

# 大江町空き家等対策計画

平成30年3月

大江町

# 目次

## 第1章. 計画の目的

- 1. 目的 .....1
- 2. 計画の位置づけ.....2

## 第2章. 本町の空き家の実態

- 1. 人口、世帯の推移 .....3
- 2. 本町の空き家の実態 .....5
- 3. 空き家の調査に関する事項.....7

## 第3章. 空き家等対策実施に関する基本方針

- 1. 対策の実施体制 .....13
- 2. 対策の方針 .....16
- 3. 対策の対象とする地区 .....17
- 4. 対象とする空き家等の種類 .....17
- 5. 計画期間 .....18

## 第4章. 具体的な対策

- 1. 相談体制の整備 .....19
- 2. 適切な管理の促進 .....21
- 3. 管理不全空き家及び特定空家等への対応.....22

4. 空き家の利活用 .....	25
------------------	----

資料編

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法

資料2 大江町空き家等の適正管理に関する条例

## 第1章. 計画の目的

### 1. 目的

近年、少子高齢化、人口減少等に伴う世帯数の減少などを要因として、空き家の数が増加しています。この中には、適正に管理されず、周辺へ悪影響を及ぼす空き家も生じてきています。また、今後空き家の数は増加することが予想され問題は一層深刻化することが懸念されます。

適正に管理されていない空き家（以下、「管理不全空き家」という。）は、老朽化による倒壊などで、周囲に被害を与える以外にも、防火、防犯、防災、衛生、景観など様々な点において、町民の生活に深刻な影響を及ぼします。

これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空き家の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」という。）が全面施行されました。

これらの経緯を踏まえ、空き家等対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「大江町空き家等対策計画」をここに定めます。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に基づき、定めるものです。本計画は、本町の上位計画である「第9次大江町総合計画」の下に位置づけるとともに、「大江町 まち・ひと・しごと創生総合戦略」などの関連計画との連携や「大江町空き家等の適正管理に関する条例」との整合を図りながら進めることとします。(図1-1 参照)

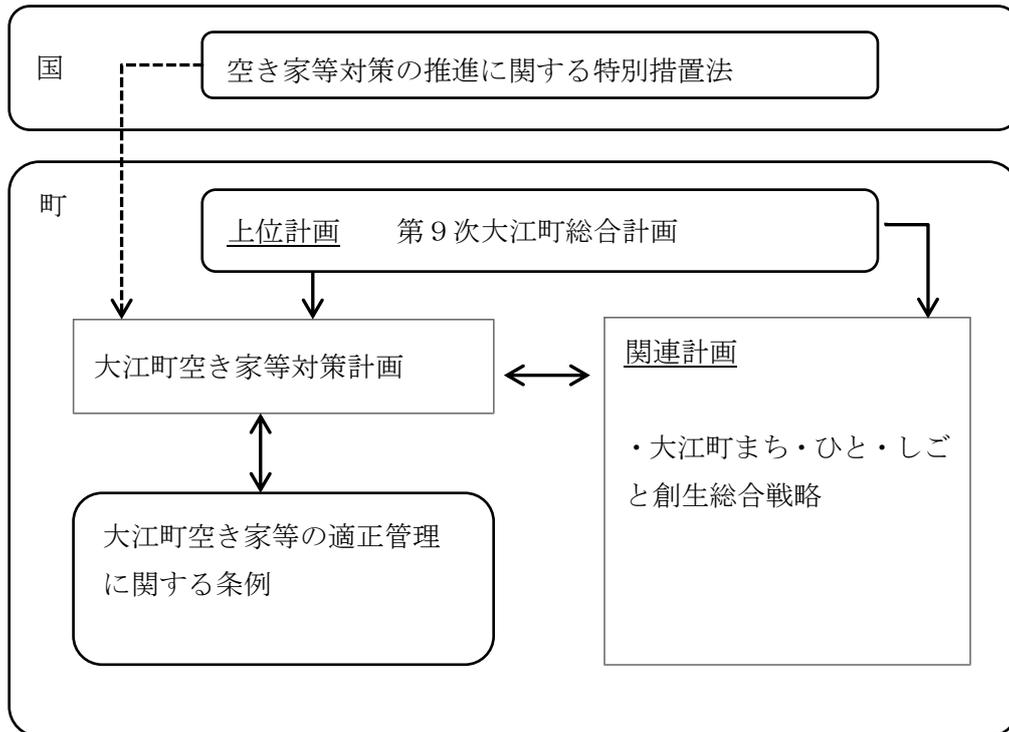
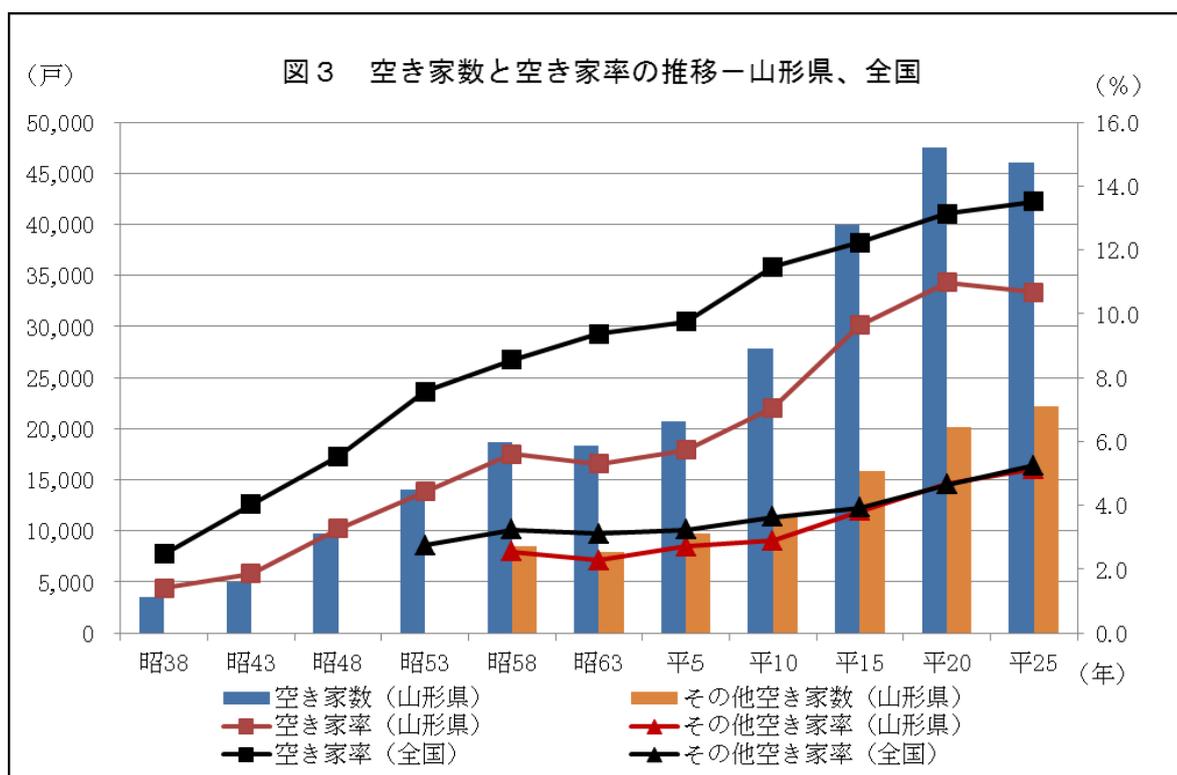


図1-1 大江町空き家等対策計画の位置づけ

## 第2章. 本町の空き家の実態

### 1. 人口、世帯の推移

総務省統計局が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査」によると、図2-1に示すように、全国の傾向と同様、山形県についても空き家数、空き家率ともに増加傾向で推移しています。別荘などの二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を除いた空き家率をみると、平成25年の空き家率は5.1%となっており、全国平均5.3%とほぼ同程度となっています。

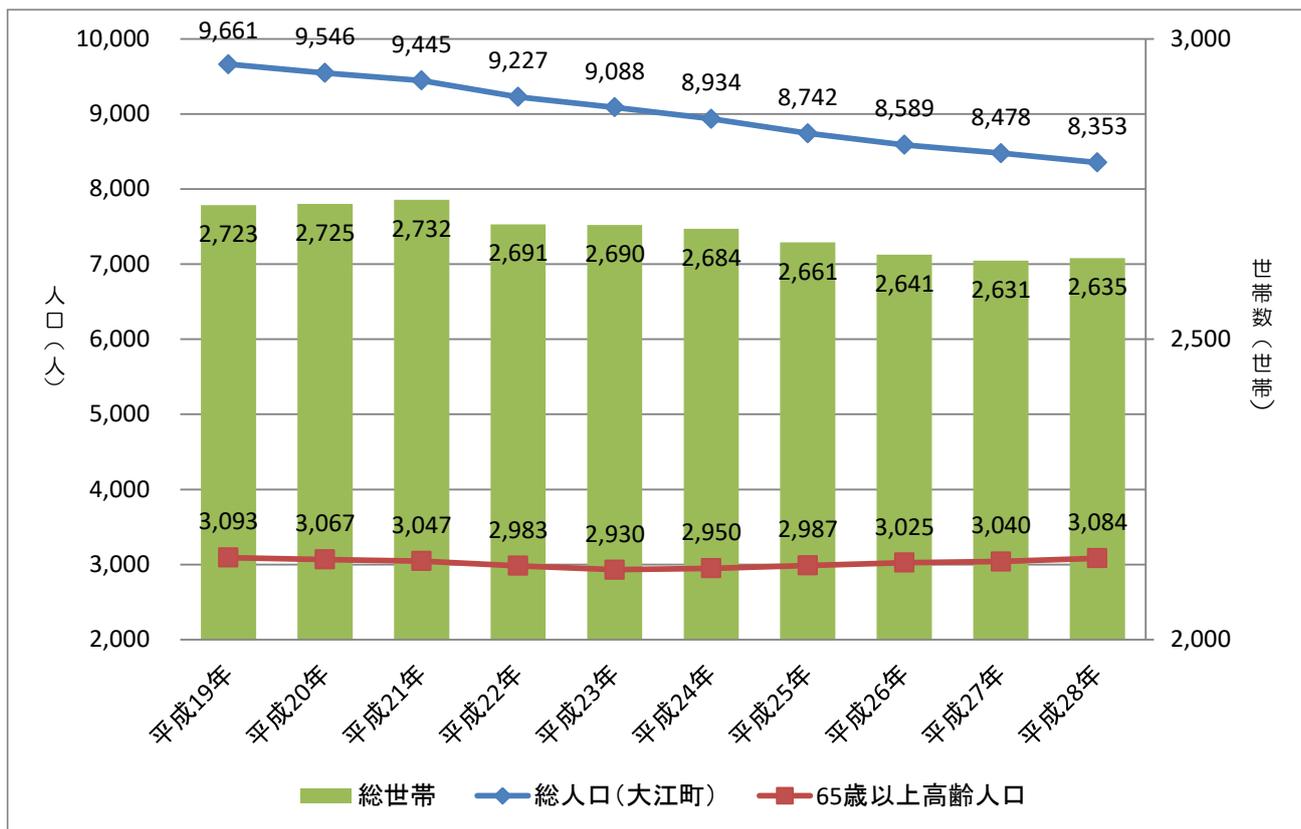


出典：総務省統計局（住宅・土地統計調査）

※図のその他空き家数及びその他空き家率は、別荘などの二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を含んでいない

図2-1. 空き家数と空き家率の推移 -山形県、全国（昭和38年～平成25年）

大江町の総人口は、図 2-2 に示すように年々一貫して減少し続けており、平成 19 年～平成 28 年までの 10 年間で約 1,300 人減となっています。世帯数も同様に減少傾向で推移しており、この 10 年間で約 90 世帯の減となっています。65 歳以上の高齢者人口は、概ね 3,000 人前後と横ばいで推移しており、総人口に対して高齢者人口の占める割合が高くなっています。こうした人口減少や世帯数減少及び高齢化率の増加にともなって、本町の空き家は増加していくことが予想されます。



出典：山形県の人口と世帯数（山形県社会的移動人口調査結果報告書）（各年10月1日現在）

図 2-2.大江町の総人口、世帯数、高齢者人口の推移（平成 19 年～平成 28 年）

## 2. 本町の空き家の実態

ア. 調査時期 平成29年6月～12月

イ. 調査範囲 町内全域

### ウ. 調査方法

町内各区からの情報により把握した空き家について、職員が外観目視による調査を実施しました。

### エ. 調査項目

- ・ 空き家の所在
- ・ 空き家の用途
- ・ 空き家の老朽度、危険度

	状態
A	小規模の修繕により再利用が可能 (または修繕がほとんど必要ない)
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性は無い (多少の改修工事により再利用が可能)
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい(老朽化が著しい)
D	倒壊や建築材の飛散など危険が切迫しており、緊急度が極めて高い (解体が必要と思われる)

### オ. 調査結果

地区	世帯数	空き家の数			空き家率	老朽度、危険度による分類			
			住宅	住宅以外		A	B	C	D
左沢地区	1,733	91	88	3	5.25%	9	31	39	12
本郷地区	664	54	50	4	8.13%	4	12	28	10
七軒地区	117	25	18	7	21.37%	1	5	14	5
合計	2,514	170	156	14	6.76%	14	48	81	27

本町が行った実態調査において、町全体の空き家率は6.76%となっています。また、老朽危険度による分類ではDランクが27戸と、早急な対応が必要となる空き家が多く存在しているのがわかります。

また、空き家率は七軒地区において高い傾向があり、少子高齢化の進展が早く、早急な対策が必要となっています。

### 3. 空き家の調査に関する事項

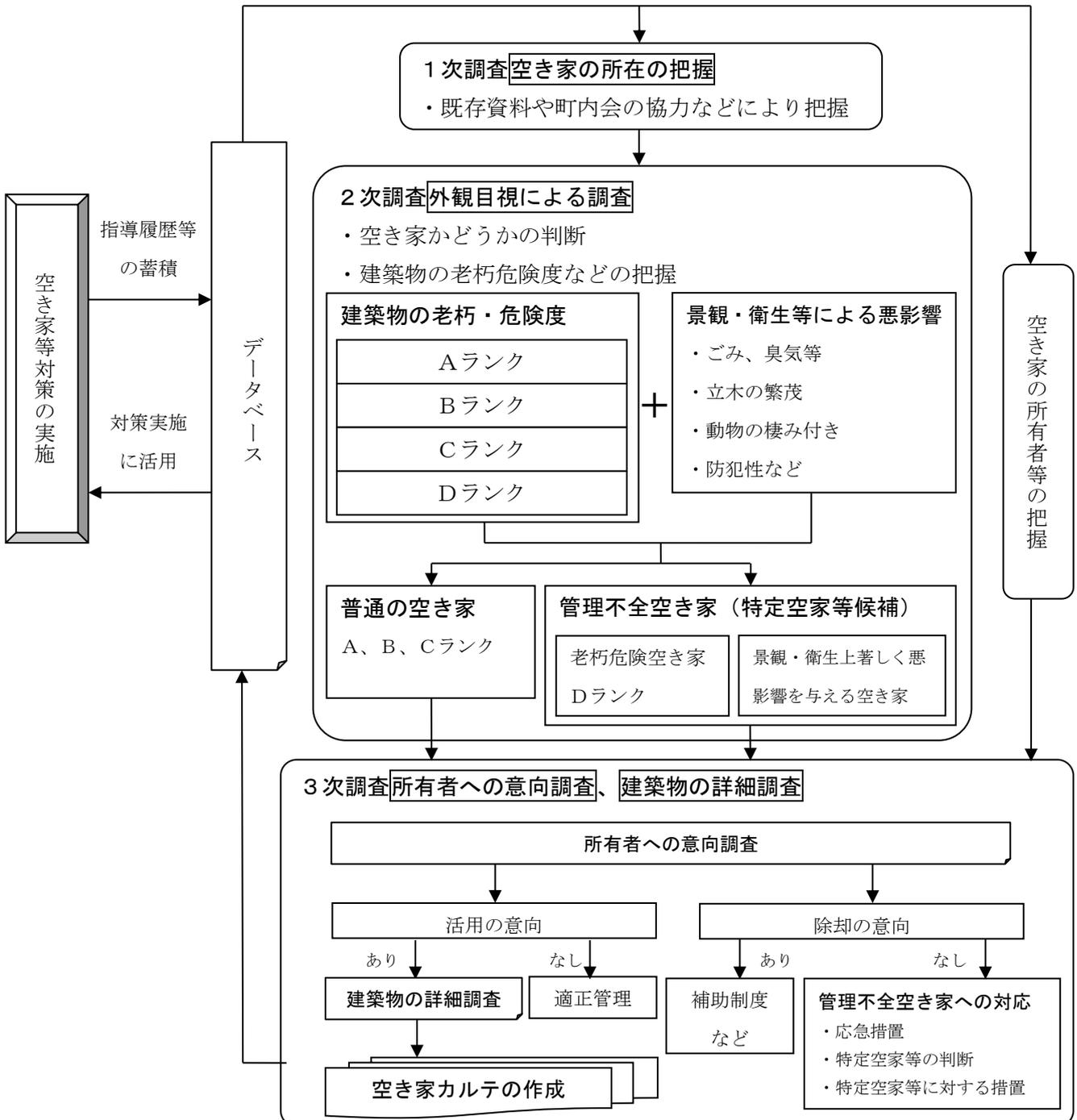
#### (1) 調査の目的

本調査は空き家の所在や分布、劣化度、所有者又は管理者（以下、所有者等という。）の意向、管理不全空き家や利活用が可能な空き家を把握し、管理不全空き家対策や空き家の利活用を促進する施策の検討に活用する目的で行います。

調査は、空き家の可能性のある空き家候補物件を把握する一次調査、外観目視により空き家かどうか及び建物の老朽危険度を判断し空き家の全体的な実態を把握する2次調査、除却や利活用など所有者等の意向を確認しその後の施策に反映させるための3次調査に分類して行います。

なお、空き家に関する調査の流れは以下のとおりとなります。

#### ○空き家調査のフロー図



## (2) 調査の対象区域

調査は町内全域を対象として行います。

## (3) 調査対象となる空き家の種類

調査は空家法第2条第1項に規定する空家等の全てを対象として行います。  
(住宅以外の用途も含む)

## (4) 1次調査（空き家候補物件の把握）

1次調査では、主に既存の資料をもとに空き家の可能性がある空き家候補物件を抽出し、併せて区長や民生委員などの協力により空き家情報を収集し、複数の情報を付き合わせるにより、2次調査を行う空き家候補物件を抽出します。

### ◆活用する既存資料

- ・住宅地図情報
- ・水道閉栓情報（水道使用者情報）
- ・住民基本台帳

## (5) 2次調査（外観調査による空き家の実態把握）

2次調査では、空き家物件の所在と管理状態など空き家の全体的な実態把握を目的とし、1次調査により把握した空き家候補物件について、町職員が外観目視により現地調査を実施することにより行います。なお、調査は外観目視による調査を原則とし、敷地内には立ち入らず外部から確認できる範囲での調査とします。

調査は以下の項目について現地調査票を用いて行います。

- ア. 空き家の基本情報（現地調査に加え、机上調査などによる）
- イ. 空き家判定調査項目（郵便受け、表札、売買看板、生活サインなど）
- ウ. 空き家の管理状態（建築物の老朽危険度、衛生・景観等による周辺への悪影響など）

## (6) 空き家所有者等の把握

苦情、相談があった空き家や、2次調査で把握した空き家については、適正な管理の依頼や活用意向のアンケート調査に必要となるため、所有者等を把握します。

空き家の所有者等の情報の把握においては、空家法第10条に基づき固定資産税台帳の情報を活用することができます。

また、税台帳の情報に加え、登記情報や住民票情報、戸籍情報、聞き取り調査などの情報を取得することにより所有者等を把握します。

なお、あらゆる調査をつくしても所有者等を特定できない場合や相続放棄等により所有者等がない場合は、司法書士や弁護士などと連携を図り、各種制度（不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度）の活用による所有者等の特定を検討します。

## 現地調査票

1. 基本情報							
①	調査年月日	H 年 月 日	調査員				
②	地区名		地区コード		整理番号		
	所在地	市・町・村 町 丁目 番地					
③	建物所有者	氏名		住所			
	土地所有者	氏名		住所			
	(納税) 管理者	氏名		住所			
⑤	規模等	建築年	M・T・S・H 年				
		用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> その他 ( )				
		構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造 <input type="checkbox"/> その他 ( )				
		階数	<input type="checkbox"/> 1階建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建て <input type="checkbox"/> その他 ( )				
		建て方	<input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> その他 ( )				
		駐車場	<input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し				
	接道状況	<input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適 (道路幅員 m 接道長さ m)					
2. 空き家判定項目							
項目	外観	<input type="checkbox"/> 1階建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建以上					
	表札	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (氏名: ) <input type="checkbox"/> 確認できない					
	雨戸・ブラインド	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有					
	郵便受け	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( <input type="checkbox"/> ふさがれている <input type="checkbox"/> 溜まっている <input type="checkbox"/> 溜まっていない )					
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない					
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない					
	売買表示	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (業者名: )   連絡先: ( )					
	庭木の手入れ	<input type="checkbox"/> 管理されている <input type="checkbox"/> 管理されていない <input type="checkbox"/> 庭木が無い <input type="checkbox"/> 確認できない					
	生活サイン	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (内容: )					
	その他	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )					
<b>判定結果</b>		<input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 居住あり(使用中) <input type="checkbox"/> 不明					
3. 管理不全状態の基礎調査項目							
	項目	状態	備考	点数			
保安	建築物の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾斜は認められない		0			
		<input type="checkbox"/> 明らかに傾斜している	著しく劣化しているものとして扱う	150			
		<input type="checkbox"/> 不明		20			
	基礎の状況	<input type="checkbox"/> 異常は認められない			0		
		<input type="checkbox"/> ひび割れが発生している			15		
		<input type="checkbox"/> 玉石基礎である又は基礎がない	構造体力が著しく不足している		50		
		<input type="checkbox"/> 不明			25		
	外壁の状況	<input type="checkbox"/> 問題ない		多少の汚れがあっても可	0		
		<input type="checkbox"/> 錆やひび割れが認められる			15		
		<input type="checkbox"/> 著しく劣化(外壁に穴が開いているまたは外壁下地が著しく露出しているなど)	下地の露出は、外壁1面のおよそ3分の1以上を目安とする		50		
		<input type="checkbox"/> 不明			20		
	屋根の状況	<input type="checkbox"/> 問題ない			0		
		<input type="checkbox"/> 錆やひび割れが認められる			15		
		<input type="checkbox"/> 著しい劣化(屋根に穴が開いている(屋根の下地が露出している)、軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど)	下地の露出は屋根面のおよそ3分の1以上を目安とする。屋根が茅やワラで葺かれている場合を含む。		50		
		<input type="checkbox"/> 不明			20		
	使用状況	<input type="checkbox"/> 最近、使用した形跡がある			0		
		<input type="checkbox"/> 長く使用した形跡が認められない			15		
		<input type="checkbox"/> 不明			10		
	<b>老朽危険度判定</b>		<input type="checkbox"/> A (0点) <input type="checkbox"/> B (1~30点) <input type="checkbox"/> C (31~149点) <input type="checkbox"/> D (150点以上)				
		項目	A	B	C		
衛生	門・塀、擁壁等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 傾斜・破損等あり	<input type="checkbox"/> 著しい傾斜・破損等あり			
	ごみ等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部放置あり	<input type="checkbox"/> 大量の放置あり			
	アスベストの飛散	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 飛散の恐れあり	<input type="checkbox"/> 飛散の恐れが高い			
	臭気発生	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 臭気発生要素あり	<input type="checkbox"/> 臭気等により周囲へ影響あり			
景観	立木・雑草の繁茂	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 手入れ不足あり	<input type="checkbox"/> 手入れ不足により周囲へ影響あり			
	動物等の住みつき	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 糞・尿など動物の形跡あり	<input type="checkbox"/> 動物の住みつきあり			
その他	外壁・屋根・開口部等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部破損・開放	<input type="checkbox"/> 大きく破損・開放			
	不適切な管理	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 上記以外で不適切な管理がある	<input type="checkbox"/> 不適切な管理で周囲へ影響あり			
<b>判定</b>		<input type="checkbox"/> A (すべてA) <input type="checkbox"/> B (B1つ以上) <input type="checkbox"/> C (C1つ以上)					
コメント欄							

## (7) 3次調査（所有者等の意向調査と建物の詳細調査）

3次調査として、2次調査により空き家と判断した建物の所有者等に対し除却や利活用の意向に関するアンケート調査を実施し、所有者等の意向を把握するとともに、内部調査などによる建物の詳細調査を実施し空き家カルテを作成します。

### ア. 意向調査

空き家所有者等に対する意向調査は、建物の管理状況や活用又は除却に関する意向を把握し、各種施策の実施に反映させる目的で実施します。

調査は町内の空き家の所有者等全数に対し、以下の内容についてアンケート形式により実施します。

#### ◆意向調査の内容

- ・ 建物の利用状況
- ・ 空き家所有者の所在地
- ・ 空き家となった理由（利用していない理由）、空き家になった年数
- ・ 管理の状況（管理者、管理の頻度、困っている点など）
- ・ 利活用や除却の意向（意向の有無と方法（売却、賃貸、除却、寄付など））

なお、所有者等の活用に関する意向の確認については、アンケート調査を基本として実施しますが、回答の内容によっては直接ヒアリングするなど、意向の把握に努めます。

### イ. 建物利活用のための詳細調査

意向調査の結果により活用を促す必要があると考えられる物件については、所有者等立会いのもと町の技術職員などが建物の内部調査を含む詳細な調査を実施し、以下の項目について調査するとともに、所有者等に対して利活用の具体的な条件や活用できない理由などを細かく聞き取りします。

内部調査事項（「空き家カルテ」に記載する内容）

- ・ 敷地の状況や立地条件など
- ・ 建物の構造躯体や内外装材の状態、劣化度
- ・ 設備機器の状態など（リフォームの要否と費用）

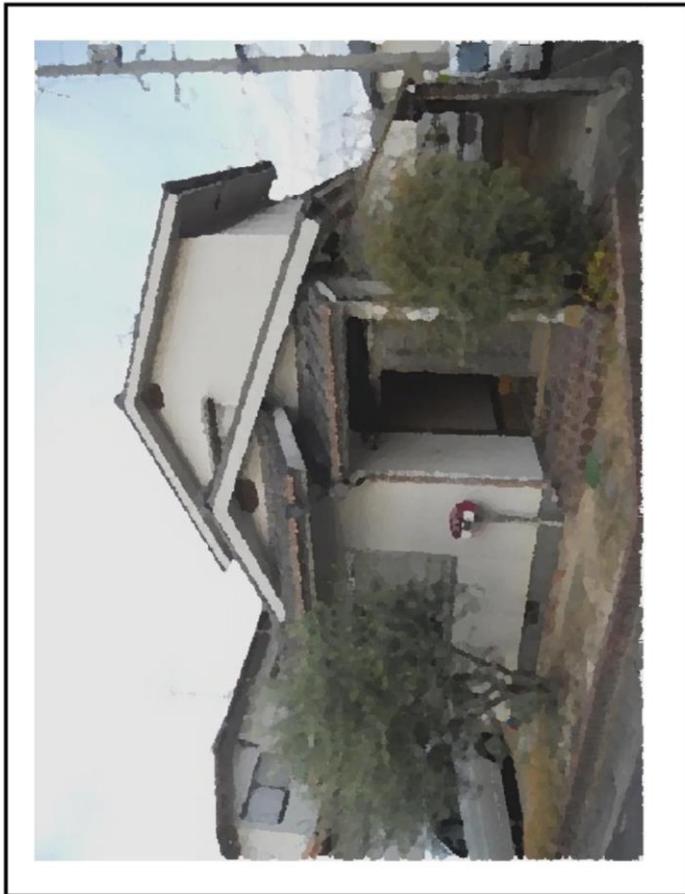
## (8) 「空き家カルテ」の作成

3次調査まで実施することで把握した、所有者等の今後の活用に関する意向や、活用に関する条件、建物の建設年代や現在の状態等の情報を「空き家カルテ」にまとめ、一元的に管理します。「空き家カルテ」は、空き家バンクによる物件のマッチングの他、町による空き家の活用、支援施策の紹介などに活用します。なお、「空き家カルテ」の情報の活用については、所有者の承諾を得たうえで、個人情報の保護に十分注意し行うこととします。

### 「空き家カルテ」の活用方法

- ・ 空き家バンクでの物件の紹介（物件紹介シートの作成）
- ・ 物件の活用可能性の把握と活用方法の提案
- ・ 物件の状態や所有者等の意向に応じた支援施策の紹介
- ・ 町や地域などでの活用の検討
- ・ 相談先の紹介（県の利活用相談窓口などを紹介）

# 空き家カルテ



所在地		〒990-8570 山形市松波二丁目8-10	調査日	H28.12.5	
用途地域	第1種住居地域(80/40)	地 区	-	敷地面積	185.52㎡
	構造	木造(在来軸組)	階 数	2階	床面積
所有者	氏名	山形 太郎	住 所	山形市緑町一丁目9-30	
	年齢	72歳	取得経緯等	S58年新築、H12年に購入、H24年まで居住	
	空き年数	2年6カ月	空き家理由	マンションを購入し引越したため	
意向	売却・賃貸	条 件 等	売却希望:1000万円、家賃希望:3.5万円/月		

### 特記事項

- ★築150年の古民家で、再建築は不可能な物件。敷地内に座敷蔵もある。
- 現在の固定資産税の負担が大きいため、年内に売却又は賃貸を希望。
- 買主又は借主が見つからない場合は、寄付も検討。
- 賃貸の場合、借主は男性車身者以外を希望。
- 固定資産税が免除されれば、市に無償貸与も可能。

# 空き家カルテ作成イメージ

1. 劣化状況(外部)		劣化事象の有無		写真No
部位				
外部	①基礎	<input checked="" type="checkbox"/> 有り (概要: <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 確認できない	( )	1-①-1.2.3
	②外壁・軒裏	<input checked="" type="checkbox"/> 有り (概要: <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 確認できない	( )	1-②-1.2.3.4
	③屋根	<input type="checkbox"/> 有り (概要: <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input checked="" type="checkbox"/> 確認できない	( )	-
	④バルコニー	<input type="checkbox"/> 有り (概要: <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 確認できない	( )	-
	⑤蟻害・腐朽	<input type="checkbox"/> 有り (概要: <input checked="" type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 確認できない	( )	-
..... 立面図 貼付け ..... ..... 東立面図 ..... 南立面図 ..... 西立面図 ..... 北立面図 .....				
写真				
No.1-①-1	No.1-①-2	No.1-①-3		
コメント	コメント	コメント	コメント	コメント
No.1-②-1	No.1-②-2	No.1-②-3		
コメント	コメント	コメント	コメント	コメント
No.1-②-4				
コメント	コメント	コメント	コメント	コメント

2. 劣化状況(内部1階)

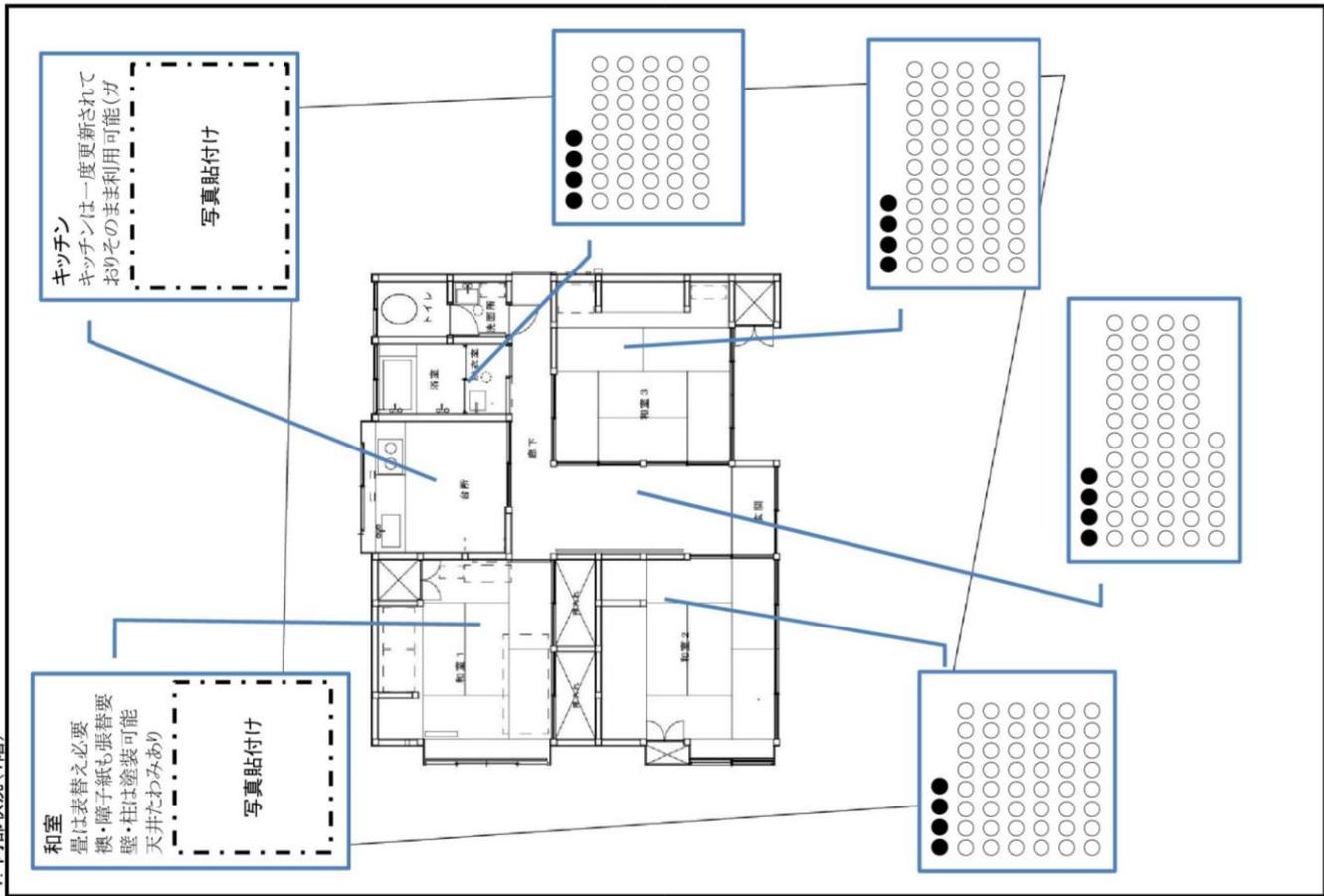
部位	劣化事象の有無		写真No
①天井・小屋裏	<input type="checkbox"/> 有り (概要)	<input type="checkbox"/> 確認できない	2-①-1,2,3
②内壁・柱	<input type="checkbox"/> 有り (概要)	<input type="checkbox"/> 確認できない	2-②-1,2,3,4
③床仕上	<input type="checkbox"/> 有り (概要)	<input type="checkbox"/> 確認できない	
④土台・床組	<input type="checkbox"/> 有り (概要)	<input type="checkbox"/> 確認できない	
⑤基礎	<input type="checkbox"/> 有り (概要)	<input type="checkbox"/> 確認できない	
⑥給水・給湯	<input type="checkbox"/> 有り (概要)	<input type="checkbox"/> 確認できない	
⑦排水管	<input type="checkbox"/> 有り (概要)	<input type="checkbox"/> 確認できない	
⑧換気ダクト	<input type="checkbox"/> 有り (概要)	<input type="checkbox"/> 確認できない	
⑨蟻害・腐朽	<input type="checkbox"/> 有り (概要)	<input type="checkbox"/> 確認できない	

内部 (1階)

写真

No.2-①-1	No.2-①-2	No.2-①-3	
コメント	コメント	コメント	コメント
No.2-②-1	No.2-②-2	No.2-②-3	
コメント	コメント	コメント	コメント
No.2-②-4			
コメント	コメント	コメント	コメント

4. 内部状況(1階)



## 第3章. 対策の実施体制と方針

### 1. 対策の実施体制

#### (1) 庁内の実施体制

空き家対策の実施について、担当する所管課は以下のとおりです。

担当課	担当内容	連絡先
総務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理不全空き家への対応</li><li>・特定空家等に対する措置</li><li>・衛生上有害な空き家（ごみ対策、動植物等）</li><li>・防犯対策</li><li>・空き家の火災予防</li></ul>	0237-62-2187
政策推進課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空き家の実態調査、空き家カルテの作成</li><li>・空き家に関する相談対応（総合窓口）</li><li>・空き家バンクの運営</li><li>・住替え希望者や移住者への空き家の情報提供</li><li>・空き家の利活用対策（とりまとめ）</li><li>・空き家等対策計画の策定、改正</li><li>・検討委員会、協議会の運営</li><li>・景観に関すること</li><li>・まちづくり施策との連携に関すること</li><li>・観光支援施設での空き家の活用</li><li>・空き店舗の活用</li><li>・空き家を活用した起業への支援</li><li>・移住者向け施設での空き家の活用</li></ul>	0237-62-2118
税務町民課	<ul style="list-style-type: none"><li>・税に関すること（固定資産税など）</li><li>・所有者の把握に関すること</li></ul>	0237-62-2119
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none"><li>・高齢者に対する空き家管理の周知</li><li>・福祉施設での空き家の活用</li><li>・空き家の利用希望者の把握</li><li>・子育て世帯による空き家の活用</li></ul>	0237-62-2285
農林課	<ul style="list-style-type: none"><li>・新規就農者対策等での空き家の活用</li></ul>	0237-62-2115
建設水道課	<ul style="list-style-type: none"><li>・社会資本整備総合交付金等に関すること</li><li>・住宅施策に関すること</li><li>・空き家の利用希望者の把握</li></ul>	0237-62-2116

## (2) 庁内の連絡・検討体制の整備

空き家等への対策は関係する各課が分野横断的に連携して取組みを進める必要があります。庁内の検討体制の整備を目的とし「大江町空き家等対策検討委員会」を以下のとおり設置し、情報交換や対策のため定期的に委員会を開催することとします。

### 「大江町空き家等対策検討委員会」【構成員】

副町長、総務課長、政策推進課長、税務町民課長、健康福祉課長、農林課長、建設水道課長

### 【検討事項】

- ・ 関係部局による情報共有及び対策の実施体制の検討
- ・ 空き家等対策協議会での協議内容について
- ・ その他、空き家等対策に関して必要な事項

## (3) 空き家等対策協議会の設置

空家法第7条に基づいた協議会を設置し、以下の項目について協議を行います。また、協議会の構成員は以下のとおりとします。

### 「大江町空き家等対策協議会」【構成員】

大江町長、地域住民（区長など）、大江町議会議員、法務または不動産関係有識者、建築関係有識者、福祉関係有識者、その他必要と認めるもの

### 【協議事項】

- ・ 空家等対策計画の改訂
- ・ 特定空家等の判断
- ・ 特定空家等に対する措置の実施
- ・ 空き家に関する施策の検討と実施状況の検証

#### (4) 連携体制の整備について

空き家等対策に取り組むには民間団体や区などと連携をとりながら取り組む必要があります。以下の内容について、連携協定を締結するなどの体制を構築し、連携して対策に取り組むこととします。

##### ア. 不動産団体

- ・空き家バンクの運営への協力
- ・利活用に関する相談対応や相談会についての協力

##### イ. 建築関係団体

- ・利活用方法に関する意見

##### ウ. 建設業団体

- ・リフォーム工事や解体工事に関して

##### エ. 法務団体

- ・所有者等の把握や財産管理人制度の活用について
- ・相続や登記などに関する情報提供や相談対応について
- ・法手続きや税制などに関する情報提供について

##### オ. 区・NPO

- ・空き家の管理について
- ・空き家の実態の把握について
- ・空き家や跡地の活用について

##### カ. 教育・福祉機関等

- ・空き家の新たな活用方法について

##### キ. 行政機関

- ・管理不全空き家に対する対応や防犯対策について

##### ク. 包括連携協定締結機関

- ・災害に備えた相談対応について

## 2. 対策の方針

本計画における対策の方向性については以下のとおりとなります。

施策の方針		対策の方向性
発生予防	町民の意識の向上による 空き家の発生予防	居住段階から、空き家にならないような意識付けを行うとともに、リフォームに関する支援などにより、住宅を長く利用する意識を定着させます。また、適切な相続や登記を呼びかけ、放置される空き家の発生を防ぎます。
適正な管理	所有者等による管理者意識の向上と適正管理の促進	所有者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体を利用し、周知や情報提供などを実施します。
利活用対策	空き家の利活用による地域活力の向上	利用可能な空き家については、空き家バンクによるマッチングや中古住宅市場の活性化などを図り、空き家の利活用を促進します。
管理不全空き家対策	適切な措置の実施による安全・安心なまちづくり	所有者自らによる除却を支援するとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全空き家による問題の解消を目指します。

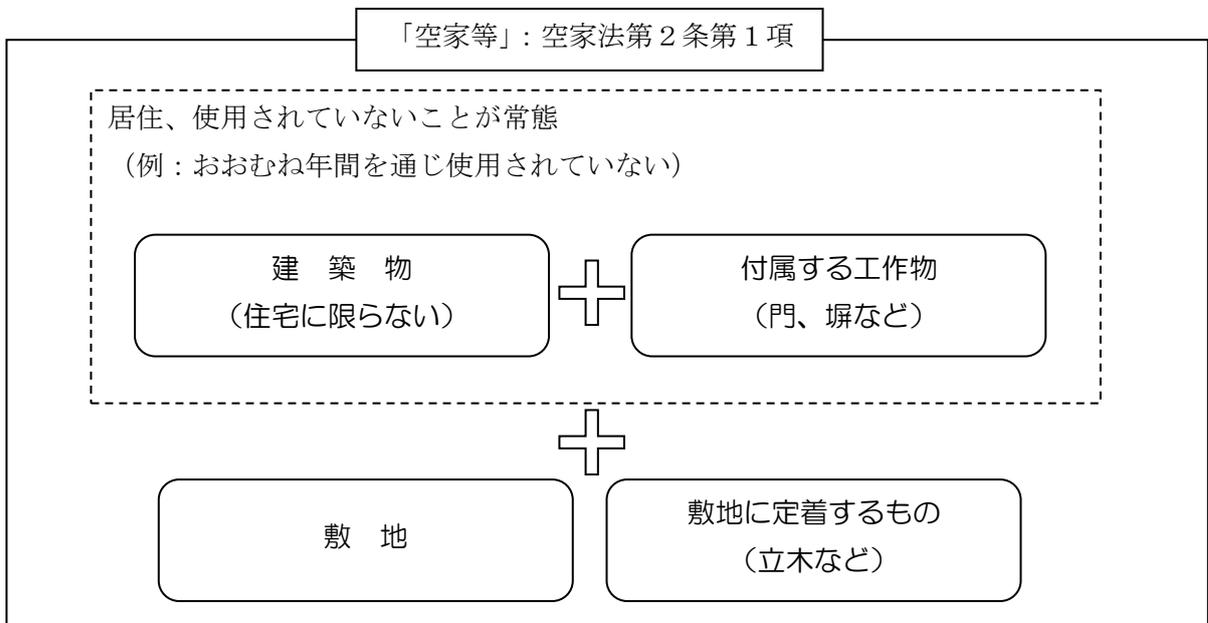
### 3. 対策の対象とする地区

本町における空き家に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。

### 4. 対象とする空き家の種類

本町において対策の対象とする空き家の種類は、空家法第2条で規定される空家等（建築物又はこれに付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）とします。

なお、対象とする空家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなりますが、住宅を優先して対策を進めていくこととします。



## 5. 計画期間

計画の期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。なお、空家等の状況や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて改定を検討することとし、見直しが必要になった場合は適宜見直しを行います。

## 第4章. 具体的な対策

### 1. 相談体制の整備

#### (1) 相談窓口の設置

空き家に関する相談窓口を政策推進課内に設置し、空き家に関する相談に対応します。なお、相談内容に応じて、担当する所管課と連携し相談へ対応するとともに、利活用に関する相談については県の窓口と連携した対応を行います。

#### 「大江町空き家相談窓口」の概要

担当課	政策推進課
連絡先	0237-62-2118
相談時間	毎週月～金 9時から17時
主な相談内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・管理不全空き家の情報提供</li><li>・特定空家等の措置に関する事</li><li>・空き家バンクについて</li><li>・住宅の住替えや移住に関する事</li><li>・空き家に関する市町村の施策について</li><li>・その他空き家に関する事</li></ul>

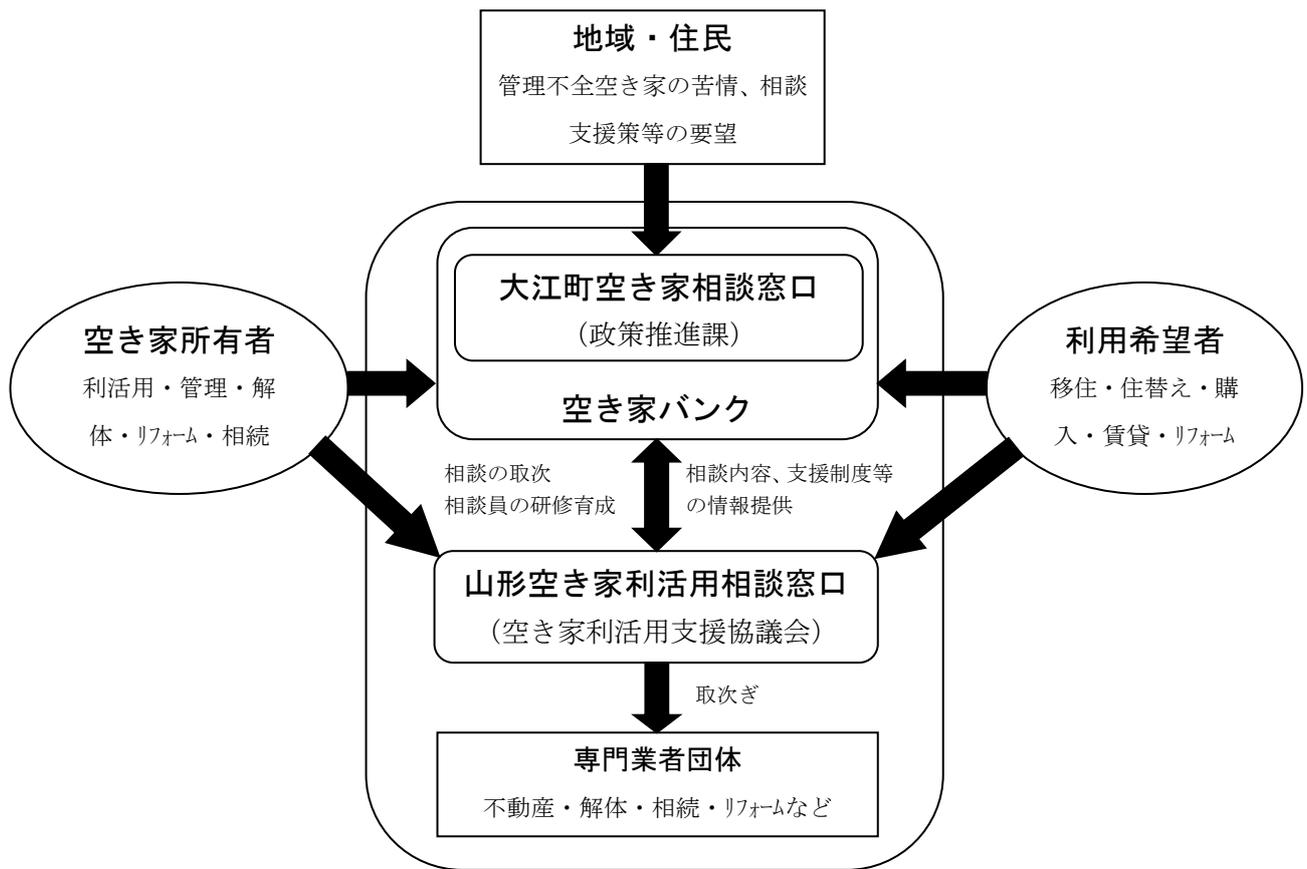
#### (2) 山形県空き家利活用相談窓口との連携

空き家に関する利活用や解体、相続などの相談については、山形県空き家活用支援協議会が設置している「やまがた空き家利活用相談窓口」と連携して相談に対応します。

具体的には、県の相談窓口について、広報、ホームページや、固定資産税通知などを利用し周知を図り、町の窓口で利活用に関する相談があった場合は県の窓口に取り次ぎ、相談内容については情報共有することとして窓口間の連携を図ります。

また、山形県空き家活用支援協議会から相談員の派遣を受け利活用に関する相談会を開催するなどの連携した取組みを行います。

# 相談窓口による対応フロー



## 2. 適切な管理の促進

空き家の管理は、空家法第3条において「空家等の所有者等は、周辺の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。」と規定されているとおり、所有者自らが適切に管理することが原則となります。憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権にも所有者の権利の保証と責任が規定されているため、空き家に関する問題についても当事者が解決を図ることが原則となります。

### (1) 所有者等の意識向上と理解増進

所有者等の意識の向上と理解増進を目的とし、空き家の管理は所有者に責任があること、周辺に迷惑を及ぼさないような適正な管理が求められることなどを以下により周知・啓発を行います。

#### 周知・啓発の方法、内容

- ・所有者等の管理原則の周知
- ・管理や利活用の促進、情報提供
- ・適切な相続に関する呼びかけや情報提供
- ・広報誌、ホームページ、パンフレットの配布・回覧などの様々な媒体を利用
- ・固定資産税通知を利用した周知

### (2) 適正管理に関する支援

空き家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。ただし、実際に使用していない空き家を維持管理していくのは負担となり、居住地が遠隔地の場合には、その負担はさらに大きくなります。そのため、空き家の所有者等が適正に維持管理を行えるよう、以下のような支援を検討します。

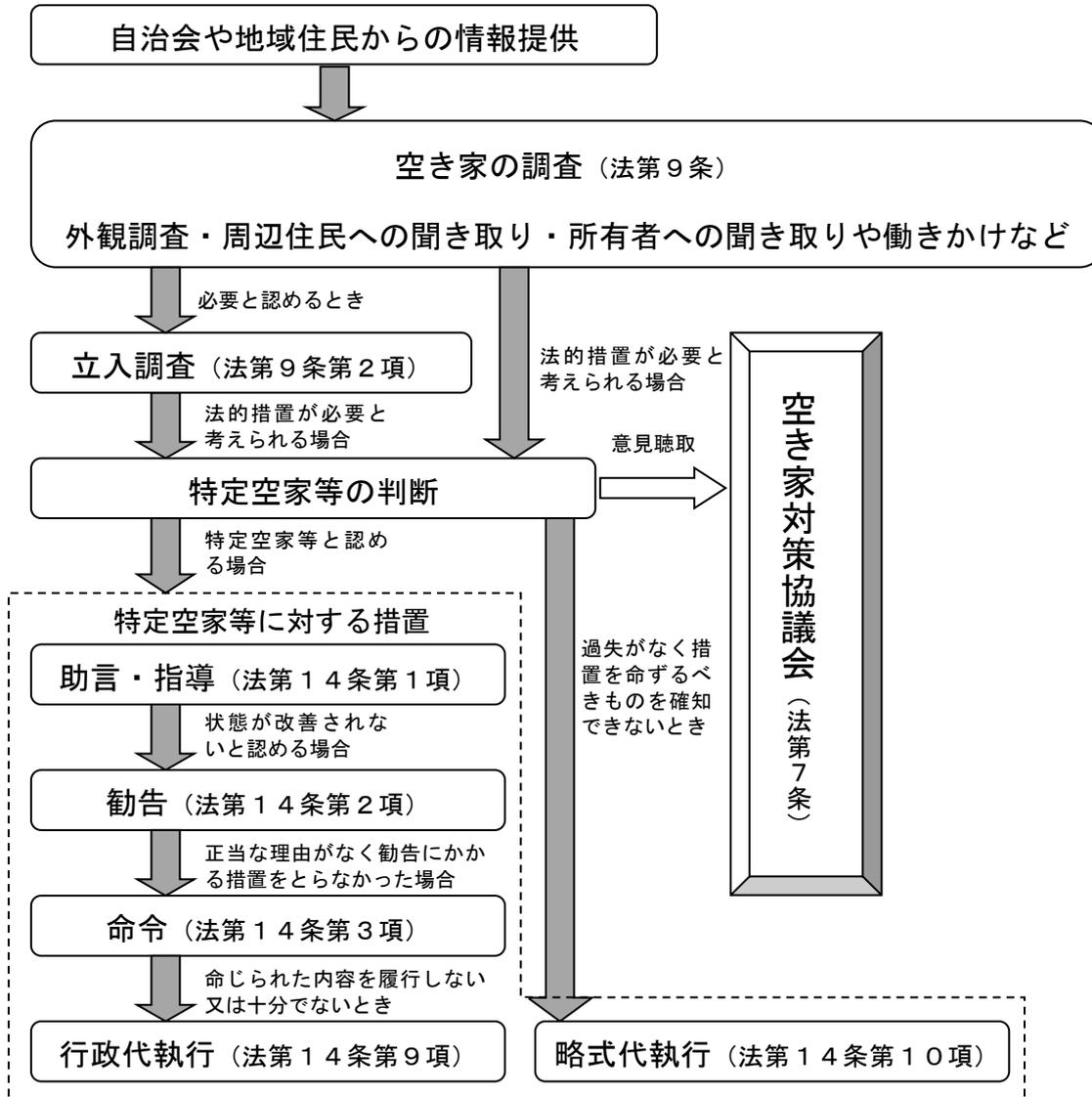
- ・管理サービスの情報提供  
(シルバー人材センターなど、管理サービスや雪下ろしサービスを実施している事業者の情報を提供)
- ・管理サービスの利用する所有者等に対する補助の実施
- ・区やNPO等による見守りサービスの実施と体制整備への支援

### 3. 管理不全空き家及び特定空き家等への対応

空き家は第一義的には所有者に管理責任がありますが、管理不全空き家については周辺住民への影響が懸念されるため、その影響の度合い等を総合的に判断し、適切な措置を実施します。

管理不全空き家への対応の流れは以下の通りです。

#### 管理不全空き家に対する対応の流れ



### (1) 管理不全空き家に対する初動対応について

町民からの相談や通報、空き家の実態調査などにより管理不全空き家を把握した場合は、町職員による外観での目視調査に加え、所有者等や周辺住民への聞き取り調査などの調査を行い、空き家の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めます。また、空家法第9条第2項による立入調査の実施についても検討し、必要に応じて実施します。

その結果、改善が必要と認められる場合は、所有者等に対して適正な管理について依頼・助言を行い、所有者等自らによる改善を促します。

なお、危険度や切迫性が極めて高い場合等については、応急措置の実施についても併せて検討します。

### (2) 特定空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、実態調査の結果危険度や切迫性が極めて高いと思われる空き家等については、所有者等による対応を継続して促すとともに、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空家等の判断については、国土交通省が定める「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（ガイドライン）」における特定空家等の判断に参考となる基準を参考にとし、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や町民からの苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、協議会の意見を聴いたうえで町長が決定することとします。

※「特定空家等」は以下の状態にあると認められる空家等をいう（法第2条第2項）

- ・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
- ・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

### (3) 特定空家等に対する措置の実施

#### ア. 指導・助言（法第14条第1項）

特定空家等と認めた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう指導・助言を行います。指導・助言については書面を原則とし、指導又は助言する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

#### イ. 勧告（法第14条第2項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるように勧告を行います。猶予期限は措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

#### ウ. 命令（法第14条第3項）

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるように命令を行います。

#### エ. 代執行（法第14条第9項）

命令の措置が履行されないときや履行しても十分で無い場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに行います。

#### オ. 略式代執行（法第14条第10項）

町長は、必要な措置を命令しようとする場合で、過失が無くてその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、命令の措置を所有者の代わりに行います。

#### (4) 関連法令による対応

適切な管理が行われていない空家等に対しては、特措法に基づいて対応する他、「大江町空き家等の適正管理に関する条例」や関連法令を法的根拠として状況の改善にあたります。

#### **民法（第697条、第698条）**

##### **【事務管理（第697条）】**

- 法律上の義務がない者が、他人のために他人の事務の管理を行うことが可能。
- 第702条第1項の規定により、所有者に対して償還請求を行うことができる。

##### **【緊急事務管理（第698条）】**

- 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない」と規定している。

#### **災害対策基本法（第64条）**

- 災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると市町村長が認めた場合、他人の土地、建物その他の工作物などの一時使用等が可能。

#### **消防法（第3条）**

- 火災の予防止上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。
- 措置を講じないとき等は代執行できる。

#### **道路法（第44条）**

- 交通に危険を及ぼすおそれがあると認められる沿道区域内の工作物等に対し、危険を防止するため必要な措置を命令できる。措置を講じないときは代執行できる。

#### **建築基準法（第9条、第10条）**

- 違反建築物については、除却・移転・改築、使用禁止・制限等を命令できる。（法第9条第1項）
- 劇場、映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築等を勧告できる。勧告に従わない場合、命令できる。（法第10条第1項、2項）
- 著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築等を命令できる。（法第10条第3項）
- いずれも、措置を講じないとき等は代執行できる。（法第9条第12項、法第10条第4項）

## 4. 空き家の利活用

### (1) 除却に対する支援と跡地の活用

#### ア. 所有者等による除却の促進

利活用が困難な空き家については所有者等自らにより除却されることを促すため、周辺の住環境に悪影響を及ぼす不良住宅の空き家の除却を行う所有者等に対しては国交省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）を活用した支援を検討します。

不良住宅：（住宅地区改良法第2条）主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適當なもの

#### イ. 行政による除却の実施

空き家等対策を重点的に実施することとして指定する重点対象地区において、所有者等が自ら除却することが困難な老朽危険空き家については、町が所有者からの無償譲渡などにより空き家を取得したうえで除却を行い、跡地の活用を図ります。なお、その場合、国交省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）による補助、山形県住宅供給公社が実施する「まちの再生支援事業」を活用することとします。

#### ウ. 除却後の跡地の活用

イ. により行政が取得し除却した後の跡地については、道路の拡幅や公共的な空地の整備の他、宅地として整備するなど積極的な活用を図り、居住環境の改善や人口の維持を図ります。

なお、跡地の管理や運営については区やNPO等と連携を図りながら行うとともに、自主的な除却を行った空き家の所有者等が地域活性化のために跡地を提供することに対し、行政が支援する仕組みをつくるなど、跡地の活用を促進させる支援策について検討し実施します。

## (2) 空き家のマッチング支援

### ア. 空き家バンクの活用

空き家の流通を促すため、空き家バンクを活用します。

#### 空き家バンクの概要

設置場所	政策推進課
空き家バンクの概要	
目的	町内での住替えの促進（空き家の所有者と利用希望者のマッチング支援） 町外からの移住・定住の促進（移住者希望者への物件情報の提供）
対象	空き家（住宅に限らない）及び空き地
空き家物件の把握	①空き家カルテ作成のために、空き家の所有者に対する意向調査や建物の内部調査を実施し、所有者に対して空き家バンクの登録を促します
利用希望者の把握	②空き家バンク物件の利用が想定される、若者世帯、子育て世帯などを対象とし、利用希望者を把握するための調査を行い、利用希望者リストを作成します
空き家の登録	③売却や賃貸により空き家の活用を希望する空き家の所有者は、空き家バンクに物件の登録を申請し、申請があった物件については物件を確認したうえで空き家バンクへ物件を登録します
情報の提供	④空き家バンクに登録された物件は市町村のホームページにおいて公開するとともに、利用者リストの希望者に対しても情報提供します
現地確認	⑤物件の利用希望者がいる場合は、当事者間で調整し、物件を確認します
契約の方法	⑥条件などを調整し、まとまった場合は当事者間で契約します (必要に応じて宅建業者が契約を仲介するため、不動産団体が業者を斡旋)
連絡先	0237-62-2118
ホームページ	<a href="http://www.town.oe.yamagata.jp/modules/info/index.php?content_id=21">http://www.town.oe.yamagata.jp/modules/info/index.php?content_id=21</a>

## イ. 空き家バンクの活用の促進

空き家バンクにおける取引を活性化させるためには、バンクへの登録物件を増やすことが不可欠となります。空き家バンクへの登録を促進するため、以下の取組みを実施します。

- ・ 空き家の所有者に対する啓発活動  
(広報、回覧板、イベントなどで利活用を啓発)
- ・ 空き家バンクの周知活動  
(固定資産税通知のほか各種媒体を活用、お盆と正月など帰省時期の回覧)
- ・ 空き家所有者等への意向調査  
(意向の把握と所有者等への勧誘)
- ・ 空き家バンク登録への助成制度  
(リフォーム費用や片付け費用の補助)
- ・ 利用者リストの作成  
(利用希望者リストを作成し、物件の情報提供に利用)

### (3) 事業者による空き家の活用に対する支援

空き家の活用は住宅以外に多用途で活用することも考えられます。住宅以外の用途で空き家を活用する事業者に対して以下のような支援を行い、空き家を利用した事業の活性化を促します。

- ・ 「空き家カルテ」を利用した空き家物件の情報提供
- ・ 空き家を活用して出店する事業者に対する補助

#### (4) まちづくりにおける空き家の活用

空き家の実態把握や所有者に対する意向調査の結果により、利活用が望まれる空き家については、民間での流通の促進を図ると同時に、町や区などにおいて活用します。町による利活用については空き家対策協議会の意見を踏まえながら、空き家対策検討委員会において検討し、方針を決定することとします。

# 資料編

(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っ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って、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。
  - 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3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、この法律の施行後五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。

○大江町空き家等の適正管理に関する条例

(平成 25 年 3 月 18 日条例第 1 号)

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し所有者の責務等を明確にするとともに、空き家等が管理不全な状態になることを防止するため必要事項を定め、生活環境を保全し、安全で安心な暮らしを確保することを目的とする。

(定義)

第 2 条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 人の居住の用に供する建築物（当該建築物に附属して人が使用する倉庫その他の工作物を含む。）で、現に人が居住せず、若しくは使用しないもの又は人が居住せず、若しくは使用しないものと同様の状態にあるもの及びその敷地をいう。

(2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 老朽化若しくは風雨、降雪及びその他の自然現象により空き家等が倒壊し、又は空き家等の建築資材等が飛散、若しくは剥落、又は降雪により人の生命及び身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

イ 木竹及び草本が著しく繁茂し、倒伏及び枝折れ等により人の生命及び身体又は財産に被害を与え、若しくは付近の通行等に支障を及ぼす状態

ウ 動物の営巣又は著しい発生繁殖等により当該空き家等の周辺の生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態

エ 建築物の破損、腐食、未施錠等により空き家等に容易に不特定の者が侵入できる状態

オ 廃棄物の山積、又は廃棄物の不法投棄場所になるおそれがある状態

カ アからオまでに掲げるもののほか、悪臭、騒音、美観を損なう等により良好な住環境を著しく損なうもの

(3) 所有者等 空き家等を所有又は管理、相続、占有している者等管理すべき者をいう。

(民事による解決との関係)

第 3 条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等の所有者等と当該空き家等が管理不全な状態にあることにより害を被るおそれのある者との間で、民事による事態の解決を図ることを妨げない。

(町の責務)

第 4 条 町長は、第 1 条の目的を達成するため、空き家等の適正な管理に関する施策（以下「空き家施策」という。）を総合的に推進する。

(所有者等の適正管理義務等)

第 5 条 所有者等は空き家等が管理不全な状態にならないように常に適正に維持管理しなければならない。

2 所有者等は前条に規定する空き家施策へ協力する。

(管理不全な空き家等の情報提供)

第 6 条 管理不全な状態の空き家等があると認めた者は、速やかに町にその情報を提供する。

(空き家等の調査)

第 7 条 町長は、第 1 条の目的を達成するため、情報提供を受けたとき、又は必要に応じ、空き家等の有無及びその状態並びに所有者等の所在を調査することができる。

2 町長は、前項の規定による所有者等の所在の調査において必要と認めるときは、町が他の目的のために保有する情報を、調査に必要な限りにおいて使用することができる。

(立入調査等)

第8条 町長は、前条第1項の調査により必要と認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、職員に空き家等に調査のため立ち入らせ、又は関係者に聞き取り及び資料の提出を求めることができる。

2 前項の規定による権限を行使する職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求のあるときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による権限は、これを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。

(助言、指導及び勧告)

第9条 町長は、前2条の調査等により空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、空き家等を適正に維持管理するよう助言又は指導することができる。

2 町長は、前項の助言または指導を行ったにもかかわらず、当該空き家等が管理不全な状態にあるときは当該所有者等に対し、相当の期限を定めて必要な措置をとることを勧告することができる。

(命令)

第10条 町長は、前条第2項の規定による勧告を受けた所有者等が正当な理由なく当該勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置をとるよう命ずることができる。

(公表)

第11条 町長は、前条の規定による命令を受けた空き家等の所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令に従わない者の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地並びに名称及び代表者の氏名）

(2) 命令の対象である空き家等の所在地

(3) 命令の内容

(4) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

2 町長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(委任)

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成25年4月1日から施行する。

## 大江町空き家等対策計画

大江町政策推進課 総合戦略推進係

〒990-1101 山形県西村山郡大江町大字左沢 882-1

TEL 0237-62-2118 FAX 0237-62-4736 E-mail [seisaku@town.oe.yamagata.jp](mailto:seisaku@town.oe.yamagata.jp)