

# 西川町

## 空家等対策計画



令和3年12月  
山形県西川町

# 西川町空家等対策計画

## 目 次

### 第1章 計画の目的

1. 目的 . . . . . 2
2. 計画の位置づけ及び計画期間 . . . . . 3

### 第2章 空き家の実態の把握

1. 空き家の現状 . . . . . 4
2. 空き家に関する調査 . . . . . 9

### 第3章 対策の実施体制と方針

1. 対策の実施体制 . . . . . 14
2. 対策の方針 . . . . . 16
3. 対策の対象とする地区 . . . . . 16
4. 対象とする空き家の種類 . . . . . 17

### 第4章 具体的な対策

1. 相談体制の整備 . . . . . 18
2. 適切な管理の促進 . . . . . 19
3. 管理不全空き家及び特定空家等への対応 . . . . . 20
4. 空き家の利活用・除却 . . . . . 23

### 資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法 . . . . . 28
- 西川町空き家等の適正管理に関する条例 . . . . . 33

# 第1章 計画の目的

## 1. 目的

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

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

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

また、本町においては、平成24年9月18日に「西川町空き家等の適正管理に関する条例」を制定し、空き家の実態を調査しながら、管理不全空き家に対する指導や空き家の危害を予防するために必要な最小限度の措置を行うとともに、広報などを利用し適正な管理を呼びかけるなど、空き家の問題に取り組んできました。

これらの経緯を踏まえ、空き家の劣化の進展が速いことなどを考慮し、空き家になった早い時点での利活用や除却を促進するために、空き家対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「西川町空家等対策計画」をここに定めます。

### 【用語の定義】

「空き家」と「空家等」の使い分け

- ・ 「空き家」

「空家等」と同義です。空家法以外の部分は、「空き家」と統一します。

「建築物又は付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地」と定義されています。

一般的な用語として用いる場合や、統計調査に用いるものを引用する場合などに使用します。

例) 空き家バンク、住宅・土地家屋調査の空き家

- ・ 「空家等」

空家法に定義があるものに使用します。

例) 空家等対策計画、空家等対策協議会

- ・ 「特定空家等」

以下の状態にあると認められる空家等をいいます。

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

②著しく衛生上有害となるおそれのある状態

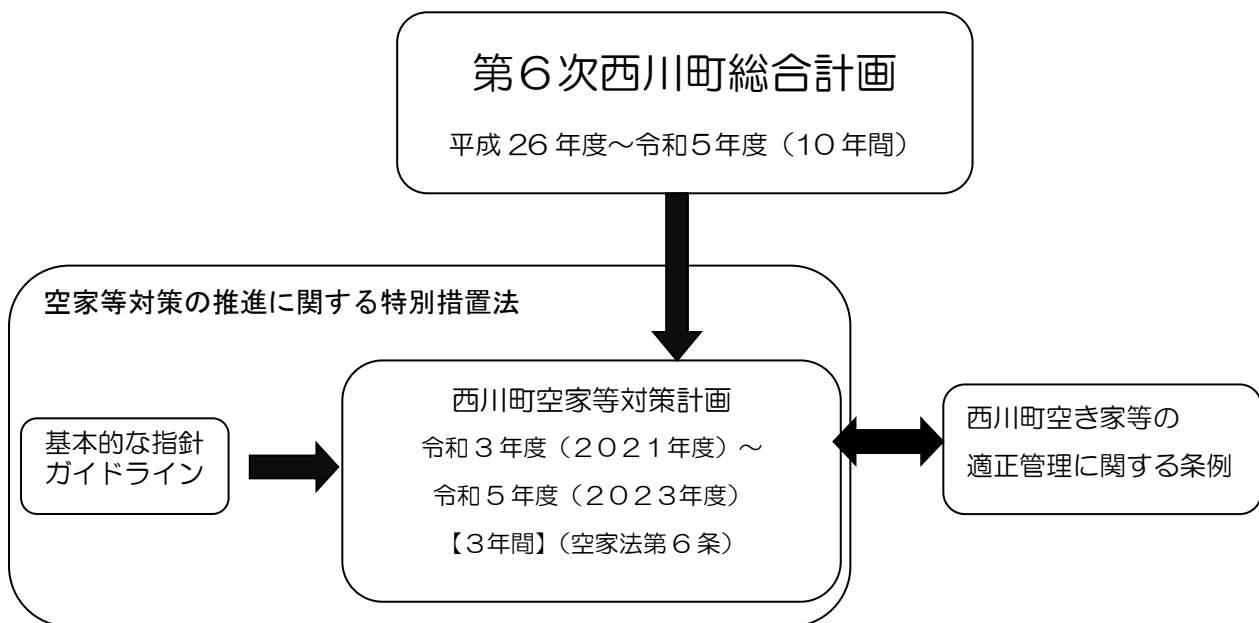
③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

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

## 2. 計画の位置づけ及び計画期間

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、国土交通省による指針に即して定めたもので、本町の空き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す。なお、本計画は「第6次西川町総合計画」に則しており、各種計画と連携を図りながら取り組みを進めるものとします。

また、本計画は令和3年度を基準年次とし、第6次西川町総合計画（平成26年度～令和5年度）と連動させるため、令和3年度から令和5年度までの3年間の計画期間とします。なお、空き家の状況や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて改定を検討することとし、計画の最終年においては、具体的な施策の検証を行いその結果を踏まえ、施策の見直しを行うとともに、計画の改定を行います。



### 計画期間

	H26		H30	H31・R1	R2	R3	R4	R5
第6次 西川町総合計画	▶							
空家等対策計画						▶ 見直し		
住宅・土地統計 調査			調査	公表				調査
国勢調査					調査	公表		

## 第2章 空き家の実態の把握

### 1. 空き家の現状

#### (1) 空き家発生の背景

##### ア. 人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、本町の総人口は調査年次を追って減少しており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

これを年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65歳以上（老年人口）の人口が増加しており、人口の減少を伴う少子高齢化が急激に進展しているのがわかります。高齢化率は令和2年で44.6%と山形県内でも最も高い数字となっています。

表1 西川町の年齢別人口の推移

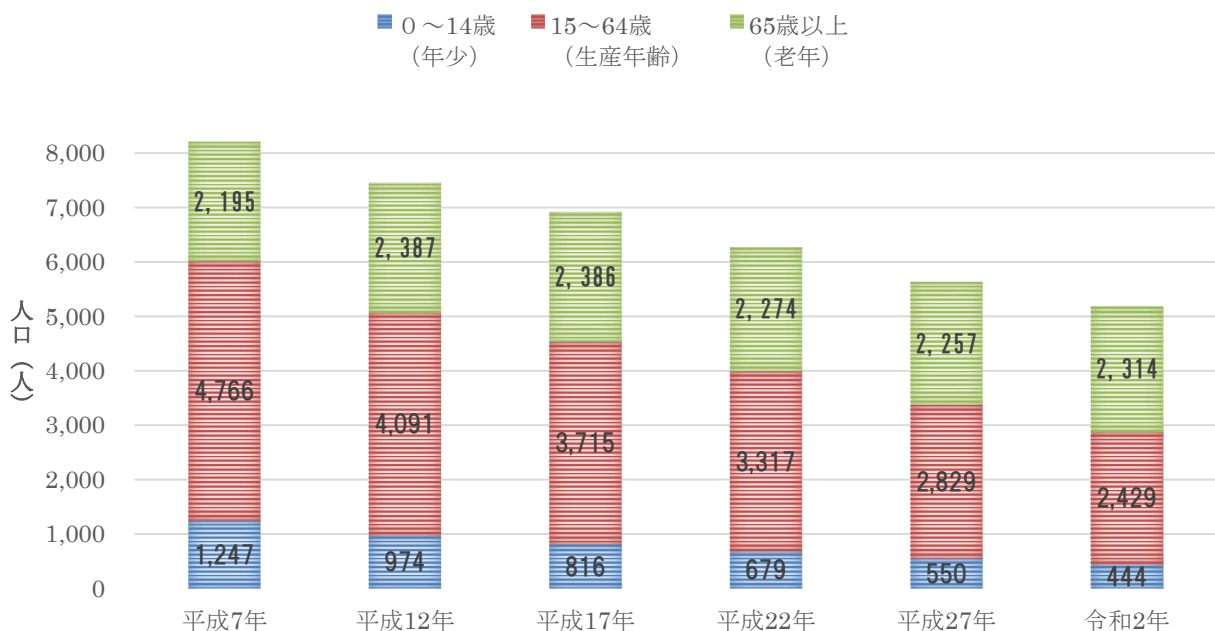
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
0～14歳 (年少)	1,247 (15.2%)	974 (13.1%)	816 (11.8%)	679 (10.8%)	550 (9.8%)	444 (8.6%)
15～64歳 (生産年齢)	4,766 (58.1%)	4,091 (54.9%)	3,715 (53.7%)	3,317 (52.9%)	2,829 (50.2%)	2,429 (46.8%)
65歳以上 (老年)	2,195 (26.7%)	2,387 (32.0%)	2,386 (34.5%)	2,274 (36.2%)	2,257 (40.0%)	2,314 (44.6%)
総人口	8,208	7,452	6,917	6,270	5,636	5,187

※人口の単位は人

※（ ）内は全体に占める割合

（出典：国勢調査、令和2年は4月1日住民基本台帳）

図1 西川町の年齢別人口の推移



## イ. 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

本町の一般世帯数は減少傾向にあり、今後も減少が続く見込みとなっています。山形県は1世帯あたりの人員が8回連続で全国1位と1世帯の人員は全国的に見て多いですが、本町で見ると、最近25年間で3.9人から3.0人に減少しており、核家族化や単独世帯化が進行しているのがわかります。

表2 西川町の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯数 <sup>1</sup>	2,063	1,984	1,957	1,851	1,783	1,744
1世帯あたりの人員	3.9	3.7	3.5	3.4	3.2	3.0

※1世帯あたりの人員は一般世帯における人員（人）  
（出典：国勢調査、令和2年は4月1日住民基本台帳）

## ウ. 高齢者世帯の状況

一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計）は令和2年時点では547戸となっており、平成7年調査時の315戸から約1.7倍増加しています。空き家の発生は、入居者死亡による相続や施設への入所が理由の場合が多いため、今後空き家が急速に増加する可能性があることを示しています。

表3 西川町の高齢者世帯の状況

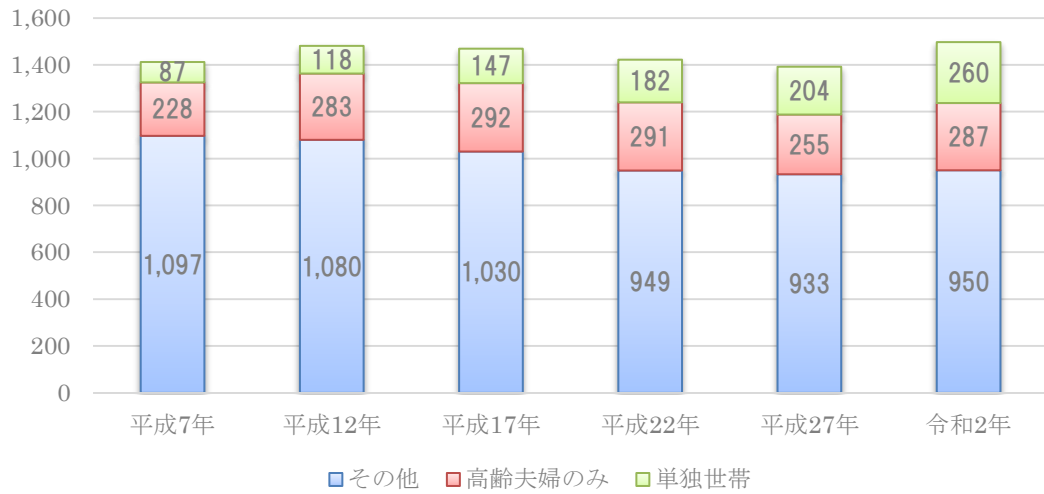
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
一般世帯総数 <sup>2</sup>	2,122	1,987	1,960	1,853	1,785	1,747
65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯に占める割合)	1,412 (66.5%)	1,481 (74.5%)	1,469 (74.9%)	1,422 (76.7%)	1,392 (78.0%)	1,497 (85.7%)
単独世帯 (高齢者世帯に占める割合)	87 (6.2%)	118 (8.0%)	147 (10.0%)	182 (12.8%)	204 (14.7%)	260 (17.3%)
高齢夫婦のみ世帯 (高齢者世帯に占める割合)	228 (10.7%)	283 (19.1%)	292 (19.9%)	291 (20.5%)	255 (18.3%)	287 (19.2%)
その他 (高齢者世帯に占める割合)	1,097 (77.7%)	1,080 (72.9%)	1,030 (70.1%)	949 (66.7%)	933 (67.0%)	950 (63.5%)

※上段の単位は戸  
（出典：国勢調査、令和2年は4月1日住民基本台帳）

1 「一般世帯数」とは、「施設等の世帯」以外の世帯をいいます。

2 「一般世帯総数」とは、「施設等の世帯」を含む世帯をいいます。「施設等の世帯」とは、病院・療養所などの入院者、社会施設の入所者などからなる世帯をいいます。

図2 西川町の高齢者世帯の推移



(2) 空き家の現状（統計調査の結果）

平成30年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は6,242万戸、うち空き家は846万戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）は13.6%となっています。この割合は、一貫して増加しているのがわかります。

また、山形県の空き家率は全国平均よりは低いものの、二次的（別荘等）住宅や賃貸・売却用の住宅を除くその他の空き家率は同程度の割合となっており、一貫して増加しています。今後さらに増加することが予想されるため、空き家の増加を抑えるための対策が求められます。

本町は、当該統計調査の対象外であることから、令和3年度の空き家実態調査から試算した空き家率は4.7%であり、前述した高齢世帯の推移にもみられるとおり今後も増加することが予想されるため、空き家の増加を抑えるための対策が求められます。

表4 空き家率の推移

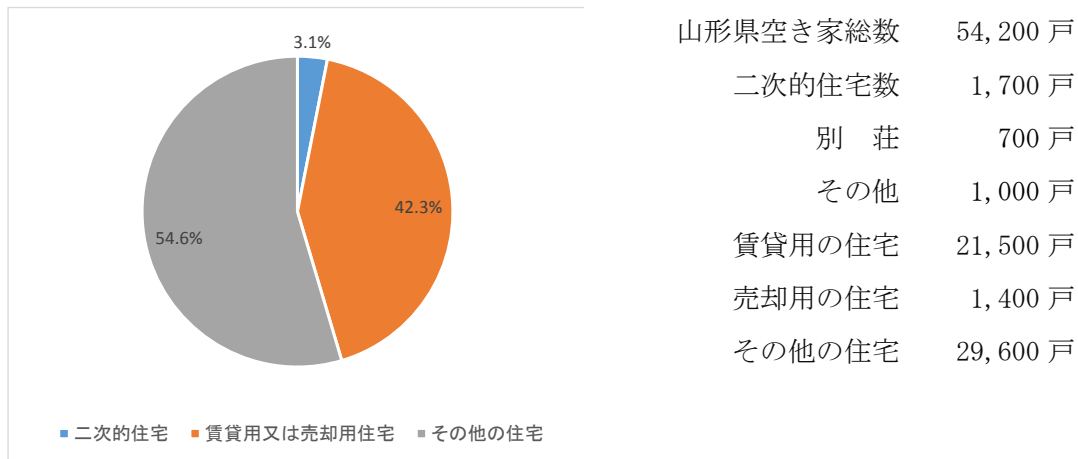
	平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全国平均	9.8% (3.2%)	11.5% (3.6%)	12.2% (3.9%)	13.1% (4.7%)	13.5% (5.3%)	13.6% (5.6%)
山形県	5.7% (2.7%)	7.1% (2.9%)	9.6% (3.8%)	11.0% (4.7%)	10.7% (5.1%)	12.1% (6.6%)

※上段は住宅の総数に占める空き家の割合、下段は住宅の総数に占めるその他の空き家の割合

※その他の空き家は下記統計分類の空き家のうち、その他の住宅に該当するものです

出典：住宅・土地統計調査（総務省）

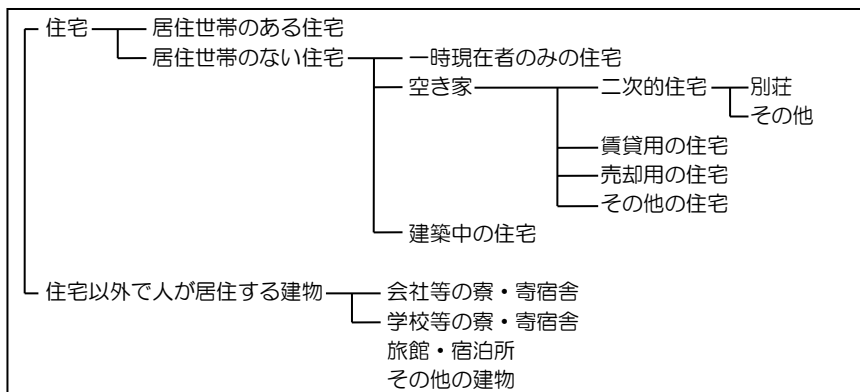
図3 【参考】山形県の空き家の種類ごとの割合（平成30年）



※「住宅・土地統計調査」の空き家の分類

空き家は「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」などがあり、活用や処分の方針が定まっていない空き家は「その他の住宅」に分類されます。

《住宅・土地統計調査の住宅の種類》



### (3) 空き家の現状（実態調査の結果）

ア. 調査時期 令和3年9月

イ. 調査範囲 西川町全域

#### ウ. 調査方法

令和元年度実施の空き家調査結果や、固定資産税家屋台帳、水道開閉栓状況などから空き家候補を選定し、職員が外観目視による調査を実施しました。

#### エ. 調査項目

- ・ 空き家の所在地、所有者、用途、構造
- ・ 空き家の老朽度・危険度判定



【老朽度・危険度のランク】

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

※本町独自に、Dランク空き家を「特定空家等に準ずるもの」として扱っている。

オ. 調査結果

地区	住宅 総数	空き家の数		空き家率 (%)	老朽度、危険度による分類				
		住宅	住宅以外		A	B	C	D	
睦合地区	—	8	8	0	2	4	2	0	
海味地区	—	31	27	4	17	7	7	0	
間沢地区	—	21	18	3	11	7	3	0	
吉川地区	—	17	16	1	5	6	6	0	
沼山・原地区	—	12	11	1	1	4	5	2	
入間・小山地区	—	17	17	0	0	0	14	3	
綱取地区	—	7	7	0	0	0	7	0	
岩根沢地区	—	6	6	0	0	1	5	0	
水沢地区	—	19	18	1	4	5	10	0	
本道寺・月岡地区	—	13	10	3	4	3	4	2	
月山沢・志津地区	—	3	1	2	0	1	2	0	
大井沢地区	—	18	17	1	1	6	11	0	
合計	3,637	172	156	16	4.7	45	44	76	7

※住宅総数は、令和2年度固定資産の価格等の概要調査に基づく

実態調査において、住宅総数に対する空き家率は4.7%と全国平均(13.6%)及び山形県平均(12.1%)と比べて高くはありませんでした。しかし、老朽危険度による分類ではDランクが7戸、Cランクが76戸と全体の半分近くを占め、早急な対応が必要となる空き家が多く存在しているのがわかります。また、空き家は海味地区や間沢地区、水沢地区や大井沢地区まで、住宅密集地から山間部にかけて町内に広く分布していました。

## 2. 空き家に関する調査

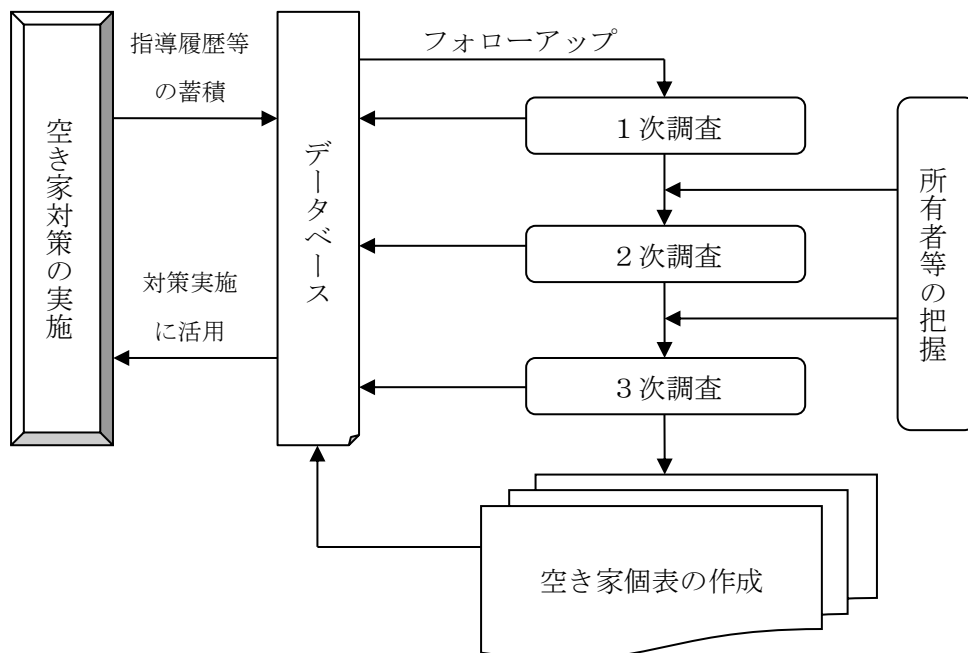
### (1) 調査の目的

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

調査は、空き家と思われる物件を把握する1次調査、その物件の状態や状況を把握する2次調査、所有者等の意向や建物の詳細な状態を把握する3次調査に分類して行います。

なお、空き家に関する調査の流れは以下のとおりとなります。

### 空き家に関する調査の流れ



### (2) 調査の対象区域

調査は西川町全域を対象として行います。

### (3) 調査対象となる空き家の種類

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

#### (4) 1次調査（空き家候補物件の把握）

1次調査では、主に既存の資料をもとに空き家と思われる空き家候補物件を抽出します。活用する資料は以下のとおりとし、併せて区長や町内会長、民生委員などの協力により空き家情報を収集し、複数の情報を突き合わせるにより、2次調査を行う空き家候補物件を抽出します。

##### ◆活用する既存資料

- ・固定資産税家屋台帳
- ・住宅地図情報
- ・水道閉栓情報（水道使用者情報）
- ・住民基本台帳

#### (5) 2次調査（外観調査による空き家物件の把握）

2次調査では、空き家物件の所在と管理状態を把握することを目的とし、1次調査により把握した空き家候補物件について、外観目視により現地調査を実施することにより行います。なお、調査は外観目視による調査を原則とし、建物内には立ち入らず外部から確認できる範囲での調査とします。

調査は以下の項目について調査票（次ページ）を用いて行います。

ア．基本情報（現地調査に加え、机上調査などによる）

イ．空き家の判定調査項目（公共料金メーターや郵便受け、表札、売買看板など）

ウ．管理不全状態の基礎調査項目（老朽危険度判定、周辺への影響の度合いなど）

#### (6) 空き家所有者等の把握

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

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

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

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

# 空き家調査票

1. 基本情報				
① 調査年月日	年 月 日	地区名	調査員	
② 所在地	西川町大字			番号
③ 建物情報	用途	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 併用住宅	<input type="checkbox"/> その他 ( )
	構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 非木造	<input type="checkbox"/> その他 ( )
	階数	<input type="checkbox"/> 一階建	<input type="checkbox"/> 二階建	<input type="checkbox"/> 三階建 <input type="checkbox"/> その他 ( )
	建て方	<input type="checkbox"/> 戸建て	<input type="checkbox"/> 長屋	<input type="checkbox"/> その他 ( )

2. 空き家判定項目	
項目	表札 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (氏名: ) <input type="checkbox"/> 確認できない
	雨戸・ブラインド <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有
	郵便受け <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( <input type="checkbox"/> ふさがれている <input type="checkbox"/> 溜まっている <input type="checkbox"/> 溜まっていない )
	電気メーター <input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない
	ガスメーター <input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない
	売買表示 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 (業者名: ) 連絡先: ( )
	庭木の手入れ <input type="checkbox"/> 管理されている <input type="checkbox"/> 管理されていない <input type="checkbox"/> 庭木がない <input type="checkbox"/> 確認できない
	生活サイン <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有 ( )
<b>判定結果</b>	<input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 居住有 (使用中) <input type="checkbox"/> 不明

3. 管理不全状態の基礎調査項目						
項目	状態	備考	点数	合計		
保安	建築物の傾斜	<input type="checkbox"/> 傾斜は認められない		0		
		<input type="checkbox"/> 明らかに傾斜している	著しく劣化しているものとして扱う	150		
		<input type="checkbox"/> 不明		20		
	基礎の状況	<input type="checkbox"/> 異常は認められない		0		
		<input type="checkbox"/> ひび割れが発生している		15		
		<input type="checkbox"/> 玉石基礎である又は基礎がない	構造体力が著しく劣化している	50		
	外壁の状況	<input type="checkbox"/> 問題ない	多少の汚れがあっても可	0		
		<input type="checkbox"/> 錆やひび割れが認められる		15		
		<input type="checkbox"/> 著しく劣化(外壁に穴が開いている、外壁下地が著しく露出しているなど)	下地の露出は、外壁一面のおよそ三分の一以上とする	50		
	屋根の状況	<input type="checkbox"/> 問題ない		0		
		<input type="checkbox"/> 錆やひび割れが認められる		15		
		<input type="checkbox"/> 著しく劣化(屋根に穴が開いている、屋根の下地が露出している、軒の一部が崩落している、屋根が波打っているなど)	下地の露出は、屋根のおよそ三分の一以上とする。屋根が茅やワラで葺かれている場合を含む)	50		
	使用状況	<input type="checkbox"/> 最近、使用した形跡がある		0		
		<input type="checkbox"/> 長く使用した形跡が認められない		15		
		<input type="checkbox"/> 不明		10		
	<b>老朽危険度判定</b>					
	<input type="checkbox"/> A(0点) <input type="checkbox"/> B(1~30点) <input type="checkbox"/> C(31~149点) <input type="checkbox"/> D(150点以上)					
	A: 小規模の修繕により再利用が可能(修繕の必要がほとんどない)					
B: 管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性はない						
C: 今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず損傷が激しい						
D: 倒壊や建築材の飛散等危険が切迫しており、緊急度が極めて高い						
項目	A	B	C			
衛生	門、塀、擁壁等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 傾斜・破損等あり	<input type="checkbox"/> 著しい傾斜・破損等あり		
	ゴミ等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部放置あり	<input type="checkbox"/> 大量の放置あり		
	アスベスト飛散	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 飛散の恐れあり	<input type="checkbox"/> 飛散の恐れが高い		
	臭気の発生	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 臭気の発生要素あり	<input type="checkbox"/> 臭気等により周囲へ影響あり		
	景観	立木、雑草の繁茂	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 手入れ不足あり	<input type="checkbox"/> 手入れ不足により周囲へ影響あり	
動物等の住みつき		<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 糞尿など動物の痕跡あり	<input type="checkbox"/> 動物の住みつきあり		
不適切な管理		<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 上記以外で不適切な管理あり	<input type="checkbox"/> 不適切な管理で周囲に影響あり		
<b>判定</b>	<input type="checkbox"/> A(すべてA) <input type="checkbox"/> B(B一つ以上) <input type="checkbox"/> C(C一つ以上)					
コメント欄						

## (7) 3次調査（所有者等の意向調査と建物の内部調査）

3次調査として、2次調査により空き家と判断した建物の所有者等に対しアンケート調査を実施し、所有者等の意向を把握するとともに、内部調査による建物の調査を実施し建物の詳細な状態を把握します。

### ア. 意向調査

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

この調査は空き家の所有者等に対し、以下の内容についてアンケート形式により実施します。

#### 【意向調査の内容】

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

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

### イ. 空き家の利活用のための詳細調査

意向調査の結果により利活用を促す必要があると考えられる物件については、所有者等立会いのもと職員と専門的知識を有するものが建物の内部調査を含む詳細な調査を実施し、所有者等に対して利活用の具体的な条件や活用できない理由などを細かく聞き取りします。

#### 【内部調査事項（「空き家個表」に記載する内容）】

- ・建物の構造躯体や内外装材の状態、劣化度
- ・立地条件や敷地の状況

## (8) 「空き家個表」の作成

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

#### 【「空き家個表」の活用方法】

- ・物件の活用可能性の把握と活用方法の提案
- ・物件の状態や所有者等の意向に応じた支援施策の紹介
- ・相談先の紹介（山形県の利活用相談窓口などを紹介）

空き家個表作成イメージ

空き家個表



基本情報

調査日	2021/9/25	地区名	海味	番号	0
住所	西川町大字海味0000番地				
用途	居宅	構造	木造	老朽危険度判定(ランク:点数)	100 C
所有者	郵便番号	990-0702	住所	西川町大字海味000番地	
	氏名	西川 太郎	管理者等		
	意向等	解体予定あり			

特記事項

--

その他写真


### 第3章 対策の実施体制と方針

#### 1. 対策の実施体制

##### (1) 庁内の実施体制

空き家対策の実施について、担当する所管課は以下のとおりです。

担当課	担当内容	連絡先
総務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等対策計画の策定、改定</li><li>・空き家等審議会の運営</li><li>・空き家の実態調査、空き家個表の作成</li><li>・空き家に関する相談対応（総合窓口）</li><li>・管理不全空き家への対応</li><li>・特定空家等に対する措置</li><li>・防犯対策</li><li>・適正管理に関する呼びかけ</li></ul>	0237-74-4404
政策推進課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空き家バンクに関すること</li><li>・空き家の利活用に関すること</li><li>・移住者等への空き家の情報提供</li><li>・まちづくり施策との連携</li></ul>	0237-74-2112
町民税務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・税に関すること（固定資産税など）</li><li>・衛生上有害な空き家対策（ごみ、動植物等）</li><li>・適正管理に関する呼びかけ</li></ul>	0237-74-2117
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none"><li>・高齢者に対する啓発</li><li>・高齢者施設入居者が所有、管理している空き家の除排雪への支援</li><li>・福祉施設での空き家の活用</li><li>・子育て世帯による空き家の活用</li></ul>	0237-74-3243
建設水道課	<ul style="list-style-type: none"><li>・町道等の安全確保</li><li>・住宅リフォームへの支援</li><li>・適正管理に関する呼びかけ</li></ul>	0237-74-4120
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"><li>・観光支援施設での空き家の活用</li><li>・空き店舗の活用</li><li>・空き家を活用した起業への支援</li><li>・観光地域での空き家への対応</li></ul>	0237-84-0566
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"><li>・新規就農者対策等での空き家の活用</li></ul>	0237-74-2113
生涯学習課	<ul style="list-style-type: none"><li>・後世に伝える住宅の調査、研究</li></ul>	0237-74-3131

## (2) 庁内の連絡・検討体制の整備

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

### 【協議事項】

- ・関係課による情報共有及び対策の実施体制の検討
- ・その他、空き家対策に関して必要な事項

### 【構成員】

副町長、総務課長、政策推進課長、町民税務課長、健康福祉課長、建設水道課長  
商工観光課長、産業振興課長、生涯学習課長

## (3) 西川町空き家等審議会の設置

西川町空き家等の適正管理に関する条例第13条及び同条例施行規則第11条に基づき、西川町空き家等審議会を設置し、以下の項目について協議を行います。

### 【協議事項】

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

## (4) 連携体制の整備について

空き家対策に取り組むには民間団体や地域住民などと連携して取り組む必要があります。以下の内容について、連携協定を締結するなどの体制を構築し、連携した取り組みを検討します。

### ア. 不動産団体

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

### イ. 建築関係団体

- ・利活用方法に関する意見

### ウ. 建設業団体

- ・リフォーム工事や解体工事

### エ. 法務団体

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



## オ. 各区・町内会

- ・空き家の実態の把握
- ・空き家や跡地の活用

## カ. 教育・福祉機関等

- ・空き家の新たな活用方法

## キ. 行政機関

- ・管理不全空き家に対する対応や防犯対策

## 2. 対策の方針

本計画における対策の方向性については以下のとおりです。

施策の方針		対策の方向性
発生予防	住民の意識の向上による空き家の発生予防	居住段階から、空き家にならない意識付けを行うとともに、仮に空き家となることが予想され、利活用が見込めない場合には、早めの除却を促します。また、相続や登記を呼びかけ、放置される空き家の発生を防ぎます。
適正な管理	所有者等による管理者意識の向上と適正管理の促進	所有者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体を利用して周知や情報提供などを実施します。また、住宅を長く利用する意識の定着を図るとともに、適正な管理を促すため、リフォームに関する支援や維持管理に関する支援などを実施します。
利活用対策	空き家の利活用による地域活力の向上	利用可能な空き家については空き家バンクによるマッチングや中古住宅市場の活性化などを図り空き家の利活用を促進します。また、空き家を活用する事業者を支援するとともに、町が空き家を積極的に活用することにより、地域活力の向上へつなげます。
管理不全空き家対策	適切な措置の実施による安全・安心なまちづくり	所有者自らによる除却を支援するとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全空き家による問題の解消を目指します。

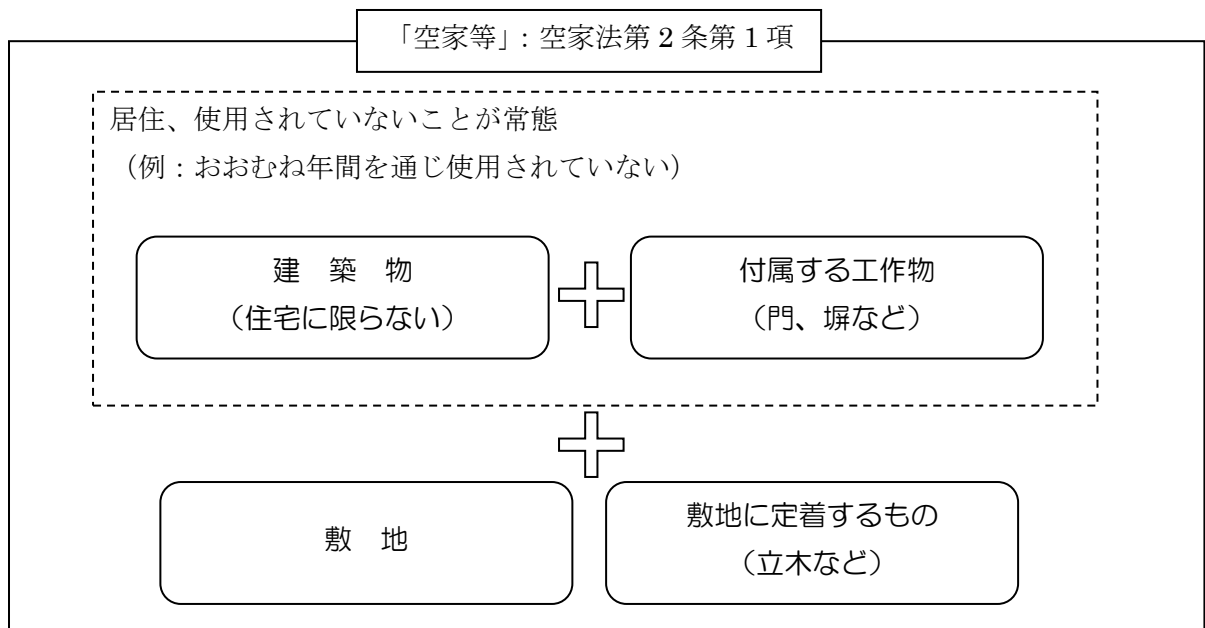
## 3. 対策の対象とする地区

本町における空き家に関する対策の対象とする地区は、西川町全域とします。

#### 4. 対象とする空き家の種類

本町において対策の対象とする空き家の種類は、空家法第2条第1項で規定される空家等（建築物又はこれに付属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地）とします。ただし、町の施設（廃校など）も対象に含むこととします。

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



## 第4章 具体的な対策

### 1. 相談体制の整備

#### (1) 相談窓口の設置

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

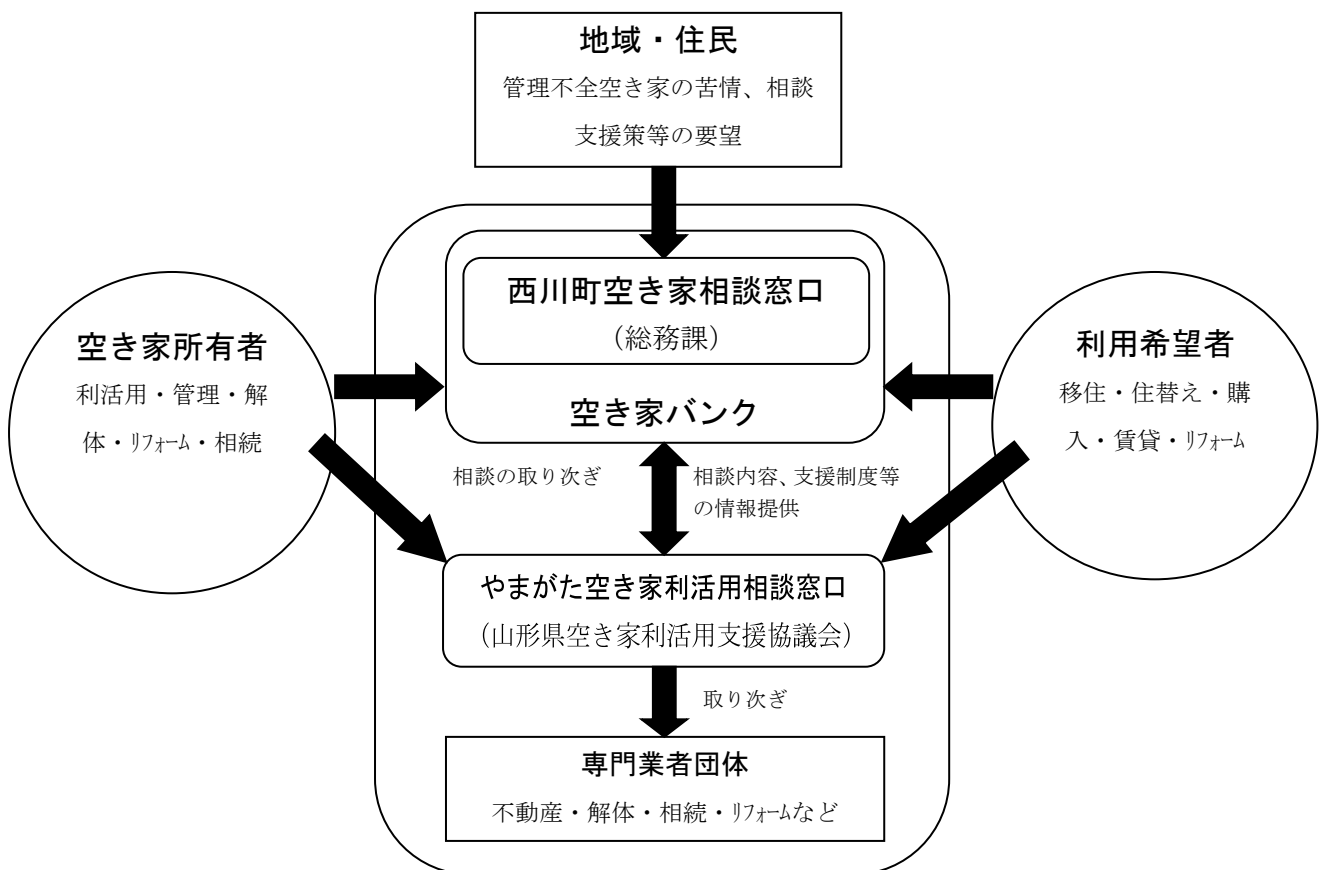
#### (2) やまがた空き家利活用相談窓口との連携

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

具体的には、山形県の相談窓口について、広報やホームページ、固定資産税納税通知書などを利用し周知を図り、利活用に関する相談があった場合は山形県の窓口に取り次ぎ、相談内容については情報共有することとして連携を図ります。

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

#### 相談窓口による対応フロー



## 2. 適切な管理の促進

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

### (1) 所有者等の意識向上と理解増進

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

#### 周知・啓発の方法、内容

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

### (2) 適正管理に関する支援

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

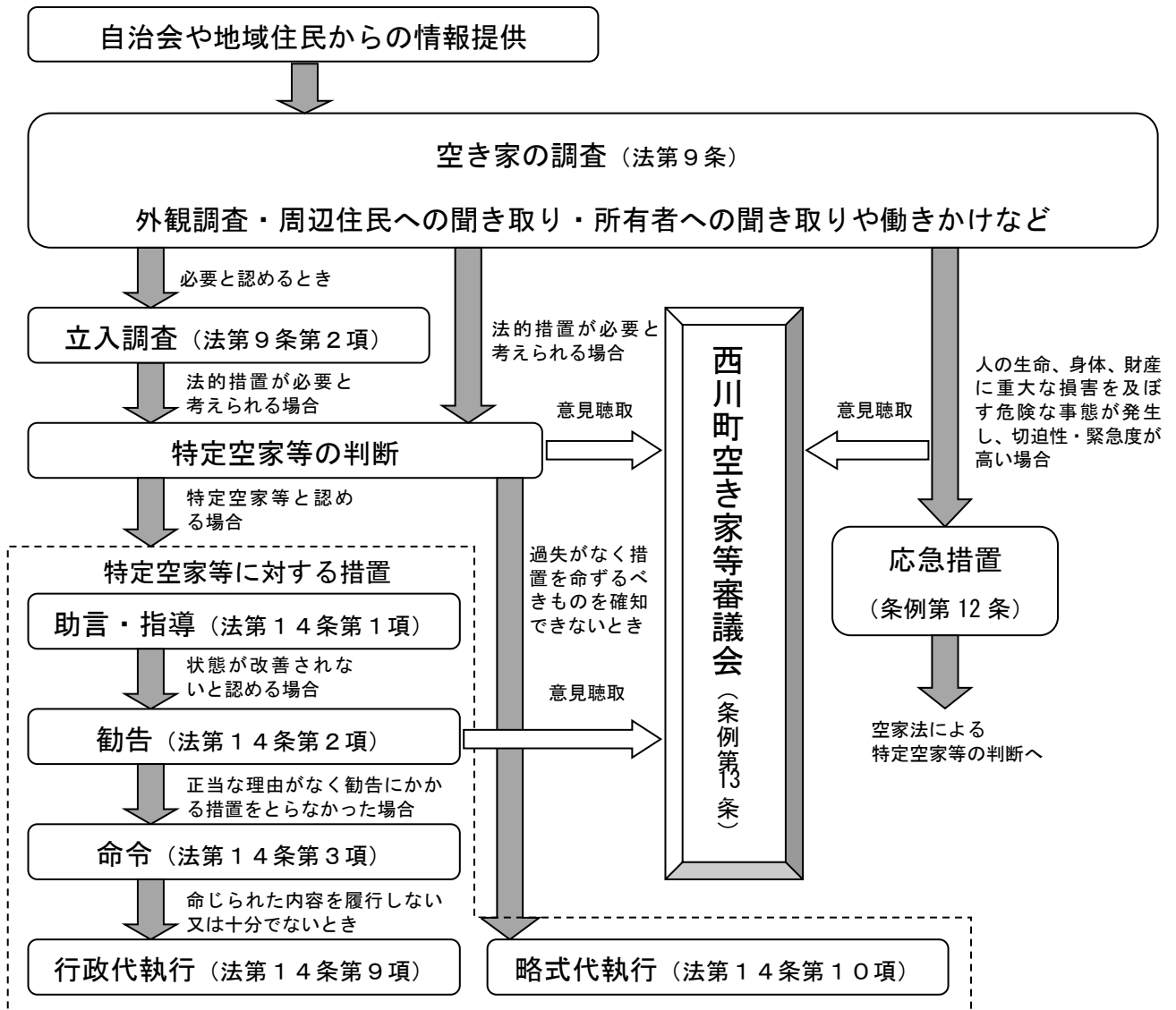
- ・管理サービスの情報提供  
(シルバー人材センターなど、管理サービスや雪下ろしサービスを実施している事業者の情報を提供)
- ・自主防災組織等による見守りの実施と体制整備への支援

### 3. 管理不全空き家及び特定空き家等への対応

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

管理不全空き家への対応の流れは以下のとおりです。

#### 管理不全空き家に対する対応の流れ



### (1) 管理不全空き家に対する初動対応について

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

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

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

### (2) 応急措置の実施

人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、危害が切迫した場合においてはその危害の予防や損害の拡大を防ぐために「西川町空き家等の適正管理に関する条例」第12条による応急措置を実施します。応急措置の実施は審議会の意見を聞いた上で所有者へ通知することを原則としますが、過失なく所有者を確認できないときは応急措置の内容を事前に公示した上で実施します。措置の内容については必要最小限度の措置にとどめることとし、措置に要した費用については所有者等から徴収するものとします。

### (3) 特定空家等の判断

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

なお、特定空家等の判断については、国土交通省が定める「特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」における特定空家等の判断に参考となる基準を参考にすることとし、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、審議会の意見を聞いたうえで町長が決定することとします。

#### (4) 特定空家等に対する措置の実施

##### ア. 助言・指導（空家法第 14 条第 1 項）

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

##### イ. 勧告（空家法第 14 条第 2 項）

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

##### ウ. 命令（空家法第 14 条第 3 項）

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

##### エ. 代執行（空家法第 14 条第 9 項）

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

##### オ. 略式代執行（空家法第 14 条第 10 項）

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

## 4. 空き家の利活用・除却

### (1) 空き家のマッチング支援

#### ア. 空き家バンクの設置

本町では町内の空き家を有効に活用することで、移住を促進し、地域の活性化を図ることを目的として空き家バンク制度を設置しました。

<p>空き家バンクの概要</p>	<div style="text-align: center;"> <p><b>【空き家バンクの登録および利用の流れ】</b></p> </div>
<p>目的</p>	<p>町外からの移住・定住の促進（移住希望者への物件情報の提供）</p>
<p>対象</p>	<p>町内に存在する空き家（個人が居住を目的として建築し、現に居住していない建物）及び、空き家となる予定の建物</p>
<p>空き家の登録</p>	<p>売却や賃貸により空き家の活用を希望する空き家の所有者は、空き家バンクに物件の登録を申請し、申請があった物件は、その物件を確認の上空き家バンクに登録します。</p>
<p>利用登録</p>	<p>空き家の利用希望者は、空き家バンクへ利用登録を申請します。</p>
<p>情報の提供</p>	<p>空き家バンクに登録された物件は、町のホームページにおいて公開することで情報提供されます。</p>
<p>利用申込、通知</p>	<p>利用登録者からの希望物件情報を所有者へ通知します。</p>
<p>契約の方法</p>	<p>所有者と利用登録者の当事者間で交渉・契約します。 希望があれば、町が不動産業者及び宅地建物取引業者の仲介を斡旋します。</p>
<p>連絡先</p>	<p>政策推進課 企画調整係 TEL 0237-74-2112</p>
<p>ホームページ</p>	<p><a href="http://www.nishikawa-iju.jp/bank/">http://www.nishikawa-iju.jp/bank/</a></p>



## イ. 空き家バンクの活用の促進

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

- ・ 空き家の所有者に対する啓発活動  
（広報、イベント等で利活用を啓発）
- ・ 空き家バンクの周知活動  
（固定資産税納税通知書のほか各種媒体を活用、お盆と正月など帰省時期にあわせた広報）
- ・ 空き家所有者等への意向調査  
（意向の把握と、所有者等への勧誘）
- ・ 空き家バンク制度に関する助成制度  
（片付け費用補助・購入費補助）
- ・ 利用者リストの作成  
（利用希望者リストを作成し、物件の情報提供に利用）

## (2) 除却等に対する支援と跡地の活用

### ア. 所有者等による除却の促進

利活用が困難な空き家については所有者等自らにより除却されることを促すため、空き家の除却を行う所有者等に対しては国土交通省の「空き家再生等推進事業」及び「空き家対策総合支援事業」、「西川町空き家除却支援事業」等を活用した補助を行います。

### イ. 行政による除却等の実施

空き家や跡地が地域活性化に資する空き家については、町が所有者からの無償譲渡などにより空き家を取得した上で、空き家の活用や、空き家の除却を行い除却後の跡地の活用を図ることを検討します。なお、その場合、国土交通省の「空き家再生等推進事業」及び「空き家対策総合支援事業」、山形県住まい・まちづくり公社が実施する「まちなか空き家再生事業」や「空き家リノベーション事業」を活用することとします。

#### \*まちなか空き家再生事業：

市町村が老朽空き家の持ち主から空き家の寄付を受け、公社が空き家を解体し、跡地を宅地分譲するもの

#### \*空き家リノベーション事業：

市町村の要請を受け公社が空き家を買取り、リノベーションやリフォームを施した住宅を子育て世代等に分譲するもの

## ウ. 除却後の跡地の活用

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

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

### (3) まちづくりにおける空き家の活用

空き家の実態把握や所有者に対する意向調査の結果により、利活用が望まれる空き家については、民間での流通の促進を図ると同時に、町や町内会において利活用する方法を検討します。

なお、具体的な利活用方法の例は以下のとおりとし、利活用については審議会の意見を踏まえながら検討し、方針を決定することとします。

#### 利活用方法（例）

目的	活用方法
住環境の向上	雪捨て場 道路拡幅用地 等
地域交流・振興	集会所 公園 等
居住人口の増加	移住者向け体験住宅 等
障がい者・高齢者支援	グループホーム 高齢者交流施設 等
商工業振興	店舗、事務所用地 駐車場 交流施設 等
農業振興	農業用施設 就農支援 農業宿泊体験 等

#### (4) 具体的な取り組み及び事業

##### ア. 発生予防

→空き家にならない意識付け、早めの除却の促進

→相続や登記の呼びかけ

##### イ. 適正な管理（空き家バンク制度含む）

→周知・呼びかけ・情報提供

▣固定資産税納税通知書[5月]、町県民税(家屋敷等所有分)納税通知書[10月]  
(町)

▣水道閉栓申請[随時](町)

→リフォームに関する支援

▣西川町住宅建築支援事業補助金(町)

→維持管理に関する支援

▣高齢者施設入所者等が所有・管理する空き家の除排雪への支援(町、新規)

##### ウ. 利活用対策

→空き家バンク

▣空き家バンク利用促進支援補助金(町)

▣空き家購入補助金(町)

▣まちなか空き家再生事業(県公社)

▣空き家リノベーション事業(県公社)

▣空き家対策総合支援事業(国土交通省)

▣空き家再生等推進事業(国土交通省)

→空き家を活用する事業者への支援

▣起業促進に関する支援(町)

##### エ. 除却対策

→除却への支援

▣観光地域景観保全補助金(町)

▣西川町空き家除却支援事業補助金(町、新規)

▣空き家対策総合支援事業(国土交通省)

▣空き家再生等推進事業(国土交通省)

# 資料編

## 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成 26 年法律第 127 号)

(目的)

**第一条** 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、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(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つて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たつ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つて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

**第十一条** 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の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。
- 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。

(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。

## 西川町空き家等の適正管理に関する条例

(平成 24 年 9 月 18 日条例第 21 号)

改正 平成 26 年 9 月 12 日条例第 13 号

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等の適正な管理について必要な事項を定めることにより、空き家等に係る事故、犯罪及び火災の防止並びに生活環境の維持及び改善を図り、もって安全で安心な地域社会の形成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) 空き家等 町内に所在する建物その他の工作物で常時無人の状態にあるもの及びその敷地並びに住宅及び事業所に隣接する現に人が使用していない土地をいう。

(2) 管理不全な状態 空き家等が、次に掲げるいずれかの状態にあり、かつ、人の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがあるものをいう。

ア 建物その他の工作物が老朽化若しくは強風、積雪等により倒壊するおそれがあるもの又は建築材等が飛散若しくは剥落するおそれがあるもの

イ 建物その他の工作物に不特定者が容易に侵入できる状態にあり、火災又は犯罪が誘発されるおそれがあるもの

ウ 草木等が著しく繁茂し、又は虫等が相当程度に発生するおそれがあるもの

エ 廃棄物の不法投棄場所になるおそれがあるもの

オ 交通の障害になるおそれがあるもの

カ アからオまでに掲げるもののほか、良好な住環境を著しく損なうもの

(3) 所有者等 空き家等の所有者、管理者、占有者、相続人その他空き家等を管理すべき者をいう。

(4) 町民 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。

(町の責務)

第 3 条 町は、第 1 条の目的を達成するため、空き家等の適正な管理に関し、必要な施策を講じなければならない。

(所有者等の責務)

第 4 条 所有者等は、当該空き家等が管理不全な状態にならないよう適正な管理を行わなければならない。

(情報提供)

第 5 条 町民は、管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、速やかに町にその情報を提供するように努めるものとする。

(空き家等の調査)

第 6 条 町長は、前条の情報提供を受けたとき又は必要と認めるときは、空き家等の有無及びその状態並びに所有者等の所在を調査することができる。

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

(立入調査等)

第7条 町長は、前条の調査により必要と認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、職員に命じて空き家等に立ち入り、調査を行い、又は関係者に質問し、若しくは資料を提出させることができる。

2 前項の規定による権限を行使する職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から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項の規定による権限は、犯罪調査のために認められたものと解釈してはならない。  
(助言、指導及び勧告)

第8条 町長は、前2条の調査等により空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

2 町長は、前項の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお当該空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、履行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9条 町長は、所有者等が前条第2項の規定による勧告に応じないとき、又は当該空き家等が著しく管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、履行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10条 町長は、命令を行ったにもかかわらず、当該所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

(代執行)

第11条 町長は、第9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、その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。

(応急措置)

第12条 町長は、空き家等に、人の生命若しくは身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、人の生命、身体又は財産に対し危害が切迫した場合において、その危害を予防し、又は損害の拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置(以下「応急措置」という。)を講ずることができる。

2 町長は、応急措置を講じたときは、遅滞なくその空き家等の所有者等に通知するとともに、応急措置に要した費用を徴収するものとする。

3 町長は、応急措置を講じた空き家等の所有者等又はその所在を確認することができないときは、応急措置の内容を公表するものとする。

(審議会)

第13条 町長は、命令、代執行その他空き家等の適正な管理のための措置について調査審議するため、西川町空き家等審議会(以下「審議会」という。)を置く。

2 審議会の組織等は、規則で定める。

(民事による解決との関係)

第14条 この条例の規定は、管理不全な状態にある空き家等の所有者等と隣人その他当該空き家等が管理不全な状態にあることにより被害を受けるおそれがある者との間で、民事による解決を図ることを妨げるものではない。

(委任)

第 15 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 11 月 1 日から施行する。

附 則(平成 26 年 9 月 12 日条例第 13 号)

この条例は、平成 26 年 11 月 1 日から施行する。