

北 塩 原 村 空 家 等 対 策 計 画

令和 4 年 3 月

北塩原村

■目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨

- 1. 背景 2
- 2. 計画の位置づけ 2

第2章 北塩原村の空家等の状況

- 1. 人口等の状況 3
 - (1) 人口・世帯数の推移 3
 - (2) 将来の人口推計 3
- 2. 空家等の状況 4
 - (1) 空家等の実態調査 4
 - (2) アンケート調査 5

第3章 空家等に関する基本方針

- 1. 基本的な方針 11
- 2. 対象とする区域 12
- 3. 対象とする空家等の種類 12
- 4. 計画期間 12

第4章 空家等対策の基本的事項

- 1. 空家等発生抑制 13
- 2. 空家等の実態把握 13
- 3. 空家・空き地の利活用の促進 14
- 4. 管理不全の空家等への対策 14

第5章 空家等対策の実施体制

- 1. 庁内の体制 17
- 2. 空家等対策協議会 18
- 3. 相談体制 18
- 4. 空家等対策フローチャート 19

資料編

- 空家等対策の推進に関する特別措置法 21
- 北塩原村空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例 27
- 北塩原村空家等対策協議会設置要綱 31

第1章 空家等対策計画の趣旨

1 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加しています。本村においても、令和3年度の調査で202件の空家を確認しており、今後も空家は増加すると考えられます。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められているところです。

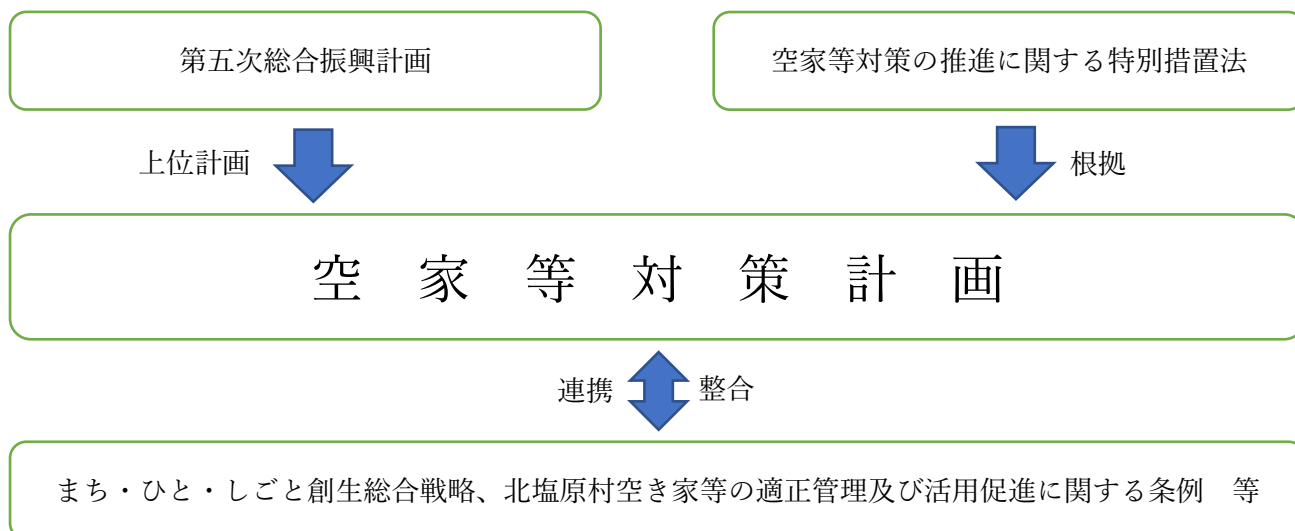
国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年2月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、また福島県は、この法施行に併せて「福島県空家等対策連絡協議会」を平成27年8月に設立し、県、県内市町村及び関係団体が一体となって空家等の対策を総合的に推進しています。

2 計画の位置づけ

この「北塩原村空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本村の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

なお、計画の実施にあたっては、北塩原村第五次総合振興計画を上位計画とし、北塩原村まち・ひと・しごと創生総合戦略などの諸計画や、北塩原村空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例とも整合性を図るものとします。

<計画位置づけのイメージ>

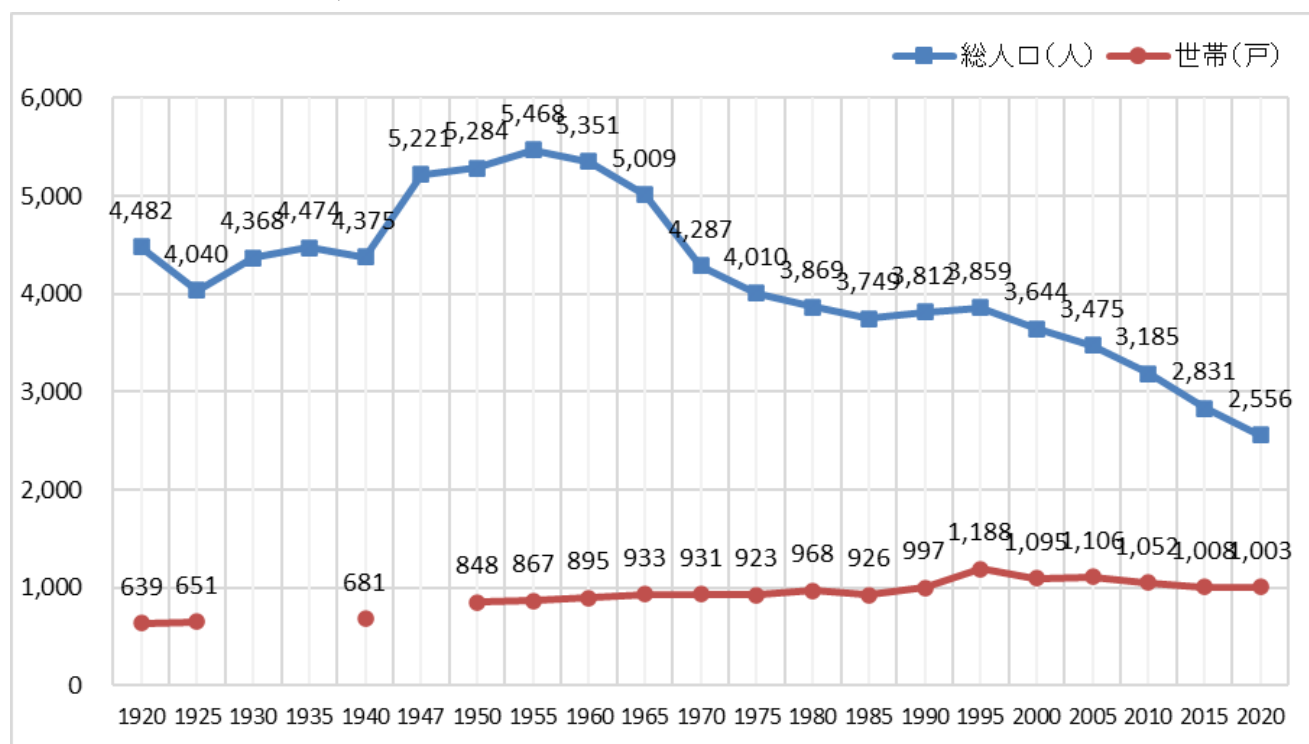


第2章 北塩原村の空家等の状況

1 人口等の状況

(1) 人口・世帯数の推移

本村の人口は、1955（昭和30）年の5,468人をピークに減少傾向で、2020（令和2）年には2,556人となっています。世帯数は、北塩原村の誕生以降、人口減少に反して増加を続け、1995（平成7）年にピークの1,188戸となりましたが、その後、減少傾向にあり、2020年は1,003戸となっています。



出典：国勢調査

一方で、本村の老年人口比率は会津地方の他市町村に比べ比較的低く 2020 年で 37.9% となっています。観光産業に従事する若者が多いことが要因と思われる、若者が暮らしやすい環境を整備することが、人口減少対策や地域の担い手不足の解消につながると思われます。

(2) 将来の人口推計

2020（令和2）年3月に更新した北塩原村人口ビジョンでは、2060（令和42）年の人口が1,256人～1,799人（3パターンでシミュレーション）に減少すると見込まれています。一方、高齢者の割合は増え続けると予想され、少子高齢化が進むことが危惧されています。

2 空家等の状況

法第2条第1項では空家等について「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をいう。」と定義しています。

本村における空家等の実態を把握するため、各行政区や地域おこし協力隊と連携して空家等実態調査を実施し、空家の件数や目視による状況確認を行いました。さらに、これらの中から固定資産税情報等をもとに把握できた空家の所有者や関係者に対して、空家の状況や利活用に関する意向についてアンケート調査を実施しました。

(1) 空家等の実態調査

①調査方法等

ア 調査の目的

村内に存在する空家等の状況を把握し、空家等の利活用と適正管理を総合的かつ計画的に進めていくため。

イ 調査の対象

村内全域

ウ 調査の方法

平成29年度に実施した前回調査のデータをもとに、現地確認と行政区長へのヒアリングを行い、空家等と思われる建物に対し、その外観から建物の管理状況や危険度合などを把握。

エ 調査期間

令和3年5月～令和3年8月

②調査結果

空家件数（令和3年度調査時点）

外観判断		住宅、宿泊施設など					合計	住宅外
A	住める(内部調査済)	A	B	C	D	E		
B	住めそうだが、内部確認必要	下吉	5	2			7	2
C	住めるかどうか不明	谷地	1	4		1	6	3
D	厳しい	北山	11	7	2	1	21	2
E	倒壊の危険性有り(住宅等)	関屋	3				3	1
		樟					0	2
		松陽台	13				13	0
		北山地区	0	33	13	2	50	10
		大塩	4	11	1	1	17	6
		大久保	3	9	4	1	17	4
		下川前			2		2	1
		上川前	1	1	4		6	2
		大塩地区	1	8	26	5	42	13
		桧原	8	13	1		22	4
		金山	6	9			15	1
		早稲沢	5	4	4		13	2
		桧原地区	0	19	26	5	50	7
		曾原	2	2	2		6	0
		狐鷹森	6	2			8	0
		剣ヶ峯	4	11	1		16	6
		蛇平	6	4	5	1	16	2
		秋元	1	3	2		6	7
		小野川			1	1	2	0
		長峯			5	1	6	0
		裏磐梯地区	0	19	28	12	60	15
		全地区	1	79	93	24	202	45

(2) アンケート調査

①調査方法等

ア 調査の目的

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

イ 調査の対象

実態調査において判明した 202 件の空家等のうち、所有者等を特定することができた 104 件。

ウ 調査の方法

郵送によるアンケート調査

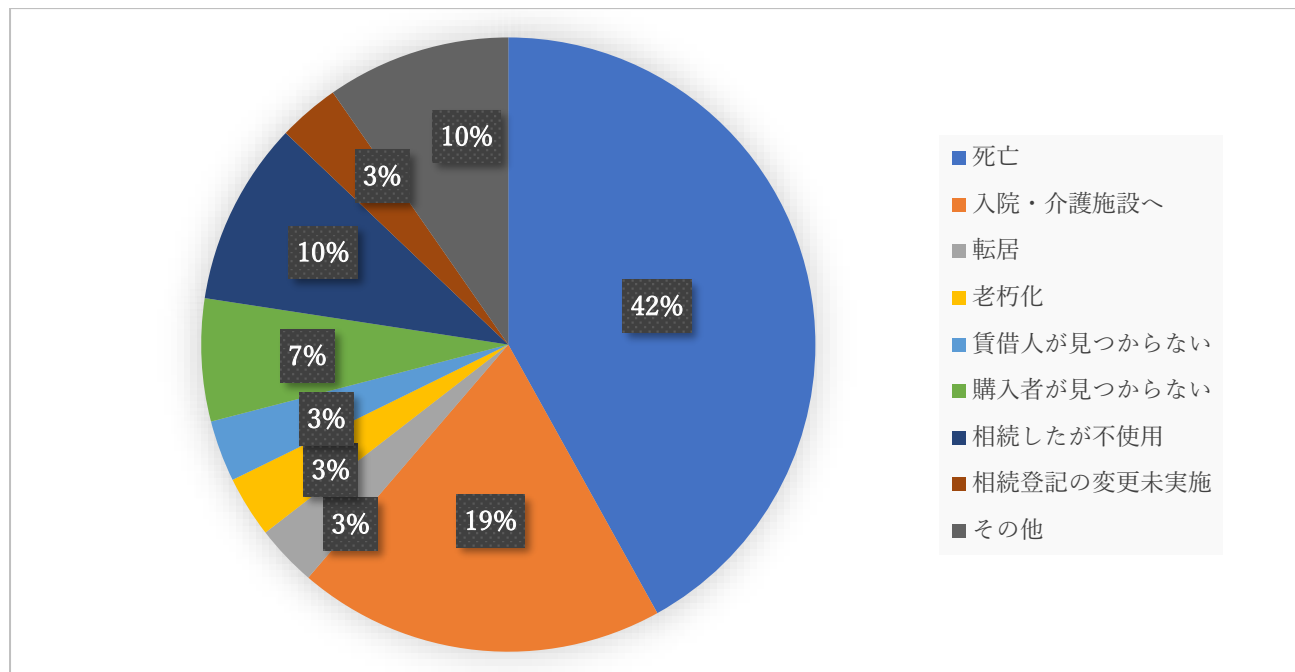
エ 調査期間 令和 3 年 11 月 15 日～令和 3 年 11 月 29 日

オ アンケート回答数 49 件（回収率 47.1%）

②調査結果

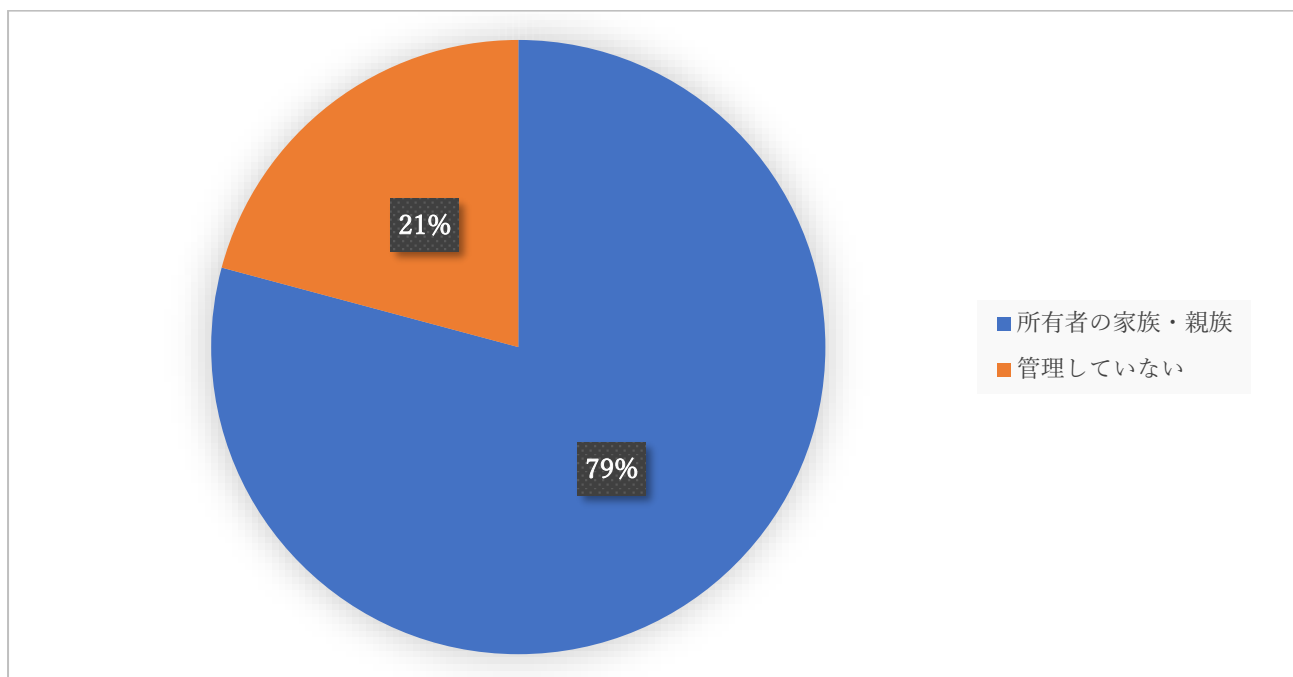
アンケートに回答いただいた物件のうち、空家と回答した物件は 23 件でした。一方で 26 件は居住・別荘等として使用中との回答でしたが、このうち 4 件は倉庫や物置としての使用であり、いずれ空家となる可能性が高いと思われます。また、空家の管理方法や今後の利活用、必要な支援等について調査した結果、以下のような回答が得られました。

i 空家となった理由は？



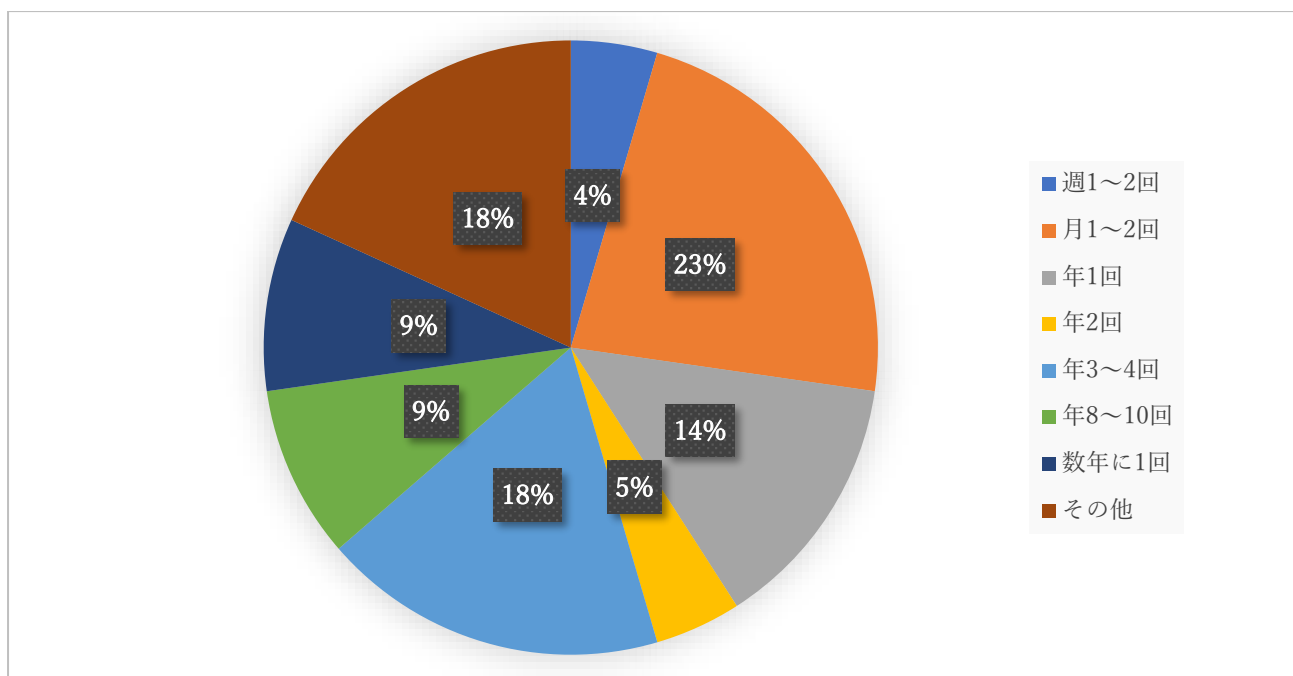
・所有者の死亡または入院等により空家となったケースが多い。

ii 建物の維持管理は誰が行っているか？



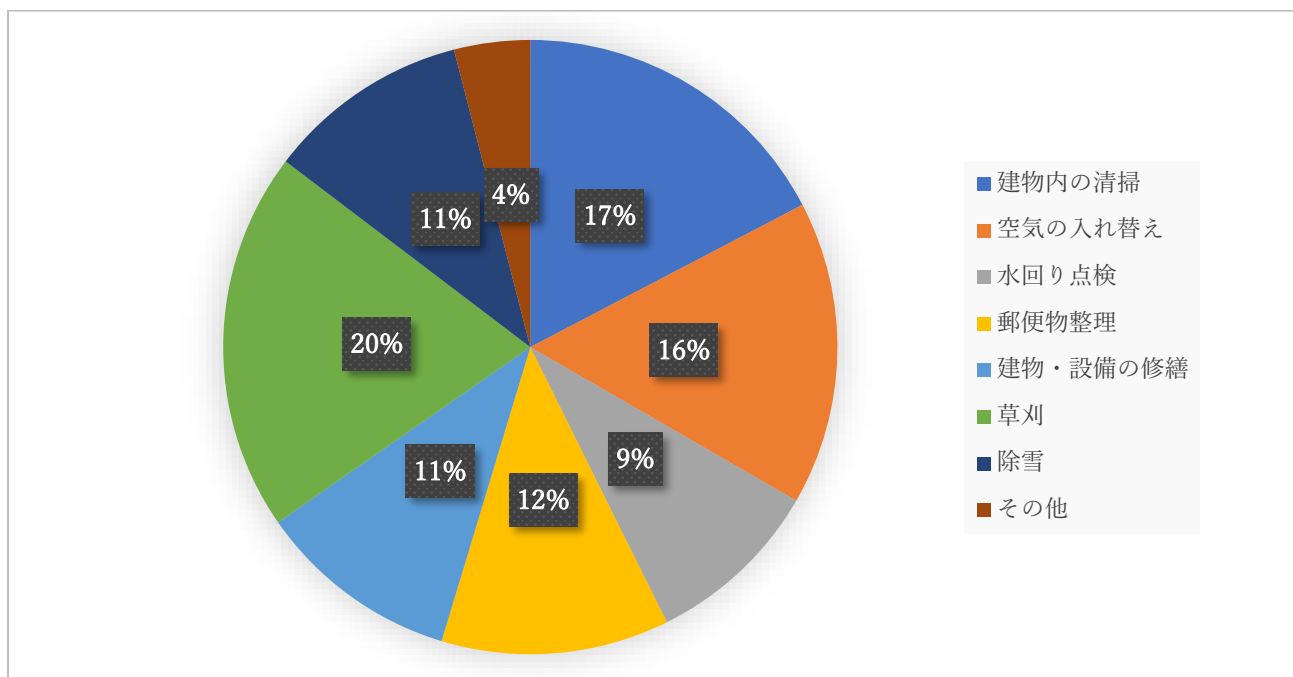
・建物の管理は所有者の家族や親族が行っているケースが多い。

iii どのくらいの頻度で管理しているか？



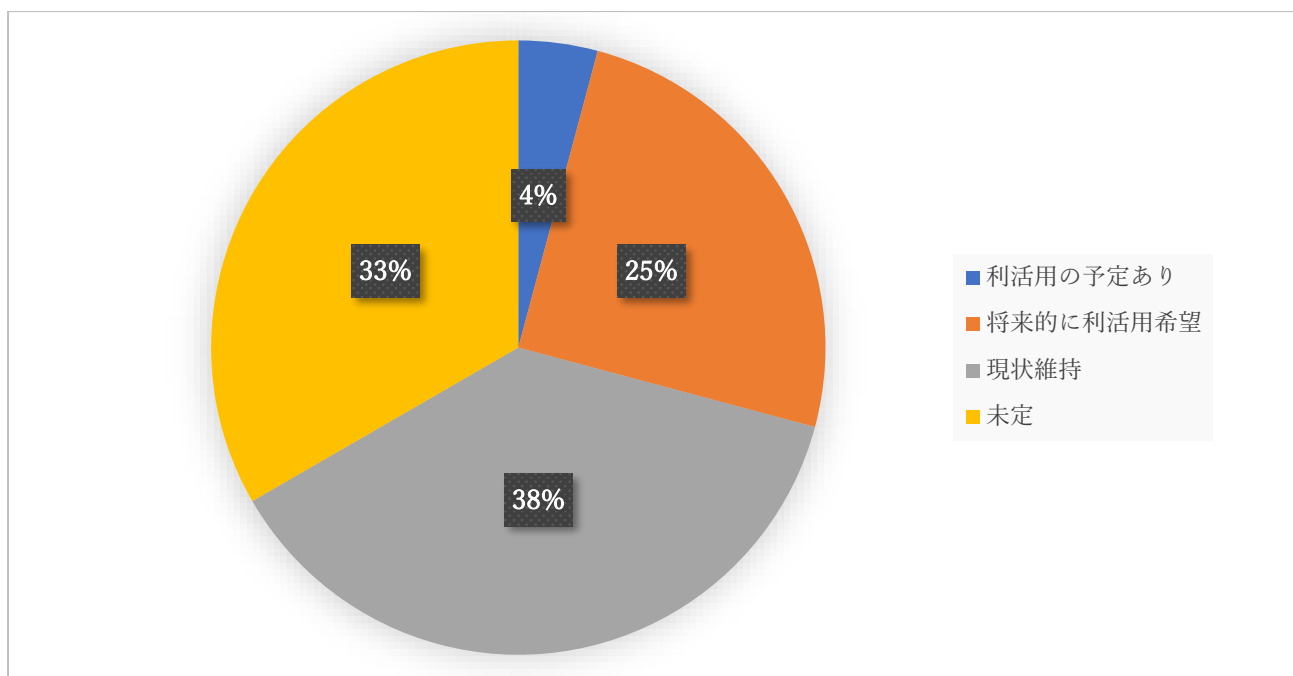
・管理の頻度はさまざまだが月1～2回や年3～4回がやや多い。

iv どのような管理を行っているか？（複数回答）



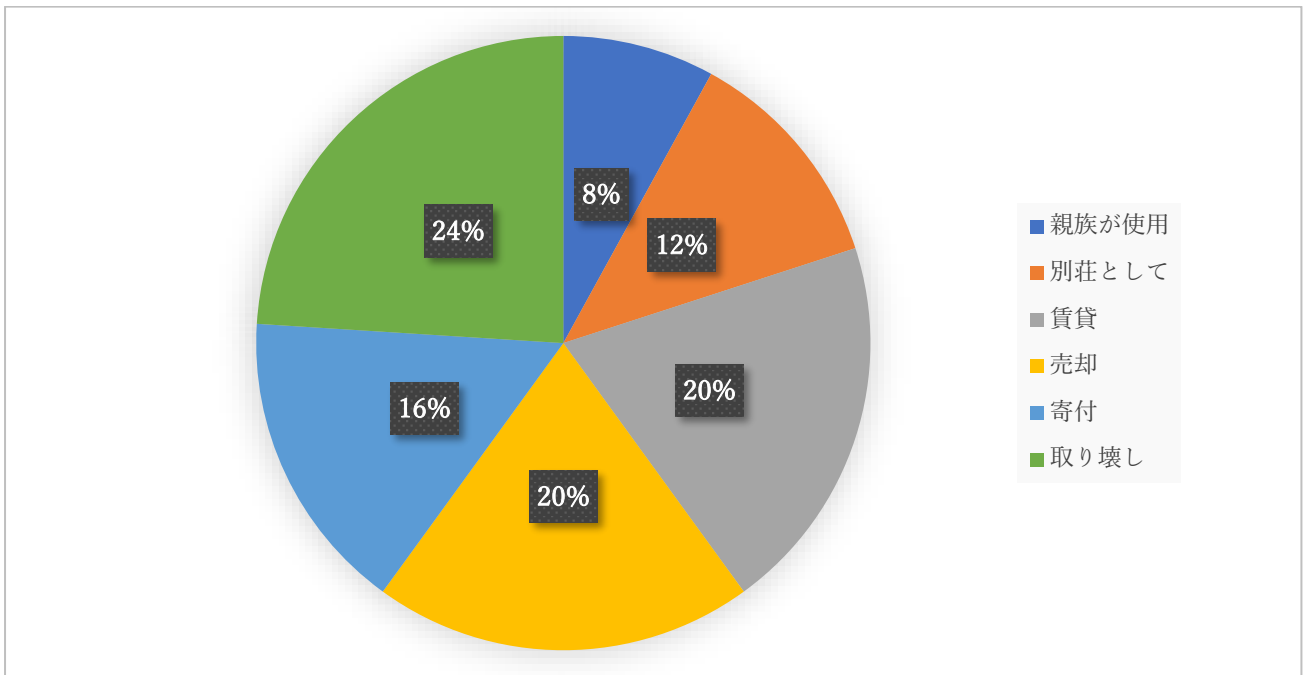
・建物内の清掃や空気の入替え、草刈などの管理を行うケースが多い。

v 今後、この建物を利活用するか？



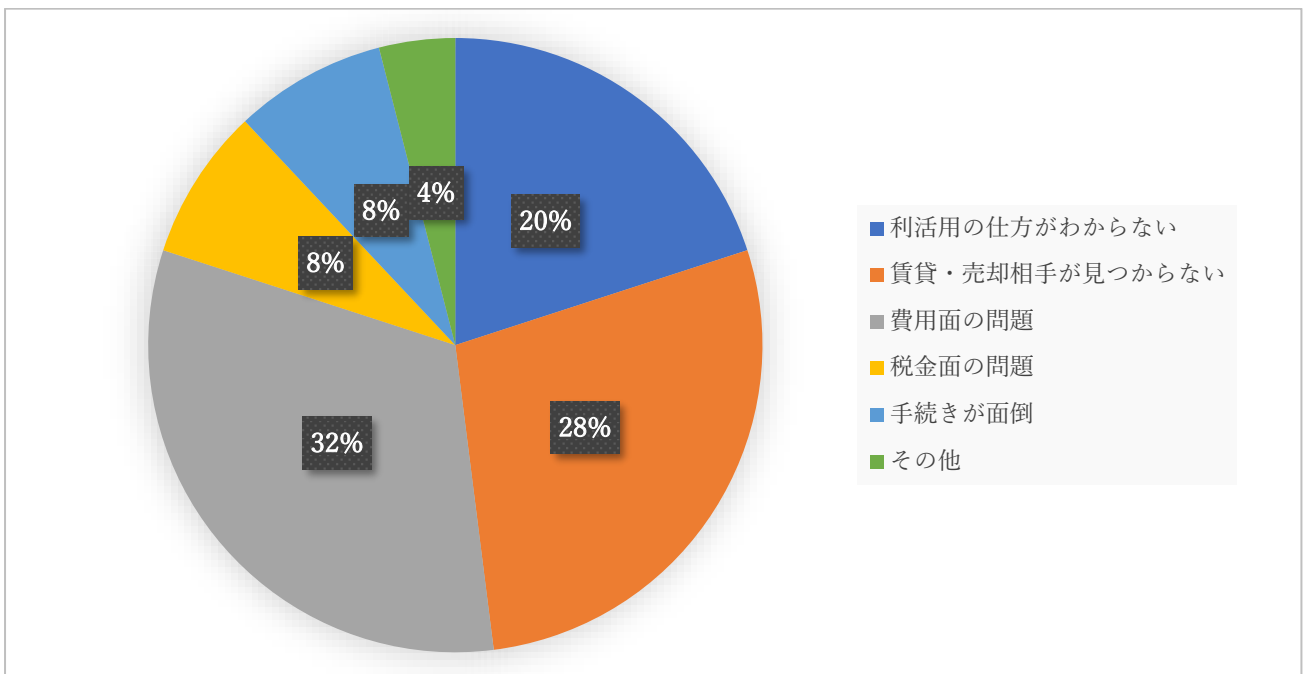
・現状維持や未定と回答した方が多く、具体的な利活用を考えている方は少ない。

vi どのような利活用を考えているか？（複数回答）



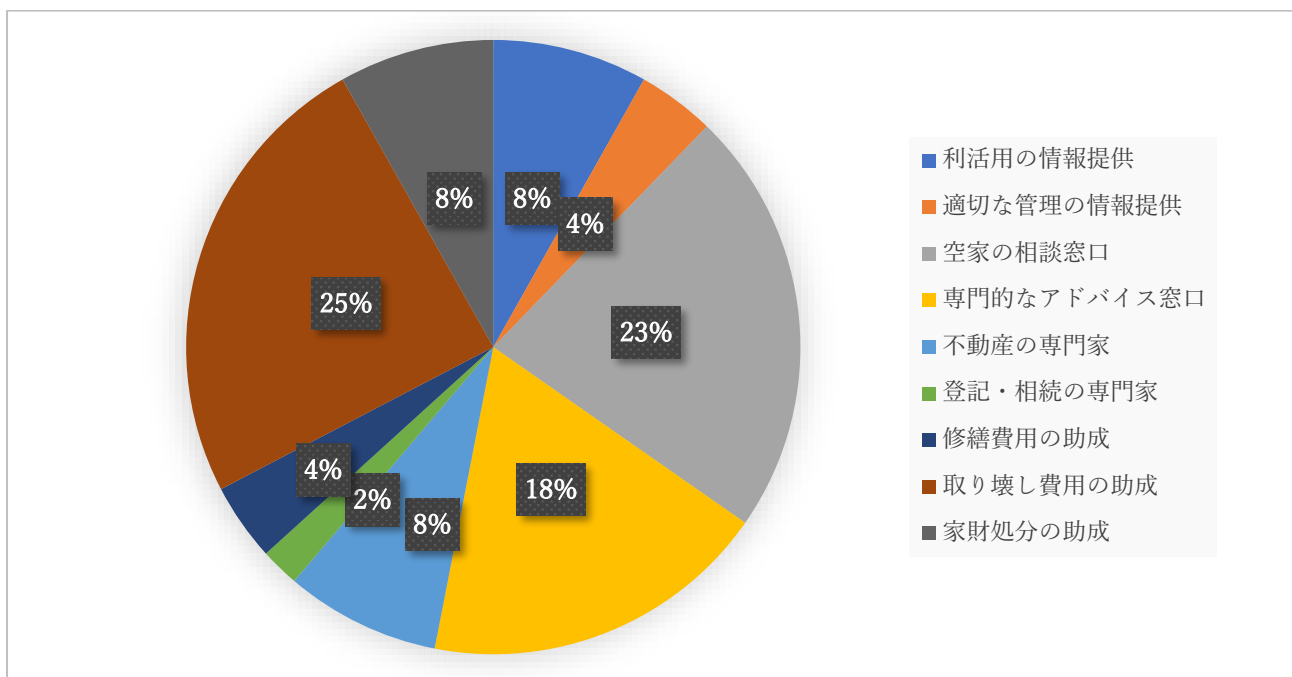
・自己等での利用を考えている方は2割しかおらず、8割が売却や賃貸、寄付、取り壊しを考えており、自己での使用や管理が難しい状況が伺える。

vii 空家の利活用について困っていること・心配事は？（複数回答）



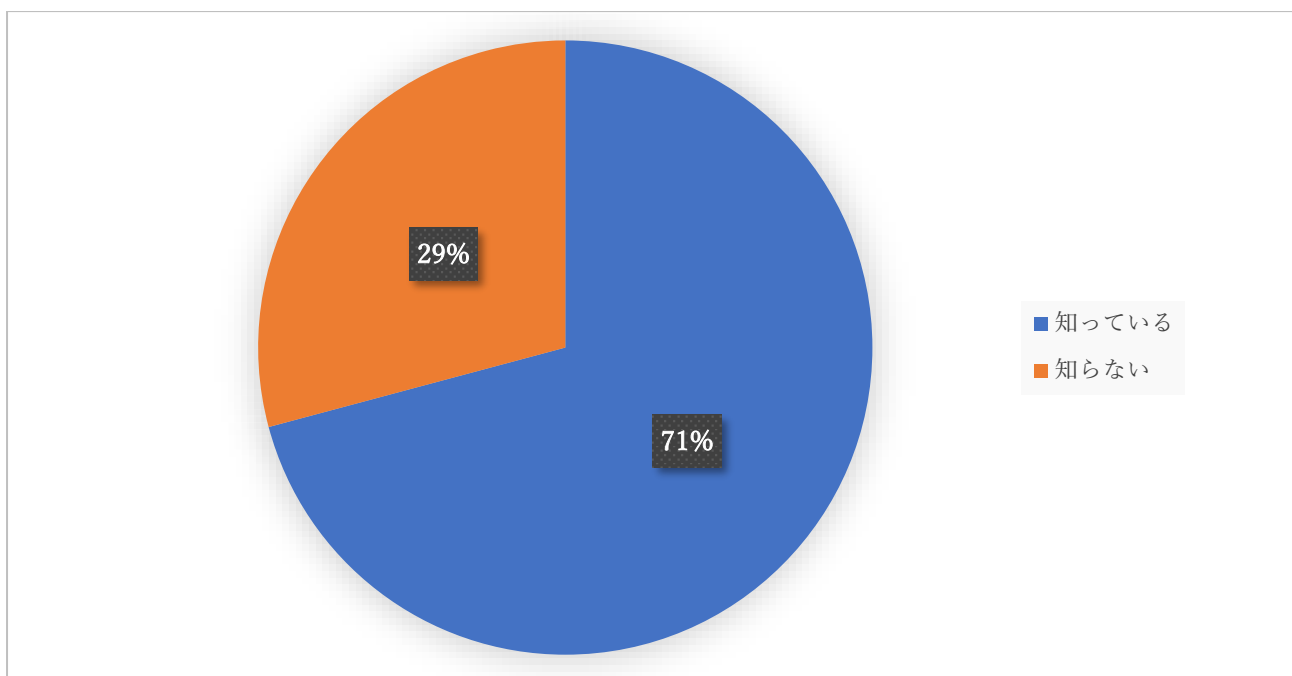
・賃貸、売却相手が見つからないことや費用面の問題に困っている方が多いが、利活用の仕方がわからない方も20%にのぼった。

viii 空家の管理や利活用を進める上で、どのような支援が必要か？（複数回答）



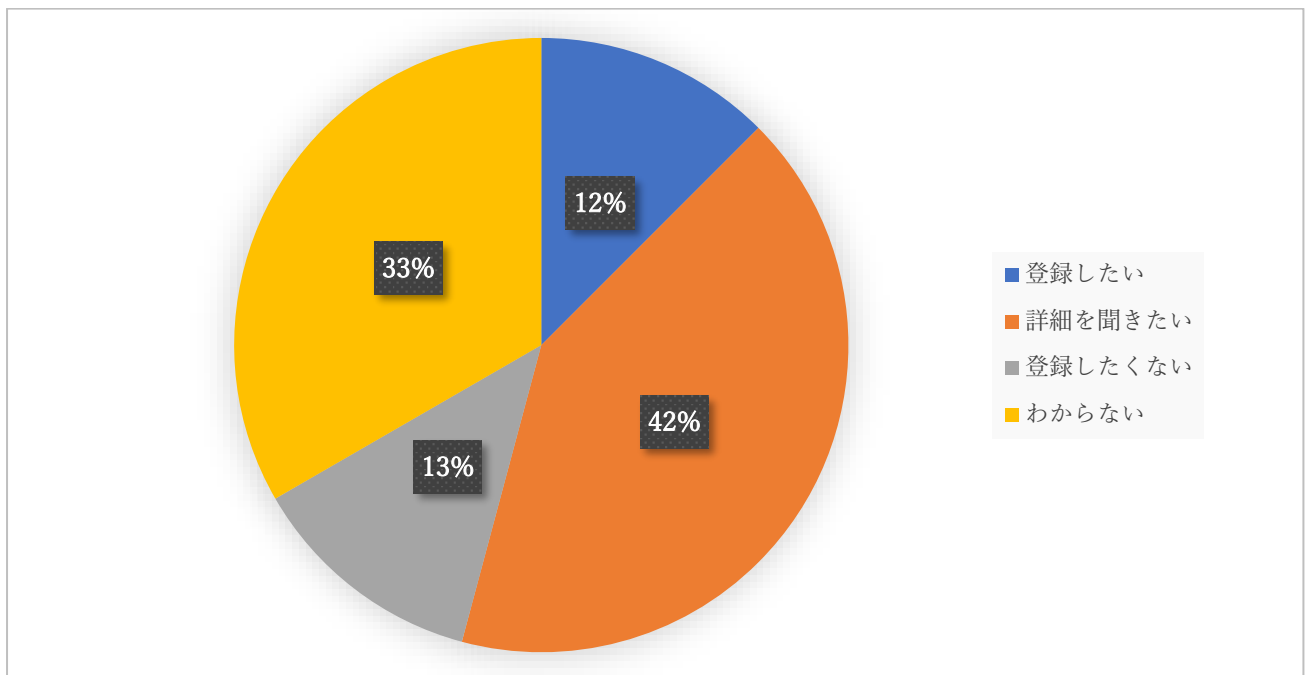
・相談窓口の設置や取り壊し費用の助成を求める声が多い。

ix 北塩原村空き家バンクを知っているか？



・7割が知っていると答え、比較的認知度が高いことが判明した。

x 所有する空家を空き家バンクに登録してもよいか？



・登録したい、詳細を聞きたいが半数以上を占めたことから、そういった方々へより一層、空き家バンクを周知することで新規の物件登録につながる可能性がある。

その他、自由記述として以下のような意見が寄せられました。

- ・毎年雪による屋根の破損が大きい。お金をかけて一時的に修繕もしたが、年々ひどくなるばかり。
- ・「空き家バンク」などの内容等をメールしていただければ助かる。
- ・管理が大変で、どのように考えていけばよいか悩んでいるため、いろいろ相談できれば助かる。
- ・家財処分の手続きの簡素化（山都処分場利用）や除雪支援があると助かる。

第3章 空家等に関する基本方針

1 基本的な方針

空家等の適正な管理については、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任において的確に対応することが原則です。その上で、本村では村民が安心して暮らせる環境を整備していくため、下記のとおり基本方針を掲げ、対応していきます。

【基本方針1：空家等発生の抑制】

空家等の所有者が適切に管理を行えるよう、所有者に寄り添った情報の提供及び相談体制の構築を図り、管理不全の空家等の発生を防ぎます。また、住宅を次世代へ適切に引き継いでいくため、登記の名義変更など、相続発生時に必要な手続きについて周知します。

【基本方針2：空家等の実態把握】

空家等の把握に関しては、地域住民はもとより、関係事業団体等と連携して取り組むこととし、その対応にあたっては、関係部署等との連携体制を構築します。また、空家等に関するデータベースの構築により、関係部署間との情報共有円滑化と所有者等への対応の迅速化を図ります。

【基本方針3：空家・空き地の利活用促進】

利活用できる空家や空き地などは、移住・定住施策や地域力の向上に伴う施策に活用できます。特に、裏磐梯地区の空きペンション、宿場であった桧原地区や大火に見舞われたことのない北山地区の古民家など多種多様な空家等が存在するという本村の特性を活かし、事業を推進します。

また、地域の担い手となる若者をターゲットとした空家の利活用、支援制度の充実を進め、人口減少対策につなげます。

【基本方針4：管理不全の空家等への対策】

管理不全の空家等は、防災・防犯・景観など様々な面で周辺に悪影響を生じさせることが懸念され、対策を事前に定めておくことが必要です。そのため、法に基づいた特定空家等への対策を実施します。

特に、本村はホテルやペンションといった宿泊施設、保養所等の施設が多く、これらが管理不全の空家等となった場合、景観の阻害や安全安心の面で、一般住宅以上に大きな影響が生じることから、各種法律や条例、本計画に則り、適切に対処します。

2 対象とする区域

空家実態調査の結果から村内全域に多くの空家が存在することが判明しました。空家は人口減少や核家族化の進行により今後も増加が想定されます。また、相続者等の都市部への転出や高齢化等により適切な維持管理が行われていない空家が増加することが懸念されます。このため、村内全域を対象として空家等対策を行うこととします。

3 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は、法第2条に規定する「空家等(特定空家等を含む)」とします。

4 計画期間

本計画の期間は5年間とします。

なお、本計画は継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

第4章 空家等対策の基本的事項

1 空家等発生抑制

空家等の危険性や周囲へ及ぼす悪影響等を住宅・建築物の所有者に周知し、新たな空家等の発生を抑制します。現在の住まいを相続等により次世代へ円滑に引き継ぐことの重要性や意義を周知し、将来における空家等の発生を予防します。

- (1) 広報誌やホームページ等を使用して村民への呼びかけを行い、適正管理の意識向上を図ります。
- (2) 村外の土地家屋所有者に対しては、固定資産税納税通知書へのチラシの同封により空家等の適正管理について周知を図ります。
- (3) 空家等に関する相談体制を整備します。また、必要に応じて家財道具の処分や火災保険への加入促進など、適正管理に向けた助言を行います。
- (4) ペンション等の観光産業施設については商工会等との連携を強化し、定期的・継続的に建物所有者への意向確認等を行い、事業を辞めようと考えている方については、施設が空家となる前に事業の承継などを推進します。また、事業の承継がスムーズに進むよう適切な支援に努めます。
- (5) 独居世帯など将来的に空家となる可能性の高い住宅については、住民への聞き取り調査を行い、きめ細やかな対応を心がけます。住宅を手放そうと考えている方に対しては、空き家バンクへの登録呼びかけや各種補助金等を紹介するなどし、空家等の発生を防ぎます。

2 空家等の実態把握

関係部署や地域住民等との連携を図りながら現地調査等を行い、村内の空家等の状況を把握し、必要な対策を検討します。

- (1) 空家等実態調査により取得した情報をデータベース化し、効果的な空家等対策につなげます。また、データベースは適宜更新し、最新の空家等情報の把握に努めます。
- (2) 特定空家等の可能性のある建物については、必要に応じて法第9条に規定する立入調査を行います。
- (3) 空家等の所有者情報等の調査にあたっては、固定資産税課税情報の利用や登記事項証明書により行います。所有者が亡くなられている場合は、法定相続人について調査を行い所有者等の特定に努めます。

3 空家・空き地の利活用の促進

利用可能な空家・空き地については、所有者と利用希望者とのマッチング等を推進し、空家等の市場流通を促進しながら移住定住につなげ、地域活性化を図ります。

- (1) 北塩原村空き家バンクを運営し、移住希望者への空家等の紹介による転入促進や、空家等への住み替えなど利活用希望者への賃貸、売買の促進を図ります。
- (2) 村が行う各種補助金、国や県等が実施する空家等関連施策の PR に努め、地域などにおける空家等の利活用促進を図ります。
- (3) 空家等を活用した移住希望者向けお試し住宅等を整備し、空家を活用して移住・定住の希望者との関係人口創出に取り組みます。
- (4) ペンション等事業を営んでいた大型の空家等は、一般的な住宅に比べて売買が難しい反面、部屋数の多さなどからシェアハウスなどへの転用が可能です。一人暮らし高齢者向けシェアハウスやワーケーション施設、サテライトオフィス、地域おこし協力隊の住居など、あらゆる利活用の方法を模索します。
- (5) 耕作放棄地の抑制対策や新規就農希望者の受け入れと移住・定住の促進のため、農地付き空家の活用促進を図ります。
- (6) 空家や空家解体後の跡地の利活用は、将来の土地利用などを考慮し検討します。

4 管理不全の空家等への対策

空家等の管理は所有者等が行うことが原則です。一方で、適正な管理がなされず、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある空家等については、特定空家等に認定し、法に基づく措置が必要となります。また、当村は観光を主産業としていることから、主要道路沿い等に所在する景観を損ねる空家等についても適切に対処します。

- (1) 空家等については法に基づく所有者調査や現地調査等を行い、管理が行き届いていない空家等については、所有者等に対して自主的な対応を行うよう改善の働きかけを行います。また、所有者等の事情も考慮した相談等を行うなど、適正な管理が図られるように努めます。
- (2) 周辺の生活環境に悪影響を及ぼす可能性のある空家等については、特定空家等に認定し、適切な措置を行います。

①特定空家等の認定

改善の働きかけを行っても改善が見られない場合は、法第2条第2項に規定する特定空家等の認定を行います。認定に当たっては、『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」(国土交通省策定)で示された特定空家

等の判断の参考となる基準に基づき、北塩原村空家等対策協議会との協議も踏まえ対応します。

【特定空家等の判断の参考となる基準】

○そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険な恐れがある状態

- ・建築物の倒壊の恐れがある。
- ・屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れがある。
- ・擁壁が老朽化し危険となる恐れがある。

○そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れがある状態

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する恐れがある。
- ・浄化槽等の放置、破損による汚物の流出、悪臭の発生がある。
- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生がある。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のネズミ、ハエ、蚊等の発生がある。

○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み、又は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したまま放置されている。

○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

- ・立木等の腐朽、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。
- ・住みついた動物等により、騒音、悪臭、害虫等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れているなど不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
- ・不適切な管理により空き家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている。

②助言又は指導

特定空家等に認定された空家については、法第 14 条第 1 項に基づき所有者などに対して助言又は指導を行います。

③勧告

助言又は指導を行っても改善が見られない場合は、北塩原村空家等対策協議会において協議・検討の上、法第 14 条第 2 項に基づき所有者等に対して必要な措置を行うよう勧告します。なお、勧告を行った場合においては、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されるため、関係部局との連携を図りながら対応します。

④命令

勧告を受けたものが正当な理由がなくその勧告に係る措置を行わない場合は、法第 14 条第 3 項に基づき勧告に係る措置を行うよう命令を行います。命令にあたっては、法第 14 条第 4 項に基づき、あらかじめ所有者等に対して意見書等の提出を求めるものとします。

⑤代執行

必要な措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき等においては、法第 14 条第 9 項に基づき代執行が可能となります。しかし、代執行においては、財産権を制限することから、周辺への悪影響や危険性等の度合いなどについて、北塩原村空家等対策協議会や関係部局における協議・検討を行い代執行の実施について決定します。

第5章 空家等対策の実施体制

1 庁内の体制

空家等に関する問題は衛生、景観、防災、防犯などの周辺環境に関するものから、相続や税金など所有者に関するものまで多岐にわたっています。そのため、関係課が連携して空家等に関する問題に対応できるよう、下記のとおり実施体制を整えます。

また、空家等対策を進める上で必要と認める場合は、適宜、関係課を集めた会議を開催し、情報共有や協議を行います

<庁内実施体制>

関係部署	役割等
総務企画課	・ 空家等対策の総合調整に関すること。 ・ 空家等対策計画の策定及び変更に関すること。 ・ 特定空家等の認定及び措置に関すること。 ・ 移住定住促進施策としての空家等の利活用に関すること。 ・ 空き家バンクに関すること。
税務課	・ 固定資産税に関すること。 ・ 所有者等情報の提供。
住民課	・ 防火、防犯に関すること。 ・ 廃棄物、不法投棄に関すること。 ・ 高齢者福祉（一人暮らし高齢者情報等）に関すること。
農林課	・ 農地付き空家に関すること。
建設課	・ 水道開栓情報等の提供。
商工観光課	・ 空き店舗等の利活用の促進。
教育委員会	・ 通学路の安全確保

2 空家等対策協議会

空家等対策の実施においては、法第7条に基づく協議会を設置します。村議会議員や地域住民のほか学識経験者などで構成し、空家等対策の推進のため専門的な立場から助言いただきます。

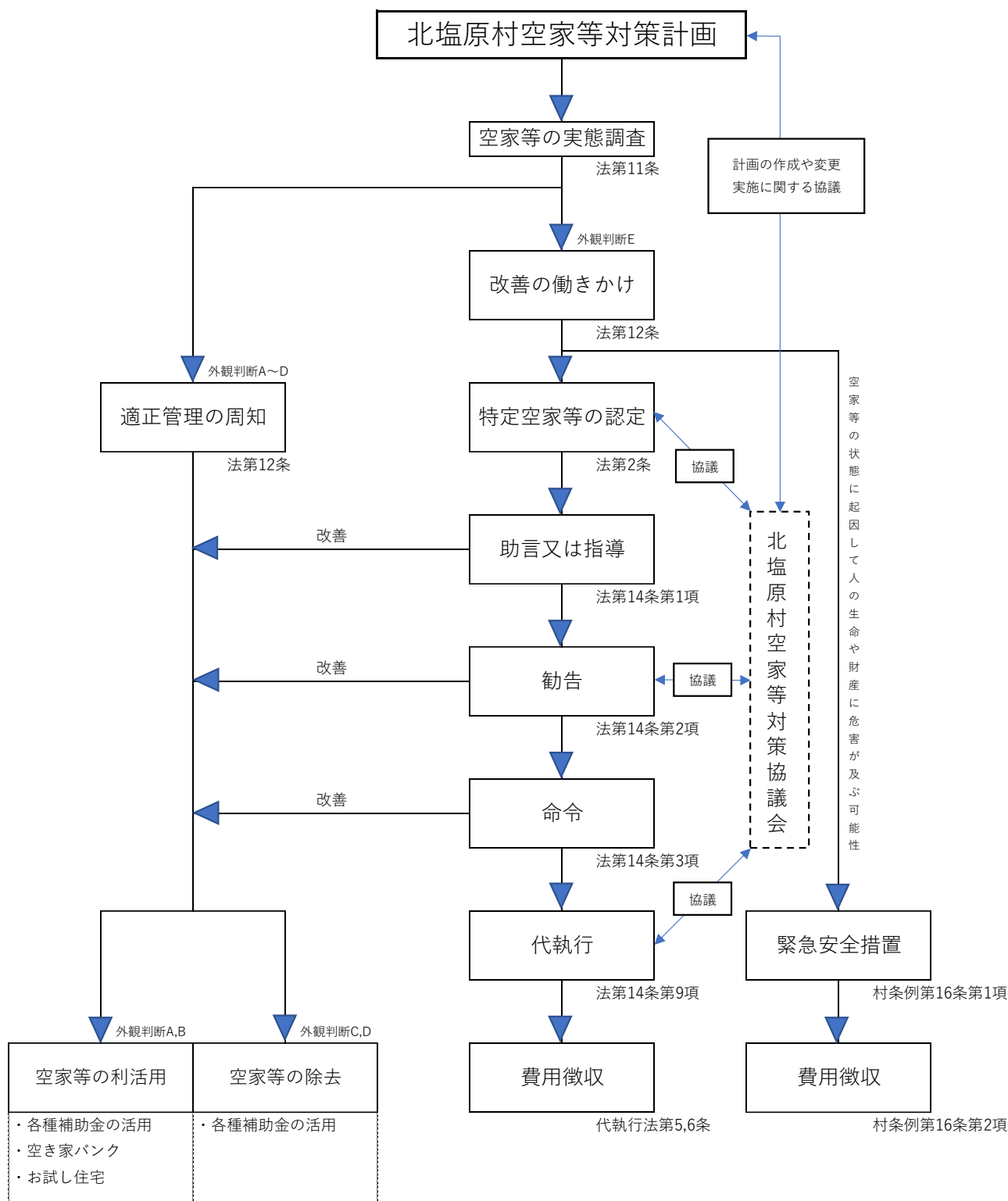
<北塩原村空家等対策協議会の組織>

委 員	(1)法務、不動産、建築、福祉など、空家等の対策に関し専門的な知識及び経験を有する者 (2)議会の議員 (3)地域住民 (4)その他村長が必要と認める者
所掌事項	・ 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 ・ その他空家等の対策に関して必要と認められること
事務局	総務企画課

3 相談体制

空家に関する相談窓口を総務企画課に設置します。空家等に関する相談は、修繕や解体、草木等の繁茂、売買、相続問題、維持管理など多岐にわたることが想定されます。このため、相談の対応は庁内の関係部署が連携して行うほか、司法書士や建築士、宅地建物取引士、商工会などとも連携を図り問題解決を目指します。

4 空家等対策フローチャート



資 料 編

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。

北塩原村空き家等の適正管理及び活用促進に関する条例

(平成二十八年三月十五日条例第十二号)

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適切な管理及び活用促進を図るため、村及び所有者等の責務を明らかにするとともに、空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)第4条の規定に基づく空き家等に関する対策の実施その他の空き家等に関する措置について、必要な事項を定めることにより、防災、防犯、衛生、景観等の村民の生活環境を保全し、もって魅力あるまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(当事者間における解決の原則)

第3条 特定空き家等に関し生ずる紛争は、当該紛争の当事者間において解決を図るものとする。

(所有者等の責務)

第4条 空き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、自らの責任において空き家等の適切な管理に努めなければならない。

(村民の役割)

第5条 村民は、特定空き家等の増加防止を図るため、一人一人が主体的に、及びそれぞれが協力し、安全で良好な生活環境の確保に努めるとともに、村がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 特定空き家等であると疑われる空き家等を発見した村民は、速やかに村にその情報を提供するよう努めるものとする。

(村の責務)

第6条 村は、特定空き家等の発生を未然に防止するとともに、空き家等の適切な管理及び活用促進がなされるよう、必要な施策を実施するものとする。

(特定空き家等の認定)

第7条 村長は、空き家等に関し第5条第2項の情報提供を受けたとき又は特定空き家等であると疑われるときは、第14条の規定による調査を行い、当該空き家等が現に特定空き家等であると認めるときは、特定空き家等として認定するものとする。

(助言又は指導)

第8条 村長は、前条の規定により認定した特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き

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き家等については、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。

（勧告）

第9条 村長は、前条の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空き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。

（命令等）

第10条 村長は、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。

2 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。

3 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、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。

4 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。

5 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1項の規定により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。

6 第4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。

（代執行等）

第11条 村長は、前条第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。

2 村長は、前条第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（過失がなく同条第1項の助言若しくは指導又は同条第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同条第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、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、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。

（公示）

第12条 村長は、第10条第1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。

2 前項の標識は、第10条第1項の規定による命令に係る特定空き家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空き家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

（適用除外）

第13条 第10条第1項の規定による命令については、北塩原村行政手続条例（平成8年12月20日条例第21号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（立入調査等）

第14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。この場合において、当該職員は、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。

（空き家等の所有者等に関する情報の利用等）

第15条 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き家等の所有者等に関するものについては、この条例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。

（緊急安全措置）

第16条 村長は、空き家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の必要があると認めるときは、これを回避するために必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 村長は、前項の措置を講じたときは、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。

3 村長は、第1項の措置を講ずるときは、当該空き家等の所在地及び当該措置の内容を当該空き家等の所有者等に通知（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

あつては、公告）をしなければならない。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。

（空き家等に関するデータベースの整備等）

第 17 条 村は、空き家等に関するデータベースの整備その他空き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。

（所有者等による空き家等の適切な管理の促進）

第 18 条 村は、所有者等による空き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。

（空き家等及び空き家等の跡地の活用等）

第 19 条 村は、空き家等及び空き家等の跡地（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。

（税制上の措置等）

第 20 条 村は、空き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。

（関係機関との連携）

第 21 条 村は、特定空き家等による危険を回避するために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、必要な協力を要請することができる。

（委任）

第 22 条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成 28 年 4 月 1 日から施行する。

北塩原村空家等対策協議会設置要綱

(設置)

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

(定義)

第2条 この要綱において使用する用語は、法において使用する用語の例による。

(所掌事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) その他空家等の対策に関して必要と認められること。

(組織)

第4条 協議会は、委員10人以内で組織し、次に掲げる者のうちから村長が委嘱する。

- (1) 法務、不動産、建築、福祉など、空家等の対策に関し専門的な知識及び経験を有する者
- (2) 議会の議員
- (3) 地域住民
- (4) その他村長が必要と認める者

(任期)

第5条 委員の任期は、2年とする。ただし、再任を妨げない。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長を置き、会長は村長をもって充て、副会長は、委員のうちから会長が指名する。

- 2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。
- 3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。
- 3 協議会の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。
- 4 会長は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、意見等を聴くことができる。

(守秘義務)

第8条 協議会の委員は、その職務上知り得た秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(事務局)

第9条 協議会の庶務は、総務企画課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この要綱は、令和4年1月14日から施行する。