

一戸町空家等対策計画

令和2年3月

一戸町

目次

第1章 計画の概要	1
1. 計画策定の背景	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2
4. 対象地区	2
5. 対象とする空家等の種類	3
第2章 空家等の状況と現状の把握	4
1. 人口・世帯の推移	4
2. 住宅数と空き家数の推移	7
3. 空き家実態調査の結果	10
4. 要望・問い合わせの内容	16
第3章 空家等対策における課題	17
第4章 空家等対策における基本方針	18
1. 空家等対策に関する基本方針	18
2. 施策の体系	19
第5章 空家等対策における施策	20
1. 所有者等に対する空家等の発生予防と適切な維持管理促進	20
2. 特定空家等に対する措置・対策	21
3. 緊急時の措置	26
4. 空家等や空家等除却後の跡地の利活用促進	27
5. 空家等の実態把握と対策に向けた体制整備	33
第6章 計画の推進に向けて	37
1. 計画の見直し	37
2. 継続的な管理	37
関連法令	38
1. 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）	38
2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則	43
3. 一戸町空家等対策条例	44

※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等に使用

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など法律や要綱等に定義されているものとして用いる際に使用

例) 空家等対策計画、空家等対策協議会、空家等、特定空家等など

第1章 計画の概要

1. 計画策定の背景

近年、少子高齢化の進展に伴う人口減少や、生活様式の変化を背景に、全国的に空き家が増加しています。総務省統計局の住宅・土地統計調査によると、平成30年の全国の空き家数は約846万戸となっており、このような空き家の中には適切な管理が行われておらず、倒壊等の危険、公衆衛生、景観等の問題を生じさせ、地域の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

全国各地で空き家問題が深刻化していますが、空き家は所有者責任のもとにある個人財産であることから、行政としての対応も限定的なものとなっていました。

このような状況を踏まえ、国は2014年（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「法」）を公布し、市町村が空き家対策に取り組むための法的根拠が整備されました。

あわせて、「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」）、2015年（平成27年）5月には「『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」（以下「ガイドライン」）が定められており、より実効性のある空き家対策の実施が図られています。

本町においては、今後人口減少等により、問題がより一層深刻化することが予想されることから、適切な対策を行う必要性が高まっています。

このたび、法第6条に基づき、空家等対策について総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取り組みを示すものとして、「一戸町空家等対策計画」（以下「本計画」）を策定しました。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条第1項の規定、及び基本指針に基づき、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために定めたものです。

また、一戸町総合計画や一戸町人口ビジョン・総合戦略を踏まえ、その目的に沿って定めま

す。

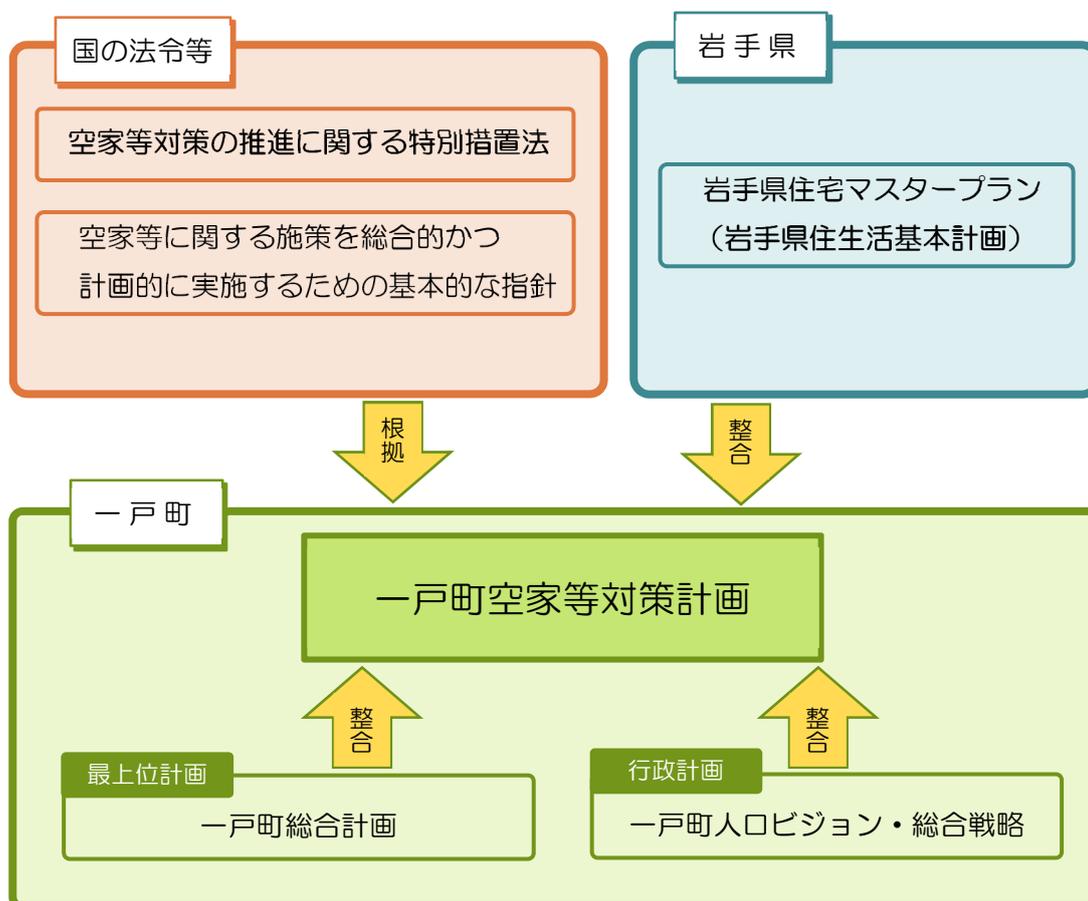


図 1：一戸町空家等対策計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画の計画期間は、2020年（令和2年）4月より2030年（令和12年）3月までの10年間とします。

また、社会情勢や空家等に関する施策の動向、国勢調査や住宅・土地統計調査の調査結果等をふまえて、必要に応じて計画内容の改訂等を行います。

4. 対象地区

本計画の対象地区は、町内全域とします。

5. 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類については、法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とします。

空家等	居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅、その他の建築物、又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）
特定空家等	<p>次の①～④のいずれかの状態にあると認められるもの。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①そのまま放置すれば、倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 ②そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれのある状態 ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 ④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

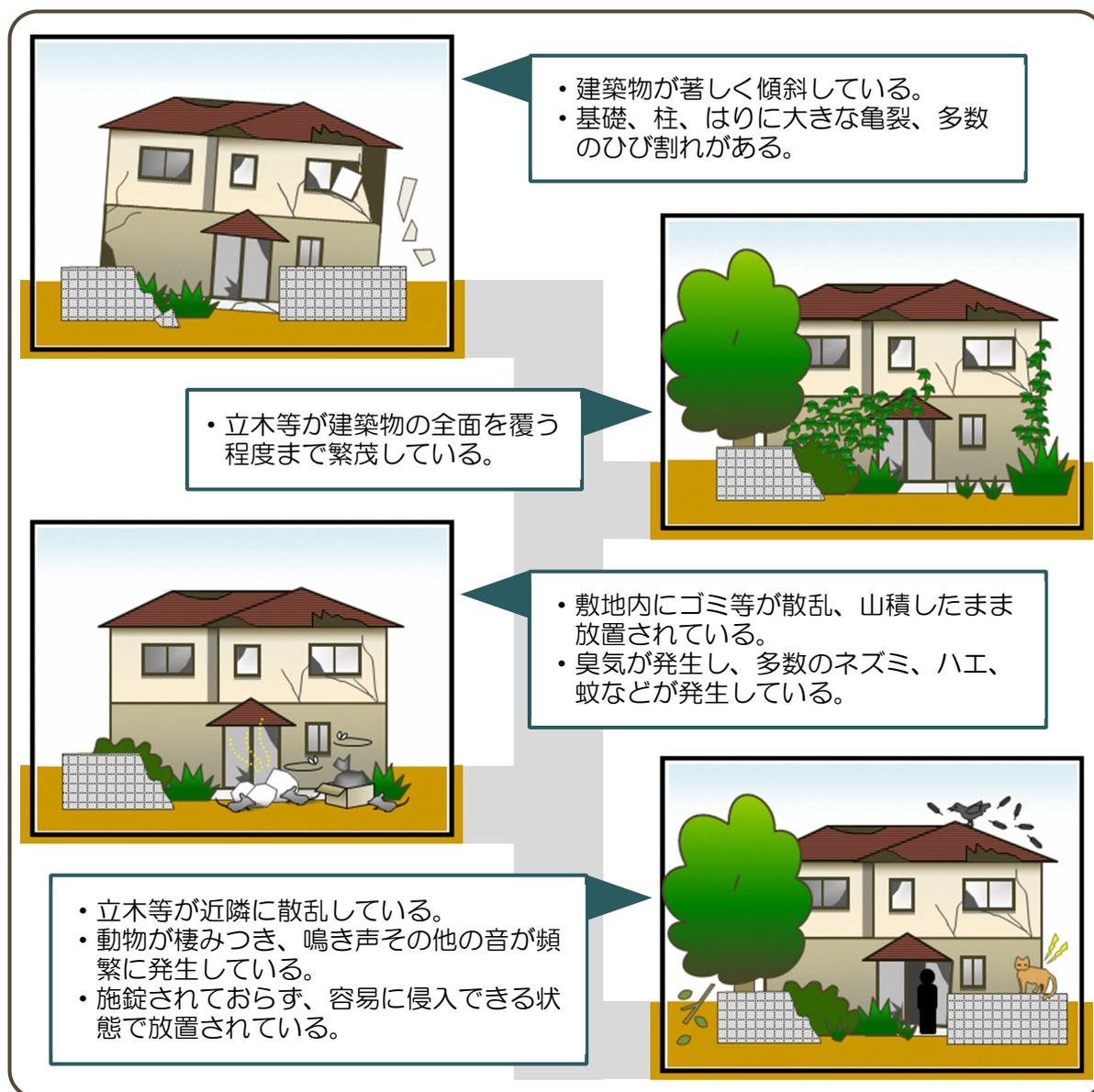


図2：特定空家等の例

第2章 空家等の状況と現状の把握

1. 人口・世帯の推移

(1) 人口・世帯・1世帯あたり人員の推移

本町の人口は、1985年（昭和60年）の国勢調査では20,407人でしたが、継続して減少を続け、2015年（平成27年）の国勢調査では12,919人となっています。

世帯数は、2000年（平成12年）より減少傾向にあり、2015年（平成27年）には4,844世帯となっています。

1世帯あたりの人員については、1985年（昭和60年）から継続して減少傾向にあり、2015年（平成27年）には2.67人となっています。

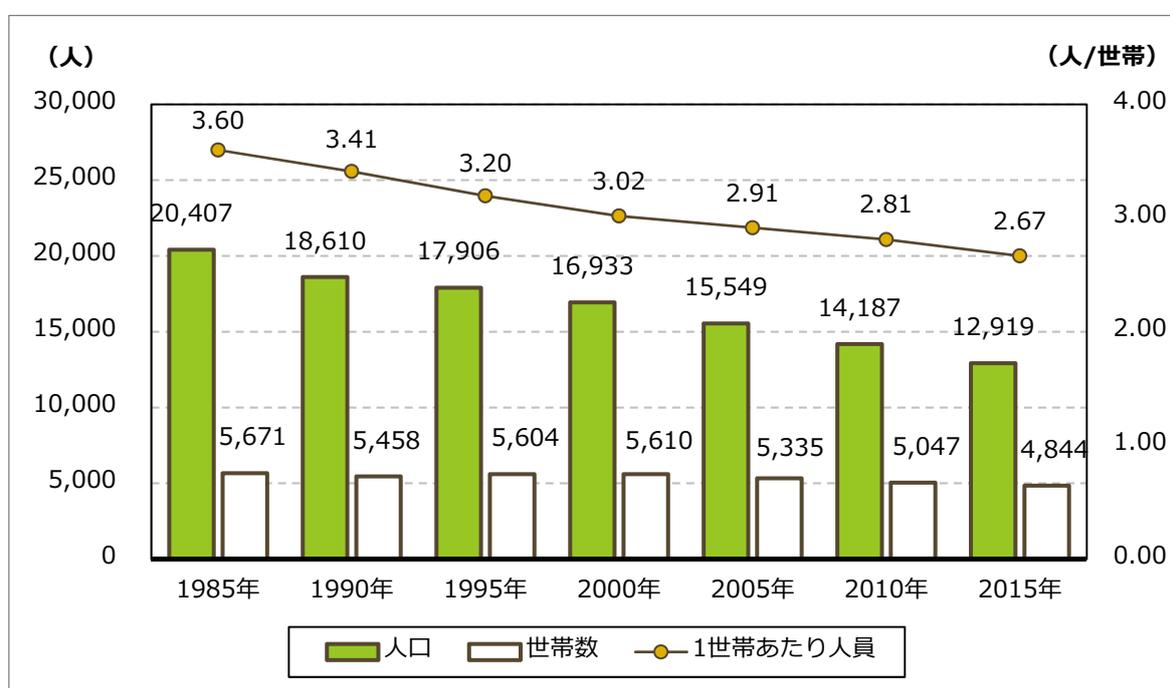


図3：人口及び世帯数の推移（国勢調査）

(2) 年齢3区分別人口の推移

年齢3区分別の人口をみると、生産年齢人口（15歳～64歳）、年少人口（15歳未満）は、1985年（昭和60年）から継続して減少傾向となっています。老年人口（65歳以上）は、2005年（平成17年）まで増加した後、減少に転じています。

年齢3区分別人口割合をみると、生産年齢人口割合（15歳～64歳）、年少人口割合（15歳未満）は、1985年（昭和60年）から継続して低下しています。一方、老年人口割合（65歳以上）は増加しています。また、岩手県と比較すると、老年人口割合（65歳以上）が高く、県内でも高齢化が進んでいる自治体となっています。

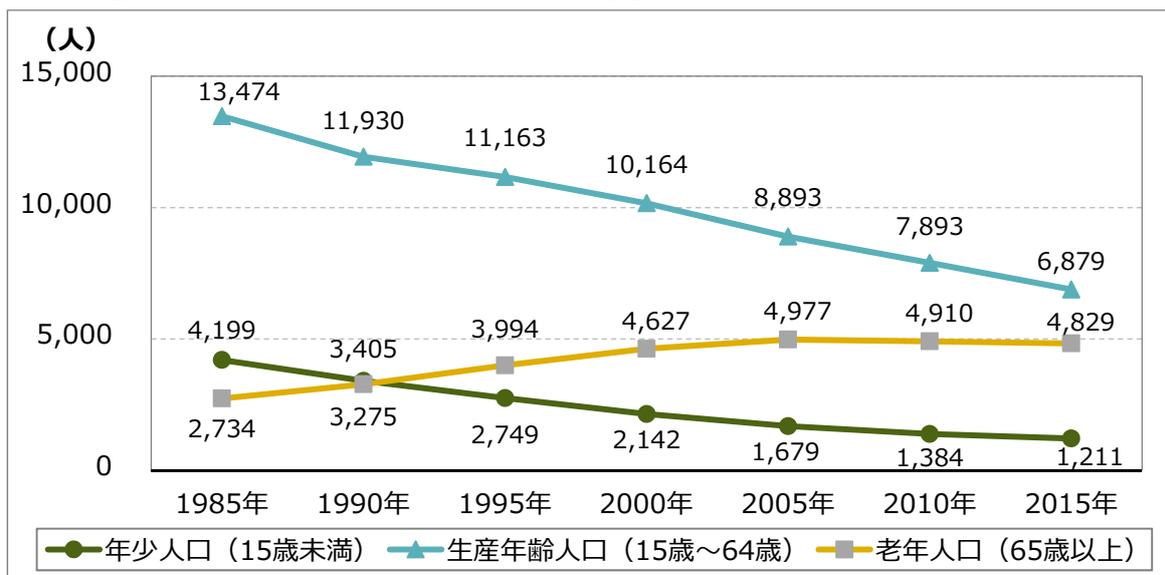


図4：年齢3区分別人口の推移 (国勢調査)

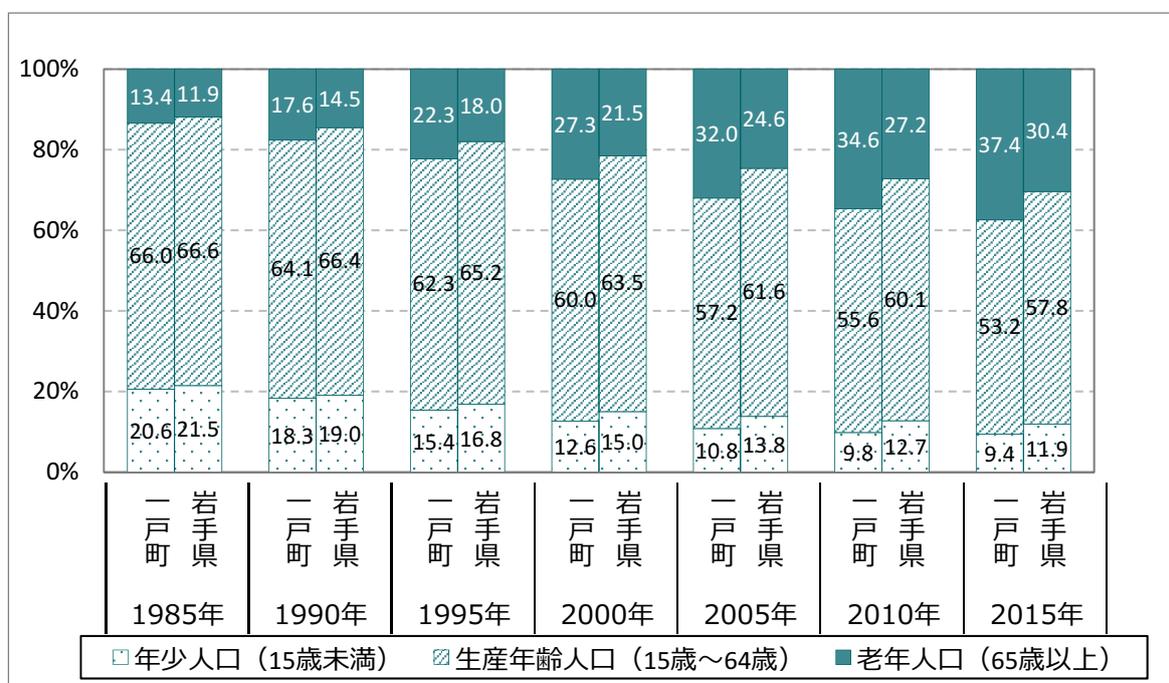


図5：年齢3区分別人口割合の推移 (国勢調査)

(3) 将来推計人口の推移

「一戸町人口ビジョン・総合戦略（平成 28 年 3 月）」による将来人口の推計値を示します。

今後、人口はさらに減少し、2040 年（令和 22 年）の人口は 8,786 人と推計されます。高齢化率は 2030 年（令和 12 年）まで増加を続け、45.1%で推移しますが、2040 年には 44.5%に減少すると推計されます。

※高齢化率とは、人口に占める老年人口（65 歳以上）の割合のこと

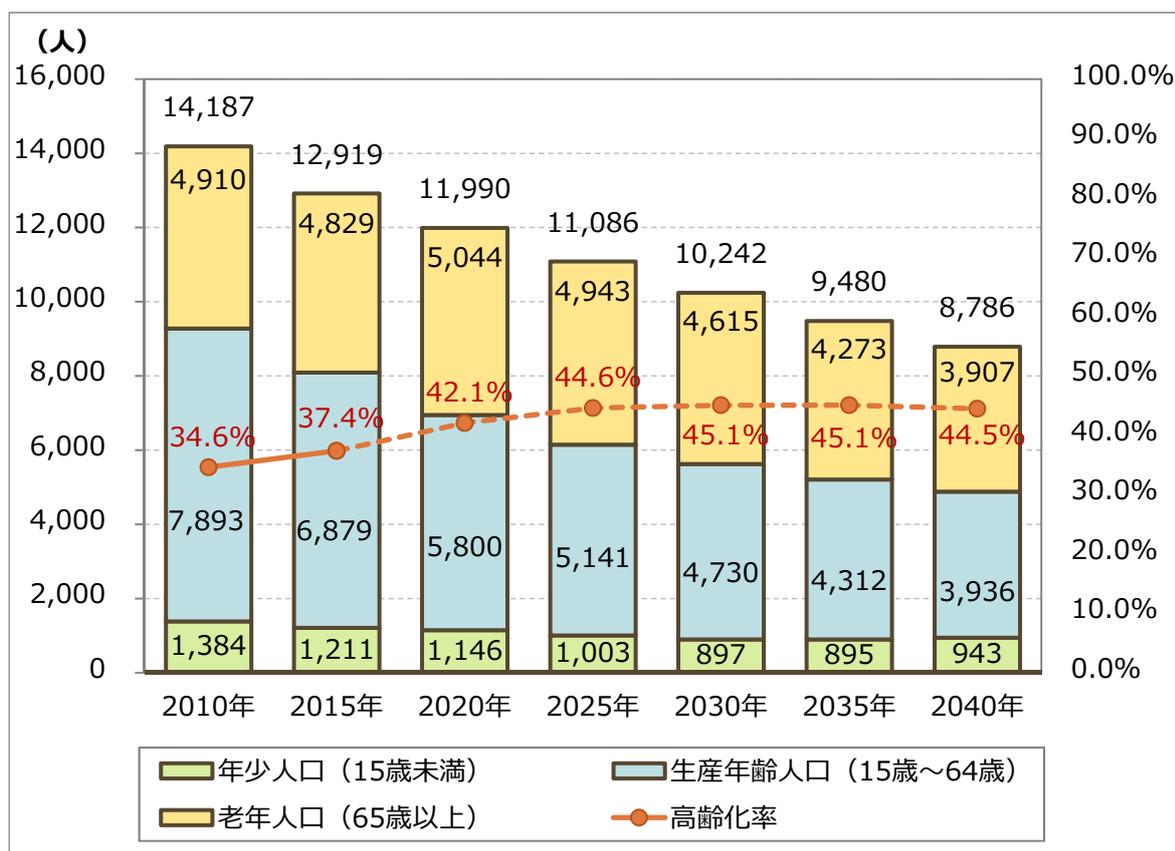


図 6：将来人口の推移（一戸町人口ビジョン・総合戦略、国勢調査）

※2015 年（平成 27 年）までは国勢調査による実績値であり、2020 年以降が推計値となっています。

2. 住宅数と空き家数の推移

(1) 住宅数・空き家数・空き家率

住宅・土地統計調査によると、2003年（平成15年）には、本町の住宅数は5,840戸、そのうち空き家数が720戸で、空き家率は12.3%となっています。2008年（平成20年）には、住宅数6,410戸に対し、空き家数が1,110戸となり、空き家率は17.3%に増加しています。

また、岩手県の空き家率は2008年（平成20年）に14.1%となっており、2018年（平成30年）には16.1%と増加しています。

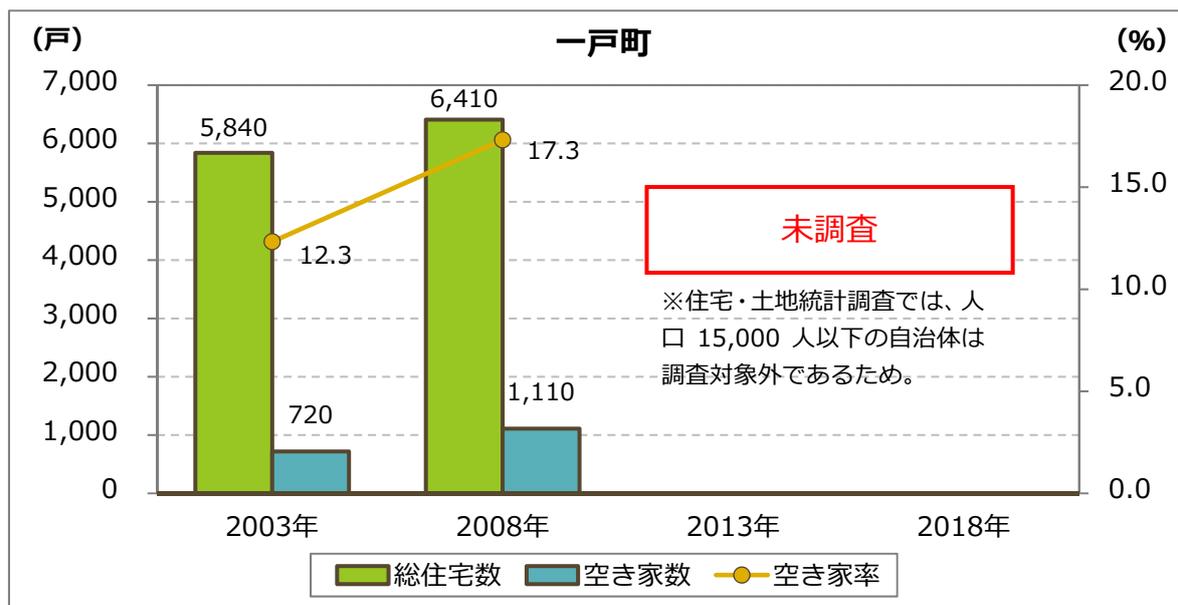


図7：一戸町の住宅数・空き家数の推移（住宅・土地統計調査）

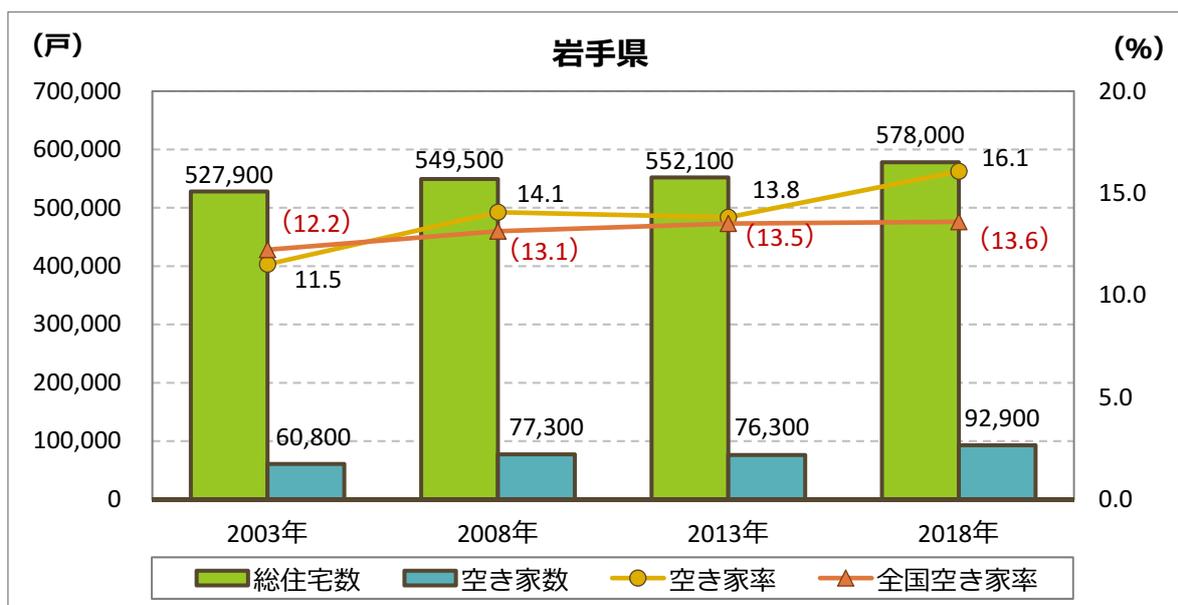


図8：岩手県の住宅数・空き家数の推移（住宅・土地統計調査）

(2) 空き家の種類

2008年(平成20年)住宅・土地統計調査における一戸町の空き家の種類をみると、「その他の住宅」が590戸と最も多く、次いで「賃貸用の住宅」が290戸となっています。

また、2003年(平成15年)住宅・土地統計調査と比較すると、「その他の住宅」が50戸、「売却用の住宅」が60戸、「賃貸用の住宅」が100戸、「二次的住宅」が180戸増加しています。

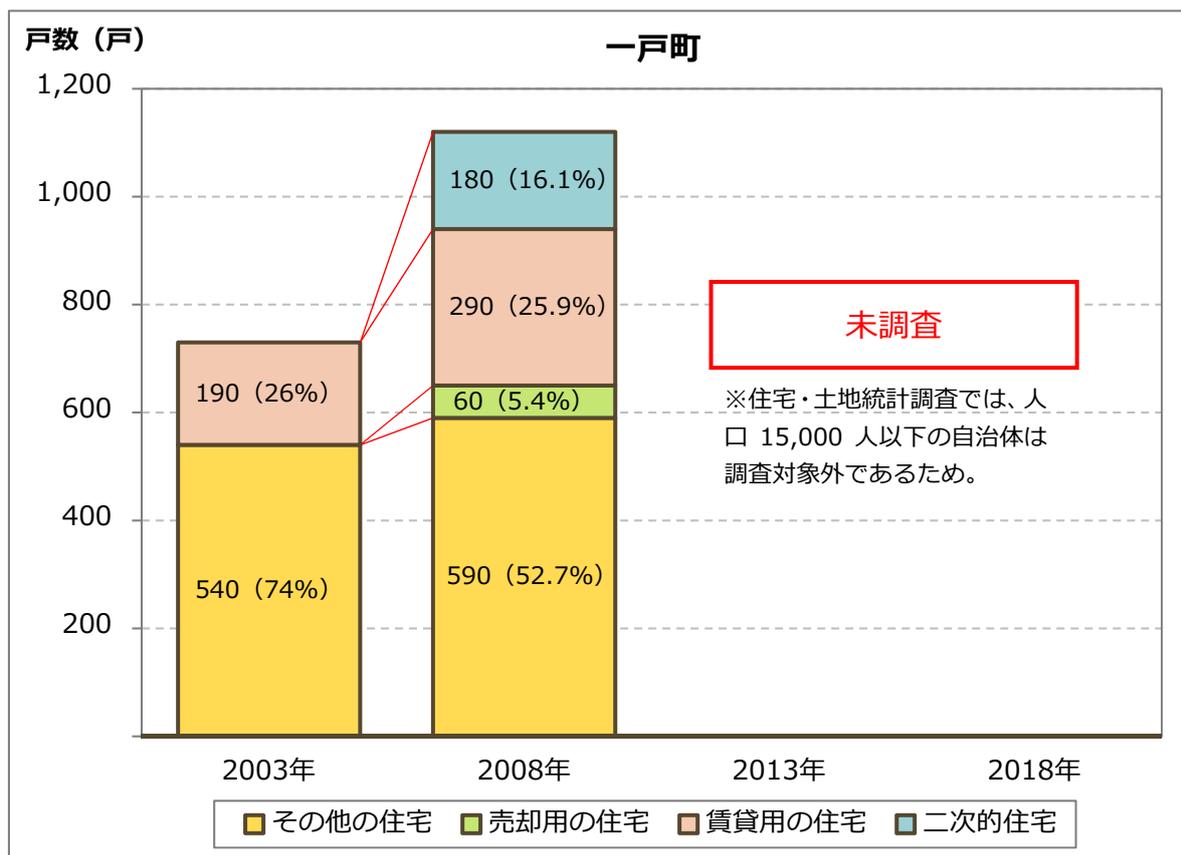


図9：空き家の種類別戸数の推移（住宅・土地統計調査）

2018年（平成30年）住宅・土地統計調査における岩手県の空き家の種類をみると、「その他の住宅」が50,300戸と最も多く、次いで「賃貸用の住宅」が38,000戸となっています。

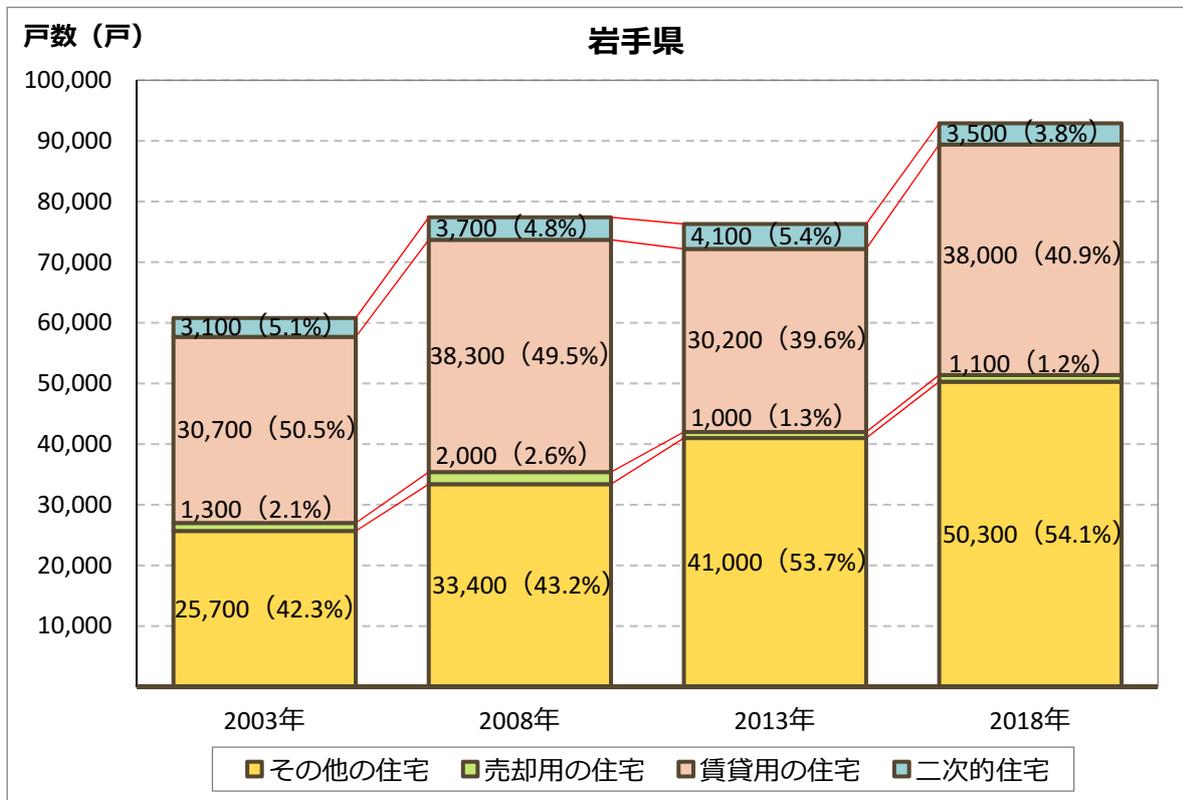


図 10：空き家の種類別戸数の推移（住宅・土地統計調査）

<参考：住宅・土地統計調査における空き家の種類について>

住宅・土地統計調査において、空き家は下表に示すとおり、4種類に分けられています。一般的な空き家・特定空家は「その他の住宅」に該当しており、「その他の住宅」が増加することは、空き家が増加していることになります。

空き家の種類	二次的住宅	別荘など、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や、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まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
	売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
	その他の住宅	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の住宅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 (注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)

一般的な空き家・特定空家は「その他の住宅」に該当する

3. 空き家実態調査の結果

(1) 現地調査の結果

町内の空き家状況を把握するため、2016・2017年度（平成28・29年度）に空き家実態調査を実施しました。調査は、水道閉栓情報及び行政区調査情報により空き家の可能性がある建物を抽出し、事前調査により調査対象建物を絞り込んだ上で現地調査を実施しました。

現地調査の結果、「空き家候補」625件と「判断できない」48件を合わせた673件を、空き家候補建物としました。

<現地調査結果数量のとりまとめ>

現地調査による分類	建物件数（件）
空き家候補	625
判断できない	48
空き家でない	81
空き地（建物なし）	8
調査不可・公共施設等	4
計	766

合計 673 件が
空き家候補建物

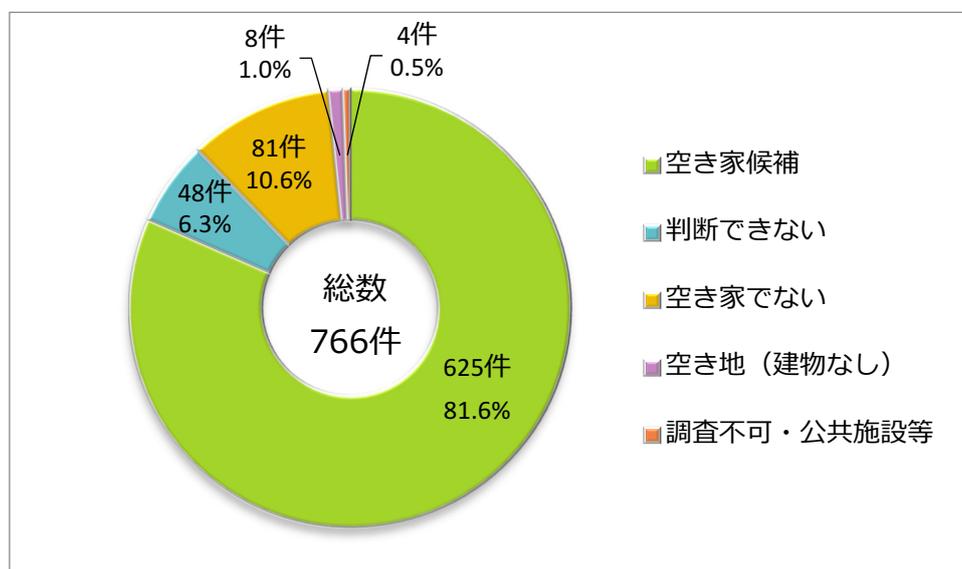


図 11：現地調査結果（空き家の分類）

(2) 外観目視による老朽度の調査

673 件の空き家候補建物については、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き(案)」(平成 23 年 12 月 国土交通省 住宅局 住環境整備室)に基づき、外観目視による老朽度の調査を実施しました。調査の結果、老朽化が著しい空き家は 72 件あり、特定空家等に該当すると認められる場合には、除却を含め、対策を進める必要があります。

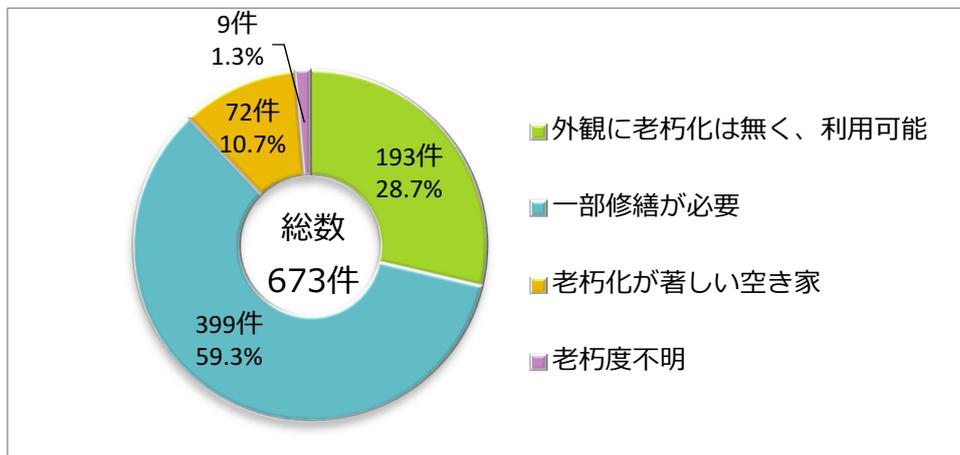


図 12：現地調査結果（老朽度の分類）

(3) 地区ごとの空き家率及び老朽度別件数

行政区地域ごとに、空き家件数と老朽度ごとの件数を示した結果は次の通りとなります。空き家の件数は、一戸地域で多くなっています。老朽度化が著しい空き家の件数は、一戸地域、鳥海地域、小鳥谷地域でほぼ同じとなっています。

地域名	空き家候補建物件数	老朽度の区分			
		外見に老朽化は無く、利用可能	一部修繕が必要	老朽化が著しい	老朽度不明
一戸	271	67	175	26	3
鳥海	166	57	88	19	2
小鳥谷	181	58	99	20	4
奥中山	55	11	37	7	0
合計	673	193	399	72	9

行政区地域ごとに、世帯数と空き家候補建物件数から空き家率を求めました。空き家率は、小鳥谷地域で18%を超え、特に高くなっています。これらの地域は、「一戸町人口ビジョン・総合戦略」における将来人口減少率においても減少率が高い地域であり、人口減少に伴う空き家化が早くから進んでいると考えられます。一方、奥中山地域では他地域と比較して空き家率が低くなっています。奥中山地域は「一戸町人口ビジョン・総合戦略」における将来人口減少率において減少率が最も低い地域であり、現状では空き家化があまり進んでいないものと考えられます。

地域名	世帯数	空き家候補建物件数	空き家率
一戸	2,185	271	12.4%
鳥海	1,292	166	12.8%
小鳥谷	989	181	18.3%
奥中山	1,239	55	4.4%
合計	5,705	673	11.8%

(4) 意向調査の結果

673 件の空き家候補建物の内、発送先が不明である方等を除いた 603 件に対して、建物の状況・空き家となったきっかけ・空き家になった時期・空き家の管理状況・空き家の利活用意向・空き家バンク制度が立ち上げされた場合の登録意向について、意向調査を実施しました。

アンケートを発送した 603 件の内、375 件について回答がありました（回答率：62.2%）

①建物の状況

空き家の状況については、228 件（60.8%）が「空き家となっている」と回答しました。また、「年に数回だけ泊まっている」との回答も 75 件（20.0%）あります。

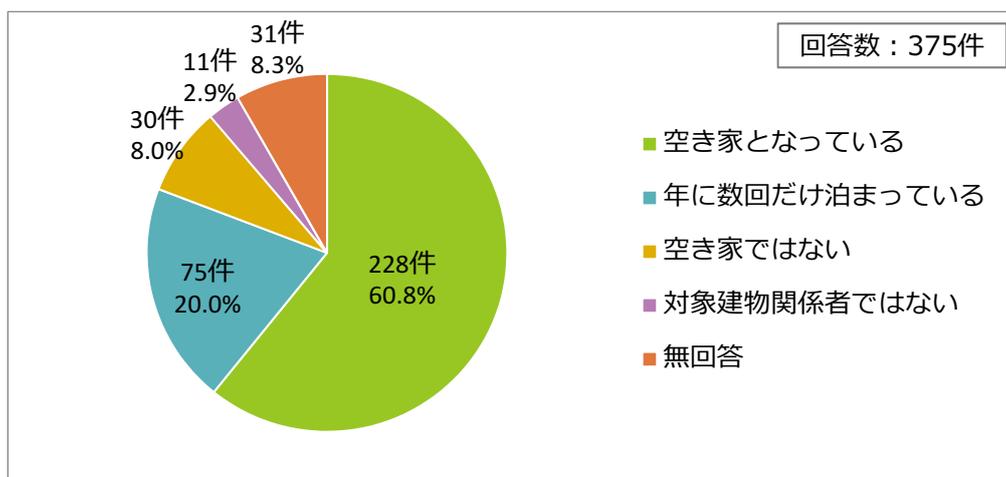


図 13：空き家の状況

②空き家となった主なきっかけ

空き家となったきっかけは、「居住者が死亡」が 112 件（37.0%）、「別の住居へ転居したため」が 72 件（23.8%）となっており、居住者の死亡や転居に伴い空き家となるケースが多くなっています。

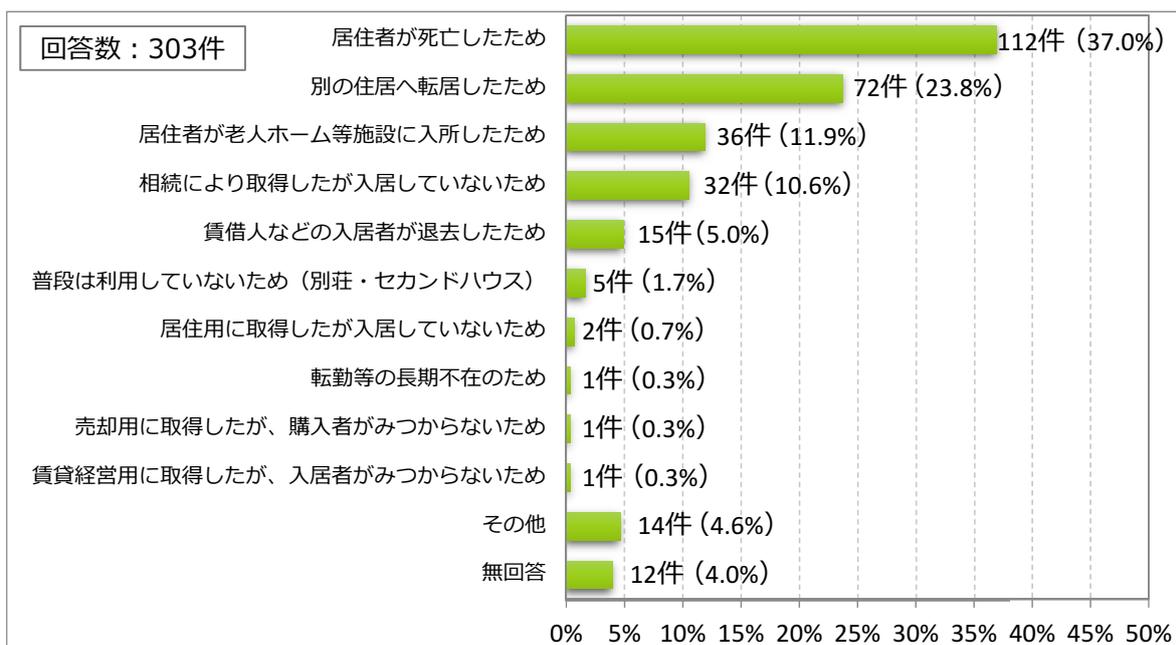


図 14：空き家となったきっかけ

③空き家になった時期

空き家になった時期は、「平成 23 年以降」が 93 件 (30.7%)、「平成 13 年～平成 22 年」が 108 件 (35.6%)、「平成 3 年～平成 12 年」が 45 件 (14.9%) であり、平成 3 年以降に空き家となった建物が約 8 割を占めています。

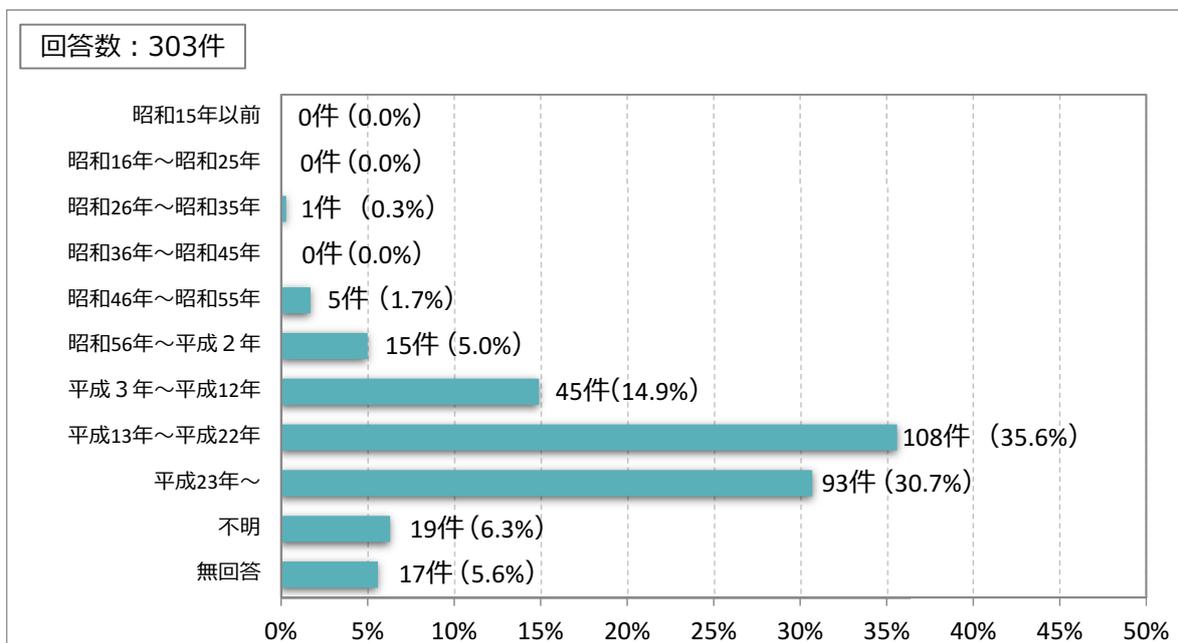


図 15：空き家になった時期

④空き家の管理状況

空き家の管理状況は、「定期的に自ら見回り点検している」が 159 件 (52.5%) となっています。一方で、「遠方に住んでいる・費用の問題・高齢のため、管理ができない」という回答が合わせて 94 件 (31.0%) あり、老朽化の進行が懸念されます。

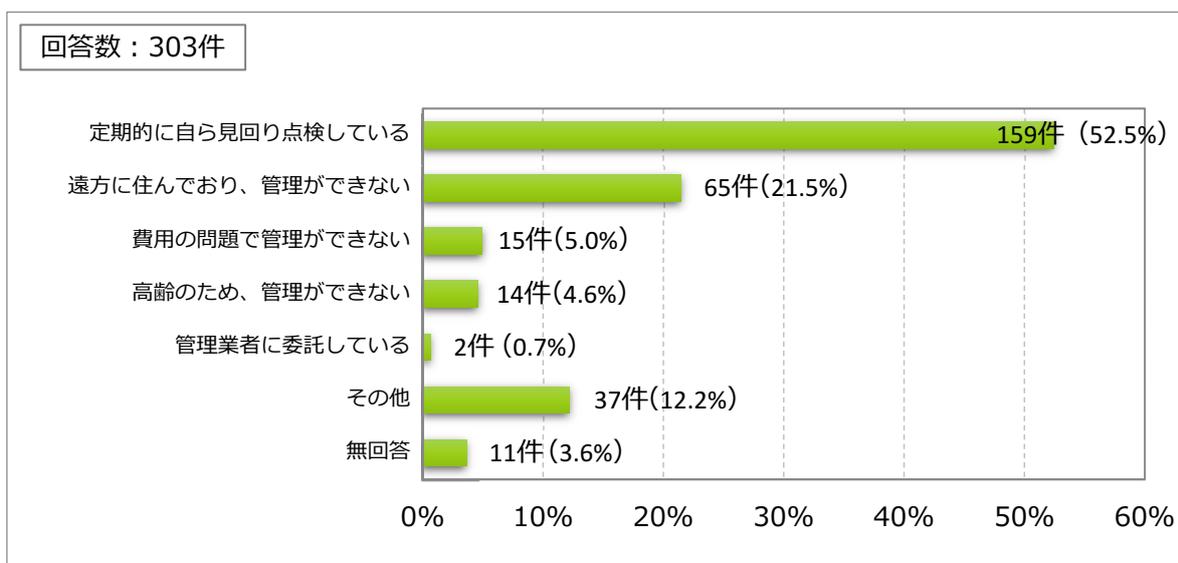


図 16：空き家の管理状況

⑤空き家の利活用意向

空き家の利活用意向は、「利活用したい」が 179 件（59.1%）となっています。

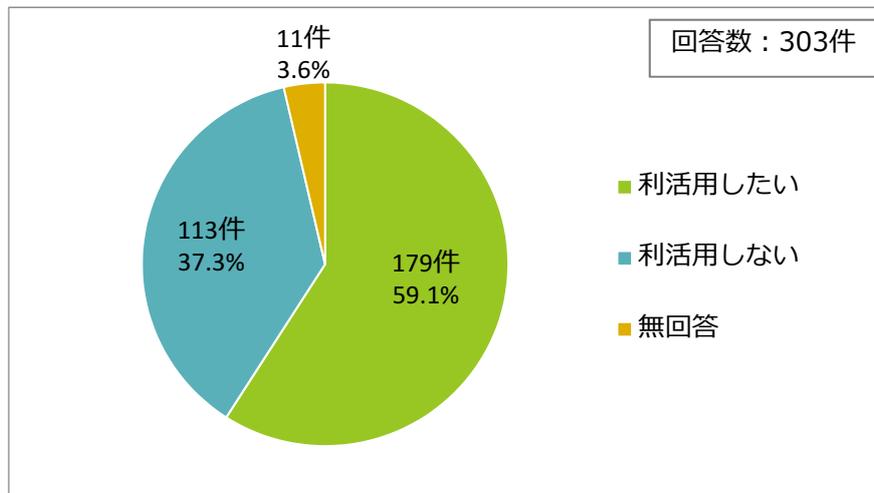


図 17：空き家の利活用意向

⑥空き家バンク制度が立ち上げされた場合の登録意向

空き家バンク制度が立ち上げされた場合の登録意向は「登録したい」と「条件付きで登録したい」を合わせて 90 件（50.3%）であり、約半数で空き家バンク登録意向があります。

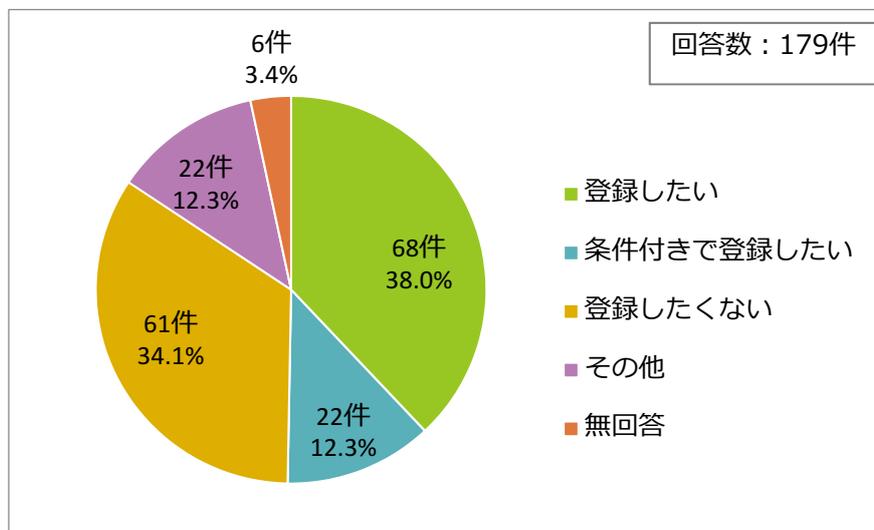


図 18：空き家バンクが立ち上げされた場合の登録意向

4. 要望・問い合わせの内容

2016年以降に寄せられた、近隣住民からの要望・問い合わせは、主に危険な空き家への対応を望むものになっています。また、空き家の所有者からは、処分についての問い合わせがあります。

危険な空き家について

- 崩れている建築物の撤去を早急にしてほしい。
- 危険な空き家があるので確認してほしい
- 屋根材が飛散しているの確認してほしい。
- 道路パトロール中に塀が倒れているのを発見した。所有者を確認したい。
- 隣の住宅が崩れそうなので確認してほしい。
- 外壁が崩れている。危険なので対応してほしい。
- 隣家が傾いて危険なので、なんとかしてほしい。
- 自分の空き家の屋根鉄板が飛散して危険。役場でなんとかしてもらえないか？

空き家の処分について

- 一戸町に空き家があるが、財産を放棄できるか。財産処分するには司法書士がやってくれるか。自分では手続きできない。
- 北館に父所有の空き家がある。空き家の処分について相談したい。町には空き家の相談窓口がないため、岩手県の空き家相談窓口を紹介した。(019-652-7744)

第3章 空家等対策における課題

第2章における町の現状から、空家等に関する課題を次のとおり整理します。

課題1：人口減少の進行・高齢化率の増加に伴う急激な空き家数の増加

これまでの人口や世帯数の推移から、今後も人口減少及び1世帯当たり人員の減少が進みます。高齢化率はさらに上昇し、今後は人口の約半数が65歳以上の高齢者となることが想定されています。このことより、今後は高齢者一人暮らし世帯や高齢者夫婦のみ世帯がさらに増加します。

空き家となったきっかけでは、世帯居住者の死亡や老人ホーム等施設入所の回答が多くなっています。高齢者一人暮らし世帯や高齢者夫婦のみ世帯では、これらの空き家となるきっかけが生じる可能性が高く、今後さらなる空き家数増加の危険性が高まっています。

課題2：管理できていない空き家への対策

空き家に関する近隣住民からの要望・問い合わせは、主に危険な空き家への対応を望む内容となっています。空き家数が増加すると危険な空き家の件数も多くなり、周辺へさらなる影響を与えてしまいます。

意向調査における空き家の管理状況では、約3割の空き家が管理できていない現状であり、現状で周辺へ影響が出ていない場合においても、今後影響を与える可能性があります。住民の生活環境を保全するため、対策が必要です。

課題3：空き家を減少させるための空き家利活用施策の必要性

意向調査の結果では、約6割の空き家利活用意向があります。しかし現状は町に利活用への受け皿がありません。課題1で記載した通り、今後急激に空き家数が増加する懸念があり、空き家の利活用や空き家除却後の跡地の利活用を進めることで、空き家数を減らす取り組みが必要です。

課題4：継続的に空き家を把握し、管理する仕組み

空き家実態調査では、現状での地区ごとの空き家率も判明していますが、今後の推移については継続的に空き家を調査し、情報を更新する必要があります。例えば、一戸地域と奥中山地域では約20kmも離れており、人口の推移も異なることから、継続して状況確認が必要です。そのため、継続的に空き家を把握・分析する仕組みと、それらの情報を管理する仕組みが必要となります。

第4章 空家等対策における基本方針

1. 空家等対策に関する基本方針

第3章の町の空家等対策における課題の整理をふまえて、空家等対策における基本方針を次のとおり定めます。

基本方針1 空家等の発生予防と適切な維持管理

さらなる空家等の増加を防ぐためには、今後発生する空家等の発生予防が必要です。また、危険な空家等による影響を低減するためには、現状では危険でない空家等を適切に維持管理する事が不可欠です。法第3条では、「空家等の所有者等は、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」と記載されている通り、所有者等が空家等を適切に管理しなければいけません。そのため、所有者等に対して適切な維持管理を促し、空家等発生と危険空家等の発生を予防します。

基本方針2 悪影響を与える特定空家等への円滑な対応の実施

適切な維持管理を怠った空家等は、危険な空家等である特定空家等となり、周辺へ様々な悪影響を及ぼします。そのため、特定空家等に対する対策を事前に定め、法に基づいた円滑な対応を目指します。

基本方針3 貴重な資源である空家等や空家等除却後の跡地の有効活用への取り組み

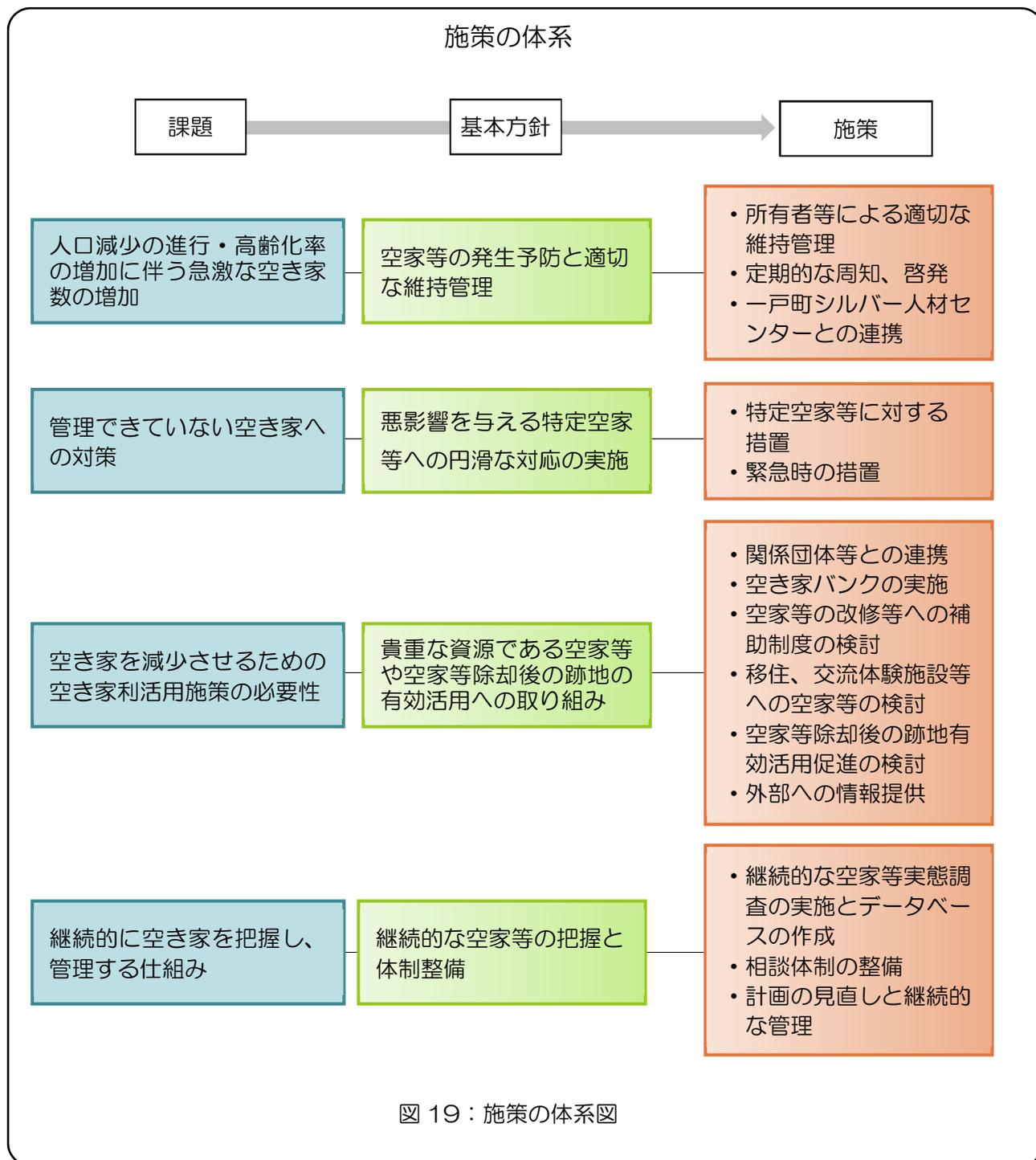
空家等や空家等除却後の跡地は、人が集まり地域に活力を与えるための貴重な資源となり、移住・定住などに寄与します。そのため、空家等や空家等除却後の跡地の有効活用を促進し、取り組みを進めます。

基本方針4 継続的な空家等の把握と体制整備

空家等を継続的に把握するためには、行政区長など地域住民との連携や、住民団体、関係団体等と協力することが重要です。そのため地域住民と継続的に連携することで、空家等の実態を把握し、町民の空家等に対する問題意識を高めます。また、空家等対策のための体制を整備し、住民・所有者・事業者等からの問合せに対応します。

2. 施策の体系

町の空家等対策に関する課題と基本方針をふまえて、次のとおり施策を展開します。



第5章 空家等対策における施策

1. 所有者等に対する空家等の発生予防と適切な維持管理促進

(1) 所有者の責任

空家等の適切な維持管理は、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提であり、所有者等が自らの問題として捉え、自主的に対応を行うことが重要です。特に適切な維持管理が行われていない空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、所有者等が自らの責任で問題の解消に取り組むことを基本とします。

(2) 周知・啓発

今後想定されている空家等の増加を防ぐため、空家等の発生予防が必要です。そのために所有者等が、空家等となった際に周囲へ影響を与える等のリスクについて認識することで、空家等に対する問題意識を持つことが必要です。そのためには、空家等の発生予防と適切な維持管理の重要性を周知し、所有者自らの責任として対応することが必要であるため、町広報紙[広報いちのへ]や町ホームページ等にて、定期的な周知・啓発活動を行います。

また、必要に応じて、実態調査等において把握した空家等所有者に対して、適切な管理を促す文書を送付し、維持管理を促進します。

(3) 一戸町シルバー人材センターとの連携

遠方居住者にとっては、所有する建物の適正な管理が困難である状況が考えられます。そのため、町と一戸町シルバー人材センターが相互に連携し、町内の空家等に対して見回り等の適正管理に寄与する管理業務を代行することで、悪影響を与える空家等となることを未然に防ぎます。

(4) 相談体制の整備

所有者等や周辺住民等が、空家等の相続に関する内容や、空家等の維持管理に関する内容等の様々な問題について相談できる窓口を町に整備し、適切な対応を行います。また、岩手県からの事業受託者である（一財）岩手県建築住宅センターの空き家相談窓口を通じて、不動産関係団体、土地家屋調査士会、弁護士会、司法書士会等と連携し、相続・維持管理・解体・賃貸・売却など所有者等の空家等の悩みについてワンストップで対応を行います。

※相談体制については、第5章の5の(2)“空家等に関する相談体制の整備”に詳細を記載します

2. 特定空家等に対する措置・対策

(1) 適切な管理が行われていない空家等への対策

①所有者等の事情把握と適切な管理依頼

適切な管理が行われておらず周囲へ悪影響を与える可能性のある空家等を把握した場合は、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家等の現状を伝えるとともに、当該空家等に関する今後の改善方策に対する考えのほか、処分や活用等についての意向など、所有者等の主張を含めた事情の把握に努めることとします。

また、所有者等への連絡の際には、該当する空家等が周囲に及ぼしている影響や家屋の状態が確認できるような写真を同封した文書による依頼、もしくは対面・電話等により適切な管理依頼を行うものとします。

②特定空家等に関係する権利者との調整

特定空家等に抵当権等や賃貸借権が設定されていた場合においても、町長が命令等を行うに当たっては、関係する権利者と必ずしも調整を行う必要はなく、基本的には、当該抵当権者等と特定空家等の所有者による解決に委ねられるものと考えられます。

(2) 特定空家等であることを総合的に判断する際の基本的な考え方

適切な管理が行われていない空家等が特定空家等に該当するか否かの判断については、ガイドラインにより、次の1)～4)の状態が特定空家等に該当するものとされています。

1) そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

- 建築物が倒壊等するおそれがある
- 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある
- 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある



図 20：一部の柱が傾斜している例



図 21：柱の数箇所に破損がある例

出典：地方公共団体における空家調査の手引き（資料編）（国土交通省）

2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

- 吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である
- 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- 排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている
- ごみ等の放置、不法投棄により、多数のネズミ、ハエ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている

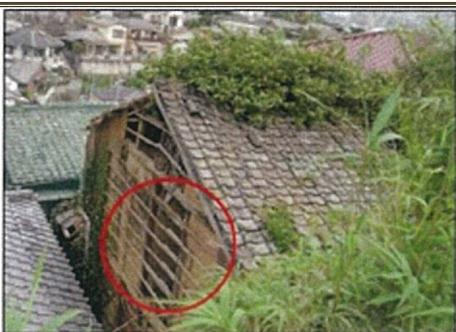


図 22：壁材が剥落している例



図 23：破損や変形が著しい例

出典：地方公共団体における空家調査の手引き（資料編）（国土交通省）

3) 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態

- 屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている
- 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
- 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている
- 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
- 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている



図 24：壁が脱落している例



図 25：屋根が破損している例

出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

4) その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

- 立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている
- 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている
- 住みついた動物等が原因で、騒音、汚物、悪臭、害虫等が発生、又は住みついた動物等が周辺の土地・家屋に侵入している
- シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある
- 門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている



図 26：はりが破損、腐食している例



図 27：シロアリの害が発生した例

出典：既存不適格建築物に係る是正命令制度に関するガイドライン（国土交通省）

(3) 特定空家等に対する措置

(2) で示す事項から、特定空家等と認められる空家等については、周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否か、またその程度や切迫性を考慮するとともに、「一戸町空家等対策協議会」の意見を踏まえ、「特定空家等に対する措置」を決定します。

「特定空家等に対する措置」は、法第 14 条に基づく、行政指導である助言又は指導及び勧告、不利益処分である命令、代執行、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき者を特定することができない場合の略式代執行、に大別されます。

①助言又は指導（法第 14 条第 1 項）

町長は、特定空家等の所有者等に対し、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をとるよう助言又は指導をすることができます。

②勧告（法第 14 条第 2 項）

町長は、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、上記の助言または指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告することができます。なお、勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されるため、措置の内容を明確に示す必要があります。

③命令等

ア 命令（法第 14 条第 3 項）

町長は、上記の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、勧告を受けた者に対し、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ます。

イ 意見書の提出先等（法第 14 条第 4 項）

命令を実施する場合において、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。

④行政代執行

ア 代執行（法第 14 条第 9 項）

町長は、上記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、所有者等に代わり、当該空家等の除却等、必要な措置を講じます。

イ 費用の徴収（行政代執行法第 5 条・第 6 条）

代執行に要した一切の費用については、当該所有者等に請求します。

⑤略式代執行（法第 14 条第 10 項）

町長は、法第 14 条第 3 項に基づき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特定することができないときは、その措置を自ら行い、又は委任した者に行わせることができます。

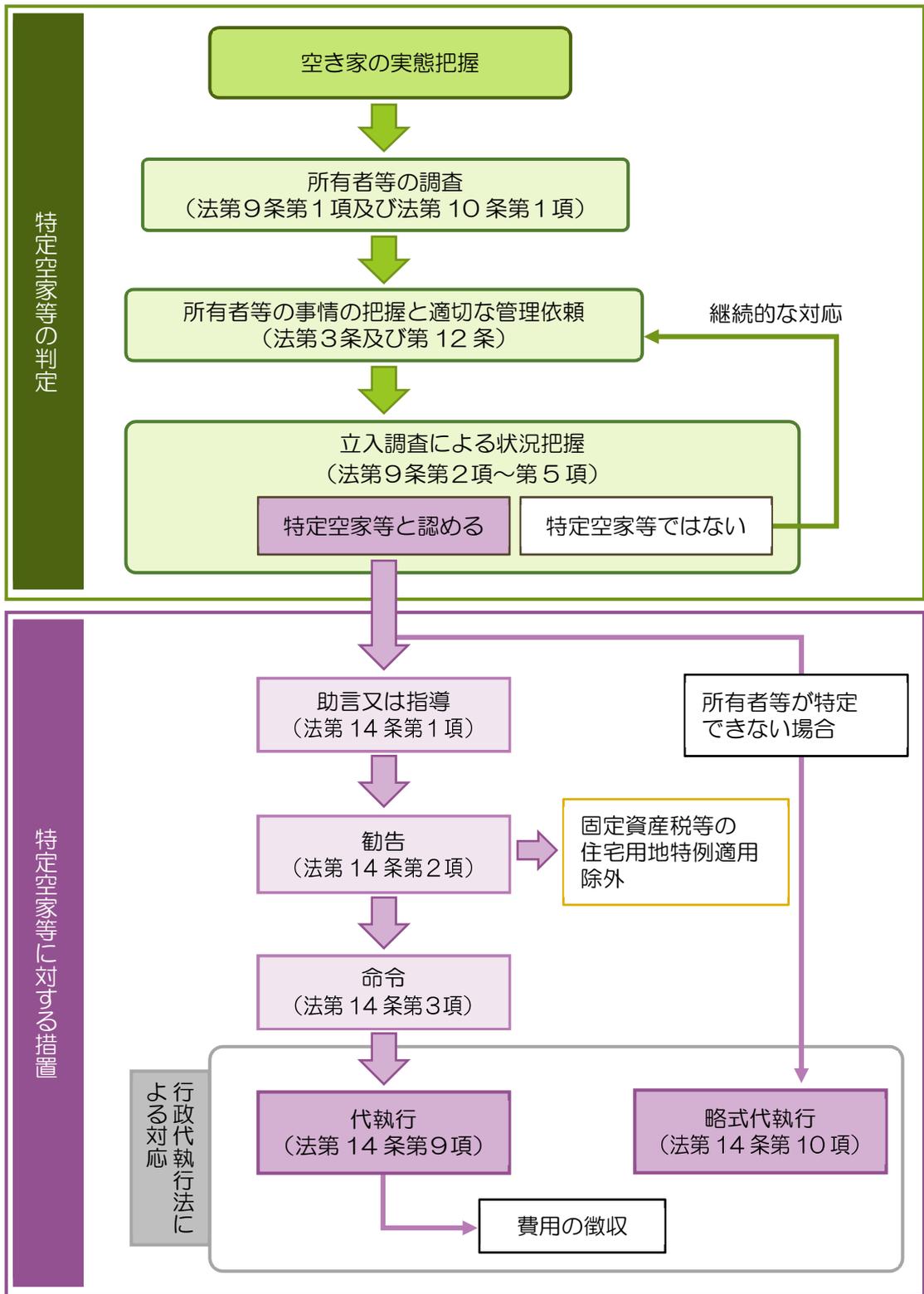


図 28：特定空家等に対する措置の流れ

3. 緊急時の措置

適切な管理が行われていない空家等が、周辺住民や歩行者への被害や住民生活上の支障を与える可能性がある場合や、豪雪・台風・大雨の場合など、防災・安全上、緊急を要するものについては、二次被害の拡大等を防止するため、迅速に危険を回避する必要があります。このような緊急時の対応が必要な場合について、瓦礫除去・周囲への立ち入り制限・飛散及び落下防止対策・除排雪等、緊急的な応急安全措置を行うことができるよう、条例や体制整備を行います。

緊急時の措置を実施した場合、原則として所有者等に措置の内容を通知し、費用を請求します。所有者等が特定できない場合は、町の負担により緊急時の措置を実施し、継続して所有者等の調査を行います。所有者等が特定できた場合は、速やかに費用請求を行います。

参考事例：平川市空家等及び空地の適切な管理に関する条例と条例逐条解説

<条例 条文抜粋>

第 17 条 市長は、空家等又は空地が危険な状態にあり、かつ、これを放置することにより市民等の生命、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、原則として所有者等の同意を得て、当該空家等又は空地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「緊急安全措置」という。）を自ら講ずることができる。

2 市長は、前項の緊急安全措置を講じたときは、当該緊急安全措置に要した費用を当該緊急安全措置に係る空家等又は空地の所有者等から徴収するものとする。

<解説>

- 第 1 項は、台風や豪雪などの自然災害により、空家等の建築材が飛散又は倒壊すること、又は落雪等により、通行人や近隣住民に被害を及ぼすことが明らかな場合で、かつ、緊急に対応する必要がある、所有者等に指導等を行う時間的余裕がないときであって、専門的知識を有する者から意見を求めるなど一定の条件を充たしたときに限り、所有者等の同意がなくても、市が必要な最低限度の範囲で危険を回避する措置を講ずることができる旨を定めたものです。
- 第 2 項は、緊急安全措置に要した費用は、空家等又は空地の所有者等から事後に民事徴収する旨を定めたものです。

※ 「必要な最低限度の措置」とは、近隣住民等に危険を知らせる看板やバリケードの設置、建物への防御ネットの設置や倒れそうな樹木のロープによる補強等の軽易な行為を想定しています。現に危険が差し迫っている状態において、指導、勧告、命令などの手続を経ては、公益を損なう場合が想定されることから、即時執行できるものです。

4. 空家等や空家等除却後の跡地の利活用促進

(1) 関係団体等との連携

要望・問い合わせの内容にもあるように、空家等の中には、処分や利活用の方法の相談先がなく、放置されている場合もあると考えられます。

町では、岩手県からの事業受託者である（一財）岩手県建築住宅センターと連携し、空家等に関する相談窓口[空き家相談窓口]を紹介します。さらに、[空き家相談窓口]を通じて、不動産等の専門家相談窓口を紹介し、利活用可能な空家等の流通にも寄与します。

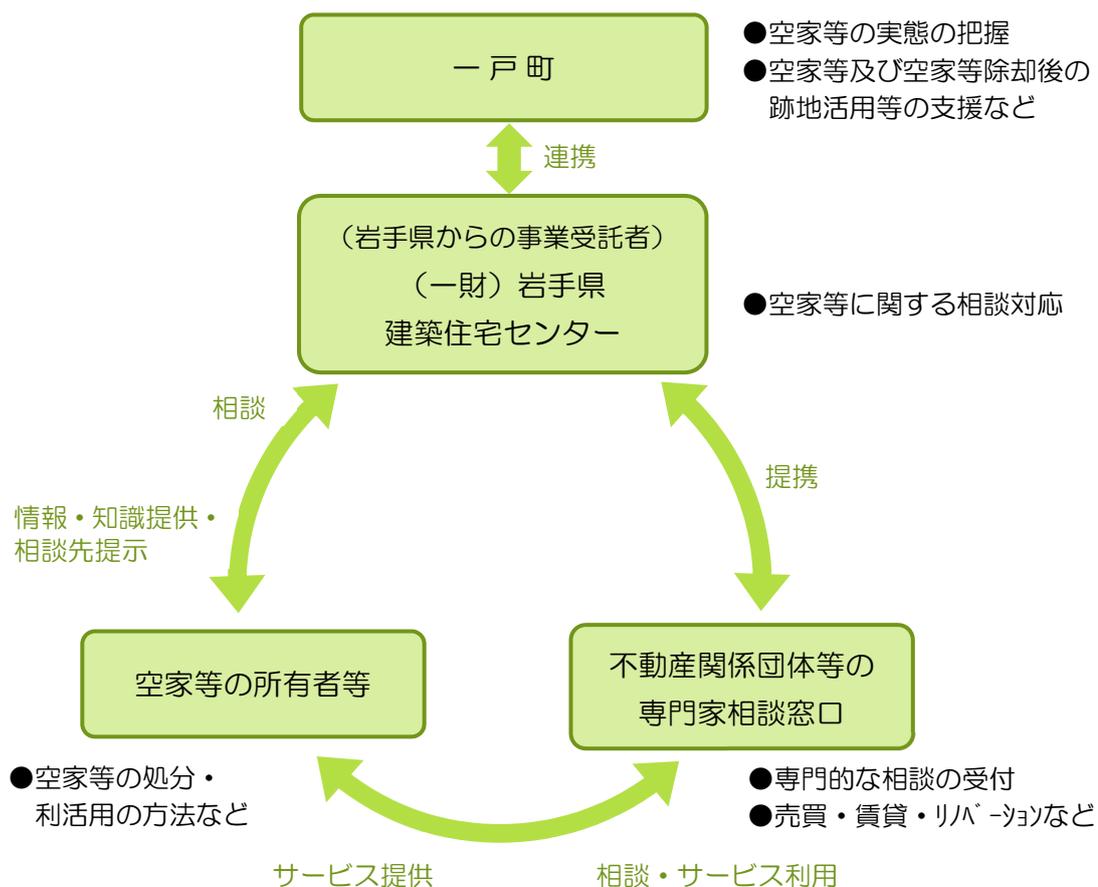


図 29：関係団体等との連携のイメージ

(2) 空家等対策事業の充実と有効活用促進への取り組み

①本町の上位計画における空家等対策

・「一戸町総合計画」における目標

上位関連計画である「一戸町総合計画」において、「生活しやすい環境が充実するまちづくり」を実現するために、本計画策定の上、空家等の有効活用を図る旨が記載されています。記載事項を実現するために、本計画により、空家等の有効活用促進が求められます。

・「一戸町人口ビジョン・総合戦略」における目標

上位関連計画である「一戸町人口ビジョン・総合戦略」において、人口減少に立ち向かうための目標を実現することで、人口減少と地域経済縮小の克服を目指す旨が記載されています。記載事項を実現するために、空家等の有効活用を行うことで目標を達成できる可能性がある重要業績評価指数（KPI）が設定されている目標があり、空家等の有効活用による課題解決が求められています。

表 1：一戸町人口ビジョン・総合戦略における目標値（直接的に空家等が関連し得る内容を抜粋）

事業名	基準値 (2014 年度)	目標値 (2019 年度)
新規就業を支援する制度の拡充 ■No21 空き店舗活用数	0 件	3 件
若者の交流・結婚支援 ■No36 若者のコミュニティ・集いの場	0 か所	1 か所
新婚や子育て世代への住宅環境整備 ■No38 子育て世帯への住宅提供戸数	46 戸	54 戸
住民への宅地分譲 ■No39 町民への提供宅地戸数	0 戸	10 戸

②今後実施を検討する事業

・空き家バンク

空き家バンクとは、賃貸または売却を希望する所有者から提供された情報を集約し、ホームページ等で情報提供を行うことで利用を希望する人に紹介し、効率的にマッチングを行う仕組みです。空家等を有効活用するための取り組みとして、移住・定住などに寄与する本仕組みの実施を検討します。

検討にあたっては、国土交通省の事業として公募で選定された2事業者（株）LIFULL、及びアットホーム(株)によって実施されている「全国版空き家・空き地バンク」との連携、参加を検討します。

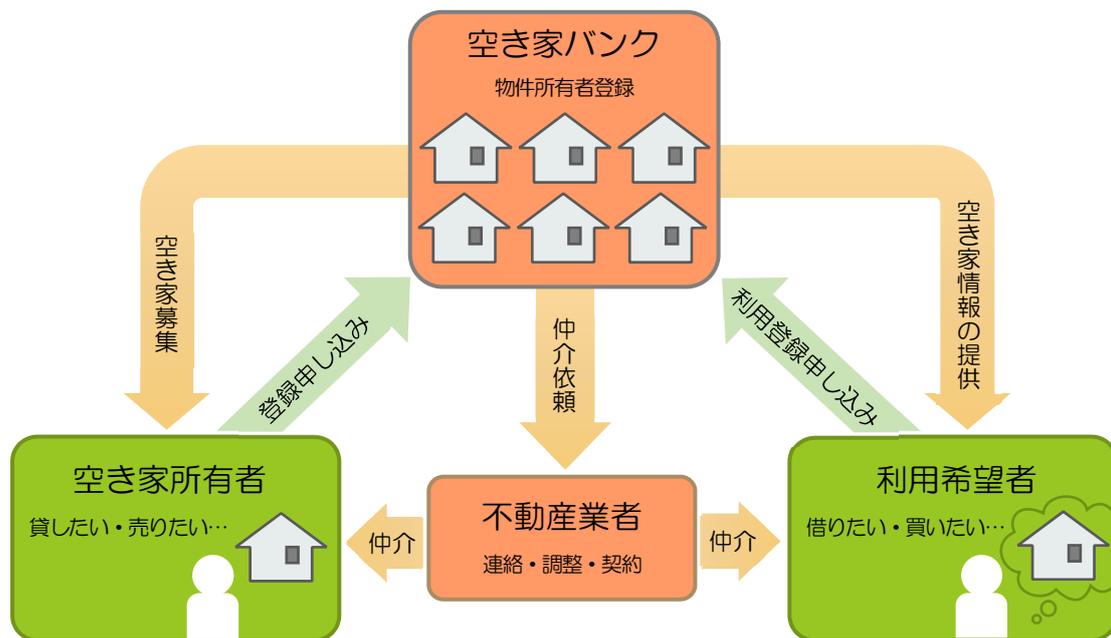


図 30：空き家バンク事業のイメージ

・農地付き空き家・空き家バンク

都市部の住民が農山漁村地域へ移住したいという意向は潜在的に高く、趣味や生業としてのニーズが存在しています。しかし、移住の際には農地と住宅の確保に苦勞する傾向があり、「農地付き空き家」は課題解決に寄与します。

移住者が求める農地については、家庭菜園程度の農地を求めることが多く、全国的に農地法第3条の規定による“農地の取得の下限面積は原則50アール以上である”ことが妨げになっています。県内では農業委員会の判断で別段面積を定め、下限面積を引き下げている自治体があります。県外では、農地付き空き家バンクに登録された空き家に付随する遊休農地で区域指定を受けた農地は、1アールで取得可能となっている事例があります。このような他自治体の事例も参考とし、農地法第3条の下限面積の引き下げや農地付き空き家バンク制度について検討します。

※①～⑪：空き家バンク立ち上げに関する流れ
A～E：空き家に付随した農地の別段面積設定の流れ

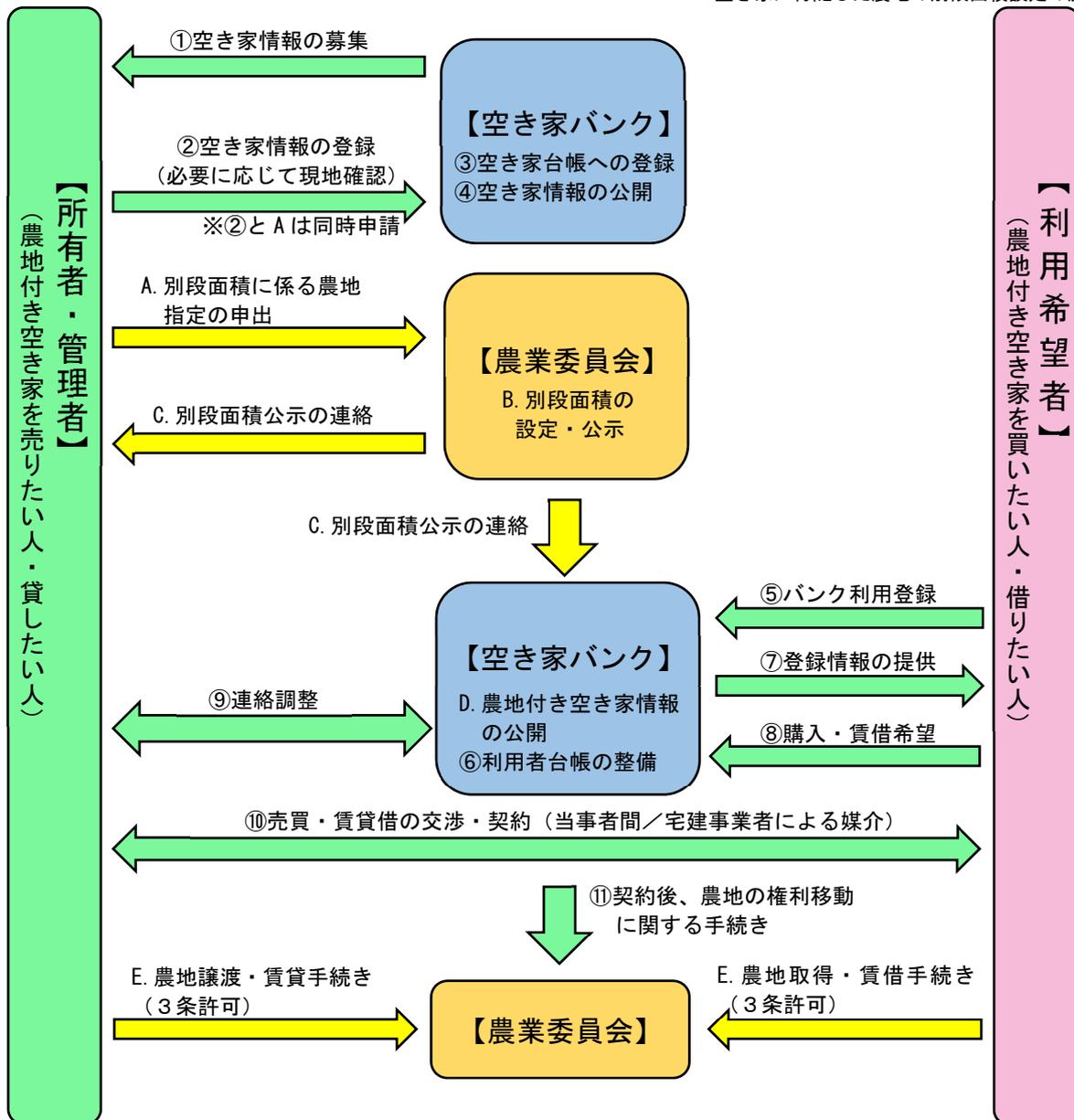


図 31：「農地付き空き家」提供の流れ（国土交通省『農地付き空き家』の手引き を基に作成）

・空家等の改修等への補助制度

現在町では「一戸町住宅リフォーム支援事業」を実施していますが、対象者要件が“対象住宅の所有者で居住している方”であり、空家等に対する支援は想定されていません。そのため、空家等を有効活用するにあたって、例えば建築から時間が経ち老朽化が進んだ建物に対して、原状回復を行うリフォームや、利用希望者の要望に合わせて作り替えるリノベーションを行う方に対して、工事費用を一部補助する事業の実施又は「一戸町住宅リフォーム支援事業」の対象拡充を検討します。

また、引っ越し費用や家財等の処分に係る費用についても補助の実施を検討します。

(参考) 国交省の制度①：空き家再生等推進事業

＜事業概要＞

居住環境の整備改善を図るため、不良住宅・空き家住宅又は空き建築物の除却または、空き家住宅又は空き建築物の活用等に対し支援を行うもの。

＜対象＞

- ・空き家の活用
- ・空き家の除却
- ・空き家の実態把握

＜補助金額（負担割合）＞

- ・事業主体が地方公共団体の場合（活用：1/2 除却 2/5）
- ・事業主体が民間事業者等の場合（活用：1/3、除却 2/5）

(参考) 国交省の制度②：空き家対策総合支援事業

＜事業概要＞

空家等対策計画に基づき実施する空き家の活用や除却などを地域のまちづくりの柱として実施する市町村に対して、国が重点的・効率的な支援を行うため、社会資本整備総合交付金とは別枠で措置。

＜対象＞

- ・空き家の活用
- ・空き家の除却
- ・関連する事業

＜補助金額（負担割合）＞

- ・事業主体が地方公共団体の場合（活用：1/2 除却 2/5）
- ・事業主体が民間事業者等の場合（活用：1/3、除却 2/5）

- ・移住、交流体験施設等への空家等の転用

人口減少、少子高齢化が進む中地域活性化を進めるためには、今ある資源を活用し、町の魅力を高めることで住民の満足度を高め、町外にもその魅力を発信することが必要です。そのため、空家等を保育施設、福祉施設、交流体験施設等へ転用することが考えられ、そのための事業実施について検討します。

- ・空家等除却後の跡地有効活用の促進

特に適切な維持管理が行われていない空家等は、防災面・衛生面・景観面での悪影響を与えるため、除却が有効な対策となります。空家等が除却された跡地は、所有者等の財産であるとともに、地域に活力を与えるための貴重な資源です。そのため、所有者等に対して空家等除却後の跡地に対しても「全国版空き家・空き地バンク」を活用するなど、有効活用や市場流通を促す施策について検討します。

③外部への情報提供

岩手県空家等対策連絡会議の構成員である岩手県、県内各市町村、関係団体等と連携し、空家等の適切な維持管理を推進するとともに、空家等の有効活用を促進するため、空家等の情報共有を行い、外部への情報提供について検討します。

5. 空家等の実態把握と対策に向けた体制整備

(1) 空家等実態調査とデータベースの作成

町内の空家等を継続的に把握するため、現地調査により空家等の実態を把握します。現地調査の対象とする空家等の候補の抽出には、水道閉栓情報の活用や、行政区長への調査を実施します。数年ごとに行政区長への調査を行うことにより、地域住民との継続的な連携が可能です。

現地調査では、空家等判定基準に関する調査や、建物・敷地の状態（生活環境や老朽度等）を調査します。空家等である場合には所有者を特定し、管理状況や利活用についての意向を調査します。その結果に応じて特定空家等に対する措置や、空家等の維持管理、空家等や空家等除却後の跡地の利活用促進に向けた検討を行います。

調査結果はデータベースにより庁内共有し、対応を迅速化します。

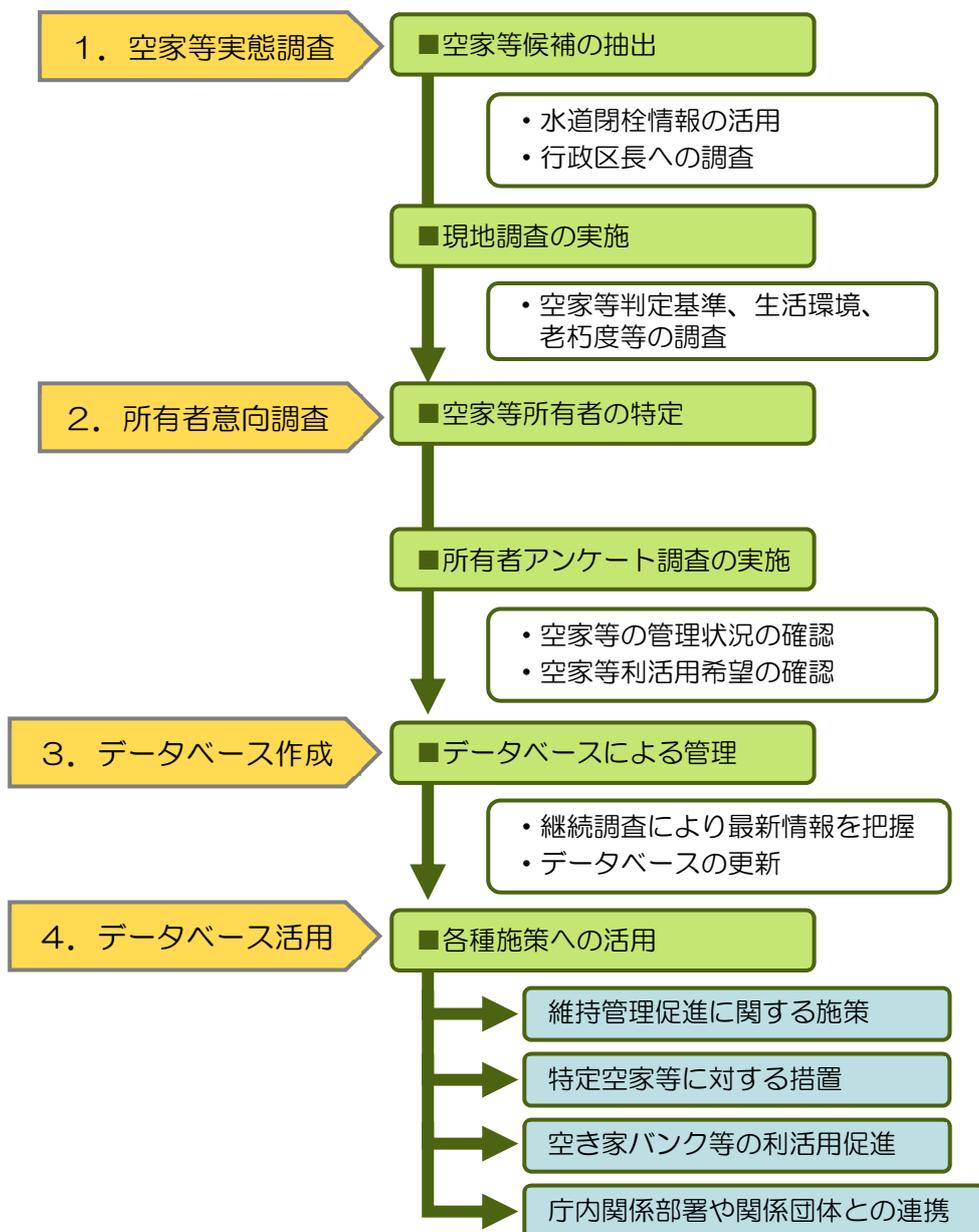


図 32：空家等実態調査とデータベース活用への流れ

(2) 空家等に関する相談体制の整備

空家等に関する一般的な相談については、庁内関係部署や一戸町空家等対策協議会と情報共有を行い連携することで、適切な対応を行います。専門的な相談については、岩手県からの事業受託者である（一財）岩手県建築住宅センターと連携し、空家等に関する相談窓口[空き家相談窓口]を紹介します。

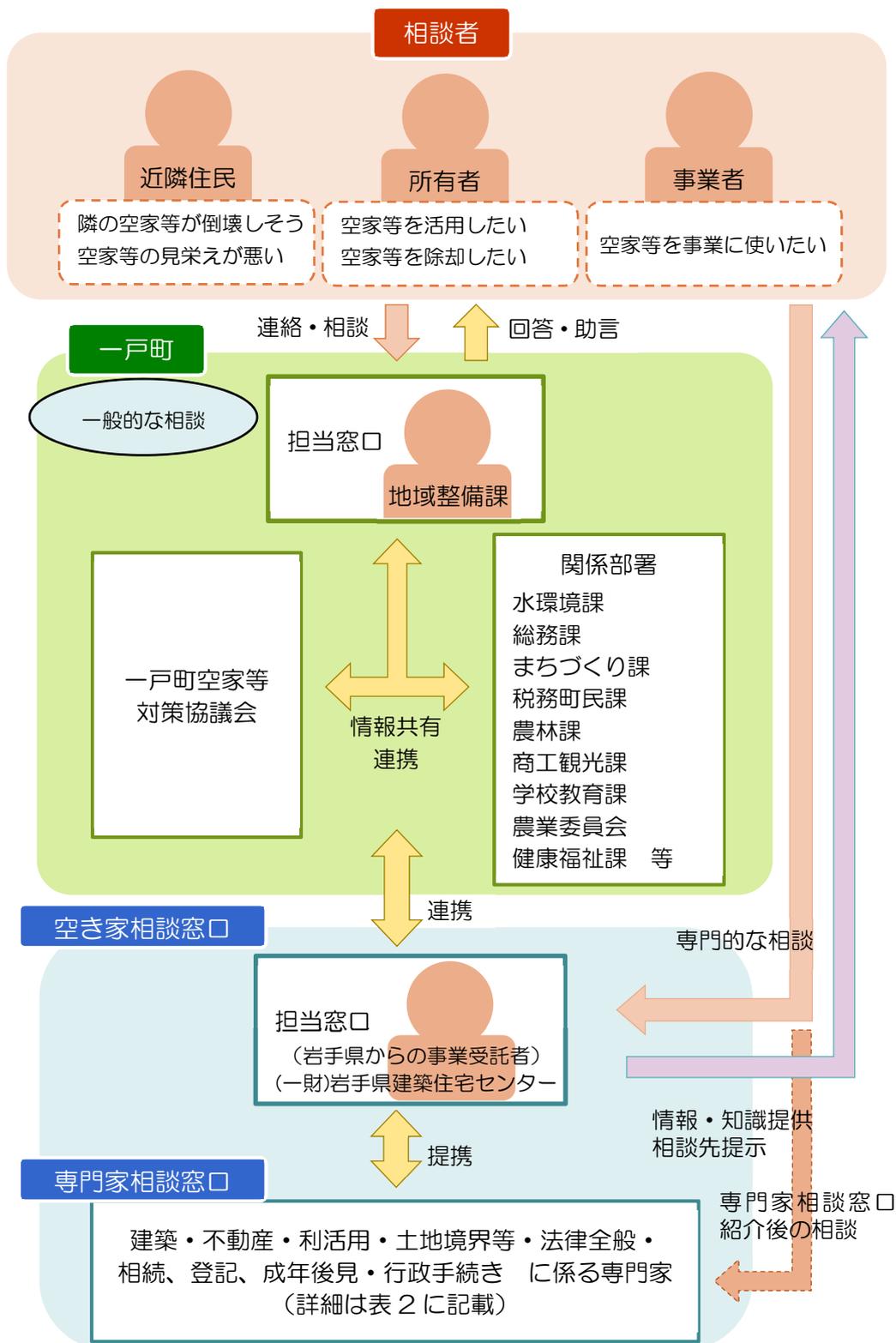


図 33：町関係部署による連携イメージ

表 2：専門家相談窓口一覧

専門	団体名・相談内容
建築	一般社団法人岩手県建築士会 ・リフォームやリノベーションにおける設計等の技術的な内容に関する こと
建築	一般社団法人岩手県建築士事務所協会 ・リフォームやリノベーションにおける設計等の技術的な内容に関する こと
不動産	一般社団法人岩手県宅地建物取引業協会 ・空き家の売買や賃貸に関する こと
不動産	公益社団法人全日本不動産協会岩手県本部 ・空き家の売買や賃貸に関する こと
不動産・利活用	一般社団法人岩手県不動産鑑定士協会 ・不動産の価格、賃料水準に関する こと ・周辺地域の将来動向を見据えた不動産の利活用に関する こと
土地境界等	岩手県土地家屋調査士会 ・境界の調査、確認に関する こと ・建物の表題、変更、滅失登記に関する こと
法律全般	岩手県弁護士会 ・不動産、相続等、法律問題全般に関する こと
相続、登記、不動産、成年後見	岩手県司法書士会 ・相続や売買等による登記の名義変更に関する こと ・遺産分割調停、財産管理人選任、相続放棄の申立てに関する こと ・成年後見、任意後見等の申立てに関する こと
行政手続	岩手県行政書士会 ・相続手続、各種許認可申請に関する こと

(3) 庁内の体制整備と一戸町空家等対策協議会の設置

空家等に係る問題は分野横断的で多岐にわたることから、町の関係各課が連携し、発生予防、適切な維持管理、利活用促進等を行います。

また、本計画の作成及び変更並びに実施に関し必要な協議を行うため、法第7条に基づき一戸町空家等対策協議会を設置します。

表3：空家等に関する対策の実施体制

組織名	役割
地域整備課	空家等対策（総合政策/問合せ窓口）、維持管理施策など
水環境課	水道閉栓情報の提供、生活環境対策（害獣、害虫、ゴミ）など
総務課	空家等対策（防災、防犯）など
まちづくり課	移住定住支援
税務町民課	固定資産税の適切課税、所有者情報の提供 など
農林課	新規就農者支援
商工観光課	空家等対策（観光・空き店舗）
学校教育課	通学路の安全確保 など
農業委員会	農地取得に係る別段面積の設定 など
健康福祉課	福祉施設としての空家等の利活用相談 など

表4：一戸町空家等対策協議会の所掌事務と委員

一戸町空家等対策協議会	
所掌事務	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること その他必要と認める事項に関すること
委員	町長
	盛岡地方法務局 二戸支局
	二戸警察署 一戸交番
	二戸消防署 一戸分署
	岩手県行政書士会 二戸支部
	(一社)岩手県建築士会 二戸支部
	一戸建友会
	一戸町民生児童委員協議会
行政連絡員協議会	

第6章 計画の推進に向けて

1. 計画の見直し

本計画は、PDCAサイクル（計画・実行・評価・改善）のプロセスに沿って実施するとともに、各施策の進捗状況等について、一戸町空家等対策協議会を中心に点検・評価を実施し、社会経済状況の変化や国の動向、空家等対策の効果等を見極め、必要に応じて、随時見直すこととします。

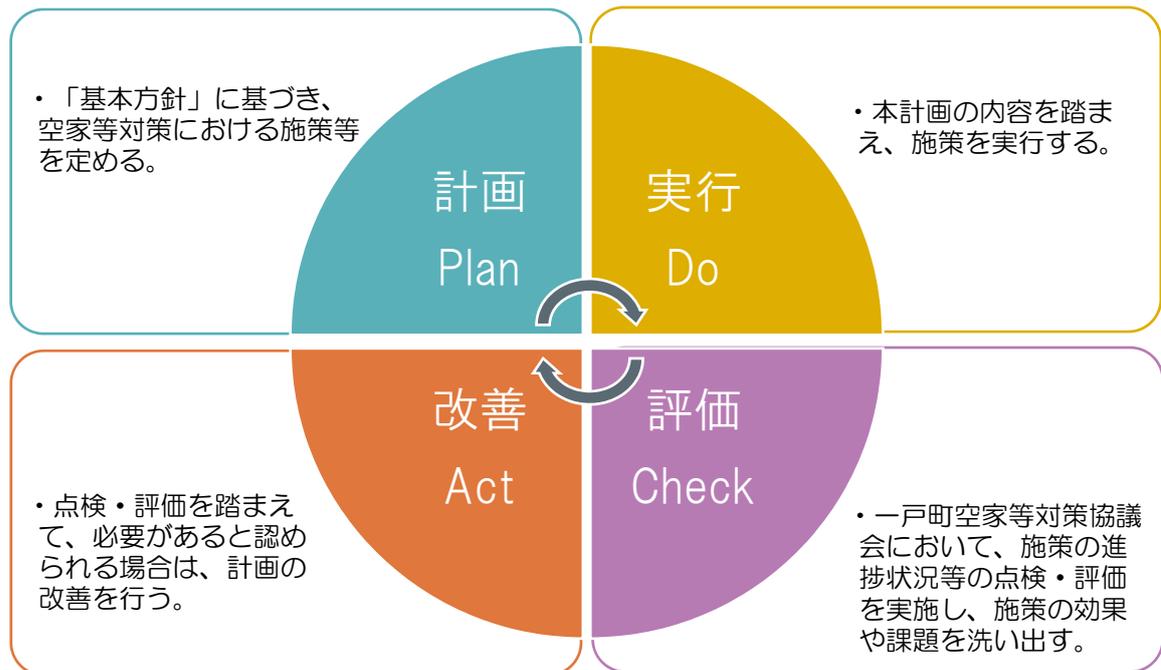


図 34 : PDCA サイクルのプロセス

2. 継続的な管理

地域の事情に精通した行政区長や専門業者等と連携し、本計画を推進します。また、一戸町空家等対策協議会を中心として、継続的に本計画の管理を行います。

関連法令

1. 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。

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。

1 1 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。

1 2 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。

1 3 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。

1 4 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。

1 5 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【平成27年政令第50号により平成27年2月26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【平成27年政令第50号により平成27年5月26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。

2. 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

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。

3. 一戸町空家等対策条例

(趣旨)

第1条 この条例は、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、空家等の適正な管理及び活用の促進に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この条例における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(空家等対策計画)

第3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6条の規定に基づき、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。）を定めるものとする。

(空家等対策協議会)

第4条 法第7条第1項の規定に基づき、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、一戸町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(組織)

第5条 協議会は、町長及び委員8人以内をもって組織し、委員は、法第7条第2項に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

2 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

3 協議会に会長及び副会長を置き、会長は町長をもって充て、副会長は委員のうちから互選するものとする。

4 会長は、会務を総理し、会議の議長となる。

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

(会議)

第6条 協議会の会議は、会長が招集する。

2 協議会は、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開くことができない。

3 協議会の議事は、出席委員の過半数をもって決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

5 委員は、その職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職務を退いた後も同様とする。

(庶務)

第7条 協議会の庶務は、建設部地域整備課において処理する。

(特定空家等に対する措置)

第8条 町長は、特定空家等の所有者等に対し、法第14条第1項の規定による助言又は指導、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その他の必要な措置を行うものとする。

(応急措置)

第9条 町長は、空家等が危険な状態にあり、かつ、これを放置することにより人の生命、身体又は財産に対する著しい危険が現に切迫していると認められるときは、当該危険を回避するために必要最小限の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を所有者等から徴収することができる。

3 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該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対して通知（所有者等又はその連絡先を確知することができない場合にあっては、公示による。）をしなければならない。

(委任)

第10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、令和2年4月1日から施行する。