

# 七ヶ宿町空家等対策計画



平成 30 年 3 月

七ヶ宿町

# 目次

第1章 空家等対策計画の趣旨 .....	1
1. 計画策定の背景 .....	1
2. 計画の位置付け .....	1
第2章 空家等の現状と課題 .....	2
1. 国や宮城県の状況 .....	2
2. 七ヶ宿町の状況 .....	2
3. 要因及び背景 .....	4
4. 課題 .....	5
第3章 空家等対策における施策 .....	6
1. 空家等対策の基本方針 .....	6
2. 計画期間 .....	6
3. 対象地区 .....	6
4. 対象とする空家等の種類 .....	6
5. 空家等の調査の実施に関する事項 .....	7
6. 空家等の適切な管理の促進に関する事項 .....	8
7. 空家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項 .....	9
8. 特定空家等に対する措置及びその他の対処に関する事項 .....	10
9. 空家等対策の実施体制に関する事項 .....	13
10. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 .....	16
資料編 .....	17
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法 .....	17
2. 七ヶ宿町空家等対策協議会設置要綱 .....	22

# 第1章 空家等対策計画の趣旨

---

## 1. 計画策定の背景

近年、人口減少や既存の住宅及び建築物の老朽化並びに社会的ニーズの変化と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ことが常態である住宅その他建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地の定着する物を含む。)が年々増加している。このような空家等(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2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。)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、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。そのため国は、平成26年11月27日付けで「空家等対策の推進に関する特別措置法(以下「空家特措法」という。)」を制定公布し、同27年5月26日付けで施行し、市町村が空家等の対策に取り組むための法的根拠を整備した。また、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針(以下「基本指針」という。)」を示し、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、地域内の空家等に対する行政としての基本姿勢を住民に示し、空家等の活用策についても併せて検討することが望ましいとしている。

本町においても、空家等の増加は課題となっており、平成27年度に実施した空家実態調査の結果では、空家と推定される住宅は133棟であった。

これら空家等がもたらす多岐にわたる課題解決に向け、町民が安心して暮らすことができる生活環境の確保及びまちづくりの推進を図るため、「七ヶ宿町空家等対策計画」(以下「本計画」という。)を策定する。

## 2. 計画の位置付け

本計画は、空家特措法第6条第1項の規定に基づき策定し、町内の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に、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、本町の空家等対策の基礎となる。

## 第2章 空家等の現状と課題

### 1. 国や宮城県の状況

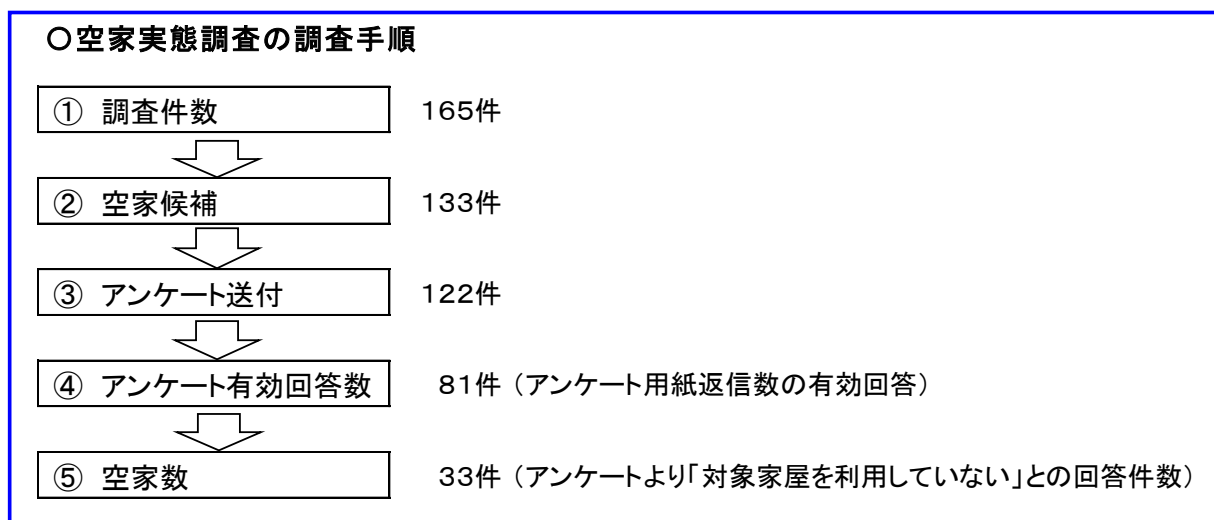
空家等は、核家族や高齢化の進展とともに増加傾向にあり、適切な管理が行われていない空家等が放火による不審火や犯罪などの防災・防犯上の問題や公衆衛生の悪化、住環境及び景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要となっている。

空家等の増加率は、高齢化及び過疎化が進む地方ほど大きく、平成25年に総務省が実施した「住宅・土地統計調査」によると、空家は全国で約820万戸有り、空家率は13.5%とここ30年間で2.5倍になっている。宮城県内の居住戸数は約93万戸、空家は約10万戸で、空家率は9.4%となっている。

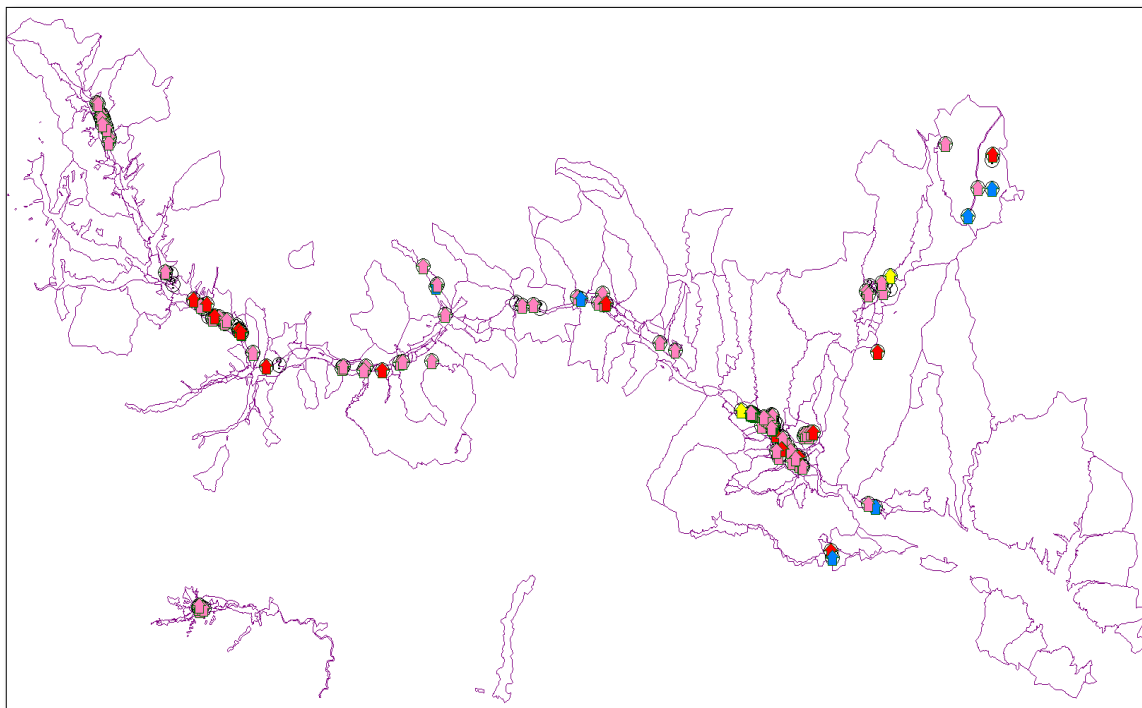
### 2. 七ヶ宿町の状況

平成27年1月1日時点での本町の住宅棟数は1,048棟（家屋課税台帳調べによる。）であり、内訳は集合住宅が4棟、戸建て住宅が1,044棟である。

本町では、平成27年度に外観目視による空家実態調査を行い、その結果、空家と推定された住宅は133棟で、全て戸建て住宅である。その133棟について、所有者等の所在を確認したところ、122棟について所有者等の所在を確認することができ、アンケート調査を行った。アンケート調査の結果は、有効回答数が81件で、回収率は66.39%である。アンケート調査方法については、住民票確認調査をもとに共有者を含めた所有者等に対して郵送しているため、調査分析の対象となる建物の棟数とに差異がある。今回の調査では122棟のうち、アンケート結果を踏まえて、空家と判定された住宅は33棟である。



調査家屋の分布状況（外観目視調査を行った空家候補の住宅 133 棟の町内分布）



地区別内訳

地区名	調査件数	空家候補	アンケート送付数	アンケート返信有	空家※
干蒲	14	13	13	8	1
湯原	31	25	22	13	6
峠田	12	12	11	7	4
滑津	13	10	12	9	4
関	68	54	48	30	12
横川	11	7	8	7	3
長老	8	5	5	4	1
稲子	8	7	3	3	2
合計	165	133	122	81	33

※空家：アンケートで「利用していない」と回答した件数

### 3. 要因及び背景

空家等が発生し長期間放置される一般的要因及び背景は、以下のものが挙げられている。

#### (1) 所有者側

◇所有者が特定できない

所有者が死亡又は行方不明、権利関係が複雑で相続者が多い、相続放棄されているなど。

◇管理者としての意識が低い

相続などにより家や地域に愛着がなく、管理者としての意識がない、高齢等で判断ができないなど。

◇活用や除去の意向がない

特に困っていない、面倒くさい、仏壇など捨てられないものがある、物置にしている、愛着がある、将来のために置いてあるなど。

◇他人に貸すことへの抵抗

知らない人を受け付けない、家を守り継ごうとする強い意思、貸したら返ってこないのではないかという不安。

◇情報及び知識不足

情報の入手先が分からない、相談先が分からない、活用の仕方が分からない。

◇改修、除却費用を負担できない

高齢により費用がない、老朽化により改修費用がかかるなど。

#### (2) 地域側

◇所有者に働きかけることが難しい

個人情報の取り扱いが難しい、近所づきあいから問題にしにくい、トラブルに巻き込まれにくいなど。

◇情報及び知識不足

地域としての対応方法が分からない、どこまでやっていいのか判断ができないなど。

#### (3) 市場面

◇需給マッチングのずれ

価格の妥当性、建設規模、間取り、立地環境など。

#### (4) 法制度面

◇固定資産税の住宅用地特例により除去が進まない

空家を除去し空地にすると固定資産税が上がるため、除却に抵抗がある。

## 4. 課題

空家等の増加に伴う一般的課題は、以下のものが挙げられている。

### (1) 防火及び防犯等の不安

住民は近所にある空家が放置状態になっていると、火災や犯罪の誘発などの防火・防犯上の不安を感じる。また保安上危険な住宅があると屋根材の飛散等の不安を抱く。

### (2) 周辺的环境衛生の悪化

空家の敷地に雑草が繁茂して動物や害虫の棲家となり、周囲に悪影響を与える結果となっている。また、空家の敷地内にゴミが不法投棄されることもある。

### (3) 景観の悪化

放置状態の空家があると、その地域の印象が悪くなる。また、地域の中央等に放置された空家があると美しい家並みの景観が損なわれる。

### (4) 地元対応の限界

自治会によっては、敷地内から伸びた木の枝を払うなどの整備をすることもあるが、問題を解決するために自治会が対応できることに限界がある。

# 第3章 空家等対策における施策

---

## 1. 空家等対策の基本方針

町民が安心して暮らすことのできる生活環境の確保及びまちづくりの推進に向け、「空家等の適正管理の促進」、「空家等の利活用の推進」、「特定空家等への対応」の3点を基本に総合的かつ計画的な空家等対策を推進する。

### (1) 空家等の適正管理の促進

町民からの情報提供や空家等の調査を随時行い状況を的確に把握し、所有者等に適正管理の重要性や管理不全な状態が周辺に及ぼす影響について情報提供するとともに、管理不全な空家等に対しては、所有者等への助言指導等必要な措置を講じる。

### (2) 空家等の利活用の推進

賃貸や売却が可能な空家等の情報を集約し、空家バンク等を活用して空家等の利活用を希望する人に情報提供を行う。また、再利用が可能な空家等及び除却した跡地は、地域の実情に合わせた地域活性化につながる利活用を推進する。

### (3) 特定空家等への対応

特定空家等は、防災や環境及び衛生等のさまざまな面において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあることから、必要な措置を講じて問題の解決に向けた取り組みを行う。

## 2. 計画期間

本計画の計画期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。なお、社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行う。

## 3. 対象地区

本計画の対象地区は、本町全域とする。

## 4. 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等の種類は空家特措法第2条第1項に規定された「空家等」、同法第2条第2項に規定された「特定空家等」とする。



### (1) 空家等

建築物又はこれに付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ものを含む）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

「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）に該当した空家をいう。具体的には次の状態にある空家。

- ア そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態
- イ そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態
- ウ 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
- エ 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

## 5. 空家等の調査の実施に関する事項

町民からの情報提供を広く求め、適切な管理が行われていない空家等には、所有者等を確認するための調査等を行うとともに、助言又は指導等により所有者に適正管理を促す。

### (1) 立入調査

- ア 特定空家等と認められる事例（P10 参照）にあるような、適切な管理が行われていない空家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行う。
- イ 空家等の所有者等に質問し、必要な報告を求める。

### (2) 所有者等の確認

- ア 当該空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行う。
- イ 登記情報や建築確認申請情報などで、事実確認を行う。
- ウ 所有者が死亡し、相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行う。
- エ 調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定する。

### (3) 所有者等が確認できない場合

- ア 未登記の空家等における所有者等の確認
  - (ア) 登記等により所有者が確認できない場合は、空家特措法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、その情報をもとに、所有者等を確定する。
  - (イ) 固定資産税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。
- イ 所有者不存在の確認
  - (ア) 法定相続人が相続放棄した場合、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示

請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。

(イ) 固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。

(ウ) 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在の家屋等とする。

(エ) これらの方法で確認できない場合は、「過失なく、所有者等を確知できない」とする。

#### (4) 所有者行方不明の確認

所有者確認のため該当者に送付した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」所有者不明の空家等と判断する。

## 6. 空家等の適切な管理の促進に関する事項

町は、「個人の財産である空家等の管理は、所有者等が自ら行うことが原則であること」の理解を改めて促し、空家等が管理不全状態になることを未然に防ぐために対策を講じる。

#### (1) 相談体制の整備

町は、「空家等に関する相談窓口」を設置し、相談には担当課が適切に対処する。

##### ア 職員のスキルアップ

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、国、県等が主催する説明会及び関係機関が実施する研修会等に積極的に参加することにより、担当職員のスキルアップを図る。

##### イ セブツ宿町空家等対策協議会及びその他関係機関との連携

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、対応が困難な事例等については、セブツ宿町空家等対策協議会（以下「町協議会」という。）及びその他関係団体と連携し対応する。

##### ウ 情報提供による支援

広報紙及びホームページ等を通じて、空家等の所有者等に対して、町が実施している各種助成制度についての情報提供を行う。

#### (2) 所有者等の意識の涵養

広報紙及びホームページ等を通じて、町民一人ひとりが空家等の適切な管理について意識を醸成し、特定空家等の発生を未然に防ぐことができるように、所有者等の意識の涵養に努める。

##### ア 相続登記の促進

相続不動産の未登記は、空家等の要因になることから、庁舎内の窓口にリーフレット等を備付けるほか、相続登記を促すポスター等の掲示や固定資産納税通知等を送付する際など、チラシ等を送付し相続登記を促進する取組を行う。

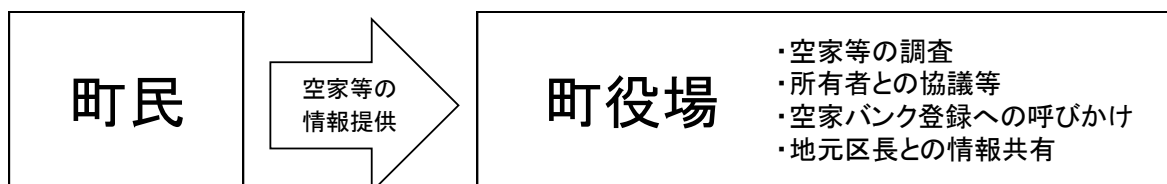
※涵養・・・水が自然にしみこむように、少しずつ養い育てること。

## 7. 空家等及び除却した跡地の活用の促進に関する事項

賃貸や売却が可能な空家等の情報を集約し、空家バンク等を活用して空家等の利活用を希望する人に情報提供を行う。また、空家等の改修や環境整備のための助成制度の活用を推進するとともに、再利用が可能な空家等及び除却した跡地は、例えば空家等のリフォームの普及や促進による賃貸住宅への転用、空家等の他用途の施設(地域の集会所、移住体験宿泊施設、店舗等)への転用、駐車場や公園等として地域の実情に合わせた地域活性化につながる利活用を推進する。

### (1) 空家等及びその跡地の情報提供

町民は、空家等及び除却した跡地の情報を知り得たときには、速やかに町に情報提供を行うよう努める。



### (2) 空家等の未然防止

町内の関係団体と連携し、一人暮らしの高齢者世帯など、将来の空家等の発生を未然に防ぐため、空家になる前の相談体制の構築などに努める。

### (3) 空家バンク等の活用

空家バンク等を活用し空家等の解消と移住定住増の促進に努める。

#### ○空家バンク

空家の賃貸や売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、空家の有効活用を通じて、地域の環境保全及び活性化を図ることを目的にしている。

### (4) 助成制度の活用促進

空家等の解消に向け、助成制度についての活用促進に努める。

#### ○七ヶ宿町住みたい住宅応援条例

住宅の新築及び改修並びに空家等の環境整備に要する費用の一部を助成し、住環境の向上と町民が安心して住み続けられる住まいづくりを応援する。

#### ○七ヶ宿町街なみ景観条例

七ヶ宿らしい街なみ景観づくりのための住宅のバリアフリー化や窓等の高気密高断熱化、かやぶき屋根の修繕などに要する費用の一部を助成する。

## 8. 特定空家等に対する措置及びその他の対処に関する事項

適切な管理が行われず何らかの問題を発生している空家等については、所有者が、自らが所有する空家等の状況を把握していない可能性があるため、その現状を知らせるとともに、所有者の空家等に対する改善方策の考え方や、処分、活用等についての意向など、所有者の主張を含めた事情の把握に努め、個々の状況に応じた助言や指導等を行い状況の改善を促すなど、必要な対策を行うものとする。

### (1) 特定空家等の判断基準

特定空家等の判断に際して参考となる基準については、国が示した「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)を判断基準とする。

特定空家等の認められる事例	
著しく保安上危険となる恐れのある状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物の倒壊等の恐れ</li> <li>・屋根、外壁等が脱落、飛散する恐れ</li> <li>・擁壁が老朽化し危険となる恐れ</li> </ul>
著しく衛生上有害となる恐れのある状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築物又は設備等の破損等により、汚物等の流出、臭気の発生</li> <li>・ごみ等の放置、不法投棄により、臭気の発生、衛生動物の多数発生</li> </ul>
著しく景観を損なっている状態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周囲の景観と著しく不調和</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立木の腐朽、倒壊等が原因で、地域住民や通行等に著しい悪影響</li> <li>・空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障、悪影響</li> <li>・建築物等の不適切な管理等が原因で、生活環境への危険等</li> </ul>

### (2) 措置の実施

ア セケ宿町空家等対策協議会で協議

町は、立入調査等の結果を踏まえ、特定空家等に対する措置を決定するにあたり、町協議会において意見を求める。

イ 助言又は指導

町は、空家特措法第14条第1項の規定に基づき、空家等の所有者等に対して、適切な管理のための必要な措置を講ずるよう助言又は指導を行う。

ウ 勧告

町は、空家等の所有者等に対し、助言又は指導を行っても改善が見られない場合、空家特

措法第14条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行う。

エ 命令

(ア) 町は、空家等の所有者等に対し、勧告を行っても改善が認められない場合、著しく管理不全な状態であると認めるときは、空家特措法第14条第3項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じる。

(イ) 町は、空家等の所有者等に対し、命令を実施する場合、空家特措法第14条第4項の規定に基づき、あらかじめその措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。

オ 公示

町は、空家等の所有者等に対し、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公示する。

カ 戒告

町は、空家等の所有者等に対し、命令を行っても措置が講じられない場合は、行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の規定に基づき戒告を行う。

キ 行政代執行

町は、空家等の所有者等に対し、命令を行っても改善が見られない場合は、空家特措法第14条第9項及び行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、所有者等に代わり、当該家屋等の除却等必要な措置を講じる。この措置に要した費用については、当該所有者等に請求する。

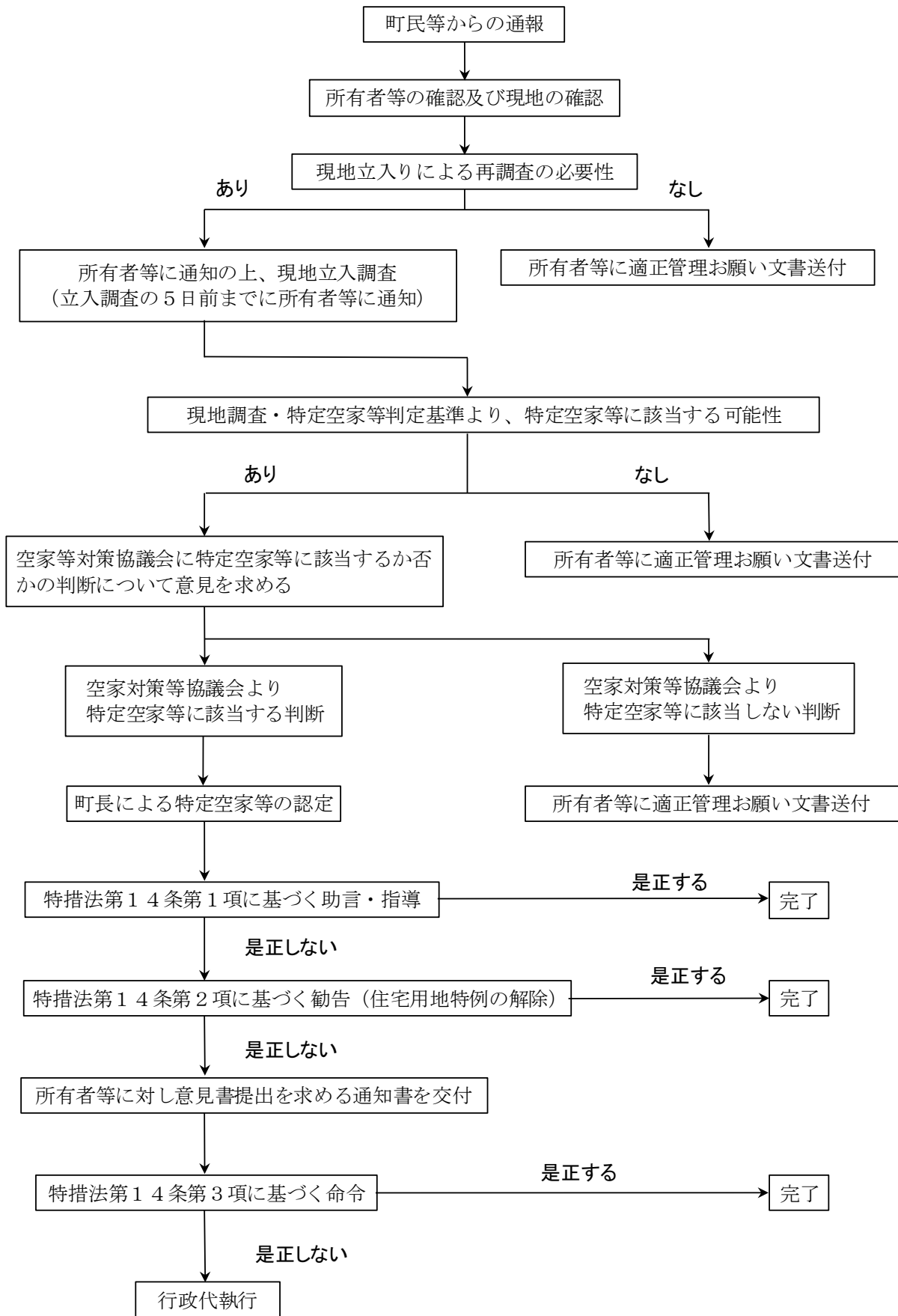
**(3) 固定資産税の住宅用地特例措置の除外**

町は、特措法第14条第2項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等については、固定資産税の住宅用地の特例を除外するものとする。

**(4) その他の対処**

前項に掲げる措置のほか必要な対処については、町協議会等と協議したうえで決定し、実施するものとする。なお、災害時等における緊急の対応については、この限りでない。

特定空家等に対する措置のフロー図



## 9. 空家等対策の実施体制に関する事項

### (1) 庁内の組織体制及び役割

空家等対策を推進するため、関係課が連携し空家等対策に取り組むこととする。

課 名	役 割
農林建設課 (空家等に関する相談窓口)	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等対策の全般に関すること</li><li>・空家等対策計画の変更に関すること</li><li>・空家等の助成金に関すること</li><li>・空家バンクに関すること</li></ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・防犯対策に関すること</li><li>・災害対策及び災害時の応急措置等に関すること</li></ul>
町民税務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・固定資産税課税台帳等の情報提供等に関すること</li><li>・固定資産税等の住宅用特例の運用に関すること</li><li>・空家等の相続人情報提供に関すること</li><li>・生活環境の保全に関すること</li></ul>
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none"><li>・単身高齢者世帯等の情報提供等に関すること</li></ul>
ふるさと振興課	<ul style="list-style-type: none"><li>・移住定住に関わる空家等の活用に関すること</li></ul>

### (2) セヶ宿町空家等対策協議会

町は、空家特措法第7条第1項の規定に基づき、セヶ宿町空家等対策協議会を設置する。

#### ア 構成及び任期

町協議会の構成は、町長のほか、議会の議員、地域の代表、福祉、法務、不動産、建築等に関する学識経験者その他町長が認める者で委員15人以内とし、任期は2年とする。

#### イ 所掌事務

- (ア) 本計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (イ) 特定空家等に該当するか否かの判断に関すること。
- (ウ) 空家特措法14条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (エ) その他空家等の対策に関し必要と認められること。

### (3) 関係団体等との連携

#### ア 自治会との連携

空家等の状況を把握するためには、地域をよく知る自治会の協力が必要不可欠であるため、空家等の情報提供や跡地の利活用など、相互に連携して空家等の対策を推進する。

#### イ 警察との連携

管理不十分な空家等は犯罪の温床や建物の倒壊等による事故が発生する危険性があるため、空家等の情報を共有するなど、相互に協力する。

#### ウ 消防との連携

地域における空家等は放火や不審火による火災等のおそれがあるため、未然に防ぐ防火対策や火災予防の観点から、火災予防上必要な限度において、空家等の情報を共有するなど、相互に協力する。

#### エ 法務局との連携

相続不動産の未登記は、空家等の要因になることから、空家等対策のアドバイスや情報提供並びに登記手続きの助言等を行い、また、登記情報の提供や相続登記の促進など、相互に協力する。

#### オ 司法書士会（司法書士）との連携

司法書士は、土地や建物の相続、売買等に関する登記手続きやアドバイスを行い、また、成年後見人や相続財産管理人等の申立てに関する書類の作成や就任など、空家等対策を進めるにあたり不動産や相続に関して法律上の問題などについて、連携した取組を行う。

#### カ 不動産鑑定士協会（不動産鑑定士）との連携

不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価はもとより、それを基礎とし土地の有効利用などの相談を行い、空家等及び除却した跡地の活用等について、連携した取組を行う。

#### キ 建築士会（建築士）との連携

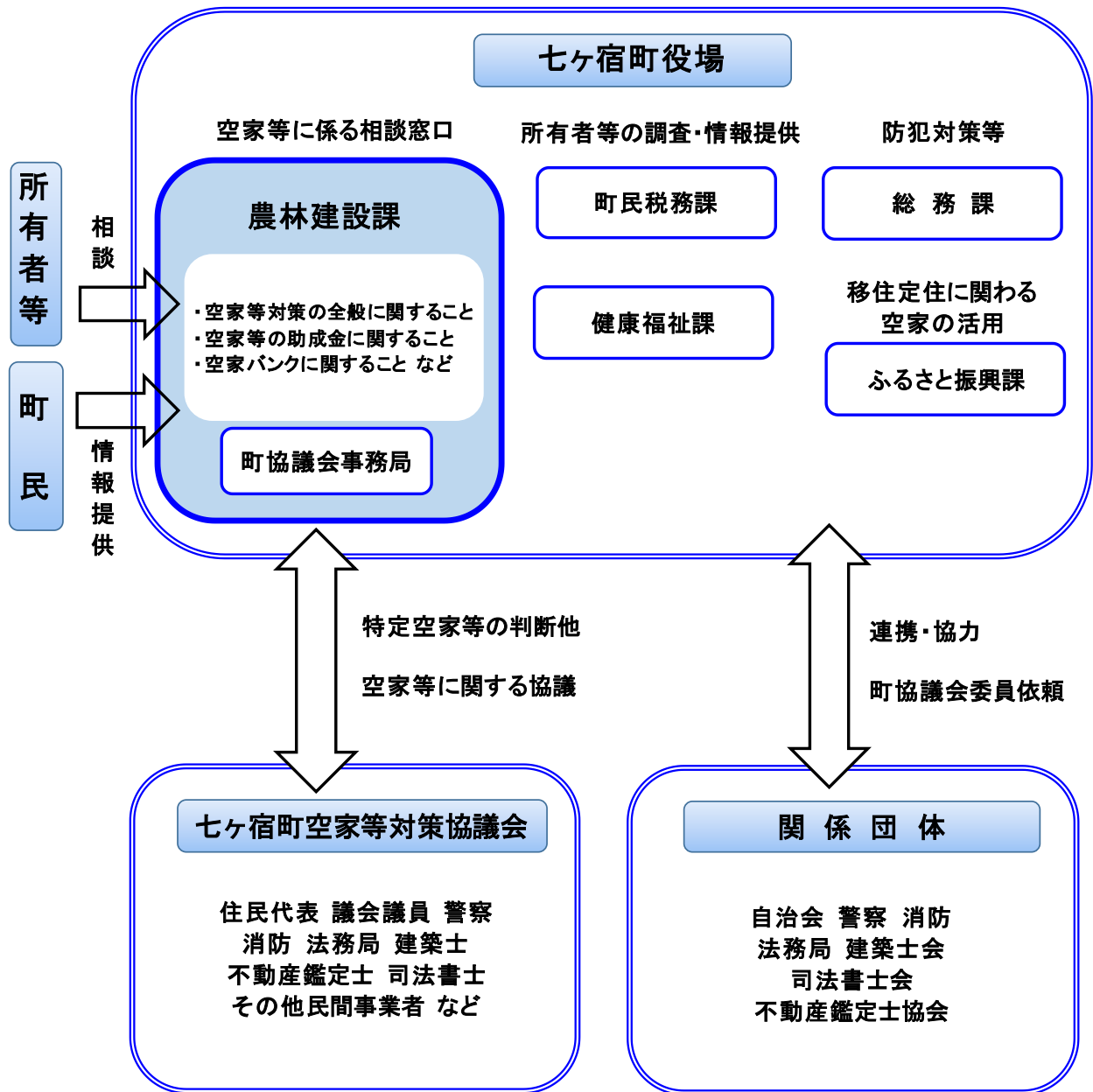
建築士は、建築物の構造に関することや建物診断などの建築に関する観点から、空家等の利活用におけるアドバイスや、老朽化が進行した空家等の危険性の判断及び改修方法などについて、連携した取組を行う。

#### ク その他の関係団体等

その他にも、国や県と協力して積極的に空家等対策に取組むとともに、空家等に関する課題解決に向けて各種団体と連携しながら空家等の対策を推進する。



# 空家等対策に係る連携体制



## **10. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項**

空家等に対する増加抑制、利活用、除却等、各種対策の効果を検証し、その結果を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行う。

# 資料編

---

## 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法

(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) 次条第一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
- (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、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、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。

1 4 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。

1 5 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16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. 七ヶ宿町空家等対策協議会設置要綱

(設置)

第1条 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律第127号。以下「法」という。)  
第7条第1項の規定に基づき、空家等対策計画(法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。以下同じ。)の作成及び変更、実施等に関する協議を行うため、七ヶ宿町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事務)

第3条 協議会は、次に掲げる事項を協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。
- (2) 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。
- (3) 法第14条の規定による特定空家等に対する措置の方針に関すること。
- (4) 前各号に掲げるもののほか空家等の対策に関し必要と認めること。

(組織)

第4条 協議会は、委員15人以内で組織する。

2 委員は、町長ほか、次に掲げる者のうちから、町長が委嘱する。

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

(任期)

第5条 委員の任期は2年とし、再任を妨げない。ただし、委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第6条 協議会に会長及び副会長を置き、会長は町長をもって充て、副会長は委員のうちから会長の指名によって選出する。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理し、協議会を代表する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故あるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 協議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 委員は、特別の利害関係のある事項については、その議事に加わることができない。

(関係者の出席等)

第8条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、必要な資料を提出させ、又は会議



への出席を求めて意見若しくは説明を聴くことができる。

(秘密保持義務)

第9条 委員は、職務上知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も、同様とする。

2 前条の規定により会議に出席した者は、当該会議において知り得た秘密を漏らしてはならない。

(庶務)

第10条 協議会の庶務は、農林建設課において処理する。

(委任)

第11条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成29年12月14日から施行する。

## 七ヶ宿町空家等対策協議会 委員名簿

	区 分	役 職 等	氏 名
1		七ヶ宿町長	
2	議会の代表	七ヶ宿町議会議員	
3	地域の代表	湯原区長	
4	警察職員	宮城県白石警察署関駐在所長	
5	消防職員	白石消防署七ヶ宿出張所長	
6	法務局職員	仙台法務局大河原支局長	
7	福祉関係	七ヶ宿町社会福祉協議会長	
8	法務関係	司法書士	
9	不動産関係	不動産鑑定士	
10	建築関係	建築士	
11	移住定住関係	株式会社七ヶ宿くらし研究所	

空家対策関係課長	七ヶ宿町総務課長
	七ヶ宿町町民税務課長
	七ヶ宿町健康福祉課長
	七ヶ宿町ふるさと振興課長
事 務 局	七ヶ宿町農林建設課

---

七ヶ宿町空家対策計画

□発行 平成30年3月

〒989-0592 宮城県刈田郡七ヶ宿町字関 126

TEL 0224-37-2111 FAX 0224-37-2468

---