岩美町空家等対策計画

令和８年３月

岩　美　町

第１章 基本方針

１．計画策定の背景 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ １
２．計画の位置づけ ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２
３．対象とする地域 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２
４．対象とする空家等の種別・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２

第２章 空家対策の現況と問題

１．岩美町空き家実態調査 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ３
２．空家等対策の課題 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ５

第３章 空家等対策の基本的事項

１．空家等への対策に関する基本的な方針 ・・・・・・・・・・・・・ ６
２．計画期間 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ６
３．空家等に関する対策の実施体制に関する事項 ・・・・・・・・・ ７
４．空家等の調査に関する事項 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ７
５．管理不全空家等に対する措置に関する事項 ・・・・・・・・・・ ９
６．特定空家等に対する措置に関する事項 ・・・・・・・・・・・・・ ９
７．空家等に対する緊急的な安全確保の措置に関する事項・・・・・１０
８．空家等の有効活用について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１
９．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 ・・・１１
１０．町民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 ・・・１１
１１．その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 ・・・・・１２

第４章 住宅等の空き家化を防止するための総合的な取り組み

１．空家等の所有者等への啓発と理解増進 ・・・・・・・・・・・・１５
２．住宅等の活用、空家等の増加抑制における支援施策・・・・・・１５

【関係法令・参考資料等】

１．岩美町空家等の適切な管理に関する条例
２．岩美町空家等の適切な管理に関する条例施行規則
３．岩美町空家等対策協議会設置要綱
４．岩美町空家等解体撤去事業補費助金交付要綱
５．岩美町空き家除去促進奨励金交付要綱
６．空家等対策の推進に関する特別措置法
７．管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）

第１章 基本方針

１．計画策定の背景

人口減少や高齢化により、全国的に居住その他の使用がなされていないことが状態である住宅等（以下「空家等」という）が年々増加傾向にあります。このような空家等は適切な管理が行われず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害などの問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあることから、早急な解決が求められています。

今後も空家等の増加が予想され、これらの問題が一層深刻化することが懸念されることから、国は、基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、平成２６年１１月２７日に、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「空家法」という。）」を公布し、「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（平成２７年２月２６日付け総務省・国土交通省告示第１号、以下「基本指針」という。）」を策定しました。

本町においても空家等が増加傾向にあることから、このような国の動きに追従し、法に基づき「岩美町空家等の適切な管理に関する条例（以下「町条例」という。）」（施行日：平成２９年４月１日）を制定するとともに、空家等の問題に取り組むため、岩美町空家等対策協議会を設置し、適切な管理が行われていない空家等の所有者等に対して対策を行ってきたところです。

その後、法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空家の有効活用や適切な管理を総合的に強化することを目的とし、「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（令和５年法律第５０号）」が令和５年１２月に施行され、適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等（法第２条第２項に規定する特定空家等をいう。以下同じ。）に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等を「管理不全空家等」（法第１３条第１項に規定する管理不全空家等をいう。以下同じ。）と位置づけ、市町村長は規定に基づき、所有者等に対して指導及び勧告を行うことができるようになりました。それにより、従来よりも早期的な対策を行うことができるようになり、周囲に悪影響を及ぼす前の除却等対策の促進を図ることが可能となりました。

これらの経過を踏まえ、適切な管理が行われていない空家等について法に基づく措置の運用、対策の実施を推進し、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して、その具体的な指針として策定された「岩美町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）についても見直しを図り、更なる空家対策の促進を目指します。

２．計画の位置づけ

本計画は、空家法第７条の規定に基づき、空家等に関する諸問題について本町が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本町における空家対策の基礎となるものとなります。

３．対象とする地域

本計画の対象地域は、町内全域とします。

４．対象とする空家等の種別

本計画の対象は、空家法第２条第１項に規定される「空家等」（同条第２項に規定された「特定空家等」及び同法第１３条１項に規定された「管理不全空家等」を含む。）とします。尚、空家対策における予防や利活用については、すべての建築物を対象とします。

（１）空家等（空家法第２条第１項）

建築物又はこれに附随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（空家法第２条第２項）

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）管理不全空家等（空家法第１３条第１項）

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

※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号に規定する「建築物」と同義であり、土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等をいいます。

※２「これに附属する工作物」とは、看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物が該当します。

※３「居住その他の使用がなされていない」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、当該建築物等を現に意図をもって使い用いていないことを言います。

※４「常態」とは、建築物等が長期間にわたって使用されていない状態を言います。例えば、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは１つの基準となります。

第２章 空家等対策の現況と問題

１．岩美町空き家実態調査

岩美町では平成２１年から町内における空家の利用実態の調査を目的として、「岩美町空き家実態調査」（以下「空き家調査」という）を開始し、空家台帳を整備しています。この空き家調査は、概ね５年に一度行っており、平成２１年度時点で４１０件、平成２７年～２８年度時点で４１９件の空家等が存在することを把握しています。

令和３年度に３回目の空き家調査を行った結果、次頁の表のとおり町内の空家等は４６０件となり、前回より４１件の増となっています。

調査対象となった空家等は、地元の自治会長、区長等から提供された情報を基としており、調査における居住の可否については、３段階評価から「１．居住可能」、「２．要一部修繕」、「３．不可能」、「４．一部不明」、「５．全部不明」の５段階評価により空家等の状態把握を行っているが、単純な外観による判断が大きい手法になっています。

今後の対策実施対象となる空家等は、これらの調査対象案件から出てくることが想定されています。

また、次回の空き家実態調査は、令和８年度実施を予定しています。

【岩美町空き家実態調査結果（令和３年度時点）】

空き家実態調査結果

地区	R3年度の現地調査結果	前回対比	集落名	新規空き家	利活用	取壊し	R3年度の内訳（現地調査） 件数	1 居住可能	2 要一部修繕	3 不可能	4 一部不明	5 全部不明	前回対比 件数	1	2	3,4,5
東	46件	△ 3件		8件	6件	5件	46件	8件	11件	17件	10件	件	△ 3件	2件	△ 13件	8件
	1.居住可能 8件 2.要一部修繕 11件 3.不可能 17件 4.一部不明 10件	1. ＋2件 2. △13件 3,4 ＋8件	陸上	3件	2件	4件	16件	7件	3件	6件	0件	0件	△ 3件	3件	△ 5件	△ 1件
			大羽尾	1件		1件	7件	0件	1件	2件	4件	0件	0件	0件	△ 2件	2件
			小羽尾	3件	2件		13件	1件	7件	4件	1件	0件	1件	0件	△ 2件	3件
			田河内	1件	2件		10件	0件	0件	5件	5件	0件	△ 1件	△ 1件	△ 4件	4件
浦富	84件	△ 3件		23件	17件	9件	84件	30件	27件	17件	8件	2件	△ 3件	0件	△ 13件	10件
	1.居住可能 30件 2.要一部修繕 27件 3.不可能 17件 4.一部不明 8件 5.全部不明 2件	1. ±0件 2. △13件 3,4,5 ＋10件	町浦富	7件	8件	2件	26件	14件	5件	7件	0件	0件	△ 3件	△ 5件	△ 2件	4件
			浜浦富	3件	5件	3件	25件	5件	10件	6件	4件	0件	△ 5件	2件	△ 7件	0件
			駅前	9件	2件	3件	18件	7件	7件	4件	0件	0件	4件	2件	△ 2件	4件
			牧谷	4件	2件	1件	15件	4件	5件	件	4件	2件	1件	1件	△ 2件	2件
田後	56件	4件		12件	4件	4件	56件	4件	18件	28件	6件	件	4件	△ 1件	△ 3件	8件
	1.居住可能 4件 2.要一部修繕 18件 3.不可能 28件 4.一部不明 6件	1. △1件 2. △3件 3,4 ＋8件	田後	12件	4件	4件	56件	4件	18件	28件	6件	0件	4件	△ 1件	△ 3件	8件
網代	67件	11件		19件	4件	4件	67件	6件	30件	24件	7件	件	11件	2件	△ 1件	10件
	1.居住可能 6件 2.要一部修繕 30件 3.不可能 24件 4.一部不明 7件	1. ＋2件 2. △1件 3,4 ＋10件	網代	19件	4件	4件	67件	6件	30件	24件	7件	0件	11件	2件	△ 1件	10件
大岩	38件	4件		16件	4件	8件	38件	12件	15件	8件	2件	1件	4件	0件	△ 2件	6件
	1.居住可能 12件 2.要一部修繕 15件 3.不可能 8件 4.一部不明 2件 5.全部不明 1件	1. ±0件 2. △2件 3,4,5 ＋6件	大谷	13件	1件	4件	26件	7件	10件	7件	2件	0件	8件	3件	0件	5件
			岩本	3件	3件	4件	12件	5件	5件	1件	0件	1件	△ 4件	△ 3件	△ 2件	1件
本庄	23件	△ 1件		6件	2件	5件	23件	5件	7件	7件	3件	1件	△ 1件	△ 2件	△ 1件	2件
	1.居住可能 5件 2.要一部修繕 7件 3.不可能 7件 4.一部不明 3件 5.全部不明 1件	1. △2件 2. △1件 3,4,5 ＋2件	本庄				3件	0件	1件	2件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
			太田				2件	0件	1件	0件	1件	0件	0件	0件	0件	0件
			河崎				0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
			新井			1件	2件	0件	2件	0件	0件	0件	△ 1件	△ 2件	1件	0件
			日ノ出		1件	2件	1件	1件	0件	0件	0件	0件	△ 3件	△ 1件	△ 1件	△ 1件
			高山	1件			3件	2件	0件	0件	1件	0件	1件	1件	0件	0件
			広岡	2件		1件	3件	1件	0件	2件	0件	0件	1件	0件	0件	1件
			恩志	1件	1件		1件	0件	1件	0件	0件	0件	0件	△ 1件	1件	0件
			二恩志				4件	0件	1件	1件	1件	1件	0件	0件	△ 1件	1件
			坂上	2件		1件	4件	1件	1件	2件	0件	0件	1件	1件	△ 1件	1件
小田	41件	21件		23件	2件	件	41件	7件	7件	13件	11件	3件	21件	2件	1件	18件
	1.居住可能 7件 2.要一部修繕 7件 3.不可能 13件 4.一部不明 11件 5.全部不明 3件	1. ＋2件 2. ＋1件 3,4,5 ＋18件	岩常				3件	0件	0件	2件	1件	0件	0件	0件	0件	0件
			高住				0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
			長郷				0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
			院内	2件			2件	1件	0件	0件	1件	0件	2件	1件	0件	1件
			荒金	6件			10件	2件	1件	3件	1件	3件	6件	1件	1件	4件
			黒谷	3件			4件	2件	0件	2件	0件	0件	3件	2件	△ 1件	2件
			池谷	2件	1件		7件	0件	0件	2件	5件	0件	1件	△ 1件	△ 3件	5件
			延興寺	4件	1件		8件	2件	2件	2件	2件	0件	3件	△ 1件	1件	3件
			外巴	3件			3件	0件	2件	0件	1件	0件	3件	0件	2件	1件
			唐川				0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
			小田	3件			4件	0件	2件	2件	0件	0件	3件	0件	1件	2件
			大坂				0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
岩井	49件	△ 2件		18件	11件	9件	49件	16件	11件	12件	10件	件	△ 2件	△ 4件	△ 10件	12件
	1.居住可能 16件 2.要一部修繕 11件 3.不可能 12件 4.一部不明 10件	1. △4件 2. △10件 3,4 ＋12件	岩井温泉	6件	10件	5件	25件	8件	4件	7件	6件	0件	△ 9件	△ 9件	△ 9件	9件
			宇治	2件		1件	4件	3件	0件	0件	1件	0件	1件	2件	0件	△ 1件
			真名	4件		1件	4件	0件	2件	0件	2件	0件	3件	0件	2件	1件
			長谷	2件	1件		9件	3件	1件	5件	0件	0件	1件	2件	△ 5件	4件
			白地	4件		2件	7件	2件	4件	0件	1件	0件	2件	1件	2件	△ 1件
蒲生	56件	10件		14件	2件	2件	56件	8件	14件	16件	14件	4件	10件	1件	△ 8件	17件
	1.居住可能 8件 2.要一部修繕 14件 3.不可能 16件 4.一部不明 14件 5.全部不明 4件	1. ＋1件 2. △8件 3,4,5 ＋17件	相山				0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
			馬場				0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
			法正寺	1件			4件	1件	2件	1件	0件	0件	1件	0件	1件	0件
			蒲生	2件		1件	4件	0件	3件	1件	0件	0件	1件	△ 1件	2件	0件
			山ノ神	1件	1件		5件	1件	2件	1件	1件	0件	0件	△ 1件	△ 1件	2件
			塩谷	1件		1件	3件	1件	1件	1件	0件	0件	0件	0件	1件	△ 1件
			神堀				0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
			銀山				0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件	0件
			洗井	5件			13件	4件	2件	2件	3件	2件	5件	3件	△ 4件	6件
			横尾	1件			6件	0件	1件	2件	3件	0件	1件	0件	△ 2件	3件
			蕪島				5件	1件	2件	1件	1件	0件	0件	0件	△ 1件	1件
			烏越	3件	1件		16件	0件	1件	7件	6件	2件	2件	0件	△ 4件	6件
合計	460件	41件	94集落	139件	52件	46件	460件	96件	140件	142件	71件	11件	41件	0件	△ 50件	91件

※前回調査では、「4.一部不明」及び「5.全部不明」の項目が無い為、「3.不可能」の項目に含めて比較
※新規空き家数については、今まで独居等により管理されていたが、他界、施設入所、転出によるものが多いと考える。
〇419件（前回）－52件（利活用）－46件（取壊し）＋139件（新規空き家）＝460件（R3空き家物件）

２．空家等対策の課題

上記の空き家調査結果等をもとに町内の空家等の現状を踏まえると、今後空家等対策を行うにあたって、下記のような課題が想定されます。

（１）所有・相続の問題

①所有者又は管理者（以下「所有者等」という）の死亡、高齢者施設入所、長期入院等により、管理する者が不在になる。

②所有者等が遠方に居住しており、空家等の状況の把握及び定期的な管理ができない。

③法定相続人が多数いて、権利関係の整理が難しく相続手続きがなされていない又は親族間で相続人又は管理者（以下「相続人等」という）が決定されていない。

④相続放棄又は限定承認（以下「相続放棄等」という）により、親族による管理意識が低下している。

（２）経済的な問題

①空家等の管理・除却に要する費用負担が経済的に困難である。

②空家等を除却することで、土地の固定資産税の住宅特例が解除される。

（３）利活用の問題

①活用できる空家等であっても、仏壇等があり活用できない。

②将来的に利用する可能性があり、そのままにしている。

③空家等を除却して更地にしても、利活用できない。

空家等の発生に伴い引き起こされる問題は、その状態ごとに異なり、また時間の経過とともに影響が拡大したり、深刻化する場合が多い傾向にあります。このことから、今後、空家等対策を行うにあたり、その時の状況に応じた対策の実施とともに、初期段階において空家等の利活用を推進することで新たな空家等発生の抑制を図ることが重要となります。

第３章 空家等対策の基本的事項

１．空家等への対策に関する基本的な方針

（1）安全・安心で災害に強いまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空家等は、火災発生などの防災上の問題や犯罪の温床となるおそれなど、地域住民への危険性が懸念されるため、空家等の適切な管理を推進することにより、地域住民が安全・安心に暮らせ、災害に強いまちづくりを目指します。

（2）良好な環境で快適に暮らせるまちづくりの推進

適切な管理がなされていない空家等は、周囲の景観を損なうだけでなく、樹木・雑草等の繁茂による周辺の生活環境への悪影響の長期化が懸念され、地域の活力が失われるなど多くの問題を生み出すことから、その発生を抑制することで良好な住環境を維持し、住民が快適に暮らせるまちづくりを目指します。

（3）空家等を活用した定住促進による活気のあるまちづくりの推進

空家等は、活用次第では大きな資産となる可能性を秘めているため、町が空家等の情報を管理し、相談体制を整備することで、定住促進につなげ、活気あるまちづくりを目指します。

２．計画期間

計画の期間は、令和７年度を初年度として５年間とします。なお、計画の期間中であっても、社会情勢の変化に柔軟かつ適切に対応できるよう必要な見直しを行います。

３．空家等に関する対策の実施体制に関する事項

（1）岩美町空家等対策協議会の設置

町は、空家等対策の実施に関する協議を行うため、岩美町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置します。なお、協議会においては下記の項目について協議、調査及び審議を行います。

① 町条例の規定に基づき協議会を設置し、空家等対策について協議する。

② 協議会は、町長のほか、町民、学識経験者等により構成する。

③ 協議会は、空家等対策の基本方針・空家等対策計画等の策定について審議を行う。また特定空家等に対する勧告、命令等や行政代執行に関する事項、特

定空家等の判定に関する事項、その他空家等の適切な管理に関する事項について調査及び審議を行います。

（２）協議会事務局の設置

総務課に協議会事務局を設置します。

（３）庁内の協力体制

事務局は、元居住者調査・所有権調査のため、空き家活用情報システムの活用及び庁内各課と連携・協力し、対応します。

（４）自治会や集落等との連携

地元を良く知る自治会や集落の協力なしでは、空家等の問題の解決は困難であるため、町は自治会や集落等から寄せられた空家等に関する情報を活用し、問題の早期解決に努めるものとします。

また、空家等の利活用についても、自治会や集落等と協議を行い、その意向を踏まえながら実施することとします。

（５）空家等の除却の支援

利活用の見込みのない空家等については、除却を行わなければ、将来的に周囲に悪影響を及ぼす危険な状態になる可能性が非常に高いと考えられます。

しかしながら、相続財産の未登記による空家等への関心の低さや、高額な除却費用に対する負担感などが、空家等の除却が進まない要因であると考えられます。

このため、空家等の老朽化などに伴うリスクについて周知するほか、利用見込みの無い空家等を除却した後の固定資産税の増額への支援、管理不全空家等及び特定空家等に認定され、町の助言又は指導、勧告に従って所有者等が除却する費用の一部を支援するなど財政的なサポート体制を構築します。

また、雪害、地震、風水害等の各種災害により被害が生じた若しくは被害が見込まれる空家等について、被害拡大を防ぐため、緊急的または予防的に行う除却についても支援を行うこととします。

そのほか、空家対策において町を利害関係人として申し立てをする財産管理制度の活用についても支援の対象とし、多面的に対策を講じていきます。

４．空家等の調査に関する事項

本町では、平成２１年度から町内の空き家調査を行っていますが、その後も随時、町民等からの情報提供により適切な管理が行われていない空家等の戸別調査を行うとともに、助言・指導等により適正管理を促すため、所有者等を確認するための調査を併せて実施します。

なお、町民等からの町への情報提供は、自治会や集落等の内部で、所有者等への改善要求を行ったにもかかわらず改善が実施されない場合や、自治会や集落等の内部だけでは所有者等及び連絡先等の情報把握が不可能である場合等に、自治会や集落

の代表者から文書により行うことを基本とします。ただし、対象となる空家が著しく危険な状態にあるなど、緊急に対応を要する場合などはこの限りとせず柔軟に対応するものとします。

（１）現地確認等

町民等から空家等の情報提供があった場合、町は空家台帳を確認し、現地確認の上、必要に応じて空家台帳の修正、又は空家台帳への追加を行うとともに、空家法以外の法令による対応策について関係課と協議を行います。

（２）特定空家等の判定調査

現地確認の結果、管理不全空家等及び特定空家等に該当すると判断される場合、町は、協議会で判定に関する協議を行います。なお、判定に関する調査は協議会内の専門部会である特定空家等判定委員会により、下記により行うこととします。

① 判定における基準表を用いて、現地調査により危険性及び周囲への影響度を評価する。

② 必要に応じて、空家法の規定に基づき当該空家等の敷地内に立ち入り、調査を行う。

③ 所有者等や関係者に質問し、必要な報告を求める。

（３）所有者等の確認

管理不全空家等及び特定空家等に該当する案件として決定した場合、町は下記により所有者等の確認に関する調査を行います。

① 空家等の近隣住民や関係者などから情報収集を行う。

② 法第１０条に定める内部利用等できる情報（以下、「内部利用等情報」という。）で所有者等を確定する。

③ 登記情報・建築確認申請情報で確認を行う。

④ 所有者等死亡で相続登記未了の場合は、戸籍情報で法定相続人の確認を行う。

⑤ 調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定する。

（４）所有者等が確認できない場合の対処方法

① 未登記の空家等（所有者不明の確認）

・内部利用等情報で所有者等を調査する。

・内部利用等情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断する。

② 所有者不存在の確認

・法定相続人が相続放棄等した旨、主張するなど、相続放棄等が想定される場合は、内部利用等情報及び所管する裁判所への照会を行うなど、法定相続人全員の相続放棄等の事実について確認する。

・法定相続人全員の相続放棄等が確認された場合は、所有者不存在とする。

・確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者等不存在

の空家等と判断する。

③　所有者行方不明の確認

・確認調査に基づき、所有者等確認のため該当者に送付した配達証明郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者等行方不明の空家等と判断する。

５．管理不全空家等に対する措置に関する事項

管理不全空家等に対する措置（空家法第１２条の規定による助言若しくは同法第１３条第１項による指導、同条第２項の規定による勧告）及び、その他の管理不全空家等への対処に関する事項は、下記のとおりとします。

行政指導の実施

①　助言・指導

町長は空家法及び町条例に基づき、管理不全空家等の適正な管理のために、所有者等に対し、口頭や文書で助言・指導を行う。

②　勧告

町長は空家法及び町条例に基づき、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、所有者等に対し、適切な管理のための必要な措置を講じるよう勧告を行う。勧告の実施にあたっては、事前に協議会で審議する。

６．特定空家等に対する措置に関する事項

特定空家等に対する措置（空家法第２２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）その他の特定空家等への対処に関する事項は、下記のとおりとする。

行政指導、行政命令、公表等の実施

①　助言・指導

町長は空家法及び町条例に基づき、特定空家等の適正な管理のために、所有者等に対し、口頭や文書で助言・指導を行う。

②　勧告

町長は空家法及び町条例に基づき、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、所有者等に対し、適切な管理のための必要な措置を講じるよう勧告を行う。勧告の実施にあたっては、事前に協議会で審議する。

③　命令

町長は空家法及び町条例に基づき、勧告を行っても、その勧告に係る措置をとらなかった場合、所有者等に対し、事前に意見を述べる機会を設けた上で、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう命じる。

命令の実施にあたっては、事前に協議会で審議する。

④　公表

町長は、所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、空家法及び町条例の規定に基づき、空家等の所在地、所有者等の住所・氏名、命令の内容を公表する。

公表の実施にあたっては、事前に協議会で審議する。

町長は、空家法及び町条例に基づく公表を行っても管理不全な状態が改善されず、特に必要があると認めるときは、行政代執行法に基づく行政代執行の実施について検討する。

⑤　緊急代執行

町長は、災害その他非常の場合において、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等、緊急に除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るため必要な措置をとる必要があるなど、所有者等にその措置を命ずるいとまがないときは、当該特定空家等に係る命令対象者の負担において、その措置を自ら行い、又は措置実施者に行わせることができる。

７．空家等に対する緊急的な安全確保の措置に関する事項

災害その他非常の場合において、空家等が原因で不特定多数の町民へ被害を及ぼすことを防止するため、緊急の対応が必要であると判断した場合は、一時的な公費負担を前提として、速やかに必要最小限の措置を講じることができるものとします。

①　実施目的

町長は、空家等の倒壊・落雪などにより、不特定多数の町民への被害や住民生活への支障が発生し、又はそのおそれがあり、その被害や支障の程度が重大で緊急な対応が必要と判断した場合は、被害・支障の拡大防止・未然防止の措置を緊急に講じ、町民の生命・財産を守る。

②　実施根拠

町長は、公益性の観点から町条例・諸法を根拠として緊急安全措置を実施する。

ⅰ）町条例：緊急安全措置全般

ⅱ）消防法：倒壊、一部破損、部材飛散（延焼防止）

ⅲ）豪雪地帯対策特別措置法：除排雪（雪害対応）

ⅳ）道路法：倒壊、一部破損、部材飛散（交通の安全確保）

ⅴ）建築基準法：倒壊、一部破損、部材飛散（危険家屋の回避）

ⅵ）災害対策基本法：倒壊、一部破損、部材飛散（災害の拡大防止）

③　実施基準

空家等の倒壊・部材の飛散・落雪などにより、不特定多数の町民に被害が発生、又はそのおそれがあり、緊急安全措置が必要と判断した場合

④　措置内容

危険な状態を回避するための必要最小限の措置（瓦礫除去、周囲立ち入り制限、倒壊防止対策、飛散防止対策、除排雪など）

⑤　事後処置

所有者等に措置内容を通知し、以後の適正管理についての指導等を行うとともに、事後、必要に応じて費用請求を行う。

８．空家等の有効利用について

町内に所在する空家等の流動化を促進することにより、良質な住環境の再整備と住宅供給を図り、併せて町内への定住を促進することを目的とし、平成１５年に「岩美町空き家活用情報システム事業実施要項」を制定し、利活用の活性化を図る事業を実施しています。

事業概要は、物件所有者等から寄せられた物件情報をシステムに登録し、それを町ホームページや台帳により利用希望者へ情報提供を行うことで相互をマッチングさせる取り組みを行っています。

また、町広報誌への記事の掲載やチラシの送配布により、当システムの利活用の促進も併せて行っています。

９．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

空家等の管理は、第一義的には所有者等の責任において行われるべきものであることから、町は相談窓口の設置や広報などを通じて所有者等へ適切な管理を促すとともに、地域や関係団体と連携した問題解消を目指すことが必要となります。

また、少子高齢化等により今後も空家等が増えることが予測されるため、意識啓発や情報提供などと併せて、今後利用する見込みがない空家等の早期的な除却を促すなど予防対策に取り組み、適切な管理に関する町民への情報発信に努めるものとします。

10. 町民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

空家等の問題は時間の経過とともに悪化することから、居住が可能な状態での利活用の検討や予防的な取り組みなどの早期の対応により、空家等の発生を抑制していく必要があります。このため空家等の発生や空家等の状態などの情報提供について、地域が相談しやすい体制整備を図ることとし、相談窓口を設置します。

また空家等の問題は、分野的に多岐にわたる場合が多く、専門的な知識も必要な事から、町単独では対応できない内容を含む可能性もあるため、必要に応じて、法

律、不動産、建築等、様々な分野の団体等と協力体制を構築します。（例：司法書士会、建築士協会　等）

11. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等に関する対策を総合的に推進するために行う対策等についての必要な事項は次のとおりとします。

（1）管理不全空家等及び特定空家等の認定

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、著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態、又はその他周辺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特定空家等とし、そのまま放置すればその状態になるおそれのある状態であるものを管理不全空家等として認定をしますが、その際の判断基準は当該空家等の立地環境等地域の特性や、気候条件等地域の実情を考慮し、柔軟に判断を行います。

管理不全空家等及び特定空家等の認定にあたっては、建築資格等専門的な知識を持つ者等が調査を行い、この調査により管理不全空家等及び特定空家等に認定される可能性が見出されたものについて、協議会の意見を踏まえて、町長が認定します。

（2）措置内容等の透明性及び適正性の確保

空家法により、町長は周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずることができることとされています。しかし憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使その他の町による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなければなりません。従って実施する措置については、以下に示す管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する基準を踏まえ、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容を検討し、協議会での審議等により、判断の透明性及び適正性の確保を図ることとします。

①　助言・指導

町長は認定された管理不全空家等及び特定空家等について、適切な管理のための措置を指示する必要があると判断した場合は、「管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）（平成２７年５月２６日付け国住備第６２号・総行地第７６号。令和５年１２月１３日付け最終改正。以下「ガイドライン」という。）に記載される手順等を参考とし、その所有者等に対し空家法及び町条例に基づく助言又は指導を速やかに行うものとする。

②　勧告

助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されないと認めるとき又は正当な理由がなく指導に係る措置を講じない場合は、空家対策協議会の意見を踏まえ、ガイドラインに記載される手順等を参考とし、その所有者等に対し相当の猶予期間を設けたうえで、空家法及び町条例に基づく勧告を行う。

③　命令

特定空家等について、勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置を取らなかった場合においては、協議会の意見を踏まえ、ガイドラインに記載される手順等を参考とし、その者に対し空家法及び町条例に基づく命令を行うものとする。

（３）管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

管理不全空家等に対する空家法第１３条に規定する指導又は勧告及び、特定空家等に対する空家法第２２条に規定する助言または指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、所有者等による空家等の管理状況を見定めながら個別に判断を行うものとします。

措置を講ずるに当たっては、事前に空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性の現状を詳しく伝えるとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握するなど、所有者等の手による解決を最大限目指します。

また措置の内容については、周辺の生活環境の保全を図るという目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定を行います。

（４）調査に関する事項

空家等対策にあたり、調査等を行う基礎として空家法第１０条に定める情報を利用する場合、空家等対策に必要な最低限の情報を利用することとし、その利用については、固定資産税課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について（平成２７年２月２６日付国住備第９４３号・総行地第２５号）に基づき利用を行います。

（５）空家等発生の抑制

今後も空家等が増加していくことが予想される中、現時点で存在する空家等についての対策を行う事とあわせ、新たな空家等の発生を抑制することが重要となります。

老朽化が進行するまでに適切な有効活用が図れるよう、町は空家等の所有者等に対し、岩美町空き家活用情報システムへの積極的な登録についての呼びかけを行います。

また町は、提供のあった空家等の情報を基に、利用希望者への情報提供を行う等、その利活用に努めます。

（６）財産管理制度の活用

所有者不明、あるいは所有者が判明していても所有者による適切な管理がなされていない場合など、様々な事情により対策が進まない状況などを考慮し、町を利害関係人とした申し立てにより、空家等への措置や債権の回収、除却後の土地の流通促進など、空家等が抱える多様な問題に応じた財産管理制度の活用について検討します。

第４章 住宅等の空き家化を防止するための総合的な取り組み

１．空家等の所有者等への啓発と理解増進

第一義的には、空家等の所有者等が自らの責任において空き家等の適切な管理に努めなければならないことに鑑み、空家等をそもそも発生させない、又は空き家等の増加を抑制するため、所有者等の意識啓発を図ることが重要となります。

空家等となる原因の大半は相続を契機に発生していることから、生前から住宅等の所有者やその家族に「住宅を空き家としない」意識をもって必要な準備を進めるよう促す必要があります。生前から住まいの対処方針を決めておく「住まいの終活」を普及することや、空家等を所有し続けることに伴うリスクなどを訴求することなどにより、所有者等の行動を促す取り組みを行い、その際には内部部局が連携し、相続時や納税通知など機会を捉えて周知等に取り組むものとします。

２．住宅等の活用、空家等の増加抑制における支援施策

空家等の対策を講ずるうえでは、単に関係法令に基づく必要な措置を講ずるだけでなく、そもそもの発生若しくは増加を抑制する取り組みが重要となります。その際には、所有者等だけでなく、その他町民、外部からの移住者等が活用を選択できるように多様な施策を検討する必要があります。

リフォームや耐震化による住宅利活用の延命を図ること、他用途の施設への利用転換による新たなビジネスパターンの創出など、多面的な視点で空家対策に取り組み、その支援施策についても検討を行います。また、利活用の限界を見極め、予防的な除却を進めることで周辺への悪影響を未然に防止し、除却後の跡地の市場流通を促進することで、総合的な地域振興に繋げることを目指します。