



川越町空家等対策計画

平成30年3月

目次

第1章 計画にあたって	1
1-1 計画の背景及び目的	1
1-2 計画の位置づけ	2
1-3 計画期間	2
参考 国における動き	3
第2章 空家等の実態	6
2-1 全国的な動向	6
2-2 川越町における空家等の実態調査	8
2-3 所有者等へのアンケート調査	9
第3章 空家等対策に係る課題	17
第4章 空家等対策の基本方針	19
4-1 空家等対策の基本的な考え方	19
4-2 対象とする地域	19
4-3 空家等対策の主体	19
第5章 空家等対策の推進	20
5-1 空家等の発生を抑制する予防対策	20
5-2 発生した空家等の維持管理・利活用	22
5-3 管理不全な空家等を解消する対策	25
第6章 実効性の確保	28
6-1 地域住民、民間事業者等との連携	28
6-2 庁内連携体制	28
【資料編】	29
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法	29
2. 川越町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例	34
3. 川越町空家等対策計画策定協議会	38

第1章 計画にあたって

1-1 計画の背景及び目的

人口減少や少子高齢化に伴う人口構造の変化、単身世帯の増加などに伴う世帯構造の変化、建物の老朽化等に伴い、近年、空家等の数が全国的に増加しています。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないために、防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を与えているものもあります。

このような状況を踏まえ、国は平成26年11月に「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。）」を公布しました。また、平成27年2月に空家法第5条に基づく「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。）」を策定・公表しました。この基本指針に即して、全国の各市町村では、空家法第6条に基づく空家等対策計画の策定が進んでいます。

そこで、川越町（以下「本町」という。）においても、本町における空家等の現状を把握した上で、空家等の利活用の促進や地域住民の生活環境の保全のために、空家法に基づき、空家等に関する対策についての計画である「川越町空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を作成するものです。

◆本計画で対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条第1項の「空家等」を対象とします。なお、空家法における「空家等」及び「特定空家等」の用語の定義を以下に示します。

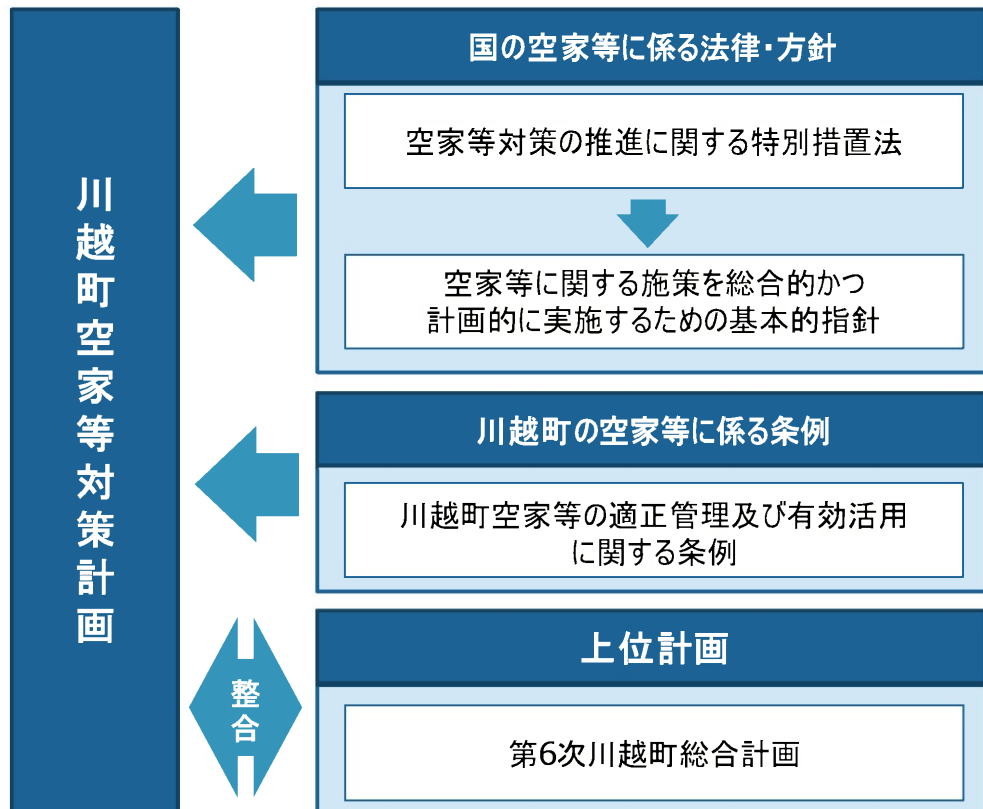
空家等 (空家法第2条第1項)	建築物 ^{※1} 又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態 ^{※2} であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。 ※1 土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの。 (建築基準法第2条第1項抜粋) ※2 「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態をいう。 (空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針)
特定空家等 (空家法第2条第2項)	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。

1-2 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に基づき、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に即して定めることができる空家等に関する対策についての計画です。

本町の上位計画である「第6次川越町総合計画」との整合性を図りつつ、本計画を推進します。

◆計画の位置づけ



1-3 計画期間

本計画の計画期間は、平成30年度から平成39年度までの10年間とし、社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行うものとします。

また、本計画の達成状況を確認するために、概ね5年ごとに空家等の実態調査を行います。

参考 国における動き

空家法の施行によって、地方自治体は「空家等対策計画」の策定による空家等の実態把握や「特定空家等」に対する立入り調査、所有者等への勧告・命令等が可能となりました。

ここでは、空家法の概要を整理するものとします。

空家等対策の推進に関する特別措置法について

1 目的

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。(第1条抜粋)

2 定義

(1)空家等

「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。(第2条第1項)

(2)特定空家等

「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2条第2項)

3 概要

(1)国による基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成等

- ①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指針を定めるものとする。(第5条)
- ②市町村は、基本指針に即して、空家等対策計画を定めることができる。(第6条抜粋)
- ③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を組織することができる。(第7条)
- ④都道府県は、市町村が講ずる措置について、情報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。(第8条抜粋)

(2)空家等についての情報収集

①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。

(第9条抜粋)

②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。(第10条)

③市町村は、空家等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に努める。(第11条抜粋)

(3)所有者等による空家等の適切な管理の促進

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、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努める。(第12条抜粋)

(4)空家等及びその跡地の活用等

市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報提供その他活用のために必要な対策を講ずるよう努める。(第13条抜粋)

(5)特定空家等に対する措置

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他必要な措置をとるよう助言、指導、勧告、命令することができる。また、所有者等が命令した措置を履行しないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)に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。

(第14条抜粋)

(6)財政上の措置及び税制上の措置等

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対策が円滑に実施されるため、費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他必要な財政上の措置を講ずる。(第15条抜粋)

4 市町村が関係すること

(1)市町村の役割

	空家等、特定空家等両方に対して	特定空家等に対してのみ
可能なこと	<ul style="list-style-type: none">・空家等対策計画の策定・空家等対策計画の変更、協議会の組織・空家等の所在、所有者等の把握、空家法施行のための調査・空家等の所有者等及び固定資産税等の情報の内部利用	<ul style="list-style-type: none">・措置実施のための立入調査・除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言、指導、勧告及び命令・措置に従わない場合における代執行
努めること	<ul style="list-style-type: none">・データベースの整備・所有者等への空家等の管理の援助・空家等及びその跡地の情報提供、活用の対策	

(2)空家等対策計画について

市町村が任意で定める空家等対策計画については、都道府県に必要な援助等を受けつつ、以下に列挙する事項を定める。

- 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の活用の促進に関する事項
- ⑥特定空家等に関する措置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)空家法で市町村ができるようになったこと

- ①使用されていない状態が常態化している建築物を「空家等」と定め、所有者等に対して、助言や情報の提供、指導により適切な管理を促すことができる。
- ②次のいずれかの状態に当てはまる建築物を「特定空家等」と定めることができる。
 - a)そのまま放置すれば著しく危険となるおそれがある状態
 - b)著しく衛生上有害となるおそれがある状態
 - c)著しく景観を損なっている状態
 - d)生活環境保全の観点から放置することが不相当である状態
- ③「特定空家等」に指定した建築物の所有者等に対して、命令した措置を実施し、従わない場合は行政代執行法により強制執行することができる。
- ④空家等対策計画を策定することができる。これにより市町村独自で空家等の対策、調査、跡地の利用等、様々な方針を決定することができる。

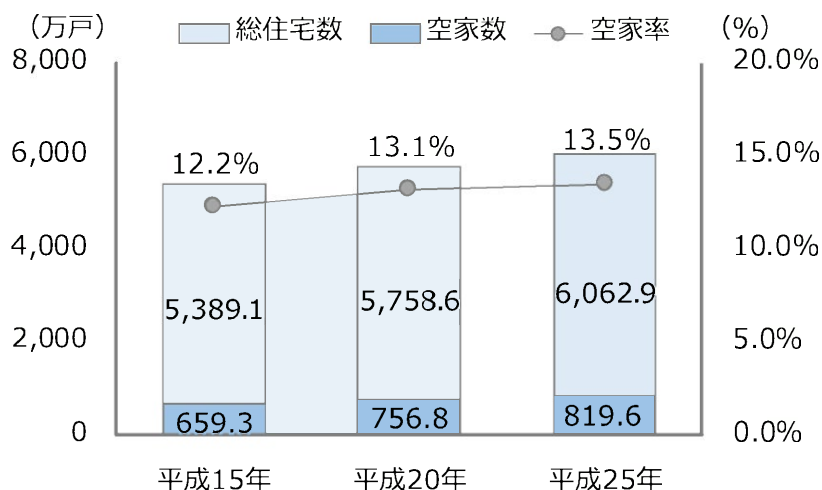
第2章 空家等の実態

2-1 全国的な動向

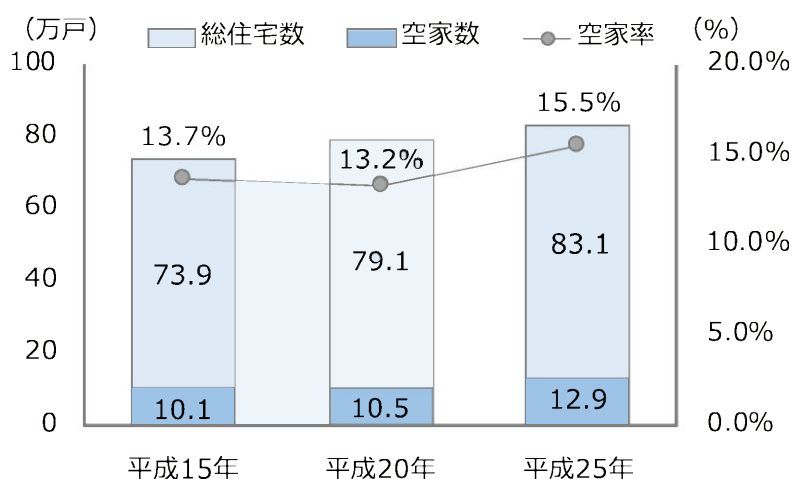
全国の空家等の推移をみると、平成15年から平成25年まで増加傾向にあり、平成25年には約820万戸に及んでいます。また、空家率（総住宅数に占める空家数の割合）に関しても、平成15年から増加し、平成25年には13.5%となっています。

三重県の空家等の推移についても、平成15年から平成25年まで増加傾向にあり、平成25年には約13万戸に及んでいます。空家率は平成20年には減少したものの、平成25年には15.5%と増加しています。全国と比べて三重県は空家率が高い傾向にあります。

◆全国の総住宅数、空家数及び空家率の推移



◆三重県の総住宅数、空家数及び空家率の推移



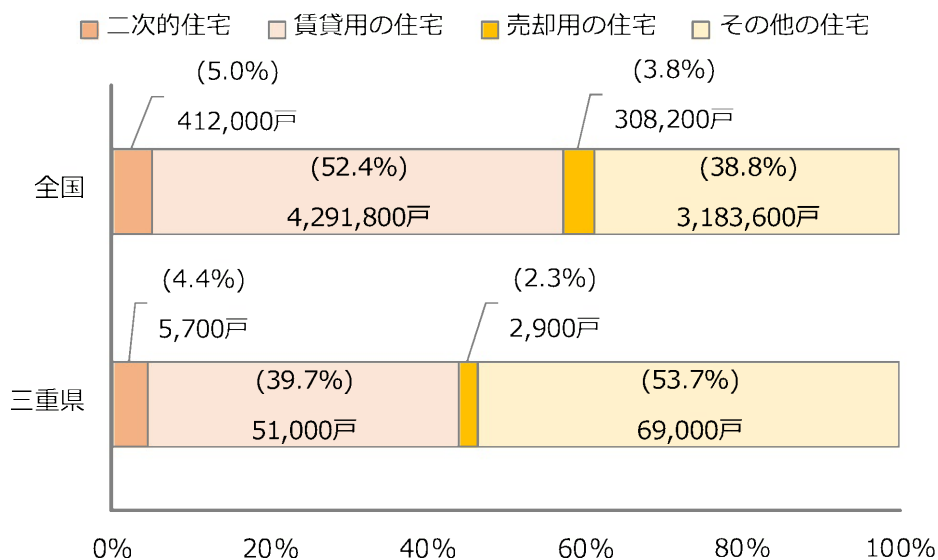
出典：各年住宅・土地統計調査

平成25年の空家の種類別の割合を見ると、全国では「賃貸用の住宅」が最も多く52.4%で、次に「その他の住宅」の38.8%となっています。

三重県の結果を見ると、「その他の住宅」が53.7%で全体の半数以上を占め、次に多いのが、「賃貸用の住宅」で39.7%となっています。

このことから全国の傾向と比較すると三重県は賃貸や売却の市場に出ていない状態である「その他の住宅」が多く、「その他の住宅」に重点を置いた空家等対策を講じる必要があります。

◆全国、三重県の空家の種類別の割合



出典:平成25年住宅・土地統計調査

◆空家の種類の解説

二次的住宅	別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅 その他：普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りする人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
その他の住宅	二次的住宅、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在や、建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

出典:平成25年住宅・土地統計調査

2-2 川越町における空家等の実態調査

(1) 調査目的

空家法第9条では、「市町村長は、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」とされています。

また、空家法第10条では、空家等の所有者等を把握するために固定資産税の課税情報やその他保有する情報を内部利用することが可能となりました。

今後、本町において空家等の対策を行う上で、まず空家等の実態を把握することが重要であるため、平成28年度に空家等実態調査を実施しました。

なお、実態調査は、空家等や特定空家等を認定・指定するものではなく、水道使用量、家屋・土地課税データ、住民基本台帳データ及び区長からの情報提供により空家等の可能性がある建物を抽出し、アンケートの送付対象とするため整理しました。

(2) 調査概要

ステップ1 現地調査対象の抽出

以下の方法より、現地調査対象を抽出しました。なお、抽出期間は平成28年8月1日～平成29年2月28日となります。

- ①水道データ（7,201件）
- ②家屋課税データ（8,279件）
- ③土地課税データ（18,301件）
- ④住民基本台帳データ（14,933件）
- ⑤区長情報提供（175件）

ステップ2 現地調査

抽出した調査対象1,218件に対して、現地にて外観目視調査を実施しました。これにより、アンケート調査対象は以下の通り、608件としました。

◆アンケート調査対象の内訳

アンケート調査対象	件数
空家候補	225件
判断できないー空家候補に近い	88件
判断できないー空家候補でないに近い	295件
合計	608件

2-3 所有者等へのアンケート調査

(1) アンケート調査の目的

実態調査で把握した空家等の可能性が高い608件のうち、発送住所不明の1件を除いた607件（以下「対象建物」という。）について、その発生要因や所有者等が抱える問題、今後の利用意向等を把握することを目的としてアンケート調査を実施しました。

アンケート調査の実施要領は、以下のとおりです。

調査期間	平成 29 年 4 月 18 日（火）～平成 29 年 5 月 8 日（月） 平成 29 年 6 月 30 日（金）～平成 29 年 7 月 18 日（火）
調査対象	空家等の可能性が高い 608 件
調査方法	郵送による配付・回収
回収状況	【調査対象数】 607 件 【有効回収数】 350 件 【有効回収率】 57.7%

(2) 調査結果

アンケート調査の結果は、以下のとおりです。

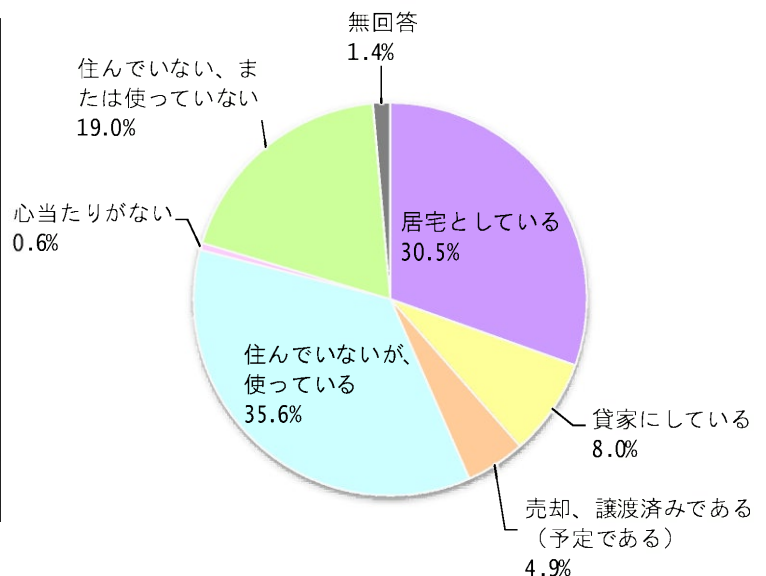
1 対象建物についてお伺いします。

問1 現在、対象建物はどのような状態ですか。1つ選択してください。

「住んでいないが、使っている」(35.6%)が最も多く、次点が「居宅としている」(30.5%)という結果になりました。「住んでいない、または使っていない」(19.0%)は66件となっています。

選択肢	件数	比率
1. 居宅としている	106	30.5%
2. 貸家になっている	28	8.0%
3. 売却、譲渡済みである (予定である)	17	4.9%
4. 住んでいないが、使っている	124	35.6%
5. 心当たりがない	2	0.6%
6. 住んでいない、または使っていない	66	19.0%
無回答	5	1.4%
計	348	100.0%

複数回答による集計除外2名



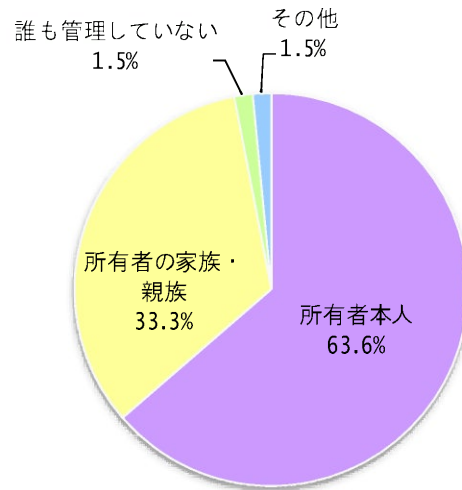
2 対象建物の維持・管理についてお伺いします。

問1で「6. 住んでいない、または使っていない」と回答 66人

問2 現在、対象建物の主な管理者はどなたですか。1つ選択してください。

「所有者本人」（63.6%）が最も多く、全体の半数以上を占めました。次点が「所有者の家族・親族」（33.3%）になりました。

選択肢	件数	比率
1. 所有者本人	42	63.6%
2. 所有者の家族・親族	22	33.3%
3. 不動産業者	0	0.0%
4. 知人	0	0.0%
5. 対象建物の近隣住民、自治会等	0	0.0%
6. 誰も管理していない	1	1.5%
7. その他	1	1.5%
無回答	0	0.0%
計	66	100.0%



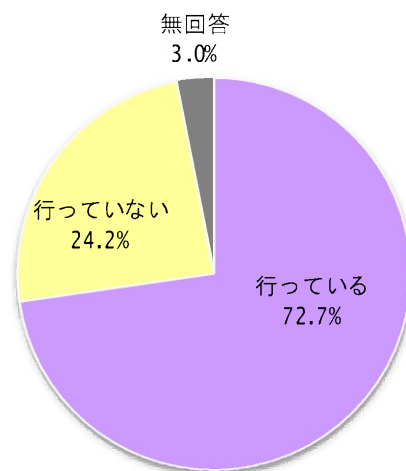
[その他の内容]

代表人(長女)

問3 対象建物の維持・管理を定期的に行っていますか。いずれか1つ選択してください。

「行っている」（72.7%）が全体の7割強の回答を得ました。

選択肢	件数	比率
1. 行っている	48	72.7%
2. 行っていない	16	24.2%
無回答	2	3.0%
計	66	100.0%

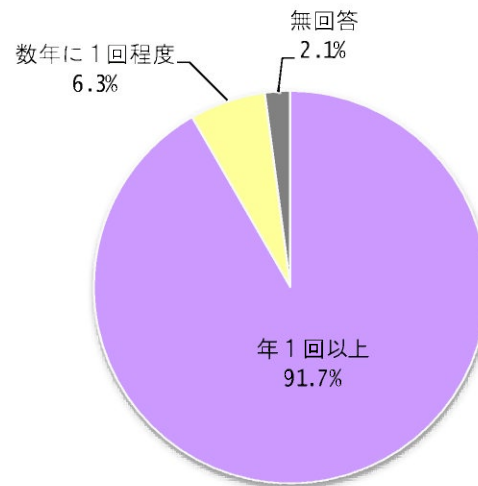


問4 建物の維持・管理頻度は年間どれくらいですか。いずれか1つ選択してください。
「1」を選択された方は併せて回数もお答えください。

問3で「1. 行っている」と回答 48人

ほぼ全ての回答が「年1回以上」（91.7%）でした。頻度をみると、最も多いのは「1年間で12回程度」が11件（25.0%）という結果になりました。

選択肢	件数	比率
1. 年1回以上	44	91.7%
2. 数年に1回程度	3	6.3%
無回答	1	2.1%
計	48	100.0%



[年間回数の記入内容]

1回/年	2件	4.5%
2回/年	3件	6.8%
2~3回/年	1件	2.3%
3回/年	1件	2.3%
4回/年	3件	6.8%
4~5回/年	1件	2.3%
5回/年	7件	15.9%
6回/年	4件	9.1%
6~8回/年	1件	2.3%
12回/年	11件	25.0%
24回/年	1件	2.3%
36回/年	1件	2.3%
40回/年	1件	2.3%
48回/年	2件	4.5%
50回/年	2件	4.5%
100回/年	1件	2.3%
365回/年	1件	2.3%
記入なし	1件	2.3%
計	44件	100.0%

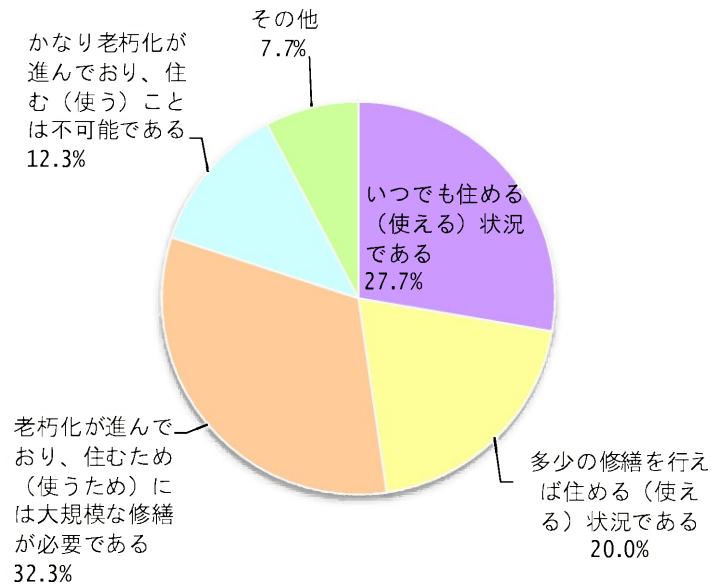
問5 対象建物の状況は、どの程度とお考えですか。1つ選択してください。

問1で「6. 住んでいない、または使っていない」と回答 66人

「老朽化が進んでおり、住むため（使うため）には大規模な修繕が必要である」（32.3%）が最も多く、3番目に多い「多少の修繕を行えば住める（使える）状況である」（20.0%）と併せると、全体の約半数の対象建物は住むため（使うため）には修繕が必要であると言えます。

選択肢	件数	比率
1. いつでも住める（使える）状況である	18	27.7%
2. 多少の修繕を行えば住める（使える）状況である	13	20.0%
3. 老朽化が進んでおり、住むため（使うため）には大規模な修繕が必要である	21	32.3%
4. かなり老朽化が進んでおり、住む（使う）ことは不可能である	8	12.3%
5. 状況について把握していない	0	0.0%
6. その他	5	7.7%
無回答	0	0.0%
計	65	100.0%

複数回答による集計除外1名



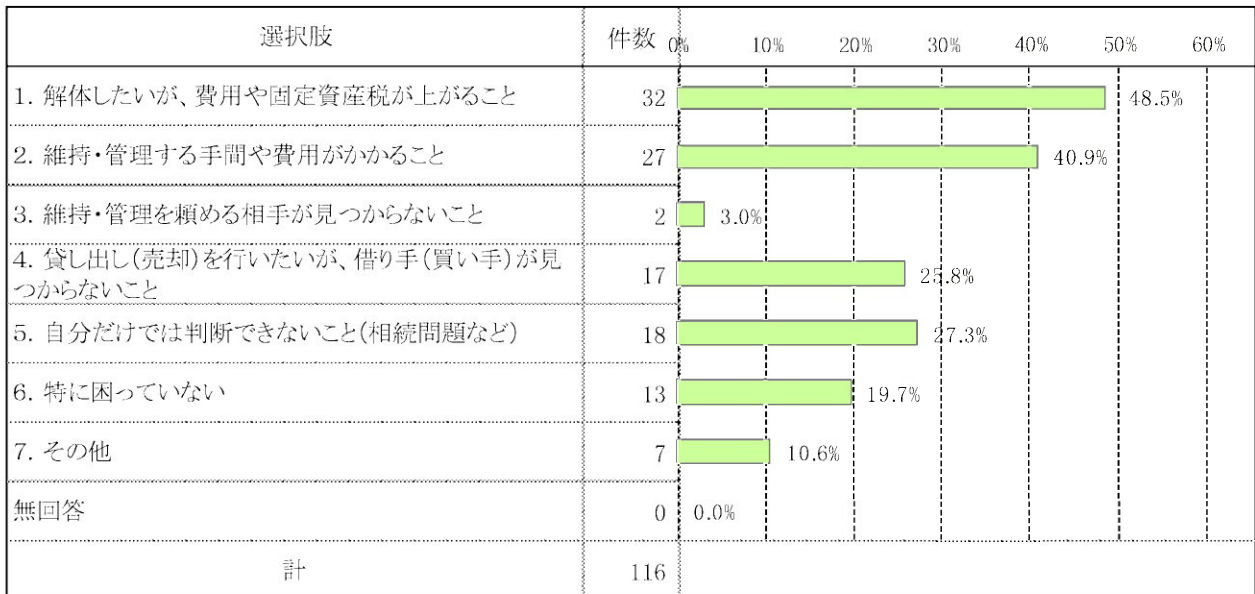
[その他の記入内容]

ゴミだらけの為、片付ければ住める。	1件
片付けが必要	1件
事故物件の為、使う予定はない。	1件
倉庫棟	1件
現在、修理中	1件
計	5件

問6 対象建物について、心配はありますか。3つまで選択してください。

問1で「6. 住んでいない、または使っていない」と回答 66人

「解体したいが、費用や固定資産税が上がること」（48.5%）、「維持・管理する手間や費用がかかること」（40.9%）といった、金銭的な面での心配事が上位にあがる結果となりました。



複数回答

[その他の記入内容]

家屋内に前居住者の荷物が残っており、片付けを催促しているところ。	1件
物置にはお米を保存する冷蔵庫があり、まだ使用している。	1件
この場所に特別な規制がある為に困っている。	1件
草の世話	1件
今の処は自分が動くことが出来るので、困っていない。	1件
駐車場もなく道が狭く、売却したいが。	1件
建て替えの資金	1件
計	7件

3 対象建物の今後の予定についてお伺いします。

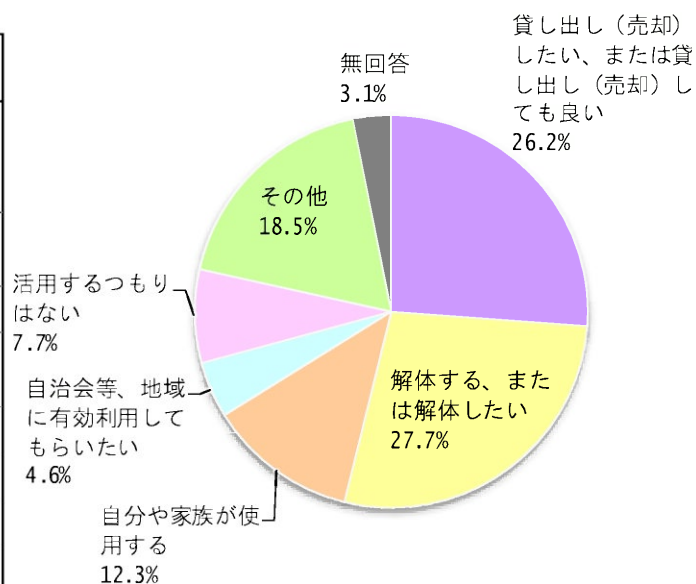
問1で「6. 住んでいない、または使っていない」と回答 65人

問7 対象建物の今後の予定について、どのようにお考えですか。1つ選択してください。

「解体する、または解体したい」（27.7%）が最も多く、次点の「貸し出し（売却）したい、または貸し出し（売却）しても良い」（26.2%）と併せると、全体の約半数を占める結果となりました。

選択肢	件数	比率
1. 貸し出し(売却)したい、または貸し出し(売却)しても良い	17	26.2%
2. 解体する、または解体したい	18	27.7%
3. 自分や家族が使用する	8	12.3%
4. 自治会等、地域に有効利用してもらいたい	3	4.6%
5. 活用するつもりはない	5	7.7%
6. その他	12	18.5%
無回答	2	3.1%
計	65	100.0%

複数回答による集計除外1名



[活用するつもりはない理由]

使用目的がない。(今後の計画が定まっていない。)	1件
問5-6(事故物件)の為	1件
記入なし	3件
計	5件

[その他の記入内容]

未定	6件
はっきりと決めていない。	1件
H29.5.7より解体して新築する。	1件
今は判断出来ません。	1件
本人が亡くなれば、売却せざるをえない。	1件
解体し売却を検討中	1件
記入なし	1件
計	12件

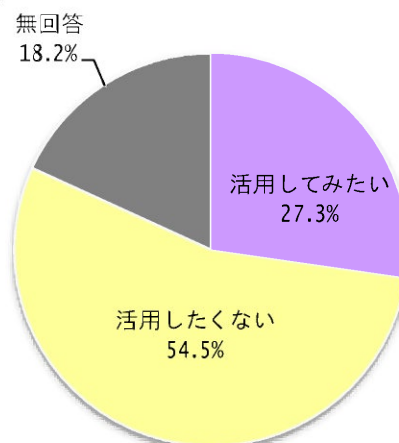
4 空家バンク制度（仮称）登録の意向についてお伺いします。

問1で「6. 住んでいない、または使っていない」と回答 66人

問8 空家バンク制度（仮称）が実施された際は制度を活用してみたいですか。
いずれか1つ選択してください。

「活用したくない」（54.5%）が半数以上を占めました。一方、「活用してみたい」（27.3%）は全体の4分の1程度を占める結果となりました。

選択肢	件数	比率
1. 活用してみたい	18	27.3%
2. 活用したくない	36	54.5%
無回答	12	18.2%
計	66	100.0%

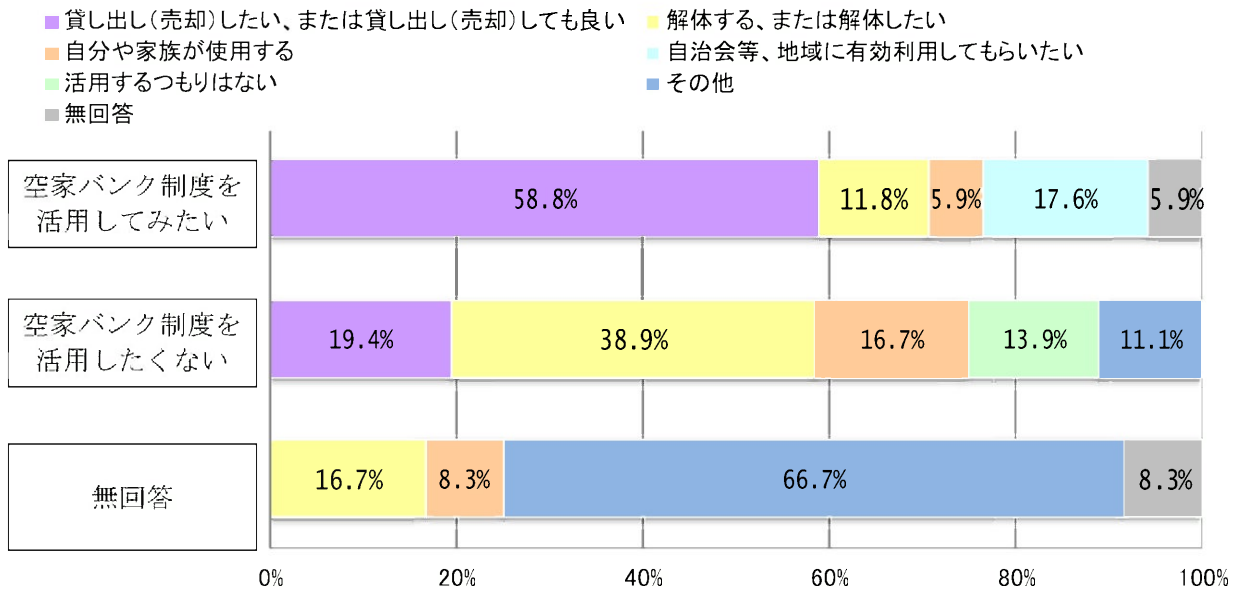


また、問7及び問8のクロス集計を行った結果を以下に示します。問8で空家バンク制度を「活用してみたい」と回答した人では、問7で対象建物の今後の予定について「貸し出し（売却）したい、または貸し出し（売却）しても良い」（58.8%）が半数以上を占めました。

一方、問8で「活用したくない」と回答した人では、問7で「解体する、または解体したい」（38.9%）が最も多く占める結果となりました。

選択肢	活用してみたい	活用したくない	無回答
貸し出し（売却）したい、または貸し出し（売却）しても良い	10 58.8%	7 19.4%	0 0.0%
解体する、または解体したい	2 11.8%	14 38.9%	2 16.7%
自分や家族が使用する	1 5.9%	6 16.7%	1 8.3%
自治会等、地域に有効利用してもらいたい	3 17.6%	0 0.0%	0 0.0%
活用するつもりはない	0 0.0%	5 13.9%	0 0.0%
その他	0 0.0%	4 11.1%	8 66.7%
無回答	1 5.9%	0 0.0%	1 8.3%
計	17 100.0%	36 100.0%	12 100.0%

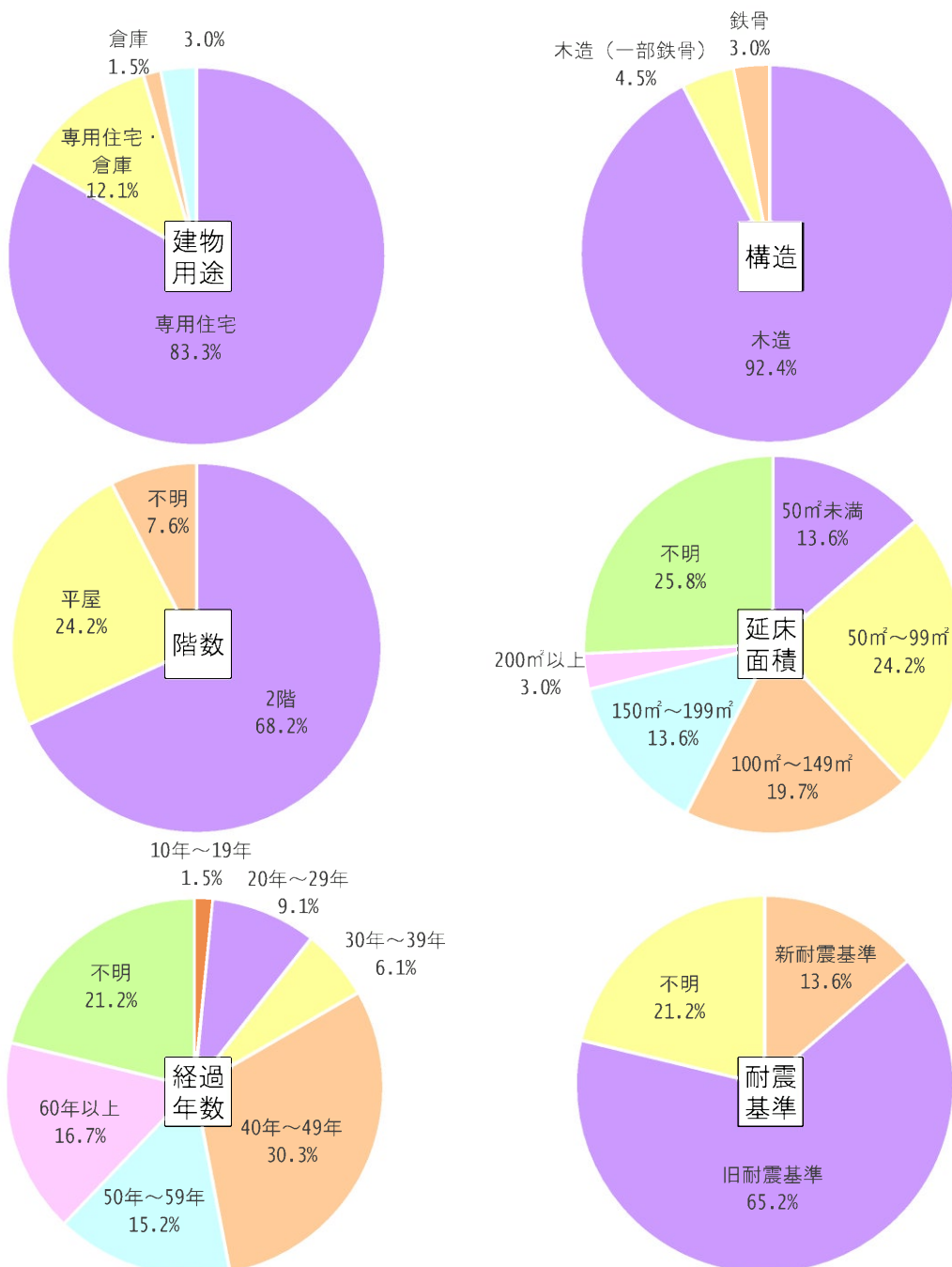
複数回答による集計除外 1名



第3章 空家等対策に係る課題

「2-3 所有者等へのアンケート調査」の間1において、「住んでいない、または使っていない」と回答した66件に対して、「2-2 川越町における空家等の実態調査」で得られた情報をもとに空家等の建物情報を以下に整理します。

本町における空家等の種類は、専用住宅の用途が最も多く83.3%を占めています。構造は木造の建物が92.4%と大半を占めており、階数は2階建てが68.2%となっています。延床面積は、200㎡未満で大半を占め、最も多いのが「50㎡～99㎡」の24.2%となりますが、その後も比較的同程度に分かれています。経過年数は最も多いのが「40年～49年」の30.3%で全体の約3分の1を占めています。耐震基準は旧耐震基準以前の建物が全体の65.2%を占めています。



以上を踏まえ、本町における課題を以下に整理します。

課題1：将来的な空家等の増加を想定した、継続的な実態把握

空家等の実態調査により、本町における空家等の可能性が高い608件を抽出し、この内、発送住所不明1件を除いた607件を対象としたアンケート調査では、350件の有効回答が得られました。回答者のうち、66件が「住んでいない、または使っていない」としています。

本町では、全国的な傾向と異なり、人口減少は進行していませんが、少子高齢化や単独世帯の増加といった世帯構造の変化等は進行しています。

そのため、今後を見据え、自治会等と連携し、情報共有を図りながら、空家等の状況、空家等の所有者等の意向、空家等になる可能性のある建物の状況等、適切に継続して実態を把握する必要があります。

課題2：空家等の利活用・除却等の検討

アンケート調査では、空家等の今後の予定として「解体する、または解体したい」（27.7%）、「貸し出し（売却）したい、または貸し出し（売却）しても良い」（26.2%）といった意見が多く見られました。

また、本町では、昭和56年5月以前に建築された旧耐震基準以前の建物で、築年数が経過している老朽化した木造の空家等が比較的多くみられます。具体的には、以下に示すように木造かつ旧耐震基準以前の建物が39件と、全体66件のうち、59.1%を占めています。このような劣化・損傷等の著しい空家等を利活用するためには、大規模な修繕を伴うことが想定されるため、必要に応じて除却等の対策を積極的に検討することが必要となります。

	新耐震基準	旧耐震基準	不明
木造	9(13.6%)	39(59.1%)	13(19.7%)
木造（一部鉄骨）	0(0.0%)	2(3.0%)	1(1.5%)
鉄骨	0(0.0%)	2(3.0%)	0(0.0%)

一方、状態が良好な空家等については、利活用を積極的に検討することが必要となります。

課題3：空家等所有者等への支援、相談体制の整備

アンケート調査では、空家等に対する心配事として、「解体したいが、費用や固定資産税が上がること」（48.5%）、「維持・管理する手間や費用がかかること」（40.9%）といった金銭面に関する事項が多く挙げられたほか、「自分だけでは判断できないこと」（27.3%）、「貸し出し（売却）を行いたいが、借り手（買い手）が見つからないこと」（25.8%）といった回答も見られました。

このような金銭面や賃借といった事項は専門的な知識が求められることから、判断できない空家等の所有者等に対して、専門的な支援や、相談体制を整備することで、空家等の放置から利活用・維持管理・除却等への転換を促すことが求められています。

第4章 空家等対策の基本方針

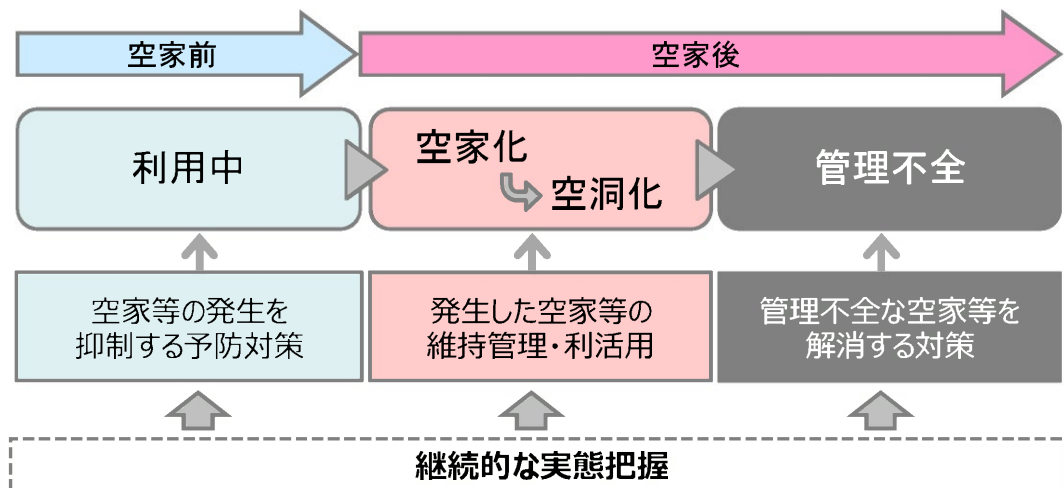
4-1 空家等対策の基本的な考え方

空家等は下記に示す通り、放置年数が長いほど老朽化が進行し、状態が深刻化していきます。特に、建物が管理不全の状態まで陥ると、利活用のための修繕コストが増大し、除却等を検討していく必要が生じます。さらに、適切に相続等が行われていない場合、所有者自体が不明となり、対策を講じること自体が困難になります。

空家化し、管理不全の状態まで問題が深刻化する前の対策として、空家等を発生させない予防施策を検討する必要があります。

一方、発生した空家等については、段階において適切に対策を検討する必要があります。基本的には、空家等の管理は所有者等の責任であるため、適切な維持管理・利活用を促すものとし、本町は積極的に支援を行います。管理不全に陥り、市場性がなく、周辺環境へ悪影響を及ぼすものについては、除却等についても検討していきます。

空家等の状況は都度進行していくため、本町は継続的な実態把握を合わせて実施します。



4-2 対象とする地域

空家等は町内全域に分布しているため、本計画の対象区域は、町内全域とします。

4-3 空家等対策の主体

空家等対策として、建物の管理責任者である所有者等が、その建物を空家化させ、周辺的生活環境に悪影響を及ぼすことのないように、地域や町等と連携を図り、適正な管理や利活用を積極的に行うことが必要です。

しかし、適正な管理や利活用を行うことが困難な所有者等も存在することから、本町は、その対応を図る必要があります。

また、地域では空家等の状況や適正管理・利活用の検討等、良好な生活環境の維持に向け、本町や民間事業者等と協力して主体的に取り組む必要があります。

第5章 空家等対策の推進

5-1 空家等の発生を抑制する予防対策

①空家等の実態把握・情報管理

少子高齢化や単身世帯の増加等、人口構造や世帯構造等の変化に伴い、今後も空家等の増加が予測されます。空家等を放置し、管理不全の状態に陥ると、周辺環境に悪影響を及ぼすため、町内における空家等の状況を把握し、早期に対策をとることが重要です。また、効率的に空家等の適正管理、利活用の施策を実施するためにも、正確な情報の把握に加え、情報管理が必要となります。

そのため、継続的な空家等の実態調査として、建物の状態や空家等の所有者等を把握します。また、実態調査にあたっては、行政、住民、民間事業者等の連携による取組みを推進する体制づくりを検討します。

具体的施策	取組み
空家等の実態調査・データベース化	・定期的に空家等の実態を調査し、対策を検討するために、建物の状態、所有者等、建物の分布等をデータベース化します。
自治会等との連携による地域からの情報収集	・地域住民や自治会等から寄せられた空家化の報告、樹木の繁茂や倒壊危険性等の周辺環境に関する苦情等について、現地を確認の上、必要な情報をデータベース化します。

②空家等の意識啓発

今後、増加する空家等を抑制するためには、空家等の所有者等に対して空家等の管理不全による様々な問題を認識してもらうことが重要です。特に、管理不全の空家等は周辺の住環境の低下につながるだけでなく、空家等の所有者等への維持管理の負担増にもつながります。このような問題を招く前に所有者等に対し自らの財産として、適正な維持管理意識を促すことが、将来的な空家等の発生抑制につながります。

そのため、空家等になる前の段階から、所有者等の責務等の意識啓発を促す取組みとして、情報提供等について検討します。

具体的施策	取組み
意識啓発に関する広報活動・相談会等の実施	・ホームページや広報等により、空家等に係る問題や適正管理の必要性についての意識啓発を図ります。 ・空家等の維持管理等に関する相談会等を検討します。

対策例

空家化の予防策についての啓発（パンフレットの作成等）

空家等の発生の抑制を目的として、空家等を所有するリスクや問題点、適正な維持管理、国からの支援、自治体の相談窓口等、空家化予防の啓発となる内容を掲載したパンフレット等を作成・配布し、空家等の所有者等の意識啓発を促し、空家化を予防します。

◆空家のはなし（神奈川県横浜市）

空家の放置リスク、空家等の所有者等の責務、空家の適正管理、空家の活用方法に加え、横浜市の相談窓口等について冊子でまとめ、HPからの入手や窓口での配布を行っている。

（横浜市 HP）



空家等の問題意識の共有化を目的とした相談会等の開催

地域住民からの要望や関係する民間事業者等との連携において、職員や専門家を派遣し、空家問題について講座や相談会等を開催することで、町民の空家等に対する問題意識の共有化を図り、空家化を予防します。

5-2 発生した空家等の維持管理・利活用

(1) 発生した空家等の維持管理について

① 定期的な空家等の確認

町内に分布する空家等が、管理不全により周辺的生活環境に影響を与えないように、定期的な見回りを実施し、空家等の状況を把握します。

具体的には、空家法第12条に基づき、所有者等による空家等の適切な管理を促進するために、町内に存在する空家等の外観調査を実施し、隣地や隣接する道路へ与える影響を確認し、必要に応じて空家等の所有者等に情報提供、助言その他必要な援助を行います。

具体的施策	取組み
空家等見守りマニュアルの作成	・空家等の外観を定期的に確認し、状況を把握します。実施結果は庁内で共有し、必要に応じて空家等の所有者等へ連絡・訪問します。

② 自治体・民間管理事業者等との連携

空家等の所有者等は、空家等を適切に維持管理する責任がありますが、少子高齢化が進み、世帯構造が変化している中では、所有者等による管理を行うことが困難な場合も想定されます。その際、自治体や民間管理事業者等との協力が不可欠となります。

一方、民間管理事業者等の中には、こうした状況を新しいビジネス機会にとらえて空家管理サービスを業務として展開し始めています。

こうした状況を踏まえて、所有者等以外で維持管理が行えるような体制の整備や、維持管理業務を代行する民間管理事業者等の活用を検討します。

具体的施策	取組み
適正管理等のビジネスの周知・活用促進	・所有者等に代わり空家等の管理を実施する空家管理ビジネスを行う民間管理事業者等の周知・活用を促進します。

対策例

空家等に係る民間管理事業者等との連携

空家等に係る民間管理事業者等と連携することで、空家等の維持管理を実施しやすくします。民間管理事業者等が空家等の維持管理を代行するため、維持管理することが困難な空家等の所有者等による管理不全を未然に防ぐよう努めます。

■空き家管理サービスガイド（富山県高岡市）

遠隔地への転勤や海外赴任などで、空家等となっている留守宅や、何らかの事情で空家等となっている自宅や実家等を、依頼主に代わって管理。

月に1回、空家等の所有者等に向けて巡回と写真を添えた巡回報告書を送付。巡回時に異常を感じた場合は、改善提案も実施。

（高岡市空き家活用推進協議会 HP）

高岡市空き家活用推進協議会
空き家管理サービスガイド

プラン名	1回（含1ヶ月）管理料
お手軽パック	3,150円
標準パック	5,250円
安心パック	8,400円

高岡市空き家活用推進協議会
TEL 0766 25 0021

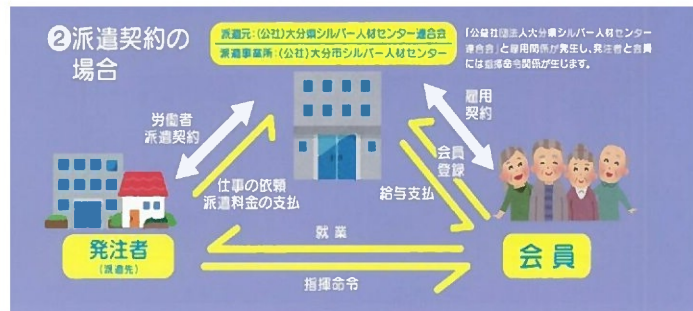
シルバー人材センター等との連携

シルバー人材センターと連携することで、空家等の維持管理の代行サービスを安価に提供することが期待できます。この仕組みを空家等の所有者等が利用することで、負担を軽減させ、空家等を管理しやすくします。

■空家の適正な管理の推進に関する協定（大分県大分市）

空家等が管理不全となることを未然に防止するとともに、管理不全となった空家等の状態を改善し、良好な居住環境の保全および安全なまちづくりの推進に寄与することを目的として、相互に連携・協力。

（大分市 HP）



(2) 発生した空家等の利活用について

①空家等の流動性向上

空家等を有効活用するためには、空家等の所有者等と空家等を活用したい利用者を適切に引き合わせる場が必要となります。

そのため、マッチング体制として、空家バンク制度を実施します。この仕組みを活かして、流動性を向上するためにも、関連する民間事業者等との連携を図ります。

さらに、空家バンク制度の活用を促進するために空家バンク制度を利用した人を対象とした補助金を交付します。

具体的施策	取組み
空家バンク制度	・空家の所有者等と空家を活用したい移住希望者とのマッチングに向けた空家バンク制度を実施します。
空家対策補助制度	・空家バンク制度を利用し、売買契約又は賃貸借契約が締結された空家のリフォーム又は除却に対し、予算の範囲内で空家のリフォーム補助又は除却補助を実施します。

本町における制度

川越町空家対策補助金交付要綱（第1条、第2条抜粋）

（趣旨）

第1条 この要綱は、川越町空家バンク制度実施要綱（以下「空家バンク要綱」という。）で定める空家バンク制度の活用の促進を図るため、空家バンク制度を利用し、売買契約又は賃貸借契約が締結された空家のリフォーム又は除却に対し、予算の範囲内で空家のリフォーム補助金又は除却補助金（以下「補助金」という。）を交付することに関し、川越町補助金等交付規則で定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

（定義）

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家 空家バンク要綱第6条第2項の規定により、空家バンク制度に登録された空家をいう。
- (2) 所有者等 空家に係る所有権その他の権利を有する者で当該空家の売却又は賃貸を行うことができる権利を有するものをいう。
- (3) リフォーム 住宅の機能若しくは性能を維持し、又は向上させるための工事をいう。
- (4) 除却 空家の全てを解体し、撤去し、及び処分するための工事をいう。

5-3 管理不全な空家等を解消する対策

①管理不全空家等への助言・指導

管理不全な空家等は、周辺環境へ悪影響を及ぼす懸念があるため、早急に所有者等に適正管理を促す必要があります。そのため、実態調査や地域住民からの情報提供を通じて、管理不全な空家等について特定します。また、該当空家等の所有者等へは適正管理に向けた注意喚起や点検や解体、維持管理等に関する相談窓口等の情報提供を検討します。

また、所有者等が管理を行うことのできない場合は、雑草や樹木等の伐採等の軽微な管理について、所有者等の同意を得た上で民間事業者等が代行する体制の整備についても検討します。

具体的施策	取組み
管理不全な空家等の所有者等への助言・指導	<ul style="list-style-type: none">・実態調査や地域住民からの情報提供を基に、管理不全な空家等を特定します。・管理不全な空家等の所有者等に助言・指導を行い、適正管理を促します。

②利活用が困難な空家等の除却の促進

管理不全の空家等の老朽化が進行し、改修が困難な場合は、周辺環境への悪影響を防ぐため、速やかに対処する必要があります。そのため、除却すべき空家等の実態を把握し、該当する空家等に関しては、所有者等に除却に関する助言や指導を行い、自発的な除却を促します。

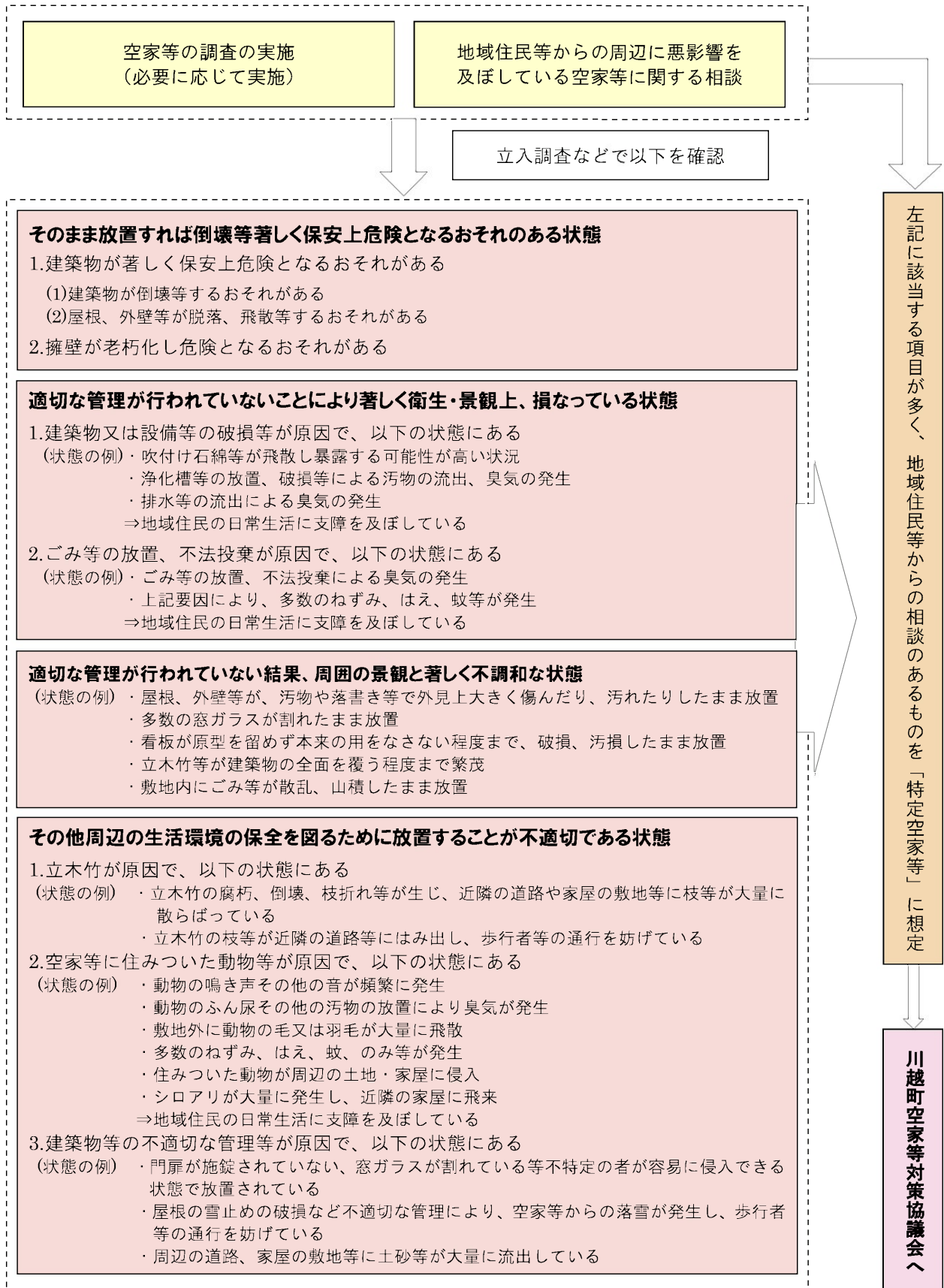
また、勧告・命令しても改善がみられず、周辺環境に悪影響を及ぼす空家等については、除却を含め周辺の生活環境の保全のために必要な措置を執行していきます。

具体的施策	取組み
行政代執行による除却	<ul style="list-style-type: none">・特定空家等の所有者等に対して、除却に関する助言・指導を行い、自発的な除却を促進します。・勧告・命令しても改善がみられない場合、行政代執行法に基づき、戒告をしたうえで、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

③特定空家等の認定の考え方

特定空家等は、国土交通省が空家法とともに発表した「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を踏まえ、次頁に示すフローを基に、特定空家等の候補を抽出し、「川越町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）」による議論を経て認定していくものとします。

図 特定空家等の判断フロー



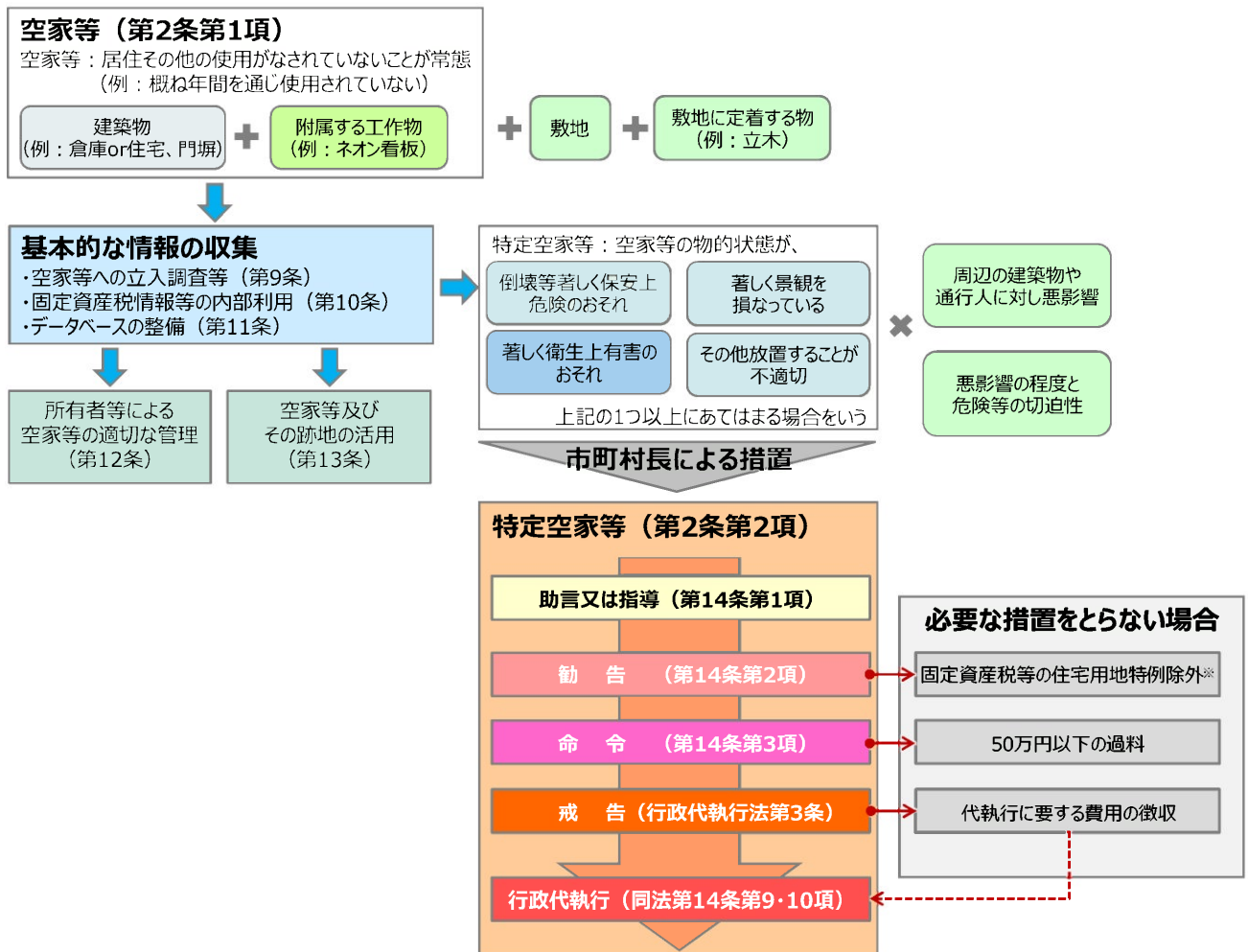
④特定空家等に対する措置の手順

管理不全な空家等については、特定空家等の候補となるか、また、周辺に悪影響を及ぼしているかを迅速に検討する必要があります。該当する場合はどのような措置をとる必要があるのかを判断するために、必要な限度において立入調査を実施し、空家等の詳細な現状を把握します。

その結果を踏まえ、協議会で特定空家等として位置づけるか議論し、特定空家等に該当する場合は、特定空家等の所有者等に対して、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よう助言又は指導、勧告、命令をします。なお、勧告の場合、当該特定空家等に係る土地については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されるため、税務関連部署に特定空家等への勧告及び勧告解除などの最新情報を提供します。

空家等の所有者等が命令を受けても措置を取らない場合は、行政代執行法に基づき、戒告をしたうえで、特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

図 「特定空家等」に対する措置（空家等対策の推進に関する特別措置法）



※住宅用地特例：小規模住宅用地（200㎡以下の部分）は固定資産税の課税標準が1/6に減額
 一般住宅用地（200㎡を超える部分）は固定資産税の課税標準が1/3に減額
 （「空家対策特別措置法について」国土交通省）

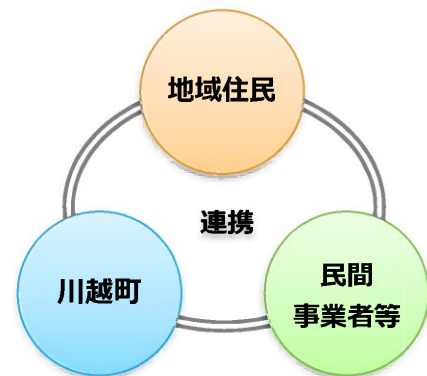
第6章 実効性の確保

本計画による空家等対策については、その実効性を確保するために、地域住民、民間事業者、学識者、行政等が連携し、取組むこととします。

6-1 地域住民、民間事業者等との連携

空家等の対策は、単なる本町の住宅施策ではなく多岐にわたる問題のため、多様な主体との連携が必要となります。特に、自治会等の住民は空家等の地域の実情に関する情報を保有しているため、地域住民との連携を図りつつ、空家等の対策に取り組めます。

また、不動産や法律事務所等、関係する民間事業者等とも連携を図り、より有効な対策を推進します。



6-2 庁内連携体制

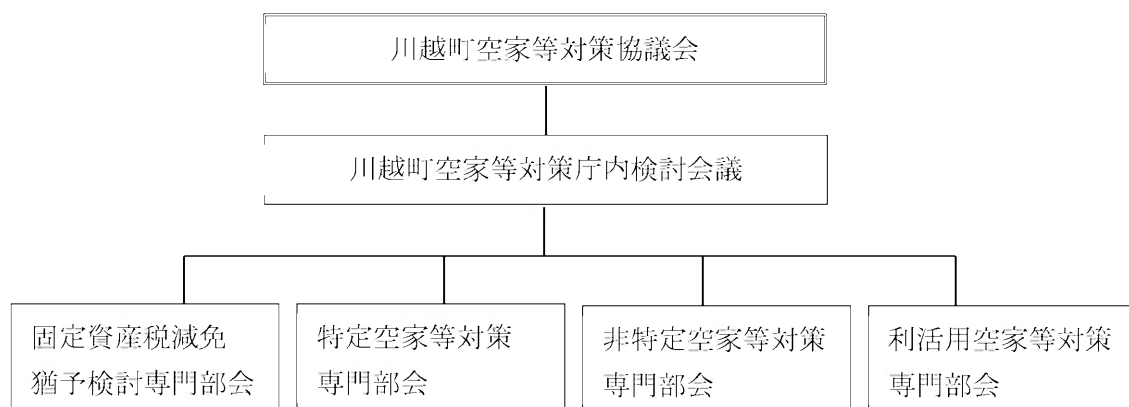
本町では、空家法第7条に基づき、「川越町空家等対策協議会」を設置しました。

協議会は、町長、町議会議員、川越町安全なまちづくり推進協議会会長、弁護士、宅地建物取引士、一級建築士、四日市北警察署、四日市市北消防署で構成しており、協議会委員の協力・意見を踏まえ、本町の課題に応じた空家等対策を検討していきます。

また、空家等に伴う問題は、多岐にわたるため、本町では「川越町空家等対策庁内検討会議」を設置し、部署を横断した対応が可能な体制を構築しています。

なお、川越町空家等対策庁内検討会議には専門的な問題を検討するため、「固定資産税減免猶予検討専門部会」「特定空家等対策専門部会」「非特定空家等対策専門部会」「利活用空家等対策専門部会」を設置しています。

◆庁内体制



【資料編】

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号）

（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、過失がなくて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（過失がなくて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。

2. 川越町空家等の適正管理及び有効活用に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等が防災、防犯、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 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 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2条第1項に規定する空家等をいう。
- (2) 特定空家等 法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。
- (3) 所有者等 法第3条に規定する空家等を所有し、又は管理する者をいう。
- (4) 町民等 町内に居住し、滞在し、勤務し、又は在学する者及び町内に所在する法人その他の団体をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、自らの社会的責任を自覚し、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、自らの責任及び負担において必要な措置を講じ、適切な管理に努めるものとする。

2 所有者等は、空家等の適正管理又は有効活用に関し、町又は町民等の取組に協力するよう努めるものとする。

(町民等による情報提供)

第4条 町民等は、危険な空家等があると認めるときは、町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(空家等対策計画)

第5条 町長は、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、法第5条第1項に規定する国の基本指針に即して、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 前項の空家等対策計画は、法第6条第2項に規定する事項について定めるものとする。

3 町長は、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 町長は、空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関し、法第7条第1項の規定に基づき設置する協議会(以下「協議会」という。)の意見を聴くことができる。

(特定空家等の認定)

第6条 町長は、当該空家等が規則で定める判定評価により、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るときは、特定空家等として認定するものとする。

2 町長は、前項の規定により、特定空家等として認定をしようとするときは、あらかじめ協議会の意見を聴くことができる。

(立入調査等)

第7条 町長は、法第9条第1項の規定により、町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条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 町長は、法第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 町長は、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。

(助言又は指導)

第8条 町長は、法第14条第1項の規定により、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。次条において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第9条 町長は、前条の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、法第14条第2項の規定により、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。

(命令)

第10条 町長は、前条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よる措置をとらなかった場合において、特に必要と認めるときは、法第14条第3項の規定により、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令することができる。

- 2 町長は、前項の規定による命令をしようとする場合において、必要と認めるときは、協議会の意見を聴くことができる。
- 3 町長は、第1項の措置を命じようとする場合において、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。
- 4 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、町長に対し、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。
- 5 町長は、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、第1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。
- 6 町長は、前項の意見の聴取を行う場合において、第1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。

7 第5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。

(公示等)

第11条 町長は、前条第1項の規定による命令をした場合において、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。

2 前項の標識は、前条第1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、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。

(代執行)

第12条 町長は、第10条第1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。

(略式代執行)

第13条 第10条第1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8条に規定する助言若しくは指導又は第9条に規定する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10条第1項に規定する手続により命令を行うことができないときを含む。）は、町長は、法第14条第10項の規定により、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、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、町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。

(緊急措置)

第14条 町長は、特定空家等を放置することにより町民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことが明らかである場合であって、所有者等に指導等を行う時間的余裕がないと認めるときに限り、当該特定空家等の危険な状態を緊急に回避するために必要な最低限度の措置（以下「緊急措置」という。）を講ずることができる。この場合において、町長は、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

2 町長は、前項の緊急措置を講じたときは、当該緊急措置に要した費用を当該緊急措置に係る特定空家等の所有者等から徴収することができる。

3 町長は、第1項の緊急措置を講じようとするときは、あらかじめ当該特定空家等の所有者等に通知（所有者等又はその連絡先を確知できない場合にあっては公告）をしなければならない。ただし、台風、地震その他の災害が切迫し、又は現に災している等、当該特定空家等の所有者等に通知する時間的余裕がない場合は、この限りではない。

(空家等の有効活用等)

第15条 町長は、空家等及び空家等の跡地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。

2 空家等の所有者等は、当該空家等を利用する見込みがないときは、賃貸借、譲渡その他第三者による使用又は管理の方法を積極的に用いることで、地域の資源として、居住の促進、良好な生活環境の形成、地域社会の維持等、まち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。

- 3 不動産業、建設業その他空家等の有効活用等と関連する事業を営む者は、前項に規定する取組に協力するよう努めるものとする。

(民事による解決との関係)

第 16 条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等の所有者等と当該空家等が適切な管理が行われていないことにより被害を受けるおそれがある者との間で、当事者同士の合意、訴訟その他の民事による事態の解決を図ることを妨げるものではない。

(関係機関との連携)

第 17 条 町長は、この条例の施行上必要があると認めるときは、特定空家等の所在地及び適切な管理が行われていない状態の内容に関する情報を町の区域を管轄する関係機関に提供し、適切な管理が行われていない状態を解消するために必要な措置について協議し、必要な協力を要請することができる。

(委任)

第 18 条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、平成 30 年 4 月 1 日から施行する。
(川越町の法務専門職員の任用等に関する条例の一部改正)
- 2 川越町の法務専門職員の任用等に関する条例(平成 28 年条例第 2 号)の一部を次のように改正する。
(次のよう略)

3. 川越町空家等対策協議会

(1) 委員名簿

協議会委員	氏名	
町長	城田 政幸	
町議会議員	松岡 正敬	1号委員
川越町安全なまちづくり推進協議会会長	寺本 匡宏	2号委員
弁護士（楠井法律事務所）	赤木 邦男	3号委員
宅地建物取引士 （三重県宅地建物取引業協会四日市支部）	株式会社中村不動産 南山 昭彦	3号委員
一級建築士 （三重県建築士事務所協会四日市支部）	有限会社アイ・エス建築企画 生川 昌毅	3号委員
三重県四日市北警察署生活安全課長	坂田 雄一郎	4号委員
四日市市北消防署朝日川越分署長	稲葉 博道	4号委員

(2) 計画策定の経緯

	開催日	議 事
第1回対策協議会	平成29年 5月22日	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等に対する国の動向 ・空家等対策計画に対する取組み状況 ・川越町の空家の状況について ・空家等に関するアンケート回収状況について
第2回対策協議会	平成29年 7月25日	<ul style="list-style-type: none"> ・川越町空家等対策計画（案）について
第3回対策協議会	平成29年 8月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・川越町空家等対策計画（案）について
第4回対策協議会	平成29年 9月26日	<ul style="list-style-type: none"> ・川越町空家バンク制度及び川越町空家対策補助金について ・川越町空家等対策計画（案）について ・パブリックコメント実施について
第5回対策協議会	平成29年 11月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・川越町空家等対策計画（案）について ・パブリックコメント結果について



発行：川越町(平成30年3月)

編集：環境交通課

電話：059-366-7163

FAX：059-364-2568