

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景と目的

近年、全国的に人口減少や高齢化の進展、建物の老朽化、社会ニーズや産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。本町においても、平成27年度の調査で256件の空家を確認しており、今後も空家は増加すると考えられます。空家になったにも関わらず、適切な管理が行われないうまま放置されている状態の空家は、防災、防犯、安全、環境、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められているところです。

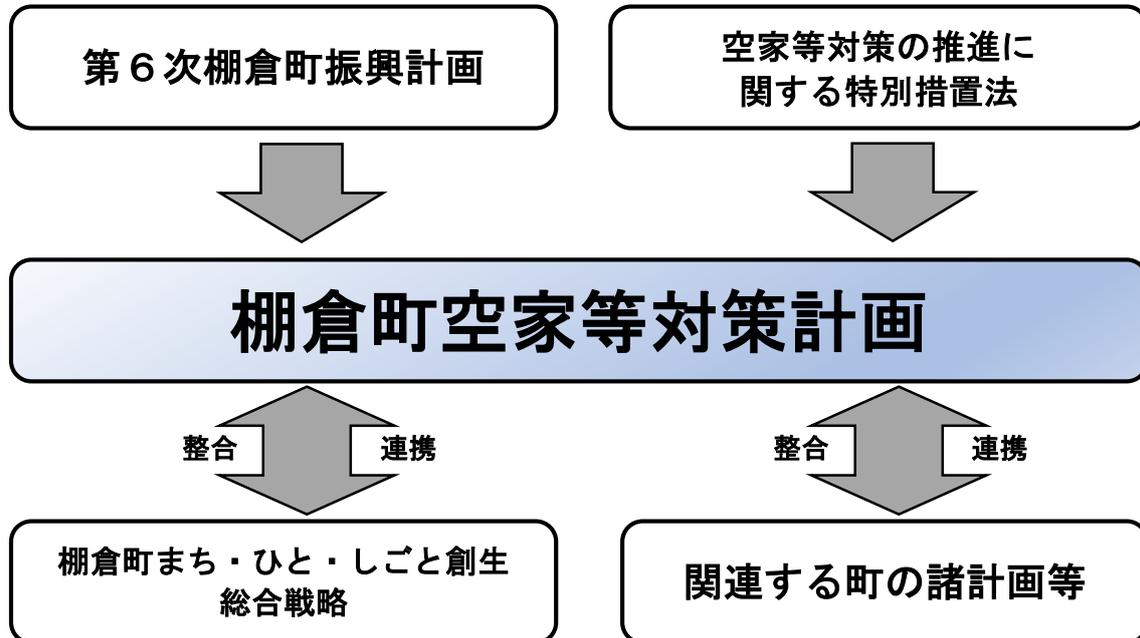
国は、この空き家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下、「法」という。）を施行し、また、福島県は、この法施行に併せて「福島県空家等対策連絡調整会議」を平成27年8月に設立し、県、県内市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進しています。

2 計画の位置づけ

この「棚倉町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の実情に合わせ、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、計画の実施にあたっては、第6次棚倉町振興計画を上位計画とし、棚倉町まち・ひと・しごと創生総合戦略のほか、本町の諸計画等とも整合性を図るものとします。

【計画位置づけのイメージ】



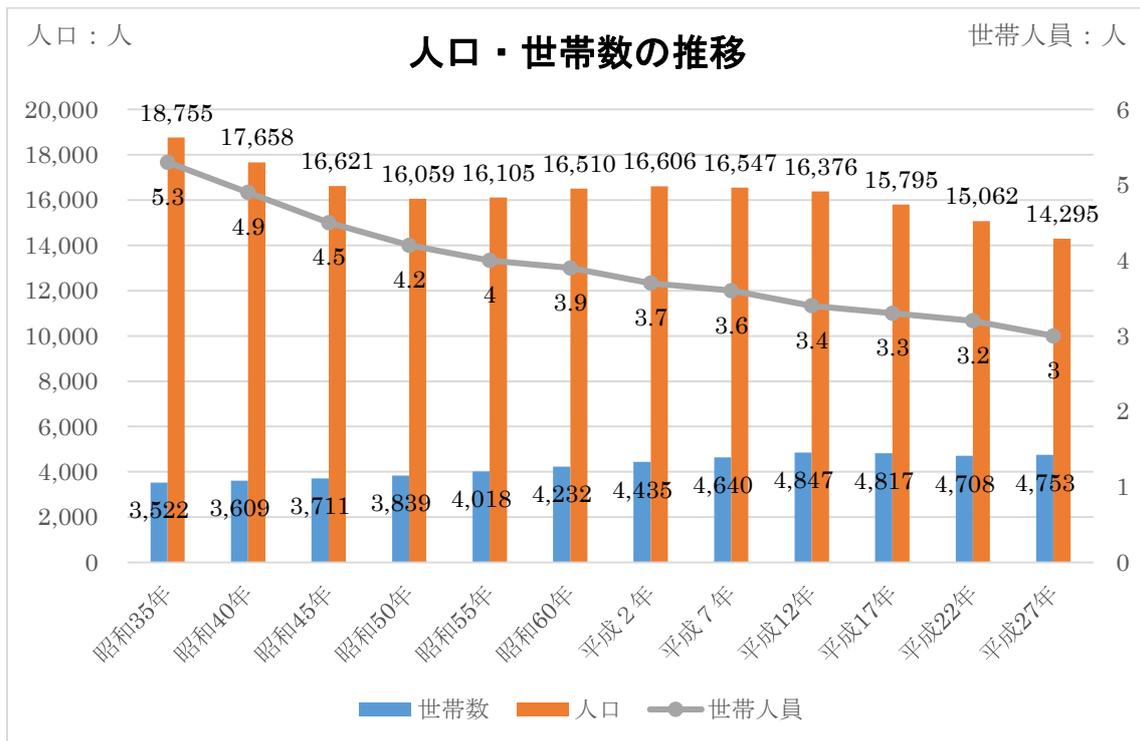
第2章 棚倉町の現状と課題

1 人口と世帯数の推移

本町の人口は減少し続けており、平成27年国勢調査では14,295人でした。今後も人口減少は進んでいくものと予測されています。

一方、世帯数は増加傾向にあり、平成27年時点では4,753世帯となっています。

また、一世帯当たりの人員は減少し続けており、平成27年には3人/世帯となり、世帯の小規模化が進んでいます。



国勢調査より

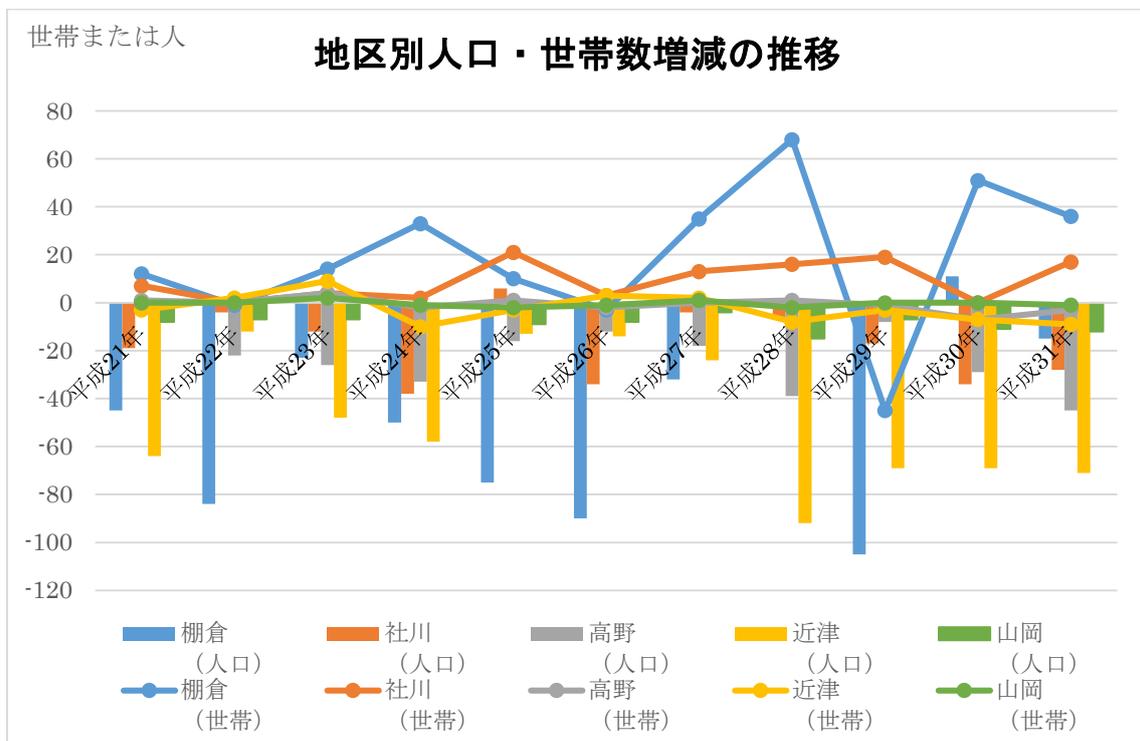
なお、平成31年1月1日の住民基本台帳によると、人口14,156人、世帯数5,042世帯、1世帯当たり2.8人となっています。

2 地区別人口と世帯数の推移

地区別人口は、平成31年1月1日現在の住民基本台帳によると、棚倉地区が最も多く、全人口の52%を占めています。世帯数においても、棚倉地区が最も多く、全世帯の59%を占めています。

地区名	世帯数	人口		
		男	女	計
棚倉	2,983世帯	3,572人	3,807人	7,379人
社川	771世帯	1,280人	1,170人	2,450人
高野	319世帯	557人	571人	1,128人
近津	887世帯	1,430人	1,456人	2,886人
山岡	82世帯	152人	161人	313人
合計	5,042世帯	6,991人	7,165人	14,156人

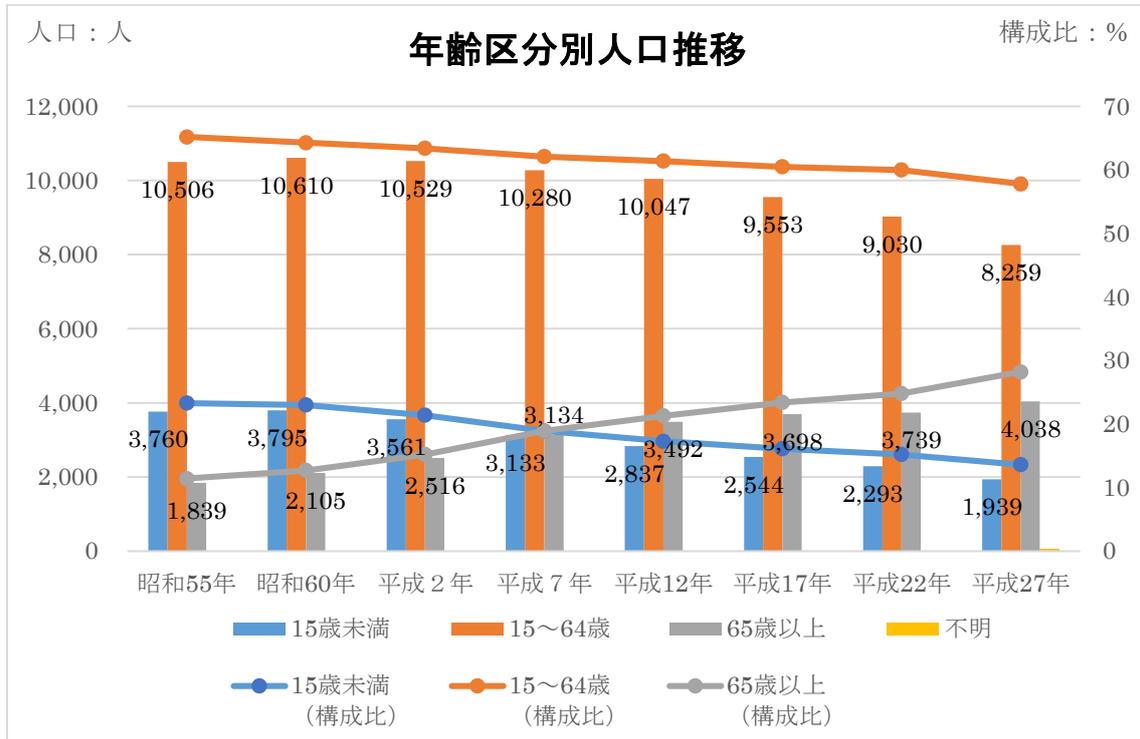
平成31年1月1日現在 住民基本台帳より



各年1月1日現在 住民基本台帳から算出

世帯数は、棚倉地区（平成29年中を除く）及び社川地区で概ね増加傾向にあります。一方で、人口は減少をし続けており、中でも高野地区及び近津地区では大きく減少が続いています。

3 年齢区分別人口の推移



国勢調査より

15歳未満人口については、昭和55年には全人口の23%を占めていましたが、平成7年には19%、平成27年には14%と少子化傾向が見て取れます。

一方、65歳以上人口については、昭和55年には同じく11%を占めていましたが、平成7年には19%、平成27年には28%と顕著に高齢化が進んでいることが分かります。

4 将来人口推計

平成27年10月に策定した棚倉町長期人口ビジョンにも示されているように、本町の人口は平成以降、減少が進んでおり、将来人口推計においても、更なる減少と少子高齢化が避けられず、令和22年（2040年）には1万人を下回る予想となっています。



棚倉町長期人口ビジョンより

5 空家等の現状について

平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は、約6,063万戸と前回調査（平成20年）に比べ約305万戸増加しています。空き家数も約820万戸と、前回調査から約63万戸増加し、空き家率は13.5%と過去最高となっています。

福島県では、住宅総数は約78万戸、空き家数は約9万2千戸、空き家率は11.7%と前回調査（平成20年）に比べいずれも減少しています。この要因については、東日本大震災による被災建物の解体等が影響していると推測できます。

本町においては、住宅総数5,230戸、空き家総数750戸、空き家率14.3%で、住宅総数は前回調査に比べ増加していますが、空き家総数及び空き家率は減少・低下しています。

なお、本調査結果は抽出調査による推定値であり、本町の推定値規模及び標準誤差率に鑑みますと、要因の特定は困難と考えます。

単位：戸、%

	平成20年度			平成25年度		
	住宅総数	空き家数	空き家率	住宅総数	空き家数	空き家率
全 国	57,586,000	7,567,900	13.1	60,628,600	8,195,600	13.5
福 島 県	808,200	105,000	13.0	782,300	91,800	11.7
棚 倉 町	5,160	830	16.1	5,230	750	14.3

住宅・土地統計調査より

6 棚倉町の空家等の状況

(1) 空家等に関する実態調査

①調査方法等

ア 調査の目的

町内に存在する空家等の状況を把握・分析するとともに、空家等の利活用と適正管理を総合的かつ計画的に進めていくために必要な基礎資料を確保するために実施しました。

イ 調査の対象

町内全域を調査対象としました。

ウ 調査の方法

民間事業者の地図情報を活用した基礎調査を実施し、空家マップを作成しました。また、作成した空家マップとあわせて、固定資産データ、水道開栓データ、行政区長等へのヒアリング結果等を活用し、空家等と思われる建物に対し、その外観から建物の管理状況や危険度合などを把握する実態調査を実施しました。

・調査期間 平成27年11月～平成28年3月

エ 空家等の判断基準

現地調査をするにあたり「空家等の定義書及び判定基準」を作成し、調査対象建物が空家か否かを判断するための判定基準を下記のとおり設定して調査を行いました。

◇空家等の判断基準

- ・電気メーターが停止している又は撤去されている
- ・表札等がない
- ・入居者募集や空家等の案内看板がある
- ・郵便受けにチラシやダイレクトメール（DM）が大量にたまっている
- ・カーテンがない
- ・雨戸が閉まっている
- ・窓ガラスが割れている
- ・雑草・雑木が繁茂し、手入れされていない
- ・ゴミや廃材等が堆積している
- ・その他、居住の気配など

②調査結果

ア 空家等の件数

調査の結果、町内には256件の空家等が確認されました。

イ 外観判断による空家の再生等ランクによる分類

実態調査において、老朽化の著しい空き家住宅又は空き家建築物の現状把握のため、空家の状態を3段階のランクに判定して分類しました。

ランク	外 観 判 断	該当戸数	割 合
A 良好	修繕等を行わずとも利用できる可能性が高い。	46戸	18.0%
B 修繕が必要	利用にあたっては修繕が必要。修繕の程度は内部の確認が必要。	157戸	61.3%
C 利用が困難	除却を含め、対策の検討が必要。	53戸	20.7%
合 計		256戸	100.0%

ウ 地区別の空家等の状況

空家等の件数の内訳は、棚倉地区が最も多く143件であり、全体の約56%が同地区に集中しています。次いで近津地区49件、社川地区29件、高野地区27件、山岡地区8件となっています。

棚倉地区は、対象となる住宅戸数も多いことから、空家数も多くなったものと考えられます。

	空家等 件数	外観判断によるランク		
		A 良 好	B 修繕が必要	C 利用が困難
棚倉地区	143戸	30戸	87戸	26戸
社川地区	29戸	3戸	20戸	6戸
高野地区	27戸	3戸	19戸	5戸
近津地区	49戸	9戸	28戸	12戸
山岡地区	8戸	1戸	3戸	4戸
合計	256戸	46戸	157戸	53戸

棚倉町内空家分布図



棚倉地区に集中している様子がわかります。

(2) 空家等所有者アンケート調査

①調査方法等

ア 調査の目的

本計画を策定するための基礎資料として、空家等の現状及び管理状況、今後の利活用意向や課題などを把握する目的で実施しました。

イ 調査の対象

実態調査において判明した256件の空家等のうち、所有者等を特定することができた214件を調査対象としました。

ウ 調査方法

郵送によるアンケート調査の配布、回収を行いました。

アンケート回答数119件 回収率55.6%

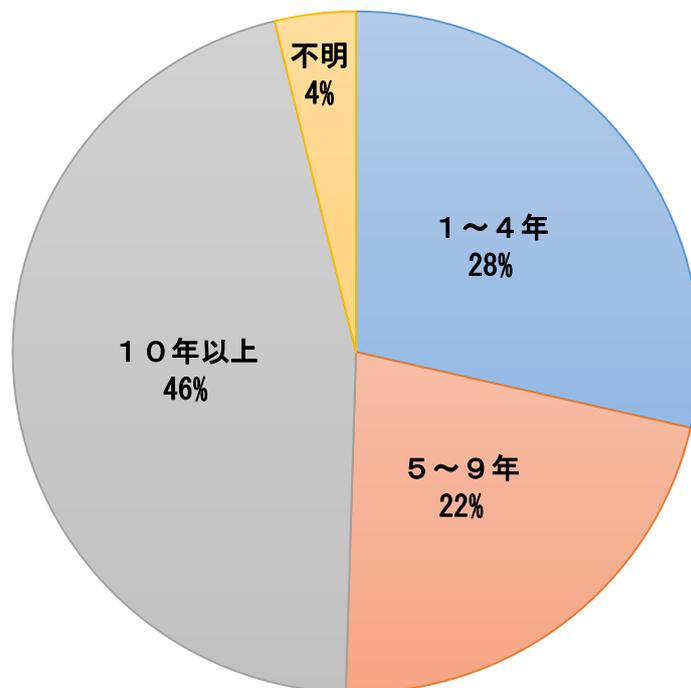
・調査期間 平成28年5月

②調査結果

■空家等になった時期

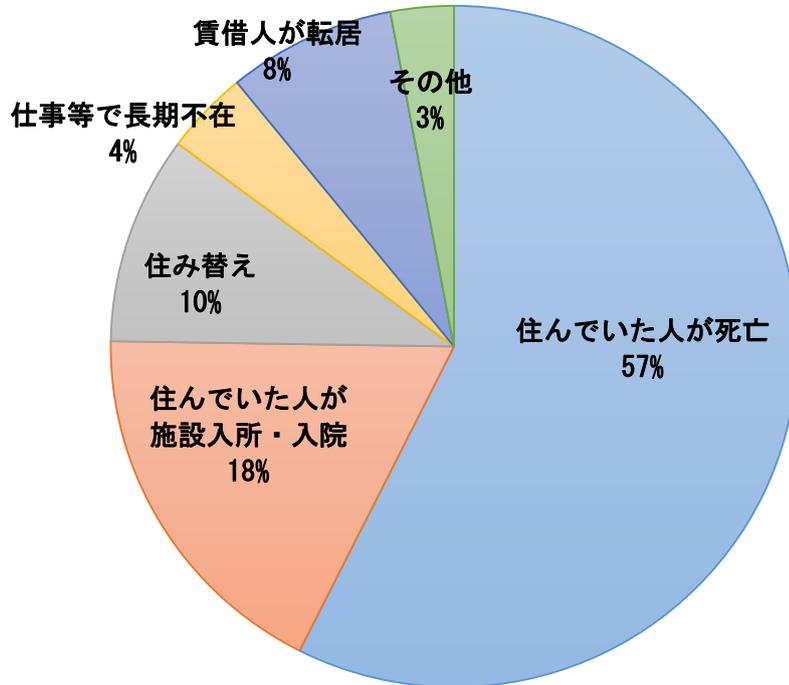
半数が10年以内に空き家になっていることがわかりました。

一方で、10年以上空家になっているものも約半数であることがわかりました。



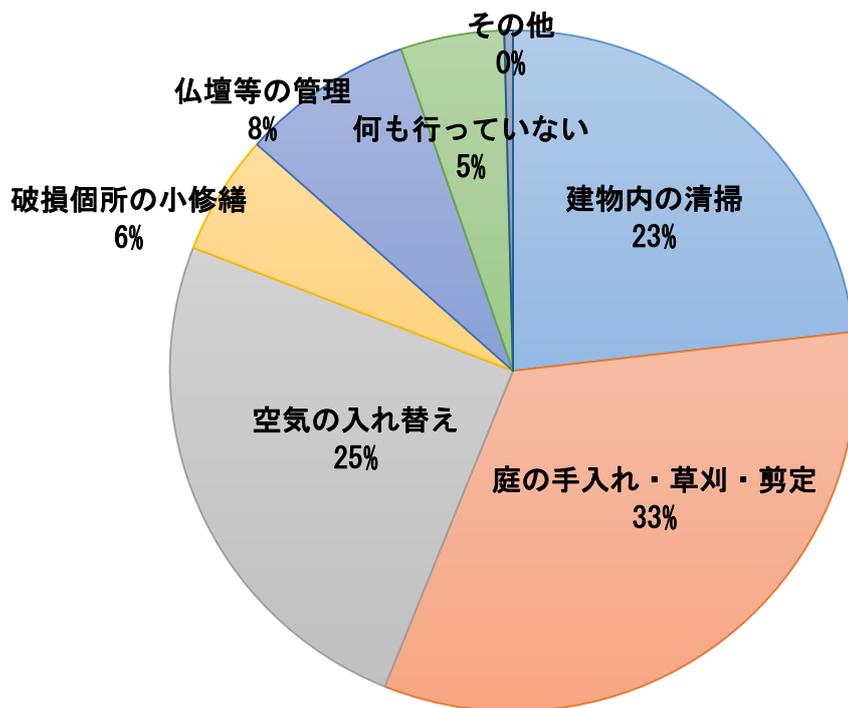
■空家等になった理由

「住んでいた人が死亡したため」という理由が最も多く、次いで「住んでいた人が施設入所した・入院したため」となっており、全体の75%を占めています。



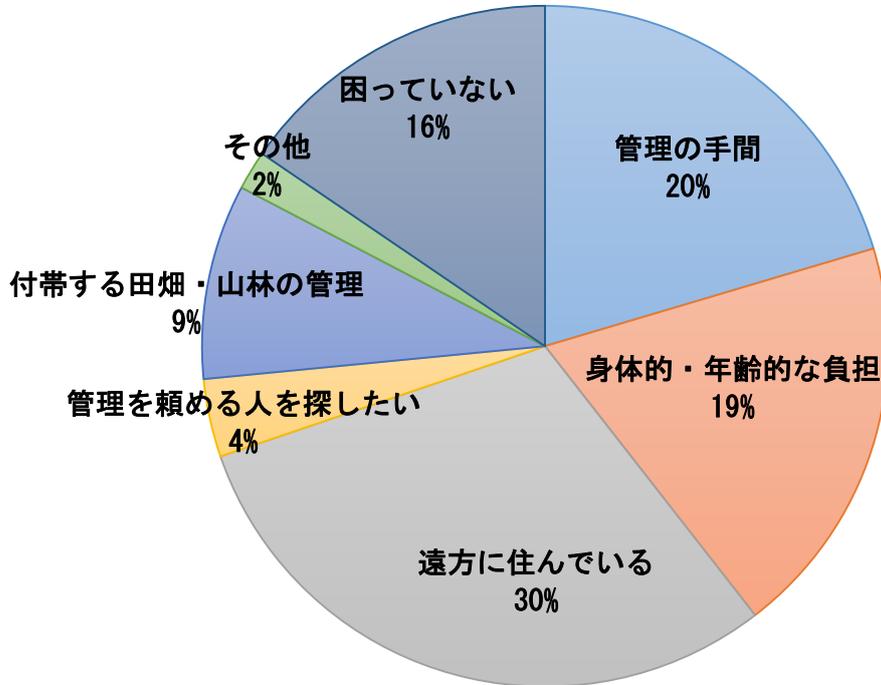
■空家等の維持・管理について行っていること

全体の95%で、建物内の清掃をはじめ、何かしらの対応がなされていることがわかりました。一方で、「何も行っていない」が5%となっています。



■空家等の維持・管理について困っていること

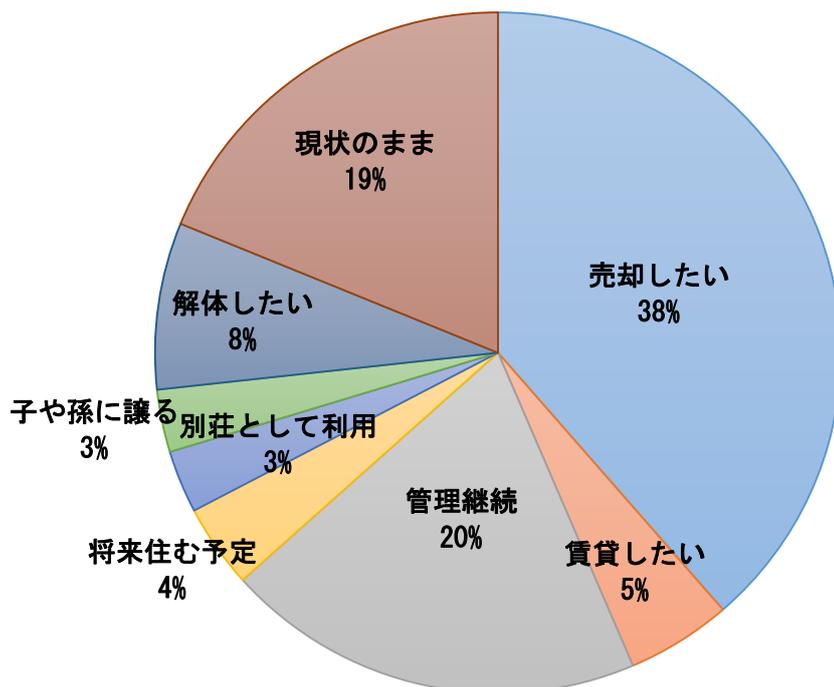
「困っていない」の16%を除けば、空家等の維持・管理について何かしら困っている様子がありました。



■空家等の今後の活用について

「売却したい」が最も多く、38%を占めています。

「将来住む予定」「別荘として利用」「子や孫に譲る」あるいは「賃貸したい」については、空家の利活用につながるものと考えられますが、これらを合わせると15%となります。



7 空家等の発生要因

空家等が発生する機会は、居住者の死亡、施設入所、転居等が挙げられます。居住者が居なくなることにより適正な管理が行われなくなるなど、様々な要因で空家等が発生しますが、空家等の現状や、アンケート調査の結果等を踏まえると次の点が考えられます。

(1) アンケート調査結果から見えた要因

- ・居住者が死亡したが、引き続き居住する人がいない
- ・改修費や除却費が高い、費用負担ができない
- ・仏壇やお墓がある、建物内に大量の家財があり、処理費用がかかる
- ・他人に賃貸又は売買することに抵抗感がある
- ・活用の仕方が分からない、相談先が分からない
- ・先祖代々の土地なので手放せない、家に愛着があるため、売却や賃貸に抵抗感がある
- ・物置として使用している

(2) その他考えられる要因

- ・所有者等が施設入所や長期入院、死亡等により空き家となる
- ・相続などによる継承で、所有者や管理者としての意識が低い
- ・利活用する方法が分からない
- ・老朽化した住宅が多く、中古住宅市場のニーズに合っていない

(3) 法制度面の要因

農地法（第3条による農地譲渡の下限面積）、地方税法（固定資産税の住宅用地の特例措置）等、法制度に起因するケースも考えられる。

8 空家等の問題・課題

空家等対策を進めるにあたり、次のような問題と課題があります。

(1) 空家等が引き起こす問題

◇防災・防犯上の不安

空家等が長期間放置されることにより、不法侵入による盗難など防犯上の問題のほか、地震等による建物の倒壊や火災などの防災上の問題も発生します。

◇周辺環境の悪化

雑草や雑木が繁茂し病虫害や動物の棲み処になるほか、ゴミの不法投棄など周辺の環境への悪影響が懸念されます。

◇景観の悪化

空家等が長期間放置されると外観が悪化し、その周辺の景観を阻害し、まちの印象が悪くなります。

◇地域力の低下

人口が減少し、空家等が増加することにより、地域コミュニティの維持が困難になるなど、地域力の低下につながります。

(2) 空家等対策の課題

◇空家等に関する啓発及び適切な管理の促進に関する課題

空家等の発生を未然に防止するための効果的な対策が求められています。

◇空家等の利活用に関する課題

空家等の利活用や中古住宅としての流通、除却後の跡地の利活用に向け、所有者等への働きかけや情報提供など、地域の特性を生かした支援等の充実が求められています。

◇管理不全な空家等の解消に関する課題

管理不全な空家等に対する措置及び実施体制が必要とされています。

第3章 空家等対策に係る基本的な方針

1 計画の基本的な方針

空家等の適正な管理については、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任において的確に対応することが原則です。その上で、本町では空家等に対して、「空家等の適切な管理の促進」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等への対応」の3つの方針に基づき対策を行います。

空家等の所有者等に対して適切な管理の理解を求めることで、適正な管理と利活用を促進するとともに、管理不全な空家等の発生抑制に取り組み、地域住民の安全・安心の確保と住環境の保全に寄与するまちづくりを目指します。

(1) 空家等の適切な管理の促進

現在、居住している住宅や空家等になって間もない住宅等が、放置された空家等にならないために、所有者等による適切な管理や相続手続きによる権利の承継等について周知・啓発を行い、空家等の発生予防に努めてもらえるよう所有者等の意識の醸成に努めます。

また、空家等に関する相談は専門的で多岐にわたるため、相談窓口の一元化を図るとともに空家等に関する総合的な相談体制を整備します。

(2) 空家等の利活用の促進

空家等が増加傾向にあることを踏まえ、所有者等へ空家等の流通や除却後の跡地の利活用等に関する相談先を周知することにより、空家等の解消を促進します。

棚倉町空き家バンクを活用して、空家等の中古住宅としての流通促進を図ります。

また、所有者等が行う空家等のリフォームや耐震改修等、空家等を利活用するための支援制度を充実させます。

(3) 管理不全な空家等への対応

空家等が管理不全な状態で放置されると、周辺環境に様々な影響を及ぼすことになります。

本町においても空家等の老朽化や敷地内の雑草等の繁茂など、管理不全な空家等に対する相談が多々あり、良好な生活環境を維持していくためにも、所有者等に対して適切な管理を依頼するなどの対策を講じ、管理不全な空家等の解消を図ります。

また、特定空家等に認定され、特に危険な状態である場合は、法に基づき助言・指導、勧告・命令等必要な措置を講じます。

2 計画の対象とする地域

平成27年度に実施した空き家実態調査結果における空家等の分布状況や今後さらなる少子高齢化による人口減少に伴って空家等が増加することが必然的であるため、本計画に基づく空家等に対する対策については、町内全域で行うことが必要と考え、棚倉町全域を対象地区とします。

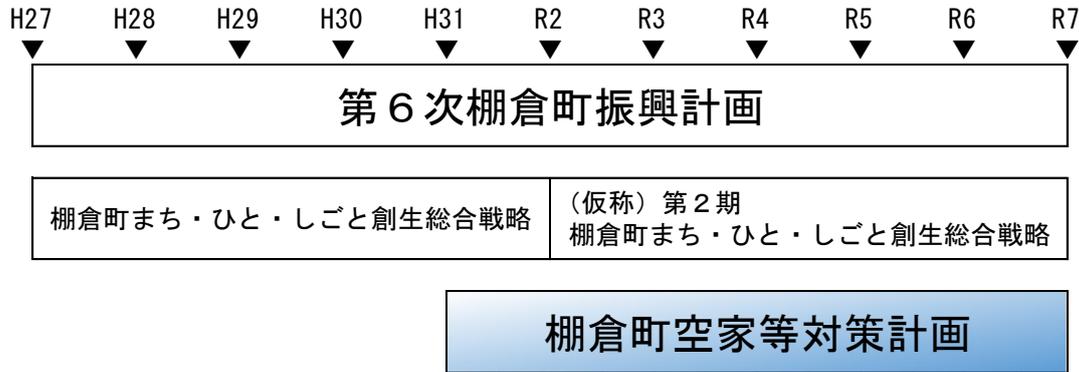
3 計画の対象とする空家等

本計画において対象とする空家等は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とします。

4 計画の期間

本計画の期間は、平成31年度から開始し、終期は、第6次棚倉町振興計画、まち・ひと・しごと創生棚倉町総合戦略等と事業や施策内容で連動させるため、令和6年度（2024年度）までの6年間を計画期間とします。

ただし、計画期間中であっても社会・経済状況の変化や国・県の動向、町の関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。



【参考】

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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家屋等をいう。

※1 「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む）、これに附属する門又は塀等をいう。

※2 「これに附属する工作物」とは、ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいう。

※3 「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、現に意図をもって使用していないことをいう。

※4 「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって居住されていない又は使用されていない状態をいい、概ね1年間を通して使用実績がないことが一つの基準となる。なお、アパート等の共同住宅の一部が居住されていない状況は、1つの建築物の「空き部屋」であつて、「空家」とはならない。1棟全室が使用されていない場合は「空家等」に該当する。

第4章 空家等の対策

1 空家等の適切な管理の促進

(1) 空家等の発生予防と適切な管理

空家等の発生を予防するため、空家等の問題点や適正管理の必要性、重要性について、町ホームページや広報たなぐらを通じて所有者等への情報提供に努めます。

また、町内外の住宅所有者に対して効果的な啓発を行うため、必要に応じて固定資産税の納税通知書と併せてチラシやパンフレット等を送付するなど、周知を行います。

さらには、必要に応じて、空家等の適切な管理を支援するため、行政区、シルバー人材センター、専門業者等と連携した空家の現況確認や維持管理代行業の推進を図ります。

(2) 講習会、勉強会等による意識啓発

空家等の諸問題を所有者や管理者のみの責務とせず、地域の課題として捉え、専門事業者、地域自治組織等の各種団体と連携し、適宜、空家等に関する講習会や勉強会等を実施します。

(3) 相続の生前対策及び相続手続の促進

所有者の死亡後、建物の相続登記がなされずに所有者や管理者が不明確となることが空家の状態が長期化する要因のひとつになっています。

住宅を次代へ適切に引き継いでいくため、相続発生時の速やかな登記の名義変更などの必要性について周知を行います。

2 空家等の利活用の促進

(1) 空き家バンクの活用

本町は、町内の利活用可能な空家等を資源として捉え、平成19年から棚倉町空家等情報活用制度（＝棚倉町空き家バンク）を運用しています。

町内の利活用できる空家等の情報を町ホームページに掲載し、空家等の利活用希望者に広く周知を行います。

さらには、不動産関係団体、JOIN（一般社団法人移住・交流推進機構）等と連携し、本町への移住・定住の促進や、空家等への住み替えなど利活用希望者への情報発信を行っていきます。

(2) 空家・空き店舗等を利活用する取組み

移住者などの空家等取得・改修に係る支援、空き店舗等を利用した起業支援などにより、空き家、空き店舗等の活用や流動化の促進に努めます。

(3) 空家等中古住宅の流通促進

専門業者による住宅診断（インスペクション）の普及を促進し、購入希望者等が安心して購入することができるよう住宅の状態・品質を把握できる市場の環境を整えることで、空家等中古住宅の流通促進を図ります。

(4) 空家相談会の開催

空家等の発生予防、流通活用の促進等の総合的な空家対策を推進するため、空家相談会を開催するなど、専門家団体等と連携した取り組みを進めていきます。

(5) 除却した空家等に係る跡地の利活用の検討

利活用が困難で管理不全な状態にある空家等について、除却後に発生する跡地が管理されないまま放置されることがないように、跡地の利活用を検討します。

3 管理不全な空家等への対応

(1) 所有者等による適切な管理がされていない空家等への対応

適切な管理がされていない空家等については、所有者等を確認し、所有者等に対して当該空家等を適切に管理するための情報提供や助言等を行います。

(2) 特定空家等となるおそれがある空家等への対応

空家等のうち、特定空家等となるおそれがあるものについては、隣家や地域に影響を及ぼす可能性が高いため、早期に改善する必要があります。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、町は、空家等の所有者等に対し、空家等の状態に応じて雑草や立竹木の伐採、建物の修繕、建物の除却等周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言や指導を行い、早期解決が図られるように努めます。

(3) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める「『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）」の内容を基本とします。

(4) 棚倉町空家等対策協議会の関与

特定空家等の認定を行う場合には、あらかじめ棚倉町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）に意見を求めるものとします。

また、特定空家等に対する措置の状況については、協議会に報告するものとします。

(5) 特定空家等への対応

特定空家等と認定された空家等については、関係部署と連携の上で、周辺への影響や危険等の切迫性を勘案し、所有者等に対する行政指導（助言・指導・勧告）を行います。

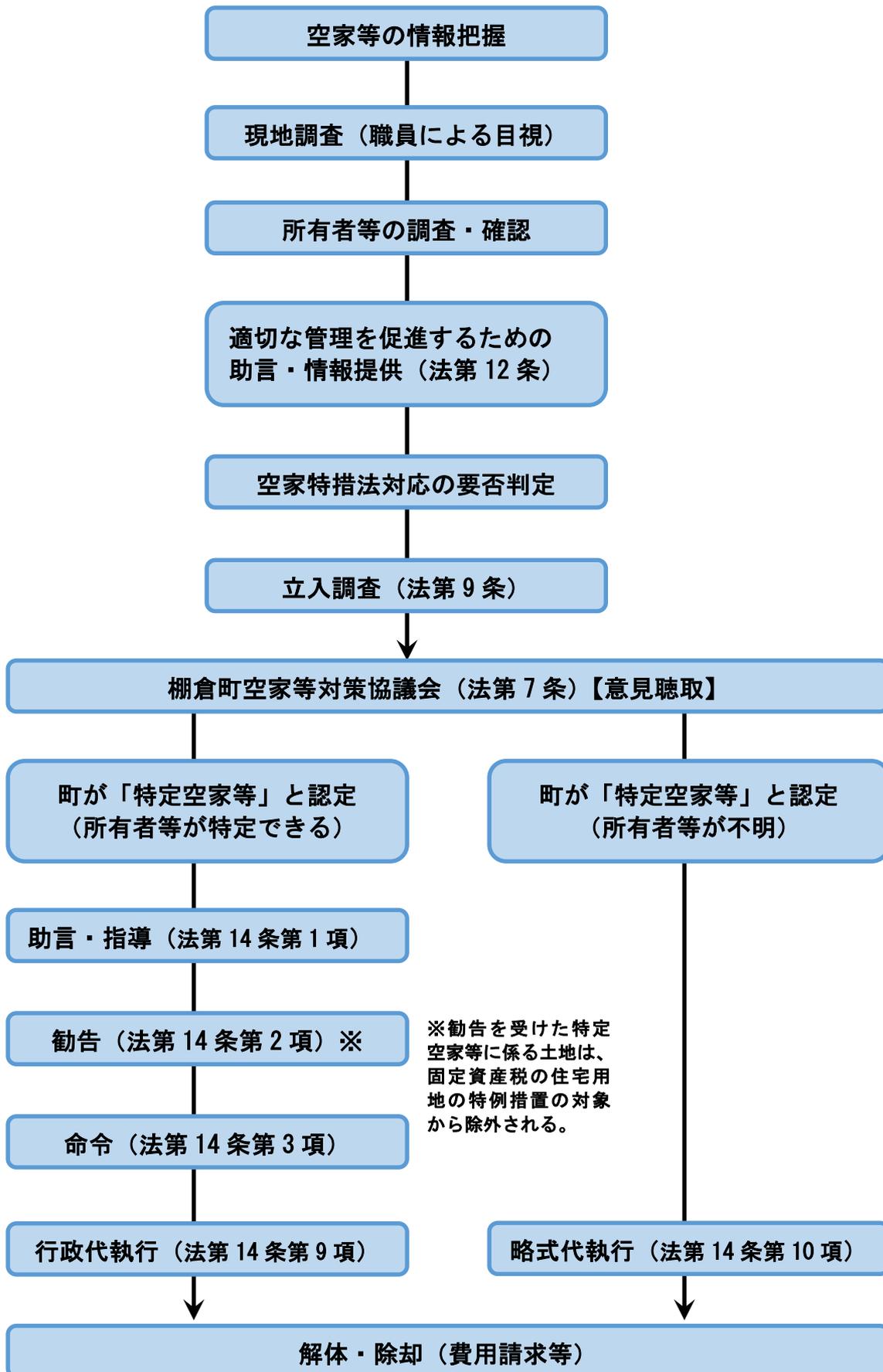
また、行政指導によっても改善されず、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令・行政代執行）も念頭に対応を行います。

しかし、行政代執行については、所有者等が命令に応じない場合や、どうしても所有者が特定できない場合で、特に周辺への影響が大きく、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど緊急性等を十分に考慮しながら対応していきます。

代執行に要した費用は、所有者等の負担とし、措置を講じた後に所有者等が判明した場合も同様とします。

なお、特定空家等に対する手続きとその手順は次ページの「特定空家等に対する手続きとその手順」のとおりとします。

■特定空家等に対する手続きとその手順



【参考】

■固定資産税の住宅用地に係る特例<課税標準特例>

区 分	土地の利用状況と面積区分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	固定資産税評価額の1/6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	固定資産税評価額の1/3

※アパート、マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。
併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅部分の割合により住宅用地となる面積が異なる。

■空家等管理に関する他法令の概要

法 律 名	範 囲	概 要
建築基準法	勸告 命令 代執行	特定行政庁（福島県）は、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上の危険となり、または著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上または衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。 【建築基準法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」】
道路法	命令	道路管理者は、道路（第71条）及び条例で指定する沿道区間（第44条）において道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。 【道路法第43条「道路に関する禁止行為」】
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	命令 代執行	一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去発生の防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。 【廃棄物の処理及び清掃に関する法律第19条の7「生活環境の保全上の支障の除去等の措置」】
消防法	命令 代執行	消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除去等を命ずることができる。消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。 【消防法第3条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」】
災害対策基本法	一時使用 収容 除去	市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収容することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。 【災害対策基本法第64条「応急公用負担等」】

第5章 空家等対策の実施体制

1 相談窓口の体制

空家の適正管理や利活用、周辺環境に影響を及ぼしている空家等への対応等を効果的に進めていくために、町民や所有者等が相談しやすい体制を構築します。

空家等に対する苦情や利活用等に関する相談等に対しては、地域創生課が総合窓口として受け付けをし、相談の内容（法令等）に合わせて関係部署と連携して対応します。

<空家全般の相談窓口>

担当課	棚倉町役場 地域創生課
受付時間	月曜日から金曜日まで（祝日、休日及び役場閉庁日を除く） 午前8時30分から午後5時まで
電話番号	0247-33-2112（地域創生課直通）
FAX番号	0247-33-3715（庁舎共用）
E-mail	chiikisousei@town.tanagura.fukushima.jp

2 空家等対策の実施体制

空家等対策は、問題が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況により異なることから、庁内の関係部局や外部の関係機関が密接に連携して対応するための体制を構築するとともに、専門家等で構成する各種団体等とも連携の強化を図っていきます。

（1）棚倉町空家等対策庁内検討委員会

庁内関係部署で構成する空家等対策庁内検討委員会を設置し、横断的に情報を共有するとともに、講ずべき措置や施策等について協議を行います。

<棚倉町空家等対策庁内検討委員会の構成員>

構成員	担当分野
地域創生課長	空家バンク、移住定住支援、情報収集、調整
税務課長	空家等の所有者等確認のための情報提供 勧告した特定空家等の固定資産税の住宅用地特例の解除
住民課長	空家等の適切な管理（防犯、防火、防災、意識啓発、環境衛生など）
産業振興課長	空き店舗等の利活用の促進
整備課長	空家等の改修・除却等に関する助言・指導 特定空家認定に関する技術的支援

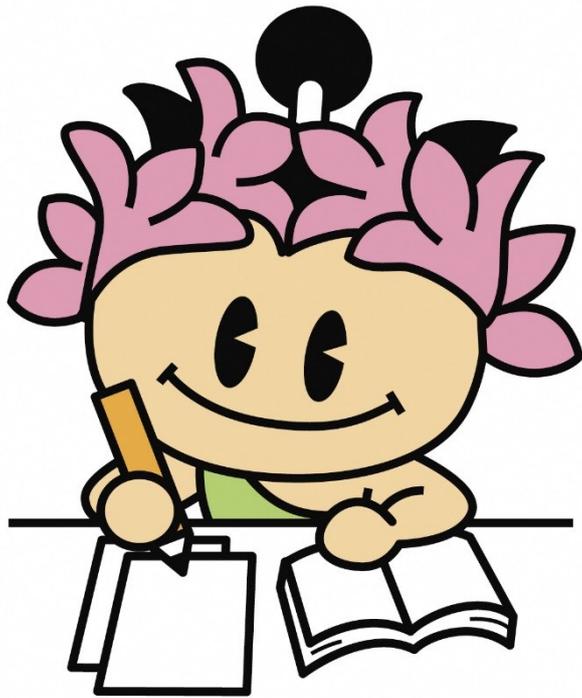
（2）棚倉町空家等対策協議会

空家等対策の実施においては、専門的な視点から多角的な協議を行う必要があることから、弁護士、不動産業者、建築士等をはじめとした学識経験者や地域住民を代表する者などで構成する棚倉町空家等対策協議会を設置します。

<棚倉町空家等対策協議会の組織>

委員	(1) 学識経験を有する者 (2) 地域住民を代表する者 (3) その他町長が必要と認める者
所掌事務	(1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項 (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項 (3) 特定空家等に対する措置に関する事項 (4) その他空家等の対策に関して必要と認められる事項
事務局	地域創生課

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1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

（定義）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

（基本指針）

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項

- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
 - 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。
(協議会)
- 第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。
- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
 - 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。
(都道府県による援助)
- 第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。
- (立入調査等)
- 第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。
- 2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
 - 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
 - 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。
(空家等の所有者等に関する情報の利用等)
- 第10条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
 - 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
 - 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
 - 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
 - 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
 - 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
（財政上の措置及び税制上の措置等）
 - 第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
 - 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。
（過料）
 - 第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。
 - 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。
- 附 則
（施行期日）
- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。
（検討）
 - 2 政府は、この法律の施行後5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施行規則（平成27年総務省・国土交通省令第1号）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第一項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

棚倉町空家等対策協議会設置要綱（※未定稿）

（設置）

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第7条第1項の規定に基づき、棚倉町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

（定義）

第2条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

（所掌事務）

第3条 協議会は、次に掲げる事項を所掌する。

- （1）空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- （2）特定空家等の判断基準に関する事項
- （3）特定空家等に対する措置の方針及び対処に関する事項
- （4）その他空家等の対策に関して必要と認められる事項

（組織）

第4条 協議会は、町長のほか、委員12人以内で組織する。

2 委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- （1）学識経験を有する者
- （2）地域住民を代表する者
- （3）その他町長が必要と認める者

（任期）

第5条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

（会長及び副会長）

第6条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長は町長をもって充てる。

3 副会長は、委員のうちから会長が指名する。

4 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

5 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

（会議）

第7条 協議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の過半数の出席がなければ、開くことができない。

3 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、意見等を聴くことができる。

（庶務）

第8条 協議会の庶務は、地域創生課において処理する。

（その他）

第9条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

本計画における「空き家」と「空家」・「空家等」の使い分けについて

○空き家

一般的に用語として用いる際や、既存統計に用いられているものを引用する場合に使用する。

【例】一般的にある空き家、空き家バンク、住宅・土地統計調査による空き家など

○空家・空家等

空家等対策特別措置法に定義されているものとして用いる際に使用する。

【例】空家等対策計画、空家等対策協議会、特定空家等 など