

第2期湯川村空家等対策計画

令和7年4月

湯 川 村

用語の定義

1. 法

「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）を指す。

2. 条例

「湯川村空家等の適正管理に関する条例」（平成28年条例第40号）を指す。

3. 計画

「第2期湯川村空家等対策計画」を指す。

4. 空家等

法第2条に規定するものを指す。

5. 特定空家等

法第2条第2項に規定するものを指す。

6. 管理不全空家等

法第13条に規定するものを指す。

7. 所有者等

空家等を所有、管理する者、または納税義務者等を指す。

※ 空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

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。

第13条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）（略）

目 次

第一章 基本的な方針（基本事項）

1	計画の背景と目的	1
2	計画の位置付け	1
3	基本方針	1
4	計画の対象及び対象地区	2
5	計画の期間	2
6	本計画とSDGsの関係	2

第二章 空家等の現状

1	全国の現状	3
2	湯川村の現状	4

第三章 空家等の対策

1	概要	9
2	計画目標	9
3	適正管理・予防対策	9
4	流通・利活用対策	10
5	実施対策	13
6	実施体制	18

参考資料

資料1	空家等対策の推進に関する特別措置法	21
資料2	湯川村空家等の適正管理に関する条例	31
資料3	湯川村空家等の適正管理に関する条例施行規則	34
資料4	湯川村空家等対策協議会設置要綱	36
資料5	外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）	37

第一章 基本的な方針（基本事項）

1 計画の背景と目的

本村では、平成26年4月に「湯川村空家等の適正管理及び定住促進に関する条例」を施行し、平成28年12月には、法と条例の整合を図るとともに、空家等の適正管理のほか、本村の空家対策の推進及び空家等の有効活用の促進を目的として、「湯川村空家等の適正管理に関する条例」を制定しました。そして、平成30年3月には、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、「湯川村空家等対策計画」を策定しました。

計画策定から現在に至るまでのこの間、空家・空地バンクの利活用や空家等対策施策により空家解消に一定程度寄与しましたが、人口減少及び高齢化に伴い、本村の空家等件数は年々増加傾向にあること、さらには、令和5年12月に法改正されたことに伴い社会情勢の変化等を踏まえた対策が必要となってきました。

今回の改定では、前計画の趣旨を引き継ぎながら、令和6年度に実施した空家等意向調査の結果を基に、今後より一層の空家等の増加が懸念されること、また、空家等の課題解決には、空家等を発生させない事前対策が重要なことなど、様々な課題等に対応したより実効性のある対策を講じていくため、新たな計画期間における空家等対策計画を定めるものです。

2 計画の位置付け

本計画は、法第7条の規定に基づき、本村が今後空家等対策として取り組むべき基本的な考え方を示し、本村の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考え方を示したものです。

本計画は、本村の最上位計画である「第五次湯川村振興計画」（平成28年度～令和7年度）の下に位置付けるとともに、「湯川村第2期まち・ひと・しごと創生人口ビジョン・総合戦略」においても位置付けています。

（1）第五次湯川村振興計画

第2編基本構想 第5章施策の大綱

1 安全・安心で誰もが快適に住める「むらづくり」

基本項目3 交通安全・防犯対策の推進

3 美しい田園風景と活力ある産業基盤の「むらづくり」

基本項目4 定住・移住・交流の促進と地域連携

（2）湯川村第2期まち・ひと・しごと創生 人口ビジョン・総合戦略

基本目標1 湯川村における安定した雇用を創出する

（4）新たな雇用（産業）の創出

基本目標2 湯川村への新しい人の流れをつくる

（2）移住・定住の促進

3 基本方針

本計画は、現行の法制度を尊重し、条例の趣旨に基づいた空家等の対策について、顕在化した問題や課題を踏まえ、総合的かつ計画的な空家等に関する対策の推進に向け、基本方針を次のように定めます。

(1) 空家等の適正な管理と発生の抑制を促進します。

村民が安全で安心して暮らせる生活環境を維持するため、村内空家等の適正管理を促進していきます。問題が深刻化する前の早期に対応できるよう、空家等の調査を行い、事前に実態を把握するとともに、所有者等への意識啓発に努めます。

また、空家等の発生を抑制するため、現に居住または使用中の所有者等へ、空家の発生を予防する取り組みを推進していきます。

(2) 空家等の流通・利活用を促進します。

空家等を流通・利活用していくため、所有者等の協力のもと、活用可能な空家等について、積極的に利用を促進していくとともに、空家等を村の資源として、地域との連携による流通・利活用を支援していきます。

(3) 空家等対策の体制を整備します。

村内の空家等が管理不全な状態に陥った場合、更なる悪化を防ぐため効果的な対策を講じます。そのまま放置すれば、特定空家等に該当することとなるおそれのある管理不全空家等について、法の規定に基づき助言・指導、勧告など必要な措置を講じます。

4 計画の対象及び対象地区

本計画の対象は、法第2条第1項の空家等を対象とします。また、対象地区は村内全域とします。

5 計画の期間

本計画の期間は令和7年度から令和11年度までの5カ年とし、社会環境の変化が著しいことから、必要に応じ見直しを行います。

6 本計画とSDGsの関係

SDGs（エスディージーズ）は「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称であり、2015年9月の国連サミットで「持続可能な開発のための2030アジェンダ」で採択された、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。

本計画においても、目標11「住み続けられるまちづくりを」の実現に向け、住民、関係機関等との連携を図り、空家対策への取り組みを推進していきます。

11 住み続けられる
まちづくりを



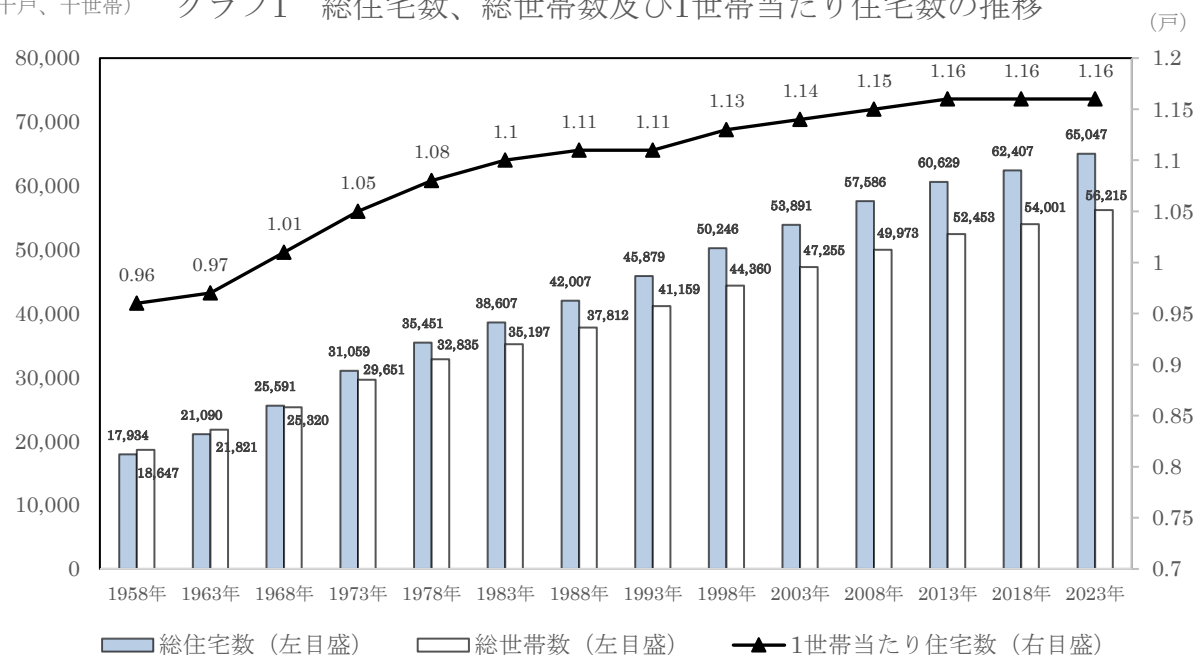
第二章 空家等の現状

1 全国の現状

全国の空家数の推移を見ると、昭和38年から一貫して空家率が増加傾向にあり、令和5年度に総務省統計局で実施した住宅・土地統計調査の結果によると、全国の総住宅数は約6,504万戸で、別荘や賃貸用住宅も含めた空家が約900万戸、「その他の住宅」（賃貸や売却の予定がなく、別荘等でもない空家）として計上された空家が約385万戸を占める状況となりました。

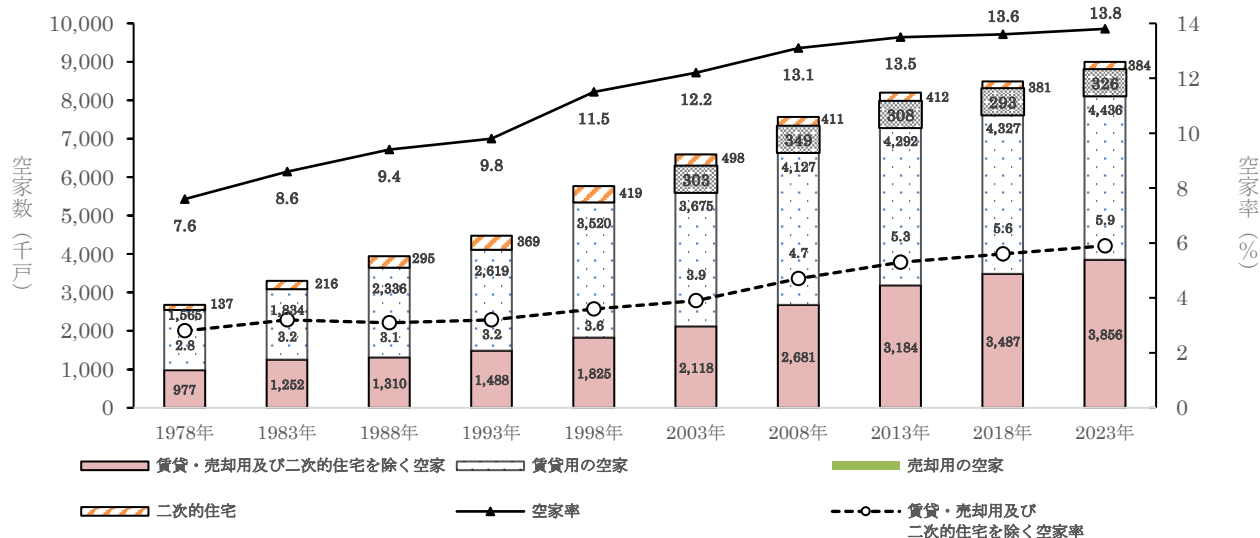
前回調査時の平成30年度からの5年間で、総住宅数は約264万戸増加しています。

(千戸、千世帯) グラフ1 総住宅数、総世帯数及び1世帯当たり住宅数の推移



資料：「令和5年住宅・土地統計調査」総務省統計

グラフ2 空家数及び空家率の推移ー全国

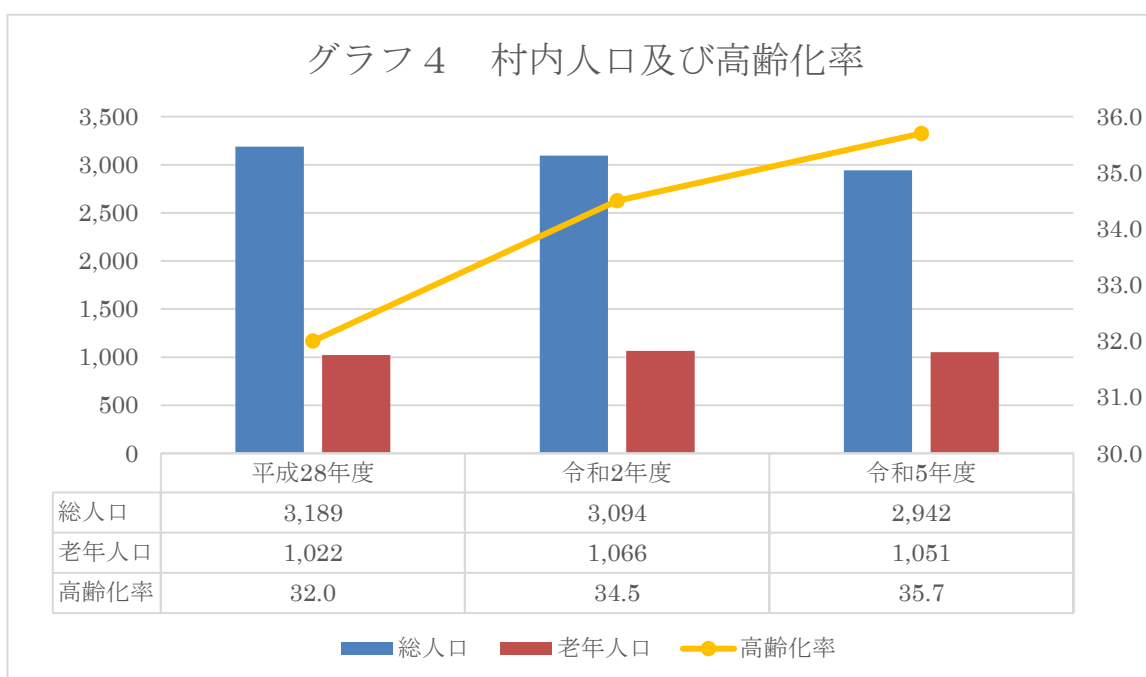
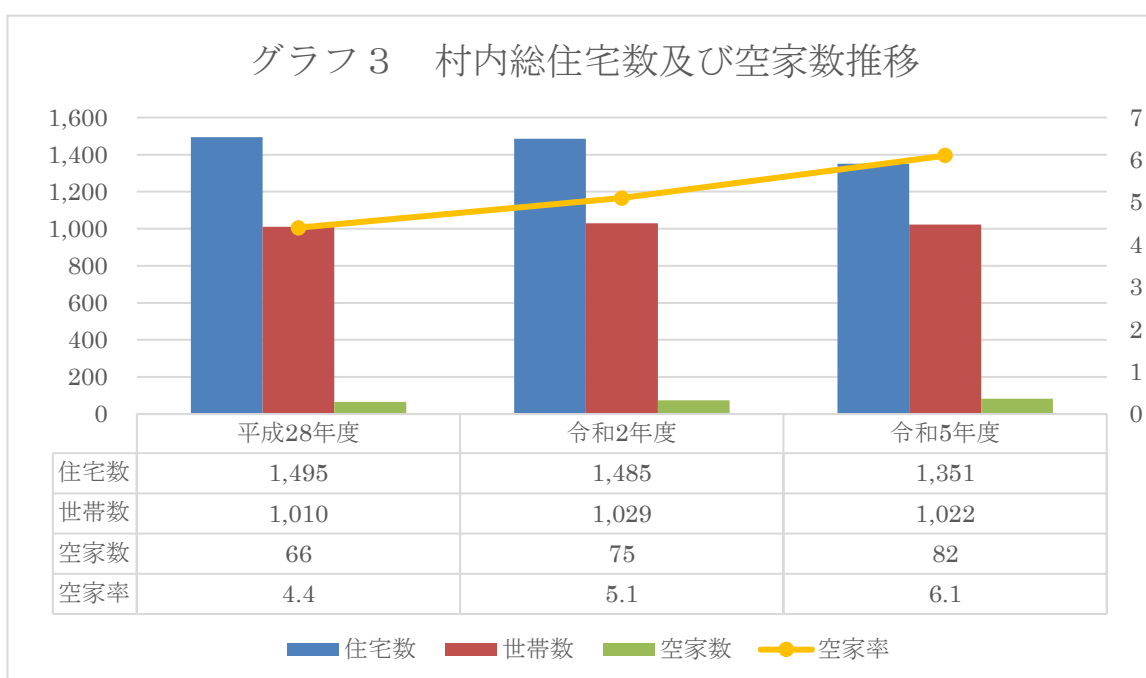


2 湯川村の現状

(1) 湯川村の空家*数

本村の空家数は、平成28年度に調査した際は66戸で空家率4.4%でしたが、令和6年度の調査では87戸で、空家率6.1%と増加しています。この中には適正に管理されず放置され、周辺の住環境に悪影響を及ぼすおそれのあるものも生じてきており、今後、高齢化の進行（グラフ4参照）に伴い、このような空家が増加していくことが懸念されます。なお、令和6年度の空家戸数については、所有者が施設等に入所し、一時的に空家となっているものを含んでいます。

※ 住宅・土地統計調査では、人口が1万5千人以下の市町村の調査結果を公表していないため、担当職員による調査（住民課からの情報提供、各行政区長への空家数調査依頼）をもとに空家の状況を把握しております。



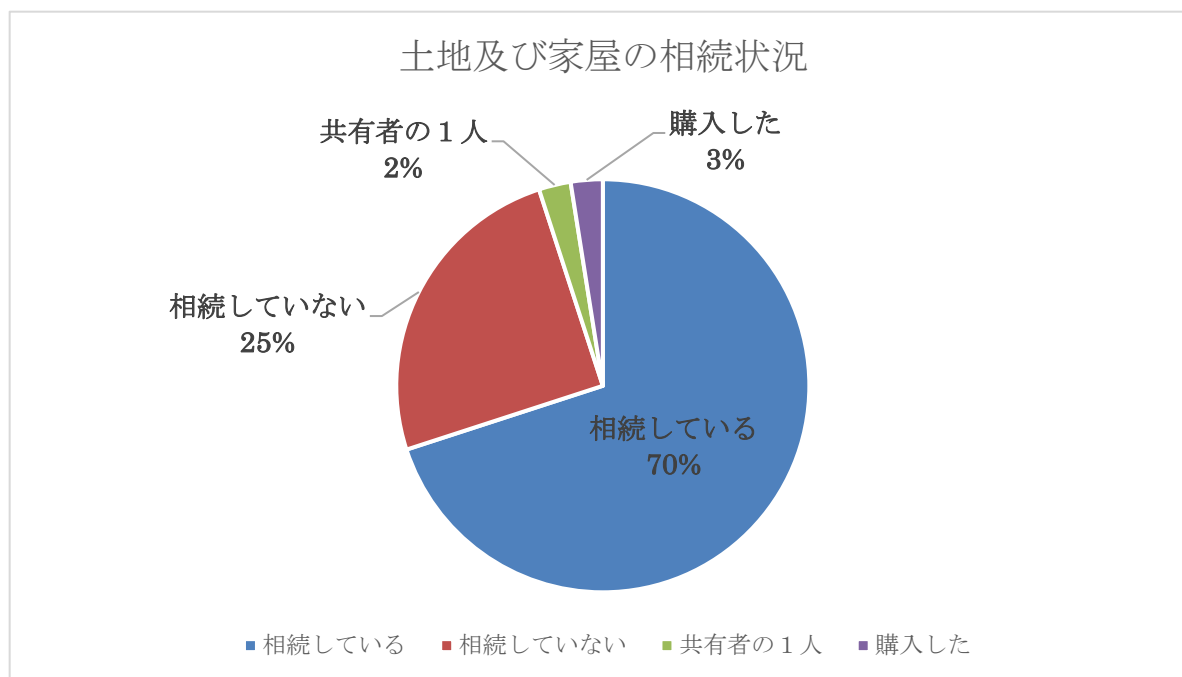
(2) 所有者等へのアンケート調査

令和6年10月に村内空家所有者等に対するアンケート調査を実施しました。村内空家所在地の固定資産税納税義務者等72名を対象に送付したところ、40名の回答が得られました（回答率56％）。

結果は次のとおりとなります。

ア 土地及び家屋の相続状況について

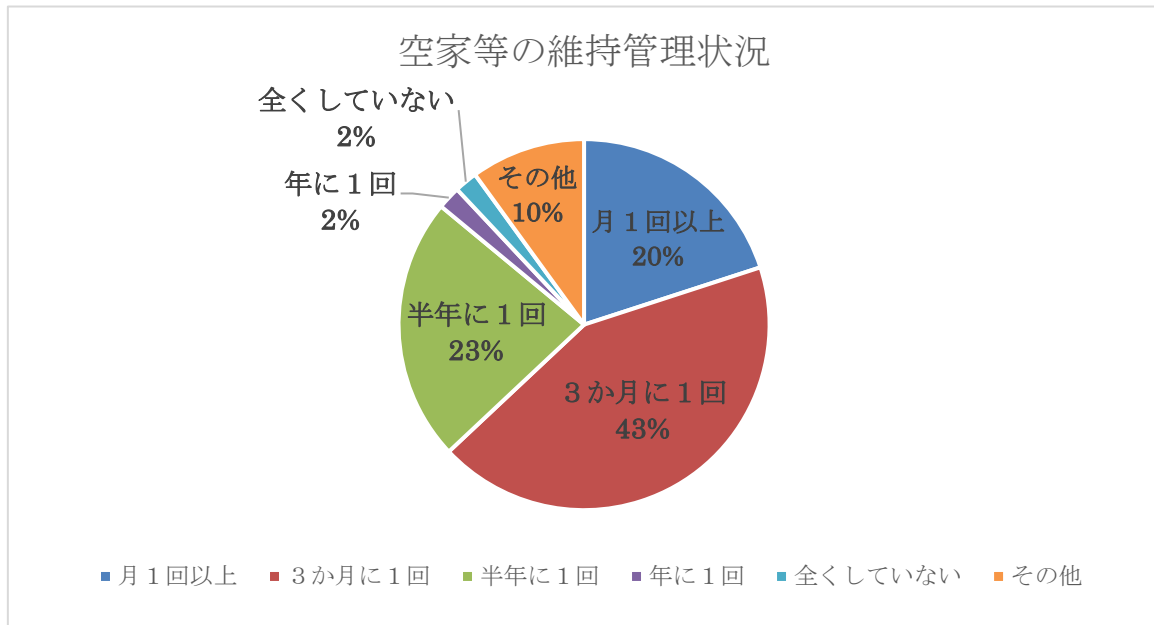
全体の70％が土地及び家屋を回答者が相続しており、25％が相続していないという結果になりました。「共有者の1人」、「購入した」と回答した方は、それぞれ1名からの回答となりました。



イ 空家等の管理状況について

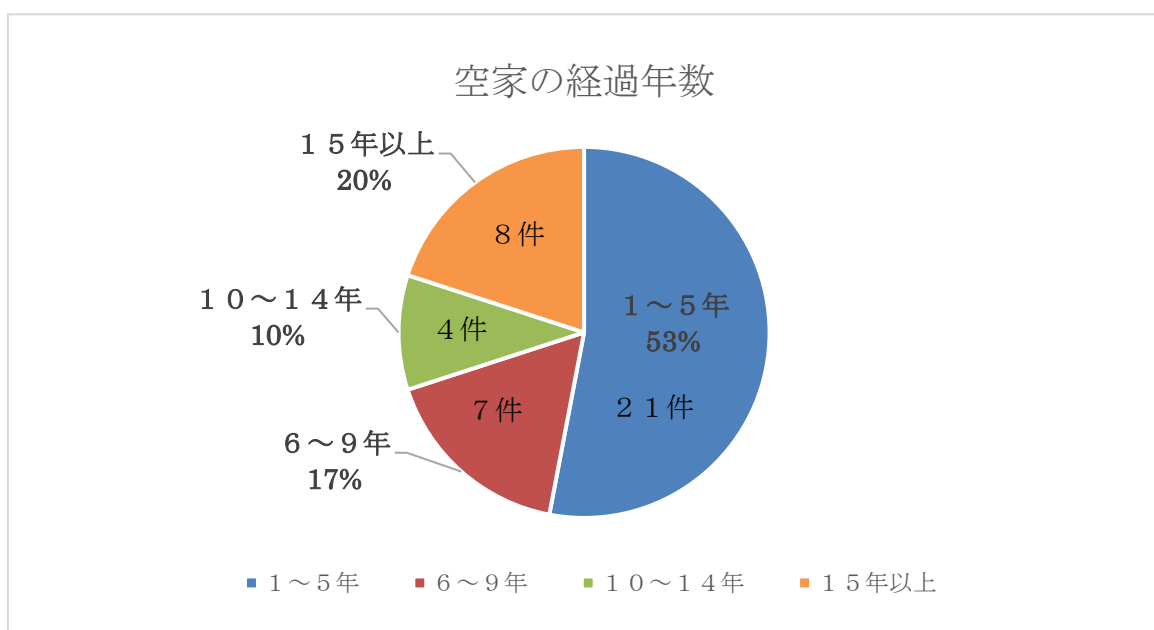
空家等の管理状況については、全体の63%が3ヶ月に一度以上清掃などの管理を行っており、また、全体の86%が半年に一度以上管理を行っていることから、おおむね適切に管理がされているといえます。

ただし、全体の2%はほとんど管理をしておらず、適切に管理されていない空家等があるという結果になりました。



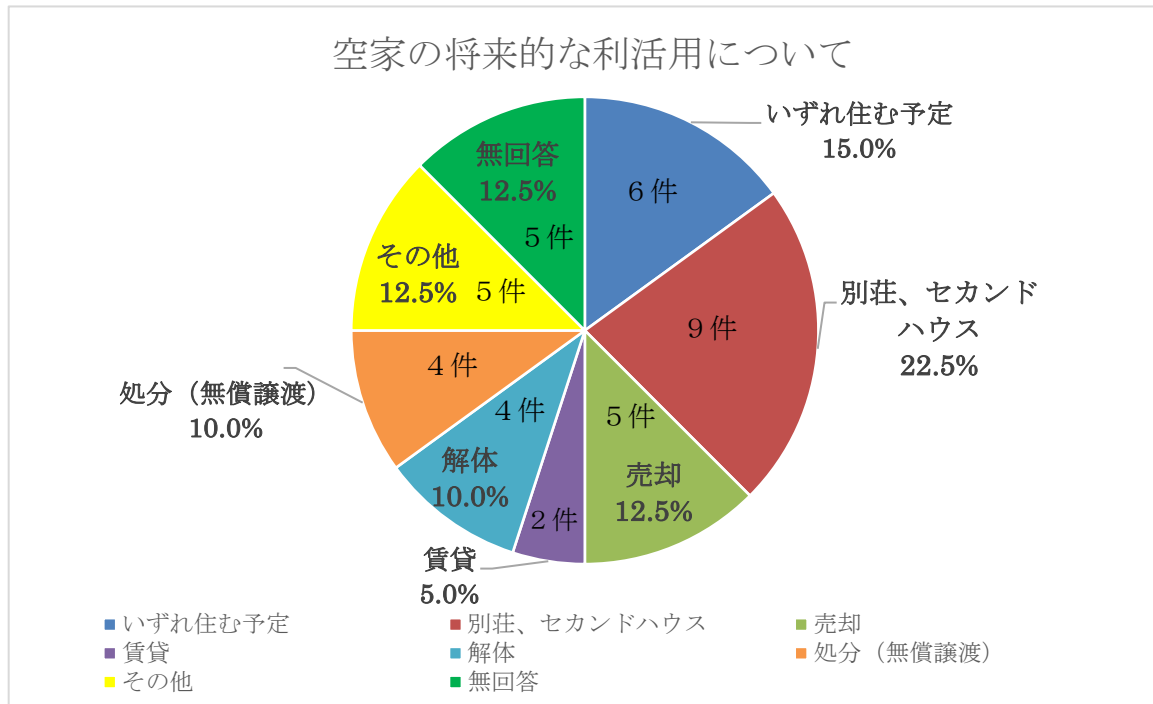
ウ 空家の経過年数について

回答があった空家の経過年数については、1～5年経過が21件となっており全体の53%、10年以上経過している空家は12件で全体の30%となっており、空家を利活用していくためには更なる対策を講じる必要があります。



エ 空家の将来的な利活用について

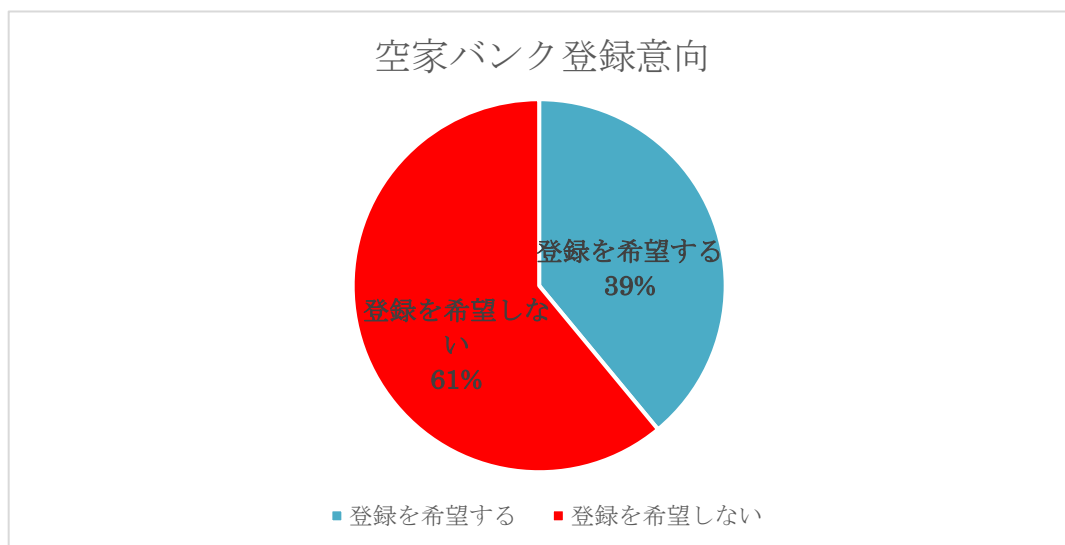
空家の将来的な利活用の意向については、別荘やセカンドハウスとして利用すると回答した方が最も多く、全体の22.5%となっており、次いでいずれ住む予定と回答した方が全体の15.0%となっています。なお、売却、賃貸、解体、無償譲渡したいと回答した方が合計で37.5%となりました。



オ 空家バンク登録意向について

空家バンクの登録による売却、賃貸等の成立は、空家等の解消に効果的であると考えていますが、回答した方の半数以上は、登録を希望しない考えでした。

しかし、登録を希望しないと回答した方の中には、「すぐにではないが、今後検討していきたい」と考えている方も見受けられました。



(3) これまでの主な取り組みと課題

ア 空家等発生抑制

空家等の発生を抑制するため、村広報誌や固定資産税納税通知書の送付時に、チラシを同封し、村の空家等の利活用支援制度について周知、啓発を行ってきました。

しかし、空家等の発生を抑制するためには、未然に防ぐことが重要であり、これまでの取り組みの効果が十分に発揮できたとはいえません。

空家等の発生の要因として、以下3点のことが考えられます。

- ① 空家等を放置することへの問題意識が低く、所有者・管理者の認識がない。
- ② 先祖代々から受け継ぐ家財道具（仏壇等）があり、処分することが難しい。
- ③ 空家を解体し、更地にすることで、固定資産税優遇措置の適用外となってしまうため、処分できない。

以上3点の懸案事項を未然に防ぐため、今後、将来的に空家等となる可能性が高い高齢者世帯に対し、適正に管理されるよう、周知、啓発を行っていく必要があります。

イ 空家等の利活用促進

村では、空家等の利活用対策として、移住・定住を目的に村内に所在する建築物等の改修・解体をしようとする方に対して、改修・解体費用の一部を補助する事業に取り組んでいます。事業開始年度の平成26年度から令和5年度までの事業件数として、改修事業は11件、解体事業は13件、約1,500万円の補助金交付を行っています。

また、村においても1軒の空家を借り上げし、地域おこし協力隊の居住用施設として利活用しています。

近年では、様々なライフスタイルの需要が高まってきており、企業のサテライトオフィスやテレワーク等による移住機運が高まってきていることから、これに対応した支援の検討が今後は必要であると考えています。

ウ 湯川村空家・空地バンクへの登録促進

湯川村空家・空地バンクは、移住者数の増加と空家・空地の利活用を目的に、令和2年に設置しました。移住者の受け入れ、空家・空地の利活用に非常に有効な取り組みであると考えている一方、登録される物件の数は年2、3件程度であり、なかなか物件の流通が促進されていないのが現状です。また、空家等の相続が進まないこと等の状況もあると考えられ、その対策が必要となります。

第三章 空家等の対策

1 概要

空家等の所有者は、空家等の適切な管理について、第一義的な責任を有しています。

本村は、空家等の実態を把握するとともに、所有者等に適正な管理を促し、老朽化に伴う危険を回避するため、未然防止に努めます。また、老朽化し危険度が増した空家等は、所有者の確認や適正管理を継続指導し、状況に応じて住民の安全・安心を確保するため、必要な措置を講じます。

2 計画目標

(1) 目標1 安全・安心が守られるむらづくり

管理不全空家等は、防犯や火災など地域住民への危険性が懸念されるため、所有者等へ空家等発生の抑制、適正管理について周知、啓発を促すことにより、村民が安全で安心して暮らせるむらづくりを目指します。

(2) 目標2 快適な住環境で過ごせるむらづくり

管理不全空家等は、周辺環境に悪影響を及ぼし、多くの問題を生じさせます。

このことから、管理不全空家等の未然防止に努めるとともに、地域の良好な住環境を維持し、村民誰もが快適に暮らせるむらづくりを目指します。

(3) 目標3 移住・定住促進による活気のあるむらづくり

人口減少対策として、U・I・Jターン者を対象に空家を活用した移住、定住を促し、活気あるむらづくりを目指します。

3 適正管理・予防対策

空家等の老朽化・危険化の防止のためには、空家等の発生や管理状況をいち早く情報収集、把握し、所有者等への意識啓発などの予防対策が重要です。

令和6年4月より相続登記が義務化されたことに伴い、村でも所有者不明土地の解消に向け、相続登記に係る支援に取り組むとともに、継続的に周知、啓発していきます。

また、村民には村が実施する空家等対策に対し情報提供等の協力を求め、村が実施する空家等対策の周知を行い、建物の空家化を予防します。

(1) 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

所有者による適切な管理を促進します。

ア 管理不全な状態の未然防止

個人の財産である空家等は、所有者等が自ら管理することが原則であることの理解を促すため、情報提供により所有者等への意識啓発を行い、管理や活用等による管理不全家屋の未然防止に努めます。

イ 情報提供による支援

(ア) 提供の内容

- ・空家等がもたらす問題や適切な管理の必要性の周知
- ・村内移住希望者の紹介
- ・湯川村空家・空地バンクの紹介及び登録に向けた支援
- ・湯川村空家解体事業補助金の利活用
- ・無料法律相談、不動産業者、建築・建設業者、土地家屋調査士等の紹介
- ・相続登記の義務化

(イ) 提供方法

啓發文書の送付、村ホームページ、村広報誌などにより周知を図ります。

(2) 村民との連携

村民へ空家等対策を周知することにより、空家等の増加を抑制します。

ア 情報の周知

空家等対策や空家等に関連する施策の周知を図ります。

イ 提供方法

村ホームページ、村広報誌などにより情報を提供します。

ウ 各行政区長への空家戸数調査の実施

(3) 相談体制

空家等に関する総合窓口を産業建設課内に設置し、同課において「ワンストップ対応」を行います。

また、高齢者世帯からの相談について、早期の相続、登記、成年後見制度等の活用について関係部局及び団体との連携を図り、体制を整備します。

空家等に対する措置の協議は湯川村空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）で行います。

4 流通・利活用対策

空家等の利活用を図るため、湯川村空家台帳を作成し、空家等の実態（所有者の有無、建物の危険具合、所有者の意向等）を把握し、効率的な利活用対策を行います。

(1) 不動産業者との連携

作成した空家台帳を元に、情報公開が可能な物件に関しては不動産業者と連携し、空家紹介を行います。

(2) 空家等の利活用

空家等の利活用を促すため、以下のことを行います。

ア 村内移住希望者への空家等紹介

村内への移住希望者へ空家等を紹介し、定住促進を図ります。

イ 村内出店希望者への空家等紹介

- 村内に出店を考えている事業者へ空家等の紹介を行い、商工の活性化を図ります。
- ウ 湯川村空家改修・解体事業補助金
現状の湯川村空家改修・解体事業補助金を継続し、定住・移住者へ補助を行います。
 - エ コミュニティの場
村民同士の語らいや団体活動の場としての活用を検討します。
 - オ 住宅宿泊事業法の活用
住宅宿泊事業法（平成29年法律第65号）の規定による、農家民泊施設としての活用を検討します。

（3）空家等跡地の利活用

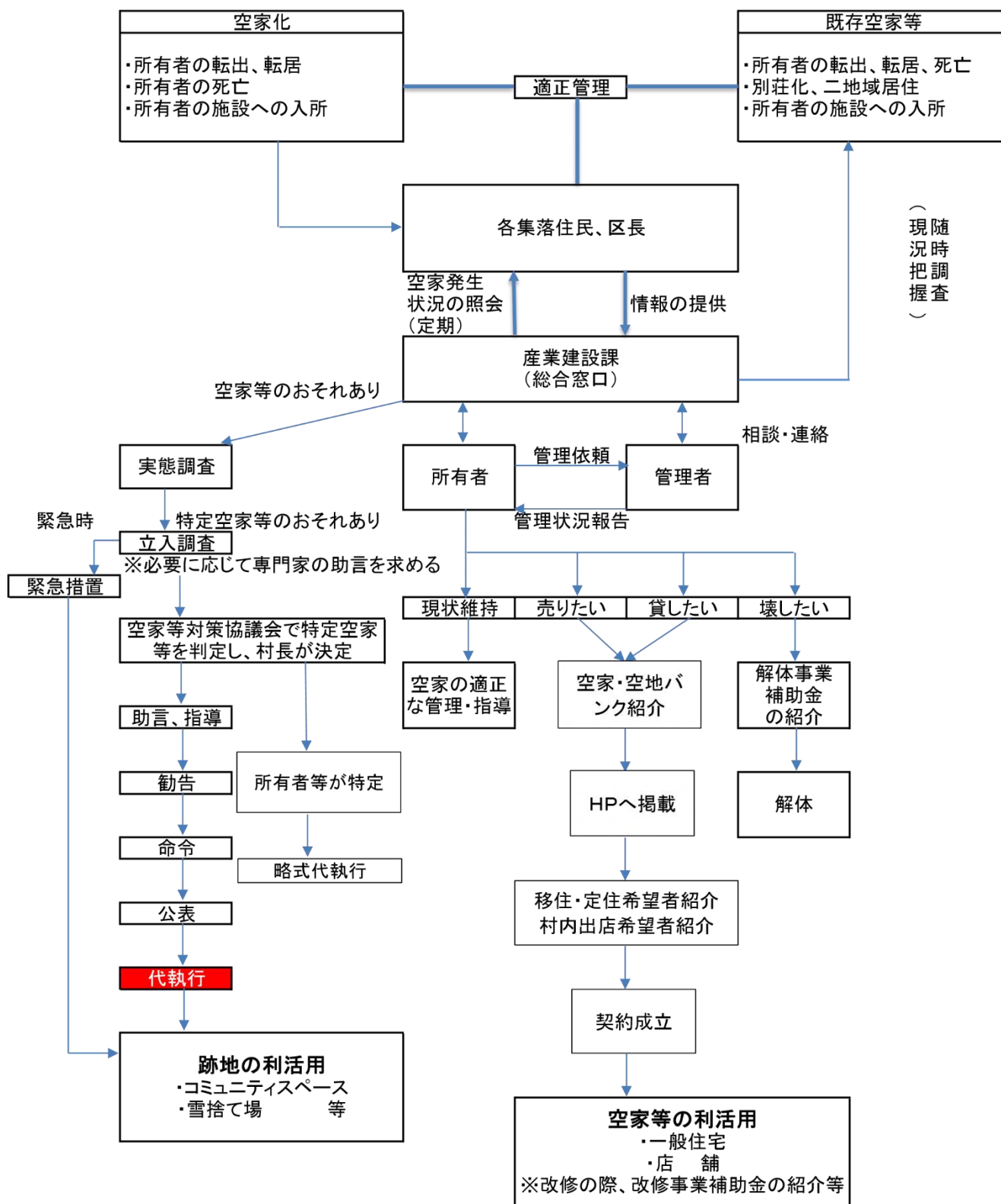
所有者等や代執行による解体で更地となった土地の活用方法として、以下の方法を検討します。

- ア 村内移住希望者への空家等跡地の紹介
村内への移住希望者へ空家等跡地を紹介し、定住促進を図ります。
- イ 村内出店希望者への空家等跡地紹介
村内で出店を考えている事業者へ空家等跡地の紹介を行い、商工業の活性化を図ります。
- ウ コミュニティの場
地区住民のコミュニティの場としての活用を検討します。
- エ 雪捨て場
冬期間の雪捨て場としての利用を検討します。
- オ 再生可能エネルギーシステム設置場所
再生可能エネルギーシステム設置場所として活用することを検討します。

（4）利活用の促進

- ア 現行制度の検証
現行制度の課題、成果等を検証し、空家等をより利活用するための支援制度を検討します。
- イ 国、県の支援制度の周知
国や県が行っている支援制度を様々な媒体により周知し、空家等の利活用を促進します。
(例) 福島県空家等対策総合支援事業
- ウ 外部機関との連携
外部機関と連携し、学生の力などを活用して空家等の利活用の促進を検討します。
- エ 他自治体の先行事例の研究
他自治体の先進的な取り組み事例を参考にしながら、利活用方法を検討します。

空家解決までのフローチャート



5 実施対策

空家等対策を効果的かつ効率的に実施していくため、法及び条例の定めるところにより、空家等の調査・確認、特定空家等に対する措置などに取り組むための体制整備を行います。

(1) 実態調査

ア 調査内容

(ア) 空家等の所在地・所有者等の調査

所有者等が死亡している場合においては、法定相続人の調査、相続放棄等の確認を行います。

なお、空家等の所有者等に関する情報を把握する手段として、法第10条の規定により必要な限度において個人情報を取得するとともに、必要に応じて空家等の近隣住民等への聞き取り調査を行います。

(イ) 空家等の使用実態調査

所有者等へのアンケート調査等にて、使用実態を把握します。

(ウ) 空家等の状態などを記載した台帳の整備

自然災害が発生した場合において、その都度、再調査を行います。

(エ) 外観目視調査による危険性の把握

国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」を参照し、空家等の状態を評価します。

(2) 立入調査

ア 調査内容

(ア) 管理不全な状態の空家等への立入調査

(イ) 調査結果を受け、特定空家等への認定

なお、特定空家等へ認定する際は、協議会で協議します。

(3) 特定空家等に対する措置

ア 行政指導・行政命令・公表の実施

(ア) 助言・指導

村長は、法及び条例に基づき、特定空家等の所有者等に対し、口頭や文書で助言・指導を行います。

(イ) 勧告

村長は、法及び条例に基づき、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、所有者等に対し必要な措置を講じるよう勧告を行います。

なお、勧告の実施は、事前に協議会で協議します。

(ウ) 命令

村長は、法及び条例に基づき、勧告を行っても改善が見られない場合で、かつ、著しく管理不全な状態であると認めたときは、所有者等に対し、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命じます。

なお、命令の実施は、事前に協議会で協議します。

(エ) 公表

村長は、所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、事前に意見を述べる機会を設けたうえで、条例及び湯川村公告式条例（昭和32年3月31日条例第1号）の規定に基づき、所有者等の氏名・住所、特定空家等の所在地、特定空家等の状態、命令の内容を掲示します。

なお、公表の実施にあたっては、事前に協議会で協議します。

イ 行政代執行

村長は、命令を行っても改善が見られない場合又は過失なく所有者を確知できず助言指導が不可能で対処する者がいない場合は、法第22条第9項の規定及び行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該特定空家等の解体など必要な措置を講じます。なお、必要な措置を講じる際は、協議会で協議します。

（ア）実施対象

- ① 公表後も、所有者が適正管理を行わない特定空家等
- ② 所有者不存在・所有者行方不明・所有者不明の特定空家等

（イ）実施基準

村長が、条例に基づき命令を行っても、なお著しく管理不全な状態が改善されない場合又は過失なく所有者を確知できず助言指導が不可能で対処する者がいない場合

（ウ）危険排除の公益性

- ① 周辺住民への被害や住民生活に支障を来すなど、周囲への環境影響度が極めて高い場合
- ② 所有者等が行政命令・公表後も適正管理を怠り、自主対応が期待できない場合

（エ）公費負担の公平性

倒壊等の危険防止に係る費用が解体撤去費用を上回ることが予想される場合

（オ）実施の決定

- ① 協議会による協議
- ② 予算措置

（カ）留意事項

法的措置は、公費負担とともに、一定の期間を要します。

（キ）所有者非対応

所有者等と協議を重ね、根本的な解決を図ります。

なお、所有者等が意思表示できない場合は成年後見人等と同様の協議を行います。

（ク）所有者不存在

予納金を予算措置し、民法で規定する相続財産管理制度による解決を図ります。

- ① 本村に債権がある場合（村税滞納など）

村が直接家庭裁判所に財産管理人選任の申し立てを行います。

- ② 本村に債権がない場合

法第14条の規定に基づき、本村が家庭裁判所に財産清算人選任の申し立てを行います。

（ケ）所有者行方不明

予納金を予算措置し、民法で規定する不在者財産管理制度による解決を図ります。

① 本村に債権がある場合（村税滞納など）

本村が直接家庭裁判所に財産管理人選任の申し立てを行います。

② 本村に債権がない場合

法第14条の規定に基づき、本村が家庭裁判所に財産清算人選任の申し立てを行います。

（コ）所有者不明

① 予算措置し、行政代執行法に基づき、根本的な解決を図ります。

② 憲法で保障する所有者の財産権を尊重し、解体撤去は行わないことを原則とします。

③ 所有者確認調査は費用請求と行政指導の実施のため継続します。

（４）費用請求

法及び条例により行政代執行に要した費用については、原則、所有者等に請求し、所有者が特定できない場合は、公益性を重視し、村の負担で実施します。

なお、所有者確認調査を継続し、確認できた場合は、速やかに費用請求を行います。

ア 所有者等確知済

（ア）行政代執行に要した費用

① 行政代執行法に基づき特定空家等の所有者等に実費請求します。

② 請求に応じない場合は、滞納処分に基づく手続きに着手します。

イ 所有者等未確認

所有者確認調査を行い、確知後、速やかに請求手続きを行います。

ウ 所有者行方不明

（ア）公益性の観点から、本村の負担とします。

（イ）所有者等を確知できた場合は、速やかに請求手続きを行います。

（ウ）不在者財産管理制度の活用について検討します。

エ 所有者不存在

（ア）公益性の観点から、本村の負担とします。

（イ）相続財産管理制度の活用について検討します。

（５）危険排除

村民の生命財産を守るため根本的な対処が必要とされる管理不全空家等については、法で対応が出来ない場合、危険排除と公費負担の公益性と公平性について十分な検討を行ったうえで、条例で解決を検討します。

ア 緊急安全措置

（ア）実施目的

村長は、空家等の倒壊等により、著しい危険が切迫し、住民の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害を及ぼし、住民生活への甚大な損害が発生、又はそのおそれがあると認められたとき、緊急の対応が必要と判断した場合は、被害・支障の拡大防止及び未然防止の措置を緊急に講じ、住民の生命、財産を守り

ます。

(イ) 実施の検討

公益性の観点から、条例第14条に基づき、緊急安全措置の実施を検討します。

(ウ) 実施基準

空家等の倒壊・部材の飛散などにより周辺住民に被害が発生、又はそのおそれがあり、村長が緊急安全措置を必要と判断した場合

(エ) 措置内容

危険な状態を回避するための必要最小限の措置

(屋根部材除去・周囲立入制限・倒壊防止対策・飛散防止対策など)

(オ) 事前事項

措置を講ずる場合、所有者等に通知し、同意を得てから実施します。

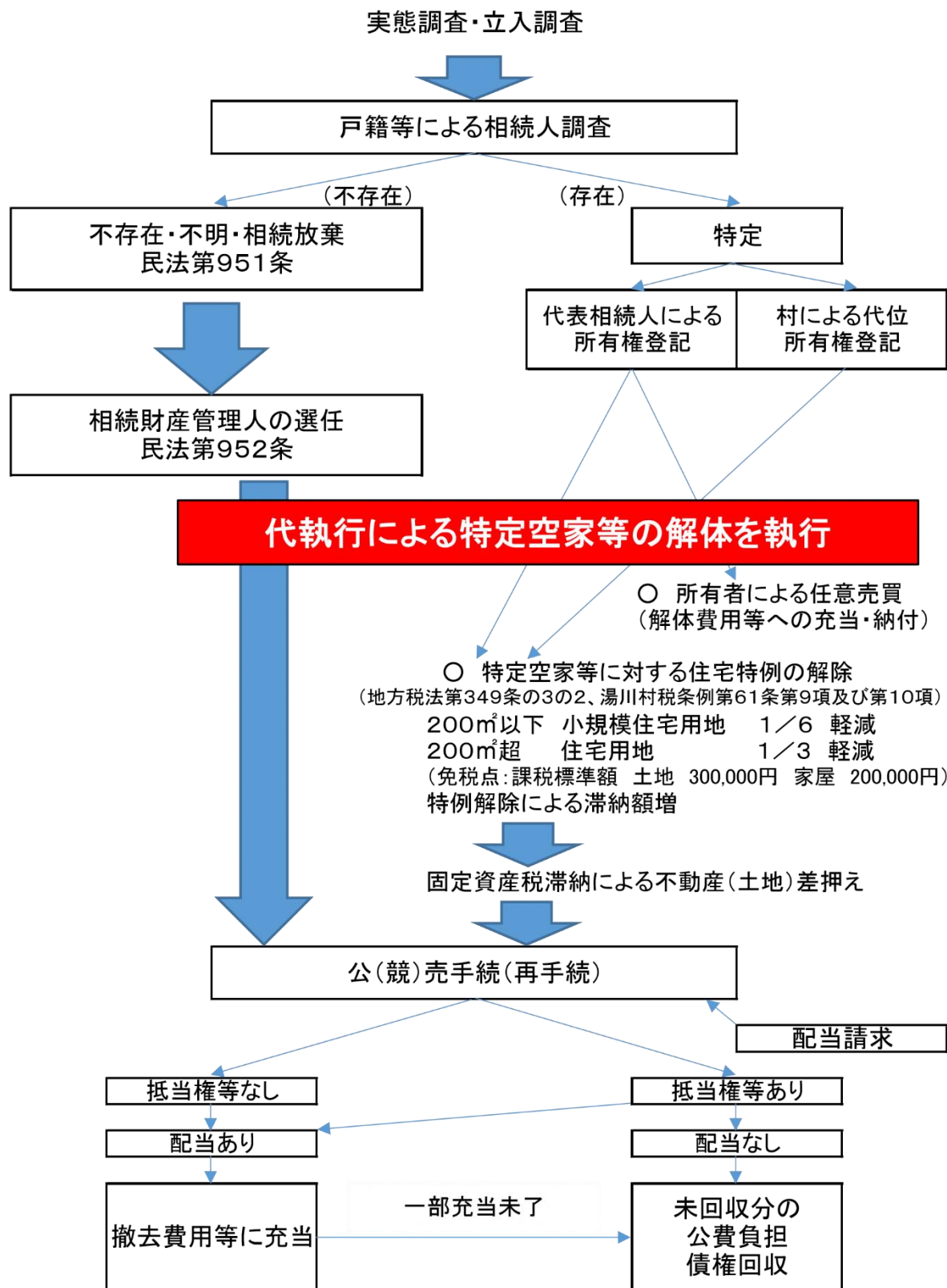
(カ) 事後処理

所有者等に措置内容を通知し、以後の適正管理を指導するとともに、当該措置に要した費用を請求します。

(6) その他の対処

実施対策に掲げる措置のほか必要な対処については、協議会で協議したうえで決定し、実施します。

特定空家等対策フローチャート



6 実施体制

(1) 湯川村空家等対策協議会

村は、協議会を設置し、空家等対策計画の変更および計画の実施に関して必要な協議を適宜行います。

(2) 庁内組織体制

産業建設課 連絡先：0241-27-8831	・協議会事務局 ・空家等に関する調査 ・空家等の適正管理の推進 ・空家等に対する措置 ・空家及び空地の利活用推進 ・その他空家等対策に関する施策
総務課 連絡先：0241-27-8800	・災害対策及び災害時の応急措置等 ・防犯及び火災時の応急措置等 ・道路交通安全確保等
住民課 連絡先：0241-27-8810	・空家等の所有者等特定に係る情報提供 ・環境保全の対策 ・地方税法第349条3の2及び湯川村税条例第61条第9項及び第10項に基づく住宅用地に関する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例からの除外 ・地方税法第702条の3に基づく管理者による費用償還請求
教育委員会（学校教育課） 連絡先：0241-27-2250	・児童の危険防止 ・通学路の安全確保

(3) 関係機関との連携

ア 村内行政区との連携

行政区と情報共有を図り、連携して空家対策に取り組みます。

行政区から寄せられた空家に関する情報により、空家の実態を把握します。

イ 警察との連携

法には防犯に関する規定はありませんが、窓が割れる、施錠がされていない等、適正に管理が行われていない空家は、不特定多数の者が出入りし、犯罪を誘発する可能性があります。

このため、空家に防犯上の問題が発生するおそれのある場合又は発生した場合は、警察に対し空家に関する情報を早急に提供し、相互に協力します。

ウ 消防との連携

草木が繁茂している、または枯れ草、古木材など資材が放置されている空家は、放火や近隣住民の火の不始末等の要因により、被害が拡大するおそれがあります。

このため、空家に防災上の問題が発生するおそれのある場合又は問題が生じた場合は、消防に対し空家に関する情報を早急に提供し、相互に協力します。

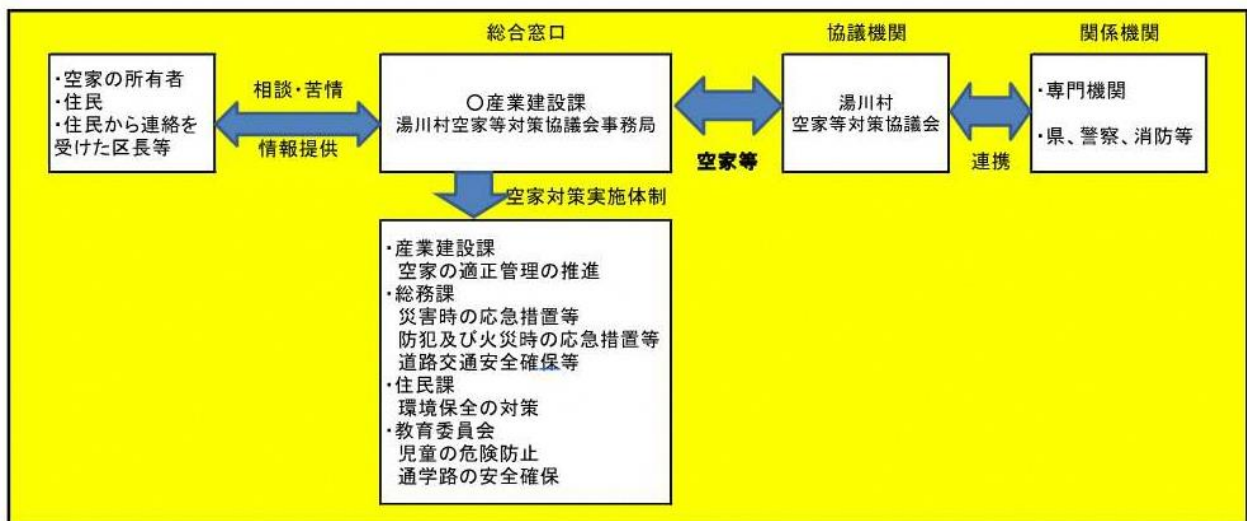
エ その他関係団体との連携

上記アからウまでのほか、村は、空家対策の推進のため、司法書士会、土地家屋調査士会、建築士会及び金融関係団体等と連携を図り、必要に応じ、本村が実施する空家等対策に関する事業、措置に関し相互に協力を図りながら取り組みます。

(4) 空家等のデータベースの整備

法第11条に基づき、空家等の実態調査等の情報を基に、空家等の状況、所有者情報、指導・助言の記録等をデータベース化し、関係部局において常時情報を共有し、最新の情報となるよう適時更新をします。

【相談体制】



参 考 資 料

- ・資料 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- ・資料 2 湯川村空家等の適切な管理に関する条例
- ・資料 3 湯川村空家等の適切な管理に関する条例施行規則
- ・資料 4 湯川村空家等対策協議会設置要綱
- ・資料 5 外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）

空家等対策の推進に関する特別措置法

第一章 総則

(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。第十四条第二項において同じ。）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。

(国の責務)

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

2 国は、地方公共団体その他の者が行う空家等に関する取組のために必要となる情報の収集及び提供その他の支援を行うよう努めなければならない。

3 国は、広報活動、啓発活動その他の活動を通じて、空家等の適切な管理及びその活用の促進に関し、国民の理解を深めるよう努めなければならない。

(地方公共団体の責務)

第四条 市町村は、第七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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する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。

(空家等の所有者等の責務)

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

(基本指針)

第六条 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 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項
 - 四 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)

第七条 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（第二十二條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から第十一項まで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 前項第五号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であつて、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
 - 一 中心市街地の活性化に関する法律（平成十年法律第九十二号）第二条に規定する中心市街地
 - 二 地域再生法（平成十七年法律第二十四号）第五条第四項第八号に規定する地域再生拠点
 - 三 地域再生法第五条第四項第十一号に規定する地域住宅団地再生区域
 - 四 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成二十年法律第四十号）第二条第二項に規定する重点区域
 - 五 前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
- 4 空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
 - 二 空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類

及び当該空家等について誘導すべき用途（第十六条第一項及び第十八条において「誘導用途」という。）に関する事項

三 前二号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項

- 5 空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下この項及び第九項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第十項において同じ。）について第十七条第一項の規定により読み替えて適用する同法第四十三条第二項（第一号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第十七条第二項の規定により読み替えて適用する同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第九項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。
- 6 前項の第十七条第一項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十三条第二項の規定の適用を受けるための要件（第九項及び第十七条第一項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員一・八メートル以上四メートル未満の道（同法第四十三条第一項に規定する道路に該当するものを除く。）に二メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を参酌して定めるものとする。
- 7 市町村は、第三項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。
- 8 市町村（地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市及び同法第二百五十二条の二十二第一項の中核市を除く。）は、第三項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第七条第一項に規定する市街化調整区域をいう。第十八条第一項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。
- 9 市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第五項の第十七条第二項の規定により読み替えて適用する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するとき、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第四十三条第二項第一号の規定による認定又は同法第四十八条第一項から第十三項まで（これらの規定を同法第八十七条第二項又は第三項において準用する場合を含む。第十七条第二項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第二条第三十五号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。
- 10 前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであると認めるときは、同項の同意をすることができる。
- 11 空家等対策計画（第三項に規定する事項が定められたものに限る。第十六条第一項及び第十八条第一項において同じ。）は、都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第十八

条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

12 市町村は、空家等対策計画を定めたときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

13 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。

14 第七項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

(協議会)

第八条 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。

第二章 空家等の調査

(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、第二十二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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しく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、空家等に工作物を設置している者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。以下この条、次条及び第十五条において同じ。）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。

第三章 空家等の適切な管理に係る措置

(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。

(適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置)

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告をすることができる。

(空家等の管理に関する民法の特例)

第十四条 市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治二十九年法律第八十九号）第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

2 市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の八第一項の規定による命令の請求をすることができる。

3 市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第二百六十四条の九第一項又は第二百六十四条の十四第一項の規定による命令の請求をすることができる。

第四章 空家等の活用に係る措置

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十五条 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。

(空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等)

第十六条 空家等対策計画作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第七条第四項第二号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

2 計画作成市町村の長は、前項の規定による要請をした場合において、必要があると認めるときは、その要請を受けた空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する権利の処分についてのあつせんその他の必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(建築基準法の特例)

第十七条 空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項

（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第六項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十三条第二項第一号の規定の適用については、同号中「利用者」とあるのは「利用」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第六項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

- 2 空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第五項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第四十八条第一項から第十三項までの規定の適用については、同条第一項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第一項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第一項に規定する空家等対策計画に定められた同条第九項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第二項から第十一項まで及び第十三項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第十二項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第十八条 都道府県知事は、第七条第十二項（同条第十四項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第四条第十項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第四十二条第一項ただし書又は第四十三条第一項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第七条第八項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

- 2 前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和二十七年法律第二百二十九号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第十九条 地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和四十年法律第二百二十四号）第二十一条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

- 2 前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第四十九条の規定の適用については、同条第三号中「第二十一条に規定する業務」とあるのは、「第二十一条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十九条第一項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第二十条 独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）第十一条

第一項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

(独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助)

第二十一条 独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成十七年法律第八十二号）第十三条第一項に規定する業務のほか、市町村又は第二十三条第一項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）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、当該命令対象者の負担

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（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者におい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措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、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必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 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。
- 14 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。
- 15 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。
- 16 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。
- 17 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。

第六章 空家等管理活用支援法人

（空家等管理活用支援法人の指定）

- 第二十三条 市町村長は、特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。
 - 3 支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。
 - 4 市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。（支援法人の業務）

第二十四条 支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

- 一 空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用する方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。
- 二 委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

- 三 委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。
 - 四 空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。
 - 五 空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。
 - 六 前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。
- (監督等)

第二十五条 市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

- 2 市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。
- 3 市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第二十三条第一項の規定による指定を取り消すことができる。
- 4 市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

(情報の提供等)

第二十六条 国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

- 2 市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。
- 3 前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供するときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。
- 4 前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

(支援法人による空家等対策計画の作成等の提案)

第二十七条 支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

- 2 前項の規定による提案を受けた市町村は、当該提案に基づき空家等対策計画の作成又は変更をするか否かについて、遅滞なく、当該提案をした支援法人に通知するものとする。この場合において、空家等対策計画の作成又は変更をしないこととするときは、その理由を明らかにしなければならない。

(市町村長への要請)

第二十八条 支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第十四条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第十四条各項の規定による請求をするものとする。
- 3 市町村長は、第一項の規定による要請があった場合において、第十四条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第七章 雑則

第二十九条 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。

第八章 罰則

第三十条 第二十二條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報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

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

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

附 則 〔令和五年六月一四日法律第五〇号〕

湯川村空家等の適正管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、空家等が放置され、管理不全な状態となることを防止することによる生活環境の保全及び安全安心な村づくり並びに空家等の有効活用を促進することにより魅力ある村づくりの推進に寄与するため、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、必要な事項を定めるものとする。

(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 村内に所在する建物又はこれに所属する工作物であって居住その他の使用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。
- (2) 管理不全な状態 老朽化が著しい建物その他の工作物で自然災害その他の原因により倒壊若しくは建築材等の飛散等のおそれのある危険な状態、不特定者の侵入による火災及び犯罪を誘発するおそれのある状態又はねずみ等の繁殖や敷地内草木の繁茂により周囲の生活環境に害をおよぼすおそれのある状態をいう。
- (3) 所有者等 村内に存在する建物その他の工作物及びその敷地を所有し、管理する者をいう。
- (4) 村民等 村内に居住し、若しくは滞在する者をいう。

(村の責務)

第3条 村長は、空家等の適正な管理及び有効活用に関し、必要な施策を実施するものとする。

(民事による解決との関係)

第4条 この条例の規定は、空家等の所有者等と当該空家等の隣人及びその他空家等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。

(空家等の適正管理)

第5条 空家等の所有者等は、当該空家等に所在する資材等の整理整頓を行うとともに、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適正な管理を行わなければならない。

(空家等の有効活用等)

第6条 村及び空家等の所有者等は、当該空家等を売却又は賃貸により、地域資源として、居住の促進、良好な生活環境の形成、地域社会の維持等、村づくりに寄与するものとして有効活用されるよう努めるものとする。

(情報提供)

第7条 村民等は、空家等が管理不全な状態であると認める場合は、その情報を提供することができる。

(実態調査)

第8条 村長は、前条の規定による情報の提供があったとき、又は空家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空家等の状態及び所有者等の把握に必要な調査をすることができる。

(立入調査)

第9条 村長は、この条例の施行に必要な限度において、必要と認める場所に職員を立ち入らせ、必要な調査又は質問をさせることができる。

2 前項の規定により、立入調査をする職員は、その身分を証する証票を携帯し、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。

3 第1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。

(助言又は指導)

第10条 村長は、前条の規定による調査の結果、必要があると認められるときは、当該空家等の所有者等に対し、管理不全な状態の改善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 村長は、前条の規定による指導にもかかわらず、なお当該空家等が管理不全な状態であると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、期限を定めて管理不全な状態の改善に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 村長は、前条の規定による勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に従わず、かつ、当該空家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、期限を定めて管理不全な状態の改善に必要な措置を講ずるよう命令することができる。

(公表)

第13条 村長は、前条の規定による命令を受けた所有者等が正当な理由なくその命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

- (1) 当該命令に従わない者の氏名及び住所（法人にあっては、名称及び代表者名並びに主たる事務所の所在地）
- (2) 当該命令の対象である空家等の所在地
- (3) 当該命令の対象である空家等の状態
- (4) 命令の内容
- (5) その他村長が必要と求める事項

2 村長は、前項の規定により公表するときは、当該公表に係る所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(緊急安全措置)

第14条 村長は、適切な管理が行われていない空家等に倒壊、崩壊、崩落その他著しい危険が切迫し、人の生命若しくは身体に対する危害又は財産に対する甚大な損害（以下この条において「危害等」という。）を及ぼし、又はそのおそれがあると認められるときは、その危害等を予防し、又はその拡大を防ぐため、必要と認める最低限度の措置を講ずることができる。

2 村長は、前項の措置を講ずる場合、当該空家所有者等の同意を得てから実施するものとする。

3 村長は、第1項の措置を講じた時は、所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとする。

4 村長は、第1項の措置を講ずる時は、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知するものとする。

5 前項の規定にかかわらず、村長は、第1項の措置を講ずる場合において、当該措置に係る空家等の所有者等又はその連絡先を確知できないときは、当該措置に係る空家等の所在地及び当該措置の内容を告示するものとする。ただし、緊急かつやむを得ないと認められるときは、この限りでない。

(代執行)

第15条 村長は、第12条の規定による命令にもかかわらず、当該空家等の所有者等がこれを履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同条の期限までに完了する見込みがないとき、かつ、その履行

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）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者にこれを行わせ、その費用を当該空家等の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16条 村長は、空家等の適正管理に関する必要な事項の審査、調査等を行うため、湯川村空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

2 協議会は、委員20人以内で組織する。

3 委員の任期は、2年以内とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

4 委員は、再任することができる。

5 会長は、村長をもって充てる。

6 前項に定めるもののほか、協議会の組織及び運営について必要な事項は、会長が定める。

（専門的知識を有する者からの意見）

第17条 村長は、この条例の施行に関し必要があると認めるときは、専門的知識を有する者の意見を聴くことができる。

（関係機関との連携）

第18条 村は、必要があると認めるときは、村の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し協力を要請することができる。

（委任）

第19条 この条例の定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、村長が規則で定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

湯川村空家等の適正管理に関する条例施行規則

(趣旨)

第1条 この規則は、湯川村空家等の適正管理に関する条例（平成25年湯川村条例第25号。以下条例という。）の施行に関し、必要な事項を定めるものとする。

(立入調査)

第2条 条例第9条の規定による立入調査をする場合、職員の身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第1号）とする。

(助言又は指導)

第3条 条例第10条の規定による助言は、原則として口頭により行い、同条の規定による指導は、指導書（様式第2号）により行うものとする。

(勧告)

第4条 条例第11条の規定による勧告は、勧告書（様式第3号）により行うものとする。

(命令)

第5条 条例第12条の規定による命令は、命令書（様式第4号）により行うものとする。

(公表)

第6条 条例第13条の規定による公表は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 湯川村公告式条例（昭和32年3月31日条例第1号）第2条第2項に規定する掲示場への掲示
- (2) 村ホームページへの掲載
- (3) その他、村長が必要と認める方法

2 村長は、公表を行う予定の日（以下「公表予定日」という。）の一月前までに、当該空家等の所有者等に対し、命令違反事実公表予告書（様式第5号）により通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、命令違反事実公表前弁明書（様式第6号）を村長に提出するものとする。

4 村長は、公表を行うときは、事前に当該空家等の所有者等に対し、命令違反事実公表通知書（様式第7号）により公表を行う旨を通知するものとする。

(緊急安全措置)

第7条 条例第14条の規定による緊急安全措置は、緊急安全措置実施通知書（様式第8号）により、所有者等に通知し、行うものとする。

(緊急安全措置に係る同意事項等)

第8条 条例第14条第2項に規定する所有者等に同意を得るべき事項は、次のとおりとする。

- (1) 緊急安全措置の概要に関する事項
- (2) 緊急安全措置に要する費用に関する事項
- (3) 所有者等の費用負担に関する事項
- (4) 前三号に掲げる事項のほか、村長が必要と認める事項

2 村長は、前項に規定する事項について所有者が同意したときは、同意書兼誓約書（様式第9号）の提出を受けるものとする。

(代執行)

第9条 条例第15条の規定により行政代執行を行う場合における行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定による戒告は、戒告書（様式第10号）により行うものとする。

2 行政代執行法第3条第2項に規定による通知は、代執行令書（様式第11号）により行うものとする。

3 行政代執行法第4条の規定による証票は、行政代執行責任者証（様式第12号）とする。

(雑則)

第10条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は村長が別に定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

湯川村空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 湯川村空家等の適正管理に関する条例第16条の規定に基づき湯川村空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 協議会は、次に掲げる各号に掲げる事項について協議を行う。

- (1) 湯川村空家等対策計画に関する事項
- (2) 協議会の運営に関する事項
- (3) 空家等の取扱いに関する事項
- (4) その他空家等対策に関し必要な事項

(構成員)

第3条 協議会は、関係行政機関の職員から村長が任命し、構成する。

(副会長)

第4条 副会長は、委員の中から会長が指名する。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、その職務を代行する。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集する。

- 2 協議会の会議の議長は、会長がこれにあたる。
- 3 会議は、構成員の過半数以上の出席が無ければ開くことができない。
- 4 議事は出席委員の過半数で決し、可否同数のときは会長の決するところによる。

(関係者の出席等)

第6条 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者の出席を求め、意見若しくは説明を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(事務局)

第7条 協議会の事務は、産業建設課において処理する。

(雑則)

第8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、協議会が定める。

附 則

この要綱は、公布の日から施行する。

附 則（平成29年5月9日告示第34号）

この告示は、公布の日から施行する。

表2 「住宅の不良度の測定基準（木造住宅等）」（外観目視により判定できる項目）

評価区分		評価項目	評価内容		評価点	最高 評価点
1	構造 一般の 程度	①基礎	イ 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
			ロ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの※	25		
2	構造の 腐朽又 は破損 の程度	③基礎、 土台、 柱又は はり	イ 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25		100
			ロ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50		
			ハ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100		
		④外壁※	イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの※	15		
			ロ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの※	25		
		⑤屋根	イ 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15		
			ロ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25		
			ハ 屋根が著しく変形したもの	50		
3	防火上 又は避難上 の構造の 程度	⑥外壁	イ 延焼のおそれのある外壁があるもの	10		50
			ロ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20		
		⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10		
4	排水 設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		30

備考)一の評価項目につき該当評価内容が2又は3ある場合においては、当該評価項目についての評価点は、該当評価内容に応ずる各評価点のうち最も高い評価点とする。

※ 界壁の構造や仕上げ材の状況は、住宅内部に立ち入らないと判定できないため、本手引きでは対象としない。

合計	点
----	---