

第2期白鷹町空家等対策計画

令和3年4月
白 鷹 町

はじめに

近年、人口減少、少子高齢化の進展、社会的構造や産業構造の変化に伴い、都市への人口の一極集中が進み、居住しなくなった空き家は年々増加している。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30年9月時点で13.6%、848万9千戸に上り、平成25年と比べ29万3千戸（3.6%）の増となっている。住宅の除却が進まなければ空き家は今後さらに増加することが想定される。不使用のまま、適切な管理が行われなかったことにより、長期間放置された住宅や倉庫などの建築物の安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題が生じ、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る。空き家等の増加傾向が続くことにより、この問題の一層の深刻化が懸念されている。

本町においても、空き家等の増加及びそれがもたらす問題が顕在化しており、町民の生命・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る。

このような状況を踏まえ、平成26年11月27日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「特措法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行された。特措法では、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空き家等を特定空家等と定義し、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る。また、市町村は、空き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る。

町民の安全を守り、安心した生活環境を確保するため、特措法第6条第1項の規定に基づき、本町における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、白鷹町空家等対策計画を次のとおり定める。本計画は、空家等対策に関する町の責務と施策等の実施方針を示すものである。

※本計画において、特措法及び国の施策等で既に定められているものは「空家」を、それ以外については「空き家」と表示する。

目次

はじめに

第1章 空き家の現状と課題

第1節 白鷹町の現状	1
第2節 固定資産税について	2
第3節 空き家に関する課題	3

第2章 空き家等対策の実施に関する基本方針

第1節 計画の基本方針	4
第2節 計画の位置づけ	5
第3節 計画の期間	5
第4節 計画の対象	6
第5節 用語の定義	6

第3章 空き家対策の実施体制

第1節 空家等対策協議会等の設置	6
第2節 関係機関との連携	8

第4章 空き家等対策の具体的施策

第1節 対策の体系	9
第2節 所有者等による空家等の適切な管理の促進	9
第3節 利活用可能空き家対策	10
第4節 特定空家等対策	11

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法	16
空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	21

第1章 空き家の現状と課題

第1節 白鷹町の現状

白鷹町では、平成28年度に空き家等対策計画を策定し空き家対策を講じた。

平成25年度及び平成28年度並びに令和元年度に全域を対象とした空き家実態調査（以下「実態調査」という。）を実施した。調査手法は、各地区自主防災組織に協力を頂き、建物の用途や状況等についての一次調査、さらに職員による危険等と思われる空き家に対する二次調査を実施した。その結果、長期不在により老朽化した家屋、居住には大規模な修繕が必要と思われる家屋、さらには道路に近接し第三者へ危害を及ぼす懸念がある家屋等が、本町全域に存在することを確認した。

各施策により利活用や除却を推進しているものの、空き家の件数は増加傾向にある。今後も増加が予測されるが、各施策を効果的に講じることで大幅な増加を防ぐ。

（1）空き家実態調査結果

実態調査での空き家の定義を「日常的に生活していない住宅及び付随する建物」と「日常的に使用されていない工場及び店舗等」とし、所在地、所有者、管理者、連絡先、建物の用途（住宅、店舗、工場等）、状況（すぐに居住できる状態である、倒壊等の危険がある等）等を記載した調査票と空き家位置図を作成いただいた。倒壊等の危険、防災・防犯上危険な空き家について職員で現地調査を実施し危険性のある空き家として位置付けをした。

調査結果：

地域	令和元年度 ※()内は平成28年度			
	空き家 件数	うち危険性のある 空き家 件数	空き家 棟数	うち危険性のある 空き家 棟数
蚕桑	105件(97件)	15件(15件)	173棟(153棟)	29棟(28棟)
鮎貝	91件(91件)	18件(17件)	141棟(133棟)	29棟(23棟)
荒砥	124件(110件)	12件(15件)	181棟(165棟)	17棟(25棟)
十王	30件(22件)	3件(3件)	45棟(33棟)	6棟(6棟)
鷹山	77件(73件)	14件(13件)	124棟(108棟)	19棟(17棟)
東根	71件(59件)	14件(9件)	117棟(86棟)	24棟(13棟)
計	498件(452件)	76件(72件)	781棟(678棟)	124棟(112棟)

※件数には住宅・車庫・物置など複数の棟が含まれています。

※「危険性のある空き家」には特定空き家等に認定されていない空き家も含まれます。

(2) 特定空家等の現状

危険性のある空き家のうち特に危険性が高い空き家については、建築士の判定による現地調査を実施した。特定空家等の認定基準を満たした物件について白鷹町空家等対策協議会の意見を聴取し、町長が特定空家等に認定した。

	～R 1	R 2	計
認定件数	30	6	36
取消件数	2	0	2
差引計	28	6	34

(3) 施策の成果及び実績

所有者等に対して継続して空家等の適正な管理や利活用を周知・促進していることにより、空き家の利活用及び解体を実施する意識付けとなっている。

①白鷹町空き家バンク（平成27年4月～令和2年9月末時点まで）

町内にある空き家の物件情報を登録・公開をし、物件の有効活用を図るもの。

累計登録件数76件 累計成約件数：売買32件・賃貸13件

②住宅耐震化促進事業（平成26年4月～令和2年9月末時点まで）

住宅の居住環境の質の向上や住宅投資の波及効果による経済の活性化を図るため、要件を満たすリフォームを行ったものに対し支援を行うもの。

累計支援件数310件

③空き家解体補助事業（平成30年6月～令和2年9月末時点まで）

特定空家等に対する解体を支援する補助制度を設け、解体の促進を図るもの。

累計補助件数1件

④白鷹町空き家相談会の開催（令和元年度～令和2年度）

年に1度、宅地建物取引業協会・全日本不動産協会・司法書士会より相談員を派遣いただき、専門的知見よりアドバイスをすることで空き家の流通促進及び特定空家等の発生の予防を図るもの。

累計相談件数14件

第2節 固定資産税について

(1) 固定資産税等の住宅用地特例について

固定資産税及び都市計画税は、住宅用地について課税標準の特例措置が設けられている。

○住宅用地における課税標準の特例率

区分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で1住居につき 200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の 住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

(2) 住宅用地特例の解除について

特措法の施行に伴い、地方税法等の一部を改正する法律（平成27年法律第2号）第1条中地方税法第349条の3の2第1項の改正規定及び附則第17条第3項の規定が、平成27年5月26日から施行された。

これに伴い、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2第1項に規定する住宅用地のうち、賦課期日現在において、特措法第14条第2項の規定により所有者等に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する「特定空家等」の敷地の用に供されている土地については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用対象から除外される。賦課期日において、勧告に基づく必要な措置が講じられた場合等には、住宅用地特例が適用除外されないことから、「『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」に基づき、空き家担当部局とも十分連携を図る必要がある。

(3) 空家等の所有者等に関する情報の利用について

特措法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税事務に利用する所有者等の情報で、空家等の所有者等（所有者・納税義務者・納税管理人等）に関するものについては必要な限度において内部で利用できる。また、令和2年税制改正により地方税法第343条第5項に基づき、所有者の存在が不明である場合には、その使用者を所有者とみなして、固定資産税を課することができるとされたことから、所有者不存在の空き家として把握している建物であっても固定資産税の課税上所有者とみなした場合においては、当該使用者を所有者等とみなして空き家対策を行うことができる。

第3節 空き家に関する課題

空き家に関する課題について、以下のようなことがあげられる。

- ①所有者等による第一義的な管理責任の認識の希薄化
- ②所有者等の高齢化や遠隔地の居住、経済的事情による発生・増加
- ③防災防犯上の危険性
- ④生活環境及び景観の悪化
- ⑤空き家倒壊等による事故の危険性
- ⑥地域力の低下と更なる悪循環の懸念

⑦個人財産による問題解決の長期化（所有者不在など）

このようなことから、白鷹町空き家等対策計画において本町における空き家等に対する基本的な考え方を定めるとともに、今後も必要と考えられる対策の整備・充実を図っていく必要がある。

第2章 空き家等対策の実施に関する基本方針

第1節 計画の基本方針

(1) 所有者等による管理の原則

空き家等も個人の財産であることから、その管理や処分においても、第一義的に空き家等の所有者等が自らの責任により適切に行うことが前提であり、特措法第3条においても明記されている。財産を所有する者の権利と責任は、憲法及び民法における財産権や所有権により保障されており、空き家等による私人間の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ある。

しかし、空き家等の所有者等が、経済的な事情等から所有する空き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できない場合等も考えられる。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、町民を危険から守るために、町から所有者等に適正な管理を促す等、空き家等に対して適切な措置を講ずることとする。

(2) 特定空き家等の増加の抑制

適切な管理が行われない空き家等が、長期間にわたり放置されることが、周辺環境に悪影響を及ぼす特定空き家等の増加につながる。これを防ぐために、所有者等に対して、空き家等を適切に管理することの重要性や管理不全の空き家等が周辺にもたらす諸問題等について、広報しらたかや町ホームページ等による周知を図る。

また、固定資産税納税通知書の発送にあわせて、空き家等の管理や利活用等の相談窓口の案内等、特定空き家等の増加抑制に努める。さらに、町外からの移住希望者に対する空き家等の情報提供を行うなど、空き家等を地域資源として活用する取組を推進する。

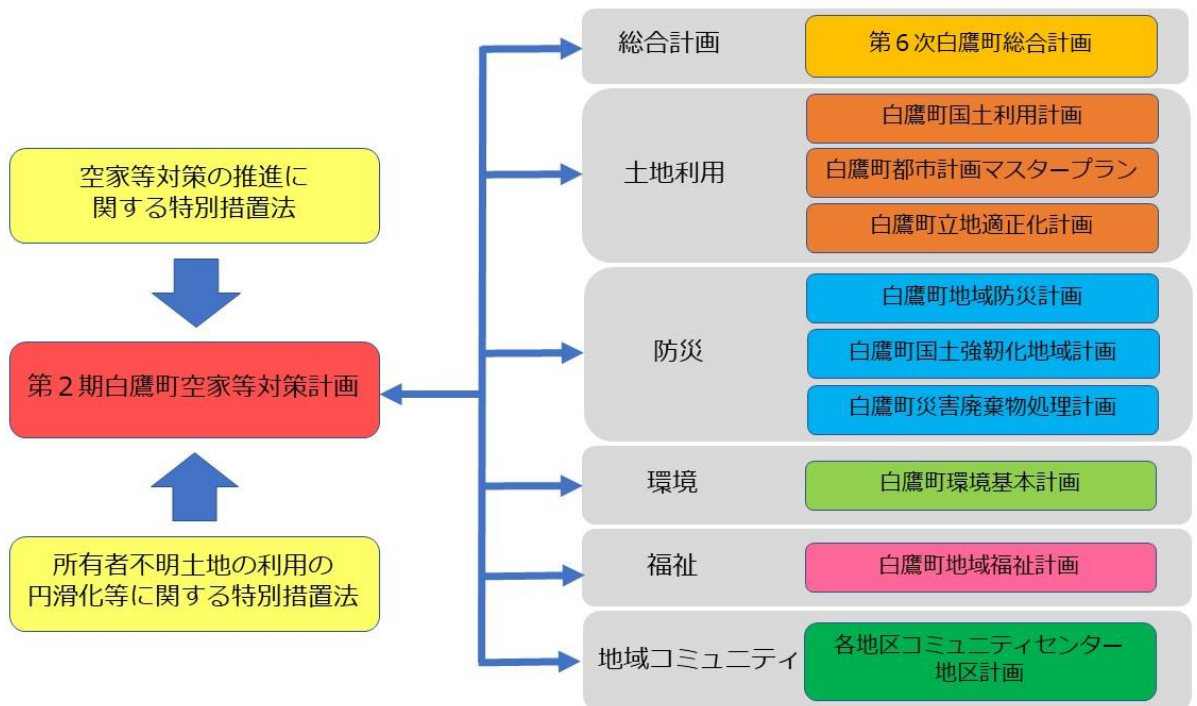
(3) 対策等の透明性及び適正性の確保

特措法により、町長は、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、特定空き家等の所有者等に対し、空き家等の適切な管理に努めるよう必要な措置を講ずることができることとされている。一方、憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使その他の町による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなければならない。以上のことから、実施

する措置については、本計画において示す特定空家等に対する措置に関する基準を踏まえ、個々の事案ごと必要かつ合理的な措置の内容等を検討する。また、白鷹町空家等対策協議会等での協議により判断の透明性及び適正性の確保を図る。

第2節 計画の位置づけ

本計画は、白鷹町第6次総合計画及び土地利用・防災・環境・福祉・地域コミュニティ各分野の計画との整合性を図るとともに、空き家等の総合的な施策を実施するため策定するものである。



第3節 計画の期間

本計画の実施期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とする。

特措法の附則において、特措法の施行後5年を経過した場合において、法律の施行状況を勘案し、必要があると認めるときは、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されており、この規定を参考に計画期間を設定するものとする。また、総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査」においても空き家率の参考値の把握が可能であることから、統計調査の実施年との整合性も図っていくものとする。

特措法及び所有者不明土地に関連する各種法律の改正、本計画に関連する町の各種計画の改正及び本計画に基づき実施した対策の検証等を行い、必要に応じて計画の見直しを行うこととする。

第4節 計画の対象

本計画における空き家等に関する対策を実施する対象地区は町全域とし、総合的に対策を講じるものとする。

ただし、空き家等の増加が他の地域に比べて著しく増加しており、地域活動に大きな影響を及ぼす恐れがあると認められる地域について、空き家等対策を重点的に推進する地区（重点対象地区）の設定が必要と判断した場合、適宜その設定を行うものとする。

第5節 用語の定義

(1) 「空家等」

特措法第2条第1項において、「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」と定めている。なお、特措法に定めるものは「空家」、その他の記載については「空き家」と表記する。

(2) 「特定空家等」

特措法第2条第2項において、「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」と定めている。

(3) 「所有者等」

空き家等の所有者、法定相続人又は管理者をいう。

第3章 空き家対策の実施体制

第1節 空家等対策協議会等の設置

(1) 白鷹町空家等対策協議会

特措法第7条第1項に基づき、町長のほか法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等により構成する白鷹町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、町が講ずる空き家等対策について、以下の事項に関する協議を行う。

- ①白鷹町空家等対策計画に関する事項
- ②空家等及び特定空家等の調査に関する事項
- ③特定空家等の認定に関する事項

- ④特定空家等に対する施策に関する事項
- ⑤その他協議会において必要と認められる事項

(2) 白鷹町空き家等対策委員会

白鷹町空き家等対策協議会に関する事項及び町が講ずる空き家等対策事業全般に関する事項を検討するため、副町長を委員長とした町職員からなる空き家等対策委員会（以下「委員会」という。）を設置し、以下の事項を検討する。また、委員会検討事項に対する具体的な調査、研究、調整等を行なうため、委員会内に担当職員による担当者会を設置する。

- ①協議会における協議内容に関する事項
- ②空き家等対策に係る所管事項に関する事項
- ③その他、空き家等対策に関して必要な事項

(3) 空き家等対策の所管課

町民等からの空き家等に関する相談は、建設課に設置した「空き家相談窓口」において受付け、相談内容に応じて所管課が連携して対応している。しかしながら、空き家対策、住宅施策についての情報の共有や組織的な一元化を図ることが課題となっている。

【令和3年度所管課及び所管事項】

- 建設課：空き家等に関する総合窓口
 - 特定空家等対策に関する事項
 - 白鷹町空き家等対策計画に関する事項
 - 白鷹町空き家等対策協議会に関する事項
 - 白鷹町空き家等対策委員会(担当者会)に関する事項
 - その他空き家対策全般
 - 町内業者との連携に関する事項
 - 利活用可能空き家対策に関する事項（空き家バンク事業等）
 - 住居関係及びリフォーム助成事業
 - 町道の管理に関する事項
 - 都市計画区域に関する事項
 - がけ地近接等危険住宅移転事業
- 総務課：消防、防災対策に関する事項
 - 財産の取得、管理に関する事項
- 企画政策課：第6次総合計画に関する事項
 - 地域コミュニティに関する事項
- 税務出納課：固定資産税に関する事項

相続に関する事項

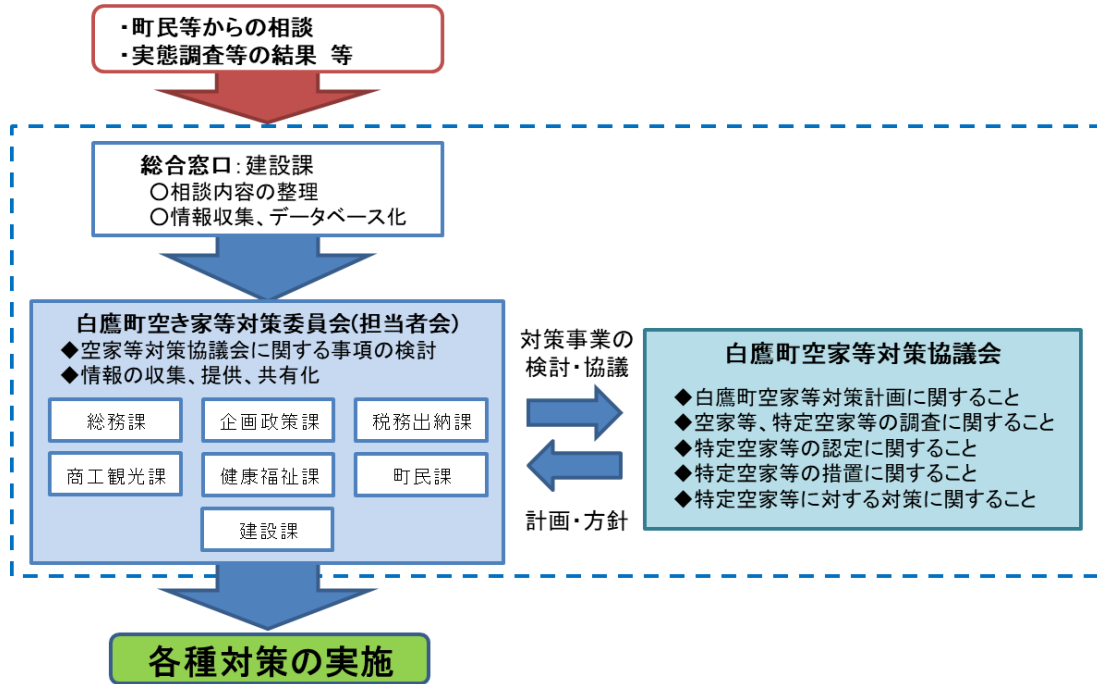
商工観光課：店舗、事務所の利活用に関する事項

移住・定住対策に関する事項

健康福祉課：生活困窮者対策に関する事項

町民課：生活・環境に関する総合窓口

交通・防犯対策に関する事項



第2節 関係機関との連携

(1) 山形県

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、技術的な助言やその他の必要な援助

(2) 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談や調査、財産の所有権移転手続きなど

(3) 不動産業者

所有者の空き家等利活用相談・空き家バンクの充実

(4) 建設業者

空き家等の解体や改修の相談・雪おろし等の対応

(5) 消防

防災上の観点による必要な範囲での空き家等の情報共有と相互協力

(6) 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き家等の情

報共有と相互協力

(7) 地域（区、町内、自主防災会）

空き家情報の提供・空き家解体後の跡地の利活用

第4章 空き家等対策の具体的施策

第1節 対策の体系

白鷹町空家等対策計画は、所有者等による空家等の適切な管理の促進、利活用可能空き家対策、特定空家等対策の3つを基本構成とし、総合的かつ計画的に行う。また、空き家対策を推進する中でさらに対応が必要と考えられる場合には、追加の対策を講じていくものとする。

第2節 所有者等による空家等の適正な管理の促進

(1) 実施方針

空家等の管理は、所有者等が自らの責任により適正に行うことが前提であるため、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、町から所有者等に適正な管理を促す。

(2) 適正管理の促進

①適正な管理に関する文書の発送

固定資産税納税通知書に空き家の適正な管理に関する文書を同封する。空き家の所有者等に適正な管理を促進するのみではなく、現在は管理されている建物の所有者等へも発送することで、将来的な空き家に対する管理意識についても促進する。

②広報・HPによる啓発

空家等は個人の財産であり、その管理や処分においても、空家等の所有者等が自らの責任により適正に行うことが前提であり、空家等に関する諸問題についても当事者が解決を図ることが原則であることを啓発する。

③空き家管理サービス

空き家の次の利活用までの管理や、所有者が遠方にて管理できない場合などに対応するため、町内の不動産業者による空き家管理サービスを実施する。

④アンケート調査の実施

3年に1度の空き家実態調査後に所有者等へのアンケート調査を実施する。空家等について所有者等が自ら考えるきっかけとする。集計し、それぞれの空家等の課題を把握し、空き家対策へ反映する。

(3) 成果目標

危険性のある空き家は平成28年度に72件、令和元年度に76件となって

おり3年で4件、約5.5%の増となっている。

空き家は今後も増加することが想定され、人が住まなくなった建物の急速な老朽化も想定される。令和4年度及び7年度に調査が予定されているが、危険性のある空き家の増加抑制に取り組み、目標数値を以下のとおり設定する。

○危険性のある空き家目標数値

令和4年度 76件

令和7年度 76件

第3節 利活用可能空き家対策

(1) 実施方針

住宅等の建物は、町の景観を形成する役割や第三者の利活用による地域貢献の可能性等、地域が保有する財産としての側面もある。町は、所有者等が空き家等を積極的に利活用する体制を整備するとともに、所有者等及び所有者等以外のものに対する必要な支援により、空き家等の利活用の推進を図る。また、公共の福祉の増進を図る観点から、町による直接的あるいは間接的な空き家等の利活用について検討することとする。他方、空き家等の管理や利活用に悩む所有者等からの相談は、特定空家等の発生を未然に防ぐための重要なきっかけであることから、町は、空き家等に関する問い合わせに対して真摯に対応するものとする。

(2) 利活用促進体制の整備

①空き家相談窓口

空き家等の管理や利活用に困っている所有者等や、空き家等を探している者、空き家等の所在地の周辺住民等からの空き家等に関する相談を受けるワンストップ窓口として、建設課に「空き家相談窓口」を設置する。相談や要望、意見等を集約することにより、空き家等に関する施策の総合的かつ効果的な推進を図る。

②白鷹町空き家バンク

平成27年に町内の不動産業者で組織する白鷹町空き家対策ネットワーク協議会が設立され、白鷹町空き家バンク事業（以下「空き家バンク」という。）を開始した。空き家バンクでは、町内にある空き家の物件情報を登録・公開し、空き物件の有効活用を図るものである。空き家バンクの設置効果の向上を図るために登録数の底上げが重要であることから、町もホームページや広報しらたかによる周知のほか、他機関の出版物等の媒体の活用や固定資産税納税通知に合わせて空き家バンクの周知を図る。

③移住・定住ホームページ

移住・定住希望者向けのホームページ「田舎暮らし 白鷹町」において、移

住の事例や町の魅力を発信する。本町の紹介から、住まい、仕事、暮らし、移住者の声等、希望者が求める情報を集約することにより、移住・定住対策や空き家バンクと連動した空き家等の有効活用を図る。

(3) 利活用する者への支援

①住宅耐震化促進事業

三世帯世帯や県外からの移住世帯、新婚、子育て世帯に対し、既存住宅等のリフォームや増築等の工事費用の一部を補助することにより、空き家等の有効活用を図る。

②木造住宅耐震診断・改修支援

空き家等の耐震性が不十分であることが、利活用を阻害する要因になることが想定されることから、昭和56年5月以前に着工した木造住宅の耐震改修をしようとする者に対し、町と山形県より工事費を補助するほか、耐震診断をしようとする者に対しても住宅規模に応じた支援を行う。

(4) 成果目標

○空き家バンク目標値

空き家バンクの活用（年間成約数） 15 件/年

空き家バンク年間掲載数（年間掲載件数累計） 30 件/年

○住宅耐震化等促進事業目標値

住宅リフォーム 65 件/年

耐震診断 3 件/年

耐震改修 2 件/年

第4節 特定空家等対策

(1) 実施方針

近隣住民への悪影響や危険性が高い空き家等を中心に特措法第9条第2項に基づく立入調査を行い、特措法第14条に基づく措置を検討する。また、特措法に定める行政処分の前に書面や電話等により所有者との接触を図り、所有者の責任により解決するよう努める。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る。特に行政代執行又は略式代執行は、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恐れがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、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する。なお、特定空家等の認定及び措置については、白鷹町空家等対策協

議会の意見を十分に踏まえて対応するものとする。

(2) 実態調査等に基づくデータベースの整備

空き家等の戸数やその現状の把握が不可欠であることから、実態調査の結果や町民等からの情報提供に基づき、データベースの整備を図り、空き家等の情報収集を行いながら、定期的にその情報の更新を行う。また、本データベースには、「特定空家等」に該当する旨並びに措置し講じた内容及びその履歴についてもあわせて記載することにより、空き家等の状況の把握に努める。

さらに、空き家等の所在地を記載した一覧表と地図に示したものを、各部局間で情報共有が可能な環境整備を図り、横断的な空き家等の問題に対して、連携して対応していくための基礎データとする。

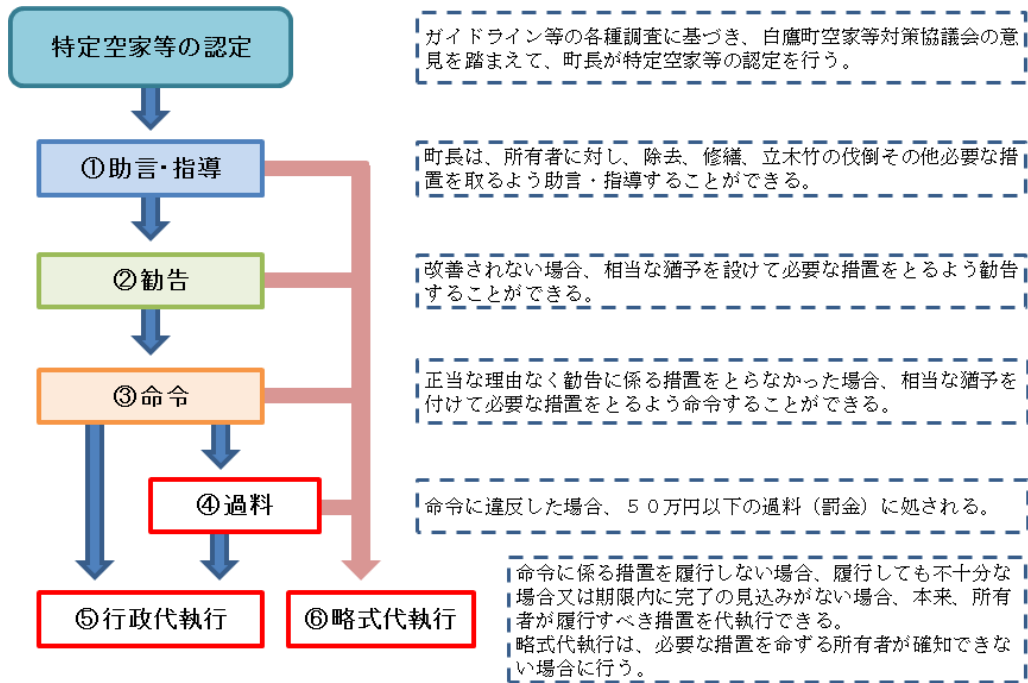
(3) 特定空家等の認定

空き家等のうち、特措法に定める定義に該当する場合、特定空家等と認定する。その際の判断は一律のものではなく、当該空き家等の立地環境等地域の特性や気候条件等地域の実情に応じ、特に、犯罪の温床となる可能性や町民の生活道路や子どもの通学路や遊び場に隣接しているか等を考慮し、個別に判断する。特定空家等の認定については、まず、町職員又は委任された者が「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）（平成27年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号。以下「ガイドライン」という。）の別紙1から別紙4をもとに、ガイドライン第3章2（1）の手続により外観調査を実施し、調査に不足がある場合は特措法第9条第2項に基づく立入調査を行う。この調査により、特定空家等に認定される可能性が見出されたものについて、白鷹町空家等対策協議会の意見を踏まえて、町長が認定する。

(4) 特定空家等に対する措置

特措法第14条に規定する特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断する。措置を講ずるにあたり、事前に特定空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性等の現状を詳しく伝えたとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握する等、所有者等の手による解決を最大限目指すこととする。また、措置の内容については、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定するものとする。

特措法に基づく特定空家等の措置の流れ



①助言又は指導

町長は、特措法に基づき特定空家等の所有者等に対して、当該特定空家等について、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よう助言又は指導する。また、建物所有者と土地所有者が異なる場合には、双方について、本町で確知できた者全てに対して助言又は指導する。

②勧告

町長は、特措法に基づき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て、相当の猶予期限を設けて、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よう勧告する。また、建物所有者と土地所有者が異なる場合には、双方について、本町で確知できた者すべてに対して行う。

さらに、勧告を実施した場合には、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とし、措置の内容が、敷地内の小屋や倉庫等のみの場合であっても同様とする。

③命令

町長は、特措法に基づき、勧告を受けた者が正当な理由がなく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

に対して、相当の猶予期限を設けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。また、勧告に係る措置を命じようとする場合には、その者に対して、以下の弁明の機会を付与する。

ア 町長は、勧告に係る措置を命じようとする場合において、あらかじめその者に対して、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るものとする。

イ 町長は、前記アの通知書の交付を受けた者から、その交付を受けた日から5日以内に、町長に対して意見書の提出に代えて意見の聴取の請求があった場合には、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うものとする。

ウ 町長は、前記イの意見の聴取を行う場合には、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、措置を命じようとする者又はその代理人に通知するとともに、これを公告するものとする。

エ 町長は、措置を命じようとする者又はその代理人による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させるものとする。以上の弁明の機会を付与したうえで、提出期限までに意見書の提出がなかった場合や意見聴取の請求がなかった場合（意見聴取の請求があった場合において、請求した者が出頭しなかった場合を含む。）、意見書の提出又は意見聴取を経てもなお当該命令措置が不当でない認められた場合には、勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

④標識の設置・公示

町長は、特措法に基づき、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、町の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（「空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則」に規定される国土交通省令・総務省令で定める方法）により、同法の規定による命令が出ている旨を公示する。

⑤戒告

町長は、行政代執行法及び特措法に基づき、相当の履行期限を定め、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、文書で戒告する。

⑥行政代執行

町長は、行政代執行法及び特措法に基づき、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、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。

⑦略式代執行・公告

町長は、特措法に基づき、必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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る。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する。

⑧過料

ア 町長は、特措法に基づき、助言又は指導から勧告までの措置のため、職員又はその委任した者に、空き家等と認められる場所に立入調査をさせることができるが、所有者等が当該調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合には、その者に対して、20万円以下の過料を科することができる。

イ 町長は、特措法に基づき、前記③に係る命令に違反した場合、所有者等に対して、50万円以下の過料を科することができる。

(5) 特措法の適用外建築物に対する措置

特定空家等に対する対応は、特措法に限定されず、他法令により各法令の目的に則った措置が講じられる場合がある。著しく保安上危険な建築物に対する「建築基準法（昭和25年法律第201号）」や、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、立木竹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る。状況によっては、空き家ごとに異なる法令を組み合わせ適用することも考えられ、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き家等について、その物的状況や悪影響の度合い、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を検討する。

(6) その他の対策

特措法及び関係法令による措置のほか、特定空家等や危険性のある空き家に対する解体を支援する補助制度により、所有者の第一義的な責任による適正管理を促進する。また、山形県住宅供給公社の「まちなか空き家再生事業」や「空き家リノベーション事業」など他団体の事業の活用も検討する。

資料編

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つ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。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) 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。

- (1) 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
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 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
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 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
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) 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

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的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り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。

- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 1 4 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。
- 1 5 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【平成27年政令第50号により平成27年2月26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【平成27年政令第50号により平成27年5月26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施行規則
(平成27年総務省・国土交通省令第1号)

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。