

会津美里町第2期空家等対策計画（案）

町 民 説 明 会

年 月 日 令和3年3月6日（土）

時間・場所 午前10時～ 新鶴生涯学習センター

午後2時～ 本郷生涯学習センター

午後6時～ 複合文化施設（じげんプラザ）

【次 第】

1 開 会

2 挨 拶

3 内 容 第2期空家等対策計画（案）について

4 閉 会

メ モ

調査戸数

年度	空き家数 (A)+(B)	(空き家数の内訳)	
平成28年度	515	解消空き家 (A)	継続空き家 (B)
		213	302
令和2年度	430	新規空き家 (A)	前回からの継続空き家 (B)
		128	302

総合判定 (ランク付け)

調査実施	430 戸
A : 利活用可能	268 戸
B : 利活用困難	84 戸
C : 危険が迫っている	78 戸

地区分け

調査実施	高田	本郷	新鶴	合計
A : 利活用可能	152	65	51	268
B : 利活用困難	44	24	16	84
C : 危険が迫っている	59	12	7	78
合 計	255	101	74	430

会津美里町第2期空家等対策計画（案）



令和3年3月

会津美里町

この計画において、「空家」と「空き家」の表記がありますが、以下の基準に基づいて記載しました。

＊「**空家**」…法律用語等で既に定められているもの

例)空家等対策計画協議会、空家等対策の推進に関する特別措置法、特定空家等

＊「**空き家**」…その他記載

■目次

第1章 計画の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1. 計画の背景と目的	
2. 計画の位置づけ	
3. 計画の期間	
4. 計画の対象地区・対象空き家等	
5. 基本的な方針	
第2章 空き家等の現状と課題・・・・・・・・・・	4
1. 空き家等の現状	
2. 会津美里町空き家等の適正管理に関する条例	
3. 空き家等対策における課題	
第3章 空き家等の調査・・・・・・・・・・	7
1. 所有者等の調査	
2. 立入調査	
第4章 空き家等の適切な管理の促進・・・・・・・・	9
1. 相談体制の整備	
2. 所有者等の管理意識の向上	
第5章 特定空き家等に対する措置及びその他の対処・・・・・・・・	10
1. 措置の対象	
2. 措置の実施	
3. 補助事業による支援及び活用	
第6章 空き家等及びその跡地（空き地）の活用の促進・・・・・・・・	14
1. 空き家・空き地バンク事業	
2. 農地付き空き家制度	
3. 補助事業による支援	
第7章 空き家等対策の実施体制・・・・・・・・・・	19
1. 空き家等対策計画協議会	
2. 関係団体との連携	
3. 町の実施体制	
■資料編・・・・・・・・・・	21
・空き家等対策の推進に関する特別措置法	
・会津美里町空き家等の適正管理に関する条例	

第 1 章 計画の概要

1. 計画の背景と目的

人口減少・高齢化社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面する今日、空き家に関する問題は全国的に表面化しています。

特に適切な管理が行われないまま放置されている状態の空き家は、現在も増加傾向にあり、安全・環境・景観保全などの面で住民生活に悪影響を及ぼすため、一刻も早い解決が求められています。

国においては、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」（平成26年法律第127号、以下「空家等特別措置法」という。）が施行され、本格的に空き家等対策に取り組むこととなりました。

本町においては、これに先立ち平成26年7月に「会津美里町空き家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）が施行され、空き家等の問題にいち早く取り組んできました。

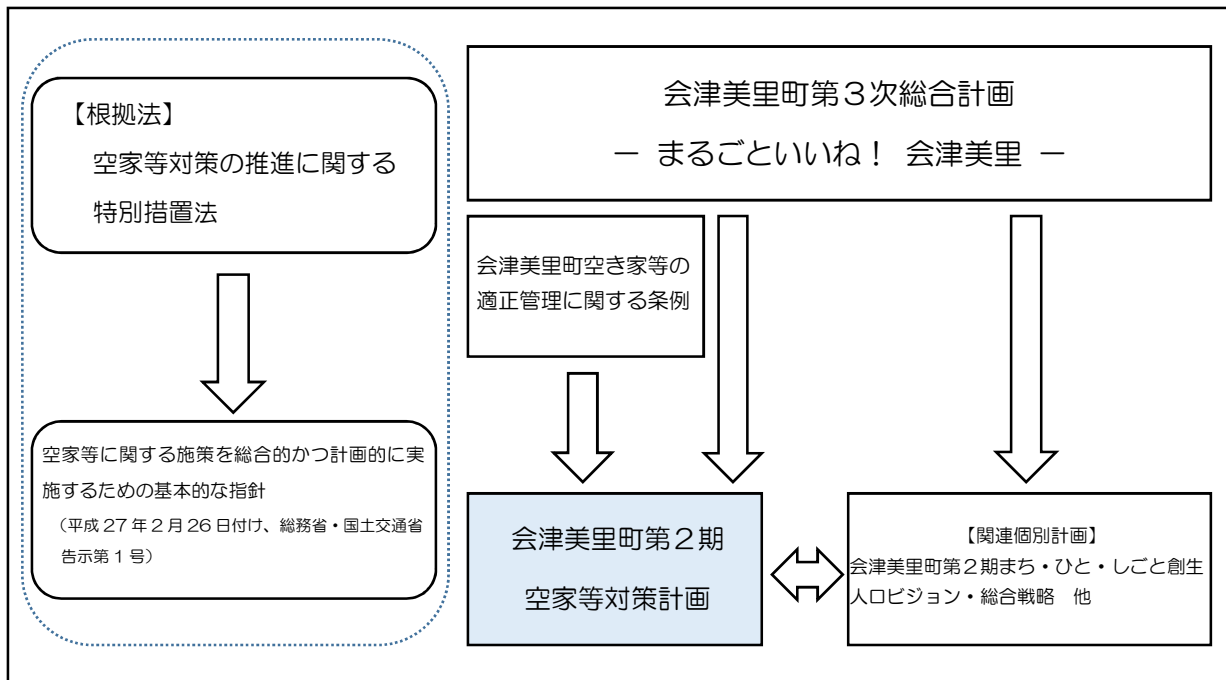
その後、平成28年3月に「会津美里町空家等対策計画」を策定し、行政だけでなく、地域住民や民間事業者などと連携し、空き家等の発生の抑制、適切な管理の促進、空き家等の有効利用による定住促進を基本的な方針として、空き家等対策に取り組んできました。

今後も、少子高齢化等により空き家等の増加が予想されるなか、総合的な空き家等対策が必要となるため、適切な管理と利活用の促進に取り組むことを目的として「会津美里町第2期空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置づけ

この「会津美里町第2期空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、空家等特別措置法第6条の規定に基づき、本町が今後空き家等対策として取り組むべき基本的な考え方を示したものです。

この空家等対策計画は、本町における最上位計画である「会津美里町第3次総合計画」の下に位置付け、さらに計画の中において各部門が連携して推進する「重点プロジェクト」においても関連しています。また、「会津美里町第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。



3. 計画の期間

本町の空家等対策計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とし、国の空家等政策の動向や社会情勢等の変化等を踏まえ、必要に応じて見直していきます。

4. 計画の対象地区・対象空き家等

計画の対象とする地区は町内全域とし、対象の空き家等は、空家等特別措置法に規定する「空家等」(*)とします。

(*)「空家等」とは…(空家等特別措置法第2条第1項)

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^{※1}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。

※1 建築物又はこれに附属する工作物

「建築物」とは建築基準法第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い、また「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工作物に附属する工作物が該当する。

※2 居住その他の使用がなされていないことが常態

「居住その他の使用がなされていないことが常態」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当該建築物等を現に意図をもって一年以上使用していないことをいう。

5. 基本的な方針

(1) 空き家等の未然防止

現在居住中の所有者等に対し、空き家等の利活用方法や相続登記等の重要性を周知し、新たな空き家等を発生させないよう意識啓発を図り、未然防止に努めます。

(2) 空き家等の適切な管理の促進

利活用が困難な空き家等については、放置することで老朽化が進行し、周辺に悪影響を及ぼす恐れがあります。

このため、第一義的に所有者等が自らの責任において適切に管理する責務があることを周知し、管理意識の向上と自主的な管理を促します。

(3) 空き家等の利活用の促進

利活用が可能な空き家等については、空き家バンク制度の更なる制度周知と、空き家等所有者等に対する意向調査や登録勧奨により空き家バンクの物件充実を図り、利活用を促進します。

(4) 特定空き家等に対する措置

空き家等特別措置法に基づく「特定空き家等」(*)と認定された空き家等については、必要な措置を実施し、所有者等の解体等の支援により早期解決を図り、安心・安全な生活環境の確保に努めます。

(*)特定空き家等とは…(空き家等特別措置法第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、また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き家等をいう。

(5) 補助事業を活用した空き家等対策の推進

「空き家対策総合支援事業」等の国庫補助事業等の活用について検討し、特定空き家等の除却、及び空き家等の利活用により、総合的な空き家等対策の推進に努めます。

第2章 空き家等の現状と課題

1. 空き家等の現状

本町では町内に存在する空き家等の実態を把握するため、地域の実情に精通する各自治区協力のもと、平成28年度に空き家等実態調査を実施し、町内全域で515戸の空き家等が確認されました。

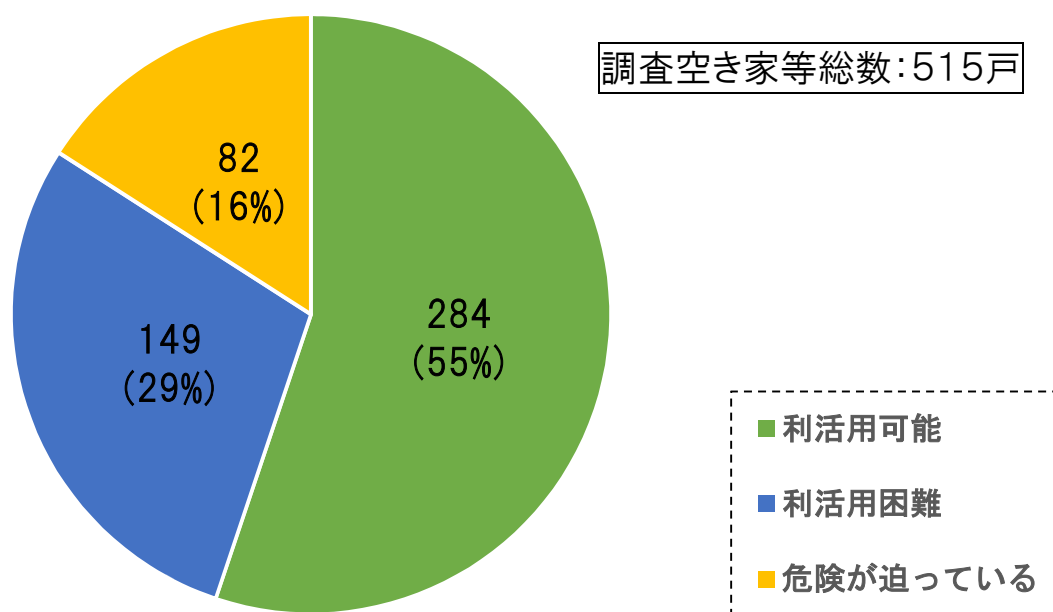
そこで、個々の空き家等の状態等をまとめた空き家等データベースを整備し、空き家等の適切管理や利活用の促進に取り組んできました。

その後、変動する空き家等の現状を把握するため、令和2年度において改めて空き家等実態調査を実施し、町内全域で430戸の空き家等が確認されました。

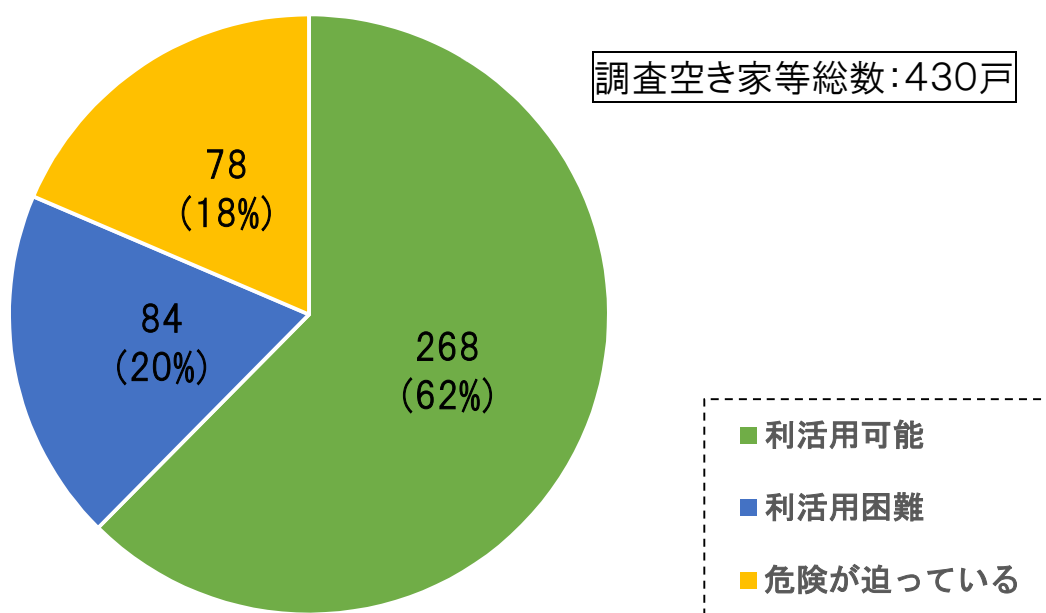
この調査で空き家等の状態を外観目視により判定した結果、全体のおよそ6割が「利活用可能」と判定されています。

これまでの空き家等の除却や利活用の取り組みにより着実に成果として現れ、空き家等の総数は減少しておりますが、今後少子高齢化等による人口減少が見込まれる中、新規空き家等の未然防止のほか、更なる適切管理と利活用の促進による空き家等の減少に取り組み、総合的な空き家等対策を推進していく必要があります。

平成28年度実態調査内訳（単位：戸）



令和2年度実態調査内訳（単位：戸）



【空き家等実態調査結果表】

単位：戸

年 度	総 数	内 訳（外観目視による判定）		
		利活用可能	利活用困難	危険が迫っている
平成28年度 （A）	515	284	149	82
令和2年度 （B）	430	268	84	78
比 較 （B）－（A）	△85	△16	△65	△4

2. 会津美里町空き家等の適正管理に関する条例

平成25年の空き家の実態調査などを経て、平成26年7月に条例を施行しました。この条例の特徴は、空き家等の適正な管理をするために、所有者等及び町、自治区の役割を記載すると共に、助言又は指導、勧告等の措置や、緊急の場合に行われる応急措置についても明記されています。

3. 空き家等対策における課題

(1) 所有者等の管理意識の欠如

空き家等の適切な管理については、第一義的に所有者等が自らの責任により行うことが前提となりますが、遠隔地居住による無関心さや煩わしさなどにより空き家等が放置されるなど、問題意識の希薄化が見られます。

そこで、相続や経済的事情など個々の案件で原因は異なりますが、空き家等の所有者等に対し自ら適切に管理する責任があることを周知し、意識啓発を図る必要があります。

(2) 近隣及び地域全体への悪影響

空き家等が放置されることで発生する近隣及び地域全体への悪影響として、下記の問題を解決していく必要があります。

- (ア) 経年劣化や積雪による倒壊等の危険性
- (イ) 屋根材などの破損等による建築部材の飛散事故発生の危険性
- (ウ) 屋根からの落雪による隣地や生活道路及び通学路への悪影響
- (エ) 空き家等の敷地の草木の繁茂及び害虫や悪臭の発生による環境悪化
- (オ) 犯罪の温床となる恐れや放火等による火災の危険性
- (カ) 管理不全空き家等の増加による景観悪化
- (キ) 小動物の棲家となり農地等が荒らされるなど周辺への悪影響

(3) 空き家等の未然防止

少子高齢化等により人口減少が見込まれる中、将来的に空き家等になる可能性の高い所有者等に対し、新たな空き家等の発生を抑制するため、未然防止策を講じる必要があります。

空き家等に対する意識啓発のほか、利活用制度及び相続登記等の手続きの重要性の周知など、関係機関と連携して取り組みを行う必要があります。

(4) 空き家等の利活用の促進

利活用されていない空き家等の所有者等に対し、利活用の意向調査や登録勧奨などにより、空き家バンク物件の充実を図る必要があります。

なお、移住定住の促進や地域活性化など、人口減少対策の一環として取り組みを行う必要があります。

第3章 空き家等の調査

町内全域を対象に空き家等の実態調査を行い、空き家等データベースを整備したことから、利活用可能な空き家等は積極的に利活用の促進を図り、危険が迫っている特定空き家等になる可能性がある空き家等については、所有者等に適切な管理を促す必要があることから、所有者等の調査と立入調査を行うこととします。

1. 所有者等の調査

(1) 空き家等特別措置法第10条第1項から第3項までの規定に基づき、下記について、所有者等の調査を行います。

- (ア) 固定資産税情報の所有者及び納税義務者等の調査
- (イ) 法務局への不動産登記情報の調査
- (ウ) 戸籍及び住民票情報調査
- (エ) 該当する裁判所への相続放棄の申述の有無確認調査
- (オ) 近隣住民からの聞き取り調査

(2) 上記の調査を行ってもなお所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない(*)」所有者不明の空き家等と判断します。

(*)過失なく所有者等を確知できない

「過失がない」とは、町長が、その職務行為において通常要求される注意義務を履行したことをいいます。また「確知することができない」とは、第5章に定める勧告・命令などの措置を行う際の所有者等の氏名及び住所(または氏名しか知りえない場合も含む)を確認することができないことをいいます。

(3) 法定相続人より相続放棄した旨の申出があった場合は、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会します。法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、民法第940条の規定に基づき、相続放棄者への管理義務について助言又は指導していきます。

2. 立入調査

空家等特別措置法第9条第2項に基づき、立入調査を行います。

立入調査については、町職員及び建築士等で立入調査員証の交付を受けた者が立入調査員として現地での判定等を行います。

その結果、適正な管理が行われておらず、特定空家等に該当すると認められる空き家等については、第5章に定める措置を行うことになります。（詳細は12ページの空き家等対策のフロー図参照）

なお、立入調査については、原則複数の課の職員で対応します。

第4章 空き家等の適切な管理の促進

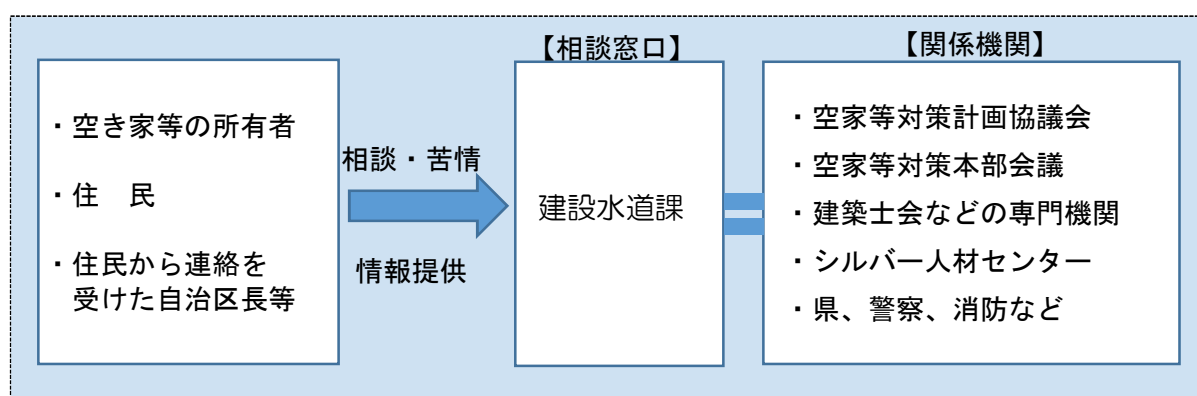
町は、個人の財産である空き家等の管理は、所有者等自らが行うことが原則であることを促すと共に、今後、助言又は指導を受けたのにも関わらず瑕疵が原因による事故又は事件等が発生した場合の責任所在についても指導し、空き家等が管理不全な状態になることを未然に防ぐための対策を進めていきます。

1. 相談体制の整備

町は、空き家等の適切管理に関する相談窓口を建設水道課に設置し、対応します。

対応が困難な事例等が発生した場合には、県担当部署、町空家等対策計画協議会及び関係機関と連携し対応していきます。

【適切管理に関する相談体制】



2. 所有者等の管理意識の向上

町は、特定空家等の発生を未然に防ぐため、または特定空家等に該当すると認められた場合でも、所有者等が速やかに修繕や解体等の適切な管理を行うよう、固定資産税納税通知書にチラシを同封するほか、町広報、ホームページ等で周知することにより、空き家等に対する管理意識の向上を目指します。

また、遠隔地に居住する空き家等所有者等のために、公益社団法人会津美里町シルバー人材センターと「空き家等の適正管理の推進に関する協定」を締結したことから、空き家等の目視確認等の管理代行サービス業務の紹介により、所有者等が自ら適切な管理を行うよう促します。

第5章 特定空家等に対する措置及びその他の対処

町は、空き家等に対して必要な措置を講じることによって、町内の安全・環境・景観保全等の維持に努めるものとします。

特に、特定空家等に該当すると認められた空き家等については、速やかにその所有者等に対して以下の対応をすることとします。

1. 措置の対象

措置の対象は、町において特定空家等に該当すると認められた空き家等とします。特定空家等に該当するか否かの判定については、別に定める「特定空家等判定票」を用いることとし、必要に応じて建築士等専門家の意見も反映するものとします。

2. 措置の実施

(1) 助言・指導

町長は、空家等特別措置法第14条第1項の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。なお、所有者等に対する助言又は指導文書には、適確な送達の方法を選択し、郵送であれば、配達証明郵便等などを使用します。

(2) 勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、空家等特別措置法第14条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

なお、勧告になった場合には住宅用地に対する課税標準の特例の適用から除外され、固定資産税の軽減措置が受けられなくなる点についても詳しく所有者等に対して説明をしていきます。

【住宅用地に対する課税標準の特例】

- ① 小規模住宅用地（住宅やアパート等の敷地で200㎡以下の部分）

固定資産税	固定資産税評価額×1/6
-------	--------------

- ② 一般住宅用地（住宅やアパート等の敷地で200㎡を超える部分）

固定資産税	固定資産税評価額×1/3
-------	--------------

(3) 命令

町長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認めたときは、空家等特別措置法第14条第3項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じます。

なお、命令を実施する場合においては、空家等特別措置法第14条第4項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び「自己に有利な証拠」(*)を提出する機会を与えます。

(*)自己に有利な証拠

所有者等が有する権原^{けんばら}(私法上の事実行為を正当とする法律上の原因)を超える措置を内容とする命令がなされる等であり、単に措置(修繕又は除却)を行うために必要な資金がない等は正当な理由とはなりません。

(4) 行政代執行

町長は、命令を行っても改善が見られない場合は、空家等特別措置法第14条第9項の規定に基づき、所有者等に代わり、当該空き家等の解体など必要な措置を講じます。

この際措置に要した費用については、当該所有者等から徴収します。

(5) 略式代執行

町長は、所有者等の調査を行ってもなお所有者等を確定できない場合は、過失なく所有者等を確知できない所有者不明の空き家等と判断し、空家等特別措置法第14条第10項の規定に基づき、当該空き家等の解体など必要な措置を講じます。

なお、略式代執行後に所有者等が判明した場合は、この措置に要した費用について当該所有者等から徴収します。

（６）その他の対処

町は、前項に掲げる措置のほか必要な対処については、空家等対策計画協議会等と協議したうえで決定し、実施します。

なお、災害時等緊急の場合の対応については、この限りではありません。

３．補助事業による支援及び活用

（１）会津美里町特定空家等除却推進事業補助金

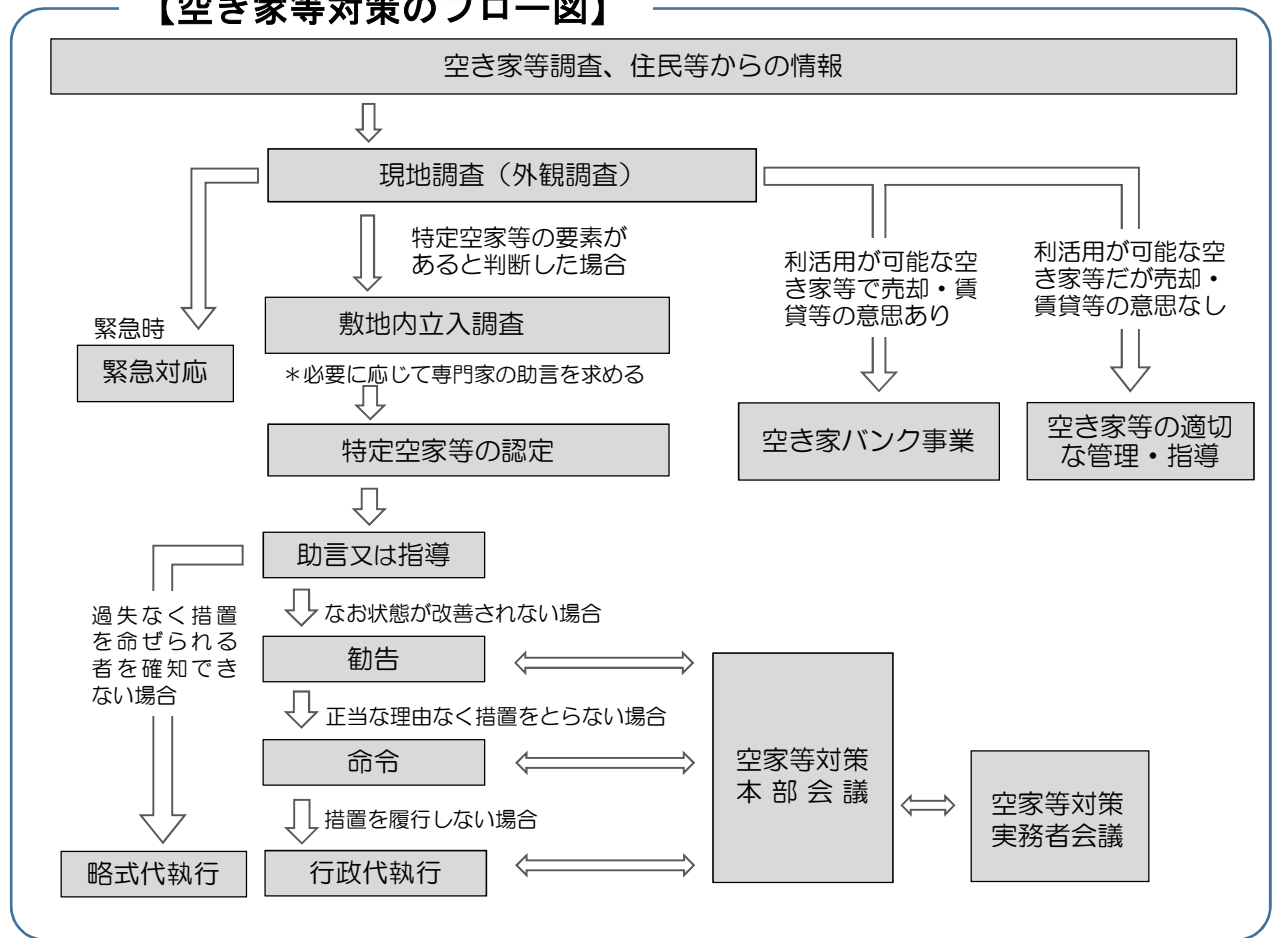
町は、特定空家等を解体する所有者等に対して、最大50万円の補助金を交付します。平成28年度から令和2年度まで4件交付を行っており、引き続き事業実施により自主的な解体を促進し、特定空家等の解消を図ります。

また、空き家等の解体を実施する所有者等の円滑な資金調達を可能とするため、町内金融機関との業務連携に係る覚書に基づき、空き家対策ローン等の紹介を行うとともに、金融機関との連携拡大に努めます。

（２）空き家対策総合支援事業（国庫補助）の活用

空家等特別措置法の施行に伴い、「空き家対策総合支援事業」が創設されており、こうした国による財政支援を有効に活用しながら、空家等対策の円滑な実施を推進します。

【空き家等対策のフロー図】



第6章 空き家等及びその跡地（空き地）の活用の促進

町は、空き家等の利活用に関する相談窓口を政策財政課に設置し、対応します。

現在取り組んでいる空き家等の利活用物件の情報発信制度である「空き家・空き地バンク事業」（*）を広く所有者等に周知し、登録物件の充実を図ります。

これまでも固定資産税納税通知書に空き家等に関するチラシを同封するなど、様々な機会を利用して制度周知を行ってきましたが、さらに継続した制度周知や空き家等所有者への登録勧奨等により、事業の推進に取り組めます。

また、新たな空き家等の発生を抑制するため、利活用制度及び相続登記等の手続きの重要性の周知等を目的としたチラシの配布や空き家セミナーの開催により、空き家等の未然防止を図ります。

併せて「空き地（宅地）」の有効活用を促進し、移住定住による地域活性化を図ります。

（*）空き家・空き地バンク事業

売却・賃貸したい空き家・空き地の情報を募り、空き家・空き地バンクサイト等で分かりやすく提供することで、購入・賃貸したい空き家利活用希望者などへ情報提供する仕組みのこと。

1. 空き家・空き地バンク事業

町は、空き家等及び空き地（宅地）の有効活用を通して、空き家等の解消と移住定住の促進による地域活性化を図るため、「空き家・空き地バンク事業」を実施します。

空き家等及び空き地（宅地）の物件情報を集約した専用サイト（住まいるバンクサイト）を開設しており、利活用希望者に対する情報発信を継続して行います。

また、不動産取引の専門家である公益社団法人福島県宅地建物取引業協会と「空き家・空き地バンク事業に関する協定」を締結したことから、幅広い制度周知や登録促進、売買又は賃貸借契約に関するスムーズな媒介業務により、空き家等の解消と利活用の促進を図ります。

【空き家・空き地バンクサイト（住まいるバンク）トップページ】



会津美里町移住定住ガイド
住まいるバンク

[住まいるバンク\(空き家・空き地\)とは](#)
[各種補助\(助成\)制度について](#)
[物件検索](#)
[お知らせ](#)

[様式集](#)
[お問合せ](#)

新着情報
一覧

初めにお読みください



ご利用にあたって

2017/10/25
【重要】住まいるバンクのご利用にあたって



2020/05/20
【お知らせ】「住まいるバンク」へのご相談について



2021/01/19
物件情報を更新しました！
【第61号 価格変更】



2020/12/22
成約のお知らせ【第58号】



2020/12/14
成約のお知らせ【第65号】

物件検索

空き家を探す

地域から探す

高田地域 >

本郷地域 >

新鶴地域 >

カテゴリから探す

平屋建て物件 >

2階建て物件 >

店舗向き物件 >

賃貸物件 >

売買物件 >

価格帯から探す

300万円未満 >

300万円台 >

400万円台 >

500万円以上 >

賃貸物件 >

[空き家一覧 >](#)

空き地を探す

地域から探す

高田地域 >

本郷地域 >

新鶴地域 >

価格帯から探す

300万円未満 >

300万円台 >

400万円台 >

500万円以上 >

賃貸物件 >

面積から探す

200㎡未満 >

200㎡以上～500㎡未満 >

500㎡以上～1000㎡未満 >

1000㎡以上 >

[空き地一覧 >](#)

【空き家・空き地バンク（住まいるバンク）制度フロー図】



2. 農地付き空き家制度

町は、空き家に付随する農地をセットで取得する場合に限り、農地法で定める農地取得下限面積を1アール（100㎡）まで引き下げ、遊休農地の解消と新規就農者の受け入れを促進するほか、空き家・空き地バンクを活用した空き家等の利活用と移住定住の促進を図ります。

【農地付き空き家制度フロー図】



3. 補助事業による支援

町は、空き家の利活用の促進を図るため、空き家の改修や取得などに対する補助事業を実施し支援を行います。

また、空き家の改修や取得を行う利活用希望者の円滑な資金調達を可能とするため、町内金融機関との業務連携に係る覚書に基づき、空き家対策ローン等の紹介を行うとともに、金融機関との連携拡大に努めます。

(1) 空き家改修補助金

町は、空き家バンクの物件登録者、または利用登録者が空き家バンクを通して成約した物件を改修等する場合に、空き家の改修工事や家財処分の費用の一部を補助し空き家の有効活用を支援してきましたが、引き続き事業実施により、利活用の促進を図ります。

(2) 住宅取得支援事業補助金

町は、空き家バンクに登録された中古住宅を取得する町内在住の40歳未満の若者と町外からの移住希望者に対し、住宅取得の費用の一部を補助し空き家の有効活用を支援してきましたが、引き続き事業実施により、利活用の促進を図ります。

第7章 空き家等対策の実施体制

町は、庁内における空き家等対策に対する連携を図ると共に、空き家等対策計画協議会、関係団体等と連携することにより、速やかに空き家等に関する対策を講じるものとします。

1. 空き家等対策計画協議会

空き家等特別措置法第7条第1項の規定に基づき設置するもので、町長を委員長とし、弁護士、宅地建物取引士、建築士などの委員により構成します。

任期は2年とします。

協議会委員 (12人以内で構成)	町長、弁護士、建築士、土地家屋調査士、 宅地建物取引士、民生児童委員会、自治区長会、県 (会津地方振興局、会津若松建設事務所)、 警察、消防、金融機関
協議内容	・空き家等対策計画の進捗管理、変更等に関する事項 ・空き家等対策（解体や利活用）に関する事項
任 期	2年

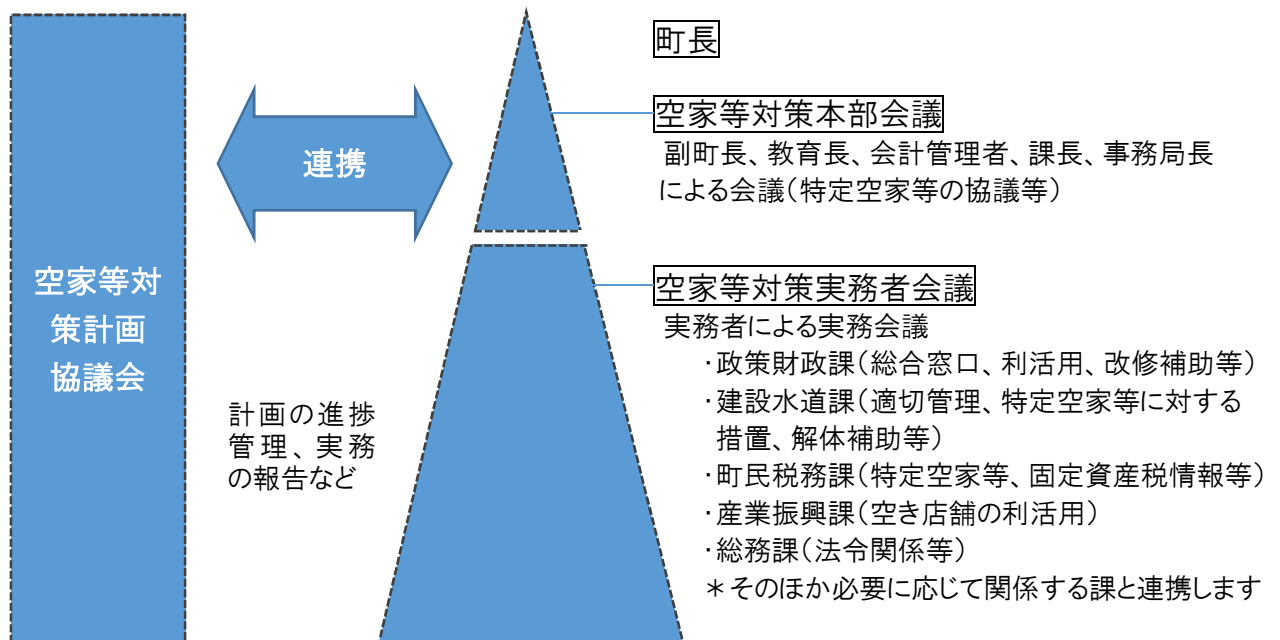
2. 関係団体との連携

総合的な空き家等対策を推進することを目的として、関係団体と協定等を締結しています。締結等の内容に基づき、各団体と連携しながら課題解決に取り組むとともに、関係団体との連携拡大に努めます。

協定等締結団体名	締結内容
公益社団法人福島県宅地 建物取引業協会	空き家・空き地バンク事業に関する協定
公益社団法人会津美里町 シルバー人材センター	空き家等の適正管理の推進に関する協定
会津信用金庫	定住促進・空き家対策事業に関わる業務 連携の覚書

3. 町の実施体制

町の実施体制は、副町長を本部長とした町空家等対策本部会議を設置し、その下に町空家等対策実務者会議を置くものとします。



- 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 会津美里町空き家等の適正管理に関する条例

空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年11月27日法律第127号

(目的)

第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1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。

会津美里町空き家等の適正管理に関する条例

平成26年3月19日条例第6号

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理に関し、所有者等及び町の責務並びに自治区の役割を明確にするとともに、空き家等が管理不全な状態になることを防止するため必要な事項を定めることにより、良好な住環境の維持及び向上を図り、安全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(既に倒壊したものを含む。)で、現に人が居住せず、若しくは使用していないもの、又は人が居住せず、若しくは使用していないものと同様の状態にあるもの及びその敷地をいう。
- (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、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 老朽化若しくは強風、積雪その他の自然現象によりに空き家等が倒壊し、又は空き家等の建築資材等が飛散し、若しくは剥落するおそれがある状態
 - イ 空き家等に不特定の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状態
 - ウ 空き家等に草木が繁茂し、又は虫等が発生すること等により、周辺の住環境を著しく阻害するおそれがある状態
- (3) 所有者等 空き家等の所有者、管理者、占有者、相続人、財産管理人その他空き家等を管理すべき者をいう。
- (4) 自治区 会津美里町自治区長規則(平成17年会津美里町規則第7号)に定める自治区をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、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。

(町の責務)

第4条 町は、第1条の目的を達成するために、空き家等の適正な管理に関する総合的な取組を推進するものとする。

(自治区の役割)

第5条 自治区は、良好な住環境の維持及び向上に努めるとともに、町が実施する取組に積極的に協力するものとする。

(情報提供)

第6条 町民及び自治区は、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ものとする。

(実態調査)

第7条 町長は、前条に規定する情報提供があったとき、又は必要に応じ、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。

(助言、指導及び勧告)

第8条 町長は、前条に規定する実態調査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、前項の規定により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、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

3 町長は、前項の規定による勧告をしようとするときは、当該勧告に係る空き家等の所有者等に意見を述べる機会を与えなければならない。

(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勧告に係る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。

(立入調査)

第10条 町長は、第8条第2項の規定による勧告又は前条の規定による命令を行うため必要な限度において、当該職員に必要な場所に立ち入り、その状況を調査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当該職員は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人に提示しなければならない。

(公表)

第11条 町長は、第9条の規定による命令を受けた空き家等の所有者等が正当な理由がなく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) 空き家等の所有者等の氏名及び住所(法人にあっては、その名称、代表者及び主たる事務所の所在地)
- (2) 空き家等の所在地及び種別
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

(応急措置)

第12条 町長は、空き家等に人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が発生し、人の生命、身体又は財産に対し危害が切迫した場合は、その危険な状態を解消し、危害を予防するため、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

に、応急措置に要した費用を徴収することができる。

- 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、当該応急措置の内容を公示するものとする。

(民事による解決との関係)

第13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14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

この条例は、平成26年7月1日から施行する。