

# 伊達市空家等対策計画 (案)

平成 30 年 5 月

伊 達 市

## 本計画における「空き家」と「空家・空家等」の使い分けについて

### ○ 空き家

一般的に用語として用いる際や、既存統計に用いられているものを引用する場合に使用する。

【例】 一般的にある空き家、空き家バンク、住宅・土地統計調査による空き家など。

### ○ 空家・空家等

空家等対策特別措置法に定義されているものとして用いる際に使用する。

【例】 空家等対策計画、空家等対策協議会、特定空家等 など

# 目 次

## 第1章 計画の趣旨

- 1 計画策定の背景と目的 . . . . . 2
- 2 計画の位置づけ . . . . . 2

## 第2章 伊達市の現状と課題

- 1 人口と世帯数の推移 . . . . . 3
- 2 地域別年齢別人口の推移 . . . . . 4
- 3 将来人口推計 . . . . . 5
- 4 空家等の現状について . . . . . 6
- 5 伊達市の空家等の状況
  - 1. 空家等に関する実態調査
    - (1) 調査方法等 . . . . . 7
    - (2) 調査結果 . . . . . 8
  - 2. 空家等所有者アンケート調査
    - (1) 調査方法等 . . . . . 11
    - (2) 調査結果 . . . . . 11
- 6 空家等の発生要因 . . . . . 15
- 7 空家等の問題・課題 . . . . . 16

## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

- 1 計画の基本的な方針 . . . . . 17
- 2 計画の対象とする地域 . . . . . 17
- 3 計画の対象とする空家等 . . . . . 18
- 4 計画の期間 . . . . . 18

## 第4章 空家等の対策

- 1 空家等の適切な管理の促進 . . . . . 19
- 2 空家等の利活用の促進 . . . . . 19
- 3 管理不全な空家等への対応 . . . . . 20
  - 特定空家等に対する手続きとその手順 . . . . . 21

## 第5章 空家等対策の実施体制

- 1 相談窓口の体制 . . . . . 23
- 2 空家等対策の実施体制 . . . . . 23
  - 空家等対策実施体制組織図 . . . . . 24

## 資料編

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法 . . . . . 27
- 2 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要 . . . . . 32

## 第1章 計画の趣旨

### 1 計画策定の背景と目的

近年、全国的に人口減少や高齢化の進展、建物の老朽化、社会ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない空家等が年々増加しています。

これらの中には、適切な管理が行われない結果として安全性の低下、環境衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす事例が見られるようになってきました。

今後、空家等の数が増加すれば、それらがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されており、早急に対応していく必要性が高まっております。

このような状況の中、国では空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策として、平成26年11月に空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）が公布され、平成27年5月26日に全面施行され、空家等に対する所有者等の責務や空家等に関して必要な措置を適切に講ずることなどへの自治体の責務が明確になりました。

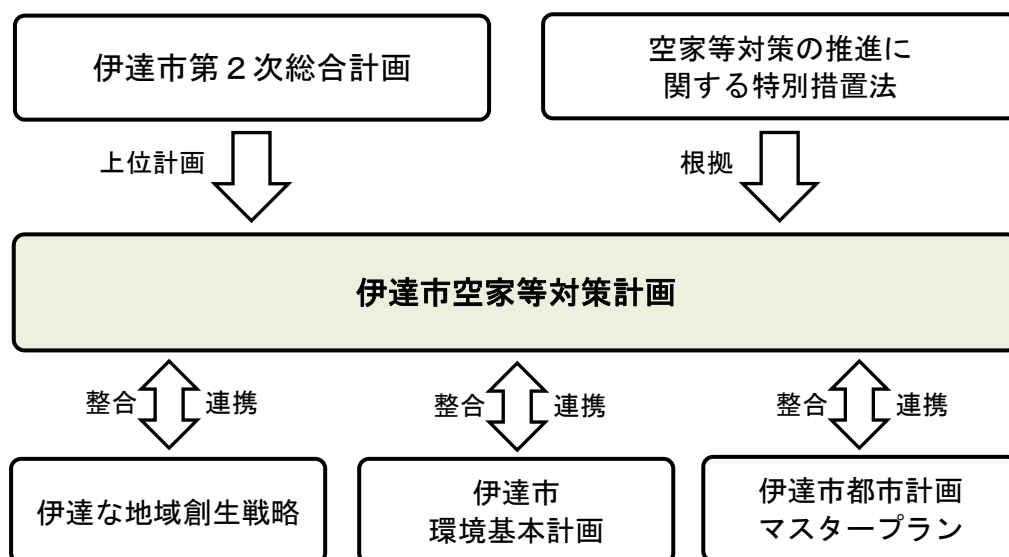
本市では、これらの背景を踏まえ、空家等の発生予防から除却後の跡地活用、また空家等を活用した移住・定住対策等を視野に入れた具体的な取組を総合的かつ計画的に実施していくための基本方針や取組等を示すものとして計画を策定するものです。

### 2 計画の位置づけ

この「伊達市空家等対策計画」（以下「本計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本市の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

なお、計画の実施にあたっては、伊達市第2次総合計画を上位計画とし、伊達な地域創成戦略、伊達市環境基本計画、伊達市都市計画マスタープラン等とも整合性を図るものとします。

【計画位置づけのイメージ】



## 第2章 伊達市の現状と課題

### 1 人口と世帯数の推移

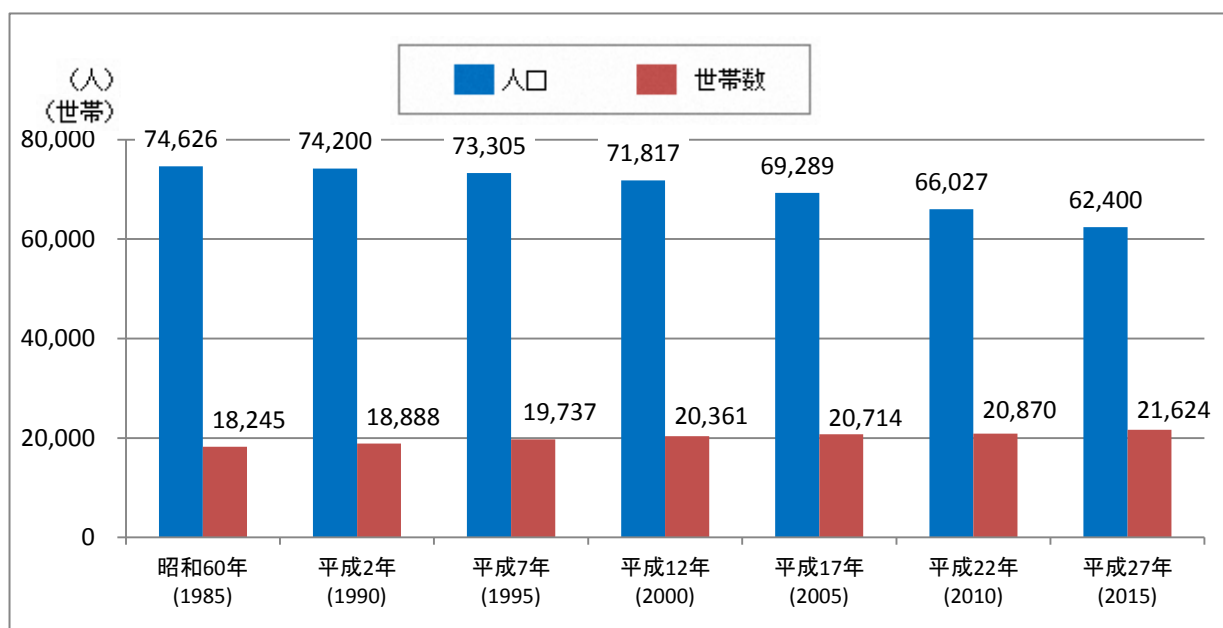
本市の人口は減少を続けており、平成27年国勢調査では62,400人でした。

今後も人口減少は進んでいくものと予測されています。

一方、世帯数は増加傾向にあり、平成27年時点では21,624世帯となっています。

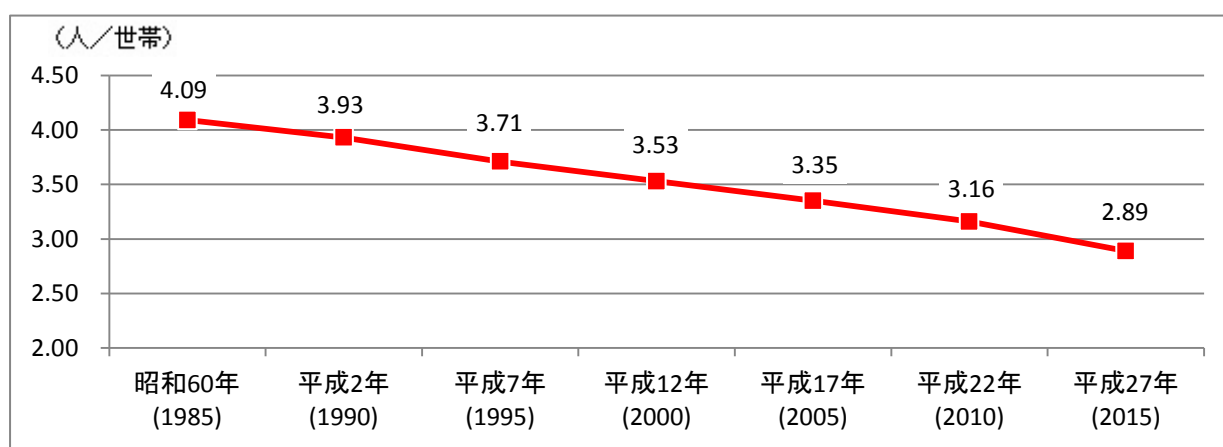
また、一世帯当たりの人員は減少し続けており、平成27年には3.0人／世帯を下回り、2.89人／世帯となり、世帯の小規模化が進んでいます。

#### ■本市の人口、世帯数の推移



資料：国勢調査

#### ■世帯あたりの人員



資料：国勢調査

## 2 地域別年齢別人口の推移

本市の人口を地域別に見ると、伊達地域のみが増加傾向にあるのに対して、他の地域では減少傾向が続いています。

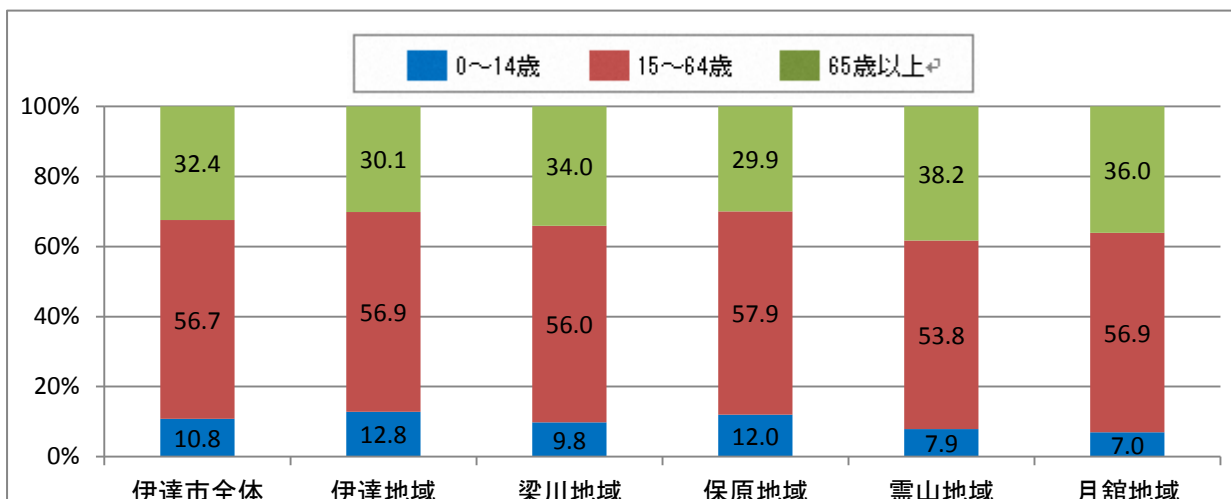
年齢別階級別人口を見ると、全ての地域で15歳未満の人口が減少し、65歳以上の人口が増加しており、少子高齢化が進行していることがわかります。

(単位：人)

	昭和60年	平成2年	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
伊達市全体	74,626	74,200	73,305	71,817	69,289	66,027	62,400
0～14歳	16,409	14,410	12,482	10,813	9,714	8,378	6,712
15～64歳	48,458	48,200	46,721	44,727	42,070	39,060	35,350
65歳以上	9,759	11,589	14,102	16,277	17,496	18,528	20,234
年齢不詳	0	1	0	0	9	61	104
伊達地域	10,275	10,455	10,704	10,857	10,958	11,193	11,290
0～14歳	2,132	1,858	1,717	1,649	1,635	1,619	1,449
15～64歳	6,829	7,019	7,014	6,828	6,669	6,545	6,428
65歳以上	1,314	1,578	1,973	2,380	2,654	3,012	3,397
年齢不詳	0	0	0	0	0	17	16
梁川地域	23,040	22,217	21,745	21,385	20,157	18,749	17,238
0～14歳	5,238	4,444	3,778	3,220	2,781	2,204	1,689
15～64歳	14,709	14,145	13,590	13,147	12,060	11,077	9,657
65歳以上	3,093	3,628	4,377	5,018	5,316	5,449	5,853
年齢不詳	0	0	0	0	0	19	39
保原地域	24,348	25,081	25,116	24,891	24,521	23,654	22,587
0～14歳	5,459	5,003	4,420	3,931	3,657	3,237	2,714
15～64歳	16,091	16,700	16,541	16,020	15,323	14,325	13,071
65歳以上	2,798	3,377	4,155	4,940	5,532	6,069	6,757
年齢不詳	0	1	0	0	9	23	45
霊山地域	11,439	11,082	10,701	10,031	9,259	8,443	7,467
0～14歳	2,396	2,044	1,738	1,384	1,109	885	591
15～64歳	7,359	7,023	6,586	6,023	5,496	4,836	4,020
65歳以上	1,684	2,015	2,377	2,624	2,654	2,720	2,852
年齢不詳	0	0	0	0	0	2	4
月舘地域	5,524	5,365	5,039	4,653	4,394	3,988	3,818
0～14歳	1,184	1,061	829	629	532	433	269
15～64歳	3,470	3,313	2,990	2,709	2,522	2,277	2,174
65歳以上	870	991	1,220	1,315	1,340	1,278	1,375
年齢不詳	0	0	0	0	0	0	0

資料：国勢調査

### ■地域別年齢階級別人口構成比（平成27年）

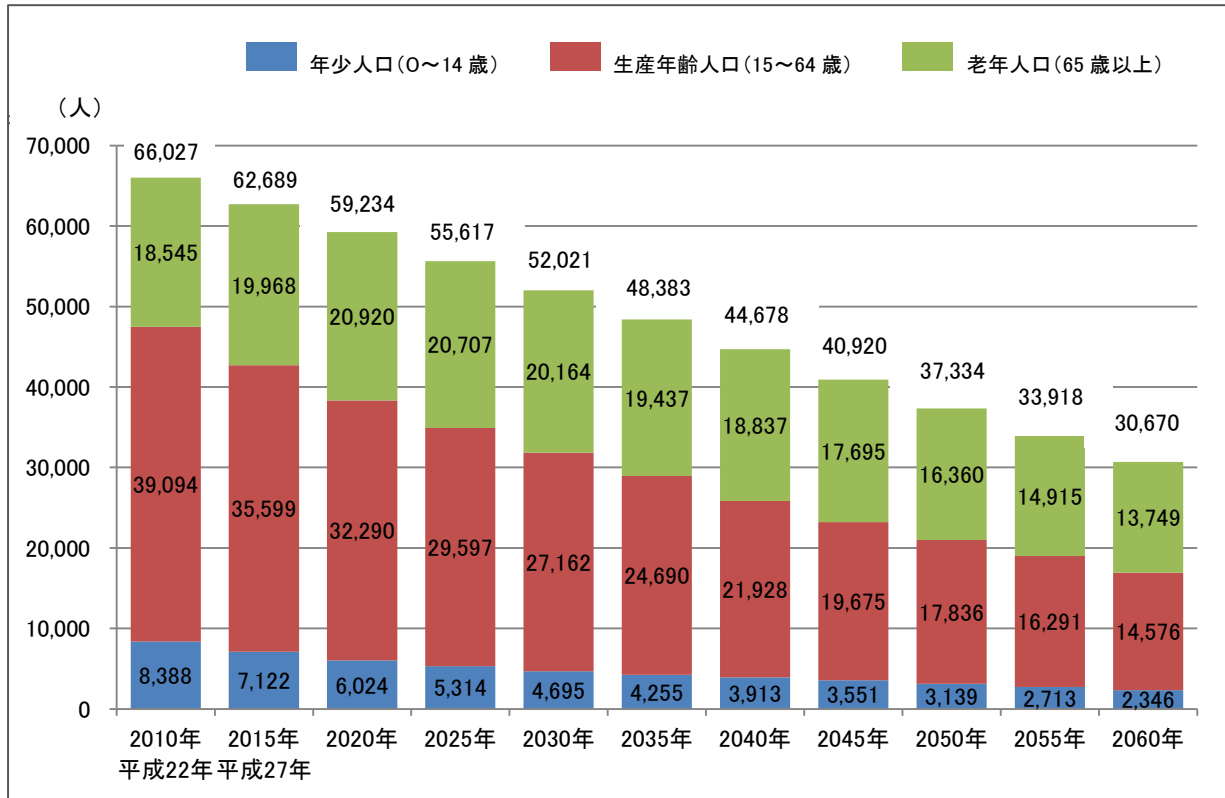


資料：国勢調査

### 3 将来人口推計

平成28年1月に策定した「伊達な地域創成戦略」によりますと、本市の人口は急速に減少が進んでおり、将来人口推計においても、更なる減少と少子高齢化が避けられない状況となっています。

#### ■将来人口の推計結果



資料：伊達な地域創成戦略

※各年齢3区分別人口の合計は、総人口と一致しない場合がある。

## 4 空家等の現状について

平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は、約6,063万戸と前回調査（平成20年）に比べ約305万戸増加しています。空き家数も約820万戸と、前回調査から約63万戸増加し、空き家率は13.5%と過去最高となっています。

福島県では、住宅総数は約78万戸、空き家数は約9万2千戸、空き家率は11.7%と前回調査（平成20年）に比べいずれも減少しています。

これは、平成23年3月11日に発生した東日本大震災において被災した家屋の多くが解体されたり、被災自治体の住民が県内自治体に避難し、これまで空き家であった住宅が賃貸等で使用されたりすること等により、一時的に空き家が減少したこと等が考えられます。

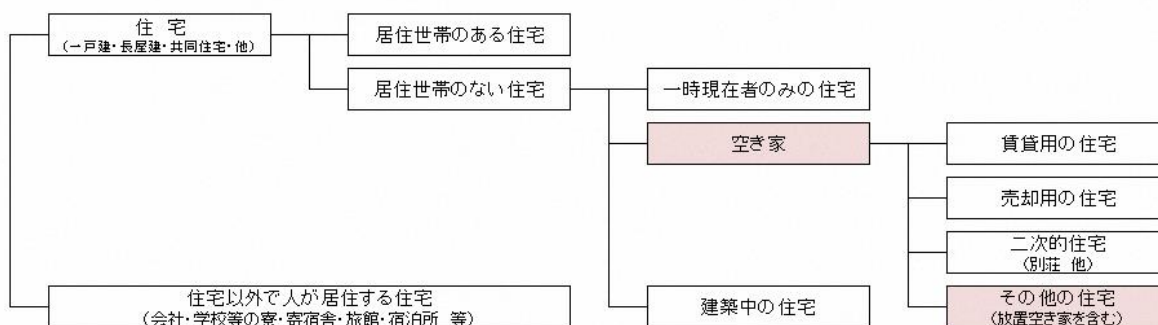
本市においては、住宅総数23,250戸、空家総数2,220戸、空き家率9.5%で、前回調査（平成20年）に比べ増加していますが、全国及び福島県と比較して低い現状となっています。

■住宅総数及び空家数、空き家率（平成25年住宅・土地統計調査結果）

（単位：戸）

	平成20年			平成25年		
	住宅総数	空き家総数 (空き家率)	その他の住宅 (空き家率)	住宅総数	空き家総数 (空き家率)	その他の住宅 (空き家率)
全 国	57,586,000	7,567,900 (13.1%)	2,681,100 (4.7%)	60,628,600	8,195,600 (13.5%)	3,183,600 (5.3%)
福島県	808,200	105,000 (13.0%)	38,200 (4.7%)	782,300	91,800 (11.7%)	46,500 (5.9%)
伊達市	22,240	2,030 (9.1%)	1,300 (5.8%)	23,250	2,220 (9.5%)	1,450 (6.2%)

### 《参考》住宅・土地統計調査による住宅の種類



### 《補足説明》

- ・住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、国が5年ごとに行う調査です。本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。
- ・住宅・土地統計調査における住宅には共同住宅の住戸も含まれ、法における「空家」の定義とは異なるため、本章における住宅・土地統計調査結果については「空き家」と表記しています。
- ・「一時現在者のみの住宅」は、昼間だけ使用している場合や、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこに普段居住している人が一人もいない住宅です。
- ・「その他の住宅」は、空き家の中から賃貸用や売却用、二次的住宅を除いた住宅で、放置された空き家等も含まれています。



## 5 伊達市の空家等の状況

### 1. 空家等に関する実態調査

#### (1) 調査方法等

##### ①調査の目的

市内に存在する空家等の状況を把握・分析するとともに、空家等の利活用と適正管理を総合的かつ計画的に進めていくために必要な基礎資料を確保するために実施しました。

##### ②調査の対象

市内全域を調査対象としました。

##### ③調査の方法

###### ○平成26年度

民間事業者の地図情報を活用した基礎調査を実施し、空家マップを作成しました。

###### ○平成27年度

前年度に作成した空家マップとあわせて、固定資産データ、水道閉栓データ、町内会長等へのヒアリング結果等を活用し、空家等と思われる建物に対し、その外観から建物の管理状況や危険度合などを把握する実態調査を実施しました。

・調査期間 平成27年10月～平成28年1月

##### ④空家等の判断基準

現地調査をするにあたり「空家等の定義書及び判定基準」を作成し、調査対象建物が空家か否かを判断するための判定基準を下記のとおり設定して調査を行いました。

###### ◇空家等の判断基準

- ・電気メーターが停止している又は撤去されている
- ・表札等がない
- ・入居者募集や売家等の案内看板がある
- ・郵便受けにチラシやDMが大量にたまっている
- ・カーテンがない
- ・雨戸が閉まっている
- ・窓ガラスが割れている
- ・雑草・雑木が繁茂し、手入れされていない
- ・ゴミや廃材等が堆積している



## (2) 調査結果

### ①空家数と空家率

調査の結果、<sup>(※)</sup>建築敷地総数23,426件に対し空家等が市内全域に広く854件が点在し、空家率は3.6%であることが判明しました。

地区別では、空家数が最も多いのは梁川地域の271件で、次いで霊山地域の239件となっています。

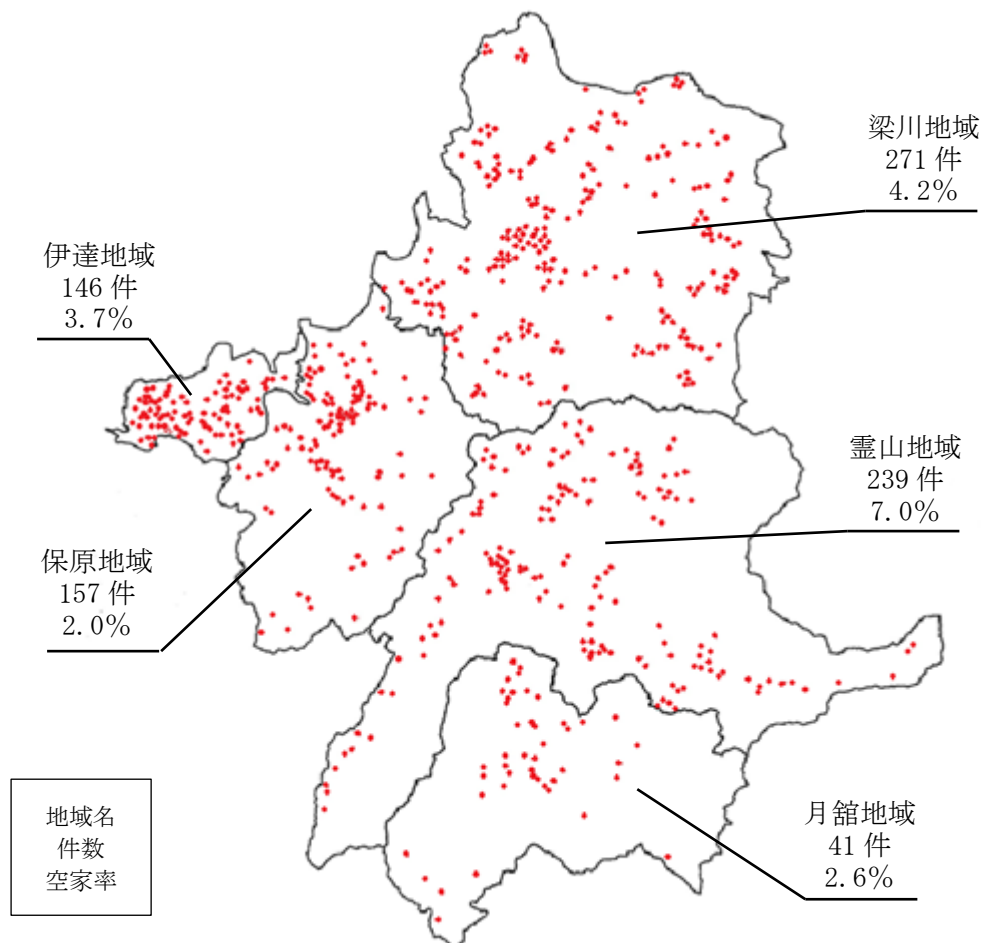
空家率では、霊山地域の7.0%が最も高く、次に梁川地域の4.2%と続きます。

(※) 建築敷地総数は、固定資産の家屋マスターより建築物の所在住所をグループ化して算出しました。

### ■地域別空家数及び空家率

	建築敷地数	空家数	空家率
伊達地域	3,993件	146件	3.7%
梁川地域	6,391件	271件	4.2%
保原地域	8,022件	157件	2.0%
霊山地域	3,432件	239件	7.0%
月舘地域	1,588件	41件	2.6%
伊達市全体	23,426件	854件	3.6%

### ■地域別空家分布図



## ②外観判断による空家の再生等ランクによる分類

実態調査において、老朽化の著しい空き家住宅又は空家建築物の現状把握のため、空家の状態を3段階のランクに判定して分類しました。

### ■外観判断による空家の再生等ランクによる分類結果

ランク	外観判断	該当戸数	割合
A 良好	修繕等を行わずとも維持・再生が可能	272	31.9%
B 要修繕	空家住宅・空き建築物を修繕・活用することにより地域の活性化や地域コミュニティの維持・再生が図れる	385	45.0%
C 利用不能	空家住宅・空き建築物を修繕する事が不可能、防災上や防犯上問題があると思われる	40	4.7%
	立入困難のため確認できず	157	18.4%
合 計		854	100%

### ■外観判断による空家の再生等判定指標

空家再生等	判定指標
A 良好	危険度・外観・建物項目が「E.問題なし」で且つ、建物状況・外壁・屋根1～3が「B.無し」及び建物状況・玄関等出入口が「A.侵入防止措置あり」及び建物状況・窓ガラスが「C.破損無し」だった場合
B 要修繕	A. Cの項目に該当しない(それ以外の場合)
C 利用不能	危険度・外観・建物項目の「D」にチェックが入ったもしくは、危険度・外観・建物項目のA.外壁の一部に破損、崩れが見られる。またはB.屋根の瓦やトタン板等に剥がれがみられる。どちらかに「1.重」または、「A」「B」両方が「1.重」の場合

### ■空家再生等に関わる実態調査項目

建物 状 況	外壁・屋根1	A. 落書き・汚れ有り	B. 落書き・汚れ無し			
	外壁・屋根2	A. ツタ・つる等有り	B. ツタ・つる等無し			
	外壁・屋根3	A. 落ち葉の堆積有り	B. 落ち葉の堆積無し			
	玄関等 出入口	A. 侵入防止措置等あり（施錠が確認できる。扉が閉まっている。） B. 侵入防止措置等なし（鍵、ドアノブ等が破損。扉が開いている。） C. 判断できない D. 確認できない				
	窓ガラス	A. 全部破損	B. 一部破損	C. 破損無し	D. 確認できない	
	附属建物	A. 有り	B. 無し	C. 確認できない		
備考：						
危 険 度	外 観	建 物	A. 外壁の一部に破損、崩れがみられる	1. 重	2. 中	3. 軽
			B. 屋根の瓦やトタン板等に剥がれがみられる	1. 重	2. 中	3. 軽
			C. 窓台、物干し、バルコニーに崩れがみられる	1. 重	2. 中	3. 軽
			D. 建物が明らかに傾いている			
			E. 問題なし			

### ③地区別の空家等の状況

実態調査の結果、地区別では空家等の戸数が最も多いのは保原の102戸で、次いで伊達93戸、石田71戸となっています。

保原や伊達は、対象となる住宅戸数も多いことから、空家数も多くなったことが考えられますが、人口減少や高齢化が進んでいる中山間地域においても空家数が増加していることが確認されました。

(件数)

	空家等 件数	外観判断による空家の再生等ランクによる分類			
		良好	要修繕	利用不能	立入困難 のため不明
<b>伊達地域</b>	<b>146</b>	<b>62</b>	<b>61</b>	<b>5</b>	<b>18</b>
伊達地区	93	40	38	1	14
箱崎地区	23	6	12	3	2
伏黒地区	30	16	11	1	2
<b>梁川地域</b>	<b>271</b>	<b>82</b>	<b>125</b>	<b>12</b>	<b>52</b>
梁川地区(川北)	46	14	18	1	13
梁川地区(川南)	13	4	6	0	3
栗野地区	23	5	11	2	5
堰本地区	27	7	16	2	2
白根地区	48	15	23	3	7
山舟生地区	33	5	19	1	8
富野地区	35	12	13	1	9
五十沢地区	24	10	11	0	3
東大枝地区	22	10	8	2	2
<b>保原地域</b>	<b>157</b>	<b>40</b>	<b>76</b>	<b>10</b>	<b>31</b>
保原地区	102	25	45	8	24
上保原地区	38	12	21	1	4
富成地区	5	1	1	1	2
柱沢地区	4	2	1	0	1
大田地区	8	0	8	0	0
<b>霊山地域</b>	<b>239</b>	<b>75</b>	<b>109</b>	<b>8</b>	<b>47</b>
掛田地区	41	16	18	1	6
山野川地区	10	3	5	0	2
大石地区	57	23	24	1	9
中川地区	16	5	8	0	3
泉原地区	8	5	2	0	1
山戸田地区	11	2	5	1	3
石田地区	71	15	34	3	19
上小国地区	13	5	6	1	1
下小国地区	12	1	7	1	3
<b>月館地域</b>	<b>41</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>9</b>
月館地区	19	8	6	1	4
布川地区	9	2	3	1	3
御代田地区	13	3	5	3	2
糠田地区	0	0	0	0	0
上手渡地区	0	0	0	0	0
下手渡地区	0	0	0	0	0
<b>合計</b>	<b>854</b>	<b>272</b>	<b>385</b>	<b>40</b>	<b>157</b>

## 2. 空家等所有者アンケート調査

### (1) 調査方法等

#### ①調査の目的

本計画を策定するための基礎資料として、空家等の現状及び管理状況、今後の利活用意向や課題などを把握する目的で実施しました。

#### ②調査の対象

実態調査において判明した854件の空家等うち、所有者等が特定された765件を調査対象としました。

#### ③調査方法

郵送によるアンケート調査の配布・回収を行いました。

アンケート回答数414件、回収率54.1%でした。

・調査期間 平成28年1月～平成28年2月

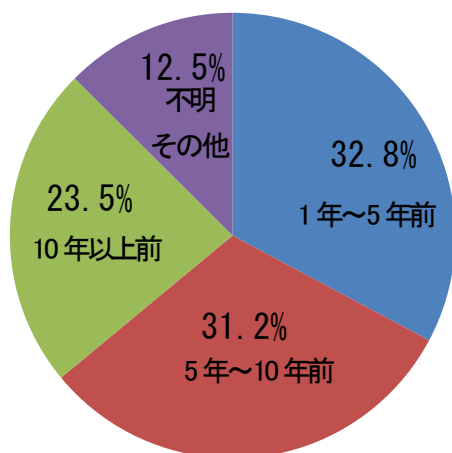
#### ■アンケート回答者の居住地

伊達市内	258件	62.3%
福島県内	82件	19.8%
福島県外	74件	17.9%
合計	414件	100%

### (2) 調査結果

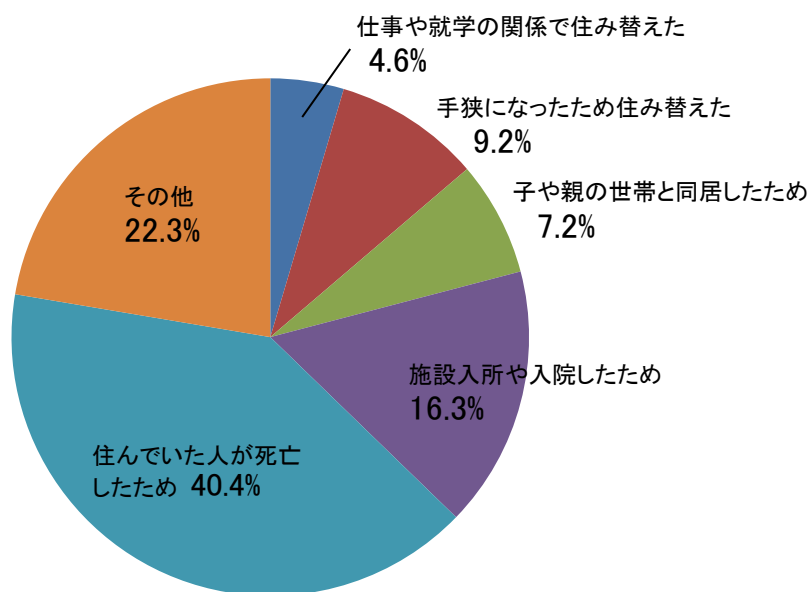
#### ■空家等になった時期

空家等になった時期を見ると、「1年～5年前」が32.8%、「5年～10年前」が31.2%であり、新しい時期に空家になったものが多くあることがわかりました。



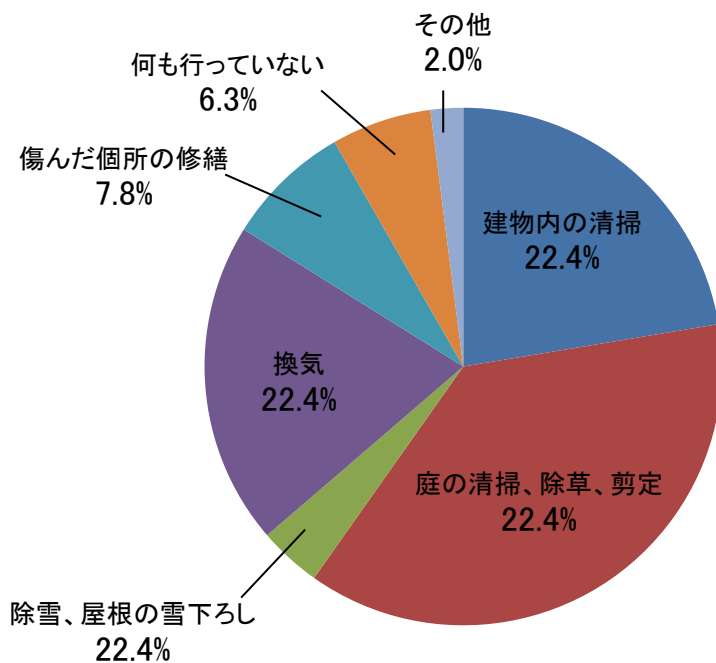
## ■空家等になった理由

空家等になった理由は、「住んでいた人が死亡したため」の回答が最も多く、「その他」の記載内容としては、「東日本大震災の影響」などの回答が多くみられました。



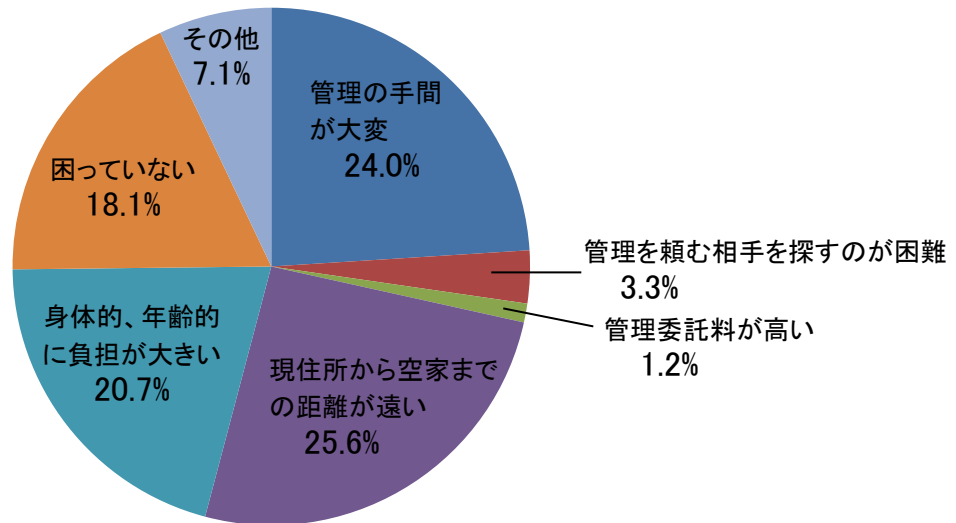
## ■空家等の維持・管理について行っていること

空家等の維持・管理については、所有者等が建物内の清掃や庭の手入れなど、何かしらの対応を行っているという回答が多くみられました。



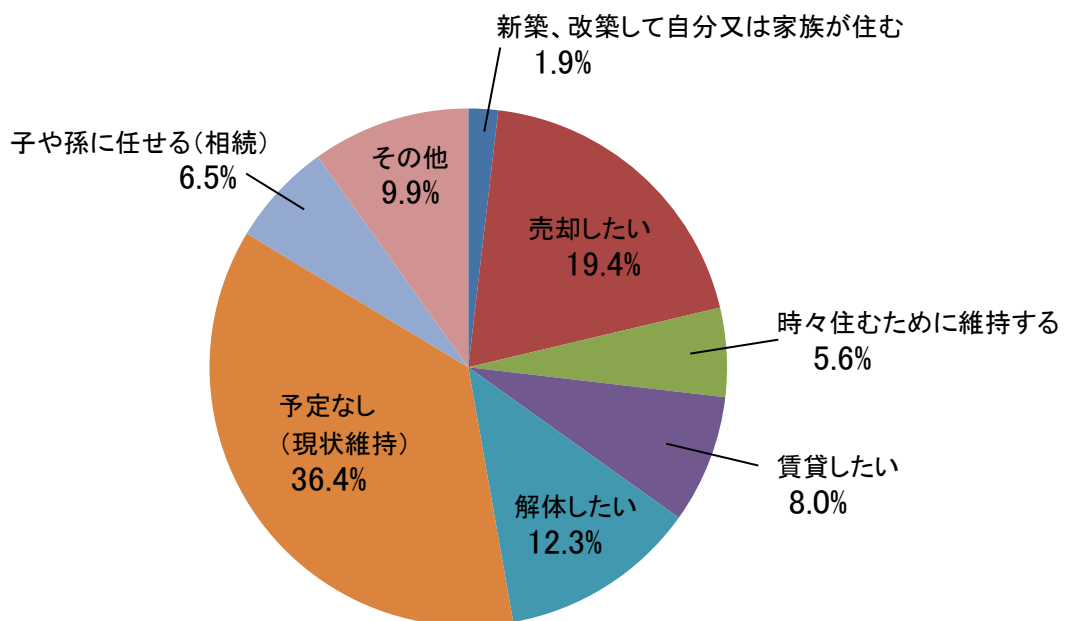
### ■空家等の維持・管理について困っていること

空家等の維持・管理で困っていることでは、「管理の手間が大変」「現住所から空家までの距離が遠い」「身体的、年齢的に負担が大きい」等の回答が多くみられました。



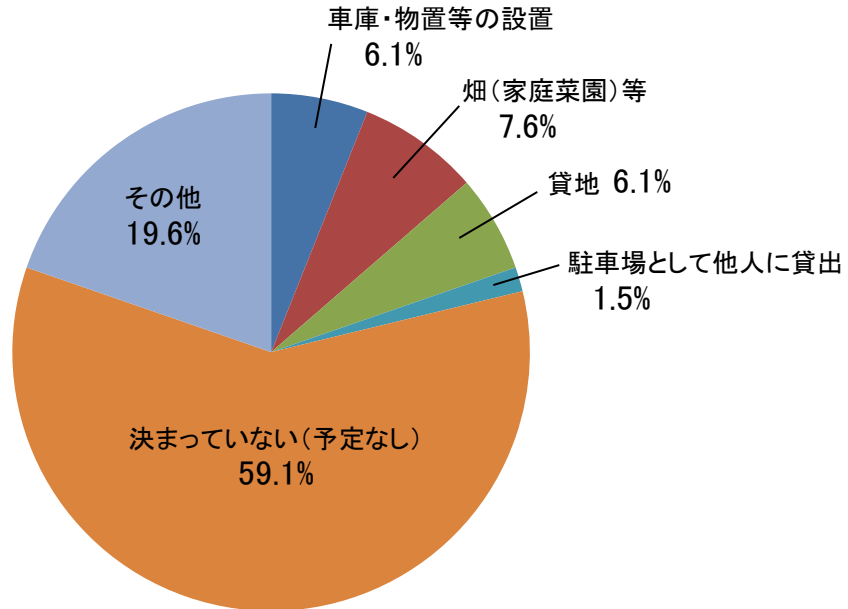
### ■空家等の今後の活用について

空家等の今後の活用については「予定なし（現状維持）」との回答が36.4%と最も多いが、「売却したい」「賃貸したい」「解体したい」が合わせて4割程度を占めており、空家等を手放したいと考えている所有者も多くいることがわかりました。



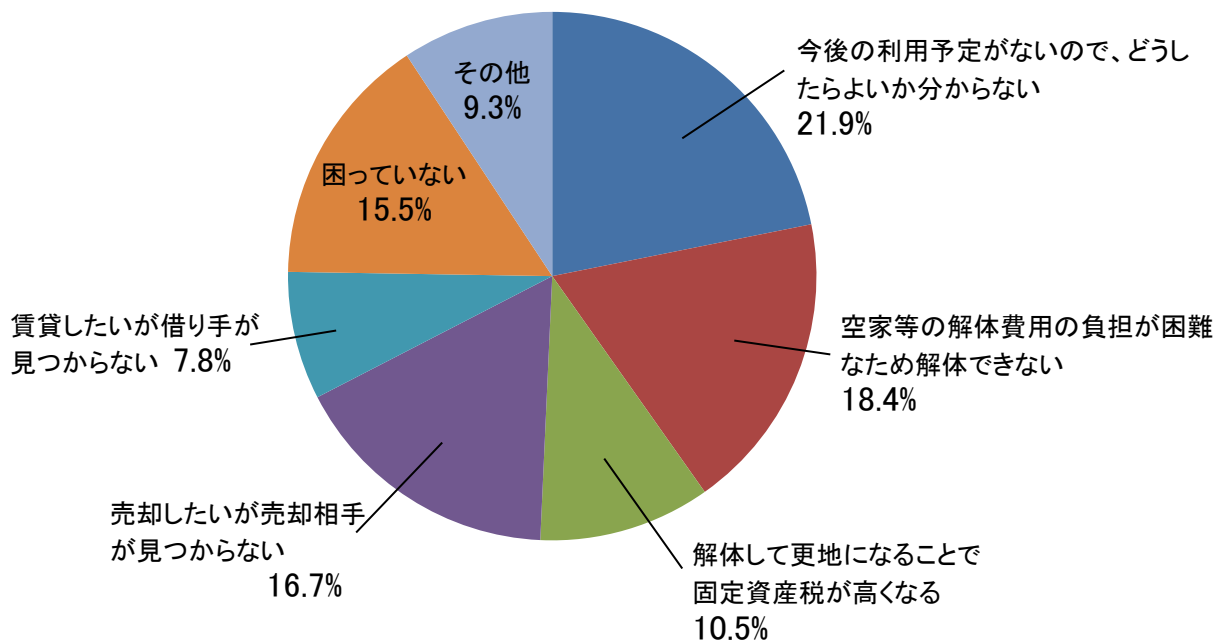
## ■空家等の解体後の土地の利用方法

空家等の今後の活用で「解体したい」と回答した所有者の利用方法としては、利用の予定が「決まっていない」という回答が6割近くを占めていることが確認できました。



## ■空家等の今後の活用について困っていること

空家等の今後の活用で困っていることは、「解体費用の負担が困難」や「固定資産税が高くなる」など費用面での問題や、「買い手」「借り手」が見つからないという回答が多く見られ、所有者が空家等の活用について困っている現状が確認できました。





## 6 空家等の発生要因

---

### (1) 空家等の発生要因

空家等が発生する機会は、居住者の転居、入院、施設入所、死亡、相続等が考えられます。居住者がいなくなるにより適正な管理が行われなくなるなど、様々な要因で空家等が発生しますが、空家等の現状や、アンケート調査の結果等を踏まえると次の点が考えられます。

#### ①アンケート調査結果から見えた要因

- ・所有者等が遠方居住者で対応が困難
- ・改修費や除却費が高い、費用負担ができない
- ・建物内に大量の家財があり、処理の方法がわからない
- ・他人に賃貸又は売買することに抵抗感がある
- ・活用の仕方がわからない、相談先がわからない
- ・相続したが住んでいない
- ・相続手続きを行っていないため権利関係が複雑化している
- ・所有者が死亡、行方不明でどこに相談するかわからない
- ・特に困っていない
- ・家に愛着があるため、他人への売却や賃貸に抵抗感がある
- ・面倒くさい
- ・物置として使用している
- ・仏壇やお墓がある
- ・先祖からの土地なので手放せない

#### ②その他考えられる要因

- ・所有者等が施設入所や長期入院、死亡等により空き家となる
- ・相続などによる継承で、所有者や管理者としての意識が低い
- ・情報不足のため利活用する方法がわからない、相談先がわからない
- ・老朽化した住宅が多く、中古住宅市場のニーズに合っていない
- ・中古住宅として流通させるためにリフォームすると価格が合わない

#### ③法制度面の要因

- ・農地法上の制約

空家等の所有者の中には、家屋と農地を一体のものとして処分したいと考えている方もおりますが、農地の譲渡には農地法上の条件を満たす必要があります。

- ・都市計画法上の制限

市街化調整区域内の空家等は、既存のまま使用する場合であっても、都市計画法の規定による用途変更該当し、建築許可等の手続きが必要となることがある

- ・固定資産税の住宅用地特例

空家等を除却して更地にすると固定資産税の住宅用地の特例措置がなくなるため、空家等の除却が進まない理由のひとつになっている

## 7 空家等の問題・課題

---

空家等対策を進めるにあたり、次のような問題と課題があります。

### (1) 空家等が引き起こす問題

#### ◇防災・防犯上の不安

空家等が長期間放置されることにより、不法侵入による盗難など防犯上の問題のほか、地震等による建物の倒壊や火災などの防災上の問題も発生します。

#### ◇周辺環境の悪化

雑草や雑木が繁茂し害虫や動物のすみかになるほか、ゴミの不法投棄など周辺の環境への悪影響が懸念されます。

#### ◇景観の悪化

空家等が長期間放置されると外観が悪化し、その周辺の景観を阻害し、まちの印象が悪くなります。

#### ◇地域力の低下

人口が減少し、空家等が増加することにより、地域コミュニティの維持が困難になるなど、地域力の低下につながります。

### (2) 空家等対策の課題

#### ◇空家等に関する啓発及び適切な管理の促進に関する課題

空家等の発生を未然に防止するための効果的な対策が求められています。

#### ◇空家等の利活用に関する課題

空家等の利活用や中古住宅としての流通、除却後の跡地の利活用に向け、所有者等への働きかけや情報提供など、地域の特性を生かした支援等の充実が求められています。

#### ◇管理不全な空家等の解消に関する課題

管理不全な空家等に対する措置及び実施体制が必要とされています。

## 第3章 空家等対策に係る基本的な方針

### 1 計画の基本的な方針

空家等の適正な管理については、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任において的確に対応することが原則です。それを原則としたうえで、本市では空家等に対して、「空家等の適切な管理の促進」、「空家等の利活用の促進」、「管理不全な空家等への対応」の3つの方針に基づき対策を行います。

空家等の所有者等に対して適切な管理の理解を求めることで、適正な管理と利活用を促進するとともに、管理不全な空家等の発生抑制に取り組み、地域住民の安全・安心の確保と住環境の保全に寄与するまちづくりを目指します。

#### (1) 空家等の適切な管理の促進

現在、居住している住宅や空家等になって間もない住宅等が、放置された空家等にならないために、所有者等による適切な管理や相続手続による権利の継承等について周知・啓発を行い、空家等の発生予防に努めてもらえるよう所有者等の意識の醸成に努めます。

また、空家等に関する相談は専門的で多岐にわたるため、相談窓口の一元化を図るとともに空家等に関する総合的な相談体制を整備します。

#### (2) 空家等の利活用の促進

空家等が増加傾向にあることを踏まえ、所有者等へ空家等の流通や除却後の跡地の利活用等に関する相談先を周知することにより、空家等の解消を促進します。

伊達市空き家バンクを活用して、空家等の中古住宅としての流通促進を図ります。

また、所有者等が行う空家等のリフォームや耐震改修等、空家等を利活用するための支援制度を整備します。

#### (3) 管理不全な空家等への対応

空家等が管理不全な状態で放置されると、周辺環境に様々な影響を及ぼすこととなります。

伊達市においても空家等の老朽化や敷地内の雑草等の繁茂など、管理不全な空家等に対する相談が増加傾向にあり、良好な生活環境を維持していくためにも、所有者等に対して適切な管理を依頼するなどの対策を講じ、管理不全な空家等の解消を図ります。

また、特定空家等に認定され特に危険な状態である場合は、法に基づき助言・指導、勧告・命令等必要な措置を講じます。

### 2 計画の対象とする地域

平成27年度に実施した空き家実態調査結果における空家等の分布状況や今後更なる少子高齢化による人口減少に伴って空家等が増加することが必然的であるため、本計画に基づく空家等に対する対策については、市内全域で行うことが必要と考え、伊達市全域を対象地区とします。

### 3 計画の対象とする空家等

本計画において対象とする空家等は、法第2条第1項に規定された「空家等」及び同条第2項に規定された「特定空家等」とします。

#### 空家等対策の推進に関する特別措置法

(定義)

第二条 この法律において「空家等」とは、<sup>※1</sup>建築物又はこれに<sup>※2</sup>附属する工作物であつて<sup>※3</sup>居住その他の使用がなされていないことが<sup>※4</sup>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家屋等をいう。

※1 「建築物」とは、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号の「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言います。

※2 「これに附属する工作物」とは、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言います。

※3 「居住その他の使用がなされていないこと」とは、人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、現に意図をもって使用していないことをいいます。

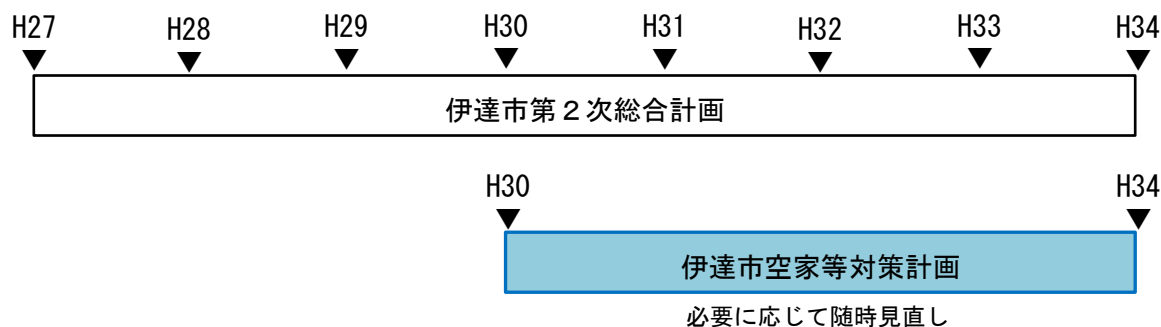
※4 「常態である」とは、建築物等が長期間にわたって居住されていない又は使用されていない状態をいい、概ね1年間を通して使用実績がないことが一つの基準となります。

なお、アパート等の共同住宅の一部が居住されていない状況は、1つの建築物の「空き部屋」であつて、「空家」とはなりません。1棟全室が使用されていない場合は「空家等」に該当します。

### 4 計画の期間

本計画の期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。

ただし、計画期間中であっても社会・経済状況の変化や国・県の動向、市の関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直しを行うものとします。



## 第4章 空家等の対策

### 1 空家等の適切な管理の促進

#### (1) 空家等の発生予防と適切な管理

空家等の発生を予防するため、空家等の問題点や適正管理の必要性、重要性について、市ホームページや広報誌等を通じて所有者等への情報提供に努めます。

また、市内外の住宅所有者に対して効果的な啓発を行うため、必要に応じて固定資産税の納税通知時期にあわせてチラシやパンフレット等を送付するなど、周知を行います。

空家等の適切な管理を支援するため、地域自治組織、シルバー人材センター、専門事業者等と連携した空家の現況確認や維持管理代行業の推進を図ります。

#### (2) 講習会、勉強会等による意識啓発

空家等の諸問題を所有者や管理者のみの責務とせず、地域の課題として捉え、専門事業者、地域自治組織等の各種団体と連携し、空家等に関する講習会や勉強会等を実施します。

#### (3) 相続の生前対策及び相続手続の促進

所有者の死亡後、建物の相続登記がなされずに所有者や管理者が不明確となることが空家の状態が長期化する要因のひとつになっています。

住宅を次代へ適切に引き継いでいくため、相続発生時の速やかな登記の名義変更などの必要性について周知を行います。

### 2 空家等の利活用の促進

#### (1) 空き家バンクの活用

利用可能な空家等を資源として捉え、平成29年3月より「伊達市空き家バンク」の運用を開始、平成29年10月からは「全国版空き家・空き地バンク」にも参加しました。

市内の利活用できる空家等の情報を市ホームページに掲載することで中古住宅として流通や活用の促進を図ります。

また、J T I（一般社団法人移住・住みかえ支援機構）、不動産関係団体等と連携し、本市への移住・定住の促進や、空家等への住み替えなど利活用希望者への情報発信を行っています。

#### (2) 空家・空き店舗等を利活用する取組み

移住者などの空家等改修に係る支援、空き店舗等を利用した開業への支援などにより、空き家、空き店舗等の活用や流動化の促進に努めます。

#### (3) 空家等中古住宅の流通促進

専門業者による住宅診断(インスペクション)の普及を促進し、購入希望者等が安心して購入することができるよう住宅の状態・品質を把握できる市場の環境を整えることで、空家等中古住宅の流通促進を図ります。

#### (4) 空家相談会の開催

空家等の発生予防、流通活用の促進等の総合的な空家対策を推進するため、空家相談会を開催するなど、専門家団体等と連携した取り組みを進めていきます。

#### (5) 市街化調整区域内における空家等の有効活用策の検討

市街化調整区域内の土地や建物は、都市計画法の制限を受け、自由な流通や活用しにくい状況にありますが、空家等の有効活用が図られるよう関係法令や国・県の動向を踏まえ、効果的な施策を検討していきます。

#### (6) 除却した空家等に係る跡地の利活用の検討

利活用が困難で管理不全な状態にある空家等について、除却後に発生する跡地が管理されないまま放置されることがないように、跡地の利活用を検討します。

### 3 管理不全な空家等への対応

---

#### (1) 所有者等による適切な管理がされていない空家等への対応

適切な管理がされていない空家等については、所有者等を確認し、所有者等に対して当該空家等を適切に管理するための情報提供や助言等を行います。

#### (2) 特定空家等となるおそれがある空家等への対応

空家等のうち、特定空家等となるおそれがあるものについては、隣家や地域に影響を及ぼす可能性が高いため、早期に改善する必要があります。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断にかかわらず、市は、空家等の所有者等に対し、空家等の状態に応じて雑草や立木竹の伐採、建物の修繕、建物の除却等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や指導を行い、早期解決が図られるように努めます。

#### (3) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判定する基準は、国の定める「『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）」の内容を基本とします。

#### (4) 伊達市空家等対策協議会の関与

特定空家等の認定を行う場合には、あらかじめ伊達市空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の意見を聴くものとします。

また、特定空家等に対する措置の状況については、協議会に報告するものとします。

#### (5) 特定空家等への対応

特定空家等と認定された空家等については、関係部署と連携のうえで、周辺への影響や危険等の切迫性を勘案し、所有者等に対する行政指導（助言・指導・勧告）を行います。

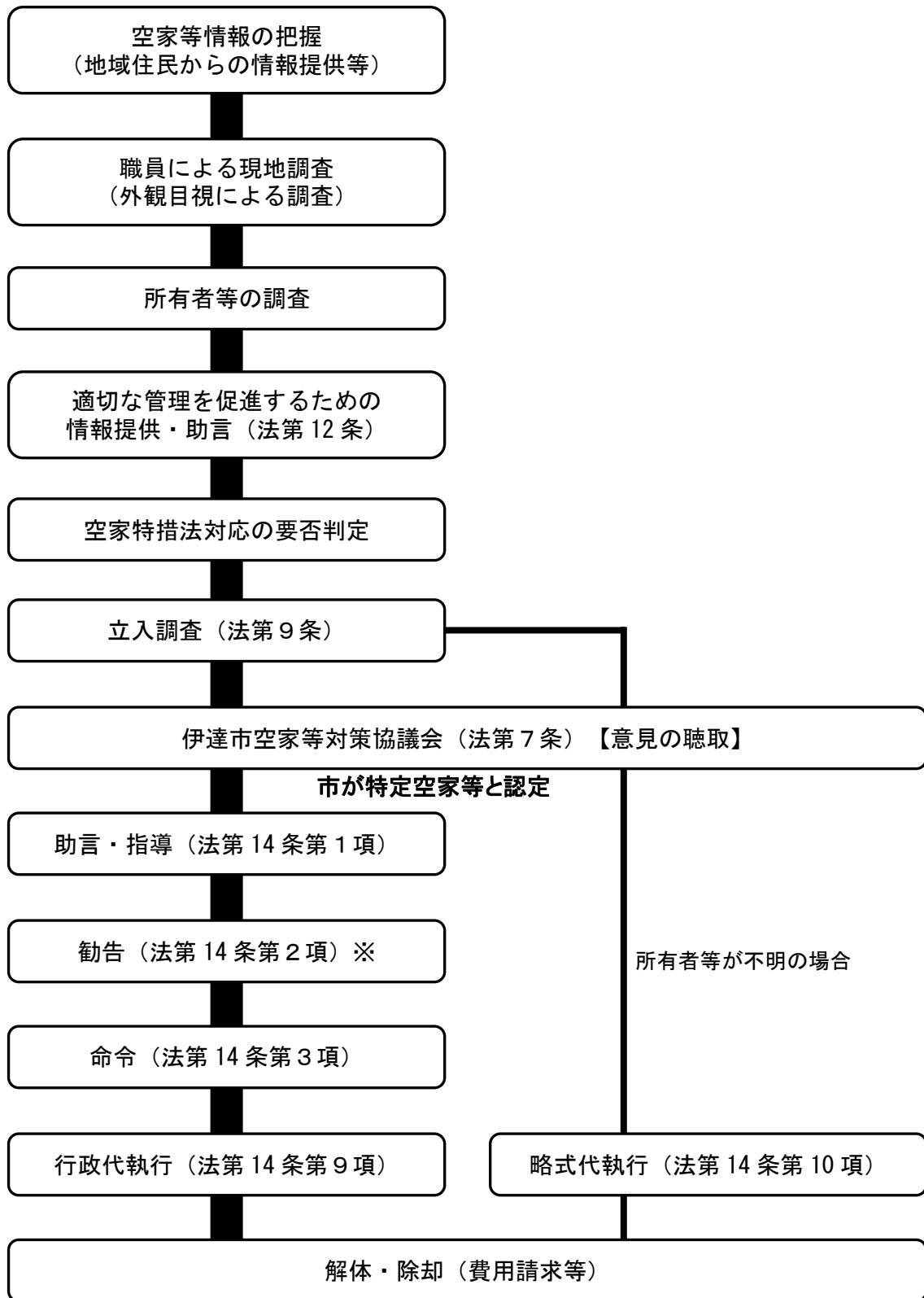
また、行政指導によっても改善されず、放置することが著しく公益に反する場合は、行政処分（命令・行政代執行）も念頭に対応を行います。

しかし、行政代執行については、所有者等が命令に応じない場合や、どうしても所有者が特定できない場合で、特に周辺への影響が大きく、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど緊急性等を十分に考慮しながら対応していきます。

代執行に要した費用は、所有者等の負担とし、措置を講じた後に所有者等が判明した場合も同様とします。

なお、特定空家等に対する手続きとその手順は次ページの「特定空家等に対する手続きとその手順」のとおりとします。

■特定空家等に対する手続きとその手順



※勧告を受けた特定空家等に係る土地は、固定資産税の住宅用地の特例措置の対象から除外される

【参考】

■固定資産税の住宅用地に係る特例<課税標準特例>

区分	土地の利用状況と面積区分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	固定資産税評価額の1/6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	固定資産税評価額の1/3

※アパート、マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となる。

併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅部分の割合により住宅用地となる面積が異なる。

■空家等管理に関する他法令の概要

法律	範囲	概要
建築基準法	勧告 命令 代執行	特定行政庁（福島県）は、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上の危険となり、または著しく衛生上有害となるおそれがある建築物の除去、移転、改築、増築、修繕、模様替え、使用中止、使用制限その他保安上または衛生上必要な措置をとることを勧告、命令、行政代執行することができる。 【建築基準法第10条「保安上危険な建築物等に対する措置」】
道路法	命令	道路管理者は、道路（第71条）及び条例で指定する沿道区間（第44条）において道路の構造または交通に支障を及ぼすおそれのある行為を防止するために必要な措置を命ずることができる。 【道路法第43条「道路に関する禁止行為」】
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	命令 代執行	一般廃棄物処理基準に適合しないごみや産業廃棄物等の不法投棄等により、生活環境の保全上支障がある場合に、市町村長は支障の除去発生の防止に必要な措置を命ずることができる。命令に従わない場合は、代執行することができる。 【廃棄物処理法第19条の7「生活環境の保全上の支障の除去等の措置」】
消防法	命令 代執行	消防長、消防署長、その他の消防吏員は、屋外において火災の予防上危険な場合等について、空き家の周辺に放置された燃焼のおそれのある物件などの除去等を命ずることができる。消防長又は消防署長は措置を履行しないとき等は、代執行することができる。 【消防法第3条「屋外における火災の予防又は障害除去のための措置命令等」】
災害対策基本法	一時使用 収容 除去	市町村長は、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、当該市町村の区域内の他人の土地、建物その他の工作物を一時使用し、又は土石、竹木その他の物件を使用し、若しくは収容することができる。また、現場の災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去その他必要な措置をとることができる。この場合において、工作物等を除去したときは、市町村長は、当該工作物等を保管しなければならない。 【災害対策基本法第64条「応急公用負担等」】



## 第5章 空家等対策の実施体制

### 1 相談窓口の体制

空家の適正管理や利活用、周辺環境に影響を及ぼしている空家等への対応等を効果的に進めていくために、市民や所有者等が相談しやすい体制を構築します。

空家等に対する苦情や利活用等に関する相談等に対しては、市民協働課が総合窓口として受付し、相談の内容（法令等）に合わせて関係部署と連携して対応します。

〈空家全般の相談窓口〉

担当部署	伊達市役所 市民生活部 市民協働課
受付時間	月曜日から金曜日まで（土曜日、日曜日、祝日を除く） 午前9時から午後5時まで
電話番号	024-575-1177
FAX番号	024-576-7199
E-mail	kyodou@city.fukushima-date.lg.jp

### 2 空家等対策の実施体制

空家等対策は、問題が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況により異なることから、庁内の関係部局や外部の関係機関が密接に連携して対応するための体制を構築するとともに、専門家で構成する各種団体等とも連携の強化を図っていきます。

#### （1）伊達市空家等対策庁内検討委員会

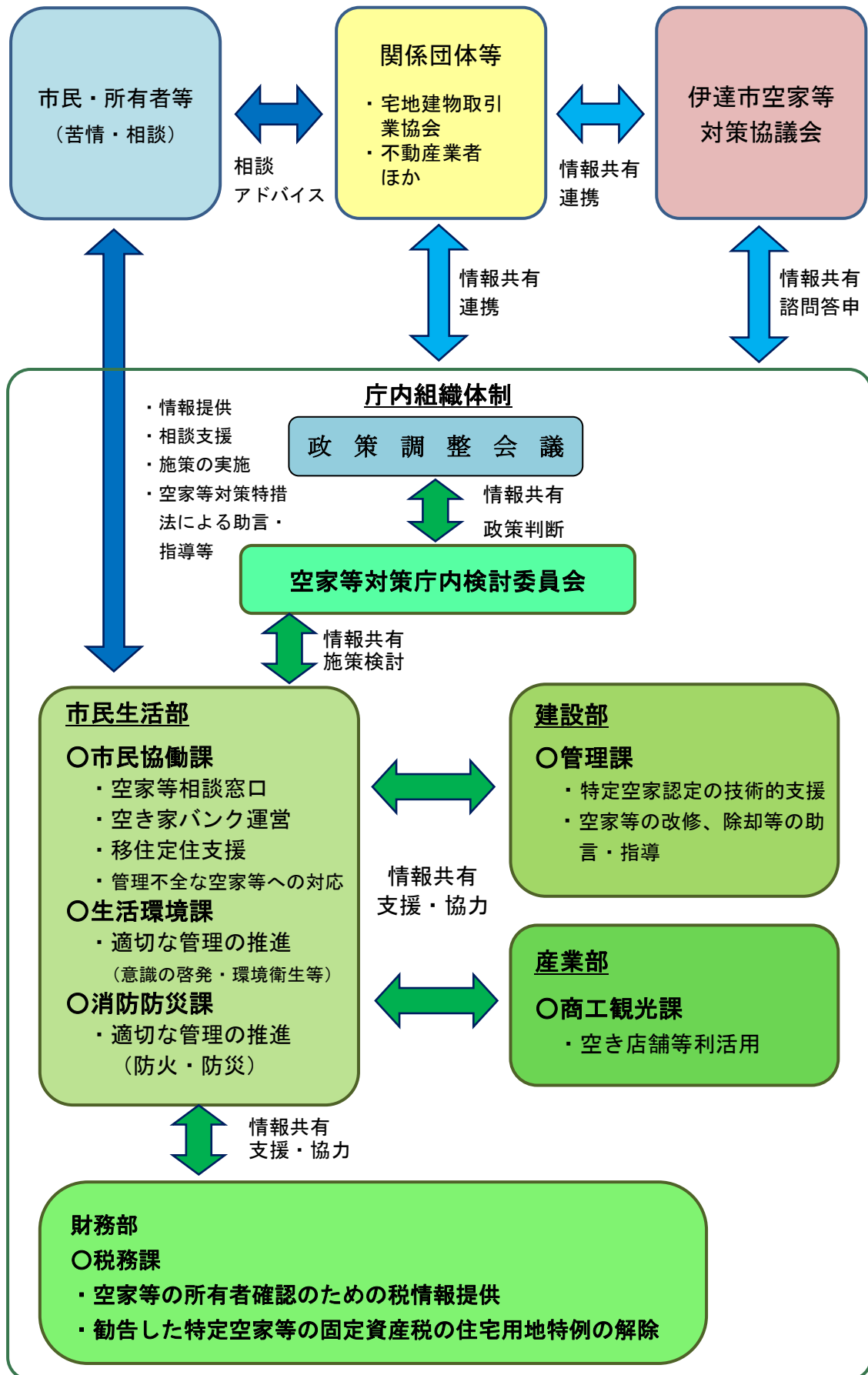
庁内関係部署で構成する空家等対策庁内検討委員会を設置し、横断的に情報を共有するとともに、講ずべき措置や施策等について協議を行います。

〈伊達市空家等対策庁内検討委員会の構成員〉

担当部署	担当分野
市民生活部	市民協働課 空家等相談窓口、情報収集、データベース管理 空き家バンク、移住定住支援 管理不全な空家等への対応
	生活環境課 空家等の適切な管理（意識の啓発・環境衛生・防犯）
	消防防災課 空家等の適切な管理（防火・防災）
財務部	税務課 空家等の所有者等確認のための税情報の提供 勧告した特定空家等の固定資産税の住宅用地特例の解除
産業部	商工観光課 空き店舗等の利活用の促進
建設部	管理課 特定空家認定に関する技術的支援 空家等の改修、除却等に関する助言・指導

※相談窓口体制のイメージ図及び庁内実施体制図における所管は、平成30年4月1日時点のものです。

〈空家等対策実施体制組織図〉



## (2) 伊達市空家等対策協議会

空家等対策の実施においては、専門的な視点から多角的な協議を行う必要性があることから、弁護士、不動産業者、建築士等の学識経験者や地域住民を代表する者などで構成する伊達市空家等対策協議会を設置します。

〈伊達市空家等対策協議会の組織〉

会長	市長
委員 (12名以内)	(1) 学識経験を有する者 (2) 地域住民を代表する者 (3) その他市長が必要と認める者
所掌事務	(1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項 (2) 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項 (3) 特定空家等に対する措置に関する事項 (4) その他空家等の対策に関して必要と認められる事項
事務局	市民生活部市民協働課

資 料 編

## 1 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。）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）

第三条 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）

第四条 市町村は、第六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）

第五条 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 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）

第六条 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（第十四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若しくは第十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
  - 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
- 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）

第七条 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。

（都道府県による援助）

第八条 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）

第九条 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、第十四条第一項から第三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、その五日前までに、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 第二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 第二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)

第十条 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つ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、その保有に当たつて特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 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つて、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)

第十一条 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。以下第十三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)

第十二条 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)

第十三条 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)

第十四条 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、相当の猶予期間を付けて、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、相当の猶予期間を付けて、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、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。
- 12 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。
- 13 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。
- 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）

第十五条 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)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万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三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、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六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、この法律の施行後五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。

## 2 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要

## 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）の概要

## 背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

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（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

## 定義

- 「空家等」とは、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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
  - ① 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
  - ② 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な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
 にある空家等をいう。（2 条 2 項）

## 空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

## 特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

## 施策の概要

## 国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

## 空家等についての情報収集

- 市町村長は、
  - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
  - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

## 空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

## 特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

## 財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施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を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

伊達市空家等対策計画

平成 30 年 5 月

発 行／伊達市

企 画／市民生活部市民協働課

〒960-0692 福島県伊達市保原町字舟橋 180 番地 TEL :

024-575-1177 FAX : 024-576-7199

E-mail : [kyodou@city.fukushima-date.lg.jp](mailto:kyodou@city.fukushima-date.lg.jp)

URL : <http://www.city.fukushima-date.lg.jp/>