

第2期会津坂下町空家等対策計画



平成28年6月

(令和5年3月改定)

目 次

用語の定義	1
第1章 計画の概要	
第1節 計画の背景と目的	2
第2節 計画の位置付け	2
第3節 計画の対象地区	2
第4節 対象とする空家等の種類	2
第5節 計画の期間	2
第2章 空家の現状と課題	
第1節 空家等の現状	
1 空家等実態調査から	3
2 住宅・土地統計調査から	4
3 アンケート調査から	4
第2節 第1期空家等対策の取組内容と課題	
1 対策の内容	5
2 空家等が引き起こす問題点	6
3 第1期空家等対策における課題	7
第3章 第2期空家等対策の方針	
第1節 基本的な考え方	
1 空家等の管理の原則	9
2 適正管理に向けた対策	9
3 公平かつ公益的な対応	9
第2節 空家等対策の基本方針	
1 基本方針	10
第3節 基本方針に基づく具体的対策	
1 空家等の発生予防	11
2 適正管理の推進	12
3 利活用の促進	13
4 特定空家等の管理不全空家に対する対策	14
5 実施体制	20
参考資料	
資料: 1 法令による規制措置	
資料: 2 空家現況調査票	
資料: 3 空家状況調査表の判定区分、評価項目別判定の着目点等	

用語の定義

特措法

【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）

平成26年11月に成立し、平成27年5月に施行された国の空家等対策法である。（以下、「特措法」という。）

基本的な指針

【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】

（令和3年6月30日付改正 総務省・国土交通省告示第1号）

特措法第5条第1項の規定に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定める空家等対策の基本的な指針をいい、次のことを定めている。

- ①空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- ②空家等対策計画に関する事項
- ③その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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）】（令和3年6月30日付改正 国住備第62号 総行地第98号）

市町村が「特定空家等」の判断をする際の参考となる基準及び「特定空家等に対する措置」に係る手続きについて参考となる考えを国が示したものであり、次のことを示している。

- ①空家等に関する対応
- ②「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項
- ③特定空家等に対する措置

条例

【会津坂下町空家等の適正管理に関する条例】（平成27年条例第23号）

特措法を踏まえて規定を設けたほか、緊急安全代行措置の町独自の規定を定めた。

規則

【会津坂下町空家等の適正管理に関する条例施行規則】

条例の円滑な施行のため、必要な事項を定めている。

空家等

町内に所在する建築物又はこれに所属する工作物であって居住その他の使用が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。また、建築物を解体した後の跡地を含む。

特定空家等

特措法に規定されている適切な管理が行われていない次の状態の空家等をいう。

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- ②将来著しく衛生上有害となることが予見される状態
- 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

不良住宅

住宅地区改良法（昭和35年法律第84号）第2条第4項規定する「主として居住の用に供される建築物または建築物の部分でその構造または設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

空家等予備軍

将来的に空家等になる可能性がある建築物をいう。

所有者等

空家等の所有者、占有者、管理者、所有者の相続人、相続財産管理人等をいう。

第1章 計画の概要

第1節 計画の背景と目的

本町では、人口及び世帯数の減少や高齢世帯の増加に伴い、使用されていない建築物等が年々増加してきている。令和3年度に実施した空家状況調査においては、427棟の空家等が確認され、3年前の調査から約55棟増加しており、今後もこの傾向は続くものと考えられる。適切な管理が行われていない空家等は、防犯・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ものが多く早急な対策が求められる。

このような空家等の増加は全国的な傾向であるため、国では、平成27年5月に空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的に「特措法」を施行した。

本町においては、平成27年9月に適正管理に関する「条例」を制定し、翌年には「会津坂下町空家等対策計画」を策定して、地域の皆様や関係団体等の協力のもと空家対策を推進してきた。

今後も引き続き総合的な空家対策が必要であるため、当初計画策定時からのニーズの変化や社会構造の変化を踏まえながら、計画期間を令和5年度から令和9年度までの5年間とする「第2期会津坂下町空家等対策計画」（以下、「本計画」という。）を定めるものである。改定にあたっては、これまでの取り組みを振り返り、空家除却や改修に町がより積極的に関与していけるよう課題に対する取り組みの強化を行うこととした。

第2節 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条の規定に基づき本町が今後空家対策として取り組むべき考え方を示し、加えて、特措法に基づく基本的な指針及び特定空家等に関するガイドラインが令和3年6月30日に改正されたことにより、その要旨を反映したものである。

本計画は、本町における最上位計画である「第六代会津坂下町振興計画」の下位に位置付け、安全・安心な環境づくりを重点的に進めることとして展開していくものとする。

また、平成27年9月の国連サミットで合意されたSDGs（エスディージーズ「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」）の目標11「住み続けられるまちづくりを」の実現に向け地域住民、関係団体との連携により取り組みを推進していく。

第3節 計画の対象地区

計画の対象地区は、会津坂下町全域とする。

第4節 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、町内に存する特措法第2条第1項の空家等に加え、活用促進と周辺環境への影響を鑑みその跡地についても対象とする。

第5節 計画の期間

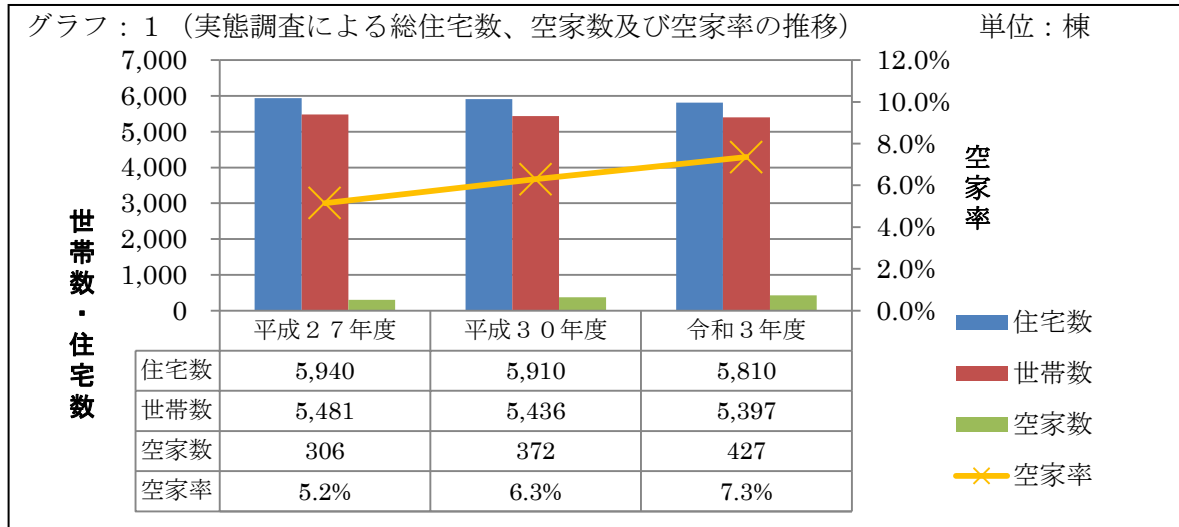
本計画は、社会環境の著しい変化に伴い計画期間を令和5年度から令和9年度までの5年間とし、必要に応じて見直しを行う。

第2章 空家等の現状と課題

第1節 空家等の現状

1 空家等実態調査から

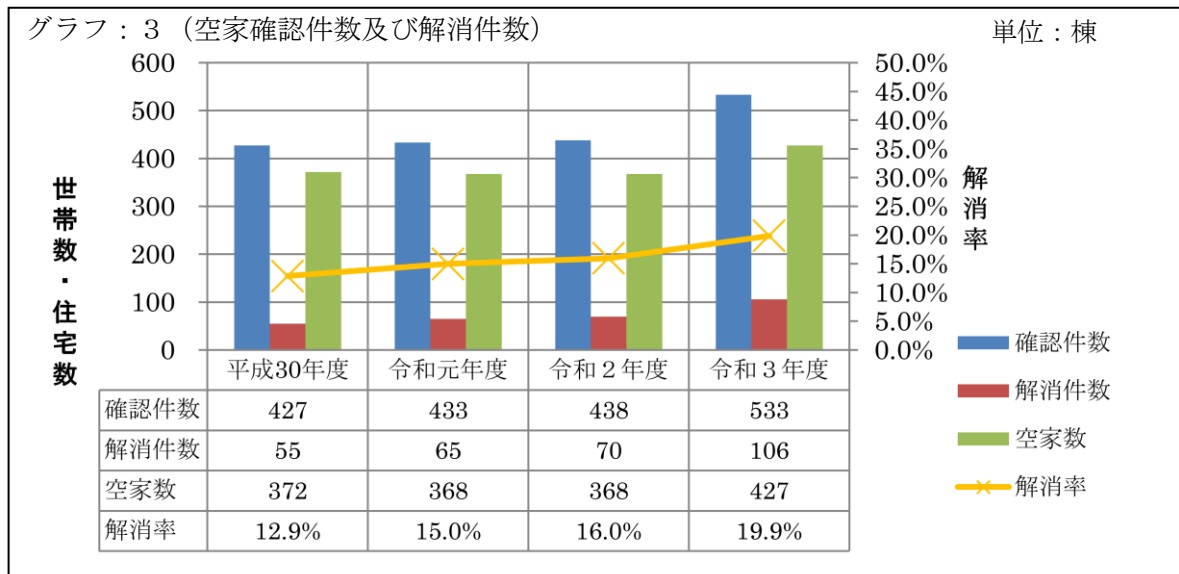
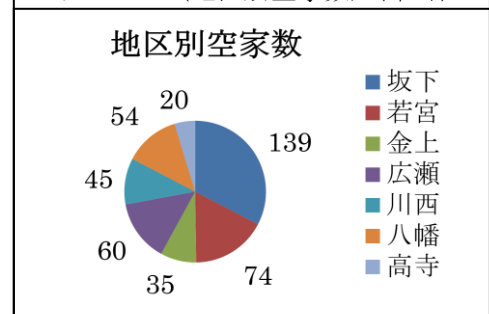
第2期計画の策定に合わせて実施した令和3年度空家実態調査の結果、確認された空家数は427棟であり、空家率は7.3%であった。平成30年度の実態調査では空家数が372棟で、空家率は6.3%であったため、3年間で55棟、1%増えている。なお、全国の空家数は849万戸、空家率が13.6%であるので、全国から見ると空家率は低い状態ではあるが増加傾向にあることは同じである。



空家数を町内7地区毎にみると、人口が集中している坂下地区が139棟と最も多く、次いで若宮地区が74棟、広瀬地区が60棟となっており、3地区で全体の63.9%を占めている。（グラフ2）

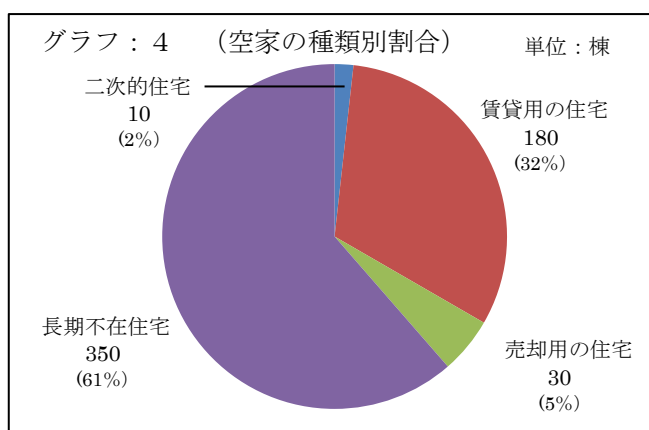
また、調査開始からこれまで延べ533棟の空家の報告があったが、除却や売買、賃貸等の成立により106棟の空家が解消された。（グラフ3）

グラフ：2（地区別空家数）単位：棟



2 住宅・土地統計調査から

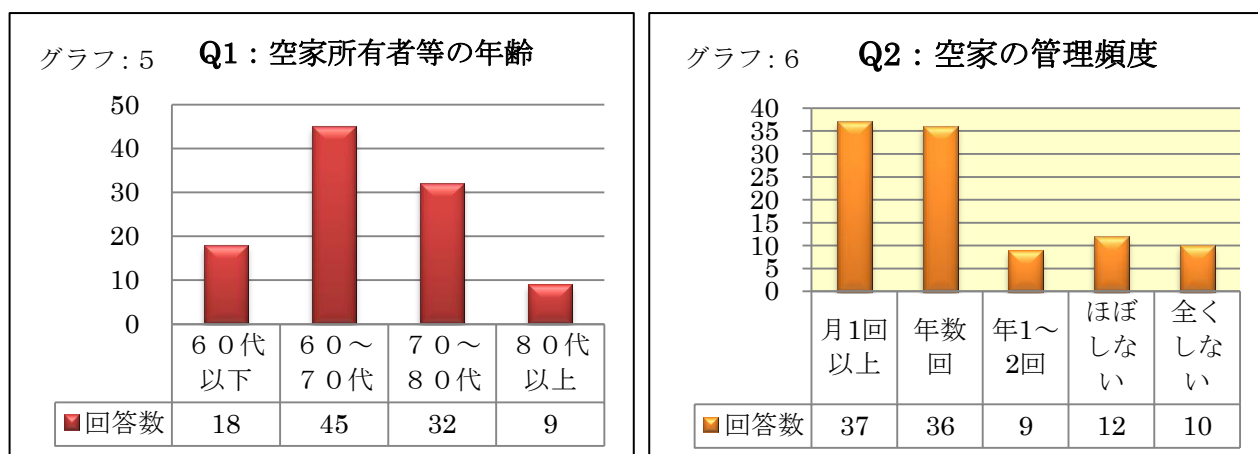
平成 30 年度に総務省統計局で実施した住宅・土地統計調査において空家を種類別に分類しているが、内訳としては、賃貸用の住宅の 180 棟(32%)を除くと多くの空家が長期不在等となっている傾向にあり、適正な管理が将来的に継続して行われなければ、周辺的生活環境に悪影響を及ぼす可能性が潜んでいる。



「資料：住宅・土地統計調査結果（総務省統計局）」

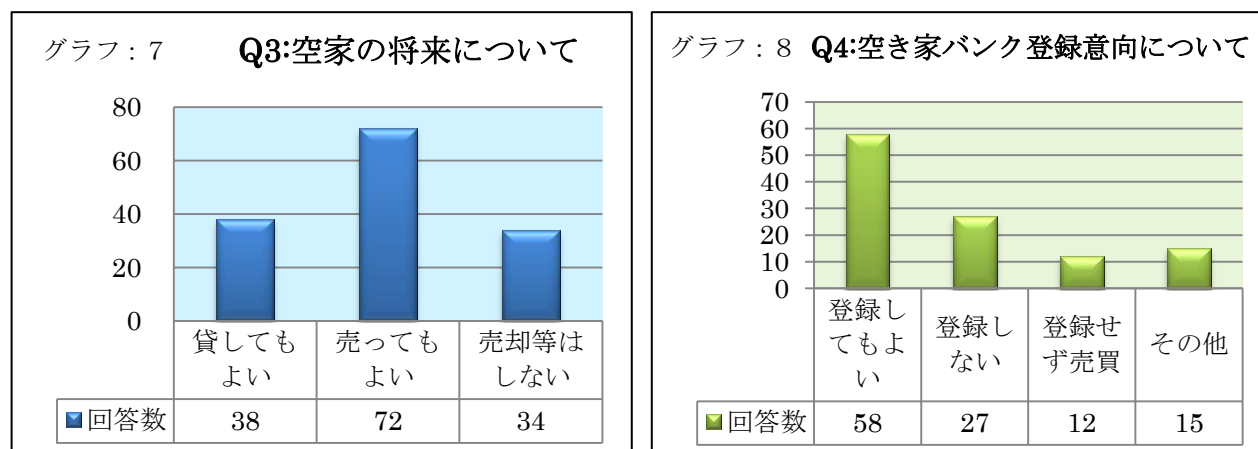
3 アンケート調査から

令和 4 年度に千葉大学と共同で空家所有者等に対するアンケート調査を実施した。475 名の家屋所在地と住所地の異なる固定資産税納税者に送付したところ 104 名の回答が得られた。なお、今回のアンケートは、複数回答可としているため総数とは一致しない。以下は、抜粋となるが、空家の所有者等管理責任者への質問では、次のような回答が得られた。

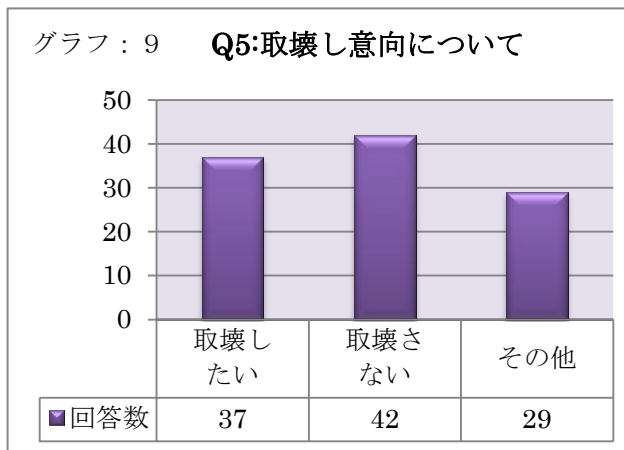


管理責任者は 60 代以上がほとんどであり、頻繁に往来して補修や草刈り等を実施するのは容易でないことが窺える。また、年数回以上管理されている空家は 7 割ほどであった。

次に、空家の将来についての考えは、次のような回答であった。



貸してもよい、または、売ってもよいと答えた割合が高く、空き家バンクへの登録等による売却・賃貸への誘導が空家解消には効果的であると考えられる。



取壊し希望の割合が3割以上あるが、実際はあまり進んでいないのが現状である。

以上、利活用や取壊しを望む空家は一定程度あるが、管理程度が比較的よいものは限られており、所有者等が改修や取壊しに取組みやすいように啓発・誘導するような施策を検討していく必要がある。

第2節 第1期空家等対策の取組内容と課題

1 対策の内容

平成28年6月に策定した第1期空家等対策計画に基づき**発生予防対策**、**実施対策**、**利活用対策**の各施策を実施してきた。この間、各自治会の協力のもと増加する空家等の実態把握に努めるとともに、所有者等へ適正管理を促す助言・指導・勧告等を継続的に実施してきた。

また、所有者等による適正管理が行われず放置すれば倒壊等の恐れのある空家については、専門的な知見からの意見等も踏まえ、特措法に基づき特定空家を8件指定し、法に基づく助言・指導・勧告等の措置を講じてきた。

以下、第1期において実施した施策内容について記載する。

(1) 発生予防対策

ア 意識啓発

- 固定資産税納税通知書へ啓発チラシを同封
(各年度：約5,500通)
- 広報等による周知
(各年度：約5,500部)

(2) 実施対策

ア 実態調査

- 各自治会による空家の実態把握
(平成27年度・30年度・令和3年度実施)
- 外観目視による調査
自治会での実態調査をもとに目視による空家等の評価の実施(約400棟)

イ 被害防止

- 空家等対策審議会(以下、「審議会」という。)の開催
計6回開催し、8件の特定空家等の認定等を行った。
- 行政指導・行政命令・公表の実施
特定空家の8件を含め計55件に対し、助言・指導を文書にて行っている。ま

た、平成 30 年度に公益社団法人会津坂下地方広域シルバー人材センターと「空家等の適正管理の推進に関する協定」を締結したことから、指導書等の発送時に空家等の目視確認等の管理代行サービスや遠隔地所有者等へ空家敷地除草作業の実施などを紹介し、自らの適正管理を促している。

ウ 危険排除

○緊急措置－特定空家 1 件の立竹木と雑草が繁茂し、隣地へのはみ出しやアメシロ発生による被害を防ぐため、条例第 12 条による緊急安全代行措置を実施した。また、道路上に崩れかけている稲木を道路法第 44 条により、道路管理者として撤去した。

○特定空家の危険排除

- ・特定空家を認定するための判定基準を作成
- ・特措法に基づく所有者等への助言・指導・勧告の実施 8 件、うち 3 件について命令にかかる事前通知を実施。

(3) 利活用対策

○空き家バンク利用の推進

- ・町HPの随時更新、県HPとのリンク及び全国版空き家バンク 2 社の活用。
(令和 4 年 12 月まで－物件登録 46 件、利用者登録 122 件、内、成約件数 22 件)
- ・協力不動産業者との連携（町内外 5 業者による協力）

○住宅取得支援事業補助金の交付。

○お試し居住用住宅の活用

※ 以上の各施策を効率的に実践できるよう空家等情報のデータベース化を実施

ア 空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造）

イ 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状況）

ウ 所有者情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）

エ 適切な管理の促進（助言・指導等の履歴）

オ 空家発生件数、除却・利活用による空家解消情報

2 空家等が引き起こす問題点

第 1 期対策期間中に出てきた、空家が放置されることにより発生する問題点とその背景・要因として次のような点が挙げられる。

(1) 近隣及び地域全体への悪影響

ア 経年劣化や積雪による倒壊等の危険性

イ 屋根材などの破損等による建築部材の飛散事故の危険性

ウ 屋根からの落雪による隣地や道路通行への危険性

エ 敷地内草木の繁茂や害虫・悪臭発生による環境悪化

オ たまり場となることによる犯罪の温床化や火災発生の危険性

カ 小動物の棲み処となり周辺環境へ悪影響を及ぼす可能性

キ 児童生徒の通学時の通行の危険性

(2) 空家発生の背景と要因

空家が発生する背景・要因には概ね次のことが考えられる。

ア 所有者等の管理意識低下・欠如

空家を放置することに対する問題意識や危機意識が低い、相続や遠隔地居住などにより所有者や管理者としての意識がない、高齢で判断できないなど。また、相続放棄をしたり、登記名義人から遠縁となり空家の存在そのものを知らないなど、自分に管理義務の一部があることを知らない場合も見受けられる。

イ 仏壇等家財道具があり手放せない。

先祖からのものであるためなかなか処分できない。

ウ 他人に貸すことへ抵抗がある。

空家を貸すことに対する周囲の反応が気になる。

エ 活用や除却の意向がない。

放置していても特に困っていない、改修費を掛けても活用できるかどうかかわからない、活用の仕方がわからないなど。

オ 改修・除却費用を捻出できない・余裕がない

改修・除却の責任は感じているが、経済的に余裕がないため実施に踏み切れない。

カ 固定資産税・住宅用地の特例の適用外となってしまう。

空家除却により固定資産税が上がるため除却することに抵抗がある。

3 第1期空家等対策における課題

第1期空家等対策において各種施策を実施していく中で、次の点が課題として顕在化している。

(1) 空家等発生予防対策の充実

空家等発生予防対策として広報紙や納税通知書へのチラシの同封などで啓発を図ってきたが、発生予防の効果は十分に発揮できていない。今後は、高齢者世帯等の空家予備軍となっている建築物が適正に管理されていくよう所有者等に、さらに周知・啓発を徹底していく必要がある。

(2) 適正管理の推進強化

親が住んでいたから・大切にしていたから等の理由で取壊さずに放置されている空家が多く、損傷が進む前からの日頃の建物の維持管理や除草等が大事であるということが理解されずに、結果的に老朽化が進んでしまう傾向にある。

管理不全な空家を発生させないよう建物の定期的な点検を推奨し、遠隔地所有者等には管理代行業者などの紹介も含めて適正管理の推進について強化していく必要がある。

(3) 利活用対策の拡大

平成 30 年度の住宅・土地統計調査の中で種類別に分類した空家のグラフ(4P グラフ 4)から、本町においては利用されていない空家(長期不在住宅)の割合が 6 割を超え、全国的なデータの約 4 割より空家の利活用が遅れている。より多くの空家の利活用を推進するため空き家バンク等の対策を充実させていく必要がある。

(4) 管理不全な空家対策徹底

管理不全な空家の内、55 件の所有者等に対し指導書を送達し改善を求めたが、空家状態が解消されたものは 12 件にとどまった。解消されなかった中でも、一時的な補強などにより当面の危険性が無くなったものもあるが、根本的な解決には至っていない。ほとんどのケースが経済的な理由で除却や改修ができないなどであった。指導書に対して無反応な者への対応も含め対策の強化・徹底が必要である。

第3章 第2期空家等対策の方針

第1節 基となる考え方

1 空家等の管理の原則

空家等は、本来、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき所有者等が適正に管理することが原則であり、その権利が保障されているとともに責任も明確化されている。

同様に、隣家が空家等を原因とし危険や被害にあった場合の民事案件についても、双方の財産権・所有権に基づき解決を図ることが原則である。

2 適正管理に向けた対策

町は、法律の趣旨を尊重したうえで、条例に基づき町民と地域の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るため、町民や関係機関の協力を得ながら特定空家等の管理不全な空家等について所有者等に適正な管理を行うよう促していくものである。

3 公平かつ公益的な対応

町は、町民等を危害から守るため、町による緊急措置の実施が必要と判断した場合に、法制度と条例により原因となっている空家等に必要な措置を講じる。

例えば、現に倒壊しているか、倒壊寸前の空家等からトタン等部材が飛散すること等により周辺住民に被害が発生したり、または、そのおそれがある場合は緊急的に安全措置を講ずる。

なお、町が行う措置は、公益性に基づく危険排除のための必要最小限の対応であり、個人の私有財産である空家等の解体を前提とするものではない。

第2節 空家等対策の基本方針

1 基本方針

第2期計画における空家等対策の基本方針を「空家等の発生予防」、「適正管理の推進」、「利活用の促進」、「特定空家等の管理不全空家対策」とする。

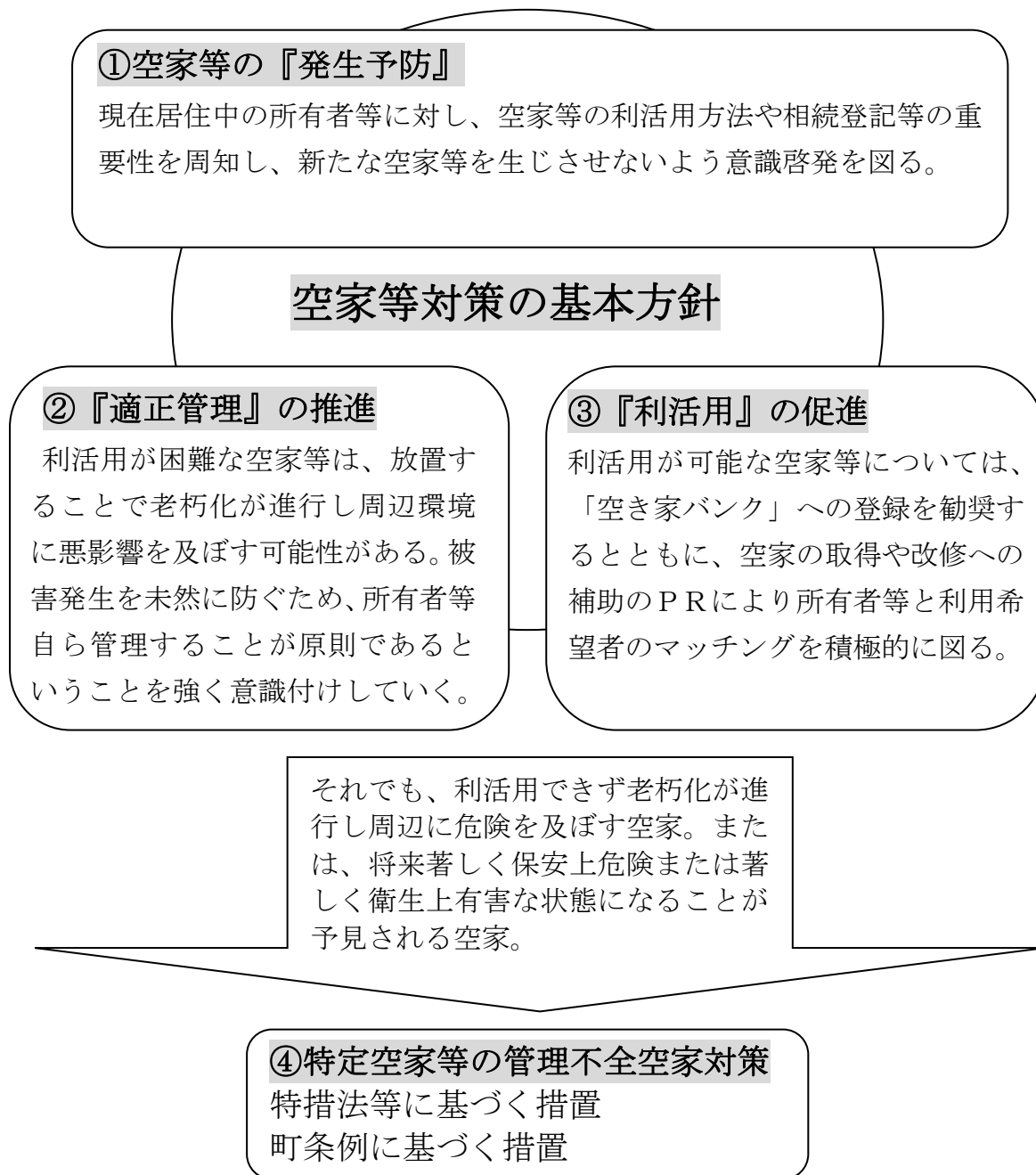


図1 - 空家等対策の基本方針のイメージ図

第3節 基本方針に基づく具体的対策

1 空家等の発生予防

(1) 空家発生前からの対策

所有者等の空家に対する「管理意識の醸成」が依然として厳しい状態であるため、今後は、「所有者等が生存しており相続が発生する前」から住まいに関わる様々な情報を所有者やその相続予定者が整理・共有し、住まいの将来の姿について家族・親族間で話し合いを続けていくよう意識づけをする。また、令和6年から相続登記が義務化されることも含め、広報などによる周知啓発を行うとともに関係団体等と連携して積極的に情報交換をし、相談窓口を開設する。また、定期的に空家相談会（セミナー）を開催する。

(2) 空家等の実態調査の実施

ア 一斉調査

計画の策定及び改定の際、または2～3年毎に区長・自治会長に協力をお願いし、町内全域を対象に空家等の実態調査を実施する。

イ 通常の調査

(ア) 空家等の所在地・管理義務者（所有者等）の調査（その際、所有者等が死亡している場合においては、法定相続人の調査、相続図の作成、相続放棄等の確認を行う。）

(イ) 空家等の使用実態の有無を調査

(ウ) 空家等の状態、敷地現況などを記載した台帳を整備

（自然災害が発生した場合においては、その都度、再調査を行う。）

(エ) 外観目視による調査（国土交通省「外見目視による住宅不良度判定の手引き」を参照し、空家等を評価）

(オ) 評点に基づき、空家等の管理状況・建物不良度・周囲環境への影響度等を分類

ウ 所有者等が特定できない場合の対応

(ア) 相続人不存在の空家等の確認

a 法定相続人が相続放棄をした旨を主張するなど相続放棄が想定される場合は、税担当課または、家庭裁判所に法定相続人全員の相続放棄に関する情報を照会し確認する。

b 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の空家等とみなす。

(イ) 所有者行方不明の空家等の確認

a 所有者等確認のため税担当課から所有者等に関する情報を取得し、確認を行う。

b 調査結果に基づき所有者等へ送付した配達証明郵便が返送された場合等は、「過失なく所有者等を確認できない」所有者行方不明の空家等とみなす。

(ウ) 所有者不明（未登記）の空家等の確認

- a 所有者等確認のため税担当課から所有者等に関する情報を取得し、確認を行う。
- b 税情報により所有者等を確認できない場合は「過失なく所有者等を確認できない所有者不明の空家等とみなす。

(エ) 相続人不存在の空家等の相続財産管理人選任申立ての実施

- a 相続人の存否が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をして、相続する者がいなくなった場合を含む。）は、家庭裁判所に相続財産管理人選任の申立てを行う。
- b 町長は、対象の空家等に対する債権を有することや特定空家等であること等の要件を満たせば、利害関係人として財産管理人の選任を申し立てることができる。
- c 町長は、相続財産管理人が財産を管理するために必要な費用として、裁判所に予納金を納める必要がある。相続財産管理人が財産を管理するために必要な費用を予納金が上回った場合、差額は町に返還される。

(オ) 所有者行方不明の空家等の不在者財産管理人選任申立ての実施

- a 所有者行方不明の場合、家庭裁判所に不在者財産管理人選任の申立を行う。
- b 不在者財産管理人は、所有者等の債権者等に対して所有者等の財産を清算し、残った財産は国庫に帰属させる。
- c 町長は、不在者財産管理人が財産を管理するために必要な費用として、裁判所に予納金を納める必要がある。不在者財産管理人が財産を管理するために必要な費用を予納金が上回った場合、差額は町に返還される。

エ 空家等情報のデータベースの充実

空家等の調査により得た情報を、さらに今後の対策に活かしていくためデータベースの更新に努め、常に最新の情報をもとに空家等対策を実施できる状態を保つ。

2 適正管理の推進

(1) 所有者等の管理意識向上のための施策

特定空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等が速やかに解体等の適切な管理を行うよう下記の施策を実施する。

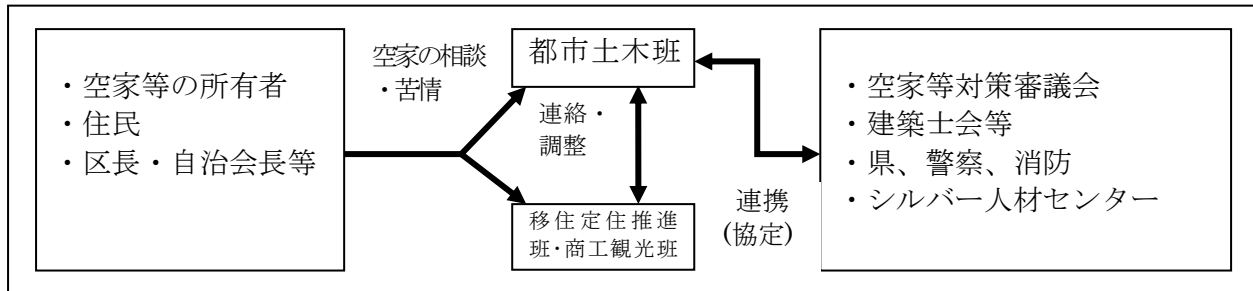
- ア 固定資産税納税通知書にチラシを同封するほか町広報、HP等で意識涵養に努める。
- イ また、遠隔地の所有者等については、「空家等の適正管理の推進に関する協定」を締結した（公社）会津坂下地方広域シルバー人材センターが行う空家等の目視確認をはじめとした管理代行サービス業務を紹介し、所有者等が積極的に空家管理に携わるよう促す。

ウ 区長・自治会長を通した行政区単位での適正管理の啓発を進める。

(2) 住民からの相談に対する対応

空家等の適正管理に関する窓口を都市土木班内に設置し、移住定住推進班・商工観光班と連絡調整をしながら、対応が困難な事例等が発生した場合には、県担当部署、町空家等対策審議会及び関係機関と連携し対応していく。

【適正管理に関する相談体制】



3 利活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査を実施してその結果をもとに空家の利活用の提案や自治会など地域住民や民間団体、関係機関等との連携による活用を実施する。

利活用の提案を効率的・効果的に実施するため、空家の情報を一元管理する空家データベースを常に更新し最大限に活用する。

(1) 空き家バンクの運営

空家を効率的に活用するため、不動産業者との連携や町ホームページ・全国移住ナビ「LIFULL」や「アットホーム」等の活用により、移住・定住、二地域居住希望者とのマッチング支援を行う。また、農地付空家の農地の取得要件を緩和したことから、農村部等の空き家バンク登録への支援を行う。

(2) 空家・空店舗利活用の促進

住居・店舗としての利活用を促すために以下の施策の実施に向けて検討する。

ア 住宅取得支援事業補助

令和4年度より空家を取得した方を対象に補助を実施し、空家の利用促進を図っており、今後も補助内容の充実について検討する。

イ 木造住宅耐震改修支援事業補助

取得する空家が旧耐震基準（昭和56年5月31日以前）で建築した木造住宅である場合、耐震診断、耐震改修工事を行うことに対する補助を導入する。

ウ 空家改修に対する補助

町の空き家バンク登録物件、または同バンク未登録物件を取得（賃借）し改修する場合、改修工事費の一部を補助し利活用の促進を図っている。この場合、県が県外からの移住者（二地域居住者）及び県内の子育て・新婚世帯を対象とし実施する間接補助事業と、町が令和5年度より、町内の39歳以下の新婚世帯を対象に実施する直接補助事業を合わせて活用する。

エ 空店舗等利活用事業補助

中心市街地の空店舗を賃借し新たに店舗を開店した場合に、引続き家賃補助として補助金を交付する。

オ お試し居住用住宅の継続

短期間の田舎暮らし体験住宅として引続き提供し、町への移住・定住を促す。

(3) 跡地利活用

所有者や行政代執行による解体で更地となった土地の活用方法として、所有者等に対して、不動産業者や自治会等と跡地利用について検討し、適当な利活用について提案する。

(4) 税制上の優遇措置の周知

空家等の譲渡時に係る税の特例措置制度を周知し、利用促進を図る。

ア 空家の譲渡に係る譲渡所得の課税の特例

相続した空家またはその跡地を売却等した場合の譲渡所得の3,000万円の特別控除について周知を行うとともに、特例適用に係る確認書を交付する。

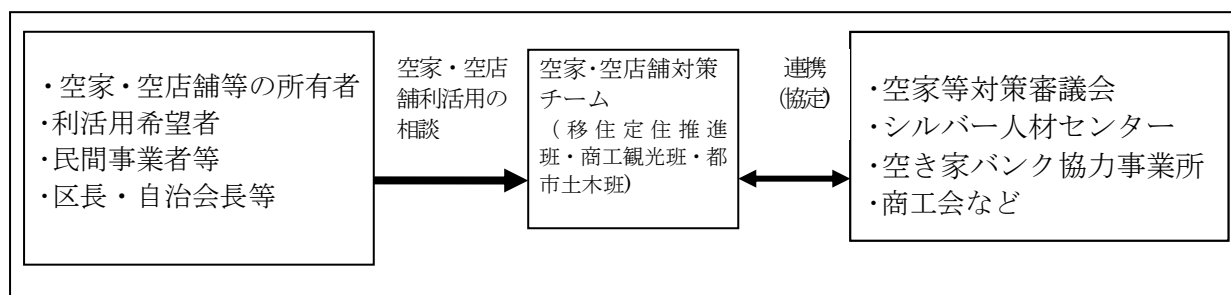
イ 低未利用土地の譲渡に係る譲渡所得の特例措置

都市計画区域内の低未利用土地の譲渡所得に係る100万円の特別控除について周知を図るとともに特例適用に係る確認書を交付し、添付書類として空き家バンク登録証明書や空家台帳登録記載証明書等必要書類を交付する。

(5) 所有者等や利活用希望者からの相談に対する対応

空家・空店舗の利活用に関する相談は、移住定住推進班・商工観光班・都市土木班からなる空家・空店舗対策チームにより対応する。

【利活用に関する相談体制】



4 特定空家等の管理不全空家に関する対策

(1) 特定空家等対策の基本方針

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は、町民の生命・財産を保護し、また、健全な生活環境の保全を図るため必要な措置を講ずる。

特定空家等に対する勧告や命令、行政代執行等の措置については、特措法の規定によるほか、町の条例、規則、要綱で定めた判断基準により実施し、審議会の意見を聞いて町長が決定する。また、災害等で早急な対応が必要な場合には、緊急

措置を実施する。

ア 措置の対象

措置の対象は、特措法において特定空家等に該当すると認められる空家等及び住宅地区改良法において不良住宅として認められる空家等とする。特定空家等に該当するか否かの判定は、別に定める「空家現況調査票」を用いることとし、必要に応じて建築士等専門家の意見も反映するものとする。

イ 措置対象建築物の選定

特定空家等のうち周辺建築物や道路または、不特定多数の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは、及ぼす恐れの高いものから優先して措置を行うものとする。

ウ 措置内容の検討

(ア) 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は外観調査のほか必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。

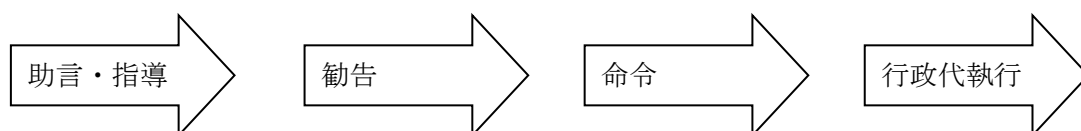
(イ) 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置を検討する。

(ウ) 措置の内容を決定するにあたり、審議会の意見を求めるものとする。また、内容の変更を行う場合も必要に応じて意見を求めるものとする。

エ 措置の実施

(ア) 特措法第14条等に基づく措置の実施。

町長は、特措法第14条及び条例に基づき、特定空家等が倒壊や周囲への被害を与えるおそれがある場合は、所有者等に対し、〔a 助言・指導、b 勧告、c 命令、d 行政代執行等〕の措置を実施する。また、所有者等を確定できない場合は、下記 e の略式代執行を実施する。



a 助言・指導

法及び条例に基づき、管理不全な空家等の所有者等に対し口頭や文書で助言・指導を行う。

b 勧告

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、特措法第14条第2項の規定に基づき適切な管理のための必要な措置を講ずるよう勧告を行う。勧告にあたっては、事前に審議会で確認することとする。

なお、勧告を受けた場合には、固定資産税の住宅用地の課税標準の特例の適用が除外されることについて、所有者等に充分説明をする。

c 命令

勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認

めた場合は、特措法第14条第3項の規定に基づき所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じる。

d 行政代執行

命令を行っても改善が見られない場合は、特措法第14条第9項の規定に基づき、所有者等にかわり当該空家等の解体など必要な措置を講ずる。この措置に要した費用については、当該所有者等から徴収する。

e 略式代執行

所有者等の調査を行ってもなお、対象者を確定できない場合は、過失なく所有者等を確知できない所有者不明の空家等と判断をし、特措法第14条第10項の規定に基づき当該空家等の解体など必要な措置を講ずる。

なお、略式代執行後に所有者等が判明した場合は、この措置に要した費用を当該所有者等から徴収する。

(2) 緊急安全代行措置

町長は、空家等の倒壊などにより周辺住民への被害や住民生活への支障が発生し、またはそのおそれがあり、その被害や支障の程度が重大で緊急な対応が必要と判断した場合は、被害・支障の拡大防止・未然防止の措置を緊急に講じ、住民の生命・財産を守る。

ア 措置の内容

必要に応じて瓦礫の処理、バリケード等立入制限措置、飛散防止ネット等の設置、雪下ろし、落下物の処理、必要最小限の建物の取壊し等危険な状態を回避するための必要最小限の措置とする。

イ 実施基準

空家等の倒壊・部材の飛散・落雪などにより、周辺住民に被害が発生、またはそのおそれがあり、町長が緊急措置が必要と判断した場合。

ウ 実施の要件

原則として、事前に所有者等の同意を得て実施する。ただし、重大な被害が発生し、または切迫していて緊急的な対応が必要な場合に限り所有者等の同意を得ないで実施することができる。

エ 実施根拠

町長は、公益性の観点から諸法・条例を根拠として緊急措置を実施する。

(ア) 条例：緊急安全代行措置が必要な場合全般

(イ) 消防法：倒壊・一部破損・部材飛散等延焼防止のための措置

(ウ) 豪雪地帯対策特別措置法：除排雪（雪害対応）

(エ) 道路法：倒壊・一部破損・部材飛散（交通の安全確保）

(オ) 建築基準法：倒壊・一部破損・部材飛散（危険家屋の回避）

オ 事後の措置

所有者等に措置内容を通知し、以後の適正管理を指導する。また、措置に要

した費用を徴収する。

(3) 特定空家等の管理不全空家の補助事業活用による除却

空家は個人財産であるので、所有者の責任において改修や除却をすることが原則であるが、国においては、市町村の空家除却に対する補助制度の積極的な運用を促しており、空家の除却を推進するために制度設計に留意しながら補助制度の導入を図る。

ア 所有者等による除却の促進

特に老朽化して周辺住民や道路交通等に著しく悪影響を与えている特定空家等や住宅地区改良法に規定する不良住宅として認定する管理不全な空家等について、国の※「空き家対策総合支援事業」を活用した所有者等による除却の促進を図る。この場合、除却に要する費用の一部を国・町が補助することとなるが、具体的な補助額等については別途定めることとする。

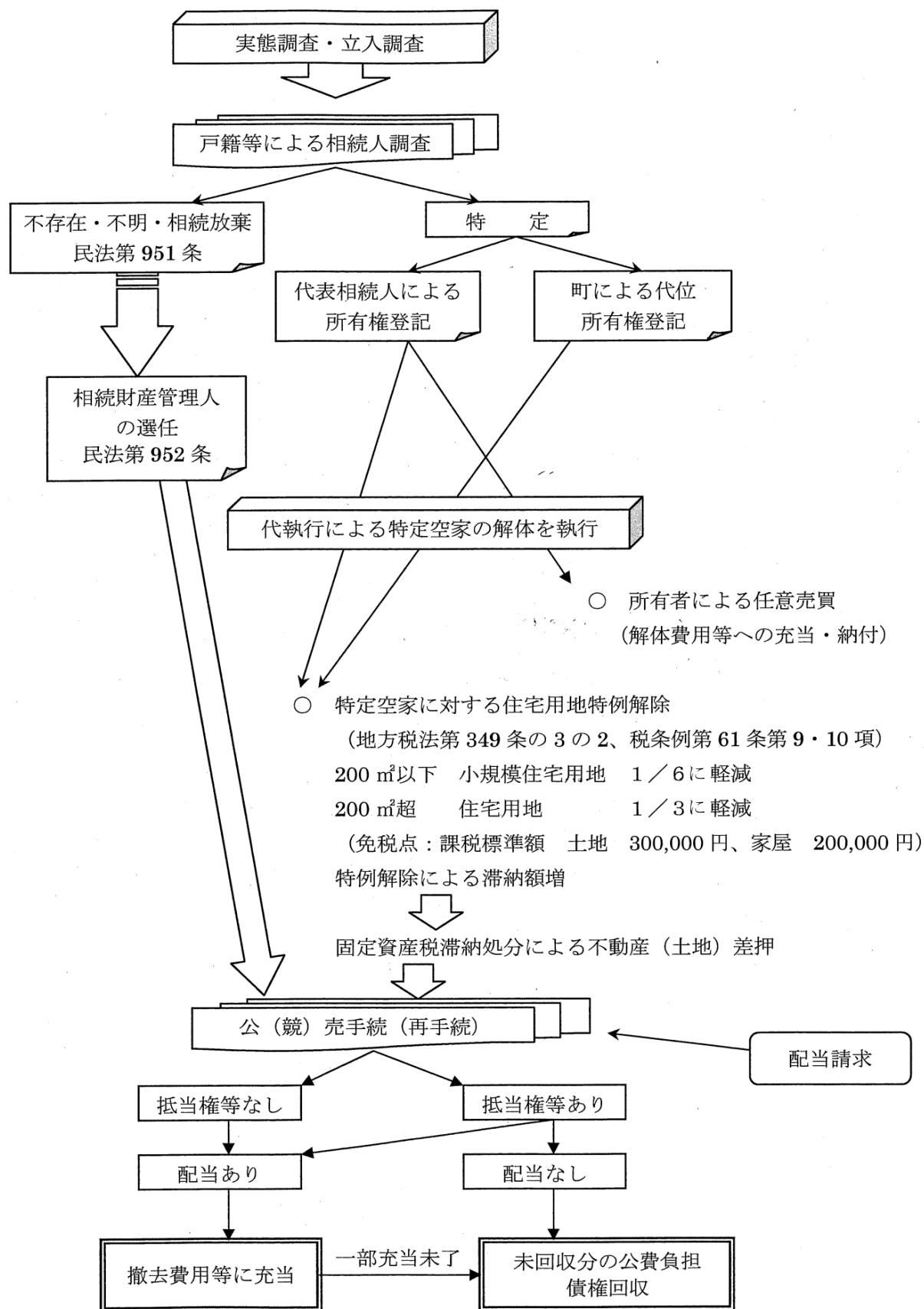
※「空き家対策総合支援事業」：空家等対策計画に基づき所有者等または、地方公共団体が実施する ①特定空家等の除却（特措法第14条第3項に規定する命令に係る部分を除く） ②住宅地区改良法第2条第4項に規定する不良住宅の除却 ③空家・不良住宅を除却した後の土地の整備 などに要する費用の一部を国が補助する事業。

(4) 自主的に空家を除却する場合に対する固定資産税の減免

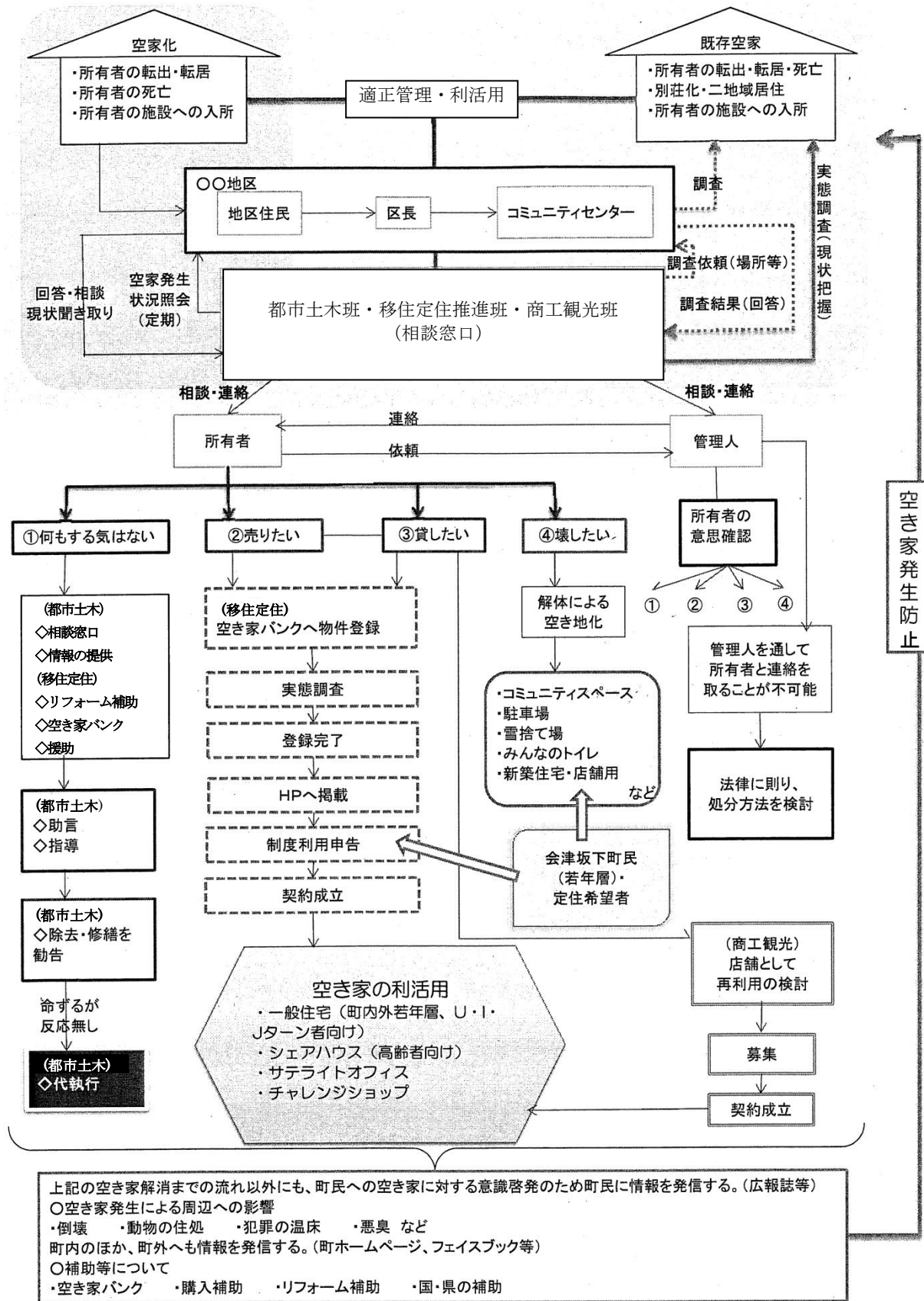
一画地の宅地上に空家が建っており、その空家を除却した場合、通常空家に係る固定資産税はなくなり宅地に係る固定資産税のみとなるが、地方税法第349条の3の2による固定資産税の住宅用地の課税標準の特例が解除されることにより空家等を除却する前より固定資産税が高くなる場合がある。そのことが、空家等が放置される一因と言われている。

このため、老朽空家等の除却の促進を図るよう、空家を除却した場合であっても空家等が所在していた土地に係る固定資産税については、課税標準の特例の適用があるとみなして算出した額との差額分を減免する等の制度の創設を図る。

特定空家対策フローチャート



空家解決までのフローチャート



5 実施体制

(1) 会津坂下町空家等対策審議会

会津坂下町空家等適正管理に関する条例第14条に規定する委員は以下のとおりとする。

【 委 員 】

優れた識見を有する者：土地家屋調査士、司法書士、建築士、宅地建物取引士

関係行政職員：警察署員、消防署員、空家対策に取り組むNPO法人等

町 当 局：総務課長、政策財務課長、生活課長、建設課長、産業課長

事 務 担 当：建設課都市土木班

(2) 実施体制の関係部署

○総 務 課 危機管理班：災害対策基本法・地域防災計画・災害対策（対応）

税務管理班：地方税法・税条例・課税台帳・財産管理制度

○政策財務課 移住定住推進班：移住定住推進、空き家バンク活用

政策企画班：個人情報保護条例

財務管理班：寄附等財産管理

緊急（予算）措置

○生 活 課 戸籍環境班：廃棄物処理法・環境保全・雑草・害虫・悪臭

○建 設 課 都市土木班：実態調査・所有者確認・応急対策・行政代執行

道路法・道路管理者・道路交通安全確保

建築基準法・危険度調査・住宅リフォーム対策・景観

○産 業 課 商工観光班：中心市街地活性化対策・空き店舗対策

○教 育 課 教育総務班：児童生徒の危険防止・通学路の安全確保

(3) 関係機関との連携

① 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

・相続に関する相談や調査、財産の所有権移転手続きなど

② 不動産業者（宅地建物取引士）

・所有者からの空家等利活用相談

③ 建築・建設・解体業者ほか

・空家等の解体・リフォーム相談、雪下ろし等の対応

④ 警察署

・危険回避のための措置

⑤ 消防署

・消火活動等の危険回避

⑥ 行政区、NPO法人ほか住民組織等

・空家等情報の提供・空家解体後の跡地利活用

【 この計画の主な参考引用資料 】

国土交通省：「外見目視による住宅不良度判定の手引き」 平成23年12月

〃：「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方針」 令和3年6月

横 手 市：「第2期横手市空家等対策計画」 令和3年4月