河北町空き家等対策計画

令 和 ４ 年 ３ 月

河　　北　　町

目　　次

第１章　計画の目的等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
１　計画の目的
２　計画の位置づけ
３　計画期間
４　対策の対象とする地区
５　対策の対象とする空き家の種類
６　用語の定義

第２章　空き家の実態の把握・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
１　空き家の現状
⑴　空き家発生の背景
⑵　空き家の現状
２　現状のまとめと課題

第３章　計画目標と対策の方針及び実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・14
１　計画目標
２　対策の方針
２－１　発生予防
２－２　適切な管理の促進
⑴　所有者・管理者等の意識向上と啓発
２－３　管理不全空き家への対応
⑴　管理不全空き家に対する初動対応
⑵　応急措置の実施
⑶　特定空き家等の判断
⑷　特定空き家等に対する措置の実施
２－４　空き家等の利活用と除却
⑴　空き家バンクによる利活用支援
⑵　空き家等の利活用促進
⑶　除却の実施と跡地の活用

３　実施体制の整備
３－１　相談窓口の設置
⑴　町の相談窓口の設置
⑵　空き家総合案内窓口との連携
３－２　対策の実施体制と計画の進行管理

資料・・25
所有者アンケートの結果と考察
計画策定までの経過
空き家等対策協議会委員等
空家等対策の推進に関する特別措置法
河北町空き家等の適正管理に関する条例

第１章 計画の目的等

１　計画の目的

近年、少子高齢化、人口減少・流出、核家族化等が原因とみられる空き家の数が増加するとともに、適正に管理されず、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼす空き家も生じてきています。今後も空き家の数は増加することが予想され、問題は一層深刻化することが懸念されます。

適正に管理されていない空き家（以下「管理不全空き家」という。）は、老朽化による倒壊等で、周囲に被害を与える以外にも、防火、防犯、防災、衛生、景観等、様々な点において、住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

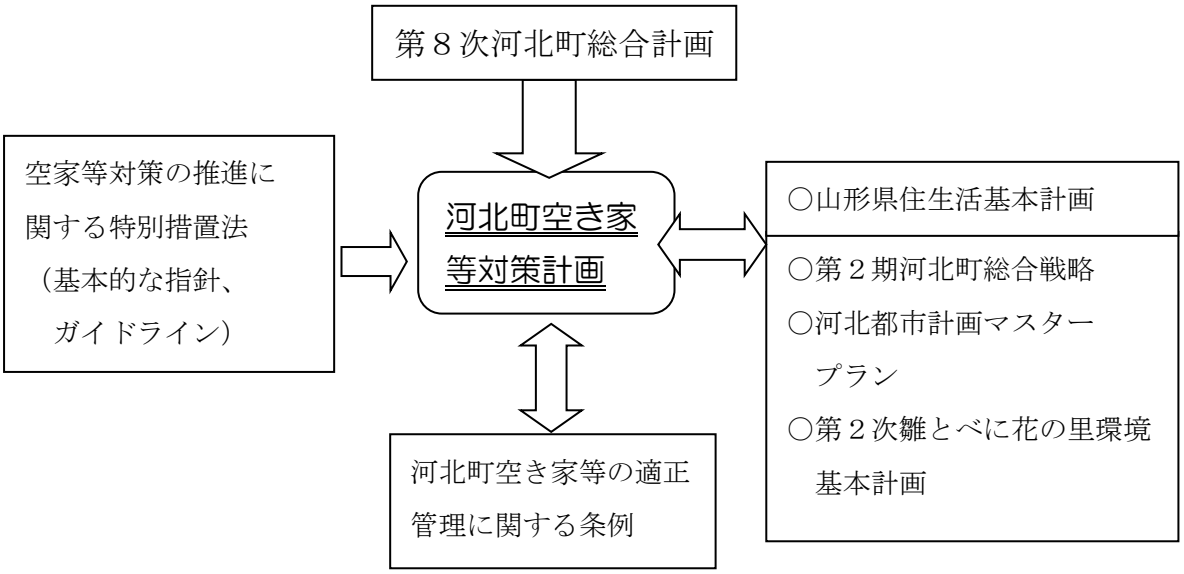
これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空き家の活用を促すことを目的とし、平成２７年５月２６日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、原則として「空家法」という。）が全面施行されました。

また、河北町においては、平成２６年３月１７日に「河北町空き家等の適正管理に関する条例（以下、原則として「町条例」という。）」を制定（施行は同年７月１日）し、管理不全空き家の所有者・管理者等に対して指導を行うとともに、広報誌等を利用し適正な管理を呼びかけるなど、空き家等の問題に取り組んできました。さらに、令和３年９月町議会定例会において、老朽化に伴い危険性が増してきている空き家への実効ある対応を推進するため、空家法による代執行等に関する規定や同じく法定協議会の設置に関する規定等を盛り込んだ町条例の改正案が議決され、令和３年１０月４日から施行されています。

改正条例の施行に当たり、空き家等対策を総合的かつ計画的に進めることを目的として、空家法や町条例に基づく「河北町空き家等対策計画」を策定するものです。

２　計画の位置づけ

この計画は、空家法第６条の規定に基づき、国の基本的な指針に即して定めるもので、本町の空き家等対策を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、本計画は、各種計画と連携を図りながら取組みを進めるものとします。



３　計画期間

計画の期間は、策定の日から令和８年度までとします。

なお、空き家等の状況や法制度の改正等を踏まえ、計画期間中であっても必要に応じて改定を検討することとします。

４　対策の対象とする地区

河北町における空き家等に関する対策の対象とする地区は、河北町内全域とします。

５　対策の対象とする空き家の種類

本町における対策の対象については、空家法第２条で規定される空き家等とするため、住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることになりますが、本町では住宅以外の用途の建築物に関する実態を把握していないことから、当面、データが蓄積されている、住宅として活用されていた空き家を対象とし、空き店舗等の住宅以外の建物については、現状を確認しデータ化するための実態調査が必要であるため、計画期間中に調査を実施することとし、その結果を踏まえて関係機関と対策を協議・検討します。

６　用語の定義

⑴　空き家等

空家法第２条第１項において、「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（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」と定められている。なお、空家法では「空家」と表記しているが、この計画においては「空き家」と表記する。

⑵　特定空き家等

空家法第２条第２項において、「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き家等をいう。

第２章 空き家の実態の把握

１　空き家の現状

⑴　空き家発生の背景

ア　人口減少を伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、本町の人口は、調査年次を追って減少しており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

これを年齢別内訳で見ると、０～１４歳（年少人口）及び１５～６４歳（生産年齢人口）の割合は減少し、６５歳以上（老年人口）の割合が増加していて、人口の減少に伴う少子高齢化が進展していることがわかります。

表１　河北町の年齢別人口の推移　　（　　）内は全体に占める割合

調査年 年　代	平成７年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和２年
０～14 歳 （年　　少）	3,774 人 （17.2%）	3,181 人 （14.8%）	2,725 人 （13.1%）	2,441 人 （12.2%）	2,234 人 （11.8%）	1,908 人 （10.8%）
15～64 歳 （生産年齢）	13,300 人 （60.7%）	12,833 人 （59.8%）	12,195 人 （58.8%）	11,559 人 （57.9%）	10,350 人 （54.6%）	9,078 人 （51.5%）
65 歳以上 （老　　年）	4,856 人 （22.1%）	5,459 人 （25.4%）	5,818 人 （28.1%）	5,459 人 （29.8%）	6,359 人 （33.6%）	6,639 人 （37.6%）
不　　詳	0 人 （0.0%）	3 人 （0.0%）	0 人 （0.0%）	10 人 （0.1%）	9 人 （0.0%）	16 人 （0.1%）
合　　計	21,930 人	21,476 人	20,738 人	19,959 人	18,952 人	17,641 人

出典：河北町勢要覧資料編／国勢調査

イ　世帯数及び一世帯あたりの人員の変化

国勢調査によると、本町の世帯数は増加傾向にありますが、一世帯当たりの人員については減少傾向にあります。山形県は一世帯あたりの人員が全国的に見て多いほうではありますが、本町の場合、平成７年以降の２５年間で４．１５人から２．９７人に減少しており、核家族化が急速に進展しているのがわかります。

表２ 河北町の世帯数及び一世帯あたりの人員の推移

調査年 項　目	平成 ７年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 ２年
世 帯 数	5,280 戸	5,545 戸	5,659 戸	5,740 戸	5,865 戸	5,929 戸
人　　口	21,930 人	21,476 人	20,738 人	19,959 人	18,952 人	17,641 人
一 世 帯 当たりの 人　　員	4.15 人	3.87 人	3.66 人	3.48 人	3.23 人	2.98 人

出典：河北町勢要覧資料編／国勢調査

ウ　高齢者世帯の状況

高齢者世帯に注目すると、高齢夫婦世帯（男性６５歳以上、女性６０歳以上の夫婦のみの世帯※1）やともに６５歳以上の夫婦のみの世帯※2の数が増加しています。また、特別養護老人ホーム入所者等を除く一人暮らし高齢者数※3も増加しています。

表３　河北町の高齢者世帯の状況　　（　　）内は世帯数に占める割合

調査年 項　目		平成 ７年	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年	令和 ２年
世 帯 数		5,280 戸	5,545 戸	5,659 戸	5,740 戸	5,865 戸	5,929 戸
※1　高齢夫婦世帯数		278 戸 (5.3%)	387 戸 (7.0%)	504 戸 (8.9%)	569 戸 (9.9%)	677 戸 (11.5%)	834 戸 (14.1%)
※2　ともに 65 歳以上の夫婦のみの世帯数		218 戸 (4.1%)	318 戸 (5.7%)	406 戸 (7.2%)	468 戸 (8.2%)	575 戸 (9.8%)	731 戸 (12.3%)
※3 一人暮らし高齢者数	65 歳以上	173 人	238 人	289 人	497 人	358 人	626 人
	75 歳以上	75 人	131 人	72 人	293 人	233 人	340 人
	85 歳以上	12 人	24 人	33 人	99 人	59 人	139 人

出典：国勢調査

⑵　空き家の現状

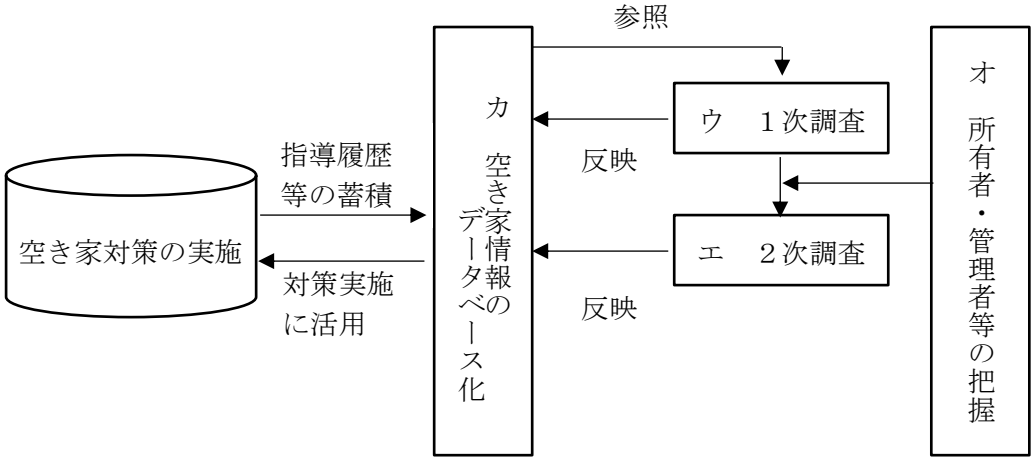
①　実態調査

ア　調査の目的

本調査は空き家の所在や分布、劣化度、管理不全空き家や利活用が可能な空き家を把握し、管理不全空き家対策や空き家の利活用を促進する施策の検討に活用する目的で、毎年１０月から１２月にかけて行っています。

調査は、空き家と思われる物件を把握する１次調査と、その物件の状態や状況を把握する２次調査に分けて行います。

なお、空き家に関する調査の流れは以下のとおりとなります。



イ　調査の対象区域

調査は河北町内の全住家を対象として実施。

ウ　１次調査（空き家候補物件の把握）

１次調査では、区長等の協力により空き家情報を収集し、必要に応じて既存資料（住宅地図情報、水道開栓情報（水道使用者情報）、住民基本台帳）をもとに２次調査を行う空き家候補物件を抽出。

エ　２次調査（外観調査による空き家物件の把握）

２次調査では、空き家物件の所在と管理状態を把握することを目的とし、１次調査により把握した空き家候補物件について、町職員が外観目視により現地調査を実施。なお、調査は外観目視による調査を原則とし、敷地内には立ち入らず外部から確認できる範囲での調査※1を実施。

※１　必要に応じて条例等に基づく立入調査を実施

オ　空き家所有者・管理者等の把握

苦情、相談があった空き家や、２次調査で把握した空き家については、適切な管理の依頼等で必要となるため、所有者・管理者等を把握。

空き家の所有者・管理者等の情報の把握においては、空家法第１０条に基づき固定資産税台帳の情報を活用し、固定資産税台帳の情報に加え、場合によっては登記情報や住民票情報、戸籍情報、聴き取り調査等の情報を取得することにより所有者・管理者等を把握。

なお、あらゆる調査をつくしても所有者・管理者等を特定できない場合や相続放棄等により所有者・管理者等がいない場合は、司法書士や弁護士等と連携を図り、各種制度（不在者財産管理人制度※2、相続財産管理人制度※3）の活用により所有者・管理者等を特定。

※２　従来の住所または居所を去って容易に帰来する見込みのない者に管理すべき財産があるが、後見人や親権者といった法定の管理人または委任による管理人がいない場合に、不在者の財産を管理して保存するための制度

※３　相続人のあることが明らかでないときに、相続財産を法人とみなし、管理人を選任したのち、相続人を捜索しつつ相続財産を管理・清算し、相続人が現れない場合は特別縁故者への分与等し、最終的に国庫に引き継ぐための制度

カ　空き家情報のデータベース化（空き家台帳の作成・更新）

空き家の調査結果及び空き家対策の履歴等の情報は、データベース化（空き家台帳）により、施策の実施や効果の検証等に活用。また、調査後に変化していく状況等、継続的な情報の把握に努め、各年度における区長等からの情報提供や、担当課の調査等によってフォローアップし、データベースを更新。

なお、データベースの情報については外部に公表可能な項目を明確にするように努め、所有者・管理者等の了解無く情報が漏えいすることが無いよう細心の注意で取り扱い。

キ　調査結果（平成２９年度と令和３年度の実績を比較）

調査年・ランク※ / 地区	平成 29 年					令和 3 年				
	A	B	C	D	計	A	B	C	D	計
西　　里	14	26	13	2	55	13	34	14	3	64
溝　　延	13	23	5	3	44	7	27	7	2	43
谷　　地	48	79	34	3	164	39	71	41	9	160
北 谷 地	11	9	5	7	32	11	11	5	9	36
元　　泉	2	5	3	1	11	1	5	3	1	10
計	88	142	60	16	306	71	148	70	24	313

※ランクごとの状態

ランク	状　　態
A	小規模の修繕により再利用が可能（または修繕がほとんど必要ない）
B	管理が行き届いておらず損傷も見られるが、当面の危険性は無い（多少の改修工事により再利用が可能）
C	今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず、損傷が激しい（老朽化が著しい）
D	倒壊や建築材の飛散等、危機が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）

町が行った実態調査の結果、売買及び賃貸の契約成立、家族のＵターン入居、解体・撤去等によって空き家状態が解消されるケースもありましたが、新たに空き家となるケースが上回り、その数は平成２９年調査時より７戸増加しています。特にＢ・Ｃ・Ｄランクの空き家が占める割合がともに高くなっていて、このまま放置すると徐々に危険度が増す恐れがあります。また、最も危険度が高いＤランクの空き家が大幅に増えています。

【参考：住宅・土地統計調査】

≪住宅・土地統計調査における住宅の種類≫

- 住宅
  - 居住世帯のある住宅
  - 居住世帯のない住宅
    - 一時現在者のみの住宅
    - 空き家
      - 二次的住宅
        - 別荘※１
        - その他※２
      - 賃貸用の住宅
      - 売却用の住宅
      - その他の住宅※３
    - 建築中の住宅
- 住宅以外で人が居住する建物
  - 会社等の寮・寄宿舎
  - 学校等の寮・寄宿舎
  - 旅館・宿泊所
  - その他の建物

※１　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、ふだんは人が住んでいない住宅

※２　ふだん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

※３　二次的住宅、賃貸用の住宅及び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・入院等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等のために取り壊すことになっている住宅等（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

平成３０年住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は約６，２４０万戸、このうち空き家は約８４９万戸で、表４にあるとおり、総住宅数に占める割合（空き家率）は１３．６％となっていて、この割合は一貫して増加しています。また、山形県の空き家率は全国平均よりは低いものの、今後さらに増加することが予想されます。河北町は、山形県の平均よりも空き家の割合が低い現状となっています。

表４　空き家率の推移（各年１０月１日現在）

調査年 項目	平成 10 年	平成 15 年	平成 20 年	平成 25 年	平成 30 年
全　国	11.5% (3.6%)	12.2% (3.9%)	13.1% (4.7%)	13.5% (5.3%)	13.6% (5.6%)
山形県	7.1% (2.9%)	9.6% (3.8%)	11.0% (4.6%)	10.7% (5.1%)	12.1% (6.6%)
河北町	－	6.0% (3.6%)	5.7% (3.9%)	4.6% (3.5%)	9.2% (4.8%)

上段：住宅の総数に占める空き家の割合

下段：住宅の総数に占めるその他の住宅の割合

（出典：住宅・土地統計調査）

住宅・土地統計調査では、二次的住宅等を含めて空き家数として集計しますが、表５にあるとおり、このうちの「その他の住宅」が本計画における空き家数とほぼ同じ値となります。

表５　河北町の空き家の種類別数と割合（平成３０年１０月１日現在）

空き家数	二次的住宅	賃貸用の住宅	売却用の住宅	その他の住宅
590 戸	20 戸 3.4%	240 戸 40.7%	20 戸 3.4%	310 戸 52.5%

（出典：住宅・土地統計調査）

②　所有者アンケート

平成３０年度において、空き家の所有者１９０人を対象にアンケートを実施し、１１７人から回答を得ました（回答率６１．６％）。その結果を抜粋して掲載します（考察を含めた全編は２５～３３ページに掲載）。

平成３０年度 空き家所有者アンケート（抜粋）

問　空き家となった主な理由はなんですか。

居住していた人が亡くなったため	６０
進学や就職（転勤）、結婚等を契機として、別の住宅に転居したため	１２
居住していた人が施設に入所したり、入院したりしたため	9
相続したが入居又は利用していない	5
建物が老朽化して、住み続けるのが困難となったため	4
売却用に取得したが、購入者が見つからないため	1
相続関係が未処理のため	1
建替・増改築・修繕のため一時空き家にしている	0
賃貸用に取得したが、賃貸人が見つからないため	0
その他	１１

問　この建物を管理するにあたり、困りごとはありますか。または管理できない理由はなんですか。（最大３つまで回答）

自宅からの距離が遠い	３５
管理に費用がかかる	２７
年齢や身体的につらい	２３
雑草の繁茂など、敷地が荒れている	２３
固定資産税等の負担が大きい	２３
特にない	２１
建物や設備の老朽化や損傷がひどい	２０
家財（家具や仏壇等）の移転先がない	１８
維持管理を頼める人や業者がいない	4
親族で管理に対する意見の相違がある	4
その他	8

問　この建物を利活用したいと考えていますか。

具体的な利活用の予定がある	１７	
具体的な予定はないが、将来的に利活用したい	３９	計５６
利活用は考えていない（現状維持）	３３	
わからない	１２	計４５

問　建物の利活用を考えない理由はなんですか。（最大３つまで回答）

建物や設備の老朽化や損傷が進み、利活用が難しい	１９
家財（家具や仏壇等）の移転先や処分が困難	１４
買いたい人・借りたい人が見つからない	１３
維持管理費や修繕費が高くつく	8
建物や敷地が狭く、利活用が難しい	6
リフォーム費用が高価	6
駅や市街地から遠いなど立地条件が悪い	5
相続など権利問題の解決が困難	5
敷地に接する道路が狭い	4
他人に貸し出すことに不安がある	4
貸し出すことで権利関係が複雑になる	3
建物の耐震性が低い	2
その他	5

問　建物を解体（除却）する場合、どのようなことが課題になるとお考えですか。（最大３つまで回答）

解体費用の負担が困難	４６
建物を解体することで、土地の固定資産税が増える	４０
建物を解体しても土地の使い道がない	２９
家財（家具や仏壇等）の移転先や処分が困難	２３
今後も建物を維持又は利活用するため、解体は考えていない	１７
建物の解体の進め方がわからない　誰に頼めばよいか分からない	9
相続など権利問題の解決が困難	8
建物に愛着があり、解体は考えられない	6
その他	8

問　「河北町空き家バンク制度」をご存じですか。

名前は聞いたことはある	５４
知らない	３２
内容まで知っている	１７

２　現状のまとめと課題

町の人口は今後も減少傾向が続くと予想され、加えて６４歳以下の生産年齢人口及び年少人口の割合が減少し、６５歳以上の老年人口の割合が増加する少子高齢化が進展しています。また、一世帯当たりの人員を比較した場合、核家族化も急速に進展しているのがわかります。さらに、高齢夫婦世帯や、ともに６５歳以上の夫婦のみの世帯の数、一人暮らし高齢者数がいずれも増加しています。

平成３０年度に実施した所有者アンケートによると、空き家の発生要因としては、施設への入所や別の住宅への転居、死亡による入居者不在が理由となる場合が多いため、人口減少、少子高齢化、核家族化、高齢夫婦世帯の増加等は今後、空き家等が急速に増加する可能性があることを示しており、所有者・管理者等に対し、危険度の高い空き家の解体・撤去はもちろんのこと、危険度が比較的低い段階での適切な対策（売買や賃貸等）を促すことが課題となります。

また、平成３０年度所有者アンケートでは、管理する上での困りごと（または管理できない理由）として、現住所地からの距離が遠いことや、年齢や身体的につらいことと回答する人が多い結果となっており、ここで回答された大半の空き家が今後において危険空き家に陥る可能性が高いと懸念されるため、町シルバー人材センターに委託する方法があること等について、さらに周知していくことが課題となります。

さらに、回答者の半数近い人が、老朽等による改修経費・家財道具処分等の負担、売却等のあてがないこと、権利問題、貸し出しへの不安等、諸事情により利活用を考えていない（または、わからない）と回答しているため、空き家バンクの紹介等といった不安感を取り除く対応や、要件を満たすと空き家の譲渡所得から３，０００万円が特別控除される制度の周知を図ることも課題となります。

第３章　計画目標と対策の方針及び実施体制

１　計画目標

第２次雛とべに花の里環境基本計画（中間見直し、平成３１年３月）をもとに、次のとおり目標を掲げ、本計画に基づいた対策に取り組みます。

	現状値（令和４年１月末現在）	目標値（令和８年度末現在）
危険な空き家の数 ※	２４	７以下

※　実態調査等の結果、倒壊や建築材の飛散等、危機が切迫しており、緊急度が極めて高い（解体が必要と思われる）状態の空き家のこと。

２　対策の方針

この計画における対策の方向性については、次のとおりとします。

施策の方針		対策の方向性
１　発生予防	適切な相続や登記の推奨等、「住まいの終活」の普及啓発	適切な相続や登記の推奨や、譲渡所得の特別控除制度等の周知により、放置される空き家の発生を防ぎます。 また、居住段階から、空き家にならないような「住まいの終活」の意識付けを図ります。
２　適切な管理の促進	所有者・管理者等による管理者意識の向上と適正管理の促進	所有者・管理者等の意向を把握するよう努めるとともに、所有者・管理者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体を利用し、周知や情報提供を図ります。また、適切な管理を促すために維持管理に関する情報提供を実施します。
３　管理不全空き家への対応	所有者自らの適切な措置の実施と行政指導・行政処分	所有者自らによる除却を促すとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全空き家による問題の解消を目指します。
４　空き家等の利活用と除却	空き家の利活用の推進と所有者自らの除却の実施	利用可能な空き家については、空き家バンクによるマッチングを図り空き家の利活用を促進します。 良好な住環境を維持するため、所有者自らにより除却することを促します。

２－１　発生予防

空き家の発生要因としては、死亡や施設への入所、別の住宅への転居による入居者不在が理由となる場合が多く、解体・撤去に要する費用も相応にかかることから、日ごろから住宅の今後について家族や親族等と話し合っておくことが肝要です。

町としては、空き家問題はどの世帯においても発生しうるものであること、家族・親族や近所の方に迷惑をかけないための大事な終活のひとつであることについて意識高揚を図ります。また、適切な相続・登記の呼び掛けとともに、空き家の譲渡所得から３，０００万円が特別控除される措置等、空き家の発生そのものを予防する観点においてこれらの制度の周知を図ります。

２－２　適切な管理の促進

空き家等の管理は、空家法第５条において「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。」と規定されていますが、町条例では、第６条において「所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう常に適正に維持管理しなければならない。」としており、所有者・管理者等が解決を図ることが原則となります。

⑴　所有者・管理者等の意向確認

所有者・管理者等が空き家問題を解消できない理由等を整理し、町の空き家等対策の方針を定めるため、その意向を把握するように努めます。

⑵　所有者・管理者等の意識向上と啓発

空き家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。ただし、実際に使用していない空き家を維持管理していくのは負担となり、居住地が遠隔地の場合には、その負担はさらに大きくなります。そのため、空き家の所有者・管理者等が適切に維持管理を行えるよう、所有者・管理者等の意識の向上と理解増進を目的とし、空き家等の管理は所有者・管理者等に責任があること、周辺に迷惑を及ぼさないような適切な管理が求められること等を以下の方法により周知・啓発します。また、関連して町シルバー人材センターにおける「空き家管理サービス」の利用拡大を図ります。

□周知・啓発の方法や内容

・所有者・管理者等の管理義務の周知

・管理や利活用の促進、情報提供

・適切な相続に関する呼びかけや情報提供

・広報誌、ホームページ等の様々な媒体を利用

・固定資産税通知を利用した周知

２－３　管理不全空き家への対応

空き家等は第一義的には所有者・管理者等に管理責任がありますが、管理不全空き家等については周辺住民への影響が懸念されるため、その影響の度合い等を総合的に判断し、以下のとおり適切な措置を実施します（１９ページの図を参照）。

⑴　管理不全空き家に対する初動対応

住民からの相談や通報、空き家の実態調査等により管理不全空き家を把握した場合は、町職員による外観での目視調査に加えて、所有者・管理者等や周辺住民への聴き取り調査等により、空き家の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めます。また、空家法第９条第２項による立入調査の実施についても検討し、必要に応じて実施します。

その結果、改善が必要と認められる場合は、所有者・管理者等に対して適切な管理について依頼・助言し、所有者・管理者等自らによる改善を促します。

なお、危険度や切迫性が極めて高い場合等については、応急措置の実施についても併せて検討します。

⑵　応急措置の実施

人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、危害が切迫した場合においてはその危害の予防や損害の拡大を防ぐために、町条例第１５条による応急措置を実施します。応急措置の実施については、必要に応じて町空き家等対策協議会※ の意見を聴き、所有者・管理者等へ通知したうえで行うことを原則としますが、どうしても所有者・管理者等を確認できないときは応急措置の内容を事前に公示したうえで実施します。措置の内容については必要最小限度の措置にとどめることとし、措置に要した費用については所有者・管理者等に請求するものとします。

※　空き家等対策計画の策定、改定及び進行管理に関することや、特定空き家等の認定及び措置の実施に関すること等について定期的に協議する組織（町条例第５条、空家法第８条に基づく協議会）で、町長のほか、司法書士・土地家屋調査士・建築士の資格をそれぞれに有する者、河北町区長会長、河北町民生委員児童委員協議会長、宅地建物取引業協会・消防署河北分署・寒河江警察署の各団体・組織から選出された者をもって構成

⑶　特定空き家等の判断

所有者・管理者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、実態調査の結果、危険度や切迫性が極めて高いと思われる空き家等については、所有者・管理者等による対応を継続して促すとともに、特定空き家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空き家等の判断については、国土交通省が定める「「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（ガイドライン）」における特定空き家等の判断の参考となる基準によることとし、公共の利益の確保の観点から、所有者・管理者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性等を総合的に判断し、町空き家等対策協議会の意見を聴いたうえで町長が決定することとします。

⑷　特定空き家等に対する措置の実施

次の措置のうち②、⑤－１及び⑤－２については町空き家等対策協議会の意見を聴き判断します。

①　助言・指導（空家法第２２条第１項、町条例第１０条の２第１項）

特定空き家等と認めた空き家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう助言・指導します。指導については書面を原則とし、指導する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

②　勧告（空家法第２２条第１項、町条例第１０条の２第３項）

助言・指導をしても改善が見られない場合は相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるように勧告します。猶予期限は措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

③　特定空き家等に対する命令（空家法第２２条第２項、町条例第１１条）

勧告をしても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者・管理者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるように命令します。

④　公表（町条例第１２条）

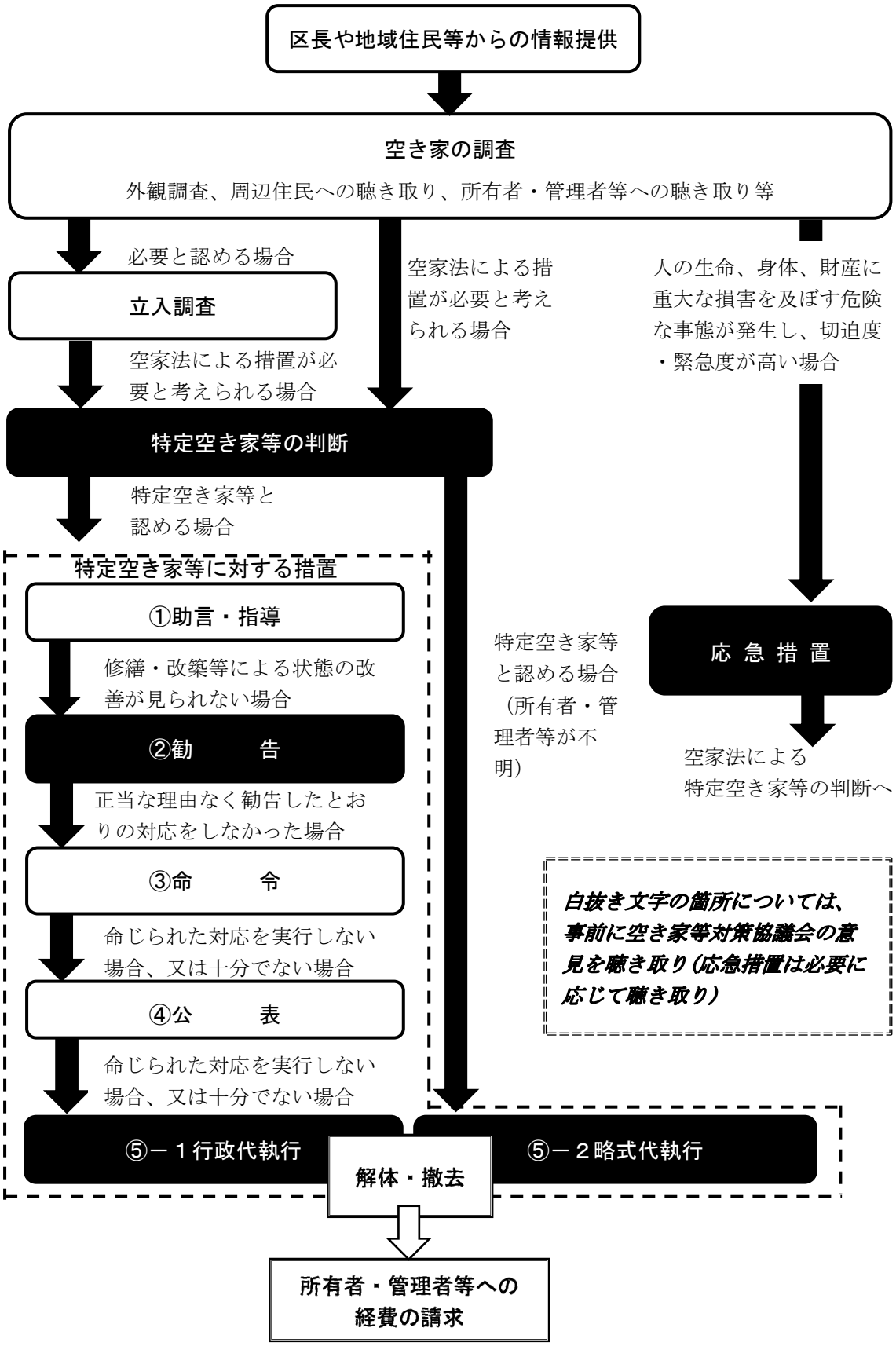
所有者・管理者等が正当な理由がなく命令に従わないときは、その旨を公表します。

⑤－１　行政代執行（空家法第２２条第９項、町条例第１３条第１項）

命令の措置が履行されない場合や、履行しても十分で無い場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者・管理者等の代わりに行います。

⑤－２　略式代執行（空家法第２２条第１０項、町条例第１４条第１項）

町長は、必要な措置を命令しようとする場合で、どうしても所有者・管理者等を確認できないときは、命令の措置を所有者の代わりに行います。


区長や地域住民等からの情報提供
空き家の調査
外観調査、周辺住民への聴き取り、所有者・管理者等への聴き取り等
必要と認める場合
立入調査
空家法による措置が必要と考えられる場合
空家法による措置が必要と考えられる場合
人の生命、身体、財産に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、切迫度・緊急度が高い場合
特定空き家等の判断
特定空き家等と認める場合
特定空き家等に対する措置
①助言・指導
修繕・改築等による状態の改善が見られない場合
②勧　　告
正当な理由なく勧告したとおりの対応をしなかった場合
③命　　令
命じられた対応を実行しない場合、又は十分でない場合
④公　　表
命じられた対応を実行しない場合、又は十分でない場合
⑤－１行政代執行
特定空き家等と認める場合（所有者・管理者等が不明）
応 急 措 置
空家法による特定空き家等の判断へ
白抜き文字の箇所については、事前に空き家等対策協議会の意見を聴き取り（応急措置は必要に応じて聴き取り）
⑤－２略式代執行
解体・撤去
所有者・管理者等への経費の請求

２－４　空き家等の利活用と除却

⑴　空き家バンクによる利活用支援

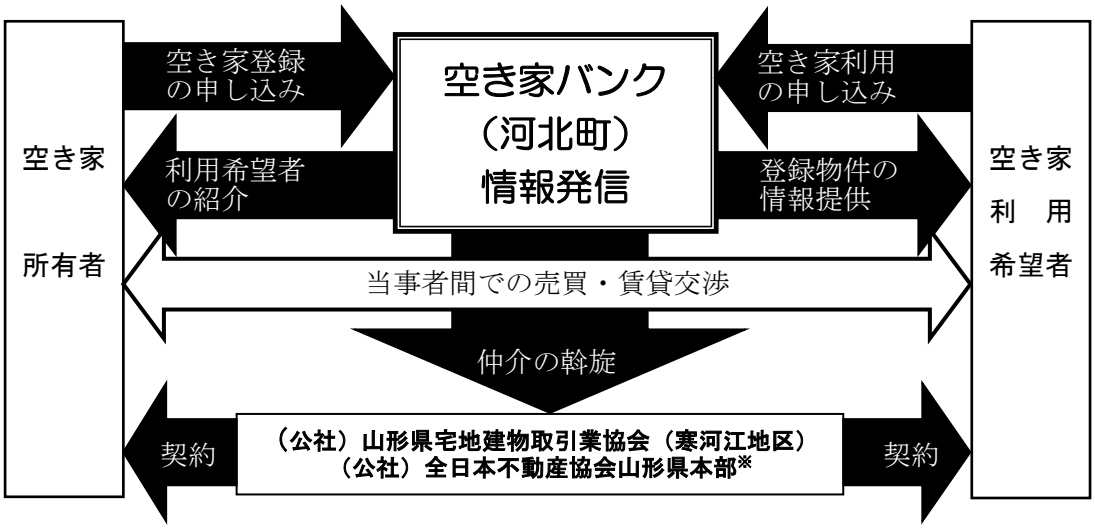
町内の空き家を有効活用して、地域及び町内外の交流の活性化を図ることを目的とする空き家バンクを設けます。空き家バンクとは、空き家を売りたい・貸したいという空き家所有者が登録を申し込み、町内に移住・定住するため空き家を買いたい・借りたいという空き家利用希望者に町が情報を紹介する制度です。

令和２年度からは、売買等契約に関するトラブル防止のため、山形県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会山形県本部※ と連携協定を結んでいて、お互いの交渉・売買契約に関し、仲介役として様々な相談に対し助言等を行っていきます。

また、町では、空き家バンクへの登録を促進するため、次の取組みを実施します。

・空き家の所有者に対する啓発活動（広報誌等で利活用を啓発）
・空き家バンクの周知活動（固定資産税納税通知書のほか各種媒体を活用）
・利用希望者リストの作成（利用希望者リストを作成し、物件の情報提供に利用）
・国が構築・運営を支援した「全国版空き家・空き地バンク」と連携した周知活動

河北町空き家バンク制度



※　令和４年度に連携協定を締結

⑵　空き家等の利活用促進

官民連携した空き家等を活用した移住・定住者向けの住宅の整備などを通して、人口減少の抑制、空き家等の発生抑制を推進します。町または所有者等が空き家等の利活用を図るうえで、関係する国等の補助制度の活用を検討します。

⑶　除却の実施と跡地の活用

ア　所有者・管理者等による除却の促進

利活用が困難な空き家等については、所有者・管理者等自らにより除却することを促します。合わせて周辺の住環境に悪影響を及ぼす空き家等の除却を行う所有者・管理者等に対して、要件を満たすものに限り、国等の制度活用による補助を検討します。

イ　町による除却の実施

所有者・管理者等が自ら除却することが困難な空き家等については、町が所有者・管理者等からの無償譲渡等により空き家等を取得し、国等の補助制度を活用して除却※ することを検討します。ただし、やむを得ない事情があり、合わせて跡地の利活用が見込める場合に限ります。なお、町が取得し除却した後の跡地については、公売又は公共的土地利用等を検討します。

※　雪害、地震、風水害、土砂災害等の各種災害により被害が生じた又は被害が見込まれる空き家等の緊急的又は予防的な除却も含む。

３　実施体制の整備

３－１　相談窓口の設置

⑴　町の相談窓口の設置

空き家等に関する相談窓口を防災危機管理課空き家対策室内※ に設置し、空き家に関する相談に対応します。なお、相談内容に応じて、担当する所管課と連携し相談へ対応するとともに、利活用に関する相談については県協議会の窓口と連携した対応を行います。

※　令和４年度までは総務課防災・危機管理室内

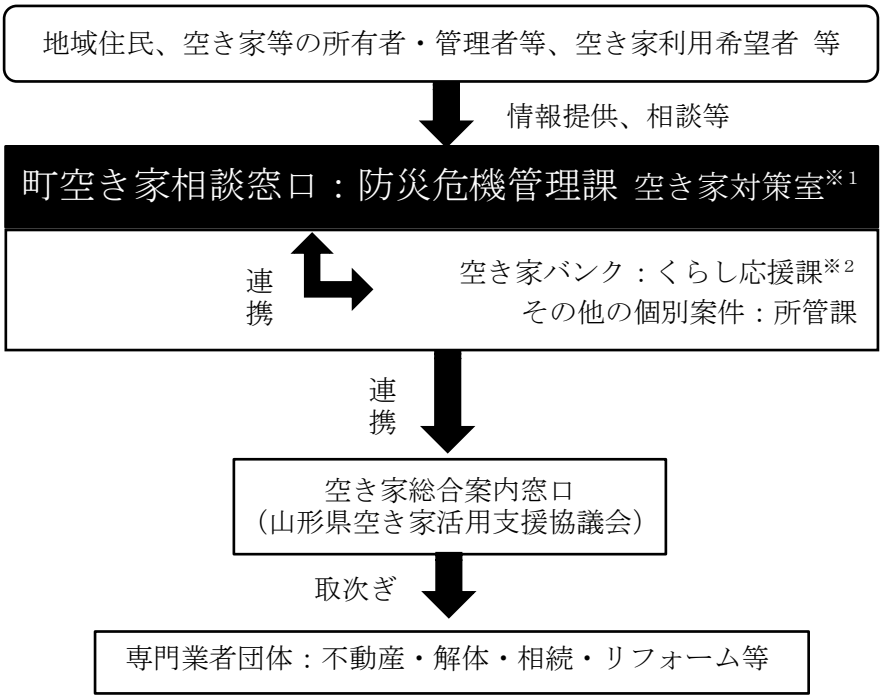
⑵　空き家総合案内窓口との連携

空き家に関する利活用や解体、相続等の相談については、山形県空き家活用支援協議会が設置している「空き家総合案内窓口」と連携して相談に対応します。

具体的には、県協議会の相談窓口について、広報、ホームページや、固定資産税通知等を利用し周知を図り、町の窓口に利活用に関する相談があった場合は、必要に応じて県協議会の窓口を紹介し、相談内容については情報共有することとして窓口間の連携を図ります。

また、山形県空き家活用支援協議会から相談員の派遣を受け利活用に関する相談会を開催するなどの連携した取組みを行います。

町の相談体制と窓口対応の流れ



※１　令和４年度までは総務課防災・危機管理室

※２　令和４年度までは都市整備課

３－２　対策の実施体制と計画の進行管理

⑴　庁内の実施体制

課　名	担当内容
防災危機管理課※1	・空き家等に関する相談窓口に関すること ・空き家等対策計画の策定及び改定に関すること ・検討委員会、協議会の運営に関すること ・空き家の実態調査に関すること ・管理不全空き家等への対応に関すること ・特定空き家等に対する措置に関すること ・空き家等の防犯及び火災予防に関すること

課　名	担当内容
企画財政課	・複数の課にまたがる施策との連携に関すること ・空き家等の利活用対策に関すること
くらし応援課	・空き家バンクに関すること※2 ・二地域居住を含んだ移住者向け施設での空き家等の活用に関すること ・住替え希望者や移住者への空き家等の情報提供に関すること ・衛生上有害な空き家等に関すること（ごみ対策、動植物等）
税務町民課	・税に関すること（固定資産税等） ・相続や登記に係る情報提供に関すること
健康福祉課	・高齢者に対する啓発に関すること ・福祉施設での空き家等の活用に関すること
こどもみらい課	・子育て世帯による空き家等の活用に関すること
農林振興課	・新規就農者対策等での空き家等の活用に関すること
商工観光課	・空き店舗の活用に関すること
都市整備課	・リフォームに関すること ・景観に関すること

※１　令和４年度までは総務課防災・危機管理室

※２　令和４年度までは都市整備課の担当

⑵　庁内の連絡・検討体制の整備

空き家等への対策は関係する各課が横断的に連携して取組みを進める必要があります。庁内の検討体制の整備を目的とし「河北町空き家等対策検討委員会」を次のとおり設置し、情報交換や対策のため定期的に委員会を開催することとします。

【構 成 員】

副町長、教育長、総務課長、防災危機管理課長※、防災危機管理課空き家対策主幹※、企画財政課長、くらし応援課長、税務町民課長、健康福祉課長、都市整備課長

※　令和５年度から構成員とする（令和４年度までは総務課主幹兼室長が構成員）。

【検討事項】

・関係部局による情報共有や対策の実施体制の検討に関すること

・その他、空き家等対策に関して必要な事項に関すること

⑶　空き家等対策協議会の設置

町条例第５条、空家法第８条に基づく協議会を設置し、次の項目について定期的に協議することとします。

【構 成 員】９名

町長、河北町区長会長、司法書士、土地家屋調査士、建築士、公益社団法人宅地建物取引業協会、河北町民生委員児童委員協議会会長、西村山広域行政事務組合消防署河北分署長、寒河江警察署河北交番所長

【協議事項】

・空き家等対策計画の策定、改定及び進行管理に関すること

・特定空き家等の認定及び措置の実施に関すること

（特定空き家等の判断について
特定空き家等に対する勧告について
特定空き家等に対する代執行等について
応急措置の実施について（必要に応じて協議））

・その他空き家等対策に関すること

⑷　民間団体や地域住民等との連携体制の整備

空き家等対策においては、民間団体や地域住民等と連携をとりながら進める必要があります。次の内容について、必要に応じて協定を締結するなどの体制を構築し、連携して対策を進めることとします。

ア　不動産関係団体

・空き家バンクの運営への協力について

・利活用に関する相談対応や相談会への協力について

イ　建築・建設業関係団体

・利活用方法に関する意見に関して

・リフォーム工事や解体工事に関して

ウ　法務関係団体

・所有者・管理者等の把握や財産管理人制度の活用について

・相続や登記等に関する情報提供や相談対応について

・法手続きや税制等に関する情報提供について

エ　町内会、ボランティア団体等

・住まいの終活の意識高揚について

・空き家等の管理について

・空き家等の実態の把握について

・空き家等や跡地の活用について

オ　行政機関

・管理不全空き家等に対する対応や防犯対策について

資　　料

所有者アンケートの結果と考察

河北町の空き家アンケート調査の結果について

平成30年１０月３１日現在

○調査の経緯　環境防災課より空き家台帳情報の提供　：　平成30年 7月　2日（水）～
空き家所有者へアンケート用紙の発送　：　平成30年 8月28日（火）
意向に関するアンケート調査回答期限　：　平成30年 9月28日（金）

回答者　117人/送付数　190通

1. 空き家と思われる建物とその所有状況について

問1　この建物の所有者は、あなた又はあなたのご親族等ですか。（○は1つ）

回答者	116

1. 自分が所有する建物である	99	→ 問2へ
2. 親族等が所有する建物である	10	
3. 既に売却、譲渡した	4	→ 調査終了です（調査票を返信用封筒にいれポストに投函してください）
4. 既に解体した（解体した時期　平成 ・ 昭和　　年　　月頃 ）	0	
5. 自分又は親族等の建物ではない	3	
6. 分からない	0	

問2　問1で1又は2（自分又は親族等が所有している）と答えた方にお尋ねします。
この建物は現在どのように使用されていますか。（○は1つ）

回答者	110

1. 居住している又は使用している	8	→ 調査終了です（調査票を返信用封筒にいれポストに投函してください）
2. 賃貸として貸し出しており、賃貸人が居住・使用している	1	
3. 1～2ヶ月に1回程度、使用している	14	→ 問3　以降へ
4. 年に数回程度、使用している（正月、お盆など）	29	
5. 管理はしているが、1年以上使用してない	23	
6. 管理してない状態で、1年以上使用していない	9	
7. 物置や倉庫などとして使用している	16	
8. その他（　　）	12	

8. その他の内訳

- ・農作業小屋として使用
- ・月に2・3回、片付けに通っている
- ・フルリフォームで販売
- ・月に1週程度使用（除積雪期）
- ・1・2回/月　使用している
- ・月に2・3回、片付けに通っている
- ・週に3，4日使用している
- ・週2・3回
- ・週1回程度使用している
- ・脳梗塞になって思うように事が進まない
- ・小屋を駐車場等に貸している
- ・毎月管理している（除草・雪片付け）
- ・月に数回使用している
- ・親戚が農作業の作業場として使用

2. 空き家となった経緯等について

問3　この建物の建築時期はいつ頃ですか。（○は1つ）

回答者	105

1. 昭和57年以前	【約36年 以上前】	69
2. 昭和58年～平成　4年頃	【約26～35年前】	9
3. 平成　5年～平成14年頃	【約16～25年前】	6
4. 平成15年～平成24年頃	【約　6～15年前】	11
5. 平成25年以降	【約　1～　5年前】	6
6. わからない		4

問4　あなた又は親族等は、この建物をどのように取得されましたか。（○は1つ）

回答者	100

1．新築した（新築の購入を含む）	23	4．無償で譲渡された	1
2．中古住宅として購入	9	5．その他	7
3．相続した	61	（　　）	

5．その他の内訳

・土地購入の際一緒に購入　　・弟が所有者　　・昭和24年大火に災い新築した

問5　空き家となってから概ね何年経ちましたか。※大まかな年数で結構です。

回答者	94

概ね（　　）年　　※未定の場合は、（　　）に「未定」とご記入ください

5年以内	28	6～10年	34	11年～20年	23
21年～30年	7	31年～40年	2	40年以降	0

問6　空き家となった主な理由はなんですか。（○は1つ）

回答者	101

1．居住していた人が亡くなったため	60
2．居住していた人が施設に入所したり、入院したため	9
3．進学や就職（転勤）、結婚等を契機として、別の住宅に転居したため	12
4．建物や施設が老朽化して、住み続けるのが困難となったため	4
5．相続したが入居又は利用していない	5
6．建替・増改築・修繕のため一時空き家にしている	0
7．賃貸用に取得したが、賃貸人が見つからないため	0
8．売却用に取得したが、購入者が見つからないため	1
9．相続関係が未処理のため	1
10．その他（　　）	11

10．その他の内訳

・一人で居住していた母親が私のいる東京で同居したため
・2ヶ月毎に管理の為、10日～半月居住
・別の土地に新築したため
・新住所に移転
・車の通れる道路がなく日常生活が出来なくなった
・不慣なため、同町内に転居したため
・別の場所に新築したため
・アーケードの火事で住まなくなった
・事業の破綻のため、自己破産した
・新築したため

3．空き家の管理状況について

問7　現在、この建物の管理を行っていますか。（○は1つ）

回答者	101

1．管理を行っている	94	→ 問8へ
2．誰も管理していない	7	→ 問9へ

問8　問7で、「1．管理を行っている」と答えた方にお尋ねします。

回答者	92

（1）管理は主にどなたが行っていますか。（○は1つ）

1．所有者もしくは家族、親族	90
2．友人など知り合い	1
3．地元の自治会等	0
4．地主（借地の方）	0
5．管理を請け負う業者（不動産会社、管理会社等）	0
6．その他（　　土地の所有者　　）	1

（2）管理はどのくらいの頻度で行っていますか。（○は1つ）

回答者	93

1．週に1回程度	19	4．数年に1回程度	4
2．月に1回程度	28	5．その他	11
3．年に数回程度	32	（　　）	

8．その他の内訳

・盆と雪はきの時期
・月に2回
・冬は雪降ろし、雪片付け程度
・2ヶ月毎に
・週3・4日（積雪期は0）
・週2回
・週2・3回
・本人は月に1回程度。町外に住む親族が週1回程度
・週に3～4回

（3）どのように建物を管理されてますか。（該当項目に○　複数選択可）

回答者	98

1．建物内の掃除	69	6．戸締り、防犯	67
2．建物内の空気の入れ替え	75	7．庭木のせん定、草刈り	82
3．水回りの点検	34	8．除雪	64
4．郵便物等の整理	51	9．その他	6
5．雨漏り、劣化等の修繕	45	（　　）	

9．その他の内訳

・電器・水道は止めています
・建物回りの挫創、草取り
・一応電器・ガス・水道は使用中
・母屋以外は隣人が使用管理
・畑作業

問9　この建物を管理するにあたり、お困りごとはありますか。（最大3つまで○）

（※問7で「2．誰も管理していない」と答えた方は、管理できない理由としてお答えください。）

回答者	98

1．自宅からの距離が遠い	35	7．管理に費用がかかる	27
2．年齢や身体的につらい	23	8．固定資産税等の負担が大きい	23
3．建物や設備の老朽化や損傷がひどい	20	9．親族で管理に対する意見の相違がある	4
4．雑草の繁茂など、敷地が荒れている	23	10．特にない	21
5．家財（家具や仏壇等）の移転先がない	18	11．その他	8
6．維持管理を頼める人や業者がいない	4	（　　）	

11．その他の内訳

・夜間照明による光害で、家中手入れに行ってもよそに宿をとる（寒河江・東根など）　誘蛾灯にもなって虫の苦情多々
・時間が取れない
・山形県保証協会で行っている
・妻子ともに今後に問題がある
・1年後に解体予定
・年内頃に解体予定
・現在の健康状態では管理できない

4. 空き家の今後の利活用について

問10　今後、この建物を利活用（所有者が居住・使用する以外にも、解体、売却、賃貸などを含みます）したいと考えていますか。（○は1つ）

回答者	101

1. 具体的な利活用の予定がある	17	→ 問11へ
2. 具体的な予定はないが、将来的に利活用したい	39	
3. 利活用は考えていない（現状のまま維持を続ける）	33	→ 問12へ
4. わからない	12	

問11　問10で、「1. 具体的な利活用の予定がある」「2. 将来的に利活用したい」と答えた方にお尋ねします。

どのような利活用をお考えですか。（該当項目に○　複数選択可）

回答者	62

1. 自分又は親族等が居住・使用する	22
2. 別荘・セカンドハウスとして使用する	16
3. 賃貸住宅などとして貸し出す	11
4. 建替えを行い、自分又は親族等が居住・使用する	1
5. 建替えを行い、別荘・セカンドハウスとして使用する	0
6. 建替えを行い、賃貸住宅などとして貸し出す	1
7. 建物を解体（除却）して土地を保有する	7
8. 建物を解体（除却）して土地を駐車場などとして活用する	4
9. 建物を売却する	13
10. 建物を解体（除却）して土地を売却する	18
11. 建物や土地を地域、ボランティア活動などに提供（無償貸付等）したい	3
12. その他（　　）	8

12.その他の内訳

・今は何も考えていません　・倉庫として使用　・農作業小屋として現在使用中
・母が谷地で茶と花の道を開いていたので、そのなごりは残したく、茶庭を考慮中
・家が古いため　・業者（コンビにや貸し倉庫屋、レンタルトランクルーム等）
・情報が少なく地域社会に対しても相談はこれからである

問12　「3. 利活用は考えていない」、「4. わからない」と答えた方にお尋ねします。

建物の利活用を考えない理由はなんですか。　（最大3つまで○）

回答者	42

1. 建物や設備の老朽化や損傷が進み、利活用が難しい	19
2. 建物や敷地が狭く、利活用が難しい	6
3. 維持管理費や修繕費が高くつく	8
4. 建物の耐震性が低い	2
5. リフォーム費用が高価	6
6. 家財（家具や仏壇等）の移転先や処分が困難	14
7. 敷地に接する道路が狭い	4
8. 駅や市街地から遠いなど立地条件が悪い	5
9. 買いたい人・借りたい人が見つからない	13
10. 他人に貸し出すことに不安がある	4
11. 貸し出すことで権利関係が複雑になる	3
12. 相続など権利問題の解決が困難	5
13. その他（　　）	5

13. その他の内訳

・弟所有のため
・本人が望んでない
・将来的にも自己管理維持
・弟所有のため自分は権利を放棄している

問13　この建物を解体（除却）する場合、どのようなことが課題になるとお考えですか。（最大3つまで○）

回答者	89

1.	建物の解体の進め方がわからない	9	5.	建物を解体しても土地の使い道がない	29
	誰に頼めばよいか分からない		6.	相続など権利問題の解決が困難	8
2.	建物を解体することで、土地の固定	40	7.	建物に愛着があり、解体は考えられない	6
	資産税が増える		8.	今後も建物を維持又は利活用するため、	17
3.	解体費用の負担が困難	46		解体は考えていない	
4.	家財（家具や仏壇等）の移転先や	23	9.	その他	8
	処分が困難			（　　）	

9. その他の内訳

・現所有者が決めるべきもの
・現所有者が決めるべきもの物置小屋として使用
・本人が望めば解体もありうる
・山形県保障協会に聞いてください
・土地の処分が最大の問題である
・解体する

5. 空き家提供へのご協力について

問14　空き家の提供等について、どのようにお考えですか。（○は1つ）

回答者	91

1.	無償で貸与	1	5.	空き家と土地の寄与	7
2.	低価格（維持費相当額）で賃貸	8	6.	提供はできない	34
3.	市場価格で賃貸	6	7.	その他	15
4.	売却	25		（　　）	

7. その他の内訳

・借りる人がいないと思う
・老朽化で活用が難しい
・自分ではわかりません
・今のところ考えていない
・木材等の無償提供、空き家の寄与
・わからない
・考えてない
・固定資産税等の軽減
・わからない
・今はわかりません
・役場の近くである
・寄与も考えています
・今のところこのまま所有する

問15　問14で、１又は２、３と○答えた方にお尋ねします。
空き家を貸出しするときの条件についてお答えください。（○は1つ）

回答者	18

1.	現状のままで良いなら貸出しする	7
2.	補修、修繕を自己負担して貸出しする	0
3.	補修、修繕を賃貸人が負担するなら貸出してもいい	7
4.	補修、修繕を補助金等で賄えるなら貸出してもいい	3
5.	その他の条件なら貸出してもいい	1

（条件：　　）

5. 条件の内訳

・きちんと不動産を通して、希望価格で貸したい

6.「河北町空き家バンク制度」について

問16 「 河北町空き家バンク制度 」をご存知ですか。（○は1つ）

回答者	103

1. 内容まで知っている	17
2. 名前は聞いたことはある	54
3. 知らない	32

問17 今後、この制度への登録についてどのようにお考えですか。（○は1つ）

回答者	100

1. 今後登録したい	17
2. 登録しなくていい	37
3. 既に登録している	3
4. 条件によっては登録したい（条件： ）	12
5. わからない	36

4. 条件の内訳

・問15の内容等による
・他市町村に住居を模索中。、見つかったら売ったり貸したりしたい
・将来的に他人に売却することもある
・現状の清掃や修繕を依頼できれば
・10年後くらい。私が住まなくなったら
・2～3年後に考えたい

問18 問17で「 2. 登録しなくていい 」と回答した方のみお答えください。

回答者	39

登録しなくていいと考える理由はなんですか。（○は1つ）

1. 今後、使用する予定がある	12
2. 他人に売却、賃貸する予定がある	3
3. 不安がある（空き家バンクのシステムがどういうものなのかわからない等）	5
4. その他（ ）	19

4. その他の内訳

・解体予定
・売却又は賃貸するにしても、それが可能な状態ではないため
・いずれ解体する（農業辞めれば）
・敷地内にある小屋を使用しているため
・今のところは、使用する話があるが決まるかわからない
・予定あり…夢にならぬよう願っている
・貸し出しするためには、リフォーム費用が相当かかるため
・解体予定のため
・相続問題が解決していない
・倉庫として使用（週1回）、町内会費も払っている
・解体予定でいる
・本人が望んでいない
・古いので使い道がない
・人が住める住宅でないため
・古い家のため、登録は無理です
・農作業小屋又は物置として維持
・物置や倉庫として使っている

平成３０年度　河北町の空き家所有者意向に関するアンケート（考察）

回収対象者　空き家台帳登録数（平成３０年３月時点）３０６軒のうち、空き家台帳による発送可能対象数１９０件（全体の約６２％）にアンケートを実施
※町内・県内・県外ほぼ３分の１程度

回　収　率　アンケート発送数１９０通に対し回答数は１１７通（回答率は約６１．６％）
※町内約５３％、県内約７２％、 県外約６１％
（町内所有者の回答率が最も低い）

１　空き家と思われる建物とその所有状況について

問１　回答者の９割強の方は、自分又は親族等が所有する建物だと回答しており、空き家を管理すべき方からの回答が得られたと考えられる。また、既に売却・譲渡したという回答があり、売却された住所を確認すると、そのうちの２件は、移住定住促進事業で町外から転入された方が現在住んでいる状況になっている。

問２　回答数に対する、空き家所有者の居住する使用頻度は、年数回使用（正月・お盆）が最も多く、次に１～２箇月に一回程度使用と続き全体の４割程度で、居住のための使用をしていない割合は６割程度となり、居住使用用途以外になっている割合が高いことが伺える。

２　空き家となった経緯等について

問３　昭和５７年以前の住宅が約７割である回答で、耐震性へ期待できる物件が相当少ないと思われる。また、賃貸等での利活用を図るには、改修等の経費が相当かかり、利を得ることは困難とも推察される。

問４　空き家を所有された経緯として、相続によるものが最も多く今回の回答では６割程度であった。

問５　いつごろから空き家に至ったのか回答してもらったもので、ここ１１年から２０年前を皮切りに急速に空き家件数が本町内で増えている状況を伺える。核家族化や高齢化が進んでいる影響が大きいものと推察される。

問６　空き家となった理由について、最も多い理由としては前居住者が亡くなったことが６割程度で、その次にあげる理由としては、別の場所への転居等によるもので、ここでも核家族化の影響が大きいものと推察される。

３　空き家の管理状況について

問７から問８

回答者の９割程度の方が、頻度は別としても管理を行なっているとしている。また管理の頻度は、比較的まめに月１回程度管理を行なっている方は約５割で、残り約５割の方は年数回程度以下であっても管理は行なっていると考えており、空き家の現存する地区と管理に関する考え方に乖離があるように伺える。

問９　管理は行なっていないと回答されている問７の回答者の多種多様な考え方を伺い知ることができるが、現在お住まいの地域から空き家までの距離が遠く、また高齢化が進む時代の中で、身体的に体力の衰えによりつらいなどの理由が見られるほか、特に維持経費等の負担に対処できないことが大きい要因であるように推察される。また、ここで回答された大半の空き家については、今後において危険空き家に陥る可能性が高いものと懸念される。なお、一部回答者の中には今後解体を計画されている方もいるようである。

４　空き家の今後の利活用について

問１０から問１１

回答者の６割程度の方は、何らかの利活用を考えているようだが、その回答者の中では所有権を継続したい方針の方と売却等の方針の方が半々程度となっている。

問１２　問１０で建物の利活用は考えていない又はわからないと回答されたのは４割程度で、その理由は多種多様であるが、主な傾向としては、老朽等による改修経費・家財道具処分等の負担、売却等のあてがないこと、権利問題、貸し出しへの不安等にあるようである。

問１３　建物解体をする場合の、所有者が捉えている課題で最も大きいものは、解体費や更地となった固定資産税の負担であり、家財道具（家具や仏壇）の移転処分の困難さ、更地となった土地活用の困難さ、相続問題等も課題となっている。また、回答者の２割弱の方は解体を考えていない方である。

５　空き家提供へのご協力について

問１４　活用は難しいと半ばあきらめている感じも含め、提供できないと回答された方が最も多い４割程度で、売却を考えている方は３割程度、賃貸を考えている方が２割弱であり、この数値からは所有者の理解をいただければ、空き家バンク登録の推進が図られることが伺える。

問１５　賃貸を考える回答者のほとんどは、現状のままで良ければ貸出して良いという考え方や、賃貸する空き家の補修・修繕に対する自己負担の意思は見られず、賃借人がその負担をしてくれるなら貸出して良いといった考えの方が多く、自ら経費をかけて改修を行い賃貸住宅とし、空き家解消に努める本質的な考えは見受けられず、空き家バンク利用者ニーズとは真逆で、市場流通性に難があるように見られる。

６　河北町空き家バンク制度について

問１６　「空き家活用推進のためのバンク制度」の周知のため、毎年、町内に所在する建物全ての納税管理人を対象とした固定資産税納税通知書にパンフレットを添付しているが、回答者の７割程度の認知度となっている。

問１７　回答者の約２割の方が、今後の空き家バンクへの登録意向を検討したい考えを持っている。なお、所有者の利が叶うような経費的負担（補修・修繕）が少ない場合において登録を考えたい方が１割程度となっている。また、回答者の約４割の方は「わからない」としており、多数の方は空き家バンク制度を理解しているものの、諸事情により登録までに至っていないことを伺い知ることができる。

問１８　問１７に関連し、回答者の約４割の方は明確に登録をしないと回答しており、その理由として住居以外の用途として利用を図るためや、賃貸・売却等について諸事情により所有者自らが難しいと判断しているケースが大半である。一部には解体を予定されている方も伺える。

計画策定までの経過

期日・期間		会議名等	内　　容
令和３年	６月２１日	課長会議	計画の策定について協議
	８月　５日	計画策定会議	計画（素案）について協議
	１１月　２日	計画策定会議	
	１１月２６日	計画策定会議	
	１２月２７日	計画策定会議	
令和４年	１月２４日	課長会議	計画（案）について協議
	２月　４日	空き家等対策協議会	
	２月　７日	課長会議	
	２月１７日	総務産業常任委員会協議会	
	２月２５日 ～３月１０日	パブリックコメント	－

空き家等対策協議会（任期　令和５年４月１日～令和７年３月３１日）

職　名	氏　　名	資格・所属等
会　長	森 谷　俊 雄	町長
委　員	佐 藤　眞 潮	河北町区長会長
委　員	宮 地　真 司	司法書士
委　員	板 坂　芳 秋	土地家屋調査士／行政書士
委　員	安孫子 文 亮	建築士／一般社団法人山形県建築士会西村山支部長
委　員	髙 梨　順 教	公益社団法人宅地建物取引業協会寒河江支部
委　員	小 林　剛 英	河北町民生委員児童委員協議会長
委　員	堀　浩 司	西村山広域行政事務組合消防署河北分署長
委　員	齊 藤　和 彦	寒河江警察署河北交番所長

空き家等計画策定会議

職　名	氏　　名	所属・職名
委 員 長	河 内　耕 治	副町長
副委員長	板 坂　憲 助	教育長
委　　員	後 藤　　浩	防災・危機管理監（兼）総務課長
委　　員	真 木　秀 章	総務課主幹（兼）防災・危機管理室長
委　　員	牧 野　隆 博	政策推進監（兼）企画財政課長
委　　員	宇 野　　勝	まちづくり推進課長
委　　員	矢 作　　勲	税務町民課長
委　　員	堀 米　清 也	健康福祉課長
委　　員	須 藤　俊 一	都市整備課長

事務局（総務課）

氏　　名	所属・職名	
牧 野　和 敏	防災・危機管理室	課長補佐（兼）防災・危機管理係長
早 坂　柾 人	防災・危機管理室	防災・危機管理係主事
加 島　拓 朗	防災・危機管理室	防災・危機管理係主事
長谷川 清 昭	防災・危機管理室	防災専門員（会計年度任用職員）

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年 11 月 27 日号外法律第 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。第 14 条第２項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

２　この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

（国の責務）

第３条　国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

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

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

（地方公共団体の責務）

第４条　市町村は、第７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して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

２　都道府県は、第７条第１項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な

援助を行うよう努めなければならない。

第５条　空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるとともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第６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。

⑴　空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

⑵　次条第１項に規定する空家等対策計画に関する事項

⑶　所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

⑷　その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

３　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更するときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

４　国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

（空家等対策計画）

第７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。

⑴　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

⑵　計画期間

⑶　空家等の調査に関する事項

⑷　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

⑸　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

⑹　特定空家等に対する措置（第 22 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項から第 11 項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

⑺　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
⑻　空家等に関する対策の実施体制に関する事項
⑼　その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
3　前項第５号に掲げる事項には、次に掲げる区域内の区域であって、当該区域内の空家等の数及びその分布の状況、その活用の状況その他の状況からみて当該区域における経済的社会的活動の促進のために当該区域内の空家等及び空家等の跡地の活用が必要となると認められる区域（以下「空家等活用促進区域」という。）並びに当該空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用の促進を図るための指針（以下「空家等活用促進指針」という。）に関する事項を定めることができる。
⑴　中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第９２号）第２条に規定する中心市街地
⑵　地域再生法（平成 17 年法律第２４号）第５条第４項第８号に規定する地域再生拠点
⑶　地域再生法第５条第４項第 11 号に規定する地域住宅団地再生区域
⑷　地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律（平成 20 年法律第４０号）第２条第２項に規定する重点区域
⑸　前各号に掲げるもののほか、市町村における経済的社会的活動の拠点としての機能を有する区域として国土交通省令・総務省令で定める区域
4　空家等活用促進指針には、おおむね次に掲げる事項を定めるものとする。
⑴　空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用に関する基本的な事項
⑵　空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のために活用することが必要な空家等の種類及び当該空家等について誘導すべき用途（第 16 条第１項及び第 18 条において「誘導用途」という。）に関する事項
⑶　前２号に掲げるもののほか、空家等活用促進区域における空家等及び空家等の跡地の活用を通じた経済的社会的活動の促進に関し必要な事項
5　空家等活用促進指針には、前項各号に掲げる事項のほか、特例適用建築物（空家等活用促進区域内の空家等に該当する建築物（建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第２条第１号に規定する建築物をいう。以下この項及び第９項において同じ。）又は空家等の跡地に新築する建築物をいう。次項及び第 10 項において同じ。）について第 17 条第１項の規定により読み替えて適用する同法第 43 条第２項（第１号に係る部分に限る。次項において同じ。）の規定又は第 17 条第２項の規定により読み替えて適用する同法第 48 条第１項から第 13 項まで（これらの規

定を同法第87条第２項又は第３項において準用する場合を含む。第９項において同じ。）の規定のただし書の規定の適用を受けるための要件に関する事項を定めることができる。

6　前項の第17条第１項の規定により読み替えて適用する建築基準法第43条第２項の規定の適用を受けるための要件（第９項及び第17条第１項において「敷地特例適用要件」という。）は、特例適用建築物（その敷地が幅員18メートル以上４メートル未満の道（同法第43条第１項に規定する道路に該当するものを除く。）に２メートル以上接するものに限る。）について、避難及び通行の安全上支障がなく、かつ、空家等活用促進区域内における経済的社会的活動の促進及び市街地の環境の整備改善に資するものとして国土交通省令で定める基準を３酌して定めるものとする。

7　市町村は、第３項に規定する事項を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域内の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。

8　市町村（地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の19第１項の指定都市及び同法第252条の22第１項の中核市を除く。）は、第３項に規定する事項を定める場合において、市街化調整区域（都市計画法（昭和43年法律第百号）第７条第１項に規定する市街化調整区域をいう。第18条第１項において同じ。）の区域を含む空家等活用促進区域を定めるときは、あらかじめ、当該空家等活用促進区域の区域及び空家等活用促進指針に定める事項について、都道府県知事と協議をしなければならない。

9　市町村は、空家等活用促進指針に敷地特例適用要件に関する事項又は第５項の第17条第２項の規定により読み替えて適用する建築基準法第４８条第１項から第13項までの規定のただし書の規定の適用を受けるための要件（以下「用途特例適用要件」という。）に関する事項を記載するときは、あらかじめ、当該事項について、当該空家等活用促進区域内の建築物について建築基準法第43条第２項第１号の規定による認定又は同法第48条第１項から第13項まで（これらの規定を同法第87条第２項又は第３項において準用する場合を含む。第17条第２項において同じ。）の規定のただし書の規定による許可の権限を有する特定行政庁（同法第２条第35号に規定する特定行政庁をいう。以下この項及び次項において同じ。）と協議をしなければならない。この場合において、用途特例適用要件に関する事項については、当該特定行政庁の同意を得なければならない。

10　前項の規定により用途特例適用要件に関する事項について協議を受けた特定行政庁は、特例適用建築物を用途特例適用要件に適合する用途に供することが空家等活用促進区域における経済的社会的活動の促進のためにやむを得ないものであ

ると認めるときは、同項の同意をすることができる。

11　空家等対策計画（第３項に規定する事項が定められたものに限る。第 16 条第１項及び第 18 条第１項において同じ。）は、都市計画法第６条の２の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針及び同法第 18 条の２の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。

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

13　市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

14　第７項から前項までの規定は、空家等対策計画の変更について準用する。

（協議会）

第８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。

（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 22 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、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

３　市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その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、空家等に工作物を設置している者その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第 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。以下この条、次条及び第 15 条において同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（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。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第 13 条　市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第６条第２項第３号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

２　市町村長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空

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

（空家等の管理に関する民法の特例）

第 14 条　市町村長は、空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 25 条第 1 項の規定による命令又は同法第 952 条第 1 項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができる。

２　市町村長は、空家等（敷地を除く。）につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 264 条の 8 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

３　市町村長は、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、地方裁判所に対し、民法第 26 4 条の 9 第 1 項又は第 264 条の 14 第 1 項の規定による命令の請求をすることができる。

（空家等及び空家等の跡地の活用等）

第 15 条　市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

（空家等の活用に関する計画作成市町村の要請等）

第 16 条　空家等対策計画を作成した市町村（以下「計画作成市町村」という。）の長は、空家等活用促進区域内の空家等（第 7 条第 4 項第 2 号に規定する空家等の種類に該当するものに限る。以下この条において同じ。）について、当該空家等活用促進区域内の経済的社会的活動の促進のために必要があると認めるときは、当該空家等の所有者等に対し、当該空家等について空家等活用促進指針に定められた誘導用途に供するために必要な措置を講ずることを要請することができる。

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

（建築基準法の特例）

第 17 条　空家等対策計画（敷地特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第 7 条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定に

より公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第６項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第 43 条第２項第１号の規定の適用については、同号中「、利用者」とあるのは「利用者」と、「適合するもので」とあるのは「適合するもの又は空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第７条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第１項に規定する空家等対策計画に定められた同条第６項に規定する敷地特例適用要件に適合する同項に規定する特例適用建築物で」とする。

２　空家等対策計画（用途特例適用要件に関する事項が定められたものに限る。）が第７条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表されたときは、当該公表の日以後は、同条第５項に規定する特例適用建築物に対する建築基準法第 48 条第１項から第３項までの規定の適用については、同条第１項から第 11 項まで及び第 13 項の規定のただし書の規定中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、」と、「認め、」とあるのは「認めて許可した場合」と、同条第１項ただし書中「公益上やむを得ない」とあるのは「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 127 号）第７条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表された同条第１項に規定する空家等対策計画に定められた同条第９項に規定する用途特例適用要件（以下この条において「特例適用要件」という。）に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第２項から第 11 項まで及び第 13 項の規定のただし書の規定中「公益上やむを得ない」とあるのは「特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他公益上やむを得ない」と、同条第 12 項ただし書中「特定行政庁が」とあるのは「特定行政庁が、特例適用要件に適合すると認めて許可した場合その他」とする。

（空家等の活用の促進についての配慮）

第 18 条　都道府県知事は、第７条第 12 項（同条第 14 項において準用する場合を含む。）の規定により公表された空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域（市街化調整区域に該当する区域に限る。）内の空家等に該当する建築物（都市計画法第４条第 10 項に規定する建築物をいう。以下この項において同じ。）について、当該建築物を誘導用途に供するため同法第４２条第１項ただし書又は第 43 条第１項の許可（いずれも当該建築物の用途の変更に係るものに限る。）を求められたときは、第７条第８項の協議の結果を踏まえ、当該建築物の誘導用途としての活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

２　前項に定めるもののほか、国の行政機関の長又は都道府県知事は、同項に規定する空家等対策計画に記載された空家等活用促進区域内の空家等について、当該

空家等を誘導用途に供するため農地法（昭和27年法律第229号）その他の法律の規定による許可その他の処分を求められたときは、当該空家等の活用の促進が図られるよう適切な配慮をするものとする。

（地方住宅供給公社の業務の特例）

第19条　地方住宅供給公社は、地方住宅供給公社法（昭和40年法律第124号）第21条に規定する業務のほか、空家等活用促進区域内において、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等の活用のために行う改修、当該改修後の空家等の賃貸その他の空家等の活用に関する業務を行うことができる。

２　前項の規定により地方住宅供給公社が同項に規定する業務を行う場合における地方住宅供給公社法第49条の規定の適用については、同条第３号中「第21条に規定する業務」とあるのは、「第21条に規定する業務及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第109条第１項に規定する業務」とする。

（独立行政法人都市再生機構の行う調査等業務）

第20条　独立行政法人都市再生機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第11条第１項に規定する業務のほか、計画作成市町村からの委託に基づき、空家等活用促進区域内における空家等及び空家等の跡地の活用により地域における経済的社会的活動の促進を図るために必要な調査、調整及び技術の提供の業務を行うことができる。

（独立行政法人住宅金融支援機構の行う援助）

第21条　独立行政法人住宅金融支援機構は、独立行政法人住宅金融支援機構法（平成17年法律第82号）第13条第１項に規定する業務のほか、市町村又は第23条第１項に規定する空家等管理活用支援法人からの委託に基づき、空家等及び空家等の跡地の活用の促進に必要な資金の融通に関する情報の提供その他の援助を行うことができる。

第22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３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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第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、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命

令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。

11　市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第３項から第８項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

12　前２項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第５条及び第６条の規定を準用する。

13　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。

14　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。

15　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。

16　国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

17　前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（空家等管理活用支援法人の指定）

第 23 条　市町村長は、特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第７号）第２条第２項に規定する特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人又は空家等の管理若しくは活用を図る活動を行うことを目的とする会社であって、次条各号に掲げる業務を適正かつ確実に行うことができると認められるものを、その申請により、空家等管理活用支援法人（以下「支援法人」という。）として指定することができる。

２　市町村長は、前項の規定による指定をしたときは、当該支援法人の名称又は商号、住所及び事務所又は営業所の所在地を公示しなければならない。

３　支援法人は、その名称若しくは商号、住所又は事務所若しくは営業所の所在地を変更するときは、あらかじめ、その旨を市町村長に届け出なければならない。

4　市町村長は、前項の規定による届出があったときは、当該届出に係る事項を公示しなければならない。

（支援法人の業務）

第24条　支援法人は、次に掲げる業務を行うものとする。

1　空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対し、当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助を行うこと。

2　委託に基づき、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務を行うこと。

3　委託に基づき、空家等の所有者等の探索を行うこと。

4　空家等の管理又は活用に関する調査研究を行うこと。

5　空家等の管理又は活用に関する普及啓発を行うこと。

6　前各号に掲げるもののほか、空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務を行うこと。

（監督等）

第25条　市町村長は、前条各号に掲げる業務の適正かつ確実な実施を確保するため必要があると認めるときは、支援法人に対し、その業務に関し報告をさせることができる。

2　市町村長は、支援法人が前条各号に掲げる業務を適正かつ確実に実施していないと認めるときは、支援法人に対し、その業務の運営の改善に関し必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

3　市町村長は、支援法人が前項の規定による命令に違反したときは、第23条第1項の規定による指定を取り消すことができる。

4　市町村長は、前項の規定により指定を取り消したときは、その旨を公示しなければならない。

（情報の提供等）

第26条　国及び地方公共団体は、支援法人に対し、その業務の実施に関し必要な情報の提供又は指導若しくは助言をするものとする。

2　市町村長は、支援法人からその業務の遂行のため空家等の所有者等を知る必要があるとして、空家等の所有者等に関する情報（以下この項及び次項において「所有者等関連情報」という。）の提供の求めがあったときは、当該空家等の所有者等の探索に必要な限度で、当該支援法人に対し、所有者等関連情報を提供するものとする。

3　前項の場合において、市町村長は、支援法人に対し所有者等関連情報を提供す

るときは、あらかじめ、当該所有者等関連情報を提供することについて本人（当該所有者等関連情報によって識別される特定の個人をいう。）の同意を得なければならない。

４　前項の同意は、その所在が判明している者に対して求めれば足りる。

（支援法人による空家等対策計画の作成等の提案）

第 27 条　支援法人は、その業務を行うために必要があると認めるときは、市町村に対し、国土交通省令・総務省令で定めるところにより、空家等対策計画の作成又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、基本指針に即して、当該提案に係る空家等対策計画の素案を作成して、これを提示しなければならない。

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

（市町村長への要請）

第 28 条　支援法人は、空家等、管理不全空家等又は特定空家等につき、その適切な管理のため特に必要があると認めるときは、市町村長に対し、第 14 条各項の規定による請求をするよう要請することができる。

２　市町村長は、前項の規定による要請があった場合において、必要があると認めるときは、第 14 条各項の規定による請求をするものとする。

３　市町村長は、第１項の規定による要請があった場合において、第 14 条各項の規定による請求をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該要請をした支援法人に通知するものとする。

第 29 条　国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

２　国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

第 30 条　第 22 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項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による立入調査を拒み、妨げ、若しくは忌避した者は、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。

〔平成 27 年２月政令 50 号により、本文に係る部分は、平成 27・226 から、ただし書に係る部分は、平成 27・５・26 から施行〕

（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。

河北町空き家等の適正管理に関する条例

（目的）

第１条　この条例は、空家等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、空き家等の管理の適正化を図ることにより、空き家等の倒壊等の事故、犯罪及び火災を防止するとともに、町民等の生命若しくは身体又は財産に対する侵害を防止し、もって、安全で安心して暮らすことができる地域社会の形成を図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。

⑴　空き家等　法第２条第１項の規定により、町内に所在する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。

⑵　特定空き家等　法第２条第２項の規定により、管理不全な状態にあると認められる空き家等をいう。

⑶　管理不全な状態　次のいずれかに掲げる状態をいう。

ア　老朽化若しくは風雨、降雪その他の自然現象により建築物その他の工作物が倒壊し、又は建築資材等が飛散し、若しくは剥落し、又は落雪により、人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

イ　空き家等に草木が生茂し、又は昆虫その他の動物が繁殖し、当該空き家等の周辺の生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態

ウ　建築物その他の工作物の破損、腐食等により空き家等に容易に不特定の者が侵入できる状態

⑷　所有者等　空き家等を所有し、又は管理する者をいう。

⑸　町民等　町内に居住し、又は滞在する者をいう。

（民事による解決との関係）

第３条　この条例の規定は、管理不全な状態で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で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。

（町の責務）

第４条　町は、第１条の目的を達成するため、空き家等の適正な管理に関する施策（以下「空き家施策」という。）を総合的に推進するものとする。

（協議会の設置）

第５条　第 10 条第３項、第 10 条の２第２項及び第４項、第 13 条第２項、第 14 条第２項並びに第 15 条第２項の規定による協議を行うほか、河北町空き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、法第８条に規定により、河北町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

（所有者等の適正管理義務等）

第６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常に適正に維持管理しなければならない。

２　所有者等は、第４条に規定する空き家施策に協力しなければならない。

（管理不全な空き家等の情報提供）

第７条　町民等は、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。

（空き家等の調査）

第８条　町長は、第１条の目的を達成するため、情報提供を受けたとき、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。

（立入調査等）

第９条　町長は、前条第１項の調査により必要と認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、当該職員に空き家等に立ち入り、調査させ、又は関係者へ質問させ、若しくは資料を提出させることができる。

２　前項の規定による権限を行使する職員は、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。

３　第１項の規定による権限は、これを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。

（適正管理が行われていない空き家等の所有者等に対する措置）

第 10 条　町長は、空き家等が適正な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空き家等（以下「管理不全空き家等」という。）の所有者等に対し、当該管理不全空き家等が特定空き家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

２　町長は、前項の規定による指導をした場合において、なお当該管理不全空き家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空き家等に該当することとなる

おそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空き家等が特定空き家等に該当することとなることを防止するために必要な措置について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るとともに、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

（特定空き家等に対する助言、指導及び勧告）

第10条の２　町長は、第８条及び第９条の調査等の結果、第２条第２号に規定する状態にあると認めるときは、特定空き家等として認定し、法第22条第１項の規定により、当該空き家等の所有者等に対し、空き家等を適正に維持管理するよう助言又は指導することができる。

２　町長は、前項の規定による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かなければならない。

３　町長は、第１項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、当該空き家等が管理不全な状態にあるときは、法第22条第２項の規定により、当該所有者等に対し、相当の期限を定めて必要な措置をとることを勧告することができる。

４　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るとともに、あらかじめ協議会の意見を聴かなければならない。

（特定空き家等に対する命令）

第11条　町長は、前条第３項の規定による勧告を受けた所有者等が正当な理由なく当該勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、法第22条第３項の規定により、期限を定めて必要な措置をとるよう命ずることができる。

（公表）

第12条　町長は、前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、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

（代執行）

第13条　町長は、第11条の規定による命令を受けた所有者等が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、法第22条第９項の定めるところにより代執行を行うことができる。

２　第10条の２第２項の規定は、前項の場合に準用する。

（略式代執行）

第14条　第11条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（以下「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなくて第10条の２の助言若しくは指導又は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11条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、町長は、第22条第10項の規定により、命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、町長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、町長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、をあらかじめ公告しなければならない。

２　第10条の２第２項の規定は、前項の場合に準用する。

（応急措置）

第15条　町長は、空き家等に、人の生命若しくは身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、危害が切迫したときは、その危害を予防し、又は損害の拡大を防ぐため、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、前項の規定により応急措置をしようとするときは、あらかじめ所有者等に応急措置の内容を通知し同意を得たうえで、必要に応じ協議会の意見を聴かなければならない。ただし、当該空き家等の所有者等の氏名及び住所を把握することが困難なときは、所有者等の同意を得ず、当該空き家等の所在地及び応急措置の内容を告示により応急措置を講ずることができる。

３　町長は、第１項の規定による応急措置に要した費用を、当該空き家等の所有者等に請求するものとする。

（関係機関への要請）

第16条　町長は、町の区域を管轄する警察その他の関係機関と連携し、必要な措置について要請することができる。

（委任）

第17条　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26年７月１日から施行する。

附　則（令和３年10月４日条例第20号）

この条例は、公布の日から施行する。