

第2次
由仁町空家等対策計画

令和5年3月
由仁町

目 次

由仁町空家等対策計画

第1章	計画策定の目的と位置付け	1
第1節	計画策定の目的	1
第2節	計画の位置付け	2
第3節	計画期間	2
第4節	計画の対象	3
第2章	空家等の現状と課題	4
第1節	空家等の現状	4
第2節	空家等の調査	4
第3節	空家等に関する対策の必要性と課題	6
第3章	空家等の対策に係る具体的な取組み	7
第1節	所有者等の意識の普及	7
第2節	空家等の有効活用の促進	7
第3節	管理不全な空家等の防止・解消	7
第4節	実施体制及び連携の強化	8
第4章	達成目標	8
第1節	成果指標	8
資料		
1	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）	1

由仁町空家等対策計画

第1章 計画策定の目的と位置付け

第1節 計画策定の目的

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「法」という。）が全面施行され、これまで、法第5条に規定する「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」に即した「由仁町空家等対策計画」を策定し、空家等の対策を実施してきました。

空家等は、本来所有者が自己の責任で管理しなければなりません。適正に管理されていない空家等が数多く存在するなど生活環境に影響を及ぼすことが懸念される状況となっており、また、自然災害による倒壊等の恐れも危惧されています。住みよいまちづくりを進めていく上では、地域の安全を確保し、生活環境を保全することが重要であり、適切に管理されない空家等をなくすことや、空家等の利活用を推進するなど、空家等対策を総合的かつ計画的に実施していくため、「第2次由仁町空家等対策計画」を策定するものです。

～ 参考 ～

○基本指針（法第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。

第2節 計画の位置付け

この計画は、本町における空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」に位置付ける計画です。

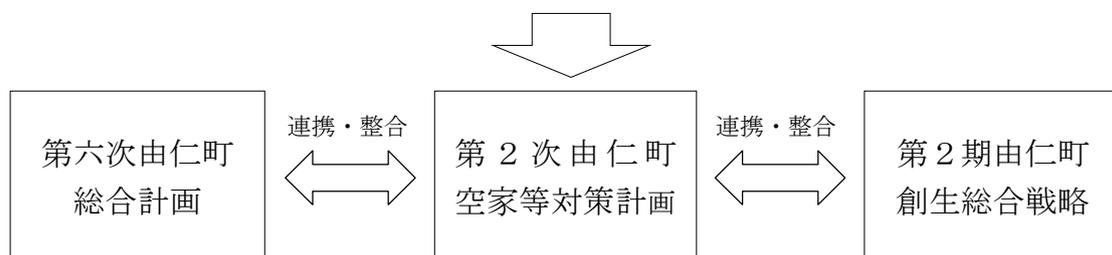
なお、計画に推進に当たっては、町の最上位計画である「第六次由仁町総合計画」や「第2期由仁町創生総合戦略」と連携・整合性を図ります。

国が定めた法律、基本指針、ガイドライン

法律～空家等対策の推進に関する特別措置法

基本指針～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
(法第5条第1項)

ガイドライン～「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
(法第14条第14項)



第3節 計画期間

計画期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とし、状況等の変化により計画の見直しの必要が生じた場合には、適宜見直しを行うこととします。

第4節 計画の対象

1 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する「特定空家等」を含む。）とします。ただし、空家等の活用や適切な維持管理などの対策については、空家となってしまふことを予防する対策でもあることから、法で規定する「空家等」に該当しない住宅や空家となる見込みのある住宅なども対象に加えることとします。

なお、空家等（空家等に関する通報・相談を含む。）の発生状況や町民からの要望などの状況により、各施策において対象とする空家等を絞り込むことについても検討します。

～ 参考 ～

○空家等（法第2条第1項）

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。

○特定空家等（法第2条第2項）

そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺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。

2 対象とする地区

空家等対策の対象地区は、空家等が町内全域に散見されていることから、町内全域とします。

第2章 空家等の現状と課題

第1節 空家等の現状

1 人口と世帯数の推移

由仁町の総人口は、昭和32（1957）年の13,404人をピークに一旦増加した年もありましたが、令和2（2020）年には4,822人となり、ピーク時と比べて65年間で64%の減少となっています。これは、毎年続いていた転出超過に加え、昭和62年（1987）年までに続いていた出生数が死亡数を上回る自然増が、昭和63（1988）年以降、自然減に転じていることが、人口減少を加速させているものと考えられます。

第六次由仁町総合計画では、今後、一定条件のもとで町内人口が推移した場合、2040年には3,752人、2060年には3,030人になると見込んでいます。

【表1 人口と世帯数の推移】

（単位：人/世帯）

	S60年 (1985)	H2年 (1990)	H7年 (1995)	H12年 (2000)	H17年 (2005)	H22年 (2010)	H27年 (2015)	R2年 (2020)
人口	8,593	7,925	7,414	7,079	6,691	6,055	5,531	4,822
世帯数	2,159	2,440	2,467	2,520	2,568	2,520	2,477	2,063

【資料：各年国勢調査】

第2節 空家等の調査

本町では平成27年度に町内全域を対象として初回調査を実施しました。初回調査にあたっては、専門の調査員が町内全域の建築物を対象に空家等と思われる建築物の外観を目視で確認し、写真撮影を実施し、不良度が高い空家等を特定空家候補と判断しました。また、初回調査のデータを基に、令和4年9月から11月までの間、町内の各自治区長の協力を得て、第2次調査を実施しました。

1 調査の実施経過

(1) 初回調査

調査時期：平成27年5月29日～11月30日

調査方法：専門調査員による町内全域の建築物を対象とし空家と思われる建築物の外見を目視で確認、撮影

調査結果：町全体空家件数 175棟（うち特定空家候補 24棟）

(2) 第2次調査

調査時期：令和4年9月～11月

調査方法：町内の自治区長に空家の有無を確認及び聴き取り調査

調査結果：町全体空家件数 170棟（うち特定空家候補 10棟）

【表2 第2次調査結果内訳】

(単位：棟)

No.	自治区	空家等	特定空家候補 ※空家等内数
1	由仁1区	6	(1)
2	由仁2区	9	
3	由仁3区	7	
4	由仁4区	7	
5	由仁5区	10	(1)
6	由仁北6区	6	
7	由仁南6区	5	
8	由仁7区	2	
9	由仁8区	0	
10	由仁9区	3	
11	由仁10区	2	
12	山形	3	
13	古川	10	
14	伏見	2	
15	下古山	6	(1)
16	山柘	5	
17	岩内	4	
18	古山	2	
19	熊本	10	
20	三川錦町	11	
21	三川泉町北	7	
22	三川泉町南	0	
23	三川旭町	24	(2)
24	三川緑町	7	
25	西三川	1	(2)
26	本三川	2	
27	中三川	3	
28	東三川	2	
29	川端1区	12	(3)
30	川端2区	2	
合 計		170	(10)

2 調査結果の記録と更新

本調査結果の記録については、紙台帳と電子データに保存し、法第11条に規定するデータベースとして整備します。また、空家等の発生に関する情報収集を進め、法第10条に規定する固定資産税の課税情報等を活用できるよう内部連携を強化し、随時、データベースの更新に努めることとします。

第3節 空家等に関する対策の必要性と課題

1 空家等対策の必要性

法第3条では、空家等の適切な管理は「空家等の所有者又は管理者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」とされ、責務として定められています。

また、民法では空家等に起因する他人への損害については、占有者や所有者がその責任を負うこととされているため、所有者等の責任において適切に管理しなければなりません。

現状では、何らかの理由により空家等となった以降、適切に責務が果たされず放置されているものが見受けられるほか、人口の推移、推計等の状況からも、今後、空家等が増え続けることが見込まれ、特に、冬期の積雪や暴風雪、低温などによる家屋の劣化が進みやすく、腐朽や破損が進行し、周辺環境に悪影響を与えるなど危険家屋が増加していくことが懸念されます。

空家等は、防災、衛生、景観上の問題を引き起こし、地域活力の低下など社会的な問題等の発生も懸念されることから、適切に管理されない空家等を減少させていくことが重要です。

2 空家等対策の課題

倒壊等の危険性がある空家等であっても、それらは個人の財産であり、所有者等が責任を持って管理しなければなりません。所有者等が高齢等の理由により十分な管理がなされないこと、空家の状況を把握していない、相続放棄する世帯が増えてきているなど、置かれている状況は様々です。

また、解体などの除却費用を負担することが困難な所有者等もいます。所有者の自発的な除却を促進するために、除却工事に係る費用等について国等による有効な制度などの周知に努めます。

第3章 空家等の対策に係る具体的な取組み

第1節 所有者等の意識の普及

空家等は個人の財産であることから、第一義的には所有者等自らの責任により適切に維持管理することが前提であり、所有者等に対して意識付けを行うことが重要であります。

また、相続や転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性もあることから、現に存在する空家等への対策だけではなく、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが必要となってきます。

このため、固定資産税納税通知書の発送に合わせて、空家等の適正管理を促すための啓発チラシを同封することや、由仁町移住交流支援センターが対応する相談の場面においても所有者等に広く周知するなど、管理責任意識の普及啓発活動を実施していきます。

第2節 空家等の有効活用の促進

1 「住宅情報バンク」の活用

由仁町移住交流支援センターが取り組んでいる「住宅情報バンク（空き家・空き地バンク）」登録制度を活用し、空家となっている利活用可能な建物を所有する方の売却・賃貸に係る希望条件等を登録してもらい一方で、町内の空家等の建物を購入・賃貸したい方の条件とのマッチングを行います。

また、ホームページに登録物件の売却・賃貸条件、写真や間取りなどを掲載します。

2 国等によるリフォーム制度の周知

空家等の改修、利活用に有用な補助制度等が創設された場合など、情報の周知に努めます。

第3節 管理不全な空家等の防止・解消

管理不全な空家等に対しては法に基づく指導等の措置を行うほか、所有者等による除却を促します。

法第2条では、「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「特定空家等」と定義しており、その除却については優先して進めます。

第4節 実施体制及び連携の強化

計画の作成及び変更のほか、計画に定められた特定空家の認定及び諸対策の実施に関することは法第7条の規定により、地域住民、地方公共団体、民間団体、学識経験者で構成する由仁町空家等対策協議会を協議の場として対策の検討を進めます。また、取組にあたっては協議会と連携して住民課が主管窓口となり、倒壊等の危険などのほか、防災、防犯などの状況把握と問題点を整理し各所管部局に伝える体制を築き、町の関係課等が連携して対応するよう努めます。

第4章 達成目標

第1節 成果指標

本計画期間における空家等対策の数値目標を次のとおり設定し、各対策の取組達成状況を定期的に把握し、目標達成に向けて取り組めます。

1 空家等の除却件数

周辺住民の生活環境に影響を及ぼす空家等については、除却を促します。

指標	目標値
空家等の除却件数	計画期間内（令和5～9年度） 5件

2 利活用件数

由仁町移住交流支援センターとの連携を図りながら空家等の有効的な活用を推進します。

指標	目標値
空家等利活用	計画期間内（令和5～9年度） 20件

3 空家等のデータベースの更新

空家等の実態を正確に把握するため年に1回以上の現況調査を実施し、データベースを更新します。

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つ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つて、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的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。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後5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。