

野洲市資料提供

提供年月日	平成30年1月26日
担当部課	都市建設部 住宅課
担当者	遠藤 山本
連絡先電話番号	077-587-6322 (2300)

野洲市空家等対策計画（案）に対する意見募集

市では、市民の安全を守り、安心した生活環境を確保するために空家等対策に関する施策等の実施方針を示すとともに、計画に基づく施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成30年度から8年間で計画期間とした野洲市空家等対策計画（案）を策定しました。

この計画（案）に関して、広く周知し皆さんの意見を募集します。

閲覧期間…1月25日（木）から2月13日（火）まで

※各閲覧施設の執務時間内に限る

閲覧場所…住宅課、市役所本館情報公開コーナー、市民サービスセンター、市民活動支援センター、各学区コミセン、人権センター、市民交流センター

※市ホームページでも閲覧可

意見の提出・問い合わせ…閲覧期間内に、住所、氏名、電話番号、意見（様式自由）を記入の上、郵送、ファクス、Eメールまたは持参のいずれかで住宅課まで（520-2395 野洲市小篠原2100番地1）☎587-6322、FAX586-2176、Eメール jutaku@city.yasu.lg.jp

※提出されたご意見は、計画策定の参考とさせていただきますが、個別回答は行いませんのでご了承ください。後日、市ホームページ等でご意見に対する回答を掲載します。

野洲市空家等対策計画（案）の概要

1 計画策定の背景（P1）

近年の地域社会は、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、人が居住しなくなった空き家が年々増加しています。総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の住宅に占める空き家の割合は平成25年10月時点で13.5%（820万戸）となっています。また、将来推計では、住宅の除却や利活用が進まなければ、空き家は今後ますます増加することが想定されます。

2 野洲市空家等対策計画の策定の趣旨（P2）

（1）根拠法

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「特措法」という。）第6条第1項

（2）策定の趣旨

この計画は、市民の安全を守り、安心した生活環境を確保するために、空家等対策に関する施策等の実施方針を示すとともに、計画に基づく施策を総合的に推進するために策定します。

3 野洲市の空家等の状況と課題（P9）

野洲市においては、特措法に先立ち平成25年4月から条例施行し、市内の空家の適正管理の指導に努めてきたところです。

課題としては、前述の空家のうち老朽化が著しく、周辺住民の生命や財産に危害を加える恐れがある物件が見受けられ、市民からは、所有者等による適正管理はもちろんのこと、行政に対しても対策を求められているところです。特に日々の市民生活の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家（以下「特定空家等」という。）に対する措置については、重点的な取り組みが求められています。

4 空家等対策の基本的な方針（P10）

（1）特定空家等にならないための予防策

空家等が「問題のある空家等」に、さらには特定空家等にならないように、所有者等の意向を確認しながら予防策に取り組めます。

（2）特定空家等に対する適切な対応

所有者等を特定し、所有者等の意見を聞きながら、共に問題の解決に向けて取り組めます。また特定空家等に対しては、特措法に基づく措置を進めていきます。

5 野洲市空家等対策計画の計画期間（P10）

平成30年度から平成37年度の8年間

6 所有者等による空家等の適切な管理の促進 (P12)

(1) 所有者による管理の原則

適切な管理が行われていない空家等の具体的な事案を把握した場合、まず、当該空家の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等を勘察し、私有財産である当該空家等に対する措置について、行政からの規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断します。

しかし、空家等の所有者等が、空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、市から所有者等に適正な管理を促すなど、空家等に対して適切な措置を講じていきます。

(2) 特定空家等の増加の抑制

所有者等および市民等に対して、空家等を適切に管理することの重要性や管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題等について、広報や市ホームページ等による周知を図るなどして、空家等の所有者等の意識の涵養や理解の増進に努めます。

7 特定空家等に対する措置 (P13)

(1) 実施方針

特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために、特定空家等判定基準に基づいて手続を行い、野洲市空家等対策協議会へ報告します。

特措法に基づく特定空家等に対する措置として、特定空家等の認定、助言又は指導、勧告、命令、標識の設置・公示、戒告、行政代執行、略式代執行・公告があります。

これらの措置は、強い公権力の行使を伴う行為であることに留意する必要があります。特に行政代執行等は公益性・公平性に関して、個別の事案に応じて、市民の生命財産等に被害が及ぶ危険性が高いもので、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。

8 空家等に関する対策の実施体制 (P16)

(1) 野洲市空家等対策協議会

特措法第7条第1項に基づき、法務、不動産、建築等に関する学識経験者及び警察、消防、建設業、自治会等により構成する野洲市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、空家等の措置の方針や空家等対策計画の作成及び変更、特定空家の判定基準等について協議を行います。

(2) 空家等対策の主な所管課

市民からの空家等に関する相談は、住宅課に設置する「空き家相談窓口」において受け付けたうえで、相談内容に応じて関係する所管課が密接に連携して対応します。

また、庁内関係部署間の情報共有や横断的な連携を図り、空家等の問題解決を効率的かつ効果的に推進していくことを目的とした庁内組織を創設します。

9 今後のスケジュール

平成30年1月	野洲市空家等対策協議会における審議、市議会全員協議会報告
平成30年2月	パブリックコメントの実施
平成30年3月	公表

野洲市空家等対策計画（案）

平成30年3月

野 洲 市

目次

はじめに	1
------	---

第1章 計画の趣旨	2
-----------	---

1. 計画策定の背景
2. 計画の位置づけ

第2章 野洲市の空家等の現状	3
----------------	---

1. 人口と世帯数
2. 住宅総数と空家等数
3. 野洲市の空き家の状況と課題

第3章 空家等対策の基本的事項	10
-----------------	----

1. 基本的な方針
2. 計画期間
3. 対象地区
4. 空家等に関する調査
5. 所有者等による空家等の適切な管理の促進
6. 空家等及び除却した空家等に係る敷地の活用の促進
7. 特定空家等に対する措置
8. 他の法令等の諸制度との関係
9. 市民等からの空家等に関する相談への対応
10. 空家等に関する対策の実施体制

はじめに

近年の地域社会は、人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化および産業構造の変化等に伴い、人が居住しなくなった空き家が年々増加しています。総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の住宅に占める空き家の割合は平成25年10月時点で13.5%（820万戸）となっています。また、将来に向けた推計では、住宅の除却や利活用が進まなければ、空き家は今後ますます増加することが想定されます。

使用されず、適切な管理も行われず、長期間放置された住宅や倉庫などの建築物が、結果として日常生活における安全性の低下、公衆衛生の悪化、また景観の阻害等の問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているケースが全国的に増えています。空家等の増加傾向が続くことによって、より一層深刻化することが懸念されています。

本市においても、空家等の増加およびそれがもたらす問題が顕在化しており、市民の生命・身体・財産の保護や、生活環境の保全のために、空家等に対する適切な対策・対応が求められています。

このような状況を踏まえ、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。）が、平成26年11月27日に公布され、平成27年5月26日に全面施行されました。この法律では、倒壊等周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等（以下「特定空家等」という。）と位置付け、市町村長が特定空家等に対する立入調査、助言・指導、勧告、命令、行政代執行等を行うことができるものと定め、命令違反者に対する罰則などとあわせて、空家等の適切な措置を講ずることとしています。また、市町村は空家等に関するデータベースを整備し、空家等やその跡地の活用を促進することとしています。

このような情勢の中で本市は、特措法第6条第1項の規定に基づき、本市における空家等に関する対策を実施するため、野洲市空家等対策計画を定めます。

この計画は、市民の安全を守り、安心した生活環境を確保するために、空家等対策に関する市の責務と施策等の実施方針を示すとともに、市は計画に基づく諸施策を総合的かつ計画的に推進していきます。

第1章 計画の趣旨

1. 計画策定の背景

人口減少や既存建築物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、居住その他の使用がされていない「空家等」が年々増加しており、火災の危険性や倒壊のおそれなどの安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じており、今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

こういった状況を背景として、平成26年11月27日に「特措法」が公布されるなど、国においても本格的な空家等対策に取り組むこととなりました。

本市においては、国の動きに先行し、平成25年4月1日に「野洲市空き家の適正管理に関する条例」（以下「市条例」という。）を施行し、空家等の問題に取り組んできました。

これらの経緯を踏まえ、本計画は空家等対策に関する市の責務と施策等の実施方針を示すとともに、市民の生命、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し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条に基づき、国が定める基本指針に即して、本市の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の計画として策定するもので、既存計画である「第1次野洲市総合計画-改訂版-」、「野洲市立地適正化計画」及び「第2次野洲市住生活基本計画」等の各種計画との整合を図ります。

第2章 野洲市の空家等の現状

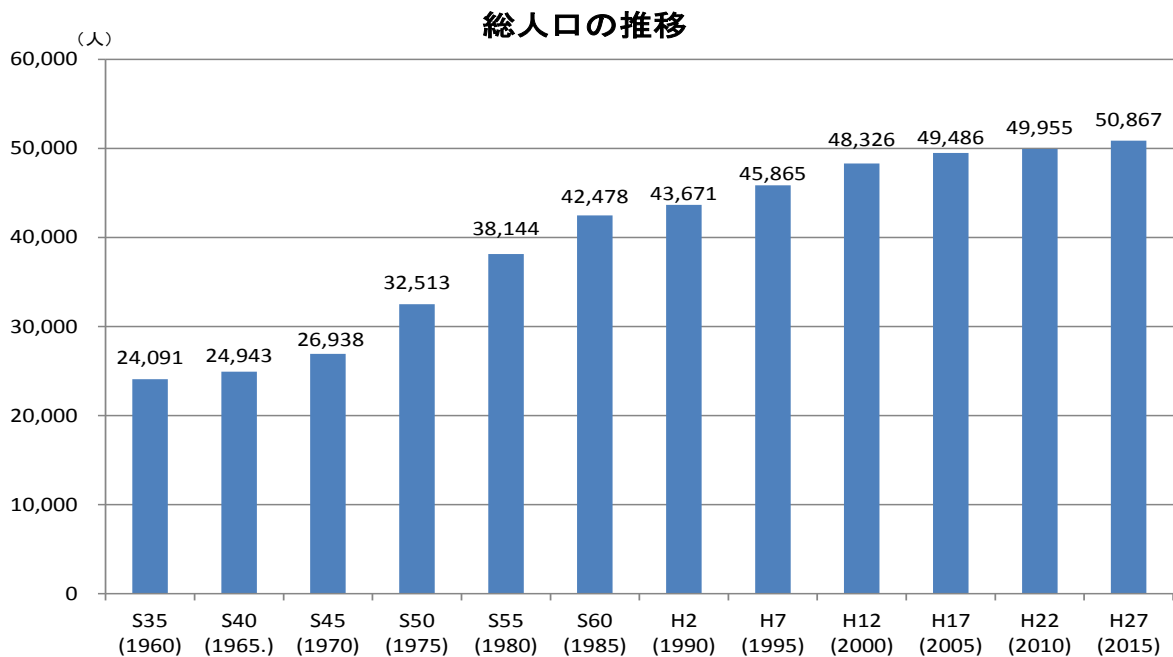
1. 人口と世帯数

(1)人口の推移

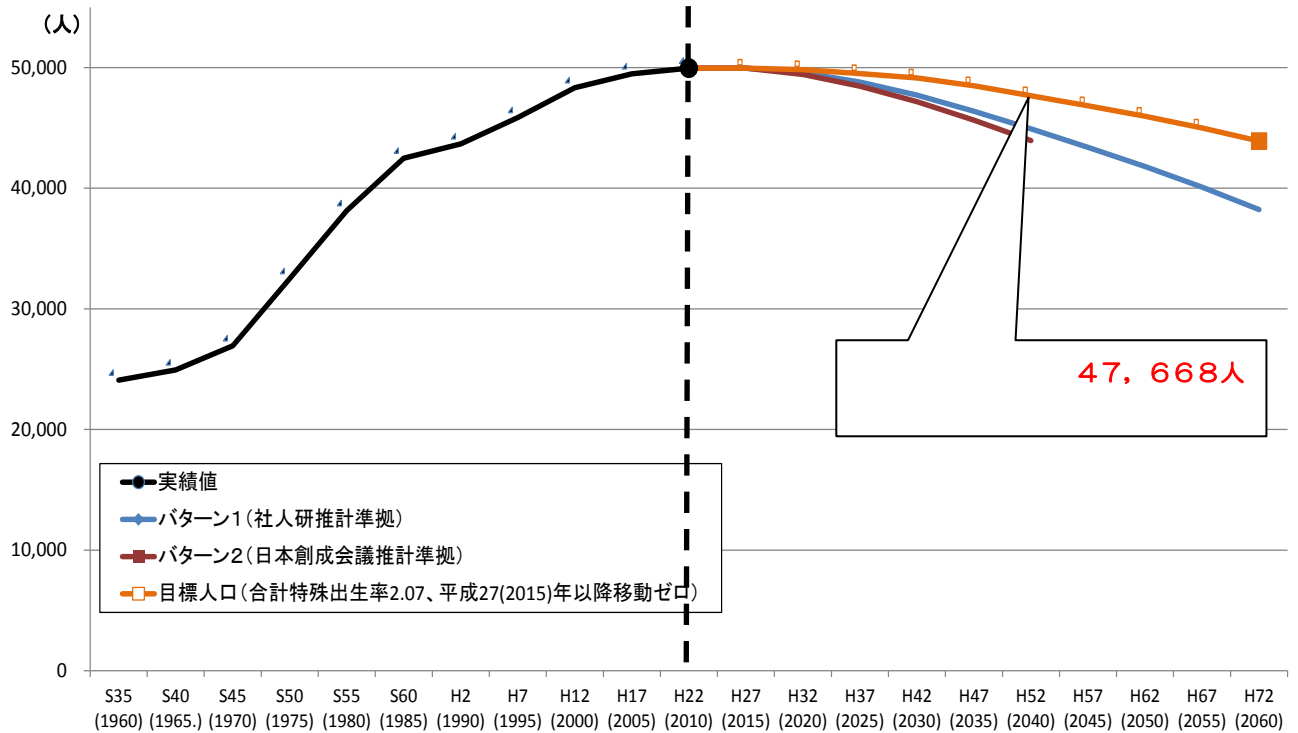
本市の人口は、昭和35（1960）年の24,091人から、現在まで一貫して増加し、平成22（2010）年には49,955人となっています。（平成27（2015）年1月1日現在50,867人）

昭和45（1970）年から平成12（2000）年の30年間にかけては約2万人（5年毎に1,000～6,000人）の増加となっていましたが、近年の増加は5年毎に500～1,000人と人口の伸びが緩やかになっています。

「野洲市人口ビジョン」による将来の人口推計の結果では、将来的には減少傾向が続き、平成52年時点で47,668人に減少することが予想されています。



資料：国勢調査（H27(2015)年のみ、H27. 1. 1現在の住民基本台帳人口）

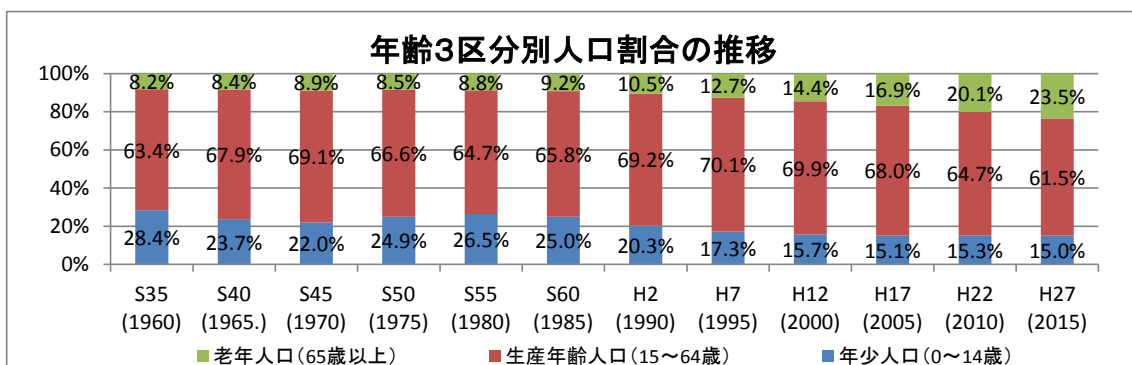


資料：野洲市人口ビジョン（H28.3作成）

(2) 年齢構成別人口割合の推移

生産年齢人口割合は、平成7（1995）年までは60%台で増減を繰り返していましたが、この年以降は減少傾向になっています。

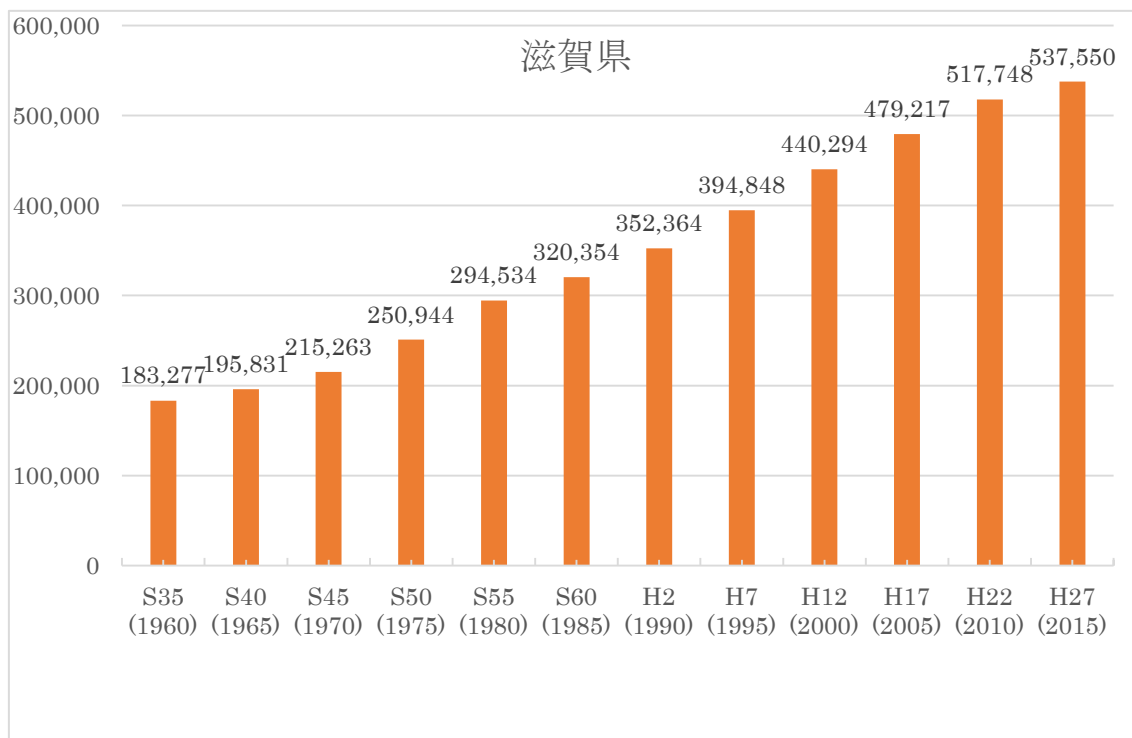
年少人口割合は、昭和55（1980）年までは20%台で増減を繰り返していましたが、この年以降は減少傾向となっています。老年人口割合は、一貫して増加傾向になっていますが、平成2（1990）年以降、増加割合が増しています。



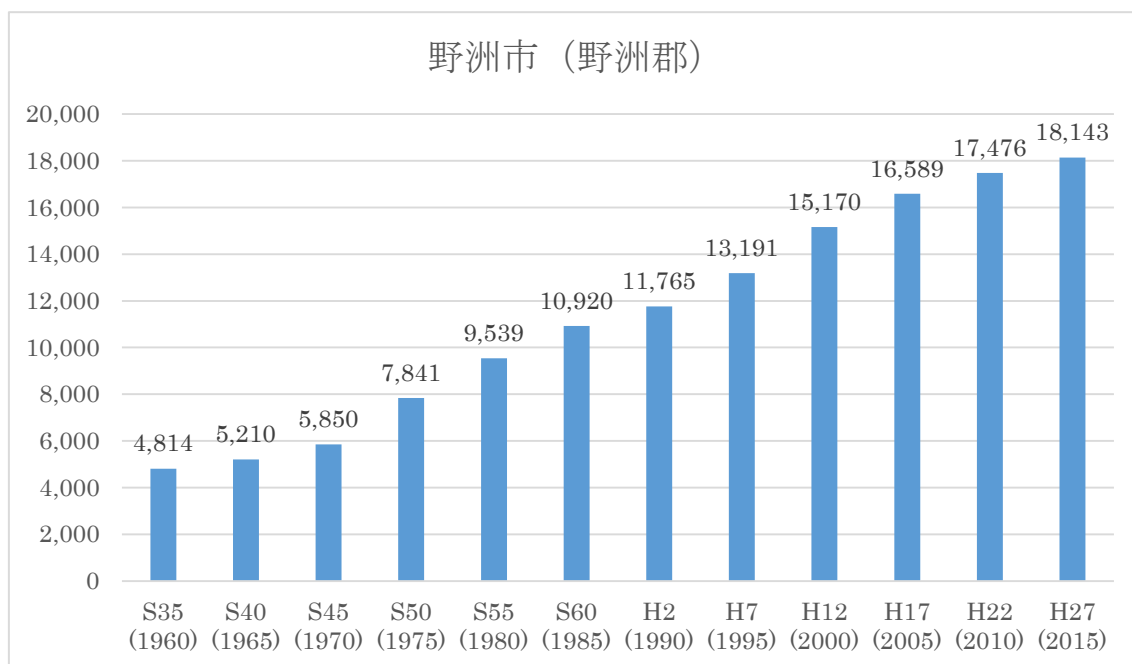
資料：国勢調査（H27のみ、H27.1.1現在の住民基本台帳人口）

(3) 世帯数の推移

本市の世帯数は昭和35（1960）年の4,814世帯から、現在まで一貫して増加し、平成27（2015）年は18,143世帯となっています。



資料：H27国勢調査（確定値）



資料：H27国勢調査（確定値）

2. 住宅総数と空家等数

平成25年住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）によると、本市の住宅総数は20,370戸でした。また、同調査から市内に2,820戸の空家等があることが推計結果として報告されています。

適正な管理がなされないおそれのある「その他の住宅」の空家率をみると、平成20年度の調査では2.5%と、全国及び滋賀県を下回っていましたが、平成25年度の調査では10.3%と増加しており、全国及び滋賀県を上回っています。

住宅・土地統計調査 (総務省統計局)

(単位: 戸)

地域	年度	住宅総数	空き家					空家率	空き家 その他の 住宅率
			総数	内訳					
				二次的 住宅	賃貸用の 住宅	売却用の 住宅	その他の 住宅		
全国	平成 20 年度	57,586,000	7,567,900	411,200	4,126,800	348,800	2,681,100	13.1%	4.7%
	平成 25 年度	60,628,600	8,195,600	412,000	4,291,800	308,200	3,183,600	13.5%	5.3%
滋賀県	平成 20 年度	567,600	73,300	7,500	28,400	2,100	35,300	12.9%	6.2%
	平成 25 年度	602,500	77,900	7,900	31,300	3,000	35,700	12.9%	5.9%
野洲市	平成 20 年度	18,540	1,750	90	1,150	50	460	9.4%	2.5%
	平成 25 年度	20,370	2,820	80	590	60	2,100	13.8%	10.3%

住宅・土地統計調査による定義

・一時現在者のみの住宅

昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅

・空き家

二次的住宅

別 荘……週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他……ふだん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

賃貸用の住宅

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

売却用の住宅

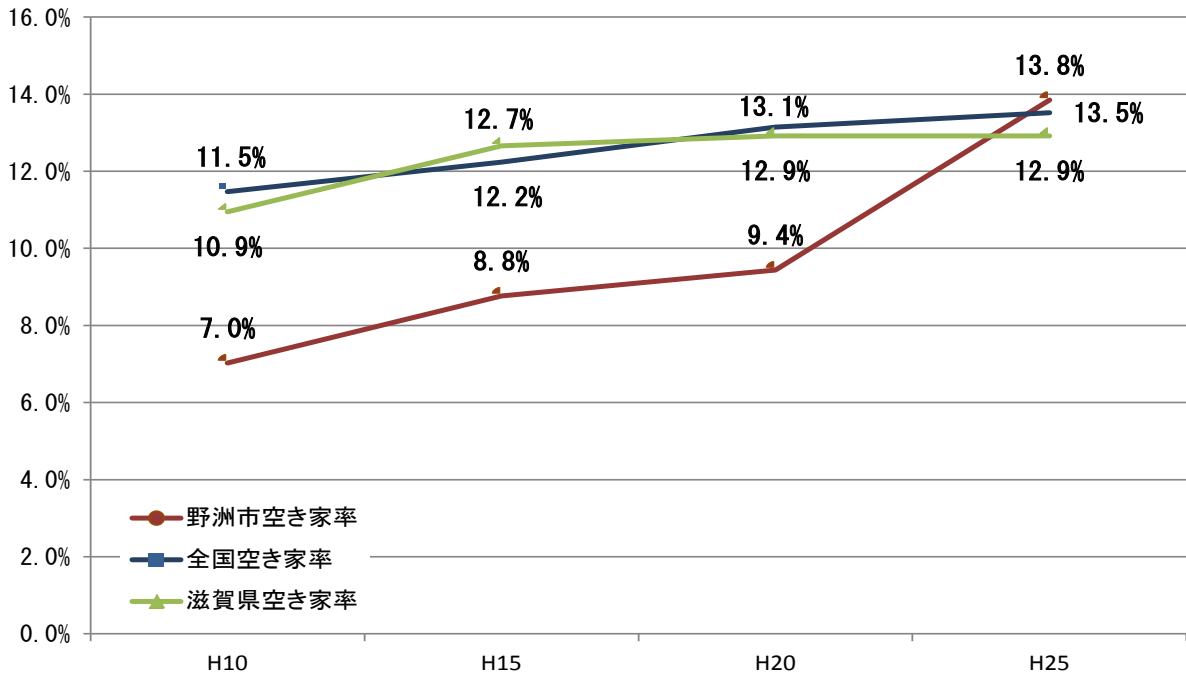
新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅

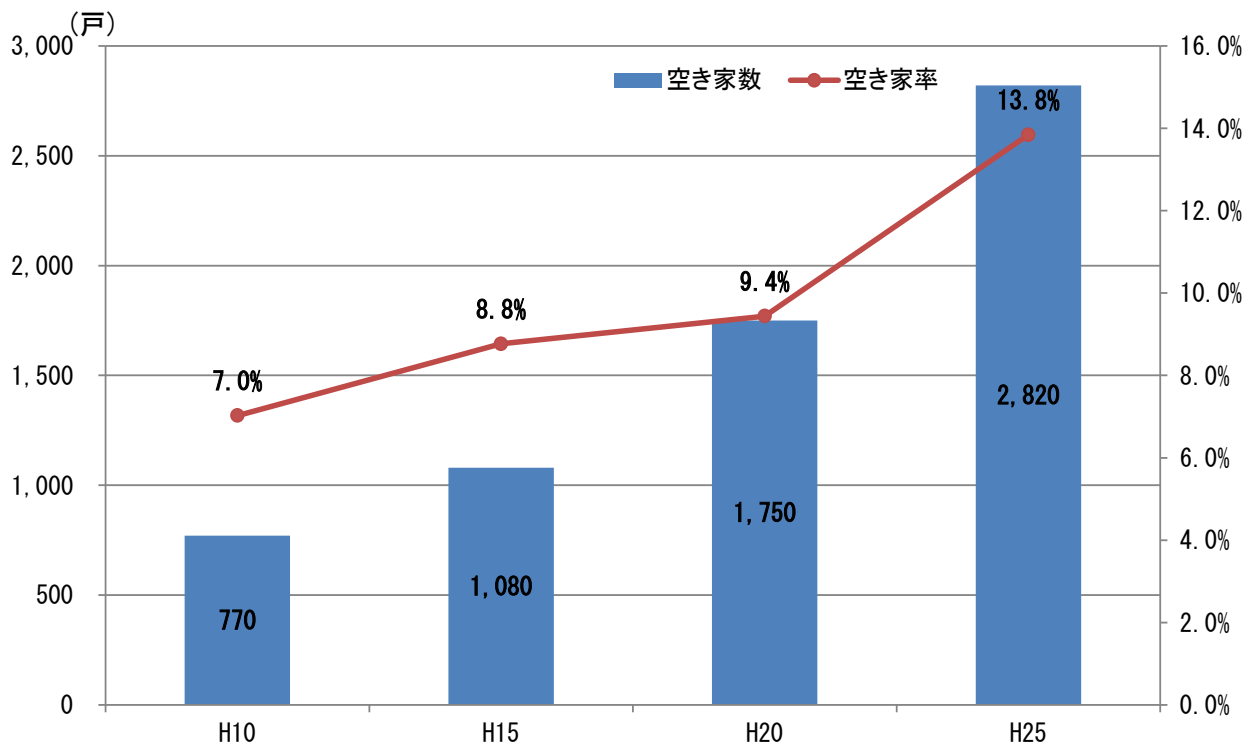
上記以外の方が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

・建築中の住宅

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）



図：空き家率の推移の比較
(H25 住宅土地統計調査)



図：野洲市における空き家数と空き家率の推移
(H25 住宅土地統計調査)

3. 野洲市の空家の状況と課題

本市においては、平成25年4月から「市条例」を施行し、平成28年度末までの間に26件の空き家管理不全情報が寄せられ、関係機関と連携しつつ、市内の空き家の適正管理の指導に努めてきたところです。

また平成29年4月から空家等対策事業が「市条例」による取り組みから「特措法」に基づく取り組みとなりました。

平成27年1月1日現在の住民基本台帳に基づく本市の人口は50,867人であり、今まで一貫して増加しているとはいえ、増加率は年々減っており、近い将来人口は減少に転じるものと思われます。高齢化率は、全国平均よりは若干低く推移をしていますが、今後は増加していく見込みです。

将来的な人口減少や高齢化の進行が予測されるなか、今後、空家等の増加がもたらす問題が一層深刻化することが懸念されることから、本市では空家等の適切な管理を促進するとともに、空家等の発生そのものを抑制するための総合的な対策を求められています。

前述の空き家のうち、老朽化が著しく、周辺住民の生命や財産に危害を加える恐れがある物件が見受けられ、市民からは、所有者等による適正管理はもちろんのこと、行政に対しても対策を求められているところです。

そうした中でも、特に日々の市民生活の生活環境に深刻な影響を及ぼしている又は及ぼすおそれのある空家に対しての措置については、重点的な取組が求められています。

また、空家等の対策を総合的に推進する上で、その跡地も含めた空家等を地域資源として利活用するべく、今後の空家等の活用方法を検討することも重要です。

空家等の利活用の方針については、市だけがその検討を行うのではなく、課題解決のための場として、民間の各種団体も含めた協議会等での議論が求められています。

第3章 空家等対策の基本的事項

1. 基本的な方針

第2章野洲市の空家等の現状を踏まえ、市の空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、次の2点を基本方針に今後の取り組みを進めていきます。

(1) 特定空家等にならないための予防策に取り組みます。

空家等は、「問題のある空家等」とそれ以外の「問題のない空家等」に分かれます。放置されている空家等と所有者等が抱えておられる問題で、「問題のない空家等」が今後管理が難しくなっていき、空家等が「問題のある空家等」に、さらには特定空家等にならないように、所有者等の意向を確認しながら予防策に取り組みます。

(2) 特定空家等に対して適切な対応を進めていきます。

市は、適切な管理が行われていない、結果として安全性の低下や公衆衛生の悪化等を生じさせている、あるいは生じさせるおそれのある「問題のある空家等」について、所有者等を特定し、共に問題の解決に向けて取り組みます。また、生活環境に悪影響を及ぼしていると判断される特定空家等について特措法に基づく措置を進めていきます。

2. 計画期間

本計画の期間は、平成27年度に策定した「第2次野洲市住生活基本計画」や「野洲市耐震改修促進計画」との計画期間と整合を図るため、平成30年度から平成37年度の8年とします。また、特措法の改正や社会情勢の変化にともない、本計画に基づき実施した対策の検証を行い、必要により計画の見直しを行います。

3. 対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象地区は、本市全域とします。ただし、「野洲市地域防災計画」に定める緊急輸送道路、「野洲市立地適正化計画」で示す「居住誘導区域」及び危険回避能力や危険予知能力が未熟な小中学生が通行する通学路等の周辺については、重点的な取り組みを推進します。

また、対策を進めていく上で重点的に対策を推進すべき重点対象地区への指定が必要であると判断した場合は制度を創設し、適宜指定します。

4. 空家等に関する調査

(1) 空家等の把握

市内の空家等の実態を把握するため実態調査を行います。市民が管理不全な状態である空き家があると認めるときは、市に対しその旨を報告することができる制度を創設します。

調査方法

ア 全体的な調査

市民から管理不全報告のあった空家等の所在、その状態、所有者の意向等を調査します。

(ア) 第1次調査

市民等を通じて地区内にある空家等の所在、所有者又は管理者、自治会で問題となっているか等の情報を提供していただきます。

(イ) 第2次調査

市職員が市民や各自治会から報告のあった空家等の管理不全情報を基に現地調査を行います。現地調査では、外観目視により、用途、構造、建物の傾斜等から危険面、景観面、生活環境の保全面を調査します。

(ウ) 第3次調査

空家等の所有者等が当該空家等を今後どのようにしていくのか意向調査を行います。この意向調査の結果を踏まえ、市が関与していくべきか否かの判断を行うとともに、市が関与しない手法として、例えば、市場での流通若しくは活用につながるよう所有者等に働きかけます。

イ 立入調査

アの調査に加えて、特措法に基づく立入調査を行う場合があります。

この調査は、市長が必要であると認める場合に「特措法」に基づく助言又は指導、勧告及び命令の措置をとるために必要な限度で行います。

市長は、市職員又は委任した者（例えば、建築士や土地家屋調査士が考えられます。）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ます（特措法第9条第2項）。この調査をさせる場合は、その5日前までに当該空家等の所有者等に対して通知することが必要です（特措法第9条第3項）。また、この調査を行う職員又は委任を受けた者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があれば提示しなければなりません（特措法第9条第4項）。

(2) 空家等情報のデータベース化

空家等対策に関わる関係部署が情報を共有化し、空家等の発生予防及び適正管理、活用などの空家等対策を効率的かつ効果的に行うことを目的として空家等情報のデータベース化を進めます。

データベースは、空家等の実態調査及び所有者意向確認調査（第3次調査）において得られた空家等の情報を追加するとともに、市民や関連機関・団体等からの情報提供や空き家の問題解決の取組みの中で得られた情報により最新のデータとして更新を行っていきます。

5. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者による管理の原則

空家等の管理は、「特措法」第3条において明記されているとおり、第一義的には空家等の所有者または管理者（以下、「所有者等」という。）が自らの責任により適切に行うことが前提です。財産を所有する者の権利は、憲法および民法における財産権や所有権により保障されており、またその財産についての責任を負うこととなります。空家等によるトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則です。

空家等に係る調査や、市民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等の具体的な事案を把握した場合、まず、当該空家の状態やその周辺的生活環境への悪影響の程度等を勘案し、私有財産である当該空家等に対する措置について、市が関与すべきかどうか、その規制手段に必要性及び合理性があるかどうかを判断します。

しかし、空家等の所有者等が、様々な事情から所有する空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、不特定多数の人々を危険から守るために、市から所有者等に適正な管理を促すなど、空家等に対して適切な措置を講じていきます。

(2) 特定空家等の増加の抑制

適切な管理が行われていない空家等が、長期間にわたって放置されることは、周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家等の増加につながります。これを防ぐために、所有者等および市民等に対して、空家等を適切に管理することの重要性や管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題等について、広報や市ホームページ等による周知を図るなどして、空家等の所有者等の意識の涵養や理解の増進に努めます。

また、空家等の管理や利活用等の相談窓口を開設するなど、特定空家等の増加の抑制に努めます。

6. 空家等及び除却した空家等に係る敷地の活用の促進

いわゆる「問題のない空家等」で、そのまま活用又は修繕すれば活用できると考えられる空家等及び除却した空家等の敷地は、所有者の財産であるとともに、地域にとっても利活用の仕方次第では地域振興や地域活性化を促す資産であるとも言えます。

またこうした考え方が、市内での特定空家等の増加を抑制することにつながることを踏まえ、市ではこれらの資産を有効に活用するため、次の施策について取り組みの促進を図っていきます。

(1) 市街化調整区域等での空家等の活用策の支援

市街化調整区域の空家等は流通が困難という状況を踏まえて、空家等の用途変更や市街化調整区域の空家等の利活用の方法について、都市計画法等の関係法令を遵守しながら、その解釈に基づく範囲内において、空家等の相談業務の中で新たな活用策を提案するなど所有者等を支援します。

(2) 空家等の特性に応じた利活用の支援

所有者等が抱えておられる問題で、今後の管理が難しくなって、このまま放置されて、空家等がいわゆる「問題のある空家等」に、さらには特定空家等にならないように、生活困窮者、高齢者、障がい者、子どもを育成する家庭等のうち生活や住宅に配慮を要する方々の住まいの確保や生活の安定自立の促進に係る新たな住宅セーフティネット制度の趣旨を踏まえ民間団体と連携しつつ、空家等の特性に応じた活用策を支援します。

また、所有者等との解決に向けての取り組みの中で、空家等を迷惑な存在ではなく、地域の大切な資源と捉えることで、地域づくりの観点から多様な分野との連携により利活用が期待できます。

7. 特定空家等に対する措置

空家等のうち、市が特定空家等に該当すると判断した場合には、当該特定空家等について特措法に基づく措置を行えるようになります。具体的には、「特措法」及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために特定空家等判定基準に基づいて手続を行うこととなります。

ここでは、市が特定空家等と判断する方針、手順及び特定空家等に対する措置の概要を示します。

(1) 実施方針

空家等の分布は本市全域にわたっていますが、特定空家等に該当する可能性が高い空家等について、「特措法」第9条第2項に基づく立入調査を行い、調査結果を客観

的に検証したうえで、「特措法」第14条に基づく措置を検討します。

これらの措置は、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力の行使を伴う行為であることに留意する必要があります。特に行政代執行または略式代執行は長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題があること、解体費用を回収できない可能性が高いこと、所有者等の責務たる財産の管理責任の放棄を助長するおそれがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、市民の生命財産等に被害が及び危険性の高いもので、それ以外の手段が無く、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。

(2) 特定空家等の認定

市は空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、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、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、またはその他の周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められるものを特定空家等認定基準に基づき、特定空家等と認定します。その際の判断は一律のものではなく、当該空家等の立地環境等地域の特性や、地域の実情に応じ、個別に判断します。

特定空家等の認定にあたっては、まず、市職員が「特措法」第9条第2項に基づく立入調査を行います。この調査により、市長が当該空家等を特定空家等に認定し、野洲市空家等対策協議会に認定の報告をします。

(3) 助言又は指導（特措法第14条第1項）

(2)により特定空家等と判断した場合、市長は、その所有者等に対し、当該特定空家等に関して、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よう助言又は指導します。この助言又は指導により所有者等が当該特定空家等に関して適切な措置をとれば、この段階で市の対応は完了となります。

(4) 勧告（特措法第14条第2項）

(3)の助言又は指導に対し、所有者等が適切な措置をとらず、当該特定空家等の状態が改善されない場合、市長は、当該所有者等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します。

(5) 命令（特措法第14条第3項）

(4)の勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に沿って適切な措置をとらなかった場合、市長は、特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し相当の猶予期限を付けて、その勧告に沿った措置をとることを命じます。なお、この命令

を行う場合は、市長は、あらかじめ当該所有者等に対し意見書等を提出する機会を与え、又は当該所有者等の請求により意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行います。

(6) 標識の設置・公示（特措法第14条第11項）

市長は、(5)の命令をした場合、対象となる当該特定空家等に標識を設置し、市広報紙への掲載その他の適切な方法によって特措法の規定による命令が出ている旨を公示します。

(7) 戒告（行政代執行法第3条第1項）

市長は、(5)の命令をした場合、所有者等が必要な措置をとるべき相当な履行期限を定め、その期限までに必要な措置がとられないときは代執行をする旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。

(8) 代執行令書（行政代執行法第3条第2項）

市長は、(7)の戒告をした場合、所有者等が指定の期限までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行をなすべき時期等を所有者等に通知します。

(9) 行政代執行（特措法第14条第9項、行政代執行法第2条）

市長は、(5)の命令をした場合、所有者等が必要な措置の履行をしないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従って、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

(10) 略式代執行・公告（特措法第14条第10項）

市長は、(5)の命令をしようとする場合において、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき所有者等を確認することができないときは、事前に公告した上で、当該所有者等の負担において、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ます。

8. 他の法令等の諸制度との関係

適切な管理が行われていない空家等に対する対応は「特措法」に限定されず、他の法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。

具体的には、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく措置、火災予防の観点からの消防法（昭和23年法律第186号）に基づく措置、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観

点からの道路法（昭和27年法律第180号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点からの災害救助法（昭和22年法律第118号）に基づく措置等があり、状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせ適用すること考えられます。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

9. 市民等からの空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談は、近隣住民からの空家等に関する通報や相談、所有者等からの維持管理や利活用に関する相談、空家等を利用したい移住者からの問合せ等多岐にわたることから、様々な相談を空家等対策所管課である都市建設部住宅課で受け付けます。問題のある空家等に関する通報等は、市に直接通報されたりすることで、市の担当者が現地を確認し、所有者等に必要な助言等を行うことにより問題の解決に努めます。

窓口の連絡先等は次のとおりです。

【市役所の窓口連絡先等】

野洲市都市建設部住宅課

〒520-2395 滋賀県野洲市小篠原2100番地1

電話 077-587-6322 / FAX 077-586-2176

10. 空家等に関する対策の実施体制

（1）野洲市空家等対策協議会

特措法第7条第1項に基づき、法務、不動産、建築等に関する学識経験者及び警察、消防、建設業、自治会等により構成する野洲市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、市が講ずる空家等対策について、以下の事項に関する協議を行います。

- 空家等対策計画の作成および変更に関すること
- 空家等対策計画の実施に関すること
- その他空家等対策の推進に関し、協議会において必要と認めること

（2）空家等対策の主な所管課

市民からの空家等に関する相談は、住宅課に設置する「空き家相談窓口」において受け付けたうえで、相談内容に応じて関係する所管課が密接に連携して対応します。

また、庁内関係部署間の情報共有や横断的な連携を図り、空家等の問題解決を効率的かつ効果的に推進していくことを目的とした庁内組織を創設します。

【所管事項および主な所管課】

- 住宅課：野洲市空家等対策計画、野洲市空家等対策協議会、特定空家等に対する措置、空家等の相談受付、警察・消防との連携、その他全般
- 税務課：固定資産税
- 市民生活相談課：相続等法律相談、生活困窮者支援
- 協働推進課：自治会との連携
- 生活安全課：防災対策、防犯対策、警察・消防との連携
- 道路河川課：道路、河川、水防
- 国県事業対策室：国道、県道、県管理河川
- 環境課：条例に基づく土地の適正管理指導
- 学校教育課：通学路対策

野洲市空家等対策計画

平成30年3月

発行・編集 野洲市都市建設部住宅課

〒520-2395 野洲市小篠原2100番地1

電話 (077) 587-1121 (代)