

東御市空家等対策計画

第2版（案）

平成30年3月策定

令和 年 月改定

東 御 市

目 次

第1章 計画の概要

- 1 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 対象とする地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 4 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

第2章 空家等の現状と課題

- 1 平成30年住宅・土地統計調査（総務省）による空き家の現状・・・・・・・・・・ 3
- 2 令和3年度東御市空家等実態調査による空家等の現状・・・・・・・・・・ 5
- 3 住宅の利活用に関するアンケート調査結果・・・・・・・・・・ 6
- 4 空家等対策の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

第3章 空家等対策の対応方針

- 1 空家等の対応方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 2 具体的な対応方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

第4章 実施体制と施策

- 1 実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13
- 2 施策・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17

第5章 特定空家等の認定と特定空家等の措置

- 1 特定空家等の認定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
- 2 特定空家等に対する措置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20

資料編

第1章 計画の概要

1 計画の目的

近年、急速な人口減少や高齢化などにより全国的に空家等が増加傾向であり、なかでも適切な管理が行われていないまま放置されている空家等が防災、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ます。

国では、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、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。）を施行し、空家等対策に本格的に取り組むこととしました。

本計画は、国の基本方針に基づき、空家等が原因となる様々な問題に関し、市民の安全、安心な生活の確保及び生活環境の保全、並びに空家等の適正管理や利活用の促進による移住・定住人口の増加など地域の活性化を図ることを目的として定めます。



2 計画期間

本計画の計画期間については、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

なお、「東御市総合計画」などの関連計画との整合、並びに各種空家等施策の動向や社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

年 度	R4 (2022)	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	
東御市総合計画	第2次		第3次東御市総合計画									
	後期		前期基本計画					後期基本計画				
東御市 空家等対策計画			↓ 整合	空家等対策計画				改正	↓ 整合	空家等対策計画		

3 対象とする地区

(1) 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市内全域とします。

(2) 重点対象地区

景観形成住民協定が締結されている地区を重点対象地区とします。

- ・～愛着街たなか～うるおいのある美しいまちづくり協定
- ・歴史かおるまち海野宿景観形成住民協定

資料編「6 景観形成住民協定が締結されている地区の区域図」参照

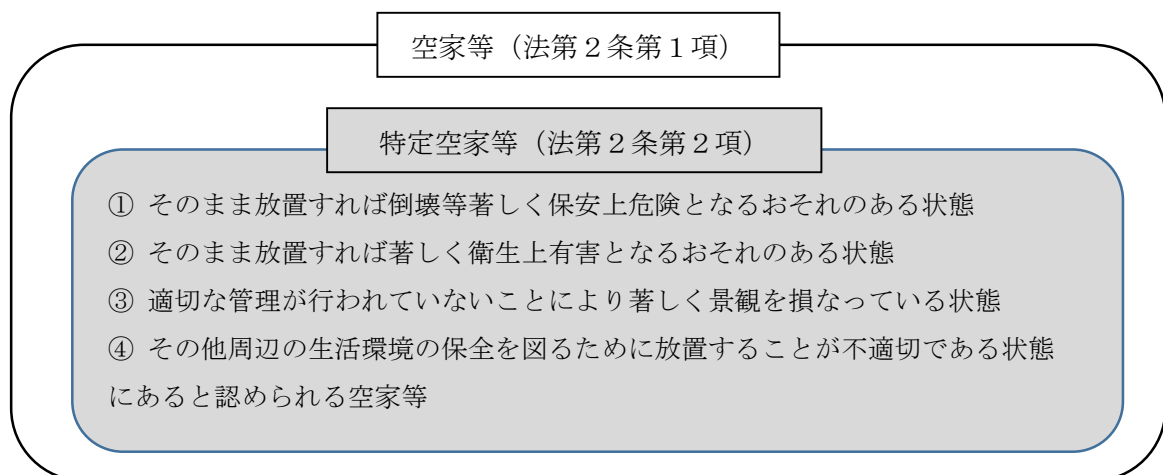
4 対象とする空家等の種類

(1) 空家等の定義

本計画で対象とする空家等の定義は、法で定めるとおり、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木やその他土地に定着する物を含む。）とします。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

(2) 特定空家等の定義

本計画の特定空家等とは、法で定めるとおり、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とします。



第2章 空家等の現状と課題

1 平成30年住宅・土地統計調査（総務省）による空き家の現状

(1) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査とは、住宅及びその住宅に居住する世帯の状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、5年ごとに国が行う統計調査です。

一部の住宅を調べて全体を推計する抽出調査であるため、調査結果の数値は推計値となります。

(2) 全国、長野県、東御市の現状（別表1、2、3）

① 全国の現状

全国の総住宅数は6,241万戸、このうち「空き家^{※1}」は849万戸で、総住宅数の13.6%と前回（平成25年）に比べ0.1ポイント増加しています。

② 長野県の現状

長野県の総住宅数は100万7,900戸、このうち「空き家」は19万7,300戸で、総住宅数の19.6%と前回（平成25年）に比べ0.2ポイント減少していますが、空き家数としては3,300戸増加しています。

③ 東御市の現状

東御市の総住宅数は1万3,680戸、このうち「空き家」は2,080戸で、総住宅数の15.2%と前回（平成25年）に比べ0.5ポイント減少していますが、空き家数としては120戸増加しています。

空き家の内訳をみると、別荘等の「二次的住宅」^{※2}が18.3%、市場に供給可能な「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」^{※3}が23.1%、「その他の住宅」^{※4}が58.6%となっています。

なお、本計画の対象とする「空家等」の定義とは異なり、共同住宅等の空き室も含まれています。

（用語の説明）

※1 空き家

「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」及び「その他の住宅」の合計

※2 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）及びその他（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りするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅）の住宅

※3 賃貸用の住宅・売却用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸及び売却のために空き家になっている住宅

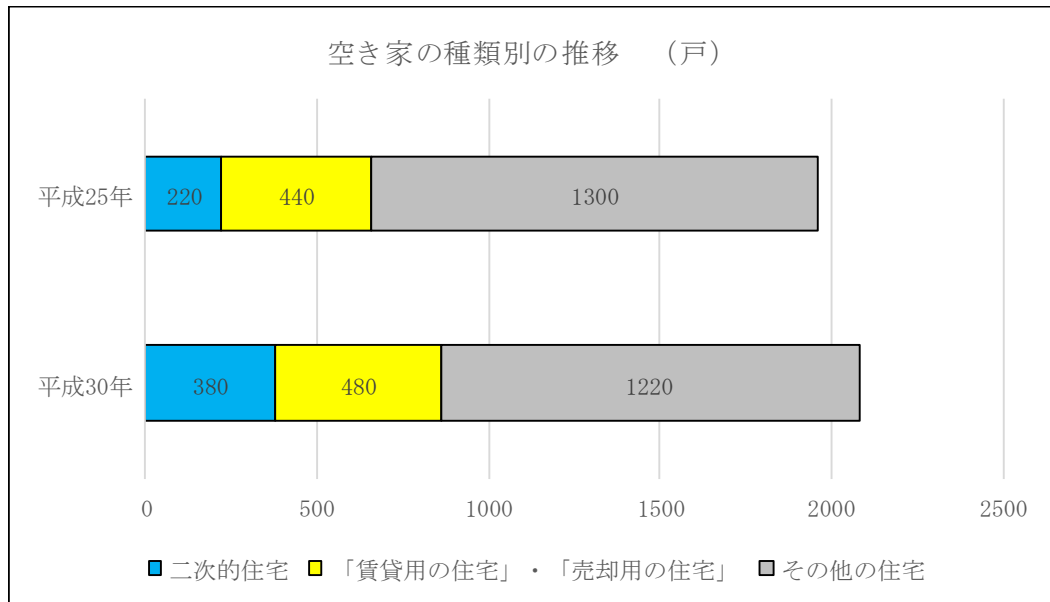
※4 その他の住宅

「二次的住宅」又は「賃貸用の住宅」・「売却用の住宅」以外の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

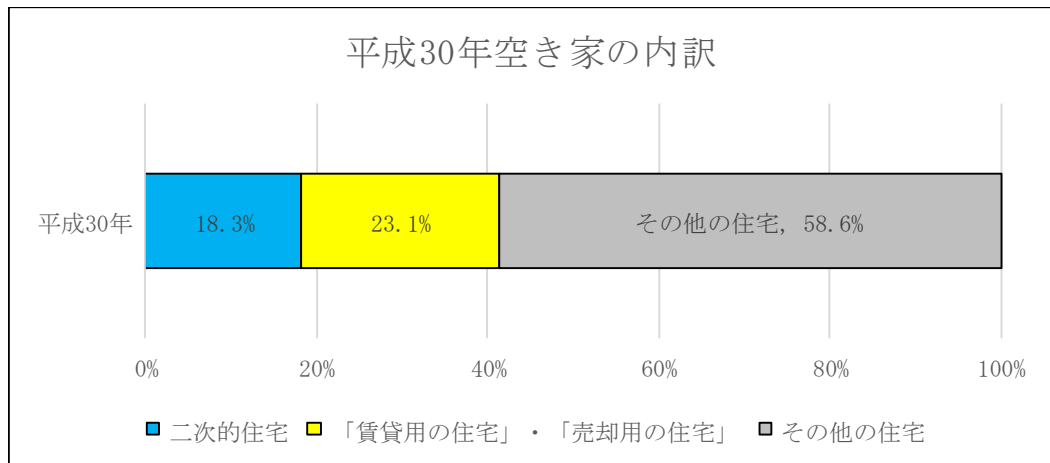
■空き家戸数及び空き家率の推移 (別表1)

区 分	平成 25 年			平成 30 年			
	住宅総数	空き家総数	空家率	住宅総数	空き家総数	空家率	増減
	(戸)	(戸)	(%)	(戸)	(戸)	(%)	(%)
全 国	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6	0.1
長野県	982,200	194,000	19.8	1,007,900	197,300	19.6	△0.2
東御市	12,520	1,960	15.7	13,680	2,080	15.2	△0.5

■東御市の空き家の種類別の推移及び内訳 (別表2)



(別表3)



2 令和3年度東御市空家等実態調査による空家等の現状

(1) 調査範囲

市内全域

(2) 調査対象

地元区と連携し、外観の状態や近隣住民等からの聞き取りにより、1年以上出入りしていないと思われる住宅等を対象

(3) 調査業務期間

令和3年6月1日～令和3年11月30日

(4) 調査方法

職員による外観目視

(5) 調査項目

① 危険性

建物の傾斜の状態、建物が倒壊した場合の影響（隣接する建物、周辺の道路）、屋根の損傷状況、外壁の損傷状況、危険物（燃料タンクなど）の設置状況、擁壁の状況

② 衛生

ゴミ・不法投棄の状況、異臭の有無

③ 景観

窓ガラス破損の有無、雑草の繁茂状況（手入れの有無）

④ 生活環境

樹木の張り出し状況（隣地、道路）、動物等の被害（棲みついているかの有無）、窓・門の施錠状況

⑤ 特定空家等である可能性の有無

⑥ 建築物の用途（住宅用、倉庫・物置用、店舗用、その他）

(6) 調査結果（別表4）

空き家件数 498件

うち特定空家等である可能性のある空き家 127件

■地区、特定空家等である可能性、建築物の用途別の空き家件数 (別表4)

地区名	空き家 件数	特定空家等である 可能性		建築物の用途			
		可能性 なし	可能性 あり	住宅 用	倉庫・ 物置用	店舗用	その他
田中	125	86	39	111	5	4	5
滋野	64	54	10	59	3	2	0
柵津	95	72	23	90	4	1	0
和	80	63	17	74	3	3	0
北御牧	134	96	38	125	4	3	2
合計	498	371	127	459	19	13	7

平成27年度東御市空家等実態調査で空き家は446件でしたが、令和3年度空家等実態調査では498件と、52件増加していました。

3 住宅の利活用に関するアンケート調査結果

(1) 調査対象

令和3年度東御市空家等実態調査で空き家と判断された498件のうち、倉庫・物置用、店舗用等住宅用途以外の39件、所有者から相談等を受けている住宅用30件の計69件を除いた住宅用空き家429件

(2) 調査期間

令和4年6月27日～令和4年8月9日

(3) 調査方法

空き家の納税義務者に対するアンケートの郵送

(4) アンケート実施件数

429件

(5) 調査結果

回答件数186件

■住宅の利活用に関するアンケート調査結果の概要

① 空き家であるかの認識についての回答

項目	回答数	回答比率
空き家である	141	76%
空き家でない	45	24%
計	186	100%

② 空き家を利活用したいかについての回答

項目	回答数	回答比率
はい	63	45%
いいえ	76	54%
どちらともいえない・未回答	2	1%
計	141	100%

③ 空き家を利活用しない理由についての回答（複数回答可）

項目	回答数
解体する	18
家族・親族等が移住予定	13
物置・倉庫として利用予定	26
相応のリフォームが必要と考えている	17
売買・賃貸の手続きが面倒	3
その他	33
計	110

空き家を利活用しない理由 その他の記述について

○解体予定、解体したいができない 5件

- ・将来的に息子が家を建てる時に解体したい。
- ・解体したいが作業車が入れない。また解体費用がかかるため、ずっとそのままの状態にしている。解体等全て負担して頂けるのであれば土地活用はご自由にして頂いて構わない。
- ・解体時期は未定。
- ・解体する場合のお金が問題。
- ・解体検討中。

○利活用している(予定がある) 14件

- ・セカンドハウスとして使用。
- ・コロナで移動が出来なかったが、家族で帰る予定にしている。
- ・子供や家族が休日など活用している。
- ・物置・倉庫として利用している(ほか4件)。
- ・1年に何回か親戚が集まる。
- ・今後、家族・親族等が居住するかも、時々泊まったりして使っている。
- ・農地を含め利活用検討中。
- ・家、建替え予定です。
- ・物置・倉庫として利用している。これ以上老朽化してきたら解体を検討する。
- ・古いので解体、売買。

○現状利活用できない 7件

- ・施設に入っている母が存命中はそのままにしておく予定。
- ・母が利活用を望んでいないため。
- ・利活用は不可能である。
- ・遠くに住んでいるので現状を把握できていない。
- ・古すぎて人に貸すにはそれなりに金額がかかりそう。
- ・現況の建物がある状態で取得したが、現地を調査したところ土地の形状が斜面地で建築するに相応しくないことが分かった。また近隣は分譲地のわりに住宅が少なく現時点では住環境に問題があるように見受けられる。
- ・片付けの見積もりをしてもらったら 30 万円以上かかり、その他にも床板などを修理しないと住めないことが分かった。

○相続 4件

- ・この家は遺言書に私の所有ではない。
- ・親族が相続予定。
- ・相続の手続き中。
- ・家屋が古すぎる。名義変更がされていない。

○その他 3件

- ・後見人の業務としては現状維持が原則
- ・上田バイパスが通るため。
- ・河川敷に立っている建物なので市で処分して欲しい。

④ 空き家の今後の利活用についての回答

項 目	回答数	回答比率
売買・賃貸	49	78%
その他	13	21%
どちらの項目でも検討	1	1%
計	63	100%

空き家の今後の利活用について その他の記述について

○利活用が決まっている(予定がある、検討中) 9件

- ・父親が残して、これから活用したい。
- ・リノベーション検討中。
- ・家族で検討中。
- ・物置用又はリフォームを検討。
- ・物置(ほか1件)。
- ・農業用倉庫などに活用している。
- ・民泊施設や貸別荘あるいは自分の別宅(別荘)。
- ・現在は空き家ですが再生する予定で一部手を付け始めている。

○利活用方法がわからない 2件

- ・処分したいが兄弟いるためわからない。
- ・どうしていいかわからない。

○利活用してほしい 1件

- ・古民家カフェ等有効利用していただける方法があれば有難い。

○未記入 1件

⑤ 売買先・賃貸先が決まっているかの回答

項 目	回答数	回答比率
はい	2	4%
いいえ	48	96%
計	50	100%

⑥ 空き家相談会参加希望についての回答

項目	回答数
希望する	154
希望しない	32
計	186

4 空家等対策の課題

空家等対策の課題として、アンケート調査や窓口相談等から次の事項があげられます。

(1) 所有者及び管理者（以下「所有者等」という。）の意識

所有者等が遠方に居住していることや、相続人が複数いるなどの場合、建物管理の必要性や周辺環境への影響についての認識が希薄となっており、適正な管理を求めても応じてもらえないことがあります。

(2) 所有者の特定

所有者が住所地を変更した際に登記住所を変更しなかった場合や、相続手続きがなされていない場合など、所有者の特定に多大な時間を要することや、相続人全員が相続放棄し所有者が特定できないことがあります。

(3) 空家等の適正管理

年齢や体力面、遠方に居住しているなどの理由から自分では管理できないことや、解体・改修など費用がかかる場合に金銭的問題から十分に管理できず、長期間放置されてしまうことがあります。

(4) 空家等の利活用

今後の利用見込みはないが賃貸や売却の方法や相談先がわからないことから、十分な管理がされず長期間放置されてしまうことがあります。

また、空き家を除却した場合に、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不要な空き家の除却が進まない状況です。

第3章 空家等対策の対応方針

1 空家等の対応方針

所有者等に対して空家等を適正管理する重要性や周囲に与える影響などを発信することで、所有者意識を高め空家等の発生を抑制します。

また、利用可能な空家等は地域の活性化、移住・定住の促進、市の魅力向上など関連団体と連携した施策を実施していきます。

適切な管理が行われていない空家等については、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。しかし、空家等の所有者等が経済的な事情等から自らの空家等の管理を十分行うことができず、その管理責任を全うしない場合においては、東御市は市民の安全・安心な生活の確保及び生活環境を保全するため、地域住民及び周辺環境に深刻な影響を及ぼす空家等に所要の措置を講ずるものとします。

2 具体的な対応方針

(1) 空家等発生抑制

- ① 空家等の所有者等も含めた市民全員への情報発信や相談体制の整備により、居住段階から空家等にならないよう喚起を行い、空家等対策に対する所有者等意識の醸成・啓発を図ります。
- ② 住宅の安全性や質を高める住宅改修により、高齢期になっても安心して住み続けられる住まいを形成することを目的として、耐震改修やリフォームに関する情報提供を行います。
- ③ 所有者が変わった際の移転登記を促し、売買・賃貸等の流通促進を図り、所有者不明土地の発生を防ぎます。

(2) 空家等の利活用

- ① 空き家を地域の有効な資源と捉え、東御市空き家バンク等の売買・賃貸を支援する制度の充実により移住・定住など地域の活性化を図ります。
- ② 空き家を除却した場合の税負担について減免措置を講ずることで、管理不全の空家の抑制、土地の流通促進を図るとともに、その他減税制度の周知により土地建物の有効利用を促進します。
- ③ 伝統的な建築物を含む空家等において、観光・商業的な活用が可能な物件を把握し、希望する事業者と所有者のマッチングにより観光地域の活性化を図ります。
- ④ 田中商店街周辺を中心市街地の空き店舗等において、商業的な活用が可能な物件を把握し、希望する事業者と所有者のマッチングにより起業や雇用創出による地域産業の活性化を図ります。



- ⑤ 定期的な空き家調査やアンケート調査によりデータベースを構築し、関係部署等で共有することにより、関係部署で取組む空家等施策を効果的かつ横断的に実施し空家等対策を強化します。

(3) 管理不全な空家等の改善

- ① 地域住民に影響を及ぼしている空家等については、所有者等に改善を依頼するとともに、地域と所有者等をつなぎ最良な改善策を図ります。
- ② 適正に管理されず、地域住民及び周辺環境に深刻な影響を及ぼしている空家等については、東御市空家等対策協議会の意見を踏まえ特定空家等に認定し、法に基づく措置を適切に講ずることで生活環境の保全を図ります。

3 SDGs（持続可能な開発目標）の目標達成

本計画の対応方針に基づく施策を実施することで、関係するSDGsの目標達成を目指します。

	<p>インフラ、 産業化、 イノベーション</p>	<p>【目標 9】強靱（レジリエント）なインフラ構築、包摂的かつ持続可能な産業化の促進、及びイノベーションの推進を図る。</p> <p>自治体は地域のインフラ整備に対して極めて大きな役割を有しています。地域経済の活性化戦略の中に、地元企業の支援などを盛り込むことで新たな産業やイノベーションを創出することにも貢献することができます。</p>
	<p>持続可能な 都市</p>	<p>【目標 11】包摂的で安全かつ強靱（レジリエント）で持続可能な都市及び人間居住を実現する。</p> <p>包摂的で、安全、レジリエントで持続可能なまちづくりを進めることは首長や自治体行政職員にとって究極的な目標であり、存在理由そのものです。都市化が進む世界の中で自治体行政の果たし得る役割は益々大きくなっています。</p>

第4章 実施体制と施策

1 実施体制

空家等の問題に関しては多種多様なものとなっており、問題解決のためには、関係部署が連携した個別具体的な対応が必要となります。

このため、地域住民からの相談に対しては、生活環境課が窓口になり相談内容に応じて市役所の関係する部署（別表5）が対応し、問題が複数の部署にまたがる案件については、これに関係する部署が連携して対応します。

また、法第7条に基づき、東御市空家等対策協議会を設置し、本計画に関する事項、特定空家等に関する事項、及び空家等の利活用に関する事項など専門的な見地から空家に関する様々な事項について協議を行います。

(1) 関係する部署

(別表5)

区 分	内 容	担当及び関係する課
適切な管理に 関すること	管理不全な空家等に関する相談	生活環境課
	管理不全な空家等の調査、 助言・指導	建設課 生活環境課
	地域との情報共有、連携協力	地域づくり支援室
	高齢者等への総合的支援	福祉課
	空家等所有者に関する 固定資産税情報提供	税務課
	特定空家等の調査・認定	建設課
	特定空家等の措置 (助言・指導、勧告、命令、 行政代執行等)	建設課
	勧告に伴う固定資産税等の 住宅用地特例の除外	税務課
利活用に 関すること	空き家バンクの運用	企画振興課
	移住・定住に関する相談	企画振興課
	空家・空店舗等を活用した 観光・まちづくり相談	企画振興課 商工観光課
	空家及び跡地活用事業	空家を活用する課等
計画策定等に 関すること	空家等データベース整備	企画振興課 建設課
	東御市空家等対策庁内検討委員会 設置・運営	企画振興課 建設課
	東御市空家等対策協議会 設置・運営	企画振興課 建設課
	東御市空家等対策計画作成及び変更	建設課

(2) 東御市空家等対策協議会

本計画に関する事項、特定空家等に関する事項、及び空家等の利活用に関する事項など専門的な見地から空家に関する様々な事項について協議を行うため、平成 29 年 5 月に東御市空家等対策協議会を設置しました。

東御市空家等対策協議会は、市長及び委員 11 人以内で組織（別表 6）しています。

(組織)

(別表 6)

区 分		団体等	
会 長		東御市長	
委 員	東御市自治推進委員規則第 1 条に規定する自治推進委員を代表する者	東御市区長会長会	
	市議会議員	東御市議会	
	法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者	弁護士	
		長野県司法書士会	
		(一社)長野県宅地建物取引業協会 上田支部	
		(一社)長野県建築士会上小支部	
		(一社)長野県建築士事務所協会 上小支部	
		(福)東御市社会福祉協議会	
事務局	東御市景観を考える会		
	都市整備部建設課		

(3) 東御市空家等対策庁内検討委員会

本計画に関する事項、特定空家等に関する事項、及び空家等の利活用に関する事項の検討を行うため、平成 29 年 5 月に東御市空家等対策庁内委員会を設置しました。

委員会は、空家等対策に係る部署で組織しています。(別表 7)

(組織)

(別表 7)

区 分	職 名
委員長	副市長
委 員	都市整備部長
	企画振興部長
	建設課長
	生活環境課長
	税務課長
	地域づくり支援室長
	企画振興課長
	商工観光課長
	福祉課長
事務局	建設課住宅係
	企画振興課移住定住・シティプロモーション係

2 施策

空家等対策の対応方針に基づき、空家等発生抑制、空家等の利活用及び管理不全な空家等の改善の具体的な施策・取組みについては、次のとおりです。

(1) 空家等発生抑制

施策・取組み	内容	担当及び関係する課
適正な空家等管理に対する意識の醸成及び啓発活動	居住段階から空家となった場合の適正な管理について、情報発信や相談会の開催などによる意識の醸成・啓発を図る	企画振興課 建設課
地域への情報提供と連携体制の構築	地域との連携体制を構築し、空き家に関する情報を共有し地域との連携体制を構築する	地域づくり支援室
高齢者等への総合相談窓口	医療と介護、福祉の総合相談窓口である地域包括支援センター機能と市内外の居宅介護支援事務所が連携しさらなる支援体制を構築する	福祉課
リフォームに関する情報提供及び相談体制の整備	国、県のリフォーム補助金に関する情報提供やリフォームに関する相談体制を充実させる	建設課
住宅の安全性及び質を高めるための住宅改修促進	市の制度を活用した木造住宅耐震診断及び耐震改修を促進する	建設課
長期優良住宅認定による資産税の軽減措置	耐震改修又は省エネ改修を施した長期優良住宅認定による減税特例の周知を図る	税務課
空き家バンクの周知及び情報発信	空き家バンクの周知及び情報発信により登録件数の増加を図る	企画振興課
重伝建地区・家屋調査連携事業	売買、賃貸を希望する所有者等の実態を保存会と協働して把握し、空家等の商業的利活用を希望する者とをマッチングする	商工観光課 (教育委員会)
田中地区・店舗調査連携事業	売買、賃貸を希望する所有者等の実態を東御市商工会などと協働して把握し、空家等の商業的利活用を希望する者とをマッチングする	商工観光課

(2) 空家等の利活用

施策・取組み	内 容	担当及び 関係する課
空き家バンクの 周知及び利用促進	空き家バンクの周知及び支援制度 により登録・契約を促進する	企画振興課
移住定住希望者への 情報発信	移住定住希望者への空き家情報 提供により移住定住を促進する	企画振興課
空き家所有者等に対す る一元的対応	空き家対策担当の地域おこし協力隊 を配置し、空き家所有者等に対する 一元的な対応窓口の構築を検討する	企画振興課
固定資産税（市税） 軽減措置の対象と なる施設の利活用	家庭的保育、居宅訪問型等の 小規模保育事業に供する家屋等の 減税特例の周知を図る	税務課
不動産取得税（県税） 軽減措置対象となる 施設の利活用	家庭的保育事業等の用に供する 家屋等の不動産取得に係る 減税特例の周知を図る	税務課
重伝建資源を 活かした商業的 利活用促進事業	教育委員会と調整を図りつつ、 空家等の所有者と商業的利活用を 希望する者とをマッチングする	商工観光課
空家等の商業的 利活用による 市街地活性化事業	空店舗等の所有者と商業的 利活用を希望する者とを マッチングする	商工観光課
空家等に関する データベース整備と 活用	データベース構築し関係部署 等と共有・連携により空家等対策 の強化を図る	企画振興課 建設課

(3) 管理不全な空家等の改善

施策・取組み	内 容	担当及び 関係する課
管理不全な空家等に対する相談	管理不全な空家等に対する相談窓口となり関係部署へ繋げる	生活環境課
管理不全な空家等（倒壊等）の管理指導と特定空家等の一元的対応及び措置	地域住民及び周辺環境に深刻な影響を及ぼす空家等への一元的助言・指導及び特定空家等への認定と法的措置を実施する	建設課
管理不全な空家等の管理指導	雑草や立木の繁茂などによる管理不全を所有者等への改善を依頼する	生活環境課
空き家を除却した土地の固定資産税等の減免	空き家を除却した場合の税負担を減免し不要な空き家の除却を促す	税務課
所有者等を特定する方法に関する研究	不在者財産管理制度及び相続財産管理制度を研究し所有者等の特定及び管理不全な空家等の改善を図る	建設課
行政による緊急安全措置等に関する制度の活用検討	必要最小限度の危険回避措置を講ずることのできる制度の活用を検討する	建設課
固定資産の情報提供、相続等状況の把握	空家等所有者の固定資産税情報、相続状況等を把握し関係部署と共有し所有者不明土地の発生を防ぐ	税務課

第5章 特定空家等の認定と特定空家等の措置

1 特定空家等の認定

特定空家等の認定については、判定基準に基づく調査を行い、その調査結果を受け、特定空家等と思われる空家等について、東御市空家等対策協議会と協議を行い、市長が認定します。

2 特定空家等に対する措置

(1) 助言又は指導

特定空家等と認定された場合、「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（以下「ガイドライン」という。）第3章3に記載される手続きにより、所有者等に対し法第14条1項の規定に基づき「助言又は指導」を実施します。

(2) 勧告

助言又は指導を実施しても特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第3章4に記載される手続きにより、所有者等に対し法第14条第2項の規定に基づき「勧告」を実施します。

法第14条第2項の規定による勧告をしようとするときは、あらかじめ東御市空家等対策協議会と協議します。

また、勧告した場合は、当該特定空家等に係る敷地について、地方税法に基づく固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されます。

■固定資産税等の住宅用地特例（住宅1戸あたり）

区 分		固定資産税課税標準額	都市計画税課税標準額
小規模 住宅用地	200 m ²	評価額×1/6	評価額×1/3
一般 住宅用地	200 m ² を超える分	評価額×1/3	評価額×2/3
住宅用でない宅地		特例なし	特例なし

(3) 命令

勧告を実施しても正当な理由がなく勧告に係る措置をとらない場合で、特に必要と認めるときは、ガイドライン第3章5に記載される手続きにより所有者等に対し、法第14条第3項から8項の規定に基づき「命令」を実施します。

(4) 行政代執行

命令を受けた者が、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法第14条第3項の期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第3章6に記載される手続きにより所有者等に対し、法第14条第9項の規定に基づき「行政代執行」を実施します。

(5) 略式代執行

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場合は、ガイドライン第3章7に記載される手続きにより、法第14条第10項の規定に基づき「略式代執行」を実施します。

■対応フロー図

