

第2次大河原町空き家等対策計画

令和5年2月
大河原町

目次

1. はじめに	P.1
2. 基本的な方針	P.4
3. 空き家等の調査に関する事項	P.9
4. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項	P.11
5. 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	P.13
6. 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項	P.14
7. 住民等から空き家等に関する相談への対応に関する事項	P.17
8. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項	P.18
9. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	P.20

資料

- 資料1 大河原町空き家等の適正管理に関する条例
- 資料2 大河原町空き家等の適正管理に関する施行規則
- 資料3 特定空き家等の認定に関する基準
- 資料4 大河原町空き家等対策庁内連絡調整会議設置要綱

1. はじめに

1-1 計画策定の背景

近年、全国的に地域における人口減少や高齢化社会に直面しています。社会的ニーズの変化及び核家族化の進行により、既存の住宅・建築物の老朽化の伴う空き家等が年々増加しています。

なかでも、適切に管理されていない場合は、保安上や衛生上の問題など、社会生活に悪影響を及ぼすおそれがあります。

これらを踏まえ地域住民の生命、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、併せて空き家等の活用を促進することを目的に、平成 27 年 5 月 26 日に「空き家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)が全面施行されました。

本町では平成 27 年 10 月 1 日に「大河原町空き家等の適正管理に関する条例」(以下「空き家条例」という。)を施行し、平成 30 年から令和 4 年までの 5 年間の「大河原町空き家等対策計画」(以下「前計画」という。)を策定し、今日まで取り組んでまいりましたが、今後ますます空き家等対策の重要性が増してくるものと考えられます。

このため、今後も引き続き本町における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、「第 2 次大河原町空き家等対策計画」を策定するものです。

1-2 持続可能な開発目標 (SDGs) との関連性

持続可能な開発目標 (SDGs) とは、2015 年 9 月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための 2030 アジェンダ」に記載されている、持続可能でよりよい世界を目指す国際目標です。本町の長期総合計画及びまち・ひと・しごと創生総合戦略において、持続可能な開発目標を原動力とした地方創生の推進としていることから、本計画においても SDGs の視点を持って取り組み、持続可能なまちづくりを推進します。

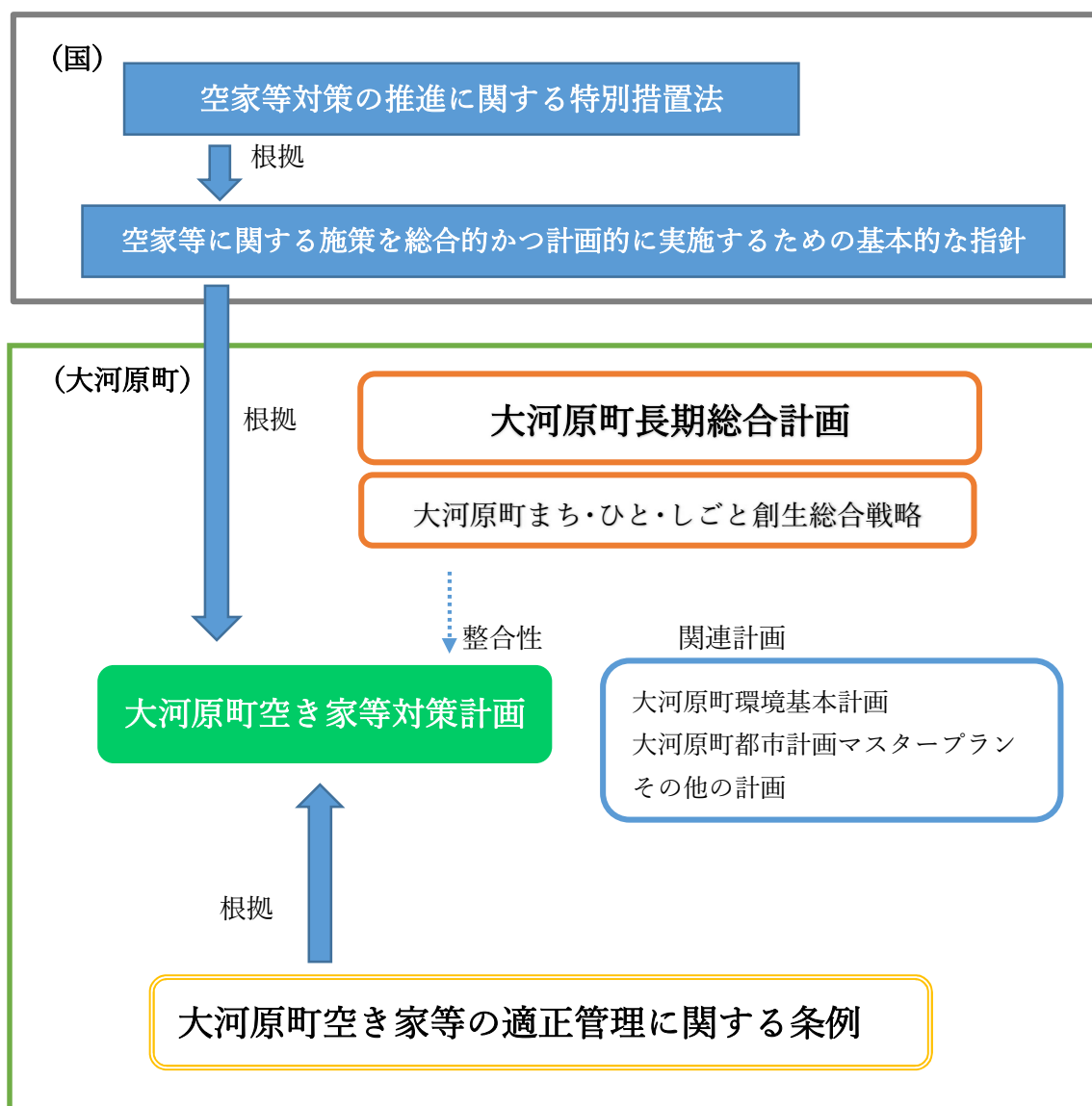
SDGs の目標 11 包摂的で安全かつ強靭 (レジリエント) で持続可能な都市及び人間居住を実現します



1-3 計画の位置付け

本計画は、法第6条及び空き家条例第7条の規定に基づき、策定するものです。また、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針（「空き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」（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号）。以下「基本指針」という。）に則した内容とします。

本町の大河原町第6次長期総合計画、その他関連計画等との整合性を図ります。



1-4 計画の対象とする地域及び空き家等の種類

本町における空き家は町内全域に存在しており、防犯・環境衛生・景観などの様々な問題等が発生していることから、対象地域は本町全域とします。

なお、計画の対象となる空き家等は、法に規定する「空き家等」とします。したがって、居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物または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ものを含む。）であれば広く該当することから、住宅だけでなく、店舗などの建築物も対象とします。

本計画で用いる用語の定義は、法令等に基づき、表1のとおりとします。

表1 用語の定義

用語	定義
法	「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）をいう。
空き家等	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。（法第2条第1項）
特定空き家等	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等をいう。（法第2条第2項）
所有者等	空き家等の所有者又は管理者をいう。（法第3条）
基本指針	「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」（平成27年2月26日付総務省・国土交通省告示第1号）をいう。（法第5条）
ガイドライン	「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）」をいう。

※法については「空家」、条例・その他については「空き家」と表記します。

1-5 計画期間

本計画の期間は、住宅・土地統計調査や国勢調査が5年ごとに実施されており、そのデータを検証・活用することを踏まえ、令和5年4月1日から令和10年3月31日までの5年間とします。

なお、本計画は、空き家等の状況や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとします。

計画期間：令和5年度～令和9年度

2. 基本的な方針

2-1 基本理念

本計画においても、前計画で掲げた空き家等対策に向けた基本理念を継続し、次のとおりとします。

“住みよい 住みたくなる 魅力ある生活環境の実現”
～健康で活力が生まれ 安心して快適に暮らせるまち～

これは、本町の自然豊かな環境や交通の要衝、さらには仙南地域の中心性といった条件を活かし、暮らしやすいまちの魅力を一層高めるため、定めたものです。

2-2 空き家等の現状

本町で把握した空き家等の現状については、次の[1]～[3]のとおりです。

[1] 「住宅・土地統計調査」から見た空き家の現状

平成 30 年に総務省が実施した住宅・土地統計調査（令和元年 9 月 30 日公表）によると、全国の総住宅数は 6,240 万戸（表 3）となっている一方、総世帯数は 5,400 万世帯となっており、住宅ストックが量的には充足していることが分かります。このうち「空き家^(※1)」の数は 849 万戸（表 4）であり、これが全国の総住宅数に占める割合は 13.6% となっています。また、「賃貸用又は売却用の住宅」及び「二次的住宅」を除いた「その他の住宅」に属する空き家の数は 349 万戸に上ります。これが全国の総住宅数に占める割合は 5.6% ですが、その数は過去 20 年間で約 1.9 倍に増加しているところです。

本町の場合、総住宅数は 10,550 戸、このうち空き家の数は 1,300 戸であり、総住宅数に占める空き家の割合は 12.3% となっています。また、「その他の住宅」に属する空き家の数は 330 戸であり、これが総住宅数に占める割合は 3.1% となっています。その数は過去 15 年間で約 1.6 倍増加しているところであり、全国及び宮城県と同様に空き家が増加傾向にあることから、今後、本町においても空き家の増加が推測されます。

(※1) 住宅・土地統計調査における「空き家」の定義は表 2 を参照。

表2 「空家等」と「空き家」の違いについて

空家等	<p>法における表記。「空家等」の「等」には、建築物に附属する工作物及びその敷地が含まれる。建築物の一部のみが使用されていない場合は「空家等」に該当しない（長屋や共同住宅は全ての住戸が空いている場合のみ対象となる）。</p>
空き家	<p>住宅・土地統計調査における表記で、「賃貸用又は売却用の住宅」、「二次的住宅」及び「その他の住宅」を合計したものをいう。長屋や共同住宅の一部の空き住戸も「空き家」に含み、戸数で数える。</p> <p>◆ 賃貸用又は売却用の住宅 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅をいう。</p> <p>◆ 二次的住宅 「別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）」及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものをいう。</p> <p>◆ その他の住宅 「賃貸用又は売却用の住宅」又は「二次的住宅」以外の人住んでいない住宅で、例えば転勤・入院などのために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をいう。</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: right;">【出典】総務省「住宅・土地統計調査」</p>

表3 住宅数・空き家数・空き家率の推移

		H15	H20	H25	H30
全国	住宅数(戸)	53,890,900	57,586,000	60,628,600	62,407,400
	空き家数(戸)	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
	空き家率	12.2%	13.1%	13.5%	13.6%
宮城県	住宅数(戸)	942,300	1,013,900	1,034,100	1,089,300
	空き家数(戸)	106,300	138,400	96,900	130,500
	空き家率	11.3%	13.7%	9.4%	12.0%
大河原町	住宅数(戸)	8,280	9,350	9,480	10,550
	空き家数(戸)	630	1,110	650	1,300
	空き家率	7.6%	11.8%	6.8%	12.3%

【出典】総務省「住宅・土地統計調査」

表4 空き家の推移

		住宅総数	空き家 総数	二次的 住宅	賃貸用の 住宅	売却用 の住宅	その他の 住宅
H15	戸	8,280	630	0	430	30	170
	%	-	7.6 %	0%	5.1%	0.3%	2.0%
H20	戸	9,350	1,110	70	750	0	300
	%	-	11.8%	0.7 %	8.0 %	0 %	3.2%
H25	戸	9,480	650	0	420	20	220
	%	-	6.8%	0%	4.4%	0.2 %	2.3%
H30	戸	10,550	1,300	40	920	0	330
	%	-	12.3 %	0.4%	8.7 %	0 %	3.1%
(参考)	戸	1,089,300	130,500	3,700	72,700	3,600	50,400
H30 宮城	%	-	12.0%	0.3%	6.7%	0.3%	4.6%
(参考)	戸	62,407,400	8,488,600	381,000	4,327,200	293,200	3,487,200
H30 全国	%	-	13.6%	0.6%	6.9%	0.5%	5.6%

【出典】総務省「住宅・土地統計調査」

[2] 国勢調査による総人口・世帯数・高齢者のみの世帯の推移

令和2年国勢調査によると、本町の総人口は平成27年の23,798人をピークに減少傾向にあります。65歳以上の高齢者人口に着目すると、平成12年は総人口の17.5%から令和2年には総人口の27.8%と増加傾向にあります。(表5)

また、世帯数については、総世帯数は平成12年以降増加傾向にあり、65歳以上の高齢者がいる一般世帯のうち、単独高齢者世帯は平成12年の4.3%から令和2年には10.5%に増加し、高齢夫婦のみの世帯は平成12年の7.2%から令和2年には11.1%に増加しています。(表6)

高齢者人口の増加(表5)及び高齢者のみの世帯の増加(表6)から、将来的に入居者の逝去や施設等への入所等により空き家等の増加が推測されます。

表5 人口の推移

		H12	H17	H22	H27	R2
総人口	人	22,767	23,335	23,530	23,798	23,571
	%	-	-	-	-	-
65歳以上の老年人口 (総人口に占める割合)	人	3,976	4,634	5,201	5,969	6,552
	%	17.5 %	19.9 %	22.1 %	25.1 %	27.8 %

【出典】総務省「国勢調査」

表6 世帯数の推移

		H12	H17	H22	H27	R2
一般世帯数 (※1)	世帯	7,558	8,218	8,630	9,086	9,510
	%	-	-	-	-	-
65歳以上の高齢者がいる世帯 (※2) (一般世帯数に占める割合)	世帯	2,689	3,096			
	%	35.6%	37.7%			
単身世帯 (※3) (一般世帯数に占める割合)	世帯	323	441	599	783	1,000
	%	4.3%	5.4%	6.9%	8.6%	10.5%
高齢夫婦のみの世帯 (※4) (一般世帯数に占める割合)	世帯	546	712	796	956	1,052
	%	7.2%	8.7%	9.2%	10.5%	11.1%

【出典】総務省「国勢調査」

- (※1) 国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分している。一般世帯については、次の(1)～(3)のものを指す。(1)住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めている。(2)上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借り単身者又は下宿屋などに下宿している単身者。(3)会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者。
- (※2) 平成22年より高齢者がいる世帯の調査方法が異なります。
- (※3) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者一人世帯。
- (※4) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者の夫婦のみで構成されている世帯。

[3] 実態把握調査による空き家等の現状

本町では、令和4年2月9日から令和4年3月25日にかけて、空き家等の実態把握調査を実施しました。

■調査内容及び方法

空き家等の実態、外観調査

■実施主体

本町の職員による現地調査

■対象地区

町内全域

■調査期間

令和4年2月9日から令和4年3月25日まで

■調査対象

町内の「空き家等」

■調査結果

(令和4年3月末現在)

年度	調査対象	空き家等 (管理不全空き家)	入居	解体
令和3年度	154戸	144戸 (内11戸)	4戸	6戸

■これまでの調査

年度	調査対象	空き家等 (管理不全空き家)	入居	解体
平成28年度	－戸	236戸 (内17戸)	－	－
平成30年度	177戸	153戸 (内36戸)	21戸	3戸
令和元年度	未実施	－	－	－
令和2年度	153戸	136戸 (内27戸)	6戸	20戸

2-3 空き家等に関する施策課題

「1-1 計画策定の背景」でも述べたように、空き家等の中には、適切な管理が行われていない結果として、安全性の低下、公衆衛生の悪化、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深刻な影響を及ぼしかねないものがあります。また、「2-2 空き家等の現状」で整理したように、今後、空き家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるため、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必要な措置を続ける必要があります。

2-4 対策の対象とする地区

本町における空き家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。

なお、今後行われる空き家等に関する調査等の結果、空き家等の数や分布状況等により空き家等対策を重点的に推進すべき地区がある場合は、当該地区を重点対象地区として定めるものとします。

2-5 対策の対象とする空き家等の種類

本計画における空き家等対策の対象とする空き家の種類は、法第2条第1項に規定する「空家等」（空き家条例等に合わせて「空き家等」と表記します。）及び同条第2項に規定する「特定空家等」（空き家条例等に合わせて「特定空き家等」と表記します。）とします。

なお、今後行われる空き家等に関する調査等の結果、対策を優先的に推進すべき空き家等がある場合は、対策を進めていく空き家等の種類に優先順位を付けるものとします。

3. 空き家等の調査に関する事項

3-1 空き家等の調査について

法第9条第1項において、「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」と規定しています。

空き家等対策を効果的かつ効率的に実施するためには、既存の統計資料等も活用しつつ、空き家等の所在やその状態等を把握することが重要となります。

法に基づく措置等を実施するため、適切な方法等により必要となる調査を実施するものとします。

[1] 調査の内容及び方法

空き家等の所在やその状態、空き家等の所有者等の特定、庁内所管課で保有している情報の確認、外観目視調査等、実態を把握する上で適切な方法を検討し、実施するものとします。

[2] 実施主体

本町職員による調査を基本とします。民間事業者への委託等も必要に応じて検討し、調査を行う上で適切な方法により実施するものとします。

[3] 対象地区

町内全域を調査対象とすることを基本とします。重点対象地区を定めた場合は、当該地区のみを対象とする等、必要に応じて対象地区を選定するものとします。

[4] 調査期間

計画期間である令和5年度から令和9年度までの間に、毎年実施するものとします。

[5] 調査対象

法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

[6] 空き家等に関するデータベースの整備等

調査の結果、空き家等として把握した建築物等については、法第11条において「市町村は、空家等に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする」と規定しています。空き家等に関

する正確な情報を把握し、法に基づく措置等を実施するためにも、本町の空き家等に関するデータベースを庁内所管課が情報共有できる環境の整備等に努めるものとします。

また、これらの情報については、空き家等の所有者等の了解なく漏えいすることのないよう、その取り扱いに細心の注意を払います。

4. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

4-1 空き家等の所有者等の責任

適切な管理が行われていない空き家等がもたらす問題を解消するためには、「空家等の所有者等は、周辺的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。」(法第3条)と規定されているように、第一義的には、空き家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。

空き家等を発端とした民事上の紛争については、行政不介入により当事者間での解決をすることとなります。

4-2 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提とされていますが、様々な事情から自らの空き家等の管理を十分に行うことができない等、その管理責任を全うできない場合も考えられます。法第12条において、「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」と規定しています。

本町では、所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、前計画の取組等を継続していきます。

[1] 相談の体制

情報の提供、助言その他必要な援助を行うため、前計画の体制を継続していきます。

庁内所管課の連携体制の継続

空き家等に関わる問題は多岐に渡ることから、担当する庁内所管課と連携しての情報提供等の対応を継続していきます。

[2] 空き家等の所有者等の意識の涵養及び理解増進

空き家等の適切な管理の重要性や空き家等の周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し、地域全体でその対処方策を検討・共有するための取組を継続していきます。

(例) 固定資産税の納税通知書等にチラシ・パンフレットを同封

固定資産税の納税通知書等に法第3条に規定する空き家等の所有者等の責任を周知するチラシ・パンフレットを同封し、住民の空き家等に関する理解増進を図ります。

[3] 空き家等の発生の抑制

「木造住宅耐震助成事業」の活用促進として、昭和 56 年の建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）改正以前に建てられた木造住宅を対象として、耐震化に伴う診断・改修に助成制度を設けています。空き家等の所有者を始めとした木造住宅の所有者等にこの制度を周知することで、建築時期の古い住宅についても中古住宅市場への流通を促進します。

木造住宅耐震助成事業

- ・ 木造住宅耐震診断助成事業
昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された木造戸建て住宅を耐震診断士が診断し、その結果と改修計画の作成を行うもの
- ・ 木造住宅耐震改修工事助成事業
耐震診断結果に基づき、必要な耐震化の工事を行う木造住宅に助成を行うもの

[4] 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の活用

所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に民事基本法制が見直しされるため、施行される制度の活用又は情報提供等を行い、所有者等の適切な管理を促進します。

民法等の一部を改正する法律（令和 3 年法律第 24 号） 相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律（令和 3 年法律第 25 号）

- 【利用の円滑化】 土地・建物等の利用に関する民法の見直し
令和 5 年 4 月 1 日施行
- 【発生予防】 土地を手放すための制度の創設
令和 5 年 4 月 27 日施行
- 【発生予防】 登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し
令和 6 年 4 月 1 日施行

5. 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

5-1 活用について

本町では、空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用を推進することよりも、第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することや、周辺地域にもたらす諸問題への関心を広く惹起し理解増進を図ることに重点を置きます。空き家等の利活用については、法第 13 条において、「市町村は、空家等及び空家等の跡地に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする」と規定されていますが、市場経済（民間）活力がある現在、所有者等が自らの責任により空き家等の問題解決を行うことを基本として、本町はその相談体制について検討します。

また、今後の空き家等の状況や社会情勢の変化等に合わせたの対応の見直しも、検討していきます。

6. 特定空き家等に対する措置その他の特定空き家等への対処に関する事項

6-1 特定空き家等の判断基準

特定空き家等であることを判断する際の基本的な考え方は、特定空き家等の認定に関する基準（資料3）で示すものであるが、実際の調査項目等については国土交通省が定めた「特定空き家等に対する措置」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）を参考にするものとします。

6-2 特定空き家等に対する措置

「特定空き家等」は、法第2条第2項に定義するとおり、例えば現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予想されるものも含まれており、広範な空き家等について特定空き家等として法に基づく措置を行うことができるものとされています。

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るため、特定空き家等と認められた空き家等に対し、法第14条の規定に基づき、次の[1]～[4]の措置を行います。

[1] 助言・指導（法第14条第1項）

特定空き家等の所有者に対し、当該特定空き家等に関し、除却、修繕、立木材の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るための措置をとるよう、助言又は指導を行います。

特定空き家等の所有者等が当該特定空き家等の状況を把握していない可能性があること等を考慮し、助言又は指導の趣旨を示す際には、根拠規定のみならず、例えば以下のような内容について分かりやすく示すものとします。

- どの建築物等が特定空き家等として助言又は指導の対象となっているのか
- 当該特定空き家等が現状どのような状態になっているのか
- 周辺的生活環境にどのような悪影響をもたらしているか

[2] 勧告（法第14条第2項）

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、必要な措置をとることを勧告するものとします。

勧告は、措置の内容を明確にするとともに、勧告に伴う効果を当該特定空き家等の所有者等に明確に示す観点から、書面で行うものとします。

なお、勧告を受けた特定空き家等の敷地が固定資産税等の住宅用地特例の対象である場合、適切な管理が行われていない空き家が放置されることへの対策として、当該特定空き家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されること

となります。

[3] 命令（法第 14 条第 3 項～第 8 項）

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令するものとします。

命令の形式については、命令の内容を正確に相手方に伝え、相手方への命令の到達を明確にすること等処理の確実を期す観点から、書面で行うものとします。

[4] 行政代執行（法第 14 条第 9 項）又は略式代執行（法第 14 条第 10 項）

■行政代執行

命令を受け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、代執行を検討します。なお、行政代執行法に基づき、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収するものとします。

■略式代執行

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ものとします。なお、義務者が後で判明したときは、その者から代執行に要した費用を徴収するものとします。

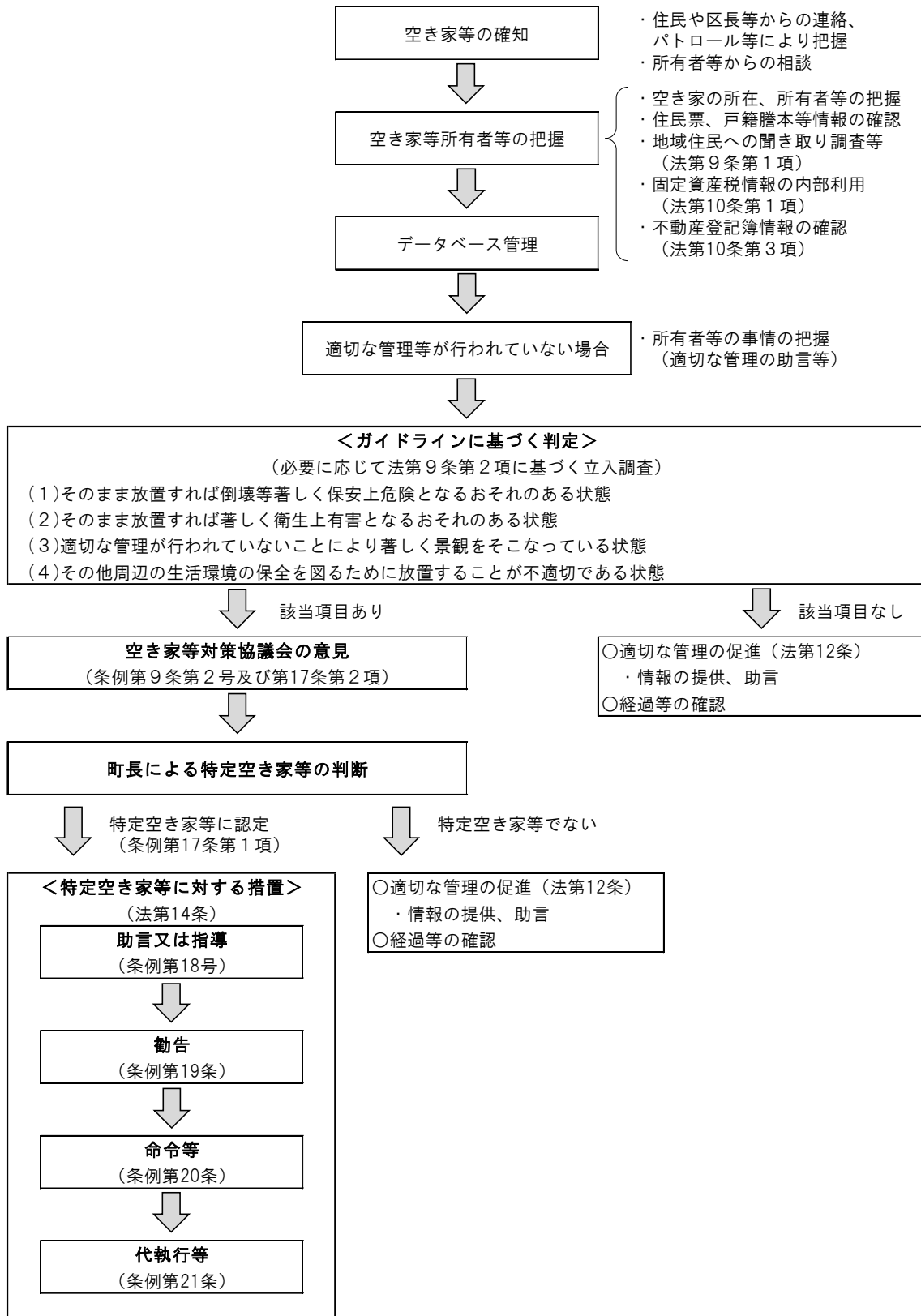
6-3 その他の管理不全な空き家等への対処に関する事項

空き家等の所有者等の情報把握において、法第 10 条に基づき固定資産税台帳の情報を活用します。税台帳の情報に加え各種情報を活用し、所有者等の特定を図ります。

なお、あらゆる調査をつくしても所有者等を特定できない場合や相続放棄等により所有者等がない場合は、各種制度（不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度）の活用を検討します。

また、「4-2 [4] 民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の活用」でも述べたように、これから施行される土地・建物等の利用に関する民法の見直し（財産管理制度の見直し・共有制度の見直し・相続制度の見直し・相隣関係規定の見直し）、土地を手放すための制度の創設（相続土地国庫帰属制度の創設）、登記がされるようにするための不動産登記制度の見直し（相続登記の申請を義務化等）などの制度の活用又は情報提供等を行い、所有者の適切な管理を促進します。

大河原町における特定空き家等に関する作業フロー



7. 住民等から空き家等に関する相談への対応に関する事項

7-1 空き家等に関する相談への対応について

法第 12 条には「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。」と規定されています。

本町では各種相談対応等について、庁内所管課の連携等を図り対応することとします。

[1] 本町における相談体制

本町における空き家等に関する相談窓口を一本化し、様々な相談内容に対応するため、庁内所管課との連携体制は表 7 のとおりとします。相談内容に応じて庁内所管課へ案内する等、適切な対応に努めます。

表 7 庁内所管課の連携体制（令和 5 年 3 月 31 日時点）

課名	連携する主な相談内容
町民生活課	相談窓口、空き家等対策全般（主務課）
総務課	火災予防対策支援、防犯対策支援
企画財政課	再利用（空き家バンク、移住・定住政策）
地域整備課	木造住宅耐震助成事業の活用、住宅セーフティネット制度の検討、立ち木の枝等の道路へのはみ出し等
税務課	法に基づく固定資産税税台帳等の情報提供
農政課	農地法に関する支援

[2] 関係団体との連携による相談対応

空き家等をめぐる専門的な相談に対応するため、宅地建物取引業者等の関係事業者団体や建築士等の関係資格者団体、地域の空き家等対策に取り組む NPO 等の団体との連携等による対応を検討します。

また、適切な窓口への案内及び関係団体との連携等を図るにあたり、宮城県が作成した「空き家等相談対応マニュアル」等の活用を検討します。

【空き家等相談対応マニュアル：

<https://www.pref.miyagi.jp/soshiki/juutaku/akiyasoudan.html>】

8. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

8-1 空き家等に関する対策の実施体制について

空き家等がもたらす問題は分野横断的で多岐にわたるものであり、庁内所管課が密接に連携して対処する必要があります。

本町では、前計画より行っている空き家等対策に関する庁内所管課の連携体制を継続するとともに、大河原町空き家等対策協議会の所掌事項等について適切に行っていきます。

[1] 庁内の組織体制及び担当分野

空き家等がもたらす問題を解消するには、防災、衛生、景観等の多岐にわたる政策課題に横断的に答える必要があることから、それら政策課題に対応する庁内所管課が連携して空き家等対策に対応できる体制を継続していくことが重要となります。

また、空き家等については、法に限らず、例えば建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等の各法律の目的に沿って適正な運用を図る一環から、適切な管理のなされていない空き家等について必要な措置が講じられる場合もあります。

関係法令の適用を総合的に検討する観点からも、町内の空き家等の所在、所有者等について庁内所管課間で広く情報共有を図り（表8）、前計画より行っている空き家等対策について連携を取りやすい体制を継続していきます。

表 8 組織体制及び連携分野

課 名	連 携 分 野
町民生活課	<ul style="list-style-type: none"> ・相談窓口 ・データベースの管理 ・「空き家等対策協議会」事務局 ・立入検査又は特定空き家等の判定 ・特定空き家等に関する手続き (認定⇒助言又は指導⇒勧告⇒命令等⇒代執行等) ・空き家等の適正管理の指導（生活環境、衛生対策の支援）
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・火災予防対策支援【消防法】 ・防犯対策支援 ・地域（自治会）での見守り体制及び活用等の検討
企画財政課	<ul style="list-style-type: none"> ・再利用（空き家バンク、移住・定住政策）
地域整備課	<ul style="list-style-type: none"> ・「木造住宅耐震助成事業」の活用促進 ・立入検査又は特定空き家等の判定 ・住宅セーフティネット制度の検討 ・空き家等の適正管理の指導（立ち木の枝等の道路へのはみ出し等【道路法】）
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家等に関する税情報の提供 ・特定空き家等に認定された場合の固定資産税の措置 (法 14 条第 2 項に基づき「勧告」した場合、地方税法第 349 条の 3 の 2 第 1 項等の規定に基づく「住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例」からの除外) ・納税通知書への空き家等の発生抑制促進に関する啓発チラシ等の同封等
農政課	<ul style="list-style-type: none"> ・農地法に関する支援
上下水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・水道休止、廃止等情報の提供

[2] 協議会の設置

法第7条第1項の規定により、空き家等対策計画の作成及び変更、実施に関する協議を行うための協議会を設置しています。また、同条第2項の規定により、協議会は、表9の委員をもって構成しています。

表9 大河原町空き家等対策協議会委員

	選任区分	役職等
1		大河原町長
2	法務関係	弁護士
3	法務関係	仙台法務局大河原支局
4	不動産関係	土地家屋調査士
5	不動産関係	宅地建物取引業者
6	建築関係	建築士
7	その他委員（商工関係）	大河原町商工会
8	その他委員（福祉関係）	大河原町民生委員児童委員協議会
9	その他委員（地域の代表）	大河原町区長会
10	その他委員（地域の代表）	大河原町区長会

事務局	大河原町町民生活課
-----	-----------

9. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

9-1 空き家等対策計画の見直しについて

必要となる支援措置や空き家等対策を推進するための数値目標、空き家等対策の効果等を検証し、それらの結果を踏まえ、必要に応じて本計画の見直しを行うものとします。

なお、法第6条第3項の規定に基づき、計画の変更をしたときは、本町の広報紙やホームページ等により公表するものとします。

○大河原町空き家等の適正管理に関する条例

平成27年 9 月25日

条例第29号

目次

第 1 章 総則(第 1 条—第 7 条)

第 2 章 空き家等対策協議会(第 8 条—第15条)

第 3 章 空き家等の適正管理に関する施策等(第16条—第29条)

第 4 章 雑則(第30条・第31条)

附則

第 1 章 総則

(目的)

第 1 条 この条例は、空き家等の適正な管理及び活用促進を図るため、町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、景観等の町民の生活環境を保全し、もって安全で安心な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、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 本町の区域内に存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。
- (2) 特定空き家等 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等をいう。
- (3) 所有者等 空き家等の所有者、占有者、相続人、管理人等その他の空き家等を管理すべき者をいう。
- (4) 町民等 町内に居住し、若しくは通勤し、若しくは通学する個人又は町内で事業を行う法人その他の団体若しくは個人をいう。

(当事者間における解決の原則)

第 3 条 この条例の規定は、特定空き家等に関する紛争について、当該紛争の当事者間

において解決することを妨げない。

(所有者等の責務)

第4条 空き家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、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。

(町民等の役割)

第5条 町民等は、町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 町民等は、特定空き家等であると疑われる空き家等を発見したときは、速やかに町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(町の責務)

第6条 町は、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に関し必要な施策を実施するものとする。

(空き家等対策計画)

第7条 町長は、空き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条第1項に規定する空き家等対策計画を定めなければならない。

2 空き家等対策計画には、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空き家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空き家等の種類その他の空き家等に関する対策の基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空き家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地(以下「空き家等の跡地」という。)の活用の促進に関する事項

(6) 特定空き家等に対する措置(第18条の規定による助言若しくは指導、第19条の規定による勧告、第20条第1項の規定による命令又は第21条第1項若しくは第2項の規定による代執行をいう。)その他の特定空き家等への対処に関する事項

(7) 町民等からの空き家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 町長は、空き家等対策計画の策定及び変更並びに当該計画に基づく施策の実施に当たり、あらかじめ大河原町空き家等対策協議会の意見を聴かななければならない。

4 町長は、空き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。

第2章 空き家等対策協議会

(設置)

第8条 法第7条の規定に基づき、大河原町空き家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事項)

第9条 協議会の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 空き家等対策計画について、第7条第3項の規定により意見を述べること。
- (2) 第17条第2項の規定による特定空き家等の認定基準の審議並びに特定空き家等の認定について、意見を述べること。
- (3) 第21条第1項及び第2項の規定による代執行の施行について、同条第3項の規定により意見を述べること。
- (4) その他町長が必要と認めること。

(組織)

第10条 協議会は、10人以内の委員をもって組織する。

2 委員は、町長のほか、法務、不動産、建築等に関する有識者、その他町長が必要と認める者をもって構成する。

(委員の任期)

第11条 協議会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第12条 協議会に会長及び副会長を置き、委員の互選により定める。

- 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、会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第13条 協議会の会議は、会長が招集し、会長が議長となる。

- 2 会長が必要と認めるときは、関係者の出席を求めることができる。

(委員報酬等)

第14条 委員の報酬については、特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償等に関する条例(昭和31年条例第7号)に基づくものとする。

(委任)

第15条 この章に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会で定める。

第3章 空き家等の適正管理に関する施策等

(実態調査及び立入調査)

第16条 町長は、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、当該空き家等の所有者等及び当該空き家等の実態を把握するため、この条例の施行に必要な限度において調査を行うものとする。

2 町長は、次条から第20条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、空き家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 町長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空き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、当該空き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 町長は、第2項の規定により当該職員又はその委任した者を必要な場所に立ち入らせようとする場合が必要があると認めるときは、専門的な知識を有する者その他必要な者を同行させ、意見を求めることができる。

5 第2項の規定により空き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。

6 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。

(特定空き家等の認定)

第17条 町長は、前条第1項に規定する調査により、当該空き家等が特定空き家等であると認めるときは、当該空き家等を特定空き家等として認定するものとする。

2 町長は、前項の規定により認定をしようとするときは、認定に係る基準を定めるとともにあらかじめ大河原町空き家等対策協議会の意見を聴くものとする。

(助言又は指導)

第18条 町長は、前条第1項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。次条において同じ。)をとるよう助言又は指導をすることができる。

(勧告)

第19条 町長は、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20条 町長は、前条の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなく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 町長は、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、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、町長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

4 町長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、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 町長は、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。

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21条 町長は、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 町長は、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18条の助言若しくは指導又は第19条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、前条第1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、町長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

3 町長は、前2項の代執行をしようとするときは、あらかじめ大河原町空き家等対策協議会の意見を聴かななければならない。

(公示等)

第22条 町長は、第20条第1項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他規則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20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23条 第20条第1項の規定による命令については、大河原町行政手続条例(平成8年条例第16号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

(緊急安全措置)

第24条 町長は、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 町長は、前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っては、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25条 町は、空き家等(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。以下この条から第27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26条 町は、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27条 町は、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28条 町は、空き家等対策計画に基づく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29条 町は、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、

町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。

第4章 雑則

(空き家等の所有者等に関する情報の利用等)

第30条 町長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについては、法第10条第1項の規定により、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 町長は、法第10条第3項の規定により、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空き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。

(委任)

第31条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が規則で定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、平成27年10月1日から施行する。

(特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償等に関する条例の一部改正)

2 特別職の職員で非常勤のもの報酬及び費用弁償等に関する条例(昭和31年条例第7号)の一部を次のように改正する。

[次のよう] 略

○大河原町空き家等の適正管理に関する条例施行規則

平成28年 3 月31日

規則第20号

改正 平成29年 3 月21日規則第11号

令和 4 年 1 月 1 日規則第23号

(趣旨)

第 1 条 この規則は、大河原町空き家等の適正管理に関する条例(平成27年条例第29号。以下「条例」という。)の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第 2 条 この規則で使用する用語は、条例で使用する用語の例による。

(情報管理)

第 3 条 町長は、条例第 5 条第 2 項による町民等からの特定空き家等の情報が提供されたときは、空き家等の情報提供管理台帳(様式第 1 号)により、適正に管理するものとする。

(実態調査)

第 4 条 条例第16条第 1 項の規定による実態調査は、原則として当該空き家等の外観調査等の確認とする。

(立入調査)

第 5 条 条例第16条第 3 項の規定による立入調査を行うときは、当該空き家等の所有者等に立入調査実施通知書(様式第 2 号)により立入調査を行う旨を通知しなければならない。

2 前項の規定による立入調査を行う当該職員は、身分証明書(様式第 3 号)を携帯し、当該空き家等の所有者等及びその関係人の請求があるときは、これを提示するものとする。

(特定空き家等の認定)

第 6 条 条例第17条第 1 項の規定による特定空き家等の認定は、別に定める特定空き家等の認定基準により判定を行うものとする。

(助言又は指導)

第 7 条 条例第18条の規定による助言又は指導は、空き家等の適正管理に関する助言又は指導書(様式第 4 号)により行うものとする。

(勧告)

第 8 条 条例第19条の規定による勧告は、空き家等の適正管理に関する勧告書(様式第 5 号)により行うものとする。

(命令等)

第9条 条例第20条第2項の規定による命令は、空き家等の適正管理に関する命令書(様式第6号)により行うものとする。

2 町長は、命令を行うに当たっては、命令の名あて人となるべき者が意見を述べる機会として、空き家等の適正管理に関する命令に対する意見陳述機会の付与通知書(様式第7号)により、条例第19条の規定による勧告に従わなかった者に通知するものとする。

3 前項の規定による通知を受けて意見を述べようとする者は、当該通知書の発行の日から起算して14日以内に、空き家等の適正管理に関する命令に対する意見書(様式第8号)を提出するものとする。

(代執行等)

第10条 条例第21条第1項の規定による代執行を行うときは、所有者等に対して相当の履行期限を定めた戒告書(様式第9号)を送達し、その期限までにその義務を履行しない所有者等に対して、代執行令書(様式第10号)により通知して行うものとする。

2 前項の規定に基づいて行う代執行に当っては、執行責任者が立ち会い、その者が執行責任者であることを示す証票として、行政代執行責任者証(様式第11号)を携帯し、関係人の請求があったときは、これを提示するものとする。

3 特定空き家等を放置することにより人の生命、身体若しくは財産等に相当の害を及ぼすことが確実に想定される場合で、緊急の必要により第1項の手続きをとる時間の余裕がないときは、その手続きを経ないで代執行を行うことができる。

(公示等の方法)

第11条 条例第22条第1項の規定による公示は、次に掲げる方法により行うものとする。

- (1) 当該特定空き家等の敷地に看板を設置
- (2) 大河原町公告式条例(昭和31年条例第1号)第2条第2項に定める掲示場への掲示
- (3) 町広報及び町ホームページへの掲載
- (4) その他町長が必要と認める方法

(緊急安全措置)

第12条 条例第24条第2項の規定による人の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを回避するため緊急の安全措置の実施及びその費用負担について、空き家等に対する緊急安全措置実施通知書(様式第12号)により通知するものとする。

(費用の徴収)

第13条 町長は、条例第21条第1項の規定による代執行及び第24条第1項の規定による緊急安全措置に要した費用を所有者等から徴収するときは、執行後14日以内に空き家等除去費用納入通知書(様式第13号)により措置に要した費用の額及び納期日を所有者等に通知する。

- 2 前項の納期日は、納入通知書の発行の日から30日とする。
- 3 町長は、措置に要した費用が納期日までに納入されないときは、納期日から20日以内に空き家等除去費用督促状(様式第14号)により督促するものとする。

(固定資産税課税情報の利用)

第14条 条例第30条第1項の規定による固定資産税に係る所有者等の情報利用にあたっては、税務課長に固定資産税課税内容に関する情報利用依頼書(様式第15号)を提出するものとする。

(委任)

第15条 この規則に定めるもののほか必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

附 則(平成29年3月21日規則第11号)

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

附 則(令和4年1月1日規則第23号)

(施行期日)

- 1 この規則は、令和4年1月1日から施行する。

(経過措置)

- 2 この規則による改正前のそれぞれの規則の規定に基づく様式による用紙は、当面の間、この規則による改正後のそれぞれの規則の規定に基づく様式による用紙とみなし、所要の修正を加え、なお使用することができる。

特定空き家等の認定に関する基準

平成 30 年 3 月

大 河 原 町

1 趣旨

本基準は、大河原町空き家等の適正管理に関する条例(平成 27 年条例第 29 号。以下「空き家等適正管理条例」という。)第 2 条第 2 号に規定する「特定空き家等」を認定するため、本町としての認定に関する基準を定めるものとする。

特定空き家の認定にあたっては、本基準を基に、庁内の関係課で協議を行い、空き家等適正管理条例第 8 条の規定に基づき設置する大河原町空き家等対策協議会の意見を聴いた上で行うものとする。

2 特定空き家等とは

「特定空き家等」の定義については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」第 2 条第 2 項の規定に準拠した「空き家等適正管理条例」第 2 条第 2 号において示しており、以下の状態にあると認められる「空き家等」である。

- (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がある状態
- (2) そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれがある状態
- (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) その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態

3 判断基準

空き家等が次の状態にある場合、地域住民の生命、財産、生活環境等に著しく影響を及ぼすおそれがあると総合的に判断される空き家等を特定空き家として認定する。

(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

- ① 建築物が倒壊等するおそれがある
 - ア 建築物の倒壊
 - (ア) 基礎又土台等に不同沈下がある
 - (イ) 建物に 20 分の 1 超の傾斜が認められる
 - イ 基礎及び土台
 - (ア) 基礎が破損又は変形している
 - (イ) 土台が腐朽又は破損している
 - (ウ) 基礎と土台にずれが発生している
 - ウ 柱、はり、筋かい、柱とはりの接合等
 - (ア) 柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している
 - (イ) 柱とはりにずれが発生している
- ② 屋根、外壁等脱落、飛散等するおそれがある

- ア 屋根ふき材、ひさし又は軒
 - (ア) 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生している
 - (イ) 緊結金具に著しい腐食がある
 - イ 外壁
 - (ア) 全部又は一部において剥離、破損又は脱落が発生している
 - ウ 看板、給湯設備、屋上水槽等
 - (ア) 転倒が発生している
 - (イ) 剥離、破損又は脱落が発生している
 - エ 門又は塀
 - (ア) 全部又は一部において腐食、破損又は脱落が発生している
 - (イ) 傾斜がみられる
- ③ 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある
- ア 擁壁表面に水がしみ出し、流出している
 - イ 擁壁の水抜き穴につまりが生じている
 - ウ 擁壁にひび割れが発生している

(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

- ① 建築物又は設備等の破損等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある
- ア 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
 - イ 浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出や臭気の発生がある
 - ウ 排水等の流出による臭気の発生がある
- ② ごみ等の放置または不法投棄等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある
- ア ごみ等の放置、不法投棄等による臭気の発生がある
 - イ ごみ等の放置、不法投棄等により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生している

(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そこなっている状態

- ① 既存の景観に関するルールに著しく適合しない状態となっている
- ア 景観法に基づき景観計画を策定している場合において、景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている
 - イ 地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている

② 周囲の景観と著しく不調和な状態

- ア 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
- イ 多数の窓ガラスが割れたまま放置されている
- ウ 看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損し、又は汚損したまま放置されている
- エ 立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している
- オ 敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている

(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

① 立木が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある

- ア 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乱している
- イ 立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者や車両等の通行を妨げている

② 空き家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障又は生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある

- ア 動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している
- イ 動物のふん尿その他の汚物の放置による臭気が発生している
- ウ 敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散している
- エ 多数のねずみ、はえ等が発生している
- オ 住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している
- カ 害虫とりわけシロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している

③ 建築物等の不適切な管理等が原因で、地域住民の日常生活に支障を及ぼすおそれがある

- ア 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建物内に侵入できる状態で放置されている
- イ 屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪発生し、歩行者や車両等の通行を妨げている
- ウ 周辺の道路、家屋の敷地等に土砂が大量に流出している

4 その他

上記3で認定基準を示すものであるが、実際の調査項目等については、国土交通省が示しているガイドライン（「特定空き家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針」）を参考にするものとする。

(設置)

第1条 町内に所在する空き家等に関する対策を検討し、空き家等の適正な管理を促進するため、大河原町空き家等対策庁内連絡調整会議（以下「連絡調整会議」という。）を置く。

(所掌事項)

第2条 連絡調整会議の所掌事項は、次のとおりとする。

- (1) 空き家等に関する施策の協議に関すること。
- (2) 空き家等に関する施策の横断的な調整に関すること。
- (3) 特定空き家等の認定に関すること。
- (4) 前3号に掲げるもののほか、空き家等の対策に関し必要と認めること。

(組織)

第3条 連絡調整会議は、委員長及び委員をもって組織する。

2 委員長は、町民生活課長の職にある者をもって充てる。

3 委員は、次に掲げる職にある者をもって充てる。

- (1) 総務課長
- (2) 企画財政課長
- (3) 税務課長
- (4) 農政課長
- (5) 地域整備課長

4 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、委員長があらかじめ指定した委員が、その職務を代理する。

(会議)

第4条 連絡調整会議は、委員長が招集し、委員長がその議長となる。

2 委員長は、必要と認めるときは、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。

(作業部会)

第5条 連絡調整会議は、関係職員をもって組織する作業部会を置くことができる。

2 作業部会は、委員長が指名する者をもって構成する。

3 作業部会は、連絡調整会議の所掌事項について調査及び検討を行い、連絡調整会議へ報告する。

(庶務)

第6条 連絡調整会議の庶務は、町民生活課において処理する。

(委任)

第7条 この要綱に定めるもののほか、連絡調整会議の運営に関し必要な事項は、委員長が連絡調整会議に諮って定める。

附 則

この訓令は、平成30年4月1日から施行する。

第2次大河原町空き家等対策計画

<発行日> 令和5年2月

<発行> 宮城県大河原町

〒989-1295

宮城県柴田郡大河原町字新南19番地

<制作> 大河原町町民生活課

電話：0224-53-2114 FAX：0224-53-3818