

豊丘村空き家等対策計画 (案)

豊 丘 村

平成29年 月

豊丘村空き家等対策計画

空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成 26 年法律第 172 号。以下「空き家法」という。）第 6 条第 1 項の規定に基づき、本村における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、豊丘村空き家等対策計画を次のとおり定める。

はじめに

近年、地域における人口減少、超高齢化社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面する中、既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化に伴い、人が居住しなくなった空き家は年々増加し、その問題が表面化してきている。総務省の住宅・土地統計調査によると、全国の住宅に占める空き家の割合は平成 25 年 10 月時点で 13.5%、820 万戸に上る。住宅の除却や減築が進まなければ、10 年後の平成 35 年には空き家率が 21.0%に達するという予測もあるなど、空き家は今後ますます増加することが想定される。特に、管理不十分な空き家問題は、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地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているケースが全国的に増えている。

当村においても、空き家等の増加及びそれがもたらす問題が顕在化しており、村民の生命・身体・財産の保護や、生活環境の保全のために、空き家等に対する適切な対策・対応が求められている。

このような状況を踏まえ、平成 26 年 11 月 27 日に空き家法が公布され、平成 27 年 5 月 26 日に全面施行された。空き家法では、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空き家等を特定空き家等と定義し、市町村長が特定空き家に対する立入調査、指導・助言、勧告、命令、行政代執行を行うことができるものと定め、命令違反者に対する罰則などと合わせて、空き家等の適切な措置を講ずることとしている。

また、市町村は、空き家等に関するデータベースを整備し、空き家等やその跡地の活用を促進することとしている。

本計画は、村民の安全を守り、安心した生活環境を確保するために、空き家等対策に関する村の責務と施策等の実施方針を示すものである。村は、本計画

に掲げる施策を総合的かつ計画的に推進していくこととする。

なお、本計画で用いる用語は、特に記載のない限り空き家法の定義によるものである。

目次

はじめに

第一 空き家等に関する対策の実施に関する基本的な方針

1. 所有者等による管理の原則
2. 特定空き家等の増加の抑制
3. 措置内容等の透明性及び適正性の確保
4. 計画の実施期間

第二 空き家等の実態及び計画対象地区

1. 本村における空き家等の実態
2. 空き家等に関する対策を実施する地区

第三 特定空き家等に対する措置

1. 実施方針
2. 特定空き家等の認定
3. 特定空き家等に対する措置

第四 空き家等の利活用に対する取組

1. 基本的な姿勢
2. 空き家等の利活用促進体制の整備
3. 空き家等を利活用するものへの支援
4. 村による空き家等の利活用

第五 空き家等対策の実施体制

1. 空き家対策検討委員会

第六 資料編

- ・ 空き家等対策の推進に関する特別措置法・・・資料1
- ・ 豊丘村空き家等対策検討委員会設置要綱・・・資料2
- ・ 地域サポーター設置要綱・・・資料3

- ・豊丘村空き家改修費補助金交付要綱 . . . 資料 4
- ・「空き家」「特定空き家」の判断基準 . . . 資料 5
- ・

第一 空き家等に関する対策の実施に関する基本的な方針

1. 所有者等による管理の原則

空き家等の管理は、空き家法第3条において明記されているとおり、第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任により適切に行うことが前提である。財産を所有する者の権利と責任は、憲法、民法における財産権や所有権により保護されており、したがって空き家等による私人間のトラブルについても、当事者間により解決を図ることが原則である。

しかし、空き家等の所有者等が、経済的な事情等から所有する空き家等の管理を充分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合も見受けられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、不特定多数の村民を危険から守るために、村から所有者等に適切な管理を促すなど、空き家等に対して適切な措置を講ずることとする。

2. 特定空き家等の増加の抑制

適切な管理が行われない空き家等が、長年にわたって放置されることが、周辺環境に悪影響を及ぼす特定空き家等の増加につながる。これを防ぐために、村民等に対して、空き家等を適切に管理することの重要性や管理不全の空き家等が周辺にもたらす諸問題等について、広報とよおかやホームページ等による周知を図る。また、固定資産税納税通知書の発送に合わせて、空き家等の管理や利活用等の相談窓口を案内するなど、特定空き家等の増加抑制に努める。さらに村外からの移住希望者に対する効果的な空き家等の情報提供を行うなど、空き家等を地域資源として活用する取組を推進する。

3. 措置内容等の透明性及び適正性の確保

空き家法により、村長は周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、特定空き家等の所有者に対し、適切な措置を講ずることができることとされている。他方、憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使その他村による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなければならない。以上のことから、実施する措置については、本計画において示す特定空き家等に対する措置に関する

基準を踏まえ、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容等を検討する。また、豊丘村空き家対策検討委員会での協議により、判断の透明性及び適正性の確保を図る。

4. 計画の実施期間

本計画の実施期間は、平成 29 年度から 33 年度までの 5 年間とする。村は空き家法の改正や社会情勢の変化、本計画に基づき実施した対策の検証等を行い、計画の見直しを行うこととする。

第二 空き家等の実態及び計画対象地区

1. 本村における空き家等の実態

村では、全域を対象とした空き家実態調査を平成 25 年度から平成 28 年度にかけて実施した。調査手法は、事前調査として各自治会から情報提供を受けた空き家とみられる家屋の情報を基に、外観目視による調査を行った。

その結果本村には、長期不在とみられる空き家、居住には大規模な修繕が必要と思われる空き家、さらには、道路に近接するなど第三者への危害を及ぼす恐れのある空き家、すでに一部倒壊が起きている空き家等「空き家、特定空き家」が多数存在することが確認された。

2. 空き家等に関する対策を実施する地区

(1) 対象地区

本計画における空き家等に関する対策を実施する対象地区は、本村全域とする。

(2) 重点対象地区

不特定多数の者に現に重大な危害を加える恐れのある特定空き家に対しては、村による適切な措置が求められる。その一方で、公権力の行使は必要最小限のものでなければならない。以上のことから、空き家対策を重点的に推進する地区として、危険回避能力が未熟な小中学生が多数通行する通学路等を重点対象地区とする。

第三 特定空き家等に対する措置

特定空き家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。村は、村民の生命、身体また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に、必要な措置を講ずるものとする。

1. 実施方針

実態調査により、空き家の分布が本村全域にわたることが確認されたところであるが、まずは、第二 2. (2) で定めた重点地区に存在する特定空き家等について、空き家法第 9 条第 2 項に基づく立入調査を行ったうえで、空き家法第 14 条に基づく措置を検討することとする。

これらの措置は、いずれも特定空き家等の所有者等にとって強い公権力の行使を伴う行為であることに留意する必要がある。特に行政代執行又は略式代執行は、長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題があること、解体費用を回収できない可能性が高いこと、所有者の責務たる財産の管理責任の放棄を助長する恐れがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段がなく真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とする。

なお、特定空き家等の認定、及び措置については、豊丘村空き家対策検討委員会の意見を踏まえて対応する。

2. 特定空き家等の認定

空き家等のうち、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、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、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、又は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ものを、特定空き家等と認定する。その際の判断は一律のものではなく、当該空き家等の立地環境等地域の特性や、実情に応じ、特に犯罪の温床となる可能性や、子どもの遊び場となる危険性について考慮し、個別に判断する。

特定空き家の認定にあたっては、まず、建築士により空き家法第 9 条第 2 項に基づく立入調査を行う。この調査により、特定空き家等に認定される可能性が見いだされたものについて、豊丘村空き家対策検討委員会の意見を踏まえて、村長が認定する。

3. 特定空き家等に対する措置

特定空き家等に対する空き家法第 14 条に規定する助言又は指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、所有者等による措置状況を見

定めながら個別に判断する。措置を講ずるにあたっては、事前に特定空き家等の所有者等に連絡を取り、その危険状況を詳しく伝えるとともに、改善方策や所有者等の主張を十分に把握するなど、所有者等の手による解決を最大限目指すこととする。

また、措置の内容については、周辺的生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定するものとする。

(1) 助言又は指導及び勧告

村長は、認定された特定空き家等について、適切な管理が必要と判断した場合は、「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（以下「ガイドライン」という。）第3章3.に記載する手法により、その所有者等に対し、空き家法第14条第1項に基づく助言又は指導を速やかに行うものとする。

助言又は指導を行った特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第3章4.に記載する手続きにより、その所有者等に対し空き家法第14条第2項に基づく勧告を行うものとする。

なお、勧告の対象となる特定空き家等の用途が住宅である場合、その敷地については地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2に基づき住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることからこの運用については、税務会計課と情報共有を図るなど十分な連携を徹底する。

(2) 命令及び行政代執行

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取らなかった場合においては、豊丘村空き家対策検討委員会の意見を踏まえ、その者に対し、ガイドライン第3章5.に記載する手続きにより、空き家法第14条第3項に基づく命令を行うものとする。

上記命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、ガイドライン第3章6.に記載する手続きにより、空き家法第14条第9項に基づく代執行を行うものとする。

(3) 略式代執行

空き家法第14条第3項に基づく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、ガイドライン第3章7.に記載する手続きにより、空き家法第14条第10項に基づく略式代執行を行うものとする。

行政代執行及び略式代執行により除却した特定空き家等より発生する動産に係る処置については、豊丘村空き家対策検討委員会の意見を聞き、個々の案件における取扱いについて、所有者等の対応について、適切に行うこととする。

第四 空き家の利活用に対する取組

本村に存在する空き家等の中には、現状のまま、あるいは多少手を加えることによって使用できると思われるものが多数存在する。使用可能な空き家等の利活用を促進することは、空き家対策における本質的な取組であると言える。村では平成28年度より、移住、定住専門職員を配置し、様々な事業展開を行う中で、空き家等の利活用を含めた人口増対策を進めている。

1. 基本的な姿勢

原則として「使用可能なものは利活用を推進する。」という考えが基本的な姿勢である。

しかし、その物件の「位置(利便性、景観状況含む)」「再生費用」「関連施設の状況」「所有者の意思」等が利活用を推進する上での重要な要素である。村は所有者等が空き家等を積極的に活用する意識の醸成と推進体制の整備、所有者等と利用しようとする者への支援により、空き家等の利活用の推進を図るものとする。

2. 空き家等の利活用促進体制の整備

平成28年度に新たに「地域サポーター制度」を定め、各地域における空き家利活用の担当者を委嘱し、それぞれの地域内で次の活動を依頼する。

- (1) 村と各地域との情報交換
- (2) 各地域内に存在する空き家の実態調査と利活用支援
- (3) 空き家所有者と利活用希望者との調整等
- (4) 空き家利活用による移住者への、円滑な地域生活のための助言等
- (5) その他、空き家利活用に必要な活動

3. 空き家を利活用する者への支援

空き家の利活用を希望する者のために、「地域サポーター」と連携し、情報を密にする中で、次の支援を紹介しながら推進を図る。

- (1) 空き家情報活用制度

利用可能な空き家を選定し、事業への登録を依頼する。

(2) 空き家バンク

空き家登録者と、空き家利用希望登録者とのマッチングを図り、空き家活用を実現させる。

(3) 空き家改修費補助

登録者が、空き家を借り入れ又は購入して利活用をするために、その空き家に掛かる改修費を支援する。

(4) 空き家仲介手数料補助

空き家の利活用契約(貸借・売買)締結を円滑化を図るために、専門業者を紹介し、その契約に掛かる手数料を支援する。

(5) 地域おこし協力隊事業の活用

登録された空き家を専門に管理・紹介する「移住専門員」を設置し、空き家を利活用しての移住定住者・就農者を増加させる。

4. 村による空き家等の利用

村内にある、優良空き家の利活用を促進するために、村が空き家を借用し(原則、低価格にて10年借用)次の事業に取り組み、公共投資をすることにより停滞している空き家の利活用登録に刺激を与える。

(1) ゲストハウス設置

大型古民家空き家を改修し、移住・就農希望者の体験的な滞在が可能で、各種の支援情報が容易に入手できる施設を設置。

(2) お試し住宅設置

空き家を改修し、移住・就農希望家族がお試しで短期間の滞在が可能な住宅を設置

第五 空き家等対策の実施体制

1. 空き家対策検討委員会

空き家法第7条第1項に基づき、学識経験者、地域住民代表者等を構成員とする、豊丘村空き家対策検討委員会(以下「委員会」という。)を設置し、村が講ずる空き家対策について、以下の事項に関する協議を行う。この委員会の構成員として、理事者及び所管課の職員も委員となり情報等の共有を図る。

- 豊丘村空き家等対策計画の作成および変更に関すること
- 特定空き家等の認定に関すること
- 特定空き家等に対する措置に関すること

- その他委員会において必要と認められる事項

2. 空き家等対策の所管課

村民等からの空き家等に関する相談は、その相談内容に応じて所管課が密接に連携して対応する。

【所管事項及び所管課】

- 環境課：豊丘村空き家対策計画、委員会運営、特定空き家に対する措置、その他全般
- 産業建設課：空き家バンク、移住・定住対策（空家の利活用）等
- 税務会計課：固定資産税

第六 資料 編

資料 1

空き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き家等が防災、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、あわせて空き家等の活用を促進するため、空き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。）による空き家等対策計画の作成その他の空き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、空き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「空き家等」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「特定空き家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空き家等をいう。

(空き家等の所有者等の責務)

第3条 空き家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き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項に規定する空き家等対策計画の作成及びこれ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) 空き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項に規定する空き家等対策計画に関する事項
 - (3) その他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。

(空き家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空き家等に関する対策についての計画（以下「空き家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空き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に関する基本的な方針
 - (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。）その他の特定空き家等への対処に関する事項
 - (7) 住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 市町村は、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。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空き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、空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（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、空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空き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き家等の所在及び当該空き家等の所有者等を把握するための調査その他空き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 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 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。

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。

(空き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き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き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。

(空き家等に関するデータベースの整備等)

第 11 条 市町村は、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 12 条 市町村は、所有者等による空き家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

（空き家等及び空き家等の跡地の活用等）

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

（特定空き家等に対する措置）

第 14 条 市町村長は、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の生活環境の保全を図るために必要な措置（そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空き家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から 5 日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第 3 項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第 3 項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の 3 日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第 6 項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第 3 項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第 3 者をしてこれをさせることができる。

10 第 3 項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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 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。

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、特定空き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、特定空き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、空き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。

（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。

資料 2

豊丘村空き家等対策検討委員会設置要綱

平成 27 年 4 月 1 日

訓令第 5 号

(設置)

第 1 条 村内に多数存在する空き家や廃屋等に関して、総合的、かつ、計画的な施策を実施するための基本指針等を策定するため、豊丘村空き家等対策検討委員会(以下「委員会」という。)を設置する。

(定義)

第 2 条 [この要綱](#)において、「空き家等」とは、村内に所在する人の、居住の用に供する建築物及びその敷地で、現に居住せず、又は使用しないものと同様の状態にあるものをいう。

2 [この要綱](#)において「廃屋等」とは、このまま放置すれば倒壊等著しく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景観をそこなっている状態、その他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ものをいう。

(所掌事務)

第 3 条 委員会は、次に掲げる事項について審議するものとする。

- (1) 既存の廃屋等の対策に関すること。
- (2) 既存の空き家等の対策及び利活用に関すること。
- (3) 今後発生が予想される空き家等の対策に関すること。
- (4) その他空き家等の対策に関すること。

(組織)

第 4 条 委員会は、委員 15 人以内で組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから村長が委嘱する。

- (1) 学識経験者
- (2) 地域住民代表者
- (3) その他村長が必要と認める者

(任期)

第 5 条 委員の任期は、2 年とし、再任を妨げない。

2 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6条 委員会には委員長と副委員長を置く。

- 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7条 委員会の会議は、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。

(関係者の出席)

第8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9条 委員会の事務局は、環境課に置く。

(雑則)

第10条 [この要綱](#)に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が会議に諮って定める。

附 則

[この要綱](#)は、平成27年4月1日から施行する。

資料 3

豊丘村移住定住地域サポーター設置要綱

平成 28 年 4 月 1 日

訓令等第 16 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、豊丘村における移住定住の促進に関し、豊丘村の農村景観を守るために必要な業務を住民と行政が協働で行い、移住希望者の定住促進と移住後の生活の安定を図るため、豊丘村移住定住地域サポーター(以下「地域サポーター」という。)を設置することについて、必要な事項を定めることを目的とする。

(活動の内容)

第 2 条 地域サポーターは、前条に掲げる目的達成のため、次の活動を行う。

- (1) 村の移住定住専門担当との連絡調整に関する事。
- (2) 移住定住に必要な空き家及び土地(以下「物件」という。)の調査と、その物件のデータベース作成のための支援に関する事。
- (3) 移住希望者と物件の所有者及び集落との話し合いの調整、指導、助言に関する事。
- (4) 移住した者(以下「移住者」という。)が、移住した地域での円滑な生活及び生産活動が行えるよう、移住者と関係者との調整、指導、助言に関する事。
- (5) 前各号のほか、村長が必要と認めた事項。

(地域サポーターの委嘱)

第 3 条 地域サポーターは、地域の実情に精通し、地域づくりの協力を得られる者を、次の各号に定める地区からの推せんに基づき、村長が委嘱する。

- (1) 河野区 1 人
- (2) 堀越区 1 人
- (3) 田村区 1 人
- (4) 林区 3 人(林里地区 1 人、林原木門地区 1 人、佐原地区 1 人)
- (5) 伴野区 1 人
- (6) 福島区 1 人
- (7) 壬生沢区 1 人

(委嘱期間)

第 4 条 地域サポーターの委嘱期間は、毎年 4 月 1 日から翌年の 3 月 31 日までの 1 年間とする。ただし、特別の事由により欠員になったときは、前任者の残任期間とする。

(報償)

第5条 地域サポーターの報償は、年額50,000円とする。

2 前項の支払いは、9月と3月に25,000円を支払うものとする。ただし、前条第1項のただし書きの場合には、月割にて算出するものとする。

(その他)

第6条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は村長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

資料 4

豊丘村空き家改修費補助金交付要綱

平成 20 年 4 月 1 日

豊丘村要綱第 4 号

(趣旨)

第 1 条 この要綱は、豊丘村の環境保全対策と定住対策ために、村内各所に点在する豊丘村空き家情報活用制度に登録された無居住住宅（以下「空き家」という。）を改修した者に対して、豊丘村空き家改修費補助金（以下「補助金」という。）を交付することに関し、必要な事項を定めるものとする。

(補助金交付の対象者)

第 2 条 補助金の交付対象者は、次の各号に掲げる要件のすべてを満たすものとする。

(1) 豊丘村空き家情報活用制度の物件登録者（以下「貸主」という。）または豊丘村空き家情報活用制度の利用登録者（以下「借主」という。）で、当該空き家を賃貸借にて利用する者

(2) 空き家の改修を村内建設業者において行う者

(3) 村税等を滞納していない者

2 この補助金の交付は、空き家に対して 1 回を限度とする。

(補助対象事業)

第 2 条の 2 補助金の交付対象となる事業費（以下「事業費」という。）は、住宅の機能向上のために行う次の各号に掲げる改修工事（以下「対象工事」という。）の経費とする。

(1) 居住するために必要な浴室、トイレ、台所の改修及びこれらに付属する備品類

(2) 壁、柱、床、はり及び屋根の改修

(3) 畳、ふすま、障子及びガラス（サッシ）の交換

(4) 電気（昇圧）、上下水道設備の改修、新設、給湯器の新設、交換

(5) 空き家に残存する家財道具の処分

(6) その他適当と認められる改修工事

2 次の各号に掲げる事業については、補助金交付の対象としない。

- (1) 合併浄化槽の設置、上下水道設備工事にかかる受益者負担金及び加入金
- (2) 増設、新築、家電製品、家具調度品類の購入
- (3) 門、塀及び庭園（庭木を含む）の新設並びに改修、太陽光発電設備の設置、サンルーム、車庫、倉庫及び離れの新設並びに改修、物品の購入等居住に直接必要のない事業

（補助金の額）

第3条 補助金の額は、事業費の2分の1以内の額とする。ただし、1件当たり100万円を補助金の限度額とする。また、補助金に1,000円未満の端数が生じたときは、切り捨てるものとする。

（補助金の交付申請）

第4条 補助金の交付を受けようとする者（以下「申請者」という。）は、空き家改修費補助金交付申請書（様式第1号）に次に掲げる書類を添え、村長に提出しなければならない。

- (1) 当該空き家の間取り平面図
- (2) 貸主の場合は固定資産税、借主の場合は市町村民税の納税証明書（過去5年間分）
- (3) 対象工事の見積書
- (4) 対象工事の予定箇所の写真
- (5) 借主の場合は、貸主の同意書
- (6) その他村長が必要と認める書類

（補助金の決定）

第5条 村長は、前条の補助金交付申請書を受理したときは、当該申請に係る内容を審査し、適当と認めるときは、空き家改修費補助金交付決定通知書（様式第2号）により申請者に通知するものとする。

（事業内容の変更届）

第6条 補助金の決定を受けた者（以下「交付決定者」という。）は、次の各号の一つに該当する場合、遅滞なく空き家改修費補助金交付変更届（様式第3号）を村長に提出しなければならない。

- (1) 対象工事の内容を変更するとき。
- (2) 対象工事を中止、または廃止しようとするとき。
- (3) 対象工事が予定期間内に完了しないとき、または対象工事の遂行が困難となったとき。

2 村長は、交付決定者より第1項の変更届が提出された場合は、補助金の交付決定を取り消し、または変更することができる。

3 村長は、前項の規定により補助金の交付の変更を決定したときは、空き家改修費補助金交付決定変更通知書(様式第4号)により交付決定者に通知する。

(工事完了届)

第7条 交付決定者は、決定の日から起算して6か月以内かつ決定年度内に対象工事を完成させ、完成の日から14日以内に工事完了届(様式第5号)を村長に提出しなければならない。ただし、災害等その他やむを得ない理由があると認められるときは、この限りでない。

(工事完了検査)

第8条 村長は、補助金の交付決定者から工事完了届の提出があったときは、速やかに検査し補助金の確定をしなければならない。

(補助金の支払)

第9条 補助金は、工事完了検査後交付するものとする。

(補助金の返還)

第10条 村長は、補助金の交付決定者が次に該当する場合には、既に交付した補助金の全部または一部の返還を求めることができる。

- (1) 借主が、対象工事を完了した日から起算して6ヶ月以内に、当該空き家に住所を有しないとき。
- (2) 借主が、当該空き家居住後3年以内に、転居または豊丘村から転出したとき。
- (3) 貸主が、対象工事完了後3年以内に当該空き家を取り壊し、または売却したとき。
- (4) 当該空き家の対象工事終了後、貸主または借主が、村税等の滞納処分を受けたとき。
- (5) この要綱に違反したとき。

(その他)

第11条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は村長が別に定める。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成26年9月1日から施行する。

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

資料 5

「空き家等」の判断基準

■「空き家等」の定義

「空き家等」とは、原則1年以上使用実績がないものをいう。

(*H27.2.26 総務省・国土交通省告示第1号 基本的な指針一の3(1))

*管理のため年数回の見回り、立入は使用実績には含まない

■上記建物のうち次の調査項目のうち 3つ以上該当する場合を、今回の空き家対策での「空き家」とする。

■調査項目 (目視による調査とする)

1	表札がない
2	郵便受けに大量の郵便物やチラシが入っている
3	日中に雨戸、カーテン等が全て締め切っている
4	カーテン等がない
5	電気等のメーターが動いていない
6	郵便受けに目張りがしてある
7	戸締りの不備、外壁・開口部等の破損により、容易に侵入が可能な状態である
8	道路から玄関までのアプローチ部分が雑草等に覆われている
9	鍵穴がテープなどで封印されている
10	門扉が針金等で封印されている (明らかに出入りしない状態)
11	建物に補修を要する破損等が多数見受けられる
12	庭木や雑草が繁茂している
13	その他特別な状態である

■上記調査項目により、実態の把握を図る。(空き家対策計画の基礎とする)

「特定空き家」の判断基準

■「特定空き家」の判定

実態調査により判明した「空き家」のうち、建物の状態を考慮し、「特定空き家」として認定するための、立入調査を行う。

ア) 建物の危険度の判定・・・専門家（建築士等）による判定を実施

危険度判定報告書							
認定区分		評価項目	評価内容		摘要	評点	小計
1	構造の一般の程度	基礎	ア	構造耐久力上主力な部分である基礎が玉石であるもの	10		
			イ	構造耐久力上主力な部分である基礎がないもの	20		
		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	基礎、土台、柱、又は梁	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		
			イ	基礎の不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しい（1/20以上の傾斜がある）もの、梁が腐朽し又は破損しているもの、土台又は柱の数か所に腐朽又は破損があるもの	50		
			ウ	基礎、土台、柱又は梁の腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険性があるもの又は現に大部分が崩壊しているもの	100		
		外壁	ア	外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により下地が露出しているもの	15		

			イ	外壁の仕上げ材料の剥落、腐朽又は破損により下地が露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25		
		屋 根	ア	屋根ふき材料の一部に剥離、又はずれがあり雨漏りのあるもの	15		
			イ	屋根ふき材料に著しい剥落があるものの、軒の裏板たる木等が腐食したものの又は軒が垂れ下がったもの	25		
			ウ	屋根が著しく変形したもの又は屋根ふき材料の著しい剥落により大部分が崩壊しているもの	50		
3	防火上又は避難上の構造の程度		外 壁	ア	延焼の恐れのある外壁があるもの	10	
		イ		延焼の恐れのある外壁の壁面が3以上あるもの	20		
		屋 根		屋根が可燃材でふかれているもの	10		
4	排水設備	雨 水		雨樋がないもの	10		
備考：一つの評価点項目につき当該評定内容が2又は3ある場合においては、当該評定項目についての評点は、該当評点内容に応ずる各評価点の内最も高い評点とする。						合計	点
コメント（調査所見：危険除去のための改善措置）							

イ) 周辺への影響を目視により判断する

調 査	調 査 項 目	着 眼 点	
2	□ 設備の破損等による有害となるおそれのある状態	汚物・排水等の流出による臭気の発生	有 無
		ゴミの放置・不法投棄等による臭気・ネズミ・ハエ・蚊の発生	有 無
	□ 周囲の景観と著しく不調和の状態	外壁等が汚物や落書きで汚れたまま放置されている	有 無

周辺 建物 や 公道 等 へ の 影 響		窓ガラスが割れたままで放置され、ごみが散乱している	有 無
	<input type="checkbox"/> 不特定者の侵入による犯罪の危険性	玄関等の未施錠による危険性	有 無
		1階部分の扉・窓ガラス等の破損による侵入ができる状態	有 無
	<input type="checkbox"/> その他工作物や立木の倒壊による危険性	その他工作物（塀、煙突等）の倒壊の危険性	有 無
		朽ちた立木の倒木の危険性	有 無
	<input type="checkbox"/> 放火等による火災の危険性	建物付近の建築資材・枝木等の放置による危険性	有 無
		灯油ポリタンク等の可燃物放置による危険性	有 無
	<input type="checkbox"/> 住みついた動物等で危険な状態	動物の鳴き声や糞・汚物で周辺の環境が阻害されている	有 無
		住みついた動物等が周辺の土地や家屋に浸入している	有 無

■上記 ア) イ) の調査報告を基に、検討委員会に於いて「特定空き家」と判定する。

判断基準

ア) においては100点以上、イ) においては1項目以上「有」がある建築物を「特定空き家」と認定し、空き家対策計画における対象建築物とする。