

天童市 空き家等対策計画



平成30年3月

天童市

【用語の説明】

- ※ 「空き家等」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。
- ※ 「特定空き家等」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き家等をいう。
- ※ 「所有者等」とは、空き家等の所有者又は管理者をいう。

目次

| | |
|---------------------------------|-------|
| 第1章 計画の概要 | P 1 |
| 1 計画策定の目的 | |
| 2 計画の位置付け | |
| 3 計画期間 | |
| 第2章 本市の空き家の実態 | P 3 |
| 1 人口・世帯の推移 | |
| 2 世帯数及び一世帯当たりの人員の変化 | |
| 3 高齢者世帯の状況 | |
| 4 空き家等の現状 | |
| 5 空き家に関する調査 | |
| 第3章 空き家等対策の実施体制と方針 | P 1 5 |
| 1 庁内における実施体制 | |
| 2 専門機関との連携による相談体制 | |
| 3 対象とする空き家の種類 | |
| 4 対象とする区域 | |
| 5 対策の方針 | |
| 第4章 空き家等の適正な管理の促進 | P 1 8 |
| 1 空き家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発 | |
| 2 市外居住者に対する空き家等の適正管理に関する周知 | |
| 3 空き家等管理サービス等の利用促進 | |

第5章 空き家及び跡地の活用の促進 P 1 9

- 1 空き家バンクの利用促進
- 2 空き家バンクの登録促進のための支援
- 3 空き家等の利活用に対する支援
- 4 除却に対する支援
- 5 跡地の活用の取組
- 6 各種制度の活用

第6章 特定空家等に対する考え方及び措置 P 2 3

- 1 基本的な考え方
- 2 特定空家等の認定
- 3 特定空家等に対する措置

第7章 空き家等に関する相談体制 P 2 6

- 1 相談窓口の設置
- 2 山形県空き家利活用相談窓口との連携

資料編 P 2 7

- 1 空家等対策の推進に関する特別措置法
- 2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則
- 3 行政代執行法
- 4 天童市空き家等の適正管理に関する条例
- 5 天童市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

第1章 計画の概要

1 計画策定の目的

近年、少子高齢化、人口減少等に伴い、全国的に空き家の数が増加しています。この中には、適正に管理されず、周辺へ悪影響を及ぼす空き家も生じてきており、今後も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ます。また、適正に管理されていない空き家（以下「管理不全空家」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、防犯、防災、衛生、景観など様々な点において、住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

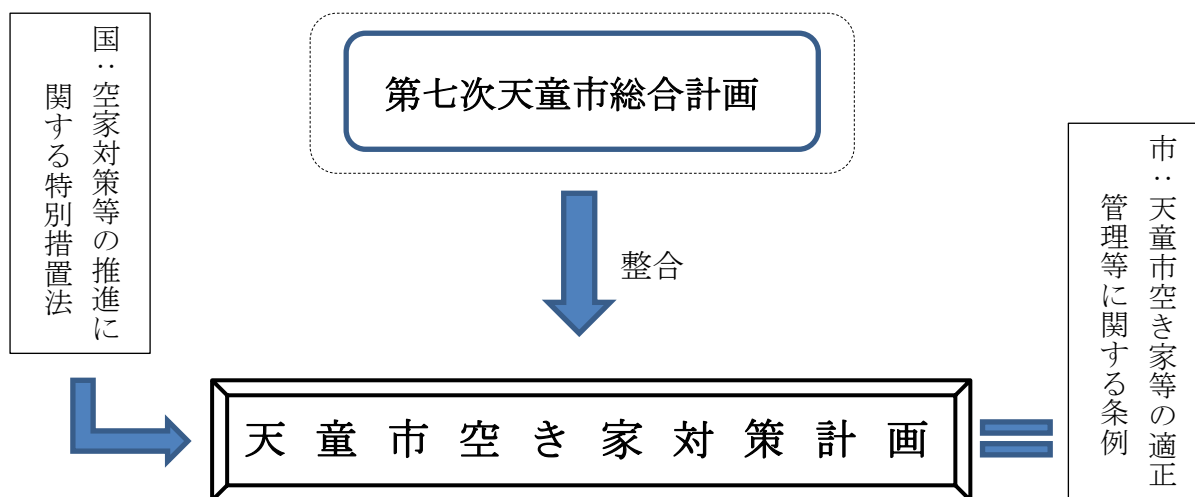
これらの影響から生命、身体並びに財産を保護し、生活環境の保全を図り、併せて空き家の活用を促すことを目的とし、平成27年に空き家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「特措法」という。）が施行されました。

本市においては、平成25年に天童市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年日条例第20号）を施行し、管理不全空き家に対して指導を行うとともに、広報などを通じて適正な管理を呼びかけるなど、空き家の問題に取り組んできました。

以上の経緯を踏まえ、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、「天童市空き家等対策計画」を策定します。

2 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条第1項の規定に基づき、本市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。なお、本計画は「第七次天童市総合計画」の下に位置付ける個別計画であるとともに、特措法及び本市の条例との整合を図りながら取組を進めるものとします。



天童市空き家等対策計画の位置付け

3 計画期間

本計画は、平成30年度を基準年次とし、第七次天童市総合計画と連動させるため、平成30年度から平成36年度までを計画期間とします。

なお、今後の国の空き家等対策の動向、社会情勢の変化、事業の進捗状況等に応じ、適宜内容の見直しを行うものとします。

計画期間

| | H29 | H30 | H31 | H32 | H33 | H34 | H35 | H36 |
|-------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 第七次天童市総合計画 | ▶ | | | | | | | |
| 天童市空き家等対策計画 | | ▶ | | | | | | |
| 住宅・土地統計調査 | | 調査 | | 公表 | | | 調査 | |
| 国勢調査 | | | | 調査 | 公表 | | | |

第2章 本市の空き家の実態

1 人口・世帯の推移

国勢調査によると、本市の総人口は平成17年の63,864人をピークに、平成27年までの10年間で約1,600人減少しており、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、人口の減少を伴う少子高齢化が進展しているのがわかります。

天童市の年齢別人口の推移

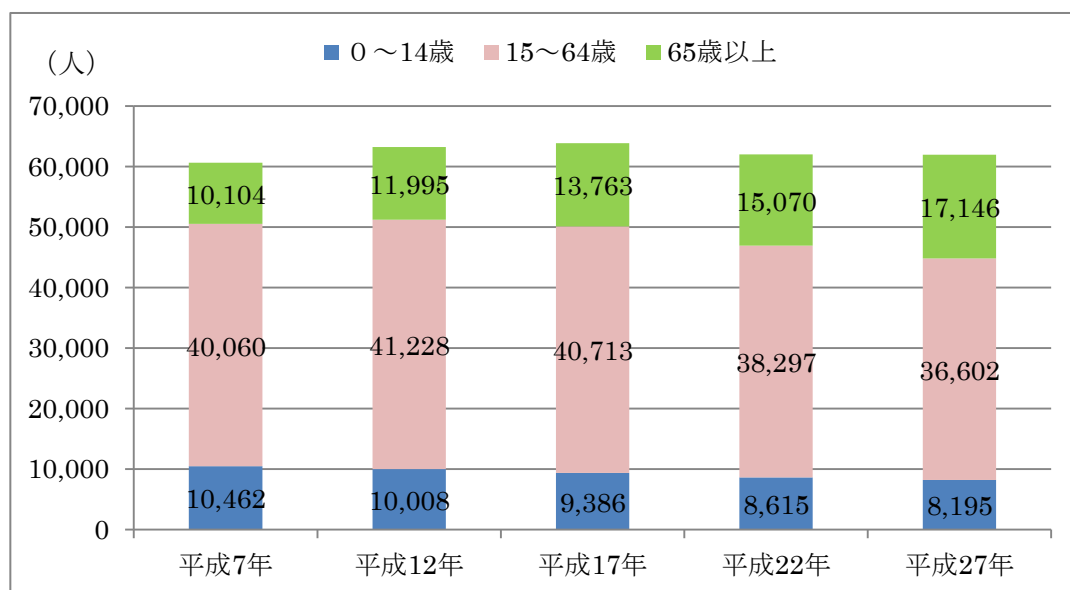
(人)

| 年齢 | 平成7年 | 平成12年 | 平成17年 | 平成22年 | 平成27年 |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 0～14歳 (年少) | 10,462 (17.2%) | 10,008 (15.8%) | 9,386 (14.7%) | 8,615 (13.8%) | 8,195 (13.2%) |
| 15～64歳 (生産年齢) | 40,060 (66.1%) | 41,228 (65.2%) | 40,713 (63.7%) | 38,297 (61.6%) | 36,602 (58.9%) |
| 65歳以上 (老年) | 10,104 (16.7%) | 11,995 (19.0%) | 13,763 (21.6%) | 15,070 (24.2%) | 17,146 (27.6%) |
| 不詳 | - | - | 2 | 232 | 251 |
| 総数 | 60,626 | 63,231 | 63,864 | 62,214 | 62,194 |

※（ ）内は全体に占める割合

(出典：国勢調査)

天童市の年齢別人口の推移



2 世帯数及び一世帯当たりの人員の変化

国勢調査によると、本市の一般世帯数については増加傾向にありますが、今後は減少に転じる見込みとなっています。山形県は一世帯当たりの人員が8回連続で全国1位と一世帯の人員は全国的に見て多いですが、本市では、最近20年間で3.48人から2.85人に減少しており、核家族化や単独世帯化が急速に進行しているのがわかります。

天童市の世帯数及び1世帯当たりの人員の推移

| | 平成7年 | 平成12年 | 平成17年 | 平成22年 | 平成27年 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 一般世帯数 | 17,315 | 19,049 | 20,115 | 20,338 | 21,384 |
| 1世帯当たりの人員 | 3.48 | 3.28 | 3.12 | 3.01 | 2.85 |

※世帯当たりの人員は一般世帯における人員（人）
（出典：国勢調査）

3 高齢者世帯の状況

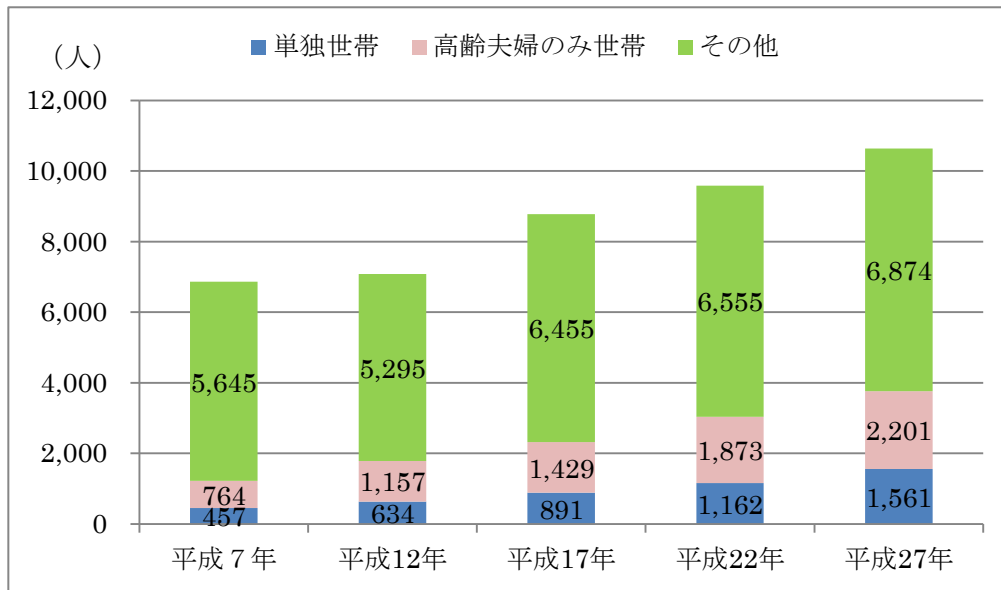
一般世帯のうち高齢者世帯に注目すると、高齢者のみの世帯（単独世帯と高齢夫婦のみ世帯の合計）は平成27年時点では3,762戸となっており、平成7年調査時の1,221戸から3倍以上に増加しています。空き家の発生は、入居者死亡や施設への入所が理由の場合が多いため、今後、空き家が急速に増加する可能性があることを示しています。

天童市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 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 一般世帯総数 | 17,315 | 19,049 | 20,115 | 20,338 | 21,384 |
| 65歳以上の高齢者がいる世帯 (一般世帯に占める割合) | 6,866 (39.7%) | 7,886 (41.4%) | 8,775 (43.6%) | 9,590 (47.2%) | 10,636 (49.7%) |
| 単独世帯 (高齢者世帯に占める割合) | 457 (6.7%) | 634 (8.0%) | 891 (10.2%) | 1,162 (12.1%) | 1,561 (14.7%) |
| 高齢夫婦のみ世帯 (高齢者世帯に占める割合) | 764 (11.1%) | 1,157 (14.7%) | 1,429 (16.3%) | 1,873 (19.5%) | 2,201 (20.7%) |
| その他（不詳含む） (高齢者世帯に占める割合) | 5,645 (82.2%) | 5,295 (67.1%) | 6,455 (73.6%) | 6,555 (68.4%) | 6,874 (64.6%) |

（出典：国勢調査）

天童市の高齢者世帯の状況の推移



4 空き家等の現状

(1) 統計調査の結果

平成25年の住宅・土地統計調査によると、全国の総住宅数は60,628千戸、うち空き家は8,195千戸で、総住宅数に占める割合（空き家率）は13.5%となっています。この割合は、年々増加しているのがわかります。

また、山形県の空き家率は全国平均よりは低いものの、二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を除くその他の空き家率は同程度の割合となっており、同様に増加しています。

本市の空き家率は、全国・県と比較しても低くなっていますが、今後増加することが予想されるため、空き家の増加を抑えるための対策が求められます。

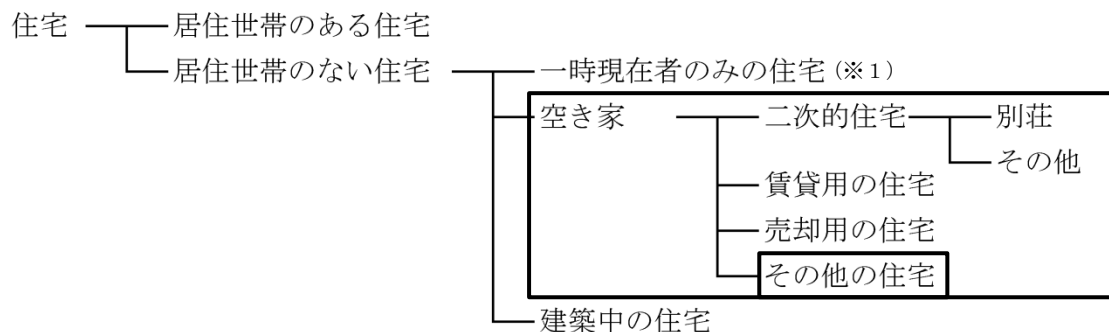
空き家率の推移

| | 平成5年 | 平成10年 | 平成15年 | 平成20年 | 平成25年 |
|------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 全国平均 | 9.8% (3.2%) | 11.5% (3.6%) | 12.2% (3.9%) | 13.1% (4.7%) | 13.5% (5.3%) |
| 山形県 | 5.7% (2.7%) | 7.1% (2.9%) | 9.6% (3.8%) | 11.0% (4.7%) | 10.7% (5.1%) |
| 天童市 | 7.2% (調査なし) | 4.9% (調査なし) | 8.1% (1.8%) | 11.2% (3.3%) | 10.0% (3.1%) |

※上段：住宅の総数に占める空き家（二次的住宅・賃貸用住宅・売却用住宅・その他の住宅）の割合
下段：住宅の総数に占めるその他の空き家の割合

（出典：住宅・土地統計調査）

住宅・土地統計調査では、住宅は「居住世帯のある住宅」と「居住世帯のない住宅」に区分されており、空き家は「居住世帯のない住宅」の一部となります。さらに、空き家は、「二次的住宅」、「賃貸用の住宅」、「売却用の住宅」、「その他の住宅」の4つに分類されています。



※1 一時現在者のみの住宅：昼間だけの使用、何人かが交代で寝泊まり、そこに普段居住していない住宅

空き家の種類

| 種類 | 内容 |
|--------|---|
| 二次的住宅 | 別荘などで週末や休暇時に避暑・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅や、普段住んでいる住宅とは別に、たまに寝泊りする人がいる住宅 |
| 賃貸用の住宅 | 新築・中古に問わず、賃貸のために空き家になっている住宅 |
| 売却用の住宅 | 新築・中古に問わず、売却のために空き家になっている住宅 |
| その他の住宅 | 上記以外の人住んでいない住宅で、転勤・入院などのため、居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅 |

(出典：住宅・土地統計調査より用語解説)

(2) 実態調査の結果

本市では、平成24年度に市内全域を対象とし、1回目の空き家実態調査を実施した結果、空き家は440戸確認されました。また、平成29年度には、2回目の実態調査を実施し、空き家は691戸が確認されています。

ア 地区町内会長等による空き家調査

- (ア) 調査時期 平成24年11月～平成25年 2月（1回目）
平成29年 9月～平成29年11月（2回目）

- (イ) 調査範囲 市内全域

- (ウ) 調査方法
地区町内会長等から空き家情報の調査を実施しました。

- (エ) 調査項目
・所在地
・所有者、管理者等の情報
・連絡先

イ 空き家の老朽度・危険度判定

- (ア) 調査時期 平成25年10月～平成25年11月（1回目）
平成30年 5月～平成30年 7月（2回目）予定

- (イ) 調査方法
地区町内会長等より調査いただいた結果を基に、老朽度・危険度判定の調査を実施しました。

- (ウ) 調査項目
・空き家の老朽度、危険度ランク

| 危険度ランク | |
|--------|-----------------------------------|
| A | 修繕がほとんど必要ない又は小規模の修繕により利用可能 |
| B | 多少の損傷があるが危険性はなく、多少の修繕・改修により利用可能 |
| C | 倒壊などの危険はないが管理が行き届いておらず、損傷・老朽化が著しい |
| D | 倒壊や建材の飛散などの危険性があり、解体が必要と思われる |

ウ 調査結果

平成24年度 戸建て住宅の空き家率

| 地区 (※1) | 住宅戸数 (※2) | 空き家戸数 | 空き家率 | 老朽度、危険度による分類 | | | |
|------------|--------------|-------|------|--------------|----|-----|----|
| | | | | A | B | C | D |
| 中央部 | 8,544 | 189 | 2.4% | 9 | 54 | 121 | 5 |
| 東部 | 3,623 | 135 | 3.7% | 4 | 16 | 108 | 7 |
| 西部 | 3,152 | 116 | 3.2% | 2 | 14 | 83 | 17 |
| 合計 | 15,319 | 440 | 2.9% | 15 | 84 | 312 | 29 |

平成29年度 戸建て住宅の空き家率

| 地区 (※1) | 住宅戸数 (※2) | 空き家戸数 | 空き家率 | 老朽度、危険度による分類 | | | |
|------------|--------------|-------|------|--------------|---|---|---|
| | | | | A | B | C | D |
| 中央部 | 9,668 | 292 | 3.2% | | | | |
| 東部 | 3,908 | 220 | 5.7% | 平成30年度調査予定 | | | |
| 西部 | 3,654 | 179 | 4.4% | | | | |
| 合計 | 17,230 | 691 | 4.0% | | | | |

※1 中央部：市街化区域

(南部、中部、北部、長岡、成生、津山)

東部：JR奥羽本線より東側（市街化区域を除く）

(北部、津山、山口、干布、荒谷、田麦野)

西部：JR奥羽本線より西側（市街化区域を除く）

(成生、蔵増、寺津、高嶺)

※2 住宅戸数は税務課の建築物概要調書に基づいた値

※3 北部（調整区域）については大字乱川（西原）を含む

※4 荒谷の住宅戸数については干布地区の大字荒谷を含む

平成24年度に行った実態調査において、空き家率の合計は3.1%、その中でも、東部において高い傾向にあり、老朽危険度判定による分類では、Cランクの「倒壊などの危険はないが管理が行き届いておらず、損傷・老朽化が著しい。」空き家が312戸と多く存在しています。

また、平成29年度の調査においては、空き家率の合計が4.6%と全体的に空き家の数が増加傾向にあり、特に中央部に比べると周辺部が加速化していることがわかります。老朽度・危険度判定調査を平成30年度に予定していますが、今後、早急な空き家対策が必要となってきます。

5 空き家に関する調査

(1) 調査の目的

本調査は空き家の所在や分布、劣化度、所有者等の意向、管理不全空家や利活用が可能な空き家を把握し、管理不全空家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。

(2) 調査の対象区域

調査は、市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、特措法第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。

(4) 調査方法及び内容等

ア 実態調査

市内全域を対象としていることから、地区に精通している地区町内会長等に5年に1度、空き家の調査を依頼します。

地区町内会長等への空き家の調査項目については、下記のとおりです。

- (ア) 所在地
- (イ) 所有者等の情報
- (ウ) 連絡先
- (エ) 管理状況

イ 空き家等調査方法及び老朽度・危険度判定方法

実態調査で把握した空き家物件については、建築士により管理状態等を把握するために、訪問、外観目視調査（様式1）を行います。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。ただし、必要に応じて法に基づき空き家等の敷地内に立ち入り、調査を行います。

また、老朽度・危険度判定については、空家等の不良度判定（「外観目視による住宅の不良度判定の手引き（国土交通省住宅局）」にのっとり。）を参考に様式2のとおり調査、判定を行います。

様式1 空き家等調査台帳

現地調査票

| 1. 基本情報 | | | | | | | |
|---------|---------|------------------------------|--|------------------------------------|-------|-----------------------------|----------------|
| ① | 調査年月日 | 年 | 月 | 日 | 調査員 | | |
| ② | 地区・地名 | | | | 地区コード | 調査番号 | |
| | 所在地 | 天童市 | | | | | |
| ③ | 建物所有者 | 氏名 | | | 生年月日 | 年 月 日 | |
| | | 住所 | | | 電話番号 | | |
| | 土地所有者 | 氏名 | | | 生年月日 | 年 月 日 | |
| | | 住所 | | | 電話番号 | | |
| | (納税)管理者 | 氏名 | | | 生年月日 | 年 月 日 | |
| | | 住所 | | | 電話番号 | | |
| 2. 建物状況 | | | | | | | |
| ① | 概要等 | 建築年 | 年 | 月 | 延床面積 | m ² | |
| | | 用途 | <input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 併用住宅 <input type="checkbox"/> その他 | | | 1階面積 | m ² |
| | | 構造 | <input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造 <input type="checkbox"/> その他 | | | 2階面積 | m ² |
| | | 階数 | <input type="checkbox"/> 1階建 <input type="checkbox"/> 2階建 <input type="checkbox"/> 3階建 <input type="checkbox"/> その他 | | | | |
| | | 建て方 | <input type="checkbox"/> 戸建 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> その他 | | | | |
| | | 駐車場 | <input type="checkbox"/> 有り <input type="checkbox"/> 無し | | | | |
| | | 接道状況 | <input type="checkbox"/> 適 <input type="checkbox"/> 不適 (道路幅員 m) (接道長さ m) | | | | |
| ② | 建物状態 | 表札 | <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り (氏名:) | | | | |
| | | 雨戸 | <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り | | | | |
| | | 郵便受け | <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り (<input type="checkbox"/> 溜まっている <input type="checkbox"/> 溜まっていない) | | | | |
| | | 電気メーター | <input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない | | | | |
| | | ガスメーター | <input type="checkbox"/> 停止 <input type="checkbox"/> 作動 <input type="checkbox"/> 確認できない | | | | |
| | | 売買表示 | <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り (業者名:) (連絡先:) | | | | |
| | | その他 | <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り () | | | | |
| ③ | 環境の状態 | けもの・虫等 | <input type="checkbox"/> いない <input type="checkbox"/> 動物の住みつきあり <input type="checkbox"/> 糞・尿などの形跡あり | | | | |
| | | 庭木手入れ | <input type="checkbox"/> 管理されている <input type="checkbox"/> 管理されていない <input type="checkbox"/> 庭木なし <input type="checkbox"/> 確認できない | | | | |
| ④ | 防犯上の状態 | 開口部 | <input type="checkbox"/> 問題なし <input type="checkbox"/> 一部破壊・解放 <input type="checkbox"/> 大きく破壊・解放 | | | | |
| | | 可燃物放置 | <input type="checkbox"/> 無し <input type="checkbox"/> 有り | | | | |
| 判定結果 | | <input type="checkbox"/> 空き家 | | <input type="checkbox"/> 居住あり(使用中) | | <input type="checkbox"/> 不明 | |
| 3. 状況写真 | | | | | | | |
| 写真1 | | 写真2 | | 写真3 | | | |
| 外観1 | | 外観2 | | 外観3 | | | |
| 写真4 | | 写真5 | | 写真6 | | | |
| 外観4 | | 外観5 | | 外観6 | | | |

現地調査票2

| 3. 状況写真 | | | | |
|---------|----------|-------------------------------|-------------------------------------|--|
| 写真1 | 写真2 | 写真3 | | |
| 写真4 | 写真5 | 写真6 | | |
| 写真7 | 写真8 | 写真9 | | |
| 4. 調査項目 | | | | |
| | A | B | C | |
| 保安 | 建物 | <input type="checkbox"/> 傾斜なし | <input type="checkbox"/> 軽度の傾斜あり | <input type="checkbox"/> 著しい傾斜あり |
| | 基礎・土台 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 軽度の破損・腐食あり | <input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食あり |
| | 屋根・軒 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 一部不陸・破損あり | <input type="checkbox"/> 著しい不陸・腐食あり |
| | 外壁 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 一部剥離・破損あり | <input type="checkbox"/> 著しい剥離・腐食あり |
| | 看板・設備等 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 軽度の破損・腐食あり | <input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食あり |
| | 屋外階段 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 軽度の破損・腐食あり | <input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食あり |
| | バルコニー等 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 軽度の破損・腐食あり | <input type="checkbox"/> 著しい破損・腐食あり |
| | 門・塀 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 軽度の破損あり | <input type="checkbox"/> 著しい破損あり |
| 衛生 | 敷地・擁壁 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 軽度の破損あり | <input type="checkbox"/> 著しい破損あり |
| | ごみ等 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 一部放置あり | <input type="checkbox"/> 大量の放置あり |
| | アスベストの飛散 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 飛散のおそれあり | <input type="checkbox"/> 飛散の恐れが高い |
| | 臭気の発生 | <input type="checkbox"/> 問題なし | <input type="checkbox"/> 臭気の発生要素あり | <input type="checkbox"/> 臭気等により周囲へ影響あり |
| 5. 特記事項 | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

様式2 空き家等調査台帳

[判定理由]

| 評価区分 | 評価項目 | 評価内容 | 配点 | 評点 | 最高 点数 |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|---|-----|----------|
| 1 | 構造 一般の 程度 | ①基礎 | ア 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの | 10 | 50 |
| | | | イ 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの | 20 | |
| | | ②外壁 | 外壁の構造が粗末なもの | 25 | |
| 2 | 構造の 腐朽又 は破損 の程度 | ③基礎、 土台、 柱又は はり | ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの | 25 | 100 |
| | | | イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの | 50 | |
| | | | ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの | 100 | |
| | | ④外壁 | ア 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの | 15 | |
| | | | イ 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により著しく下地の露出しているもの又は壁体の貫通する穴を生じているもの | 25 | |
| | | ⑤屋根 | ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又ははずれがあり、雨もりのあるもの | 15 | |
| | | | イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下ったもの | 25 | |
| | | | ウ 屋根が著しく変形したもの | 50 | |
| | | 3 | 防火上 又は避 難上の 構造の 程度 | ⑥外壁 | |
| イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの | 20 | | | | |
| ⑦屋根 | 屋根が可燃性材料でふかれているもの | | | 10 | |
| 4 | 排水 設備 | ⑧雨水 | 雨樋がないもの | 10 | 30 |

[住宅の不良度の測定基準]

※表に基づき不良度を評定し、合算した評定 100 以上のものが不良住宅と判定される。

| | |
|----|---|
| 合計 | 点 |
|----|---|

ただし、この測定基準は、住宅全体（内部・外部）に対する不良度を評定するものであるが、本調査では外観目視による項目に限定して判定したものであり、上表には建物内部の評価点数は含まれていないことに留意すること。

(5) 空き家の所有者等の把握

苦情、相談等があった空き家や実態調査で把握した空き家については、適正な管理の依頼や活用意向のアンケート調査に必要となるため、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、特措法第10条の規定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、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。

(6) 所有者等の意向調査

実態調査により空き家と判断した建物の所有者等に対しアンケート調査を実施し、所有者等の意向を把握します。

「意向調査」

空き家所有者等に対する意向調査は、建物の管理状況や活用、除却に関する意向を把握し、各種施策の実施に反映させる目的で実施します。

調査は、市内の空き家の所有者等全数に対し、以下の内容についてアンケート形式により実施します。

◆意向調査の内容

- ・ 空き家所有者の属性（所有者の所在地）
- ・ 建物の居住・利用状況
- ・ 空き家となった理由（利用していない理由）、空き家になった時期
- ・ 管理の状況（管理者、管理の頻度、ライフライン、経費など）
- ・ 利活用や除却の意向（売却、賃貸、除却、相続など）

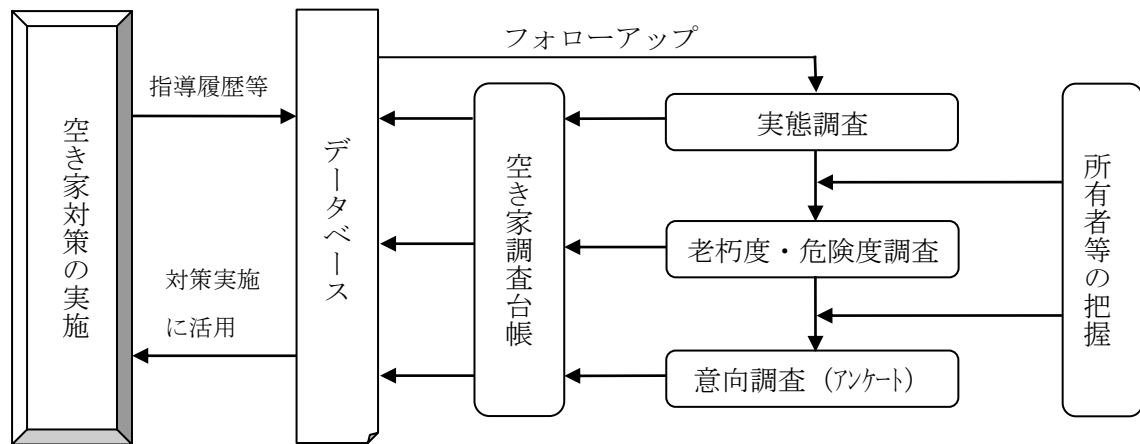
なお、所有者等の活用に関する意向の確認については、アンケート調査を基本として実施しますが、回答の内容によっては直接ヒアリングするなど、意向の把握に努めます。

(7) 空き家等情報のデータベース化

空き家の調査結果（空き家等調査台帳）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）により建設課において情報を把握し、施策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もあり、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なりません。調査実施以降も地区町内会長等からの情報提供や、担当課の調査による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、所有者等の了解なく情報が漏えいすることが無いように、取扱いには細心の注意を払います。

(8) 空き家に関する調査の流れ



第3章 空き家等対策の実施体制と方針

空き家等は市全域に幅広く分布し、課題への対応は多岐にわたることから、空き家等対策に取り組む際には、所有者等を始め、庁内関係部署だけでなく、専門機関などと連携し、対策に取り組む必要があります。

1 庁内における実施体制

空き家対策の実施について、担当する所管課は以下のとおりです。

| 担当課 | 担当内容 | 連絡先（内線） |
|-------|------------------|--------------------|
| 建設課 | ・空き家全般に関すること。 | 654-1111 (417・418) |
| 税務課 | ・所有者等の情報に関すること。 | 〃 (778・779) |
| 生活環境課 | ・防犯対策に関すること。 | 〃 (272・275) |
| 危機管理室 | ・災害時の減災に関すること。 | 〃 (452・453) |
| 教育総務課 | ・通学路の安全確保に関すること。 | 〃 (812・813) |
| 生涯学習課 | ・地域住民との連携に関すること。 | 〃 (832・833) |
| 消防課 | ・火災予防に関すること。 | 023-654-1191 |

2 専門機関との連携による相談体制

庁内で対応が困難なものについては、県内の関連団体と連携し、専門的な相談（不動産相談、法律相談等）体制を構築し、対策に取り組むこととします。

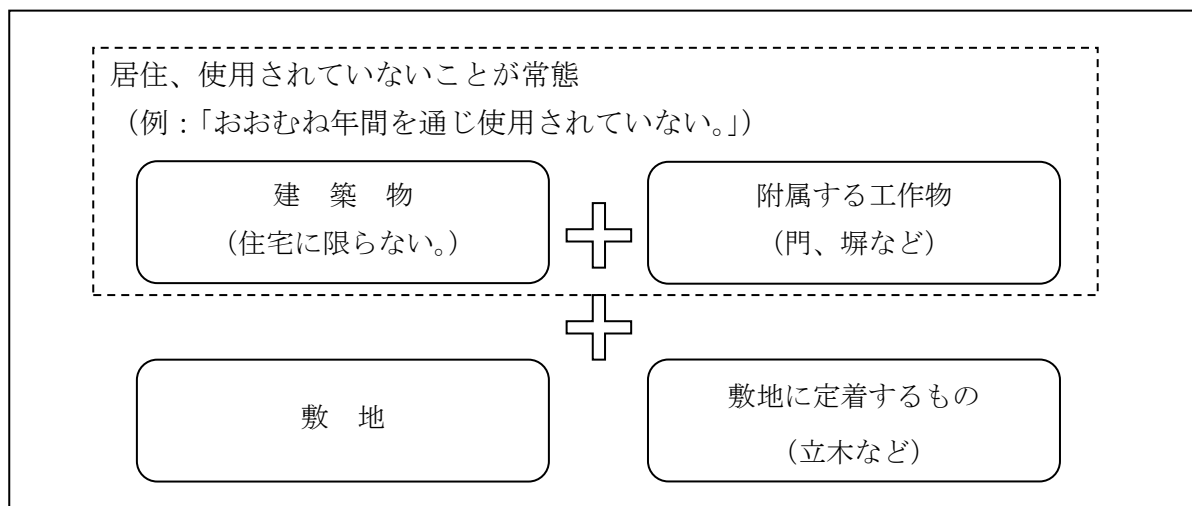
| 名称 | 電話番号 |
|------------------------------|--------------|
| ●やまがた空き家利活用相談窓口 | |
| 山形県空き家活用支援協議会（事務局：山形県住宅供給公社） | 023-631-2240 |
| ●売買・賃貸、管理代行に関する相談 | |
| （公社）山形県宅地建物取引業協会 | 023-623-7502 |
| （公社）全日本不動産協会山形県本部 | 023-642-6658 |
| ●解体等に関する相談 | |
| 天童市建設業同友会 | 023-653-5702 |
| （一社）山形県解体工事業協会 | 023-644-9900 |
| ●法律（相続、抵当など）に関する相談 | |
| 山形県弁護士会 | 023-622-2234 |
| 山形県司法書士会 | 023-623-7054 |
| 山形県行政書士会 | 023-642-5487 |
| 金融機関 | |
| ●防犯に関する相談 | |
| 山形県天童警察署 | 023-651-0110 |

3 対象とする空き家の種類

本市において対策の対象とする空き家の種類は、特措法第2条で規定される空家等とします。

なお、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が、住宅を優先し対策を進めていくこととします。

空家等（特措法第2条第1項）



4 対象とする区域

本市の空き家等は市内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されたことから、本計画における空き家等対策を実施する対象地区は「市内全域」とします。

なお、空き家等対策を重点的に進める必要が生じた場合は、「重点区域」を定めることができるものとします。

5 対策の方針

本計画における対策の方向性については、以下のとおりです。

| 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支援を実施します。 |
| 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、市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。 |
| 管理不全空家対策 | 適切な措置の実施による安全・安心なまちづくり | 所有者自らによる除却を支援するとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全空家による問題の解消を目指します。 |

第4章 空き家等の適正な管理の促進

空き家等が長期間使用されずに適正に管理が行われなまま放置されると、防災、防犯、景観などに対して、様々な問題を引き起こす原因となり、周辺的生活環境に重大な影響を及ぼすおそれがあります。空き家等が管理不全な状態とならないよう、所有者等による空き家等の適正管理を促進することを基本とするとともに、遠方に居住されている方など、空き家等の管理が困難な所有者等への対応も含め、管理不全空き家等の抑制に向けて取り組んでいきます。

1 空き家等の適正管理に関する意識の醸成・啓発

空き家等の管理は、特措法第3条において「空き家等の所有者等は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空き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、所有者等が自らの責任において行うことを原則とし、所有者等による適切な管理について啓発するため、広報、ホームページ及び地域いきいき講座による周知を行います。

2 市外居住者に対する空き家等の適正管理に関する周知

空き家等の所有者等は、市外に居住している方も多いため、市の広報やホームページによる情報発信だけでは十分な周知を図ることができません。そのため、税務担当課と連携し、固定資産税の納税者や納税義務者に通知される固定資産税納税通知書に空き家等の適正管理に関する文書を同封し、適正管理を促します。

3 空き家等管理サービス等の利用促進

空き家等が適正に管理されずに放置される原因のひとつとして、空き家等の所有者等が遠方に居住していることや高齢のため自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。このような場合であっても空き家等が適正に管理されるよう、民間の実施する空き家等管理サービス等についての情報提供を行います。

第5章 空き家及び跡地の利活用の促進

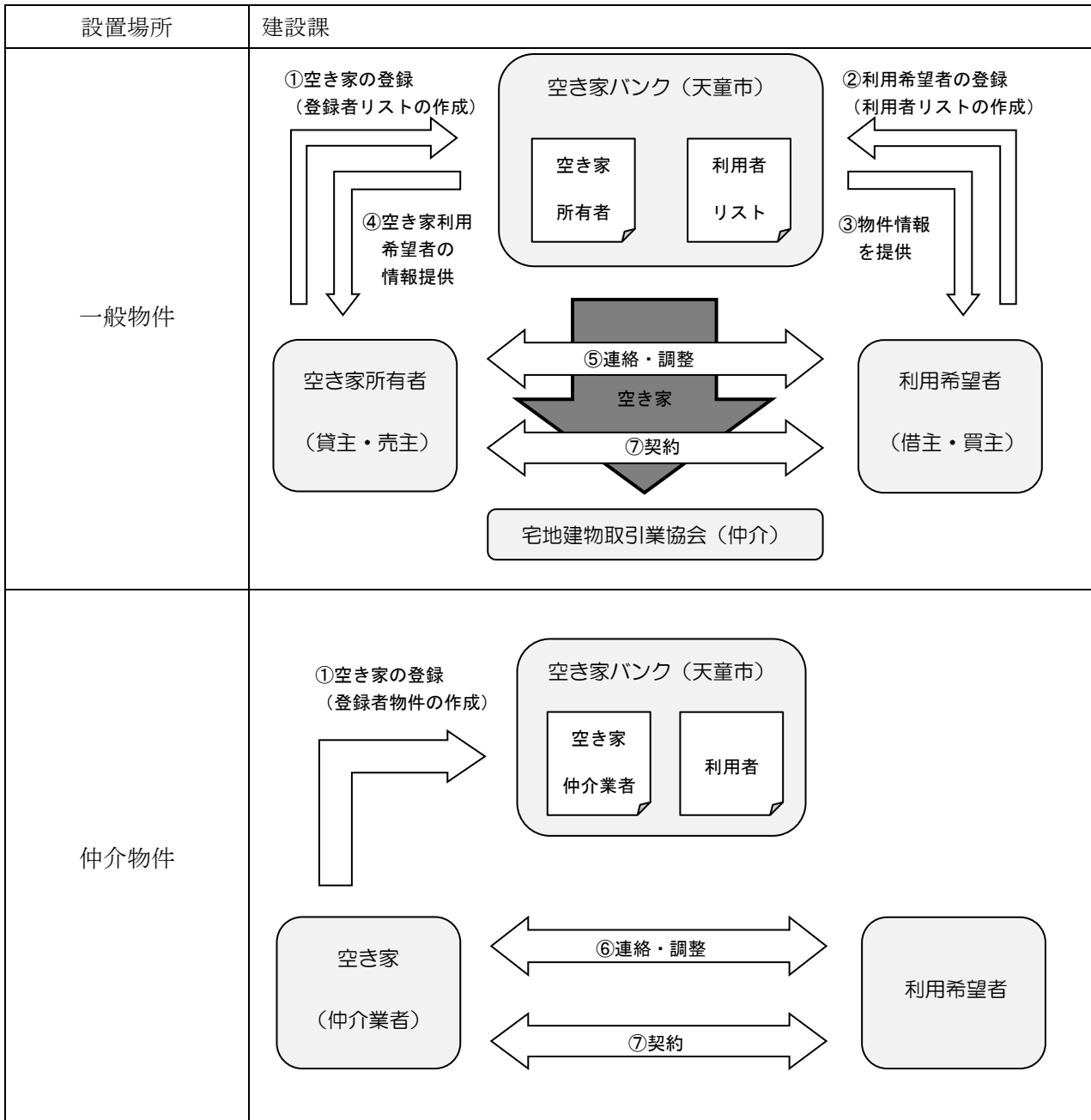
1 空き家バンクの利用促進

空き家等の有効活用を通して本市への移住及び定住を促進し、地域の活性化と人口減少の抑制を図るため、空き家バンクを設置しています。

空き家バンクに登録されている情報は、市のホームページや庁内の窓口等で情報提供を行います。

また、宅地建物取引業協会などと連携しながら、空き家等の利活用に向けて積極的に取り組みます。

空き家バンクの概要



| | |
|----------|---|
| 目的 | 市での住替えの促進（空き家の所有者と利用希望者のマッチング支援） 市外からの移住・定住の促進（移住希望者への物件情報の提供） |
| 対象 | 空き家（住宅に限る） |
| 空き家の登録 | ① 売却や賃貸により空き家の活用を希望する空き家の所有者は、空き家バンクに物件の登録を申請し、申請があった物件については、市が物件を確認したうえで空き家バンクへ物件を登録します |
| 利用希望者の登録 | ② 利用希望者は利用登録を申請し、市が確認したうえで登録します。 |
| 情報の提供 | ③ 空き家バンクに登録された物件は市のホームページにおいて公開するとともに、利用者リストの希望者に対しても情報提供します。 ④ 空き家利用希望者の情報を所有者へ案内します。 |
| 現地確認 | ⑤ 物件の利用希望者がいる場合は、当事者間で調整し、物件を確認します。 ⑥ 物件の利用希望者がいる場合は、希望者が仲介業者へ連絡し、物件を確認します。 |
| 契約の方法 | ⑦ 条件などを調整し、合意した場合、契約します。 (必要に応じて宅建業者が契約を仲介するため、不動産団体が業者をあっせん) |

2 空き家バンクの登録促進のための支援

本市では、空き家バンクの登録を促進するため、「空き家バンク登録促進事業補助金」などの支援を行っています。

3 空き家等の利活用に対する支援

本市では、定住・移住促進を図るため、「移住推進等空き家利活用事業補助金」として、一定の要件を満たした住宅のリフォーム工事、耐震補強工事、建替工事、引越しにかかった費用の支援を行っています。

4 除却に対する支援

(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、所有者等自らが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住宅※1である空き家の除却を行う所有者等に対しては、国土交通省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）を活用した補助を行います。

※不良住宅：住宅地区改良法第2条で規定する主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なもの

住宅地区改良法（抜粋）

第1条 この法律において「住宅地区改良事業」とは、この法律で定めるところに従って行なわれる改良地区の整備及び改良住宅の建設に関する事業並びにこれに附帯する事業をいう。

4 この法律において「不良住宅」とは、主として居住の用に供される建築物又は建築物の部分でその構造又は設備が著しく不良であるため居住の用に供することが著しく不適当なものをいう。

5 不良住宅の判定の基準に関し必要な事項は、政令で定める。

住宅地区改良法施行令（抜粋）

（不良住宅の判定の基準）

第2条 住宅地区改良法(以下「法」という。)第2条第5項の規定による不良住宅の判定は、住宅の構造又は設備のうち次の各号に掲げるものについて測定する不良度による。

- 1 構造にあつては、基礎、土台、壁、柱、床、はり、屋根、廊下、階段、天井及び開口部
- 2 設備にあつては、電気設備、給水設備及び排水設備並びに台所及び便所

住宅地区改良法施行規則（抜粋）

（住宅の不良度の測定方法等）

第1条 住宅地区改良法施行令(以下「令」という。)第1条第1項に規定する不良度は、次の各号に掲げる住宅の区分に応じ当該各号に定める別表(ろ)欄に掲げる各評定項目につき当該別表(は)欄に掲げる評定内容に応ずる当該別表(に)欄に定める評点を当該別表(い)欄に掲げる評定区分ごとに合計した評点(その合計した評点が当該評定区分ごとの当該別表(ほ)欄に掲げる最高評点をこえるときは、その最高評点)を合算することによつて測定する。

- 一 住宅(鉄筋コンクリート造の住宅並びにコンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅を除く。) 別表第1(略)
- 二 鉄筋コンクリート造の住宅 別表第2(略)
- 三 コンクリートブロック造の住宅及び補強コンクリートブロック造の住宅 別表第3(略)

2 令第1条第2項に規定する不良住宅と判定するため必要な不良度の程度は、前項の規定により合算した評点が100点以上であることとする。

(2) 行政による除却の実施

空き家対策において、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、市が所有者からの無償譲渡などにより空き家を取得した上で除却を行い、跡地の活用を図るように検討します。なお、その場合、国土交通省の社会資本整備総合交付金（空き家再生等推進事業）による補助を活用することとします。

5 跡地の活用の取組

跡地活用の促進のため土地の利活用について、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、公共的な空地や雪捨て場、駐車場の整備の確保などに取り組みます。

6 各種制度の活用

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不在の場合は、庁内の関係課や司法書士などと連携を図り、不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度等の各種制度の活用による管理人の選定を検討します。

第6章 特定空家等に対する考え方及び措置

部材の飛散や倒壊、落雪、雑草・樹木の繁茂など、現に周囲に悪影響を及ぼしている又は予見される空き家等については、早急な改善・措置が必要となります。地域の良好な生活環境と安全な暮らしを確保するため、危険な空き家等の対処・抑制に向けて取り組んでいきます。

1 基本的な考え方

特定空家等についても、適正な管理と同様に、空き家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、市民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空き家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」、「勧告」、「命令」、「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

2 特定空家等の認定

所有者等に対して改善を促したにもかかわらず、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「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（ガイドライン）」における特定空家等の判断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た上で市長が認定することとします。

3 特定空家等に対する措置

特定空家等に認定された空き家等については、特措法及び天童市空き家等の適正管理に関する条例に基づき、空き家等の所有者等に対して法的な措置を講ずることができます。特定空家等に対する措置の流れについては、次頁のフローに示しています。

(1) 助言・指導（特措法第14条第1項）（条例第8条第1項）

特定空家等と認められた空き家等について、所有者等に対して管理不全な状態を改善するための措置を講ずるよう「助言・指導」をすることができます。

(2) 勧告（特措法第14条第2項）（条例第8条第2項）

助言・指導を受けたにも関わらず、なお当該空き家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限を定めて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講じるように「勧告」することができます。

(3) 命令（特措法第14条第3項）（条例第9条）

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置が取られなかった場合は、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講じるように「命令」することができます。

(4) 代執行（特措法第14条第4項）（条例第11条）（行政代執行法第5条）

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行うことができます。代執行に要した費用は、市が所有者等から徴収することができます。

(5) 略式代執行（特措法第14条第10項）

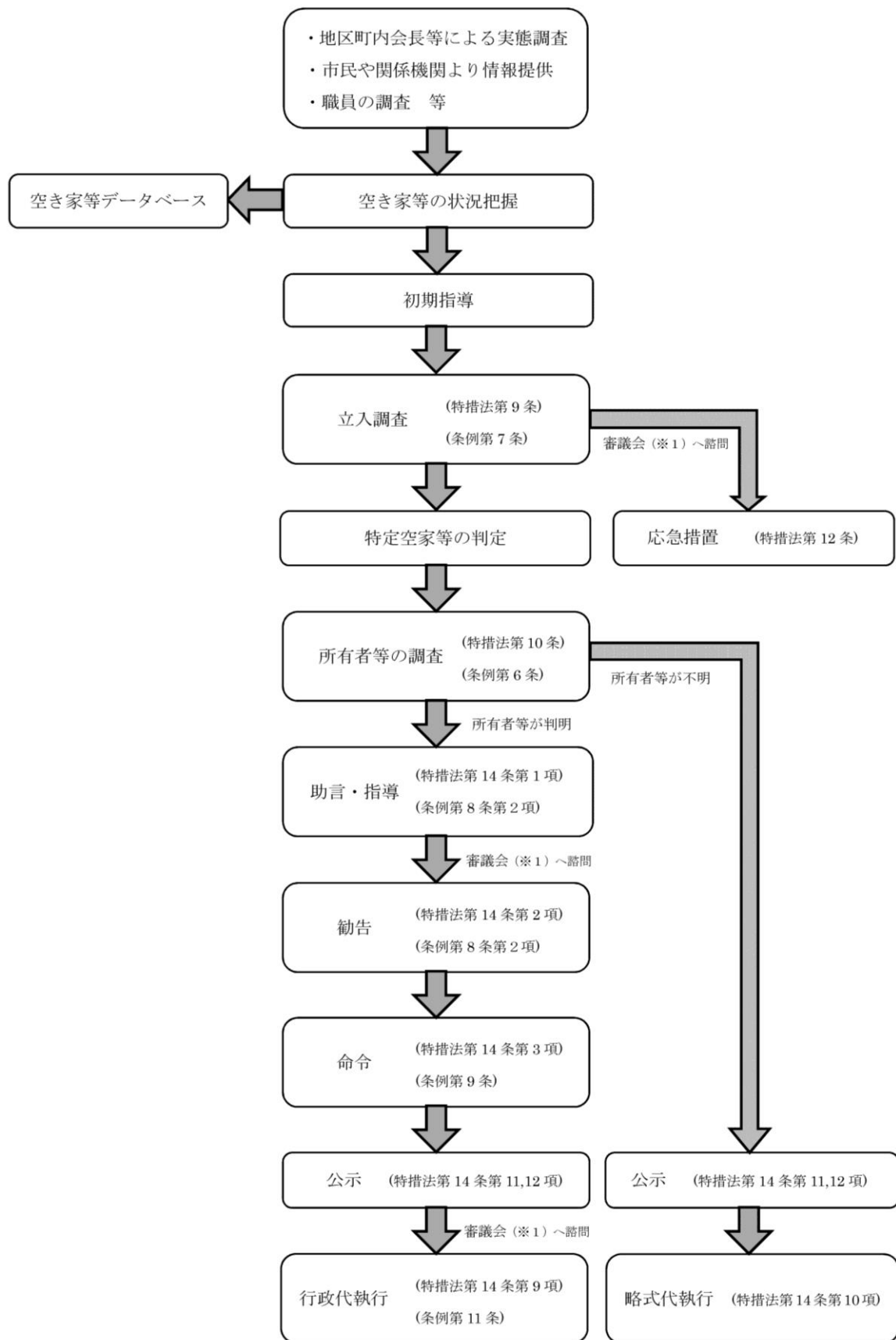
必要な措置を命令しようとする場合で、過失が無くてその措置を命ぜられるべき者を確知できない場合は、略式代執行を行うことができます。

(6) 応急措置（条例第12条）

人の生命、身体又は財産に対し危害が切迫した場合において、その危害を予防し、又は損害の拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置を講じることができます。

※ 特定空家等に係る敷地が、地方税法で定める住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の適用を受けている場合にあっては、勧告により、当該敷地について、当該特例の対象から除外されることとなります。

特定空家等に対する措置（フロー図）



※1 「審議会」 天童市空き家等の適正管理に関する条例第13条による

第7章 空き家等に関する相談体制

空き家等の増加に伴い、空き家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が増えてきています。その内容は、苦情、衛生、景観、解体・建物（土地）の利活用（賃貸・売買）、管理、税金、相続、補助制度に関するものなど、多岐にわたっています。

1 相談窓口の設置

空き家等に関する相談窓口を建設課内に設置し、空き家等に関する相談に対応します。なお、相談内容に応じて、担当の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。

「天童市空き家相談窓口」の概要

| | 相談内容 |
|--------|--|
| 担当課 | 建設部建設課建築指導係 |
| 連絡先 | 023-654-1111（代表） 内線 417・418 |
| 相談時間 | 毎週月曜日～金曜日 8時30分～17時15分 |
| 主な相談内容 | <ul style="list-style-type: none">・適正管理されていない空き家等に関する事。・倒壊の危険性がある空き家等に関する事。・空き家バンクに関する事。・空き家の利活用に関する事。・住宅の住替えや移住に関する事。・特定空家等の措置に関する事。・その他空き家に関する事。 |

2 山形県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、固定資産税通知などを利用し周知を図り、市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、相談内容について情報共有することとし、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を行います。

資料編

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った場合においては、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9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。

2 空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

(平成27年4月22日総務省・国土交通省令第1号)

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14条第11項の規定に基づき、空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則を次のように定める。

空家等対策の推進に関する特別措置法施行規則

空家等対策の推進に関する特別措置法第14条第11項の国土交通省令・総務省令で定める方法は、市町村（特別区を含む。）の公報への掲載、インターネットの利用その他の適切な方法とする。

附 則

この省令は、空家等対策の推進に関する特別措置法附則第1項ただし書に規定する規定の施行の日（平成27年5月26日）から施行する。

3 行政代執行法(昭和23年5月15日法律第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。

4 天童市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年6月27日条例第20号）

（目的）

第1条 この条例は、空き家等の適正な管理について必要な事項を定めることにより、空き家等に係る事故、犯罪及び火災の防止並びに生活環境の維持及び改善を図り、もって安全で安心な地域社会の形成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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

(1) 空き家等 市内に所在する建築物（当該建築物に附属する倉庫その他の工作物を含む。）で、現に人が居住せず、又は使用しないもの及びその敷地をいう。

(2) 管理不全な状態 次に掲げる状態をいう。

ア 老朽化若しくは風雨、降雪その他の自然現象により、空き家等が倒壊し、若しくは空き家等の建築資材等が飛散し、若しくは剥落し、又は落雪により、人の生命若しくは身体又は財産に被害を与えるおそれがある状態

イ 空き家等に草木が繁茂し、又は昆虫その他の動物が繁殖し、当該空き家等の周辺の生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態

ウ 建築物の破損、腐食等により、空き家等に容易に不特定の者が侵入できる状態

(3) 所有者等 空き家等の所有者、占有者、相続人、財産管理人その他当該空き家等を管理すべき者をいう。

(4) 市民等 市内に居住し、又は滞在する者をいう。

（市の責務）

第3条 市は、第1条の目的を達成するため、空き家等の適正な管理に関する施策（以下「空き家施策」という。）を総合的に推進するものとする。

（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、常に適正に維持及び管理を行わなければならない。

2 所有者等は、前条に規定する空き家施策に協力しなければならない。

（管理不全な状態にある空き家等の情報提供）

第5条 市民等は、管理不全な状態にある空き家等があると認めるときは、速やかに市に当該空き家等に係る情報提供を行うものとする。

（空き家等の調査）

第6条 市長は、第1条の目的を達成するため、前条の情報提供を受けたとき、又は必要と認めるときは、空き家等の有無及びその状態並びに所有者等の所在に関する調査（以下「所在調査」という。）をすることができる。

2 市長は、前項の所在調査において、必要と認めるときは、市が他の目的のために保有する情報を当該所在調査に必要な限度において使用することができる。

(立入調査等)

第7条 市長は、前条の所在調査の結果、必要と認めるときは、この条例の施行に必要な限度において、職員に命じて空き家等に立ち入り、調査を行い、又は関係者に質問し、若しくは資料を提出させることができる。

2 職員は、前項の規定による権限を行使するときは、その身分を示す証明書を携帯し、関係者から請求があったときは、これを提示しなければならない。

3 第1項の規定による権限は、これを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、指導及び勧告)

第8条 市長は、前2条の調査等により空き家等が管理不全な状態にあると認めるときは、当該空き家等の所有者等に対し、当該空き家等の維持及び管理を適正に行うよう、助言又は指導をすることができる。

2 市長は、前項の助言又は指導を行ったにもかかわらず、当該助言又は指導を行った空き家等が管理不全な状態にあるときは、当該空き家等の所有者等に対し、相当の期限を定めて必要な措置を講ずるよう、勧告をすることができる。

(命令)

第9条 市長は、前条第2項の勧告を受けた所有者等が正当な理由がなく当該勧告に応じないときは、当該所有者等に対し、期限を定めて必要な措置を講ずるよう、命令をすることができる。

(公表)

第10条 市長は、前条の命令を受けた所有者等が正当な理由がなく当該命令に従わないときは、規則で定めるところにより、その旨を公表することができる。

(代執行)

第11条 市長は、第9条の命令を受けた所有者等が当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、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、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、代執行をすることができる。

(応急措置)

第12条 市長は、空き家等に、人の生命若しくは身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、人の生命、身体又は財産に対し危害が切迫した場合において、その危害を予防し、又は損害の拡大を防ぐため、必要な最小限度の措置（以下「応急措置」という。）を講ずることができる。

2 市長は、前項の応急措置を講じた場合において、当該応急措置を講じた空き家等の

所有者等を確認することができないときは、当該応急措置の内容を公表するものとする。

- 3 市長は、第1項の応急措置を講じたときは、規則で定めるところにより、当該応急措置に要した費用を当該応急措置を講じた空き家等の所有者等から徴収することができる。

(審議会)

第13条 第8条第2項の勧告、第11条の代執行及び前条第1項の応急措置に関し、市長の諮問に応じて調査及び審議をするため、天童市空き家等審議会（以下「審議会」という。）を置く。

- 2 市長は、第8条第2項の勧告又は第11条の代執行をしようとするときは、当該勧告又は代執行に係る空き家等の所有者等に意見を述べる機会を与えるとともに、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

- 3 市長は、前条第1項の応急措置を講じようとするときは、当該応急措置の内容について、当該応急措置を講ずる空き家等の所有者等に通知するとともに、あらかじめ審議会の意見を聴かなければならない。

- 4 前3項に掲げるもののほか、審議会に関し必要な事項は、規則で定める。

(関係機関への要請)

第14条 市長は、本市の区域を管轄する警察その他の関係機関と連携し、必要な措置を要請することができる。

(委任)

第15条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

この条例は、平成25年10月1日から施行する。

5 天童市空き家等の適正管理に関する条例施行規則

(平成25年6月27日規則第23号)

(趣旨)

第1条 この規則は、天童市空き家等の適正管理に関する条例（平成25年条例第20号。以下「条例」という。）の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

(情報提供)

第2条 条例第5条の規定による情報提供は、天童市空き家等に関する情報提供書（様式第1号）、口頭その他適切な方法により行うものとする。

(立入調査等の通知)

第3条 市長は、条例第7条第1項の規定による立入調査等を行うときは、あらかじめ、空き家等の所有者等（以下「所有者等」という。）に対して天童市立入調査等実施通知書（様式第2号）により立入調査等の趣旨及び内容を十分に説明したうえで行うものとする。

2 条例第7条第2項に規定する身分を示す証明書は、天童市空き家等の立入調査等証（様式第3号）とする。

(助言及び指導)

第4条 条例第8条第1項の規定による助言及び指導は、天童市空き家等の適正管理に関する助言（指導）書（様式第4号）により行うものとする。

(勧告)

第5条 条例第8条第2項の規定による勧告は、天童市空き家等の適正管理に関する勧告書（様式第5号）により行うものとする。

(命令)

第6条 条例第9条の規定による命令は、天童市空き家等の適正管理に関する命令書（様式第6号）により行うものとする。

(命令に従わない場合の公表事項)

第7条 条例第10条の規定により公表する事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 命令に従わなかった所有者等の氏名及び住所(法人の場合にあっては、その名称、代表者の氏名及び主たる事務所の所在地)
- (2) 命令の対象である空き家等の所在地及び種別
- (3) 命令の内容
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

(代執行)

第8条 市長は、条例第11条の規定による代執行を行う場合は、あらかじめ、所有者等に対して戒告書（様式第7号）により戒告し、当該戒告によってもなお指定の期限

までに義務を履行しないときは、代執行令書（様式第8号）により通知したうえで当該代執行を行うものとする。

2 前項の代執行の責任者であることを示す証票については、天童市代執行執行責任者証（様式第9号）によるものとする。

（応急措置の通知等）

第9条 市長は、条例第12条第1項の規定による応急措置を講ずるときは、あらかじめ、所有者等に対して天童市応急措置実施通知書（様式第10号）により通知したうえで当該応急措置を行うものとする。

（応急措置に係る公表事項）

第10条 条例第12条第2項の規定により公表する事項は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 所有者等を確認することができなかつた空き家等の所在地及び種別
- (2) 応急措置の内容
- (3) 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事項

（審議会）

第11条 条例第13条第1項の規定により設置する天童市空き家等審議会（以下「審議会」という。）は、9人以内の委員をもって組織する。

2 審議会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 山形県司法書士会山形支部の代表
- (2) 公益社団法人山形県宅地建物取引業協会天童の代表
- (3) 社団法人建築士会天童支部の代表
- (4) 総務部長
- (5) 建設部長
- (6) 市民部長
- (7) 消防長
- (8) 前各号に掲げる者のほか、市長が必要と認めるもの

3 審議会の委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

平26規則16・一部改正

（審議会の会長）

第12条 審議会に会長を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故あるとき又は会長が欠けたときは、会長があらかじめ指名する委員が、その職務を代理する。

（審議会の会議）

第13条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

- 2 会長は、会議の議長となる。
- 3 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。
- 4 審議会の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、会長の決するところによる。
- 5 審議会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

(審議会への諮問)

第14条 市長は、条例第8条第2項の勧告、条例第11条の代執行及び条例第12条第1項の応急措置について、条例第13条第1項の規定により審議会に諮問を行う必要があるときは、天童市空き家等審議会付議書(様式第11号)に記載の上、審議会に諮問するものとする。ただし、別に会長が指定する事案については、この限りでない。

(平26規則16・追加)

(審議会の庶務)

第15条 審議会の庶務は、建設部建設課において処理する。

平26規則16・一部改正

(意見陳述機会の付与)

第16条 市長は、条例第13条第2項の規定による意見の陳述(以下「意見陳述」という。)の機会を付与するときは、当該勧告又は代執行に係る所有者等に対し、天童市空き家等の適正管理に関する意見陳述の機会の付与通知書(様式第11号)により通知するものとする。

2 前項の規定による通知は、意見陳述の期限の30日前までに行うものとする。

3 第1項の規定により意見陳述の機会を付与された者は、意見陳述を行うときは、市長が口頭での意見陳述を認めた場合を除き、天童市空き家等の適正管理に関する勧告(代執行)に対する意見書(様式第12号)により行うものとする。

平26規則16・一部改正

附 則

この規則は、平成25年10月1日から施行する。

附 則(平成26年3月31日規則第16号)

この規則は、平成26年4月1日から施行する。

附 則(平成28年3月31日規則第17号)

この規則は、平成28年4月1日から施行する。

天童市空き家等対策計画

平成 30 年 3 月

■発行 天童市

■編集 天童市建設部建設課

〒994-8510 天童市老野森 1-1-1

T 023-654-1111 F 023-653-0714
