

山元町空家等対策計画

令和6年3月

山元町

< 目次 >

第1章	はじめに	1
1	計画の背景と目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	計画の対象とする空家等の種類及び地区	2
	(1) 対象とする空家等の種類	
	(2) 計画の対象地区	
4	計画の期間と目標	4
	(1) 計画の期間	
	(2) 計画の目標	
第2章	空家等を取りまく現状と課題	5
1	人口・世帯数の状況	5
2	空家の状況	7
	(1) 統計調査による空家の状況	
	(2) 実態調査による空家の状況	
3	所有者への意向調査	13
4	空家等対策における課題	28
第3章	空家等対策の基本的な考え方	30
1	空家等対策の基本方針	30
第4章	空家等対策の基本的な施策	31
1	施策体系	31
2	空家等発生の予防	32
	(1) 空家化の予防	
3	空家等の適正な管理の促進	33
	(1) 空家等の適正な維持管理	
	(2) 特定空家等に対する措置	
4	空家等の活用の促進	39
	(1) 空家等の市場流通	
	(2) 地域資源としての活用	
第5章	計画の実施体制及び推進に向けた取組み	41
1	町の実施体制	41
	(1) 庁内実施体制	
	(2) 関連団体等との連携による相談体制	
	(3) 山元町空家対策協議会	
	(4) 空家等管理活用支援法人の検討	
2	関係機関・団体等との連携	44
3	空家対策の実施フロー	45
4	空家等の継続的な調査・把握	46
	資料編	47

第1章 はじめに

1 計画の背景と目的

人口減少や少子高齢化の進行に伴い、適正に管理が行われていない空家等が周辺住民の生活環境に影響を与える事案が発生していることから、国においては、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年11月27日公布、平成27年5月26日完全施行、令和5年12月13日一部改正。以下、「法」という。）を制定しました。同法の施行に伴い、地方公共団体において空家の所在・所有者等の特定を行い必要な措置を講じることが求められるようになりました。

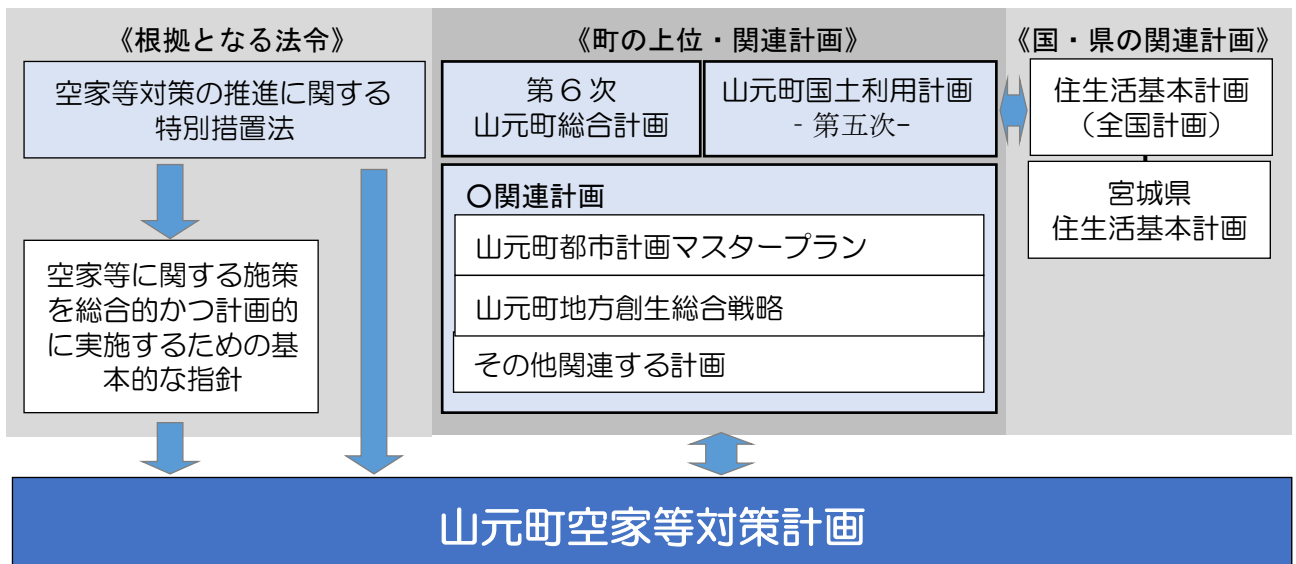
法第5条では、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することを前提としています。

本計画は、空家等に対する総合的・体系的な施策を推進するために、空家等の所有者等及び町の責務を明らかにするとともに、空家等対策に関して必要な事項を定めることにより、生活環境の保全及び安全に安心して暮らせるまちづくりの推進に寄与することを目的とします。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第7条に位置づけられる空家等対策計画であり、本町の空家等の現状や課題を踏まえて、対策を総合的に実施するために策定し、法や平成27年2月に国から示された「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5年12月改正）（以下「基本的な指針」という。）に即した計画とします。

また、本計画は、国・県の関連計画のほか、「第6次山元町総合計画」をはじめとした町の上位・関連計画とも整合を図るものです。



3 計画の対象とする空家等の種類及び地区

(1) 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、法で定める「空家等」「管理不全空家等」「特定空家等」とします。

「空家等」

建築物^{※1}又はこれに附属する工作物^{※2}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^{※3}であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。（法第2条第1項）

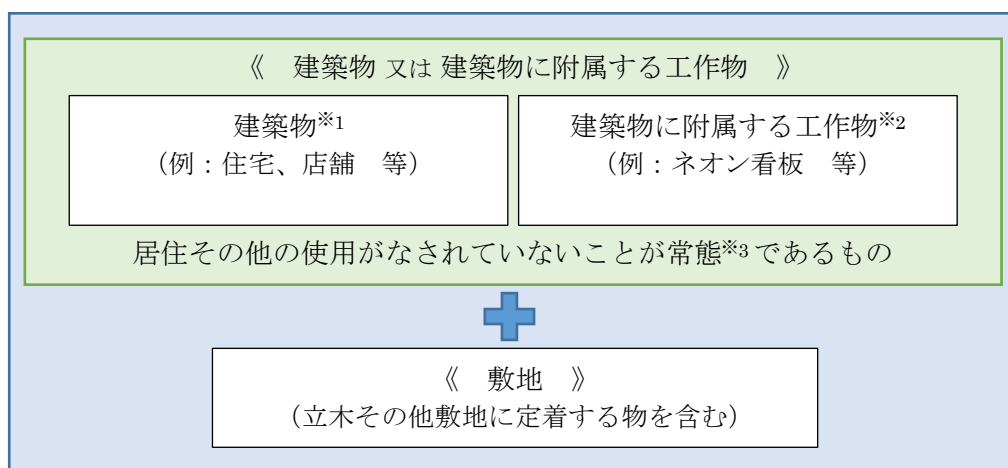
「管理不全空家等」

空家等が適切に管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等をいう。（法第13条第1項）

「特定空家等」

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

■対象とする空家等の種類



〈用語の説明〉

※1 建築物：建築基準法第2条第1項の「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいう。

※2 建築物に附属する工作物：ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物をいう。

※3 常態：おおむね年間を通して建築物等の使用実績がないこと。

※ 空家：総務省が行っている「住宅・土地統計調査」や山元町が行う調査で、外観等から、居住その他の使用がなされていないと判断した建築物をいう。

※ 所有者：空家等の建物所有者及び土地所有者をいう。

※ 所有者等：空家等の所有者又は管理者をいう。（法第5条）

4 計画の期間と目標

(1) 計画の期間

令和6（2024）年度から令和10（2028）年度までの5年間を計画期間とします。

(2) 計画の目標

本計画を着実かつ効果的に進めていくためには、進捗の状況確認と評価が重要であり、計画期間における検証を行う必要があります。

現在の社会情勢からすると、今後も空家等の増加は避けられない状況にあると考えられます。本計画の取り組みにより、空家等の有効活用などを推進し、空家率の増加を極力抑えることに努めます。同時に、町民生活に大きな影響のある管理不全による危険な空家等の増加を抑えることを目標とします。

第2章 空家等をとりまく現状と課題

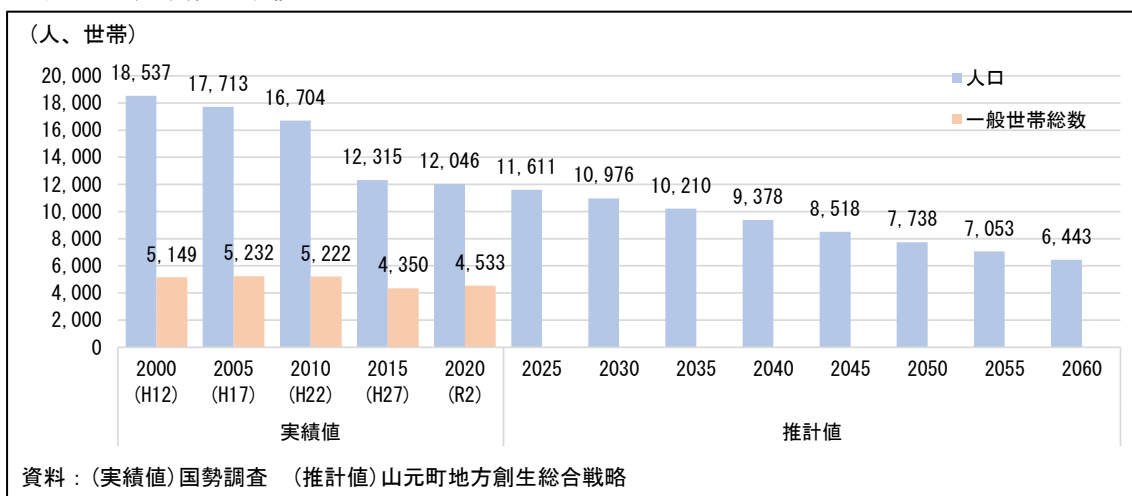
1 人口・世帯数の状況

全国的に人口の減少や高齢化が進む中、本町においても人口・世帯数の減少が進んでおり、令和2年には12,046人、4,533世帯となり、今後ますます減少が進むことが見込まれています。

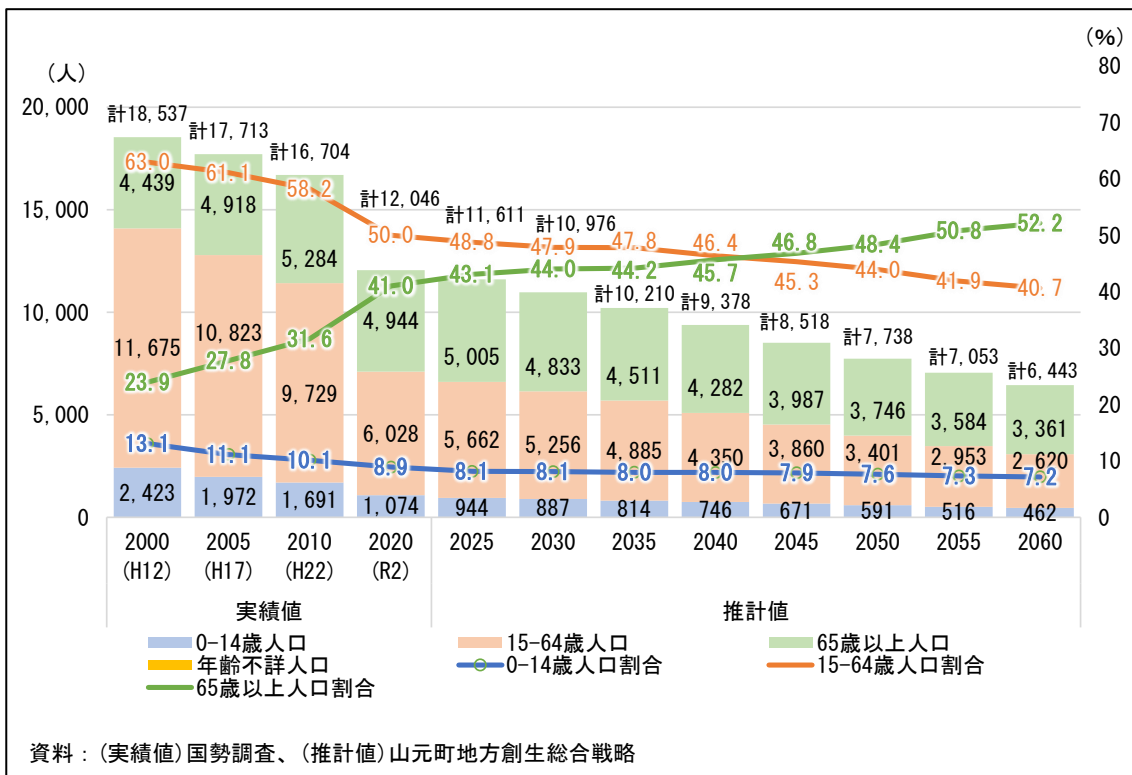
合わせて、令和2年の65歳以上の高齢者は4,944人、41.0%に達している一方、15歳未満の子どもは1,074人、8.9%に減少するなど、少子・高齢化が進んでいます。

一般世帯数に占める65歳以上の高齢者がいる世帯の割合は平成17年から平成22にかけて減少している一方、高齢者のみの世帯（単身・夫婦のみ）は増加しています。

■人口・世帯数の推移



■年齢3区分別人口の推移



■65歳以上老年人口の推移

		H12	H17	H22	H27	R2
総人口	人	18,537	17,713	16,704	12,315	12,046
65歳以上の老年人口	人	4,439	4,918	5,284	4,509	4,944
(総人口に占める割合)	%	23.9%	27.8%	31.6%	36.6%	41.0%

資料：国勢調査

■65歳以上の高齢者がいる世帯の推移

		H12	H17	H22	H27	R2
一般世帯数(※1)	世帯	5,149	5,232	5,222	4,350	4,533
65歳以上の高齢者がいる世帯	世帯	3,528	3,973	2,336	1,954	2,038
(一般世帯数に占める割合)	%	68.5%	75.9%	44.7%	44.9%	45.0%
単身世帯(※2)	世帯	262	356	464	538	716
(高齢者世帯に占める割合)	%	5.1%	6.8%	8.9%	12.4%	15.8%
高齢夫婦のみの世帯(※3)	世帯	436	543	674	680	741
(高齢世帯に占める割合)	%	8.5%	10.4%	12.9%	15.6%	16.3%
その他(※4)	世帯	2,830	3,074	1,198	736	581
(高齢世帯に占める割合)	%	55.0%	58.8%	22.9%	16.9%	12.8%

資料：国勢調査

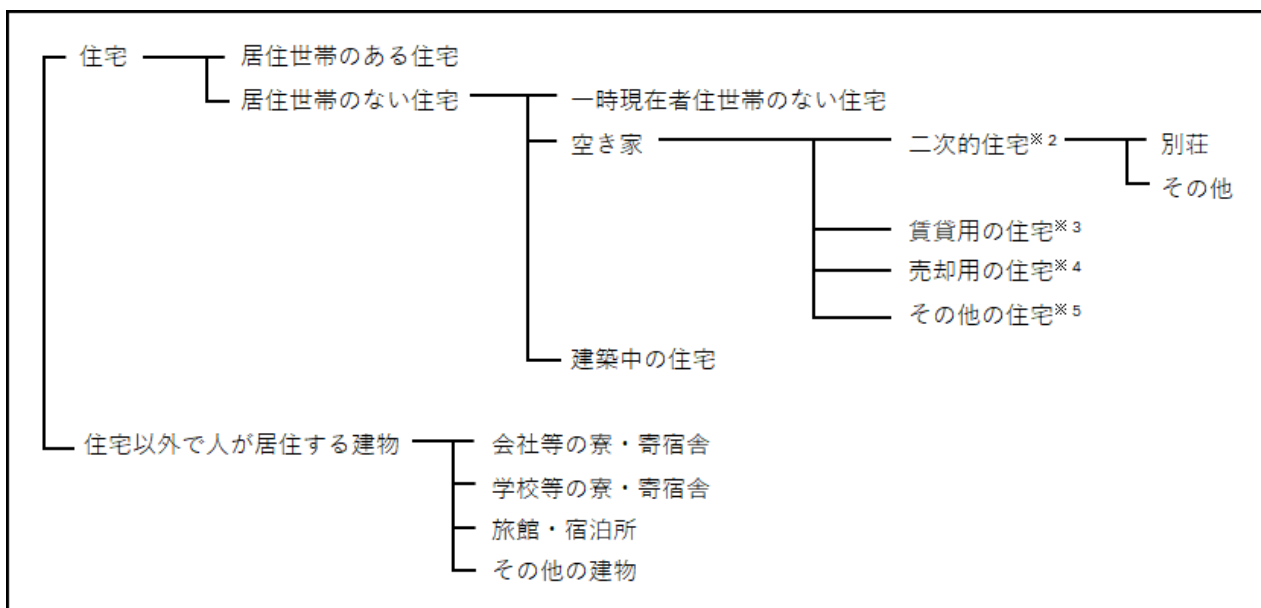
- (※1) 国勢調査では、世帯を「一般世帯」と「施設等の世帯」に区分している。一般世帯については、次の(1)～(3)のものを示す。
- (1) 住居と生計を共にしている人々の集まり又は一戸を構えて住んでいる単身者。ただし、これらの世帯と住居を共にする単身の住み込みの雇人については、人数に関係なく雇主の世帯に含めている。
 - (2) 上記の世帯と住居を共にし、別に生計を維持している間借りの単身者又は下宿屋などに下宿している単身者。
 - (3) 会社・団体・商店・官公庁などの寄宿舍、独身寮などに居住している単身者。
- (※2) 高齢者がいる世帯のうち、高齢者一人世帯。
- (※3) 高齢者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

2 空家の状況

(1) 統計調査による空家の状況

「住宅・土地統計調査」※1によれば、平成15年以降の本町における住宅総数は減少を続けていますが、空き家は平成15年から平成25年にかけて概ね450戸で推移しています。その結果、住宅に占める空き家率は8.3%から9.4%に増え続けています。

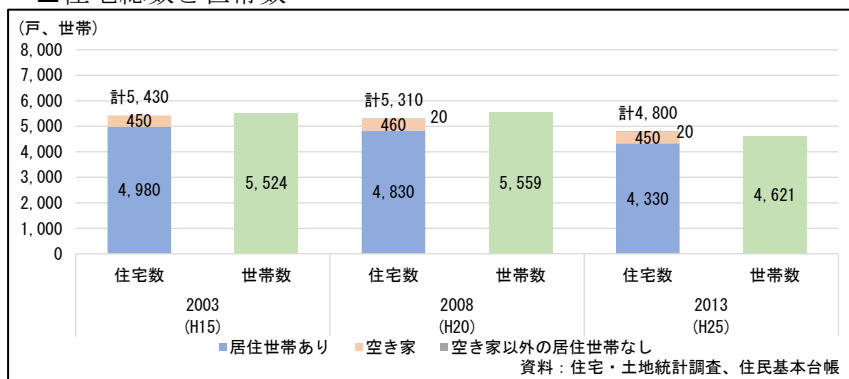
■参考：「住宅・土地統計調査」による空家の定義



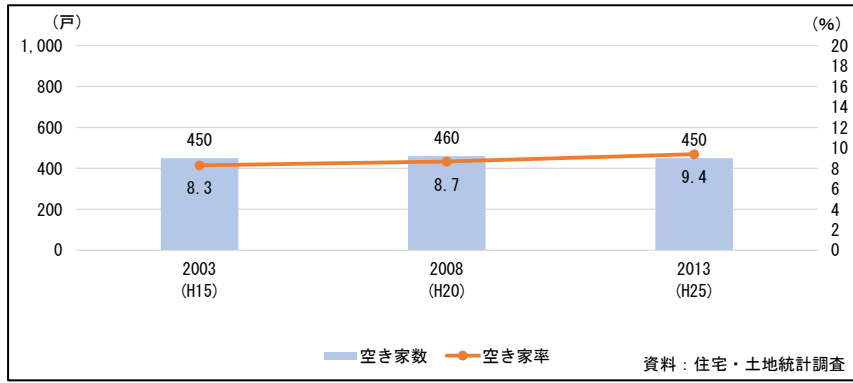
〈用語の説明〉

- ※1 住宅・土地統計調査：調査期日において調査単位区内から抽出した住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯を対象とした標本調査で、空き家の所有状況等も調査しています。調査結果は抽出された標本調査区の結果をもとに全体値を推定したデータとなっており、本町は人口15,000人未満であることから2018年（平成30年）調査結果は未公表となっています。
- ※2 二次的住宅：別荘（週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅）及び「その他住宅（普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅）」を合計したものの
- ※3 賃貸用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
- ※4 売却用の住宅：新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
- ※5 その他の住宅：上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

■住宅総数と世帯数



■ 空家数、空家率の推移



(2) 実態調査による空家等の状況

令和5年9月18日（月）から同年9月21日（木）にかけて、空家等の実態把握調査を実施しました。

なお、本町が平成28年度に実施した空家実態把握調査結果情報を基本として、その後の水道停止情報と各行政区長へのヒアリングによる提供情報をもとに、空家候補と思われる建築物442件を抽出し、これらについて現地調査によって空家を特定しました。

なお、現地調査の過程で、空家候補に挙げられていなかった空家が13件発見されたことから、最終的に調査対象は455件となりました。

■実態調査の結果

確認事項	抽出件数	判定結果			
		空家・空き店舗候補	うち特定空家候補	空家の対象ではない	不明(確認できず)
H28 調査情報	191	97	27	89	5
水道停止情報	179	111	13	65	3
行政区長情報	72	20	5	52	0
現地確認情報	13	13	2	0	0
計	455	241	47	206	8

①空家数及び空家率

現地調査で空家と判断されたものは全体で241件となりました。令和5年12月末日時点の世帯数+空家数から算出した町全体の空家率（近似値）は、4.76%となります。

■町全体の空家数と空家率

	①空家数 (件)	②世帯数 (世帯)	③世帯数+空家数 (①+②)	空家率(近似値) (①/③)
山元町	241	4,822	5,063	4.76%

※本町の平成30年住宅・土地統計調査結果は未公表（人口15,000人未満のため）であり、住宅総数の値が不明なため、国・県等との同一条件による空家率の算出が出来ないことから、本町の「空家率」については以下の算出方法により算出した。

【町独自の空家率】 空家率 = 空家数 / (世帯数 + 空家数)

※「空家数」は町実態調査結果より。

※「世帯数」は住民基本台帳（令和5年12月末日時点）より。

■国、宮城県、近隣市町の空家数と空家率【平成30年度住宅・土地統計調査の空家率】

	①空家数 (件)	②住宅総数 (件)	空家率 (①/③)
国	8,488,600	62,407,400	13.6%
県	130,500	1,089,300	12.0%
仙台市	63,800	575,000	11.1%
岩沼市	2,010	18,950	10.6%
名取市	3,550	32,380	11.0%
角田市	1,490	11,370	13.1%
亘理町	1,450	13,380	10.8%

※空家率 = 住宅・土地統計調査による空家数 / 住宅・土地統計調査による住宅総数

②行政区・地区ごとの空家数と空家率

行政区・地区別の空家の件数は以下のとおりであり、花釜区で 42 件と空家全体の 17.4%と最も多く、次いで浅生原区で 31 件、12.9%と続いています。

用途別に見ると、97.5%が専用住宅となっており、残り 2.5%は店舗等の併用住宅となっています。

■行政区・地区別空家数と空家率

行政区等	A：世帯数 (R5. 12. 31)	空家数			割合	B/ (A+B) 空家率
		B：計	専用住宅	店舗等の 併用住宅		
八手庭	78	4	4	0	1.7%	5.1%
横山	126	13	13	0	5.4%	10.3%
大平	259	16	14	2	6.6%	6.2%
小平	124	2	2	0	0.8%	1.6%
鷺足	121	7	7	0	2.9%	5.8%
山寺	283	12	12	0	5.0%	4.2%
山下	595	21	20	1	8.7%	3.5%
つばめの杜西	260	0	0	0	0.0%	0.0%
つばめの杜東	263	0	0	0	0.0%	0.0%
浅生原	436	31	29	2	12.9%	7.1%
高瀬	277	5	5	0	2.1%	1.8%
合戦原	101	19	19	0	7.9%	18.8%
桜塚地区	90	0	0	0	0.0%	0.0%
療養所	64	0	0	0	0.0%	0.0%
真庭	183	13	13	0	5.4%	7.1%
久保間	79	7	7	0	2.9%	8.9%
中山	70	2	2	0	0.8%	2.9%
下郷	258	19	18	1	7.9%	7.4%
町	282	9	9	0	3.7%	3.2%
上平	90	2	2	0	0.8%	2.2%
磯	19	6	6	0	2.5%	31.6%
中浜	30	1	1	0	0.4%	3.3%
新浜	0	0	0	0	0.0%	-
笠野	31	0	0	0	0.0%	0.0%
花釜	472	42	42	0	17.4%	8.9%
牛橋	231	10	10	0	4.1%	4.3%
合計	4,822	241	235	6	100.0%	4.76%
割合	-	100.0%	97.5%	2.5%	-	-

※「世帯数」は住民基本台帳（令和 5 年 12 月末日時点）より。

※「空家数」は実態調査結果より。

※「空家率」＝空家数／（世帯数＋空家数）

参考：国、宮城県等の「空家率」＝住宅・土地統計調査による空家数／住宅・土地統計調査による空家数世帯数

③家屋の状況判定

法は、“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おり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要”との観点から公布・施行されました。このことから、法の趣旨に沿った対策を行っていくためには、まず、空家を“管理の状態”の観点から分類することが出発点になります。

本計画では、現地調査により把握した空家の物的状況から、家屋の状況判定を実施し、A～Dランクに分類しています。

各ランクの判定内容は次表のとおりですが、全体的にすぐに居住できる状態のAランクが124件、51.5%と過半数を占めている一方で、特に管理状態が悪く、法で定める管理不全空家等または特定空家等の候補となりうるDランクは全体で47件（19.5%）あり、これらは緊急度が高いため、早急な対策が必要となります。

これを、地区別の老朽危険度判定ランクをみると、下郷区と花釜区ではDランクが5件、横山区でDランクが4件と多くなっており、これらは管理が行き届いていないことが想定されることから、そのまま放置することにより特定空家になることのないよう適切な管理を促す等抑制する行動が必須であると思われます。

■家屋の状況判定のランクと判定内容

ランク	判定内容
A	すぐに居住できる状態
B	居住できる状態ではあるが簡単な修繕または手入れが必要
C	修繕又は手入れを行えば居住できる状態
D	居住不能またはかなりの修繕を行わなければ居住できない状態

■行政区・地区別の家屋の状況判定ランク別空家数

行政区等	合計	家屋の状況判定									
		A		B		C		D		判定不能	
		件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
八手庭	4	2	50.0%	1	25.0%	0	0.0%	1	25.0%	0	0.0%
横山	13	6	46.2%	2	15.4%	1	7.7%	4	30.8%	0	0.0%
大平	16	9	56.3%	1	6.3%	2	12.5%	4	25.0%	0	0.0%
小平	2	1	50.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%
鷺足	7	1	14.3%	0	0.0%	3	42.9%	3	42.9%	0	0.0%
山寺	12	7	58.3%	0	0.0%	4	33.3%	0	0.0%	1	8.3%
山下	21	9	42.9%	4	19.0%	5	23.8%	3	14.3%	0	0.0%
つばめの杜西	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
つばめの杜東	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
浅生原	31	23	74.2%	3	9.7%	2	6.5%	3	9.7%	0	0.0%
高瀬	5	3	60.0%	1	20.0%	0	0.0%	1	20.0%	0	0.0%
合戦原	19	10	52.6%	1	5.3%	5	26.3%	3	15.8%	0	0.0%
桜塚地区	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
療養所	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
真庭	13	9	69.2%	0	0.0%	3	23.1%	1	7.7%	0	0.0%
久保間	7	2	28.6%	0	0.0%	0	0.0%	4	57.1%	1	14.3%
中山	2	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%
下郷	19	6	31.6%	2	10.5%	6	31.6%	5	26.3%	0	0.0%
町	9	2	22.2%	3	33.3%	2	22.2%	2	22.2%	0	0.0%
上平	2	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	2	100.0%	0	0.0%
磯	6	1	16.7%	1	16.7%	1	16.7%	3	50.0%	0	0.0%
中浜	1	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	100.0%	0	0.0%
新浜	0	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-
笠野	0	0	-	0	-	0	-	0	-		-
花釜	42	25	59.5%	8	19.0%	3	7.1%	6	14.3%	0	0.0%
牛橋	10	7	70.0%	2	20.0%	1	10.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	241	124	51.5%	29	12.0%	39	16.2%	47	19.5%	2	0.8%

※判定不能：敷地外からの目視調査の際に、建物の状態が視認できないもの。

3 所有者への意向調査

(1) 調査概要

現地調査で得られた空家候補 241 件のうち、物件所有者情報が不明な 1 件を除いた 240 件及び家屋の状況判定不能の 8 件の所有者に対して、当該建物の現在の利用状況や管理状況、今後の利用意向等について伺うアンケート調査を行いました。

アンケート調査票には、あらかじめ対象とする建物の所在地番を記載したうえで、当該建物に関する意向を伺うかたちとしました。

調査方法は、郵送による調査票の配布・回収とし、回収数は 144 件で、回収率は 60.0%でした。

実施時期	発送日：令和 5 年 12 月 12 日～回答期限日：令和 5 年 12 月 27 日
調査方法	郵送による調査票の発送・回収とし、返送用封筒を同封した。
配布・回収状況	配布：248 件 回収：144 件 回収率：58.1%

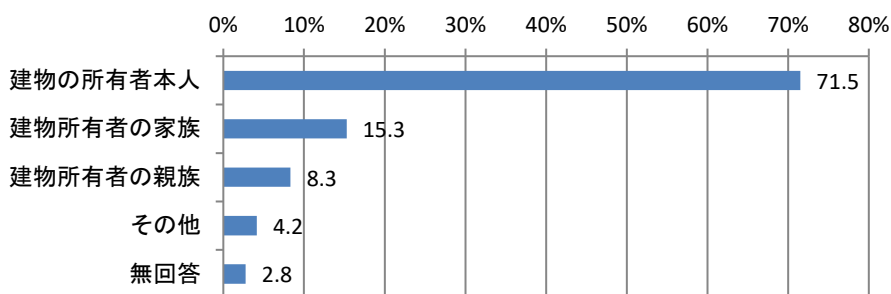
(2) 調査結果

※調査結果中、記述式の回答箇所については、実態と異なるものや不明なもの等も含まれますが、今回は「原文のとおり」掲載しています。

この調査にご回答いただく方と、建物の所有者の関係は、次のどちらに該当しますか。(○は1つ)

総数	144	100.0%
建物の所有者本人	103	71.5%
建物所有者の家族	22	15.3%
建物所有者の親族	12	8.3%
その他	6	4.2%
無回答	4	2.8%

※複数回答があったため、合計値は総数と合いません。



「その他」の内容

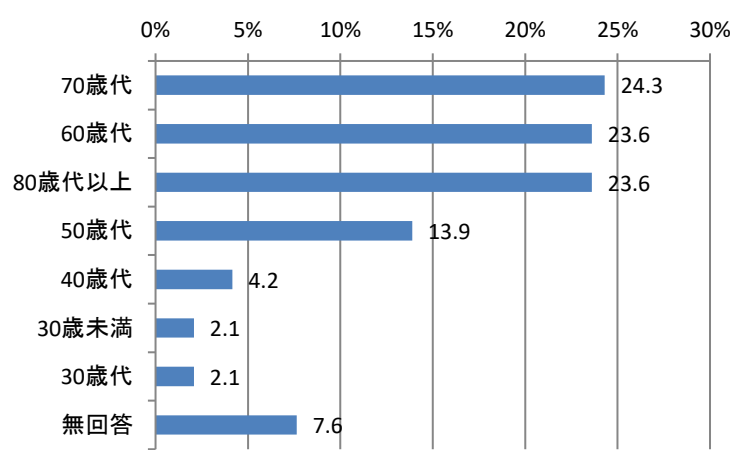
おじさん
会社

施設入所 10年 甥が管理 家族なし
相続の人
父親(死亡)(2件)
令和5年5月29日相続放棄申込受理

建物の所有者の年齢は、次のどちらに該当しますか。(〇は1つ)

総数	144	100.0%
70歳代	35	24.3%
60歳代	34	23.6%
80歳代以上	34	23.6%
50歳代	20	13.9%
40歳代	6	4.2%
30歳未満	3	2.1%
30歳代	3	2.1%
無回答	11	7.6%

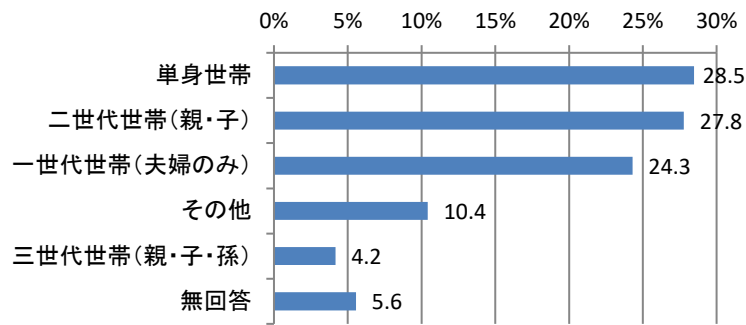
※複数回答があったため、合計値は総数と合いません。



建物の所有者の世帯構成は、次のどちらに該当しますか。(〇は1つ)

総数	144	100.0%
単身世帯	41	28.5%
二世帯世帯(親・子)	40	27.8%
一世帯世帯(夫婦のみ)	35	24.3%
その他	15	10.4%
三世帯世帯(親・子・孫)	6	4.2%
無回答	8	5.6%

※複数回答があったため、合計値は総数と合いません。

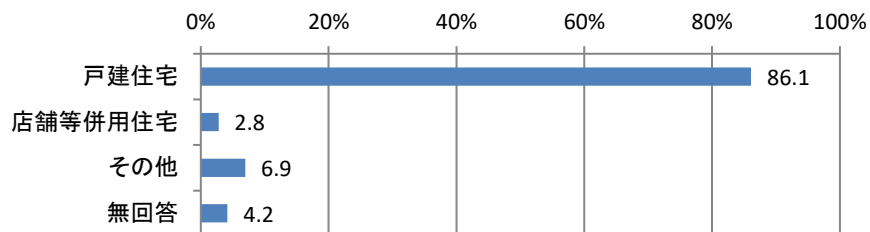


「その他」の内容

兄弟
子
作業員
死亡
相続調査中につき所有者は未定
母が施設入所の為住んでいない
四世代

この建物の種類は、次のどちらに該当しますか。(○は1つ)

総数	144	100.0%
戸建住宅	124	86.1%
店舗等併用住宅	4	2.8%
その他	10	6.9%
無回答	6	4.2%



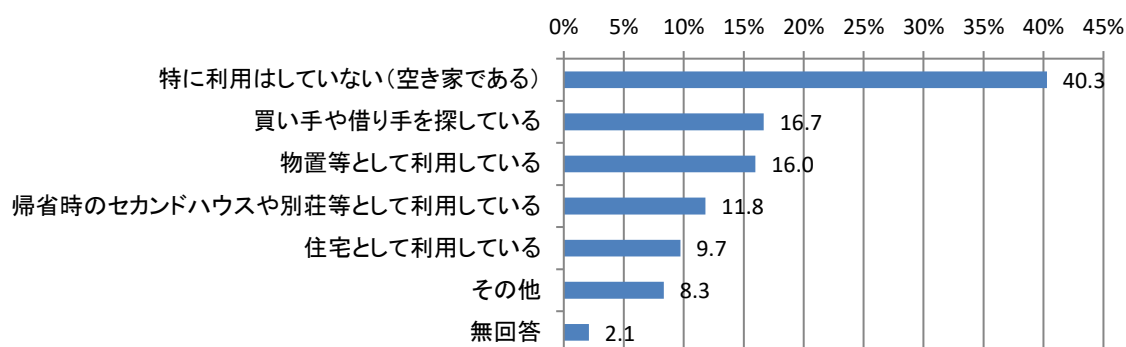
「その他」の内容

空家
県営住宅
作業併用住宅
住居・農作業所
住宅2軒あり・物置だった小屋を住めるようにしてある
倉庫
賃家(5件)

この建物は、現在どのように利用されていますか。(最も近いもの1つに○)

総数	144	100.0%
特に利用はしていない(空き家である)	58	40.3%
買い手や借り手を探している	24	16.7%
物置等として利用している	23	16.0%
帰省時のセカンドハウスや別荘等として利用している	17	11.8%
住宅として利用している	14	9.7%
その他	12	8.3%
無回答	3	2.1%

※複数回答があったため、合計値は総数と合いません。



「その他」の内容

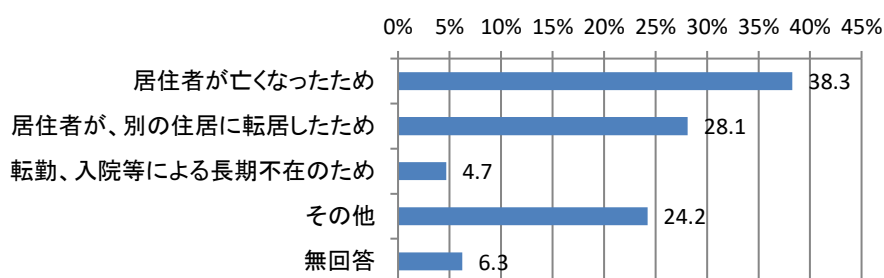
借り手を探しているが、現在は空家、物置場になっている。半壊判定のため解体の考えもあり。
親戚が利用
相続手続中。仲介業者を探している
賃家、前の借主の荷物がある
賃家にしている
農作業の場でもある
畑を使用しているので、その時の一休みに使用している
利用できる状況ではない(2件)

（「住宅として利用している」以外の方）

この建物に、ふだん居住していない理由は、次のどちらに該当しますか。（○は1つ）

総数	128	100.0%
居住者が亡くなったため	49	38.3%
居住者が、別の住居に転居したため	36	28.1%
転勤、入院等による長期不在のため	6	4.7%
その他	31	24.2%
無回答	8	6.3%

※複数回答があったため、合計値は総数と合いません。



「その他」の内容

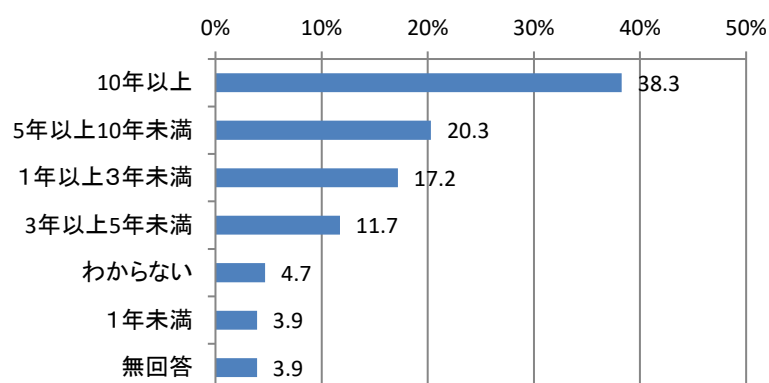
3.11 地震で被害を受けた(2件)
家が傷んでいるため
親から相続したばかり
借り手がない
現場がない為
最初から別荘としてるため
仕事のため
施設に入居(4件)
震災により別の住居に転居したため
住めない状態
仙台に本宅があるため
相続
贈与を受けたが、所有者本人は住んだことはない
第二みやま荘長期入所のため
父:死亡・母:施設入居中のため
町営住宅
賃家
賃借人が住んでいる
別荘だから(2件)
物置として利用しているため
老朽化している
老人ホーム入居のため

(「住宅として利用している」以外の方)

この建物に居住しなくなってから、どのくらい経ちますか。(○は1つ)

※新築時から別荘であるなど、ふだん居住していない場合は、新築からの経過期間を記入してください。

総数	128	100.0%
10年以上	49	38.3%
5年以上10年未満	26	20.3%
1年以上3年未満	22	17.2%
3年以上5年未満	15	11.7%
わからない	6	4.7%
1年未満	5	3.9%
無回答	5	3.9%

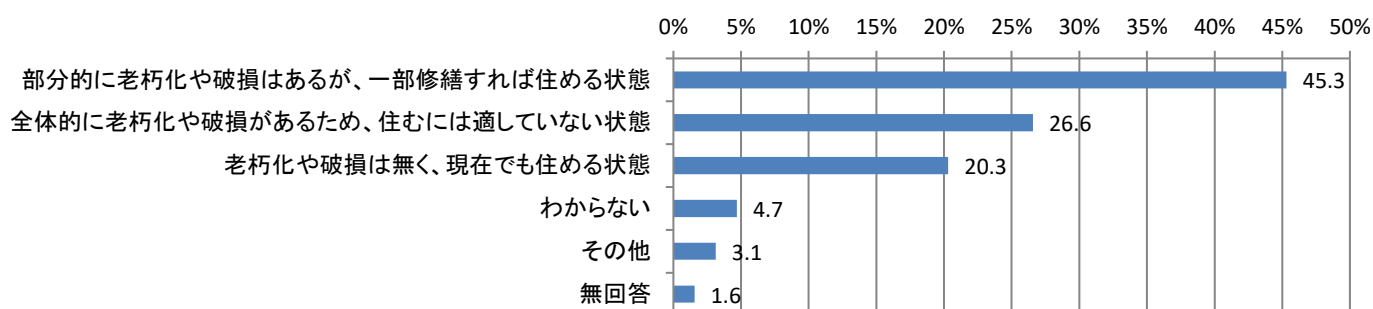


(「住宅として利用している」以外の方)

この建物は、現在どのような状況ですか。(○は1つ)

総数	128	100.0%
部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば住める状態	58	45.3%
全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態	34	26.6%
老朽化や破損は無く、現在でも住める状態	26	20.3%
わからない	6	4.7%
その他	4	3.1%
無回答	2	1.6%

※複数回答があったため、合計値は総数と合いません。



「その他」の内容

2023年に改修し、週末に住居として使用している
網戸、カーテンなど直せばすぐに使える
傾いていてもよければ、一部修繕により可
修繕しなくても住める状態
台所、手洗いがないので住むのに適していない

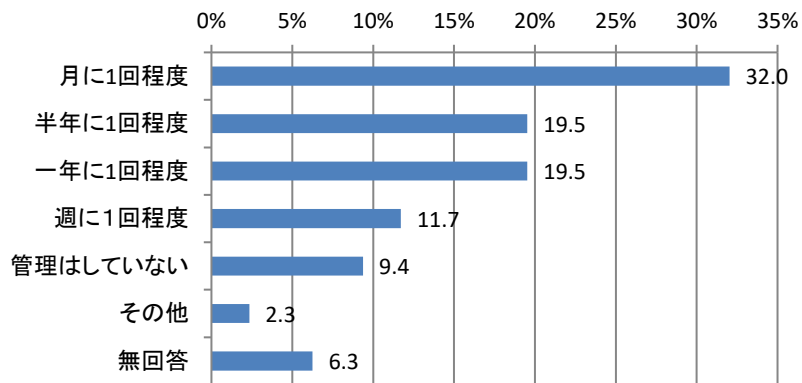
(「住宅として利用している」以外の方)

この建物の管理は、どのくらいの頻度でしていますか。(最も近いもの1つに○)

※「管理」には、日常的な見回りや郵便物の確認なども含みます。

総数	128	100.0%
月に1回程度	41	32.0%
半年に1回程度	25	19.5%
一年に1回程度	25	19.5%
週に1回程度	15	11.7%
管理はしていない	12	9.4%
その他	3	2.3%
無回答	8	6.3%

※複数回答があったため、合計値は総数と合いません。



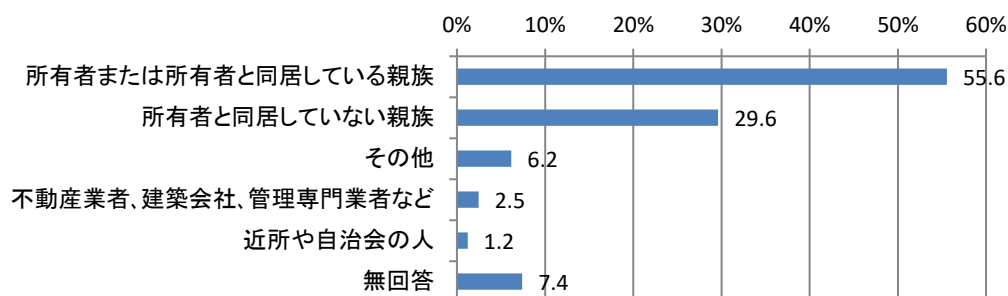
「その他」の内容

年に1回草刈を依頼
12月より長男居住
2~3回
4ヶ月に1回
半年に2回
必要に応じて
必要に応じて
平成8年~20年まで毎年通っていた。20年~2カ月に一回通っていた
約2年に1回程度

(管理の頻度が「週に1回程度」「月に1回程度」「半年に1回程度」の方)
 おもに誰が管理していますか。(最も近いもの1つに○)
 ※ふだん日常的に管理をしている人を選んでください。

総数	81	100.0%
所有者または所有者と同居している親族	45	55.6%
所有者と同居していない親族	24	29.6%
その他	5	6.2%
不動産業者、建築会社、管理専門業者など	2	2.5%
近所や自治会の人	1	1.2%
無回答	6	7.4%

※複数回答があったため、合計値は総数と合いません。

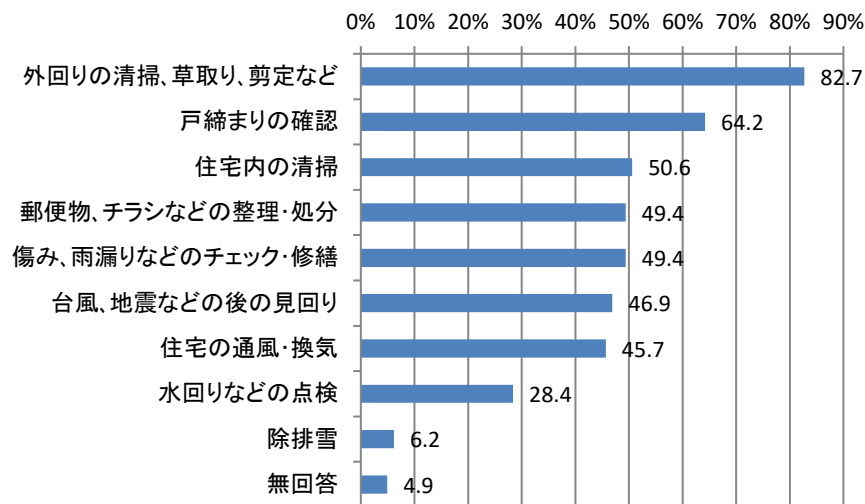


「その他」の内容

兄
所有者(2件)
親族
賃借人
前の借主
山元町在住の方
友人

(管理の頻度が「週に1回程度」「月に1回程度」「半年に1回程度」の方)
 どのような管理をしていますか。(○はいくつでも)

総数	81	100.0%
外回りの清掃、草取り、剪定など	67	82.7%
戸締まりの確認	52	64.2%
住宅内の清掃	41	50.6%
郵便物、チラシなどの整理・処分	40	49.4%
傷み、雨漏りなどのチェック・修繕	40	49.4%
台風、地震などの後の見回り	38	46.9%
住宅の通風・換気	37	45.7%
水回りなどの点検	23	28.4%
除排雪	5	6.2%
無回答	4	4.9%

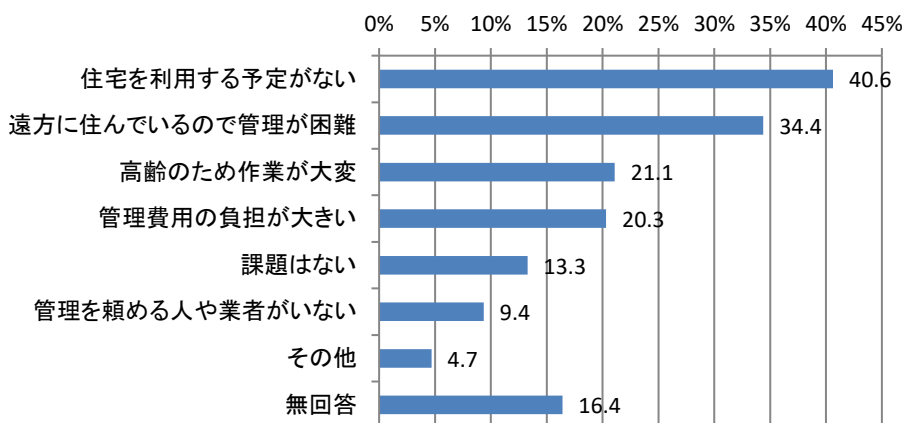


(「住宅として利用している」以外の方)

この建物を管理する上での課題は、次のどちらに該当しますか。(〇はいくつでも)

管理の頻度で「管理はしていない」を選んだ場合は、管理していない理由をお答えください。

総数	128	100.0%
住宅を利用する予定がない	52	40.6%
遠方に住んでいるので管理が困難	44	34.4%
高齢のため作業が大変	27	21.1%
管理費用の負担が大きい	26	20.3%
課題はない	17	13.3%
管理を頼める人や業者がない	12	9.4%
その他	6	4.7%
無回答	21	16.4%



「その他」の内容

更地にすると固定資産税が高くなる、住んでいなくても住民税を取る、草刈次期は毎月2~4回帰っている、民法改正が必要、おかしいと思わないか

兄夫婦が時々来ている

居住できる状況ではなく、取壊しを検討中

仕事の関係で週末しか使えない

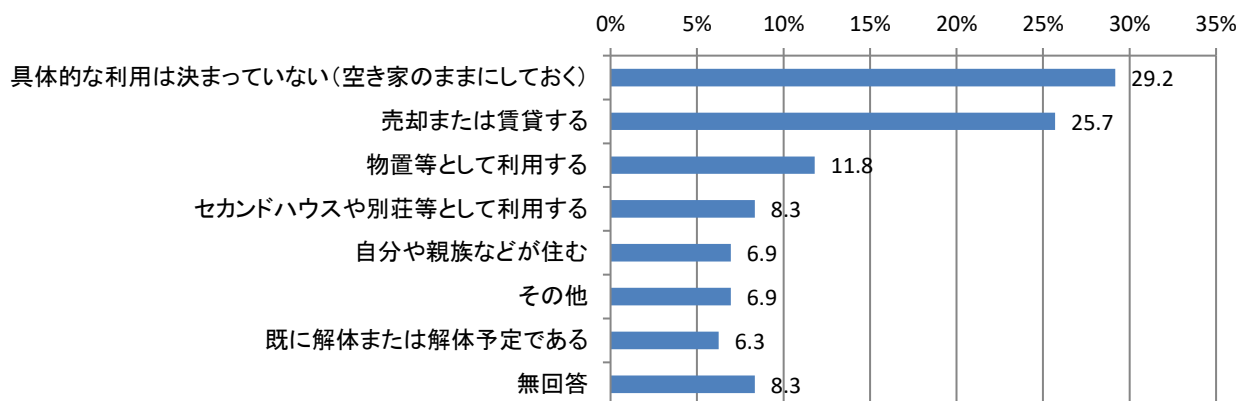
仕事の事情
地震で家が傾き、解体したほうがよいとのアドバイスを受ける
所有者と連絡が取れていないため
住むことができないし、ローンも残っている
相続未定のため
津波の被害にあっている
1日も早く各々が進んで欲しいと切に願います。何卒よろしく願い申し上げます。
暇がない
平成8年から管理のため、東京から通っている

今後5年程度のうちに、この建物をどのように利用・活用したいですか。(最も近いもの1つに○)

※現在の利用方法を継続する場合も、該当するものを選んでください。

総数	144	100.0%
具体的な利用は決まっていない(空き家のままにしておく)	42	29.2%
売却または賃貸する	37	25.7%
物置等として利用する	17	11.8%
セカンドハウスや別荘等として利用する	12	8.3%
自分や親族などが住む	10	6.9%
その他	10	6.9%
既に解体または解体予定である	9	6.3%
無回答	12	8.3%

※複数回答があったため、合計値は総数と合いません。



(「既に解体または解体予定である」とした方)

解体予定の時期

R5年8月売却済
R7年
R8年
年内 or 年明け
未定
未定
令和6年末月頃

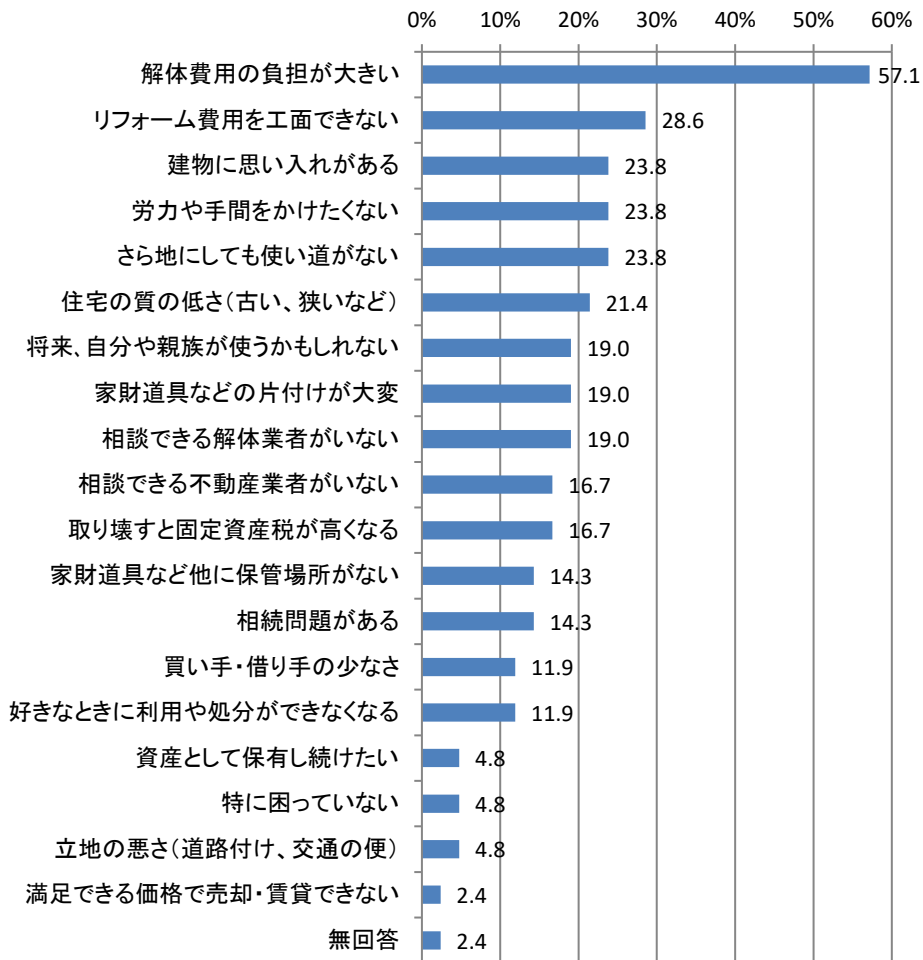
「その他」の内容

姉が住み続ける予定
解体業者が見つかり、年内か年明け早々に解体することが決定
解体したい(4件)
解体予定時期不明
解体を考えているが、費用が整っていない
通いで農業をしている
米の保管
借家にできたら
賃貸している
売却依頼しているが買い手が見つからない
売却したいが、、、
破損部分は修繕するが、その後は、まだどうしていいかわからない

(今後の利用・活用について「1. 具体的な利用は決まっていない」を選んだ方)

売却・賃貸しないまたは取り壊さない理由は何ですか。(〇はいくつでも)

総数	42	100.0%
解体費用の負担が大きい	24	57.1%
リフォーム費用を工面できない	12	28.6%
建物に思い入れがある	10	23.8%
労力や手間をかけたくない	10	23.8%
さら地にしても使い道がない	10	23.8%
住宅の質の低さ(古い、狭いなど)	9	21.4%
将来、自分や親族が使うかもしれない	8	19.0%
家財道具などの片付けが大変	8	19.0%
相談できる解体業者がない	8	19.0%
相談できる不動産業者がない	7	16.7%
取り壊すと固定資産税が高くなる	7	16.7%
家財道具など他に保管場所がない	6	14.3%
相続問題がある	6	14.3%
買い手・借り手の少なさ	5	11.9%
好きなときに利用や処分ができなくなる	5	11.9%
資産として保有し続けたい	2	4.8%
特に困っていない	2	4.8%
立地の悪さ(道路付け、交通の便)	2	4.8%
満足できる価格で売却・賃貸できない	1	2.4%
無回答	1	2.4%

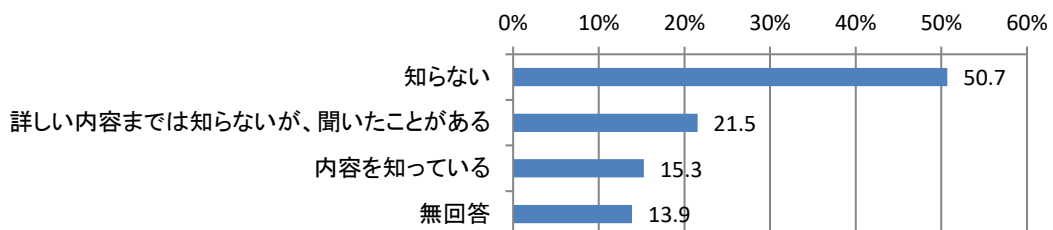


空き家対策のために、町では以下の制度を創設していますが、ご存じですか。(〇はそれぞれ1つ)

【①山元町空き家家財道具等処分支援事業】

総数	144	100.0%
知らない	73	50.7%
詳しい内容までは知らないが、聞いたことがある	31	21.5%
内容を知っている	22	15.3%
無回答	20	13.9%

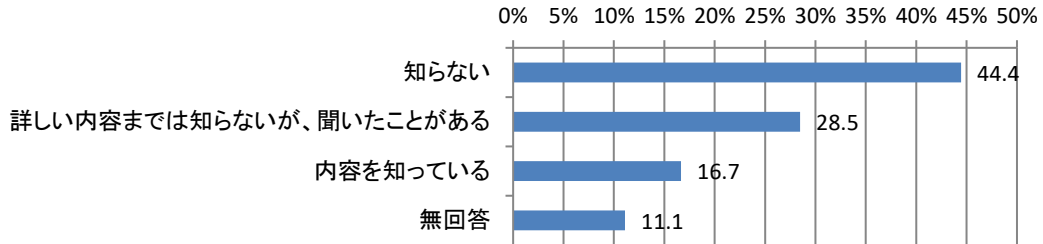
※複数回答があったため、合計値は総数と合いません。



【②山元町空き家バンク】

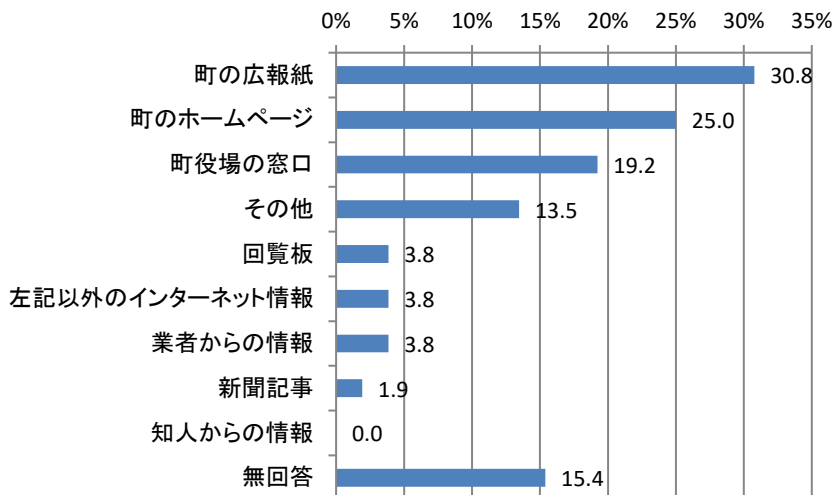
総数	144	100.0%
知らない	64	44.4%
詳しい内容までは知らないが、聞いたことがある	41	28.5%
内容を知っている	24	16.7%
無回答	16	11.1%

※複数回答があったため、合計値は総数と合いません。



(制度について「内容を知っている」「詳しい内容までは知らないが、聞いたことがある」を選んだ方)
 制度に関する情報は、どこで知りましたか。(〇はいくつでも)

総数	52	100.0%
町の広報紙	16	30.8%
町のホームページ	13	25.0%
町役場の窓口	10	19.2%
その他	7	13.5%
回覧板	2	3.8%
左記以外のインターネット情報	2	3.8%
業者からの情報	2	3.8%
新聞記事	1	1.9%
知人からの情報		0.0%
無回答	8	15.4%



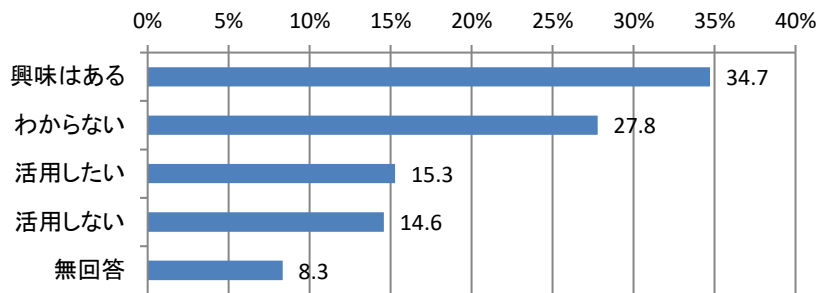
「その他」の内容

アンケート調査
行政の人からの情報だったような
このチラシ
今回の案内で
親族からの情報
前回アンケート調査
パンフレット
本状同封の説明書
町からの案内
町役場からの納税書類通知において
役場の書類(2件)

「山元町空き家財道具等処分支援事業」の活用について、どのようにお考えですか。(○は1つ)

総数	144	100.0%
興味はある	50	34.7%
わからない	40	27.8%
活用したい	22	15.3%
活用しない	21	14.6%
無回答	12	8.3%

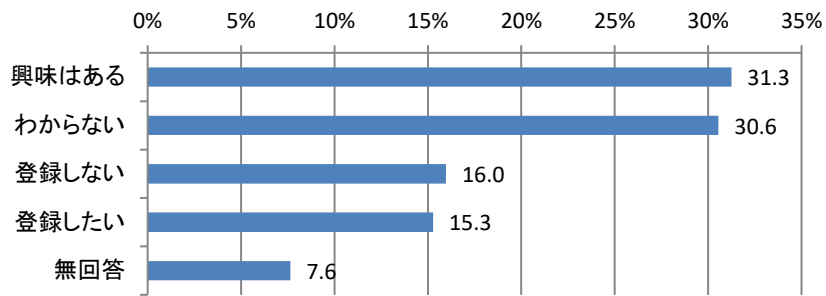
※複数回答があったため、合計値は総数と合いません。



「山元町空き家バンク」の活用について、どのようにお考えですか。(○は1つ)

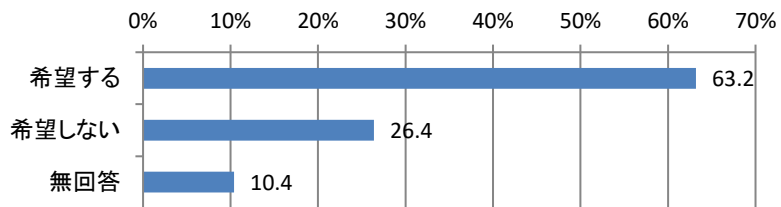
総数	144	100.0%
興味はある	45	31.3%
わからない	44	30.6%
登録しない	23	16.0%
登録したい	22	15.3%
無回答	11	7.6%

※複数回答があったため、合計値は総数と合いません。



空き家対策のための制度等に関して、今後、町からの案内を希望しますか。(○は1つ)

総数	144	100.0%
希望する	91	63.2%
希望しない	38	26.4%
無回答	15	10.4%



4 空家等対策における課題

(1) 空家等の発生予防

町内全域で空家等は発生していますが、空家等の増加は、地域の魅力を失わせ、居住者の減少を招くなどの問題を抱えており、空家等の発生を抑制する取り組みは、持続可能な地域づくりのうえで重要な課題です。

所有者アンケートでは、ふだん居住していない理由として「居住者が亡くなったため」が38.3%、「居住者が別の住居に転居したため」が28.1%となっています。

そのため、地域、関係部署との連携のもと、所有者に対する空家化による弊害や各種支援制度等の情報提供、相談機会の充実等により、空家の発生予防に関する意識の啓発を推進することが重要です。

(2) 空家等の適正管理の促進

所有者アンケートでは、居住しなくなってから「10年以上」が38.3%、「5年以上10年未満」が20.3%と、合わせて半数以上が5年以上空家となっている状況です。

また、建物の現在の状況は「全体的に老朽化や破損があるため、住むには適していない状態」が26.6%となっています。

管理の頻度は、「月に1回程度」が最も多く32.0%ですが、「一年に1回程度」(19.5%)、「管理はしていない」(9.4%)等、管理が行き届いていない状況も見受けられます。

特に、管理不全空家等や特定空家等の候補に該当すると思われるDランクに位置づけられるものは、47件、19.5%を占めています。

これらは、倒壊が危惧されるものや草木の繁茂やごみなどにより、周囲に影響を与えているものが多く、こうした状態の悪い空家等ほど問題が長期化していると考えられます。

管理が不十分で、建物の状態や環境面など何らかの問題がある空家等については、適正な管理を依頼する一方で、所有者に対する適切な管理手法の周知・啓発や、空家等の除却に対する助成等の支援も必要です。そのため、空家等の除却等を含めた必要な措置についての検討が必要です。

さらに、長期間使用されていない空家等の中では、相続人が相続放棄又は所有者が行方不明、解散法人が未清算など、所有者等を確認することができないものが増加傾向にあることから、こうした対応困難物件に対する対策を検討する必要があります。

(3) 空家等の流通・利活用の促進

現地調査では、修繕又は手入れを行えば居住できる状態であるAランク、Bランク、Cランク合わせて192件、79.7%あります。

適切な維持管理が行われている空家等については、総合的に、幅広く、柔軟に利活用を図る取り組みが肝要です。

所有者アンケートでは、建物の現在の状況が「老朽化や破損は無く、現在でも住める状態」が20.3%、「部分的に老朽化や破損はあるが、一部修繕すれば済める状態」が45.3%あります。

そして、今後5年程度のうちの利活用意向については、「具体的な利用は決まっていない(空家のままにしておく)」が29.2%ある一方、「売却または賃貸する」が25.7%あります。

「具体的な利用は決まっていない（空家のままにしておく）」とした方の売却・賃貸しないまたは取り壊さない理由として、「解体費用の負担が大きい」が 57.1%を占め断トツで多くなっています。

こうした中で、「山元町空き家家財道具等処分支援事業」や「山元町空き家バンク」の認知度は、「知らない」とする方がそれぞれ 50.7%、44.4%の結果となりました。

そのため、空家バンク制度や県の空家相談員制度等の既存制度の周知・活用を図りつつ、更なる助成制度や情報提供・相談体制の充実を図り、所有者等への利活用促進に関する普及・啓発等に取り組み、流通可能な空家等の掘り起こしと流通促進を進める必要があります。

第3章 空家等対策の基本的な考え方

1 空家等対策の基本方針

適正に管理が行われていない空家等の増加は、町民の安全・安心な生活環境に深刻な影響を及ぼす一方で、空家等を有効に活用することにより、地域活力の維持及び増進、生活環境の快適性や利便性の向上につながる資源として役立てることもできます。

町内における空家等の状況を見ると、人口減少や高齢化の進展に伴い、今後しばらくは空家等が増加するものと見込まれることから、引き続き空家等対策に取り組んでいく必要があります。

以上のことから、下記の3つの方針のもと、町及び所有者等がそれぞれの責務の下に主体的かつ積極的に空家等対策を推進することとします。

空家等発生の予防

町民が、居住段階から空家等にならないように、その弊害や対策の必要性等に関する意識付けを行い、適正な維持管理を促進します。

また、福祉部門と連携しながら持ち家に居住する高齢者等への事前対策を充実します。相続登記の徹底や早期の活用・除却等を促進し、空家等の発生を抑制します。

空家等の適正な管理の促進

管理不全となる空家等の増加を防ぐとともに、良好な状態の空家等を維持して建物の活用を容易にするため、所有者等による空家等の適正な維持管理を促進します。

所有者不存在の空家等の解決に向けた財産管理人制度の活用等を検討します。

管理不全となった空家等の除却等の促進を含めて、空家等の適正な管理を促進し、住環境の安全性を向上します。

災害に備えた予防的な除却や、狭小敷地、無接道敷地等の空家等の除却を促進します。

空家等の活用の促進

中古住宅として流通可能な良質な住宅の掘り起こしに取り組み、その情報を移住希望者等に対して発信することで、空家等の市場流通を支援します。

空き店舗等については、創業や雇用創出等のための活用を促進します。

地域の課題や需要に合わせて、空家等の住宅以外の用途への転用や除却後の跡地活用等を図り、持続可能な地域づくりに向けた空家等の有効活用を促進します。

第4章 空家等対策の基本的な施策

1 施策体系

基本方針を受けて、本町における空家等対策の施策と主な取り組みの体系を以下に示します。

【空家等対策の基本方針】

【施策】

空家等発生の 予防

空家化の予防

- ① 空家発生予防に関する意識の醸成
町民への情報発信、固定資産税納税通知書を活用した啓発 等
- ② 相続登記の徹底
相続登記の必要性に関する周知・啓発 等
- ③ 安心して住み継がれるための住まいの質の向上
耐震診断・耐震改修の促進、リフォームに関する情報提供 等

空家等の 適正な管理 の促進

空家等の適正な維持管理

- ① 所有者等への意識啓発
空家等の所有者等の意向把握、適正な維持管理に関する相談対応 等
- ② 地域と連携した空家等の見守り体制
地域住民、自治会等との協働による空家等の情報共有体制の検討 等
- ③ 所有者不存在空家等への対応
所有者不存在の空家等への措置、財産管理制度の活用 等
- ④ 管理不全空家等に関する措置
適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある空家等について、管理不全空家等に認定し、指導、勧告等を実施

特定空家等に対する措置

- ① 法及び条例に基づく措置
地域住民の生活環境に影響を及ぼしている空家等について、特定空家等に認定し、助言・指導、勧告等を実施
- ② 所有者等に対する支援
老朽化した危険な空家等の解体補助等による除却の促進 等

空家等の 活用の促進

空家等の市場流通

- ① 空家バンクの活用による定住等の促進
空家バンクへの物件登録の促進、補助金制度の周知・普及 等
- ② 中古住宅の流通促進に向けた支援の充実
空き家財道具等処分支援制度の充実 等
- ③ 空き店舗を活用した地域産業の活性化
空き店舗等を活用したオフィス誘致、創業支援 等

地域資源としての活用

- ① 地域課題に応じた空家等活用・跡地活用
地域での集いの場、子育てサロン、観光交流施設等としての活用 等

2 空家等発生予防

(1) 空家化の予防

【施策①】空家予防に関する意識の醸成

居住段階から空家等にならないよう所有者等に意識付けを行い、適正な維持管理を促します。

【主な取組例】

- 町民への情報発信
 - ・ 町広報紙やホームページを活用した定期的な情報発信
 - ・ 空家対策ポスターの作成
 - ・ 町民講座等の開催（空家相談会、空家セミナー）
- 固定資産税納税通知書を活用した空家対策に関する啓発
- 持ち家に居住する高齢者に対する相談対応

【施策②】相続登記の徹底

相続等で住宅を取得した新たな所有者等には、相続登記の徹底や利活用又は除却等を促し、空家等の発生を抑制します。

【主な取組例】

- 持ち家に居住する高齢者に対する相続対策の周知・啓発活動
- 相続登記^{注1}の必要性に関する周知・啓発

【施策③】安心して住み継がれるための住まいの質の向上

空家化の予防の観点から、高齢期を迎えても現在の住まいに安心して住み続けられるとともに、所有者が変わった際にも住宅の利活用が容易に行えるよう、質の高い住まいづくりを促進します。

【主な取組例】

- 耐震診断・耐震改修、省エネルギー化、バリアフリー化、防災性能強化
 - ・ 山元町移住・定住支援事業補助金（住宅リフォーム支援事業）
 - ・ パンフレットやホームページを活用した制度や事業の啓発

注¹ 相続登記の申請の義務化（令和6年4月1日施行）

【国の制度】

不動産を取得した相続人に対し、その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付けます。正当な理由がないのにその申請を怠ったときは、10万円以下の過料が科せられます。

3 空家等の適正な管理の促進

(1) 空家等の適正な維持管理

【施策①】所有者等への意識啓発

管理不全となる空家等の増加を防ぐとともに、良好な状態の空家等を維持して建物の利活用を容易にするため、所有者等による空家等の適正な維持管理を促進します。

【主な取組例】

- 空家等の所有者等の意向把握
 - ・ 空家等所有者アンケート
- 町民への情報発信【再掲】
 - ・ 町広報紙やホームページを活用した定期的な情報発信
 - ・ 空家対策ポスターの作成
 - ・ 町民講座等の開催（空家相談会、空家セミナー）
- 固定資産税納税通知書を活用した空家対策に関する啓発【再掲】
- 持ち家に居住する高齢者に対する相談対応【再掲】
- 空家等の適正な維持管理に関する相談対応、助言・指導等
 - ・ 空家等に関する相談対応の総括
 - ・ 空地・立ち木等の適正管理指導
 - ・ 衛生害虫等に関する相談対応
 - ・ ごみの不法投棄などに関する相談対応

【施策②】地域と連携した空家等の見守り体制

所有者等が高齢の場合や町外に居住している場合など、所有者等に代わって空家等の見守り・管理を行うことのできる体制を整えます。

【主な取組例】

- 地域住民、自治会等との協働による空家等の情報共有体制の検討
- 警察や消防等の関係機関との連携
 - ・ 空家等の位置情報を共有し、巡回警ら等に活用できる体制を検討

【施策③】所有者不存在空家等への対応

所有者の所在が不明又は死亡により相続人も不存在などの所有者不存在の場合には、空家等及び周辺環境等の状況に応じ、各種制度を活用するなど空家等の適正管理に取り組みます。

【主な取組例】

- 不在者財産管理制度・相続財産管理制度^{注2}の活用
- 応急代行措置の実施
 - ・ 人の生命、身体又は財産に重大な危険が切迫しているとき、当該危険を回避するために必要な最小限度の措置を講ずる

注² 不在者財産管理制度・相続財産管理制度 【国の制度】


空家等の所有者の所在が不明な場合や相続人が明らかでない場合等に、家庭裁判所は、利害関係人等の申し立てに基づき、財産管理人の選任を行うことができます。

選任された財産管理人は、財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の許可を得た上で、所有者等に代わって、不動産の売却等を行うことができます。

□財産管理制度を活用して所有者不存在の空家等を除却した事例（栃木県足利市）

空家等の状態	樹木が繁茂し、道路や隣地に越境しており、周辺に悪影響を及ぼしていた。 敷地内に普通自動車が放置されており、近隣住民により、防犯上の不安を訴える相談が寄せられていた。		
財産管理人選任の申立理由	被相続人の所有する土地と建物が適切に管理されておらず、近隣住民から市に苦情がある。 相続人の存在が明らかでなく、適切な管理のために相続財産管理人の選任が必要である。 ※事前相談で所有者不明土地法第38条に基づき請求であると伝える。		
活用した制度	相続財産管理制度	財産管理人	弁護士
申立日	H30年12月11日	選任日	H31年1月7日
予納金 (うち還付額※)	800,000円	申立した 家庭裁判所	宇都宮家庭裁判所 足利支部
空家等の把握 から現在までの 流れ	H30年8月 社会福祉課から空家等所有者（死亡）の相続人調査の依頼あり H30年10月 近隣住民から樹木が道路に越境しており、通行に支障があると通報 H30年8～12月 登記簿謄本、住民票、固定資産税情報、戸籍等で調査するも、所有者等を確認できず H30年12月 相続財産管理人選任の申立て H31年1月 選任の審判 H31年4月 財産管理人により売却 H31年5月頃 除却 R2年1月 財産管理人報酬決定		
苦労した点/ 工夫した点	土地と建物の所有者が同一で、相続人があることが明らかでなかったことから、H30年11月15日に施行された所有者不明土地法の活用を検討し、裁判所に事前相談したこと。		

空家等の概要



図：国土交通省 空家対策における財産管理制度活用の事例集

【施策④】 管理不全空家等に関する措置

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある管理不全空家等については、その所有者等に対し当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために、法第13条第1項の規定に基づき必要な措置をとるよう指導を行います。

また、上記指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されない場合には、法第13条第2項の規定に基づき当該指導をした者に対して必要な具体的な措置について勧告を行います。

【主な取組例】

[1] 指導（法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために、法第13条第1項の規定に基づき必要な措置をとるよう指導を行います。

[2] 勧告（法第13条第2項）

指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きい場合には、当該指導をした者に対し、必要

な具体的な措置について勧告を行います。

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

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

(2) 特定空家等に対する措置

【施策①】法に基づく措置

特定空家等の認定については、国の「管理不全空家等及び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）」や、「宮城県特定空家等の判断基準」を踏まえた手続きを行います。

特定空家等に認定した場合には、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、特定空家等と認めた空家等に対し、法第 22 条の規定に基づき、次の[1]～[4]の措置を行います。

【主な取組例】

[1] 助言・指導（法第 22 条第 1 項）

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

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

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

[2] 勧告（法第 22 条第 2 項）

助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告するものとします。

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

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

[3] 命令（法第 22 条第 3 項～第 8 項）

勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命令するものとします。

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

[4] 行政代執行（法第 22 条第 9 項）又は略式代執行（法第 22 条第 10 項）、緊急代執行（法第 22 条第 11 項）

■行政代執行

命令を受けた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和 23 年法律第 43 号）の定めるところに従い、代執行を検討します。なお、行政代執行法に基づき、代執行に要した一切の費用は、義務者から徴収するものとします。

■略式代執行

過失がなく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は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせるものとします。なお、義務者が後で判明したときは、その者から代執行に要した費用を徴収するものとします。

■緊急代執行

災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に周辺的生活環境の保全を図るための措置をとる必要があるときで、当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせるものとします。

■特定空家等と疑われる空家等の判断基準

1 そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	
①建物の倒壊等	<ul style="list-style-type: none"> ・構造躯体に不同沈下がある。 ・柱が傾斜している。 ・基礎が破損又は変形している。 ・土台が腐朽又は破損している。 ・基礎と土台にずれが発生している。 ・柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している。 ・柱とはりにずれが発生している。
②屋根、外壁等の脱落、飛散等	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根の変形・屋根ふき材の剥落・延焼の危険性がある。 ・軒の裏板、たる木等が腐朽している。 ・軒がたれ下がっている。 ・雨樋がたれ下がっている。 ・外壁の仕上材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している。 ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている。
③看板・給湯設備・屋上水槽	<ul style="list-style-type: none"> ・看板の仕上材料が剥落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している。 ・看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している。
④屋外階段・門扉	<ul style="list-style-type: none"> ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落・傾斜している。 ・門、塀にひび割れ、破損・傾斜している。
③擁壁の状態	<ul style="list-style-type: none"> ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している。 ・水抜き穴の詰まりが生じている。 ・ひび割れが発生している。
2 そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態	
①建築物等の破損	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散する危険性がある。 ・浄化槽の破損による汚水の流出がある。 ・排水管等が破損し排水の流出がある。
②ごみ	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみ等の放置等により悪臭・虫の発生がある。
3 適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態	
①景観ルール	<ul style="list-style-type: none"> ・景観計画の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ・景観地区の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態となっている。 ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
②周囲の景観と不調和	<ul style="list-style-type: none"> ・建物外観の汚れ等がある。 ・窓ガラスが割・カーテン・障子の損傷がある。 ・看板・門扉の破損・汚損がる。 ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 ・敷地内にごみ等が散乱している。
4 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態	
①立木が原因	<ul style="list-style-type: none"> ・立木により枝等が散乱している。 ・立木により通行の障害となっている。
②動物等が原因	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生している。 ・動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生している。

	<ul style="list-style-type: none"> ・動物の毛又は羽毛が敷地外に大量に飛散している。 ・多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生している。 ・空家等に住みついた動物が周辺の土地・家屋に侵入している。 ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来している。
③不適切な管理が原因	<ul style="list-style-type: none"> ・門扉の施錠不可、窓ガラスの割れ等、不特定の者が容易に侵入できる状態になっている。 ・空家等からの落雪により歩行者等の通行の障害となっている。 ・周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している。 ・敷地内に大量の可燃物があり、火災の危険性がある。

4 空家等の活用の促進

(1) 空家等の市場流通

【施策①】空家バンクの活用による定住等の促進

中古住宅として流通可能な良質な空家住宅の掘り起こしに取り組み、その情報を様々な媒体により発信することで、空家等の市場流通を支援します。

【主な取組例】

- 空家バンクへの物件登録の促進
 - ・町広報紙やホームページを活用した定期的な情報発信【再掲】
 - ・空家対策ポスターの作成【再掲】
- 空家バンクの利用に伴う補助金制度の周知・普及
 - ・山元町移住・定住支援補助金（住宅取得奨励事業・住宅リフォーム支援事業）
 - ・山元町空家家財道具等処分支援事業
- 関係機関と連携した情報発信の検討
 - ・郵便局、金融機関の窓口等における空家バンクの情報発信の検討

【施策②】中古住宅の流通促進に向けた支援の充実

空家等の円滑な市場流通を促進するため、各種支援制度の情報提供に取り組みます。

【主な取組例】

- 新しい賃貸借の仕組みについての情報提供・普及

【施策③】空き店舗を活用した地域産業の活性化

空き店舗等については、創業や雇用創出等のための活用を促進し、地域産業の活性化を図ります。

【主な取組例】

- 空き店舗等を活用したオフィス誘致
- 空き店舗対策事業による創業支援

(2) 地域資源としての活用

【施策①】 地域課題に応じた空家等活用・跡地活用

地域の課題や需要に合わせて、空家等を別の用途に転用したり、又は除却後の跡地活用等を図るなど、持続可能な地域づくりに向けた空家等の有効活用を促進します。

【主な取組例】

- 民間事業者、地域住民からの相談受付、情報提供
 - ・ サービス付き高齢者向け住宅、グループホーム等
 - ・ 介護保険事業所としての活用
 - ・ 高齢者の地域での集いの場としての活用
 - ・ 通所型サービス B 事業の活用
- 空家を活用した移住・定住支援センター等の整備
- 地域特性に応じた空家等の有効活用
 - ・ 商店街等における空き店舗、空き地、公共施設などの休眠している資源を活かした観光交流施設等の検討
 - ・ 農村地域における空家バンクを活用した農地付き空家の流通促進

第5章 計画の実施体制及び推進に向けた取組み

1 町の実施体制

空家等に関する対策を推進するには、町民をはじめ、町、事業者、関係機関・団体等、多様な主体の連携による取組が必要ですが、町内部の組織体制が整っていることが前提となります。

町民からの空家等に関する情報提供、所有者等からの管理や活用に関する相談など、それぞれの内容に応じて的確に対応できる体制を整備するとともに、それらの連携が可能となるよう組織の体系化を図ります。

(1) 庁内実施体制

空家等に関する対策においては、町の空家等対策の担当課と関連部署が十分に連携して取り組みます。

■ 庁内実施体制

課名	対応する内容
町民生活課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等対策計画の策定・変更に関する事 空家等のデータベースの整備 空家等対策における町民からの相談受付及び総合調整 空家等対策協議会等設置及び運営 特定空家等に対する助言・指導等の措置 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある建築物への指導 空家等の適正な管理促進のための取組 行政区等との連携
総務課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等の防災対策に関する取組 空家等の防犯に関する取組
企画財政課	<ul style="list-style-type: none"> 総合計画等における空家等に関連する政策の調整
税務課	<ul style="list-style-type: none"> 相続登記の必要性に関する周知・啓発 空家等及びその所有者等の調査に関する固定資産税等の情報提供 勧告を受けた特定空家等の敷地に係る固定資産税等の住宅用地特例対象からの除外
保健福祉課	<ul style="list-style-type: none"> 社会福祉協議会や民生委員・児童委員の活動に伴う情報提供 保健福祉関連事業（介護保険事業所や地域での集いの場づくり等）に空家等を活用する場合の相談受付 地域住民主体による高齢者世帯の見守りに伴う情報提供
子育て定住推進課	<ul style="list-style-type: none"> 空家等バンクの運用 改修補助等による利活用促進に関する取組 移住・定住支援補助金に関する情報提供
商工観光交流課	<ul style="list-style-type: none"> 空き店舗を活用した起業・創業支援の取組 商工会との連携
建設課	<ul style="list-style-type: none"> 建築物の耐震化促進の取組 道路パトロールの際に確認した危険な空家等に関する情報提供
上下水道事業所	<ul style="list-style-type: none"> 水道利用状況等の情報提供
農業委員会事務局	<ul style="list-style-type: none"> 農地付き空家等の活用促進のための取組

(2) 関連団体等との連携による相談体制

関連団体等が実施している相談窓口や相談会の情報等を共有・発信し、空家等に関して心配事を抱えている所有者等に対して適切な情報提供を行います。

相談窓口

山元町町民生活課生活班

〒989-2292 宮城県亙理郡山元町浅生原字作田山 32

Tel : 0223-37-1112 Fax:0223-37-4144

E-mail : chouminseikatsu.s@town.miyagi-yamamoto.lg.jp

(3) 山元町空家等対策協議会

法第8条第1項の規定に基づき、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施等に関する協議を行うため、山元町空家等対策協議会を設置しています。協議会の組織と所掌事務は次のとおりです。

【山元町空家等対策協議会設置要綱】

(所掌事務)

第3条

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 法第9条第1項の規定による空家等の調査及び法第9条第2項の規定による特定空家等と認められるものに対する立入調査の方針に関すること。
- (3) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (4) 法第22条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (5) 空家等及び除去した空家等に係る跡地の活用の促進に関すること。
- (6) 前各号に掲げるもののほか、空家等の対策に関し協議会が必要と認めること。

(組織)

第4条

協議会は、委員10人以内をもって組織する。

委員は、町長のほか、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 学識経験者(法務、不動産、建築等)
- (3) その他町長が必要と認める者

山元町空家等対策協議会委員構成

No.	要綱区分		選出区分	役 職
1	第4条第2項	町 長	山元町	町 長
2	第4条第2項第1号	地域住民	区長会	会 長
3			坂元地区行政連絡調整会議	副 会 長
4			仙台法務局名取出張所	所 長
5	第4条第2項第2号	学識経験者	仙台弁護士会	弁 護 士
6			全日本不動産協会 宮城県本部	理 事
7			宮城県建築士会	名取亘理支部理事
8			宮城県	土木部住宅課総括課長補佐
9	第4条第2項第3号	その他町長 が必要 と認める者	企画財政課	課 長
10			子育て定住推進課	課 長
		事務局	町民生活課（生活班）	課 長
				班 長
				主 事

(4) 空家等管理活用支援法人の検討

法の一部改正（令和5年6月14日法律第127号公布、令和5年12月13日施行）により、新たに空家等管理活用支援法人に係る制度が創設されました。

この制度の狙いは、市町村長の指定により、民間法人が公的立場から活動しやすい環境を整備し、空家等対策に取り組む市町村の補完的な役割を果たしていくことにあります。

空家等管理活用支援法人は、法において以下の業務を行うものとされています。【法第24条】

- ①空家等の所有者等その他空家等の管理又は活用を行おうとする者に対する当該空家等の管理又は活用の方法に関する情報の提供又は相談その他の当該空家等の適切な管理又はその活用を図るために必要な援助
- ②委託に基づく、定期的な空家等の状態の確認、空家等の活用のために行う改修その他の空家等の管理又は活用のため必要な事業又は事務
- ③委託に基づく、空家等の所有者等の探索
- ④空家等の管理又は活用に関する調査研究
- ⑤空家等の管理又は活用に関する普及啓発
- ⑥その他の空家等の管理又は活用を図るために必要な事業又は事務

本町では、今後、特定空家等対策等の緊急的に取り組むべき体制整備を進めつつ、空家等管理活用支援法人の活用についても検討していきます。

2 関係機関・団体等との連携

空家等に関する対策については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関係機関や団体、専門家等と連携して対応する必要があります。

また、空家等に係る民間事業者や NPO、町民団体等との連携により、各々が空家等の対策に参画しやすい環境を整備するなど、目的に応じた連携体制を整備します。

■山元町空き家バンク制度の案内チラシ

山元町

空き家バンク制度のご案内

この制度は、空き家・空き地・空き店舗を売りたい方、買いたい方に物件を登録していただき、その情報を町のホームページなどで公開し、利用希望者へ情報提供する制度です。山元町内に空き家等を所有し、利活用を検討されている方、または利用を希望される方は、ぜひ空き家バンクへの登録をお願いします。

空き家バンクへの登録および利用の流れ

空き家等所有者
空き家等の登録(売りたい・買いたい)を希望する方

- ① **物件の登録申込**
空き家の売買・賃貸を希望する方は子育て定住推進課に必要書類を提出してください。
- ② **物件確認**
町職員が物件の現地確認に伺いますので立会いをお願いします。
- ③ **物件登録**
物件が利活用するのに適切だと判断されると正式に登録となります。

利用希望者
空き家の利用(買いたい・借りたい)を希望する方

- ① **物件情報の閲覧**
ホームページに掲載の物件情報を閲覧します。
- ② **利用登録申込み**
買いたい・借りたい物件がある方は利用登録が必要です。子育て定住推進課に必要書類を提出してください。
- ③ **物件の詳細情報を提供**
物件の詳細情報と所有者の連絡先をお知らせします。

交渉・契約

所有者と利用希望者の当事者間で直接交渉を行っていただきます。

宮城県山元町 子育て定住推進課 子育て定住推進班

〒989-2292 宮城県亘理郡山元町浅生原字作田山 32 番地
☎電話 0223-36-9835 📠FAX 0223-37-4144
✉メールのお問い合わせは山元町ホームページの問い合わせフォームから

売りたい方、
住みたい方、
お気軽にご相談
ください！

物件登録の流れ (初めて物件を登録される方)

- ① 山元町子育て定住推進課へ申請・ご提出いただくもの
 - (1) 山元町空き家等活用情報提供事業登録申請書(様式第1号)
 - (2) 同意書(様式第2号)
※土地・建物の所有者が複数人いる場合は全員の同意書をご提出ください。
 - (3) 空き家バンク物件登録カード(様式第3号)
 - (4) 本人確認書類(申請者の運転免許証、マイナンバー等の写し)
 - (5) 物件(土地・建物)の登記全部事項証明書(法務局が3か月以内に発行したもの)
※未登記の場合は公課証明書をご提出ください。

- ② 申請書類確認・審査
- ③ 現地確認・写真撮影
※所有者の方に現地確認の立会いをお願いします。
- ④ 登録準備
- ⑤ 登録完了(ホームページ掲載)
※申請者へ登録が完了したことを通知します。

<留意事項>

- 空き家バンクは情報提供のみ行い、交渉の仲介はいたしません。必要な方は宅建業者に仲介を依頼してください。
- 現地確認の際に鑑定等を行いませんので、希望価格の設定は所有者が行ってください。(希望価格は何度でも変更可能です)

農地付き空き家を売りたい場合

農地を売買する際には、農地法第3条の規定に基づき農業委員会の許可を受ける必要があります。詳しくは山元町農業委員会にお問い合わせください

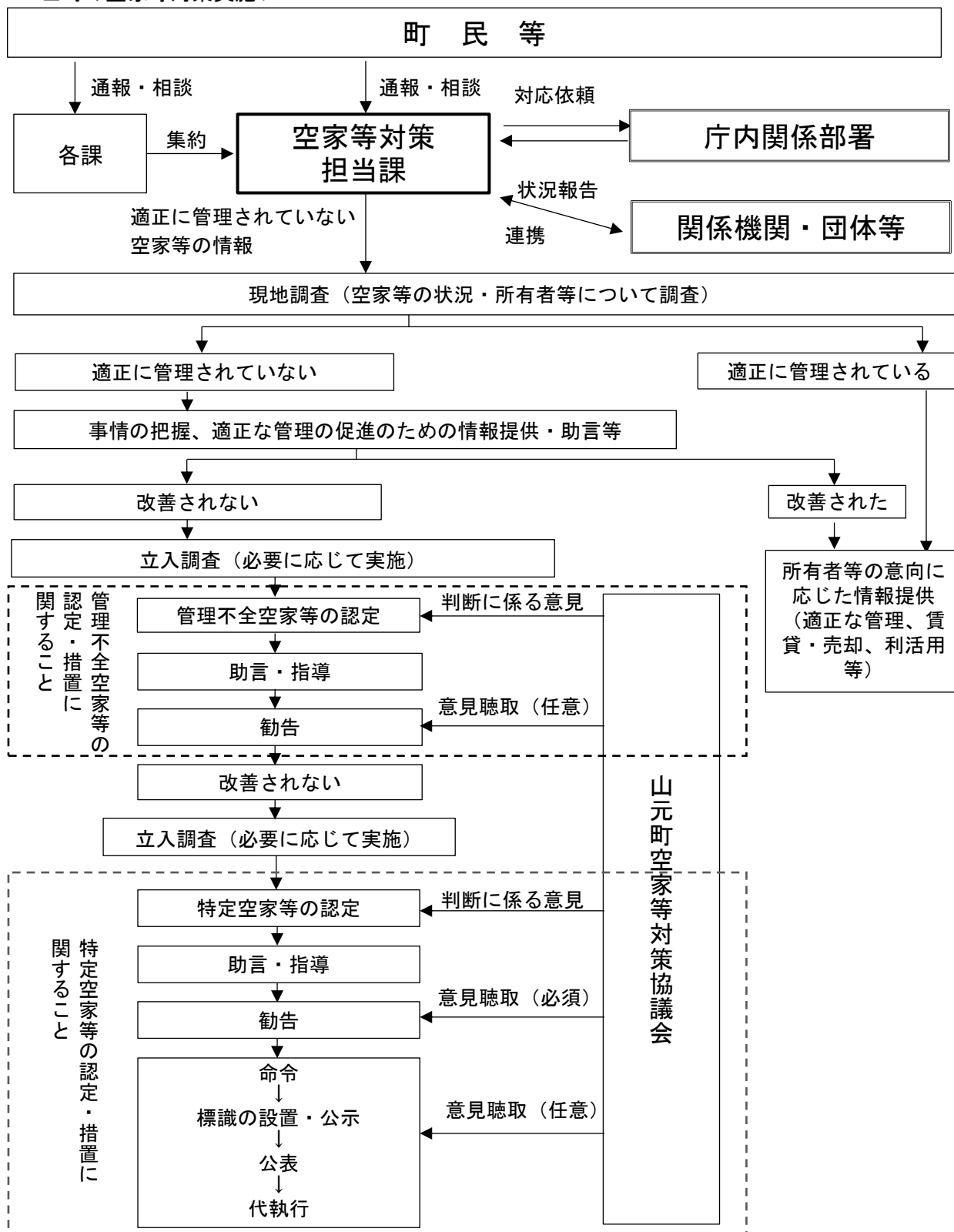
農業委員会事務局総務班
☎ 0223-37-5117

- 空き家バンクに登録できる期間は2年間です。登録期間を延長する場合は、登録期間内に延長を申し出てください。
- 登録期間中に登録内容に変更があった際には、速やかに変更届を提出してください。
- 登録した物件の売買等が成立した際には、速やかに交渉結果の報告をしてください。

3 空家対策の実施フロー

空家等に関する対策においては、様々な立場の人から、幅広い相談が町に寄せられることが想定されます。それらに適切かつ迅速に対応を行うため、空家等に関わる問合せ窓口は空家等対策の担当課に一本化し、相談内容に応じて関係部署・関係機関等と連携しながら、以下のフローにより対策を実施します。

■町の空家等対策実施フロー

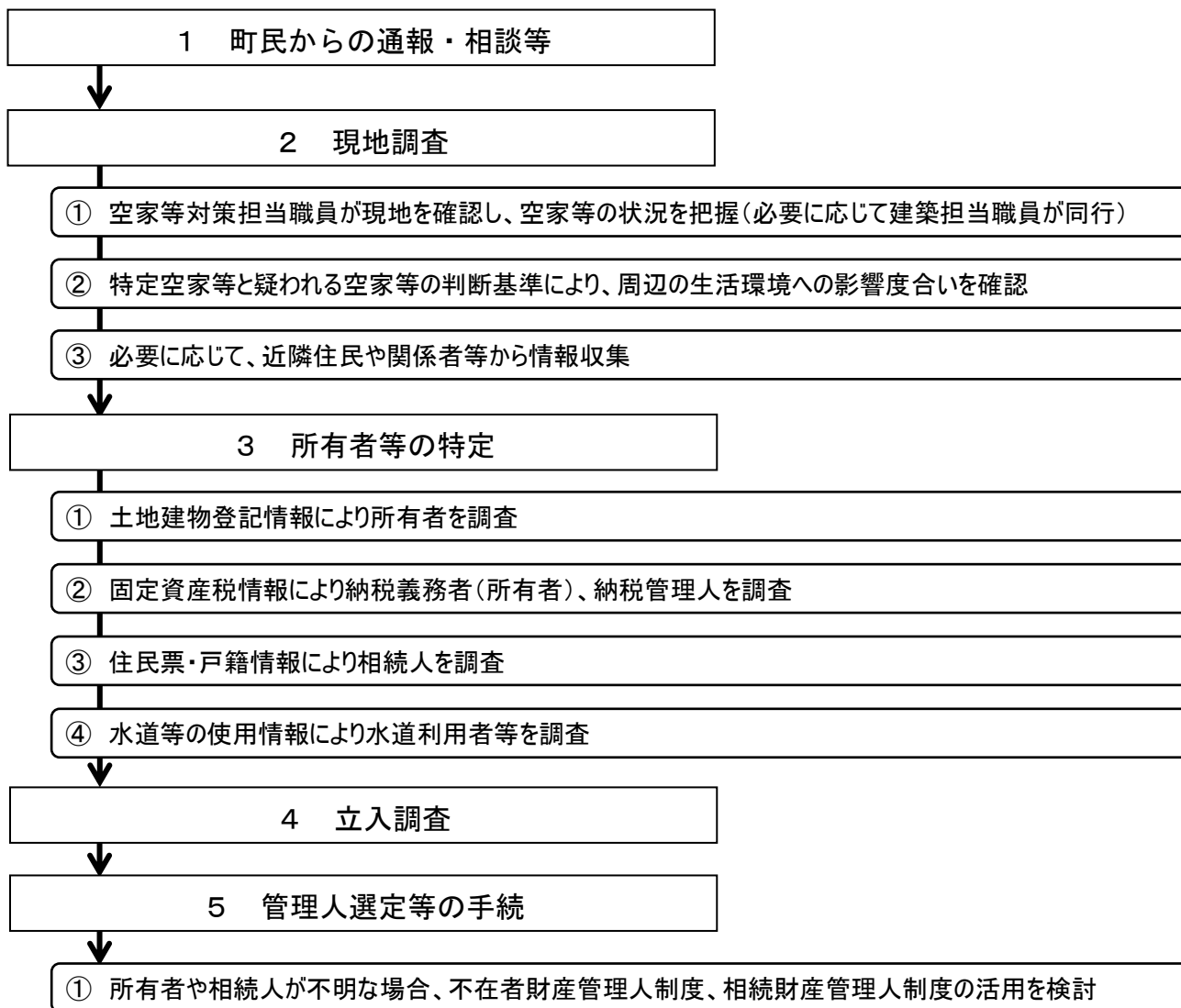


4 空家等の継続的な調査・把握

(1) 空家等の情報把握

町民からの通報や相談に加え、関係各課で把握した空家等に関する情報を収集し、空家等の継続的な情報把握に努めます。

■調査の流れ



(2) 空家等調査の実施

空家等実態調査を実施し、町内の空家等の実態を把握します。

資料編-1 空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

平成 26 年 11 月 27 日

法律第 127 号

第一章 総則

（目的）

第一条 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。第十条第二項を除き、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）

第二条 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。第十四条第二項において同じ。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

（国の責務）

第三条 国は、空家等に関する施策を総合的に策定し、及び実施する責務を有する。

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

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

（地方公共団体の責務）

第四条 市町村は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関して必要な措置を適切に講ずるよう努めなければならない。

2 都道府県は、第七条第一項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（空家等の所有者等の責務）

第五条 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とともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。

（基本指針）

第六条 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。

一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項

三 所有者等による空家等の適切な管理について指針となるべき事項

四 その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項

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

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

（空家等対策計画）

第七条 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。

一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 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

六 特定空家等に対する措置（第二十二条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項から第十一項までの規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

（協議会）

第八条 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 前二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。

（適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置）

第十三条 市町村長は、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認めるときは、当該状態にあると認められる空家等（以下「管理不全空家等」という。）の所有者等に対し、基本指針（第六条第二項第三号に掲げる事項に係る部分に限る。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導をすることができる。

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

第五章 特定空家等に対する措置

第二十二条 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五日以内に、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、第三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、第三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、期日の三日前までに、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 第六項に規定する者は、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、第三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（昭和二十三年法律第四十三号）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 第三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（以下この項及び次項において「命令対象者」という。）を確知することができないとき（過失がなく第一項の助言若しくは指導又は第二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三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、当該命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者（以下この項及び次項において「措置実施者」という。）にその措置を行わせることができる。この場合においては、市町村長は、その定めた期限内に命令対象者においてその措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは市町村長又は措置実施者がその措置を行い、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等当該特定空家等に関し緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認めるときで、第三項から第八項までの規定により当該措置をとることを命ずるいとまがないときは、これらの規定にかかわらず、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。
- 12 前二項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法第五条及び第六条の規定を準用する。
- 13 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 14 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 15 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 16 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 17 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

資料編-2 管理不全空家等及び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） （抜粋）

第1章 空家等に対する対応

2. 具体の事案に対する措置の検討

（1）管理不全空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

管理不全空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等を以下に概説する。

イ 適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対する措置（管理不全空家等に対する措置）の概要

市町村長は、管理不全空家等の所有者等に対し、基本指針（法第6条第2項第3号に掲げる事項に係る部分に限る。以下「管理指針」という。）に即し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう指導することができる（法第13条第1項）。管理指針は、市町村長が管理不全空家等の所有者等に対して指導する内容の根拠となるものであるが、空家等の所有者等が管理指針に即した管理を行っていないために、直ちに管理不全空家等に該当するわけではない。管理不全空家等であるか否かは、所有者等による管理の状況のみならず、当該空家等の状態や、第2章（2）①に述べるとおり、空家等が周辺的生活環境に及ぼし得る影響の程度等を踏まえて判断する。

市町村長は、指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる（同条第2項）。

なお、管理不全空家等については、周辺的生活環境に及ぼし得る影響の程度が特定空家等ほど大きくはなっていない状況であることに鑑み、命令や代執行のような強い公権力の行使に係る措置は規定されていない。

ロ 管理不全空家等に対する措置の手順

管理不全空家等として、法の規定を適用して、その所有者等に必要な措置をとるよう求める場合には、市町村長は、まず、法第13条第1項に基づく指導を行う。指導をしてもなお、当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれ大きいと認める場合には、市町村長は、同条第2項に基づき、特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について勧告することができる。

このように指導を行っていないければ勧告ができないのは、まずは指導を行うことにより、所有者等による自発的な状態の改善を促すためである。

なお、管理不全空家等であるか否かにかかわらず、市町村は、法第12条に基づき、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、常時から、必要に応じて、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ことが適切である。

ハ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

管理不全空家等に該当する家屋に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2及び第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する課税標準の特例（以下「住宅用地特例」という。）の適用を受けるものとして、その固定資産税等（固定資産税及び都市計画税をいう。以下同じ。）が減額されている場合には、法第13条第2項に基づき市町村長が勧告したときは、当該管理不全空家等に係る敷地については、地方税法の上記規定により、住宅用地特例の対象から除外される。これは、勧告を受けた管理不全空家等については、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められ、同特例の対象から除外されるものである※1。勧告を行った旨含め、空家に関する情報について、税務部局（特別区にあっては都。以下同じ。）と情報共有し、連携して必要な対応を行うことが重要となる。

（2）特定空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等

特定空家等と認められるものに対して、法の規定を適用した場合の効果等を以下に概説する。

イ 特定空家等に対する措置の概要

市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、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をとるよう助言又は指導（法第22条第1項）、勧告（同条第2項）及び命令（同条第3項）することができるとともに、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、当該措置を自らし、又は第三者をしてこれをさせることができる（同条第9項）。さらに、市町村長は、同条第11項に基づき、災害その他非常の場合において、緊急に必要な措置をとる必要があると認めるときで、同条第3項から8項までの規定により命令するいとまがないときは、これらの規定にかかわらず代執行（以下「緊急代執行」という。）を行うことができる。

また、市町村長は、同条第10項に基づき、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（以下「略式代執行」という。）ができる。

ロ 特定空家等に対する措置の手順

特定空家等として、法の規定を適用する場合は、法第22条各項の規定に基づく助言又は指導、勧告、命令、代執行の手続を、順を経て行う必要がある。ただし、緊急代執行については、助言又は指導及び勧告を経ている必要はあるが、命令を経ることなく可能である。同条に基づく措置が、基本的には順を経て行う必要があるのは、特定空家等の定義が「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…と認められる空家等をいう」とされるなど、将来の蓋然性を考慮した判断内容を含み、かつ、その判断に裁量の余地がある一方で、その措置については財産権の制約を伴う行為が含まれることから、当該特定空家等の所有者等に対し、助言又は指導といった働きかけによる行政指導の段階を経て、不利益処分である命令へと移行することによ

り、慎重な手続を踏む趣旨である。こうした趣旨から、相続や売買等により特定空家等の所有者等が変われば、従前の所有者等に助言又は指導、勧告及び命令を行っていた場合であっても、新たな所有者等に対して、改めて助言又は指導に始まるこれらの手続を順に経て行う必要がある。

ただし、例えば、相続や売買等により特定空家等の新たな所有者等となった者が、その相続や売買等の際に、当該空家等が特定空家等として従前の所有者等に対して必要な措置をとるよう勧告や命令が行われていたことを認識しており、当該措置を取り得る状態にあった場合には、従前の所有者等に対して勧告又は命令を行う際に付けていた猶予期限よりも短い期間の猶予期限であっても相当性が確保されていると考えられるため、従前の所有者等に対して付けていたものよりも短い猶予期限を付けることで、迅速に対応することも考えられる。

なお、法と趣旨・目的が同様の各市町村における空家等の管理等に関する条例において、適切な管理が行われていない空家等に対する措置として、助言又は指導、勧告及び命令の三段階ではなく、例えば助言又は指導及び勧告を前置せずに命令を行うことを規定している場合、上記のように慎重な手続を踏むこととした法の趣旨に反することとなるため、当該条例の命令に関する規定は無効となると解される。

ハ 管理不全空家等との関係

法第13条各項の規定に基づき、管理不全空家等の所有者等に対して指導又は勧告を行ったものの、その状態が改善されず、悪化したために、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなった場合においても、特定空家等として法第22条各項の規定に基づく措置を講ずるときは、同条第1項に基づく助言又は指導から行う必要がある。これは、管理不全空家等と特定空家等ではその状態が異なり、所有者等に対して求める措置の内容も異なり得ること、また、特定空家等に対する措置としては、強い公権力の行使となる命令及び代執行を伴い得ることから、慎重な手続を経るためである。ただし、特定空家等に対する措置として法第22条第2項又は第3項に基づき勧告又は命令を行う場合において、当該勧告又は命令により所有者等に対して求める措置が、既に行った法第13条各項の規定に基づく管理不全空家等としての指導又は勧告において求めた措置と概ね同じ内容であると認められるときは、管理不全空家等として指導又は勧告を受けた段階から、所有者等において必要な措置をとるための一定の準備期間が確保されていたことに鑑み、特定空家等としての勧告又は命令に付ける猶予期限を相当性を欠かない程度に短くすることも考えられる。

また、管理不全空家等の所有者等に対して法第13条第2項に基づく勧告を行った後に、勧告に係る措置がとられず、当該管理不全空家等の状態が悪化し、特定空家等に該当することとなった場合であっても、当該勧告が撤回されていない限り、特定空家等に該当することとなったことをもってその勧告の効力が失われるものではないため、その敷地について住宅用地特例の対象から除外された状態が継続する。

このほか、法第22条各項の規定に基づく特定空家等に対する措置は、法第13条各項に規定する管理不全空家等に対する措置とは異なるものであるため、管理不全空家等として指導又は勧告をしていないと特定空家等としての指導等ができないということはない。措置の対象となる空家等が、その状態等から見て管理不全空家等又は特定空家等のいずれに該当するかを判断し、必要な措置を講ずることとなる。

なお、法及び地方税法に基づく固定資産税等の住宅用地特例に関する措置は、同特例の本来の

趣旨に鑑み、単に管理不全空家等や特定空家等であるかという家屋等の状態のみならず、法第13条第1項に基づく管理不全空家等に対する指導、又は法第22条第1項に基づく特定空家等に対する助言若しくは指導をしてもなお状態が改善されないことを踏まえ、住宅政策上の見地から居住の用に供する住宅用地の税負担軽減を図るという住宅用地特例本来の趣旨からも外れると認められるため、講じられているものである。このため、管理不全空家等に加え、特定空家等についても、助言又は指導により改善が図られなかった場合に勧告できることとし、当該勧告時に同特例の対象から除外されることになっている。これにより、指導等の実効性を確保し、所有者等に適切な管理を促すことが期待できる。

第2章 管理不全空家等及び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

管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるに際しては、空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態になり得るか否か又は各状態であるか否かを判断するとともに、当該空家等がもたらし得る又はもたらす周辺への悪影響の程度等について考慮する必要がある。

また、その判断に当たっては、必ずしも定量的な基準により一律に判断することはなじまない。管理不全空家等及び特定空家等に対する措置を講ずるか否かについては、下記(1)を参考にこれらの空家等に関し、下記(2)に示す事項を勘案して、総合的に判断されるべきものである。なお、その際、法第8条に基づく協議会において学識経験者等の意見を聞くこと等も考えられる。その場合、協議会等において意見を聞くものは、管理不全空家等は除き、財産権の強い制約を伴い得る特定空家等に限ることも考えられる。

(1) 管理不全空家等及び特定空家等の判断の参考となる基準

空家等の物的状態が第1章1.の(イ)～(ニ)の各状態であるか否か、また、そのまま放置すればこれらの各状態に該当することとなるおそれがあるか否かの判断に際して参考となる基準について、〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。

なお、第1章1.の(イ)又は(ロ)の「おそれのある状態」については、そのまま放置した場合の悪影響が社会通念上予見可能な状態を指すものであって、実現性に乏しい可能性まで含む概念ではないことに留意されたい。

また、第1章1.の(イ)～(ニ)に示す状態は、例えば外壁が破損して剥落することにより保安上危険となるおそれのある空家等が地域の良好な景観を阻害している場合のように、一件の特定空家等について複数の状態が認められることもあり得る。このことは、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態である管理不全空家等についても同様である。

(2) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置の判断の参考となる基準

① 周辺の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象の範囲内に、周辺の建築物や通行人等が存在し、又は通行し得て被害を受ける状況にあるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が狭小な敷地の密集市街地に位置している場合や通行量の多い主要な道路の沿道に位置している場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に被

害が及びやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。反対に、倒壊のおそれのある空家等の周辺に家屋や公道等が存在しない場合等は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性は低いと考えられる。

②空家等の状況による悪影響の程度

空家等が現にもたらしめている、又はそのまま放置した場合に予見される悪影響の事象が周辺の建築物や通行人等にも及び得ると判断された場合に、その悪影響の程度が社会通念上許容される範囲を超えるか否か等により判断する。

例えば、倒壊のおそれのある空家等が大規模な場合等は、倒壊した場合に隣接する建築物や通行人等に及ぶ被害が大きくなりやすく、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

③危険等の切迫性

特定空家等として措置する場合は、もたらされる危険等の切迫性が、管理不全空家等より高い状態にあることに留意する。

なお、例えば、屋根、外壁等の部位の多数が損傷している場合等は、現に周辺への被害が顕在化している状態ではないとしても、そのまま放置すれば周辺に被害が及ぶおそれが予見されることから、特定空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

また、適切な管理が行われていないことにより、屋根、外壁等に多数の損傷が発生するおそれがあるときは、管理不全空家等として措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

④その他の状況も勘案した総合的な判断

これらの判断基準は一律とする必要はなく、その他の地域の実情も勘案しながら、悪影響を受ける周辺環境があるかどうかや、悪影響の程度、危険等の切迫性を適宜判断することとなる。例えば、破損により景観を阻害している空家等が、景観保全に係るルールが定められている地区内に位置する場合は、当該空家等に対する措置を講ずる必要性が高く、また、老朽化した空家等が、大雪や台風等の影響を受けやすい地域に位置する場合等は、そのまま放置した場合の危険等の切迫性の高さに鑑みて周辺環境への悪影響が顕在化する前の早期の段階から措置を講ずる必要性が高いと考えられる。

[参考様式 1-1 : 第 9 条第 2 項 報告徴収書]

○年○月○日
○第○号

○市○町○丁目○番地○号
○ ○ 殿

○長
○ ○ 印
(担当 ○部○課)

空家等に係る事項に関する報告徴収書

貴殿の所有する下記空家等に対し、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 2 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行のため、下記のとおり法第 9 条第 2 項の規定に基づき当該空家等に関する事項について報告を求めます。

記

1. 対象となる空家等

所在地 ○市×町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
○市○町○丁目○番地○号 ○ ○

2. 報告を求める内容

(どのような報告を求めるのか、具体的に記載)
(所有者の意向が確認できる書類や、措置を講じたことが分かる書類等の添付書類を求める場合は、その旨を明記する。)

3. 報告の提出先

○市長 ○ ○
(担当：○部○課)
○市△△町△丁目△番地△号
連絡先：○○○○-○○-○○○○
※様式 1-2 の報告書をもって、書面で提出すること。

4. 報告徴収の責任者

○市○部○課長 ○ ○
連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 報告の期限 ○年○月○日

[参考様式1-2 : 第9条第2項 報告書]

○年○月○日

○○長

○○ ○○ 殿

(担当 ○○部○○課)

○○市○○町○丁目○番地○号

○○ ○○

空家等に係る事項に関する報告書

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9条第2項に基づき、○年○月○日○○第○○号により報告を求められた空家等に係る事項について、下記のとおり報告します。

記

1. 対象となる空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号

用途 住宅

所有者の住所及び氏名

○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 報告事項

(何をいつまでにどのようにするのか、具体的に記載)

(特定空家等の状態を改善するために講じた措置がある場合には、措置の内容を具体的に記載)

3. 添付書類

(所有者の意向が確認できる書類や、措置を講じたことが分かる書類)

[参考様式 2 : 第 9 条第 4 項 立入調査員証]

(表面)

立入調査員証		〇〇第〇〇号
所 属		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">刻 印</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 80px; margin: 0 auto;">(写 真)</div>
職 名		
氏 名		
生年月日	年 月 日	
上記の者は、空家等対策の推進に関する特別措置法第 9 条第 2 項の 規定に基づく立入調査の権限を有する者であることを証明する。		
年 月 日 発行(年 月 日まで有効)		
〇〇市長 〇〇 〇〇 印		

(裏面)

**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)(抜粋)
第 9 条 (略)**

- 2 市町村長は、第 22 条第 1 項から第 3 項までの規定の施行に必要な限度において、空家等の所有者等に対し、当該空家等に関する事項に関し報告させ、又はその職員若しくはその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その 5 日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第 2 項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第 2 項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

注意

この証票は、他人に貸与し、又は譲渡してはならない。

[参考様式3 : 第13条第2項 勧告書]

○年○月○日
○第○号

○市○町○丁目○番地○号
○ ○ 殿

○長
○ ○ 印
(担当 ○部○課)

勧告書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第13条第1項に定める「管理不全空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講ずるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに当該管理不全空家等が法第2条第2項に定める「特定空家等」に該当することとなることを防止するために必要な措置をとるよう、法第13条第2項の規定に基づき勧告します。

記

1. 対象となる管理不全空家等

所在地 ○市×町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
○市○町○丁目○番地○号 ○ ○

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

3. 勧告に至った事由

(管理不全空家等がどのような状態にあつて、当該状態を放置することで

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
- ④その他周辺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のいずれに該当する可能性があるか具体的に記載)

4. 勧告の責任者

○市○部○課長 ○ ○
連絡先：○○○○-○○-○○○○

[参考様式4 : 第22条第2項 勧告書]

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

勧告書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第22条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、貴殿に対して対策を講ずるように指導してきたところではありますが、現在に至っても改善がなされていません。

ついては、下記のとおり速やかに周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう、法第22条第2項の規定に基づき勧告します。

記

以上

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 勧告に係る措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載)

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 勧告に至った事由

(特定空家等がどのような状態にあって、どのような悪影響をもたらしているか、当該状態が、

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
 - ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
 - ③適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態
 - ④その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態
- のいずれに該当するか具体的に記載)

4. 勧告の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

[参考様式5 : 第22条第4項 命令に係る事前の通知書]

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○市長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

命令に係る事前の通知書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、○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、現在に至っても当該措置がなされていません。

このまま措置が講じられない場合には、法第22条第3項の規定に基づき、下記のとおり当該措置をとることを命ずることとなりますので通知します。

なお、貴殿は、法第22条第4項の規定に基づき、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5項の規定に基づき、本通知の交付を受けた日から5日以内に、○○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. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 命じようとする措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※勧告書と同内容を記載

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 意見書の提出及び公開による意見の聴取の請求先

○○市○○部○○課長 宛
送付先：○○市○○町○丁目○番地○号
連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 意見書の提出期限 ○年○月○日

[参考様式6 : 第22条第3項 命令書]

○年○月○日
○第○号

○市○町○丁目○番地○号
○ ○ 殿

○長
○ ○ 印
(担当 ○部○課)

命令書

貴殿の所有する下記空家等は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第2条第2項に定める「特定空家等」に該当すると認められたため、○年○月○日付け○第○号により、法第22条第3項の規定に基づき命ずる旨を事前に通知しましたが、現在に至っても通知した措置がなされていないとともに、当該通知に示した意見書等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。

については、下記のとおり措置をとることを命じます。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○市××町×丁目×番地×号
用途 住宅
所有者の住所及び氏名
○市○町○丁目○番地○号 ○ ○

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※命令に係る事前の通知書と同内容を記載(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

(特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載)

4. 命令の責任者 ○市○部○課長 ○ ○
連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

[参考様式7 : 第22条第13項 標識]

標 識

下記特定空家等の所有者は、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第22条第3項の規定に基づき措置をとることを、○年○月○日付け○○第○○号により、命ぜられています。

記

1. 対象となる特定空家等

所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
用 途 住宅

2. 措置の内容

（何をどのようにするのか、具体的に記載）

（特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。）

（例）対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

3. 命ずるに至った事由

（特定空家等がどのような状態にあつて、どのような悪影響をもたらしているか、具体的に記載）

4. 命令の責任者 ○○市○○部○○課長 ○○ ○○
連絡先：○○○○-○○-○○○○

5. 措置の期限 ○年○月○日

[参考様式8 : 第22条第9項の規定に基づく行政代執行 戒告書]

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

戒告書

貴殿に対し○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置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、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22条第9項の規定に基づき、下記特定空家等について下記措置を執行いたしますので、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定によりその旨戒告します。

なお、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第5条の規定に基づき貴殿から徴収します。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、その責任は負わないことを申し添えます。

記

1. 特定空家等

- (1) 所在地 ○○市××町×丁目×番地×号
- (2) 用途 住宅
- (3) 構造 木造2階建
- (4) 規模 建築面積 約 60㎡
延べ床面積 約 100㎡
- (5) 所有者の住所及び氏名
○○市○○町○丁目○番地○号 ○○ ○○

2. 措置の内容

(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※命令書と同内容を記載

(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)

(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。

特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。

[参考様式 9 : 第 22 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 代執行令書]

○年○月○日
○○第○○号

○○市○○町○丁目○番地○号
○○ ○○ 殿

○○長
○○ ○○ 印
(担当 ○○部○○課)

代執行令書

○年○月○日付け○○第○○号により貴殿の所有する下記特定空家等について下記措置を○年○月○日までに行うよう戒告しましたが、指定の期日までに義務が履行されませんでしたので、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 22 条第 9 項の規定に基づき、下記のとおり代執行をおこないますので、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。

また、代執行に要するすべての費用は、行政代執行法第 5 条の規定に基づき貴殿から徴収します。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、その責任は負わないことを申し添えます。

記

- 年○月○日付け○○第○○号により戒告した措置の内容
(何をどのようにするのか、具体的に記載) ※戒告書と同内容を記載
(特定空家等の全部の除却である場合は動産等に対する取扱いについても明記することが望ましい。)
(例) 対象となる特定空家等の内部又はその敷地に残置されている動産等を措置の期限までに運び出し、適切に処分等すること。
特定空家等の除却により発生する動産等を措置の期限までに関係法令に従って適切に処理すること。
- 代執行の対象となる特定空家等
○○市××町×丁目×番地×号
住宅（附属する門、塀を含む）約 100 m²
- 代執行の時期
○年○月○日から○年○月○日まで
- 執行責任者
○○市○○部○○課長 ○○ ○○
- 代執行に要する費用の概算見積額
約 ○, ○○○, ○○○円

[参考様式10 : 第 22 条第 9 項の規定に基づく行政代執行 執行責任者証]

(表面)

執行責任者証		〇〇第〇〇号
〇〇部〇〇課長	〇〇〇〇	
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。		
〇年〇月〇日	〇〇市長	〇〇〇〇 印
記		
1. 代執行をなすべき事項		
代執行令書(〇年〇月〇日付け〇〇第〇〇号)記載の〇〇市 ××町×丁目×番地×号の建築物の除却		
2. 代執行をなすべき時期		
〇年〇月〇日から〇年〇月〇日までの間		

(裏面)

<p>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)(抜粋) 第22条 (以上略)</p> <p>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。</p> <p>10~17 (略)</p> <p>行政代執行法(昭和23年法律第43号)(抜粋) 第4条</p> <p>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。</p>
--

山元町空家等対策計画

発行年月／令和6年3月

発行元／宮城県山元町

編集／山元町町民生活課

〒989-2292 宮城県亘理郡山元町浅生原字作田山 32

TEL 0223-37-1112

<https://www.town.yamamoto.miyagi.jp/>