

雫石町空家等対策計画



平成30年4月
(令和5年4月改訂)
雫石町

目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1 背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第2章 人口と空家等の状況

- 1 雫石町の人口、世帯数等の状況・・・・・・・・ 2
- 2 雫石町の空家等の状況・・・・・・・・・・・・ 5
- 3 雫石町の空家等の課題・・・・・・・・・・・・ 5
- 空家実態調査・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

第3章 空家等対策における施策

- 1 対策に関する基本的な方針・・・・・・・・・・・・ 8
- 2 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 3 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 4 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・ 10
- 5 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 6 空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・ 13
- 7 空家等及び跡地の活用の促進・・・・・・・・・・・・ 14
- 8 特定空家等に対する措置等及びその他の対処・・・・ 16
- 9 空家等対策の実施体制・・・・・・・・・・・・ 20
- 10 住民等から空家等に関する相談への対応・・・・ 22
- 11 その他空家等の対策の実施に関し必要な事項・・・・ 22

資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法・・・・・・・・・・27
- 2 雫石町空家等の適切な管理に関する条例・・・・・・・・・・35
- 3 雫石町空家等対策協議会設置要綱・・・・・・・・・・39

◎本計画における「空き家・空き家等」と「空家・空家等」の使い分けについて

○空き家・空き家等

一般的に用語として用いる場合等に使用する。

例) 一般的にある空き家、空き家バンクなど

○空家・空家等

空家等対策特別措置法及び雫石町空家等の適正な管理に関する条例に定義されているものとして用いる際に使用する。

例) 空家等対策計画、空家等対策協議会、特定空家等など

雫石町空家等対策計画

発行 雫石町役場地域整備課

〒020-0595 岩手県岩手郡雫石町千刈田5-1

電話 019-692-6406 (直通)

URL : <http://www.town.shizukuishi.iwate.jp/>

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 背景

近年、少子高齢化による人口減少や相続問題等により空家等が増加している。適切な管理が行われていない空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。

国はこの空家問題の抜本的な解決策として平成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、「法」という。）を完全施行し、また岩手県は、この法施行後、平成28年8月に岩手県空家等対策連絡会議（以下「連絡会議」という。）を設立し、県、県内市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進していくこととした。

雫石町においても、平成27年に空家調査を実施。平成24年4月から空き家バンクの運営を開始。平成30年3月6日に「雫石町空家等の適切な管理に関する条例」、同年4月に「雫石町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）を策定し、地域住民関係機関、学識経験者や民間機関などまちづくりに関わる人々が連携して本町空家等対策に取り組んできた。今回、「空家等対策計画」の計画期間の満了に伴い改訂するものである。

2 計画の位置づけ

この「空家等対策計画」は、法第6条第1項の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して町が行う必要な空家対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものであり、本町空家等対策の基礎となるものである。

なお、計画の推進にあたっては、「第三次雫石町総合計画」など上位計画等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとする。

第2章 人口と空家等の状況

1 雫石町の人口、世帯数等の状況

(1) 人口、世帯数の状況

| | 総数 | 男性 | 女性 |
|------------------|--------|-------|-------|
| 雫石町の総人口 | 15,731 | 7,705 | 8,226 |
| H27→R2 人口増減率 (%) | -7.4 | | |
| 世帯数 | 5,412 | | |
| H27→R2 世帯増減率 (%) | -1.74 | | |

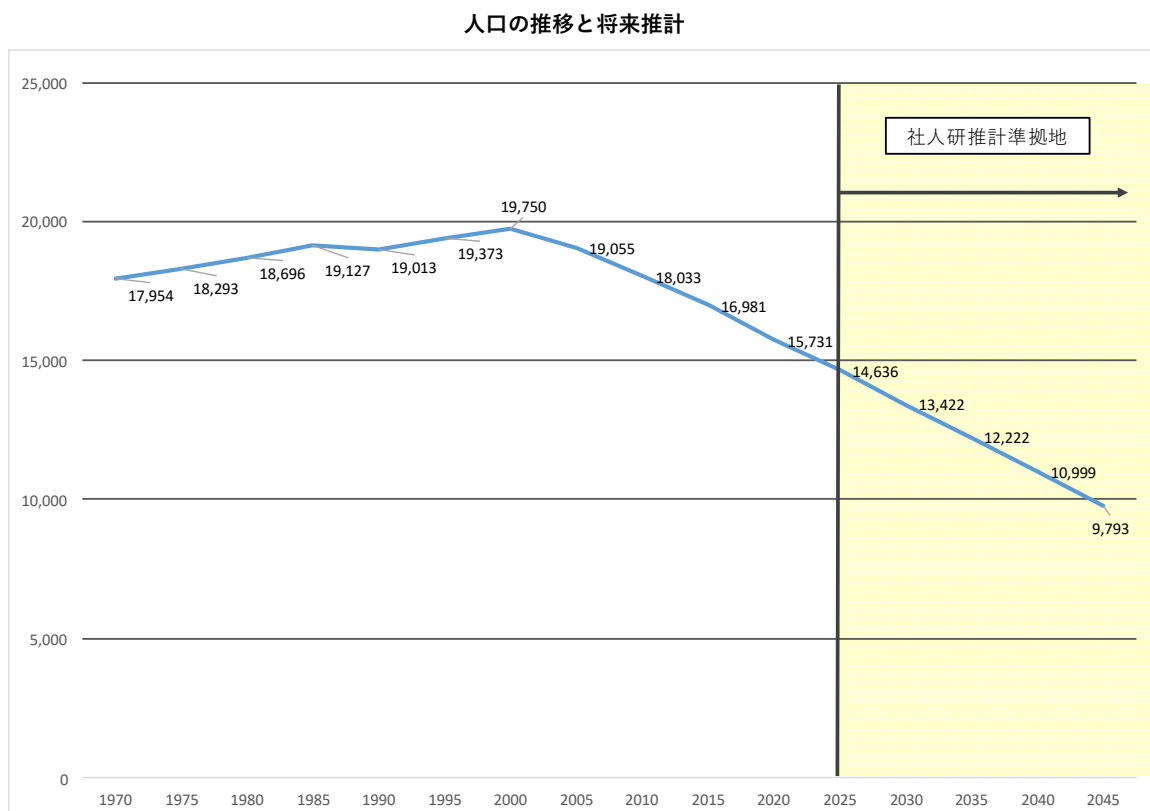
(国勢調査)

平成27年と令和2年の人口及び世帯数の増減率から確実に人口減少が進んでおり、次ページ以降で示すように今後も人口減少は進むと予想されている。

(2) 人口の推移と将来推計

2000年にかけてゆるやかに増加していたが、2000年をピークに減少が続いている。

今後も人口減少が続き、2045年には10,000人を割り込むと推計されている。



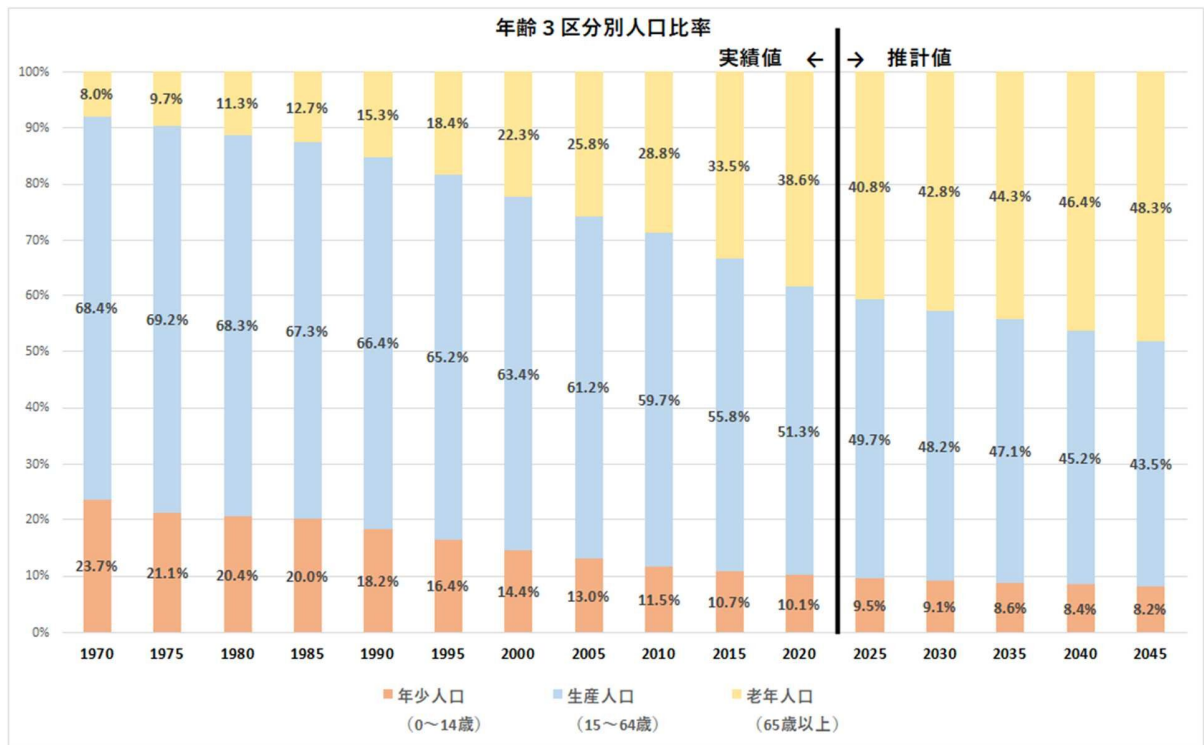
※2020年までは国勢調査、2025年以降は社人研推計準拠値（平成30年推計）による

(3) 年齢3区分別人口比率

65歳以上の老年人口比率は年々増加しており、2005年に25%を超え、2025年には40%以上に達すると見込まれ、その後も同程度で推移すると考えられる。

生産年齢人口（15～64歳）は、1995年以降急速に減少が進み、2030年には50%を割り込むと見込まれている。

15歳未満の年少人口の比率は、総人口減少の影響で、2025年以降はほぼ横ばいになると見込まれている。



※2020年までは国勢調査、2025年以降は社人研推計準拠値（平成30年推計）による。

2 雫石町の空家等の状況

平成 27 年度に町内で空家と考えられる建築物の現況を確認し、利活用の可能性、周辺環境への影響を判断するための基礎データの収集のために町内全域を調査区域として、①平成 25 年度実施の行政区長アンケートでリストアップされた物件、②過去 1 年以上水道が閉栓されている物件、③その他各種パトロールでの発見や通報等により空家と考えられる物件を調査対象物件として調査実施。

調査方法は目視での外観調査とし、判定基準については国のガイドラインを基準として、客観性確保のため 2 名以上での調査を行った。

結果として調査対象物件 301 件のうち 192 件を空家と判定し空家台帳を作成、データベース化。

その後、概ね 5 年毎に調査を実施することとしていたが、変動する空家の状態を継続的に把握し必要な対応を行うことを目的に、町内 4 区域に分けて令和 2 年度から 1 区域ずつ調査を実施している。

令和 2 年度：御所地区、令和 3 年度：西山地区

令和 4 年度：御明神地区、令和 5 年度：雫石地区（予定）

3 雫石町の空家等の課題

調査結果から、空家は町内全域に点在しており全町的な対応が必要であること、経済的理由や地事情、相続登記が適正に行われないまま放置されている空家が多数あることなど、課題が多くあり総合的かつ計画的な対応が必要である。

★雫石町空家実態調査

【空き家判定・地区別分布状況】

- 空き家分布状況としては、平成 27 年度調査では雫石地区の割合が多かったが、現在は町内全域に空き家が分布している。

| | 空き家 | 対象外 (更地・活用済) | 判断困難 | 合計 | 備考 |
|-------|---------|-----------------|-------|---------|-------|
| 御所地区 | 42 (42) | 38 (12) | 6 (4) | 86 (58) | R2 調査 |
| 西山地区 | 62 (45) | 32 (17) | 5 (4) | 99 (66) | R3 |
| 御明神地区 | 56 (26) | 7 (14) | 1 (3) | 64 (43) | R4 |
| 雫石地区 | (79) | (51) | (4) | (134) | R5 予定 |
| 合計 | (192) | (94) | (15) | (301) | 参考 |

※ () 平成 27 年度調査結果

居住世帯のない住宅

上記の「住宅」の要件を満たしているもののうち、ふだん人が居住していない住宅を次のとおり区分した。

| 区分 | 内容 | |
|------------|--|--|
| 一時現在者のみの住宅 | 昼間だけ使用している、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅 | |
| 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 | |
| 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 |
| | 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まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅 |
| 賃貸用の住宅 | 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅 | |
| 売却用の住宅 | 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅 | |
| その他の住宅 | 上記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 (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。) | |
| 建築中の住宅 | 住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの） なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していても、「空き家」とした。 また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住している住宅とした。 | |

参考：平成 30 年住宅・土地統計調査 用語の解説

【不良・活用レベル判定】

・再生後利活用可能判断及び危険と判定した物件が町内全域にあることから対応が必要である。

| 区域 \ 状態 | 良好 | 利活用可能 | 再生後 利活用判 断 | 危険 | 合計 | 備考 |
|---------|---------|---------|------------------|-------|---------|-------|
| 御所地区 | 13 (14) | 18 (18) | 6 (4) | 5 (6) | 42 (42) | R2 調査 |
| 西山地区 | 16 (27) | 29 (13) | 13 (4) | 4 (1) | 63 (45) | R3 |
| 御明神地区 | 14 (9) | 21 (8) | 16 (8) | 5 (1) | 56 (26) | R4 |
| 雫石地区 | (45) | (24) | (5) | (5) | (79) | H27 |
| 合 計 | (95) | (63) | (21) | (13) | (192) | 参考値 |

※ () 平成 27 年度調査結果

第3章 空家等対策における施策

1 対策に関する基本的な方針

(1) 所有者等の意識の涵養

空家等をもたらす問題は、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である。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人々が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要である。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行う。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安心・安全に暮らせるまちづくりを目指す。

(3) 特定空家等に対する取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、計画により優先的に取り組んでいく。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

2 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和5年4月から令和10年3月までの5年間とし、社会情勢の変化等必要に応じて見直していくものとする。

3 対象地区

空家等対策計画の対象地区は雫石町内全域とする。

また、空家件数が多く、町内中心部の住環境に影響を及ぼしている雫石地区については、優先的に対策を進める必要があることから、重点対象地区とする。

4 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

また、特定空家等については、必要に応じて住宅以外の建築物等にも効果的な空家等対策を講じることとする。

【抜粋】

法第2条第1項

○ 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（立木その他の土地に定着するものを含む。）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。

法第2条第2項

○ 特定空家等

- ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ② 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である状態

5 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民からのヒアリングなどにより空家等を特定する。

特定した空家等については、登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定する。

(2) 実態調査

- ① 空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は町長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施する。調査は、概ね5年毎に行ない、自治会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。
- ② 特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付により意向確認を行う。

アンケート等の送付は、個別に行う他、納税通知書など定期的な通知等を活用して行う。

- ③ 職員等は、特定空家等の判断に必要な調査および助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行う。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。（通知が困難な場合は除く。）

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、地域整備課において管理する。又、データベースの情報は関係課で共有する。

データベース情報は以下のとおりとする。

- ① 空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ② 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③ 所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④ 所有者の意向調査
- ⑤ 利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

(4) 所有者等が特定できない場合

- ① 所有者等不明（相続放棄含む）の確認
 - i 法定相続人各人に対し相続放棄の事実について調査
 - ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録

- ② 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便物等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求等の調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確認できない」者と判断し、データベースに登録。

6 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

(1) 所有者等の意識の涵養

① 所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、セミナーの実施等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努める。

② 所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの町からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行う。

- ・ 相談窓口
- ・ 雫石町空き家バンク
- ・ 空き家整理等補助金
- ・ 空き家改修等補助金
- ・ その他

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから相談窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

- ・ 登記無料相談会
- ・ 成年後見制度相談会

- ・ 不動産取引相談 など

7 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施する。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

○雫石町空き家バンクの活用

所有者等の申請により、空き家バンクに登録し、希望者に提供する。

また、空き家バンクに協力する不動産仲介業者等の関係事業団体を増やし、協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施する。

なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行う。

(3) 補助金の活用促進

空き家等対策を行うにあたり、「空き家整理等補助金」や「空き家改修等補助金」その他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進する。

(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

所有者等の意向を踏まえ、他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、デイケア施設や福祉施設、地域の駐車場など柔軟な対応を検討する。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

8 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、「特定空家判定基準」に基づき、雫石町空家等対策協議会（以下「空家協議会」という。）で意見を求め町長が決定する。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難である空家等については、雫石町空家等の適切な管理に関する条例（以下「空家条例」という。）により、応急措置等を実施する。また、関係機関と連携した指導の実施を検討する。

（１）措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち周辺の居住者や通行者の生命、財産に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

② 措置内容の検討

- ・ 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。
- ・ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。
- ・ 措置の内容を決定するにあたり、空家協議会の意見を求めることとする。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとする。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

町長は、所有者等に対し、8(1)②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

② 勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期間を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、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、税務課と十分な打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

③ 命令

町長は、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命じる。

町長は命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施する。

④ 行政代執行

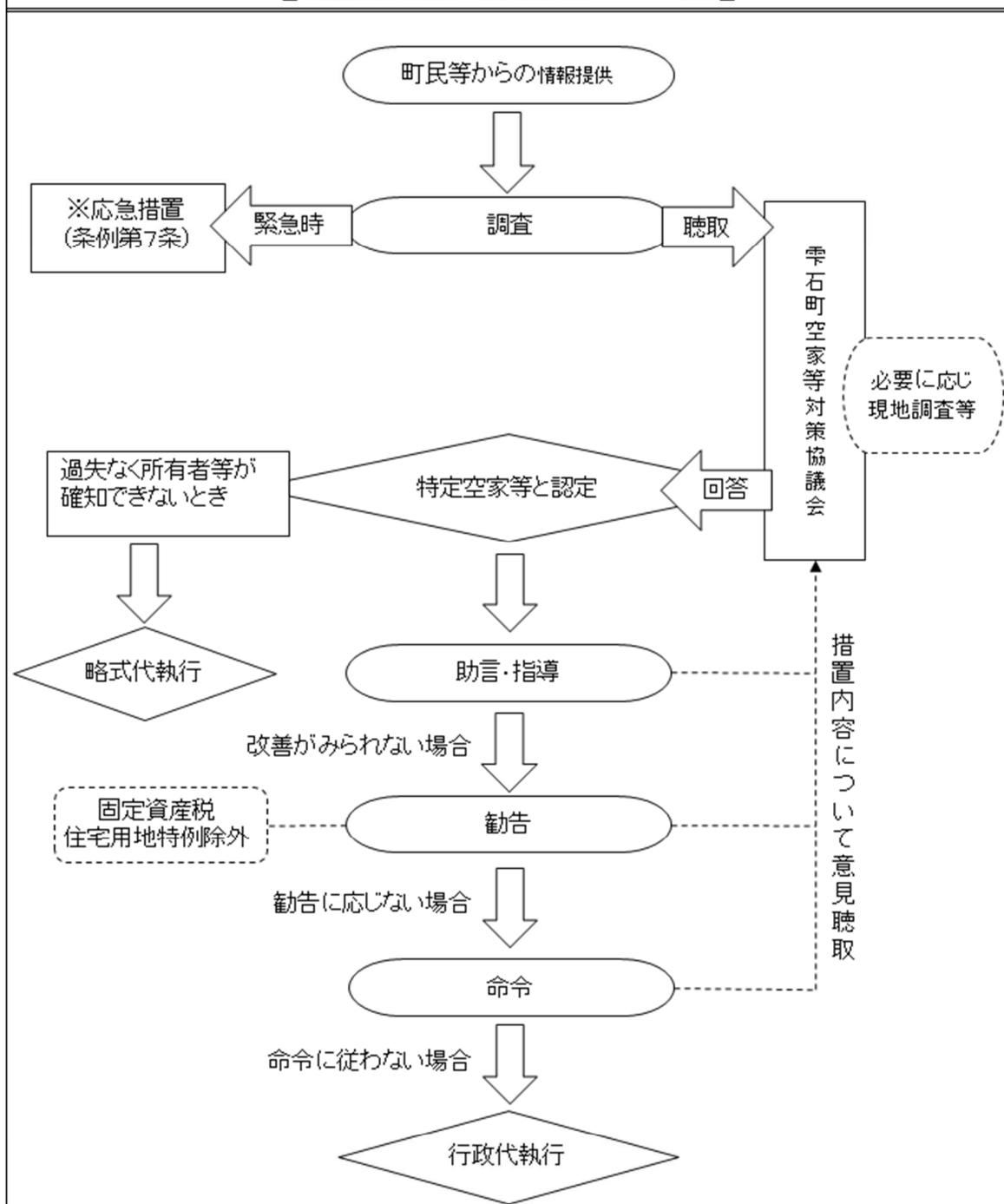
町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施する。

(3) その他の対処

台風の接近などにより、屋根等の飛散及び倒壊等のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急措置を講じる。

【特定空家等対応フロー図】



※応急措置(条例第7条)

緊急に周辺住民や通行人に安全策を確保する場合などに、所有者の同意なしで必要最小限度の緊急措置(防御ネットの設置やロープ等で縛るなど)をとることができる。

9 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

| 課名 | 役割 |
|-------|---|
| 地域整備課 | <ul style="list-style-type: none">空家等の調査空家等の適切な管理の促進措置及び対処の実施空家等及び跡地の活用促進空家協議会及びその他関係機関との連絡、調整空き家バンクの運営その他の施策全般 |
| 環境対策室 | <ul style="list-style-type: none">地域住民の生活環境の悪化に関する所有者等への指導など雑草の繁茂、害虫の繁殖等への対応 |
| 防災課 | <ul style="list-style-type: none">災害対策及び災害時の応急措置等道路交通安全確保等 |
| 学校教育課 | <ul style="list-style-type: none">通学路の安全確保その他児童及び生徒の危険防止 |
| 税務課 | <ul style="list-style-type: none">法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を地域整備課へ提供固定資産税等の住宅用地特例に対する対応 |
| 総合福祉課 | <ul style="list-style-type: none">福祉施設等としての利活用相談 |

(2) 空家等対策協議会

① 趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係機関及び有識者等による空家等対策協議会を設置する。

② 所掌事務

- i 空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議
- ii 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- iii 特定空家等の措置に関する協議

iv その他空家等対策の執行に関する事項

③ 構成

空家等対策協議会の構成については、町長のほか、地域住民代表、議員、学識経験者等10名以内。

栗石町空家等対策協議会設置要項による

(3) 関係機関との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施する。

○弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

○不動産業者、不動産鑑定士

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

○建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

○建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

○警察

危険回避のための対応等

○消防

災害対策、災害時の応急措置等

○地域コミュニティ組織

空家等情報の提供、跡地の利活用等

10 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を地域整備課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係課及び県協議会、空家等対策協議会、及び関係団体と連携、相談し、対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有する。

11 その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和9年度までの目標として、以下を定める。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行う。

- ・ 不良住宅等の除却を5戸行う
- ・ 空家等及びその跡地の活用を10戸行う

| 成果指標 | 現状値 (H30～R4) | 目標値 (R5～9) |
|--------------|-----------------|---------------|
| 不良住宅等の除却 | 5戸 | 5戸 |
| 空家等及びその跡地の活用 | 23戸 | 10戸 |

(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、空家協議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じ広く公開する。

(3) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能な

こともある。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図る。

(4) 計画の変更

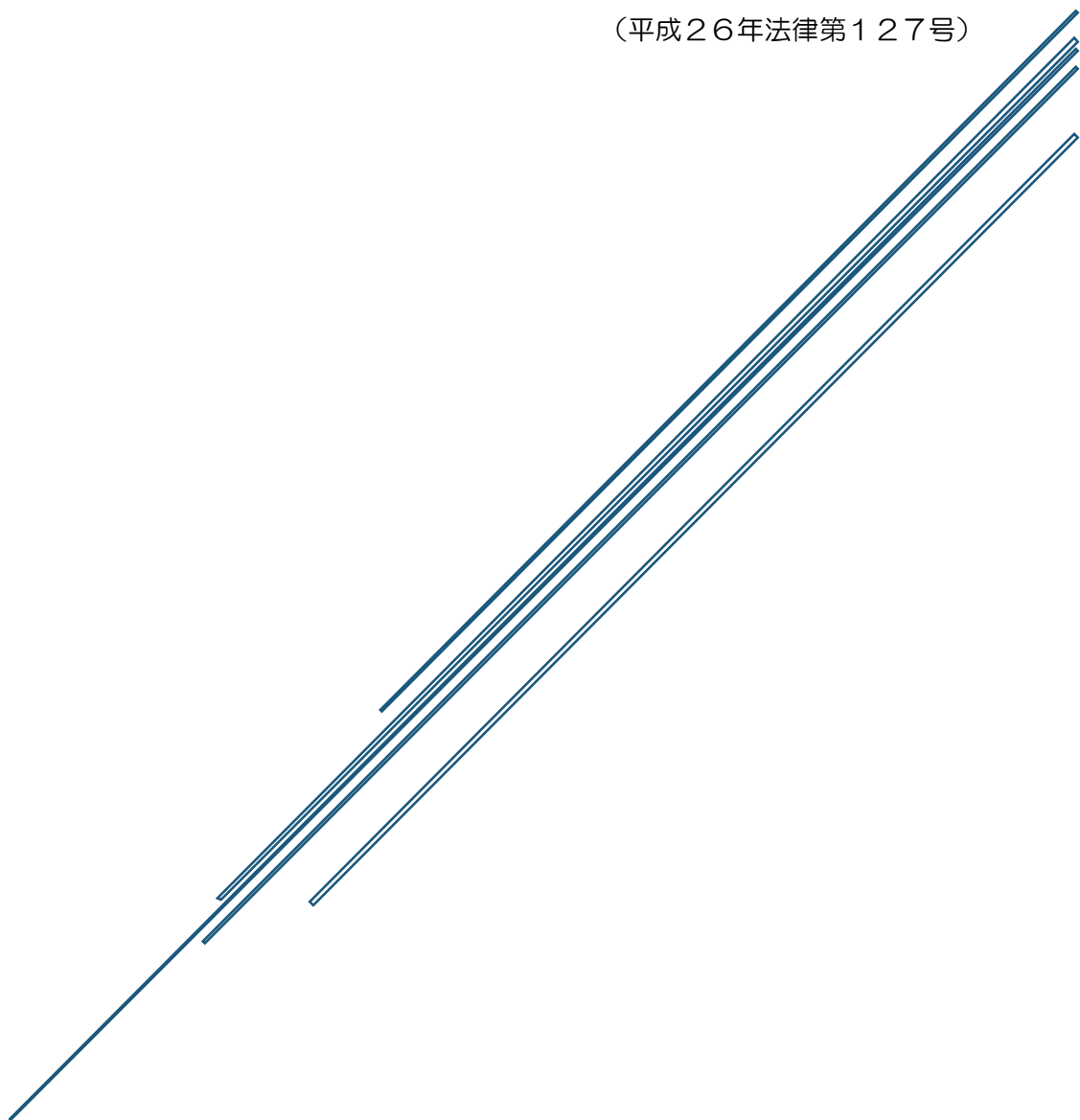
本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更する。

変更する場合は、空家等対策協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求める。

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)



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）

第一条 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。第十条第二項を除き、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）

第二条 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）

第三条 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）

第四条 市町村は、第六条第一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）

第五条 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 次条第一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)

第六条 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（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十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)

第七条 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 前二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)

第八条 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)

第九条 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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 第二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)

第十条 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)

第十一条 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。以下第十三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)

第十二条 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)

第十三条 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）

第十四条 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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二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三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、第三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、第三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 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）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)

第十五条 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)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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。

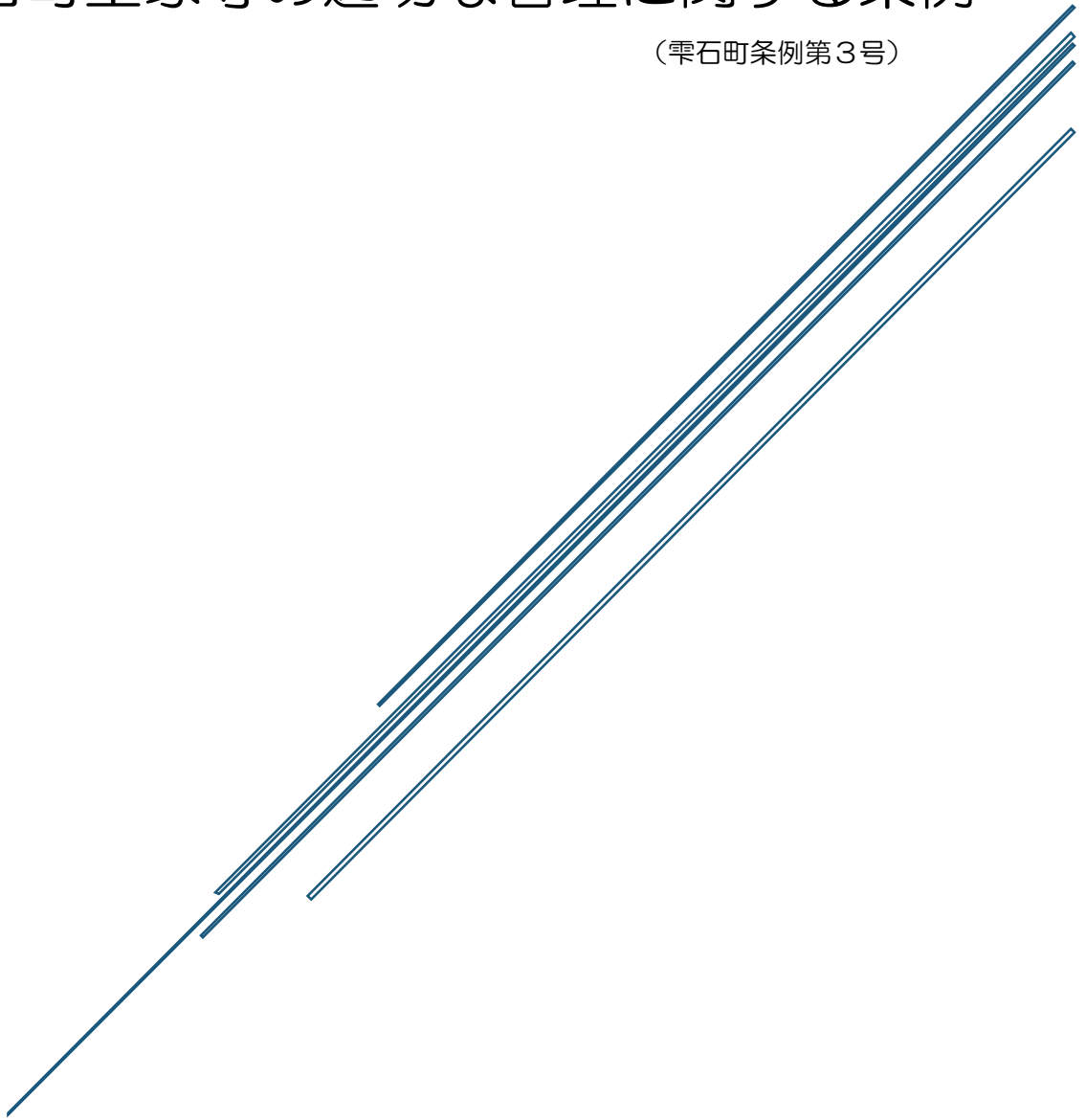
〔平成二七年二月政令五〇号により、本文に係る部分は、平成二七・二・二六から、ただし書に係る部分は、平成二七・五・二六から施行〕

(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。

雫石町空家等の適切な管理に関する条例

(雫石町条例第3号)



雫石町空家等の適切な管理に関する条例（雫石町条例第3号）

（目的）

第1条 この条例は、空家等の適切な管理について町及び所有者等の責務を明らかにするとともに、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「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、生活環境の保全並びに防災及び防犯に資することを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において「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 この条例において「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。

（町の責務）

第3条 町は、第1条の目的を達成するため、空家等対策計画を策定しなければならない。

2 町は、前項の規定による計画の実施のために必要な体制を整備しなければならない。

（所有者等の責務）

第4条 空家等の所有者等は、その所有し、又は管理する空家等が特定空家等にならないよう適切にこれを管理しなければならない。

(町民の協力)

第5条 町民は、第3条第1項の規定による施策の策定及び実施に協力するよう努めるものとする。

2 町民は、空家等が特定空家等であると疑うに足りる事実があるときは、町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(公表)

第6条 町長は、当該特定空家等の所有者等が法第14条第3項の規定による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) 当該命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事業所の所在地、名称及び代表者の氏名）
- (2) 当該命令の対象となった特定空家等の所在地
- (3) 当該命令の内容
- (4) その他町長が必要と認める事項

2 町長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表の対象となる所有者等に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(応急措置)

第7条 町長は、空家等（その敷地を除く。）の老朽化等により人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため、必要な最低限の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。ただし、特別な事情がある場合はこの限りではない。

(支援)

第8条 町長は、空家等の適切な管理が促進されるよう、空家等の所有者等に対し、必要な支援を行うことができる。

(専門的知識を有する者からの意見聴取)

第9条 町長は、第6条の規定による公表又は法第14条の規定による命令若しくは代執行をしようとするときは、当該特定空家等の状態について専門的な見地から客観的に判断するため、法第7条第1項の規定に基づき設置する協議会の委員の意見を聴くものとする。

2 町長は、前項に規定する場合のほか、空家等の適切な管理の促進のため必要があると認めるときは、専門的知識を有する者の意見を聴くことができる。

(関係機関との連携)

第10条 町長は、第1条の目的を達成するため必要があると認めるときは、当該空家等の存する区域を管轄する警察署その他の関係機関に必要な協力を求めることができる。

(委任)

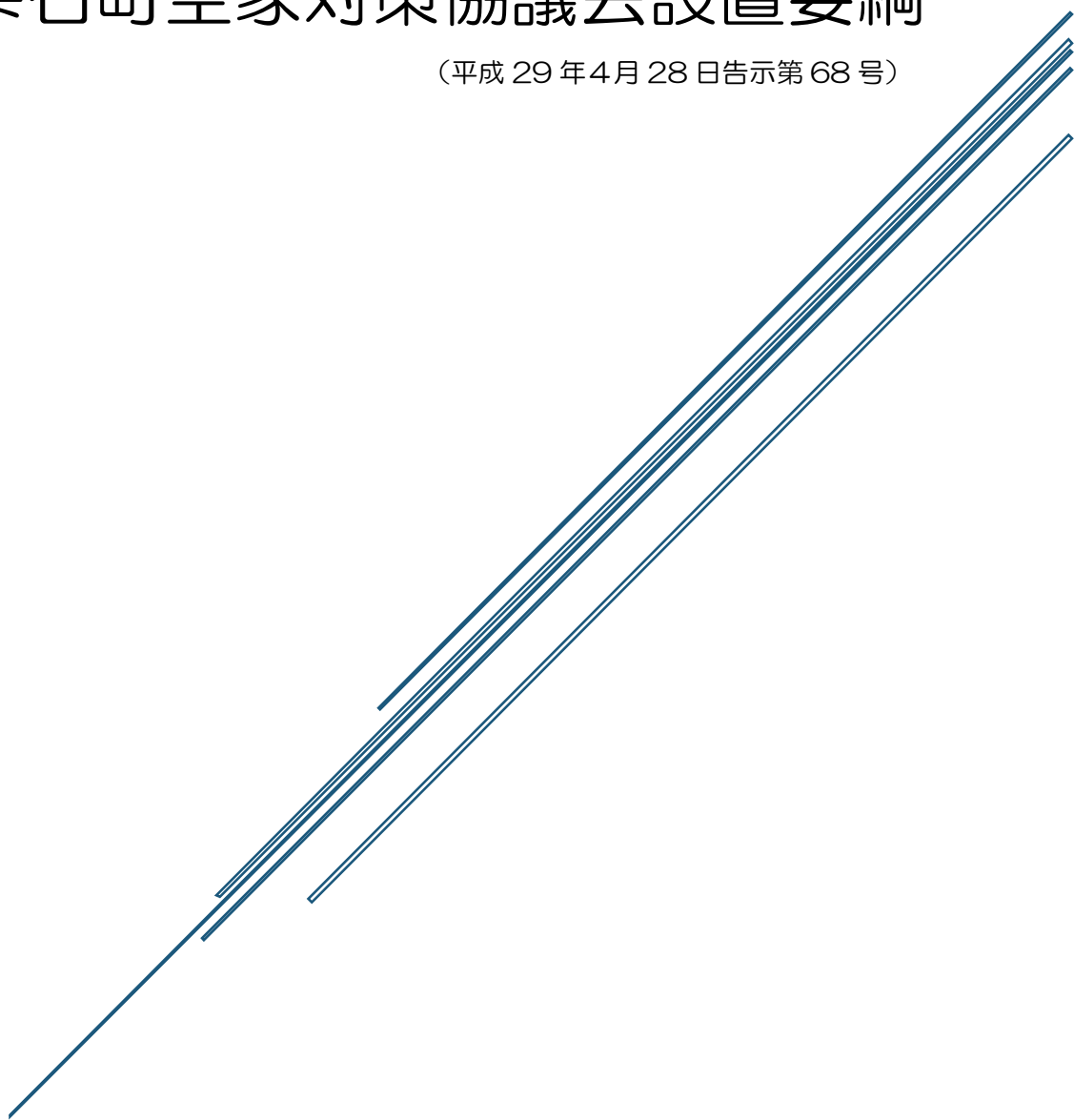
第11条 この条例に定めるもののほか、空家等の管理及びこの条例の施行に関し必要な事項は町長が定める。

附 則

この条例は、平成30年4月1日から施行する。

雫石町空家対策協議会設置要綱

(平成 29 年 4 月 28 日告示第 68 号)



雫石町空家等対策協議会設置要綱（平成 29 年 4 月 28 日告示第 68 号）

（設置）

第 1 条 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。）第 7 条第 1 項の規定に基づき、雫石町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（定義）

第 2 条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

（所掌事務）

第 3 条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

- （1）空家等対策計画の策定及び変更に関すること。
- （2）空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- （3）空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- （4）特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- （5）その他協議会において必要と認められる事項

（組織）

第 4 条 協議会は、町長のほか、別表に掲げる所属・団体等から推薦され、町長が委嘱した委員をもって組織する。

- 2 委員の定数は、10人以内とする。
- 3 委員の任期は、2年とする。ただし、再任は妨げない。
- 4 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第5条 協議会に、会長及び副会長を各1人置き、委員の互選によってこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 協議会の会議は、町長が招集する。

2 協議会の会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。

3 協議会の議事は、会長を除く出席委員の過半数をもって決するものとし、可否同数のときは会長の決するところによる。

4 協議会は、必要に応じて、関係機関等の説明若しくは意見又は助言を求めることができる。

(謝金)

第7条 町長は、会議を開催したときは、予算の範囲内において委員に謝金を支払うものとする。

(守秘義務)

第8条 協議会の委員は、個人情報保護に十分留意し、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、地域整備課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この告示は、平成29年5月1日から施行する。

別表（第4条関係）

| 所属・団体等 |
|-----------------------|
| まちづくりパートナー |
| 雫石町議会議員 |
| 盛岡地方法務局 |
| 一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会 |
| 一般社団法人岩手県建築士会盛岡支部雫石分会 |
| 地域コミュニティ組織連絡協議会 |
| 岩手県内大学関係 |
| 盛岡広域振興局 土木部 建築指導課 |
| 町長が必要と認める者 |