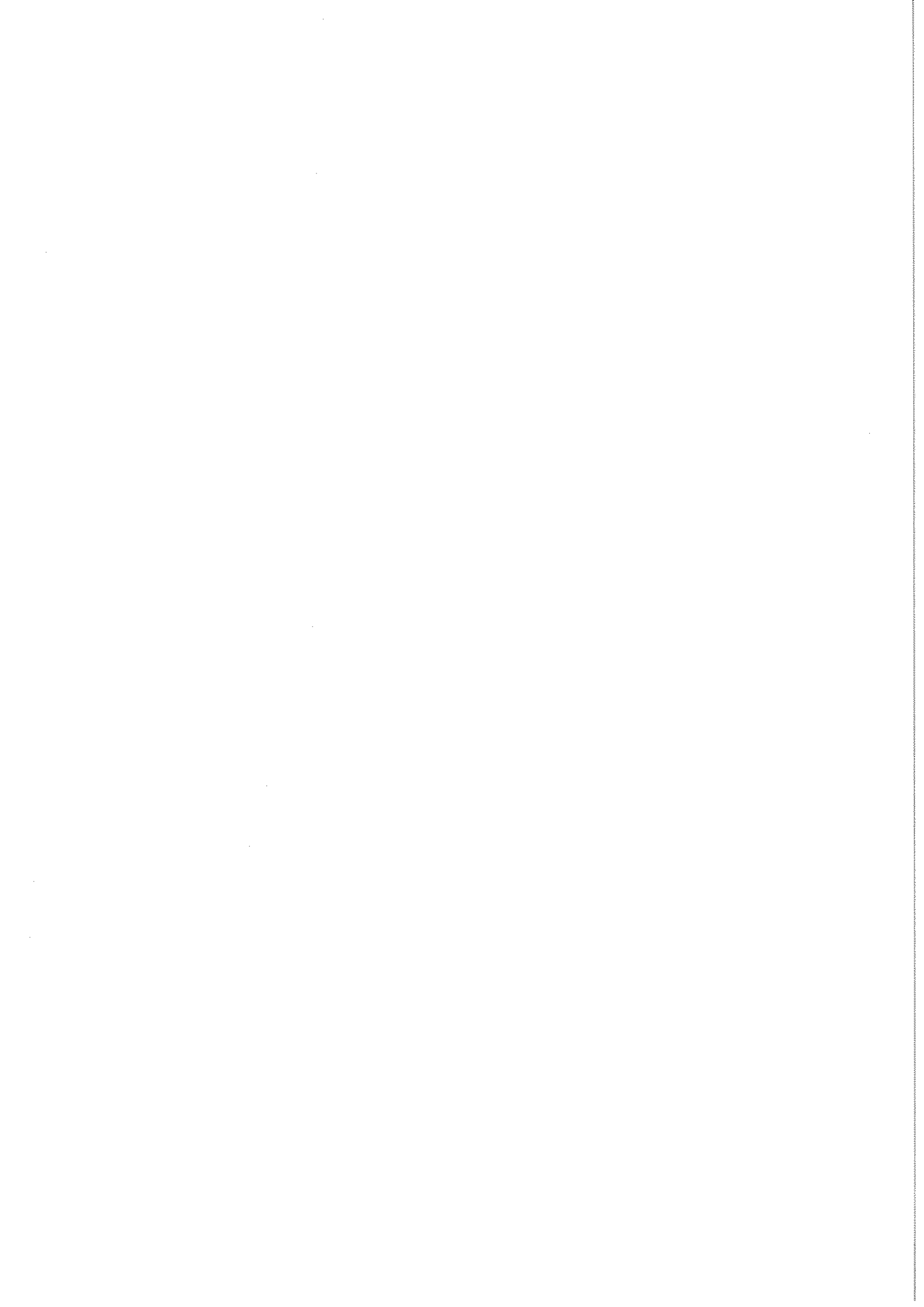


# 塩谷町空家等対策計画

(案)

平成29年7月

塩 谷 町



## 目 次

### はじめに

<b>第1章 計画の概要</b> . . . . .	<b>1</b>
1. 1 計画の背景 . . . . .	1
1. 2 計画の枠組み . . . . .	1
(1) 計画の位置づけ . . . . .	1
(2) 計画の対象範囲 . . . . .	1
(3) 計画の期間 . . . . .	1
(4) 空家等の定義 . . . . .	2
<b>第2章 空家等の現状</b> . . . . .	<b>3</b>
2. 1 塩谷町における空家実態調査 . . . . .	3
(1) 空家の状況 . . . . .	3
(2) 空家所有者アンケート結果 . . . . .	4 ~ 10
2. 2 空家等における税法上の取り扱い状況 . . . . .	11
2. 3 空家等に関する問題点・課題 . . . . .	12
<b>第3章 空家等対策計画</b> . . . . .	<b>13</b>
3. 1 空家等対策の基本方針 . . . . .	13
3. 2 空家等の対策 . . . . .	14
(1) 実態把握のための施策 . . . . .	14 ~ 15
(2) 発生抑制のための施策 . . . . .	15 ~ 16
(3) 適正管理のための施策 . . . . .	16 ~ 17
(4) 利活用のための施策 . . . . .	17
(5) 「特定空家等」に関する取り組み . . . . .	18 ~ 19
(6) 庁内推進体制の構築 . . . . .	19 ~ 20

### 参考資料

- ・空家等対策の推進に関する特別措置法

## 第1章 計画の概要

### 1. 1 計画の背景

少子高齢化の進展や人口減少社会の到来を受け、全国的に空家等が増加し、大きな社会問題となっています。とりわけ、管理が不十分で老朽化が進んでいる空家は、屋根や壁などの落下や飛散、不法侵入や不法投棄、放火のおそれなど、防災、防犯、衛生、景観等の面で大きな問題が懸念されます。

このような状況の中、「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。）が平成27年5月26日に全面施行され、国として本格的に取り組むこととなり、市町村においては「空家等対策計画」を定めることができることとなりました。

本町では、現時点での空家率は全国平均等よりも少ないと考えられますが、バブル期前後の人口急増時期に建てられた家屋の建て替え時期が迫っており、空家の急増も懸念されることから、早期の計画立案・対策実施が必要であるとの認識に立ち、今般、本町の取り組むべき対策の方向性について基本的な考え方を示す「対策基本計画」をとりまとめるものです。

### 1. 2 計画の枠組み

#### (1) 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条の規定を踏まえ、本町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す。

本計画は、本町の最上位計画である「塩谷町振興計画（第5次基本計画）」に即するとともに、塩谷町まち・ひと・しごと創生総合戦略等の各種関連計画と連携し、予防から跡地利用までを視野に入れた各種対策の展開により、町の活力を維持・向上させることに資することとします。

#### (2) 計画の対象範囲

空家は町内全域に点在していることから、「町全域」を計画の対象範囲とします。

#### (3) 計画の期間

本計画は、本町の空家等の対策について中長期的に取り組むものである一方、可能な事項から迅速に対策を講じていく必要もあることから、計画期間を「平成29年度から平成33年度までの5年間」とします。

なお、社会情勢の変化や各種施策の実施状況に応じ、適宜見直すこととします。

#### (4) 空家等の定義

本計画で対象とする「空家等」は、特措法第2条第1項に定義されているものの他、その跡地も含めるものとします。

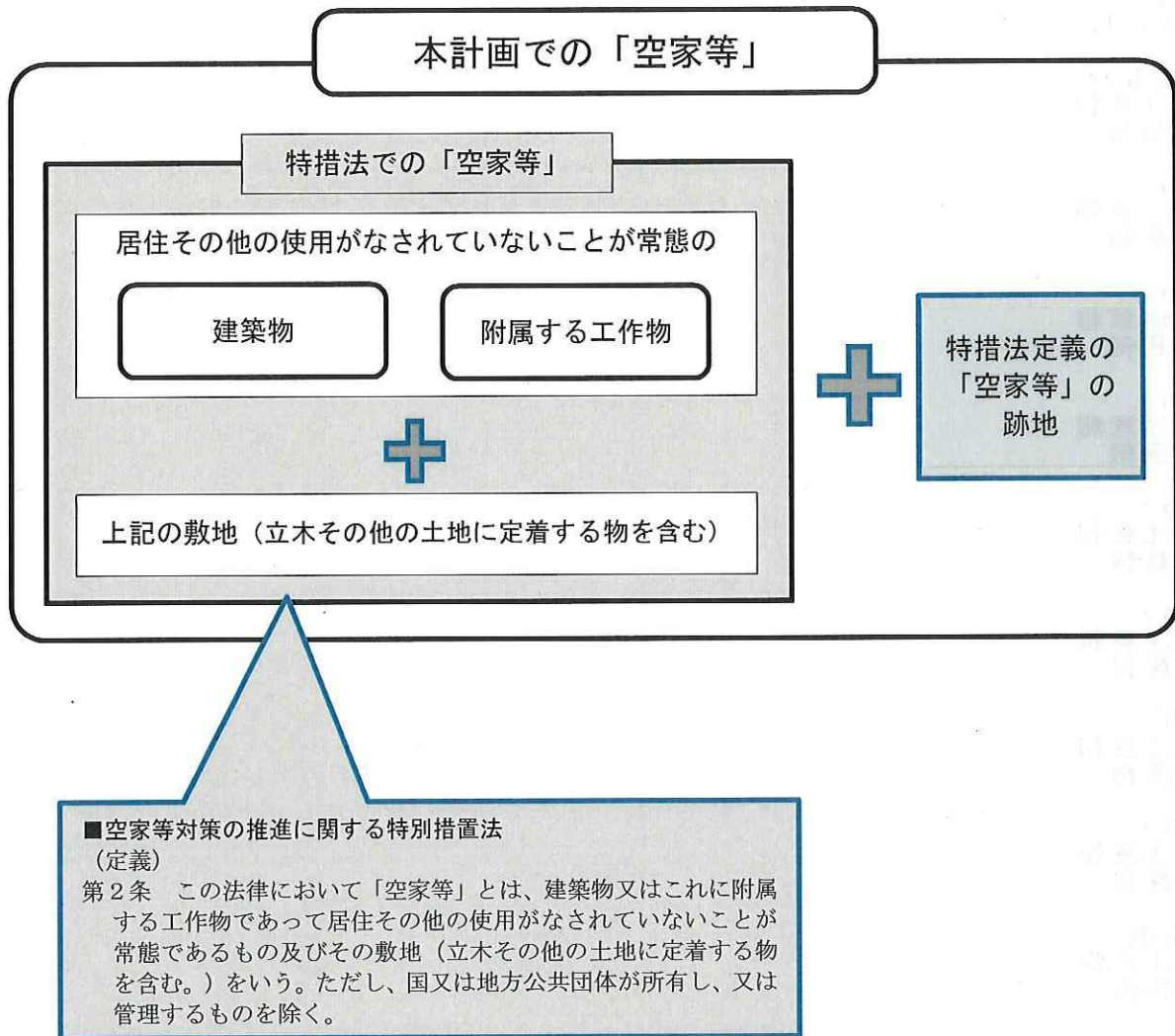


図 1-1 「空家等」の定義関係図

## 第2章 空家等の現状

### 2.1 塩谷町における空家実態調査

塩谷町では、平成28年度に空家実態調査を実施しました。

調査は、先ず、行政区長からの情報、家屋課税台帳、水道の休止情報等により世帯を抽出し、その家屋を対象に現地調査を行いました。さらに、その建物の所有者に、空家か否かの回答を含むアンケート調査を行い、実態を把握しました。

#### (1) 空家の状況

調査は、空家の件数調査だけではなく、老朽度合い（老朽危険度）も調査・判定しました。

調査の結果を表2-2に整理しました。563件の調査対象敷地の内、既に建築物が滅失し、更地もしくは駐車場などに転用されていたものが15件ありました。また、調査時に建築物の居住が確認されたものは259件ありました。

上記以外を空家として扱い、「空家」とした調査対象敷地は289件になりました。

表2-2 空家調査結果

更地等	15件（敷地）		
居住あり	259件（敷地）		
空家*	289件 （敷地）	A	108件
		B	66件
		C	54件
		D	61件
合計	563件（敷地）		

\*空家については、現地調査において「居住あり」と判断できなかったものを含む

表2-3 老朽危険度総合判定区分

老朽危険度	総合判定	建物の現状
低 ↑ ↓ 高	A	現状では問題がない。
	B	維持・管理が行き届いておらず、損傷もみられるが、当面の危険性はない。
	C	ただちに倒壊や建築部材の飛散等の危険性はないが、維持・管理が行き届いておらず、損傷が激しい。
	D	倒壊や建築部材の飛散等の危険が切迫しており、緊急度が極めて高い。 【「特定空家等」に相当すると思われるもの】

## (2) 空家所有者アンケート結果

空家所有者（84 件）に対して文書にてアンケート調査を実施し、約 82%の方から回答を得ました（有効回答数 69 通）。

以下に、主な質問に対する結果について整理します。

### ①空家になってからの経過年数

- ・20 年未満が、約 7 割を占め、そのうち、10 年未満が、約 4 割となっている。

空家になってからの経過年数は、「0～10 年未満」が 40.8%（20 件）と最も多く、次いで「10 年～20 年未満」が 34.7%（17 件）、「30 年以上」が 14.3%（7 件）、「20 年～30 年未満」が 10.2%（5 件）、となった。（図 2-3）

また、老朽度判定別の経過年数は、A 判定では、「0～10 年未満」が 10 件と最も多く、B 判定から D 判定においては、経過年数にバラつきがあり、状況が異なることが分かる。（図 2-4）

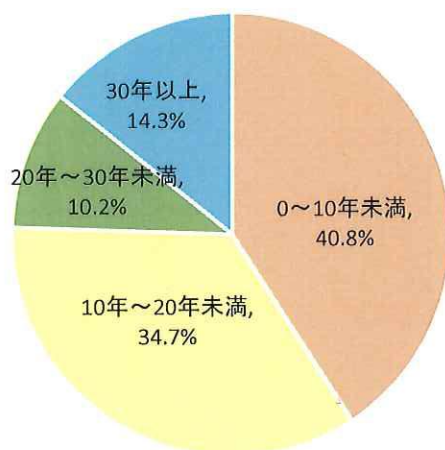


図 2-3 空家になってからの経過年数（単数回答）

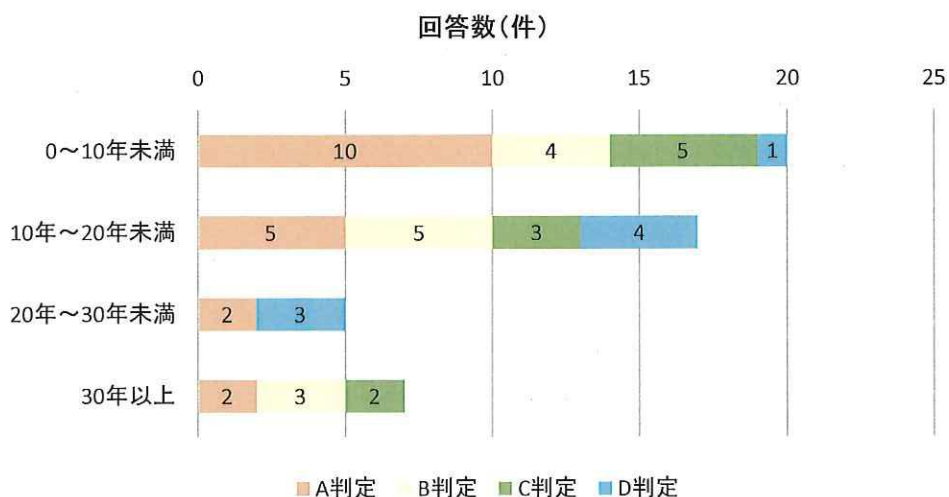


図 2-4 老朽度判定別の空家になってからの経過年数（単数回答）

## ②空家に関する困りごと

- ・「別の住居への転居」または「相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していない」との回答が多くなっている。

空家に関する困りごとは、「相続により取得したが、別の住居で生活しており利用していないため」が46.6%（27件）と最も多く、次いで「別の住居へ転居したため」が24.1%（14件）となった。（図2-5）

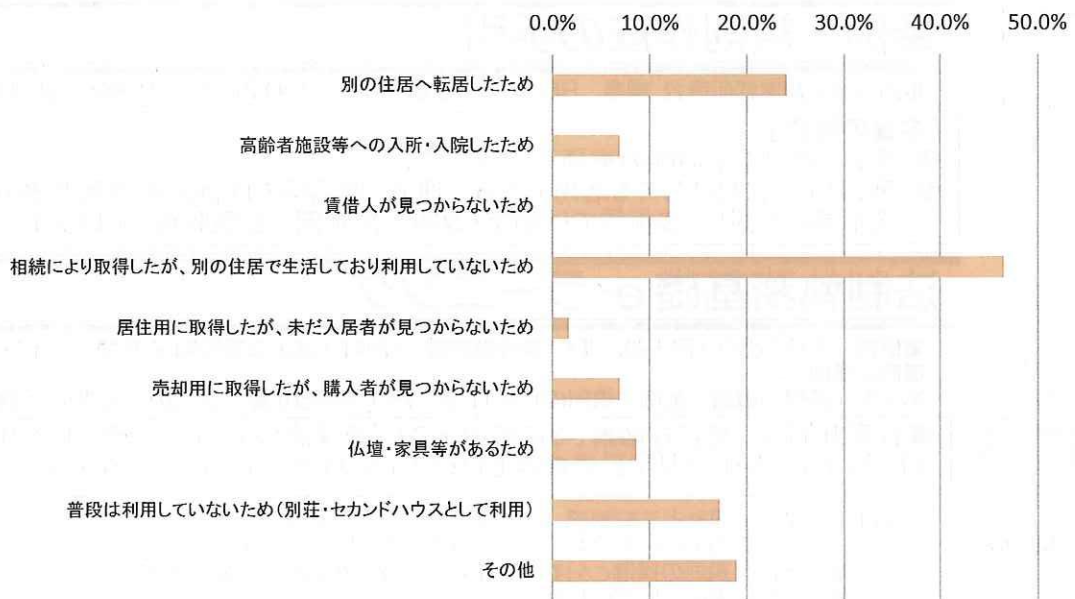


図2-5 空家に関する困りごとの内訳（複数回答）



### ③維持管理

- ・維持管理については、「行っている」と「行っていない」が、ともに概ね半数となっている。

空家の維持管理については、「行っている」が52.8%（19件）、「行っていない」が47.2%（17件）となった。（図2-6）

また、老朽度判定別の空き家の維持・管理では、A判定では、「行っている」が10件で多くなっているが、その他は、状況に応じて、判定に関わり無く、それぞれ回答が分かれる結果となった。（図2-7）

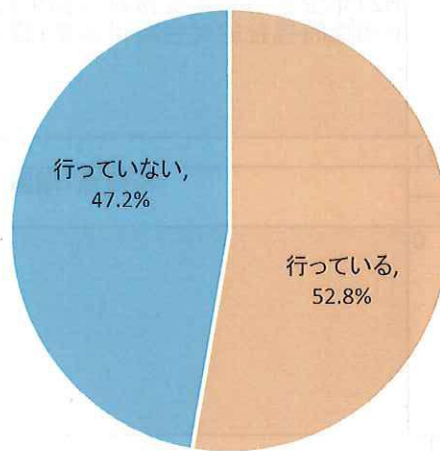


図2-6 空家の維持・管理の内訳（単数回答）

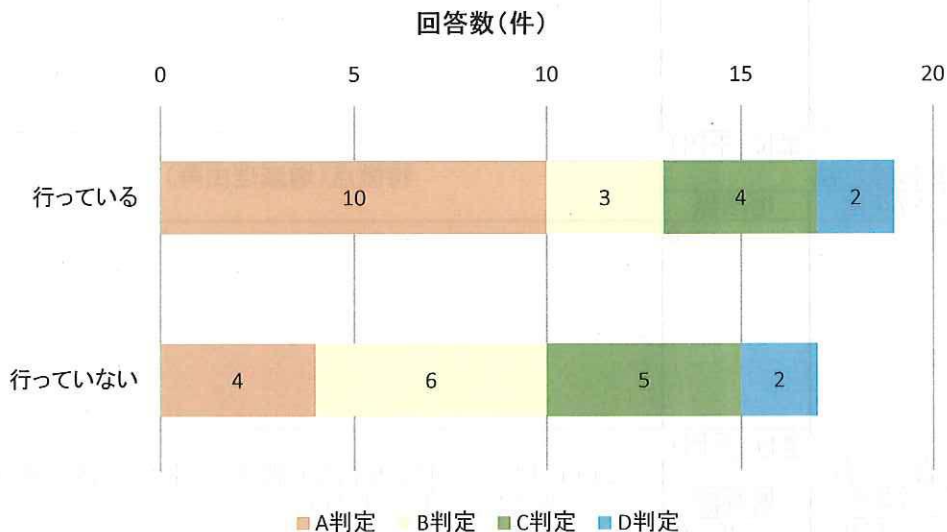


図2-7 老朽度判定別の空き家の維持・管理の内訳（単数回答）

#### ④維持管理を行っていない理由

・維持管理を行っていない理由については、「住まいが遠方のため」とする回答が多い。

維持管理を行っていない理由については、「住まいが遠方のため」が57.7%（15件）、「費用の問題」が26.9%（7件）、「身体的・年齢的な問題のため」が23.1%（6件）となった。  
（図2-8）

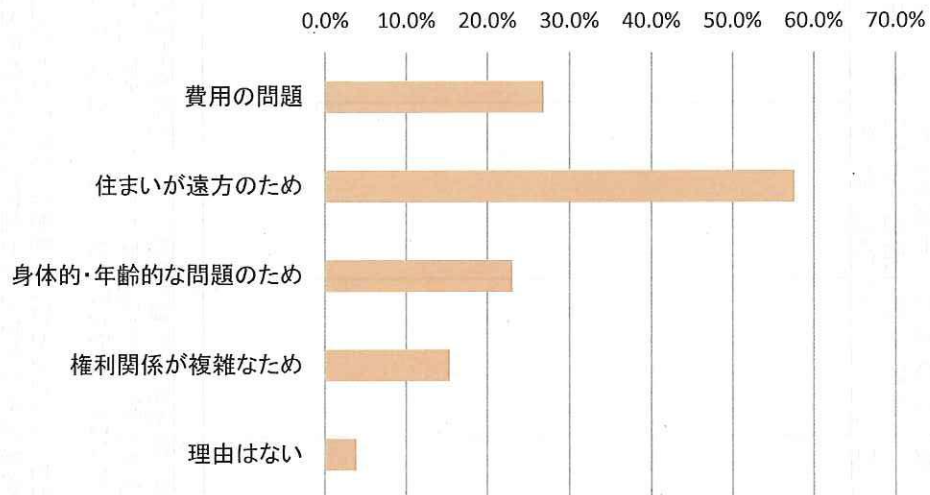


図2-8 維持・管理を行っていない理由（単数回答）  
※単数回答であるが、複数回答者がいたため、複数回答も計上した。

⑤今後の利活用について

- ・「売却する」との回答が、最も多い。
- ・次いで、「現状では未定」、「解体する（更地、駐車場利用等）」が続く

今後の利活用では、「売却する」が29.1%（16件）と最も多く、次いで「現状では未定」が21.8%（12件）、「解体する（更地、駐車場利用等）」が18.2%（10件）となった。（図2-9）  
また、利活用を検討している方の中で、町からの情報発信（空家バンクの登録等）を希望する方が、17件となった。

老朽度別の今後の利活用は、A判定では、「売却する」が6件と最も多く、B判定では、「現状では未定」が4件と最も多くなった。（図2-10）

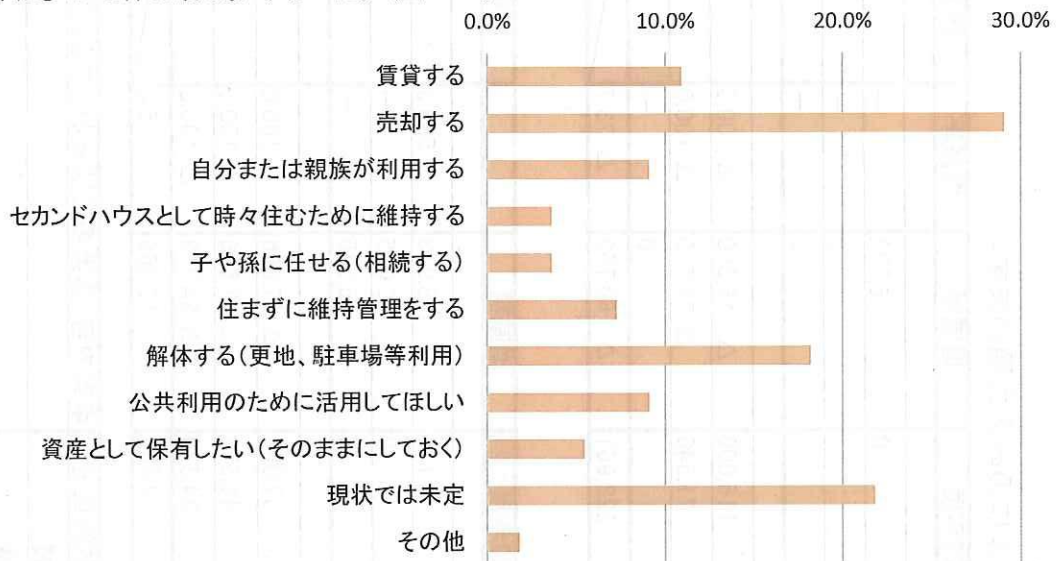


図2-9 今後の利活用における内訳（単数回答）

※単数回答であるが、複数回答者がいたため、複数回答も計上した。

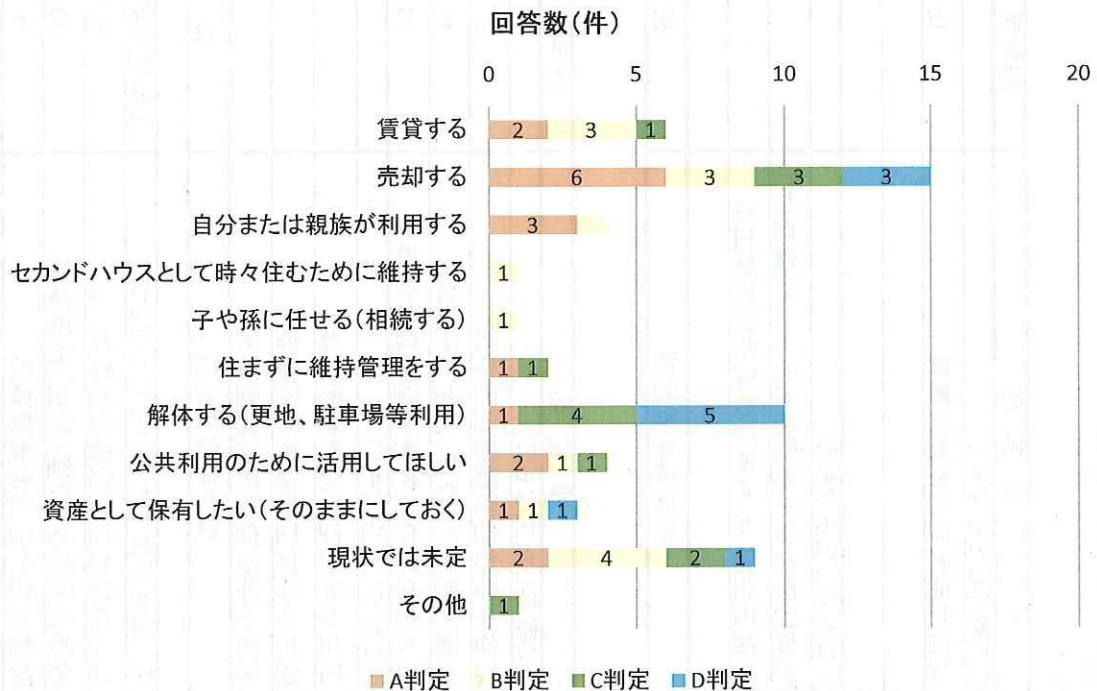


図2-10 老朽度判定別の今後の利活用における内訳（複数回答）

### ⑥町に期待する支援、対策について

- ・空家解体費の支援、不動産の専門家に相談できる総合窓口の開設、空家の借り上げ制度が、ともに概ね4割となっている。
- ・費用や利活用等の面において、支援を希望する回答が比較的多くなっている。

町に期待する支援、対策については、「空家解体費の支援」が44.4%（20件）と最も多く、次いで「空家について不動産の専門家に相談できる総合窓口の開設」が40.0%（18件）、「空家の借り上げ制度」が35.6%（16件）であった。（図2-11）



図2-11 町に期待する支援、対策の内訳（複数回答）

## 空家所有者アンケートの結果まとめ

### ①空家になってからの経過年数

- ・20年未満が約7割

### ②空家に関する困りごと

- ・転居等による別の住居での生活や相続により取得したが、別の住居で生活しており、利用していないとする回答が多い。
- ・転居等の要因の明確化や相続による取得後の利活用等における施策が考えられる。

### ③維持管理

- ・「行っている」と「行っていない」がともに、概ね半数

### ④維持管理を行っていない理由

- ・「住まいが遠方なため」が比較的多く、次いで「費用の問題」、「身体的・年齢的な問題のため」が多い。
- ・費用については、解体費、修繕費、維持管理費等が考えられるが、こうした費用に関する助成等の施策が考えられる。

### ⑤今後の利活用について

- ・「売却する」が最も多く、次いで「現状では未定」が多い。
- ・老朽度判定別において、比較的老朽度が低いA、B判定の空家について、「売却する」、「賃貸する」、「現状では未定」が一定割合いるため、利活用に向けての相談等に関する施策が考えられる。

### ⑥町に期待する支援策

- ・「空家解体費の支援」、「不動産の専門家に相談できる総合窓口の開設」、「空家の借上げ制度」が多くなっている。

## 2. 2 空家等における税法上の取り扱い状況

現在、住宅供給を推進する政策上の観点から、「住宅用地 注<sup>1</sup>」について固定資産税等の課税標準額の特例が講じられています。

しかし、平成27年度の税制改正により、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に基づいて、市町村長が、「特定空家等 注<sup>2</sup>」の「所有者等 注<sup>3</sup>」に必要な措置をとることを「勧告」した場合は、その「特定空家等」の敷地については固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外することになりました。

このことで、空家の適正な管理や「人の居住の用に供する家屋と認められない家屋」の除却を促進し、「市民等 注<sup>4</sup>」の生活環境に与える悪影響の低減を図っていくものです。

表 2-4 固定資産税の住宅用地の特例率（専用住宅の場合）

区 分		特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき面積が200㎡までの部分	1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地(200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで)	1/3

### ※注1

「住宅用地」とは

- ・専用住宅（専ら人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地（家屋の床面積の10倍まで認められる）
- ・併用住宅（一部を人の居住の用に供する家屋）の敷地の用に供されている土地（家屋の床面積の10倍までに一定の率を乗じて得た面積に相当する土地が認められる）

### ※注2

「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。

### ※注3

「所有者等」とは

空き家等の所有者又は管理者をいう。

### ※注4

「市民等」とは

同一市町村内に居住し、滞在し、通勤し若しくは通学する者又は事業を行う法人その他の団体若しくは個人をいう。

### 2. 3 空家等に関する問題点・課題

空家等に関する問題点・課題は、各段階で特徴があり、表 2-5 の様なものが挙げられます。

表 2-5 空家等の各段階における問題点・課題

段階	主要課題	対策骨子
空家発生段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家になる可能性が高い家が多い（高齢者世帯、独身世帯、認知症、施設入所等）</li> <li>・適正に相続されていない</li> <li>・相続しても住んでいない</li> <li>・発生が把握できない</li> <li>・管理に関する時間的・経済的制約</li> <li>・管理意識の希薄化</li> <li>・相続問題による管理対応不足</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>①空家の発生を抑制する方策の検討</li> <li>②早期発見の仕組みづくりの検討</li> </ol>
空家管理段階		<ol style="list-style-type: none"> <li>①適正管理のための方策の検討</li> <li>②利活用の推進に関する検討</li> <li>③危険性が特に高い「特定空家等」への緊急的な対応の検討</li> </ol>
管理不全段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体・除却に関する経済的制約や意識の欠如</li> <li>・税制上、除却するより空家で放置する方が有利</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>①管理不全建物所有者への助言・指導、勧告、命令</li> </ol>
撤去段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経済的に解体困難</li> <li>・相続問題により解体困難</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>①解体・除却への支援制度等の検討</li> </ol>
利活用段階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・中古市場への物件不足</li> <li>・「空き家バンク制度」の登録物件不足</li> <li>・所有者へのメリット説明不足</li> <li>・所有者が悩みを抱いている（売却等に関して）</li> <li>・需要側とのミスマッチ（需要に对应しない）</li> <li>・（移住者がなかなか増加しない？）</li> <li>・空家の利用促進</li> <li>・跡地利用の推進</li> <li>・行政の体制強化</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>①「空き家バンク制度」の活用に関する検討</li> <li>②物件情報収集・発信方法の検討</li> <li>③相談窓口等の検討</li> <li>④Uターン者への広報強化、支援制度の検討</li> <li>⑤移住に関する情報発信等の検討</li> <li>⑥空家、跡地活用への検討</li> </ol>
その他		<ol style="list-style-type: none"> <li>①窓口の明確化</li> <li>②庁内体制の連携強化・一元化</li> </ol>

## 第3章 空家等対策計画

### 3.1 空家等対策の基本方針

空家等の対策を推進するために、次の基本方針をもって取り組むこととします。

#### ■方針1 所有者、町民・地域・NPO、事業者、行政等が連携して取り組む

空家等の問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。

しかし、現代社会においては、少子高齢化・核家族化、人口減少社会の本格的な到来等により問題が複雑化し、所有者等のみでは解決が難しくなって来ています。

一方、空家等を放置すると、近隣への悪影響（倒壊、防災・防犯上の危険、悪臭、景観悪化等）があり、もはや個人の問題とって手をこまねいていては、影響はさらに深刻化することが予想されます。

そこで、所有者等だけでなく、町民・地域・NPO、事業者、行政等が手をたずさえて問題解決に取り組むこととします。

#### ■方針2 各段階に合わせた取り組みを行う

空家等の状態は、空家になった直後から徐々に変化し、問題もそれに応じて変化して行きます。

したがって、対策もそれを視野に、「発生抑制」、「適正管理」、「利活用」等の段階に応じて取り組むこととします。



### 3. 2 空家等の対策

空家等の対策のために、大きく分けて6つの枠組みで取り組むこととします。

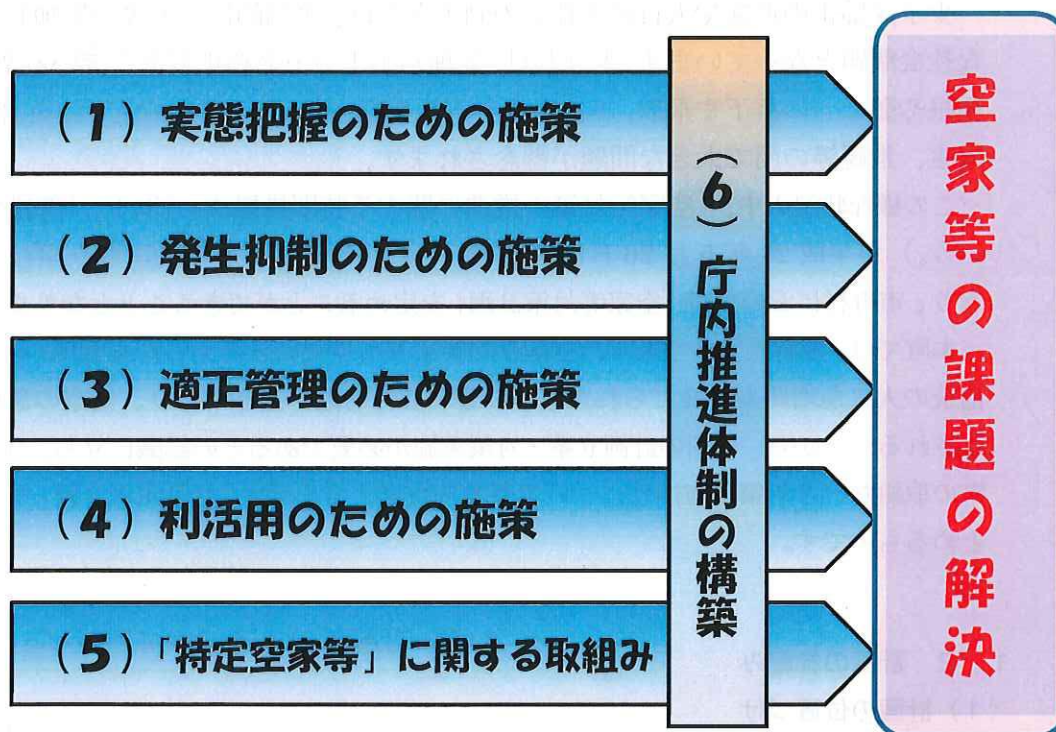


図 3-1 空家等対策の枠組みイメージ

#### (1) 実態把握のための施策

空家等の対策を検討・実施するためには、空家等の現状把握が必須であることから、次の施策を推進します。

##### ① 定期的な空家等の実態調査

空家等の実態調査の第一弾として、町では平成 28 年度に、行政区長からの情報、税務課の建物情報、水道の休止情報等から空家を推定し、現地調査（外観調査）を実施しました。また、空家の所在・所有者・老朽化の評価等を整理し、台帳を作成しました。

今後は、定期的な調査を実施することで情報の更新を図り、対策推進の基礎資料とします。

##### ② 空家等の所有者等への意向調査

空家等の対策を検討・実施していく上で、所有者等の空家等の利活用や解体の意向を把握することは非常に重要です。

よって、空家等になった時期や経緯の把握も含め、平成28年度に実施したアンケ

ート調査結果を活用しつつ、最新の状態で意向を効果的に調査することにより、利活用可能な空家等の抽出、所有者等や利活用希望者のニーズに応じた施策を検討していくための基礎資料とします。

### ③空家等の情報のデータベース化

空家等実態調査結果及び所有者等の意向調査結果をデータベース化し、継続的に情報を更新・管理できる仕組みづくりを検討します。

なお、これらは個人情報であることから、取り扱いには細心の注意を払います。

### ④地域（自治会）等との連携強化

行政による調査だけではなく、地域等からタイムリーな情報提供を受けることは、空家等の発生防止や利活用推進に直結すると考えられます。

よって、自治会等と行政の間の情報交換・伝達体制の強化に努めます。

## （２）発生抑制のための施策

空家等の発生を防止・抑制するため、次の対策を推進します。

### ①町民意識の啓発等

空家等になった場合の周辺環境に与える影響等を町広報等を通じて町民等に広く周知し、空家等に対する問題意識の醸成、発生抑制、適正な維持管理に関する啓発を図ります。

### ②住宅の長寿命化や建替え支援

空家等になることを抑制するためには、リフォームや建替え、また、次世代や次の住民への引継ぎを含め、誰かが現在の建物・土地に住み続けることが基本です。

中古物件の循環利用の活性化も視野に入れ、また、耐震改修の推進も含め、住宅ストックの長寿命化や建替えに関する支援制度の活用を推進します。

### ③相続問題に関する支援

所有者の急な死亡等により住宅の相続登記がなされず、相続人や管理者が不明となり、このことが管理不十分な空家等を発生させる一因になっています。今後は、高齢化社会が一層進むことから、こういった事由による空家等が増える可能性があります。

そこで、所有者等が存命中の内から、死亡等した場合の住宅等の管理・処分の方法の決定や相続登記に向けた事前準備等についての相談窓口の開設や町広報等を利用した意識啓発に努めます。

また、生前または相続発生時に速やかに相続登記ができるよう、司法書士会等と

連携した無料相談会等の実施に努めます。

#### ④転出・転入時に関する支援

当町は、若年層における進学、就職時における転出や子育て世代における転出が転入を超過しているという側面を有していることから、所有者等の町外への転勤も、空家等が増える要因となっています。

そこで、転勤時等における相談体制の構築に努め、借家や売買等での譲渡による活用を推進します。

また、逆に、転入してくる人に向けた借家・売家等の情報普及方法についても、検討を進めます。

### (3) 適正管理のための施策

空家等になった物件の適正管理のため、次の対策を推進します。

#### ①所有者等への啓発

空家等になった建物は、住人がいないことから臨機の処置ができないことなど、劣化・老朽化が進みやすい傾向にあります。このため、適正な管理のためには、適切な頻度で空家等を訪れ、その時の空家等の状態に応じた維持修繕を行うことが重要ですが、その取り組みは現在お住まいの住居よりも優先度は下がる傾向にあります。

空家等の問題には近隣への影響もあることから、一個人の問題ではないことを所有者等に啓発し、適正な管理を促すため、町広報等を通じて町民等に広く周知します。

#### ②所有者以外による適正管理

実際にご自身が住んでいない建物への来訪頻度は一般に高くなく、町外に住んでいる所有者もいることから、所有者のみでの適正な管理には限界があるケースもあります。

そこで、自治会・地域のNPO等による所有者との話し合い・注意喚起を促す仕組みの構築に取り組みます。

また、自治会・地域のNPO等が所有者に代わって管理する仕組みの構築に取り組むとともに、民間会社・業界団体等の活用について周知するなどの方策に取り組みます。さらに、上記の支援制度について検討を進めます。

#### ③解体・除却のための支援制度

老朽化が進み近隣に影響が及ばないよう、また、他の用途に土地を活用する場合には、建物を解体・除却する必要がある生じます。

しかしながら、解体・除却に要する費用の捻出や、税法上の特例措置が受けられなくなるといった、所有者等には現状よりも不利な状況になることから、解体・除却が進まないことが多く見られます。

そこで、解体・除却のための支援制度確立について取り組みます。

#### ④ 応急措置

空家等の管理不全により、建築部材の飛散等、切迫した現時点での危機を回避することが必要な場合もあります。指導・助言、勧告、命令、代執行による措置を行う時間的な余裕がない際には、必要最小限度の措置を講じる体制を整備します。

### (4) 利活用のための施策

空家等になった物件を利活用するため、次の対策を推進します。

#### ① 利活用のための相談制度の構築

空家等の利活用のためにはノウハウが必要であり、所有者等が単独で検討・実践することは、効率的・効果的ではないことが多いと考えられます。

そこで、経験や情報を持つ町民や不動産業者等による相談制度の設立に向けた検討を進め、所有者等が気軽に相談できる体制の構築を目指すこととします。

なお、この制度は、借家やリフォーム等を図ることで空家等の発生抑制対策ともなるものです。

#### ② 「空き家情報バンク制度」の充実

本町には空家等の有効活用と定住促進による地域の活性化を図るため、「空き家情報バンク制度要綱」が平成22年に告示されましたが、現在、運営されていません。今後、「空き家情報バンク」を新設し、空家に対する有効活用を図ります。

#### ③ 利活用のための資金援助等

住宅や店舗等の他の用途への転換も含め、空家や空家跡地を利活用する際には、初期投資が掛かることが一般的です。

そこで、利活用を推進するためのリフォームに対する助成や、その他の費用面を含めた住み替え助成等の検討に取り組みます。

#### (5) 「特定空家等」に関する取り組み

特措法第2条2項に示される「特定空家等」に関しては、当該空家等が「特定空家等」に該当するかについて十分な調査を行った上で審議会に諮ることとし、次の対策を推進します。

##### ■空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

##### 第2条

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。

#### ①適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

空家等の所有者等は当該空家等の所在地と異なる場所に居住していることから、自らが所有する空家等の状態を把握していない可能性や、空家等を相続により取得した等の事情により、自らが当該空家等の所有者であることを認識していない可能性等も考えられます。

したがって、適切な管理が行われていない空家等について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めます。

#### ②「特定空家等に対する措置」の事前準備

「特定空家等」に該当する可能性があるものの、外観目視による調査だけでは詳しい状況がわからない場合には、町では、敷地内に立ち入って状況を観察し、建築物に触れるなどして詳しい状況を調べ、建物内部に立ち入って柱や梁等の状況を調べる立入調査を実施します。

また、この調査結果は、台帳等に整理し、関係部局間で情報共有します。

#### ③特定空家等の所有者等への助言又は指導

町長は、「特定空家等」の所有者等に対して、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」をすることができます。

#### ④特定空家等の所有者等への勧告

町長は、助言又は指導をした場合において、なお当該「特定空家等」の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措

置をとることを勧告することができます。

#### ⑤特定空家等の所有者等への命令

町長は、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。

#### ⑥標識の設置・公示

町長は、上記の措置を命じた場合には、当該命令に係る「特定空家等」に標識を設置し、町広報への掲載やインターネットの利用その他の適切な方法により、命令が出ている旨を公示します。

#### ⑦戒告

町長は、必要な措置を命じた場合において、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨をあらかじめその者に対して、文書で戒告します。

#### ⑧特定空家等に係る代執行

町長は、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い代執行を行うことができます。

#### ⑨略式代執行・公告

町長は、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を確知することができないときは、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。

また、この場合は、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、町長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告します。

### (6) 庁内推進体制の構築

本計画を効率的・効果的に実施するため、主として庁内の体制について、次の施策を推進します。

#### ①庁内体制の構築

空家等に関する事象は、時系列的な進行程度による複雑さや、個人の権利関係に及ぶことなどから、庁内においても、様々な部局が関係します。

そのことから、まずは、関係課による庁内連絡・調整会議を組織し、問題点・課題

の洗い出し、情報共有、連携した対策検討・実施等に取り組むこととします。

また、町民や空家所有者等に対しては、総合的に対応するためのワンストップ窓口を設けることを検討します。

## ②審議会等の組織化

本計画を実施していく段階では、様々な角度からの判断が求められますが、民間の視点や法律の専門知識を持った方の参画を得て審議会的な会議体を組織します。

## ③所有者等、自治会、民間等との連携強化

空家等の情報は、今までは役場においては積極的に収集・管理していませんでしたが、今後の空家等の増加や、それが周囲に及ぼす影響等を考え、それらの情報を効率的に収集し管理していきます。

また、空家等の問題を解決していくためには、行政で実施できる部分は限定的であり、所有者等をはじめとする個人や、自治会、不動産業界等がお持ちの情報や解決のノウハウを活用することが効率的で効果的です。

これらのことを踏まえ、所有者等、自治会、不動産業界等と行政の連携を強化し、空家等の情報入手や情報発信、また、利活用方法の検討や情報発信など、意思疎通や情報共有ができる仕組みの構築に取り組めます。

## 参考資料

- ・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（平成 26 年法律第 127 号）

### （目的）

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

### （定義）

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

### （空家等の所有者等の責務）

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

### （市町村の責務）

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

### （基本指針）

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 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 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

### （空家等対策計画）

第 6 条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。  
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14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

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

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知

することが困難であるときは、この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつ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、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等(建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの(周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。))を除く。以下第13条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地(土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。)に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置(そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそ

れのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生

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5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第三章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則 (施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

○空家等対策の推進に関する特別措置法の施行期日を定める政令(政令第50号)

内閣は、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)附則第1項の規定に基づき、この政令を制定する。

空家等対策の推進に関する特別措置法(附則第一項ただし書に規定する規定を除く。)の施行期日は平成27年2月26日とし、同項ただし書に規定する規定の施行期日は同年5月26日とする。

○空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則(国交省・総務省令第1号)

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村(特別区を含む。)の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日(平成27年5月26日)から施行する。