

飯豊町空家等対策計画

2024年3月

飯豊町

目 次

第1章 計画の目的	2
1. 目的	
2. 計画の位置づけ	
3. 用語の定義	
第2章 空き家の実態の把握	4
1. 空き家の現状	
2. 空き家に関する調査について	
第3章 対策の実施体制と方針	11
1. 対策の実施体制	
2. 対策の方針	
3. 対策の対象とする地区	
4. 対象とする空き家の種類	
5. 計画期間	
第4章 具体的な対策	15
1. 相談体制の整備	
2. 適切な管理の促進及び空き家の発生予防	
3. 管理不全空家等および特定空家等への対応	
4. 空き家の利活用	

第1章 計画の目的

1. 目的

近年、少子高齢化、人口減少等に伴う世帯数の減少などを原因として、空き家の数が増加しています。この中には、日頃の管理が適正になされず、周辺へ悪影響を及ぼす空き家も生じてきています。今後、空き家の数は増加することが予想され、問題は一層深刻化することが懸念されています。

適正に管理されていない空き家（以下、「不良空き家」という。）は、老朽化による倒壊などで周囲に被害を与える以外にも、防火、防犯、防災、衛生、景観、良好なコミュニティ形成など様々な観点において、住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空き家の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26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。）が全面施行されました。また令和5年12月13日には「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」が施行され、除却促進や周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理促進について強化されました。

また、飯豊町においては、平成25年3月25日に「飯豊町空き家等の適正管理に関する条例」を制定し不良空き家に対して指導を行うとともに、広報などを利用し適正な管理を呼びかけるなど、空き家等の問題に取り組んできました。

これらの経緯を踏まえ、空き家対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「飯豊町空家等対策計画」をここに定めます。

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、総務省及び国土交通省による基本的な指針に即して定めたもので、本町の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ものです。上記空家特措法改正を受け、今後さらに加速する空き家問題への対応のため、空き家の「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家の除却等」を大きな柱に据え、空き家対策への対応を強化していきます。

なお、本計画は、「第5次飯豊町総合計画」及び「飯豊町住生活基本計画」などに即しており、各種計画と連携を図りながら取組みを進めるものとします。

3. 用語の定義

(1) 「空家等」

空家法第2条第1項において、「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」と定めている。なお、空家法に定めるものは「空家」、その他の記載については「空き家」と表記する。

(2) 「特定空家等」

空家法第2条第2項において、「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。

(3) 「管理不全空家」

放置すれば「特定空家」になるおそれがある空き家で、壁や窓の一部が割れたり、雑草が生い茂っている住宅など、一定の基準に該当する空き家をいう。

(4) 「固定資産税の住宅用地特例措置」

住宅やアパートなど、人が居住するための家屋の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、課税上の特例措置が設けられており、住宅用地であれば課税標準を3分の1に減額するほか、特に200平方メートル以下の部分（小規模住宅用地）に対する課税標準は6分の1に減額することとされている。

第2章 空き家の実態の把握

1. 空き家の現状

(1) 空き家発生の背景

①人口減少に伴う少子高齢化の進展

国勢調査によると、飯豊町の人口は、調査年次を追って減少しており、今後も減少傾向が続くことが予想されます。

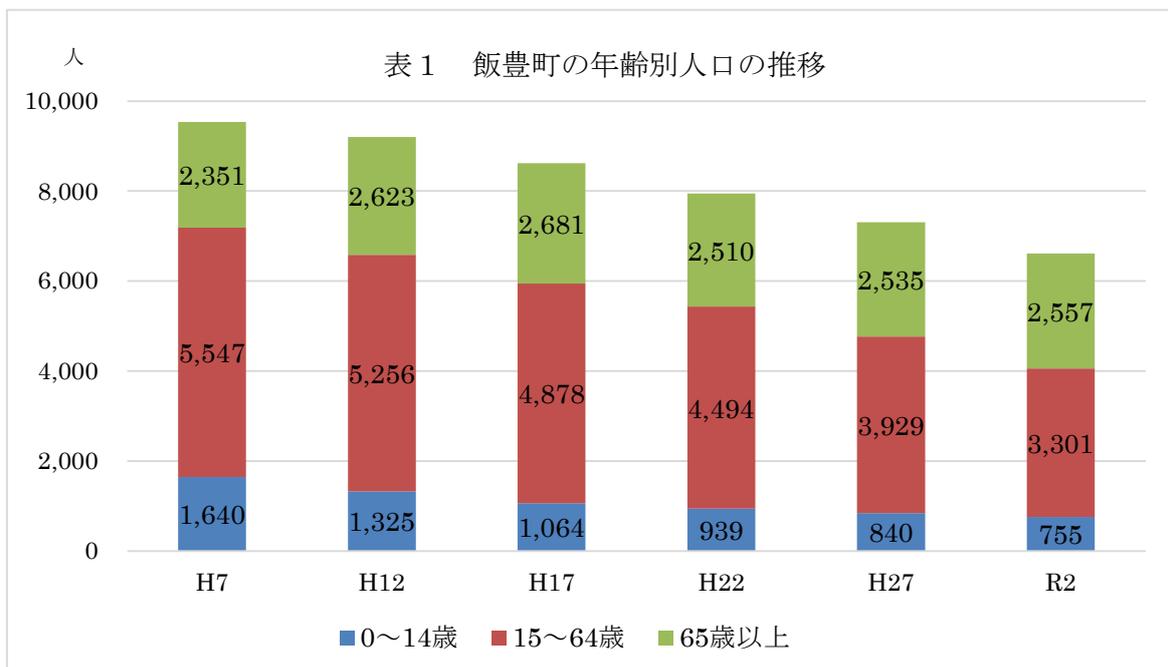
これを年齢別内訳で見ると、0～14歳（年少人口）及び15～64歳（生産年齢人口）の割合は減少し、65歳以上（老年人口）の人口が増加しており、人口の減少に伴う少子高齢化が進展しているのがわかります。

表1 飯豊町の年齢別人口の推移

年齢階層別	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
0～14歳 (年少)	1,640人 (17.2%)	1,325人 (14.4%)	1,064人 (12.3%)	939人 (11.8%)	840人 (11.5%)	755人 (11.4%)
15～64歳 (生産年齢)	5,547人 (58.2%)	5,256人 (57.1%)	4,878人 (56.6%)	4,494人 (56.6%)	3,929人 (53.8%)	3,301人 (49.9%)
65歳以上 (老年)	2,351人 (24.6%)	2,623人 (28.5%)	2,681人 (31.1%)	2,510人 (31.6%)	2,535人 (34.7%)	2,557人 (38.7%)
合計	9,538人	9,204人	8,623人	7,943人	7,304人	6,613人

※（ ）内は全体に占める割合

(出典：国勢調査)



②世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

国勢調査によると、飯豊町の世帯数及び一世帯あたりの人員については減少傾向にあり、今後も減少する見込みとなっています。山形県は一世帯あたりの人員が9回連続で全国一位と一世帯の人員は全国的に見て多くなっていますが、飯豊町で見ると、最近25年間で4.11人から3.12人に減少しており、核家族化や単独世帯化が急速に進展しているのがわかります。

表2 飯豊町の世帯数及び1世帯あたりの人員の推移

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
世帯数	2,316戸	2,329戸	2,293戸	2,235戸	2,198戸	2,117戸
1世帯あたりの人員	4.11人	3.95人	3.76人	3.55人	3.32人	3.12人

(出典：国勢調査)

③高齢者世帯の状況

一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計）は、令和2年時点では523戸となっており平成7年調査時の235戸の2.2倍以上となっています。空き家の発生は入居者死亡による相続や、施設への入所が理由の場合が多いため、今後空き家が急速に増加する可能性があることを示しています。

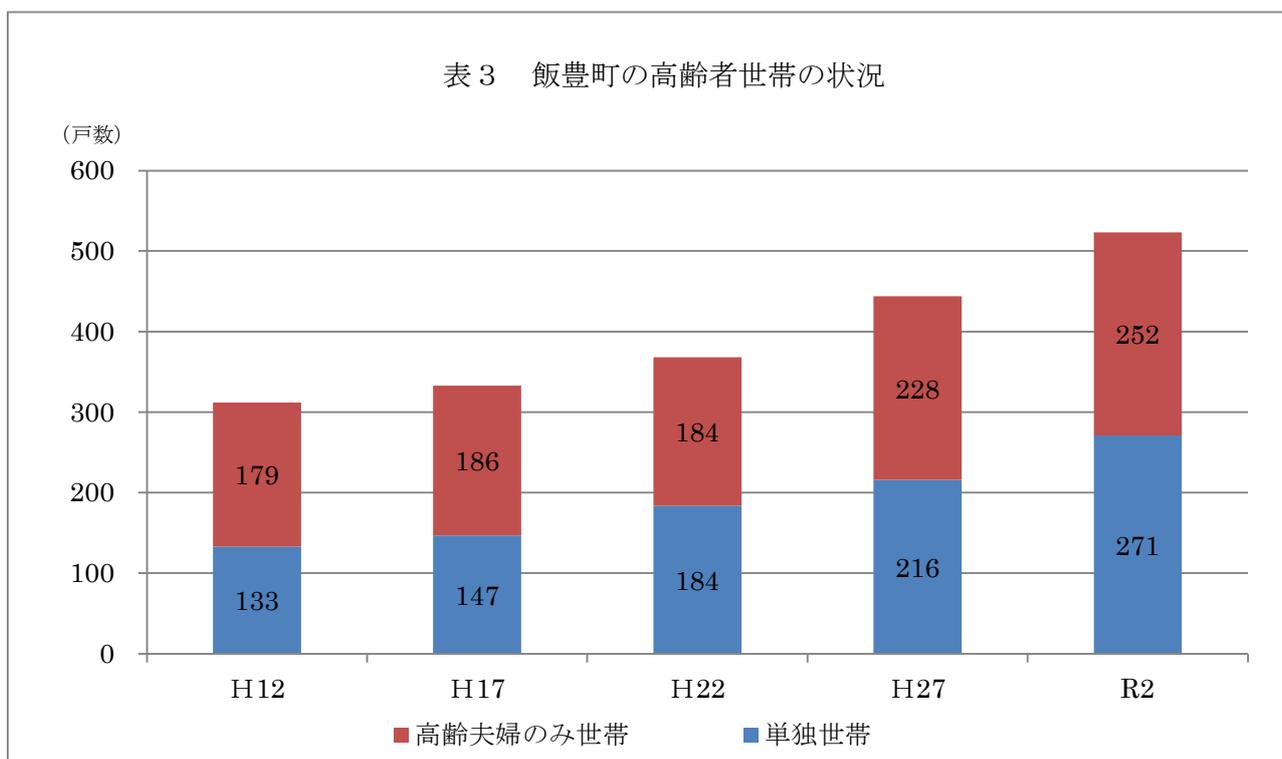
表3 飯豊町の高齢者世帯の状況

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年	令和2年
世帯総数	2,316戸	2,329戸	2,293戸	2,235戸	2,198戸	2,117戸
高齢者単独世帯	101戸 (4.4%)	133戸 (5.7%)	147戸 (6.4%)	184戸 (8.2%)	216戸 (9.8%)	271戸 (12.8%)
高齢夫婦のみ世帯	134戸 (5.8%)	179戸 (7.7%)	186戸 (8.1%)	184戸 (8.2%)	228戸 (10.4%)	252戸 (11.9%)
高齢者単独世帯 +高齢夫婦世帯	235戸 (10.1%)	312戸 (13.4%)	333戸 (14.5%)	368戸 (16.4%)	444戸 (20.2%)	523戸 (24.7%)

※（ ）内は世帯総数に占める割合

(出典：国勢調査)

表3 飯豊町の高齢者世帯の状況



(2) 空き家の現状（実態調査の結果）

①調査時期 令和4年7月

②調査範囲 町内全域

③調査方法

各種情報により把握した空き家について、職員が外観目視による調査を実施。

④調査項目

- ・ 空き家の所在
- ・ 空き家の用途
- ・ 空き家の老朽度、危険度

分類	状態
Aランク	使用可能
Bランク	修繕すれば使用可能
Cランク	使用困難
Dランク	倒壊等の危険
Eランク	既に倒壊状態

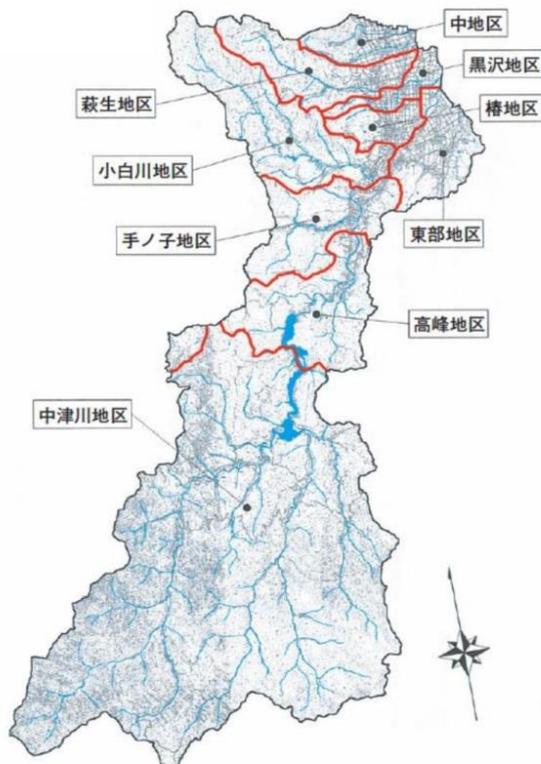
⑤調査結果

地区	令和4年7月調査結果						空き家率 (%) 注()は世帯数
	空き家 数	老朽度、危険度による分類					
		A	B	C	D	E	
中	21	6	4	10	0	1	8.0% (243)
萩生	47	18	9	11	4	5	9.0% (478)
黒沢	17	1	3	11	2	0	9.9% (155)
椿	27	3	14	9	1	0	6.9% (363)
東部	39	11	8	13	4	3	12.7% (307)
小白川	25	3	5	7	6	4	14.5% (148)
手ノ子	27	2	7	14	2	2	15.9% (143)
高峰	24	5	3	8	5	3	20.3% (94)
中津川	43	3	9	12	6	13	31.2% (95)
合計	270	52	62	95	30	31	11.8% (2,026)

町が行った実態調査の結果、老朽危険度による分類では、Cランクが95戸、Dランクが30戸、Eランクが31戸、合計で156戸と全体の約6割を占め、早急な対応が必要となる空き家が多く存在しているのがわかります。

また、空き家率としては、平野部と比較し中山間地や山間地の方が、空き家率が高くなる傾向にあります。

地区区分図

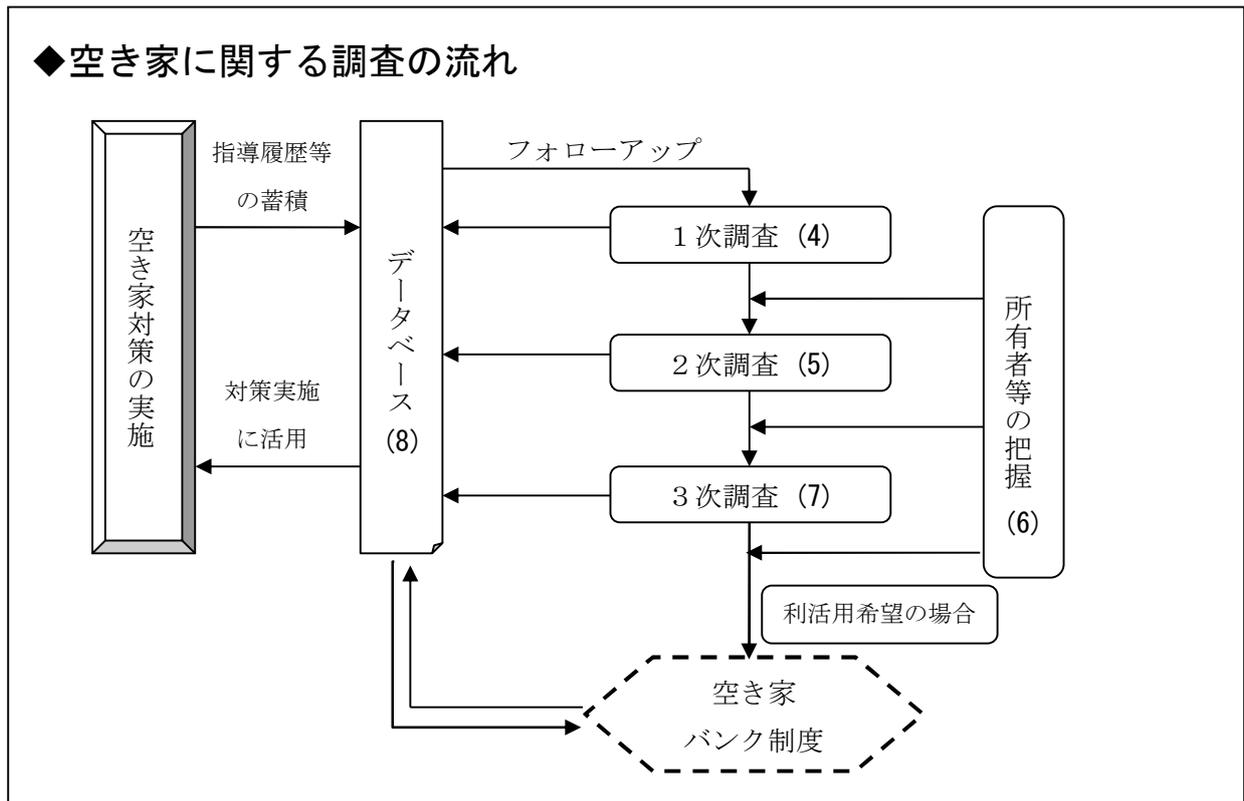


2. 空き家に関する調査について

(1) 調査の目的

本調査は空き家の所在や分布、劣化度、所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）の意向、不良空き家や利活用が可能な空き家を把握し、不良空き家の対策や空き家の利活用を促進する施策の検討に活用する目的で行います。

調査は、空き家と思われる物件を把握する1次調査、その物件の状態や状況を把握する2次調査、所有者等の意向を把握する3次調査に分類して行います。なお、空き家に関する調査の流れは以下のとおりとなります。



(2) 調査の対象区域

調査は飯豊町内全域を対象として行います。

(3) 調査対象となる空き家の種類

調査は空家法第2条第1項に規定する空家等の全てを対象として行います。
(住宅以外の用途も含む)

(4) 1次調査（空き家候補物件の把握）

1次調査では、主に既存の資料をもとに空き家と思われる空き家候補物件を抽出します。活用する資料は以下のとおりとし、併せて住民自治組織や民生委員等の協力により空き家情報を収集し、複数の情報を付け合わせることで、2次調査を行う空き家候補物件を抽出します。

◆活用する資料

- ・住民課届出異動情報
- ・住宅地図情報
- ・水道閉栓情報（水道使用者情報）
- ・住民基本台帳 など

(5) 2次調査（外観調査による空き家物件の把握）

2次調査では、空き家物件の所在と管理状態を把握することを目的とし、1次調査により把握した空き家候補物件について、町職員が外観目視により現地調査を実施することにより行います。なお、調査は外観目視による調査を原則とし、敷地内には立ち入らず外部から確認できる範囲での調査とします。

(6) 空き家所有者等の把握

2次調査で把握した空き家については、苦情や相談があった場合や適正管理依頼や活用意向の聞き取り調査やアンケート調査等を実施する場合に必要となるため、所有者等を把握します。

空き家の所有者等の情報の把握においては、空家法第10条に基づき固定資産税台帳の情報を活用することができます。

また、固定資産税台帳の情報に加え、登記情報や住民票情報、戸籍情報、聞き取り調査などの情報を取得することにより所有者等を把握します。

なお、あらゆる調査をつくしても所有者等を特定できない場合や相続放棄等により所有者等がない場合は、司法書士や弁護士などと連携を図り、各種制度（不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度）の活用を検討します。

(7) 3次調査（所有者等の意向調査）

2次調査により空き家と判断した建物の所有者等に対しては、空き家に対する各種施策に反映させる目的から、建物の管理状況や活用又は除却に関する意向について、以下の内容の聞き取り調査やアンケート調査を実施し、所有者等の意向を把握します。

◆調査の内容

- ・建物の利用状況
- ・空き家所有者の属性（所有者の所在地）
- ・空き家となった理由（利用していない理由）、空き家になった年数
- ・管理の状況（管理者、管理の頻度、困っている点など）
- ・利活用や除却の意向（意向の有無と方法（売却、賃貸、除却、寄付など））

なお、意向調査により所有者等が対象空き家に関し利活用を希望する場合には、「飯豊町空き家バンク制度」の活用を推奨します。

(8) 空き家等情報のデータベース化

空き家の調査結果及び空き家対策の履歴などの情報は、データベース（空き家台帳）により関係各課において情報を共有し、施策の実施や効果の検証などに活用します。また、調査内容は、実施時点での実態であり、これから変化していく状況に対して継続的に情報の把握に努めなければ、調査結果も無駄になってしまいます。空き家の実態を継続的に把握するために、空き家管理部門による定期的なパトロールや空き家所有者・管

理者、近隣住民、住民自治組織等からの情報提供により常にフォローアップを行い、データベースを更新することとします。

なお、データベースの情報については外部に公表可能な項目を明確にし、所有者等の了解無く情報が漏えいすることが無いよう、取り扱いには細心の注意を払います。

(9) GIS（地理情報システム）の導入検討

地理データの一元管理や空き家の所有者情報の可視化、空き家の所有者情報との連携により、空き家の特定や所有者との対話が円滑になり、効率的な空き家管理が期待できることから、GISを活用した空き家管理システムの導入を検討します。

第3章 対策の実施体制と方針

1. 対策の実施体制

(1) 庁内の実施体制

(令和5年度の体制で記載しています)

担当課	担当内容
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家の火災予防に関する事
企画課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家バンクの運営に関する事 ・景観に関する事 ・まちづくり施策との連携に関する事 ・移住者向け施設での空き家の活用に関する事 ・住替え希望者や移住者への空き家の情報提供に関する事 ・空き家の利活用対策（とりまとめ）に関する事 ・空き家に関する相談窓口に関する事
住民課	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口での空き家情報収集や空き家対策等情報提供に関する事 ・衛生上有害な空き家（ごみ対策、動植物等）に関する事 ・防犯対策に関する事
税務会計課	<ul style="list-style-type: none"> ・税に関する事（固定資産税など） ・相続や登記に係る情報提供に関する事
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・高齢者に対する啓発に関する事 ・福祉施設での空き家の活用に関する事
農林振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・新規就農者対策等での空き家の活用に関する事 ・6次産業化施設整備支援に関する事
商工観光課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗の活用に関する事 ・空き家を活用した起業への支援に関する事
教育総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家住宅の利用希望者の把握に関する事 ・子育て世帯による空き家の活用に関する事
地域整備課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の策定、改正に関する事 ・空き家対策検討委員会、空き家対策協議会の運営に関する事 ・空き家の実態調査、空き家データベースの作成に関する事 ・空き家に関する相談窓口に関する事 ・不良空き家への対応に関する事 ・特定空家等や管理不全空家等に対する措置に関する事 ・空き家に隣接する道路の管理に関する事 ・リフォームに関する事

(2) 庁内の連絡・検討体制の整備

空き家への実効性ある対策は、関係する各課が分野横断的に連携して取組みを進める必要があります。庁内の検討体制の整備を目的とし「飯豊町空き家対策検討委員会」を以下のとおり設置し、情報交換や対策のため定期的に委員会を開催します。

「飯豊町空き家対策検討委員会」【構成員】（令和5年度の体制で記載しています）

総務課・企画課・住民課・税務会計課・健康福祉課・農林振興課
・商工観光課・教育総務課・地域整備課

【検討事項】

- ・関係部局による情報共有及び対策の実施体制の検討について
- ・空き家対策協議会での協議内容について
- ・その他、空き家対策に関して必要な事項について

(3) 空き家対策協議会の設置

空家法第8条に基づく協議会を設置し、以下の項目について協議を行います。

【協議事項】

- ・空家等対策計画に関すること
- ・特定空家等の判断に関すること
- ・特定空家等に対する措置の実施に関すること
- ・空き家に関する施策の検討と実施状況の検証に関すること

(4) 連携体制の整備について

空き家対策に取り組むには民間団体や地域住民などと連携をとりながら取り組む必要があります。以下の内容について、連携協定を締結するなどの体制を構築し、連携して対策に取り組むこととします。

①不動産団体

- ・空き家バンクの運営への協力について
- ・利活用に関する相談対応や相談会への協力について

②建築関係団体

- ・利活用方法に関する意見に関して

③建設業団体

- ・リフォーム工事や解体工事に関して

④法務団体

- ・所有者等の把握や財産管理人制度の活用について
- ・相続や登記などに関する情報提供や相談対応について
- ・法手続きや税制などに関する情報提供について

⑤住民自治組織・NPO

- ・空き家の管理について
- ・空き家の実態の把握について
- ・空き家や跡地の活用について

⑥教育・福祉機関等

- ・空き家の新たな活用方法について

⑦行政機関

- ・不良空き家に対する対応や防犯対策について

⑧金融機関

- ・空き家除却費用の融資について

2. 対策の方針

本計画における対策の方向性については以下のとおりとなります。

施策の方針		対策の方向性
発生予防	住民の意識の向上による空き家の発生予防	居住段階から、空き家にならないような意識付けを行うとともに、リフォームに関する支援などにより、住宅を長く利用する意識を定着させます。また、適切な相続や登記を呼びかけ、放置される空き家の発生を防ぎます。
適正な管理	所有者等による管理者意識の向上と適正管理の促進	所有者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体を利用し、周知や情報提供などを実施します。また、適正な管理を促すために維持管理に関する情報提供を実施します。
利活用対策	空き家の利活用による地域活力の向上	利用可能な空き家については空き家バンクによるマッチングや中古住宅市場の活性化などを図り空き家の利活用を促進します。

		また、空き家を活用する事業者を支援するとともに、町自らが空き家を積極的に活用することにより、地域活力の向上へつなげます。
不良空き家への対策	適切な措置の実施による安全・安心なまちづくり	管理不全空家等や特定空家等については空家法第13条や同22条に基づき、空き家所有者や管理者への指導または助言・指導を行い、必要に応じ行政指導や行政処分を行い問題の解消を目指します。

3. 対策の対象とする地区

飯豊町における空き家に関する対策の対象とする地区は、飯豊町内全域とします。

4. 対象とする空き家の種類

飯豊町において対策の対象とする空き家の種類は、空家法第2条で規定される空家等（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）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものは除きます。

なお、対象とする空き家等は住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなります。

5. 計画期間

計画の期間は、令和6（2024）年度から令和10（2028）年度までの5年間とします。なお、空き家の状況や法制度の改正等を踏まえ、必要に応じて改定を検討することとします。

4章 具体的な対策

1. 相談体制の整備（令和5年度の体制で記載しています）

(1) 町の相談窓口の設置

空き家に関する相談窓口を地域整備課、企画課内に設置し、空き家に関する相談に対応します。なお、相談内容に応じて、担当する所管課と連携し相談へ対応するとともに、利活用に関する相談については県の窓口と連携した対応を行います。

「飯豊町空き家相談窓口」の概要

担当課	主な相談内容
企画課	<ul style="list-style-type: none">・ 空き家バンクに関すること・ 住宅の住替えや移住に関すること・ 空き家に関する町の施策に関すること・ その他空き家に関すること
地域整備課	<ul style="list-style-type: none">・ 不良空き家の対応に関すること・ 管理不全空家や特定空家等の措置に関すること・ 空き家に関する町の施策に関すること・ その他空き家に関すること

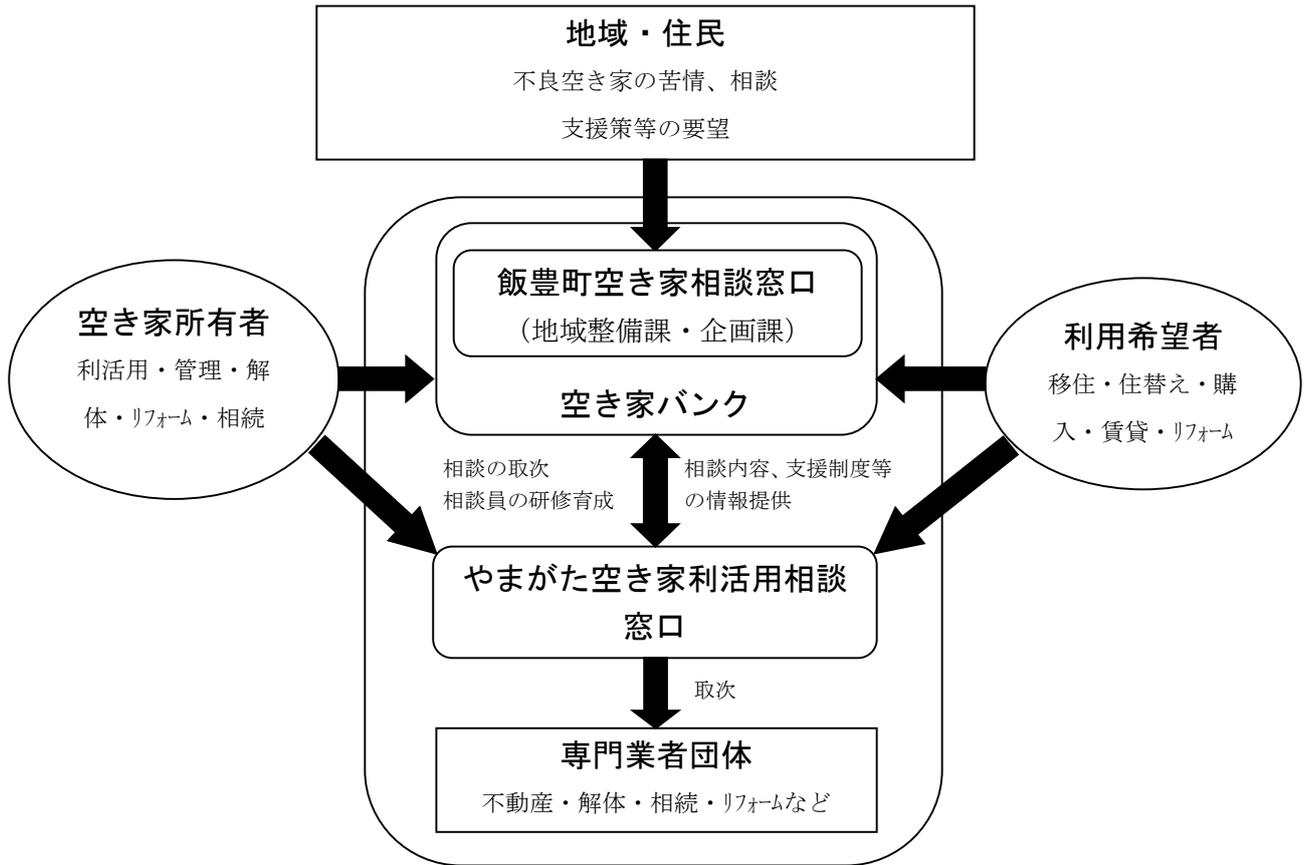
(2) やまがた空き家利活用相談窓口との連携

空き家に関する利活用や解体、相続などの相談については、山形県空き家活用支援協議会が設置している「やまがた空き家利活用相談窓口」と連携して相談に対応します。

具体的には、県の相談窓口について、広報、ホームページや、固定資産税通知などを利用し周知を図り、市町村の窓口で利活用に関する相談があった場合は県の窓口に取り次ぎ、相談内容については情報共有することとして窓口間の連携を図ります。

また、山形県空き家活用支援協議会から相談員の派遣を受け、利活用に関する相談会を開催するなどの連携した取組みを行います。

<やまがた空き家利活用相談窓口による対応フロー>



2. 適切な管理の促進及び空き家の発生予防

空き家の管理は、空家法第5条において「空家等の所有者等は、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。」と規定されているとおり、所有者自らが適切に管理することが原則となります。憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権にも所有者の権利の保証と責任が規定されているため、空き家に関する問題についても当事者が解決を図ることが原則となります。

(1) 所有者等の意識向上と理解増進

所有者等の意識の向上と理解増進を目的とし、空き家の管理は所有者に責任があること、周辺に迷惑を及ぼさないような適正な管理が求められることなどを以下により周知・啓発を行います。

<周知・啓発の方法、内容>

- ・所有者等の管理原則の周知
- ・管理や利活用の促進、情報提供
- ・適切な相続に関する呼びかけや情報提供
- ・広報誌、ホームページ、パンフレットの配布・回覧などの様々な媒体を利用
- ・固定資産税通知を利用した周知

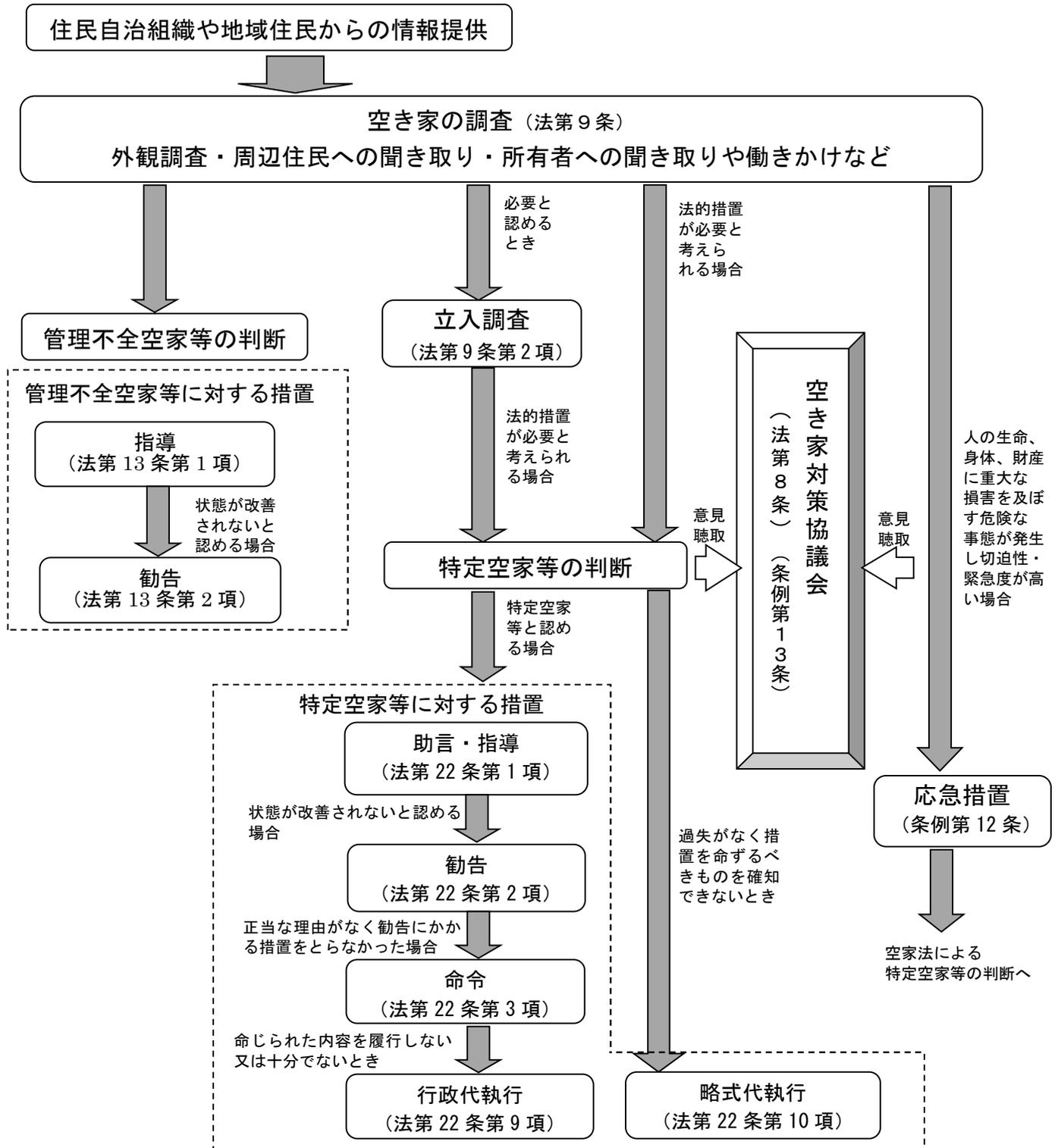
(2) 適正管理に関する支援

空き家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。ただし、実際に使用していない空き家を維持管理していくのは負担となり、居住地が遠隔地の場合には、その負担はさらに大きくなります。そのため、空き家の所有者等が適正に維持管理を行えるよう空き家管理事業者等の情報提供を行います。

3. 管理不全空家等および特定空家等への対応

空き家は第一義的には所有者に管理責任がありますが、管理不全空家等や特定空家等については周辺住民への影響が懸念されるため、その影響の度合い等を総合的に判断し、適切な措置を実施します。管理不全空家等や特定空家等への対応の流れは以下のとおりです。

<管理不全空家等や特定空家等に対する対応の流れ>



法：空家等対策の推進に関する特別措置法

条例：飯豊町空き家等の適正管理に関する条例

(1) 不良空き家に対する対応について

住民からの相談や通報、空き家の実態調査などにより不良空き家を把握した場合は、町職員による外観での目視調査に加え、所有者等や周辺住民への聞き取り調査などの調査を行い、空き家の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めます。また、空家法第9条第2項による立入調査の実施についても検討し、必要に応じて実施します。

その結果、管理不全空家等と判断された場合は、所有者等に対して特定空家等へ進行しないよう適正な管理について指導を行い、所有者等自らによる改善を促します。また、指導を行ってもなお改善が見られない空き家については、必要に応じて勧告の措置を実施します。

また、特定空家等と判断された場合は、所有者等に対して適正な管理について助言・指導を行い、所有者等自らによる改善を促します。また、助言・指導による改善が見られず、そのまま放置すれば周辺環境に悪影響を及ぼすおそれのある空き家については、必要に応じて勧告の措置を実施します。

なお、危険度や切迫性が極めて高い場合等については、応急措置の実施についても併せて検討します。

(2) 応急措置の実施

人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、危害が切迫した場合においてはその危害の予防や損害の拡大を防ぐために、「飯豊町空き家等の適正管理に関する条例」第12条による応急措置を実施します。応急措置の実施は空き家等協議会の意見を聴いたうえで行い、所有者へ通知したうえで行うことを原則としますが、過失なく所有者を確知できないときは応急措置の内容を事前に公示したうえで行います。措置の内容については必要最小限度の措置にとどめることとし、措置に要した費用については所有者等から徴収するものとします。

(3) 管理不全空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合は、所有者等による対応を継続して促すとともに、管理不全空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、管理不全空家等の判断については、国土交通省が定める「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）」における管理不全空家等の判断に参考となる基準を参考にすることとします。

(4) 特定空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、実態調査の結果危険度や切迫性が極めて高いと思われる空き家については、所有者等による対応を継続して促すとともに、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空家等の判断については、国土交通省が定める「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）」における特定空家等の判断に参考となる基準を参考にすることとし、公共の利益の確保の観

点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、協議会の意見を聴いたうえで町長が決定することとします。

(5) 管理不全空家等に対する措置の実施

①指導（空家法第13条第1項）

管理不全空家等と認めた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう指導を行います。指導については書面を原則とし、指導する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

②勧告（空家法第13条第2項）

指導を行っても改善が見られない場合は、指導の内容を講ずるよう勧告を行います。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

(6) 特定空家等に対する措置の実施

①助言・指導（空家法第22条第1項）

特定空家等と認めた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう助言・指導を行います。助言・指導については書面を原則とし、助言又は指導する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

②勧告（空家法第22条第2項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。猶予期限は措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

③命令（空家法第22条第3項）

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるよう命令を行います。

④行政代執行（空家法第22条第9項）

命令の措置が履行されないときや履行しても十分で無い場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに行います。

⑤略式代執行（空家法第22条第10項）

町長は、必要な措置を命令しようとする場合で、過失が無くてその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、命令の措置を所有者の代わりに行います。

4. 空き家の利活用

(1) 除却に対する支援と跡地の活用

①所有者等による除却の促進

利活用が困難な空き家については所有者等自らにより除却されることを促すため、周辺の住環境に悪影響を及ぼす不良空き家の除却を行う所有者等に対しての補助を行います。

②行政による除却の実施

所有者等が自ら除却することが困難な老朽危険空き家については、町が所有者からの無償譲渡などにより空き家を取得したうえで除却を行い、跡地の活用を図ります。

③除却後の跡地の活用

②により行政が取得し除却した後の跡地については、道路の拡幅や公共的な空地の整備の他、宅地として整備するなど積極的な活用を図り、居住環境の改善や人口の維持を図ります。

なお、跡地の管理や運営については住民自治組織やNPO等と連携を図りながら行うとともに、自主的な除却を行った空き家の所有者等が地域活性化のために跡地を提供することに対し、行政が支援する仕組みをつくるなど、跡地の活用を促進させる支援策について検討し実施します。

(2) 空き家のマッチング支援

①空き家バンクの活用の促進

空き家バンクにおける取引を活性化させるためには、バンクへの登録物件を増やすことが不可欠となります。町では、空き家バンクへの登録を促進するため、以下の取組みを実施します。

- ・空き家の所有者に対する啓発活動
(広報、回覧板、講習会、イベントなどで利活用を啓発)
- ・空き家バンクの周知活動
(住民課異動届出時や固定資産税納税通知時のパンフレット配布、ほか)
- ・空き家所有者等への意向調査
(住民課異動届出時の意向把握と、所有者等への勧誘)
- ・利用希望者リストの作成
(利用希望者リストを作成し、物件の情報提供に利用)

(3) 中古住宅の流通促進

空き家を中古住宅として流通させることや、市場の活性化を目的とし、以下の取組みを実施します。

- ・中古住宅の耐震改修、リフォーム費用に対する補助
- ・空き家の購入に対する補助（移住、定住者に対する補助）

(4) 事業者による空き家の活用に対する支援

空き家の活用は住宅以外に、他用途で活用することも考えられます。住宅以外の用途で空き家を活用する事業者に対して以下のような支援を行い、空き家を利用した事業の活性化を促します。

- ・空き家を活用して新規出店する事業者に対する補助

(5) まちづくりにおける空き家の活用

空き家の実態把握や所有者に対する意向調査の結果により、利活用が望まれる空き家については、民間での流通の促進を図り、積極的に活用することとします。

なお、具体的な活用方法の例は以下のとおりとし、町による利活用については空き家対策協議会の意見を踏まえながら、空き家対策検討委員会において検討した上で、町としての方針を決定することとします。

<活用方法の事例>

目的	活用方法
住環境の向上	ポケットパークなどの公共的な空地 雪捨て場 道路拡幅用地
地域交流・振興	集会場 公園等
居住人口の増加	公的住宅（町営住宅等） 宅地分譲 移住者向け体験住宅
障がい者・高齢者支援	介護サービス提供施設 障がい者支援施設 高齢者・障がい者等交流施設
商工業振興	店舗、事務所用地 駐車場の整備 交流施設
農業振興	農業用施設 就農支援 農業宿泊体験
子育て支援	子育て世代交流施設 病児保育・小規模保育施設等 屋内遊び場等