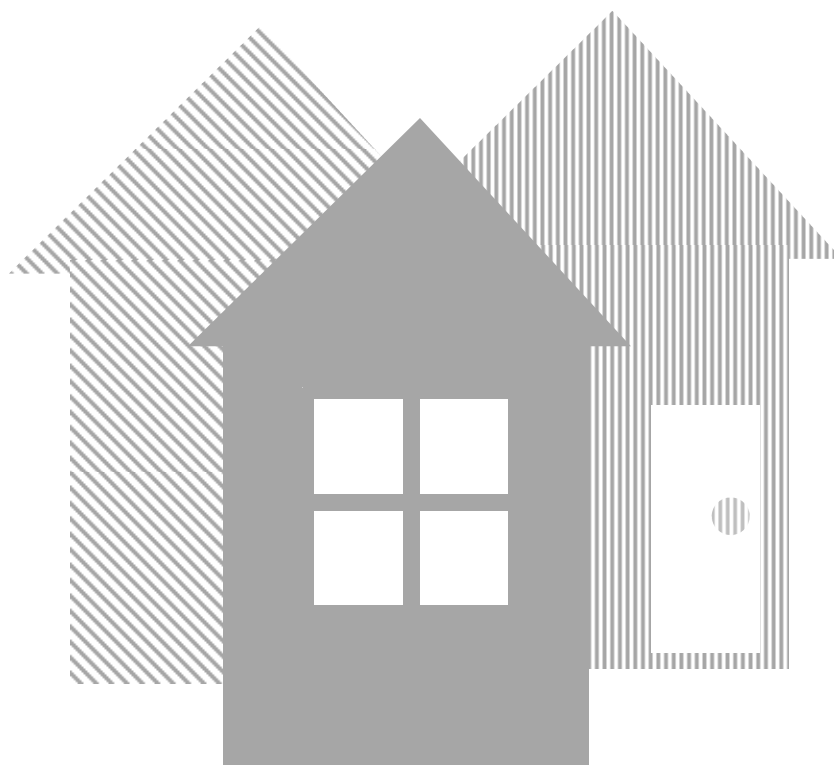


---

# 南相木村 空家等対策計画

---



# 内容

第1章 計画の趣旨 .....	1
1 計画策定の背景 .....	1
2 関連法の概要 .....	2
3 計画の期間 .....	3
4 計画の位置づけ .....	3
5 計画の対象 .....	4
6 計画の対象地区 .....	4
第2章 空家等の現状 .....	5
1 全国の空家の状況 .....	5
2 本村の人口・世帯の状況 .....	6
3 本村の空家の状況 .....	7
4 現状・課題のまとめ .....	12
第3章 空家等対策の基本的な方針 .....	13
1 基本的な方針 .....	13
2 空家等の調査・把握 .....	14
3 維持・管理の促進 .....	14
4 相談体制の整備 .....	15
5 適切な情報発信 .....	15
6 経済的な支援 .....	16
7 定住・移住促進への活用 .....	16
8 「特定空家等」への対処 .....	17
9 実施体制 .....	22



# 第 1 章 計画の趣旨

## 1 計画策定の背景

平成 25 年に国が実施した「住宅・土地統計調査」によると、平成 25 年 10 月 1 日現在の日本の総住宅数は 6,063 万戸となっています。空家数は 820 万戸と、5 年前より 63 万戸増加し、空家率（総住宅数に占める空家の割合）は 13.5%と過去最高となっています。また、そのうち売却や賃貸等への活用予定がないもの（統計では「その他の住宅」と分類される。）は 38.8%となっています。

こうした空家増加の背景は、これまで国が住宅建設を奨励してきた一方で、人口減少や少子高齢化、人口移動が進んでいることや、空家の撤去に手間や費用がかかること、固定資産税の制度上取り壊さない方が有利となること等があげられます。しかしながら、適切に維持・管理されていない空家は、倒壊の危険等の安全面や犯罪や火災を招くなど防災・防犯面、さらに景観面や公衆衛生面で周辺の村民に悪影響を与える可能性があります。

こうした空家問題について、これまで全国の自治体では、既存法の活用や自治体独自の条例制定により対策が講じられてきました。しかしながら、空家の所有者の特定が困難であること等への対策をはじめ、国として本格的に空家対策を推進することが求められてきています。

こうした背景から、国では平成 26 年 11 月 27 日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布しました。「空家等対策の推進に関する特別措置法」では、空家等に関する施策について、国の基本指針策定や、市町村の空家等対策計画策定、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ています。

本村では平成 12 年を除いて、昭和 25 年以降一貫して総人口が減少しており、村内各地区に空家とみられる住居が点在しています。全国で課題となっている空家問題が本村でも該当し、また、移住者の受け皿や村民の転居先として宅地や住居が求められていることから、空家や空家を解体した土地の活用を進めていく必要があります。こうした現状を踏まえ、平成 27 年 6 月に村内の空家の状況や所有者の意向を把握するためのアンケート調査を実施しました。また、平成 28 年 3 月には「南相木村 定住・移住促進基本方針」を策定し、定住・移住施策のひとつとして空家を活用した取り組みを進めていくことが示されています。これらの取り組みを踏まえ、空家の適切な管理を所有者に促し、村民が安全・安心に暮らせる住環境を確保していくとともに、空家を村づくりに有効活用していく必要があります。

「南相木村 空家等対策計画」(以下、「本計画」という。)は、以上のような国の制度の変化や本村の空家対策の状況を勘案し策定したものです。本計画をもとに本村の空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するための基礎とします。

## 2 関連法の概要

本計画は、平成 26 年 11 月 27 日公布、平成 27 年 2 月 26 日（関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）に施行された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「特別措置法」という。）を踏まえて策定します。「特別措置法」の概要は以下の通りとなっています。

### 定義

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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

### 背景

「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 条 1 項）

「特定空家等」とは、

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

にある空家等をいう。（2 条 2 項）

#### 空家等

- ・市町村による空家等対策計画の策定
- ・空家等の所在や所有者の調査
- ・固定資産税情報の内部利用等
- ・データベースの整備等
- ・適切な管理の促進、有効活用

#### 特定空家等

- ・措置の実施のための立入調査
- ・指導 勧告 命令 代執行の措置

### 施策の概要

#### 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）

市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）

都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

#### 空家等についての情報収集

市町村長は、

- ・法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
  - ・空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

#### 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

#### 特定空家等に対する措置

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

#### 財政上の措置及び税制上の措置等（平成 27 年 5 月 26 日施行）

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）

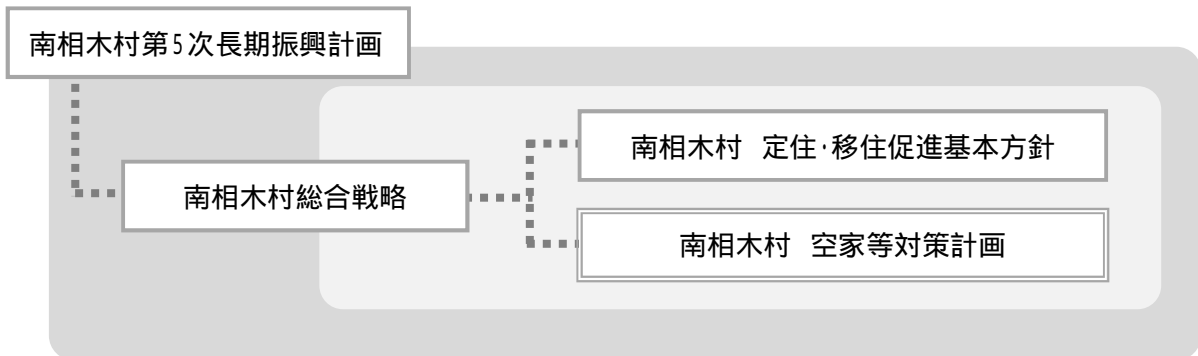
このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）

### 3 計画の期間

本計画の計画期間は、「南相木村総合戦略」と整合を図り、平成 27 年度から平成 31 年度の 5 年間とします。また、本村の空家等の状況の変化や協議会設立等を踏まえ、必要に応じて計画内容の改定等を行います。

### 4 計画の位置づけ

本計画は、上位計画である「南相木村第 5 次長期振興計画」や「南相木村総合戦略」、また定住・移住促進に関する基本的な方向性を定めた「南相木村 定住・移住促進基本方針」と整合を図り、「特別措置法」第 6 条第 1 項の規定に基づき策定します。



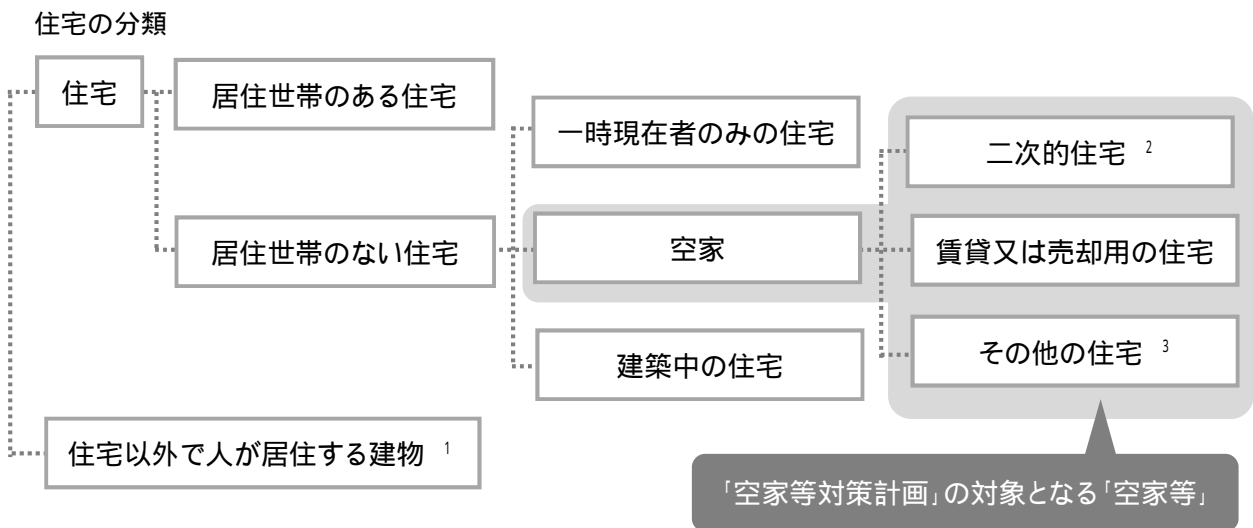
## 5 計画の対象

本計画における「空家等」とは、「特別措置法」第2条1項に規定する「空家等」のうち、主に一戸建て住宅を対象とします。また、空地についても対象とします。

空家等対策の推進に関する特別措置法(平成二十六年法律第二百二十七号)

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。



1 住宅以外で人が居住する建物

会社等の寮・寄宿舎、学校等の寮・寄宿舎、旅館・宿泊所、その他の建物(下宿屋、社会施設・病院・工場・作業場・事務所などや建設従業者宿舎のように臨時応急的に建てられた建物)

2 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、普段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りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅。

3 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。)

(資料: 総務省 統計局)

## 6 計画の対象地区

本計画の対象地区は、村内全域とします。



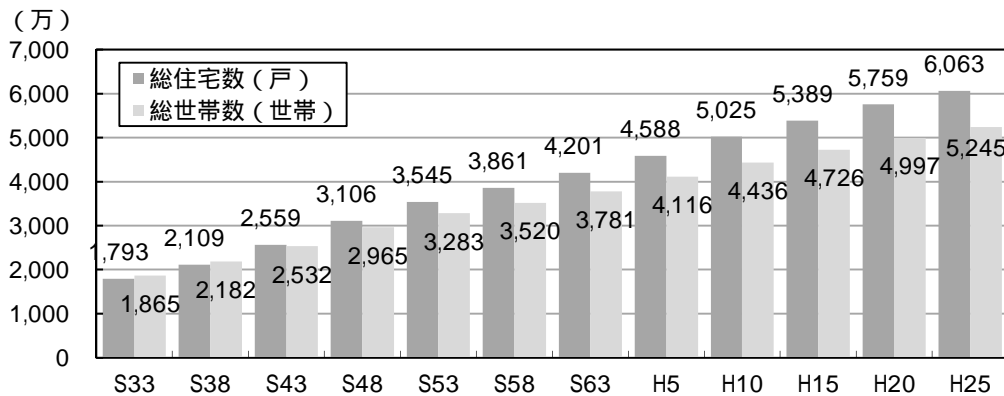
## 第2章 空家等の現状

### 1 全国の空家の状況

平成25年10月1日現在、全国の総住宅数は6,063万戸、総世帯数は5,245万世帯となっており、過去最高となっています。昭和43年以降、一貫して総住宅数が総世帯数を上回っています。

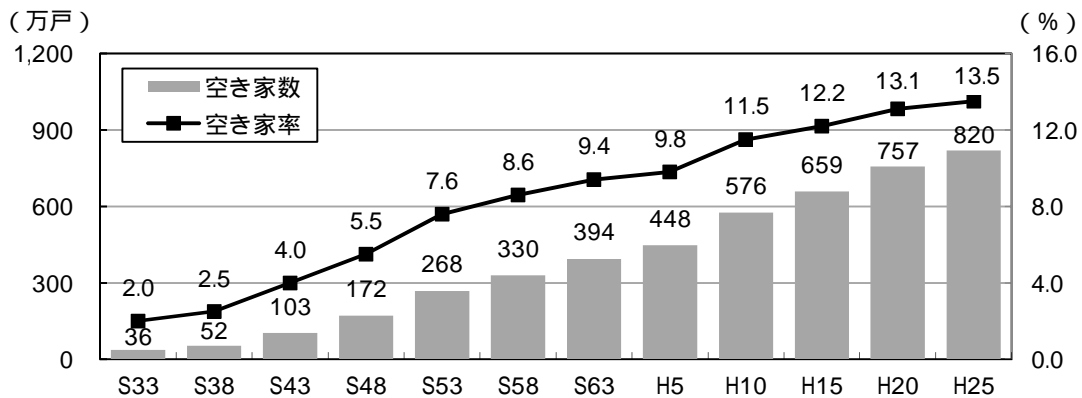
全国の空家数は820万戸、空家率は13.5%となっており、どちらも過去最高となっています。空家の内訳をみると、「賃貸用の住宅」が52.4%、「売却用の住宅」が3.8%となっており、供給可能な住宅となっていますが、放置されている空家を含む「その他の住宅」が38.8%を占めています。

全国の総住宅数、総世帯数の推移



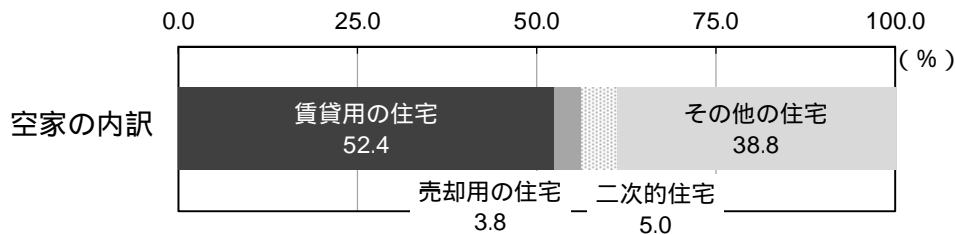
資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

全国の空家数、空家率の推移



資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

全国の空家の内訳



資料：住宅・土地統計調査（平成25年10月1日）

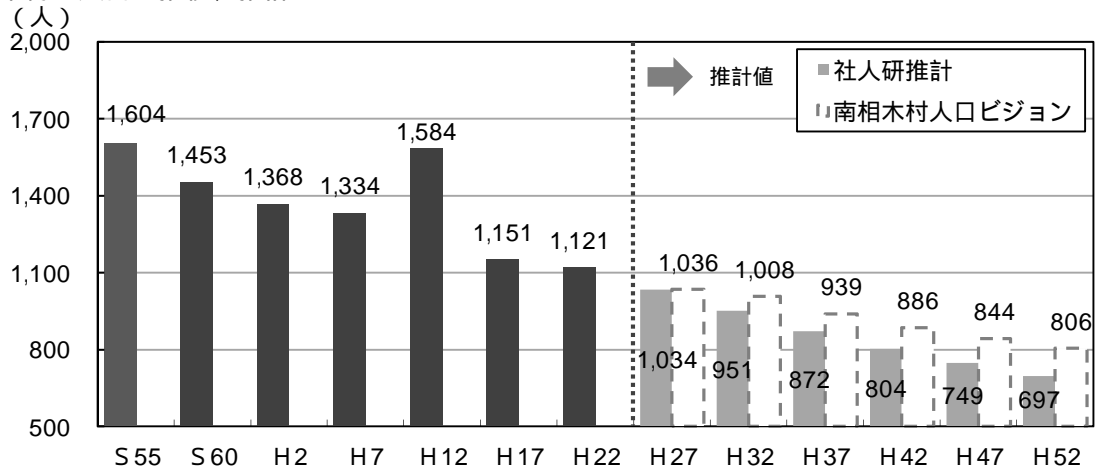
## 2 本村の人口・世帯の状況

本村の総人口は、平成 22 年 10 月 1 日現在、1,121 人となっており、平成 12 年を除き一貫して減少しています。国立社会保障・人口問題研究所（以下、「社人研」という。）の推計によると、平成 52（2040）年には 700 人を下回ることが見込まれていますが、平成 27 年 10 月に策定した「南相木村人口ビジョン」では 800 人程度を維持することを目指しています。

本村の世帯数は、平成 22 年 10 月 1 日現在、433 戸となっており、平成 12 年を除きほぼ横ばいとなっています。

人口が減少傾向にあり、世帯数は横ばいであることから、村内の空家数は増加していると考えられます。また、今後も人口減少が見込まれることや高齢化の進行により、ますます空家数が増加していくことが推測されます。

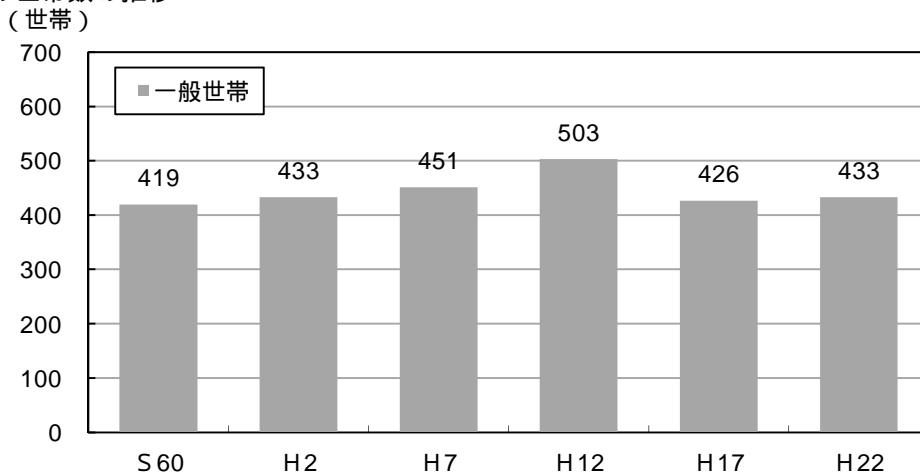
本村の人口の推移、推計



資料：～平成 22 年 国勢調査（各年 10 月 1 日）

平成 27 年～ 社人研推計 人口ビジョン作成時に国から配布されたワークシート  
南相木村人口ビジョン 「南相木村人口ビジョン」で設定した目標人口

本村の世帯数の推移



資料：国勢調査（各年 10 月 1 日）



### 3 本村の空家の状況

#### (1) アンケート調査の概要

平成 27 年 6 月に、村内の空家と思われる住居を所有または管理する人（以下、「所有者等」という。）に対し、空家の状況や今後の意向等を把握するためのアンケート調査を実施しました。

##### アンケート調査の概要

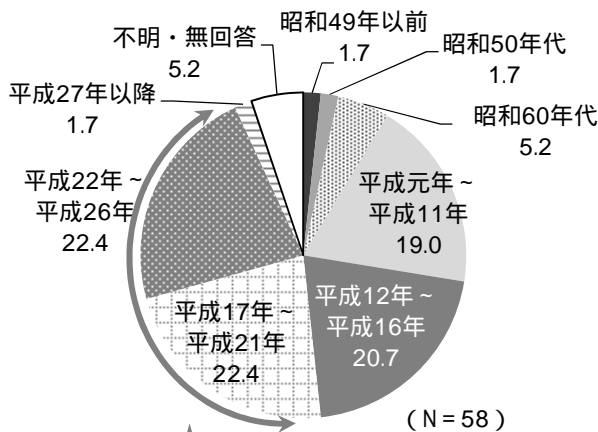
調査対象者	南相木村に空家と思われる住居を所有または管理する人 80 人
調査期間	平成 27 年 6 月 11 日～6 月 27 日
調査方法	郵送による発送・回収
回収状況	有効回収数 58 件 / 有効回収率 72.5 %

#### (2) アンケート調査結果の概要

複数回答の「その他」「不明・無回答」、また回答者がいなかった項目は掲載を省略しています。

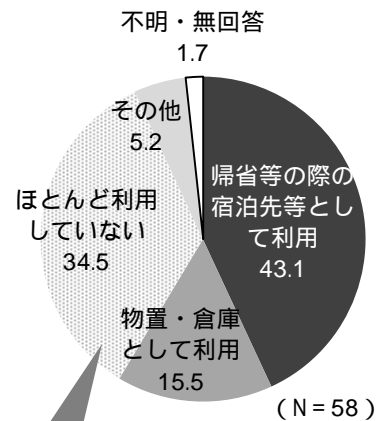
本村ではここ 10 年で空家となった住居が約半数と多くなっています。「帰省等の際の宿泊先等として利用」されている空家が約半数となっていますが、「ほとんど利用していない」空家も 3 割強と多くなっています。

空き家になった時期



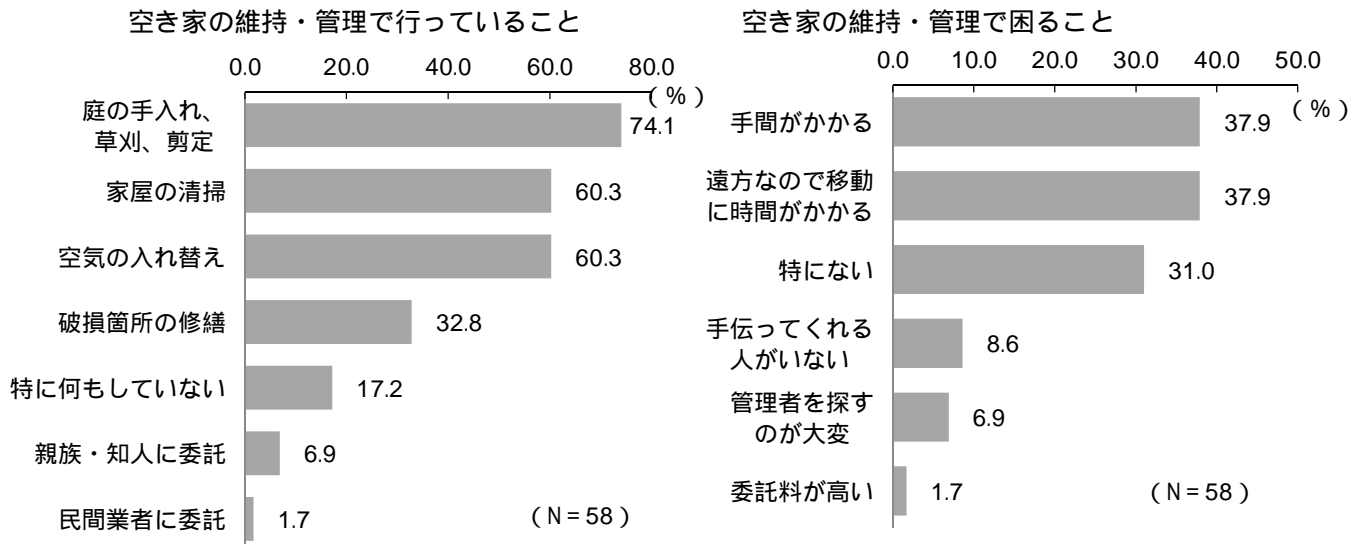
ここ 10 年で空家となった住居が約半数

空き家の利活用状況



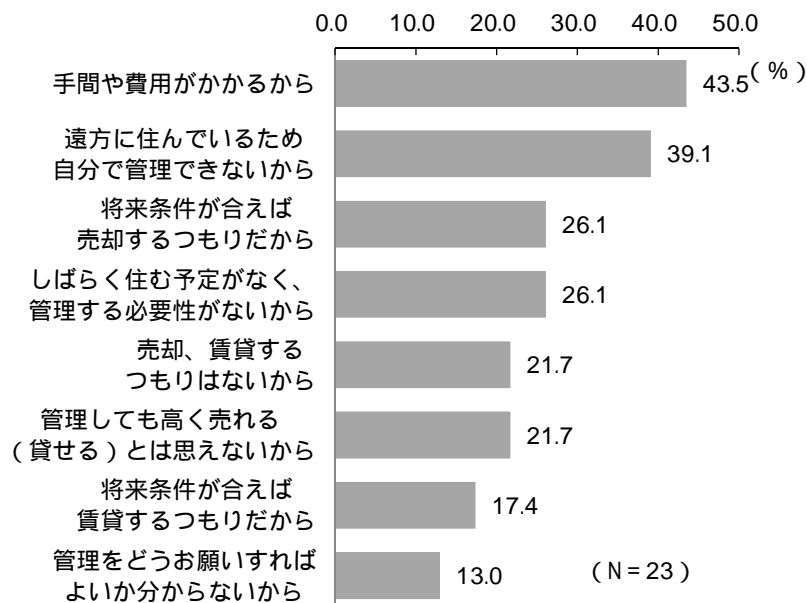
「ほとんど利用していない」空家が約3割

空家の維持・管理については、「庭の手入れ、草刈、剪定」「家屋の清掃」「空気の入替え」が主として行われています。一方で、「特に何もしていない」空家が 2 割弱となっています。空家の維持管理で困ることは、「手間がかかる」「遠方なので移動に時間がかかる」が約 4 割と多くなっています。



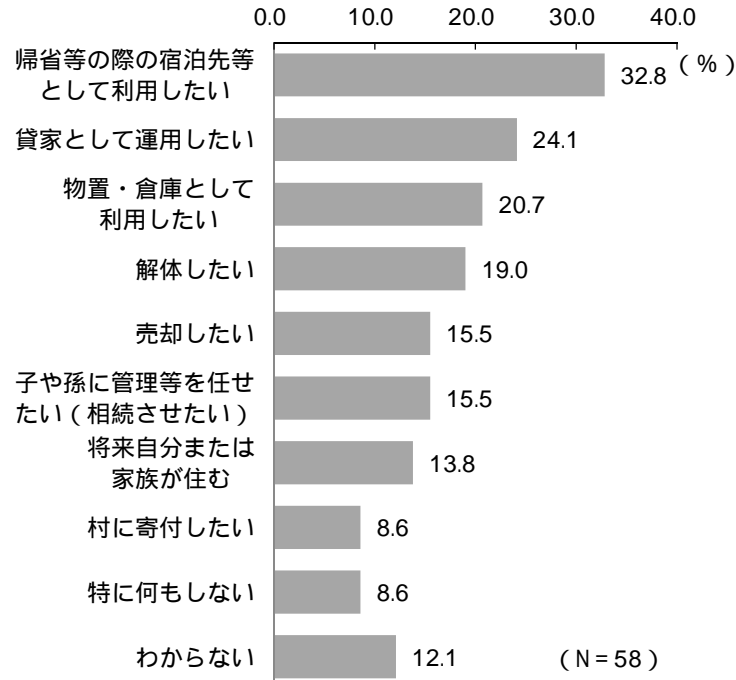
空家を「ほとんど利用していない」、維持・管理を「特に何もしていない」理由としては、「手間や費用がかかるから」「遠方に住んでいるため自分で管理できないから」が多くなっています。また、将来何らかの方法で利用を考えている所有者も多くなっています。利用や管理が行われていない理由が空家の維持・管理で困ることと重複しているため、これらの課題への対応策を講じる必要があります。また、将来利用するつもりであっても適切な管理が必要であることを所有者に周知する必要があります。

#### 空家の利活用や維持・管理をしない理由



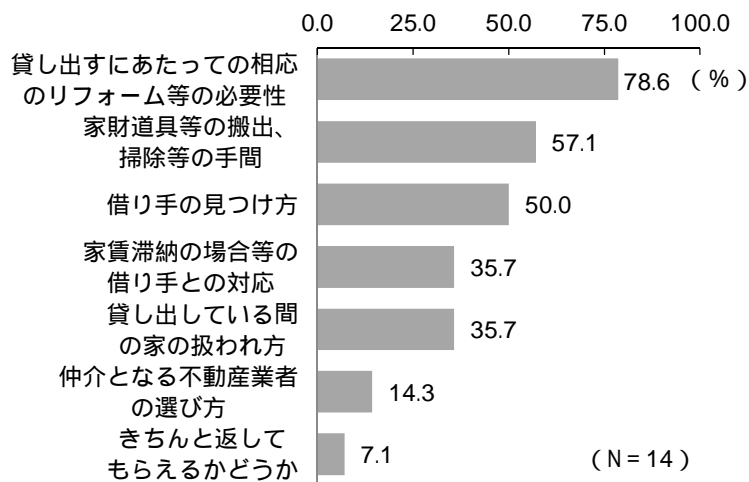
今後の空家の活用について、「帰省等の際の宿泊先等として利用したい」が約3割と最も多くなっています。「貸家として運用したい」は2割強、「解体したい」が2割弱、「売却したい」が1割強となっています。

#### 今後の空き家の活用方法



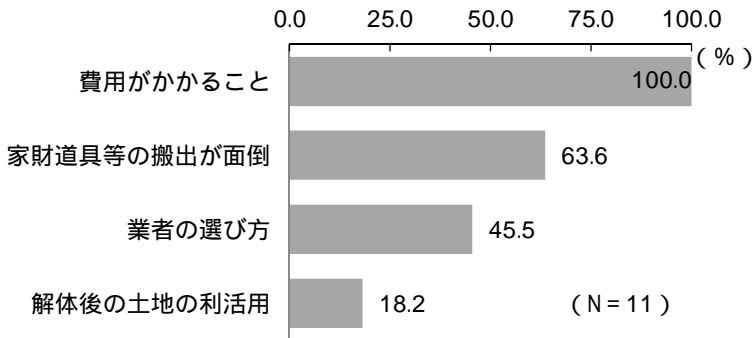
貸し出しを希望する人は、「貸し出すにあたっての相応のリフォーム等の必要性」「家財道具等の搬出、掃除等の手間」「借り手の見つけ方」を主に心配な点としてあげています。建築や不動産等の専門業者につなげる相談体制の構築や村の支援が求められています。

#### 空き家の貸し出しにあたり心配な点

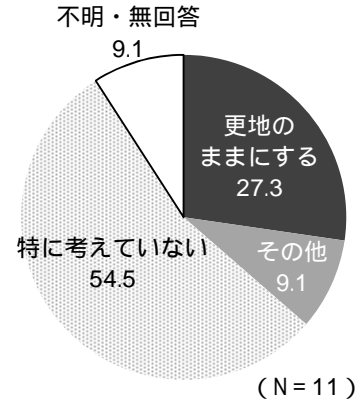


解体を希望する人が心配な点として、「費用がかかること」がすべての所有者からあげられています。また、「家財道具等の搬出が面倒」「業者の選び方」も心配な点となっています。また、解体後の土地の利活用方法は、「特に考えていない」「更地のままにする」が多くなっているため、解体後も空き地として放置されないための利活用方法を提示していく必要があります。

空き家解体の心配な点

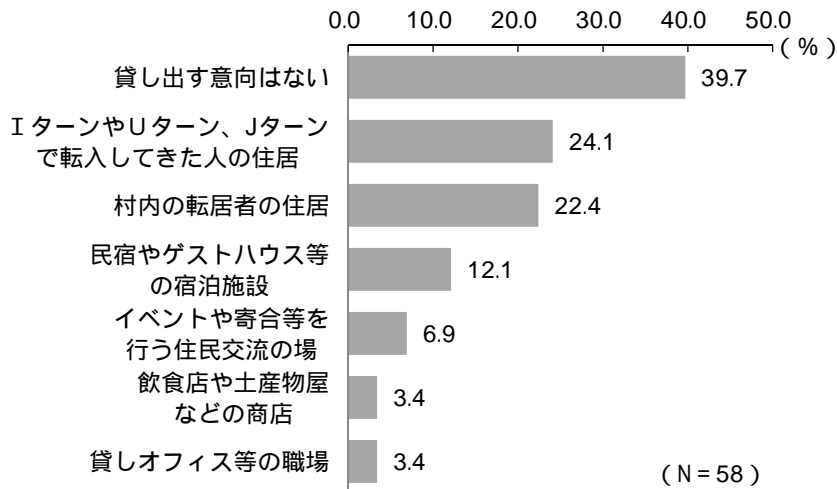


空き家解体後の活用方法



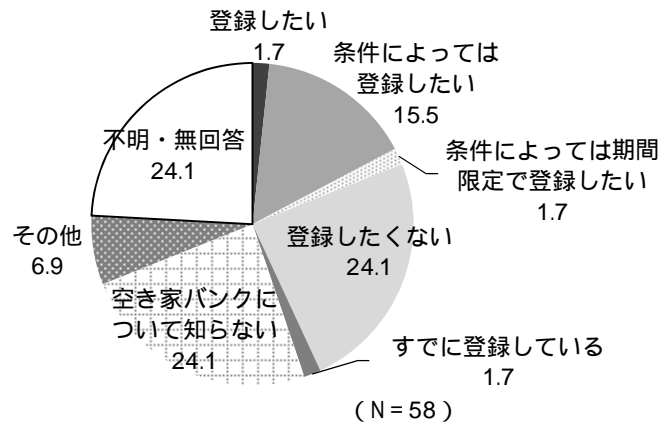
空家の村づくりの一環としての活用について、「貸し出す意向はない」が約 4 割と最も多くなっています。「IターンやUターン、Jターンで転入してきた人の住居」「村内の転居者の住居」が 2 割強、「民宿やゲストハウス等の宿泊施設」が 1 割強、「イベントや寄合等を行う住民交流の場」「飲食店や土産物屋などの商店」「貸しオフィス等の職場」は 1 割以下となっています。村が空家を活用することについて、まずは所有者の理解促進が必要となります。また、活用しても良いと考えている所有者には、村の今後の方針等を伝えるなど個別のアプローチが求められます。

村づくりへの空き家の活用



空家バンク制度について、「登録したくない」「空家バンクについて知らない」がそれぞれ 2割強と最も多くなっています。何らかの条件や期限を設けることを含め、『登録したい』と考えている所有者は 2割弱となっています。空家バンク制度についての周知と、所有者のニーズに応じた空家の取扱いが必要となります。

#### 空き家バンク制度



## 4 現状・課題のまとめ

### 課題1 空家の増加に歯止めをかける

本村では空家が増加しており、今後も人口減少に伴い増加していくことが見込まれます。空家が点在する地域は活気がないだけでなく、周辺に住む村民の生活環境にさまざまな支障をもたらします。国の法整備や本計画を周知し、空家を所有することで生じる義務の認識を促すとともに、空家の利活用に関する情報提供などを行うことで、空家の発生をそもそも抑制できるよう所有者等の意識喚起を図る必要があります。

### 課題2 空家の適正管理を促す

アンケート調査によると、村内の空家のうち利用されていないものが3割強、維持・管理がされていないものが2割弱となっています。理由としては手間や費用がかかる、遠方に住んでいるなどがあげられています。しかしながら、放置された空家は、安全面や防犯・防災面、衛生面、景観面等で周辺の村民に悪影響を与えます。

空家の適正管理に関しての情報提供や相談体制の整備、また行政や地域による支援を行うことで、空家の適切な維持・管理を促進する必要があります。

### 課題3 空家を利活用する

アンケート調査によると、今後の空家の活用について、貸し出しを希望する所有者等が2割強、売却を希望する所有者等が1割強となっています。改修の必要性や家財の搬出、住居の清掃、借り手の探し方などが貸し出しにあたる心配点としてあげられているため、これらの課題を解消する取り組みにより、空家の市場流通を促す必要があります。

また、解体を希望する所有者等は2割弱となっていますが、解体後の活用については特に考えていない所有者が多いため、解体後の活用方法についても事例等を示す必要があります。

空家の活用に関する総合的に相談に応じられる体制を構築し、あらゆる活用方法へとつなげていくことが求められます。

### 課題4 危険な空家を除却する

国では、倒壊等の危険があるなど、村民に深刻な影響を及ぼす「特定空家等」に対する措置をガイドラインで定めており、行政代執行による除却や修繕、道路や隣地側へ繁茂した樹木の伐採等の強制執行が可能となっています。本村では維持・管理が行われていない空家が2割弱あるほか、アンケート調査が返送されていない空家が約20戸あり、これらの空家は特定空家等に該当する可能性があります。

村としての特定空家等に対する取り組みを明確にし、実行するための体制整備や村民や所有者等への周知を図る必要があります。

特定空家等の定義については17ページに詳しく記載しています。



# 第3章 空家等対策の基本的な方針

## 1 基本的な方針

本村の空家における現状・課題を踏まえ、以下の3つを本計画の基本的な方針とします。

### (1) 空家の適正管理を促します

村民の安心・安全で快適な生活環境を維持・確保するため、村内の空家の適正管理を促進します。とくに倒壊等の危険がある「特定空家等」については国が定めたガイドラインを踏まえた措置を行い、危険な空家の除却を促進します。

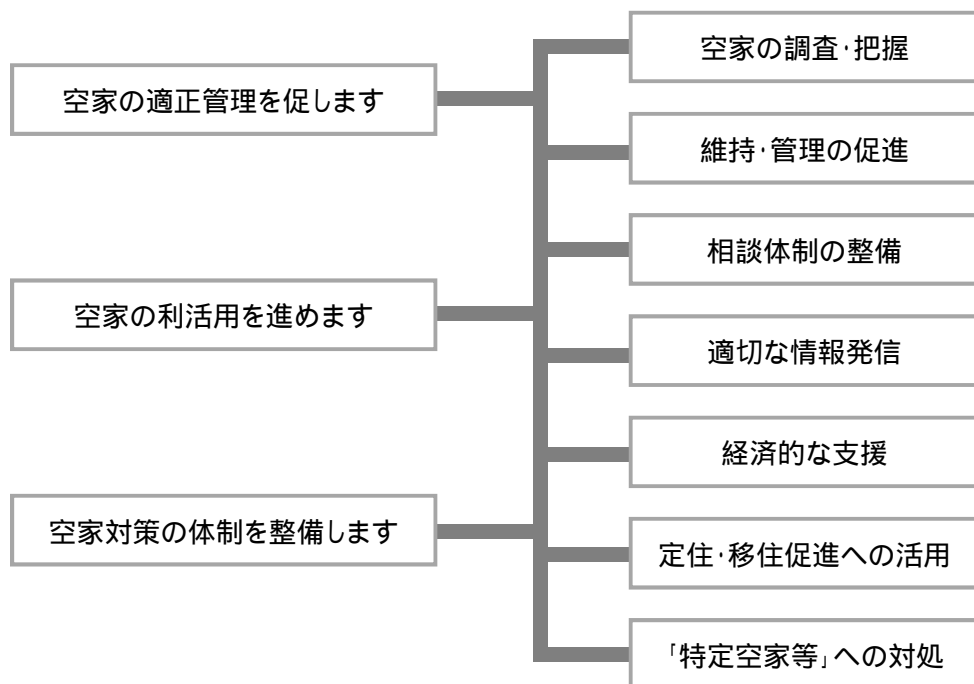
### (2) 空家・空地の利活用を進めます

村内の空家発生を抑制するとともに空家を本村の資源として活用するため、賃貸・売却が可能な空家を中心に、本村の定住・移住促進や村の活性化につながる利活用を進めます。そのために、本村が進める施策を広く村民や空家所有者等に周知し、意識喚起を図るとともに、利活用を促進する助成や支援を実施します。また、空家等を除去した空地についても、宅地等としての活用を図ります。

### (3) 空家対策の体制を整備します

空家の取扱いについては、福祉、建築、税、法務などさまざまな分野が関わっています。空家の適正管理や利活用、相談体制の整備、情報発信、各種支援等の施策において、庁内関係部局や民間事業者等と連携した空家対策を実施します。そのために、村内の空家の状況を随時把握し、情報を共有するよう努めます。

基本的な指針と各施策の関わり



## 2 空家等の調査・把握

本村では、平成 27 年 6 月に村内全域の空家と思われる住居の所有者等に対し、空家の状況や今後の意向等を把握するためのアンケート調査を実施しました。この調査結果を踏まえ、村内の空家に関するデータベースを整備します。

また今後は、村内全域のアンケート調査の対象となった空家及びその他の空家と思われる住居に対して、民間事業者等と連携した外観目視調査を実施することで、空家の危険度を評価し、特定空家等を判断する材料として活用します。また、調査結果により判明したすべての空家の状態をデータベースや地図へと反映します。

所有者等が不明な空家については、村民への聞き取り調査や、適正な手続きの上で不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍謄本を活用し、できる限り所有者等の特定にあたります。さらに、固定資産課税台帳についても、空家等対策のための内部利用が可能となったため、個人情報の取扱いに留意し、必要に応じて活用します。

### 【具体的な事業・取り組み(案)】

- ・空家データベース、空家マップ(仮)の作成・随時更新
- ・空家の外観目視調査
- ・村民からの所有者等把握のための聞き取り調査
- ・所有者等不明な空家についての特定方法の手順の確立

## 3 維持・管理の促進

空家の適切な管理は、所有者等の責任において行われることが義務となっています。空家所有者等に対し、本計画や放置された空家が周辺に及ぼす影響等を周知し、適切な維持・管理を促します。

また、空家の維持・管理に関して相談できる体制を整備し、適正管理に関する情報や、国や県の財政上・税制上の措置についての情報を発信するとともに、村独自の助成等を検討します。

遠方に住む所有者等に対しては、地域と協力した支援策の実施を検討し、適正に管理できるよう図ります。

所有者等が不明である場合や死亡している場合は、「2 空家等の調査に関する事項」で記載した方法で所有者等をできる限り特定し、適切な管理の指導、助言を行います。

### 【具体的な事業・取り組み(案)】

- ・空家を放置することの危険性や村民への悪影響等の情報発信による所有者等の意識喚起
- ・「特定空家等」が固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されるなど、空家を放置することのデメリットの発信
- ・「空家何でも相談所(仮)」の設置や、空家の維持・管理に関する情報提供や業者の紹介
- ・空家等の改修費用に関する国や県の助成についての情報提供
- ・村が実施する「南相木村住宅耐震改修事業」等の助成の紹介



## 4 相談体制の整備

空家の適正管理や今後の利活用について、情報提供や助言、各関係機関へのつなぎを行う「空家何でも相談所(仮)」を村役場に設置します。また、空家所有者等だけでなく近隣の村民からの苦情への対応や、移住を考えている人への空家の紹介等も行います。

### 【具体的な事業・取り組み(案)】

- ・「空家何でも相談所(仮)」設置によるワンストップの相談体制の確立
- ・不動産や建築・リフォーム等の関係機関や業者、事業所へのつなぎ
- ・空家等の改修費用に関する国や県の助成についての情報提供
- ・村が実施する各種助成事業の紹介
- ・空家の売買、賃貸に関する情報提供
- ・「空き家バンク」への登録の促進
- ・遠方にいる場合の空家の維持・管理方法の提示
- ・村民からの苦情への対応
- ・移住後の住居の相談、空家の紹介

## 5 適切な情報発信

国の法整備を踏まえ、空家所有者等や村民が知るべき空家の取扱いや、空家を放置する危険性等を周知します。自ら相談に来ない人にも情報が伝わるよう、広報や村のHP等を通じて適切な維持・管理方法等を発信します。

また、空家の利活用を進めるため、村が進める定住・移住促進施策の周知や、「空き家バンク」をはじめとした空家の売買、賃貸等の情報を提供します。

### 【具体的な事業・取り組み(案)】

- ・広報、HP等での本計画や「特別措置法」の周知
- ・空家所有者等への本計画や「特別措置法」、空家の維持管理や活用方法に関する案内等の配布
- ・「空き家バンク」や移住者向けのHP、冊子等での空家の賃貸・売買情報の発信

## 6 経済的な支援

空家の改修や危険な空家の除却を促進するため、国や県の制度、村の「南相木村住宅耐震改修事業」等を活用して改修や除却に要する費用を助成し、空家の適切な維持・管理、利活用へとつなげます。

### 【具体的な事業・取り組み（案）】

- ・危険家屋、老朽家屋の除却・改修に対する助成
- ・移住者が空家に居住する際の改修費等に対する助成
- ・「空き家バンク」に登録した空家の改修に対する助成
- ・空家の不用家財の処分に係る経費に対する助成
- ・空家を改修した住居を拠点に起業する際の改修に対する助成
- ・空家を村民の交流拠点として活用する際の改修に対する助成

## 7 定住・移住促進への活用

空家所有者等の希望や「南相木村 定住・移住促進基本方針」を踏まえ、空家の利活用を推進します。「空家何でも相談所（仮）」において売却や貸し出し、改修等の相談に応じるとともに、村として推進する移住者や村民向けの住宅整備や、村民の交流拠点、宿泊施設、サテライトオフィスとしての活用についての情報発信や助成等を行います。また、「空き家バンク」の登録促進や、空家の賃貸・売買のマッチングを行うことで流通の促進を図ります。

### 【具体的な事業・取り組み（案）】

- ・「空家何でも相談所（仮）」での貸し出しや売却、改修等の相談や、専門業者へのつなぎや情報提供
- ・転入者や村内で持ち家を求める村民への空家の紹介、借り手・売り手のマッチング等の支援
- ・「空き家バンク」等のHPへの掲載や空家の利活用例の紹介など、インターネットを活用した空家情報の発信
- ・宿泊施設や村民の交流施設等としての利活用
- ・除却した空家等の跡地の活用方法の提示（宅地、村民の交流拠点としての利用など）

## 8 「特定空家等」への対処

「特定空家等」は特に村民の生活環境に悪影響を及ぼすものであることから、「『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(ガイドライン)」を踏まえ、対処を行います。

### (1) 特定空家等とは

特定空家等とは空家のうち以下の状態にあるものをいいます。

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  
そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態  
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

### (2) 特定空家等への措置の手順

「『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)」の概要は以下の通りとなっています。この手順に従って特定空家等への措置を行います。

#### 特定空家等となりうる空家の把握

空家等に係る実態調査や、村民からの相談や情報提供、職員による見回りにより、特定空家等となりうる空家等を把握します。

行政の関与の要否、他の法令等に基づく諸制度との関係、所有者等の特定、該当空家の状態やその周辺の生活環境への悪影響の程度等を勘案して、行政が関与すべきかどうか、民間事業者等と連携して検討します。

行政が関与すべきと判断した場合、空家の状況や危険等の切迫性から、「特別措置法」だけでなく、「建築基準法」や「消防法」「道路法」「災害救助法」、また、これらの法律の組み合わせ等に基づいて、空家等の状態に適した手段を選択します。

所有者等の特定については、不動産登記簿情報や住民票情報、戸籍謄本等や、村民への聞き取り調査等を行います。また、固定資産税の課税に利用される情報も、氏名や空家等の所有等に関する情報である場合は内部利用が可能であるため、個人情報に留意して活用し、所有者等を特定します。

所有者等の特定ができない、また所有者等の氏名は特定できたが所在地が不明である場合で、必要な措置を命じるに至る状態である(19ページ「命令」に至る場合)際、略式代執行(20ページ「所有者等が不明な場合」参照)の対処を行います。

### 所有者の事情把握

所有者等が所有している空家等の状態や、所有自体を認識していない可能性があるため、所有者等と対面、電話、書面等で連絡を取り、空家等の現状等を伝えます。これにより、所有者等の事情の把握に努め、相談窓口や助成制度の紹介等を行い、ただちに立入調査や指導を行わず対応を検討します。

ただし、危険が切迫しており生活環境の保全を図る必要がある場合等は、所定の手続きを経つとも勧告、命令または代執行の措置を迅速に行うことが可能となります。

### 立入調査

外見目視だけでは特定空家等にあたるか判断できない場合、該当の空家等への立入調査を必要最小限度の範囲で行います。立入調査の実施5日前までに通知し、結果として措置に結びつかなくとも特定空家等に該当する可能性があれば正当な目的であるとして、調査を行います。通知が困難な場合は、通知を要しないものとします。立入調査については物理的強制力はありませんが、拒否した場合過料が定められています。

特定空家等については継続的に状況を把握する必要があるため、所在地や現況、所有者等の情報や措置の履歴をデータベース等で管理します。また、関係部局内部との連携を図り、情報を随時共有します。

### 「特定空家等」の判定

空家が特定空家等に該当するかは、「『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）」に基づき、関係機関等で協議を行い、判定します。

### 助言又は指導

「特定空家等」と判定された場合の措置として、まず所有者等の意思による改善を促します。助言又は指導の内容及びその事由（どの建築物か、どういった状態でどのような悪影響があるか等）、助言又は指導の責任者、指導後の対応（改善されない場合の勧告の内容等）について分かりやすく書面又は口頭で示します。助言又は指導後も状態が改善されなければ勧告が行われ、特定空家等の敷地について、固定資産税等の住宅用地特例から除外されることについても、あらかじめ示します。

その上で措置が履行されない場合は関係機関等で協議を行い、助言又は指導を繰り返すか、勧告すべきかの処置を決定します。

### 勧告

助言又は指導を受けた後も空家等の状態が改善されない場合、相当の猶予期限をつけて必要な措置を取るよう所有者等に勧告します。

助言又は指導の際と同様、勧告に係る措置の内容及びその事由、勧告の責任者、また、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること等を明確にし、直接手交や郵送によって書面で示します。

### 相当の猶予期限

特定空家等により異なるが、物件の整理や工事の施工に係る期間を合計したものを標準とする。

## 命令

勧告を受けた後も正当な理由<sup>1</sup>なく、勧告に係る措置を取らなかった場合、特に必要があると認められるとき<sup>2</sup>は相当の猶予期限をつけて勧告に係る措置を所有者等に命じます。

事前の通知では、命じようとする措置の内容(「勧告に係る措置」を命じるという旨)及びその事由、意見書の提出先、意見書の提出期限を記載した通知書を、直接手交や郵送によって書面で示します。

措置を命じられた所有者等は、意見書や自己に有利な証拠の提出が可能となります。提出期限は意見書や証拠の準備をするのに足りると認められる期間を設定します。また、意見書の提出に代わるものとして、交付を受けた日から5日以内は公開の意見聴取の請求が可能となります。意見聴取を行う場合は、命令の対象となる人または代理人に、3日前までに命じようとする措置と意見の聴取の期日及び場所を、書面等により通知します。

意見書の提出、意見聴取の請求がなかった場合や、意見書の提出、意見聴取を経ても命令措置が不当でないとして認められた場合は、措置の命令が実施されます。命令の内容は書面により通知されます。また、命令は行政争訟となる処分であるため、不服がある場合は、所有者等は異議申し立てを行うことができますが、違反すると50万円以下の過料に処すことになります。

命令を実施した場合は、必ず標識を設置するとともに、公報やホームページ等での掲載により、命令が出ていることを公示します。

### 1 正当な理由

例えば所有者等が有する権原を超えた措置を内容とする勧告がなされた場合等を想定しており、単に措置を行うために必要な金銭がないことは「正当な理由」とはならないと解される。

### 2 特に必要があると認めるとき

比例原則を確認的に規定したものであり、対応すべき事由がある場合において的確な権限行使を行うことは認められる。

## 代執行

命令を履行しない場合や、命令の履行が十分でない場合、期限までに履行が完了できる見込みがない場合、代執行が可能となります。代執行できる措置は、「他人が代わってすることのできる義務(代替的作為義務)に限られること」「当該特定空家等による周辺的生活環境等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内のものとしなければならないこと」の2つの要件を満たす必要があります。

代執行の手続きについては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を予め文書で戒告します。その上で措置命令が履行期間までに履行されない場合、戒告を繰り返し行うか、どの時点で代執行を実行するか等を関係機関等で協議を行い、判断した上で代執行の実行へと移ります。

代執行は、戒告が指定の期限までに履行されない場合に、代執行をなすべき時期、執行責任者の氏名、代執行に要する費用の見積額を、代執行令書をもって書面で通知します。ただし、非常の場合や危険切迫の場合は戒告や代執行令書の手続きを経ないで代執行が可能となります。

代執行の対象となる特定空家等の動産は、まず所有者等に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、期間を定めて引き取るよう伝えます。代執行に要した費用は特定空家等の所有者等から徴収することとなっています。

### 所有者等が不明な場合

必要な措置を命じようとする際、過失なく<sup>1</sup>措置を命じられるべき人を確知することができない<sup>2</sup>場合、市町村長は所有者等の負担において措置を自ら行うことができます。(略式代執行)

代執行を行う場合は、措置を行う旨や期限までに措置を行わない場合は市町村長又は委任されたものが措置を行うことについて、事前に本村の掲示板や官報で掲載することを原則とし、さらに「広報」・「公報」等に掲載するなどして、事前に公告します。

代執行は行政代執行法の規定によらないため、費用は強制徴収されませんが、義務者が判明した場合はその人から徴収が可能となります。

#### 1 過失なく

市町村長がその職務行為において通常要求される注意義務を履行したことを意味する(不動産登記簿情報等一般に公開されている情報や住民票情報等、市町村が保有する情報や、「特別措置法」第10条に基づく固定資産課税情報等を活用した上で特定できない場合等)。

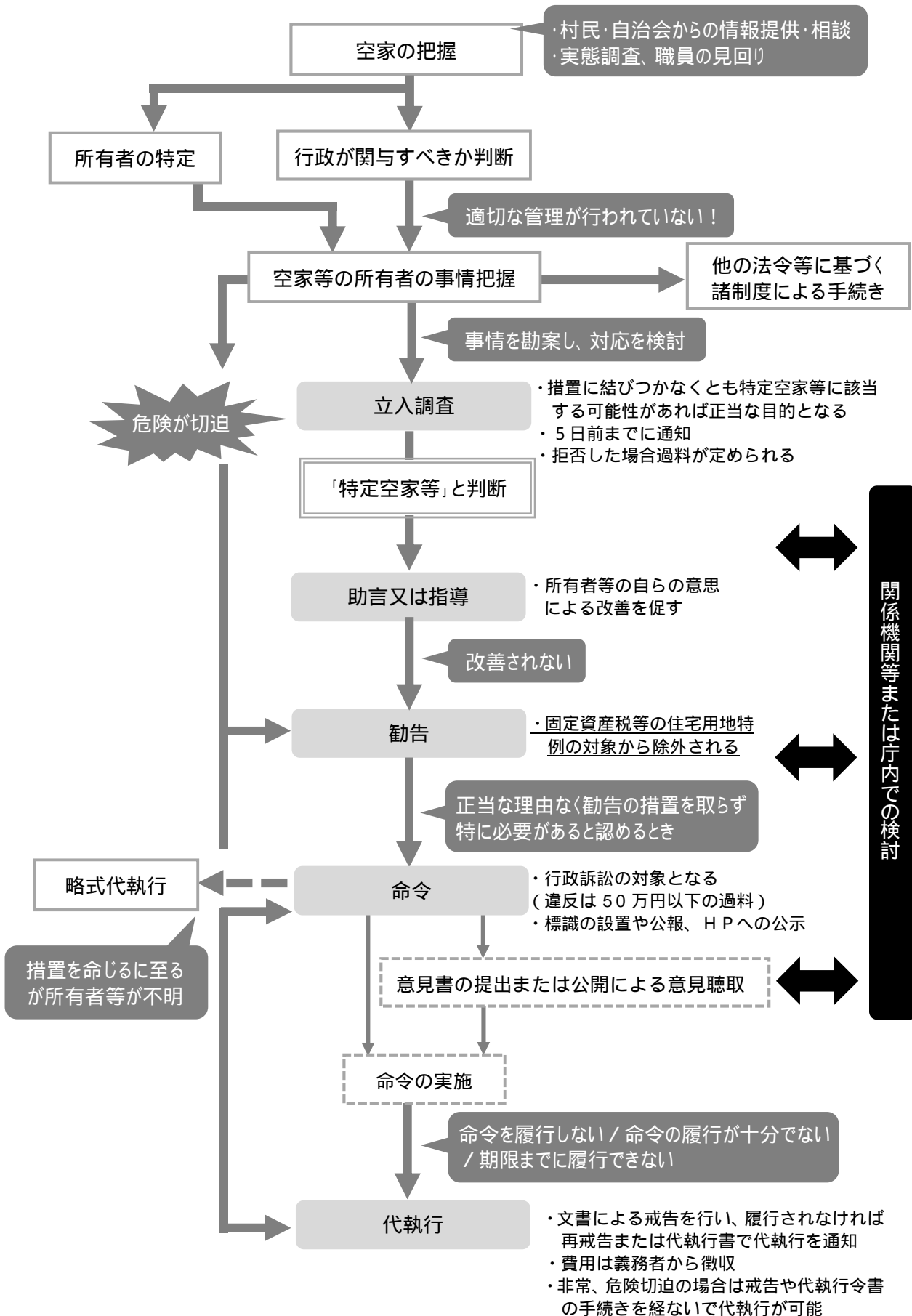
#### 2 確知することができない

措置を命じられるべき人の氏名及び所在をともに確知できない場合及び氏名は特定できても所在を確知できない場合とする。

### 必要な措置が講じられた場合

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合、当該建築物等は「特定空家等」でなくなります。勧告又は命令をしている場合には撤回するとともに、特定空家等でなくなった日付や措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供します。特に税務部局については、措置が講じられたことで固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地については、当該特例の適用対象となるため、可能な限り速やかにその旨を把握するよう情報を共有します。

【特定空家等に対する措置までのフロー】



## 9 実施体制

空家に関わる課題や取り組みは多岐にわたるもので、分野を超えて連携する必要があるため、村内の各関係課は随時空家の状態等についてデータベース等を用いて情報を共有し、連携を図ります。庁内の役割分担は以下の通りです。

また、庁内だけでなく、建築や不動産、村づくり等の関係機関との連携により、専門的な知見による助言等を施策に反映できるように進めます。

### 庁内の役割分担

総務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家に関する施策についての総括</li><li>・空家の利活用に関する施策</li><li>・空家データベース、マップの管理</li><li>・税に関わる手続き</li></ul>
振興課	<ul style="list-style-type: none"><li>・定住・移住に関する助成・支援</li></ul>
住民課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家の相談に関する窓口</li></ul>