

八峰町空家等対策計画

令和3（2021）年3月

八峰町

目次

第1章 計画の概要.....	1
第1節 計画の背景	1
第2節 計画の概要	2
1. 計画の位置づけ.....	2
2. 計画期間	3
3. 対象とする地区.....	3
4. 対象とする空家等.....	3
第2章 現状と課題.....	4
第1節 本町の位置づけ.....	4
1. 位置と地勢.....	4
2. 人口の推移.....	5
第2節 空家等の状況.....	8
1. 現地調査の概要.....	8
2. 空家等の件数と割合	9
3. 空家等の不良度判定	12
4. 空家等の市場性判定	14
第3節 所有者等の状況・意向	16
1. 意向調査の概要.....	16
2. 意向調査の結果.....	17
第3節 課題の整理	23
1. 空家等の発生抑制について.....	23
2. 空家等の適切な管理について.....	23
3. 空家等の利活用について	24
第3章 対策の基本方針.....	25
第1節 空家等対策の基本理念	25
第2節 対策の基本方針	25
1. 空家等の発生抑制	26
2. 空家等の適切な管理	27
3. 空家等の利活用の促進	27
4. 老朽化した空家等の自主的な除却の促進	27
5. 管理不全な空家等への対策.....	27
第4章 空家等対策における施策	30
第1節 空家等の発生抑制	30
1. 空家等の所有者等への周知啓発.....	30

2.	相談体制の充実.....	30
第2節	空家等の適切な管理.....	32
1.	空家等の所有者等への周知啓発.....	32
2.	空家等の継続的な実態把握.....	32
3.	適切な維持管理に向けた取組.....	32
第3節	空家等の利活用の促進.....	33
1.	中古住宅市場への流通による利活用の促進.....	33
2.	定住・移住の促進を目的とした利活用.....	36
3.	地域資源としての利活用に向けた環境整備.....	37
第4節	老朽化した空家等の自主的な除却の促進.....	40
1.	空家等への除却支援.....	40
2.	管理不全な空家等の所有者等への対応.....	42
第5節	管理不全な空家等への対策.....	43
1.	管理不全な空家等に対する初動対応.....	44
2.	措置の流れ.....	44
3.	応急措置.....	46
4.	他の法令による規制.....	48
第6節	実施体制の整備.....	51
1.	総合的な相談窓口.....	51
2.	庁内の実施体制.....	51
3.	八峰町空家等対策協議会.....	52
4.	関係団体との連携.....	52
資料編	53

第1章 計画の概要

第1節 計画の背景

近年、わが国は少子高齢化の進行による人口減少時代を迎え、家族構成の変化、社会的ニーズの多様化、既存の住宅や建築物の老朽化などを背景に、居住その他の使用がなされていない空家等が全国的に増加しています。

空家等の中には、適切な管理が行われずに放置された結果、防災・安全、衛生、環境、景観などの多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、大きな社会問題となっています。

今後、空家等が増加を続ければ、それを取り巻く問題は更に肥大化、深刻化することが懸念されます。

一方で、利活用が可能な空家等は有用な地域資源になり得るという側面もあり、地域コミュニティにおける課題解決や定住・移住の促進など、魅力あるまちづくりに生かされる可能性も秘めています。

このような中、平成26年（2014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「法」という。）が制定されました。

法は、所有者等（空家等の所有者又は管理者）の責務を「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」ものとし、市町村の責務を「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」ものと定めています。

本町においても、少子高齢化と人口減少により空家等の増加が予測され、空家等に関する問題は町の重要な課題の一つとなっています。

そこで、本町では、町民の安全・安心を確保し、良好な生活環境の保全に寄与することを目的に、町が取り組む空家等対策の基本的な方向性や具体的な施策を示すものとして「八峰町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定し、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進していきます。

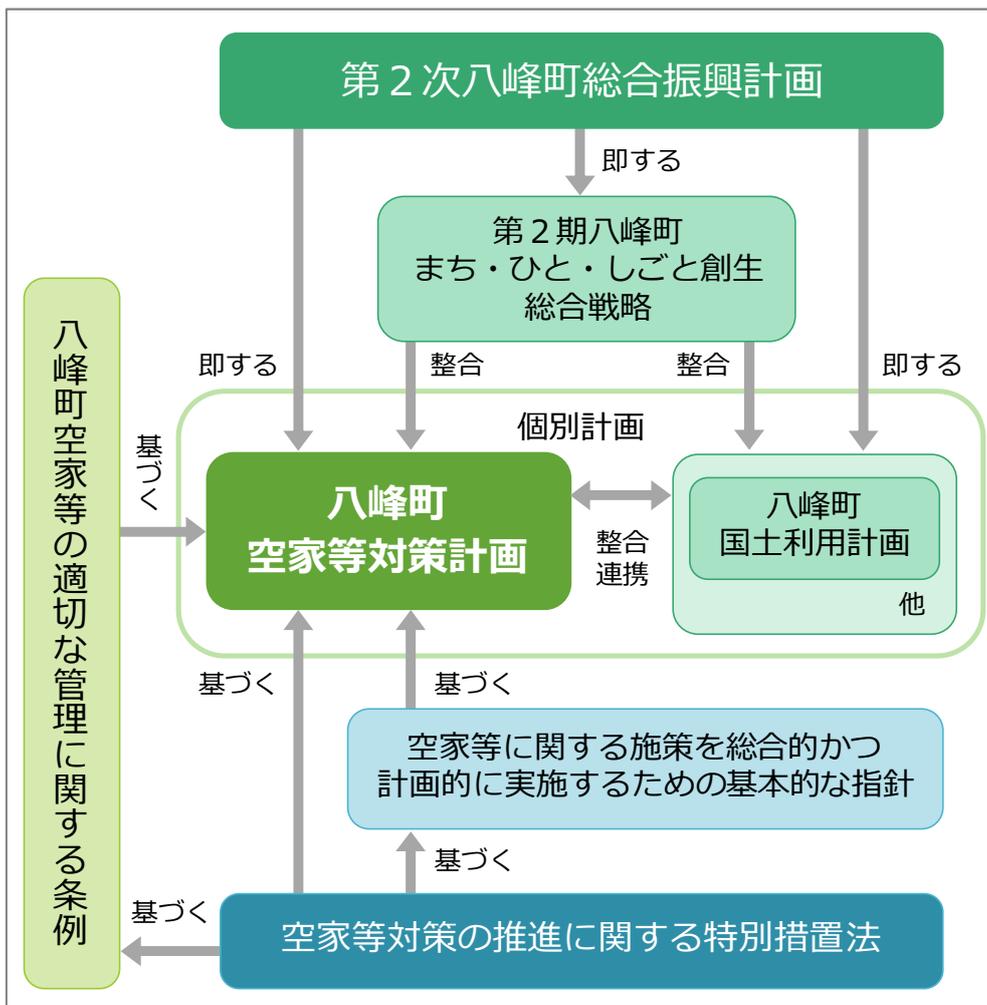
第2節 計画の概要

1. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国の基本指針に即し、現状と課題を踏まえ、空家等に関する対策の町の方針や実施体制等を定めるものです。

なお、本計画は、本町のまちづくりの指針となる「第2次八峰町総合振興計画」を上位計画とし、「第2期八峰町まち・ひと・しごと創生総合戦略」及び他の計画、「八峰町空家等の適正管理に関する条例」（以下「条例」という。）と整合性を図るものとしします。

【図表-1】 計画の位置づけ



2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度（2021年度）から令和7年度（2025年度）までの5年間とします。

ただし、計画期間内であっても、社会情勢の変化や本町における地域事情等の変化、国・県の動向、法・制度の改正等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うこととします。

3. 対象とする地区

本計画が対象とする地区は、八峰町全域とします。

4. 対象とする空家等

本計画が対象とする空家等は、条例第2条第1号に規定された「空家等」とします。

八峰町空家等の適正管理に関する条例（抜粋）

（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) 空家等 町内に所在する建物その他の工作物（以下「建築物」という。）で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除く。

第2章 現状と課題

第1節 本町の位置づけ

1. 位置と地勢

八峰町は、平成 18（2006）年 3 月 27 日に、旧八森町と旧峰浜村の 2 町村合併により誕生しました。

本町は、秋田県の北西部に位置し、西は広く日本海に面し、東はユネスコ世界自然遺産に登録された「白神山地」に隣接しています。白神山地を源流とする竹生川、水沢川、泊川、真瀬川、小入川などの清流が町を流れ、日本海へと注ぎ込んでいます。

東西が約 19km、南北が約 24km、総面積は 234.19 km²で、白神山地の山々が日本海に迫り、平坦地は少なく、面積の 80%近くが森林で占められています。広大な面積を占める森林は、白神山地の一部で、秋田白神県立自然公園に指定されているエリアもあります。また、沿岸部は約 24km に及ぶ起伏に富んだ海岸線が続き、八森岩館県立自然公園に指定されています。

このように、2つの県立自然公園を有し、青く広大な日本海と美しい白神山地に囲まれ、森林、山、川、海の特徴豊かな自然環境に恵まれているところが本町の特徴と言えます。

交通は、JR 五能線と国道 101 号が日本海に沿って南北を並行して縦断し、ともに近隣の市や町を結ぶ重要な路線となっています。

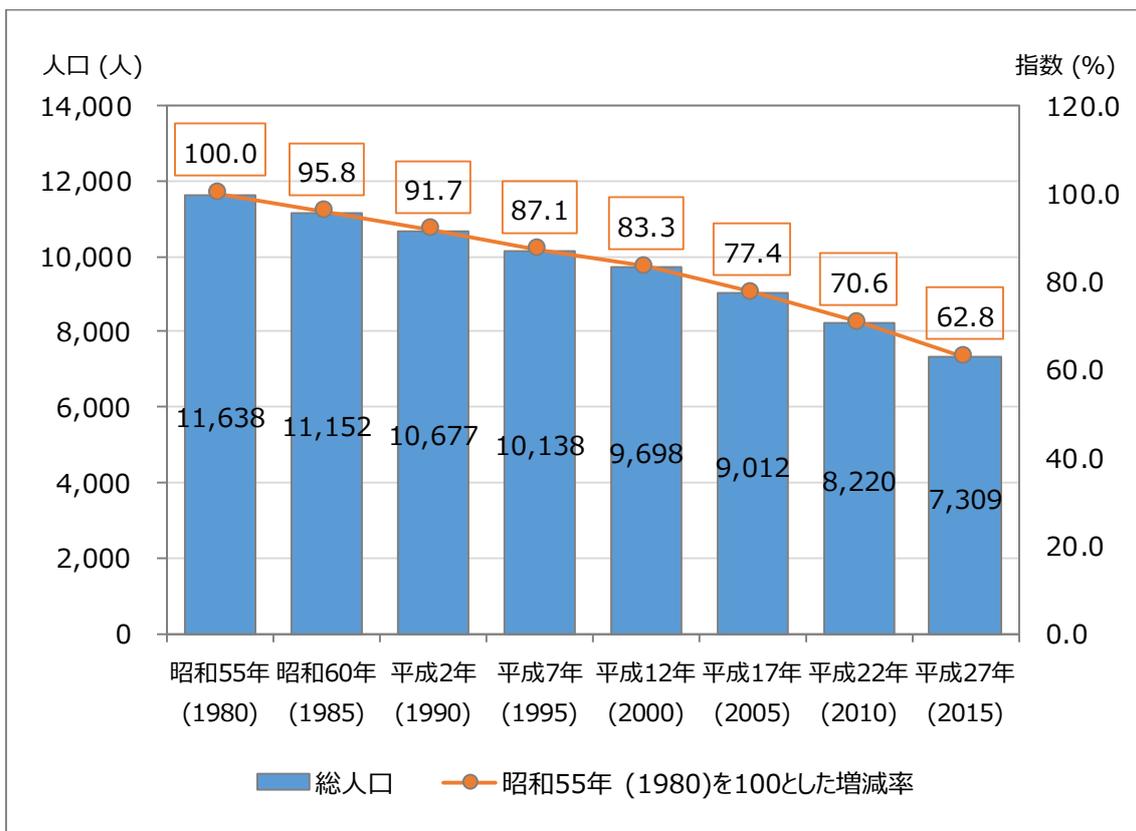
気候は、四季の移り変わりが明瞭で、年間の平均気温は 10℃前後です。冬は、低温で日本海側特有の北西の強い季節風が吹き、積雪は平野部で 10～50cm、山間部では 100cm 以上になります。

2. 人口の推移

(1) 総人口の推移

本町の総人口は、減少傾向が続いており、平成 27 (2015) 年時点での総人口は 7,309 人となっています。昭和 55 (1980) 年時点 (11,638 人) と比較すると約 4 千人減少 (4,329 人、増減率 -62.8%) しており、今後も人口減少が進むことが懸念されます。

【図表-2】 総人口の推移



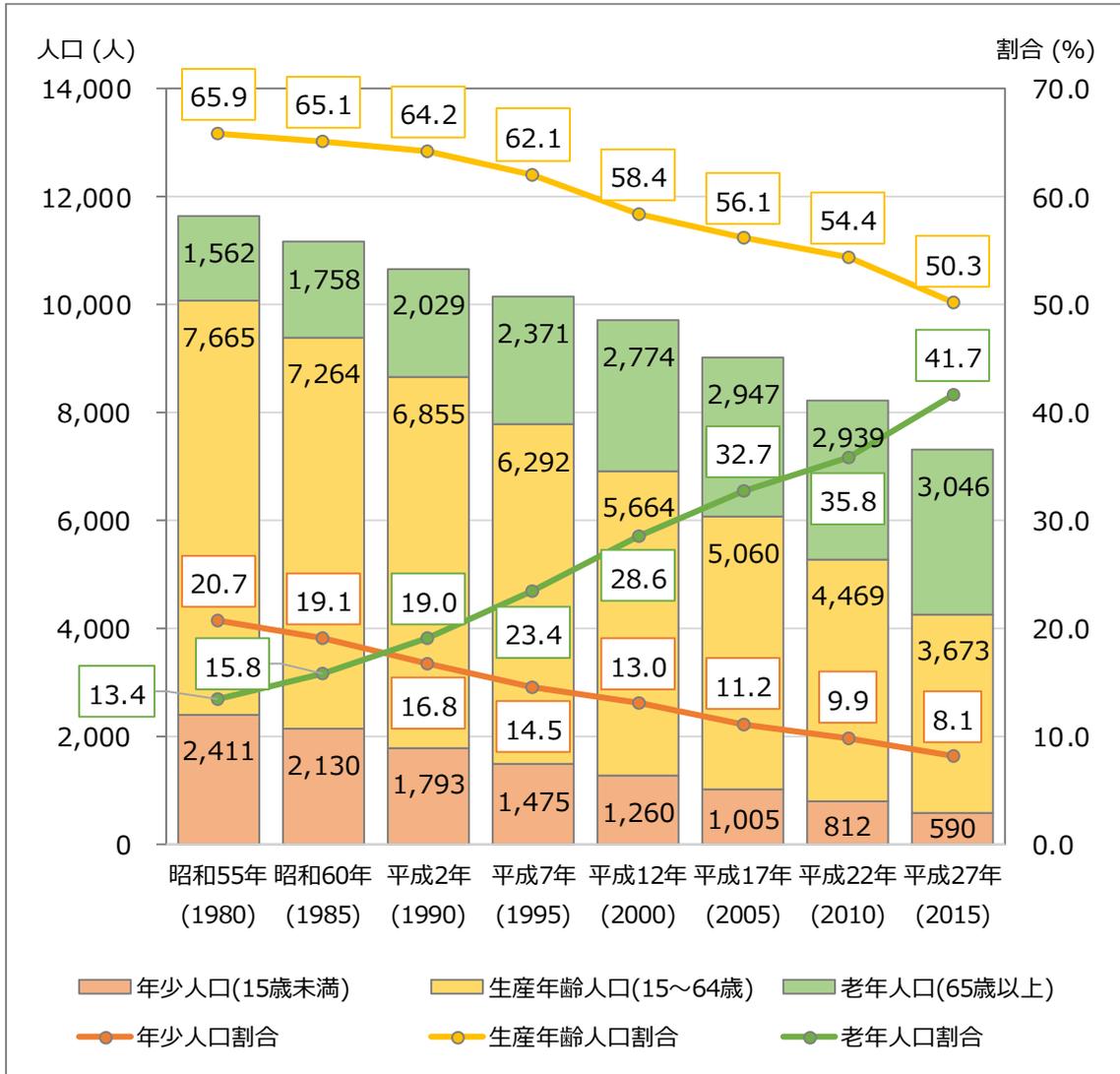
資料：国勢調査

(2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別人口をみると、少子高齢化の進行により、年少人口 (0～14 歳) 及び生産年齢人口 (15～64 歳) が減少を続ける一方、老年人口 (65 歳以上) は概ね増加傾向が続いています。

平成 27 (2015) 年時点での老年人口は 3,046 人で、総人口に占める老年人口割合は 41.7%に達し、町民 5 人に 2 人以上が 65 歳以上の高齢者という状況になっています。

【図表-3】 年齢3区分別人口の推移



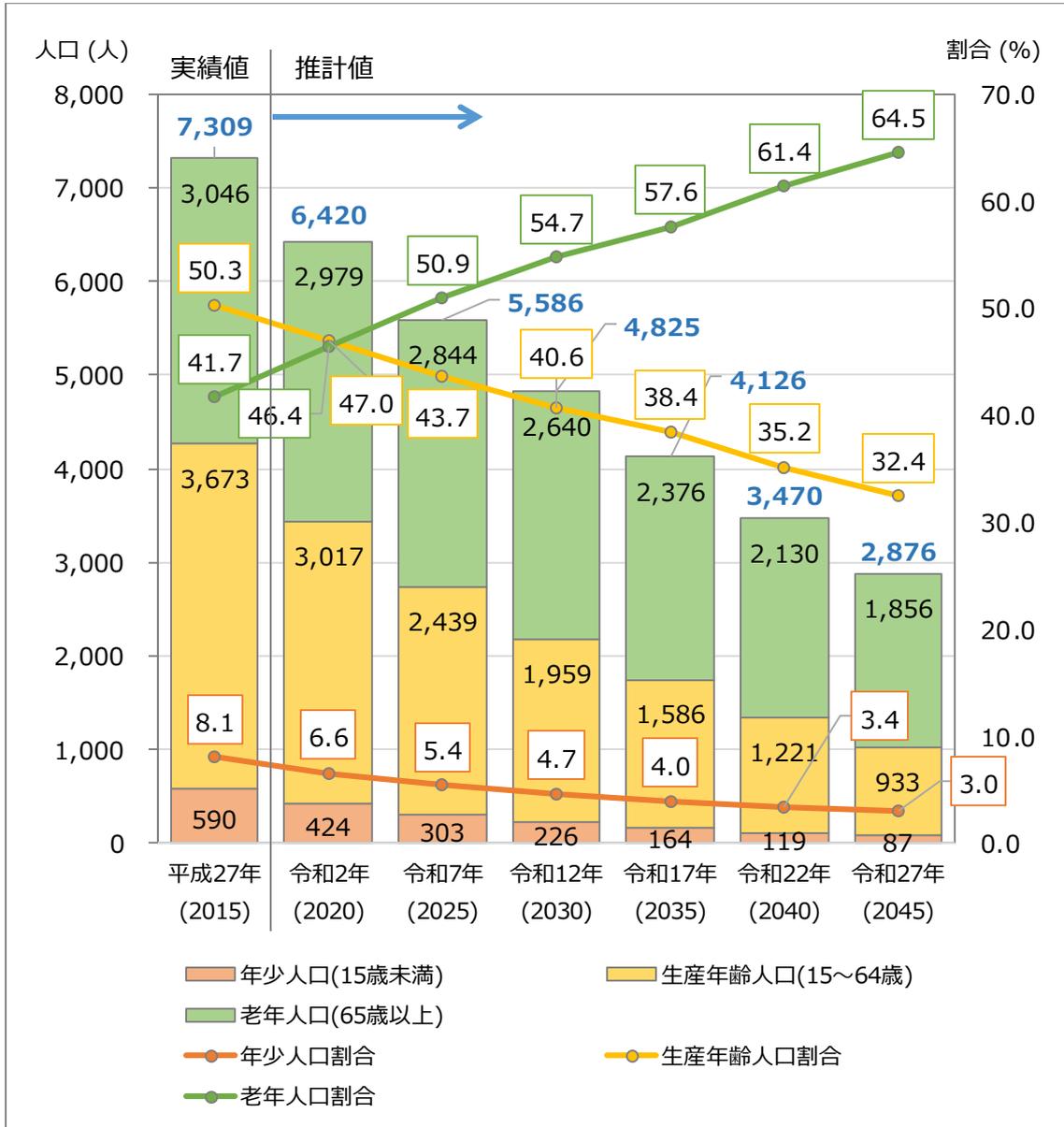
資料：国勢調査

(3) 将来推計人口

国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口によると、本町における人口減少と少子高齢化の動きは今後も加速化し、令和 22 (2040) 年時点で総人口は 3,470 人、令和 27 (2045) 年時点で 2,876 人と 3 千人を下回ると予測されています。

老年人口割合は今後も増加を続け、令和 27 (2045) 年時点で総人口に占める老年人口割合は 64.5%に達すると推計されています。

【図表-4】 将来推計人口



資料：〔実績値〕国勢調査、〔推計値〕国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口」（平成30（2018）年推計）

第2節 空家等の状況

本計画の策定に先立つにあたり、令和元（2019）年度に八峰町全域を対象に、空家等実態調査を実施しました。

1. 現地調査の概要

（1）調査対象物件の整理

町が予め把握している空家等の情報、及び民間会社提供による住宅地図調査の過程で把握した空家等の位置情報に基づき、調査対象物件の整理を行い、空家等候補リストを作成しました。

（2）現地調査の実施

「地方公共団体における空家調査の手引き ver. 1」（平成24年6月、国土交通省住宅局）（以下、「手引き」という。）に示されている項目等を参考に現地調査項目を設定し、次のとおり現地調査を実施しました。

現地調査の概要

- 公道からの外観目視調査
- 表札等、郵便受け、電気メーターの状況、カーテンの有無等を確認し、使用実態がない可能性が高いと判断される建築物を特定
- 特定された建築物について、建築物の基礎情報（道路の幅員、駐車場スペース、間口の幅等）や管理状況（門、塀の状況、雑草・立木の状況、屋根材・外壁の状況等）を確認

2. 空家等の件数と割合

(1) 八峰町全体の空家等の数と割合

現地調査の結果、「居住実態なし」と判定された空家等は八峰町全体で516棟^{※1}となりました。

※1 この516棟には、草木の繁茂や公道からの距離が遠いため目視は困難であったが、明らかに空家等と思われるもの9棟を含みます。また、現地調査後、履行期間中に居住が明らかになったものや建築物が取り壊されたものを除きます。

八峰町令和2(2020)年度普通交付税基礎数値「固定資産税に関する調」に基づく家屋・小屋数(令和2(2020)年1月1日現在)から算出した町全体の空家等の割合は、7.4%となりました。

【図表-5】 八峰町全体の空家等の数と割合

① 空家等の数	516 棟
② 家屋・小屋数	6,988 棟
③ 空家等の割合(①/②)	7.4%

資料：八峰町令和2年度普通交付税基礎数値「固定資産税に関する調」
(令和2(2020)年1月1日時点)

(2) 大字別等の空家等の数と割合

大字別等に見ると、旧八森町においては「八森中浜」が44棟(8.5%)と最も多く、次いで「八森茂浦」が31棟(6.0%)、「八森滝の間」が26棟(5.0%)と続きます。

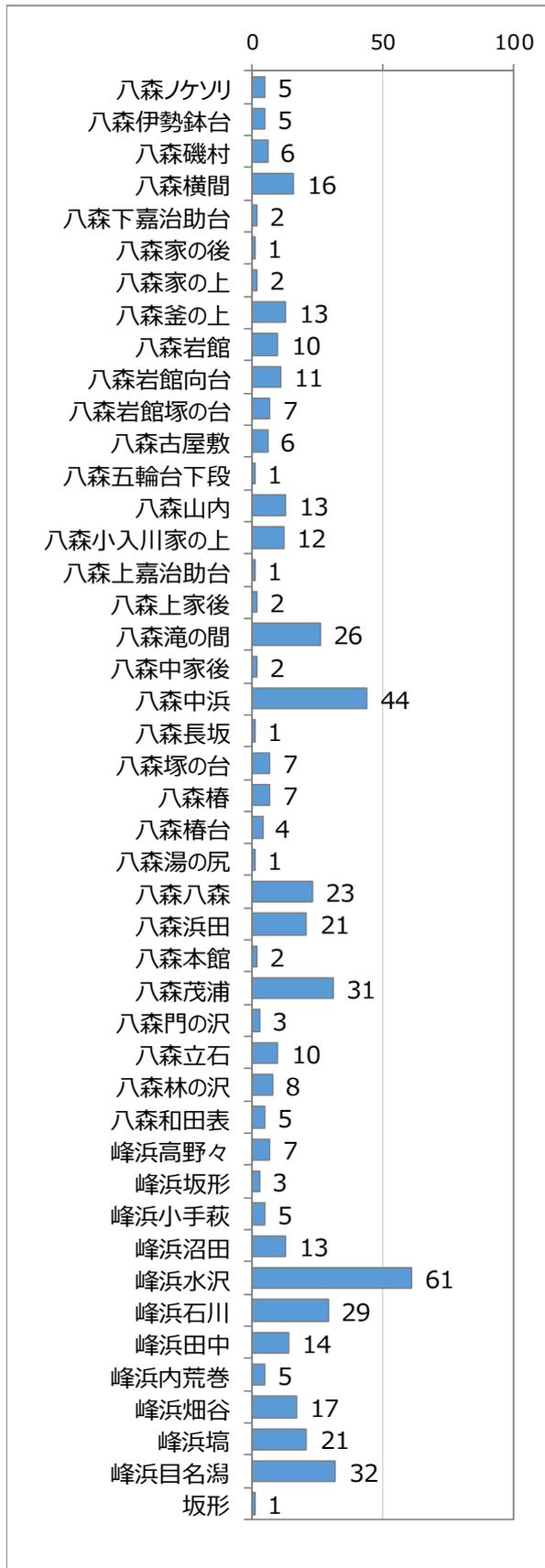
旧峰浜村においては、「峰浜水沢」が61棟(11.8%)と最も多く、次いで「峰浜目名湯」が32棟(6.2%)、「峰浜石川」が29棟(5.6%)と続きます。

(3) 建築用途別の数と割合

用途別に見ると、「戸建住宅」が461棟(89.3%)と最も多く、町全体の空家等の大半を占めています。他の用途はそれぞれ5%未満と少数となっています。

【図表-6】 大字別の空家等の数

大字	空家等	
	棟数	構成比
八森ノケソリ	5	1.0%
八森伊勢鉢台	5	1.0%
八森磯村	6	1.2%
八森横間	16	3.1%
八森下嘉治助台	2	0.4%
八森家の後	1	0.2%
八森家の上	2	0.4%
八森釜の上	13	2.5%
八森岩館	10	1.9%
八森岩館向台	11	2.1%
八森岩館塚の台	7	1.4%
八森古屋敷	6	1.2%
八森五輪台下段	1	0.2%
八森山内	13	2.5%
八森小入川家の上	12	2.3%
八森上嘉治助台	1	0.2%
八森上家後	2	0.4%
八森滝の間	26	5.0%
八森中家後	2	0.4%
八森中浜	44	8.5%
八森長坂	1	0.2%
八森塚の台	7	1.4%
八森椿	7	1.4%
八森椿台	4	0.8%
八森湯の尻	1	0.2%
八森八森	23	4.5%
八森浜田	21	4.1%
八森本館	2	0.4%
八森茂浦	31	6.0%
八森門の沢	3	0.6%
八森立石	10	1.9%
八森林の沢	8	1.6%
八森和田表	5	1.0%
峰浜高野々	7	1.4%
峰浜坂形	3	0.6%
峰浜小手萩	5	1.0%
峰浜沼田	13	2.5%
峰浜水沢	61	11.8%
峰浜石川	29	5.6%
峰浜田中	14	2.7%
峰浜内荒巻	5	1.0%
峰浜畑谷	17	3.3%
峰浜塙	21	4.1%
峰浜目名湯	32	6.2%
坂形	1	0.2%
町全体	516	100.0%



【図表-7】 用途別の空家等の数と割合

大字	戸建住宅		店舗併用住宅		店舗・事務所		集合住宅・長屋		工場・倉庫		判定 不能	総計
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合		
八森ノケソリ	5	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
八森伊勢鉢台	5	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
八森磯村	5	83.3%	-	-	-	-	1	16.7%	-	-	-	6
八森横間	15	93.8%	-	-	-	-	-	-	1	6.3%	-	16
八森下嘉治助台	2	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
八森家の後	1	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
八森家の上	1	50.0%	-	-	1	50.0%	-	-	-	-	-	2
八森釜の上	13	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
八森岩館	10	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10
八森岩館向台	10	90.9%	-	-	1	9.1%	-	-	-	-	-	11
八森岩館塚の台	6	85.7%	-	-	1	14.3%	-	-	-	-	-	7
八森古屋敷	6	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
八森五輪台下段	1	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
八森山内	10	76.9%	-	-	-	-	-	-	1	7.7%	2	13
八森小入川家の上	10	83.3%	-	-	-	-	-	-	1	8.3%	1	12
八森上嘉治助台	1	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
八森上家後	2	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
八森滝の間	19	73.1%	-	-	2	7.7%	-	-	3	11.5%	2	26
八森中家後	2	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
八森中浜	38	86.4%	3	6.8%	-	-	-	-	2	4.5%	1	44
八森長坂	1	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
八森塚の台	5	71.4%	-	-	-	-	-	-	1	14.3%	1	7
八森椿	7	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7
八森椿台	4	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
八森湯の尻	-	-	-	-	1	100.0%	-	-	-	-	-	1
八森八森	22	95.7%	-	-	1	4.3%	-	-	-	-	-	23
八森浜田	20	95.2%	-	-	-	-	-	-	-	-	1	21
八森本館	2	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
八森茂浦	26	83.9%	-	-	-	-	-	-	5	16.1%	-	31
八森門の沢	2	66.7%	1	33.3%	-	-	-	-	-	-	-	3
八森立石	8	80.0%	-	-	-	-	-	-	1	10.0%	1	10
八森林の沢	7	87.5%	-	-	-	-	-	-	1	12.5%	-	8
八森和田表	4	80.0%	1	20.0%	-	-	-	-	-	-	-	5
峰浜高野々	5	71.4%	1	14.3%	-	-	-	-	1	14.3%	-	7
峰浜坂形	3	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
峰浜小手萩	4	80.0%	1	20.0%	-	-	-	-	-	-	-	5
峰浜沼田	13	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13
峰浜水沢	56	91.8%	2	3.3%	-	-	1	1.6%	2	3.3%	-	61
峰浜石川	26	89.7%	-	-	1	3.4%	-	-	2	6.9%	-	29
峰浜田中	13	92.9%	1	7.1%	-	-	-	-	-	-	-	14
峰浜内荒巻	3	60.0%	-	-	-	-	-	-	2	40.0%	-	5
峰浜畑谷	16	94.1%	1	5.9%	-	-	-	-	-	-	-	17
峰浜塙	21	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21
峰浜目名湯	30	93.8%	1	3.1%	-	-	-	-	1	3.1%	-	32
坂形	1	100.0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
町全体	461	89.3%	12	2.3%	8	1.6%	2	0.4%	24	4.7%	9	516

3. 空家等の不良度判定

現地調査の結果、空家等と判定された 516 棟^{※1}について、調査結果で得られた建物の物理的損傷の度合いに応じて評点^{※2}を設定し、空家等を「不良度」の観点から A ランク～D ランクに分類しました。

※1 この 516 棟には、草木の繁茂や公道からの距離が遠いため目視は困難であったが、明らかに空家等と思われるもの 9 棟を含みます。また、現地調査後、履行期間中に居住が明らかになったものや建築物が取り壊されたものを除きます。

※2 不良度判定における評点は、手引きにおける「住宅の不良度の測定基準」を参考に、一級建築士の意見を踏まえ、各項目の不良な状態を是正するために要する費用の大小のバランスを加味して設定しています。また、手引きでは、「住宅の不良度の測定基準」の各評点が 100 点以上の場合に不良住宅としており、本判定でもこの考え方に準拠しています。

【図表-8】 不良度ランクと判定内容

ランク	評点合計点	判定内容
A	0 点	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
B	1～49 点	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
C	50～99 点	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
D	100 点以上	倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能

「A ランク」は、外観からの目視調査では物理的損傷が確認されず、現況のまま利用可能な空家等であり、立地条件や所有者等の意向によっては、利活用の可能性が高いと言えます。

一方、「D ランク」は、外観からの目視調査で大きな損傷が確認され、建物の倒壊や建築物の飛散等のおそれがある空家等であり、周辺住民の生活環境や景観に悪影響を及ぼしている可能性が高いと言えます。

なお、「C ランク」も、現状のままでは、将来的に「D ランク予備軍」となる可能性が高いと言えます。

不良度判定の結果、町全体で「A ランク」は 275 棟（53.3%）、「B ランク」は 149 棟（28.9%）、「C ランク」は 53 棟（10.3%）、「D ランク」は 30 棟（5.8%）となりました。

【図表-9】 不良度判定による空家等のランク分類

大字	不良度Aランク		不良度Bランク		不良度Cランク		不良度Dランク		判定 不能	総計
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合		
八森ノケソリ	2	40.0%	3	60.0%	-		-			5
八森伊勢鉢台	4	80.0%	1	20.0%	-		-			5
八森磯村	4	66.7%	2	33.3%	-		-			6
八森横間	4	25.0%	8	50.0%	3	18.8%	1	6.3%		16
八森下嘉治助台	1	50.0%	-		1	50.0%	-			2
八森家の後	1	100.0%	-		-		-			1
八森家の上	-		1	50.0%	-		1	50.0%		2
八森釜の上	6	46.2%	5	38.5%	2	15.4%	-			13
八森岩館	6	60.0%	4	40.0%	-		-			10
八森岩館向台	9	81.8%	2	18.2%	-		-			11
八森岩館塚の台	4	57.1%	2	28.6%	-		1	14.3%		7
八森古屋敷	1	16.7%	3	50.0%	1	16.7%	1	16.7%		6
八森五輪台下段	1	100.0%	-		-		-			1
八森山内	5	38.5%	5	38.5%	-		1	7.7%	2	13
八森小入川家の上	6	50.0%	3	25.0%	1	8.3%	1	8.3%	1	12
八森上嘉治助台	1	100.0%	-		-		-			1
八森上家後	1	50.0%	1	50.0%	-		-			2
八森滝の間	4	15.4%	9	34.6%	8	30.8%	3	11.5%	2	26
八森中家後	-		1	50.0%	1	50.0%	-			2
八森中浜	13	29.5%	13	29.5%	13	29.5%	4	9.1%	1	44
八森長坂	1	100.0%	-		-		-			1
八森塚の台	1	14.3%	2	28.6%	3	42.9%	-		1	7
八森椿	2	28.6%	3	42.9%	1	14.3%	1	14.3%		7
八森椿台	2	50.0%	1	25.0%	-		1	25.0%		4
八森湯の尻	1	100.0%	-		-		-			1
八森八森	12	52.2%	6	26.1%	4	17.4%	1	4.3%		23
八森浜田	8	38.1%	7	33.3%	3	14.3%	2	9.5%	1	21
八森本館	1	50.0%	1	50.0%	-		-			2
八森茂浦	16	51.6%	9	29.0%	1	3.2%	5	16.1%		31
八森門の沢	1	33.3%	1	33.3%	-		1	33.3%		3
八森立石	5	50.0%	4	40.0%	-		-		1	10
八森林の沢	7	87.5%	-		1	12.5%	-			8
八森和田表	3	60.0%	2	40.0%	-		-			5
峰浜高野々	6	85.7%	1	14.3%	-		-			7
峰浜坂形	2	66.7%	1	33.3%	-		-			3
峰浜小手萩	3	60.0%	-		2	40.0%	-			5
峰浜沼田	11	84.6%	2	15.4%	-		-			13
峰浜水沢	38	62.3%	16	26.2%	5	8.2%	2	3.3%		61
峰浜石川	22	75.9%	5	17.2%	1	3.4%	1	3.4%		29
峰浜田中	12	85.7%	1	7.1%	-		1	7.1%		14
峰浜内荒巻	2	40.0%	3	60.0%	-		-			5
峰浜畑谷	15	88.2%	2	11.8%	-		-			17
峰浜塙	13	61.9%	4	19.0%	2	9.5%	2	9.5%		21
峰浜目名湯	18	56.3%	14	43.8%	-		-			32
坂形	-		1	100.0%	-		-			1
町全体	275	53.3%	149	28.9%	53	10.3%	30	5.8%	9	516

4. 空家等の市場性判定

前述の不良度判定と同様に、空家等と判定された 516 棟^{※1}について、立地条件や建物条件に関する状況に応じて評点^{※2}を設定し、空家等を「市場性」の観点から A ランク～D ランクに分類しました。

なお、市場性判定では、対象となる空家等を立地条件（立地ランク）と建物条件（建物ランク）を各々判定し、両ランクのうち劣る方をもって最終的な市場性ランクと判定しています。

※1 この 516 棟には、草木の繁茂や公道からの距離が遠いため目視は困難であったが、明らかに空家等と思われるもの 9 棟を含みます。また、現地調査後、履行期間中に居住が明らかになったものや建築物が取り壊されたものを除きます。

※2 市場性判定における評点は、「不動産鑑定評価基準（平成 26 年 5 月 1 日一部改正国土交通省）」における不動産の「価格形成要因」を参考に、不動産鑑定士の意見を踏まえ、空家等の置かれた立地条件、建物条件に係る状況がその不動産の価格に影響を与える程度を加味して設定したものです。

【図表-10】 市場性ランクと判定内容^{※2}

ランク	評点合計点	判定内容
A	0 点	売却・賃貸の期待性が高い
B	1～49 点	売却・賃貸の期待性あり
C	50～99 点	売却・賃貸の期待性が低い
D	100 点以上	売却・賃貸が困難

※2 立地条件と建物条件共通

市場性判定は、定住・移住希望者の受け入れ先としての空家等の活用や、売却・賃貸を行う場合に市場への適合性がどの程度あるか等の度合いを判定するものです^{※3}。

※3 ただし、市場性判定は、外観目視による現地調査、及び地図情報等で確認できる範囲内での判定であり、実際に売買・賃貸するにあたっては、空家等の「所有形態（単独所有か、共有か）」、「登記の有無」、「土地の所有権原（借地等の有無）」、「境界確認」、「土地の実測の有無」のほか、建物の内覧等による詳細な調査が必要となります。

市場性判定の結果、町全体で「A ランク」は 6 棟（1.2%）、「B ランク」は 124 棟（24.0%）、「C ランク」は 114 棟（22.1%）、「D ランク」は 263 棟（51.0%）となりました。

【図表-11】 市場性判定による空家等のランク分類

大字	市場性Aランク		市場性Bランク		市場性Cランク		市場性Dランク		判定 不能	総計
	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合	棟数	割合		
八森ノケソリ	1	20.0%	-		1	20.0%	3	60.0%		5
八森伊勢鉢台	-		1	20.0%	2	40.0%	2	40.0%		5
八森磯村	-		2	33.3%	-		4	66.7%		6
八森横間	-		1	6.3%	2	12.5%	13	81.3%		16
八森下嘉治助台	-		1	50.0%	-		1	50.0%		2
八森家の後	-		1	100.0%	-		-			1
八森家の上	-		-		1	50.0%	1	50.0%		2
八森釜の上	-		1	7.7%	5	38.5%	7	53.8%		13
八森岩館	-		2	20.0%	3	30.0%	5	50.0%		10
八森岩館向台	-		3	27.3%	3	27.3%	5	45.5%		11
八森岩館塚の台	-		3	42.9%	1	14.3%	3	42.9%		7
八森古屋敷	-		1	16.7%	3	50.0%	2	33.3%		6
八森五輪台下段	-		-		-		1	100.0%		1
八森山内	-		3	23.1%	3	23.1%	5	38.5%	2	13
八森小入川家の上	-		2	16.7%	1	8.3%	8	66.7%	1	12
八森上嘉治助台	-		1	100.0%	-		-			1
八森上家後	-		-		1	50.0%	1	50.0%		2
八森滝の間	-		4	15.4%	5	19.2%	15	57.7%	2	26
八森中家後	-		1	50.0%	-		1	50.0%		2
八森中浜	-		4	9.1%	17	38.6%	22	50.0%	1	44
八森長坂	-		-		-		1	100.0%		1
八森塚の台	-		-		3	42.9%	3	42.9%	1	7
八森椿	-		1	14.3%	1	14.3%	5	71.4%		7
八森椿台	-		1	25.0%	1	25.0%	2	50.0%		4
八森湯の尻	-		1	100.0%	-		-			1
八森八森	1	4.3%	6	26.1%	4	17.4%	12	52.2%		23
八森浜田	-		7	33.3%	6	28.6%	7	33.3%	1	21
八森本館	-		-		1	50.0%	1	50.0%		2
八森茂浦	1	3.2%	2	6.5%	4	12.9%	24	77.4%		31
八森門の沢	-		-		-		3	100.0%		3
八森立石	-		1	10.0%	-		8	80.0%	1	10
八森林の沢	-		-		-		8	100.0%		8
八森和田表	-		1	20.0%	1	20.0%	3	60.0%		5
峰浜高野々	-		2	28.6%	-		5	71.4%		7
峰浜坂形	-		2	66.7%	1	33.3%	-			3
峰浜小手萩	-		2	40.0%	1	20.0%	2	40.0%		5
峰浜沼田	-		7	53.8%	1	7.7%	5	38.5%		13
峰浜水沢	2	3.3%	15	24.6%	19	31.1%	25	41.0%		61
峰浜石川	-		17	58.6%	2	6.9%	10	34.5%		29
峰浜田中	-		3	21.4%	5	35.7%	6	42.9%		14
峰浜内荒巻	-		-		1	20.0%	4	80.0%		5
峰浜畑谷	-		5	29.4%	4	23.5%	8	47.1%		17
峰浜塙	1	4.8%	5	23.8%	5	23.8%	10	47.6%		21
峰浜目名湯	-		14	43.8%	6	18.8%	12	37.5%		32
坂形	-		1	100.0%	-		-			1
総計	6	1.2%	124	24.0%	114	22.1%	263	51.0%	9	516

第3節 所有者等の状況・意向

1. 意向調査の概要

現地調査において「居住実態なし」と判定された空家等について、所有者等が特定できた517件^{※1}を対象に、所有者等意向調査を実施しました。

※1 意向調査票の発送時点では、居住実態が明らかになっていなかったものも含め、最終的にアンケート発送対象は517件となりました。

意向調査票には、所有者の年齢、建物の利用実態、利用しなくなった理由、維持管理の状況、今後の利活用の意向等を把握するための設問を用意し、郵送によるアンケート方式により実施しました。

【図表-12】 所有者等意向調査の概要

調査方法	郵送によるアンケート方式
発送日 ^{※2}	令和元（2019）年12月27日～ 令和2（2020）年2月14日
回答期限日	令和2（2020）年2月26日 （最終発送分）
発送数	517件
回収数	294件
回収率	56.9%

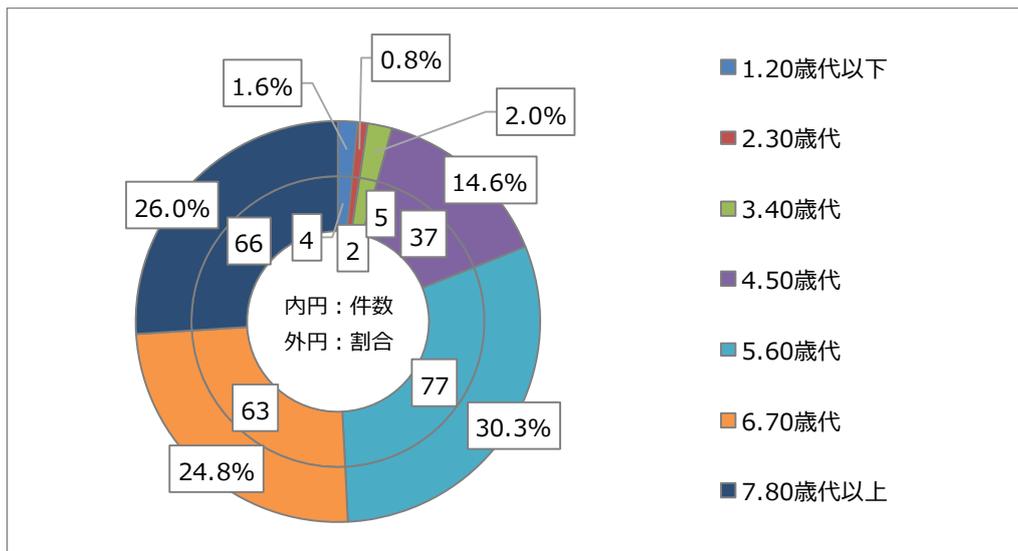
※2 所有者等の特定作業及びリスト作成等の整備状況により、全5回に分けてアンケート票を送付しました。

2. 意向調査の結果

(1) 所有者等の年齢

全体の約8割を60歳代以上が占め、とりわけ「80歳代以上」が66件(26.0%)と、所有者等の高齢化が進んでいます。

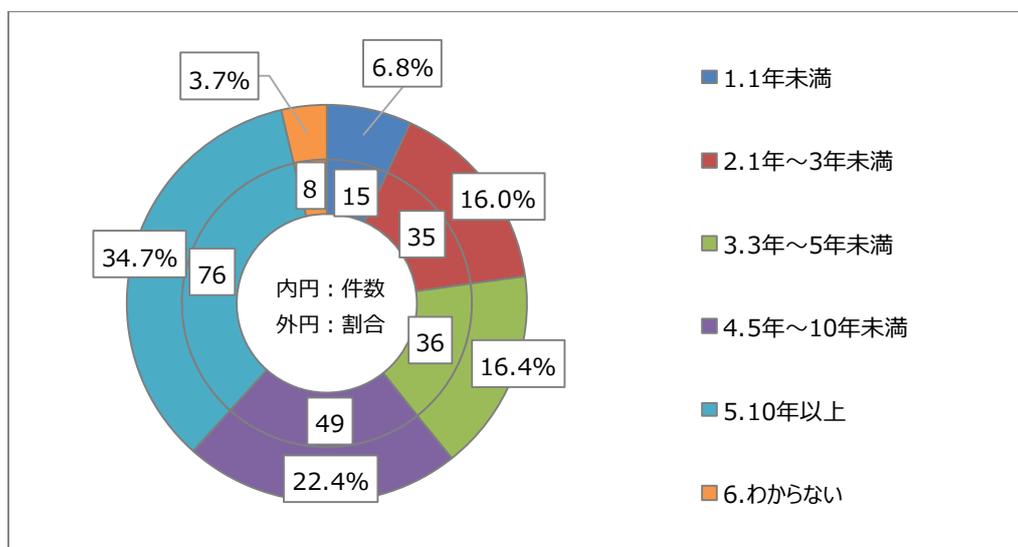
【図表-13】 所有者等の年齢



(2) 建物を使用していない期間

「10年以上」が76件(34.7%)、「5年～10年未満」が49件(22.4%)と、一度空家等となるとその状態が長期化する傾向にあります。

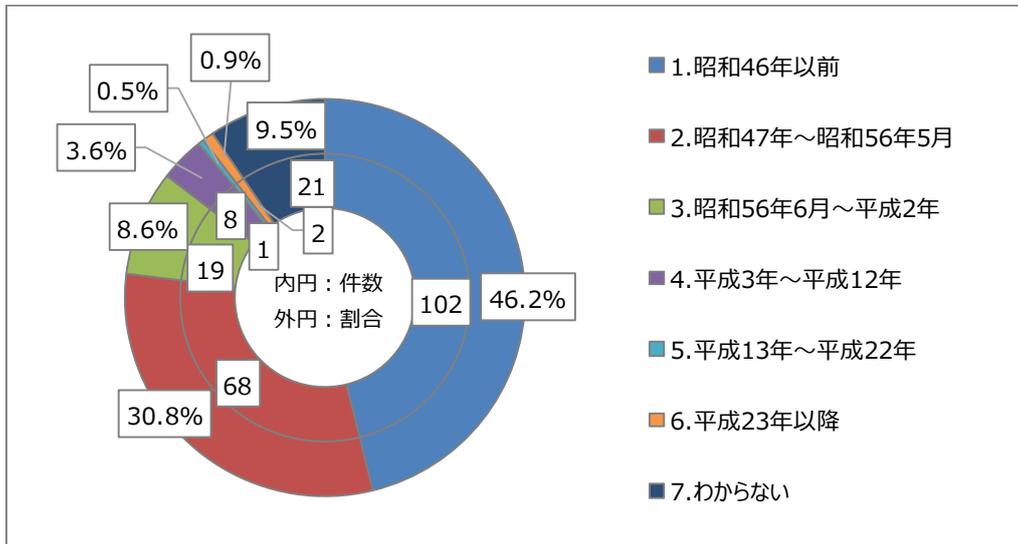
【図表-14】 建物を使用していない期間



(3) 建物の建築時期

「昭和46年以前」が102件(46.2%)、「昭和47年～昭和56年5月」が68件(30.8%)と、建築時期が古い空家等が多くを占めています。

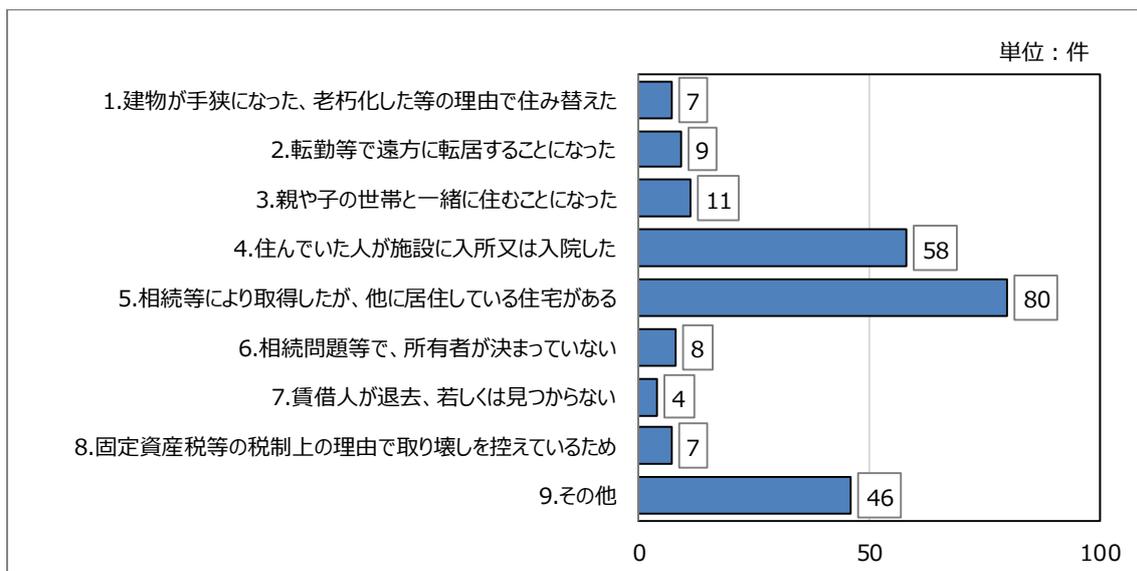
【図表-15】 建物の建築時期



(4) 使用しなくなった理由

使用しなくなった理由として、「相続等により取得したが、他に居住している住宅がある」が80件、「住んでいた人が施設に入所又は入院した」が58件と多くなっています。

【図表-16】 使用しなくなった理由

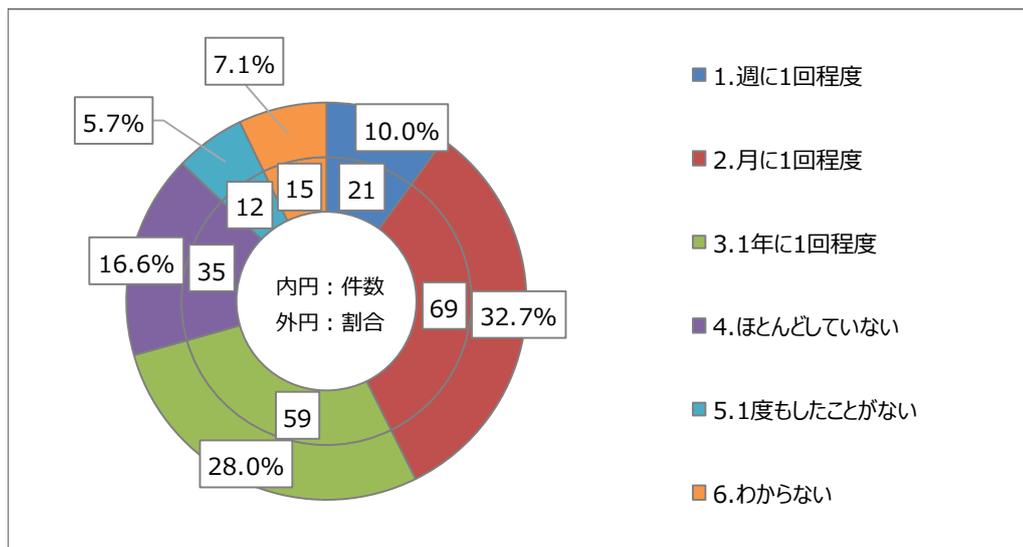


(5) 維持管理の頻度

「月に1回程度」が69件(32.7%)、「1年に1回程度」が59件(28.0%)、「週に1回程度」が21件(10.0%)と、定期的な維持管理が行われている空家等が多く見られます。

一方、「ほとんどしていない」が35件(16.6%)、「1度もしたことがない」が12件(5.9%)と、維持管理されていない空家等も一定数存在します。

【図表-17】 維持管理の頻度

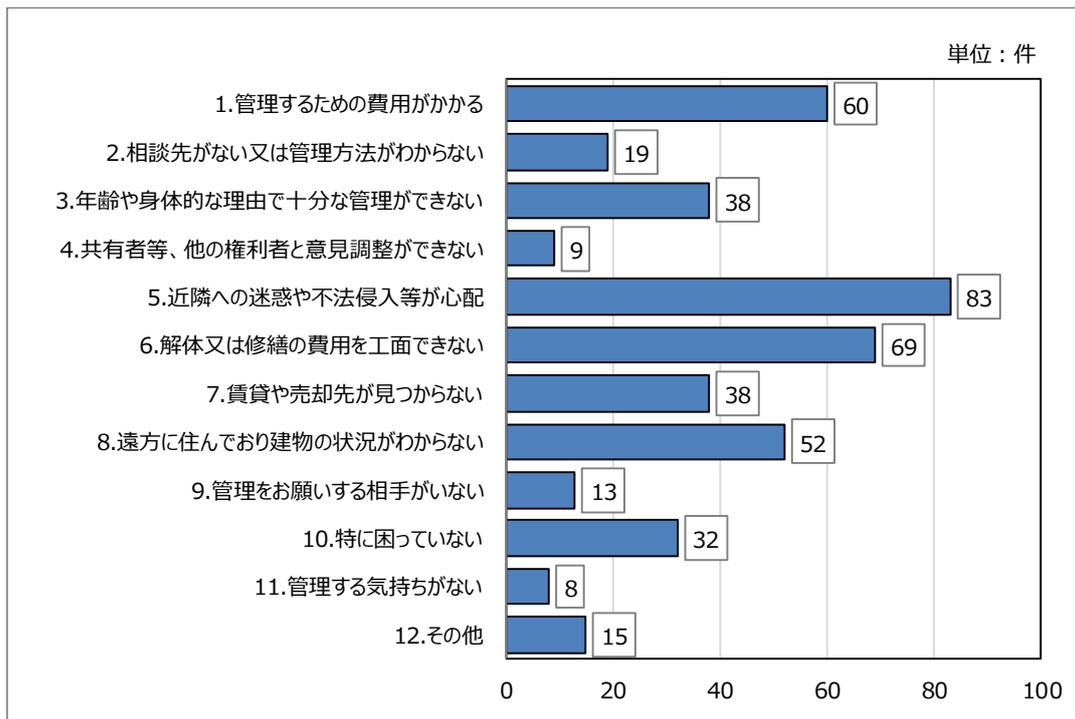


(6) 維持管理上困っていること

維持管理上困っていることは、「近隣への迷惑や不法侵入等が心配」が 83 件と最も多く、次いで「解体又は修繕の費用が工面できない」が 69 件、「管理するための費用がかかる」が 60 件と続いています。

一般的には、維持管理に要する費用面についての回答が比較的多く寄せられました。

【図表-18】 維持管理上困っていること

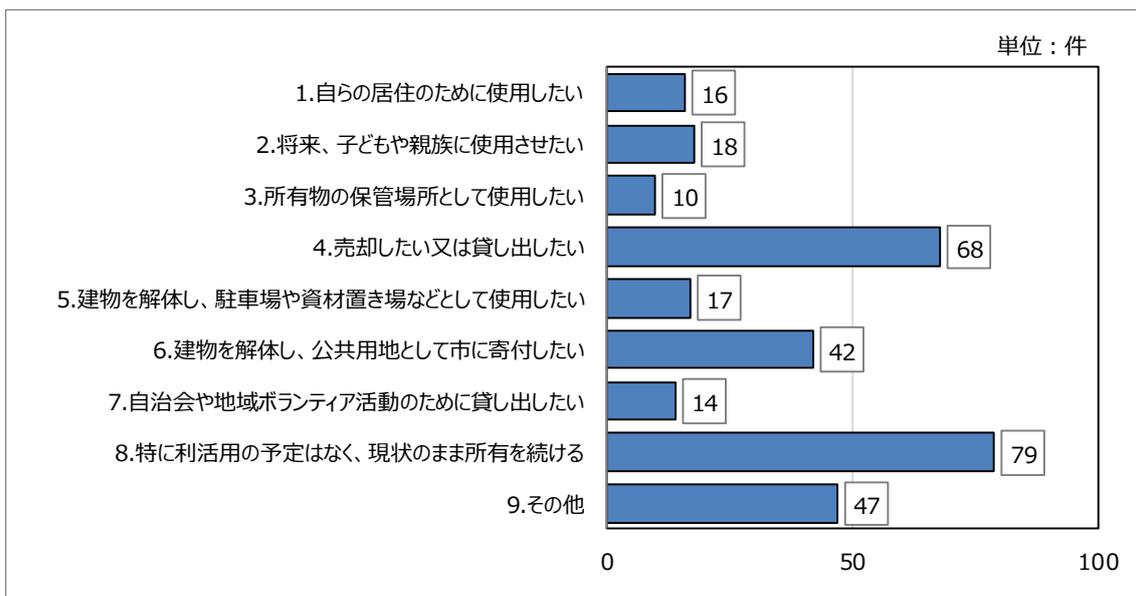


(7) 建物の今後についての意向

建物の今後についての意向は、「特に利活用の予定はなく、現状のまま所有を続ける」が79件と最も多い回答となりました。

一方、「売却したい又は貸し出したい」が68件、「建物を解体し、公共用地として町に寄付したい」が42件と、空家等の利活用に前向きな意向を持っている所有者等も一定数存在します。

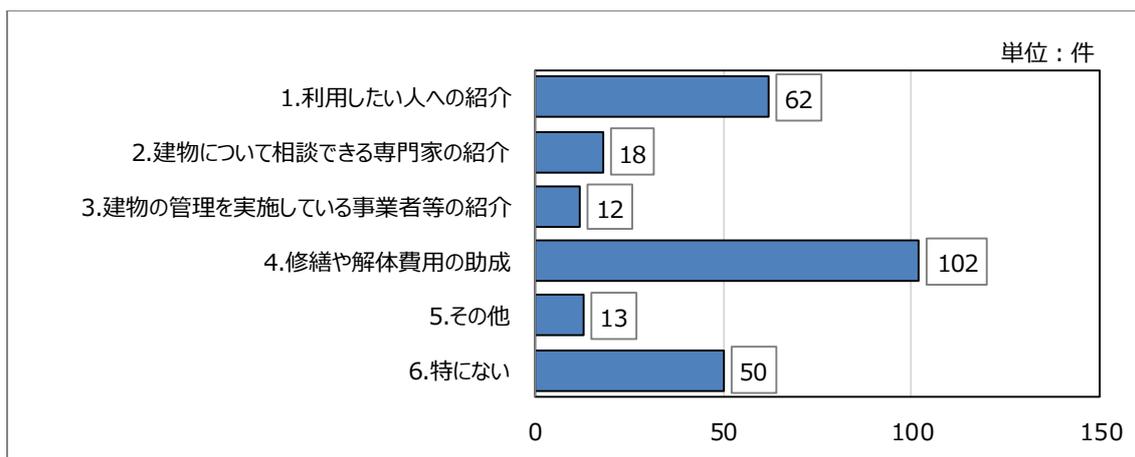
【図表-19】 建物の今後についての意向



(8) 建物の利活用や管理について町に求める支援

建物の利活用や管理について町に求める支援の内容は、「修繕や解体費用の助成」が102件と最も多く、次いで「利用したい人への紹介」が62件と、費用面での助成や利活用のためのマッチングを求める声が見られました。

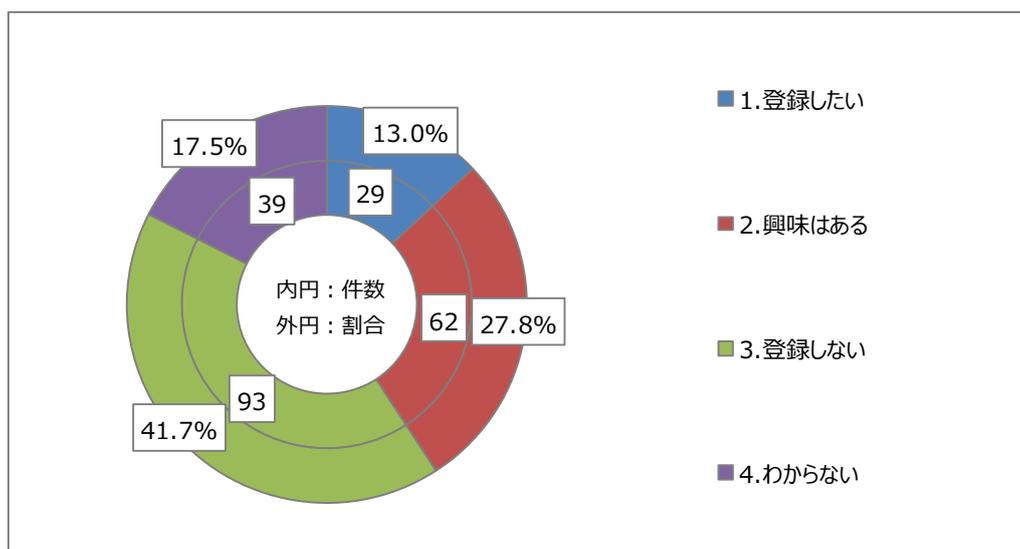
【図表-20】 建物の利活用や管理について町に求める支援



(9) 「空き家バンク」への登録

「登録しない」が93件(42.6%)と最も多く、一方、「興味はある」が62件(27.8%)、「登録したい」29件(13.0%)と登録に前向きな意向を持つ所有者等も一定数存在します。

【図表-21】 「空き家バンク」への登録



第3節 課題の整理

1. 空家等の発生抑制について

本町では、人口減少や少子高齢化が加速度的に進行し、若い世代が町外へと流出していく一方、高齢者の割合は年々増加を続けています。また、少子高齢化や核家族化によって世帯規模は縮小し、今後、住宅所有者の高齢化や単身高齢世帯の増加が予想されます。

とりわけ、戸建て住宅の持ち家に居住する高齢者の場合、将来的に所有者が病気で入院したり、介護福祉施設に入所したりすることがきっかけとなり、居住していた戸建て住宅が空家等となるケースが多くなると予想されます。意向調査の結果においても、空家等の発生要因は、「相続」や「所有者等の施設入所」がきっかけとなる場合が多いことが分かりました。

したがって、高齢者やその家族・親族からの事前の相談対応や、将来発生する相続に備えた準備等に関する情報提供など、新たな空家等の発生を抑制するための対策が必要となります。

2. 空家等の適切な管理について

実態調査結果から、本町においては、物理的損傷の度合いが高い不良度C・Dランクの空家等は比較的少ないものの、所有者等の高齢化に伴う「空家等予備軍」の増加に伴い、今後、管理不全な状態となる空家等が増えることが懸念されます。

法に規定されているように、空家等の管理は、第一義的には所有者等の責務です。まずは、所有者等に対し、空家等を放置することで起こりうるリスク（倒壊等の危険、衛生・環境上の問題、犯罪や事故の発生、損害賠償責任など）、及び適切な管理の重要性とそのノウハウを情報提供し、意識の啓発を図ることが必要となります。

一方、高齢や病気等による身体的な理由、管理に要する費用面での経済的な理由、遠方に住んでいる等の地理的な理由により、空家等を維持管理することが大きな負担となっている所有者に対しては、管理を代行する民間事業者やサービスの紹介など、具体的に役立つ情報を広く提供することも肝要です。

3. 空家等の利活用について

実態調査結果から、本町における空家等は、比較的軽微な修繕・改修等で利活用可能なものが多く存在する一方、市場性判定では「売買・賃貸が困難」とされるDランクの空家等が半数を占めています。

一般的な中古住宅の市場では流通しにくい空家等は、自治体の「空き家バンク」で広く紹介することでニッチなニーズが生まれることもあります。

本町では既に「八峰町空き家情報室」を実施しており、今後、更に制度を広く周知し、利活用を希望する所有者等に登録を促すことが求められます。また、本町への定住・移住を検討するきっかけの一つとして、町民以外の方々にも本町の「八峰町空き家情報室」の存在を知ってもらうことが肝要です。

第3章 対策の基本方針

第1節 空家等対策の基本理念

町民等の生命、身体及び財産の保護並びに良好な生活環境を図るため、管理されていない空家等が、防災・安全、環境、景観等の面から、町民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、町、空家等の所有者等、関係団体等が連携して、空家等の適切な管理に努めるとともに、地域の資産である空家等を有効活用することにより、町の発展に寄与することを目的として、空家等の活用促進に取り組むものとします。

第2節 対策の基本方針

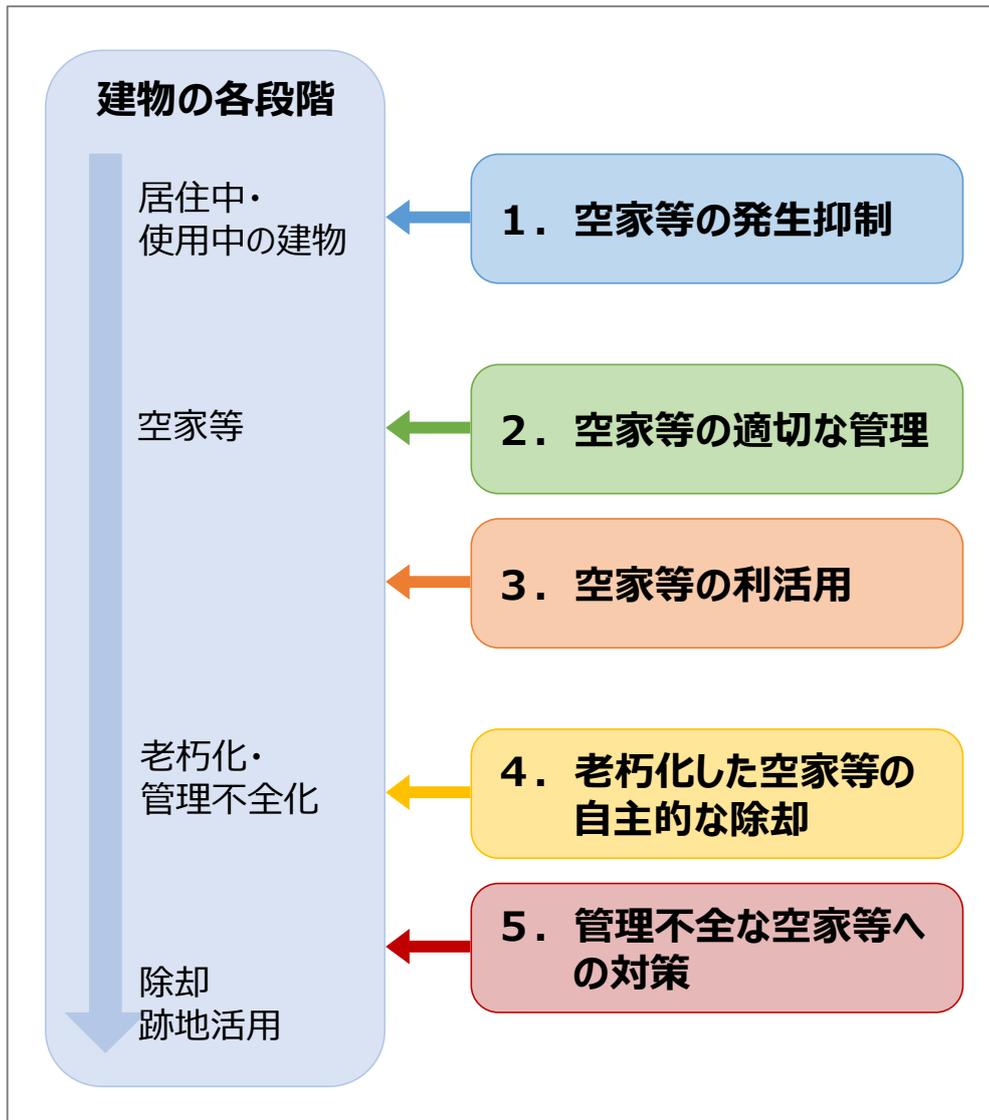
原則として、空家等の適切な管理は所有者等の責任であり、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任において適切な管理に努めることが前提です。

しかし、様々な原因により対処できずに管理不全となった空家等が増加しており、こうした空家等は周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしています。

本町では、老朽化した空家等の自主的な除却を促すとともに、管理不全となった空家等の解消、若者・子育て世帯の定住化の促進や地域の活性化に繋がる空家等の活用方法の検討など、空家等問題の解決に向けた継続的な取り組みが必要であると考えています。

そこで、本町の空家等に関する基本方針として、次の5つの方針を定め、空家等対策の具体的な取り組みを実施していきます。

【図表-22】 空家等対策の基本方針



1. 空家等の発生抑制

空家等の数が増加すると、地域の魅力や活力も低下し、より一層の少子高齢化や人口減少が進展していきます。

空家等の発生を抑制するために、空家等の所有者等に限らず、住民全体への情報提供や意識啓発を行います。

また、空家等発生の大きな要因の一つとして相続問題があることは広く知られています。建物所有者が存命中のときから将来発生する相続への備えを促すことも、空家等の発生抑制に繋がります。

2. 空家等の適切な管理

空家等の所有者等の事情は様々です。管理意識そのものが低い場合もあれば、自分で管理しなければならぬ意識が高くても、物理的な事情や経済的、体力的な面などから十分な管理ができない場合もあります。

それぞれに必要な情報を提供することで適切な管理を促し、空家等の危険化を予防します。

3. 空家等の利活用の促進

建物の状態や所有者等の意向等、個々の空家等によって適した活用方法は異なります。しかし、所有者等の多くは不動産や法律に関する知識や情報が少なく、どうしたらよいか分からないケースも多くみられます。

本町が既に実施している「八峰町空き家情報室」(空き家バンク)、「八峰町住まいづくり応援事業」、「定住促進用空き家活用住宅」の周知や利用促進を含め、空家等の利活用に向けた様々な環境整備に取り組めます。

4. 老朽化した空家等の自主的な除却の促進

全ての空家等を利活用することは困難であり、除却する以外に解決方法がない空家等も多く存在します。また、そのような状態の空家等は、周囲に対して何らかの問題を起こしている可能性があり、自然災害等による倒壊の危険性も懸念されます。

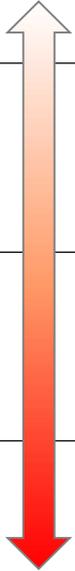
これらの空家等については、「八峰町安全安心なまちづくり推進事業」の活用を促し、所有者等による自主的な除却による解決に導きます。

5. 管理不全な空家等への対策

管理不全な状態となった空家等は、周囲の生活環境に悪影響を及ぼすことになり、所有者等に状態の改善を働きかけるなど、問題解決のための早期対応が必要となります。

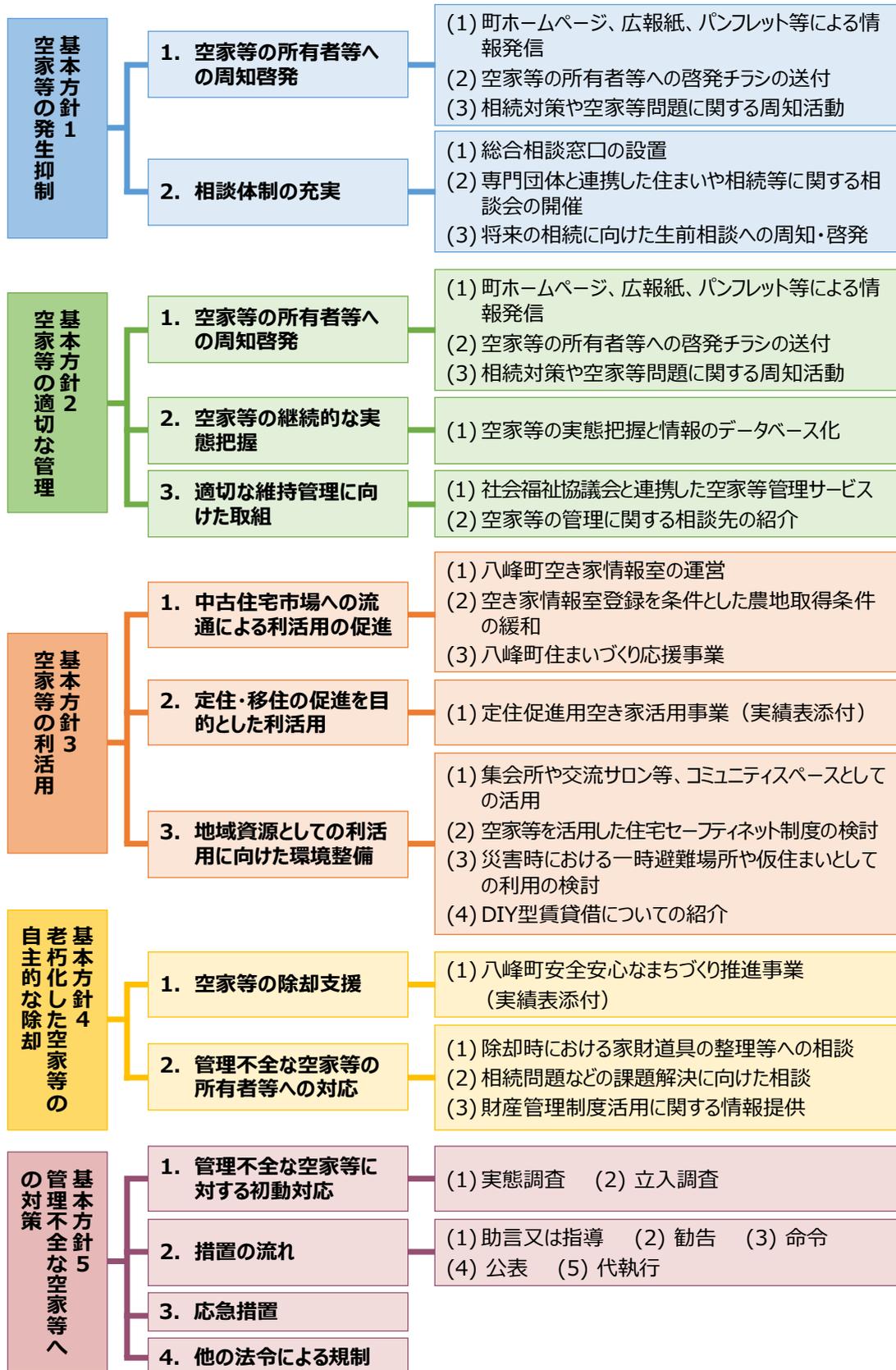
さらに、空家等の適切な管理や除却による解決といった、所有者等の自己責任が全うされず、周囲に危険な状況が発生している物件については、行政による措置を講じます。

【図表-23】 建物の段階による基本方針対応表

建物の各段階	不良度ランク	建物の状態	基本方針1 空家等の発生抑制	基本方針2 空家等の適切な管理	基本方針3 空家等の利活用	基本方針4 老朽化した空家等の 自主的な除却	基本方針5 管理不全な空家等への 対策
居住中 使用中	なし	居住中・使用中の建物					
空家等 不良度低 	不良度 Aランク	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能					
	不良度 Bランク	管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能					
	不良度 Cランク	倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難					
	不良度高 Dランク	倒壊の可能性があるので、現況のままの利用は不可能					

- ※ 各基本方針において、色が濃い部分は優先度が高いことを示しています。
- ※ 利活用については、市場性ランクと併せて判断します。

【図表-24】 基本方針と施策の体系



第4章 空家等対策における施策

第1節 空家等の発生抑制

1. 空家等の所有者等への周知啓発

(1) 町ホームページ、広報紙、パンフレット等による情報発信

空家等の発生を予防するために、空家等又は空家等になる可能性のある建物の所有者等に対し、町ホームページや広報紙等を通して、適切に管理されていない空家等が引き起こす問題、空家等に関する相談窓口の案内や本町の取組など、様々な情報を発信します。

また、総合相談窓口の案内や関係団体による専門相談窓口の紹介、県や本町の空家等対策の支援等の内容を紹介するパンフレットの作成・配布を実施します。

(2) 空家等の所有者等への啓発チラシの送付

空家等の所有者等に対して、「八峰町空き家情報室」の紹介、空家等の適切な管理等に関する啓発チラシを作成し、庁舎窓口や公共施設・集会所等での配布、固定資産税納税義務者への送付を実施します。

(3) 相続対策や空家等問題に関する周知活動（所有者等に限らず、高齢者が多く参加するイベント等での周知）

高齢者が多く参加するイベントでのチラシ・パンフレットの配布等により、空家等問題や将来の相続への備えの重要性等を周知し、空家等の発生予防を推進します。

2. 相談体制の充実

(1) 総合相談窓口の設置

所有者等や地域住民からの空家等に関する相談や問い合わせは、総務課防災まちづくり室に「空家等相談窓口」を設置し、総合窓口として対応

します（窓口対応、電話、メール等による相談）。

相談窓口では、空家等に関する相談全般に個別で応じるほか、内容に応じて、関係部署や専門団体と連携して対応します。

（2）専門団体と連携した住まいや相続等に関する相談会の開催

町内の空家等の所有者、管理者等が抱える悩み・心配事について法律関係・建築関係・不動産関係等の専門家から、相談内容に応じた個別アドバイスを受けることができる相談会の開催を検討します。

（3）将来の相続に向けた生前相談への周知・啓発

相続問題が空家等の発生の大きな要因の一つとなっていますが、これは、生前に所有者等と相続人との間で将来に向けた話し合いがきちんと行われていなかったためと考えられます。

将来の相続に関する生前相談の必要性を広く周知・啓発するとともに、相続人がいない所有者については、ご自身が亡くなられた後の段取り等について、相談する機会を提供します。

第2節 空家等の適切な管理

1. 空家等の所有者等への周知啓発

- (1) 町ホームページ、広報紙、パンフレット等による情報発信〔前掲〕
- (2) 空家等の所有者等への啓発チラシの送付〔前掲〕
- (3) 相続対策や空家等問題に関する周知活動（所有者等に限らず、高齢者が多く参加するイベント等での周知）〔前掲〕

2. 空家等の継続的な実態把握

(1) 空家等の実態把握と情報のデータベース化

町民からの空家等に関する相談や情報提供、町が行った調査等により、町内の空家等の数や建物の状態、所有者等による管理状況、相談内容等を記録し、個々の空家等の実態把握に努めます。

また、得られた情報は庁内関係部署でデータベースを共有し、継続的に情報共有できるルール化を行い、空家等対策の検討・実施に活用します。

3. 適切な維持管理に向けた取組

(1) 社会福祉協議会と連携した空家等管理サービス

高齢や病気、遠方に居住等の理由で、所有者等が空家等を適切に管理できなくなった場合に利用できる空家等の管理代行を行うサービスの拡充に努めます。

(2) 空家等の管理に関する相談先の紹介

空家等管理サービス事業者等との連携により、見回りや除草等のサービスなど空家等の適切な管理について利用できるサービスについて空家等所有者(管理者)へ情報提供を行うことにより空家等の適切な管理を推進します。

第3節 空家等の利活用の促進

1. 中古住宅市場への流通による利活用の促進

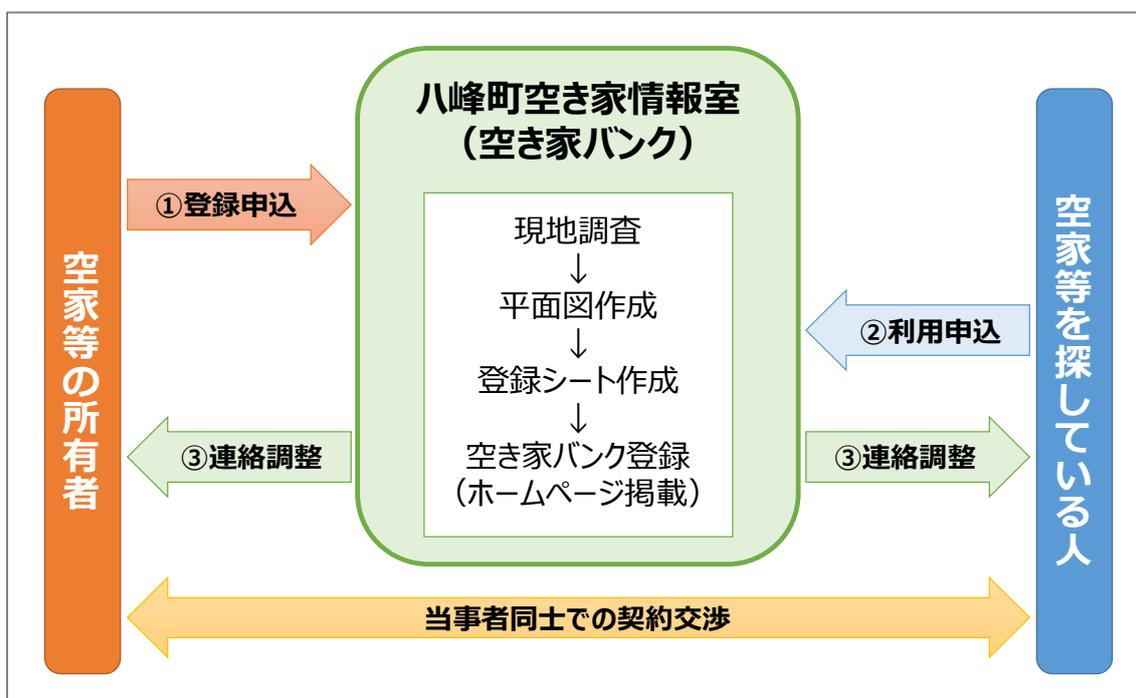
(1) 八峰町空き家情報室の運営

本町では、定住・移住の促進や空家等の利活用を図るために、町ホームページに「八峰町空き家情報室」を開設し、町内で住まいをお探しの方やU・Iターンや田舎暮らしを希望される方へ、登録された町内の空家等（賃貸・売却が可能な物件）を紹介しています。

今後、「八峰町空き家情報室」をさらに充実させるために、同制度を所有者等へ広く周知して登録物件を十分に確保にするとともに、利用希望者に対しては、定住・移住促進に向けた効果的な発信に努め、両者のマッチングを積極的に支援します。

併せて、空家等の利活用に関して、広く町ホームページや町役場で積極的に情報提供を行います。

【図表-25】 八峰町空き家情報室のイメージ図



(2) 空き家情報室登録を条件とした農地取得条件の緩和

(1)の空き家情報室に登録する際に、登録者が住宅と近接する農地を含んだ申請を行う事例があり、また、利用希望者の中にも農地の付随する住宅を希望する方が多くなってきているため、空き家情報室に登録された場合、農地の下限面積^{※1}を緩和し、10平方メートルとしています。

※1 農地の売買・贈与・貸借等には農地法第3条に基づく農業委員会の許可が必要ですが、許可要件の一つに所有農地の下限面積が定められています。なお、農地法では下限面積が、地域の平均的な経営規模や新規就農を促進するため、地域の実情に合わない場合には農業委員会の判断で下限面積を引き下げ、別段の面積を定めることができることとなっています。(農地法第3条第2項第5号、農地法施行規則第20条第1項、第2項)

(3) 八峰町住まいづくり応援事業

本町では、子育てしやすい環境づくり、安全安心で快適な住まいづくりを応援するため、住宅の新築工事、増改築やリフォーム工事、空家等購入、住宅診断及び耐震改修に要する経費に対して補助金を交付しています。

① 空き家購入等支援事業

空家等の購入、及び購入した空家等の増改築工事やリフォーム工事に要する経費を補助します。

② 住宅診断支援事業

持家住宅の木造戸建て住宅の住宅診断に係る経費を補助します。

③ 耐震改修支援事業

持家住宅の耐震改修工事に要する経費を補助します。

【図表-26】 八峰町住まいづくり応援事業 支援事業の種類

		一般世帯	子育て世帯	支え合い世帯
①新築支援事業	補助率	-	100%	
	上限額	-	200万円	
②リフォーム支援事業	補助率	15%		
	上限額	30万円		
(移住世帯 ^{※4} 特例)	補助率	15%	15%	
	上限額	30万円	100万円	
(多子世帯 ^{※5} 特例)	補助率	15%		

	上限額	50 万円
③空き家購入等支援事業	補助率	50%
	上限額	50 万円
④住宅診断支援事業	補助率	100%
	上限額	10 万円
⑤耐震改修 ^{※6} 支援事業	補助率	15%
	上限額	80 万円
(下水道新規加入分 ^{※7})		一律 10 万円

※4 移住世帯……八峰町以外の市区町村から定住の意思をもって転入した世帯。

※5 多子世帯……申請日において、18 歳以下の子供 3 人以上と同居している親子世帯。

※6 耐震改修……住宅診断（耐震診断）による上部構造評点が 1.0 未満と診断された建築物について、上部構造評点が 1.0 以上並びに地盤及び基礎が安全となるように補強を行うこと。

※7 下水道新規加入分……②リフォーム支援事業・③空き家購入等支援事業・⑤耐震改修支援事業の工事等に併せて、新規に下水道に加入した場合の加算分。

2. 定住・移住の促進を目的とした利活用

(1) 八峰町住まいづくり応援事業（再掲）

① 新築支援事業

子育て世帯^{※2}又は支え合い世帯^{※3}を対象に、戸建て住宅の新築工事に要する経費を補助します。

また、子育て世帯が住宅を新築又は購入する場合には、町が協定を締結している独立行政法人住宅金融支援機構の「フラット 35 子育て支援型」（金利引下げ）の支援措置を受けることができます。

※2 子育て世帯……夫婦のいずれかが 40 歳未満の婚姻世帯又は 18 歳以下までの子供を扶養している世帯。

※3 支え合い世帯……高齢者等（65 歳以上又は要介護認定を受けた者）と 40 歳未満の子等が同居、又は同一敷地内で生活する世帯。

② リフォーム支援事業

持家住宅の増改築工事やリフォーム工事に要する経費を補助します。

(2) 定住促進用空き家活用事業

本町では、町内にある空家等について、空家等所有者から賃貸借契約により町が 10 年間空家等を借上げ、必要なリフォーム等を行ない、定住や移住を検討している方に貸し出すための住宅を整備しています。

① 応募者の要件

次のすべての要件を満たすこと。

- (1) 空家等及びその敷地の両方を所有していること^{※8}。
- (2) 町税、使用料等の滞納が無いこと。
- (3) 破産手続開始の申立て等がされていないこと。
- (4) 暴力団又は暴力団員でないこと。

※8 共有物件の場合は、共有者のすべてが同意していること。また、登記上の所有者が既に死亡している場合は、権利者全員の承諾書が必要です。

② 応募物件の要件

次のすべての要件を満たすこと。

- (1) 現況において居住可能な状態のもので、屋根、外壁、土台など構造体についての修繕の必要がないものであること。
- (2) 強制執行、仮差押え、仮処分、担保権の実行もしくは競売又は滞納

処分がされていないこと。

③ 借上げに関する内容・要件

- (1) 借上げ期間：基本 10 年間
期間満了時には借り上げた住宅を返却します。
- (2) 借上げ料は、空家等の状態に応じて 2 万 5 千円～3 万 5 千円の範囲で決定します。
- (3) 借上げ料以外は、敷金、権利金等名目のいかんを問わずお支払いしません。
- (4) 借上げた空家等の改修が必要な場合は、450 万円を限度に町が改修を行います。
- (5) 改修については、改修の内容を所有者と協議の上行います。
- (6) 借上げ期間内の入居管理は町が行います。

3. 地域資源としての利活用に向けた環境整備

(1) 集会所や交流サロン等、コミュニティスペースとしての活用

空家等の中には、地域交流や地域の活性化という観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域資源として空家等を有効活用できる可能性があるものも存在します。

これらの空家等や空家等を除却した跡地を活用し、地域の活性化に資する取組に対する支援のあり方を検討します。

(2) 空家等を活用した住宅セーフティネット制度の検討

新たな住宅セーフティネット制度

我が国では、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に配慮が必要な方が今後も増加する見込みですが、住宅セーフティネットの根幹である公営住宅については大幅な増加が見込めない状況にあります。

一方で、民間の空家等は増加していることから、平成 29 (2017) 年 10 月に「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律 (住宅セーフティネット法)」の改正法が施行され、民間賃貸住宅や空家等を活用した「新たな住宅セーフティネット制度」が本格的に始まりました。

住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の情報提供等を行うための「セーフティネット住宅情報提供システム」が運用され、地方公共団体や不動産関係団体、居住支援団体等が連携した「居住支援協議会」が各地で設立されています。

(3) 災害時における一時避難場所や仮住まいとしての利用の検討

巨大地震や広範囲に渡る水害等、大規模な災害が発生した場合には、住宅を失った被災者に対して、迅速に住まいを確保する必要があります。

そのため、災害時における一時避難場所や仮住まいとして利用可能な空家等の情報を整理し、災害時の協力体制等を検討します。

(4) DIY^{※1}型賃貸借についての紹介

DIY 型賃貸借

個人住宅を良好な状態で賃貸するためには、貸主（家主）が必要となる改修や管理・修繕等を行うことが一般的です。

しかしながら、貸主には改修費用を独自に負担することは難しいが現状のままであれば貸してもいいというニーズがある一方で、借主（入居者）には自分の好みの改修を行いたいというニーズも見られます。

こうした現状を踏まえ、国土交通省では、工事費用の負担者がだれかに関わらず、借主の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約やその物件を「DIY 型賃貸借」として定義し、その普及に努めています。

<貸主のメリット>

- 現状の状態でも賃貸でき、修繕の費用や手間がかからない。
- 借主が DIY 工事を行うため愛着が生まれ、長期入居が見込まれる。
- 明け渡し時に設備・内装等がグレードアップしている可能性がある。

<借主のメリット>

- 自分好みの改修ができ、持ち家感覚で居住できる。
- DIY 工事費用を負担する分、相場より安く借りられる。
- DIY 工事部分は原状回復義務をなしとすることもできる。

参考：国土交通省「ガイドブック DIY 型賃貸借のすすめ」

※1 DIY……「Do it yourself」の略語で、一般的には自らの手で日曜大工等を行うことですが、ここでの DIY 工事とは専門業者に頼んで行う工事も含みます。

第4節 老朽化した空家等の自主的な除却の促進

1. 空家等への除却支援

(1) 八峰町安全安心なまちづくり推進事業

本町では、自然災害などによる空家等やブロック塀等の倒壊、倒木等を未然に防ぐため、危険な建造物の除却、危険木の伐採等に対して補助金を交付しています。

①補助の対象

(1) 危険な空き家

- ・八峰町空家等の適正管理に関する条例第8条第1項の規定による指導、又は助言を受けていること。若しくは、指導、又は助言の必要なもの。
- ・床面積が20平方メートル以上であること。
- ・所有権を除く物権又は賃借権が設定されていないこと。
- ・所有者等が故意に破損させた空家等でないこと。
- ・「空き家危険度調査票」の採点の合計が40点以上であること、若しくは昭和56年以前の建物で「空き家等実態調査・外観調査票」の総合評価がA又はB以外であること。

(2) 危険なブロック塀等

- ・道路等や児童利用施設等に面しているブロック塀等であること。
- ・安全性が確認できないブロック塀等であること。(町の調査により、除却等の指導が必要なもの)
- ・撤去するブロック塀等の高さは、地面から概ね1m以上のもので、延長が概ね3m以上であること。

(3) 危険な樹木

- ・道路等や児童利用施設等、住宅等に面している樹木であること。
- ・直径が概ね20cm以上で、かつ樹高が概ね5m以上であること。

②補助対象者・対象工事・補助金額等

次頁の【図表-25】を参照。

【図表-27】 八峰町安全安心なまちづくり推進事業

	危険な空き家	危険なブロック塀等	危険な樹木
補助対象者	○町税等の滞納がない方		
	①対象物の登記事項証明書等に所有者として記録されている者又はその相続者 ②①より委任を受けた方	①対象物の所有者又はその相続者 ②①より委任を受けた方	①対象物の所有者又はその相続者 ②①より委任を受けた方
補助対象工事	○建設業法許可業者等 ^{※1} が請け負う工事等であること ○八峰町登録業者 ^{※2} が請け負う工事等であること		
	○補助対象者が発注する危険な空家等の除却工事であること	○補助対象者が発注する危険なブロック塀等の除却・改修工事であること ○（再設置する場合）関係法令の基準を満たす安全なフェンス等の設置に係る工事等であること	○補助対象者が発注する危険木の伐採作業であること ○伐採後の切株の高さが概ね 50 cm以下になる工事等であること
補助金額等	○対象工事×1/2 ○上限額：50万円	○対象工事×1/2 ○上限額：30万円	○対象工事×1/2 ○上限額：20万円
申請等に関して	併用可能（それぞれの支援事業を受けることが可能）		
	○申請：複数回可 限度額に達するまでは、複数回に分けて申請することが可能		

※1 建設業法許可業者等……建設業法(昭和24年法律第100号)別表第1の下欄に掲げる土木工事業、建築工事業若しくは、とび・土木工事業に係る同法第3条第1項の許可を受けた者又は建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律第21条第1項の登録を受けた者をいう。

※2 八峰町登録業者……八峰町に一般競争(指名競争)参加資格申請書を提出し、資格審査委員会により登録された者又は小規模修繕等登録業者をいう。

2. 管理不全な空家等の所有者等への対応

(1) 除却時における家財道具の整理等への相談

倒壊など危険性の高い老朽化した空家等や管理が困難な空家等に対しては、建物の除却を促進させるため、空家等所有者からの家財等の整理や分別、処理等に関する相談や指導を推進します。

(2) 相続問題などの課題解決に向けた相談

個々の所有者等が抱える相続問題等の解決に向けて、法律関係の専門団体と連携して相談体制を強化します。

(3) 財産管理制度活用に関する情報提供

相続放棄等により所有者が不明な空家等について、財産管理制度の活用（相続財産・不在者財産）に関する情報提供を行います。相続放棄者に対しては、民法上の管理義務について指導し、空家等の適切な管理を促します。

第5節 管理不全な空家等への対策

管理不全な状態となった空家等は、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことが懸念され、早期の対応が必要となります。

本町では、条例に定める規定に基づき、町民の安全・安心を守るために、町内における管理不全な空家等の状態や周辺への影響、危険の切迫性等を総合的に判断し、必要な措置を講じます。

八峰町空家等の適正管理に関する条例（抜粋）

（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) 空家等 町内に所在する建物その他の工作物（以下「建築物」という。）で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除く。
- (2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。
 - ア 老朽若しくは台風等の自然災害によって、建築物が倒壊し、又は建築物に用いられた建築資材が飛散し、若しくは剥落することにより、当該建築物の敷地外において人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態
 - イ 建築物に不特定の者が侵入することにより、犯罪又は火災が誘発されるおそれがある状態
 - ウ 建築物の敷地内にある草木が繁茂し、又は動植物、昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又はその敷地周辺の生活環境に害を及ぼすおそれがある状態

1. 管理不全な空家等に対する初動対応

(1) 実態調査

町長は、町民等からの情報提供があったとき、又は適正な管理がされていない空家等があると認めるときは、当該空家等の実態調査をすることができます。〔条例第 8 条〕

調査にあたっては、空家等の所有者等を特定するために、法第 10 条に基づき、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（登記簿謄本、住民票、戸籍謄本、固定資産税の納税者情報等）を利用することができます。〔法第 10 条第 1 項〕

(2) 立入調査

町長は、この条例の施行に必要な限度において、町職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができます。この場合において、必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者を同行させ、客観的な判断を求めることができます。〔条例第 9 条第 1 項〕

立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければなりません。〔同第 9 条第 2 項〕

なお、この立入調査は、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りません。〔同第 9 条第 3 項〕

2. 措置の流れ

(1) 助言又は指導

町長は、前述の立入調査により、空家等が管理不全な状態であると認めるとき、又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、空家等の適正な管理のために必要な措置について助言し、又は指導をすることができます。〔条例第 10 条〕

(2) 勧告

町長は、(1) の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空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、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告をすることができます。〔条例第 11 条〕

なお、勧告したものについては、改善されるまで固定資産税の住宅用地に係る特例が解除されます。

固定資産税の住宅用地特例の解除

勧告後は、特定空家等の状態が改善されるまで、固定資産税の住宅用地に係る特例が解除されます。

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例による課税標準額 (固定資産税)
小規模住宅用地	住宅1戸につき 200㎡までの部分	評価額×1/6
一般住宅用地	住宅1戸につき 200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	評価額×1/3

※住宅用地特例解除は翌年1月1日から。

※改善されれば翌年1月1日より住宅用地特例適用再開

(3) 命令

町長は、空家等の所有者等が(2)の勧告に応じないとき、又は空家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができます。〔条例第12条〕

なお、「著しく管理不全な状態」とは、条例第2条第2号に規定する管理不全な状態の建築物で、その状態を放置することにより、重大な被害を及ぼすおそれが現に認められるものであって、専門的知識を有する者による客観的な判断によって確認されたものをいいます。

(4) 公表

町長は、(3)の命令を受けた所有者等が正当な理由がなく命令に従わないときは、当該所有者等に意見を述べる機会を与えたうえで、八峰町公告式条例(平成18年八峰町条例第4号)第2条第2項の規定に基づき、掲示場への掲示により、次に掲げる事項を公表することができます。〔条

例第 13 条]

- (1) 命令に従わない者の住所及び氏名
(法人にあつては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名)
- (2) 命令の対象である空家等の所在地
- (3) 命令の内容
- (4) その他町長が必要と認める事項

(5) 代執行

町長は、(3) の命令を受けた所有者等が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところにより代執行を行うことができます。〔条例第 14 条〕

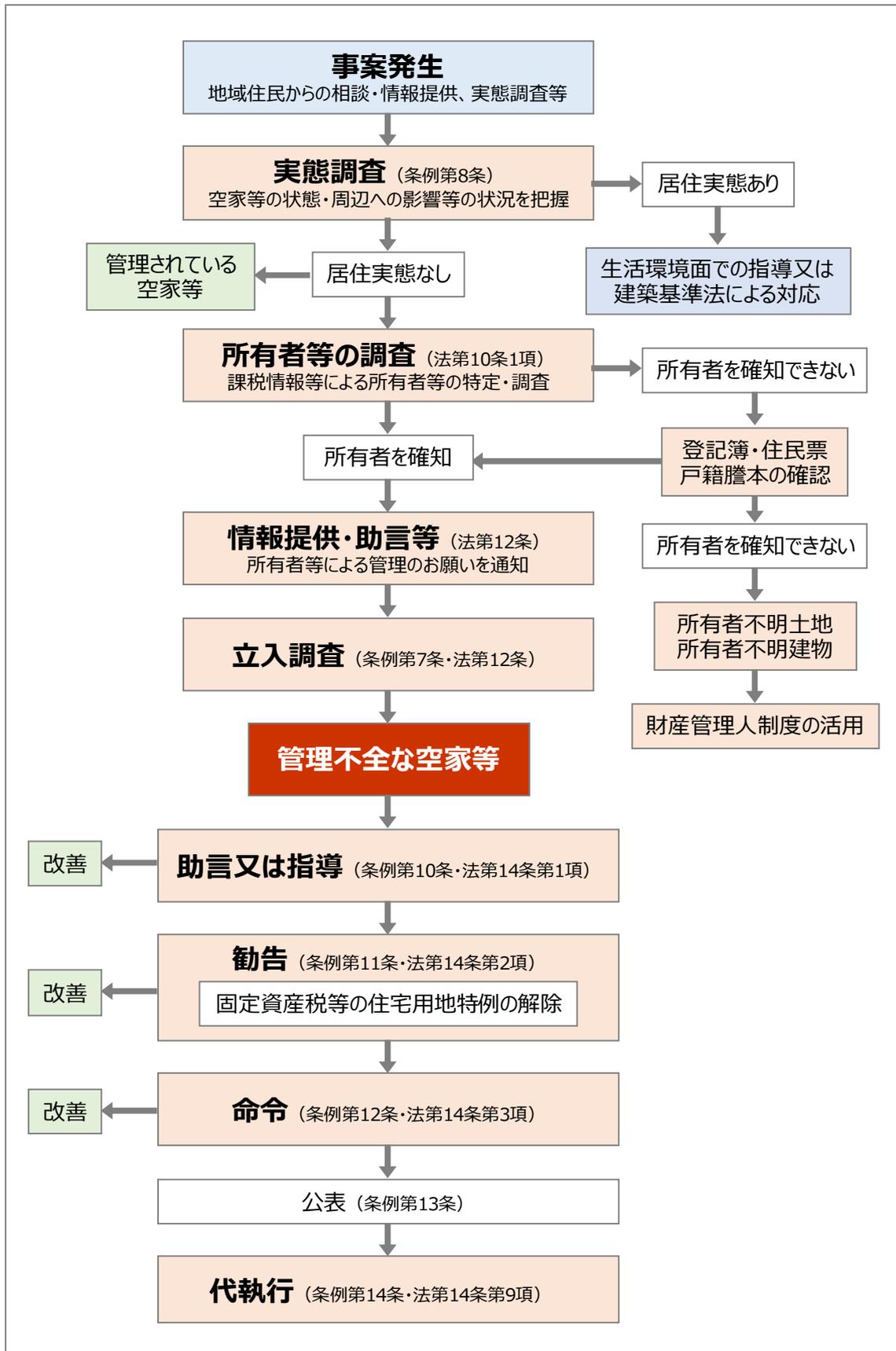
3. 応急措置

町長は、空家等が緊急に危険を回避しなければならない状態にあり、これを放置することが公益に反すると認められるときは、当該危険な状態を回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができます。〔条例第 6 条第 1 項〕

町長は、上述の応急措置を講じようとするときは、あらかじめ所有者等の同意を得るものとします。ただし、所有者等の所在が判明しないとき、その他やむを得ない事由により所有者等の同意が得られないときは、この限りではありません。〔条例第 6 条第 2 項〕

なお、町長は、上述の応急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ます。〔条例第 6 条第 3 項〕

【図表-28】 管理不全空家等に対する措置のフロー



4. 他の法令による規制

管理不全な空家等に対しては、法や条例に限らず、他の法令（建築基準法、消防法、道路法、災害救助法、廃棄物処理法等）に基づき、必要な措置を講じる場合も考えられます。それぞれの法令の目的に沿って適切な措置を講じ、その際、必要に応じて関係部署と連携して対応に当たります。

建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置

【制度根拠】 建築基準法第9条の4、第10条

- ① 特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。
- ② 特定行政庁は、特殊建築物等のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、当該措置がとられなかった場合で特に必要と認めるときは命令をすることができる。
- ③ 特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令することができる。
- ④ 上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行ができる。

参考：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」（平成31年4月）

道路法に基づく禁止行為等に対する措置

【制度根拠】 道路法第43条、第44条、第47条の11・第48条、第71条第1項・第3項

- 沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務
 - 道路保全立体区域内の制限
 - 道路管理者等の監督処分
- ⇒ 空家等の敷地内の立木や工作物等が道路施設内に越境し、交通に支障を及ぼしている場合等における適用が想定される。

参考：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」（平成31年4月）

消防法に基づく火災の予防のための措置

【制度根拠】 消防法第3条、第4条、第5条、第5条の3、第9条

- 消防長、消防署長その他の消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。
- 消防長又は消防署長は、火災予防に必要なときは、資料提出を命じ、若しくは報告を求め、消防職員等に、物件の立入検査をさせることができる。ただし、個人の住居は、関係者の承諾を得た場合又は特に緊急の必要がある場合に限る。
- 消防長又は消防署長は、建築物の構造又は管理等の状況について、火災の予防に危険であると認める場合に、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。
- 火災の予防のために必要な事項は、政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。

参考：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」（平成31年4月）

災害救助法に基づく救助

【制度根拠】 災害救助法第4条第10号

災害救助法施行令第2条第2号

- 災害救助法に基づく救助として、災害によって住居又はその周辺に運ばれた土石、竹木等で、日常生活に著しい支障を及ぼしているものを除去することができる。
- ⇒ 例えば、都道府県知事は、当該市町村に災害救助法を適用した場合で、空家等の管理者が不明であったり、管理者自らの資力では除雪を行えない等により、倒壊して隣接する住家に被害が生じるおそれがある場合、災害救助法に基づく障害物の除去として除雪することが想定される。ただし、後日、空家等の所有者が判明した場合は、所有者に除雪に要した経費を請求することが原則。

参考：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」（平成31年4月）

災害対策基本法に基づく応急公用負担等

【制度根拠】 災害対策基本法第 64 条

- 市町村長は、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認めた場合は、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は物件を使用し、若しくは収用することができる。
- 市町村長は、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認めた場合は、災害を受けた工作物又は物件で応急措置の実施の支障となるものの除去等を行うことができる。

参考：国土交通省・総務省「空家等対策に係る関連施策等（個票）」（平成 31 年 4 月）

第6節 実施体制の整備

1. 総合的な相談窓口

所有者等や地域住民からの空家等に関する相談や問い合わせに対しては、本町では、総合的な相談窓口を総務課防災まちづくり室に設けています（窓口対応、電話、メール等による相談）。

相談窓口では、空家等に関する相談全般に個別で応じるほか、内容に応じて、関係部署や専門団体と連携して対応します。

また、防災まちづくり室以外の部署に直接相談や問い合わせがあった場合には、連携して対応するとともに、案件ごとの対処内容や経過等は防災まちづくり室が一元化して記録・管理し、情報の継続的な共有を行います。

2. 庁内の実施体制

空家等に関する問題は多岐にわたり、分野横断的であるため、庁内関係部署の連携体制を構築し、総合的かつ効果的に本町の空家等に関する施策を推進します。

また、実務者会議として庁内会議を開催し、関係部署間で情報や課題を継続的に共有し、本町の空家等対策に関する協議や調整を行います。

【図表-29】 庁内の実施体制

所管課	担当業務
総務課 防災まちづくり室 (事務局)	空家等対策計画の作成・変更、空家等に関する相談窓口 防災（災害による家屋倒壊）、防犯（空巣対策等）、交通安全 環境衛生（空家等のゴミ放置、草木繁茂、不法投棄等）
企画財政課	定住・移住支援、広報情報、空き家情報室等
税務会計課	固定資産税の住宅用地特例の解除等
福祉保健課	高齢世帯、単身世帯等の情報収集・対応、空家等の福祉施設への 転用等
農林振興課	農地取得、農業への新規参入の条件緩和等
産業振興課	観光業、商工業への新規参入、空き店舗対策等
学校教育課	児童・生徒の安全対策、通学路点検等
建設課	都市計画、景観、道路・法定外公共物管理、危険建物対策

3. 八峰町空家等対策協議会

本町では、法第7条及び条例第7条の規定に基づき、八峰町空家等対策協議会を設置しています。委員は、会長（町長）及び10人以内の委員で構成され、委員は、①弁護士、②学識経験者、③その他町長が必要と認める者で構成されています。

協議会では、専門的知見を踏まえ、本計画の作成及び変更並びに実施に関すること、空家等の適切な管理及び活用に関すること、その他空家等に関する施策の推進に関することについて協議します。

4. 関係団体との連携

空家等に関する諸問題の解決にあたっては、様々な分野における専門知識やノウハウを必要とします。そのため、専門家団体や関係事業者、関係行政機関等との連携及び協力のもとに、空家等の発生抑止、適切な管理、利活用に向けた取組を進めます。

【図表-30】 関係団体との連携

関係団体等	連携及び協力内容
弁 護 士	空家等の相続、成年後見、財産管理制度、契約、紛争の解決等
司 法 書 士	空家等の相続、登記、財産管理制度、成年後見等
行 政 書 士	空家等の所有者等と相続人の調査確認、資産の有効活用や手続等
不 動 産 事 業 者	空家等の売買や賃貸、所有者等の利活用相談、空き家バンク等
土地家屋調査士	空家等の敷地境界の調査、建物の表題・変更・滅失登記等
不 動 産 鑑 定 士	空家等の価値判断と有効活用、不動産（土地・建物）の評価等
建 築 士	空家等の利活用の調査、修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
建 設 業 者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
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
自治会・町内会	空家等の地域情報の提供、跡地の利活用等

資料編

空家等対策の推進に関する特別措置法	資料 1-1
空家等対策の推進に関する特別措置法の概要	資料 2-1
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【概要】	資料 3-1
「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）【概要】	資料 4-1
八峰町空家等の適正管理に関する条例	資料 5-1
各種事業の実績	資料 6-1

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月 27 日

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。

- 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つた場合において、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つた場合においては、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。

1 0 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。

1 1 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。

1 2 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。

1 3 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。

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。

(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。

空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

1 背景

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：空家は全国約 846 万戸（平成 30 年）

1,091 の自治体が計画策定済み（令和元年 10 月 1 日時点）

2 定義

- 「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、
 - 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

3 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

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）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

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【概要】

「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 5 条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項	
<p>1 本基本指針の背景</p> <p>(1) 空家等の現状</p> <p>(2) 空家等対策の基本的な考え方</p> <p>①基本的な考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等に第一義的な管理責任 ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等 <p>②市町村の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の体制整備 ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等 <p>③都道府県の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の作成・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等 <p>④国の役割</p> <ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定 ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等 <p>2 実施体制の整備</p> <p>(1) 市町村内の関係部局による連携体制</p> <p>(2) 協議会の組織</p> <p>(3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備</p>	<p>3 空家等の実態把握</p> <p>(1) 市町村内の空家等の所在等の把握</p> <p>(2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握</p> <p>(3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段</p> <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税情報の内部利用 等 <p>4 空家等に関するデータベースの整備等</p> <p>5 空家等対策計画の作成</p> <p>6 空家等及びその跡地の活用の促進</p> <p>7 特定空家等に対する措置の促進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進 <p>8 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置</p> <p>(1) 財政上の措置</p> <p>(2) 税制上の措置</p> <ul style="list-style-type: none"> ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置 ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除
2 空家等対策計画に関する事項	
<p>1 効果的な空家等対策計画の作成の推進</p> <p>2 空家等対策計画に定める事項</p> <p>(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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等 <p>(2) 計画期間</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等 <p>(3) 空家等の調査に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等 <p>(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</p>	<p>(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項</p> <p>(6) 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項</p> <p>(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</p> <p>(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等 <p>(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等 <p>3 空家等対策計画の公表等</p>
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	
<p>1 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進</p> <p>2 空家等に対する他法令による諸規制等</p> <p>3 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等</p>	

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応	第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項
<p>1 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」</p> <p>2 具体の事案に対する措置の検討</p> <p>(1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置 <p>(2) 行政関与の要否の判断</p> <p>(3) 他の法令等に基づく諸制度との関係</p> <p>3 所有者等の特定等</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。 <p>(1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準</p> <ul style="list-style-type: none"> 空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。 <p>(2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か</p> <p>(3) 悪影響の程度と危険等の切迫性</p>
第3章 特定空家等に対する措置	
<p>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</p> <p>2 「特定空家等に対する措置」の事前準備</p> <p>(1) 立入調査</p> <ul style="list-style-type: none"> 明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。 <p>(2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供</p> <ul style="list-style-type: none"> 税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 <p>(3) 特定空家等に関係する権利者との調整</p> <ul style="list-style-type: none"> 抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 <p>3 特定空家等の所有者等への助言又は指導</p> <p>(1) 特定空家等の所有者等への告知</p> <p>(2) 措置の内容等の検討</p> <p>4 特定空家等の所有者等への勧告</p> <p>(1) 勧告の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 勧告は書面で行う。 措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 <p>(2) 関係部局への情報提供</p> <p>5 特定空家等の所有者等への命令</p> <p>(1) 所有者等への事前の通知</p> <p>(2) 所有者等による公開による意見聴取の請求</p> <p>(3) 公開による意見の聴取</p>	<p>(4) 命令の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> 命令は書面で行う。 <p>(5) 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る公示</p> <p>6 特定空家等に係る代執行</p> <p>(1) 実体的要件の明確化</p> <p>(2) 手続的要件</p> <p>(3) 非常の場合又は危険切迫の場合</p> <p>(4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示</p> <p>(5) 動産等の取扱い</p> <p>(6) 費用の徴収</p> <p>7 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合</p> <p>(1) 「過失がなく」「確知することができない」場合</p> <ul style="list-style-type: none"> 不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 <p>(2) 事前の公告</p> <p>(3) 動産等の取扱い</p> <p>(4) 費用の徴収</p> <ul style="list-style-type: none"> 義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 <p>8 必要な措置が講じられた場合の対応</p> <ul style="list-style-type: none"> 所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、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は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙1〕 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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

イ 建築物の著しい傾斜

・基礎に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。 等

ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等

・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

・屋根が変形している。 ・屋根ふき材が剥落している。

・壁体を貫通する穴が生じている。 ・看板、給湯設備等が転倒している。

・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している。 等

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 等

〔別紙2〕 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

(1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。

・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙3〕 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

(1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。

・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。 等

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。

・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。

・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

〔別紙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

(1) 立木が原因で、以下の状態にある。

・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。

・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

八峰町空家等の適正管理に関する条例

平成 24 年 3 月 7 日条例第 4 号
改正：平成 31 年 3 月 1 日条例第 8 号

(目的)

第 1 条 この条例は、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。以下「法」という。）に定めるもののほか、空家等の適正な管理に関し必要な事項を定めることにより、空家等が管理不全な状態になることを未然に防止し、町民の安全・安心の確保及び生活環境の保全に寄与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) 空家等 町内に所在する建物その他の工作物（以下「建築物」という。）で、常時無人の状態にあるもの及びその敷地をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除く。
- (2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。
 - ア 老朽若しくは台風等の自然災害によって、建築物が倒壊し、又は建築物に用いられた建築資材が飛散し、若しくは剥落することにより、当該建築物の敷地外において人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態
 - イ 建築物に不特定の者が侵入することにより、犯罪又は火災が誘発されるおそれがある状態
 - ウ 建築物の敷地内にある草木が繁茂し、又は動植物、昆虫等が相当程度に繁殖し、人の生命、身体若しくは財産又はその敷地周辺的生活環境に害を及ぼすおそれがある状態
- (3) 所有者等 町内に所在する建築物又はその敷地を所有し、又は管理する者をいう。
- (4) 町民等 町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者をいう。

(民事による解決との関係)

第 3 条 この条例の規定は、空家等に関する紛争の当事者が、双方の合意による当該紛争の民事による解決を図ることを妨げるものでない。

(空家等の適正管理)

第 4 条 空家等の所有者等は、当該空家等が管理不全な状態にならないように自らの責任において適正な管理をしなければならない。

(情報提供)

第 5 条 町民等は、管理不全な状態である空家等があると認めるときは、町長に対し、その情報を提供することができる。

(応急措置)

第 6 条 町長は、空家等が緊急に危険を回避しなければならない状態にあり、これを放置することが公益に反すると認められるときは、当該危険な状態を回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の規定による措置を講じようとするときは、あらかじめ所有者等の同意を得るものとする。ただし、所有者等の所在が判明しないときその他やむを得ない事由により所有者等の同意が得られないときは、この限りでない。

3 町長は、第 1 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。

(空家等対策協議会)

第 7 条 法第 7 条第 1 項の規定に基づき、八峰町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

2 協議会は、法第 7 条第 1 項に規定する協議のほか、空家等の適切な管理及び活用に関し、町長が特に必要と認める事項についての協議を行う。

3 協議会の組織及び運営に関し必要な事項は、規則で定める。

(実態調査)

第 8 条 町長は、第 5 条の規定による情報提供があったとき、又は適正な管理がされていない空家等があると認めるときは、当該空家等の実態調査をすることができる。

(立入調査)

第 9 条 町長は、この条例の施行に必要な限度において、職員に必要な場所に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。この場合において、必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者を同行させ、客観的な判断を求めることができる。

2 前項の規定による立入調査をする職員は、その身分を証明する書類を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による立入調査は、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。

(助言又は指導)

第10条 町長は、第5条の規定による立入調査により、空家等が管理不全な状態であると認めるとき、又は管理不全な状態になるおそれがあると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、空家等の適正な管理のために必要な措置について助言し、又は指導することができる。

(勧告)

第11条 町長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空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、期限を定めて必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(命令)

第12条 町長は、空家等の所有者等が前条の勧告に応じないとき、又は空家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命ずることができる。

(公表)

第13条 町長は、前条の規定による命令を受けた所有者等が正当な理由がなく命令に従わないときは、その者に意見を述べる機会を与えたうえで、八峰町公告式条例（平成18年八峰町条例第4号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示により、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、名称及び代表者の氏名）

(2) 命令の対象である空家等の所在地

(3) 命令の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

(代執行)

第14条 町長は、第12条の規定による命令を受けた所有者等が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより代執行を行うことができる。

(関係機関との連携)

第 15 条 町長は、緊急を要すると認めるときは、本町の区域を管轄する警察その他の関係機関に必要な協力を依頼することができる。

(委任)

第 16 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 24 年 4 月 1 日から施行する。

附 則 (平成 31 年 3 月 1 日条例第 8 号)

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日前に、改正前の条例の規定により行った手続、処分その他の行為については、改正後の条例の施行後も、なおその効力を有する。

各種事業の実績

○八峰町空き家情報室

・登録物件数：11 件（令和 3 年 2 月時点）

（平成 19 年度から令和 3 年 2 月までの実績）

登録実績	42 件
成立件数	13 件
取り下げ件数	18 件
紹介可能物件	11 件

（実績内訳）

年度	成立			空き家 活用住宅	取り下げ	紹介可 能物件
	登録実績	賃貸	売買			
平成 19 年度	7 件	1 件	1 件	0 件	5 件	0 件
平成 21 年度	4 件	2 件	0 件	0 件	2 件	0 件
平成 22 年度	1 件	1 件	0 件	0 件	0 件	0 件
平成 23 年度	2 件	0 件	0 件	0 件	2 件	0 件
平成 24 年度	2 件	0 件	1 件	0 件	1 件	0 件
平成 25 年度	1 件	0 件	0 件	0 件	1 件	0 件
平成 26 年度	1 件	0 件	1 件	0 件	0 件	0 件
平成 28 年度	1 件	0 件	0 件	0 件	1 件	0 件
平成 29 年度	9 件	2 件	0 件	0 件	2 件	5 件
平成 30 年度	9 件	2 件	1 件	1 件	2 件	3 件
令和元年度	3 件	0 件	0 件	0 件	0 件	3 件
令和 2 年度	2 件	0 件	0 件	0 件	2 件	0 件
合計	42 件	8 件	4 件	1 件	18 件	11 件

○定住促進用空き家改修事業（令和 3 年 2 月時点）

年度	国庫事業	県単独事業	町単独事業	合計
平成 27 年度	3 件	3 件	0 件	6 件
平成 28 年度	2 件	3 件	0 件	5 件
平成 29 年度	0 件	2 件	0 件	2 件
平成 30 年度	0 件	0 件	2 件	2 件
令和元年度	0 件	0 件	1 件	1 件
令和 2 年度	0 件	0 件	1 件	1 件
合計	5 件	8 件	4 件	17 件

○八峰町安全安心なまちづくり推進事業（令和 3 年 2 月時点）

年度	危険な空き家の 除却	危険なブロック 塀等の除却	危険な樹木伐採	合計
平成 26 年度	1 件	－	－	1 件
平成 27 年度	2 件	－	－	2 件
平成 28 年度	6 件	－	－	6 件
平成 29 年度	17 件	－	－	17 件
平成 30 年度	22 件	－	－	22 件
令和元年度	22 件	12 件	18 件	52 件
令和 2 年度	23 件	11 件	23 件	57 件
合計	93 件	23 件	41 件	157 件

※平成 30 年度以前は、「八峰町空き家除却推進事業」の実績