

国見町空家等対策計画



平成28年3月

国見町

はじめに

近年、人口減少、超高齢社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面する今日、空家に関する問題が全国で表面化してきています。本町においても、平成26年の調査の結果、空家の数が約178戸となっており、深刻な問題となっています。

その中でも、特に、管理不十分な空家等は、防災・防犯・安全・環境・地域の活性化・景観の保全などの面から町民生活に悪影響を及ぼしており、町に対しても多くの町民の方から相談が寄せられております。



本町におきましては、これまでも町民の皆様から空家の相談があった場合、所有者等に連絡を取りながら解決に向けて取り組んできたところですが、「解決までに時間がかかる」「相談先が分かりにくい」など多くのご指摘がありました。

このようなことから、庁内の検討委員会や有識者を招き開催した「国見町空家等対策検討委員会」、さらに法定協議会として設置した「国見町空家等対策協議会」などにおいて、様々な角度から空家問題についての協議を行い、「国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例」の制定及び「国見町空家等対策計画」の策定を行ったところです。

今回作成した計画は、地域社会の健全な維持のため、空家等について早期の対策が必要という認識に基づき、本町の取り組むべき対策の方向性等についての基本的な考え方及び具体的な対策を示したものであり、今後の空家等対策の基礎となるものです。

この計画に掲げる3つの基本理念を基軸に、「安全安心の確保」「活用の促進」「連携と協働」に向けた様々な施策等を、町民の皆様や事業者の方々などと連携しながら展開し、『安全安心なまちづくり』をさらに推進してまいりますので、皆様方のなご一層のご理解とご協力をお願い申し上げます。

終わりに、本計画の作成にあたりまして、貴重なご意見を賜りました国見町空家等対策協議会並びに国見町空家等対策検討委員会の委員の皆様をはじめ、ご協力いただきました関係各位に対しまして心から感謝申し上げます。

平成28年3月

福島県国見町長 太田久雄

■目次 国見町空家等対策計画

第1章 計画の趣旨

第1節	計画の背景	1
第2節	計画の位置付け	1
第3節	計画の目的	2
第4節	計画の対象地区	2
第5節	計画の期間	2
第6節	用語の定義	2

第2章 計画の基本理念及び基本方針

第1節	基本理念	5
第2節	基本方針	6

第3章 現状と課題

第1節	現状	7
第2節	現行法規等	9
第3節	空家等対策における問題	13
第4節	問題・課題のまとめ	15

第4章 計画の目標

第5章 空家等対策の基本的施策

第1節	基本的な施策	19
第2節	ロードマップ	21

第6章 今後の具体的な対策

第1節	概要	22
第2節	予防対策	24
第3節	実施対策	27
第4節	活用対策	33
第5節	実施体制	34
第6節	今後検討すべき対策	35

第7章 資料編

第1節	国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例	37
第2節	国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例施行規則	51
第3節	空家等対策の推進に対する特別措置法	69
第4節	国見町空家等対策検討委員会設置要綱	74
第5節	国見町空家等対策庁内検討委員会設置要綱	76
第6節	国見町空家等対策協議会委員名簿	78
第7節	国見町空家等対策検討委員会委員名簿	79
第8節	国見町空家等対策庁内検討委員会委員名簿	80
第9節	国見町空家等対策庁内検討委員会部会委員名簿	81
第10節	策定経過一覧	82

第1章 計画の趣旨

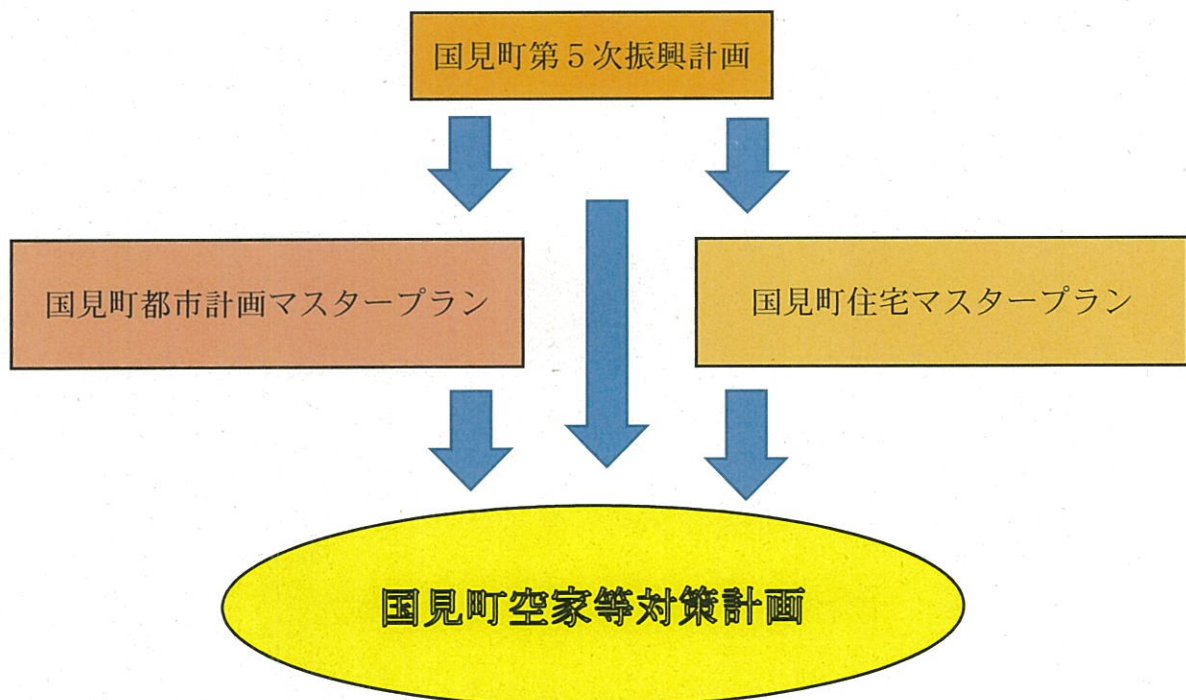
第1節 計画の背景

人口の減少化・超高齢社会の到来など、かつてない社会情勢の急激な変化に直面する中、空家等問題は、本町のみならず、全国的にも多様な問題が表面化してきています。特に、管理不全な空家等問題は、防災・防犯・安全・環境・地域の活性化・景観の保全など、多面的な問題から町民生活に悪影響を及ぼすことから、一刻も早い解決が求められており、将来に向けて管理不全な状態となると予想される潜在的建物も増加しつつあると考えられます。

この「空家等対策計画」は、空家等問題が、地域社会の健全な維持のために早期の対策が必要という認識に基づき、本町の取り組むべき対策の方向性及び実施すべき対策等についての考え方を示したものであり、空家等対策の基本となるものです。

第2節 計画の位置付け

本町における上位計画である第5次国見町振興計画、国見町都市計画マスタープラン、国見町住宅マスタープランの下に本計画を位置づけます。



※ 「空家等対策計画」は「空家等対策の推進に関する特別措置法」第6条第1項に規定されています。

第3節 計画の目的

本町における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、空家等に関する対策についての基本理念、基本方針、現状と課題、目標及び実施対策等を定めることにより、町民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、地域力の維持に役立てることを目的とします。

第4節 計画の対象地区

計画の対象地区は国見町全域とし、「空家等対策の推進に関する特別措置法第2条1項」の「空家等」に加え、活用の促進に係る観点から建築物の空室及び「空家等」の跡地についても対象に含めます。

第5節 計画の期間

本町の空家等対策の実現に向けた中長期的展望等を盛り込む一方で、迅速に取り組みを進める観点から、計画期間を平成28年度から平成32年度までの5年間とし、社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直していきます。

第6節 用語の定義

国見町の空家等問題を政策課題として検討し、対策を実施するために、現行法規等を尊重しながら、地域特性や地域社会の実情を踏まえ、対策の基本となる用語を定義します。

(1) 条例

- ① 国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例
 - ア 空家等が管理不全な状態となることを防止するための、国見町の基本的な方針を定めています。
 - イ 町民・地域の安全安心の確保と生活環境の保全を目的とします。

(2) 規則

- ① 国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例施行規則
 - ア 条例の円滑な施行のため、必要な事項を定めています。

(3) 要綱

- ① 国見町が空家等対策のために行う事業について別途定めるものとします。

(4) 空家

- ① 常時無人の状態、または、使用されていない、すべての建物を対象とします。

(5) 空家等

- ① 付随する建物・工作物・立木など、敷地内のすべての「物件」及びその敷地を対象とします。

(6) 管理不全な空家等

- ① 空家等が、一部破損しているものや、倒壊するおそれがある状態にあるもの。
- ② 空家等が、「周囲の安全や環境」に支障を及ぼしているものや、そのおそれのある状態にあるもの。

(7) 建物不良度判定

- ① 「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」（国土交通省）を基に町が作成した「空家現況調査票」に基づき、空家の不良度を判定します。
- ② 評点項目1～3の合計「100点以上」を「特定空家」と認定します。

(8) 特定空家等

- ① 管理不全な空家等で、損壊や倒壊のおそれが高い状態にあるもの。
- ② 管理不全な空家等で、「周囲の安全や環境」への影響が深刻な状態にあるもの。
- ③ 管理不全な空家等で、建物不良度の評点が100点以上のもの。

(9) 所有者等

- ① 空家等の所有者、占有者、または管理者をいいます。

(10) 道路等

- ① 公道、町の施設、町有地をいいます。

(11) 立入調査

- ① 管理不全な空家等の所有者等に、当該敷地内に立ち入ることを通知のうえ、空家等の状態を外観目視により調査します。

(12) 助言・指導・勧告

- ① 町長は、条例に基づき、管理不全な空家等の所有者等に対し、適正な管理を促すために、文書等で助言・指導・勧告と段階をおって行政指導を行います。

(13) 措置命令・公表

- ① 町長は、条例に基づき、空家等の所有者等が勧告に応じず、当該空家等が著しく管理不全な状態であると認めるときは、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けたうえで、文書で命令を行います。
- ② 町長は、条例に基づき、空家等の所有者等が命令に応じないときは、所有者等の住所・氏名と空家等の所在地、命令の内容を公表します。

(14) 緊急措置

- ① 町長は、条例に基づき、空家等の倒壊等により不特定多数の町民の生命・財産等に被害を及ぼし、危険排除の緊急措置が必要と判断した場合は、速やかに措置を講じ、町民の生命・財産の安全を確保します。

- ② 町長は、上記の状態となるおそれがあり、緊急措置が必要と判断した場合についても同様の措置を行い、被害を未然に防止して、町民の生命・財産の安全を確保します。

(15) 所有者不存在・所有者行方不明・所有者不明の空家等

- ① 諸法で規定している「過失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」、以下の状態の空家等をいいます。
- ア 死亡した所有者に相続人がいない場合
 - イ 法定相続人全員が相続放棄した場合
 - ウ 所有者が行方不明の場合
 - エ 未登記建物等、所有者を確定できない場合

第2章 計画の基本理念及び基本方針

第1節 基本理念

空家等対策は、施策を展開するにあたり以下の点を基本理念とします。

(1) 安全安心の確保

- ① 空家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、安全安心の確保を図るための必要な措置が適切に講じられなければならない。

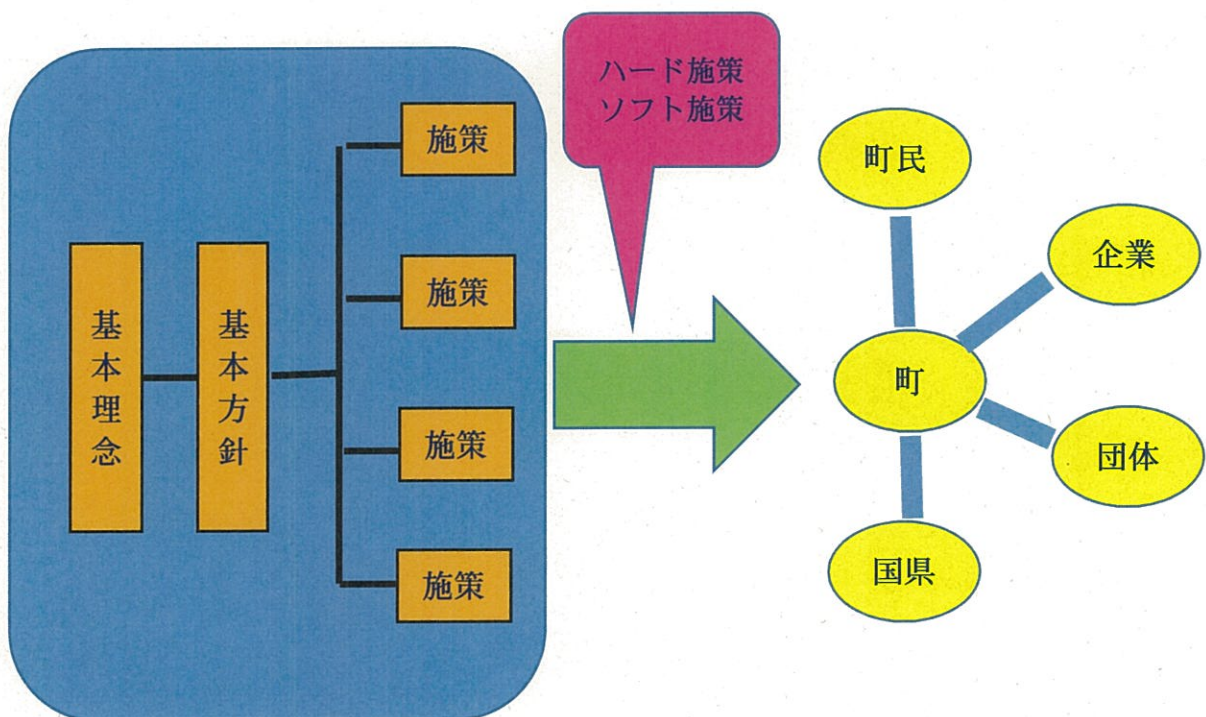
(2) 活用の促進

- ① 空家等に関する対策は、その地域資源としての活用を促進するため、情報の収集、整理その他の必要な措置が講じられなければならない。

(3) 連携と協働

- ① 空家等に関する対策は、町、町民、空家等の所有者等及び事業者が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。

◇ 計画のイメージ



第2節 基本方針

(1) 発生抑制

- ① 空家等は、放置され老朽化が進むほど、除却等に要するコストが増大します。また、年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。空家等対策において、限られた経営資源で最大の効果を生み出すには、問題が深刻化する前の早期対応、何よりも空家等を発生させない「抑制」が重要となります。空家等の抑制においては、発生の兆候をできるだけ早く察知するための体制づくりや所有者への意識啓発を目的とした情報提供等の支援に努めます。

(2) 管理不全の解消

- ① 管理不全な空家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生などの様々な面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなり、地域住民からの相談・通報が年々増加しています。こうした傾向は今後も続くことが予想されることから、所有者等に適切な管理を促すとともに、関係団体と連携・協力して管理不全な空家等の解消に努めます。

(3) 有効活用

- ① 地域の資源である空家・空店舗・空事業所等を積極的に有効活用することで、建物の継続利用、住替え促進を図り、移住者や定住者にとって住みやすい活気あるまちづくりを行います。

(4) 推進体制の構築

- ① 空家等問題は様々な要因があり、庁内をはじめ国・県・関係団体など多くの部署に関係しており、相互の連絡調整や連携が必要不可欠なことから、空家等に関する様々な施策・事業を総合的に推進し、実効性を確保する推進体制を構築していきます。

第3章 現状と課題

第1節 現状

(1) 全国の実態

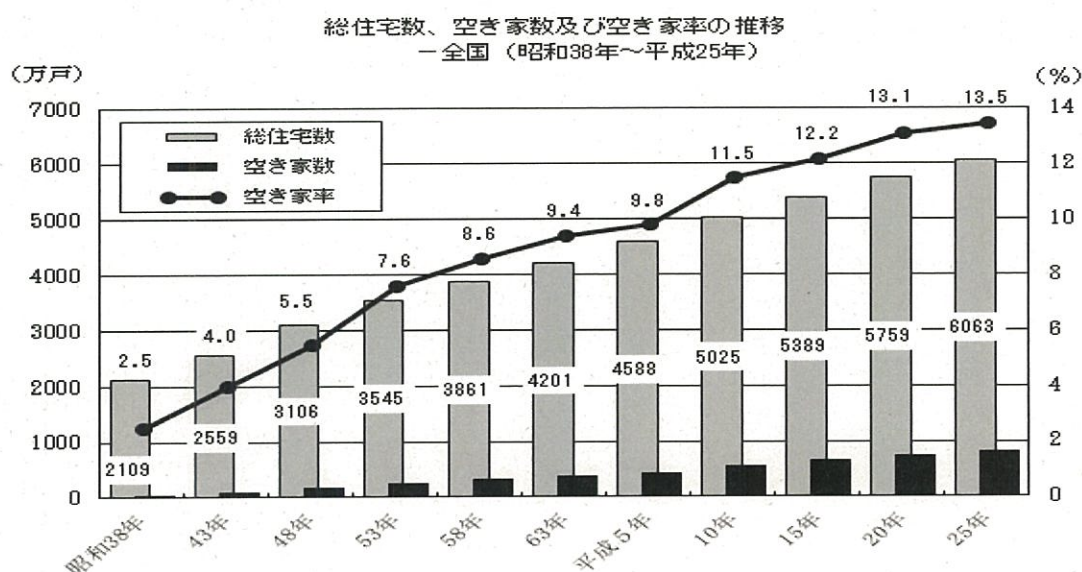
① これまでの状況（主な空家増加原因）

- ア 人口移動が、地方から都市部への移動から、世代交代による移動へ変化。
- イ 昭和43年（1968）を境に、総住宅数が総世帯数を上回る。
- ウ 以後、一貫してその差が拡大し、建物の除去が進んでいない。
- エ 空家の増加率は、高齢化・過疎化が進む地方ほど大きい。

② 平成25年（2013）住宅・土地統計調査

- ア 住宅土地統計調査は、総務省統計局が主管部局であり、調査員が調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法により統計的な数字を出しており、全戸調査ではありません。空家の場合は、調査員が外観で判断し、調査項目の一部について調査しています。
- イ 空家等対策の基本とされる調査・数値ですが、「居住目的の建物」に限定されています。
- ウ 空家数が820万戸、空家率13.5%となっています。30年間で2.5倍となっています。
- エ 空家の内訳は、「賃貸用の住宅」が空家全体の52.4%を占め、「売却用の住宅が」3.8%、別荘などの「二次的住宅」が5.0%、世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」が38.8%となっています。

【総住宅数、空家数及び空家率の推移－全国】



資料：平成25年住宅・土地統計調査

(2) 国の動向

① 住生活基本計画

ア 平成 23 年度から 10 力年の全国計画です。

イ これまでの「住宅を作っては壊す」社会から、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会へと移行することを掲げています。

② 国土交通省の施策

ア 平成 25 年度より、空家になることが予想される家の相続人を対象に、都道府県へ相談窓口の設置を進めることとしています。

イ 過剰な新築住宅の供給抑制や、中古住宅としての活用を期待しています。

③ 空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」という。）

ア 平成 26 年 11 月 27 日公布され、平成 27 年 5 月 26 日全面施行となりました。

イ 立入調査、対策計画策定、協議会設置、資産税情報活用、行政代執行等を規定しています。

(3) 福島県の空家の現状

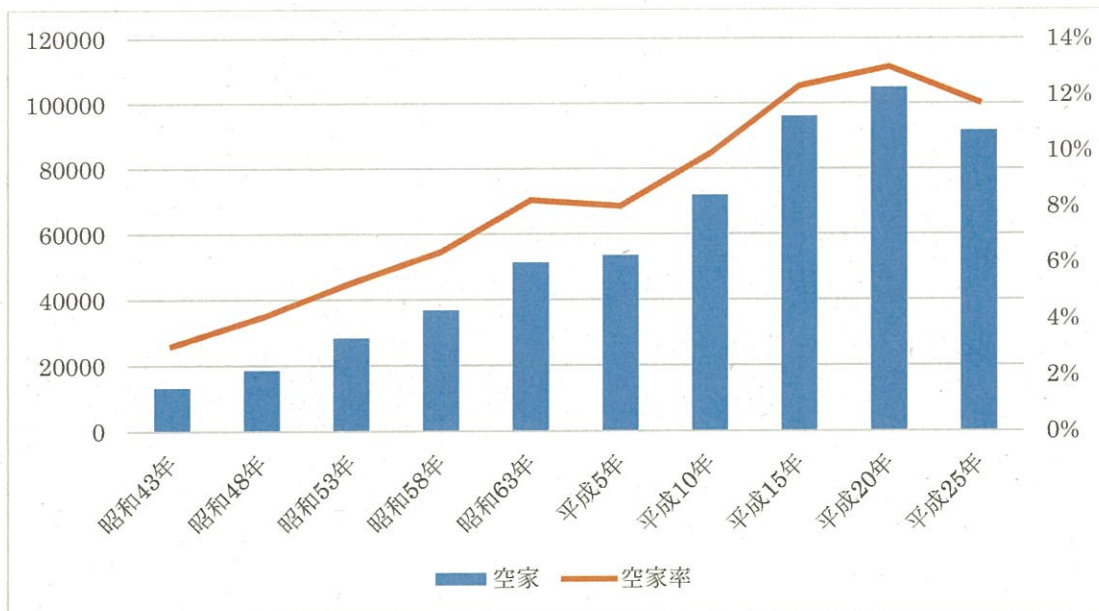
① 本県の空家の推移も増加を続けており、平成 25 年では 91,800 戸、総住宅数に占める空家の割合（空家率）は 11.7%となっています。

② ただし、平成 25 年の調査は、東日本大震災にかかる福島第 1 原発事故の影響により、県内の 7 町村の全域と 5 市町村の一部地域が調査の対象から除外されたことにより、平成 20 年に比べ 13,200 戸が減少しています。

③ よって、実態としては、原発による避難区域の住宅は空家となっているため、戸数は増加しているものと考えられます。

④ 空家率についても、調査では平成 20 年に比べ 1.36 ポイントの減少となっていますが、実態としては増加していると考えられます。

【空家数及び空家率の推移－福島県】



資料：平成 25 年住宅・土地統計調査

(4) 自治体の取り組み

① 空家条例の施行

- ア 401自治体（平成27年4月1日現在：国土交通省調べ）
- イ 施行の目的：管理不全な空家等への対策実施の根拠とするため、など。
- ウ 条例の目的：安全・安心、環境保全、防災、衛生、景観。
- エ 対策の項目：立入調査、行政指導（指導・助言・勧告）、行政命令・公表、解体費補助、利活用、行政代執行、過料規定、など。
- オ 条例を制定しない自治体の理由：現行法令で対処可能と判断している、など。

(5) 国見町の状況

- ① 国見町は、平成26年度に緊急雇用対策事業を活用し、町内全域の空家実態調査を実施しました。平成27年3月31日現在の空家棟数は、公営住宅14戸及び民間アパート5戸を除くと、一般住宅176戸・事務所及び工場2戸の、計178戸となっています。
- ② 事務所及び工場の2戸については、現状としては問題がありませんが、一般住宅のうち35戸については、管理不全の状態であるとの報告であり、早急な対策が必要と考えられます。
- ③ また、管理不全にはなっていない141戸についても、賃貸市場や売却市場に出されることなく、管理されないまま朽ち果てて行くような状況にならないよう、また、外部不経済をもたらすことのないように、総合的な対策を講じる必要があると考えられます。

第2節 現行法規等

(1) 所有者等の基本的権利

- ① 憲法第29条（財産権の保障）
財産権は、これを侵してはならない。
- ② 民法第206条（所有権の保障）
所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。

(2) 所有者確認を規定する法律

- ① 不動産登記法
建物保存登記は義務ですが、所有権保存登記は義務規定ではありません。実際には、建物保存登記がなされていない未登記建物も存在します。
→未相続物件・未登記物件は、所有者の確知が困難となります。
- ② 地方税法
固定資産税情報の閲覧・活用は不可となっています。【法第22条】
→ただし、空家特措法施行後は、固定資産税の所有者等に関する情報について内部利用が可能となりました。

(3) 所有者の納税義務を規定する法律

- ① 地方税法・国見町税条例
ア 固定資産税の納税義務者は所有者・使用者等となっています。

【法第 343 条・条例第 54 条第 1 項】

イ 相続による納税義務の継承が定められています。

【法第 9 条・条例第 54 条第 2 項】

ウ 税率は 1.4/100 です。

【法第 350 条・条例第 62 条】

エ 住宅用地の特例【法第 349 条の 3 の 2・条例第 61 条第 9・10 項】

- ・面積 ≤ 200 m² ⇒ 課税標準価格の 1/6 (小規模住宅用地)
- ・面積 > 200 m² ⇒ 課税標準価格の 1/3 (住宅用地)

(4) 行政代執行法

① 個別法で規定している空家撤去等の行政代執行の規範となる一般法

ア 代替的作為義務の行政強制の一般的根拠規範です。

イ ただし、行政代執行の対象外となる動産は、民法の規定に準拠して自治体が適正に管理することが義務付けられます。(善良なる管理者の注意義務)

(5) 空家等を規制する法律(行政代執行)

- ① 空家等対策の推進に関する特別措置法：措置命令・代執行
- ② 建築基準法：措置命令・代執行
- ③ 消防法：措置命令・代執行
- ④ 廃棄物処理法：措置命令・代執行
- ⑤ 道路法：措置命令・代執行・刑事告発
- ⑥ このほか、景観法・公園法等で、極めて限定的な対象に対して規定があります。

◇ 特定空家の除去等を規定する現行法

法律名	建築基準法	消防法	廃棄物処理法※1	道路法
条 項	9条1・11・12項	3条	19条の4・7	43・44・71条等
行政執行権者	特定行政庁※2	消防長等	特定行政庁※2	道路管理者
行政処分	種別	措 置 命 令		
	対象	① 屋外での火災の予防上の危険等と認める物件	① 廃棄物の不法投棄による生活環境の保全上の支障 ② 同、支障が生じるおそれ	① みだりに道路に物件を堆積 ② 交通に支障を及ぼすおそれ ③ 交通に危険を及ぼすおそれ
行政強制	内容	① 空家の周辺に放置された燃焼の恐れのある物件等の除去等	① 支障の除去 ② 支障発生の防止	① 禁止行為 ② 違法放置物件の除去 ③ 防止するために必要な措置
	事由	行政代執行		代執行→刑事告発
	① 措置が講じられない ② 過失なく所有者等を確知できず、放置することが著しく公益に反する	① 措置が講じられない ② 過失なく所有者等を確知できない		① 措置が講じられない ② 過失なく所有者等を確知できない ③ 悪質な違反者等

※1：廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ※2：建築主事を置く市の長

(6) 災害対応として空家等を規制する法律

- ① 災害対策基本法：災害時の応急措置に限定された規定
- ② 災害救助法：極めて大規模な災害時での適用に限定された規定

(7) 民法における諸規定

- ① 民法は、私的自治を円滑に進めることを目的に制定された私法です。所有者が不存在・行方不明の状態にある空家等については、所有者等へ空家の適正管理を促すため、民法規定の相続財産管理制度・不在者財産管理制度による対応が必要となります。
- ② 基本原則
(基本原則)
第1条 私権は、公共の福祉に適合しなければならない。
2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。
3 権利の濫用は、これを許さない。
- ③ 解釈の基準
(解釈の基準)
第2条 この法律は、個人の尊厳と両性の本質的平等を旨として、解釈しなければならない。
- ④ 不在者財産管理制度
(不在者の財産の管理)
第25条 従来住所又は居所を去った者（以下「不在者」という。）がその財産の管理人（以下この節において単に「管理人」という。）を置かなかつたときは、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求により、その財産の管理について必要な処分を命ずることができる。本人の不在中に管理人の権限が消滅したときも、同様とする。
(管理人の職務)
第27条 前2条の規定により家庭裁判所が選任した管理人は、その管理すべき財産の目録を作成しなければならない。この場合において、その費用は、不在者の財産の中から支弁する。
(管理人の権限)
第28条 管理人は、第103条に規定する権限を超える行為を必要とするときは、家庭裁判所の許可を得て、その行為をすることができる。不在者の生死が明らかでない場合において、その管理人が、不在者が定めた権限を超える行為を必要とするときも、同様とする。
- ⑤ 所有権
(所有権の内容)
第206条 所有者は、法令の制限内において、自由にその所有物の使用、収益及び処分をする権利を有する。
- ⑥ 善良なる管理者の注意義務（善管注意義務）
(特定物の引渡しの場合の注意義務)
第400条 債権の目的が特定物の引渡しであるときは、債務者は、その引渡しをするまで、善良な管理者の注意をもって、その物を保存しなければならない。
- ⑦ 事務管理
(事務管理)
第697条 義務なく他人のために事務の管理を始めた者（管理者）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理（事務管理）をしなければならない。
2 管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができる

ときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。

⑧ 緊急事務管理

(緊急事務管理)

第 698 条 管理者は、本人の身体、名誉又は財産に対する急迫の危害を免れさせるために事務管理をしたときは、悪意又は重大な過失があるのでなければ、これによって生じた損害を賠償する責任を負わない。

⑨ 管理継続義務

(管理者による事務管理の継続)

第 700 条 管理者は、本人・その相続人・法定代理人が管理するまで、事務管理を継続しなければならない。

⑩ 費用償還義務

(管理者による費用の償還請求等)

第 702 条 管理者は、本人のために有益な費用を支出したときは、本人に対し、その償還を請求することができる。

⑪ 不法行為

(不法行為による損害賠償)

第 709 条 故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

(土地の工作物等の占有者及び所有者の責任)

第 717 条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

(不法行為による損害賠償請求権の期間の制限)

第 724 条 不法行為による損害賠償の請求権は、被害者又はその法定代理人が損害及び加害者を知った時から 3 年間行使しないときは、時効によって消滅する。不法行為の時から 20 年を経過したときも、同様とする。

⑫ 相続放棄

(相続の承認又は放棄をすべき期間)

第 915 条 相続人は、自己のために相続の開始があったことを知った時から 3 箇月以内に、相続について、単純若しくは限定の承認又は放棄をしなければならない。ただし、この期間は、利害関係人又は検察官の請求によって、家庭裁判所において伸長することができる。

(相続の放棄の方式)

第 938 条 相続の放棄をしようとする者は、その旨を家庭裁判所に申述しなければならない。

(相続の放棄の効力)

第 939 条 相続の放棄をした者は、その相続に関しては、初めから相続人とならなかったものとみなす。

⑬ 相続放棄者の管理規定

(相続の放棄をした者による管理)

第 940 条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

⑭ 相続財産管理制度

(相続財産法人の成立)

第 951 条 相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

(相続財産の管理人の選任)

第 952 条 前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。

2 前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

(相続財産の管理人の報告)

第 954 条 相続財産の管理人は、相続債権者又は受遺者の請求があるときは、その請求をした者に相続財産の状況を報告しなければならない。

(相続財産法人の不成立)

第 950 条 相続人のあることが明らかになったときは、第 951 条の法人は、成立しなかったものとみなす。ただし、相続財産の管理人がその権限内でした行為の効力を妨げない。

(相続財産の管理人の代理権の消滅)

第 956 条 相続財産の管理人の代理権は、相続人が相続の承認をした時に消滅する。

2 前項の場合には、相続財産の管理人は、遅滞なく相続人に対して管理の計算をしなければならない。

⑮ 国庫への帰属

(残余財産の国庫への帰属)

第 959 条 前条の規定により処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。

(8) 地方税法における規定

① 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例

第 349 条の 3 の 2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第 12 項を除く。）の規定の適用を受けるもの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 14 条第 2 項の規定により所有者等（同法第 3 条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第 2 条第 2 項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第 1 項、第 352 条の 2 第 1 項及び第 3 項並びに第 384 条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第 349 条及び前条第 12 項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の 3 分の 1 の額とする。

第 3 節 空家等対策における問題

状態別に、発生要因及び問題を以下に示します。

(1) 空家化

① 状況・状態

ア 所有者等の病気や高齢化等による施設入所や死亡等により、空家状態となっ

たが、時間があまり経過していない。

イ 時折、縁故者等が維持管理を行うが、建物・敷地の管理にほころびが出始めている。

② 発生要因

ア 所有者の病気や高齢化による施設等入所や死亡等により空家状態となるが、核家族化や相続問題のため居住継続が困難。

イ 住まなくなった家を再利用するための資金不足により活用が困難。

ウ 法的規制により再建築や増築等が困難になり、他に移住。

エ 空家となる住居の入居希望者への情報不足。

③ 問題

ア 空家の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化・空洞化等）の懸念。

イ 将来の人口減少が予測され、さらなる空家の増加による問題の増大は必然。

(2) 管理不全

① 状況・状態

ア 空家状態が長期化し、近隣に様々な悪影響を及ぼすようになっている。

イ 倒壊等の危険性はまだ低いが、家屋や敷地内への侵入も容易であり、防災・防犯上の問題も大きくなりつつある。

ウ 空家化の長期化により、実際の所有者の把握が困難で、指導等が行えない場合も多い。

② 発生要因

ア 維持管理に関する経済的理由や管理意識の不足。

イ 所有者（相続者）の遠隔地居住により維持管理が困難。

ウ 既存法令による対応の限界。

エ 相続人が不明、または相続問題によって、管理者が複数存在。

③ 問題

ア 近隣への悪影響。（倒壊の危険・環境悪化など）

イ 地域全体への悪影響。（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

ウ 私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難。

エ 空家増加に比例して町民からの意見・苦情の件数は年々増加、問題の顕在化。

(3) 解体・除却

① 状況・状態

ア 建物の崩壊の危険性が高い、あるいは一部崩壊が始まっている。

イ そのまま放置しておく、人身事故や近隣住宅を損傷する恐れがある。

② 発生要因

ア 解体・除却に関する経済的理由や意識の不足。

イ 税制上、除却するより空家で放置する方が有利。

ウ 相続問題による解体困難。

エ 既存法令による対応の限界。

③ 問題

ア 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）の発生。

イ 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）の発生。

- ウ 私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難。
- エ 空家の長期化・固定化を助長しかねない都市計画法による制限や税制等の既存制度のあり方。

第4節 問題・課題のまとめ

(1) 空家等を取り巻く問題

- ① 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）
- ② 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）
- ③ 私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難
- ④ 空家の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化・空洞化等）の懸念
- ⑤ 空家の長期化・固定化を助長しかねない都市計画法による制限や税制等の既存制度のあり方
- ⑥ 空家増加に比例して町民からの意見・苦情の件数は年々増加、問題の顕在化
- ⑦ 将来の人口減少が予測され、さらなる空家の増加による問題の増大

(2) 空家等対策の基本的な課題

- ① 早期発見・早期対応の仕組みづくり
- ② 安全・安心の確立
- ③ 建物の継続利用・再構築の推進及び住み替えの促進
- ④ 総合的な対策に向けた実効性の確保

(3) 検討すべき具体的な課題

- ① 町が政策課題として空家等問題に取り組みを行わなければならないことから、空家等対策の施策を検討するうえで、検討が必要なさまざまな課題や問題は次のとおりです。
- ② 所有者行方不明・所有者不存在【民法】
 - ア 所有者が転居や転出の手続きをしないまま行方不明の状態の空家等。
 - イ 所有者死亡後、法定相続人全員が相続放棄し、所有者が存在しない空家等。
⇒町では、適正管理を促すべき所有者等を確認できず、対応が行き詰まります。
- ③ 不在者財産管理制度・相続財産管理制度【民法】
 - ア 所有者行方不明・所有者不存在の場合に対処するための規定です。
⇒家庭裁判所への申し立てから財産の帰属確定までに、相当の時間を要します。
⇒申し立ての際に予納金が必要であり、金額も多額となる可能性があります。
⇒建物・土地等の資産価値が低く、予納金が返還されない可能性があります。
- ④ 相続放棄をした者の管理責任【民法】
 - ア 善良なる管理者の注意義務をもって管理するという規定です。
⇒管理責任の範囲が、明確にされていません。
⇒法定相続人全員が相続放棄した場合の規定が、明確にされていません。
- ⑤ 建物未登記【不動産登記法】
 - ア 所有権の保存の登記は、義務となっておりません。
⇒数代相続されず、自己資金で建てた場合などは、未登記の場合があります。
⇒未登記の空家等は、登記情報から所有者を確認することができません。

⑥ 税情報の活用【地方税法】【空家特措法】

ア 未登記や相続人が多数の場合、所有者や納税義務者を確認できる唯一の方法。
⇒空家特措法により、所有者等に関する税情報の内部利用が可能となりました。

⑦ 緊急措置【民法】【条例】

ア 緊急措置の目的（公益性）により、これまでは費用を請求していません。
⇒今後、空家特措法に基づく条例改正により、所有者等に費用請求ができます。

⑧ 行政代執行【行政代執行法】

ア 解体費用は所有者等に請求しますが、回収は極めて困難と想定されます。
イ 家財道具などの動産は対象外となります。民法の善管注意義務の規定に準じて町が管理することとなります。
ウ 所有者等が動産引き取りを拒否した場合、長期にわたり保管することになります。

第4章 計画の目標

目標1 良好な環境で快適に暮せるまち

管理不全な空家等は、周辺環境への悪影響の長期化が懸念され、多くの問題を生み出すことから、管理不全な空家等の発生を防止することで地域の良好な住環境を維持し、誰もが快適に暮らせるまちづくりを目指します。

目標2 安全・安心が守られるまち

管理不全な空家等は、火災発生など地域住民への危険性が懸念されるため、空家等の適切な管理を推進することにより、地域住民が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

目標3 災害に強いまち

本町は、東日本大震災のような大規模な地震や台風などによる風水害の危険性にさらされています。そのため、建物の防災性能を高め、老朽化し危険な空家等は除却を誘導するなど、災害に強いまちを目指します。

目標4 移住・定住促進により活気のあるまち

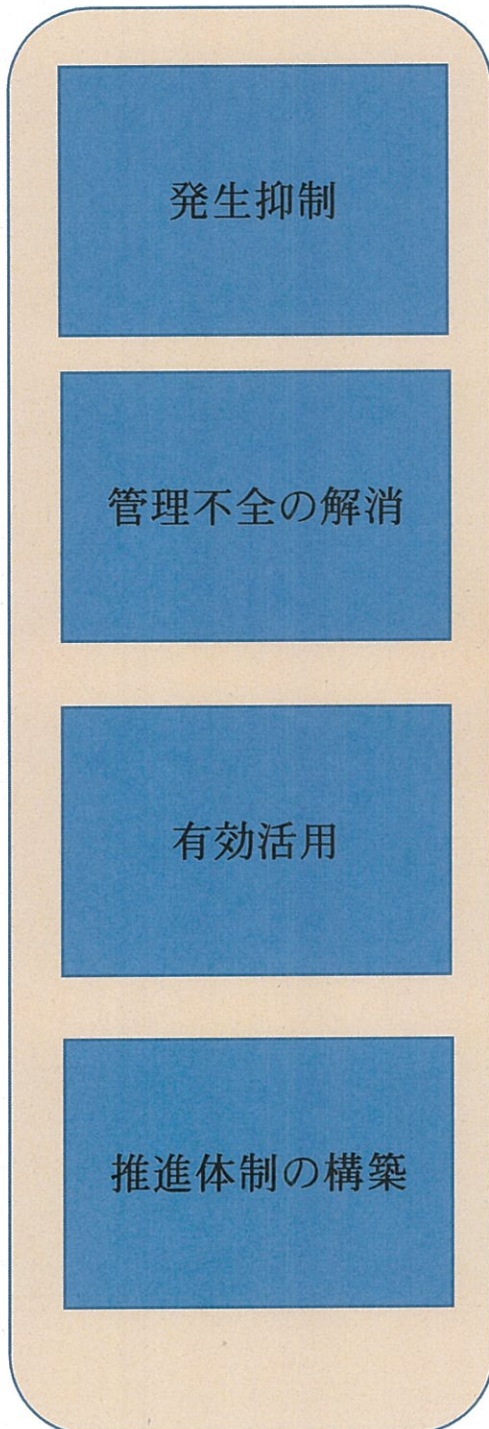
移住に係る情報や居住者のニーズを整理し、相談窓口の一元化など地方都市への移住支援施策を推進することや、生活サービス機能の向上、都市機能の集約化などで利便性を向上させ、定住促進を図ることで、活気のあるまちを目指します。

目標5 中心市街地の活性化

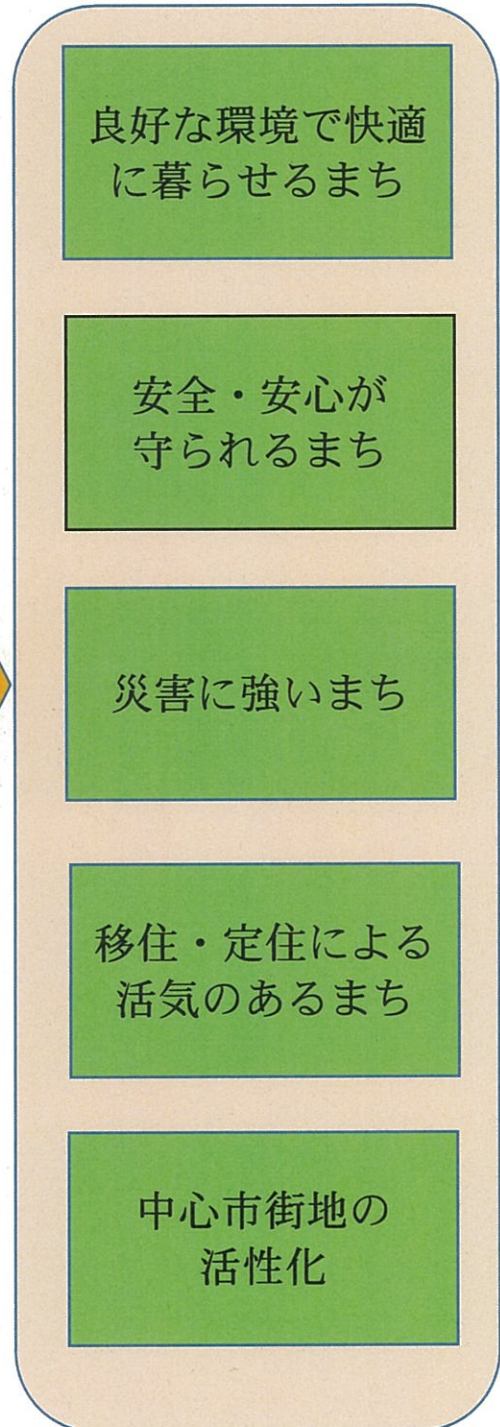
中心市街地の人口は微減の状況にあり、店舗や事業所数も減少していることから、にぎわいの創出や就業機会の増加を図ることで、中心市街地が「来る人」、「住む人」にとって必要不可欠な場所としてあり続けるまちを目指します。

【計画の方針と目標】

計画の方針



目 標



第5章 空家等対策の基本的施策

第1節 基本的な施策

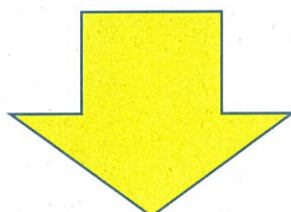
1. 空家等を取り巻く問題

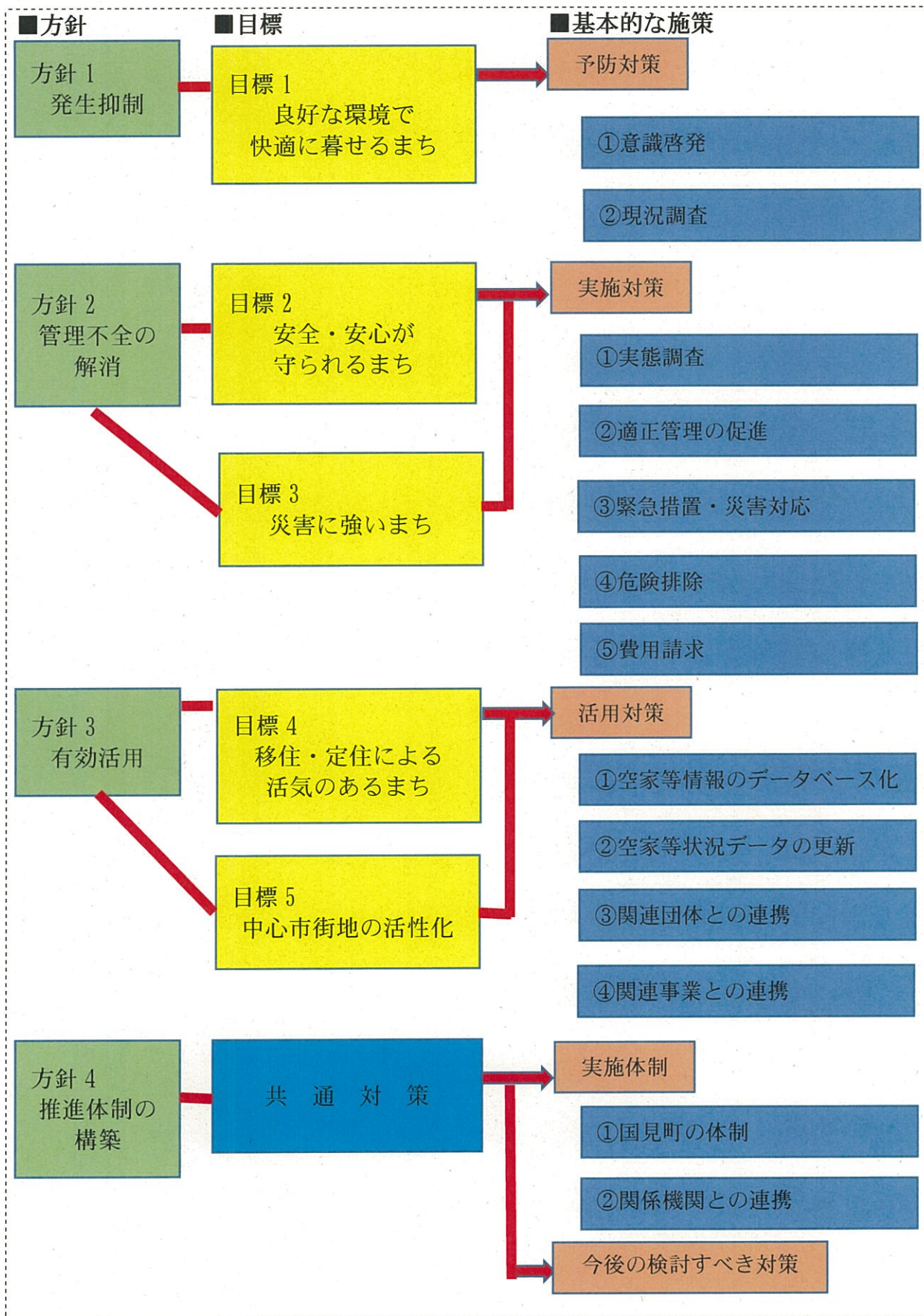
- (1) 近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）
- (2) 地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）
- (3) 私有財産に関する問題のため、行政としても対応が困難
- (4) 空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化・空洞化等）の懸念
- (5) 空家等の長期化・固定化を助長しかねない税制等の既存制度のあり方
- (6) 空家等の増加に比例して町民からの意見・苦情の件数は年々増加、問題の顕在化
- (7) 将来の人口減少が予測され、さらなる空家等の増加による問題の増大



2. 空家等対策の方針

1. 発生抑制：早期発見・早期対応の仕組みづくり
2. 管理不全の解消：安全・安心の確立
3. 有効活用：建物の継続利用・再構築の推進及び住み替えの促進
4. 推進体制の構築：総合的な対策に向けた実効性の確保





第2節 ロードマップ

国見町空家等の総合的な対策ロードマップ							
方針	H27	H28	H29	H30	H31	H32	目標
発生抑制	発生抑制関連事業の実施						①良好な環境で快適に暮らせるまち
							②安全安心が守られるまち
管理不全の解消	管理不全の解消関連事業の実施 ・立入調査、特定空家認定、助言指導 ・勧告、措置命令等、代執行等						③災害に強いまち
有効活用	有効活用関連事業の実施 ・空家データベース化、更新 ・空家バンクの設置						④移住・定住による活気のあるまち
							⑤中心市街地の活性化
推進体制の構築	条例制定	H28.1 条例施行					共通対策
	計画策定	空家対策計画の運用及び改訂					

第6章 今後の具体的な対策

第1節 概要

(1) 所有者責任の原則

- ① 空家等は所有者の私有財産であり、所有者等が適正に管理する責任を負うことを原則とします。
- ② 町は、町民や地域の安全安心の確保のため、管理不全となっている空家等の所有者等に対し、適正に管理するよう促します。
- ③ 町は、個人の所有物である空家等の解体撤去を行わないことを基本とします。

(2) 通常時の対応

- ① 予防対策：空家等の実態把握と管理不全化の未然防止
〔意識啓発・現況調査〕
- ② 実施対策：管理不全な空家等の実態把握・適正管理の促進・被害の防止
〔実態調査・適正管理の促進・緊急措置・危険排除・費用請求〕
- ③ 活用対策：空家の解体や再利用への支援による地域の安全確保
〔解体補助事業・跡地活用事業・空家バンク・関連事業の検討〕

(3) 災害時の対応

- ① 災害時は国見町地域防災計画に基づいて対応します。

(4) 所有者が不明な空家等への対応

- ① 定義：諸法で規定している「過失なく所有者を確知できない」空家等
- ② 緊急措置：周囲への被害発生、またはそのおそれがある場合は、町は公益性の観点から、公費負担で必要最小限の措置を講じ、危険を排除します。
- ③ 問題解決：周囲影響度が高い特定空家で、公益性の観点から、町が主体的に対策を講じるものと判断した場合は、法律の規定に従って必要な手続きを行い、問題解決を図ります。

(5) 隣家への支援

〔管理不全な空家等が原因で、被害の発生やそのおそれがある隣家〕

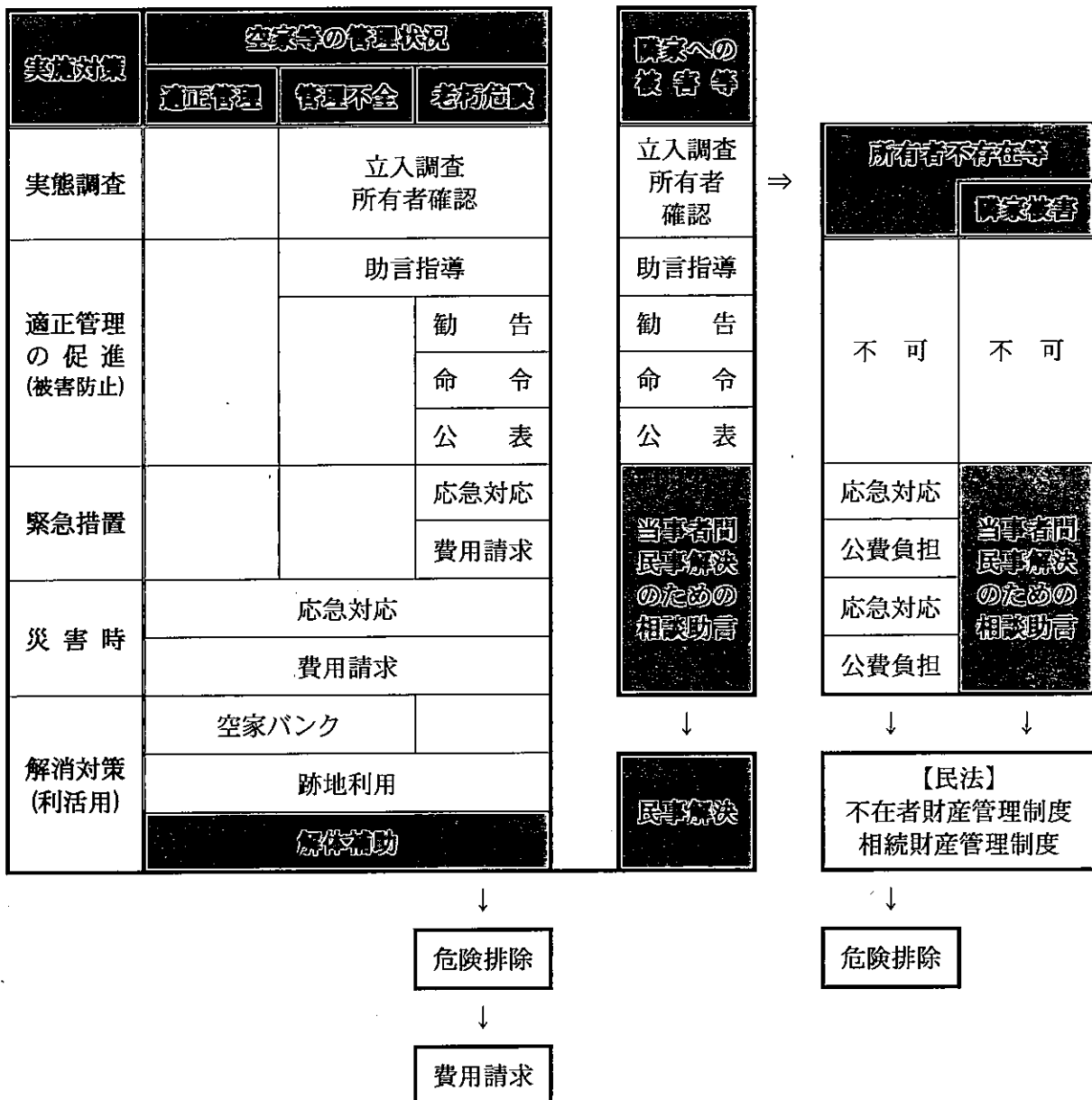
- ① 基本原則（行政不介入）
空家が所有者の私有財産であることと同様に、隣家も所有者の私有財産であり、町は原則として個人の所有財産間の問題に介入しないこととします。
- ② 支援方法（当事者間の民事解決のため、町が隣家に行う支援）
 - ア 情報提供：実態調査で得た情報のうち公開が原則の情報（登記情報）
 - イ 行政指導：適正管理を促すための、所有者等への指導・助言・勧告
 - ウ 命令公表：行政指導後も所有者等が適正に管理しない場合に検討
 - エ 相談助言：随時現地確認・困りごと相談・無料法律相談（弁護士）、など
- ③ 所有者が不存在・行方不明の空家等

ア 民法の規定に基づき、財産管理制度による問題解決が原則ですが、緊急措置・危険排除は、主体的に問題解決を図る所有者等が不明の状況であるため、町は危険回避のための措置について、検討するものとします。

◇ 空家等対策の概要

予防対策	意識啓発
	現況調査

※H26 に悉皆調査完了済



第2節 予防対策

空家等は、少子高齢化や過疎化などの社会状況により随時発生し、増加傾向にあります。空家等が管理不全となる理由は、相続の問題・所有者が遠方に在住・管理する資力がない・資産価値がない、などです。老朽化・危険化の防止のためには、空家の発生や状況把握、所有者等への意識啓発などの予防対策が重要です。

(1) 意識啓発

① 所有者等による適正管理の促進

ア 管理不全状態の未然防止

- ・個人の財産である空家等は、所有者等が自ら管理することが原則であること
の理解を促すため、所有者等への意識啓発を進めます。

イ 情報提供による支援

・提供の内容

管理：草刈業者・解体業者・害虫駆除業者、など

活用：空家バンク・不動産業者・建設業者、など

相談：無料法律相談・弁護士・司法書士・土地家屋調査士、など

ウ 情報提供の方法

- ・固定資産税納付書送付時に文書を同封・町ホームページ・広報紙、など

(2) 現況調査

① 調査の内容

ア 空家等の所在地や状態、敷地現況などを記載した台帳を整備します。

イ 年1回再確認し、現状を台帳に追記します。

ウ 再確認や台帳への追記は、空家状態が解消されるまで継続します。

エ 地理情報システムへの反映と消防本部等関係機関との情報共有の検討をします。

② 外観目視による評価

ア 「空家現況調査票」に基づき、外観目視による空家等の評価を行います。

イ 評点に基づき、空家等の管理状況・建物不良度を分類します。

◇ 建物不良度の分類

不良段階	評価点	不良状況	破損状況	建物の状況
レベル0	0点	良好	良好	老朽化が全く進んでおらず、修繕の必要がない建物
レベル1	10点	利用可能	ほぼ良好	老朽化は進んでいないが、基礎や屋根等、一部に課題が残る建物
レベル2	11～50点	再生可能	軽微	老朽化は進んでいないが、外壁や屋根等、一部に修理が必要な建物
レベル3	51～80点	老朽	一部破損	老朽化が進み外壁や屋根等の破損が目立つため、一部修理が必要な建物
レベル4	81～99点			老朽化が進み、暴風発生時等、部材飛散のおそれがあるため、外壁や屋根等、修理が必要な建物
レベル5	100点～	危険	部分損壊	老朽化著しく、降雪時倒壊の可能性がある建物（行政指導の対象）
レベル6	評定外	判定外	全半壊	全半壊し、瓦礫が放置されているため、暴風発生時等、瓦礫飛散のおそれがある建物

※ 国土交通省「外観目視による住宅の不良度判定の手引き」を参考に作成

空家現況調査票（建物危険度）

評定区分		評定項目	評 定 内 容	点数	評価点	最高評点
1	構造の一般の程度	①基礎	ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10		50
			イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20		
		②外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25		
2	構造の腐朽又は破損の程度	③基礎、土台、柱又ははり	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの	25		100
			イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの	50		
			ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの又は現に大部分が崩壊しているもの	100		
		④外壁	ア 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15		
			イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		⑤屋根防火上又は避難上の構造の程度	ア 屋根葺き材料の一部に剥落又はずれがあり、雨漏りのあるもの	15		
			イ 屋根葺き材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの	25		
			ウ 屋根が著しく変形したもの	50		
		3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの	
イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20					
⑦屋根	屋根が可燃性材料でふかされているもの			10		
4	排水設備	⑧雨水	雨樋がないもの	10		30
合計						

※ 国土交通省基準表を一部修正加筆

第3節 実施対策

管理不、全な空家等は、実態を把握するとともに、所有者等に適正な管理を促し、老朽危険化の未然防止に努めます。

特定空家は、所有者確認や適正管理指導を継続するとともに、状況に応じて、町民の安全安心のため必要な措置を講じます。

(1) 実施対策の項目

- ① 実態調査
 - ア 立入調査：建物不良度・周囲影響度の詳細調査と近隣からの情報収集
 - イ 所有者確認：戸籍・登記・固定資産税情報による確認
- ② 適正管理の促進
 - ア 行政指導等：所有者等へ適正管理を促す対応の継続
- ③ 緊急措置・災害対応
 - ア 緊急措置：不特定多数の町民への被害を防止する応急措置の実施
 - イ 災害対応：国見町地域防災計画に基づく応急措置の実施
 - ウ 瓦礫処理：道路等へ飛散した空家等の瓦礫の応急排除の実施
- ④ 危険排除
 - ア 公益性と公費負担の公平性を厳正に判断し、解体を前提とせずに行う措置
 - イ 行政代執行：行政法の規定に基づいた必要最小限の対応
 - ウ 財産管理制度：民法の規定に基づいた必要最小限の対応
- ⑤ 費用請求

◇ 周囲に影響のある特定空家への「実施対策」基準

1	実施調査	周囲影響度	道路等（町施設・町有地）	
		所有者確認	確 知	不 明
2	適正管理の促進 （被害防止）		指導助言	不 可
			勸 告	
			命 令	
			公 表	
3	緊急措置 災害対応		（応急対応）	応急対応
			費用請求	公費負担
4	※実施は必要最小限 ※解体撤去を前提としない		行政法	私 法
			・ 諸法 （特措法等） ・ 行政代執行法	・ 民法 （不在者財産管理） （相続財産管理）
			代 執 行	管理人実施

空 家	
確 知	不 明
指導助言	不 可
勸 告	
命 令	
公 表	
民事解決に向けた助言 ・ 双方の私有財産の問題 →行政不介入 ・ 応急対応など →当事者間で民事解決	

※公費負担：所有者を確知した場合は速やかに費用請求

〔実施対策1〕 実態調査

現況調査や町民からの情報で、管理不全と判断した空家等は、立入調査を行うとともに、助言・指導による所有者等へ適正管理を促すため、実態調査を行います。

(1) 立入調査

- ① 管理不全な状態にある空家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行います。
- ② 所有者等や関係者に質問し、必要な報告を求めます。
- ③ 予防対策として取り組む現況調査時は、敷地内に立ち入りません。

(2) 所有者等の確認

- ① 空家等の近隣住民や関係者などから、情報収集を行います。
- ② 登記情報・建築確認申請情報で、事実確認を行います。
- ③ 所有者死亡で相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行います。
(相関図)
- ④ 調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定します。

(3) 特定空家の所有者等が確認できない場合の対処

- ① 未登記の空家（所有者不明の確認）
 - ア 所有者等確認のため、特措法の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行います。
 - イ 開示された情報をもとに、所有者等の確認を行います。
 - ウ 固定資産税情報で所有者等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します。
- ② 所有者不存在の確認
 - ア 法定相続人が相続放棄した旨、主張する等、相続放棄が想定される場合は、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認します。
 - イ 固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会します。
 - ウ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在とします。
 - エ 確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不存在の空家等と判断します。
- ③ 所有者行方不明の確認
 - ア 確認調査に基づき、所有者確認のため該当者に送付した配達証明郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者行方不明の空家等と判断します。

〔実施対策2〕 適正管理の促進

町では、所有者等が管理不全な空家を適正に管理するように、行政指導から公表まで段階を経て対策を進めます。

適正管理の指導を含め、対策全般については、国見町空家等対策協議会（以下「協

議会」という。)及び国見町空家等対策委員会(以下「委員会」という。)で随時、協議と検証を行います。

(1) 協議会の設置

- ① 条例に基づき協議会を設置し、空家等対策について協議します。
- ② 協議会は町長のほか、学識経験者等により構成します。
- ③ 協議会は、下記について協議します。
 - ア 町の基本方針・実施計画など、空家等対策全般に関すること。
 - イ 条例に基づく行政指導・行政命令・公表に関すること。
 - ウ 空家の跡地活用事業に関すること。
 - エ 諸法に基づく対応が必要な特定空家に関すること。
 - オ その他、町長が必要と認めること。
- ④ 協議会のほか、空家等対策全般に関することを検討するため、町職員からなる委員会を設置します。

(2) 委員会の設置

- ① 規則に基づき委員会を設置し、空家等対策について協議します。
- ② 委員構成は、副町長のほか、関係各課長により構成します。
- ③ 委員会は、協議会での協議課題について検討・確認します。

(3) 行政指導・行政命令・公表の実施

- ① 助言・指導
 - ア 町長は、条例に基づき、管理不全な空家等で、倒壊や周囲への被害が発生するおそれがある場合は、所有者等に対し、口頭や文書で助言又は指導を行います。
- ② 勧告
 - ア 町長は、条例に基づき、助言又は指導を行っても改善が見られない場合は、所有者等に対し、適正管理のための必要な措置を講じるよう勧告を行います。
 - イ 勧告の実施にあたっては、事前に協議会で確認します。
- ③ 措置命令
 - ア 町長は、条例に基づき、勧告を行っても管理不全な状態が改善されない場合で著しく管理不全な状態であると認めるときは、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けたうえで、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命じます。
 - イ 命令の実施にあたっては、事前に協議会で協議します。
- ④ 公表
 - ア 町長は、所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、条例及び国見町公告式条例の規定に基づき、空家等の所在地、所有者等の住所・氏名、命令の内容を掲示します。
 - イ 公表の実施にあたっては、事前に協議会で協議します。
 - ウ 町長は、条例に基づく公表を行っても管理不全な状態が改善されない場合で特に必要があると認めるときは、行政代執行法に基づく行政代執行の実施について検討します。

〔実施対策 3〕 緊急措置・災害対応

管理不全な空家等が原因で不特定多数の町民への被害を防止するため、緊急な対応の必要があると判断した場合は、一時的な公費負担を前提として速やかに必要最小限の措置を講じます。災害についても、法律の規定に従って必要な対応を実施します。

(1) 緊急措置

① 実施目的

ア 町長は、空家等の倒壊・落雪などにより、不特定多数の町民への被害や町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、町民の生命・財産を守ります。

② 実施根拠

ア 町長は、公益性の観点から条例・諸法を根拠として、緊急措置を実施します。

- ・ 条例：緊急措置全般
- ・ 消防法：倒壊・一部破損・部材飛散（延焼防止）
- ・ 道路法：倒壊・一部破損・部材飛散（交通の安全確保）
- ・ 建築基準法：倒壊・一部破損・部材飛散（危険家屋の回避）

③ 実施基準

ア 空家等の倒壊・部材の飛散などにより、不特定多数の町民に被害が発生、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。

④ 措置内容

ア 危険な状態を回避するための必要最小限の措置。

（瓦礫除去・周囲立入制限・倒壊防止対策・飛散防止対策など）

⑤ 事後処置

ア 所有者等に措置内容を通知し、以後の適正管理を指導します。（費用請求）

(2) 災害対応

① 実施目的及び実施根拠 緊急措置と同様とします。

② 実施基準

ア 道路等公的施設への危険性が高い倒壊が発生した場合。

③ 措置内容

ア 所有者等の特定、未特定を問わず、応急措置として、通行規制または障害物の除去を実施します。

イ 人命に関わる重大な事故に繋がると町が判断した場合は、防止策を講じます。

ウ 建設課、消防署、警察署と関係各課が協議し決定します。

④ 事後処置 緊急措置と同様とします。

〔実施対策 4〕 危険排除

特定空家については、危険排除と公費負担の、公益性と公平性について十分な検討をしたうえで、所有者不存在等の場合は私法の規定で、所有者非対応の場合は行政法の規定で、解決を図ることとします。

(1) 実施の判断

① 実施目的

ア 緊急措置を当面必要としない程度の必要最小限かつ根本的な対策を実施し、不特定多数の町民への被害を防止します。

② 実施対象

ア 所有者不存在・所有者行方不明・所有者不明の特定空家。

イ 行政命令・公表後も、所有者が適正管理を行わない特定空家。

③ 実施基準

ア 過失なく所有者を確知できず助言指導が不可能で対処する者がいない場合。

イ 町長が、条例に基づき命令を行っても、なお著しく管理不全な状態が改善されない場合とします。

ウ 危険排除の公益性

- ・災害以外の緊急措置を複数回実施したものの、なお老朽危険化が進行中。
- ・不特定多数への被害や町民生活への支障など、周囲影響度が極めて高い。
- ・所有者が行政命令・公表後も適正管理を怠り、自主対応が期待できない。

エ 公費負担の公平性

- ・今後も緊急措置の必要があり、公費負担の終期の見通しが立たない状態。
- ・倒壊等の危険防止に係る費用が解体撤去費用を上回ることが予想される。
- ・倒壊時の緊急措置に係る費用が解体撤去費用を上回ることが予想される。

④ 実施の決定

ア 委員会での協議・確認を行います。

イ 協議会による協議・決定を行います。

ウ 予算措置

⑤ 留意事項（緊急性と経過措置）

ア 法的措置は、公費負担とともに、一定の期間を要する。

イ 法的措置を講じても、解決されない場合がある。

ウ 法的措置の判断・実施まで、継続して緊急措置を講じる必要がある。

(2) 所有者非対応

① 所有者等と協議を重ね、根本的な解決を図ります。

② 所有者承諾書の受理

ア 必要な措置の実施に対する承諾。（部分解体、部材・動産処分など）

イ 実施後の費用請求に対する承諾。

ウ 事後は、適正管理に努める誓約。

③ 予算措置し、一時的公費負担による実施。

ア 所有者等が意思表示できない場合は、成年後見人等と同様の協議を行います。

(3) 所有者不存在

① 予納金を予算措置し、民法で規定する相続財産管理制度による解決を図ります。

ア 町に債権がある場合（町税滞納など）

- ・町が直接、家庭裁判所に財産管理人選任の申立てを行います。

イ 町に債権がない場合

- ・検察官と協議のうえ、検察官による財産管理人選任の申立てを行います。

(4) 所有者行方不明

- ① 予納金を予算措置し、民法で規定する、不在者財産管理制度による解決を図ります。
 - ア 町に債権がある場合（町税滞納など）
 - ・町が直接、家庭裁判所に財産管理人選任の申立てを行います。
 - イ 町に債権がない場合
 - ・検察官と協議のうえ、検察官による財産管理人選任の申立てを行います。

(5) 所有者不明

- ① 予算措置し、行政代執行法に基づき、根本的な解決を図ります。
- ② 憲法で保障する所有者の財産権を尊重し、解体撤去は行わないことを原則とします。
- ③ 所有者確認の調査は、費用請求と行政指導の実施のため継続します。

〔実施対策5〕 費用請求

緊急措置、災害対応、危険排除に要した費用については、原則、所有者等に請求することとします。所有者が特定できない場合は、公益性を重視し、町の負担で応急対応を実施します。なお、所有者確認調査を継続し、確認できた場合は、速やかに費用請求を行います。

(1) 所有者等確知済

- ① 緊急措置、災害対応に要した費用
 - ア 条例に基づき、空家等の所有者等に実費請求します。
 - イ 請求に応じない場合は、強制執行手続きについて検討します。
- ② 危険排除に要した費用
 - ア 行政代執行法に基づき、空家等の所有者に実費請求します。
 - イ 請求に応じない場合は、滞納処分に基づく手続きに着手します。

(2) 所有者等未確認

- ① 確認調査を行い、確知後、速やかに請求手続きを行います。

(3) 所有者行方不明・不明

- ① 公益性の観点から、町の負担とします。
- ② 所有者等を確知できた場合は、速やかに請求手続きを行います。
- ③ 不在者財産管理制度の活用について検討します。

(4) 所有者不存在

- ① 公益性の観点から、町の負担とします。
- ② 相続財産管理制度の活用について検討します。

第4節 活用対策

適正に管理されている建物も含め、再利用や解体による空家の解消は、対策の重要項目です。

過疎化・少子高齢化や、土地建物の資産価値の低さなど、課題は多いですが、所有者等への意識啓発とあわせ、今後も対策を継続します。

(1) 空家情報のデータベース化

- ① 空家情報の一元化を図り、効率的に対策を推進するため、空家台帳のデータベースを充実します。
- ② 検討すべき課題
 - ア 地図データ（GIS）と空家台帳システムのリンク（法第11条）
 - イ 関係部署との情報共有のあり方

(2) 空家状況データの更新

- ① 空家の発生や解体撤去、経年変化を把握するため、空家状況調査を継続します。
- ② 検討すべき課題
 - ア 空家状況調査のアウトソーシングの検討（地図作成会社、建設業団体、不動産業団体、NPO法人等）

(3) 関連団体との連携

- ① 空家の定期的な点検・管理を担う民間団体等との連携を図ります。
- ② 空家所有者等に空家管理団体について情報提供を行います。

(4) 関連事業との連携

- ① 住宅リフォームの紹介
 - ア 福島県住宅リフォーム推進事業
 - ・所管部署：福島県土木部建築住宅課
 - ・補助対象：所有する住宅に居住する県民、または親子
 - ・交付要件：県内の業者施工・50万円以上の工事、など
 - ・対象工事：増改築・リフォーム、など
 - ・補助金：補助対象工事の10%、上限15万円
 - イ 木造住宅耐震改修等補助金
 - ・所管部署：国見町建設課管理係
 - ・補助対象：昭和56年5月31日以前に建築した戸建住宅など
 - ・交付要件：住宅を所有する個人、町税納付など
 - ・対象工事：耐震診断、耐震改修工事、耐震改築工事
 - ・補助金：上限100万円
- ② (仮称)空家解体ローンの紹介
 - ア 空家解体相談者に、町内金融機関の低利融資ローン制度を紹介します。

第5節 実施体制

(1) 国見町の体制 (平成28年4月1日～)

- ① 国見町空家等対策協議会
ア 町長を含め、8名により構成し、条例に基づき速やかに設置します。
- ② 国見町空家等対策委員会
ア 委員長：副町長
イ 副委員長：教育長、建設課長
ウ 委員：総務課長・企画情報課長・税務課長・住民生活課長・保健福祉課長・産業振興課長・まちづくり交流課長・上下水道課長・生涯学習課長
- ③ 実施対策の関係部署(委員会の部会)
ア 総務課：緊急措置・予算措置・寄附等財産管理・個人情報保護・行政手続法・例規改正
イ 企画情報課：ふるさと創生・歴史まちづくり連携
ウ 税務課：地方税法・町税条例・課税台帳・所有者確認・納税状況
エ 住民生活課：廃棄物処理法・環境保全・実態調査・所有者確認・災害対応・消防法・緊急措置・災害対策基本法等・地域防災計画
オ 保健福祉課：福祉事業との連携
カ 産業振興課：農業との連携
キ まちづくり交流課：道の駅との連携
ク 建設課：制度設計・実態調査・支援対策・道路法・景観・建築基準法・危険度調査・行政代執行・住宅リフォーム補助・その他全般
ケ 上下水道課：使用者情報確認・閉栓情報確認
コ 生涯学習課：歴史まちづくり・文化財との連携

(2) 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
ア 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
ア 所有者の空家等利活用相談・空家バンクの設置にかかる連携
- ③ 建設業者
ア 空家等の解体や改修の相談
- ④ NPO法人・町民団体
ア 空家等の管理・点検を担う空家管理代行事業の創設と実施への支援
- ⑤ 警察署・消防署
ア 危険回避のための措置
- ⑥ 地縁団体・町内会・消防団・自主防災会
ア 空家情報の提供・空家解体後の跡地の利活用・情報提供
- ⑦ 金融機関
ア 空家解体にかかる資金の相談
- ⑧ 福島県
ア 空家等対策にかかる諸施策の相談、助言

第6節 今後検討すべき対策

(1) (仮称)特定空家解体補助事業

- ① 危険空家を解消し、町民の安全安心を確保するという公益性重視の観点から、応急対応期の対策として所有者等への解体補助事業の実施について検討を進める必要がある。しかしながら、事業の実施により、所有者のモラルハザードを招く懸念もあり、慎重な検討が求められます。

(2) (仮称)特定空家跡地活用事業

- ① 寄附対象となる土地建物の要件
 - ア 町への土地建物の寄附による事業であり、市街地の立地適正化に向けて検討すべき事業です。ただし、1件当たりの事業費が高額となることが懸念されます。また、空家等所有者からの寄附要望も多くなることも予想されるため、不要な土地については、受け取らないことを原則としなければなりません。
 - イ 事業実施にあたっては、建物不良度や所在地域を条件とせず、公益性を重視して実施する必要があります。
 - ウ 寄附を受ける土地は、町や町内会が直接活用できる場所に限定する必要があります。なお、町内会が活用する場合は、町内会への無償譲渡を検討します。

(3) (仮称)空家バンク事業

- ① 空家バンクの設置及び活用
 - ア 空家バンクを設置し、固定資産税納付書へのPRパフレットの同封や、町ホームページのほか、他機関ホームページや出版物などの媒体を活用し、周知を図ります。
 - イ 不動産業や建設業等の業界団体、NPO法人等との連携強化を図り、空家解消の実効性を高めます。
- ② 賃貸、売買希望者への支援
 - ア 住宅及び土地の賃貸、売却等を検討している所有者等に、町内の宅建業者情報等を提供し、空家等の利活用を支援します。

(4) (仮称)移住促進空家対策事業

- ① 移住促進対策に重点を置き、事業の利用要件等を検討します。
- ② 検討すべき課題
 - ア 利用要件（空家の購入）
 - イ 移住者の範囲（町外在住者で5年以上国見町に居住していない方）
 - ウ 移住元の範囲（町外）
 - エ 補助金の額（リフォーム費用について額及び率を検討）

(5) (仮称)子育て支援促進空家対策事業

- ① 子育て世代への移住促進対策に重点を置き、事業の利用要件等を検討します。
- ② 検討すべき課題
 - ア 利用要件（空家の賃貸、公営住宅化など）
 - イ 移住者の範囲（町外在住者で5年以上国見町に居住していない方）
 - ウ 移住元の範囲（町外）

エ 賃貸家賃の助成（助成額について検討）

(6) (仮称) まちなか活性化支援事業

- ① 市街化区域内の空家、空店舗のリノベーションを図り、まちなかの活気を生み出す事業の利用要件等を検討します。
- ② 検討すべき課題
 - ア 利用要件（空家の賃貸）
 - イ 利用者の範囲（NPO、まちづくり会社、民間団体等）
 - ウ 補助金の額（リフォーム費用について額及び率を検討）

(7) (仮称) 高齢者交流サロン推進事業

- ① 高齢者が気軽に集まることができる場所を確保し、社会的孤立感の解消、心身の健康維持、介護予防等、地域内での支え合い体制の確立を図るために、地区集会所のほか、空家等を活用し、サロンの開設を検討します。
- ② 検討すべき課題
 - ア 利用要件（空家の賃貸）
 - イ 補助対象者の範囲（町内会、NPO、まちづくり会社等）
 - ウ 補助金の額（リフォーム費用について額及び率を検討）
（運営経費の補助、額は検討）

(8) (仮称) 空家委託管理事業

- ① 解体撤去ができない空家等の点検・確認、草刈などのメンテナンスについて、シルバー人材センター、まちづくり会社、NPO 及び町内会などに委託できる制度を検討します。
- ② 検討すべき課題
 - ア 利用要件（空家データベースの整備、委託団体の確保）
 - イ メンテナンスの内容、区分の検討

(9) 国県補助事業の活用

- ① (1)～(8)の事業の実施について、国県の補助事業等とのマッチングを図り、財政負担を極力抑えるよう検討を進めます。

第7章 資料編

第1節 国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例

平成27年12月14日条例第33号

目次

- 第1章 総則(第1条～第7条)
- 第2章 空家等対策協議会(第8条～第13条)
- 第3章 空家等の適正管理及び活用促進に関する施策等(第14条～第28条)
- 第4章 雑則(第29条・第30条)
- 附則

第1章 総則

(目的)

第1条 この条例は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の町民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、町民の生命、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条の規定に基づき、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。

【趣旨】

- この条文は、この条例が規定している内容を概略的に示すとともに、制定目的を定めたものである。

【解説】

- 条例の目的は、空家等の適切な管理及び活用促進を図ることにより、防災、防犯、衛生、景観等の町民の生活環境を保全し、もって魅力あるまちづくりの推進に寄与することであるとの認識を踏まえて定めたものである。
- また、この条例は、平成26年11月に成立し、平成27年2月に施行された空家等対策の推進に関する特別措置法の規定に基づき、本町における空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する措置について、同法の規定の範囲内において必要な事項を定めたものである。

(定義)

第2条 この条例において「空家等」とは、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 この条例において「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（以下「管理不全な状態」という。）にあると認められる空家等をいう。

3 この条例において「所有者等」とは、所有者、占有者その他の当該空家等を管理すべき者をいう。

4 この条例において「町民等」とは、次に掲げる者をいう。

- (1) 町の区域内に居住する個人
- (2) 町の区域内に事務所又は事業所を有する個人及び法人その他の団体
- (3) 町の区域内に存する事務所又は事業所に勤務する個人
- (4) 町の区域内に存する学校に在学する個人

【趣旨】

- この条文は、この条例を解釈する上での共通認識を持つため、重要な用語の意義を明らかにするために定めたものである。

【解説】

- 第1項は、空家等を、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。）として定めたものである。
- 第1項ただし書は、国や地方公共団体が所有し、又は管理する空家等については、この条例の対象外としたものである。
- 第2項は、特定空家等を、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として定めたものである。なお、条例の施行に当たって、さらに詳細な定義が必要な場合は、第29条に基づき町長が規則で定めることとする。
- 第3項は、所有者等の定義について定めたものである。
- 第4項は、町民等の定義について定めたものである。

(当事者間における解決の原則)

第3条 特定空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。

【趣旨】

- この条文は、当事者間における解決の原則を定めたものである。

【解説】

- 特定空家等の問題は、町民の安全で良好な生活環境に影響を及ぼすことから、公益上の必要があると認め、行政が関与しようとするものであるが、基本的な考え方として、民事の紛争に対して行政が積極的に関わるべきではないことから、特定空家等が原因で生ずる紛争については、当事者間で解決を図ることが原則である旨を表明するものである。

(空家等の所有者等の責務)

第4条 空家等の所有者等は、当該空家等が管理不全な状態とならないよう、自らの責任において空家等の適切な管理に努めなければならない。

【趣旨】

- この条文は、空家等に関する所有者等の基本的な責務を定めたものである。

【解説】

- 空家等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼす状態にならないよう、自らの責任において適切に管理することを所有者等の責務として定めたものである。

(町民等の役割)

第5条 町民等は、特定空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維持に努めるとともに、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 特定空家等であると疑われる空家等を発見した町民等は、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。

【趣旨】

- この条文は、空家等の適切な管理及び活用促進について、町民の役割を定めたものである。

【解説】

- 第1項は、特定空家等の増加防止を図るため、敷地内の草刈りが必要な状況にあるときなどに近隣の住民が所有者等と連絡を取ったり、地域で危険な箇所がないか見回り活動を行ったりするなど、新たな特定空家等を生じさせないように、町民一人一人が主体的に、また、地域住民同士が協力して安全で良好な生活環境の確保に努めることを町民の役割として規定するとともに、町が条例に基づき行う施策に協力することを努力義務として定めたものである。
- 第2項は、特定空家等であると疑われる空家等を発見した町民は、速やかに町にその情報を提供することを努力義務として定めたものである。

(町の責務)

第6条 町は、特定空家等の発生を未然に防止するとともに、空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。

【趣旨】

- この条文は、空家等の適切な管理及び活用促進について、町の責務を定めたものである。

【解説】

- 町は、特定空家等の発生を未然に防止するとともに、空家等の適切な管理及び活用促進を図るため、必要な施策を実施することを定めたものである。
- 町が行う施策としては、例えば、賃貸・売却が可能な空家の情報を空家の利用を希望する人に提供する、いわゆる空家バンクの創設や、町が直接空家等を購入し、又は借り上げて再利用するほか、町内会や住民組織、NPO法人などの民間の活用を促すことが想定される。
- 空家等の活用例としては、移住者用の住居をはじめ、店舗、事務所、福祉施設や農家レストランとして再利用することなどが想定される。ただし、都市計画法において市街化調整区域となっている区域にあっては、店舗、事務所、福祉施設や農家レストランなどへの建築物の用途変更には一定の制限があるため、都市計画法に照らし合わせた運用が前提となる。

(空家等対策計画)

第7条 町長は、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、法第6条第1項に規定する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。）を定めなければならない。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策の基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第20条の規定による助言若しくは指導、第21条の規定による勧告、第22条第1項の規定による命令又は第23条第1項若しくは第2項の規定による代執行をいう。）その他の特定空家等への対処に関する事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 町長は、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 町長は、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。

【趣旨】

- この条文は、空家等対策計画について定めたものである。

【解説】

- 第1項は、町長に対し、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、空家等対策計画を定めることを義務付けたものである。
- 第2項は、空家等対策計画に規定する内容について定めたものである。
- 第3項は、町長に対し、空家等対策計画を定め、又は計画を変更したときは、遅滞なく、公表することを義務付けたものである。
- 第4項は、県知事に対し、空家等対策計画の策定及び変更並びに関し、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ことを明記したものである。

第2章 空家等対策協議会

(協議会の設置)

第8条 法第7条第1項の規定に基づき、国見町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

【趣旨】

- この条文は、国見町空家等対策協議会の設置について定めたものである。

【解説】

- 空家等対策の推進に関する特別措置法第7条の規定に基づき、国見町空家等対策協議会を置くものである。

(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ついて、意見を述べること。
- (2) 第19条第1項の規定による特定空家等の認定の基準について、諮問に応じ審議すること。
- (3) 第19条第1項の規定による特定空家等の認定について、意見を述べること。
- (4) 第23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、意見を述べること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、町長が必要と認めること。

【趣旨】

- この条文は、国見町空家等対策協議会の所掌事項について定めたものである。

【解説】

- 第1号は、空家等対策計画の策定や変更、計画に基づく施策の実施に当たり、町民や学識経験者の意見などを反映し、より実効性の高いものとするため、合議体である協議会の意見を聴いた上で町長が決定することとしたものである。
- 第2号は、空家等の状態は千差万別であり、特定空家の認定に際しては、その判断のよりどころとなる判断基準が必要であるが、その基準の妥当性や客観性を担保するため、合議体である協議会で審議することとしたものである。
- 第3号及び第4号は、特定空家等として認定されると、勧告や命令などの強制力を伴う措置に繋がり、また、代執行は、個人の財産に直接手を加えるもので、それぞれ、行政による強い権限の発動が伴う措置であることから、過度に発動されることのないよう、特定空家等の認定や代執行に際して、合議体である協議会の意見を聴いた上で町長が決定することとしたものである。
- 第5号は、町長が特に必要と認めた事項について、協議会に諮る案件があった場合協議会を開催できることとするものである。

(組織)

第10条 協議会は、委員8人以内をもって組織し、町長を除く委員は、法第7条第2項に規定する者のうちから町長が委嘱する。

- 2 会長は、町長をもって充てる。
- 3 会長は、会務を統理する。
- 4 会長に事故あるときは、あらかじめその指定する委員がその職務を代理する。
- 5 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、その職に基づいて委嘱された委員の任期は、当該職にある期間とし、欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

【趣旨】

- この条文は、国見町空家等対策協議会の組織について定めたものである。

【解説】

- 第1項は、委員の定数を規定し、また、委員の選出基準として、空家等の活用促進や特定空家等の認定、憲法で保障する財産権との関係性等の観点から、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験を想定している。
- 第2項は、会長を町長とすることを規定している。
- 第3項は、会務の統理について、町長が行うことを規定している。

- 第4項は、会長の職務代理について規定している。
- 第5項は、委員の任期を規定している。ただし書については、職務に基づく委員の任期をその職の在任期間としたものである。
- なお、協議会において特定空家等の認定や代執行について審議する際に、協議会の委員が当該案件に係る空家等の近隣住民など直接に利害関係を有する者である場合は、当該案件の審議に加わらないなど、公平性に配慮した運用を行うものである。

(会議)

第11条 協議会の会議は、会長が招集し、その議長となる。

- 2 会長は、第9条に規定する事項に関して協議が必要なときは、速やかに会議を招集するものとする。
- 3 協議会は、委員の半数以上の者が出席しなければ、会議を開くことができない。
- 4 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。
- 5 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、必要な資料を提出させ、又は会議への出席を求めて意見若しくは説明を聴くことができる。
- 6 会議は、これを公開する。ただし、会長又は委員の半数以上が必要があると認めるときは、非公開とすることができる。
- 7 会長は、必要があると認めるときは、傍聴人の数を制限し、又は傍聴人を退場させることができる。
- 8 会長は、会議録を作成し、会長及び出席委員1人以上が署名しなければならない。

【趣旨】

- この条文は、国見町空家等対策協議会の会議の運営について定めたものである。

【解説】

- 第1項は、招集及び議長について定めたものである。
- 第2項は、速やかな会議の招集について定めたものである。
- 第3項は、会議の成立要件を定めたものである。
- 第4項は、議決要件について定めたものである。
- 第5項は、説明資料及び説明員の出席について定めたものである。
- 第6項は、会議の原則公開、非公開要件について定めたものである。
- 第7項は、傍聴人に対する規制について定めたものである。
- 第8項は、会議録について定めたものである。

(庶務)

第12条 協議会の庶務は、建設課において処理する。

【趣旨】

- この条文は、協議会の庶務について定めたものである。

【解説】

- 国見町空家等対策協議会の庶務は、建設課において処理することとしたものである。

(委任)

第 13 条 この条例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。

【趣旨】

- この条文は、委任について定めたものである。

【解説】

- 国見町空家等対策協議会に関し、この条例で定めるもののほか、運営に関し必要な事項は、協議会が定めることとしたものである。

第 3 章 空家等の適正管理及び活用促進に関する施策等

(立入調査等)

第 14 条 町長は、町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条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 町長は、第 20 条、第 21 条及び第 22 条第 1 項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 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 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で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。

【趣旨】

- この条文は、立入調査等について定めたものである。

【解説】

- 第 1 項は、町長は、空家等の所在や所有者等を把握するための調査など、この条例の施行のために必要な調査を行うことができることとしたものである。具体的な調査方法には、登記簿の調査、町が保有する関係書類の調査のほか、空家等が所在する現地において危険度や周囲の状況等を調査することなどを想定している。

- 第 2 項は、特定空家等の所有者等に対して指導若しくは助言、勧告又は命令を行う際に、必要な限度において、空家等と認められる場所に立ち入って調査することができることを定めたものである。

- 第 3 項は、立入調査に際しては、その 5 日前までに、当該空家等の所有者等に対して立入調査を行う旨を通知しなければならないこととしたものである。

- 第 3 項ただし書は、当該空家等の所有者等が判明しないなどの理由で、通知することが困難な場合は、通知をせずに、立入調査を行うことを定めたものである。

- 第4項は、立入調査の際に、建築士や土地家屋調査士などの専門家を同行させ、意見を求めることができることを定めたものである。
- 第5項は、立入調査をする職員等は、必ず身分証明書を携帯するとともに、所有者等の求めに応じて証明書を提示しなければならないことを義務付けたものである。
- 第6項は、この立入調査は任意の調査であり、犯罪捜査のために認められたものではないことを明らかにするものである。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第15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、法第10条第1項の規定により、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 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。

【趣旨】

- この条文は、空家等の所有者等に関する情報の利用等について定めたものである。

【解説】

- 長期間にわたり空家等である場合などは、その所有者等を特定するのが困難な場合が多い。そこで、町長は、固定資産税の課税業務など他の業務を行うために保有する情報のうち、空家等の所有者等の氏名など必要な情報について、空家等対策の推進に関する特別措置法第10条第1項の規定により、固定資産税の税情報等の目的外利用を認めることとしたものである。
- 第2項は、空家等の所有者等が町外に居住している場合などにおいても、当該所有者等に関する情報を収集することができるよう、町長が他の地方公共団体の長などに対して必要な情報の提供を求めることができることとしたものである。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第16条 町は、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（管理不全な状態にないものに限る。）を除く。以下この条から第18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。

【趣旨】

- この条文は、空家等に関するデータベースの整備等について定めたものである。

【解説】

- 町が空家等に関し収集した情報を、データベース化するなどして正確な情報を把握するために必要な措置を講ずることを定めたものである。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第17条 町は、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。

【趣旨】

- この条文は、所有者等による空家等の適切な管理の促進について定めたものである。

【解説】

- この条例の目的を達成するために最も核となる所有者等による空家等の適切な管理を促進するために所有者等が行う取り組みについて、町は、情報の提供、助言その他必要な支援を行うよう努めるものである。具体的には、老朽危険空家の除却費用の一部補助や、町が必要とする土地については所有者等から空家等の譲渡を受けて建物等を除却し、土地を活用する事業などを想定している。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第 18 条 町は、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。

【趣旨】

- この条文は、空家等及び空家等の跡地の活用等について定めたものである。

【解説】

- 町は、空家等や空家等の跡地の活用を促進する観点から、情報の提供等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である。具体的には、第 6 条の解説に記載された取り組み等を想定している。
- 「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」を除いたのは、不動産業者等が仲介する物件などは、利活用するための情報提供が当該不動産業者等により積極的に行われており、町が介入するべきでないと判断したためである。

(特定空家等の認定)

第 19 条 町長は、空家等に関し第 5 条第 2 項の情報提供を受けたとき又は特定空家等であると疑われるときは、第 14 条第 1 項の規定による調査を行い、当該空家等が現に特定空家等であると認めるときは、特定空家等として認定するものとする。

【趣旨】

- この条文は、特定空家等の認定について定めたものである。

【解説】

- 第 1 項は、第 5 条第 2 項の規定による町民からの情報提供を受けたときや、特定空家等であると疑われる空家等を町が発見したときに、空家等の所在や所有者等を把握するための調査その他必要な調査を行い、空家等が現に特定空家等であると認めるときは、特定空家等として認定することを定めたものである。
- 第 2 項は、特定空家等として認定するに当たり、あらかじめ有識者などで構成する国見町空家等対策協議会の意見を聴くことができることを定めたものである。これは、特定空家等の認定を受けた空家等の所有者等は、第 20 条の指導又は助言に従わず、その状態を放置することにより、勧告、命令、公表、代執行などの対象になるが、個人の財産に対して、これらの措置が過度に適用されることのないよう、より慎重な手続を確保する趣旨である。

(助言又は指導)

第 20 条 町長は、前条第 1 項の規定により認定した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（管理不全な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。

- この条文は、助言又は指導について定めたものである。

【解説】

- 特定空家等の所有者等に対して、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について、空家等対策計画に基づき町が行う施策の活用などを含め、助言又は指導を行うことができることを定めたものである。

(勧告)

第 21 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。

【趣旨】

- この条文は、勧告について定めたものである。

【解説】

- 前条の助言又は指導にもかかわらず、特定空家等の状態が改善されない場合に、助言又は指導を受けた者に対し、必要な措置をとることを勧告することができることを定めたものである。
- 「相当の猶予期限を付けて」とあるのは、勧告の内容に応じて、改善措置を講ずるために必要な期限を設定する趣旨である。

(措置命令等)

第 22 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てその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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、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、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つた場合においては、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、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。

【趣旨】

- この条文は、命令等について定めたものである。

【解説】

- 第1項は、前条の勧告を受けた者が正当な理由なく従わない場合は、勧告よりも拘束力の強い命令を行い、必要な改善措置を義務付けることができることを定めたものである。
- 「正当な理由」とは、例えば、所有者等が入院や施設入所などにより空家等を管理することができず、かつ、高齢などの理由により、措置を行う業者と交渉を行うことが困難な状態にある場合などを想定している。
- 第2項から第6項までは、命令に際し、通知書の交付や意見の聴取など必要な手続を定めたものである。

(代執行等)

第23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 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9条の助言若しくは指導又は第10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、町長は、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、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。

【趣旨】

- この条文は、代執行等について定めたものである。

【解説】

- 第1項は、前条第1項の規定による命令を受けた者が当該命令に従わずその措置を履行しない場合、履行しても十分でない場合又は履行しても期限までに完了する見込みがない場合において、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るときは、行政代執行法に基づいた対応を取ることを示したものである。
- 第2項は、過失がなく、相手方が判明しないために命令を行うことができない場合は、町長等がその者に代わって必要な措置を行うことができることを定めたものである。

(公示等)

第24条 町長は、第22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 22 条第 1 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、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。

【趣旨】

- この条文は、公示等について定めたものである。

【解説】

- 第 1 項は、町長は、第 11 条第 1 項の規定による命令をした場合は、標識の設置等により、その旨を公示することを定めたものである。これは、所有者等への制裁的な措置として、命令の実効性を担保する効果のほか、特定空家等の所在地等を公表することにより、町民に注意喚起する目的も含まれている。
- 第 2 項は、標識を設置する場合にあっては、当該特定空家等に直接設置することができることを定めたものである。
- 第 2 項後段は、特定空家等の所有者等は、標識の設置を拒んだり、設置を妨げる行為を行ったりしてはならないことを定めたものである。

(適用除外)

第 25 条 第 22 条第 1 項の規定による命令については、国見町行政手続条例（平成 8 年国見町条例第 15 号）第 3 章（第 12 条及び第 14 条を除く。）の規定は、適用しない。

【趣旨】

- この条文は、適用除外について定めたものである。

【解説】

- 不利益処分としての命令を行うに当たり、第 22 条第 2 項から第 6 項までにおいて、必要な手続を定めたことから、国見町行政手続条例第 3 章の規定は適用しないこととしたものである。

(税制上の措置等)

第 26 条 町は、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。

【趣旨】

- この条文は、税制上の措置等について定めたものである。

【解説】

- 空家対策が進まない要因の一つとして、固定資産税の課税標準の特例措置に係る運用上の課題が指摘されている。つまり、専ら人の居住の用に供する家屋等の敷地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の適用において、現に居住の実態がないにもかかわらず特例措置の対象と認められている家屋の中には、特定空家等に該当するものもあり、特例措置の継続を理由に、空家等の撤去解体等が進まない点がある。
- 町では、地方税法上の措置を適切に運用し、専ら人の居住の用に供すると認められない家屋等の敷地については、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の解除を実施しているが、この取り組みが特定空家等の増加防止に一定程度の効果をもたらすことが期待されることから、空家対策の一つとして税制面の規定を盛り込んだものである。
- 現に行っているこのような取り組みに加え、この条例施行後の地方税法の改正等

により、又は地方公共団体の裁量が認められる範囲内において実施する措置により、特定空家等の増加防止等に寄与すると認められる場合にあつては、町長は、課税の公平性の確保を十分に考慮した上で、それらの措置を主体的に推進することを定めたものである。

(緊急安全措置)

第 27 条 町長は、空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、当該空家等の所在地及び当該措置の内容を当該空家等の所有者等に通知（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。

【趣旨】

- この条文は、緊急安全措置について定めたものである。

【解説】

- 第 1 項は、空家等の状態に起因して、人の生命、身体又は財産に危険が差し迫っているときに、緊急時の対応として必要な最小限度の措置を講ずることができる旨を規定したものである。最小限度の措置とは、例えば、飛散する可能性のある屋根をシートで覆ったり、倒壊の危険のある建物の敷地内に侵入防止のためのロープを設置したりすることなどを想定している。なお、現に危険が差し迫っている状態において、指導、勧告、命令などの手続を経ては、公益を損なう場合が想定されることから、即時執行できるものである。なお、措置に要した費用は、事後に民事徴収するものである。
- 第 2 項は、措置に当たっては、所有者等に事前に通知した上で執行するが、所有者が不明などの理由で通知出来ない場合にあつては、公告をもって通知に代えることを想定したものである。
- 第 2 項ただし書は、危険が差し迫っており事前に通知する暇がない場合にあつては、事後の通知や公告による場合があることを規定したものである。

(関係機関との連携)

第 28 条 町は、特定空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。

【趣旨】

- この条文は、関係機関との連携について定めたものである。

【解説】

- 特定空家等が原因で、犯罪又は火災等の危険が生じると判断される場合は、警察又は消防等の関係機関に必要な措置を講ずるよう、協力を要請することができることを定めたものである。

第4章 雑則

(過料)

第29条 第22条第1項の規定による命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

2 第14条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

【趣旨】

- この条文は、過料について定めたものである。通常、自治体が定める過料の上限は5万円以下である。

【解説】

- 第1項は、命令の実効性を担保するため、命令に違反した場合は、上位法の上限である50万円以下の過料に処することとしたものである。
- 第2項は、必要な立入調査の実施を担保するため、立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した場合は、上位法の上限である20万円以下の過料に処することとしたものである。
- この条例は、空家等対策の推進に関する特別措置法の規定に基づき本町における空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する措置について、同法の規定の範囲内において必要な事項を定めたものであることから、この条により過料に処せられた者が、同一の理由により、同法第16条の規定による過料に重複して処せられるものではない。

(委任)

第30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。

【趣旨】

- この条文は、施行規則について、町長が定めることとするものである。

【解説】

- 条例施行に必要となる様式など、別途施行規則において規定し、条例施行に支障とならないようにするために規定するものである。

附則

この条例は、平成28年1月1日から施行する。

【趣旨】

- この附則は、条例施行日を定めたものである。

【解説】

- 条例施行日を定めることにより、協議会の設置が可能となり、対策計画の策定や特定空家の基準の審議などが行えるようになる。

第2節 国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例施行規則

平成27年12月14日規則第18号

(趣旨)

第1条 この規則は、国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例（平成27年国見町条例第33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。

(情報提供の受付)

第2条 町長は、条例第5条第2項の規定による情報の提供を受けたときは、次に掲げる書類を作成するものとする。

- (1) 空家等に関する情報受付簿（第1号様式）
- (2) 空家等管理台帳（第2号様式）

(立入調査)

第3条 条例第14条第3項の規定による通知は、空家等の適正管理に関する立入調査実施通知書（第3号様式）により行うものとする。

2 条例第14条第5項の証明書は、立入調査員証（第4号様式）によるものとする。

(認定基準)

第4条 条例第19条の規定による特定空家等の認定の基準は、別に定める。

(助言又は指導)

第5条 条例第20条の規定による助言又は指導は、空家等の適正管理に関する助言・指導書（第5号様式）又は口頭により行うものとする。

(勧告)

第6条 条例第21条の規定による勧告は、空家等の適正管理に関する勧告書（第6号様式）により行うものとする。

(措置命令及び事前通知)

第7条 条例第22条第1項の規定による命令は、空家等の適正管理に関する措置命令書（第7号様式）により行うものとする。

2 条例第22条第2項の通知書は、空家等の適正管理に関する命令に係る事前の通知書（第8号様式）によるものとする。

(公開による意見の聴取)

第8条 条例第22条第3項の規定により公開による意見の聴取を請求しようとする者は、公開による意見の聴取請求書（第9号様式）を町長に提出しなければならない。

2 条例第22条第5項の規定による通知は、公開による意見の聴取通知書（第10号様式）により行うものとする。

3 条例第22条第5項の規定による公告は、国見町公告式条例（昭和29年国見町条

例第1号) 第2条第2項に規定する掲示場への掲示その他町長が適当と認める方法により行うものとする。

(代執行)

第9条 条例第23条に規定する措置を行う場合において、次の各号に掲げる書類は、当該各号に定める様式によるものとする。

- (1) 行政代執行法(昭和23年法律第43号)第3条第1項の文書 空家等の適正管理に関する戒告書(第11号様式)
- (2) 行政代執行法第3条第2項の代執行令書 空家等の適正管理に関する代執行令書(第12号様式)
- (3) 行政代執行法第4条の証票 執行責任者証(第13号様式)

(公示等)

第10条 条例第24条第1項の標識は、第14号様式によるものとし、その設置は、当該空家等の敷地内で、道路に面する場所その他近隣住民等が見やすい場所に行うものとする。

2 条例第24条第1項に規定する規則で定める方法は、国見町公告式条例第2条第2項に規定する掲示場への掲示、町のホームページへの掲載その他町長が適切と認める方法とする。

(緊急安全措置)

第11条 条例第27条第2項の規定による通知は、空家等に対する緊急安全措置実施通知書(第15号様式)により行うものとする。

(その他)

第12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

この規則は、平成28年1月1日から施行する。

第1号様式(第2条関係)

空家等に関する情報受付簿

受付番号	受付日	空家等の所在地	情報提供者	連絡先	備考

第2号様式（第2条関係）

空家等管理台帳

受付番号		整理番号		受付日		台帳作成日	
所在地							
所有者	建物等	フリガナ氏名		電話番号			
		住所					
		フリガナ氏名		電話番号			
		住所					
	敷地	フリガナ氏名		電話番号			
		住所					
		フリガナ氏名		電話番号			
		住所					
管理者	フリガナ氏名		電話番号				
	住所						
空家等の概要	登記年月日	建物等	年 月 日 ()				
		敷地	年 月 日 ()				
	用途	専用住宅・併用住宅・集合住宅・店舗・その他 ()					
	構造	木造・鉄骨造・RC・その他 ()					
	階数	平屋・2階建て・3階建て・その他 ()					
	延床面積		m ²	敷地面積		m ²	
空家等となった時期	年 月 頃						
情報提供	情報提供受理日	情報提供者	住所/電話番号				
	年 月 日 ()						
	空家等の状況			情報提供者と空家等との関係			
案内図							

特記事項	<div style="border-bottom: 1px dashed black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border-bottom: 1px dashed black; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="border-bottom: 1px dashed black; margin-bottom: 5px;"></div>		
実態調査 立入調査	実施年月日／結果	建物等・敷地の状況	担 当
	年 月 日 () 対象外・保留・助言指導・ 勧告・命令・公表		
	年 月 日 () 対象外・保留・助言指導・ 勧告・命令・公表		
	年 月 日 () 対象外・保留・助言指導・ 勧告・命令・公表		
経過記録			
年月日	時 刻	記 録	

空家等の適正管理に関する立入調査実施通知書

第 年 月 日
号

様

国見町長

印

あなたが所有・管理する下記の空家等について、国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例第14条第2項の規定により下記のとおり立入調査を実施しますので、同条第3項の規定により通知します。

記

- 1 立入調査の対象となる空家等の所在地
- 2 立入調査の期日
年 月 日から 年 月 日まで
- 3 立入調査の趣旨及び内容

第4号様式（第3条関係）

（表）

立入調査員証		第 号
次の者は、国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例第14条第2項の規定により空家等へ立ち入って調査する者であることを証明する。		
顔写真 横 25mm 縦 30mm	所 属 職 名 氏 名 年 月 日交付 国見町長	印

55mm

91mm

（裏）

国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例（平成27年国見町条例第33号）（抜粋） （立入調査等）	
第14条 町長は、町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条例の施行のために必要な調査を行うことができる。	
2 町長は、第20条、第21条及び第22条第1項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 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 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で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。	
注 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。	

55mm

91mm

空家等の適正管理に関する助言・指導書

第 年 月 日 号

様

国見町長

㊟

あなたが所有・管理する下記の空家等は、国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例（平成27年国見町条例第33号。以下「条例」という。）第2条第2項に規定する特定空家等に該当すると認められます。

ついては、下記のとおり速やかに周辺環境保全を図るために必要な措置をとるよう、条例第20条の規定により助言・指導をします。

記

- 1 対象となる空家等
所在地
用途
所有者又は管理者の住所及び氏名
- 2 助言・指導に係る措置の内容
- 3 助言・指導に至った事由
- 4 助言・指導の責任者
国見町 課長
連絡先
- 5 措置の期限
年 月 日

備考

- 1 上記2に示す措置をとった場合は、遅滞なく上記4に示す者に報告してください。
- 2 空家等の状態が改善されない場合は、条例第21条の規定により必要な措置をとることを勧告することがあります。なお、上記1の空家等に係る敷地が地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定により住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合で、この勧告を受けた後、固定資産税の賦課期日（1月1日）時点においても上記2に示す措置がとられていないときは、当該敷地に係る当該年度以後の年度分の固定資産税について、当該特例の対象から除外されることとなります。

空家等の適正管理に関する勧告書

第 年 月 日 号

様

国見町長

印

あなたが所有・管理する下記の空家等について、国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例（平成27年国見町条例第33号。以下「条例」という。）第2条第2項に規定する特定空家等に該当すると認められるため、年 月 日付け第 号により必要な措置をとるよう助言・指導をしましたが、年 月 日現在、当該空家等の状態が改善されていません。

については、下記のとおり速やかに周辺環境保全を図るために必要な措置をとるよう、条例第21条の規定により勧告します。

記

- 1 対象となる空家等
所在地
用途
所有者又は管理者の住所及び氏名
- 2 勧告に係る措置の内容
- 3 勧告に至った事由
- 4 勧告の責任者
国見町 課長
連絡先
- 5 措置の期限
年 月 日

備考

- 1 上記2に示す措置をとった場合は、遅滞なく上記4に示す者に報告してください。
- 2 上記5の期限までに正当な理由がなくて上記2に示す措置をとらなかった場合は、条例第22条第1項の規定により当該措置をとることを命ずることがあります。
- 3 上記1の空家等に係る敷地が地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定により住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用を受けている場合で、この勧告を受けた後、固定資産税の賦課期日（1月1日）時点においても上記2に示す措置がとられていないときは、当該敷地に係る当該年度以後の年度分の固定資産税について、当該特例の対象から除外されることとなります。

空家等の適正管理に関する措置命令書

第 年 月 日 号

様

国見町長

㊟

あなたが所有・管理する下記の空家等は、国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例（平成27年国見町条例第33号。以下「条例」という。）第2条第2項に規定する特定空家等に該当すると認められるため、 年 月 日付け第 号により条例第22条第1項の規定による措置命令を行う旨事前に通知しましたが、 年 月 日現在、通知した措置がとられていないとともに、当該通知に示した意見書の提出期限までに意見書等の提出がなされませんでした。

ついては、下記のとおり措置をとることを命じます。

記

- 1 対象となる空家等
所在地
用途
所有者又は管理者の住所及び氏名
- 2 措置の内容
- 3 命ずるに至った事由
- 4 命令の責任者
国見町 課長
連絡先
- 5 措置の期限
年 月 日

備考

- 1 上記2に示す措置をとった場合は、遅滞なく上記4に示す者に報告してください。
- 2 この命令に違反した場合は、条例第29条第1項の規定により、50万円以下の過料に処せられます。
- 3 上記5の期限までに上記2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期限までに完了する見込みがないときは、条例第23条第1項の規定により、当該措置について行政代執行の手続に移行することがあります。

（付記）

- (1) この処分不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、町長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過すると審査請求をすることができなくなります。
- (2) また、この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、町（訴訟において町を代表する者は、町長となります。）を被告として処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、この処分の日から起算して1年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

空家等の適正管理に関する命令に係る事前の通知書

第 年 月 日 号

様

国見町長

㊟

あなたが所有・管理する下記の空家等は、国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例(平成27年国見町条例第33号。以下「条例」という。)第2条第2項に規定する特定空家等に該当すると認められるため、 年 月 日付け第 号により必要な措置をとるよう勧告しましたが、 年 月 日現在、当該措置がとられていません。

このまま措置がとられない場合は、条例第22条第1項の規定により下記のとおり当該措置をとることを命令することがありますので、通知します。

なお、あなたは、条例第22条第2項の規定により、本件に関し意見書及び自己に有利な証拠を提出することができるとともに、同条第3項の規定により、この通知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旨、申し添えます。

記

- 1 対象となる空家等
所在地
用途
所有者又は管理者の住所及び氏名
- 2 命じようとする措置の内容
- 3 命じようとするに至った事由
- 4 意見書の提出先及び公開による意見の聴取の請求先
国見町 課長
送付先
連絡先
- 5 意見書の提出期限
年 月 日

備考 上記2に示す措置をとった場合は、遅滞なく上記4に示す者に報告してください。

公開による意見の聴取請求書

年 月 日

国見町長 様

請求者

住所（所在地）

団 体 名

氏名（代表者氏名）

印

電 話 番 号

国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例第22条第2項の規定による 年 月 日付け通知書を受領しましたが、同条第3項の規定により、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します。

請求者の住所	
請求者の氏名	
通知を受けた年月日	
対象となる空家等	(所在地) (用途)
公開による意見の聴取を請求する理由	

公開による意見の聴取通知書

第 年 月 日 号

様

国見町長

㊟

国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例(平成 27 年国見町条例第 33 号)第 22 条第 4 項の規定により下記のとおり公開による意見の聴取を行いますので、この通知書を持参の上、出席してください。なお、代理人を出席させる場合は、あらかじめ委任状を提出してください。

やむを得ない理由により出席できない場合又は代理人を出席させることができない場合は、その旨を意見聴取の期日の前日までに届け出てください。理由なく出席しない場合は、意見聴取における発言権を放棄したものとみなします。

記

- 1 命じようとする措置
- 2 日時
- 3 場所

空家等の適正管理に関する戒告書

第 年 月 日 号

様

国見町長

㊟

あなたに対し 年 月 日付け 第 号によりあなたが所有・管理する下記の空家等の (除却、修繕、立木竹の伐採等) を行うよう命じました。

この命令を 年 月 日までに履行しないときは、国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例 (平成 27 年国見町条例第 33 号) 第 23 条第 1 項の規定により、当該空家等の (除却、修繕、立木竹の伐採等) を執行しますので、行政代執行法 (昭和 23 年法律第 43 号) 第 3 条第 1 項の規定により戒告します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第 5 条の規定により、あなたから徴収します。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、当町はその責任を負わないことを申し添えます。

記

対象となる空家等

- (1) 所在地
- (2) 用途
- (3) 構造 造 階建て
- (4) 規模 建築面積 m^2
延べ床面積 m^2
- (5) 所有者又は管理者の住所及び氏名

(付記)

- (1) この処分不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内に、町長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して 1 年を経過すると審査請求をすることができなくなります。
- (2) また、この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内に、町 (訴訟において町を代表する者は、町長となります。) を被告として処分の取消しの訴えを提起することができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起算して 6 か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して 1 年を経過すると処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。

空家等の適正管理に関する代執行令書

第 年 月 日 号

様

国見町長

㊦

年 月 日付け 第 号によりあなたが所有・管理する下記の空家等を
年 月 日までに（除却、修繕、立木竹の伐採等）するよう戒告しましたが、同日
までに義務が履行されませんでした。

については、国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例（平成27年国見町条例第33号）
第23条第1項の規定により、下記のとおり代執行を行いますので、行政代執行法（昭和23年法
律第43号）第3条第2項の規定により通知します。

なお、代執行に要する全ての費用は、行政代執行法第5条の規定により、あなたから徴収しま
す。また、代執行によりその物件及びその他の資材について損害が生じても、当町はその責任を
負わないことを申し添えます。

記

- 1 （除却、修繕、立木竹の伐採等）する空家等
所在地
用途
所有者又は管理者の住所及び氏名
- 2 代執行の時期
年 月 日から 年 月 日まで
- 3 執行責任者
国見町 課長
- 4 代執行に要する費用の概算見積額
円

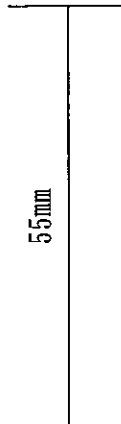
（付記）

- (1) この処分不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か
月以内に、町長に対して審査請求をすることができます。ただし、この処分があったことを
知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年
を経過すると審査請求をすることができなくなります。
- (2) また、この処分については、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月
以内に、町（訴訟において町を代表する者は、町長となります。）を被告として処分の取消し
の訴えを提起することができます。ただし、この処分があったことを知った日の翌日から起
算して6か月以内であっても、この処分の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取
消しの訴えを提起することができなくなります。

第 13 号様式 (第 9 条関係)

(表)

執行責任者証		第 号
(所属)	(職名)	(氏名)
上記の者は、下記の行政代執行の執行責任者であることを証する。		
年 月 日		
国見町長		印
記		
1 代執行をなすべき事項		
代執行令書(年 月 日付け 第 号)に		
記載の(所在地) の空家等の(除却、修繕、立		
木竹の伐採等)		
2 代執行をなすべき時期		
年 月 日から 年 月 日まで		

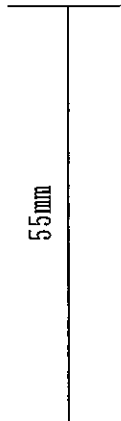


55mm

91mm

(裏)

国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例 (平成 27 年国見町条例第 33 号) (抜粋)	
(代執行等)	
第 12 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 略	
行政代執行法(昭和 23 年法律第 43 号) (抜粋)	
第 4 条 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。	
注 この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。	



55mm

91mm

標 識

下記の空家等の所有者又は管理者は、国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例（平成 27 年国見町条例第 33 号）第 22 条第 1 項の規定により、必要な措置をとることを 年 月 日付け 第 号により命ぜられています。

記

- 1 対象となる空家等
所在地
用途

- 2 措置の内容

- 3 命ずるに至った事由

- 4 命令の責任者
国見町 課長
連絡先

- 5 措置の期限
年 月 日

空家等に対する緊急安全措置実施通知書

第 年 月 日 号

様

国見町長



国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例第 27 条第 2 項の規定により、次のとおり緊急安全措置を講ずる（講じた）ので通知します。

空 家 等 の 所 在 地	
空 家 等 の 構 造 ・ 規 模	造 階建て 床面積 m ²
緊 急 安 全 措 置 の 内 容	
実 施 年 月 日	
備 考	

第3節 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成26年法律第127号

(目的)

第1条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第10条第2項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつ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家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺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。

(市町村の責務)

第4条 市町村は、第6条第1項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第5条 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞

なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
- (2) 計画期間
- (3) 空家等の調査に関する事項
- (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
- (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条
第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第
10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関す
る事項
- (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
- (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

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

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第 14 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その 5 日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。
ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第 2 項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第 2 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

- 第 10 条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。
- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
 - 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

- 第 11 条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第 13 条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

- 第 12 条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

- 第 13 条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

- 第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。
- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
 - 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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つた場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
 - 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
 - 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
 - 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
 - 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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、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。
- 12 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。
- 13 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。
- 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15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

- 第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。
- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附則

(施行期日)

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。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。

(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。

第4節 国見町空家等対策検討委員会設置要綱

平成27年7月2日告示第23号

(設置)

第1条 少子高齢化、人口減少が進む中、今後、空家及び空地（以下「空家等」という。）が増加することが想定されることから、具体的な施策の協議検討を目的に、国見町空家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を審議し、町長に提言するものとする。

- (1) 既存の空家等の対策に関すること。
- (2) 今後発生が予想される空家等の対策に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等の対策に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、委員13名以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 関係機関 3名以内
- (2) 各種団体 6名以内
- (3) 住民代表 2名以内
- (4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める者 2名以内

(任期)

第4条 委員の任期は、平成28年3月31日までとする。

2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長は、委員のうちから互選により選出するものとし、副委員長は、委員のうちから委員長の指名により選出するものとする。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を統理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議（以下「会議」という。）は、必要に応じて委員長が招集し、委員長が議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開催することができない。

3 会議の議事は、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。

(関係者の出席)

第7条 委員会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、当該会議に出席を求めて意見若しくは説明を聴き、又は必要な資料の提出を求めることができる。

(事務局)

第8条 委員会の庶務は、建設課において処理する。

(その他)

第9条 この告示に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、町長が定める。

附則

この告示は、平成27年7月2日から施行する。

第5節 国見町空家等対策庁内検討委員会設置要綱

平成27年6月11日訓令第7号

(設置)

第1条 少子高齢化、人口減少が進む中、今後、空家及び空地（以下「空家等」という。）が増加することが想定されることから、具体的な施策の協議検討及び庁内の情報共有並びに具体的解消策の円滑かつ適切な遂行を目的に、国見町空家等対策庁内検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げる事項について審議し、町長に報告するものとする。

- (1) 既存の空家等の対策に関すること。
- (2) 今後発生が予想される空家等の対策に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、空家等の対策に関すること。

(組織)

第3条 委員会の委員は、次に掲げる者をもって組織する。

- (1) 副町長
- (2) 総務課長
- (3) 企画情報課長
- (4) 税務課長
- (5) 住民生活課長
- (6) 保健福祉課長
- (7) 産業振興課長
- (8) まちづくり交流課長
- (9) 建設課長
- (10) 上下水道課長
- (11) 生涯学習課長

(委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長1名及び副委員長2名を置き、委員長には副町長を、副委員長には総務課長及び建設課長をもって充てる。

- 2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員長は、委員が委員会を欠席する場合には、当該委員の代理者の出席を求めることができる。

(意見の聴取)

第6条 委員長は、会議の運営上必要があると認めるときは、委員以外の者に出席を

求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(部会)

第7条 委員会の会議に付すべき事項について調査及び検討するため、委員会に部会を設置する。

2 部会は次の表に掲げる者をもって組織する。

所属	役職名
総務課	財政係長
企画情報課	総合政策室長
	歴史まちづくり推進室長
税務課	課税係長
住民生活課	住民防災係長
保健福祉課	社会福祉係長
	長寿介護係長
産業振興課	産業振興係長
まちづくり交流課	道の駅準備室長
	商工観光係長
建設課	課長
	建設係長
	管理係長
上下水道課	水道係長
生涯学習課	生涯学習係長

3 部会に部会長1名及び副部会長2名を置き、部会長には建設課長を、副部会長には財政係長及び総合政策室長をもって充てる。

4 部会長は、会務を総理し、部会を代表する。

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

6 部会の会議は、部会長が招集し、その議長となる。

7 部会長は、部会委員が部会を欠席する場合には、当該委員の代理者の出席を求めることができる。

(庶務)

第8条 委員会及び部会の庶務は、建設課において処理する。

(その他)

第9条 この訓令に定めるもののほか、委員会の運営について必要な事項は、委員長が別に定める。

附則

この訓令は、平成27年6月11日から施行する。

第6節 国見町空家等対策協議会委員名簿

平成28年3月22日～
(敬称略)

氏名	役職	摘要
太田久雄	国見町長	町
東海林一樹	国見町議会 議長	議会議員
後藤邦彦	国見町町内会長連絡協議会 会長	地域住民 (町内会)
鈴木耕治	国見町消防団 団長	地域住民 (消防)
佐藤辰雄	土地家屋調査士	不動産 法務
齋藤政利	国見地区建築業組合 組合長	建築
八巻忠一	国見町民生児童委員協議会 会長	福祉
阿部初男	国見町歴史まちづくりフォーラム	文化

第7節 国見町空家等対策検討委員会委員名簿

平成27年8月10日～平成28年3月31日
(敬称略)

種 別	所属及び役職	氏 名	摘 要
1号委員	福島県土木部県北建設事務所建築住宅部 建築住宅課 専門建築技師	小 野 裕 樹	
1号委員	福島北警察署桑折分庁舎 刑事課長代理兼生活安全課長代理	藤 田 正 彦	
1号委員	伊達地方消防組合中央消防署 主幹兼西分署長	佐 藤 正 幸	
2号委員	歴史まちづくりフォーラム	阿 部 初 男	
2号委員	国見町消防団 団長	鈴 木 耕 治	
2号委員	生活環境推進協議会 会長	吉 田 繁	
2号委員	民 生 委 員	後 藤 清 一	
2号委員	農業委員会 会長職務代理者	斎 藤 一 郎	
2号委員	国見町商工会 副会長	斎 藤 規 雄	
3号委員	町内会長連絡協議会 理事	安 藤 典 夫	
3号委員	町内会長連絡協議会 監事	渋 谷 福 重	
4号委員	一般財団法人福島県建築安全機構 専務理事	齋 藤 隆 夫	
4号委員	国見町 副町長	佐 藤 弘 利	

第8節 国見町空家等対策庁内検討委員会委員名簿

平成27年6月11日～平成28年3月31日

所 属	役 職 名	氏 名	摘 要
特 別 職	副 町 長	佐 藤 弘 利	委 員 長
総 務 課	参 事 兼 課 長	菅 野 信 朗	副 委 員 長
企 画 情 報 課	課 長	菊 地 弘 美	
税 務 課	課 長	松 浦 昭 一	
住 民 生 活 課	課 長	吉 田 義 勝	
保 健 福 祉 課	課 長	武 田 正 裕	
産 業 振 興 課	課 長	佐 藤 克 成	
ま ち づ くり 交 流 課	課 長	引 地 真	
建 設 課	課 長	阿 部 正 一	副 委 員 長
上 下 水 道 課	参 事 兼 課 長	遠 藤 喜 正	
生 涯 学 習 課	課 長	羽 根 洋 一	
建 設 課	課 長 補 佐 兼 長 建 設 係	村 上 幸 平	事 務 局
建 設 課	主 任 主 査 兼 長 管 理 係	嶋 原 貴 史	事 務 局
建 設 課	管 理 係 主 事	関 口 七 実	事 務 局
建 設 課	管 理 係 主 事	二 瓶 一 臣	事 務 局

第9節 国見町空家等対策庁内検討委員会部会委員名簿

平成27年6月11日～平成28年3月31日

所 属	役 職 名	氏 名	摘 要
総 務 課	主任主査兼 財政係長	佐藤 智昭	副 部 会 長
企 画 情 報 課	主任主査兼 総合政策室長	藤 田 真由美	副 部 会 長
	課長補佐兼 歴史まちづくり推進室長	大 勝 宏 二	
税 務 課	主 幹 兼 課 税 係 長	佐藤 光男	
住 民 生 活 課	主 幹 兼 住民防災係長	澁谷 康弘	
保 健 福 祉 課	主任主査兼 社会福祉係長	黒 田 典 子	
	課長補佐兼 長寿介護係長	東海林 八重子	
産 業 振 興 課	主任主査兼 産業振興係長	実 沢 隆 之	
まちづくり交流課	主任主査兼 道の駅準備室長	中 條 伸 喜	
	主任主査兼 商工観光係長	野 村 康 宏	
建 設 課	課 長	阿 部 正 一	部 会 長
	課長補佐兼 建設係長	村 上 幸 平	
	主任主査兼 管理係長	鳴 原 貴 史	
	管理係主事	関 口 七 実	事 務 局
	管理係主事	二 瓶 一 臣	事 務 局
上 下 水 道 課	主任主査兼 水道係長	大 竹 由 樹	
生 涯 学 習 課	主任主査兼 生涯学習係長	大 勝 晴 美	

第10節 策定経過一覧

平成26年

11/27 空家等対策の推進に関する特別措置法 制定

平成27年

2/26 空家等対策の推進に関する特別措置法 一部施行
5/27 空家等対策の推進に関する特別措置法 全面施行
6/11 国見町空家等対策庁内検討委員会設置 (訓令)
国見町空家等対策検討委員会部会設置 (訓令)
7/2 国見町空家等対策検討委員会設置 (告示)
第1回国見町空家等対策庁内検討委員会・部会合同会議
8/10 第1回国見町空家等対策検討委員会
9/29 第2回国見町空家等対策庁内検討委員会部会
10/1 第2回国見町空家等対策庁内検討委員会
10/5 第2回国見町空家等対策検討委員会
10/20 条例(案)に対するパブリックコメントかいらん
11/11 条例(案)に対するパブリックコメント締切
12/1 パブリックコメントに対する意見への回答
12/11 国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例 制定
12/14 条例公布、施行規則公布

平成28年

1/1 国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例 施行
国見町空家等の適正管理及び活用促進に関する条例施行規則 施行
1/26 第3回国見町空家等対策庁内検討委員会部会
1/26 第3回国見町空家等対策庁内検討委員会
1/29 計画(案)に対するパブリックコメントかいらん
2/12 計画(案)に対するパブリックコメント締切
2/18 第3回国見町空家等対策検討委員会 町長へ建議
3/17 パブリックコメントに対する意見への回答
3/22 国見町空家等対策協議会 答申 計画策定 公表



国見町空家等対策計画

平成 28 年 3 月 22 日 策定

平成 28 年 3 月 31 日 発行

編集・発行 国見町建設課

〒969-1792

福島県伊達郡国見町大字藤田字一丁田二 1 番 7

TEL 024-585-2972

FAX 024-585-2181

Mail kensetsu@town.kunimi.fukushima.jp