

# 田 村 市 空 家 等 对 策 計 画

令和 3 年 3 月

田 村 市

## 目次

はじめに	-----	2
------	-------	---

### 第1章 本市の人口と空家等の現状

1 人口の現状	-----	3
2 将来人口の見通し	-----	4
3 空家等の現状	-----	5

### 第2章 空家等対策に係る基本的な方針

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、その他空家等に関する基本的な方針	-----	7
2 計画期間	-----	7
3 空家等の調査に関する事項	-----	8
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	---	20
5 空家等及び空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項	---	21
6 特定空家等に関する措置その他の特定空家等への対処に 関する事項	-----	21
7 住民からの空家等に関する相談への対応に関する事項	-----	23
8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	-----	23

### 参考資料

○空家等対策の推進に関する特別措置法	-----	24
○行政代執行法	-----	30

## はじめに

近年、人口減少や高齢化、社会的ニーズ、居住形態の変化などを背景に、全国的に空家等に関する問題が起きており、本市においても今後、問題が顕在化してくるものと予想される。

空家等は、個人の財産であり、それぞれの所有者等が責任をもって適切に管理することが原則である。しかし、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境などにおいて多岐にわたる悪影響を生じさせるため、行政もこれらの諸問題に適切に対応していく必要性が生じてきている。

国は、空家等の問題に関する対応策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）を施行し、国・県・市町村、所有者または管理者（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していくことを定めた。

本計画は、特措法第6条に基づき、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の基本方針や取組みを示すもので、本計画に基づき空家等の問題に取り組むことにより、誰もが安全・安心にらせるまちづくりを推進する。

### **本計画における「空家等」とは・・・**

居住その他の使用がなされていないことが常態である建築物や、それに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着するものを含む）のことをいう。

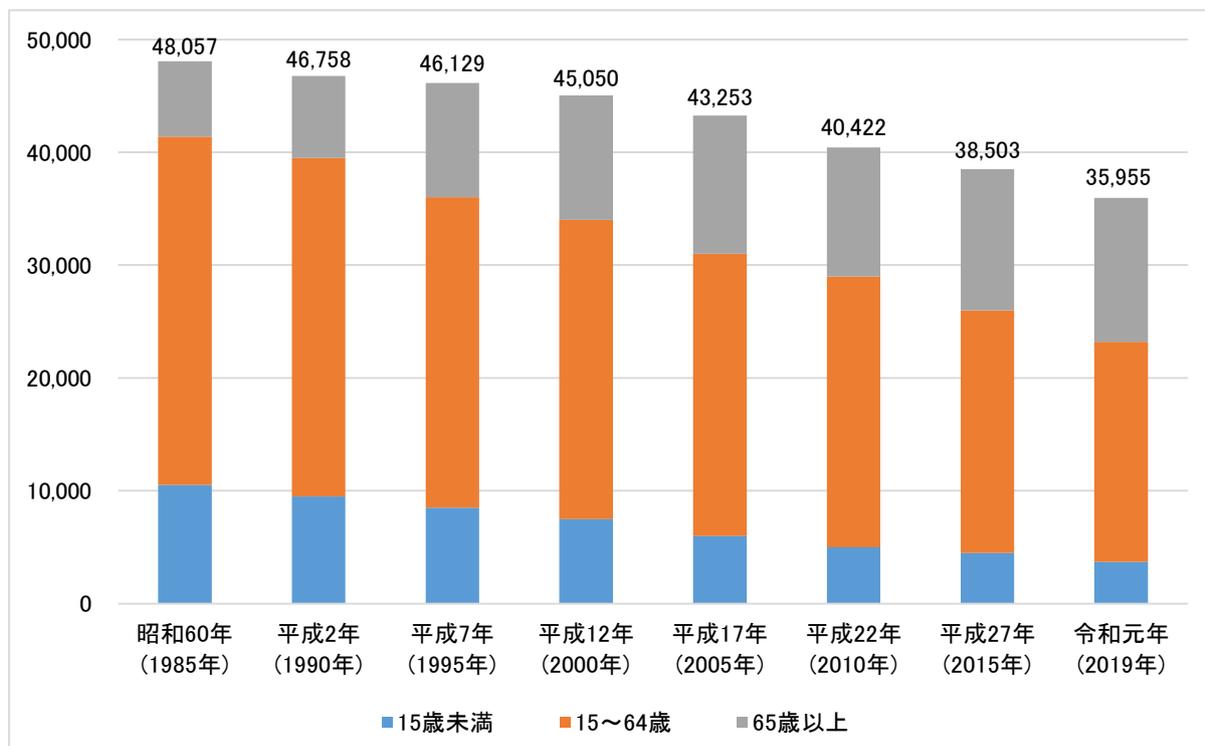
## 第 1 章 本市の人口と空家等の現状

### 1 人口の現状

平成 27 年（2015 年）の国勢調査における本市の総人口は 38,503 人であったが、少子高齢化や転出超過など社会減の影響から、令和元年 10 月 1 日現在の人口は 35,955 人（約 6.6% 減）となっている。

人口分布では、高齢者と生産年齢人口（15 歳から 64 歳）の比率が 1：1.5 となっており、昭和 60 年（1985 年）の 1：4.6、合併して田村市になった平成 17 年（2005 年）の 1：2.2 と比較しても、地域経済を支える労働人口の減少が顕著となっている。

また、人口 2.9 人に 1 人が 65 歳以上、5.2 人に 1 人が 75 歳以上と高齢化が目立つ一方で、出産・子育て世代の中心となる 20～39 歳の女性人口は 2,654 人であり、平成 17 年（2005 年）の 4,163 人と比較し、36.2% 減少しており、今後、更にこの世代の人口減少が進んでいくことが予想される。



人口の推移

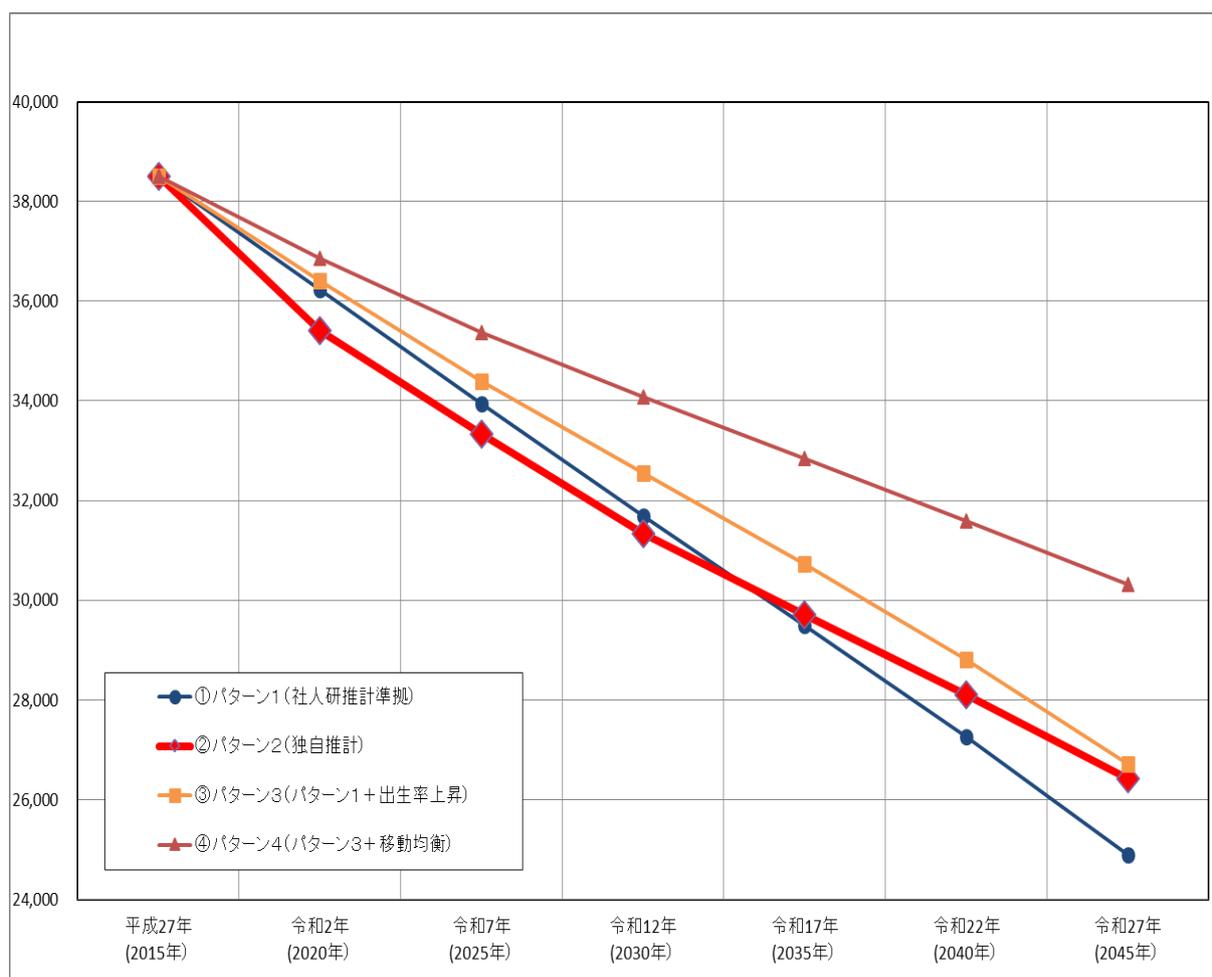
出典：国勢調査(各年)、福島県現住人口調査(令和元年 10 月)

上記の人口推移を見ると、昭和 60 年以降、一貫して減少傾向になっており、人口構成比は、昭和 60 年時点では、15 歳未満の年少人口が総人口の 21.9% を占めていたが、令和元年 10 月時点では 10.3% に減少している。一方で、65 歳以上の高齢者人口比率は、13.9% から 35.5% に増加しており、少子高齢化が顕著に進んでいることがうかがえる。

## 2 将来人口の見通し

第2期田村市地域創成総合戦略の人口ビジョンにおける将来の人口推計は、下記「将来人口推計」のとおりである。

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の推計に準拠した予測（下記①パターン1）によると、令和2年（2020年）では、36,237人となっているが、令和7年（2025年）では、33,931人（令和2年比▲6.4%）、令和17年（2035年）では、29,494人（同▲18.6%）となり、令和27年（2045年）では、24,892人（同▲31.3%）という結果となっている。



	平成27年	令和2年	令和7年	令和12年	令和17年	令和22年	令和27年
	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
①パターン1(社人研推計準拠)	38,503	36,237	33,931	31,696	29,494	27,265	24,892
②パターン2(独自推計)	38,503	35,416	33,328	31,333	29,718	28,098	26,427
③パターン3(パターン1+出生率上昇)	38,503	36,405	34,397	32,560	30,724	28,812	26,725
④パターン4(パターン3+移動均衡)	38,503	36,864	35,365	34,084	32,846	31,592	30,319

将来人口推計

### 3 空家等の現状

#### 3-1 空家等の数の推移

##### 3-1-1 住宅数・空家数の推移

平成25年から平成30年までの5年間に、本市の総住宅数は890戸増加し増加率は7.0%であるのに対し、空家数は330戸増加し増加率は28.4%となっている。また、福島県においては、総住宅数は79,000戸増加し増加率は10.1%であるのに対し、空家数は31,700戸増加し増加率は34.5%となっている。

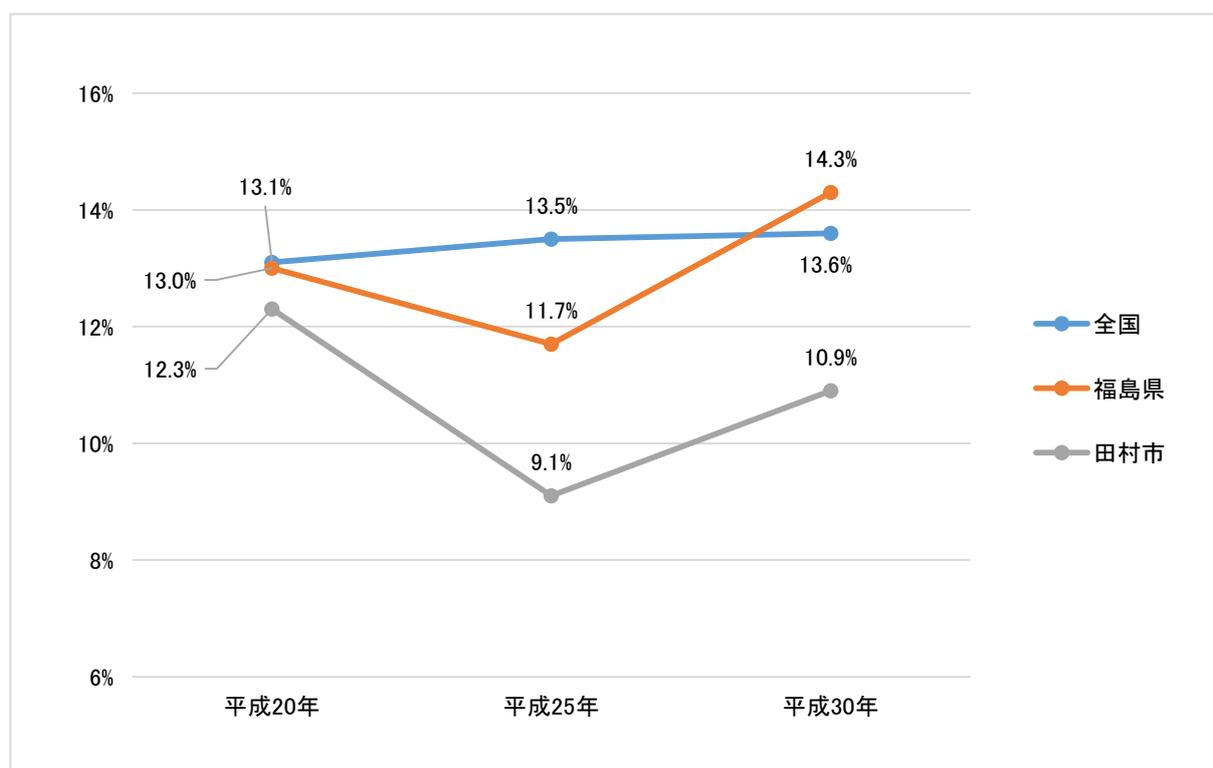
空家率の増減は、本市は1.8%増であり、福島県の2.6%増よりは下回っているが、全国の増減は0.1%増であり、全国平均を上回っている。

区分	平成25年			平成30年			空家率 増減 (%)
	総住宅数	空家数	空家率 (%)	総住宅数	空家数	空家率 (%)	
全国	60,628,600	8,195,600	13.5	62,407,400	8,488,600	13.6	+0.1
福島県	782,300	91,800	11.7	861,300	123,500	14.3	+2.6
田村市	12,730	1,160	9.1	13,620	1,490	10.9	+1.8

全国・福島県・田村市総住宅数、空家数の推移(出典:住宅・土地統計調査)

##### 3-1-2 空家率の推移

本市の空家率は、平成20年から平成30年において、全国平均や県平均を下回っている。

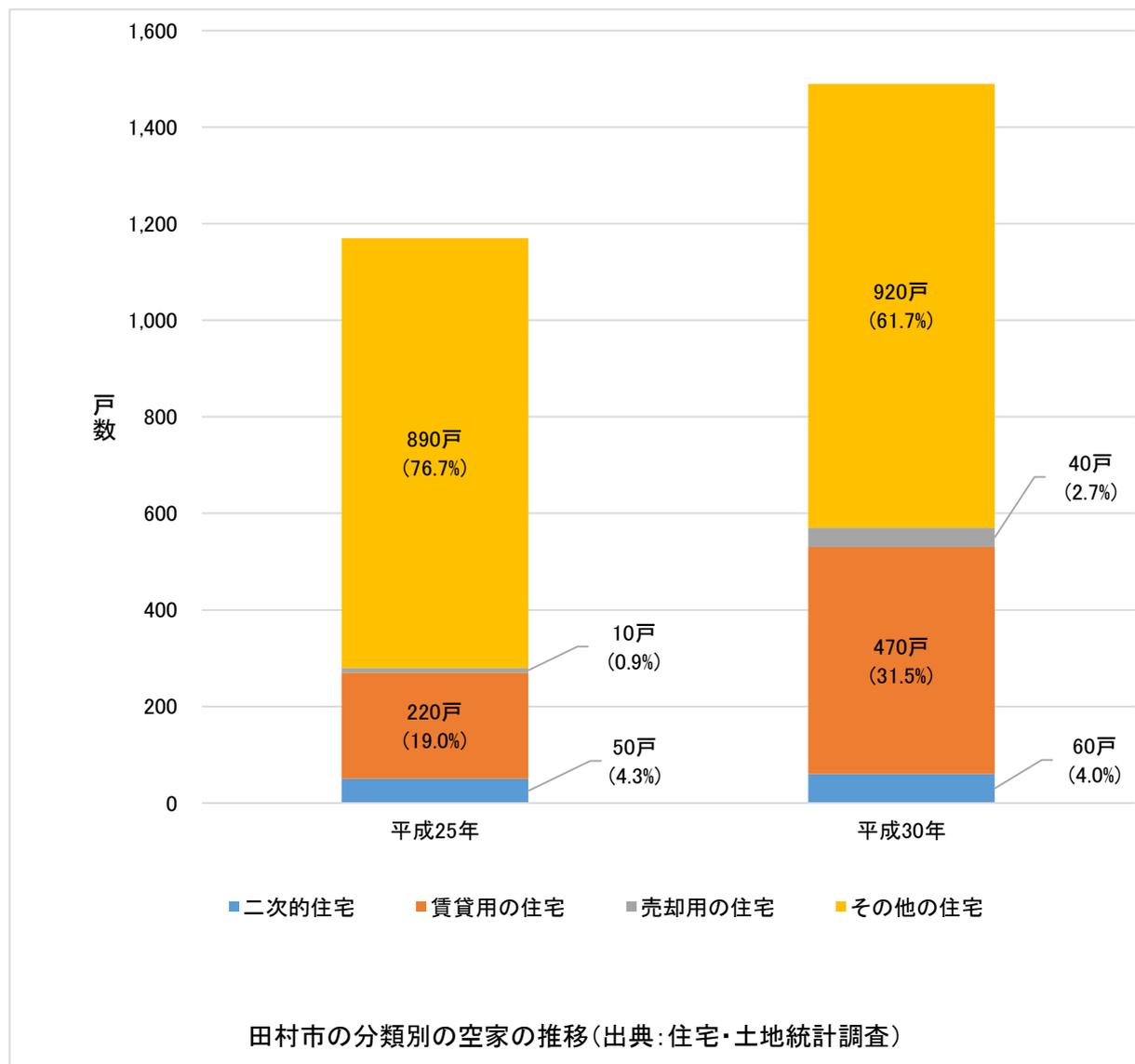


空家率の推移(出典:住宅・土地統計調査)

### 3-1-3 分類別の空家数の推移

平成 25 年から平成 30 年にかけて、本市の空家数は 330 戸増加しており、特に「賃貸用の住宅」が 250 戸増加している。空家の割合においても「賃貸用の住宅」が 19.0%から 31.5%に増加している。

住宅・土地統計調査における「空き家」には、戸建て住宅だけでなく、共同住宅の空き室も 1 戸の空家として計上される。一方、特措法における「空家等」には、戸建て住宅・全ての住戸が空室となった共同住宅・その他の利用されていない建物が含まれている。平成 25 年から平成 30 年にかけての空家の「賃貸用の住宅」の増加は、共同住宅の空き室の増加が理由と考えられる。また、特措法における「空家等」は、「居住その他使用がなされていないことが常態であるもの」とされているため、居住世帯が長期的な不在状態にある「その他の住宅」の内数に「空家等」が含まれているものと考えられる。



## 第 2 章 空家等対策に係る基本的な方針

### 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、 その他空家等に関する基本的な方針

#### 1-1 基本的な方針

##### ①空家等の発生の予防

今後予測される高齢化や人口減少に鑑みると、空家の増加が予想される。空家の増加を抑制するために、現在の住宅ストックの質の向上と、所有者等への相談窓口の設置や情報提供により管理意識の醸成を図る。

##### ②空家等の利活用

空家等の利活用や流通促進のため、総合的に相談できるワンストップ相談窓口を設置する。また、空き家バンク等による空家所有者と移住希望者のマッチングなど、空家の利活用を促進する仕組みを構築する。

##### ③空家等の管理不全対策

空家等については、所有者等が周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切な管理に努める必要があり、その責任は所有者にあることを原則とする。その上で市は、所有者等による空家の適正な管理を促進するため、所有者等に対し情報の提供、助言、その他公益上必要な措置を講じるものとする。

#### 1-2 対象地区

平成 27 年度に実施した「空き家・空き地活用調査業務委託」の結果、市内全域に空家が存在すると確認できたことから、計画の対象とする地区は市内全域とする。

#### 1-3 対象とする空家等の種類

本計画で対象とする空家等は、特措法第 2 条第 1 項に規定する「空家等」と同条第 2 項に規定する「特定空家等」とする。特に「特定空家等」については、周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されるため、優先的に対策を講じるものとする。

## 2 計画期間

本計画の計画期間は、令和 3 年度から令和 7 年度までの 5 年間とする。

なお、策定後も適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等に応じ、適宜見直しを行うものとする。

### **3 空家等の調査に関する事項**

#### **3-1 業務委託による調査**

平成 27 年度に市内全域を対象とした「空き家・空き地活用調査業務委託」を実施し、調査結果を「空き家カルテ」として整理したが、必要に応じ追加調査を行う。

##### **3-1-1 空家等の実態**

###### **3-1-1-1 調査方法等**

市内全域を対象とし、特措法及び国土交通省住宅局による「地方公共団体における空家調査の手引き」に基づき実施した。

###### **3-1-1-1-1 空家候補の抽出**

市で保有するデータ、空家に関する地元や行政等からの情報提供を基に空家候補を抽出した。抽出のための資料は以下のとおり。

1. 水道開栓情報
2. 行政区調査資料
3. 市営住宅情報
4. 地番図及び家屋図データ
5. 航空写真データ
6. 都市計画総括図
7. 住宅地図データ

抽出された空家候補について行政区等の地元組織に聞き取り調査を実施した。抽出された空家候補が空家であるか否か、他に空家がないか聞き取りを行い、その結果を空家候補に反映した。行政区ごとの空家候補は別表のとおり。

別表

空家候補結果集計

番号	地域	行政区名	空家戸数	備考
1	滝根地域	石神	3	
2		原屋敷	2	
3		菅谷駅前	4	
4		入水	4	
5		畑中	2	
6		江川	0	
7		糖塚	1	
8		神俣町	1	
9		関場	7	
10		梵天川	5	
11		中広土	2	
12		和貢	5	
13		大平	6	
14		入新田一	3	
15		入新田二	1	
16		上郷	6	
17		中郷	2	
18		作組	0	
19		広瀬町	3	
20		下組	1	
21	大越地域	三洞	4	
22		白山	10	
23		中部	17	
24		町郷	9	
25		上北部	13	
26		南部	5	
27		西部	2	
28		東部	3	
29		牧野	2	
30		栗出	5	
31		早稲川	15	
32	都路地域	第1	23	
33		第2	7	
34		第3	1	
35		第4	2	
36		第5	9	
37		第6	13	内、調査不能1件
38		第7	8	
39		第8	4	
40		第9	19	内、調査不能1件
41		第10	4	
42		第11	8	
43		第12	11	内、調査不能1件
44	常葉地域	山田作	3	
45		常葉1	21	
46		常葉2	23	
47		石蒔田	7	
48		西向	15	
49		鹿山	8	
50		久保	10	
51		新田作	1	
52		関本	3	
53		小檜山	0	
54		早稲川	0	
55		堀田	3	
56		黒川	2	
57		田代	1	
58	山根	23		

番号	地域	地区	行政区名	空家戸数	備考
59	船引	船引	今泉	4	
60			小沢	7	
61			板橋	6	
62			上町	16	
63			中町	2	
64			大町	15	
65			栄町	16	
66			北	17	
67			下里	8	
68			文珠	文珠	春山一
69	春山二	3			
70	文珠	7			内、調査不能1件
71	美山	美山	石森	15	
72			鹿又一	3	
73			鹿又二	4	
74			鹿又三	9	内、調査不能1件
75	長外路	3	内、調査不能1件		
76	瀬川	瀬川	門鹿	6	
77			大倉	12	内、調査不能1件
78			新館	10	
79			石沢	11	内、調査不能1件
80			上移	23	内、調査不能4件
81			北移	23	
82	移	移	南移	5	
83			中山	6	
84			横道	5	
85			芦沢東	3	内、調査不能1件
86	芦沢	芦沢	芦沢西	0	
87			芦沢南	10	
88			芦沢北	5	
89			芦沢中	7	
90			上郷	5	
91	七郷	七郷	下郷	5	
92			櫛山	4	
93			永谷	5	内、調査不能1件
94			遠山沢	5	
95			本郷	3	
96			井堀	7	内、調査不能1件
97			上	1	
98			大堀	5	
99	要田	要田	要田	10	
100			笹山	4	
101			荒和田	1	

地域	空家候補	地区数
滝根	58	20
大越	85	11
都路	109	12
常葉	120	15
船引	316	43
計	688	101

### 3-1-1-1-2 調査方法

空家候補の抽出結果に基づき、対象家屋について調査員が現地で外観目視により確認し、空家か否かの判断を行った。同時に全景及び前面道路の写真を撮影し、現地調査時の記録とした。空家か否かの判断項目は以下のとおり。

1. 空家判定（生活のサイン）  
電気メータ、郵便受け、表札、洗濯物、カーテン、居住の気配など
2. 建物構造・立地条件  
構造、外壁、窓ガラス、屋根、植物繁茂、ごみの散乱など
3. 老朽度調査  
基礎、建物の傾斜、外壁、柱、屋根など

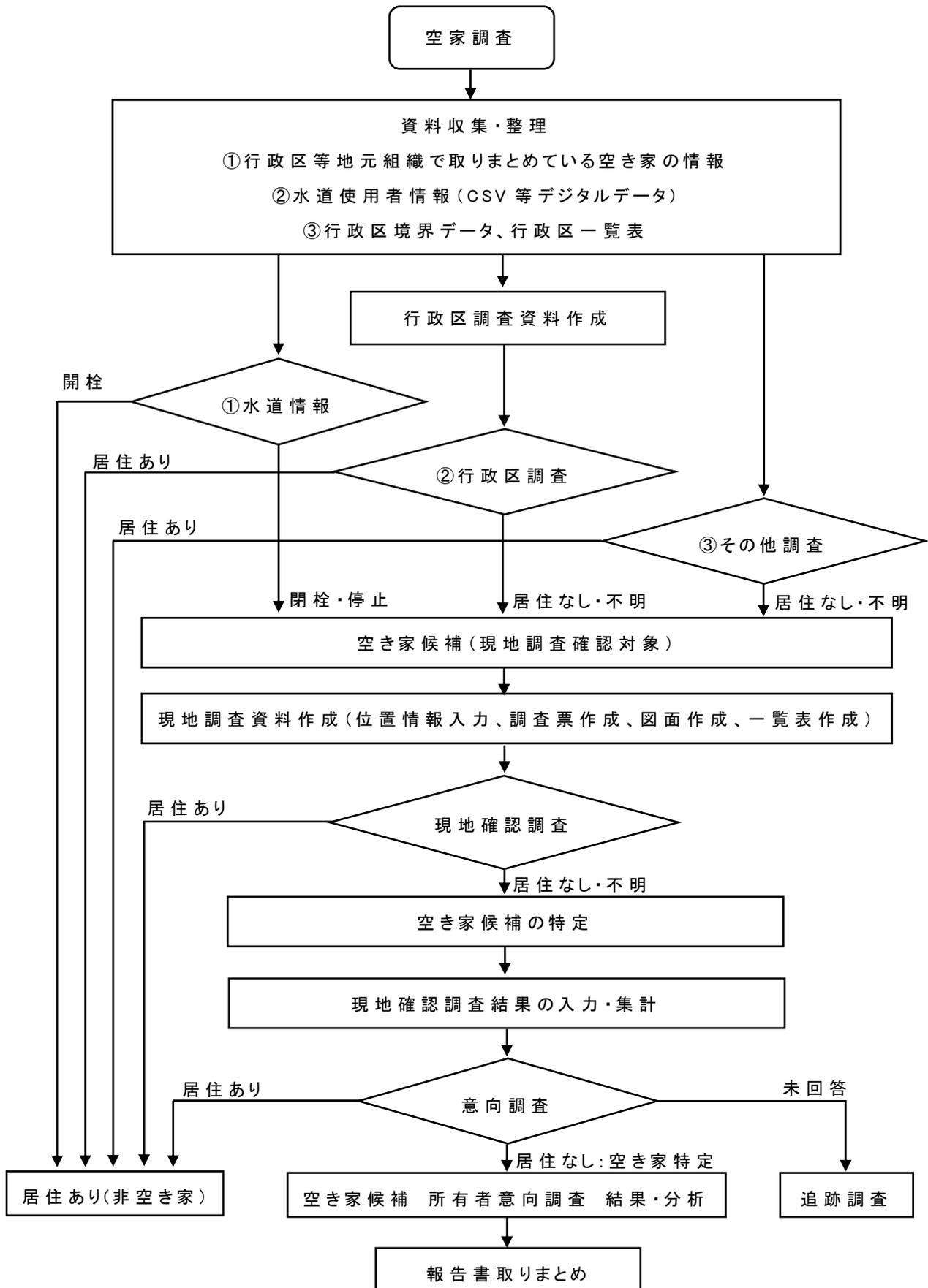
空家判定で「空家でない」と判断された場合は、2. 建物構造・立地条件、3. 老朽度調査は実施していない。

老朽度調査（外観調査による危険度判定）は、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成 23 年 12 月国土交通省住宅局住環境整備室）を参考とした。

### 3-1-1-1-3 空家調査詳細フロー

空き家調査の流れは以下のとおり。

#### 空き家調査詳細フロー



### 3-1-1-1-4 調査結果のまとめ

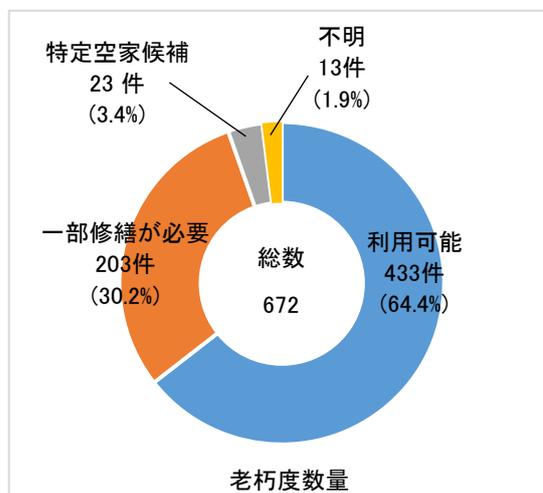
空家候補 688 件のうち、調査不能の空家候補 16 件を除いた 672 件の空家候補の老朽度について、「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（案）」（平成 23 年 12 月国土交通省住宅局住環境整備室）に基づき、評点の合計点を集計した。

合計点が 0 点の場合は「外観に老朽化はなく利用可能」、合計点が 1～99 点の場合は「一部修繕が必要」、合計点が 100 点以上の場合「特定空家候補」とした。また、建物の外観が雑草などで判断できない場合は「不明」とした。

老朽度	空家候補件数	空き家であるか判断できない	
		空家である	
外観に老朽化はなく利用可能	433	326	107
一部修繕が必要	203	193	10
特定空家と思われる	23	23	0
不明	13	13	0
計	672	555	117

調査結果のまとめ

- ・外観による老朽化が確認されず利用可能と考えられる建物が 433 件ある。これらは利活用できる可能性の高い家屋であるが、家屋内部の調査が必要である。
- ・一部修繕が必要な家屋は 203 件ある。利活用の際は大規模なリフォームが必要となる場合がある。
- ・特定空家候補の建物が 23 件あり、除却を含め対策を検討する必要がある。
- ・全体的には老朽化の進んでいない建物が多いが、時間の経過により老朽化が進行するため、留意する必要がある。



### 3-1-2 空家所有者の意向

#### 3-1-2-1 調査方法等

##### 3-1-2-1-1 調査の対象

現地確認調査で判定した空き家候補及び判断できない家屋について、建物の利用状況、維持管理方法、有効活用に関する意向確認を整理するため、アンケート調査を行った。

##### 3-1-2-1-2 調査内容

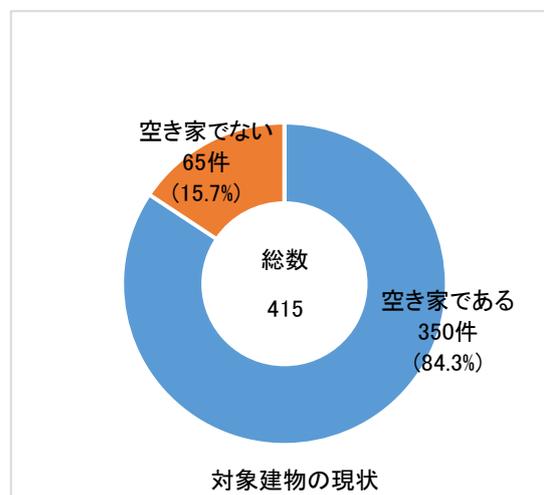
空き家所有者等に対し、建物の利用実態、空き家の状況及び要因、維持管理状況、利活用に向けた実態・意向、空き家・空き地バンクへの登録意向、その他問題点等を含めた調査を行った。

### 3-1-3 調査結果

#### 3-1-3-1 空家の状況について

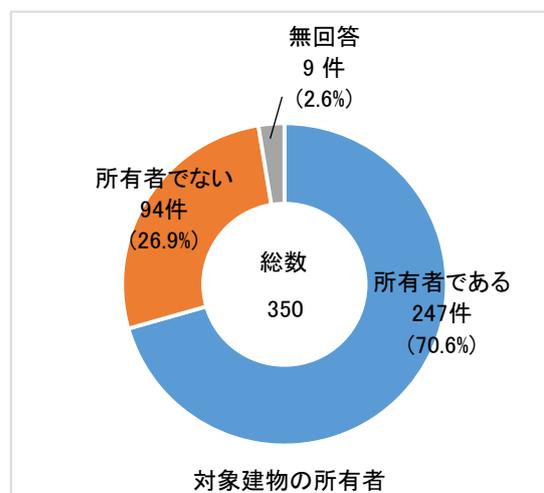
##### ①対象建物の現状

- ・ 空き家となっているのは 350 件。
- ・ 350 件の空き家について、空き家の利活用希望、空き家バンク登録希望、空き家になった理由、空き家管理状況、空き家の内部の状況等をアンケートで聞き取り、集計を行った。



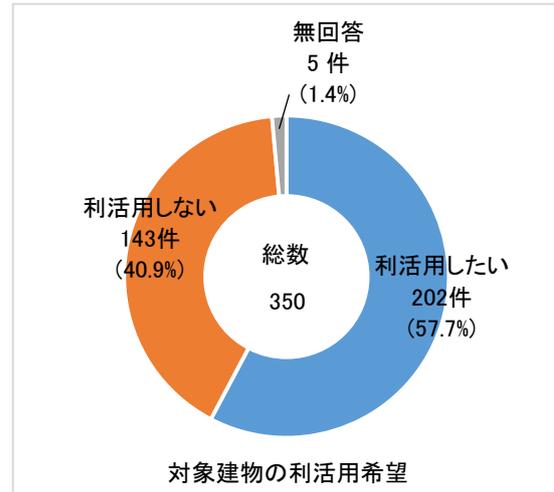
##### ②対象建物の所有者

- ・ 247 件は所有者から回答があり、94 件は所有者でない方(主に親族)から回答があった。



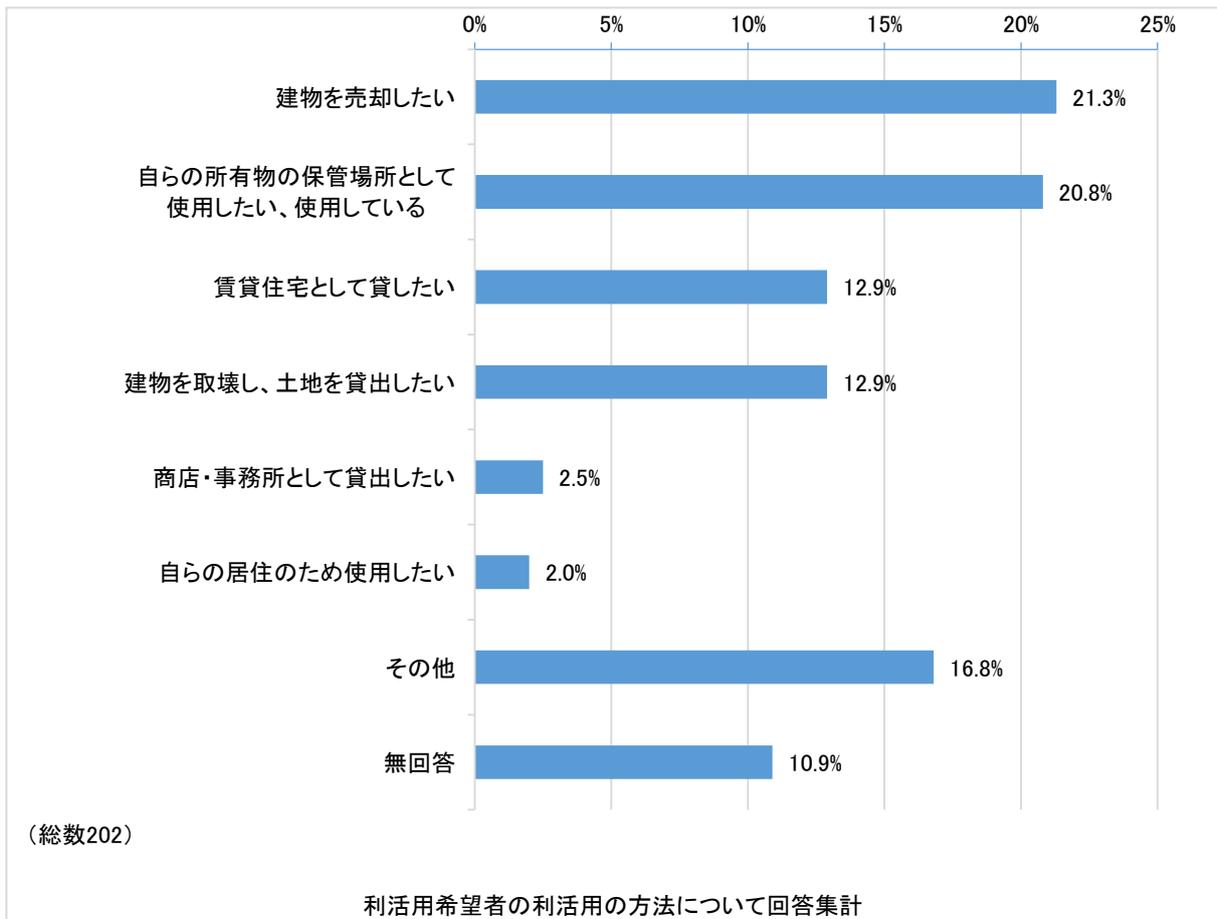
### ③対象建物の利活用希望

- ・ 202 件については利活用を希望している。
- ・ 202 件については、空き家バンク登録希望調査を行った。



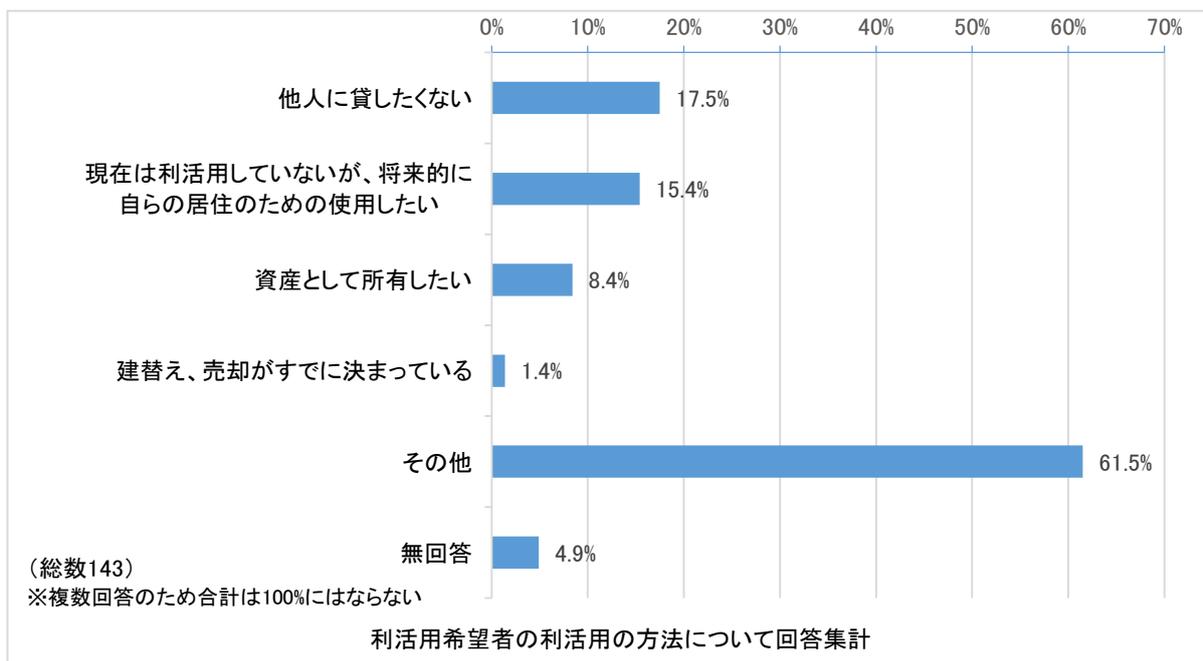
### ④利活用希望者の利活用の方法

- ・ 「建物を売却したい」、「賃貸住宅として貸出したい」、「建物を取壊し、土地を貸出したい」、「商店・事務所として貸出したい」を希望するが5割程度となっており、空き家もしくは空き地の利活用が期待される。



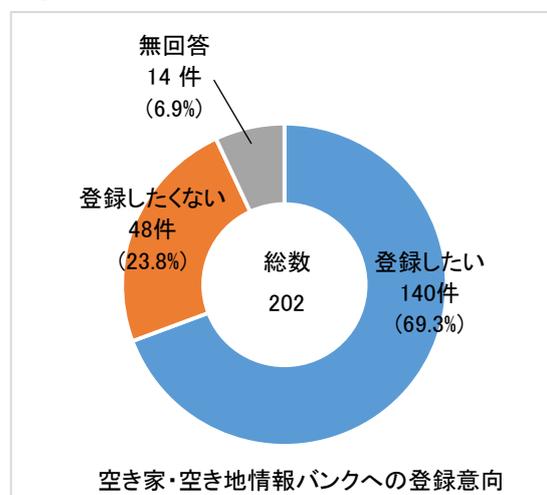
### ⑤利活用をしない理由

- ・「その他」の内容は、「解体したい若しくは解体予定」の回答が多い。



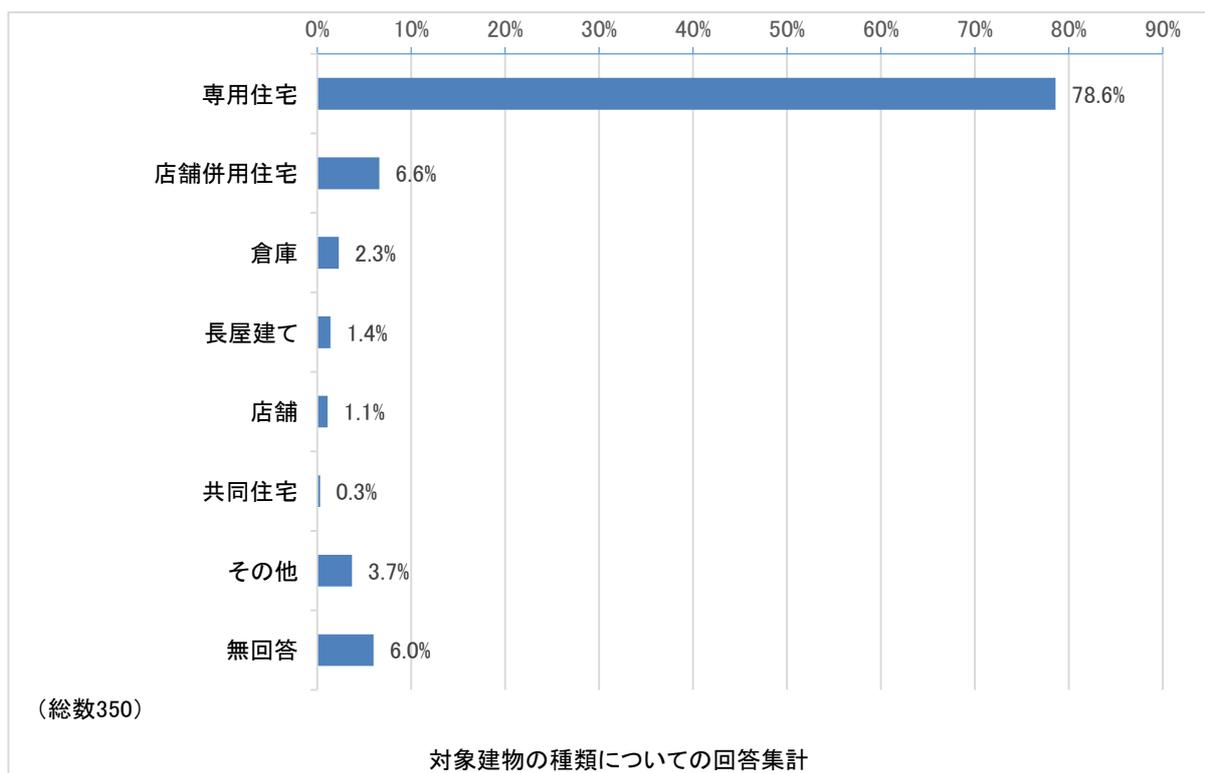
### ⑥空き家・空き地情報バンクへの登録意向

- ・140件について空き家・空き地情報バンクへの登録希望がある。



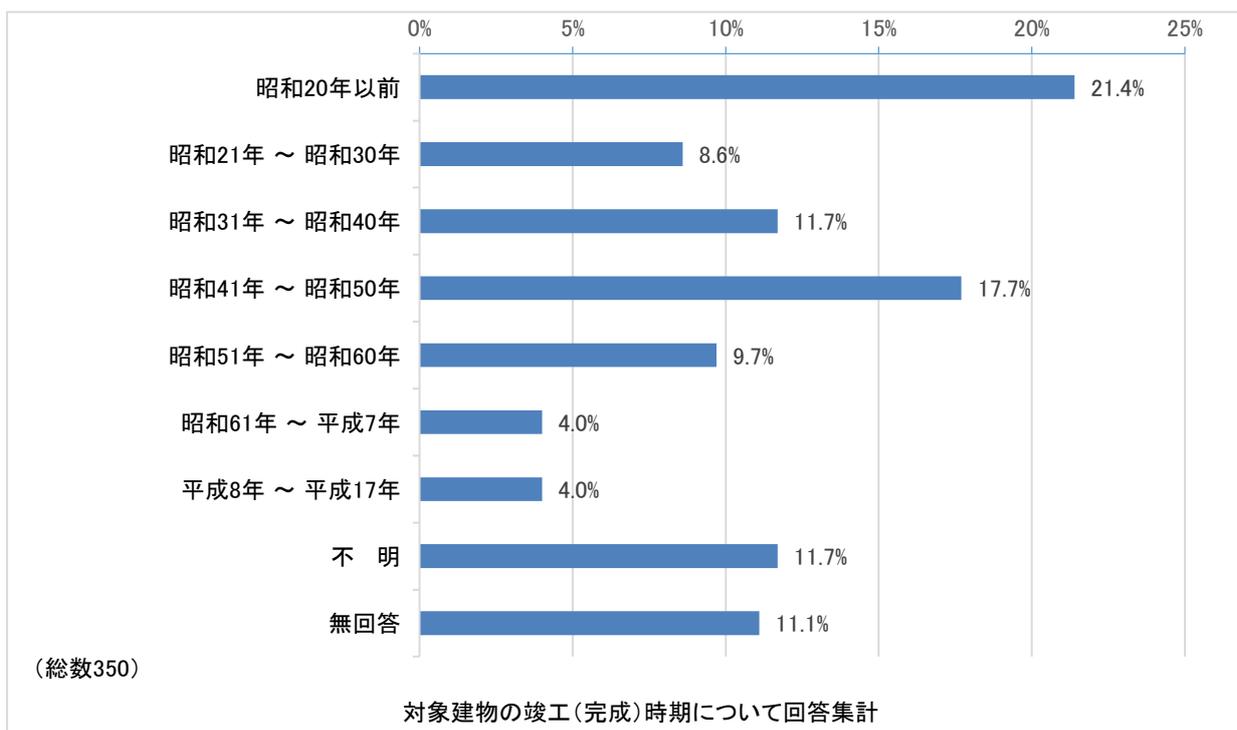
### ⑦対象建物の種類

- ・主に専用住宅が空き家になっている。



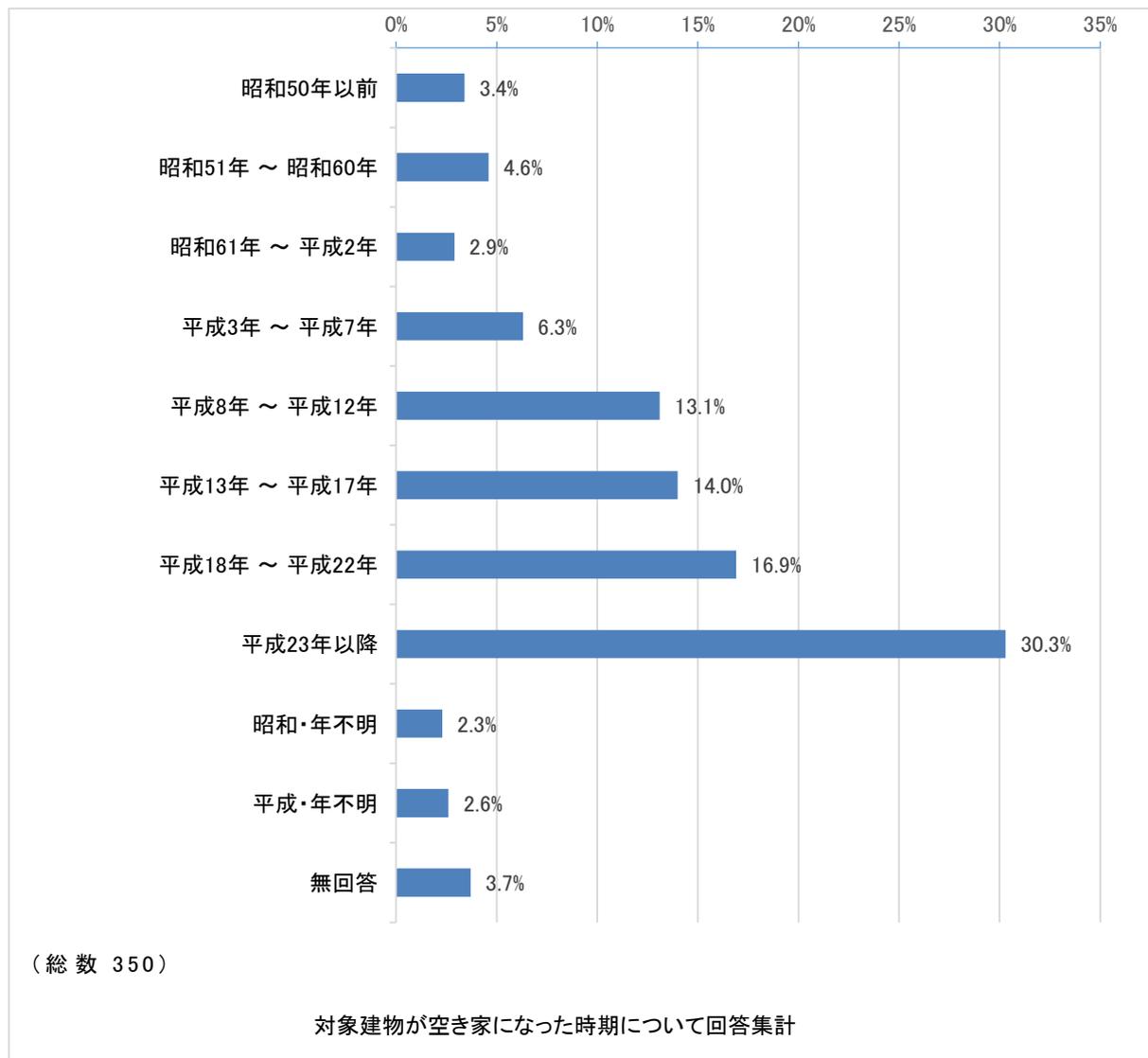
### ⑧対象建物の竣工(完成)時期

- ・昭和の年代に建てられた空家が主となっている。
- ・昭和20年以前の家屋も存在しており、古民家の活用・再生という利活用も想定される。



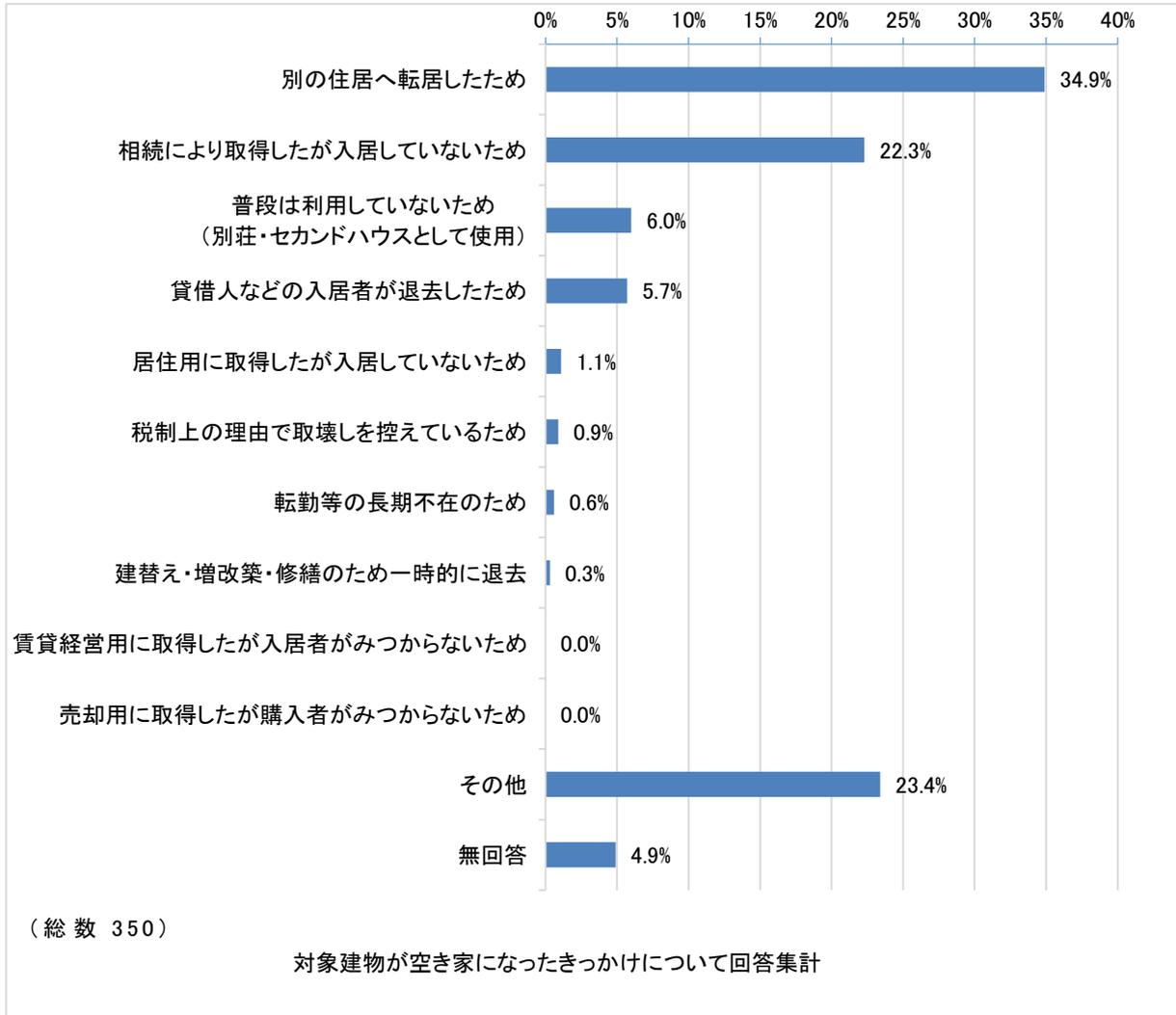
### ⑨対象建物が空き家になった時期

- ・平成23年以降空き家になった家屋が3割を占めており、10年以内に空き家となった家屋が多いことが分かる。
- ・空き家になった時期が新しいほど、近年まで手入れがされていたということになり、利活用を行う際の参考となる。



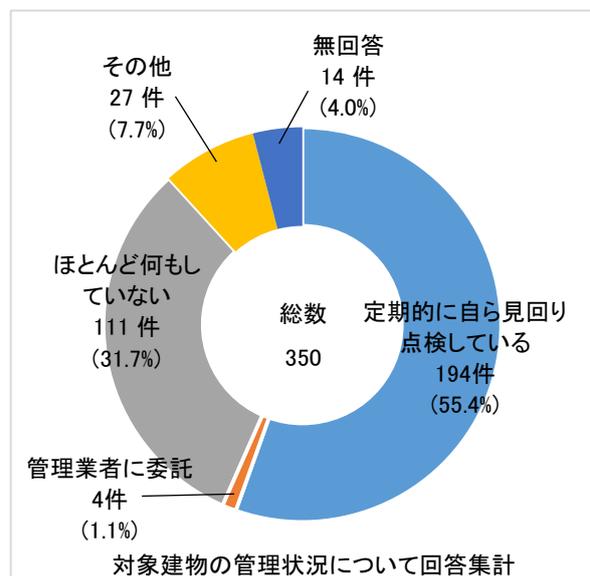
### ⑩対象建物が空き家になったきっかけ

- ・「別の住居へ転居したため」または「相続により取得したが入居していないため」と回答した方が多くみられる。
- ・その他の回答としては、「居住者の入院やグループホームへの入所」、「東日本大震災によるものや原発事故によるもの」が見受けられる。



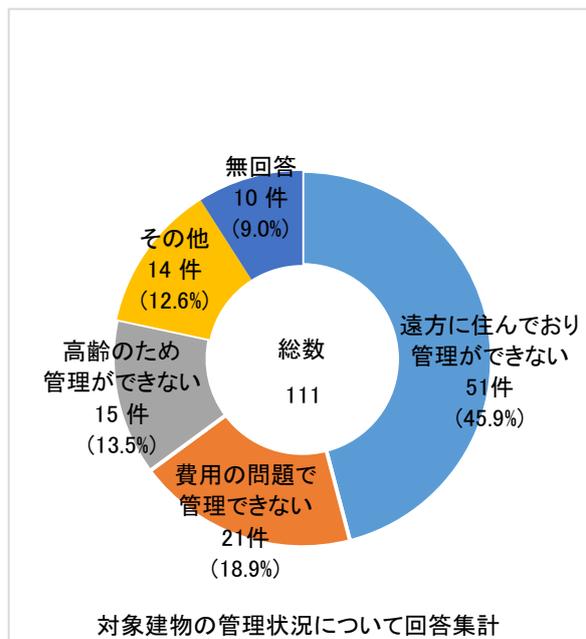
### ⑪対象建物の管理状況

- ・定期的に管理されている方が198件となっている。
- ・一方で、何もしていない方が111件となっている。
- ・管理状況によっては家屋の損傷具合や汚れ等も違ってくる考えられるため、利活用を行う際の参考となる。



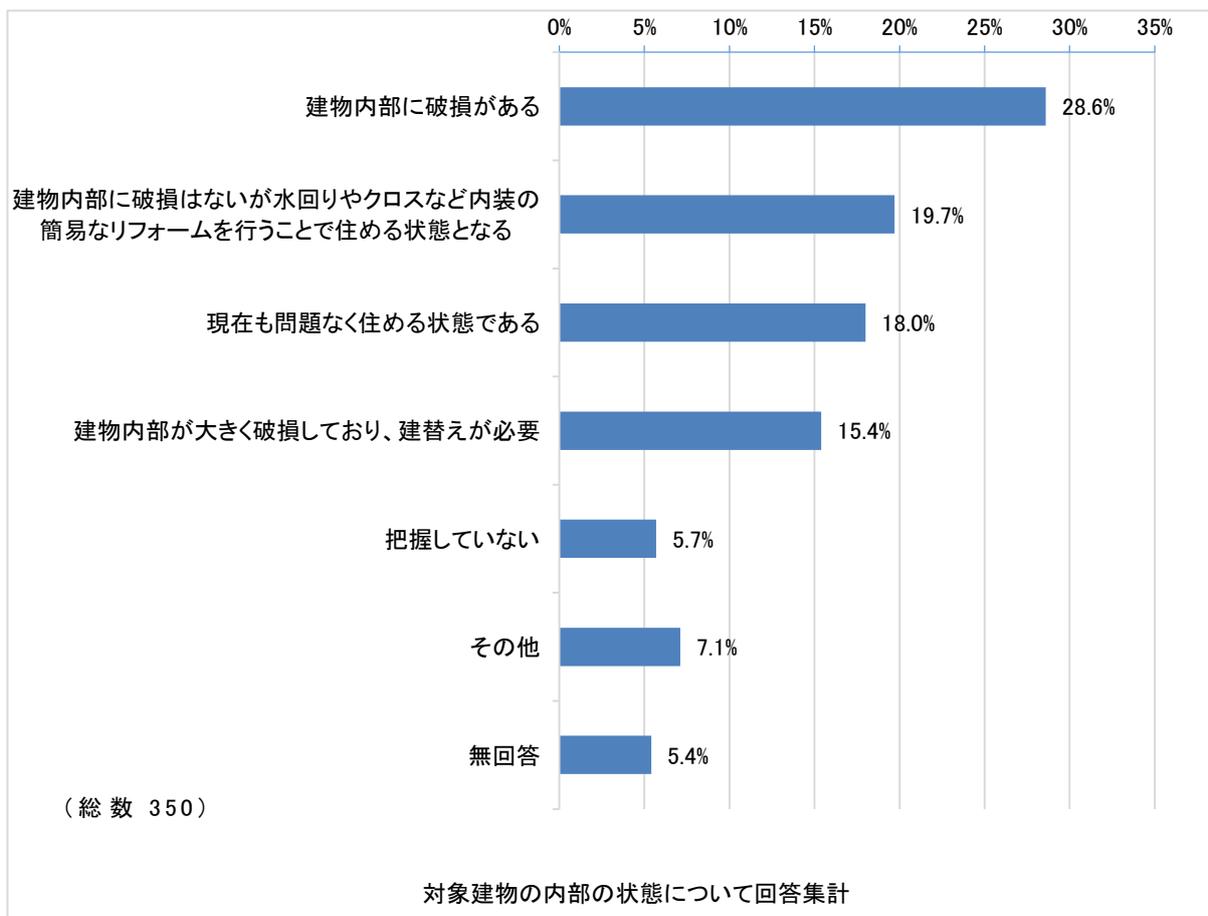
### ⑫対象建物の管理をほとんど何もしていない理由

- ・約半数が「遠方に住んでおり管理ができない」となっている。



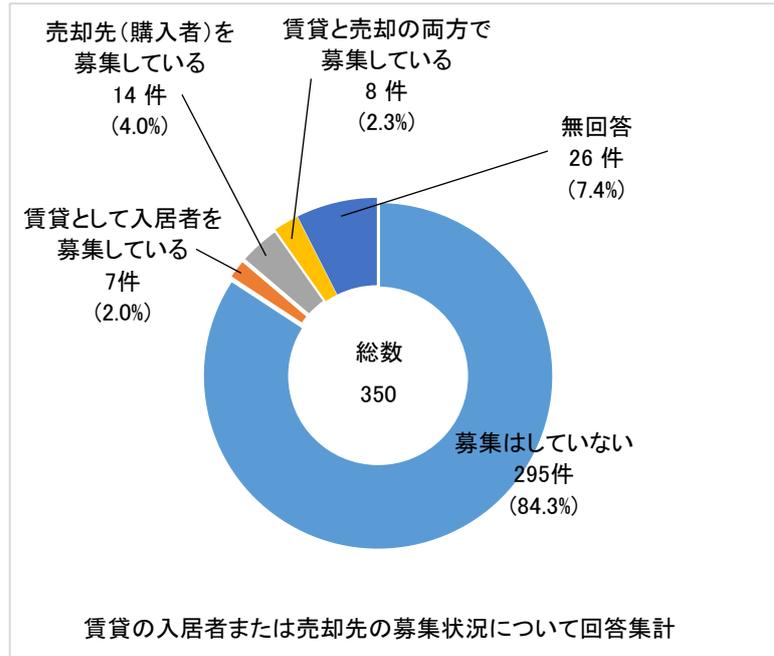
### ⑬対象建物内部の状態

- ・現在も問題なく住める状態である家屋は18%しかなく、何らかのリフォームが必要である場合が多いものと考えられる。



#### ⑭賃貸の入居者または売却先の募集状況

- 募集を行っていない家屋が多く、これらの家屋については空き家・空き地情報バンクへの登録が期待できる。



### 3-2 地域や市民からの情報提供による調査

地域や市民からの情報提供に基づき、空家等の状態や周辺に及ぼしている悪影響の内容・程度の把握のため現地調査を行う。

## 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

### 4-1 所有者責任

適正な管理が行われていない空家等がもたらす問題を解消するためには、空家等の所有者等が自らの責任によりの確に対応することが原則となる。

### 4-2 相談体制の整備

市や関係機関との連携を図りながら、空き家の利活用や流通促進等について総合的に相談できるワンストップ相談窓口を設置し、相談・専門家支援・情報提供など、相談者の実態に即した幅広い相談に対応可能な体制を整備する。

### 4-3 周知・啓発

啓発チラシ・パンフレット・ホームページ等の各広告媒体を通じ、所有者等の管理意識の醸成を図る。また、各種団体等との連携・協力による空家関連セミナー等により、広く市民へ知識を提供する。

## 5 空家等及び空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

### 5-1 外部への情報提供

空き家・空き地情報バンクにより、定住希望者へ空家・空地の売買情報や賃貸情報を提供し、住宅・宅地需要に応える。

### 5-2 関係事業団体との連携

不動産関係団体等との連携を図り、不動産関係の流通ネットワークによる空家の流通を促進する。また、空家の相談窓口の設置による相談体制・専門家支援などにより、空家活用をサポートする。

### 5-3 地域における有効活用

空家の有効利用の一つとして、福祉施設や集会施設、NPO団体の活動拠点など、地域活動の場としての活用が考えられる。また、空家を除却することで、地域の安全につながる場合や、跡地が地域の防災・活性化のための有効な資産となり得る場合がある。

こうしたことから、活用を検討している団体等への情報提供や、所有者等に解体を促すなどの、地域活動や地域コミュニティに寄与する空家等の利活用の仕組みを検討する。

## 6 特定空家等に関する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

### 6-1「特定空家等」であることを判断する際の基本的な考え方

特措法第2条第2項において、「特定空家等」とは次の各状態にあると認められる家屋等であると規定されている。

- 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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ②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
- ③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

これらの特定空家等の判断は、「特定空家等に対する措置」に関する実施を図るために必要な指針（国ガイドライン）及び福島県空家等対策連絡調整会議が策定する特定空家等の判断の参考となる基準（案）に基づき、行うものとする。

### 6-2 特定空家等に対する措置

特定空家等の認定に伴う所有者への不利益処分が想定されるため、その認定に関する透明性や公平性の確保に留意した認定制度を構築する。本市においては、特措法第7条に基づき設置する協議会において、特定空家等としての認定について協議することとする。

協議会では次のとおり、空家等が特定空家等に該当するか否かの判断や特定空家等への措置の方針について協議する。

- ① 特定空家等についての認定へ向けた協議
- ② 特定空家等に対する措置に関する協議
- ③ 特措法第 14 条第 9 項及び第 10 項に規定する行政代執行の実施に関する協議

さらに、協議会において特定空家等と認定された空家等へは、協議会に意見を求めたうえで、次のとおり措置する。

#### ① 助言・指導

所有者等が自らの責任において、特定空家等の除却・修繕・伐採・その他周辺的生活環境の保全を図るための措置をとるよう、助言・指導を行う。

危険な状態が喫緊している場合は、緊急対応を検討する。

#### ② 勧告

助言・指導を行ったにも関わらず改善されない場合には、所有者等に対し、相当の猶予期間を設けて勧告を行う。

なお、勧告を受けた場合には、地方税法の規定に基づく固定資産税の住宅用特例の対象から除外されることとなるため、税務部局と情報共有を行い、必要な手続きを進める。

#### ③ 命令

勧告を受けたものが、正当な理由がなく勧告した措置をとらなかった場合には、相当の猶予期間を設けて勧告に係る措置をとることを命じる。

命令を受けたものには、意見書の提出や意見の聴取を請求する機会を与える。

#### ④ 代執行

履行期限までに命令した措置が履行されない場合や履行されても十分でないとき、または、履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法第 3 条第 1 項に基づき、戒告を行う。

期限までに戒告した措置が履行されない場合は、再戒告を実施したうえで、代執行を行う。

代執行の完了後、行政代執行法第 5 条、第 6 条により、代執行に要した一切の費用は、命令を受けた所有者等に請求する。

## 7 住民からの空家等に関する相談への対応に関する事項

### 7-1 市関係部局による連携体制

空家等の問題は多岐にわたることから、都市計画課を総合窓口とし、関係部局と連携して対策を推進する。

### 7-2 外部の関係団体との連携

空家等の問題に取り組むためには、市内関係部局だけでなく地域住民や法務、不動産、建築といった専門団体等と連携して取り組むことが必要である。

地域住民や関係団体、不動産関係団体等の専門機関で構成する空家等対策協議会を設置し、連携を図りながら対策を実施する。

## 8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 8-1 空家等対策計画実施体制

空家等対策に関する市の関係部署は以下のとおり。

部署名	役割分担
都市計画課	・ 空家等対策の総合窓口 ・ 空家等対策計画の策定及び変更に関すること ・ 特定空家等の認定及び措置に関すること
経営戦略室	・ 移住、定住に係る空家等の利活用に関すること
税務課	・ 固定資産税に関すること
生活環境課	・ 廃棄物、不法投棄に関すること ・ 環境衛生に関すること ・ 防犯、防火に関すること
商工課	・ 空き店舗等の利活用に関すること
建設課	・ 道路の安全に関すること
農林課	・ 農道、林道、法定外道路の安全に関すること

### 8-2 田村市空家等対策協議会

特措法第7条に基づく協議会を設置し、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施する。

協議会委員	市長のほか、法務・不動産・建築等に関する学識経験者、市長が認める者の10人以内で組織する。
所掌事項	・ 田村市空家等対策計画の策定及び変更に関すること ・ 特定空家等についての認定へ向けた協議 ・ 特定空家等に対する措置に関する協議 ・ 特措法第14条第9項及び第10項に規定する行政代執行の実施に関する協議
任期	2年

## 参考資料

### ○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）

#### （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。
- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項

- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 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。

一 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

二 計画期間

三 空家等の調査に関する事項

四 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

五 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

六 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

七 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

八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

九 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の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。

**3** 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、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った場合においては、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、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなく第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。

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。

## ○行政代執行法（昭和23年法律第43号）

**第1条** 行政上の義務の履行確保に関しては、別に法律で定めるものを除いては、この法律の定めるところによる。

**第2条** 法律（法律の委任に基く命令、規則及び条例を含む。以下同じ。）により直接に命ぜられ、又は法律に基き行政庁により命ぜられた行為（他人が代つてなすことのできる行為に限る。）について義務者がこれを履行しない場合、他の手段によつてその履行を確保することが困難であり、且つその不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、当該行政庁は、自ら義務者のなすべき行為をなし、又は第三者をしてこれをなさしめ、その費用を義務者から徴収することができる。

**第3条** 前条の規定による処分（代執行）をなすには、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がなされないときは、代執行をなすべき旨を、予め文書で戒告しなければならない。

② 義務者が、前項の戒告を受けて、指定の期限までにその義務を履行しないときは、当該行政庁は、代執行令書をもつて、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知する。

③ 非常の場合又は危険切迫の場合において、当該行為の急速な実施について緊急の必要があり、前二項に規定する手続をとる暇がないときは、その手続を経ないで代執行をすることができる。

**第4条** 代執行のために現場に派遣される執行責任者は、その者が執行責任者たる本人であることを示すべき証票を携帯し、要求があるときは、何時でもこれを呈示しなければならない。

**第5条** 代執行に要した費用の徴収については、実際に要した費用の額及びその納期日を定め、義務者に対し、文書をもつてその納付を命じなければならない。

**第6条** 代執行に要した費用は、国税滞納処分の例により、これを徴収することができる。

② 代執行に要した費用については、行政庁は、国税及び地方税に次ぐ順位の先取特権を有する。

③ 代執行に要した費用を徴収したときは、その徴収金は、事務費の所属に従い、国庫又は地方公共団体の経済の収入となる。

### 附 則

① この法律は、公布の日から起算し、三十日を経過した日から、これを施行する。

② 行政執行法は、これを廃止する。

**附 則（昭和二六年三月三十一日法律第九五号） 抄**

1 この法律は、公布の日から施行し、この法律中に特別の定がある場合を除く外、市町村民税に関する改正規定中法人税割に関する部分及び事業税に関する改正規定中法人の行う事業に対する事業税に関する部分については昭和二十六年一月一日の属する事業年度分から、その他の部分については昭和二十六年年度分の地方税から適用する。

**附 則（昭和三四年四月二〇日法律第一四八号） 抄  
（施行期日）**

1 この法律は、国税徴収法（昭和三十四年法律第四百七十七号）の施行の日から施行する。

**（公課の先取特権の順位の改正に関する経過措置）**

7 第二章の規定による改正後の各法令（徴収金の先取特権の順位に係る部分に限る。）の規定は、この法律の施行後に国税徴収法第二条第十二号に規定する強制換価手続による配当手続が開始される場合について適用し、この法律の施行前に当該配当手続が開始されている場合における当該法令の規定に規定する徴収金の先取特権の順位については、なお従前の例による。

**附 則（昭和三七年九月一五日法律第一六一号） 抄**

1 この法律は、昭和三十七年十月一日から施行する。

2 この法律による改正後の規定は、この附則に特別の定めがある場合を除き、この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律の施行前にされた申請に係る行政庁の不作为その他この法律の施行前に生じた事項についても適用する。ただし、この法律による改正前の規定によつて生じた効力を妨げない。

3 この法律の施行前に提起された訴願、審査の請求、異議の申立てその他の不服申立て（以下「訴願等」という。）については、この法律の施行後も、なお従前の例による。この法律の施行前にされた訴願等の裁決、決定その他の処分（以下「裁決等」という。）又はこの法律の施行前に提起された訴願等につきこの法律の施行後にされる裁決等にさらに不服がある場合の訴願等についても、同様とする。

4 前項に規定する訴願等で、この法律の施行後は行政不服審査法による不服申立てをすることができることとなる処分に係るものは、同法以外の法律の適用については、行政不服審査法による不服申立てとみなす。

5 第三項の規定によりこの法律の施行後にされる審査の請求、異議の申立てその他の不服申立ての裁決等については、行政不服審査法による不服申立てをすることができない。

6 この法律の施行前にされた行政庁の処分、この法律による改正

前の規定により訴願等を行うことができるものとされ、かつ、その提起期間が定められていなかったものについて、行政不服審査法による不服申立てを行うことができる期間は、この法律の施行の日から起算する。

8 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

9 前八項に定めるもののほか、この法律の施行に関して必要な経過措置は、政令で定める。

# 田村市空家等対策計画

令和3年3月

---

編集・発行：田村市建設部都市計画課

〒963-4393 福島県田村市船引町船引字畑添 76-2

TEL 0247-82-1114 FAX 0247-81-1210

URL <https://www.city.tamura.lg.jp/>