

階上町空き家等対策計画

平成 31 年（2019 年）3 月 11 日

階上町

はじめに

近年、地域における人口減少や高齢化の進展により、既存の住宅や建築物の老朽化、そして社会的ニーズの変化などを背景に、住宅を中心とした空き家も年々増加しています。

空き家が全て問題というわけではありませんが、空き家が適切に管理されないまま放置されてしまいますと、防災、防犯、安全、環境、景観などの様々な面で問題を生じさせることもあり、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすこともあるため、全国各地で大きな問題となっています。

このような中、国においては平成 27 年 5 月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が全面施行されました。この法律では、市町村の責務として、空き家に関する対策を適切に講ずるよう努めることが位置付けられ、空き家という個人の財産の管理に対する市町村の権限が強化される一方、地域活性化等の観点から、空き家の有効活用を図ることとされています。

本町におきましては、平成 30 年度に、行政区長の皆様の御協力をいただき、町内全域を対象として空き家の実態を把握するための現地調査を実施し、その後、空き家の所有者等に対する意向調査も実施しました。そして、地域住民、学識経験者、各分野の専門家等で組織する「階上町空き家等対策協議会」で御審議をいただき、本町における空き家対策を総合的かつ計画的に実施するための「階上町空き家等対策計画」を策定しました。

今後は、この計画に従い、町民の皆様や関係団体の方々と連携を図りながら、空き家等対策を推進してまいりたいと考えておりますので、皆様方のなお一層の御理解と御協力をお願い申し上げます。

結びに、本計画の策定に当たり、階上町空き家等対策協議会の委員の皆様をはじめ、御協力をいただきました関係各位に対しまして、心から感謝申し上げます。

平成 31 年(2019 年)3 月

階上町長

浜谷豊美



目 次

1	計画の趣旨	1
1-1	背景と目的	1
1-2	計画の位置付け	1
1-3	計画期間	2
1-4	対象地区	2
1-5	対象とする空き家の種類	3
1-6	本町の空き家対策の取組	4
2	空き家対策の課題	7
2-1	空き家の発生予防	7
2-2	空き家の適切な管理	7
2-3	空き家の利活用	8
3	空き家に対する施策	9
3-1	空き家の発生予防	9
3-2	空き家の適切な管理	13
3-3	空き家の利活用の促進	17
3-4	特定空き家等に対する措置	20
4	検討・推進体制	25
4-1	推進体制の整備	25
4-2	その他空き家対策の実施に関し必要な事項	28

資料編

資料 1	空家等対策の推進に関する特別措置法	資料 1-1
資料 2	空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】	資料 2-1
資料 3	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【概要】	資料 3-1
資料 4	「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）【概要】	資料 4-1
資料 5	本町の空き家を取り巻く現状	資料 5-1
資料 6	階上町空き家等の対策の推進に関する条例	資料 6-1
資料 7	階上町空き家等対策計画 策定経過	資料 7-1
資料 8	階上町空き家等対策協議会 委員名簿	資料 8-1

1 計画の趣旨

1-1 背景と目的

近年、地域における人口減少や高齢化の進展、既存の住宅や建築物の老朽化、社会的ニーズの変化等により、全国的に空き家が年々増加しています。

空き家の中には、適切な管理が行われないことにより、防災、安全、環境、景観等の面で地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実現が求められています。今後、空き家の数が増加すれば、問題は一層深刻化することが懸念されます。

国は、この問題に対して、平成27年5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「空家法」という。）を全面施行し、国・県・市町村、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）それぞれの責務を定め、空家等対策を総合的かつ計画的に推進することとしました。

これらの背景を踏まえて、本町では、誰もが安全・安心に暮らせるまちづくりを推進するために、空き家に関する施策を体系的にまとめ、空き家の発生予防・適切な管理・利活用の促進を図ることを目的に「階上町空き家等対策計画」を策定します。

1-2 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本指針に即し、かつ、本町の実情に合わせ、空き家対策を総合的かつ計画的に実施するために策定する計画です。

なお、本計画の推進に当たっては、「階上町総合振興計画」を上位計画とし、「階上町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の関連計画との連携・整合を図るものとします（図1-2-1参照）。

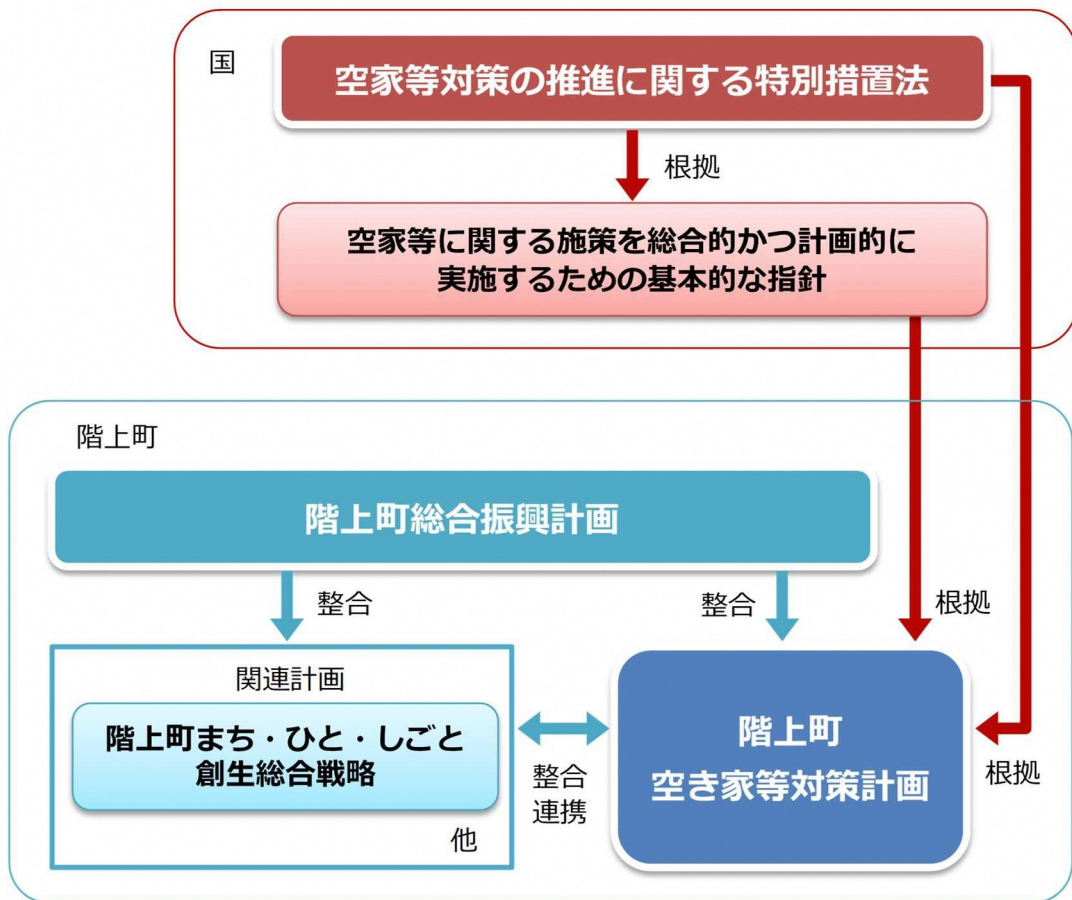


図 1-2-1 本計画の位置付け

1-3 計画期間

本計画の計画期間は、平成 31 年度（2019 年度）から平成 35 年度（2023 年度）までの 5 年間とします。なお、社会情勢の変化や本町における空き家の状況等を踏まえ、必要に応じて計画内容の見直しを適宜行います。

1-4 対象地区

本計画の対象地区は、階上町内全域とします。

1-5 対象とする空き家の種類

本計画において対象とする空き家は、空家法第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（図1-5-1参照）。

1-5-1 空家等（空家法第2条第1項）

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。

1-5-2 特定空家等（空家法第2条第2項）

上記「空家等」のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態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」 = 空家法第2条第1項の定義による空家等

- 概ね年間を通じて使用実績がないもの

「特定空家等」 = 空家法第2条第2項の定義

- 放置することが不適切である状態にあると認められるもの

図1-5-1 対象とする空き家の種類

1-5-3 本計画における「空き家」「空家等」「空き家等」の呼称について

使用されていない住宅について一般論を述べる場合は「空き家」、空家法の内容や空家法に基づく運用・措置を説明する場合には「空家等」、階上町空き家等の対策の推進に関する条例に基づく運用・措置を説明する場合には「空き家等」の呼称を用います。

1-6 本町の空き家対策の取組

本町では、人口減少対策と地域活性化のために、空き家対策について、これまでに次のような取組を行ってきました。

1-6-1 階上町空き家等対策検討委員会

人口減少と少子高齢化の進展が原因となり、管理不全な状態である空き家等が顕在化してきていることに対してその対策を検討することを目的として、平成28年(2016年)に階上町空き家等対策検討委員会(庁内会議)を設置しました。

1-6-2 階上町空き家等の対策の推進に関する条例

空き家等が周辺的生活環境を害し、町民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことを未然に防止し、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して、平成28年(2016年)に「階上町空き家等の対策の推進に関する条例」(以下「条例」という。)を制定しました。

条例では、空き家等の管理について町や所有者等の責務、町民等の役割を定めるとともに、特定空き家等への措置(立入調査等、助言又は指導、勧告、措置命令、代執行、緊急措置)、空き家の活用等の促進、関係機関等との連携等、空き家等の適正な管理及び有効活用に関し必要な事項を定めています。

1-6-3 階上町空き家バンク制度実施要綱

条例第12条の規定に基づき、空き家の有効活用を通じて、交流人口の拡大及び定住促進による地域の活性化を図ることを目的として、平成29年(2017年)に「階上町空

き家バンク制度実施要綱」を制定しました。

1-6-4 階上町空き家実態調査

本計画の策定に当たり、空家法に基づき、町内に存在する空き家の実態を把握するための現地調査及び空き家の所有者等に対する意向調査を平成30年度（2018年度）に実施しました。実態調査の結果は、今後の空き家対策を推進するための基礎資料として活用していきます（資料編・資料5参照）。

2 空き家対策の課題

これまでに本町が実施した空き家に関する調査・取組等から、対策を進めていく上での主な課題を、以下のとおり整理します。

2-1 空き家の発生予防

所有者意向調査によると、空き家の所有者等は、60歳以上の高齢者が回答全体の約70%を占めています。また、相続や所有者等の施設への入所により空き家となったケースが回答の約34%に及びます。将来、相続等が発生した場合に備え、事前の注意喚起や啓発等の取組を検討する必要があります。

また、高齢化の進行に伴い、所有者等が病院や施設に入院・入所するケースや、人口の減少等に伴う空き家の増加が懸念されます。また、所有者等の高齢化が進むと、空き家を適切に維持・管理することが難しくなるケースも増えていきます。こうしたことから、所有者等に対し、空き家の発生を未然に防ぐ取組を検討する必要があります。

2-2 空き家の適切な管理

現地調査によると、外観不良による不良度ランク判定で、倒壊の可能性はないが現況のままの利用は困難及び倒壊の可能性のある等現況のままの利用は不可能と判定された空き家が約19%あります。外観不良の内容としては、外壁・樋（とい）が多く、建物以外でも、雑草・立木が繁茂している状況が約62%確認されています。空き家の管理不全化を防ぐとともに、管理不全となってしまった空き家については、空家法に基づく措置も念頭に入れながら状態の改善に向けた働きかけが必要です。

また、所有者意向調査によると、ほとんど管理を行っていない所有者等が回答の約17%、年に数回しか管理していない所有者等が回答の約48%を占めています。空き家を適切に管理せずに放置しておくことで起こりうる問題やリスク等、空き家への関心を高めるための情報提供や啓発を充実させる取組が必要です。

一方で、所有者意向調査によると、空き家の管理をどのように行ったらよいか分からない所有者等が回答の約27%を占め、町に対して相談窓口の設置や専門家の紹介等を求める声が寄せられています。所有者等のノウハウ・情報の不足を補う支援が必要です。

さらには、管理にお金をかけたくない所有者等が回答の約 18%、解体や修繕をした
いが費用を賄えない所有者等が回答の約 31%となっています。空き家の管理、改修、解
体に係る費用について、町に助成を望む声も高まっています。

2-3 空き家の利活用

所有者意向調査から、空き家の売却や賃貸に対し、所有者等に一定の意欲があること
がうかがえます。また、現地調査結果では、利活用可能性による市場性ランク判定で売
却・賃貸が容易と判定された空き家が約 12%ありました。その一方で、所有者等に利活
用への意欲があっても、建物等の状態が劣るために活用が進まない空き家も存在します。
このような空き家についても、所有者等による自主的な改修等を促し、積極的な利活用
促進を図る必要があります。

また、所有者意向調査から、売却・賃貸の点で、町に対する相談窓口の設置や専門家
の紹介の要望が高く、利活用に関する情報の提供も望まれています。民間事業者や専門
団体との連携を図りながら、相談対応を通して所有者等の情報不足を補い、空き家の利
活用を促していく必要があります。

なお、所有者意向調査から、「階上町空き家バンク制度」への活用意欲が不明な所有
者等、活用意欲がない所有者等がそれぞれ回答の約 28%おり、空き家バンク活用促進
に向けた周知や、制度面での充実が求められています。

3 空き家に対する施策

3-1 空き家の発生予防

本町では、人口減少や少子高齢化の進展に伴い、今後さらに空き家が増加することが推測されます。空き家の増加を抑制するためには、現に存在する空き家に対する対策と同時に、町民に対する情報発信等の意識啓発の取組を図るなど、新たな空き家の発生を未然に予防することが重要になります。

3-1-1 空き家の実態把握

空き家対策の前提条件として、本町における空き家の数や建物の状態、所有者等による管理状況等、個々の空き家の実態を把握することが必要です。

本町では、平成 30 年度（2018 年度）に町内全域を対象とした「階上町空き家実態調査」を実施しました。調査結果はデータベース化して、個々の空き家の状況及び空き家の所有者等に対する支援や対策の情報基盤とします。

今後、町に寄せられた空き家に関する相談・苦情・問い合わせ等の情報は、適宜データベースで管理・更新を行い、必要に応じて庁内関係部署で情報共有する体制を確立します。

3-1-2 空き家に関する情報提供を受けた場合の対応

町民や町内会等から、管理不全な空き家に関する相談や苦情が寄せられた場合には、その空き家の状況を把握するため、現地の外観調査を行うとともに、所有者等による空き家の適切な管理の促進に努めます。

なお、所有者等の調査に当たっては、次の図に示した情報の活用により把握することとし、所有者等が死亡している場合には、法定相続人について調査し、所有者等の所在把握に努めます。

また、登記事項証明書では把握できなかった未登記家屋の所有者・納税管理人・送付先等については、空家法第 10 条に基づき、固定資産税課税情報を必要な限度において利用し、権利関係者が不明な場合には、財産管理人制度を活用する等、適切な対応を検討します（図 3-1-1 参照）。

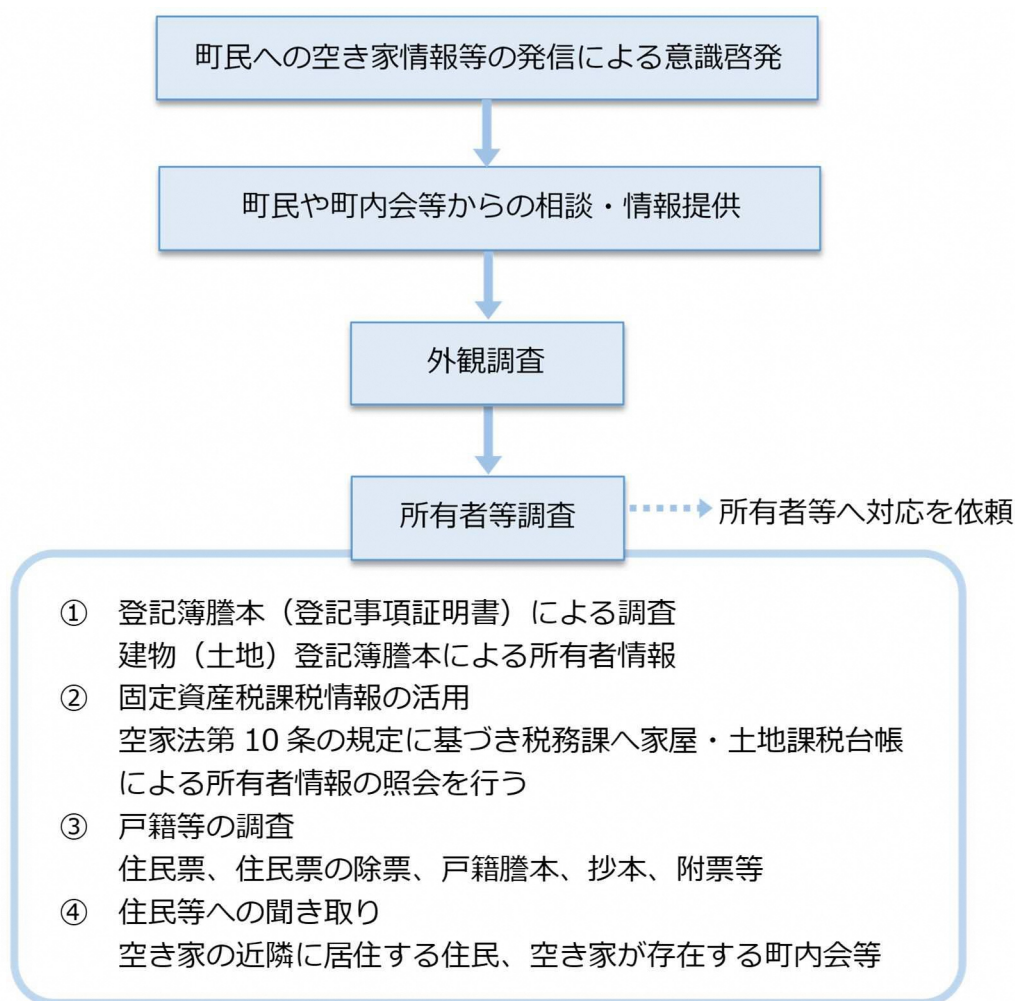


図 3-1-1 空き家の情報提供を受けた後の対応の流れ

※ 1 財産管理人制度

不在者財産管理人制度とは、従来の住所等を去り、容易に戻る見込みのない者（不在者）に財産管理人がいない場合に、裁判所により選任された不在者財産管理人が土地等の財産の管理や保存を行う制度です。選任された不在者財産管理人は、不在者の財産を管理、保存するほか、家庭裁判所の許可を得た上で、不在者に代わって、遺産分割、相続放棄の申述、不動産の売却等を行うことができます。

相続財産管理人制度とは、死亡した者に相続人のあることが明らかでない場合に、裁判所により選任された相続財産管理人が土地等の相続財産の管理や処分を行い、最終的に残余財産があれば国庫に帰属させる手続を行う制度です。相続財産管理人は、相続財産の管理、清算等を行うとともに、相続人の捜索も行います。この捜索によって相続人が現れた場合には、その者に相続財産を引き渡します。

3-1-3 相続を契機とする空き家の発生予防

新たな空き家の発生を抑制するためには、現に居住中の段階から、将来の建物の在り方を考え、相続や適切な維持管理、利活用のための準備が行われるよう、それぞれの所有者等の意識の醸成が必要となります。

とりわけ、相続の問題が空き家発生の大きな要因であるとされており、将来の相続への備えを促すための啓発や、地域と連携して発生の兆候をできるだけ早く察知するための体制づくりを進めます。

また、相続発生後の相続登記の必要性をアピールするほか、国による「空き家の発生を抑制するための特例措置（譲渡所得の3,000万円特別控除）」制度について広く周知を行います。

※2 空き家の発生を抑制するための特例措置(譲渡所得の3,000万円特別控除)

空家等が放置されることによる周辺的生活環境への悪影響を未然に防ぐ観点から、空家等の最大の要因である「相続」に由来する古い空家等（除却後の敷地を含む。）の有効活用を促進することにより、空家等の発生を抑制するため相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。）又は取壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除する特例措置です。

3-1-4 相続登記の促進

近年、相続登記が行われないことで所有者等の把握が困難となっている所有者不明の土地問題が顕在化しており、適切な管理がされずに放置される空き家の増加の一因にもなっています。

国は、法定相続情報証明制度の創設により、相続の事務手続に関する相続人・手続の担当部署双方の負担を軽減させることで、相続登記の促進を図っています。

登記名義人の死亡後に不動産の相続登記を行わず、被相続人の名義のまま放置すると、売却時の障害のほか、所有者等が不明な空き家の発生を招く場合があります。

本町でも、本制度の活用を促すとともに、相続登記の必要性に対する町民の理解を高めるための啓発を進めます。

※3 法定相続情報証明制度

法務局に法定相続人に関する情報を一覧図にした「法定相続情報一覧図」の保管を申し出ることにより、以後5年間、無料で法務局の証明がある法定相続情報一覧図の写し（法定相続情報証明）の交付を受けることができる制度です。

これにより、相続による不動産の登記の申請手続きのほか、預貯金の相続、保険金の請求、保険の名義変更等の際に、被相続人（故人）の出生から死亡までの戸籍謄本等の相続を証明する書類一式を提出する必要がなくなり、手続きをスムーズに行うことができるようになります。

3-1-5 建物の長寿命化の促進

今の住まいに長く安心して住み続けるためには、既存の住宅の耐久性や安全性の向上、傷んだり壊れたりした箇所の修繕、高齢化やライフサイクルの変化に応じた改修等、長期的な維持管理やリフォーム等が必要になります。

本町では、耐震診断や住宅リフォームに対する補助事業を実施し、これらの事業の普及を通じて、長く安心して住み続けることが可能な住まいづくりを支援します。

（1） 階上町木造住宅耐震診断支援事業

新耐震基準が適用される前の昭和56年5月31日以前に建築（着工）された住宅で、かつ、昭和56年6月以降に増改築していない町内の木造住宅について、耐震診断を希望する所有者等（所有者又はその親族であって、当該住宅に居住し、又は居住することを予定している者）に対し、町が耐震診断員を派遣して、耐震性の判定を行います。

（問い合わせ先：建設課監理グループ）

（2） 階上町安全安心住宅リフォーム促進支援事業

町内の戸建住宅の所有者等（所有者又はその親族であって、当該住宅に居住し、又は居住することを予定している者）が、既存住宅の耐震性能や省エネ性能等の向上を目的としたリフォーム等を行う場合、工事費用の一部を補助します（表3-1-2参照）。

表 3-1-2 建物の長寿命化促進の補助事業（※千円未満切捨て）

	補助対象工事	補助率及び補助上限額
耐震関係	耐震性能の向上に係る既存住宅の改修又は建替え工事（木造戸建て住宅に限る）	補助対象経費の 23%（上限 82 万 2 千円）※
その他の性能向上	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー性能 ・バリアフリー性能 ・克雪性能 ・防災性能 のうち 1 つ以上の性能向上を伴う既存住宅の改修工事	補助対象経費の 10%（上限 20 万円）※ にリフォーム瑕疵担保責任保険料の 2 分の 1 相当額を加算した額

（問い合わせ先：建設課監理グループ）

3-2 空き家の適切な管理

空家法第 3 条では、空家等の所有者等に対し、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規定しており、空家等の管理責任は、根本的には所有者等に帰属します。

管理が行き届いていない空き家を放置すると、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等の様々な問題を引き起こすとともに、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼす可能性があります。空き家の管理状況が原因で他人に損害を与えた場合、所有者等は民法上の損害賠償責任を問われることがあります。

そこで本町では、所有者等による空き家の適正管理に関する意識を醸成するとともに、所有者等による自主的な管理を促すための支援策を検討します。

3-2-1 所有者等の意識の啓発

空き家の倒壊等により、通行人等の第三者や周辺建物に損害が発生した場合に、所有者等が管理責任を問われることがあります。そこで、管理不全な空き家による問題発生を未然に防ぐため、様々な情報媒体を活用し、空家法の認知度を上げるとともに、所有者等に対し、空き家を放置することによる周囲への影響や問題点、適切な管理を行うことの重要性等を分かりやすく伝え、自主的な管理を促します。

(1) 町ホームページ、広報紙、チラシ、パンフレット等による町民への周知

空き家に関する問題の発生を防ぐために、空き家を放置することによって生じる問題や適切な管理のポイント、空き家に関する町の取組等について、町ホームページや広報はしかみ、チラシ、パンフレット等で分かりやすく解説した情報発信を行います。

(2) 専門家による相談会・セミナーの開催

空き家に関する管理や利活用のノウハウ等の専門的な相談に対応するため、関係機関・団体等と連携して、空き家に関する相談会やセミナーの開催を検討します。

(3) 空き家所有者等への助言文書の送付（空家法第12条の助言等）

固定資産税の納税通知書送付の機会等に、空き家を放置することによって生じる問題や適切な管理のポイント、空き家に関する町の取組等について、チラシ等を同封し、所有者等に情報提供を行います。

3-2-2 相談体制の整備

所有者等は、個別に様々な事情を抱えていながらも、どこに相談したらいいか分からずに困っている方も多くいます。町では、「総務課行政防災グループ」が空き家対策の相談窓口として、空き家に関する様々な問い合わせに対応します。

また、空き家に関する専門的な内容の相談に対応するため、庁内の関係部署や外部専門団体、民間事業者等への取り次ぎがスムーズに行えるように町の相談体制を整備します。対応した内容については経過等を記録し、庁内の関係部署、関係団体で情報を共有します。

3-2-3 地域との連携による管理促進

空き家の問題を解決するためには、地域の協力を得ることが重要であり、地域住民に対して空き家の問題についての意識啓発を行い、地域ぐるみで空き家対策に取り組む機運を醸成していくことが大切です。

町民や町内会等から管理不全状態の空き家の苦情や情報提供があった場合は、以下の手順で、所有者等による空き家の適正管理の促進に努めます（図 3-2-1 参照）。

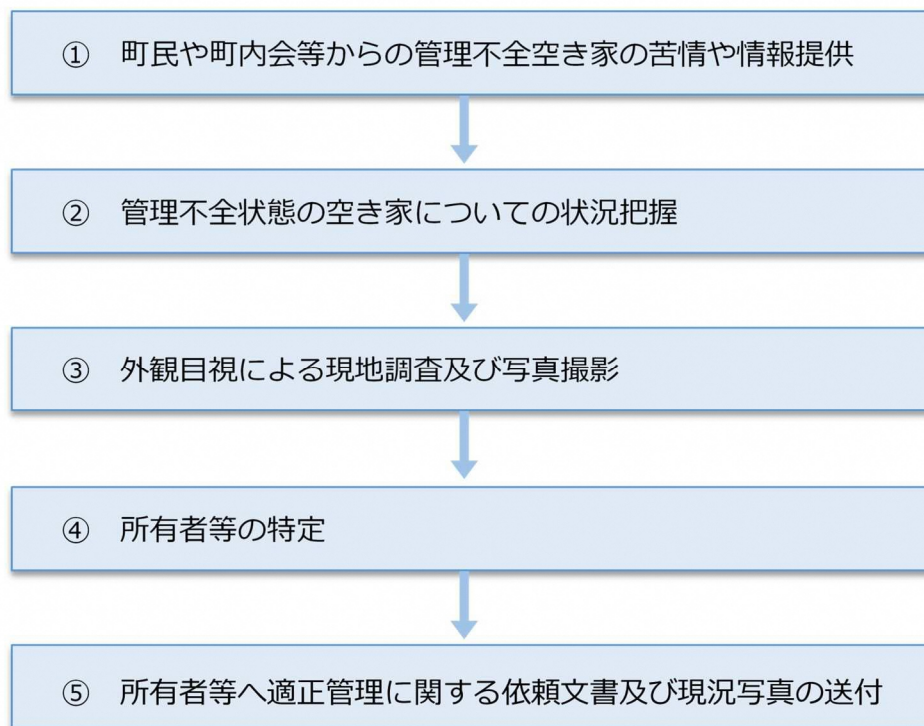


図 3-2-1 管理不全状態の空き家に対する初期対応

3-2-4 庁内関係部署、団体等との連携による技術的支援

(1) 庁内関係部署による連携

本町では、増加する空き家による問題を未然に防止し、安全で安心なまちづくりに寄与するため条例を制定し、空き家等の管理不全な状態に対する改善指導を推進しています。空き家等の状態に応じ、庁内関係部署が連携し、関係団体の協力も得て管理不全な状態又は不良な状態からの改善を図ります。

(2) 空き家の維持管理を代行する事業者等との連携

高齢や遠方に住んでいる等の理由で、空き家を適切に管理することが困難になった場合等、町が所有者等から空き家の管理について相談を受けた場合には、空き家の維持管理を代行する事業者等の事業内容を紹介し、空き家の見回り・目視点検、除草・植木の剪定、清掃、小修繕等、所有者等が空き家の適切な管理がしやすくなるような連携の在

り方を検討します。

3-2-5 所有者等に対する助成制度の検討

空き家の修繕・解体の意思があっても経済的な事情により実施できない所有者等に向けて、空き家の修繕・解体等に関する助成制度を検討します。そのほか、空き家に関する融資について、金融機関との連携を検討します。

3-2-6 特定空家等に対する措置の実施体制の構築

管理不全等により著しく周辺に悪影響が認められる空き家に対する特定空家等への判定や措置の実施については、「階上町空き家等対策協議会」において、専門家の意見を求めた上で方針を決定します。

また、特定空家等の判定基準や措置の手順については、空家法の規定や「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）を参考に、建物の保安、衛生、景観、その他周辺生活環境の保全の観点から総合的に判断し、実施します。

3-3 空き家の利活用の促進

3-3-1 所有者等に対する啓発、相談体制の整備

空き家の活用が進まない要因のひとつに、所有者等に活用のノウハウがないことがあげられます。この他にも、技術面や経済面のほか、相続や権利関係等の様々な要因により、空き家が利活用されず放置されています。そこで関係団体等と連携・協力しながら、空き家の利活用が安心して積極的に検討できるよう、情報提供や専門的な相談に応じる体制の充実に取り組みます。

3-3-2 空き家の活用機会の増進

(1) 階上町空き家バンク制度の充実

空き家の中には、建物の状態や敷地等の条件が良いにも関わらず、所有者等に不動産活用のノウハウがなく、依頼する事業者の心当たりがないこと等のために、利活用されないままとなっている物件も多くあります。

本町では、町内にある空き家の有効活用を通して、町民と都市住民の交流拡大及び定住促進による地域の活性化を図るため、町内の空き家の物件情報を登録し、空き家の利用希望者へ情報提供を行う「階上町空き家バンク制度」を創設しています。

今後は、町内の空き家の情報を登録・紹介するだけにとどまらず、町への移住・定住促進に向けた施策へと活用するために、空き家バンク制度の充実に努めていきます。

(問い合わせ先：総合政策課政策推進グループ)

(2) 利活用セミナー・相談会の開催

「階上町空き家バンク制度」の周知と登録促進に向けて、関係機関・団体等と協力して空き家利活用セミナーや相談会を開催し、空き家の所有者等を対象に不動産活用に関するノウハウ等を具体的に詳しく紹介していきます。

(3) U I J ターン支援制度への空き家の活用

本町では、「いきいき あったか 階上移住計画支援事業」として、八戸圏域（八戸市、三戸町、五戸町、田子町、南部町、階上町、新郷村、おいらせ町）内事業所が求める人材と県外のU I J ターン就職希望者とのマッチングを図るため、U I J ターン希望者の就職活動や住居確保に要する経費、移住のための引越費用、住宅費（家賃）、学用品費

等購入費の一部を助成するほか、U I J ターン希望者を雇用した移住支援企業助成金を交付する制度を実施しています。

今後、U I J ターン希望者の住居確保に際して、「階上町空き家バンク制度」登録物件の利活用を検討していきます。

(4) 円滑な移住定住のための理解の醸成

町への移住希望者に対しては、移住後の地域コミュニティへ溶け込めるように相談や助言、情報提供を行い、地域の文化・社会・経済活動への参加に向けた支援を行います。

また、地域の町内会等に対しては、移住者受け入れの積極的な推進に向けた理解の醸成を促していきます。

(5) マイホーム借上げ制度の周知・活用の促進

一般社団法人移住・住みかえ支援機構（J T I）の「マイホーム借上げ制度」の周知、活用の促進を図り、所有者等による空き家の有効活用、及び住み替え検討者に対する支援を行います。

「マイホーム借上げ制度」とは、老後の生活には広すぎたり、住み替えにより利用されなくなった家を長期間借り上げ、子育て世帯等に転貸するもので、空室発生時も一定の賃料収入が保証される制度です。J T I は本制度により、転貸を通じた子育て支援と良質なストックの循環を推進しています。

3-3-3 様々な用途への利活用の推進

(1) 地域の課題解決に向けた空き家の公的利用の検討

地域活性化や地域の課題に応じた有効活用への支援策として、空き家をグループホーム、保育施設、地域住民が集うサロン等として有効活用できないか、所有者等及び庁内担当部署や関係団体と連携を図り、実施方策を検討します。

(2) 空き家を除却した跡地の利活用

空き家を除却した後の跡地については、空き家の利活用と同様、民間による利活用を基本に、有効活用の方策を検討します。

(3) その他、空き家の利活用促進に向けた検討

国が創設する空き家の利活用に関する支援制度については、情報を早期に把握し、本

町で活用可能か精査を進めていきます。また、他自治体で推進する先進的な対策事例等の情報収集を行い、新規制度の創設、既存の支援制度等の見直しや助成等の実施を検討します（表 3-3-1 参照）。

表 3-3-1 空き家の利活用促進に向けた検討の方向性

検討項目	検討内容
A お試し住宅制度	<p>「お試し住宅」とは、利活用可能な町内の空き家を、町が移住体験住宅として借り上げ、必要な改修等を行い、移住希望者等へ一定期間賃貸する事業です。</p> <p>移住・定住促進を目的として、町外からの移住希望者を対象に、町の気候・風土・日常生活を一定期間体験できる施設として、町内の空き家を活用した「お試し住宅」の実施を検討します。</p>
B リノベーションによるまちづくり	<p>「リノベーションまちづくり」とは、地域再生のため、民間のまちづくり会社が自らの資金で遊休不動産のリノベーションを主導し、再生することで新しいまちの産業を生み出し、雇用も創出する取組です。</p> <p>本町においても、この取組により空き家のリノベーションを促進し、地域の活性化を目指せないか検討します。</p>
C 空き家を活用した学生向けシェアハウス	<p>本町には、八戸市に通学する学生が多く居住しています。学生の居住生活を支援し、また、学生をさらに町内に呼び込み、地域と交流していただくためにも、空き家を活用したシェアハウスによる共同生活の実施方策について検討します。</p>

3-4 特定空き家等に対する措置

管理不全化した空き家については、まず、所有者等による自主的な管理を促します。特に老朽化し管理者が不在となっている空き家は、早急に管理の必要性について意識付けを行い、維持管理が困難で解体以外に解決方法がない場合には、所有者等自身による自主的な解体を促します。

管理不全化した空き家の中でも、特定空き家等は、適切な管理が行われず、地域住民の生活環境に深刻な悪影響を及ぼすことから、所有者等による自主的な解決が実施されない場合には、地域住民の生命、身体、財産の保護を図り、また、健康で健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空き家等の判断及び措置、その他の対処に際しては、国が定めた「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）」に示す基準を十分に考慮し、条例に基づいて慎重に対処し、階上町空き家等対策協議会において十分検討と協議を行い、階上町長が決定します。

特定空き家等に該当すると判断した場合には、以下の手順により空家法に基づく措置を実施します。なお、これらの措置は強い公権力の行使が含まれることから、措置を実施する際には、その都度、階上町空き家等対策協議会で慎重に検討した上で判断します。

3-4-1 立入調査等、助言又は指導、勧告

(1) 立入調査等（条例第6条）

特定空き家等に該当するおそれがあると認められる空き家等について、町で発見、又は町民等からの情報提供があった場合は、当該空き家等の状態、所有者等の所在、その他必要な事項について調査します。

階上町長は、条例の施行に必要な限度において、町職員又は委任した者を空き家等に立ち入らせ、必要な調査をさせることができます。

立入調査は、外観目視による調査だけでは足りない場合に、空き家等の敷地内に立ち入って状況を観察、建物に触れる等、詳しい状況を調査します。また、必要に応じて、建物内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認します。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行います。

なお、立入調査を行う場合には、その5日前までに、当該空き家等の所有者等にその旨を通知します。ただし、所有者等に対して通知することが困難であるときはこの限り

ではありません。

(2) 助言又は指導 (条例第7条)

階上町長は、当該空き家等が特定空き家等に該当すると認めるときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができます。

(3) 勧告 (条例第8条)

階上町長は、条例第7条の助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該特定空き家等の管理が適正に行われていないと認めるときは、所有者等に対し、相当の期限を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告することができます。

また、勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなるため、税務課と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知します (表 3-4-1 参照)。

※4 固定資産税等の住宅用地の特例の除外

空家法の規定に基づき、市町村長が特定空家等の所有者等に対して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した場合は、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ます。なお、固定資産税の住宅用地特例の内容は表 3-4-1 のとおりです。

表 3-4-1 固定資産税等の住宅用地特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例による価格	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡以下の部分	1/6の額	1/3の額
一般住宅用地	住宅1戸につき200㎡を超える部分	1/3の額	2/3の額

3-4-2 措置命令（条例第9条）

階上町長は、所有者等が正当な理由がなく条例第8条の規定による勧告に応じない場合において、特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し、相当の期限を定めて、必要な措置を講ずることを命ずることができます。

（1）意見書の提出

階上町長は、必要な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ます。

通知書の交付を受けた者は、交付を受けた日から5日以内に、階上町長に対し、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ます。

（2）公開による意見の聴取

階上町長は、条例第9条の意見の聴取の請求があった場合においては、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います。意見の聴取を行う際には、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、その期日の3日前までに当該所有者等に通知するとともに、これを告示します。

当該所有者等は、意見の聴取に際し、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ます。

（3）命令

階上町長は、措置の命令をした場合においては、標識を当該特定空き家等に設置するとともに、その旨を告示します。措置を命ぜられた所有者等は、標識の設置を拒み、又は妨げてはなりません。

3-4-3 代執行（条例第10条）

階上町長は、条例第9条の命令を受けた者が命令に従わないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、自ら当該所有者等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ます。

必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき所有者等を確知することができないとき（過失がなくて、助言又は指導、勧告が行われるべき所有者等を確知することができないため、命令をすることができないときを含む。）は、階上町長は、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ます。

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、階上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告示しなければなりません。

3-4-4 緊急措置（条例第11条）

階上町長は、特定空き家等に起因する人の生命、身体又は財産に対する著しい危険が現に切迫していると認められるときは、その危険な状態を回避するために必要な最小限度の緊急措置を講ずることができます。

なお、緊急措置を講じたときは、特定空き家等の所有者等から措置に要した費用を徴収するものとします。

4 検討・推進体制

4-1 推進体制の整備

4-1-1 空き家に関する町の相談窓口

空き家の維持管理や利活用、周辺環境に影響を及ぼしている空き家への対応等を効果的に進めていくためには、所有者等や町民が相談しやすい体制を整備することが重要です。また、空き家を取り巻く個々の課題を解決するためには、相談内容に応じて関係部署が横断的に連携して対応することが大切です。

所有者等や町民からの空き家に関する相談・苦情の聞き取りについては、総務課行政防災グループが相談窓口として受付し、相談の内容に合わせて関係部署が連携して対応します。相談窓口については、以下のとおりです。

【空き家に関する町の相談窓口】

階上町役場 総務課 行政防災グループ

受付時間 月曜日から金曜日まで

(土・日・祝日・年末年始は閉庁します)

午前8時15分から午後5時00分まで

電話番号 0178-88-2873

4-1-2 庁内推進体制の整備

空き家対策は、問題が多岐にわたるため、関係部署が連携して対策を推進することが必要です。このため、庁内会議である階上町空き家等対策検討委員会により、関係部署が連携して空き家問題に取り組みます。

また、庁内関係部署が抱える問題や各施策に対して、必要に応じて空き家の情報を共有する等、空き家に対してその対策を検討できるよう協力します(表4-1-1参照)。

表 4-1-1 庁内連携体制

課 名	空き家等対策に係る庁内連携
総 務 課	<ul style="list-style-type: none"> ● 防災、減災に関すること。 ● 空き家に関する相談窓口に関すること。
総合政策課	<ul style="list-style-type: none"> ● 町行政振興の総合企画及び調整に関すること。 ● 協働のまちづくりに関すること。 ● 移住・定住に関すること。 ● 空き家対策の推進に関すること。
税 務 課	<ul style="list-style-type: none"> ● 必要な範囲内における固定資産税情報の取り扱いに関すること。 ● 特定空き家等に対する勧告に基づく住宅用地特例に関すること。
町民生活課	<ul style="list-style-type: none"> ● 戸籍情報の取り扱いに関すること。 ● 住民基本台帳情報の取り扱いに関すること。 ● 防犯、警察署との連携に関すること。 ● 廃棄物、清掃及び悪臭の防止に関すること。
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ● 地域福祉に関すること。
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"> ● 有害鳥獣の駆除に関すること。
建 設 課	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の施策と都市計画との整合性等に関すること。 ● 住宅のリフォーム、耐震に関すること。 ● 道路に関すること。 ● 下水道及び浄化槽の相談に関すること。

4-1-3 階上町空き家等対策協議会

町では、平成 30 年度（2018 年度）に、地域住民、学識経験者、各分野の専門家等で組織される「階上町空き家等対策協議会」を設置しており、今後も本町における空き家対策に関する事項についての意見や助言を求めています。例えば、

- 階上町空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- 空き家が特定空家等に該当するか否かの判断に関する事項
- その他空き家の対策に関して必要な事項

について、意見や助言を求められています。

4-1-4 関係団体との連携

不動産流通における空き家の売買、賃借等による活用という側面では、町の情報や市内連携だけでは対応が難しく、また、行政機関による斡旋ができないという根本的な課題があります。

このため、関係団体の専門的なノウハウを活用した情報発信、相談機能を拡充していくことが求められます。そこで、関係団体との連携を強め、共通理解と協力のもと、それぞれの情報や機能を活用しながら、対策を進めていきます（表 4-1-2 参照）。

表 4-1-2 関係機関、団体との連携の方向性

関係団体	連携及び協力の方向性
宅地建物取引業協会 全日本不動産協会	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家バンク制度におけるコーディネートの充実 ● 不動産流通における空き家の売買、賃借での情報共有・相談機能の拡充 ● インспекションの斡旋
弁 護 士 会	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家をめぐる紛争解決の相談 ● 相続時の遺産分割協議等に関する相談
司 法 書 士 会	<ul style="list-style-type: none"> ● 相続登記に関する相談及び調査 ● 成年後見制度、財産管理人制度に関する相談
建 築 士 会	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家のリフォーム、インспекション、耐震判断等の技術的な対応
土地家屋調査士会	<ul style="list-style-type: none"> ● 土地又は家屋に関する調査及び測量、筆界特定手続
不動産鑑定士協会	<ul style="list-style-type: none"> ● 資産価値や利活用に関する相談
住宅金融支援機構 金 融 機 関	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家に関する融資内容の紹介
社会福祉協議会	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢の所有者等に対する住まいの相談・情報提供 ● 不動産担保型生活資金に関する相談
警 察	<ul style="list-style-type: none"> ● 防犯への対応
い き い き シルバーク	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家の見回り、敷地内の除草・樹木の剪定等の代行
町 内 会 等	<ul style="list-style-type: none"> ● 意識啓発、空き家情報の提供、地域による見回り
消 防	<ul style="list-style-type: none"> ● 火災の予防に関すること ● 火災の予防のために通報連絡を受けた空き家情報の共有・連携に関すること

4-2 その他空き家対策の実施に関し必要な事項

4-2-1 継続的な空き家の状況把握・情報の整備更新

住まいの状態の変化に伴い、現在居住中の住宅等が空き家化し、また、現在ある空き家の管理不全の状態が継続することによって、町が対策を行う必要のある空き家は今後も発生し続けることが予想されます。そのため、町民に対する情報発信等の意識啓発の取組を推進するほか、新たに発生する空き家に対応するため、町内会等からの情報等を活用した継続的な実態調査や、空き家情報の整備・更新、空き家情報の活用体制を整備することが必要となります。

町では、今後も空き家対策の一つとして、空き家調査を継続的に行い、将来にわたって町の空き家の実態把握と空き家問題の解消に努めていきます。

4-2-2 本計画の評価・検証

本計画期間中は、町内における空き家の管理状況の推移、空き家数の増減状況等と、地域情勢の変化等を総合的に評価・検証し、適正な進行管理を行います。具体的には、PDCAサイクルに基づき、行動計画の作成（Plan）、行動計画の実行（Do）、実施成果の検証（Check）、行動計画の見直し（Action）の4つの工程を繰り返すことで、業務の効率を向上させます。その上で、法令及び国の補助制度等の改正や、実施した施策の効果や社会状況の変化等により、必要に応じて内容の変更を検討します。

4-2-3 本計画の主な取組指標

本計画期間中の業務の推進を図るため、主な取組指標を次のとおり設定します(表 4-2-1 参照)。

表 4-2-1 本計画の主な取組指標

No.	指 標	平成 30 年度 (現況)	平成 35 年度 (目標)
1	空き家件数	338 件	328 件
2	特定空家等の件数	0 件	0 件
3	通報のあった管理不全空き家の解決率	100%	100%
4	町外者への空き家適正管理チラシの送付	1 回	計 5 回
5	広報はしかみへの空き家適正管理の記事掲載	0 回	計 5 回
6	空き家相談会の開催	0 回	計 5 回
7	広報はしかみへの空き家バンク制度の記事掲載	1 回	計 5 回
8	空き家バンク制度登録件数	1 件	計 10 件
9	空き家バンク制度マッチング件数	1 件	計 10 件
10	建物の長寿命化促進の補助事業利用件数	3 件	計 10 件

資料編

資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	資料 1-1
資料2 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】.....	資料 2-1
資料3 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【概要】.....	資料 3-1
資料4 「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）【概要】.....	資料 4-1
資料5 本町の空き家を取り巻く現状.....	資料 5-1
資料6 階上町空き家等の対策の推進に関する条例.....	資料 6-1
資料7 階上町空き家等対策計画 策定経過.....	資料 7-1
資料8 階上町空き家等対策協議会 委員名簿.....	資料 8-1

資料 1 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

法律第127号

(目的)

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

(定義)

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

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

(空家等の所有者等の責務)

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

(市町村の責務)

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

(基本指針)

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

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- (2) 次条第1項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するために必要な事項
- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

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

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - (1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - (2) 計画期間
 - (3) 空家等の調査に関する事項
 - (4) 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - (5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用
の促進に関する事項
 - (6) 特定空家等に対する措置（第14条第1項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - (7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - (8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

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

(協議会)

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

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

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

(立入調査等)

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

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

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

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

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

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

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

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

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

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺的生活環境に悪影響を及ぼさな

いよう適切に管理されているものに限る。)を除く。以下第13条までにおいて同じ。)に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

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

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

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

(特定空家等に対する措置)

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

2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、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つた場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

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

- 8 第6項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第3項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法（平成5年法律第88号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。
- （財政上の措置及び税制上の措置等）
- 第15条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。
- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。
- （過料）
- 第16条 第14条第3項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50万円以下の過料に処する。

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

附 則

(施行期日)

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

資料 2 空家等対策の推進に関する特別措置法【概要】

(平成 26 年法律第 127 号)

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

背景

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 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）

資料3 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【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）」第5条に基づき、国土交通大臣及び総務大臣が定めることとされている。

1 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

1. 本基本指針の背景

- (1) 空家等の現状
- (2) 空家等対策の基本的な考え方
 - ① 基本的な考え方
 - ・所有者等に第一義的な管理責任
 - ・住民に最も身近な市町村による空家等対策の実施の重要性 等
 - ② 市町村の役割
 - ・空家等対策の体制整備
 - ・空家等対策計画の作成、必要な措置の実施 等
 - ③ 都道府県の役割
 - ・空家等対策計画の作成
 - ・実施等に関する市町村への必要な援助の実施 等
 - ④ 国の役割
 - ・特定空家等対策に関するガイドラインの策定
 - ・必要な財政上の措置・税制上の措置の実施 等

2. 実施体制の整備

- (1) 市町村内の関係部局による連携体制
- (2) 協議会の組織
- (3) 空家等の所有者等及び周辺住民からの相談体制の整備

3. 空家等の実態把握

- (1) 市町村内の空家等の所在等の把握
- (2) 空家等の所有者等の特定及び意向の把握
- (3) 空家等の所有者等に関する情報を把握する手段
 - ・固定資産税情報の内部利用 等

4. 空家等に関するデータベースの整備等

5. 空家等対策計画の作成

6. 空家等及びその跡地の活用の促進

7. 特定空家等に対する措置の促進・ガイドラインを参照しつつ、「特定空家等」の対策を推進

8. 空家等に関する対策の実施に必要な財政上・税制上の措置

- (1) 財政上の措置
- (2) 税制上の措置
 - ・空き家の発生を抑制するための所得税等の特例措置
 - ・市町村長による必要な措置の勧告を受けた「特定空家等」に対する固定資産税等の住宅用地特例の解除

2 空家等対策計画に関する事項

1. 効果的な空家等対策計画の作成の推進

2. 空家等対策計画に定める事項

- (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
 - ・重点対象地区の設定、空家等対策の優先順位の明示 等
- (2) 計画期間
 - ・既存の計画や調査の実施年との整合性の確保 等
- (3) 空家等の調査に関する事項
 - ・対象地区、期間、対象など調査内容及び方法の記載 等
- (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の活用の促進に関する事項
- (6) 特定空家等に対する措置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
 - ・各部局の役割分担、組織体制、窓口連絡先などの記載 等
- (9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
 - ・対策の効果の検証、その結果を踏まえた計画の見直し方針 等

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

1. 空家等の所有者等の意識の涵養と理解増進

2. 空家等に対する他法令による諸規制等

3. 空家等の増加抑制策、利活用施策、除却等に対する支援施策等

資料4 「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）【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」

2. 具体の事案に対する措置の検討

- (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・ 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
- (2) 行政関与の要否の判断
- (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係

3. 所有者等の特定

第2章 「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

「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。

- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・ 空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を〔別紙1〕～〔別紙4〕に示す。
- (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか 否か
- (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握

2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備

- (1) 立入調査
 - ・ 明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行ってまで立入調査をすることはできない。
 - ・ 空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容される。
- (2) データベース（台帳等）の整備と関係部局への情報提供
 - ・ 税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供
- (3) 特定空家等に係る権利者との調整
 - ・ 抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。

3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導

- (1) 特定空家等の所有者等への告知
- (2) 措置の内容等の検討

4. 特定空家等の所有者等への勧告

- (1) 勧告の実施
 - ・ 固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。
 - ・ 勧告は書面で行う。
 - ・ 措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内。
- (2) 関係部局への情報提供

5. 特定空家等の所有者等への命令

- (1) 所有者等への事前の通知
- (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求

(3) 公開による意見の聴取

- (4) 命令の実施
 - ・ 命令は書面で行う。
- (5) 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る公示

6. 特定空家等に係る代執行

- (1) 実体的要件の明確化
- (2) 手続的要件
- (3) 非常の場合又は危険切迫の場合
- (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示
- (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (6) 費用の徴収

7. 過失なく措置を命ぜられるべき者を確知することができない場合

- (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合
 - ・ 不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。
- (2) 事前の公告
- (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い
- (4) 費用の徴収
 - ・ 義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。

8. 必要な措置が講じられた場合の対応

- ・ 所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要がある。

〔別紙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. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

(1) 建築物が倒壊等するおそれがある。

- イ 建築物の著しい傾斜 ・基礎に不同沈下がある ・柱が傾斜している 等
- ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・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 等

(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

- ・屋根が変形している ・屋根ふき材が剥落している ・壁体を貫通する穴が生じている
- ・看板、給湯設備等が転倒している ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している 等

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

- ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している 等

〔別紙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) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。

- ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
- ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。 等

(2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。

- ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
- ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。 等

〔別紙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) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。

- ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態・色等の制限に著しく適合してい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。 等

(2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。

- ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
- ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
- ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。 等

〔別紙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) 立木が原因で、以下の状態にある。

- ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。 等

(2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。

- ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。 等

(3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。

- ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等、不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。 等

資料5 本町の空き家を取り巻く現状

5-1 本町の人口の推移・動向

本町の人口は、ゆるやかに増減を繰り返しながら推移していましたが、昭和55年（1980年）から人口の伸び率が上昇し、平成12年（2000年）には15,618人とピークを迎えました。その後は減少に転じ、平成27年（2015年）には14,080人と、ピーク時より約1割の減少（-1,538人）となっています（図5-1-1参照）。

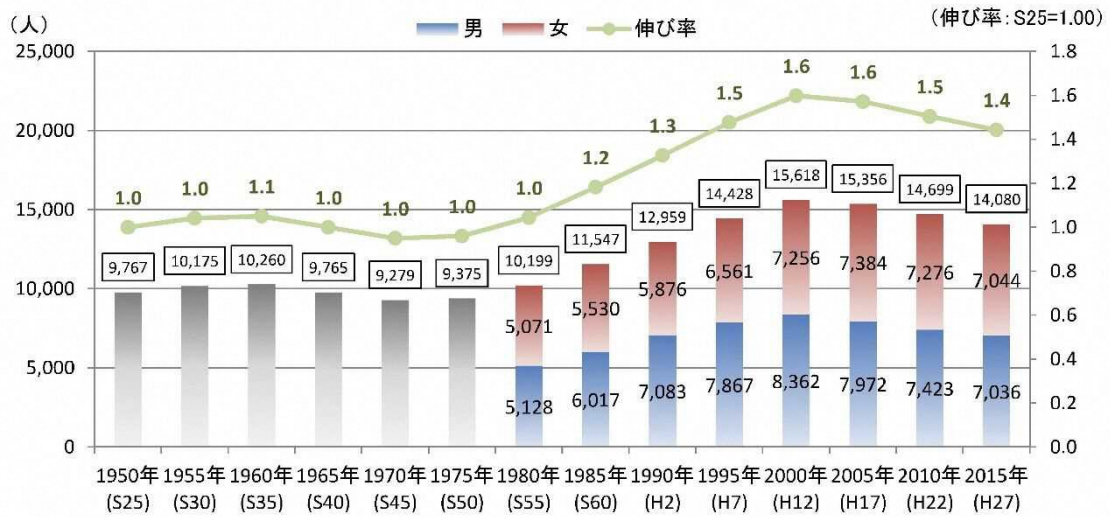


図5-1-1 人口の推移（出典：階上町「階上町人口ビジョン」）

また、年齢3区分別の人口をみると、本町における年少人口（0～14歳）及び生産年齢人口（15～64歳）の割合は年々減少しており、年少人口においては35年間で約半減し、平成27年（2015年）には11%となりました。

一方で、老年人口（65歳以上）の割合は、35年間で約3倍増加し、平成27年（2015年）には26%となりました。65歳以上の高齢者が人口全体の4分の1以上を占め、本町においても少子高齢化が進んでいるのが分かります（図5-1-2参照）。

行政区別にみると、特に、農村地帯の西部地域と漁村地帯の東部地域において少子高齢化の傾向が顕著となっています（表5-1-3参照）。

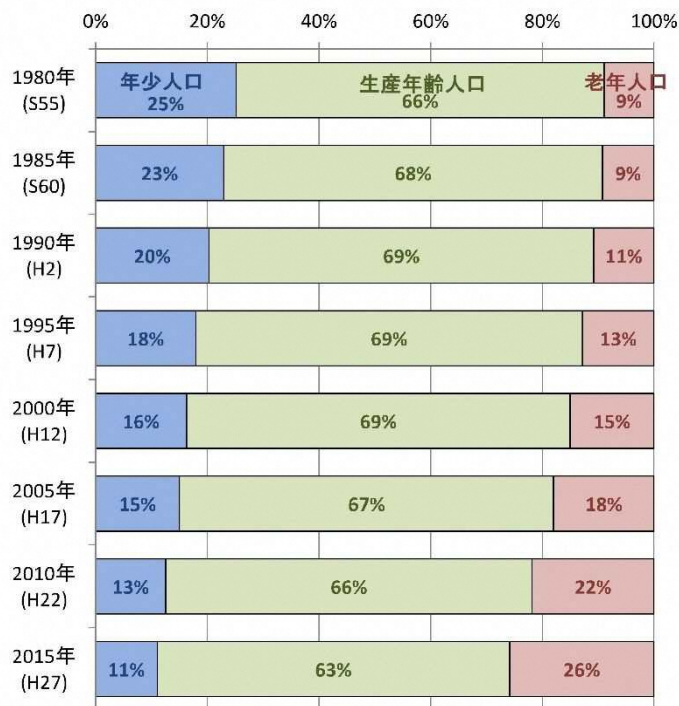


図 5-1-2 年齢3区別の人口の推移（出典：階上町「階上町人口ビジョン」）

表 5-1-3 行政区別の年少人口及び老年人口の割合（出典：町内資料）

地域	行政区	年少人口割合 (15歳未満)		老年人口割合 (65歳以上)	
		H12	H27	H12	H27
西部地域	金山沢	13.0%	9.8%	26.4%	35.7%
	田代	10.5%	5.9%	30.0%	38.5%
	晴山沢	9.6%	5.6%	34.3%	39.3%
	平内	10.7%	3.3%	33.3%	44.4%
	小計	11.4%	7.1%	29.8%	38.4%
中央地域	石鉢	19.7%	14.3%	13.3%	20.5%
	蒼前	13.3%	12.0%	8.4%	20.9%
	野場中	18.9%	11.1%	11.0%	23.2%
	角柄折	13.8%	7.3%	28.0%	35.8%
	鳥屋部	11.1%	7.3%	26.4%	33.7%
	赤保内	15.2%	8.4%	27.0%	33.6%
	耳ヶ吠西	22.4%	14.6%	11.8%	21.9%
	耳ヶ吠東	21.8%	11.5%	7.3%	20.3%
小計	18.1%	12.0%	13.1%	23.1%	
東部地域	荒谷	18.2%	9.7%	21.5%	28.7%
	大蛇	17.8%	8.9%	17.6%	28.9%
	追越	15.4%	11.5%	18.4%	27.3%
	榊	16.0%	8.9%	13.8%	27.8%
	駅前	13.2%	9.7%	21.1%	35.3%
	道仏	15.6%	10.6%	19.3%	26.4%
	小舟渡	18.2%	9.4%	20.0%	29.2%
	小計	16.3%	9.8%	18.8%	29.2%
階上町全体		16.3%	11.0%	15.0%	25.9%

空き家の発生要因として、全国的に相続を契機とするケースが多いことが指摘されています。本町においても、人口の減少と少子高齢化が進むことで、空き家の数が増加することは避けられないと考えられます。

なお、本町の人口において特徴的な傾向として、平成 22 年（2010 年）の本町の人口ピラミッドにみられるように、18 歳から 22 歳の男性人口が突出して膨らんでいることが挙げられます。これは、隣接する八戸市との市町境界付近に位置する大学（八戸工業大学・八戸学院大学）への入学者と推測されます（図 5-1-4 参照）。

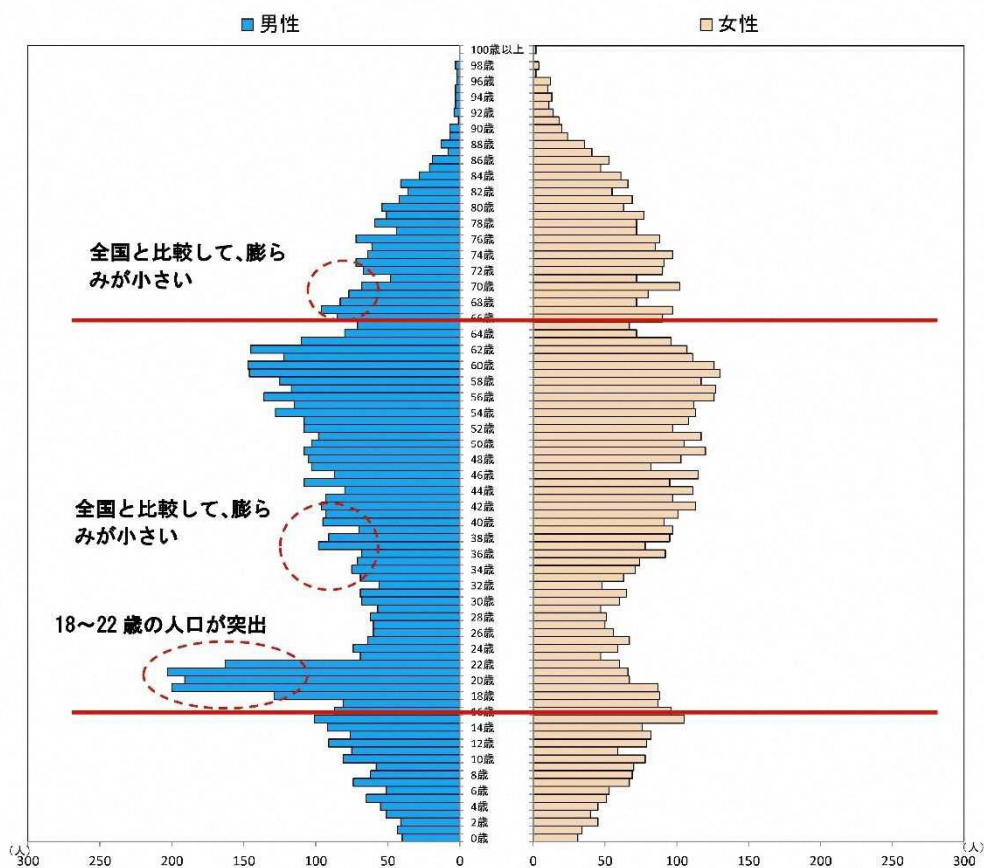


図 5-1-4 本町の人口ピラミッド（出典：階上町「階上町人口ビジョン」）

5-2 現地調査

平成30年（2018年）8月から11月にかけて町内全域を対象に、空き家の数や分布状況、建物の状態等を把握するための現地調査を実施しました（表5-2-1参照）。

5-2-1 現地調査の概要

表5-2-1 現地調査の概要

	調査対象地区	階上町内全域
	調査実施期間	平成30年（2018年）8月～11月
調査方法	① 調査対象の整理	町が保有する空き家情報、民間地図会社による住宅地図調査の過程で把握した空き家の位置情報を整理し、住宅地図上で調査対象建物を整理。
	② 現地調査票の作成	空き家の当否のほか、建物の状態、近隣に与える環境的要因（草木の繁茂、ゴミの投棄等）等を調査項目とする現地調査票を作成。
	③ 現地調査の実施	現地調査を実施し、空き家の可能性や建物の状態を調査。

5-2-2 現地調査の結果

現地調査の結果、調査対象候補626件に対し、空き家と判断される建物が338件、空き家ではないと判断される建物が166件ありました（表5-2-2参照）。

表5-2-2 現地調査の結果

調査総件数	626件
① 空き家と判定	338件
② 空き家ではないと判定 （うち 居住実態あり） （うち 空き地）	166件 (130件) (36件)
③ 調査不可※	122件

※ 調査不可の理由（重複あり）

公道から遠く見えない（48件） 高低差で見えない（2件）

草木の繁茂で判定不可（24件） 立ち入り禁止（3件）

その他（46件）

- ・同一敷地内の家屋に居住実態あり
- ・悪路につき到達不可
- ・敷地内に駐車車両あり
- ・敷地内に作業者が存在
- ・小屋・倉庫での使用実態あり 等

空き家数を行政区別にみると、「蒼前」が55件と最も多く、「野場中」が39件、「駅前」が29件、「耳ヶ吠西」が26件と続いています（図5-2-3参照）。

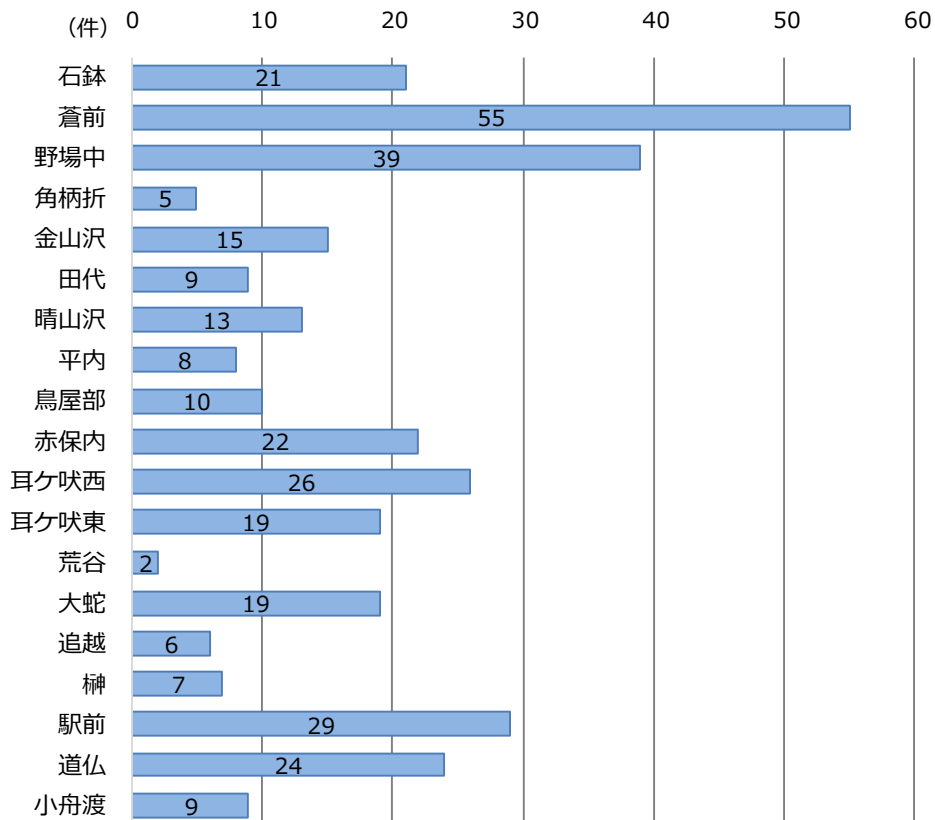


図5-2-3 行政区別の空き家数

5-2-3 建築後の経過年数

現地調査結果で取得した町内の空き家について、町の保有情報により建築年月日を調査したところ、建築後、現在まで30年を経過している空き家が67.8%を占め、また、50.6%で昭和56年以前の建築物であることが分かりました（図5-2-4参照）。

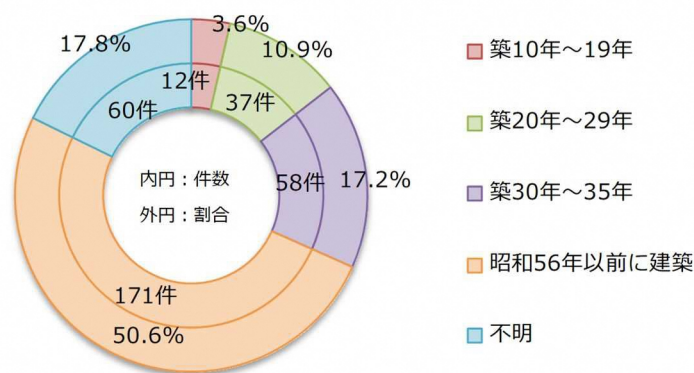


図5-2-4 階上町全体の空き家の建築後経過年数

5-2-4 不良度ランク判定

現地調査結果で取得した町内の空き家について、個々の建物・敷地内の状態を点数化し、外観不良の状態や程度を示す「不良度」に応じて、AからDまでの不良度ランク判定を行いました。総合点が高いほど、建物の不良度が高いものとなっています。

不良度ランク判定の結果、Aランクが138件（40.8%）と最も多く、Bランクが136件（40.2%）、Cランクが53件（15.7%）と続いています。比較的状态の良好なAランクとBランクが、町内の空き家全体の8割以上を占めました（表5-2-5、図5-2-6参照）。

表 5-2-5 不良度ランクの判定内容と階上町全体の判定結果

ランク	点数	判定内容	件数
Aランク	0点	管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能	138件 (40.8%)
Bランク	1点～49点	管理が行き届いていないが、比較的 小規模な修繕で利用可能	136件 (40.2%)
Cランク	50点～99点	倒壊の可能性はないが、現況のまま の利用は困難	53件 (15.7%)
Dランク	100点以上	倒壊の可能性がある等、現況のまま の利用は不可能	11件 (3.3%)

(不良度ランク判定の項目：建物の傾き、外壁の状態、屋根の状態等の建物の腐朽・破損に関する項目)

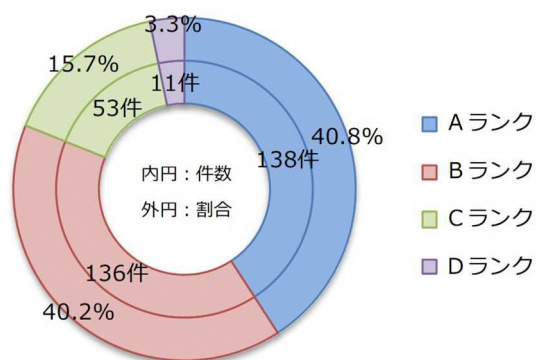


図 5-2-6 階上町全体の不良度ランク判定結果の各ランクの割合

空き家の中には、現況のまま利用可能あるいは、比較的小規模な修繕で利用可能となる建物もある一方、利活用に適さない状態のものも存在します。不良度の高い空き家について、周辺的生活環境を保全するために必要と認められる場合には、空家法に基づく措置を見据えた改善策を検討する必要があります。

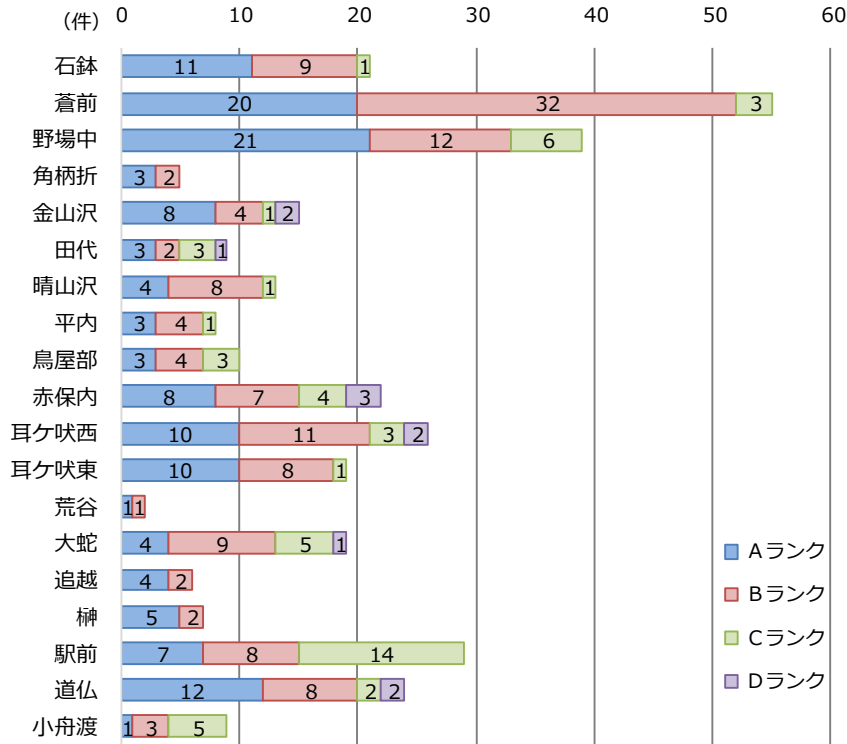


図 5-2-7 行政区別不良度ランク判定結果の各ランクの件数

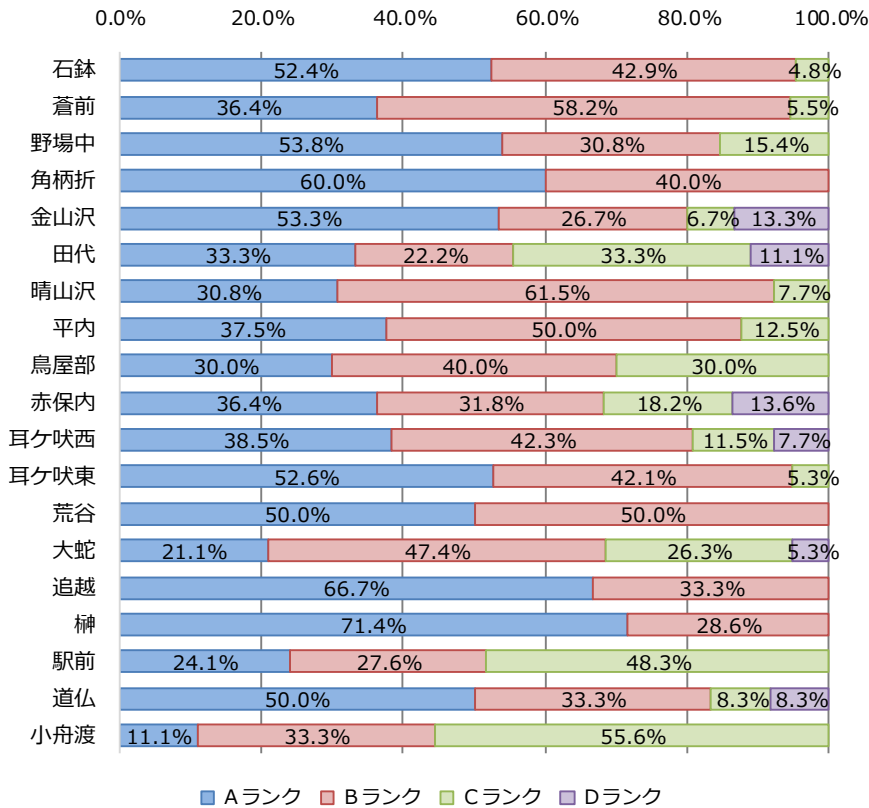


図 5-2-8 行政区別不良度ランク判定結果の各ランクの割合

表 5-2-9 行政区別不良度ランク判定結果

行政区	Aランク		Bランク		Cランク		Dランク		総計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
石鉢	11	52.4%	9	42.9%	1	4.8%	0	0.0%	21
蒼前	20	36.4%	32	58.2%	3	5.5%	0	0.0%	55
野場中	21	53.8%	12	30.8%	6	15.4%	0	0.0%	39
角柄折	3	60.0%	2	40.0%	0	0.0%	0	0.0%	5
金山沢	8	53.3%	4	26.7%	1	6.7%	2	13.3%	15
田代	3	33.3%	2	22.2%	3	33.3%	1	11.1%	9
晴山沢	4	30.8%	8	61.5%	1	7.7%	0	0.0%	13
平内	3	37.5%	4	50.0%	1	12.5%	0	0.0%	8
烏屋部	3	30.0%	4	40.0%	3	30.0%	0	0.0%	10
赤保内	8	36.4%	7	31.8%	4	18.2%	3	13.6%	22
耳ヶ吠西	10	38.5%	11	42.3%	3	11.5%	2	7.7%	26
耳ヶ吠東	10	52.6%	8	42.1%	1	5.3%	0	0.0%	19
荒谷	1	50.0%	1	50.0%	0	0.0%	0	0.0%	2
大蛇	4	21.1%	9	47.4%	5	26.3%	1	5.3%	19
追越	4	66.7%	2	33.3%	0	0.0%	0	0.0%	6
榊	5	71.4%	2	28.6%	0	0.0%	0	0.0%	7
駅前	7	24.1%	8	27.6%	14	48.3%	0	0.0%	29
道仏	12	50.0%	8	33.3%	2	8.3%	2	8.3%	24
小舟渡	1	11.1%	3	33.3%	5	55.6%	0	0.0%	9
全体	138	40.8%	136	40.2%	53	15.7%	11	3.3%	338

5-2-5 市場性ランク判定

不良度ランク判定と同様に、現地調査結果による空き家の外観不良の状態に加え、町内における立地（エリア）、道路の幅員、間口、駐車場スペースの状態を点数化し、空き家の利活用の可能性を示す「市場性」に応じて、AからDまでの市場性ランク判定を行いました。総合点が高いほど、利活用の可能性が低いものとなっています。

市場性ランク判定の結果、Dランクが 121 件（35.8%）と最も多く、Cランクが 92 件（27.2%）、Bランクが 85 件（25.1%）と続いています。

不良度ランク判定では比較的状态の良好な空き家が多くみられる一方、市場性ランク判定においては「売却・賃貸が容易」なAランクの物件数はかなり少なくなっています（表 5-2-10、図 5-2-11 参照）。

表 5-2-10 市場性ランクの判定内容と階上町全体の判定結果

ランク	点数	判定内容	件数
Aランク	39 点以下	売却・賃貸が容易	40 件 (11.8%)
Bランク	40 点～99 点	売却・賃貸の期待性あり	85 件 (25.1%)
Cランク	100 点～149 点	売却・賃貸の期待性が低い	92 件 (27.2%)
Dランク	150 点以上	売却・賃貸が困難	121 件 (35.8%)

(市場性ランク判定の項目：立地条件（エリア、道路の幅員、道路の傾斜等、道路と敷地の高低差、間口）と建物条件（不良度判定の結果、建築年次、駐車場スペース）)

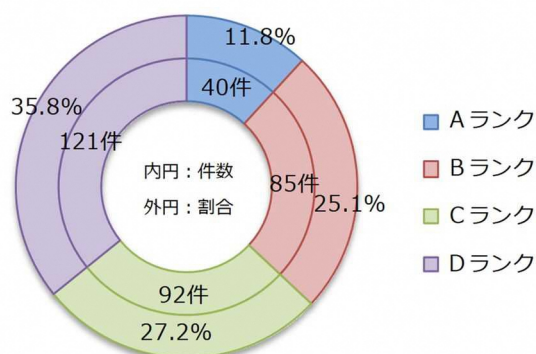


図 5-2-11 階上町全体の市場性ランク判定結果の各ランクの割合

なお、市場性ランク判定結果を行政区別で見ると、「耳ヶ吹東」、「角柄折」でAランク・Bランクの割合が高く、「駅前」でCランク以下の空き家の割合が高くなりました（図 5-2-12、図 5-2-13、表 5-2-14 参照）。

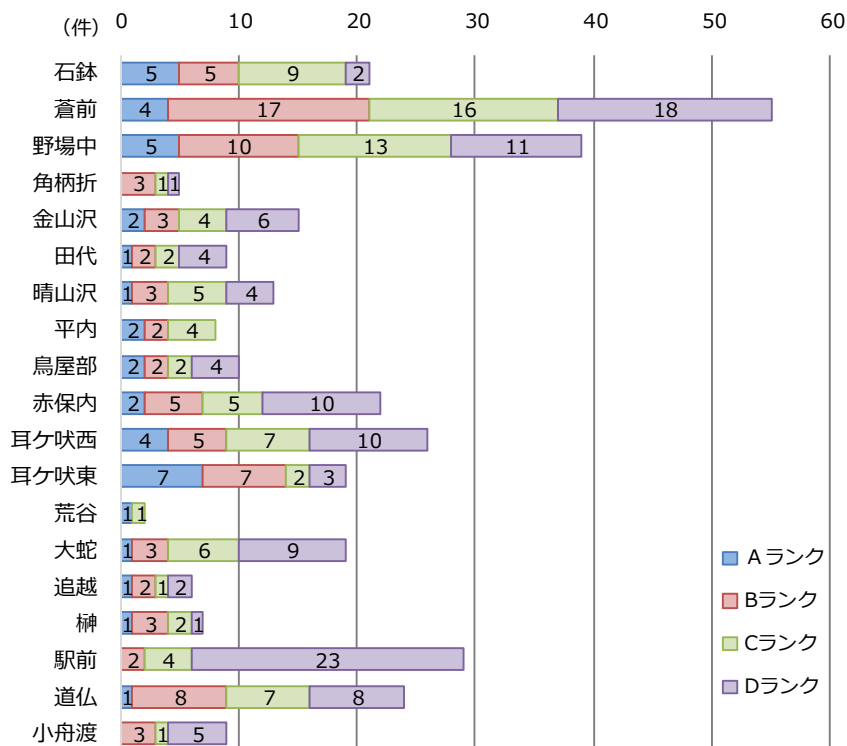


図 5-2-12 行政区別市場性ランク判定結果の各ランクの件数

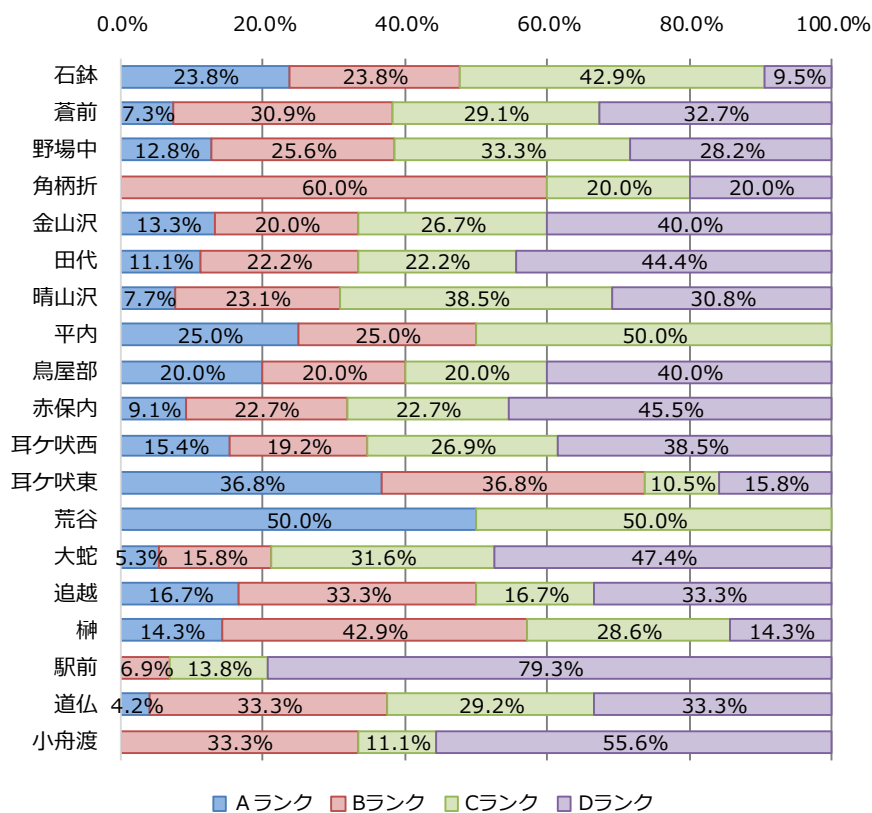


図 5-2-13 行政区別市場性ランク判定結果の各ランクの割合

表 5-2-14 行政区別市場性ランク判定結果

行政区	Aランク		Bランク		Cランク		Dランク		総計
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合	
石鉢	5	23.8%	5	23.8%	9	42.9%	2	9.5%	21
蒼前	4	7.3%	17	30.9%	16	29.1%	18	32.7%	55
野場中	5	12.8%	10	25.6%	13	33.3%	11	28.2%	39
角柄折	0	0.0%	3	60.0%	1	20.0%	1	20.0%	5
金山沢	2	13.3%	3	20.0%	4	26.7%	6	40.0%	15
田代	1	11.1%	2	22.2%	2	22.2%	4	44.4%	9
晴山沢	1	7.7%	3	23.1%	5	38.5%	4	30.8%	13
平内	2	25.0%	2	25.0%	4	50.0%	0	0.0%	8
烏屋部	2	20.0%	2	20.0%	2	20.0%	4	40.0%	10
赤保内	2	9.1%	5	22.7%	5	22.7%	10	45.5%	22
耳ヶ吠西	4	15.4%	5	19.2%	7	26.9%	10	38.5%	26
耳ヶ吠東	7	36.8%	7	36.8%	2	10.5%	3	15.8%	19
荒谷	1	50.0%	0	0.0%	1	50.0%	0	0.0%	2
大蛇	1	5.3%	3	15.8%	6	31.6%	9	47.4%	19
追越	1	16.7%	2	33.3%	1	16.7%	2	33.3%	6
榊	1	14.3%	3	42.9%	2	28.6%	1	14.3%	7
駅前	0	0.0%	2	6.9%	4	13.8%	23	79.3%	29
道仏	1	4.2%	8	33.3%	7	29.2%	8	33.3%	24
小舟渡	0	0.0%	3	33.3%	1	11.1%	5	55.6%	9
全体	40	11.8%	85	25.1%	92	27.2%	121	35.8%	338

5-3 所有者意向調査

5-3-1 所有者意向調査の概要

現地調査の結果、空き家と判断された建物 338 件のうち、所有者を特定できた 323 件について、所有者の年齢、空き家となったきっかけ、維持管理の状況、今後の利活用の意向等について、アンケート方式による所有者意向調査を行いました(表 5-3-1 参照)。

表 5-3-1 所有者意向調査の概要

① 意向調査送付数	323 件
② 宛先不明による返送数	5 件
③ 有効送付数 (①-②)	318 件
④ 意向調査回収数	180 件
⑤ 回収率 (④÷③)	56.6%

5-3-2 所有者意向調査の結果

(1) 所有者の年齢

建物の所有者本人の年齢は、「60歳～74歳」が63件（48.5%）で最も多く、回答者全体の7割が60歳以上でした。所有者が高齢になるにつれ、空き家を適切に管理し続けることが難しくなり、今後管理水準が低下することが懸念されます（図5-3-2参照）。

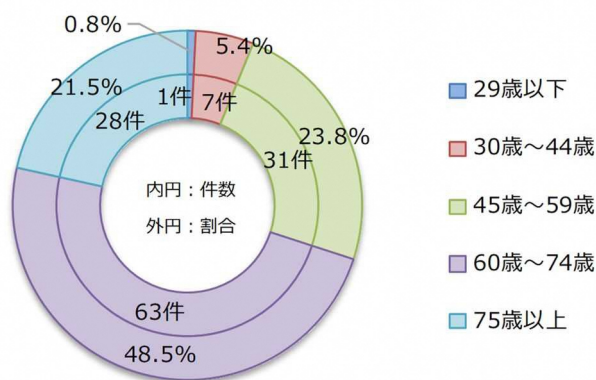


図5-3-2 所有者の年齢（単数回答）

(2) 現在の状況に至ったきっかけ

現在の状況に至ったきっかけは、「相続」が32件で最も多く、「その他」が31件、「借り主がいなくなった」が17件と続いています。全国的に、相続が契機となって空き家が発生するケースが多いことが指摘されており、本町でも同様の傾向がみられます。高齢の所有者等が多いことから、今後も相続を契機とした空き家が増加することが懸念されます（図5-3-3参照）。

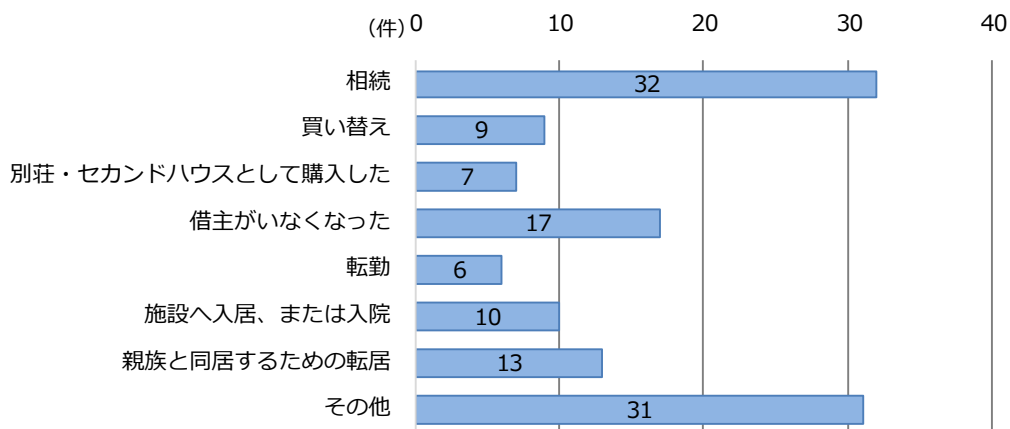


図5-3-3 現在の状況に至ったきっかけ（複数回答）

(3) 現在の状況の継続理由

現在の状況が継続している理由は、「売りたい・貸したい」が37件で最も多く、「使う予定・可能性がある」が34件と続いています。売買・賃貸も含め、所有者等に空き家を活用することに一定の意欲があることがうかがえます（図5-3-4参照）。

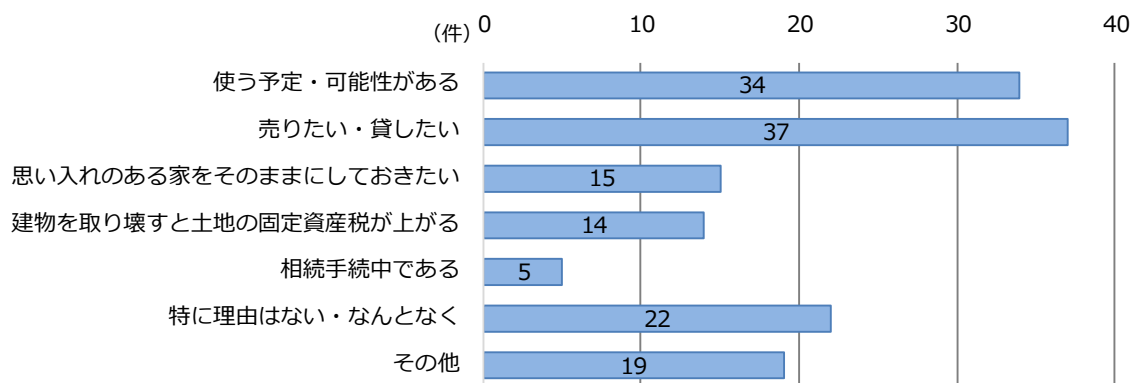


図5-3-4 現在の状況の継続理由（複数回答）

(4) 建物について困っていること

建物について困っていることは、「特に困っていない」が38件で最も多く、「日ごろの管理に手間がかかる」が37件、「解体したいが費用をまかなえない」が35件と続いています。所有者等の事情は様々ですが、空き家の管理のサポート、解体費用等の助成といった支援を検討する必要があると考えられます（図5-3-5参照）。

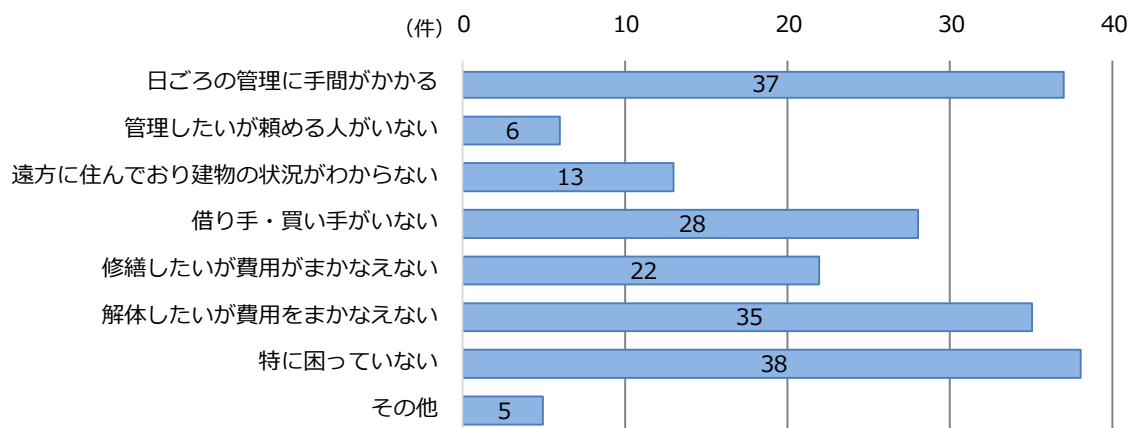


図5-3-5 建物について困っていること（複数回答）

(5) 建物の管理の状況

建物の管理の頻度は、「年に数回」が57件（47.5%）と最も多く、「ほぼ毎月」が25件（20.8%）、「ほとんど管理していない」が20件（16.7%）と続きます。（図 5-3-6 参照）。

ほとんど管理していない所有者等の「管理していない理由」は、「高齢のため管理できない」が13件、「どうしたら良いのかわからない」9件と多く、高齢者の所有者等への管理のサポートや相談等の支援を検討する必要があると考えられます（図 5-3-7 参照）。

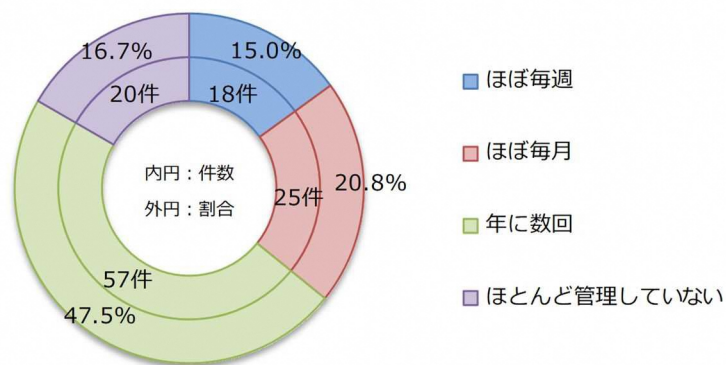


図 5-3-6 建物の管理の頻度（単数回答）

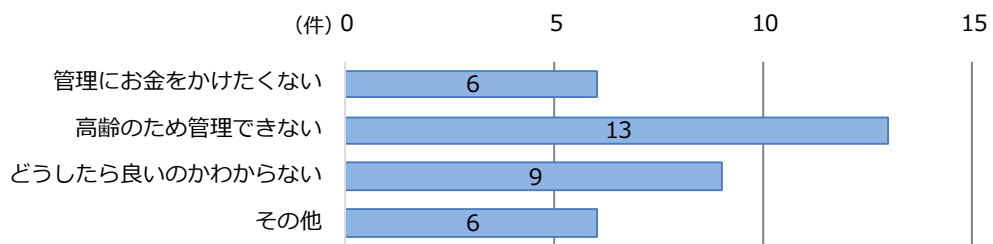


図 5-3-7 建物を管理していない理由（複数回答）

(6) 今後の利活用の意向

今後の利活用の意向は、「条件が合えば利活用したい」が52件(43.7%)、「利活用したい」が25件(21.0%)と、回答者全体の約65%が利活用へ前向きな意向を持っています(図5-3-8参照)。

利活用したい所有者等の「利活用の仕方」は、「建物を他人に売りたい」が40件、「自分または親族の居住のために使いたい」が27件と続きます(図5-3-9参照)。

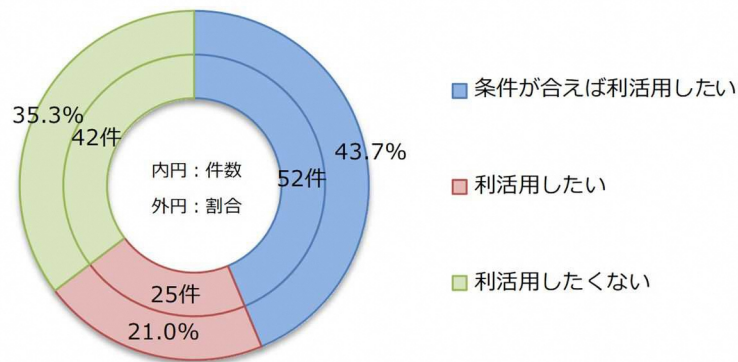


図5-3-8 利活用の意向(単数回答)

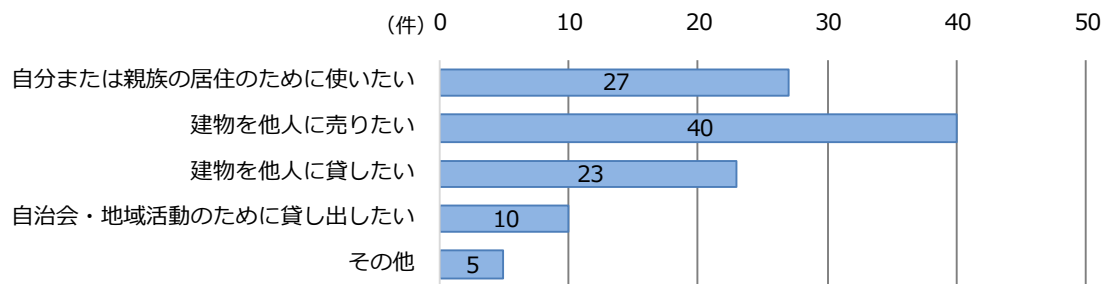


図5-3-9 利活用の仕方について(複数回答)

(7) 空き家バンク制度について

本町で実施している「階上町空き家バンク制度」については、「活用を検討したい」と「活用する気はない」及び「わからない」がそれぞれ33件（28.4%）となりました。空き家バンク制度の周知や登録促進に向けて、より一層の取組が求められます（図 5-3-10 参照）。

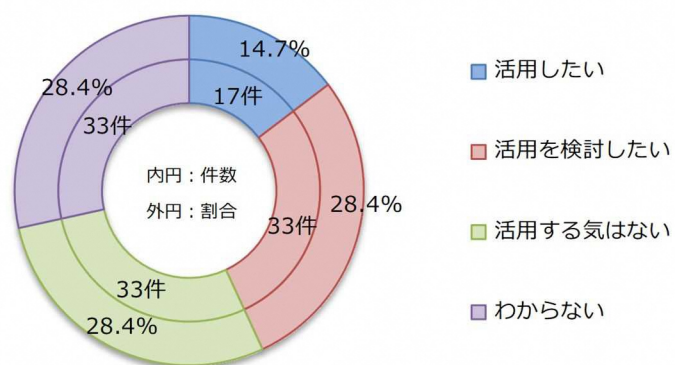


図 5-3-10 空き家バンク制度について（単数回答）

(8) 町に期待する支援

町に期待する支援は、「相談窓口の設置・専門家の紹介」が76件(47.5%)と最も多く、「修繕や解体に関する費用の助成」が51件(31.9%)、「建物の有効活用に関する情報の提供」が21件(13.1%)と続いています。空き家の適切な管理や利活用に関する相談支援や修繕・解体費用の助成を求める声が多くなっています(図5-3-11参照)。

相談窓口の設置・専門家の紹介について「希望する分野」は、「売却・賃貸」と「解体等の資金」がそれぞれ37件と最も多くなっています(図5-3-12参照)。

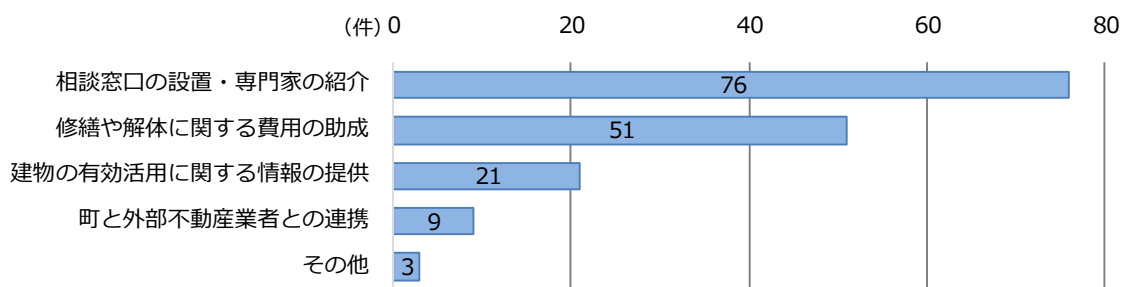


図5-3-11 町にどのような支援を期待するか(複数回答)

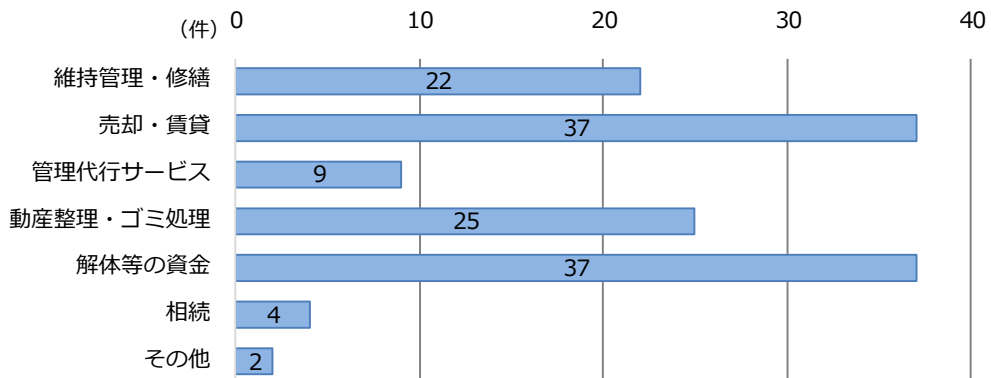


図5-3-12 相談窓口・専門家の紹介で希望する分野(複数回答)

資料6 階上町空き家等の対策の推進に関する条例

平成28年12月13日

条例第19号

(目的)

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理及び有効活用に関し必要な事項を定めることにより、空き家等が周辺の生活環境を害し、及び町民等の生命、身体又は財産に被害を及ぼすことを未然に防止し、もって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、当該各号に定めるところによる。

- (1) 空き家等 町内に所在する建物その他の工作物であつて、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をいう。
- (2) 特定空き家等 適正な管理が行われていない空き家等で、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ものをいう。
- (3) 町民等 本町の区域内に住所を有する者、本町の区域内で働き、若しくは学ぶ者又は本町の区域内において事業活動その他の活動を行う者をいう。
- (4) 所有者等 空き家等の所有者又は管理について権原を有する者をいう。

(町の責務)

第3条 町は、空き家等の適正な管理を実現するために、必要な施策を講ずるよう努めなければならない。

(所有者等の責務)

第4条 所有者等は、空き家等が管理不全な状態にならないよう、自らの責任において適正に管理しなければならない。

(町民等の役割)

第5条 町民等は、特定空き家等に該当するおそれがあると認めるときは、町にその情報を提供するよう努めるものとする。

(立入調査等)

第6条 町長は、前条の規定による情報提供を受けたとき又は特定空き家等に該当するおそれのあるものを発見したときは、当該空き家等の状態、当該空き家等の所有者等の所在その他必要な事項について調査するものとする。

- 2 町長は、この条例の施行に必要な限度において、当該職員又は委任した者を空き家等に立ち入らせ、必要な調査をさせることができる。
- 3 町長は、前項の規定により当該職員又は委任した者を空き家等に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空き家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対して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項の規定により立入調査をする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人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。

(助言又は指導)

第7条 町長は、当該空き家等が特定空き家等に該当すると認めたときは、当該所有者等に対し、必要な措置について助言又は指導を行うことができる。

(勧告)

第8条 町長は、前条の規定による助言又は指導を行ったにもかかわらず、なお、当該特定空き家等の管理が適正に行われていないと認めたときは、所有者等に対し、相当の期限を定めて、必要な措置を講ずるよう勧告することができる。

(措置命令)

第9条 町長は、所有者等が正当な理由がなく前条の規定による勧告に応じない場合において、特に必要があると認めたときは、当該所有者等に対し、相当の期限を定めて、必要な措置を講ずることを命ずることができる。

- 2 町長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 3 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、町長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 4 町長は、前項の規定に基づく意見の聴取の請求があった場合においては、第1項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 5 町長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第1項の規定に基づき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、その期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを告示しなければならない。
- 6 第4項に規定する者は、意見の聴取に際し、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。

7 町長は、第1項の規定による命令をした場合においては、標識を当該特定空き家等に設置するとともに、その旨を告示しなければならない。

8 第1項の規定による措置を命ぜられた所有者等は、前項の標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。

9 第1項の規定による命令については、階上町行政手続条例（平成9年階上町条例第9号）第3章（第12条及び第14条を除く。）の規定は、適用しない。

（代執行）

第10条 町長は、前条第1項の規定による命令を受けた者が当該命令に従わないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところにより、自ら当該所有者等のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

2 前条第1項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき所有者等を確知することができないとき（過失がなくて第7条の規定による助言若しくは指導又は第8条の規定に基づく勧告が行われるべき所有者等を確知することができないため、前条第1項の規定による命令をする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告示しなければならない。

（緊急措置）

第11条 町長は、特定空き家等に起因する人の生命、身体又は財産に対する著しい危険が現に切迫していると認められるときは、当該危険な状態を回避するために必要な最小限度の緊急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、当該特定空き家等の所有者等から当該措置に要した費用を徴収するものとする。

（活用等の促進）

第12条 町は、空き家等及び空き家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めなければならない。

（空き家等対策計画）

第13条 町長は、空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「法」という。）第6条第1項の規定により、及び空き家等の適正な管理を実現するために必要な施策を総合的かつ計画的に実施するため、空き家等に関する対策についての計画を策定するものとする。

(空き家等対策協議会)

第14条 法第7条第1項の規定により、階上町附属機関に関する条例(平成22年階上町条例第2号)に規定する階上町空き家等対策協議会を置く。

(関係機関等との連携)

第15条 町長は、第1条の目的を達成するため、警察、消防その他の関係機関及び電気、水道等の事業者(以下「関係機関等」という。)と連携し、協力体制を構築するよう努めなければならない。

(空き家等の所有者等に関する情報の利用等)

第16条 町長は、住民登録事務その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空き家等の所有者等に関するものについては、この条例の施行のために必要な限度において、当該目的以外のために利用し、又は関係機関等に提供することができる。

(委任)

第17条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

第1条 この条例は、平成29年4月1日から施行する。

(非常勤特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

第2条 非常勤特別職の職員の報酬及び費用弁償に関する条例(昭和36年階上町条例第18号)の一部を次のように改正する。

(次のよう省略)

(階上町附属機関に関する条例の一部改正)

第3条 階上町附属機関に関する条例(平成22年階上町条例第2号)の一部を次のように改正する。

(次のよう省略)

資料 7 階上町空き家等対策計画 策定経過

開催日	審議内容
平成30年12月11日	第1回階上町空き家等対策検討委員会 ● 実態調査結果の検討 ● 空き家の課題及び施策の方向性の検討 ● 計画（素案）の検討
平成30年12月19日	第1回階上町空き家等対策協議会 ● 実態調査結果の検討 ● 空き家の課題及び施策の方向性の検討 ● 計画（素案）の検討 ● 計画策定スケジュール
平成31年 1月10日	第2回階上町空き家等対策検討委員会 ● 計画（素案）の検討
平成31年 1月28日	第2回階上町空き家等対策協議会 ● 計画（素案）の検討
平成31年 1月29日から 平成31年 2月22日まで	パブリックコメントの実施
平成31年 2月 7日	第3回階上町空き家等対策検討委員会 ● 特定空家等判断基準（案）の検討
平成31年 3月11日	第3回階上町空き家等対策協議会 ● 計画（案）の検討 ● 特定空家等判断基準（案）の検討
平成31年 3月11日	計画策定・公表

資料 8 階上町空き家等対策協議会 委員名簿

(敬称略)

役職名	氏 名	所属団体等
会 長	浜 谷 豊 美	階上町 町長
副会長	中 島 孝 一	階上町区長会 会長
委 員	有 馬 浩 良	青森地方法務局八戸支局 登記部門統括登記官
委 員	堀 米 昭 二	公益社団法人青森県不動産鑑定士協会
委 員	滝 田 貢	八戸工業大学 工学部土木建築工学科 教授
委 員	吉 田 守 実	八戸学院大学 健康医療学部人間健康学科 准教授
委 員	有 谷 升	階上町文化財審議会 会長
委 員	宮 崎 博 夫	八戸警察署階上交番 所長

階上町空き家等対策計画

平成 31 年（2019 年）3 月

発行 青森県三戸郡階上町

編集 階上町総合政策課政策推進グループ

〒039-1201

青森県三戸郡階上町大字道仏字天当平 1 番地 87

電話（代表）0178-88-2111

（直通）0178-88-2113

URL : <http://www.town.hashikami.lg.jp/>

E-mail : seisaku@net.pref.aomori.jp