

矢掛町空家等対策計画

令和2年8月
矢 掛 町

目 次

第1章 計画の概要

1	計画策定の背景と目的	1
2	計画の位置づけ	1
3	対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類	2
4	計画の期間	2

第2章 空家等を取りまく現状と課題

1	人口・世帯数及び将来人口の動向	3
2	空家等実態調査	4
3	空家等対策支援業務	7
4	空家等対策の現状	11
5	空家等の課題	13

第3章 空家等対策に関する基本的考え方

1	所有者等による空家等の適切な管理の促進	14
2	地域住民との協働	14
3	空家等に関する対策の実施体制	14
4	特定空家等に対する措置	15
5	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	15
6	その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	15

第4章 空家等対策の取組について

1	空家等に関する相談への対応について	17
2	空家等の調査について	18
3	空家等に関する啓発活動及び情報提供	18
4	空家等に関する支援制度	19

資料

空家等対策の推進に関する特別措置法	21
矢掛町空家等の適切な管理に関する条例	27

第1章 計画の概要

1 計画策定の背景と目的

近年，人口減少や核家族化，過疎化等の進行に伴い，居住その他の使用がなされていない「空家等」が増加する傾向が全国的に見受けられます。空家等の中には適切な管理が行われていない結果として，安全性の低下，公衆衛生の悪化，景観の阻害等の問題を生じさせ，地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものもあり，空家等対策について総合的に推進していく必要性が高まっています。

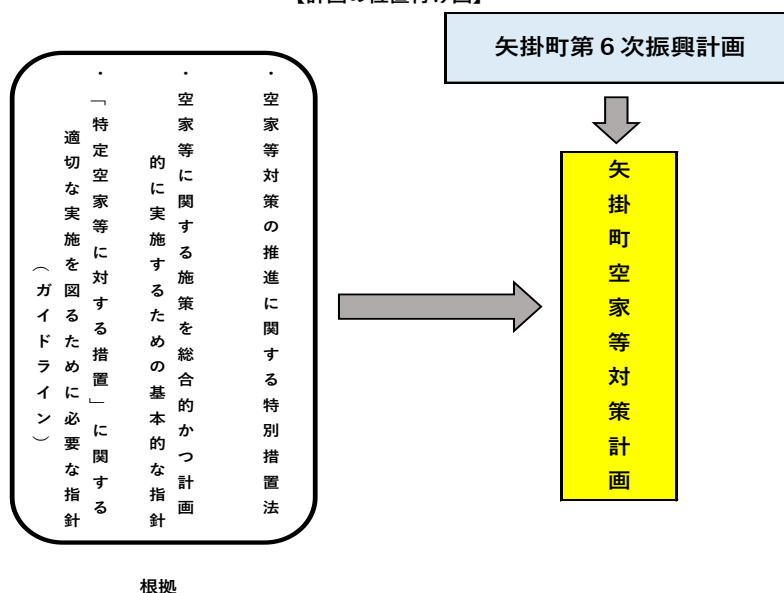
このような状況の中，地域住民の生命，身体又は財産を保護するとともに，その生活環境の保全を図り，あわせて空家等の活用を促進するため，「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）が，平成26年11月27日に公布，平成27年5月26日に全面施行されたところです。

本計画は，適切な管理が行われていない空家等に係る問題に対処するとともに，空家の有効活用の促進に努めることで，地域住民の快適な生活環境の保全を図り，住みよいまちづくりの推進を目的として，本町における空家等対策について定めるものです。

2 計画の位置づけ

この「矢掛町空家等対策計画」（以下，「空家等対策計画」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，空家対策を効果的かつ効率的に推進するために，本町の地域の実情に合わせ，総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。したがって，本町の空家等対策の基礎となるものです。

【計画の位置付け図】



3 対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類

(1) 対象とする地区

空家等は町内全域に広く分布しており，空家等対策を総合的に実施するため，町内全域を本計画の対象地区とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画での対象は，空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

「空家等」及び「特定空家等」の解説

「空家等」 空家法第2条第1項に規定する，建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)をいう。ただし，国又は地方公共団体が所有し，又は管理するものを除く。

「特定空家等」 空家法第2条第2項に規定する，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。

4 計画の期間

本計画の計画期間は，令和2年度から令和6年度までの5年間とし，社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

第2章 空家等を取りまく現状と課題

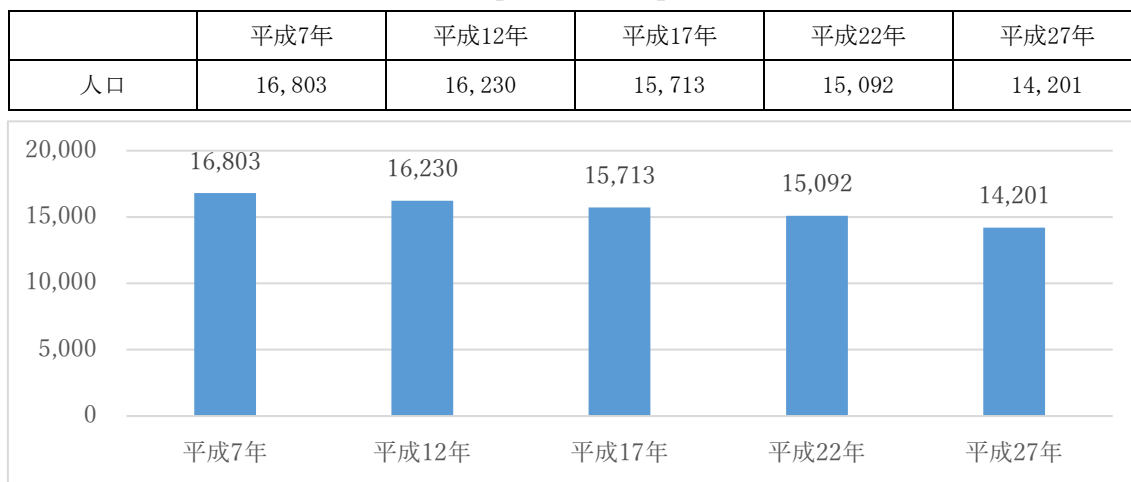
1 矢掛町の人口及び世帯数の推移

国勢調査による本町の総人口（現在の町域）は、平成27年は14,201人となっており、20年前の平成7年の16,803人と比較しても15.5%減少しています。

一方、世帯数は平成7年の4,773世帯に対し、平成27年は4,955世帯の3.7%の増加となっており、総人口が減少する中であっても世帯数は増加したことが分かります。

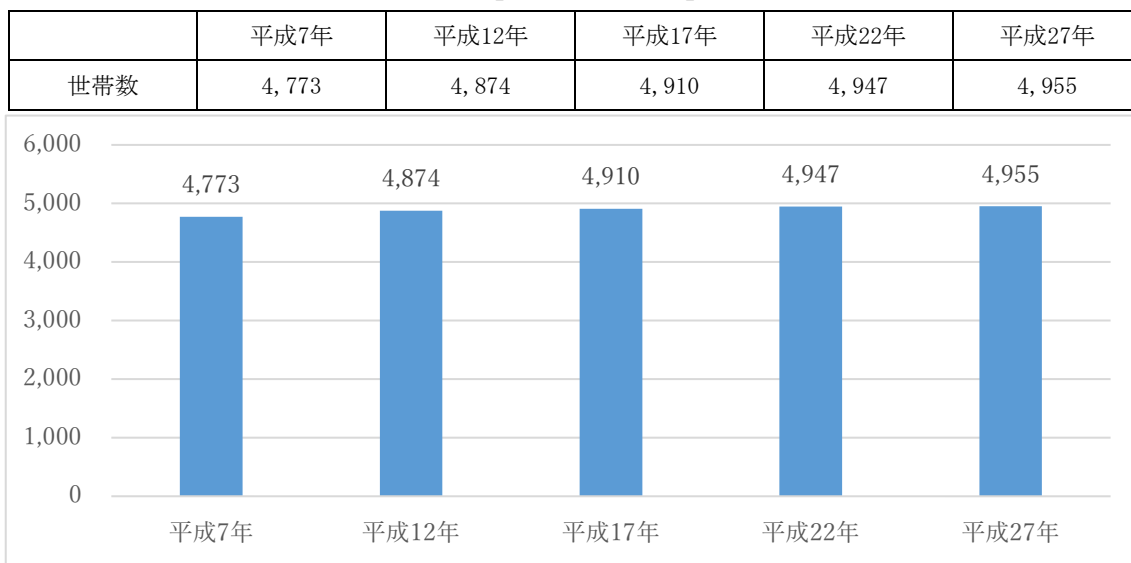
【人口の推移】

単位：人



【世帯数の推移】

単位：世帯



資料：国勢調査

2 空家等実態調査

(1) 調査の目的

矢掛町全域の空家等に対して現地調査を行い、その件数や分布状況を把握するとともに、空家等に関するデータベースを作成し、本計画策定等の基礎資料として活用するため実施しました。

(2) 調査概要

- 調査対象：公共施設を除く建築物
- 調査方法：外観目視による現地調査
- 調査区域：矢掛町全域
- 調査期間：平成28年3月31日～平成28年9月30日

(3) 調査結果

ア 調査結果の全体概要

空家等件数	759件
うち、老朽化・危険度判定可	743件
うち、老朽化・危険度判定不可	16件

判定不可：雑草の繁茂や周囲の塀などにより建物の損傷状態を目視確認できなかったもの

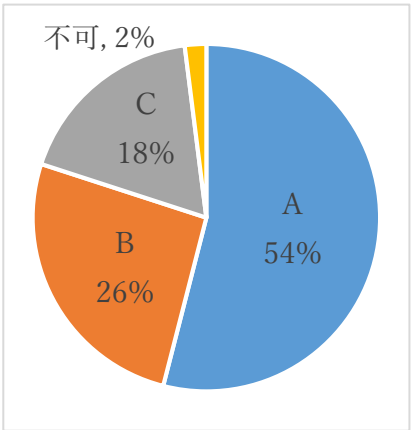
イ 空家等の老朽度・危険度の状況

空家等の老朽度・危険度を次の表のとおり3つのランクに区分しました。このうち、建物全体に危険な損傷が激しく、倒壊の危険性が考えられるものとして、ランクCとした空家等は136件（18%）、建物全体に危険な損傷が認められるが、修繕及び改修によって再利用が可能なものとして、ランクBとした空家等が198件（26%）となっています。

【空家等の老朽度・危険度ランク】

判定区分別	概要	件数
判定区分A	小規模修繕で再利用可能	409件
判定区分B	修繕改修によって再利用可能	198件
判定区分C	倒壊の危険性がある	136件
判定不可	損傷状態の確認不可	16件
計		759件

【ランク別割合】



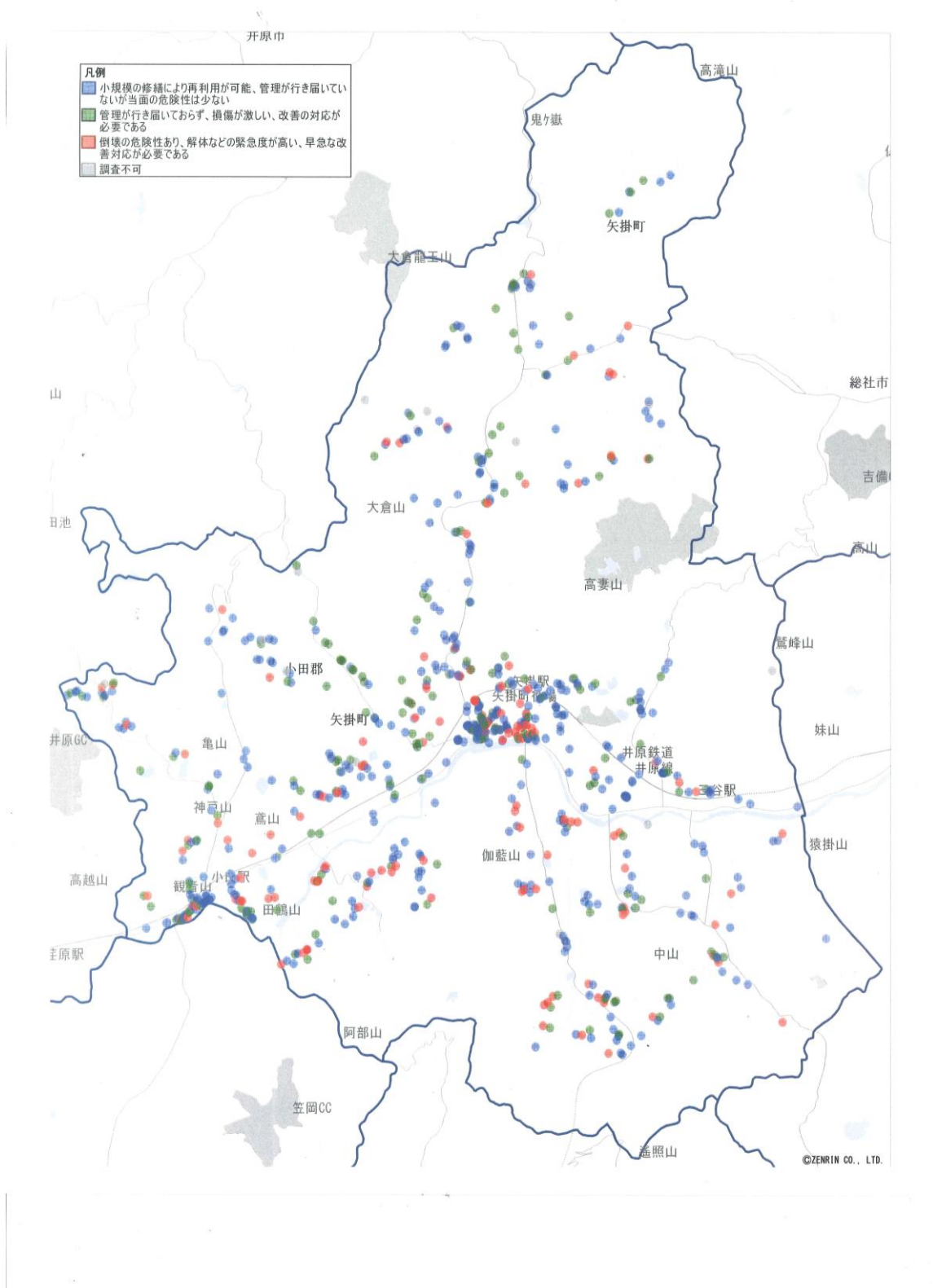
ウ 空家等総数

空家等総数は、町内全域で759件、空家等率（建物全棟件数に占める割合）は11.7%でした。地区別にみると、美川地区、小田地区で空家等の件数が多く、空家率は地区により差がみられますが、7地区すべてで10%を超える結果となっています。

【実態調査における空家等の件】

地区名	大字名	建物件数	判定区分A	判定区分B	判定区分C	調査不可	空家等件数	空家等率
矢掛	矢掛	1,276	60	32	24	0	116	9.1%
	小林	487	41	17	10	0	68	14.0%
	小計	1,763	101	49	34	0	184	10.4%
美川	上高末	205	21	14	3	0	38	18.5%
	下高末	158	10	7	4	2	23	14.6%
	宇角	86	7	3	2	0	12	14.0%
	内田	145	20	5	5	3	33	22.8%
	小計	594	58	29	14	5	106	17.8%
三谷	東三成	452	40	10	4	1	55	12.2%
	横谷	399	18	9	6	1	34	8.5%
	小計	851	58	19	10	2	89	10.5%
山田	里山田	372	21	3	9	1	34	9.1%
	南山田	251	15	10	10	0	35	13.9%
	中	197	10	6	7	0	23	11.7%
	小計	820	46	19	26	1	92	11.2%
川面	宇内	142	16	2	2	2	22	15.5%
	西川面	328	20	20	4	4	48	14.6%
	東川面	415	13	10	4	1	28	6.7%
	小計	885	49	32	10	7	98	11.1%
中川	本堀	233	8	6	5	0	19	8.2%
	浅海	257	12	7	13	0	32	12.5%
	江良	228	17	4	7	0	28	12.3%
	小計	718	37	17	25	0	79	11.0%
小田	小田	840	60	33	17	1	111	13.2%
	小計	840	60	33	17	1	111	13.2%
合計		6,471	409	198	136	16	759	11.7%

【空家等の分布図】



3 空家等対策支援業務

(1) 調査の目的

矢掛町空家等実態調査において、判定区分A及びBと判定された607件の所有者に対してアンケート調査を行いました。また、判定区分Cと判断された136件について、外観目視調査を行いました。

(2) 調査概要

ア 調査内容と方法

判定区分A及びBと判定された空家等について、使用状況、維持管理の状況、今後の意向、問題と考えていること、矢掛町空き家情報登録制度等の把握状況などについてアンケート調査を行いました。また、判定区分Cと判定された空き家等について、特定空家等に該当するか否かの判定資料とするため、岡山県空家等対策推進協議会で作成された判定表を用い、外観目視調査を行いました。

※本計画では、「空家等対策の推進に関する特別措置法」の表記にならない「空家」と表記していますが、固有名詞「矢掛町空き家情報登録制度」等は「空き家」としています。

イ 調査期間

平成28年11月29日～平成29年3月31日

(3) アンケート調査結果

判定区分A及びB								
607	251 (41.4%)	アンケート回答件数						
		使用実態あり 138	使用実態なし				使用実態について 回答なし 13	
			100	貸借・売買希望あり		貸借・売買希望なし		
				65	空家バンク登録希望あり	空家バンク登録希望なし		35
					43	22		

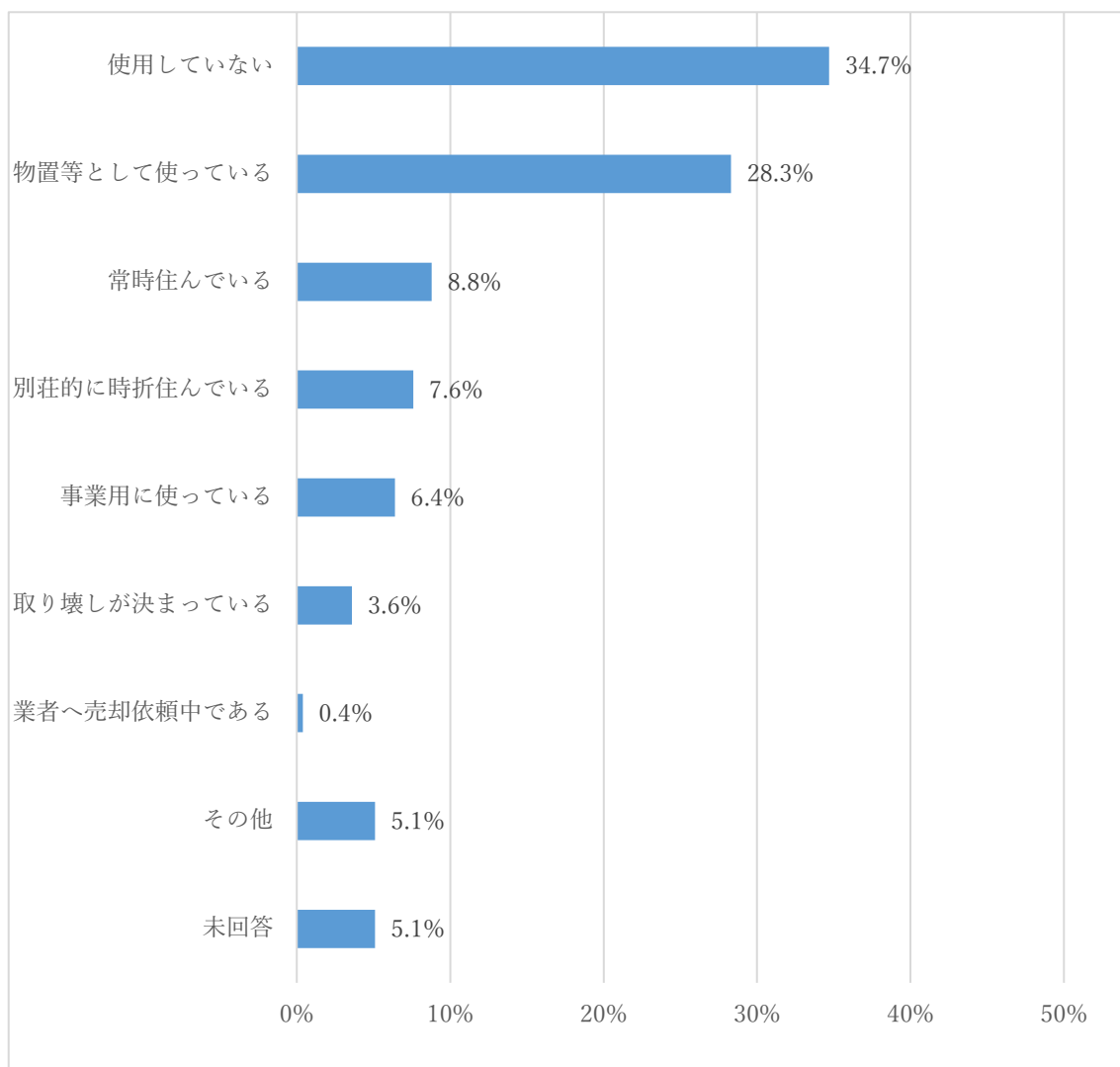
(4) 外観目視調査（判定区分C）

判定区分C			
136	特定空家等に認定するまでには至らないものの、適正な管理を呼びかけることが望ましいとされる物件	特定空家等に認定し、助言・指導・命令を実施することが望ましいとされる物件	調査時にはすでに除却が完了していた物件
	64 (47.1%)	71 (52.2%)	1 (0.7%)

(5) アンケート調査結果 (一部抜粋)

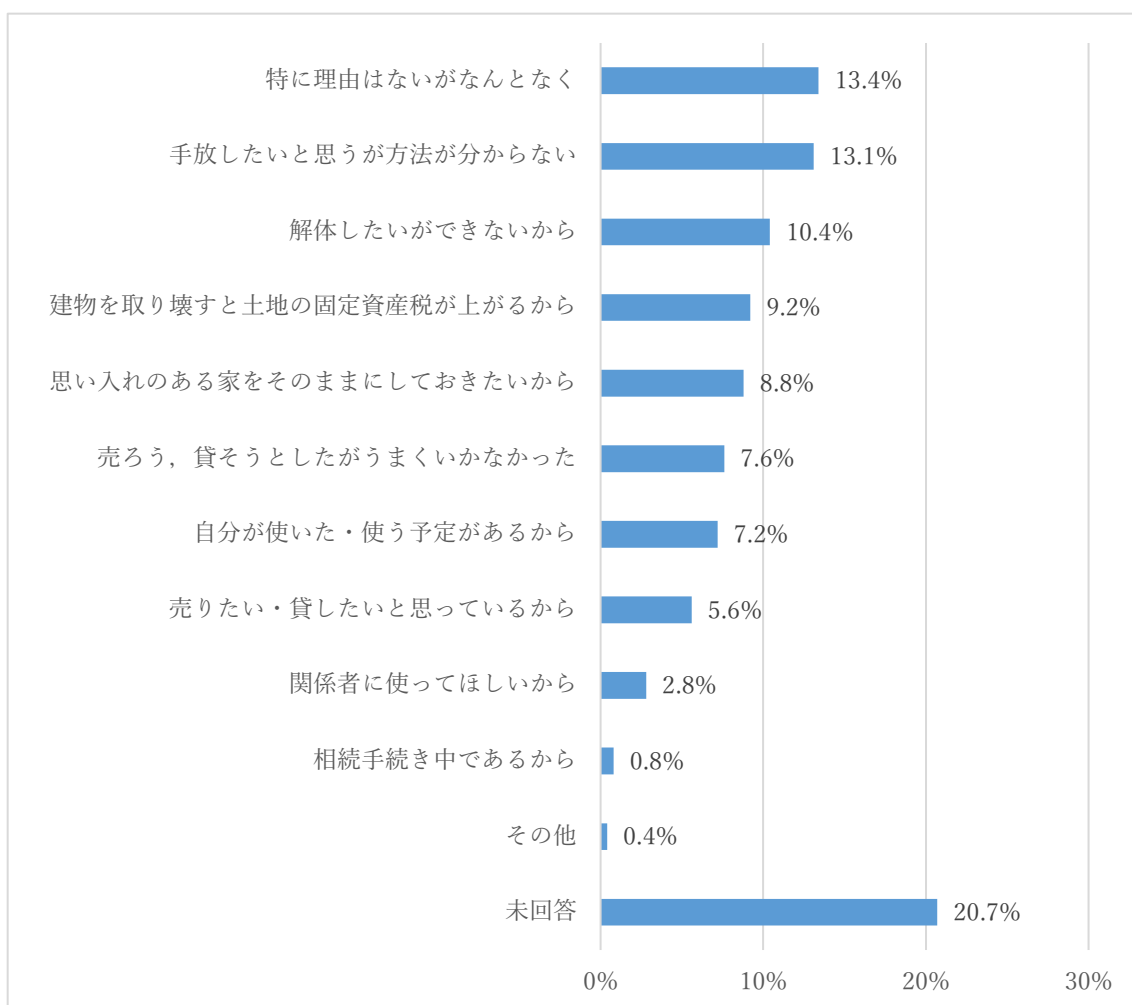
・矢掛町内の住宅の使用状況について

回 答	比率
使用していない	34.7%
物置として使っている	28.3%
常時住んでいる	8.8%
別荘的に時折住んでいる	7.6%
事業用に使っている	6.4%
取り壊しが決まっている	3.6%
業者へ売却依頼中である	0.4%
その他	5.1%
未回答	5.1%



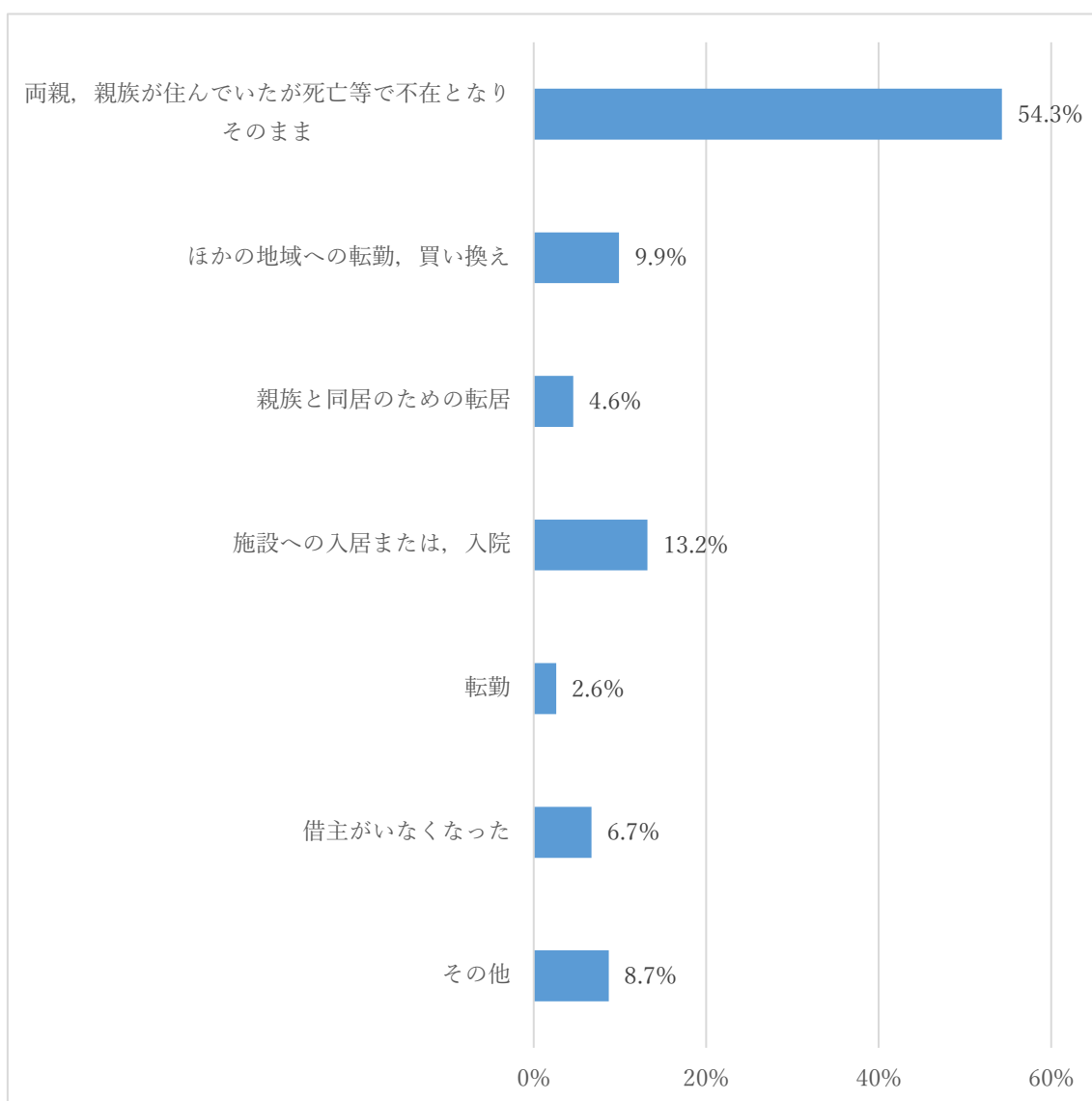
・現在の状況が続いている理由について

回 答	比率
特に理由はないがなんとなく	13.4%
手放したいと思うが方法が分からない	13.1%
解体したいができないから	10.4%
建物を取り壊すと土地の固定資産税が上がるから	9.2%
思い入れのある家をそのままにしておきたいから	8.8%
売ろう、貸そうとしたがうまくいかなかった	7.6%
自分が使いた・使う予定があるから	7.2%
売りたい・貸したいと思っているから	5.6%
関係者に使ってほしいから	2.8%
相続手続き中であるから	0.8%
その他	0.4%
未回答	20.7%



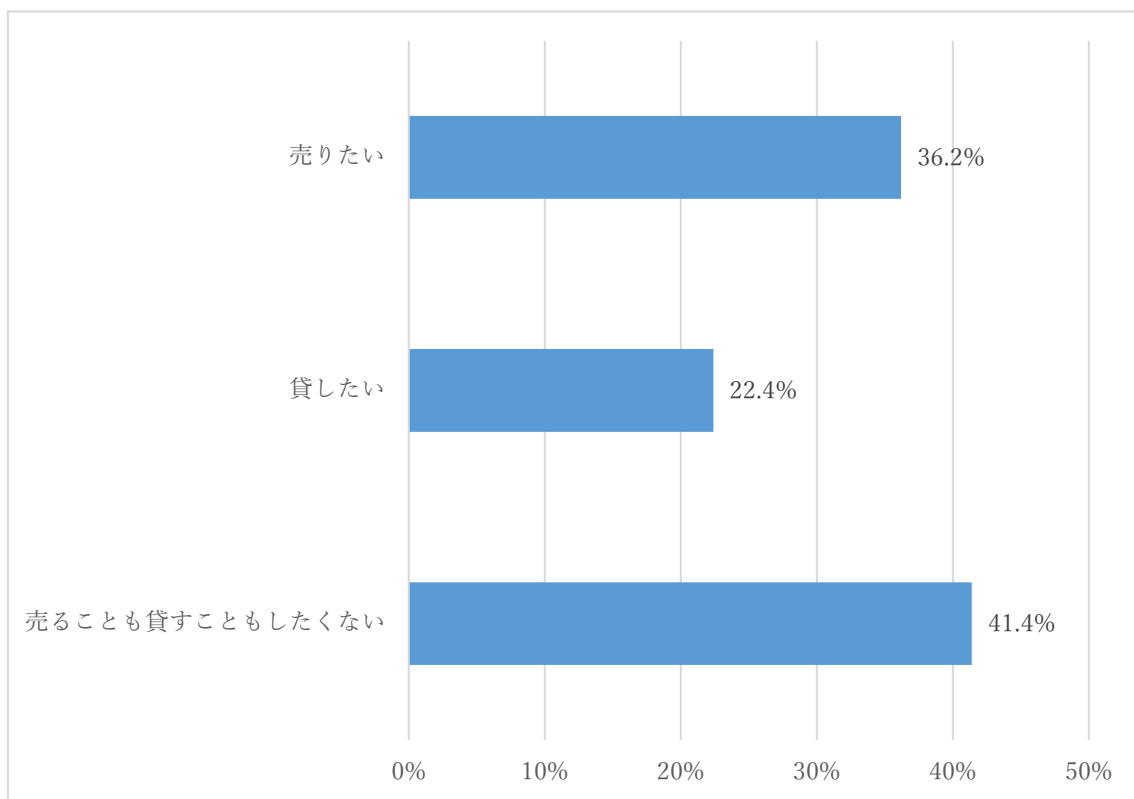
・現在の状況になったきっかけについて

回 答	比率
両親，親族が住んでいたが死亡等で不在となりそのまま	54.3%
ほかの地域への転勤，買い換え	9.9%
親族と同居のための転居	4.6%
施設への入居または，入院	13.2%
転勤	2.6%
借主がいなくなった	6.7%
その他	8.7%



・空家等の今後の活用について

回 答	比率
売りたい	36.2%
貸したい	22.4%
売ることも貸すこともしたくない	41.4%



4 空家等対策の現状

(1) 適切な管理が行われていない空家等への対応

近隣住民や自治会などから、適切な管理が行われていない空家等に対する相談があった場合は、所有者等を調査し、状況の早期改善を要請しています。

また、町道の通行等に支障が生じるおそれがあると判断した場合には、バリケードや看板などを設置し、道路管理者としての安全対策を講じています。

【適切な管理が行われていない空家等に関する対応件数】

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
相談を受けた件数	11	7	6	4	5
改善された件数	2	4	2	3	2

(2) 空家等の利活用に関する取組

空家等の利活用については、空家等を地域資源として捉え、地域づくりの一環として、移住・定住施策に取り組んでいます。

ア 矢掛町空き家・空き農地・空き地情報登録制度

(空き家登録制度についてのみ記載。)

空き家登録制度を設け、空家等に関する情報収集及びホームページ等での情報発信によりその有効活用を図り、移住・定住による地域活性化を推進しています。

(開始年度：平成18年度)

【空家等の登録件数】

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
登録件数	28	26	20	26	25

【利用希望者の登録件数】

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
登録件数	57	71	75	67	33

イ 矢掛町空き家改修補助事業

居住を目的とした空家等の改修費用を町が補助しています。

(開始年度：平成26年度)

【補助金交付件数】

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
交付件数	20	24	16	27	11

ウ 矢掛町空き家活用新規創業支援事業

町内における空家等を利用して小売業、飲食業、サービス業等を新規創業する事業者に対して支援を行っています。

(開始年度：平成27年度)

【交付事業者数】

	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
交付事業者数	4	6	6	7	4

5 空家等の課題

(1) 所有者等による空家等の適切な管理

本町が行ったアンケート調査の回答結果によれば、建物を利用しなくなった理由として多く挙げられたのは、「両親、親族が住んでいたが死亡等で不在となりそのまま」（54.3%）となっています。建物が空家等になった場合、先ず問題となって現れる現象として、草木の繁茂、屋根や外壁等の損傷などがあります。

空家等の管理は、所有者等において行うことが原則であり、空家等の老朽化が、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすことになるため、建物の所有者等には早い段階から管理に対する意識を持っていただき、周囲からも適切な管理を促していく必要があります。

(2) 行政による空家等の対応

本町のアンケート調査において、今後の賃貸や売却等について「売ることも貸すこともしたくない」（41.4%）との回答が最も多くありました。

また、売ることも貸すこともしたくない理由としては「仏壇や家財道具等の整理がつかない」「リフォーム費用の負担が大きい」などと回答があり、様々な財産に関係する事情や経済的な事情等から、所有者等にとって複雑な課題であることが改めて分かりました。

このため、空家等の適切な管理や利活用に関する相談体制を整備し、行政の各種施策による支援制度の情報提供を行っていく必要があると考えられます。

また、倒壊の危険性が考えられる空家等については、法の規定に基づき、所要の措置を講じていく必要があります。

(3) 空家等の利活用の促進

人口減少、過疎化や高齢化などの社会情勢の変化に伴い、今後も空家等が増加することが予想されます。

このため、移住・定住対策などへの利活用を推進することが必要です。

第3章 空家等対策に関する基本的考え方

1 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1) 所有者等による管理の原則

空家等は、所有権を有する個人や法人の財産であるため、空家法第3条に規定されているとおり、空家等の管理責任は、第一義的には所有者等にあることが前提であり、所有者等は、周辺の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責務があります。

(2) 所有者等の意識啓発

町においては、空家等が地域の安全性、公衆衛生、景観等に問題を生じさせる可能性があることなど、空家等の適切な管理を行うことの重要性を所有者等に周知し、理解の増進を図ります。

2 地域住民との協働

地域の空家等の実態把握や、空家等に対する施策の実施に当たっては、最も身近な存在である地域住民との協力体制の確立が重要であることから、地域の方との連携を図ります。

3 空家等に関する対策の実施体制

空家法第7条に基づき、空家等対策計画の検討及び変更並びに実施に関する協議を行うため、矢掛町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置します。

協議会は、町長、地域住民、町議会議員、学識経験者その他町長が必要と認める者をもって構成し、専門的知識と地元実態の観点から空家等に関する総合的な対策について協議を行うものです。

◎協議会で協議を行う事項

- ・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
- ・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
- ・空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立ち入り調査の方針に関すること
- ・特定空家等に対する措置の方針に関すること
- ・空家等の活用に関すること
- ・その他協議会において必要と認められること

4 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の認定

空家等実態調査を行った空家等のうち、周囲に悪影響を及ぼしているものについて調査を実施し、特定空家等に該当するか否かの判断を行います。

特定空家等に該当しない場合も、空家法第12条に基づき、適切な管理の助言や情報提供を行い、所有者等の適切な管理を促進します。

(2) 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定した空家等の所有者等に対して措置を講ずるに当たっては、周辺の建築物や通行人への影響の度合い、また、その悪影響の程度と危険等の切迫性を考慮して総合的に判断し、空家法第14条第1項に基づく助言・指導を行います。なお、特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、同条第2項に基づく勧告を行い、更に正当な理由がなく勧告に係る改善が行われない場合で特に必要があると認めるときは、同条第3項に基づく命令などの措置を行います。

(3) 緊急安全措置

特定空家等の状態が、人の生命、身体又は財産に危険が迫っているような状態にあり、かつ、所有者等が必要な措置を講ずることができない特別の事情があるときは、所有者等の同意を得て、危険な状態を回避するための必要最小限の措置を行います。

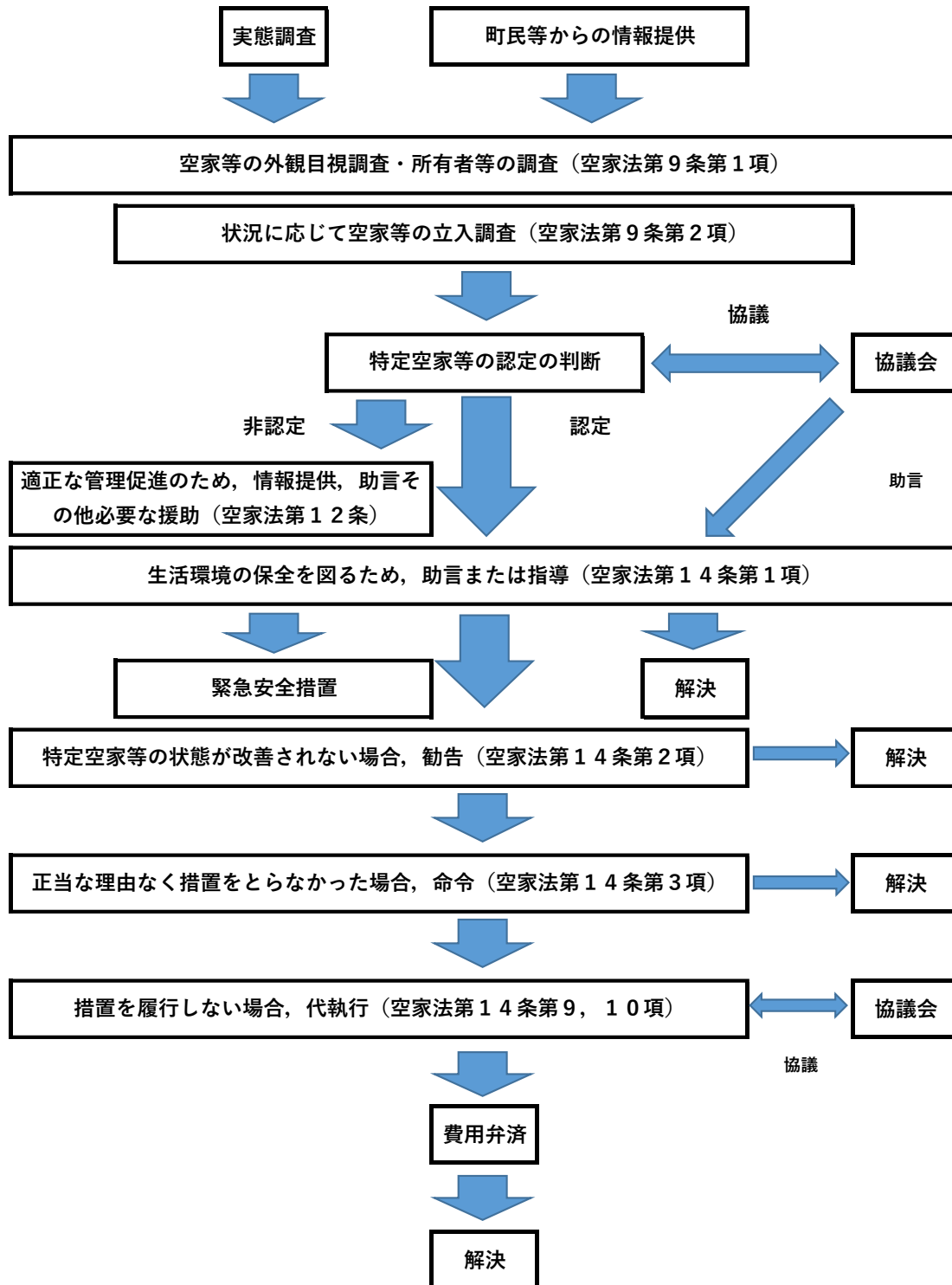
5 空家等の活用の促進

本町では移住・定住促進による地域活性化を目的として、空家等に関する情報を募集し、現在空家等となっている（又は、すぐに空家等になる予定の）物件で、居住可能なものを所有者に登録していただき、ホームページ等で紹介し、空家等の利用を希望する人に対して情報提供する「矢掛町空き家情報登録制度」を設けています。

6 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

適切に管理されていない空家等は、建物自体の危険性はもとより、犯罪を誘発する可能性を秘めています。また、空家等やその敷地に繁茂している草などに、捨てられたタバコの火が燃え移る危険なども予想されることから、井原警察署、井原地区消防組合、自治会などの町役場外部の組織とも協力・連携して空家等に関する対応を行っていくことが必要です。

【特定空家等に対する措置の流れ】



第4章 空家等対策の取組について

1 空家等に関する相談への対応について

(1) 相談窓口

空家等に関するご相談については、建設課管理住宅係が窓口となります。

(2) 庁内連携体制の整備

空家等対策の円滑な実施について関連部署と連携して推進していくため、庁内関係部署との連携体制の整備を図ります。

【現行の庁内連携体制】

所属課	内容
建設課	・ 空家等に関する相談 ・ 道路法に基づく危険な空家等の保全措置，指導等 ・ 耐震診断・耐震改修補助制度 ・ 矢掛町住宅リフォーム補助制度 ・ 矢掛町空家等除却補助制度
産業観光課	・ 移住定住に関する相談 ・ 空き家情報登録制度 ・ 空き家改修補助事業 ・ 空き家活用新規創業支援事業
町民課	・ 固定資産税の相談

(3) 関係団体等との連携

空家等対策の推進に当たっては、相続やリフォーム、不動産流通など専門的な知識も必要なことから、法律，建築，不動産等，様々な分野の関係団体と連携した対応を行います。

本町は、岡山県と県内市町村及び関係団体が連携し全県的な空家等対策を推進していくことを目的として設置した「岡山県空家等対策推進協議会」を通じて、情報の収集を行い相談体制の整備を図っていきます。

なお、「岡山県空家等対策推進協議会」に所属する関係団体は次のとおりです。

- ・ 岡山地方法務局
- ・ 一般社団法人岡山県建築士会
- ・ 一般社団法人岡山県建築士事務所協会
- ・ 公益社団法人岡山県宅地建物取引業協会
- ・ 一般社団法人岡山県不動産協会

- ・岡山県司法書士会
- ・岡山県土地家屋調査士会
- ・住宅金融支援機構中国支店

2 空家等の調査について

(1) 空家等実態調査

空家等の活用を促進させるため、町内全域を外観目視の方法で現地調査し、空家等の所在や状況の把握を行いました。

(2) アンケート調査

空家等所有者等の課題や意向確認のため、アンケート調査を実施しました。

(3) 随時の調査

新たな空家等の把握に努め、確認の際には外観目視による現地調査を実施し、空家等の所在地・建物の状況等を調査するとともに、所有者等の調査を行います。その後、所有者等に空家等の対応について意向確認を行います。また、既存の空家等についても、随時現況調査を行います。

ア 空家等に該当するか否かの調査

- ① 窓ガラスの破損や雑草の繁茂などの外観目視調査
- ② 近隣住民などへの聴き取りによる情報収集
- ③ 水道の使用状況や閉栓・開栓状況調査

イ 空家等の所有者等を特定するための調査

- ① 登記情報調査
- ② 住民基本台帳・戸籍謄本調査
- ③ 固定資産課税台帳調査

3 空家等に関する啓発活動及び情報提供

(1) 広報紙やホームページの活用

広報紙やホームページを活用して、空家等に係る情報提供を行い、空家等の所有者等に空家等の適切な管理を促します。

(2) 所有者等への情報提供

空家等に関する制度情報の提供を希望する所有者等には、制度説明や、空家等相談・法律相談などについて情報提供を行います。

4 空家等に関する支援制度

町民の生活環境の改善を図り，安全安心な町民生活を確保するため，老朽化した危険な空家等の除却を促進します。また，利用可能な空家等を地域資源と捉え，移住・定住施策などへの有効活用を推進し，地域の活性化につなげます。

（１）老朽化した危険な空家等の除却の促進

矢掛町空家等除却補助制度	
施策内容	空家法第２条第２項に定める特定空家等またはそれになり得るものとして町長が認定したものの所有者に対して，除却費の一部を補助する。
対象者	特定空家等の所有者（個人または相続人等）
補助内容	特定空家等を除却する工事に係る経費の２分の１（上限５０万円）
担当課	建設課

（２）空き家の改修及び活用の推進

矢掛町空き家改修補助事業	
施策内容	居住を目的とした空き家の改修費用を町が補助する。補助の種類として空き家所有者が，賃貸借契約等の締結前に，空き家登録した物件の改修を行う「登録時改修」と，空き家所有者または空き家利用者が，賃貸借契約等の締結後に，物件の改修を行う「契約後改修」の２種類ある。
対象者	空き家の所有者及び利用者。所有者の場合，補助金交付の日から５年以上空き家登録し，賃貸借契約等の成立以外の理由で登録を中止しないことを誓約する人。利用者の場合，空き家に居住する転入者または転入誓約者で，転入（予定）日以前３年間に矢掛町内に居住したことがなく，補助金の交付の日から５年以上空き家に居住することを誓約する人。または，空き家に居住する予定の転入者又は転入誓約者で，転入日以前３年間に矢掛町内転入前に空き家利用希望登録者登録台帳に登録され，補助金の交付決定から５年以上空き家に居住することを誓約する人。
補助内容	空き家改修費用の２分の１（上限１５０万円）
担当課	産業観光課

(3) 空き家を活用した新規事業の支援

空き家活用新規創業支援事業	
施策内容	町内における空き家を利用して小売業，飲食業，サービス業等を新規創業する事業者に対して支援を行っています。
補助内容	空き家購入費・改修費・設備費に要する経費の3分の2以内（補助限度額：300万円）。市場調査・販路開拓・展示会出展・広告宣伝・販売促進に要する経費の2分の1以内（補助限度額：100万円）。町内の空き家を活用して新規事業をするために必要な賃借による出店にかかる経費（1年目：補助率3分の2以内：補助限度額：80万円・2年目：補助率2分の1以内：補助限度額60万円）
担当課	産業観光課

(4) 中古住宅としての市場流通の促進

矢掛町空き家情報登録制度	
施策内容	空き家の情報収集及び情報発信を行うことによりその有効活用を図り，移住定住促進による地域の活性化につなげる。
担当課	産業観光課

資 料

空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成26年11月27日法律127号)

(目的)

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

(定義)

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であつて居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

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

(空家等の所有者等の責務)

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

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

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

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

(空家等対策計画)

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

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

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

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

(協議会)

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

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

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

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助

言，市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

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

2 市町村長は，第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において，当該職員又はその委任した者に，空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

3 市町村長は，前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは，その5日前までに，当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし，当該所有者等に対し通知することが困難であるときは，この限りでない。

4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は，その身分を示す証明書を携帯し，関係者の請求があったときは，これを提示しなければならない。

5 第2項の規定による立入調査の権限は，犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

（空家等の所有者等に関する情報の利用等）

第10条 市町村長は，固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては，この法律の施行のために必要な限度において，その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は，固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であって，特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて，当該特別区の区長から提供を求められたときは，この法律の施行のために必要な限度において，速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか，市町村長は，この法律の施行のために必要があるときは，関係する地方公共団体の長その他の者に対して，空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

（空家等に関するデータベースの整備等）

第11条 市町村は，空家等（建築物を販売し，又は賃貸する事業を行う者が販売し，又は賃貸するために所有し，又は管理するもの（周辺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家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

（所有者等による空家等の適切な管理の促進）

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺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

ろに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

- 2 第9条第2項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して3月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第9条第2項から第5項まで、第14条及び第16条の規定は、公布の日

から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(平成27年政令第50号で、本文に係る部分は、平成27年2月26日から、ただし書に係る部分は、平成27年5月26日から施行)

(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。

矢掛町空家等の適切な管理に関する条例

平成29年3月24日

条例第5号

(目的)

第1条 この条例は、空家等の適切な管理について、その所有者等及び町の責務を定めるとともに、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。）を円滑かつ公平に運用し、本町における空家等の適正な管理を促進するために必要な項目を定めることにより、町民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、安全で安心なまちづくりの推進に寄与することを目的とする。

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 空家等 町内にある建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。
- (2) 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。
- (3) 所有者等 空家等の所有者又は管理者をいう。
- (4) 町民等 町内に居住し、通勤し、又は通学する者をいう。

(所有者等の責務)

第3条 所有者等は、周辺の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。

2 特定空家等の所有者等は、当該特定空家等の状態を早急に改善しなければならない。

(町の責務)

第4条 町は、空家等になること及び特定空家等になることを防止するため、町民等の意識の啓発及び特定空家等の状態の改善を図るための必要な措置を講ずるよう努めるもの

とする。

(町民等の役割)

第5条 町民等は、安全で良好な生活環境の確保を努めるとともに、町がこの条例に基づき実施する施策に協力するよう努めるものとする。

2 特定空家等であると疑われる空家等を発見した町民等は、速やかに町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(所有者等による適切な管理及び対策の促進)

第6条 町は、所有者等による空家等の適切な管理及び空家等にしないための対策を促進するため、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。

(所有者等に関する情報の利用等)

第7条 町長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であ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、この条例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 町長は、この条例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。

(立入調査等)

第8条 町長は、空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関し、この条例の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 所有者等は、前項の規定に基づく調査が行われたときは、これに協力しなければならない。

3 町長は、第9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、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。

4 町長は、前項の規定により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、この限りではない。

5 第3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、関係者の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

- 6 第3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。

(特定空家等に対する措置)

第9条 町長は、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 町長は、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 町長は、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 町長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

- 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、町長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

- 6 町長は、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 町長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第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 町長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期

限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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、町長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、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、町長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

11 町長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。

12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

13 第3項の規定による命令については、矢掛町行政手続条例（平成9年矢掛町条例第19号）第13条及び第15条から第29条までの規定は、適用しない。

（応急措置）

第10条 町長は、特定空家等について、人の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講じたときは、当該措置に要した費用を当該特定空家等の所有者等から徴収することができる。

（関係行政機関等との連携）

第11条 町長は、この条例の施行のために必要があると認めるときは、関係行政機関、住民自治組織等に対し、特定空家等の所在地及び特定空家等の物的状態の内容に関する情報を提供し、当該物的状態を解消するために必要な協力を要請することができる。

（委任）

第12条 この条例の施行に関し必要な事項は、町長が別に規則で定める。

附 則

この条例は、平成２９年４月１日から施行する。

矢掛町空家等対策計画

令和2年8月策定（初版）

発行：矢掛町役場建設課 管理住宅係

714-1297 岡山県小田郡矢掛町矢掛 3018

TEL：0866-82-1014 FAX：0866-82-9061