

- ・問題解決のための専門知識や適切な相談先の情報が不足している。
- ・空き家に関する制度や法律などの様々な情報が十分浸透していない。
- ・重要伝統的建造物群保存地区により、改修や解体が難しい状況がある。
- ・空き家の増加に伴い、実態調査に多大な時間と労力を要してしまう。マンパワーが不足している。

1 基本方針

本市では、しおじり未来投資戦略（第六次塩尻市総合計画）において、目指す都市像として「多彩な暮らし、叶えるまち。-田園都市しおじり-」を掲げ、本市の強みを最大限に生かして、暮らしやすさに磨きをかけ、より魅力的な都市をつくるため、子育て・教育等を柱とする「未来共育」、経済・産業等を柱とする「共創循環」、医療・防災等を中心とする「安心共生」の3つの基本戦略に沿って都市像の実現を目指し、各種施策を展開しています。

また、令和2年度に策定した塩尻市空き家等対策計画では、空き家所有者の意識醸成やまちの魅力向上に向けた流通・利活用の促進、また住民からの相談体制の構築等を基本目標として掲げ、空き家対策に取り組んできました。

第2期塩尻市空き家等対策計画においても、上記の基本的な方針を軸に、より時代の変化に対応できるよう早期から空き家対策に取り組み、安心安全な共生社会を創造するため、次のとおり基本方針を示し、総合的かつ計画的に空き家対策を推進します。

(1) 空き家化の予防及び早期対応（発生抑制）

様々な機会、媒体を通じて空き家に関する情報を発信し、所有者等に空き家にしないという意識の醸成や周囲に対する配慮などの意識を高めていくことで空き家の発生を抑制します。また、早期から空き家になりそうな建物を把握する仕組みを構築するとともに、空き家状態の期間短縮を図り、所有者や相続人等に寄り添って、空き家の発生抑制や早期対応に対する意識の醸成に努めます。

さらに、空き家発生の主要原因である相続については、令和6年4月より相続登記の申請義務化に伴い、所有者等への周知を図り、相続登記未完了の空き家を減らしていくよう努めます。

(2) 管理不全空き家等及び特定空き家等に対する取り組み強化（適正管理）

管理不全空き家等や特定空き家等は倒壊等保安上の危険性や草木の繁茂、害虫の繁殖等、周辺的生活境に悪影響を与える可能性が高いことから、所有者等に適正な管理、措置を講じていただけるよう優先的に取り組んでいきます。

また、法改正により、所有者等の責務が強化され、国、自治体の施策に協力する努力義務が課せられるようになったため、適切な管理が所有者等の責務であるという意識の醸成に努めます。

(3) 相談体制の構築及び空き家等の利活用、移住・定住の促進（活用促進）

利用可能な空き家や空き家解体後の跡地は所有者等の財産であり、同時に地域の有効な資源でもあります。

空き家の所有者等に対して空き家対策の情報提供を行うとともに、所有者等から空き家の利活用等の相談があった時は、丁寧かつ迅速に対応するため、空き家コーディネーターと連携した相談体制を更に強化し、活用需要の掘り起こしやマッチング等を促進することで、本市への移住・定住を促進し、地域の活性化やまちの魅力向上につなげます。

2 空き家等対策における目標指針

令和2年度から令和5年度までを計画期間とした塩尻市空家等対策計画において目標として定めた指針の達成状況は次のとおりです。(図表14)

図表14 目標指針の達成状況

施策	指標	現況 (令和元年度)	目標 (令和5年度)	実績 (令和5年度)
1. 空き家等対策全般	空き家等の数 (令和元年度対比)	795 戸	795 戸 (±0)	1,089 戸 (+294)
2. 管理不全空き家等の対策	特定空き家等の数	3 戸	0 戸	1 戸
3. 空き家等の利活用施策	空き家バンク登録物件 の成約件数(累計)	85 件	200 件	236 件

この結果から、施策1の指標である空き家等の数については、令和3年度から5年度末にかけて実施した市内全域の実態調査により市内空き家が大幅に増加したことに起因し、目標達成とはなりません。これは塩尻市移住・定住促進居住環境整備事業補助金(以下、「空き家補助金」という。)等で空き家の解消が年々進んでいるにも関わらず、それを上回るペースで空き家数が増加しているという結果となりました。

また、施策2の指標である特定空き家等の数については、令和元年度時点の特定空き家3件は解消しましたが、新たに1件が特定空き家になったため残り1件となっています。また、施策3の指標である空き家バンク登録物件の成約件数については目標を達成することができました。

今までの取り組みを基に、新たな空き家補助金制度や空き家・空き地バンク制度、また法改正に伴う各種施策等の展開により、本計画では、昨今の社会情勢等から著しく増加していく空き家数の推移を目標指針として定めるのではなく、空家等の解消数や管理不全空家等及び特定空家等の解消数を新たな目標指針と定めます。(図表15)

図表15 新たな目標指針

施策	指標	現況 (平成28年度から 令和5年度)	目標 (令和14年度)
1. 空家等の解消	空家等の解消数※ (毎年度66件)	398 件 (令和5年度累計)	992 件 (令和14年度累計)
2. 管理不全空家等及び特定 空家等の解消	管理不全空家等及び特定空 家等の解消数 (毎年度1件)	7 件 (令和5年度累計)	16 件 (令和14年度累計)

※空家等の解消数は空き家・空き地バンク制度に登録された空き家の成約件数及び解体補助件数の合算数

第4章 空き家等対策の具体的な取り組み

1 空家等実態調査及び所有者等意向調査

(1) 調査目的

空き家の所在や管理状態等を把握し、空き家に関する基本的施策を推進する上での基礎資料とすることを目的とします。また、空き家所有者等の意向を調査し、適正な管理の推進と市の空き家利活用に関する制度の紹介等を行うことを目的とします。

(2) 調査方法

3～5年ごと各地区に空き家と思われる建物の情報提供依頼を行い、その情報を基に市職員が空家等実態調査票を用いて現地調査を実施し、管理状態のランク付けを行います。

また、市民部局への死亡届等提出時において、当該届出の死亡者の所有建物が今後空き家になると見込まれる場合に、届出者に任意で管理者情報等を提供いただくようにし、空き家情報の早期収集を行います。

今後は空家等実態調査において民間サービスを用いた調査の実施も検討していきます。

(3) 空き家等台帳の作成及びシステム管理（データベース化）

空き家の調査により取得した情報及び空き家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、管理します。また塩尻市空き家情報管理システムにて利活用業務委託事業者（以下、「委託業者」という。）と情報の共有を行います。

2 空き家等発生の予防と適正管理の促進

人口減少や高齢化、核家族化などにより、今後も空き家は増加することが予想されます。

空き家の増加を抑制するために、現在の居住者に対して対策を講じることで、新たな空き家が発生することを予防します。

また、個人の財産である空き家の適正な管理は、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す。このことを所有者等へ啓発するため、次の取り組みを実施し、空き家が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 市民への啓発

所有している建物等が空き家になった場合、空き家の適正管理は第一義的にはその所有者等に責任があるということを広報紙やホームページ等で広く周知し、市民の意識啓発を行います。

また、令和4年度（令和6年度改定）に作成した塩尻市空き家等ハンドブックの周知（図表16）や、各公民館と共催で行う空き家等対策住民啓発講座等を通して、啓発活動を実施します。

図表16 塩尻市空き家等ハンドブック



塩尻市空き家等ハンドブックQRコード

(2) 相談体制等の整備

庁内関係部局との情報共有や連携により、建築住宅課が空き家の適正管理等への相談に早期対応するほか、民間との協働により管理不全な空き家の発生を予防します。

また、法第 24 条及び塩尻市空家等管理活用支援法人の指定に関する事務取扱要綱に基づき、支援法人と連携した相談体制及び実施体制を早期に構築し、市の管理するホームページ等にて公表します。

3 空き家等の利活用促進

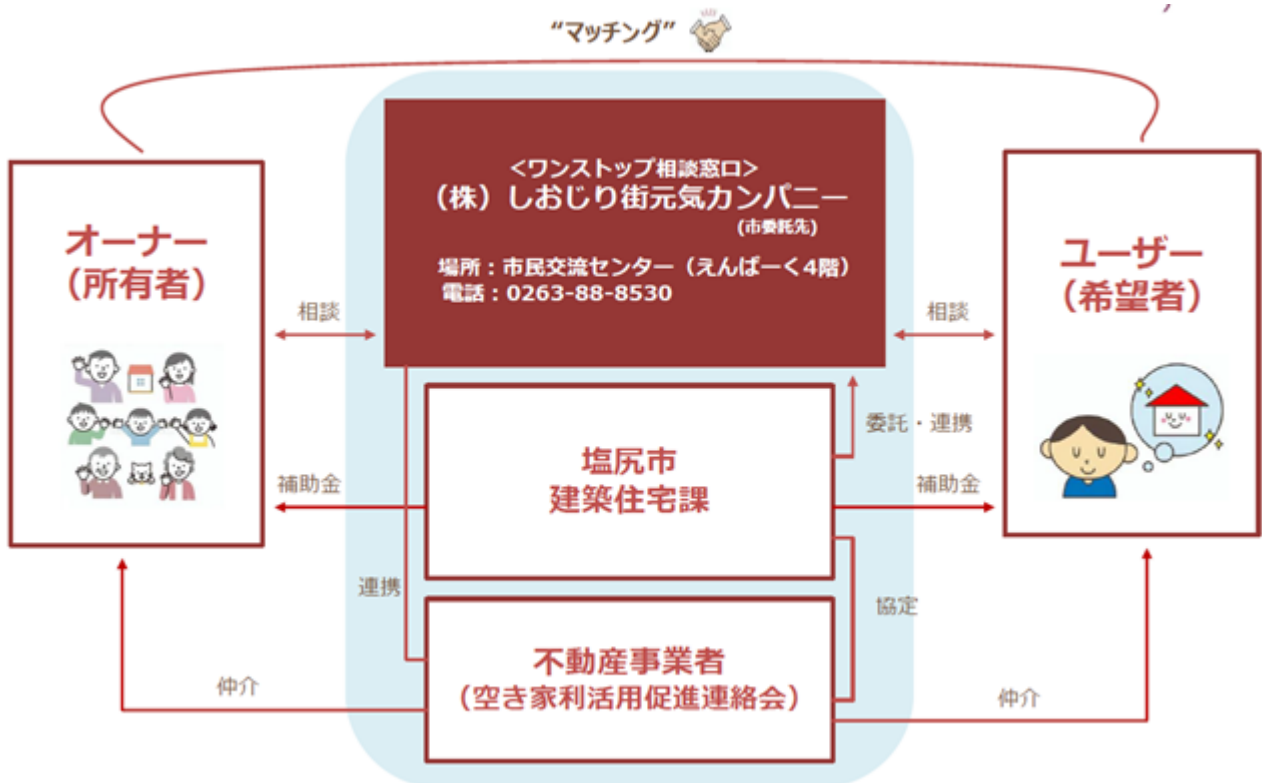
(1) ワンストップ相談窓口

空き家の利活用については、相続、登記、境界、接道、農地関係等、確認事項は多岐に渡り、関連する法律や専門家もそれぞれ別であるため、本市では、利活用に関する相談窓口を一本化するため、空き家コーディネーターを配置する事業者による業務委託し、所有者及び利用者が共に相談できるワンストップ相談窓口の体制を継続します。

その他、委託業者では、空き家利活用の相談窓口業務、空き家の基礎情報調査、アンケート発送事務・集計業務、データベース構築、空き家利活用モデルの企画・実施、空き家・空き地バンク制度運営、空き家補助金の窓口業務、お試し住宅運営等の業務を行います。

さらに本市では、連絡会と協定を締結し、物件の確認、査定、公開、空き家所有者等と利活用希望者とのマッチングを行うなど、空き家・空き地バンク制度における移住・定住を促進するための住環境支援を行っています。(図表 17・18)

図表 17 オーナー及びユーザーのマッチングの流れ



(2) 塩尻市空き家・空き地バンク制度について

ア 空き家・空き地バンクとは

空き家の有効な活用を希望する所有者から申し込みを受けて登録した空き家の情報を、市内に移住・定住若しくは二地域拠点として活用するために当該情報を得ようとする者に対し、提供する仕組みです。

市では塩尻市空き家バンク制度要綱(令和6年度より塩尻市空き家・空き地バンク制度要綱)を定め、平成24年3月から運用を開始しており、市内の空き家等を有効に活用して、本市への移住及び定住を促進することにより、地域の活性化を図ることを目的としています。

また、令和6年4月からは、空き家等跡地の有効活用のため、空き家の跡地を住宅用土地として空き家・空き地バンクに登録できるよう、制度の見直しを行いました。

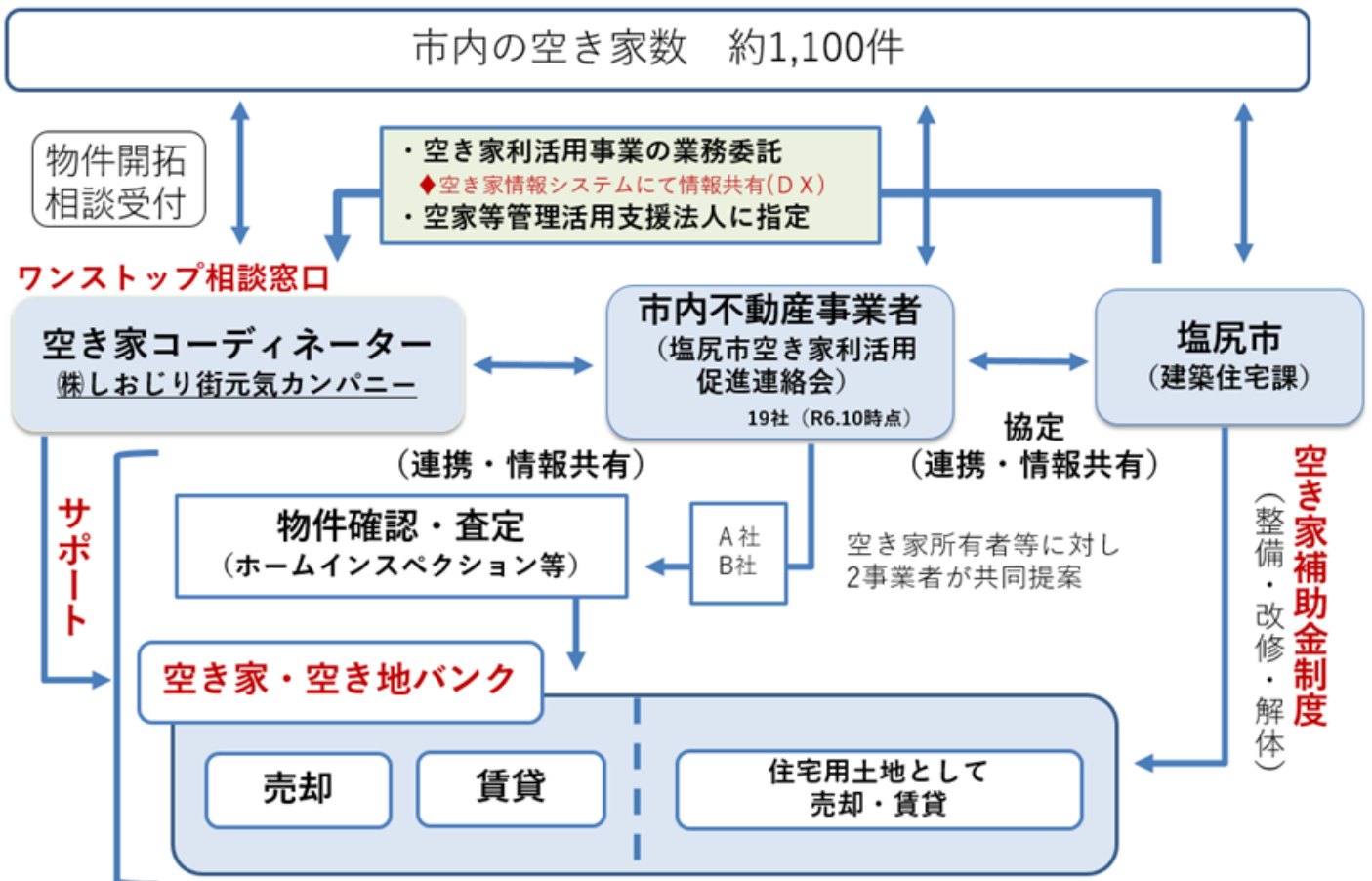
登録申し込みされた空き家等は、市の空き家・空き地バンク及び県の楽園信州空き家バンク・空き地バンクへ登録され、インターネット上に掲載し、募集者を募ります。

イ 運用の仕組み

相談窓口を委託業者に一本化し、連絡会と連携して所有者等の相談に乗ります。

具体的には、連絡会の2事業者が物件の査定等を行い、所有者等に向け2事業者から提案を行います。その提案や、空き家コーディネーターの提案を参考にしながら、所有者等には、補助金を活用し、空き家・空き地バンクへ登録するの可否かの判断をいただいています。(図表18)

図表18 塩尻市空き家等利活用の仕組み



塩尻市空き家・空き地バンク制度QRコード

ウ 実績

平成 24 年からの実績は次のとおりです。(図表 19 参照)

図表 19 空き家バンク実績件数表

	平成 24 年～ 平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	合計
年度内新規登録件数	76	27	43	38	42	65	291
年度内成約件数	59	26	30	39	37	45	236
年度内削除(取下げ)件数	3	3	3	0	2	9	20
年度内未成約件数	36	12	22	21	24	35	-

※年度内成約件数は前年度以前の登録物件の成約も含む

(3) 補助金制度について

ア 塩尻市移住・定住促進居住環境整備事業補助金(空き家補助金)

本市では平成 28 年 4 月より、居住環境を整備することにより、空き家等の利活用及び本市への移住又は定住を促進するため、空き家の活用等に要する経費(整備・改修・解体)に対し、補助金制度を運用し、延べ 535 人の移住・定住者を確認しました。実績表は次のとおりです。(図表 20・21・22)

また、解体事業実施後の跡地調査の結果、平成 28 年度から令和 5 年度までの 8 年間で、162 件中 96 件(約 57%)が新築住宅を建築(居住誘導区域では 23 件中 18 件(約 78%)しており、移住・定住者の内訳としては、市内在住者が建築する割合が 292 人中 205 人で約 70%となっています。これは市外から本市の賃貸住宅等に転入した世帯が、空き家解体地を購入後新築したケースが一定数占めた結果であると推測されます。(図表 21②・22)

本市では、これまでの補助制度の検証及び見直しを行い、空き家等の有効活用や除却がより進むよう、随時補助制度を改正して運用を進めています。(図表 23)

イ 補助実績 図表 20 参照

図表 20 塩尻市移住・定住促進居住環境整備事業補助金(空き家補助金)の実績

補助金 事業	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和 元年度	令和 2 年度	令和 3 年度	令和 4 年度	令和 5 年度	合計
整備	5	12	17	13	15	10	11	11	94
改修	7	8	13	9	17	14	17	14	99
解体	4	9	16	27	23	34	23	26	162
合計	16	29	46	49	55	58	51	51	355

図表 21 補助金活用後の移住者集計表

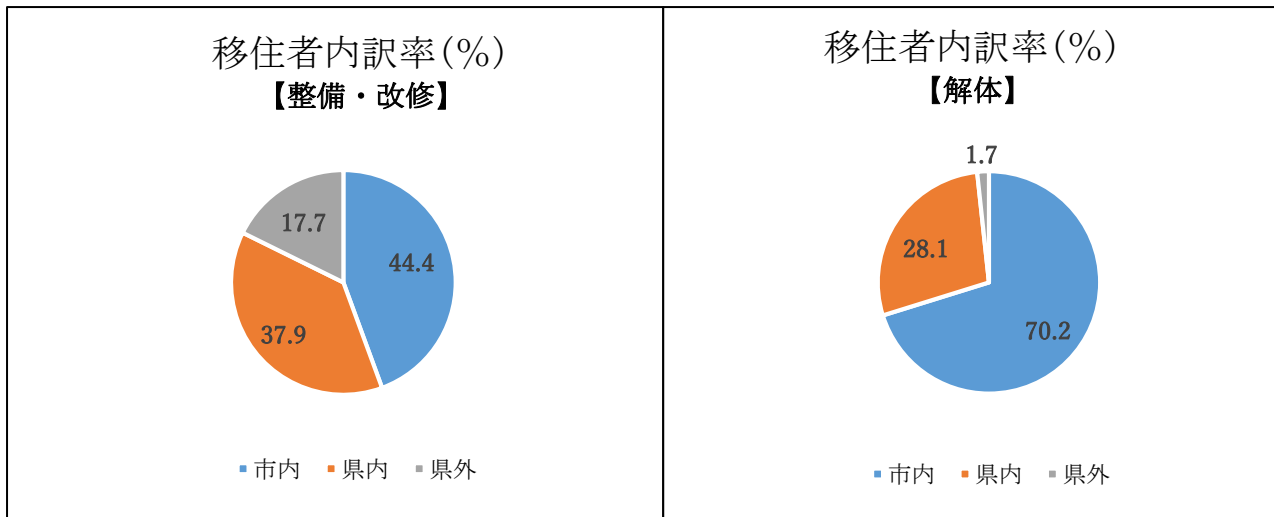
① 整備・改修事業実施後

年度	整備・改修 補助金 (件)	空き家活用 (件)			移住・定住者 (人)			
		入居なし	入居あり	入居率 (%)	市内	県内	県外	計
H28	12	5	7	58	14	9	0	23
H29	20	10	10	50	16	4	4	24
H30	30	13	17	57	20	15	8	43
R1	22	11	11	50	10	18	4	32
R2	32	12	20	63	21	15	6	42
R3	24	15	9	38	18	2	9	29
R4	28	12	16	57	3	21	8	32
R5	27	20	7	26	6	8	4	18
計	195	98	97	50	108	92	43	243

② 解体事業実施後

年度	解体 補助金 (件)	跡地活用 (件)			移住・定住者 (人)			
		更地	新築 (建築中含む)	建築率 (%)	市内	県内	県外	計
H28	4	0	4	100	10	4	0	14
H29	9	2	7	78	25	4	0	29
H30	16	4	12	75	20	23	0	43
R1	27	6	21	78	55	8	5	68
R2	23	7	16	70	28	13	0	41
R3	34	12	22	65	51	15	0	66
R4	23	11	12	52	13	13	0	26
R5	26	23	3	12	3	2	0	5
計	162	65	97	60	205	82	5	292
内居住誘導 区域	23	5	18	78	32	28	0	60

図表 22 補助金活用後の移住者内訳率



図表 23 塩尻市移住・定住促進居住環境整備事業補助金（空き家補助金）の概要

事業名	対象経費	対象者	所在地区要件	補助率	限度額	その他の要件
空き家整備事業	● 廃棄物の処分、 樹木の伐採等	● 所有者	● 市内全域	1 / 2	10万円	● 事業実施後の空き家 又は空き家の跡地を 塩尻市空き家・空き 地バンクへ登録する こと（所有者が実施 する場合）
空き家改修事業	● 改修工事 ※10万円以上の事業費 で業者への発注工事に 限る	● 購入者 ※購入した空き家に居 住する前であって、購 入した日から1年以内 に当該補助事業を申請 する者 ※市内に住所がある方 は当該空き家の購入以 前に住宅を所有してい ないこと	※土砂災害特別警 戒区域(レッドゾー ン)は対象外		50万円	● 当該空き家又は空き 家の跡地の活用促進 に向け、市や関係機 関等と連携・協力す ることを誓約するこ と（所有者が実施す る場合）
空き家解体事業	● 解体工事		● 市内全域			● 空家特措法に基づく 「勧告」前までの解 体であること（解体事 業の場合） ● 法人が実施する場 合の限度額は1/2とする



空き家補助金QRコード

(4) お試し住宅について

本市への移住や定住を検討されている方が塩尻または塩尻周辺の環境を知るため、もしくは移住準備として仕事や住居を探すために、長期用お試し住宅1棟と家具付きの短期用お試し住宅を2棟貸し出しています。

ア 入居対象者

- ① 長期用 塩尻市外に在住しており、塩尻市への定住に向けて住居を探される方
- ② 短期用 塩尻市外に在住しており、塩尻市への移住を検討されている方

イ 賃貸期間及び賃貸料

- ① 長期用 賃貸期間は、定住用住居が決まるまで最長2年間で賃貸料は44,000円/月（税込）
※光熱水費自己負担
- ② 短期用 賃貸期間は、2か月以内で3日以内の賃貸料は7,700円（税込）、1週間以内の賃貸料は14,300円（税込）、1か月以内の賃貸料は44,000円（税込）
（7月から8月は最大2週間まで） ※光熱水費込み

ウ 契約方法

委託業者である株式会社しおじり街元気カンパニーと利用者で定期賃貸契約を締結

エ その他

その他、空き状況や詳細は市公式ホームページをご覧ください。（図表24）

図表24 お試し住宅外観写真



お試し住宅QRコード

4 空き家等対策における検討施策等

空き家対策における課題に対し、先に挙げた具体的な取り組みのほかに、今後空き家対策を効果的に行うため、次のような取り組みを検討、実施していきます。

(1) 空き家等対策における情報提供等に関すること

ア 空き家の発生抑制や早期対応、空き家所有者等の適正管理等の意識付け強化を図るため、塩尻市空き家等ハンドブックによる周知、各地区における住民啓発講座や相談会の開催、また税部局と連携し、納税通知チラシに空き家対策に関するコンテンツを掲載し、広く周知します。

イ 住民に対して空き家対策に関係する事業者の情報提供をスムーズに行えるよう、塩尻市空家等管理活用支援法人の指定を行い、住民の適正管理等実施に対するサポートを行います。

ウ 法改正に伴い、管理不全空家等及び特定空家等となった所有者等に対し勧告がなされると、土地に係る住宅用地特例が適用外となるため、税部局と連携し、課税書類等の通知と合わせて空き家の適切な管理に関するチラシ等で周知を図ります。

エ 独立行政法人住宅金融支援機構（以下、「機構」という。）が新設する「空き家関連情報サイト」を活用し、空き家の所有者等へ空き家等及び空き家等の跡地の活用に必要な資金（民間金融機関の空き家等対策に資する空家解体ローン、空家リフォーム融資等）に関する情報の提供その他の援助を行えるようにします。（法第 21 条）

(2) 空き家等の利活用に関すること

ア 空き家補助金の見直しを適宜検討し、空き家及び空き家の跡地の有効活用に繋がる様、空き家所有者等に広く周知します。

イ 委託先と空き家情報システム（D X）を用いた情報共有に努め、空き家の利活用をより一層促進します。

ウ 先進的な民間サービスの研究に努め、空き家の利活用促進のため更なる官民連携を検討します。

エ 各地区の将来のまちづくりについて、地域住民と共に方向性を考え、二地域居住やその他、居住用以外にも空き家を活用するなどし、地域の活性化を促進します。

(3) 空き家等の早期実態把握に関すること

ア 空き家情報を早期に収集し、早い段階から空き家等対策に取り組めるよう、庁内、庁外からの空き家の情報収集体制のシステム構築を検討します。

また、空き家情報を迅速且つ正確に把握するため、先進的な民間サービスの研究を行います。

1 措置の方針

管理不全空家等及び特定空家等は、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、地域住民の生命、健康、財産の保護を図るとともに、健全な生活環境の保全を図るため、市は必要な措置を講じます。

なお、所有者等による空き家の適正管理を促進するとともに、空き家が管理不全な状態になることを未然に防ぐため、法第15条及び第26条並びに条例第6条による情報の提供その他必要な支援をあわせて実施します。

(1) 措置の優先

管理不全空家等及び特定空家等の中で、特に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します。

(2) 措置内容の検討

特定空家等に対する措置を行うため、外観目視調査や周辺住民等からの情報を参考にしつつ、必要に応じて法第9条第2項に基づく立入調査を実施することにより、建築物等の状態を把握し、措置の内容を検討します。

2 管理不全空家等及び特定空家等の認定

国の管理不全空家等及び特定空家等に関するガイドラインに基づき、市の管理不全空家等及び特定空家等の認定基準により、損壊の程度、市民の生活環境に及ぼす影響等を十分に勘案し、総合的に判断します。

3 措置の実施

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置については、次のとおり実施します。(図表26)

(1) 指導又は助言・指導(法第13条第1項又は法第22条第1項)

市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針に則し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導を行います。また、特定空家等の所有者等に対しては、除却・修繕・立木竹の伐採その他の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導を行います。

(2) 勧告(法第13条第2項又は法第22条第2項)

市長は、管理不全空家等の所有者等に対し、指導をしても状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導した者に修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告します。また、特定空家等の所有者等に対し、助言又は指導を行っても必要な改善がなされないと認められる場合は、相当の猶予期限を付けて助言・指導の内容を講じるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用対象(図表25)から除外されることから、税務局と十分に打ち合わせを行うとともに、所有者等にその旨を通知します。

図表 25 固定資産税等の住宅用地特例の概要

	小規模住宅用地 (200 m ² 以下の部分)	一般住宅用地 (200 m ² を超える部分)
固定資産税の課税評価	1/6 に減額	1/3 に減額
都市計画税の課税評価	1/3 に減額	2/3 に減額

(3) 命令（法第 22 条第 3 項）

市長は、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ます。なお、命令をする場合においては、法第 22 条第 4 項から第 8 項及び第 13 項から第 15 項までの規定に基づき実施します。

(4) 公表（条例第 11 条）

市長は、法第 22 条第 3 項の規定による命令を受けた者が、正当な理由なくその命令に係る措置を取らなかったときは、条例第 11 条第 1 項に掲げる事項を公表することができます。なお、公表される者に対し、あらかじめその理由を通知するとともに、弁明の機会を与えることとします。

(5) 行政代執行（法第 22 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

市長は、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ます。

(6) 略式代執行（法第 22 条第 10 項）

市長は、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（以下、「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて助言若しくは指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）市長は、当該命令対象者の負担において、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（以下、「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができます。

この場合においては、市長は、その定めた期限内に命令対象者におい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長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければなりません。

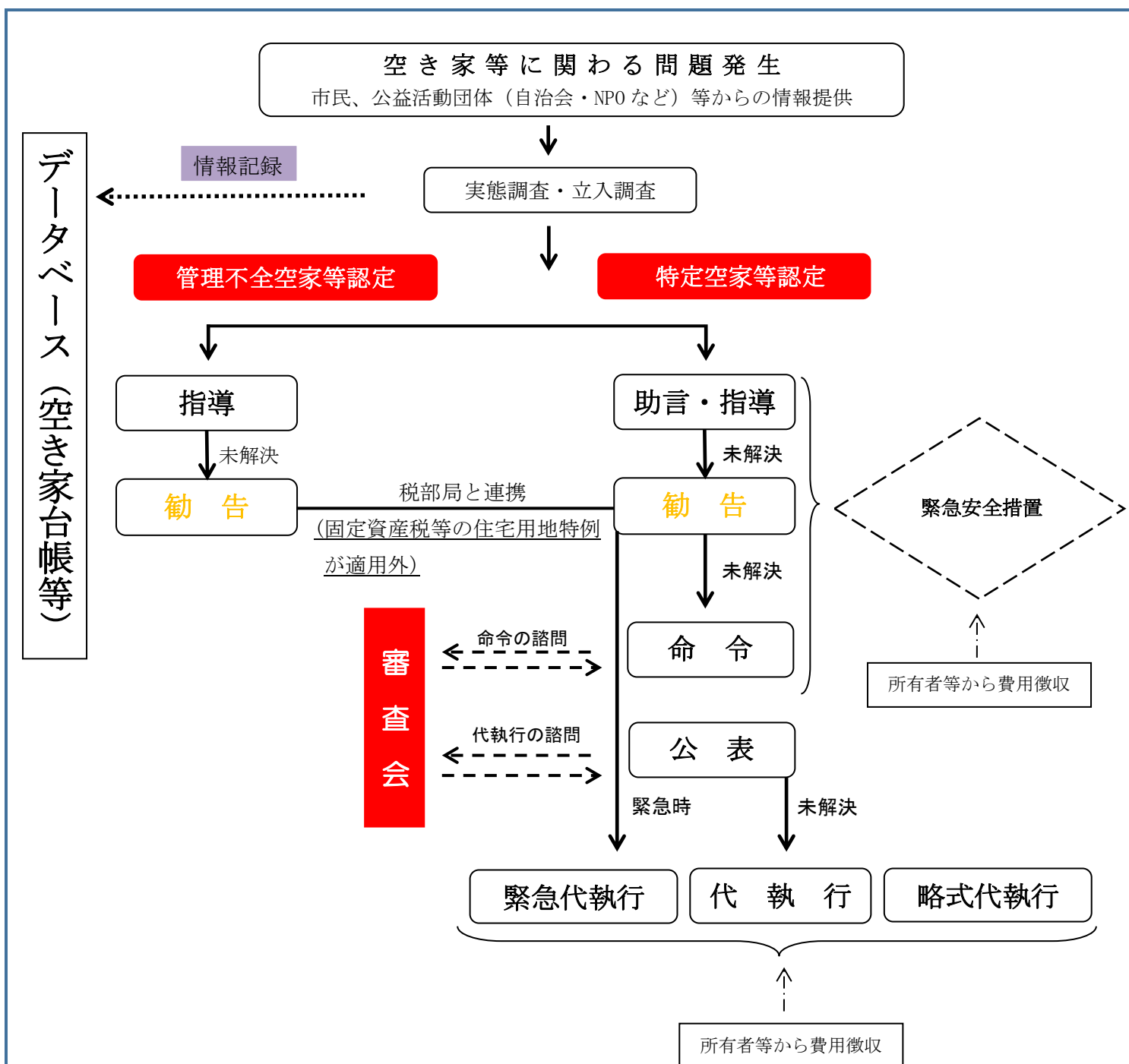
必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて必要な措置を命ぜられるべき所有者等が確知できない場合においてその措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせます。

(7) 緊急代執行（法第 22 条第 11 項）

市長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができます。

なお、負担させる費用の徴収については、行政代執行法第 5 条及び第 6 条の規定を準用します。

図表 26 塩尻市管理不全空家等及び特定空家等の措置等の流れ(フロー図)



◆法改正による【緊急時の代執行制度の創設】及び【代執行費用の徴収の円滑化】

- ・緊急時において除却等が必要な特定空家等に対して、命令等※1 の手続を経ず代執行が可能となり、迅速に安全の確保が可能となりました。(法第 22 条第 11 項)
- ・略式代執行(所有者不明時の代執行)時や緊急代執行時において、行政代執行法に定める国税滞納処分の例※2 により、強制的な費用徴収が可能になりました。(法第 22 条第 12 項)

※1 命令等：命令のほか、命令に付随する意見書の提出、公開の意見聴取等が不要になるが、命令前の指導・助言及び勧告は必要

※2 国税滞納処分の例：納税の告知(国税通則法 § 36①)→督促(同法 § 37①)→財産の差押え(国税徴収法 § 47～)→差押財産の公売等により換価(同法 § 89～)

第6章 空き家等対策の実施体制

1 庁内の組織体制及び役割

空き家に関する相談窓口を市建築住宅課及び委託業者に設置し、対応します。

また、空き家の相談内容は多岐に及ぶことから、庁内の関係部署及び関係機関等と連携・調整を図りながら、迅速に対応します。(図 27)

図表 27 庁内の組織体制と役割

課名	役割
建築住宅課	空き家全般（景観含む）に関すること
地域づくり課	移住・定住の促進、地域振興に関すること
商工課	空き店舗に関すること
危機管理課	防災・防犯に関すること
生活環境課	衛生に関すること
耕地林務課	有害鳥獣に関すること
農業委員会	農地転用等に関すること
建設課	市道及び河川の管理に関すること
建設課、都市計画課	通学路に関すること
税務課	固定資産税・都市計画税に関すること
上水道課、税務課、市民課、 公共施設マネジメント課	空き家等の調査に関すること
文化財課	重要伝統的建造物群保存地区等に関すること

2 関係機関との連携

(1) 塩尻市空き家利活用促進連絡会

塩尻市空き家・空き地バンク制度の実施による空き家等の取引の円滑化のため、本市と連絡会が連携及び協力する体制を整える措置を講じ、本市への定住及び地域の活性化を図ることを目的にし、市内の不動産事業者から構成される連絡会と協定を締結し空き家対策を遂行しています。

(2) 塩尻市空家等対策協議会

本市の空き家対策を実施するにあたり、本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、塩尻市空家等対策協議会を設置します。(資料6)

なお、委員構成については図表 28 のとおりとなります。

図表 28 委員構成

分野	団体名
市長	塩尻市
建築	一般社団法人長野県建築士事務所協会 松筑支部
法務	長野県弁護士会 松本在住会
法務	長野県司法書士会 松本支部
不動産	長野県土地家屋調査士会 松本支部
不動産	一般社団法人長野県宅地建物取引業協会 中信支部
地域住民代表	塩尻市北小野地区振興会定住対策専門部会
関係機関	松本建設事務所建築課
関係機関	空き家コーディネーター（利活用業務委託事業者）

(3) 塩尻市空家等適正管理審査会（以下「審査会」という。）

条例第 13 条に基づき設置し、命令、公表及び代執行に規定する措置をとろうとするときは、条例第 16 条に基づき、「審査会の意見を聴かなければならない」となっています。

(4) 塩尻市空家等管理活用支援法人

民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空き家対策に取り組む本市の補完的な役割を果たしてもらうため、法第 23 条及び塩尻市空家等管理活用支援法人の指定等に関する事務取扱要綱（資料 7）に則し、支援法人を指定し、協力・連携して空き家等対策に取り組めます。

(5) その他機関

ア 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、登記、財産の所有権移転手続き等

イ 不動産業者団体

所有者等の空き家利活用相談、空き家バンクの運営等

ウ 法務局

登記簿情報の提供等

エ 建設業者等

空き家の解体、改修相談及び対応等

オ 独立行政法人住宅金融支援機構

空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助

カ 金融機関

リバースモーゲージ（自宅を担保にそこに住み続けながら融資を受けるシニア層向けのローン）等

キ 警察署

危険回避のための対応等

ク 消防署

災害対策、災害時の応急処置等

ケ 自治会

空き家の情報提供、跡地の利活用等

コ 税務署

空き家の発生を抑制するための特例措置（3,000万円控除）に係る申告

低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置に係る申告

3 その他空き家等対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空き家等対策の検討と情報の共有

空き家の管理は第一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題ではありますが、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、空き家対策等の情報について広く公開を行います。

(2) 計画の変更

塩尻市空家等対策計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、第六次塩尻市総合計画の中期戦略の見直し等、必要に応じて見直しを行うこととします。

【資料編】

資料1 塩尻市空家等実態調査票

空家等実態調査票

台帳NO

台帳NO		()地区	(調査日)	年	月	日		
所在地								
所有者		表札(地図) 表記						
居住の別		① 居住していない			② 居住している			
						年築		
空 家 等 の 状 況	危険度レベル		無	中	高	危		
	1	建物の倒壊の危険性	老朽化もしくは風雨等の影響による倒壊の危険性		0	1	3	5
	2	建築資材等の飛散・落下の危険性	軒・屋根の飛散や、外壁等の剥離落下の危険性		0	1	3	5
	3	不特定者の侵入による犯罪の危険性	扉・窓ガラス等の未施錠、破損や、敷地への侵入防止がないことによる危険性		0	1	3	5
	4	その他工作物や立木の倒壊による危険性	塀(フェンス)・物置・倉庫・煙突等の破損による危険性		0	1	3	5
	5	火災の危険性	建物付近の建築資材・枝木・草・ごみ等の放置による危険性		0	1	2	
	6	害虫やネズミ等の発生	アメシロ、松毛虫やネズミ等の発生もしくは恐れがある危険性		0	1	2	
	7	道路交通等の公共の場所の利用に支障が生じている	公共用道路等に樹木がはみ出し、道路に面した塀等の傾きで通行の支障が出る危険性		0	1	2	3
備考		合計			判定			
		ランク	A	B	C1	C2	C3	D
			0~1	2~3	4~7	8~12	13~17	18~

資料2 塩尻市特定空家等判定調査票

① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

様式-1

塩尻市特定空家等判定調査票

調査場所			BL 50%
調査日時		調査者名	

① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

項目	箇所	内容	該当	基準点	影響度 低(×0)	影響度 中(×0.5)	影響度 高(×1)	評価点
建築物	基礎	基礎に不同沈下がある	√	50	不同沈下なし	不同沈下あり	不同沈下があり、損傷もある	
		基礎が破損又は変形している	√	50	破損等なし	ひび割れがある	ひび割れがあり、鉄筋が露出している	
	土台	土台に破損又は変形がある	√	30	破損等なし	一部破損がある	大きな破損等がある	
	基礎及び土台	土台と基礎にずれがある	√	30	ずれなし	—	ずれがある	
	柱	破損している	√	50	破損なし	一部破損している	著しく破損している	
		傾斜している	√	50	傾斜なし	一部傾斜している	傾斜している	
	屋根	屋根の腐朽・破損等がある	√	50	腐朽等なし	一部腐朽等がある	腐朽等により屋根が崩落している	
	ひさし又は軒	腐朽・破損等がある	√	10	腐朽等なし	—	腐朽等がある	
	外壁	剥離・腐朽・破損等がある	√	30	剥離等なし	一部剥離等がある	大きな剥離等がある	
	看板・給湯設備・浄化槽	破損・脱落・転倒の状態がある	√	10	破損等なし	看板等の支柱部分に一部破損がみられる	支柱等の破損により脱落、転倒している	
屋根階段・バルコニー	破損・腐朽がある	√	10	破損等なし	破損部分が小さく修理可能	破損部分が大きく、大規模改修が必要		
門・塀	腐朽・破損等がある	√	30	腐朽等なし	腐朽等はあるが倒れていない	腐朽等によって倒壊、崩落の状態がある		
擁壁	擁壁	クラックがある	√	30	クラックはない	クラックが小さいもしくは少数確認できる	クラックが大きいもしくは複数確認できる	
		はらんできている	√	50	問題なし	一部はらんでいる	はらんできている	
その他	隣接地への影響		√	50	45° > 建物	—	45° < 建物	
	接道への影響		√	50	45° > 建物	—	45° < 建物	
	土砂災害警戒区域(イエローゾーン)にある		√	50	区域外	—	区域内	
	耐震基準の新旧		√	30	S56以降	—	S56以前もしくはわからない	
	近隣からの苦情が市役所に寄せられている		√	30	ない	—	ある	
評価結果							評価点合計	0
特記事項							評価基準点合計	690
							特定空家等判定(%)	0.0%

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

様式-1

塩尻市特定空家等判定調査票

調査場所			BL 70%
調査日時		調査者名	

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

項目	箇所	内容	該当	基準点	影響度 低(×0)	影響度 中(×0.5)	影響度 高(×1)	評価点
建築物	鉄骨	吹き付け材等が飛散し暴露する可能性がある	√	30	可能性は低い	—	可能性が高い	
	浄化槽又は排水口	浄化槽が放置、破損により汚物が流出している	√	10	流出していない	—	流出している	
		浄化槽や排水口から臭気が発生している	√	10	発生していない	—	発生している	
敷地	生活ごみが敷地内に放置されている		√	10	見受けられない	ごみ袋で5~6袋程度の量がある	ごみ袋で10袋以上の量がある	
	家電等の粗大ごみが放置されている		√	10	見受けられない	2~3個程度の量がある	5個以上の量がある	
	廃材等が放置されている		√	10	見受けられない	軽トラック1台分程度の量がある	2トラック程度の量がある	
	ごみの放置、不法投棄により臭気が発生している		√	10	発生していない	—	発生している	
	ごみの放置、不法投棄によりねずみ、はえ等が発生している		√	10	発生していない	—	発生している	
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている		√	30	ない	—	ある	
評価結果							評価点合計	0
特記事項							評価基準点合計	130
							特定空家等判定(%)	0.0%

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

様式-1

塩尻市特定空家等判定調査票

調査場所			BL 70%
調査日時		調査者名	

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

項目	箇所	内容	該当	基準点	影響度 低(×0)	影響度 中(×0.5)	影響度 高(×1)	評価点	
建築物	外壁	落書き等がある	✓	10	ない	—	ある		
		破損、崩落等している	✓	30	ない	—	ある		
		塗装が色落ちし、壁面がまだらになっている	✓	10	ない	一部塗装の色落ちが見受けられる	全体的に色落ちていてまだらの状態にある		
	窓	窓ガラスが割れたままになっている	✓	10	割れていない	一枚もしくは小さな破損がある	割れた窓ガラスが複数枚確認できる		
	カーテン・障子	外から見えるカーテンや障子がボロボロになっている	✓	10	ボロボロではない	—	ボロボロになっている		
	看板	破損、汚損している	✓	10	破損等はない	破損等の部分が小さい	破損等の部分が広範囲		
立木等	敷地内	外壁が鳥で覆われ、窓や扉などが開閉できない状態である	✓	10	鳥はないもしくは一部しかない	一部窓等を確認できるが広範囲覆われている	全体が覆われていて窓等も確認できない		
		立木等で建物全体が覆われている	✓	10	立木等は管理されている	繁茂しているが建物が確認できる	繁茂により建物全体が確認できない		
		草等が伸び、背丈が高い	✓	10	草等は刈られている	—	管理がされておらず、草の背丈が高くなっている		
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている	✓	30	ない	—	ある			
評価結果							評価点合計	0	
特記事項								評価基準点合計	150
								特定空家等判定(%)	0.0%

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

様式-1

塩尻市特定空家等判定調査票

調査場所			BL 70%
調査日時		調査者名	

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

項目	箇所	内容	該当	基準点	影響度 低(×0)	影響度 中(×0.5)	影響度 高(×1)	評価点	
立木	立木	立木の枝等が敷地外にはみ出している	✓	30	はみ出してない	はみ出している	はみ出して交通の妨げになっている		
		立木等の葉等が繁茂している	✓	10	繁茂していない	繁茂している	繁茂によって敷地内が確認できない		
		立木が腐食し倒木の恐れがある	✓	50	恐れなし	—	恐れあり		
動物	動物	鳴き声等が頻繁に聞こえる	✓	10	聞こえない	—	聞こえる		
		糞尿その他の汚物で臭気が発生している	✓	10	発生していない	—	発生している		
		侵入の痕跡がある	✓	30	確認できない	—	確認できる		
		近隣の畑等に農作物被害が出ている	✓	30	被害が出ていない	—	被害が出ている		
	虫	はえ等が発生している可能性あり	✓	10	発生していない	—	発生している		
防犯等	建物	門・扉・窓が施錠されていない	✓	30	施錠している	—	施錠していない		
		窓ガラス等が破損している	✓	30	破損なし	2階など侵入が難しい場所が破損	1階もしくは道路側等侵入が容易な場所が破損		
	敷地	敷地内に可燃物が積まれている	✓	30	積まれていない	少量積まれている	大量もしくは侵入が容易な場所に積まれている		
		敷地内にガスボンベが放置されている	✓	50	放置されていない	—	放置されている		
その他	近隣からの苦情が市役所に寄せられている	✓	30	ない	—	ある			
評価結果							評価点合計	0	
特記事項								評価基準点合計	380
								特定空家等判定(%)	0.0%

様式-1

塩尻市特定空家等判定調査票

調査場所			
調査日時	年 月 日	調査者名	

総合評価結果

① : 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	
BL: 50%	%

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	
BL: 70%	%

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	
BL: 70%	%

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	
BL: 70%	%

特 記 事 項

該当番号 :	①: <input type="checkbox"/> ②: <input type="checkbox"/> ③: <input type="checkbox"/> ④: <input type="checkbox"/> 該当なし: <input type="checkbox"/>
特定空家等	管理不全空家等

資料3 アンケート内容

【問1】 建物及びその敷地について、現在の所有状況を選択してください。

建物について

- | |
|--|
| 1. 自分が所有している 2. 親族が所有している
3. 自分と親族との共有名義 4. その他 () |
|--|

敷地について

- | |
|--|
| 1. 自分が所有している 2. 親族が所有している
3. 自分と親族との共有名義 4. 借地 5. その他 () |
|--|

【問2】 現在の利用状態及び利用頻度について選択してください。

利用状況について

- | |
|---|
| 1. 自分が住んでいる 2. 自分以外の者が住んでいる
3. 他の用途で使っている 4. 誰も住んでいない又は利用していない |
|---|

利用している場合の頻度について

- | |
|-------------------------------------|
| 1. 常時利用している
2. 時々利用している (具体的に:) |
|-------------------------------------|

【問3】 「誰も住んでいない又は利用していない」とお答えになった場合、今後どのように考えておられるかお答えください。

- | |
|---|
| 1. 売却したい (①できるだけ早く、②急いではない)
2. 賃貸として活用したい (①できるだけ早く、②急いではない)
3. 売却・賃貸両方を検討している (①できるだけ早く、②急いではない)
4. そのままにしておきたい
5. その他 () |
|---|

【問4】 問3で1～3を選択された方は以下より選択してください。

- | |
|---|
| 1. 不動産仲介業者に依頼している。
2. ご自身で購入・入居者を募集している
3. 既に売却・賃貸先が決まっている
4. 安心できる不動産業者を探している (紹介してもらいたい)
5. 売却・賃貸したいが、荷物の片付けができない
6. その他 () |
|---|

【その他】 現在お困りの事や希望など、自由記述をお願いします。

※差し支えなければご連絡先もお知らせください。(電話番号)

資料4 空家等対策の推進に関する特別措置法

空家等対策の推進に関する特別措置法

発令 : 平成26年11月27日号外法律第127号

最終改正 : 令和5年6月14日号外法律第50号

改正内容 : 令和5年6月14日号外法律第50号[令和5年12月13日]

○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号外法律第二百二十七号]

[総務・国土交通大臣署名]

空家等対策の推進に関する特別措置法をここに公布する。

空家等対策の推進に関する特別措置法

目次

第一章 総則（第一条—第八条）

第二章 空家等の調査（第九条—第十一条）

第三章 空家等の適切な管理に係る措置（第十二条—第十四条）

第四章 空家等の活用に係る措置（第十五条—第二十一条）

第五章 特定空家等に対する措置（第二十二条）

第六章 空家等管理活用支援法人（第二十三条—第二十八条）

第七章 雑則（第二十九条）

第八章 罰則（第三十条）

附則

第一章 総則

（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。第十四条第二項において同じ。）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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
- 四 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)

第七条 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（第二十二條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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域

内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。

- 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
- 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
- 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
- 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
- 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域

4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
- 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項
- 三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。

7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する

場合を含む。第十七条第二項において同じ。)の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁(同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。)と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11 空家等対策計画(第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。)は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 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。

第二章 空家等の調査

(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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要

請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

(空家等の活用の促進についての配慮)

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

(地方住宅供給公社の業務の特例)

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

(独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務)

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて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、当該命令対象者の負担において、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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にそ

の措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。

13 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。

14 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。

15 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。

16 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。

17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

(監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。

4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。

3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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 第九條第二項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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、第九條第二項から第五項まで、第十四條及び第十六條の規定は、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。

[平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行]

(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。

附 則 [令和五年六月一四日法律第五〇号]

(施行期日)

第一条 この法律は、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。ただし、附則第三条の規定は、公布の日から施行する。

[令和五年一二月政令三三一号により、令和五・一二・一三から施行]

(経過措置)

第二条 地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市に対するこの法律による改正後の空家等対策の推進に関する特別措置法（以下この条において「新法」という。）第七条第八項及び第十八条第一項の規定の適用については、新法第七条第八項中「及び同法」とあるのは「、同法」と、「中核市」とあるのは「中核市及び地方自治法の一部を改正する法律（平成二十六年法律第四十二号）附則第二条に規定する施行時特例市」とする。

2 新法第二十二條第十項及び第十二項（同條第十項に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行の日（以下この条及び附則第六条において「施行日」という。）以後に新法第二十二條第十項後段の規定による公告を行う場合について適用し、施行日前にこの法律による改正前の空家等対策の推進に関する特別措置法（次項において「旧法」という。）第十四條第十項後段の規定による公告を行った場合については、なお従前の例による。

3 新法第二十二條第十一項及び第十二項（同條第十一項に係る部分に限る。）の規定は、施行日以後に同條第二項の規定による勧告を行う場合について適用し、施行日前に旧法第十四條第二項の規定による勧告を行った場合については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置（罰則に関する経過措置を含む。）は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を目途として、この法律による改正後の規定について、その施行の状況等を勘案して検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

(地方税法の一部改正)

第五条 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）の一部を次のように改正する。

第三百四十九條の三の二第一項中「もの及び」を「もの並びに」に、「第十四條第二項」を「第十三條第二項」の規定により所有者等（同法第五条に規定する所有者等をいう。以下この項において同じ。）に対し勧告がさ

れた同法第十三条第一項に規定する管理不全空家等及び同法第二十二條第二項」に改め、「(同法第三条に規定する所有者等をいう。)」を削る。

(地方税法の一部改正に伴う経過措置)

第六條 前條の規定による改正後の地方税法第三百四十九條の三の二第一項の規定は、施行日の属する年の翌年の一月一日(施行日が一月一日である場合には、同日)を賦課期日とする年度以後の年度分の固定資産税について適用し、当該年度の前年度分までの固定資産税については、なお従前の例による。

(独立行政法人都市再生機構法の一部改正)

第七條 独立行政法人都市再生機構法(平成十五年法律第百号)の一部を次のように改正する。

第十一条第二項第九号を同項第十号とし、同項第八号の次に次の一号を加える。

九 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第二十条に規定する業務

(独立行政法人住宅金融支援機構法の一部改正)

第八條 独立行政法人住宅金融支援機構法(平成十七年法律第八十二号)の一部を次のように改正する。

第十三條第一項第十一号中「次項第二号若しくは第五号」を「次項第三号若しくは第六号」に改め、同條第二項中第七号を第八号とし、第二号から第六号までを一号ずつ繰り下げ、第一号の次に次の一号を加える。

二 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第百二十七号)第二十一条の規定による情報の提供その他の援助を行うこと。

第十七條第二号中「同條第二項第四号」を「同條第二項第五号」に改め、同條第三号中「第十三條第二項第五号」を「第十三條第二項第六号」に改める。

第十九條第一項中「第二項第二号から第五号まで」を「第二項第三号から第六号まで」に改め、同條第三項及び第六項中「第十三條第二項第五号」を「第十三條第二項第六号」に改める。

第二十二條中「第二項第二号若しくは第三号」を「第二項第三号若しくは第四号」に改める。

第二十八條中「第十三條第二項第五号」を「第十三條第二項第六号」に改める。

附則第七條第六項中「第五号」を「第六号」に、「第三号」を「第四号」に改める。

資料5 塩尻市空家等の適正管理に関する条例

塩尻市空家等の適正管理に関する条例

平成26年12月25日条例第66号

改正

令和6年9月30日条例第27号

○塩尻市空家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適正な管理について所有者等及び市の責務を明らかにするとともに、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「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、市民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境の保全を図り、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例で使用する用語は、法において使用する用語の例によるほか、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) 市民等 市内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者及び市内において事業を行う者をいう。

(2) 公益活動団体 塩尻市みんなで支える自治会条例（平成23年塩尻市条例第6号）第2条第2号に規定する自治会、同条第4号に規定する地域活動団体その他市民の公益を目的として活動を行う団体をいう。

(空家等に関する紛争との関係)

第3条 この条例の規定は、空家等に関する紛争について、当該紛争の当事者間において解決を図ることを妨げない。

(空家等対策計画)

第4条 市長は、法第7条第1項の規定により、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等対策計画を策定するものとする。

(所有者等の責務)

第5条 所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、市が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(市の責務)

第6条 市は、所有者等による空家等の適正な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供その他必要な施策を実施しなければならない。

2 市は、管理不全空家等及び特定空家等に対し、その状態の解消を図るために必要な措置を講じなければならない。

3 市は、空家等の適正な管理に関する市民等の意識の啓発を図るよう努めなければならない。

(市民等及び公益活動団体の役割)

第7条 市民等及び公益活動団体は、良好な生活環境の保全に努めるとともに、市が実施する施策に協力するものとする。

2 市民等は、適正に管理されていない空家等を発見したときは、市又は公益活動団体に情報を提供するよう努めるものとする。

3 公益活動団体は、適正に管理されていない空家等を発見したとき又は前項の規定により市民等から情報の提供を受けたときは、市に当該情報を提供するものとする。

(協働による取組)

第8条 市、所有者等、市民等及び公益活動団体は、この条例の目的を達成するために必要な施策に協働で取り組むものとする。

(実態調査及び立入調査)

第9条 市長は、第7条第2項又は第3項の規定により市民等若しくは公益活動団体から情報の提供があったとき、適正に管理されていない空家等を把握したとき又は次条の認定に必要なときは、当該空家等の所有者等及び当該空家等の実態を把握するため、法及びこの条例の施行に必要な限度において調査を行うものとする。

2 前項の規定による空家等に関する調査については、法第9条第2項から第5項までの規定に定めるところによる。

3 市長は、前2項の調査のために必要があると認めるときは、専門的知識を有する者又は公益活動団体に対し、情報の提供その他必要な協力を求めることができる。

(管理不全空家等又は特定空家等の認定)

第10条 市長は、前条の調査により、当該空家等が管理不全空家等又は特定空家等であると認めるときは、当該空家等を管理不全空家等又は特定空家等として認定するものとする。

2 市長は、前項の規定による管理不全空家等又は特定空家等の認定に係る基準を定めるものとする。

3 市長は、前項に規定する基準を定め、又は改定したときは、これを公表しなければならない。

(公表)

第11条 市長は、法第22条第3項の規定による命令を受けた者が、正当な理由なくその命令に係る措置をとらなかったときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令を受けた者の住所（法人にあっては、その主たる事業所の所在地）

(2) 命令を受けた者の氏名（法人にあっては、その名称及び代表者の氏名）

(3) 事実の内容

(4) 命令の内容

(5) 助言又は指導、勧告及び命令の経過

2 市長は、前項の規定による公表をしようとするときは、公表される者に対し、あらかじめその理由を通知するとともに、弁明の機会を与えなければならない。

(緊急安全措置)

第12条 市長は、法第22条第1項の助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告又は同条第3項の規定による命令を行った場合において、特定空家等の管理が適正でない状態を緊急に回避する必要があると認めるときは、必要な最低限度の措置をとることができる。

2 市長は、前項の措置を講じたときは、当該措置を講じた特定空家等の所有者等に対し、当該措置を行った旨を通知するものとする。ただし、過失がなく当該措置を講じた特定空家等の所有者等を確知することができないときは、その旨を公告するものとする。

3 市長は、第1項の措置をとったときは、その費用を当該特定空家等の所有者等から徴収するものとする。

(審査会の設置)

第13条 市長の諮問等に応じ、第16条に規定する事項を調査審議するため、塩尻市空家等適正管理審査会（以下「審査会」という。）を置く。

(審査会の組織等)

第14条 審査会は、委員5人以内をもって組織する。

2 委員は、識見を有する者のうちから市長が委嘱する。

3 委員の任期は、2年とし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

4 審査会に会長及び副会長各1人を置き、委員が互選する。

5 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

6 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(審査会の会議)

第15条 審査会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、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。

(審査会への諮問等)

第16条 市長は、第11条の規定による公表又は法第22条第3項の規定による命令、同条第9項若しくは第10項の規定による代執行を行おうとするときは、審査会の意見を聴かなければならない。

2 市長は、法第22条第11項の規定による措置を、同項の規定により自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせたときは、その内容を審査会に報告するものとする。

(関係機関との連携)

第17条 市長は、この条例の施行のため必要があると認めるときは、警察その他の関係機関に対し、必要な情報を提供し、協力を求めることができる。

(委任)

第18条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成27年4月1日から施行する。

(塩尻市特別職の職員等の給与に関する条例の一部改正)

2 塩尻市特別職の職員等の給与に関する条例(昭和34年塩尻市条例第21号)の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

附 則(令和6年9月30日条例第27号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例による改正後の塩尻市空家等の適正管理に関する条例(以下「新条例」という。)第12条の規定は、この条例の施行の日(以下「施行日」という。)以後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)第22条第1項の助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告又は同条第3項の規定による命令を行う場合について適用し、施行日前にこの条例による改正前の塩尻市空き家等の適正管理に関する条例(以下「旧条例」という。)第10条の助言若しくは指導、第11条の規定による勧告又は第12条の規定による命令を行った場合については、なお従前の例による。

3 この条例の施行の際現に存する塩尻市空家等対策計画については、新条例第4条の規定に基づき策定されたものとみなす。

4 この条例の施行の際現に旧条例第17条第2項の規定により塩尻市空き家等適正管理審査会の委員に委嘱されている者は、新条例第14条第2項の規定により塩尻市空家等適正管理審査会の委員に委嘱されたものとみなし、委員の任期は、旧条例第17条第2項の規定により委嘱された日から起算する。

(塩尻市特別職の職員等の給与に関する条例の一部改正)

5 塩尻市特別職の職員等の給与に関する条例(昭和34年塩尻市条例第21号)の一部を次のように改正する。

(次のよう略)

資料6 塩尻市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年法律第127号）第7条第1項に規定する空家等対策計画（以下「空家等対策計画」という。）の策定等に関し必要な事項を協議するため、同法第8条第1項の規定により、塩尻市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議するものとする。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他市長が必要と認める事項に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、市長のほか、次の各号に掲げる者のうちから、市長が委嘱する。

- (1) 住民の代表者
- (2) 識見を有する者
- (3) その他市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は2年とし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。ただし、再任を妨げない。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に会長及び副会長各1人を置き、会長は市長をもって充て、副会長は委員のうちから会長が指名する。

2 会長は、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

2 協議会の会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 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。

4 会長が必要と認める場合は、協議会に委員以外の者の出席を求めることができる。

(守秘義務)

第7条 協議会の委員及び会議に出席を求められた者は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、建設事業部建築住宅課において処理する。

(補則)

第9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、会長が協議会に諮って定める。

(趣旨)

第1条 この要綱は、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23条第1項の規定に基づく空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）の指定等に関し、必要な事項を定めるものとする。

(指定の申請)

第2条 法第23条第1項の規定による支援法人の指定を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、塩尻市空家等管理活用支援法人指定申請書（様式第1号）に、次に掲げる書類を添付して、市長に提出しなければならない。

- (1) 定款の写し
- (2) 登記事項証明書
- (3) 役員の氏名、住所及び略歴を記載した書面
- (4) 法人の組織及び沿革を記載した書面並びに事務分担を記載した書面
- (5) 前事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表
- (6) 当該事業年度の事業計画書及び収支予算書
- (7) 空き家等の管理又は活用等に関する活動の実績を記載した書面
- (8) 法第24条各号に規定する業務に関する計画書
- (9) その他市長が必要と認める書類

(支援法人の指定)

第3条 市長は、前条の規定による申請書の提出があった場合において、申請者が次の各号のいずれにも該当すると認めるときは、法第23条第1項の規定により、当該申請者を支援法人として指定するものとする。

- (1) 特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空き家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であること。
- (2) 法第24条各号に規定する業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものであること。
- (3) 第8条第1項の規定により指定を取り消され、その取消しの日から5年を経過しない者でないこと。
- (4) 役員のうち次のいずれかに該当する者がいないこと。
 - ア 未成年者
 - イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - ウ 禁錮以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又は刑の執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
 - エ 心身の故障により業務を適正に遂行することができない者
- (5) 必要な人員の配置、個人情報の保護その他業務を適正かつ確実に遂行するために必要な措置を講じていること。
- (6) 業務を的確かつ円滑に遂行するために必要な経済的基礎を有すること。

2 前項の規定による指定の有効期限は、当該指定の日から起算して法第7条第1項に規定する空家等対策計画の期間の末日までとする。

3 市長は、申請者を支援法人として指定したときは、塩尻市空家等管理活用支援法人指定書（様式第2号）により、当該申請者に通知するものとする。

(名称等の変更)

第4条 法第23条第3項の規定による変更の届出は、塩尻市空家等管理活用支援法人名称等変更届出書（様

式第3号)により行うものとする。

2 支援法人は、その業務の内容を変更しようとするときは、あらかじめ塩尻市空家等管理活用支援法人業務変更届出書(様式第4号)を市長に提出するものとする。

(業務の廃止)

第5条 支援法人は、その業務を廃止したときは、直ちに塩尻市空家等管理活用支援法人業務廃止届出書(様式第5号)により市長に届け出るものとする。

2 市長は、前項の規定による業務の廃止の届出があったときは、遅滞なく、当該支援法人の名称又は商号、住所、事務所又は営業所の所在地及び業務を廃止した年月日を市の管理するホームページへの掲載その他の方法により公表するものとする。

(事業の報告)

第6条 支援法人は、事業年度開始前に、当該事業年度の事業計画書及び収支予算書その他市長が必要と認める書類を市長に提出するものとする。

2 支援法人は、事業年度終了後、遅滞なくその事業年度の事業報告書、収支決算書及び貸借対照表その他市長が必要と認める書類を市長に提出するものとする。

(改善命令)

第7条 市長は、法第25条第2項の規定により、支援法人が法第24条各号に規定する業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、当該支援法人に対し、当該業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

(指定の取消し)

第8条 市長は、法第25条第3項の規定により、支援法人が前条の規定による命令に違反したとき、第3条第1項各号に掲げる要件に該当しないこととなったとき又は不正な手段により指定を受けたときは、第3条第1項の規定による指定を取り消すことができる。

2 市長は、前項の規定により指定を取り消したときは、塩尻市空家等管理活用支援法人指定取消書(様式第6号)により当該支援法人に通知するものとする。

(補則)

第9条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この告示は、令和6年4月1日から施行する