

金山町空家等対策計画

令和3年3月

金山町

目 次

1	計画策定の背景.....	1
2	空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類 その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針.....	3
3	計画期間.....	5
4	空家等の調査に関する事項.....	5
5	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.....	6
6	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項.....	12
7	地域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.....	13
8	空家等に関する対策の実施体制に関する事項.....	15
9	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項.....	18

1 計画策定の背景

(1) 国の動き

近年、人口減少や既存住宅の老朽化に伴い、家が管理不適正なままに放置される「空家問題」が深刻化しています。このような状況を背景として、国は空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）を平成27年5月26日から全面施行し、自治体は本格的な対策に取り組むこととなりました。平成30年住宅・土地統計調査によると、全国の空家の総数は846万戸（平成25年約820万戸）、全住宅に占める空き家の割合（空き家率）は13.55%（平成25年13.52%）となり、それぞれ平成25年の前回調査の数値を超えて過去最高を記録しました。一方で過去10年間では年間10万戸程度の増加であったため、増加のペースは鈍化しています。これは、平成25年から平成30年までの5年間で、国や地方公共団体が様々な空家対策を講じてきたことが、空家数増加の抑制という成果として現れていると考えられます。しかし、鈍化傾向は見られるものの空家の総数は一貫して増加していることがあらためて示されており、中には倒壊や火災、防犯上の問題、環境衛生の悪化、景観の阻害など様々な環境悪化の要因となるため、さらなる対策が必要となっています。

(2) 金山町の動き（空家対策の方向性）

本町においては、法の全面施行にともない、法第6条に基づき「金山町空家等対策計画」（以下「計画」という。）を定めるとともに、法第7条に基づき「金山町空家等対策協議会」（以下「協議会」という。）を平成28年4月に組織し、空家等の解消及び利活用の促進に向けて検討を進めてきました。

この中では、法第3条に規定する空家等の所有者等の責務を明確にするとともに、実態調査や管理者等への指導、勧告、命令、公表を行い、所有者等に対し空家等の適正管理を促すことを基本とし、最終的には代執行（空家等の解体）を行うこととしています。

空家の有効活用については、近隣市町村等とも連携し「金山町空家バンク」の活用による流通に期待するとともに、移住促進や若者定住、農家民宿（泊）、移住体験住宅などとしての活用に向けて検討を進めます。

(3) 空家等の現状と実態把握

本町では、平成27年度に各行政区の空家の状況につき担当職員が外観目視にて確認・調査し、台帳を作成しました。さらに翌年度には町の空家等対策計画の策定のために、空家の状態を現地確認で再調査し、内容を精査致しました。このときの調査において、町内に317件の空家が確認され、実態は実際に使用されているもの、解体されたもの、様々でした。令和3年3月1日現在は、(住宅としての)空家が282件あり、このうち環境悪化の要因となる恐れのある空家の件数は11件にのぼります。他方、空家件数が平成28年度との比較で35件減少している背景には、空き家・住宅対策事業を活用した空家の解体やU I J ターン者の空家を改修して居住を始めたものもあり、空家対策のための補助金が一定の効果をもたらしています。

空家等は、人の生活に基づき発生もしくは解消するものであり、効果的な対策を継続的に行うため、町はその戸数の把握に努めるとともに、利活用(賃貸及び売買)を所有者が主体的に進められるよう支援していきます。

(4) 空家等対策の課題

空家等対策を進めていく課題については、以下の事項が考えられます。

【土地所有・相続上の問題】

- ア 住宅所有者の高齢化が進んでおり、改修・解体費用を負担できない。
- イ 単身高齢世帯について、施設への入所などにより住宅所有者が不在となる。
- ウ 相続人が居住しない、利用意向がない、他人に貸すことへの抵抗がある。
- エ 相続人が多数おり、権利関係の整理が難しい。所有者が死亡、行方不明の場合や相続放棄されている場合もあり、対応方法が分からない。
- オ 住宅所有者や相続人が遠方におり、定期的な管理も難しく、管理者としての意識が低い。

【制度上の問題】

- カ 中古住宅として売買や賃貸等、他用途施設への活用に関するノウハウがない。
- キ 耐震基準の見直しによる耐震補強工事に対する投資が困難である。

【税制上の問題】

- ク 解体をすると固定資産税が上がり、とくに撤去後の土地利用や売却の見込みがない場合、改修・解体を行いたくても、費用がかかる為実行に移すことが困難であ

る。

2 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き家等の種類その他の空き家等に関する対策に関する基本的な方針

(1) 計画の位置づけ

「金山町空家等対策計画」は、町民の安全安心な地域社会の維持を図るため、空家等に関する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ており、本町の空家等対策の基礎となるものです。

(2) 計画の対象とする地区及び対象とする空家等の種類

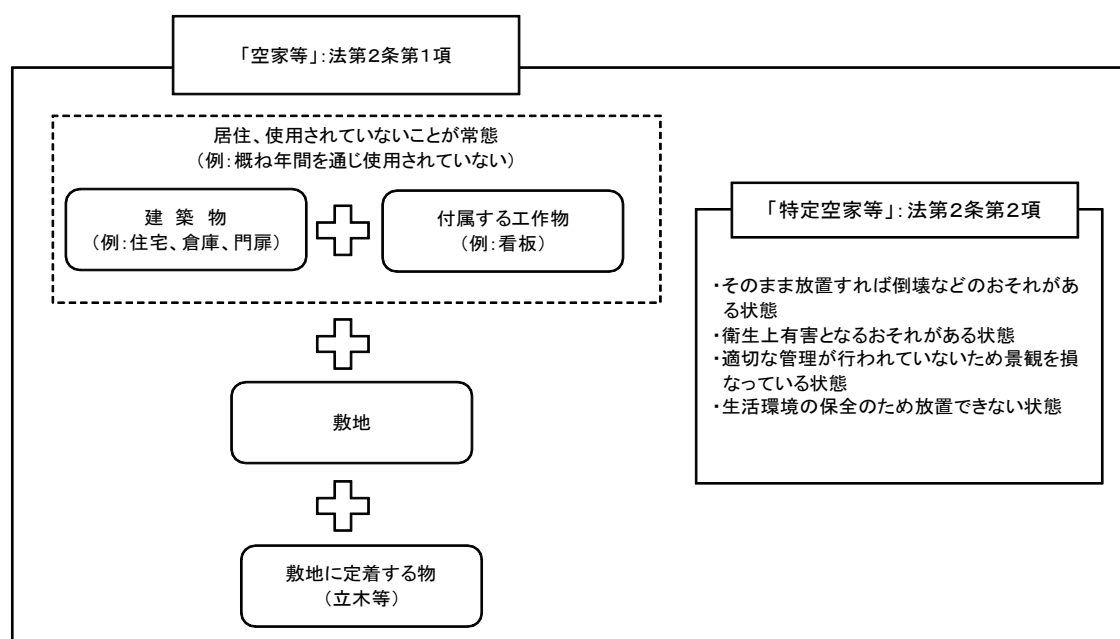
ア 計画の対象区域

計画の対象区域は、金山町全域とします。

なお、「空家等」の利活用を重点的に進める区域がある場合は「モデル地区」を、「特定空家等」の除去を重点的に進める箇所がある場合は、「重点箇所」を定めます。

イ 対象空家等の種類

対象とする空家の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」及び同条第2項に規定する「特定空家等」とします。



(3) その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

空家法第3条が定めるように、所有者等が主体的に管理するという原則をふまえなが

ら、空家等の利活用と除去を2本の柱として、以下について取り組みます。

ア 所有者等の管理の原則を基本とした措置

「空家等」は個人等の資産であるため、所有者等が自らの責任で適切に管理することが原則であることから、所有者等に対して空家等の適切な管理を促します。

「特定空家等」については、近隣住宅等への危険性が懸念されることから、優先して適切に管理するよう助言又は指導を行い、改善が見られない場合は相当の猶予期限を付けて必要な措置をとることを勧告します。勧告による改善が見られない場合であって、著しく管理が不適切な状態であることが認められた場合は、空家法の規定に基づき、所有者等に対して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じます。その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、相当の猶予期限までに十分に履行されなかったときは、空家法第14条に規定する行政代執行法の定めるところに従い措置します。（10頁「5（4）措置の実施」参照）

イ 移住・定住による元気なまちづくり

利活用可能な空家等については、所有者等の譲渡または貸借等の意向も確認しながら、住の資源として地域のニーズに合った利活用を検討します。

また、空家等に関する正確な情報の把握に努め、移住希望者に対して譲渡または貸借などの希望がある空家等の情報「金山町空家バンク」通じて発信することにより、次代のまちづくりを担う人々の移住・定住を推進します。

ウ 地域住民が安全・安心に暮ることができるまちづくり

「特定空家等」は、倒壊の危険性や十分な管理がなされていないことによる防犯上の問題等もあり、近隣住民の不安を増幅させないように、所有者等に対して適切な管理を促します。

さらに、「特定空家等」以外の「空家等」に対しても、空家の除却に対する助成事業を継続し、新たな特定空家等の発生の抑制に努めます。

「重点箇所」の「特定空家等」を除却した後の跡地は、地域のニーズに合った活用を検討します。

3 計画期間

計画期間は、令和３年４月１日より「第五次金山町総合計画基本計画（前期）」の終期である令和８年３月３１日までの５年間とし、社会情勢の変化等により必要に応じて柔軟に計画を変更します。

また、本計画は上位計画である「第五次金山町総合計画基本構想」及び「第五次金山町総合計画基本計画（前期）」の下に位置付けられており、「金山町総合計画実施計画」で毎年度ローリングによる見直しが行われ、具体的な事業が計画されます。

4 空家等の調査に関する事項

空家法第９条第１項に基づき、空家等の管理・活用を推進するため、外観目視による訪問調査、所有者等の確認調査等といった実態調査を随時行います。適切に管理が行われない空家等については、必要に応じて立入調査を行い、所有者等に適切な管理を促します。

また、調査で得られた空家等の情報については、今後の空家等に関する対策に関する基本的な方針の目的の達成に向け、所有者等のデータ管理など空家等に関する情報を一元化し管理しています。

（１）外観目視調査及び立入調査

原則として計画の対象区域である町内全域の「空家等」を対象とし、適切な管理が行われていないものについては、外観目視による調査や、必要に応じて空家法に基づく空家等の敷地内への立入調査を行い、所有者等のデータを管理します。なお、年間を通じた空き家等の外観調査については、民間事業者へ「空家等外観調査業務」として委託しています。

（２）調査方法及び内容等

ア 実態調査

空家等を取り巻く環境は経過年数により絶えず変化することから、定期的に町内の空家等の外観目視調査を行い実態を把握します。なお、特定空家等への立入調査については、複数の職員により実施するとともに専門家が同行します。

イ 所有者等の確認

（い）空家法第１０条第１項に基づき、固定資産税の課税等の目的で保有する情報であ

って空家等の所有者等に関するものについては、空家法の施行に必要な限度において、固定資産税の課税等の目的以外の目的のために内部で利用し、所有者等を確認します。

- (ii) 固定資産税の課税等の目的で保有する情報で所有者等を確認できない場合は、「過失がなく所有者等を確認することができない(※1)」所有者不明の空家等と判断します。
- (iii) 法定相続人が相続放棄した場合、固定資産税の課税等の目的で保有する情報であって空家等の所有者等に関するものについて利用し、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。なお、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。これによって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。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認できない」所有者不明の空家等と判断します。

(※1) 過失なく所有者等を確認できない

「過失がなく」とは、町長が、その職務行為において通常要求される注意義務を履行したことをいいます。

また「確認することができない」とは、第5章に定める勧告・命令などの措置を行う際の所有者等の氏名及び住所（または氏名しか知りえない場合も含む）を確認することができないことをいいます。

5 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

(1) 所有者責任

空家等の適切な管理は、第一義的に空家等の所有者等の責任において行うことが原則です。

所有者等は、空家等をどのように管理し、どのように活用するのか、不要になった場合にどのように処分するのか考える必要があります。人が住まなくなった空家等は建物の傷みが早く進むことから、将来にわたり所有者等が居住する予定がない場合は、売却、譲渡、賃貸など多様な対応を速やかに促すため、広報紙、ホームページ、固定資産税納税通知書などへのチラシの同封等により、空家等の所有者等に対して空家の適切な管理の方法等について情報を提供します。

(2) 特定空家等に対する措置、その他の特定空家等への対処に関する事項

ア 趣旨

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることから、町は空家法に基づき必要な措置を講じます。

イ 措置の対象

町は、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るため、特に適切な管理がなされていない空家等について、「特定空家等」の措置を行います。

なお、特定空家等に対する措置については、協議会の助言に基づき町長が実施します。

ウ 特定空家等の判断

(i) 基本的考え方

外観目視による調査や必要に応じて空家法に基づく空家等の敷地内への立入調査により空家等の物的状態が倒壊のおそれがある等の保安上危険な状態かを判断するとともに、衛生面、景観面、生活環境面で当該空家等がもたらす周辺への影響の程度について考慮し、立入調査時の専門家の意見を踏まえて総合的に判断します。

町からの助言又は指導、勧告、命令措置を行う前の段階で初期指導を実施することにより、所有者に自主的な改善を粘り強く求めます。初期指導を繰り返したにもかかわらず当該空家等の状態が改善されないときは、立入調査を実施し、特定空家等に該当するか判断します。

(ii) 特定空家等の判断基準

国土交通省が示す「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）と国土交通省住宅局住環境整備室で作成した「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」に基づく評定を参考として作成する現地調査・外観調査票と立入調査票を用います。

なお、特定空家等の判断に際して参考となる基準については、国のガイドラインにおいて、以下のように示されています。

※参考資料：「特定空家」の判断の参考となる基準

項 目		状態の例
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		
建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。		
建築物の著しい傾斜		・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。
建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等	基礎及び土台	・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損 ・基礎と土台にずれが発生している。
	柱、はり、筋かい、柱とはりの接合	・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
	屋根ふき材、ひさし又は軒	・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。
	外壁	・壁体を貫通する穴が生じている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
	看板、給湯設備、屋上水槽	・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
	屋外階段、又はバルコニー	・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 ・屋外階段、バルコニーが傾斜している。
門又は塀		・門、塀にひび割れ、破損が生じている。 ・門、塀が傾斜している。
擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。		・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
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		
建築物又は設備等の破損が原因で、右記の状態にある。		・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。 ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

	・排水等の流出によ臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
ごみ等の放置、不法投棄が原因で、右記の状態にある。	・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
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	
適切な管理が行われていない結果、既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態になっている。	・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ・景観法に基づき（景観法の記載は必要か？）条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
上記の他、周囲の景観と著しく不調和な状態である。	・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。 ・多数の窓ガラスが割れたままされている。 ・看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている。 ・立木等が建物物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている。
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	
立木等が原因で右記の状態にある。	・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている。 ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
空家等に住みついた動物等が原因で右記の状態にある。	・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、害虫等の地域住民の日常生活に支障がある。 ・敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしてい

	・ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 ・ シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
建築物の不適切な管理等が原因で右記の状態にある。	・ 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 ・ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪がの発生し、歩行者等の通行を妨げている。 ・ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。

出展：「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）〔別紙１～４〕

（iii）特定空家等の判定

特定空家等は空家法に基づく措置の対象となることから判定は慎重に行います。空家等の物的状態のみならず、その立地状況から、周辺の建築物や通行人に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否か、悪影響の程度と危険等の切迫性を勘案し、総合的に判断します。

特定空家等の判定においては、職員による外観目視や現地調査、専門職の同行による立入調査による資料により、特定空き家等に認定される可能性のあるものについて、協議会の意見を踏まえて、町長が決定します。

（３）重点箇所の設定

不特定多数の者に現に重大な危害を加える恐れのある特定空家等に対しては、町による適切な措置が求められます。その一方で公権力の行使は必要最小限のものでなければならないことから優先順位を付けて、特定空家等の除去などの対策を推進する箇所として、集落の中にあり人々の往来が多い箇所を重点箇所とします。重点箇所の設定は協議会において周辺地区への影響、緊急性等を勘案して総合的に判断し、町長が決定します。

なお、重点箇所の解除についても協議会の意見を踏まえて、町長が決定します。

（４）措置の実施

ア 助言又は指導

町長は、空家法第14条第1項の規定に基づき、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又は指導を行います。

イ 勧告

町長は、助言又は指導を行っても改善が見られない場合は、空家法第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。

ウ 命令

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たときは、空家法第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。なお、命令を実施する場合においては、空家法第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。

エ 行政代執行

町長は、命令を行っても改善が見られない場合は、空家法第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、当該空家等の解体など必要な措置を講じます。この際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。

（5）既存法による措置について

管理不全となった空家に対する対応として、空家法のほか、建築基準法、消防法、道路法、廃棄物の処理及び清掃に関する法律、災害対策基本法等の既存法での対応も考えられることから、当該空家の状況を踏まえ総合的に判断します。

（6）緊急時における安全措置の対応について

災害が発生し、又はまさに発生しようとしている場合においては災害対策基本法における応急公用負担等を実施しますが、空家等の所有者等に対して、指導等を行う時間的余裕がなく、地域住民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかであって、かつ、緊急安全措置の実施がやむを得ないと判断した場合は、原因となっている空家等に必要な措置を行います。

(7) その他の対処

町は、(4)に掲げる措置以外の必要な対処については、協議会等と協議したうえで決定し、実施します。

なお、(6)に掲げる措置の対応については、この限りではありません。

6 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

利活用可能な空家等や除却された空家等については、将来的に所有者等が活用できるか考え、売却、譲渡、賃貸を検討している場合は、「金山町空家バンク」への掲載、町と連携する空家の相談窓口を紹介します。

(1) 町の政策及び町民、民間企業等のニーズに対応した資源としての利活用

利活用可能な空家等や空家等除却後の跡地について、資源としての利活用をするためには、所有者の意向が重要であるため、所有者からの依頼や同意を得た上で利活用を検討します。

なお、地域住民等のニーズを把握し、町の政策に合致した場合は、資源として空家等を利活用する場合に対応した国及び県のなどの支援制度を活用し、町が実施します。

その場合、空家等を従前の用途以外で活用する場合には、建築基準法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と事前に協議します。

(2) 利活用が可能な空家等の情報提供

「金山町空家バンク」を通じた情報提供に努めます。また、所有者の意向が流通市場を活用した利活用を望む場合については、流通市場を活用した利活用を進めます。

(3) 空家等を利活用する者への支援

空家等対策を行うにあたり、町補助金の活用を促すとともに、国及び県の補助金等を積極的に活用し、空家等の解消を図ります。

また、今後は空家等の所有者等が移住者や若者の定住向けに賃貸契約を結ぶために空家を改修する場合等、地域住民等のニーズに合った補助制度の新設や既存事業の拡充、制度改正等を検討し、空家等の利用促進を図ります。

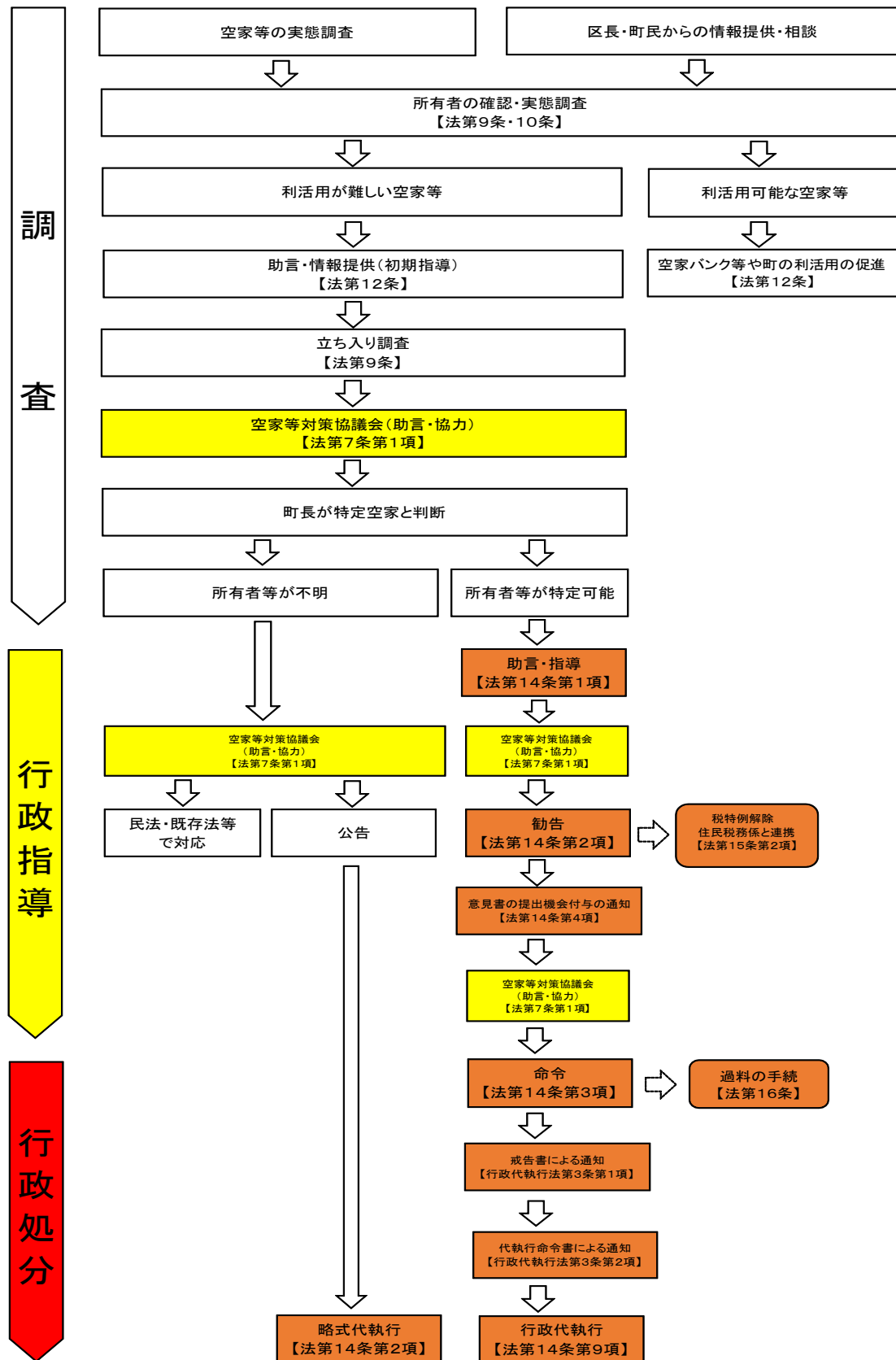
7 地域住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等に関する相談内容については、空家等の所有者等からの活用の相談、U I J ターンを希望する者や若者が新たな空家等への入居を希望する相談、空家等が周辺に及ぼしている悪影響に対する改善の相談など多岐に及びます。

町は、地域住民の利便性を考慮し空家等に関する相談窓口を設置し、空家等に関して一元化したワンストップ対応を図ります。

相談窓口において対応が困難な問題については、協議会及び関係機関が連携して対応します。

※ 空家対策フロー



8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(1) 金山町空家等対策協議会

町は、空家法第7条第1項に基づき、金山町空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）を設置します。

所掌事務	協議会では、以下の協議を行います。 ア 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 イ 空家等の適正な管理に関する事項についての協議 ウ 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項 エ 特定空家等に対する措置の方針に関する事項 オ その他協議会において必要と認められる事項についての協議
構成	金山町空家等対策協議会条例第3条に基づき、町長（会長）のほか、地域住民、町議会議員、学識経験者、町職員の中から構成します。
任期	2年

(2) 金山町空家等対策検討委員会

町は、地域住民の安全で安心な生活環境を確保するため、総合的な空家等対策について検討するため、金山町空家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）を設置します。

所掌事務	委員会では、以下の協議を行います。 ア 協議会における協議内容に関する事前協議 イ 空家等に関する施策に係る所管事項に関する協議 ウ その他空家等に関する施策について必要な事項
構成	金山町空家等対策検討委員会設置要綱第3条に基づき、所管課長（委員長）及び各課長及び会津坂下消防署長、福島県警察本部会津坂下警察署長、福島県会津若松建設事務所長、会津地方振興局長から推薦を受けたもので構成します。
任期	2年

(3) 庁内の組織体制及び役割

復興観光課	・ 空家等の適切な管理の促進に関すること。 ・ 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。 ・ 空家等に関する相談に関すること。 ・ 空家法第9条第1項（空家等の所在、所有者等特定等）及び第2項（立ち入り）の調査に関すること。 ・ 特定空家等に係る措置（助言・指導・勧告・命令・行政代執行）に関すること。 ・ 委員会及び協議会の運営に関すること。 ・ 人口減少問題に対する移住定住促進施策としての空家等の利活用の施策の提言に関すること。
住民課	・ 空家に関する固定資産税情報の提供に関すること。 ・ 特定空家等の固定資産税の住宅用地特例の解除に関すること。 ・ 周辺的生活環境や衛生上に悪影響を与えている空き地の指導に関すること。 ・ 特定空家等に存するゴミの処分方法の指導に関すること。 ・ 高齢者支援施策としての空家等の利活用に関すること。
総務課	・ 空家等に対する緊急措置及び予算措置に関すること。 ・ 防火、防犯に関すること。
建設課	・ 町道等の安全確保等に関すること。 ・ 国、県等の空家等の利活用、除却等の支援施策の調整に関すること。 ・ 住宅に関すること。 ・ 給水装置の管理に関すること。 ・ 排水設備の管理に関すること。
産業課	・ 農林水産業振興施策としての空家等の利活用に関すること。 ・ 商工業振興施策としての空家等の利活用に関すること。
教育委員会	・ 通学路の安全確保に関すること。 ・ 児童及び生徒の危険防止に関すること。

(4) 関係機関との連携

ア 福島県

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空家法に基づき町が行う措置についての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

イ 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士・法務局職員など

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続等

ウ 不動産業者など

所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実等

エ 建設業者など

空家等の解体や改修の相談及び対応等

オ 消防本部

防災上（特に火災）の観点による必要な範囲での空家等に関する相互協力

カ 警察

危険回避のための措置、防犯上の観点による必要な範囲での空家等の情報共有、相互協力

9 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 用語の定義

用語	定 義
空家等	建築物(※1)又はこれに附随する工作物(※2)であって居住その他の使用(※3)がなされていないことが常態(※4)であるもの及びその敷地(※5)〔国及び地方公共団体が所有し又は管理するものを除く。〕 ※1：建築物には、それに附随する建築設備、門塀等を含む。 ※2：看板等で建築設備、門塀以外のもの ※3：店舗、工場、倉庫等居住以外の使用 ※4：おおむね1年を通して使用されていない状態 ※5：敷地には、立ち木や雑草も含む。 (参考) ・長屋・共同住宅等で建築物の一部が使用されている場合は、空家等には該当しない。 ・年に数回換気に来ている状態は管理のためであり、使用しているとは言えない。 ・建築物が、老朽化等により既に倒壊した状態のものや、火災などにより残材等が残る状態。
特定空家等	空家等のうち次の状態にあるもので、協議会で認定され、町長が決定したもの。 (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ていないことにより著しく景観を損なっている状態 (4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状態

(注)： この定義は、「空家法」及び「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方針」等、「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）」等参照

(2) 課税標準の特例の対象からの除外について

協議会で認定された特定空家等の敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税等の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、空家法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けることにより、当該特例の対象から除外されることから、協議会の所管課は、勧告に係る措置の実施後、遅滞なく固定資産税等の所管課に報告します。

(3) 歴史的な建築様式の保全について

金山町空き家・住宅対策事業補助金を活用した空家の解体の推進により、空家の件数が年々減少する一方、所有者等の意向によって優良な空家が解体されてしまうことも少なくありません。特に、奥会津地方の建築様式でもある「曲家」まがりやの中でも優良な空家については、将来にわたり建築文化を継承していくためにも、何らかの方法で保全を図る必要があります。

(4) 計画の変更について

本計画は、社会情勢の変化、法令等や空家等対策のための補助事業等の改正等に応じて柔軟に計画を変更します。

計画を変更する場合は、軽微な変更を除き、必要に応じて委員会及び協議会等において協議を行います。