

第 2 期 紫波町空家等対策計画

(案)

令和 5 年 月

紫 波 町

目 次

第1章 計画の概要	2
1. 計画の目的	
2. 計画の位置付け	
3. 計画の対象地区	
4. 計画期間	
5. 対象空家等	
6. 計画の進行管理と評価	
7. 第1期紫波町空家等対策計画の成果と課題	
第2章 空家等の現状と課題	6
1. 人口・世帯数の推移	
2. 空家等の現状	
3. 空家等の調査	
4. 空家等の背景と課題	
第3章 空家等対策に関する基本的な考え方	25
1. 基本方針と施策	
第4章 空家等対策の取り組み	26
1. 予防対策	
2. 適正管理の促進	
3. 空家等の利活用	
4. 相談体制の確立	
5. 特定空家等に対する対応	
6. 実施体制	
7. 施策一覧と対応の流れ	

第1章 計画の概要

1. 計画の目的

近年、人口減少や高齢化、社会的ニーズの変化あるいは産業構造の変化に伴い、住宅・建築物の老朽化、空家等が増加しています。

特に、適正な管理が行われず長年放置された空家等が、周辺環境に悪影響を及ぼすケースが顕在化してきています。本来、空家等は個人の財産であり、所有者や管理者が管理を行うものでありますが、空家等が増加することにより、地域住民の生活環境に悪影響を与え、地域全体として対策を講じなければ、それが増大、深刻化することが懸念されます。

国は、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域振興に寄与することを目的として平成26年11月に「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）」を制定し平成27年5月から施行されています。町でも良好な生活環境の保全及び安全で安心して暮らすことができる地域社会の実現に寄与することを目的として、「紫波町空家等の適切な管理に関する条例」を制定し令和3年4月1日より施行したところです。

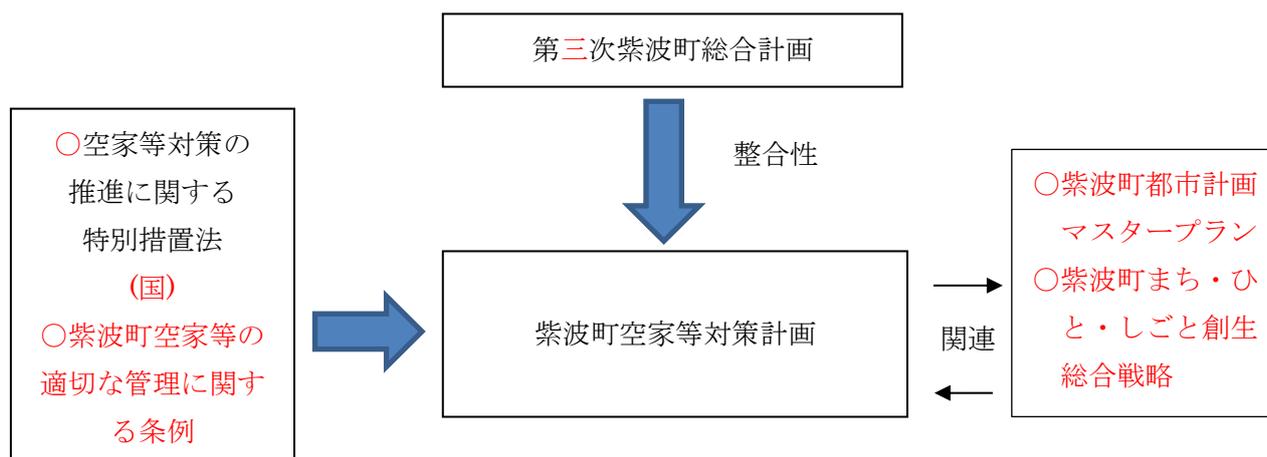
町は、町民の生命、身体、財産を保護するとともに、生活環境の保全を図ることを目的として、空家等の発生未然予防、適正管理、利活用の促進に関する事項を内容とした、町が行う空家等対策事業について基本的な方針と施策を定める紫波町空家対策計画(平成30年度から令和4年度)を策定しました。

今般、この紫波町空家等対策計画が目標年次に到達したことから、取り組みの成果と課題、空家等問題の現状を踏まえ、第2期紫波町空家等対策計画を策定するものです。

また、本計画はSDGsの理念のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」の関連性が高いため、本計画を推進することにより、持続可能な社会実現を目指します。

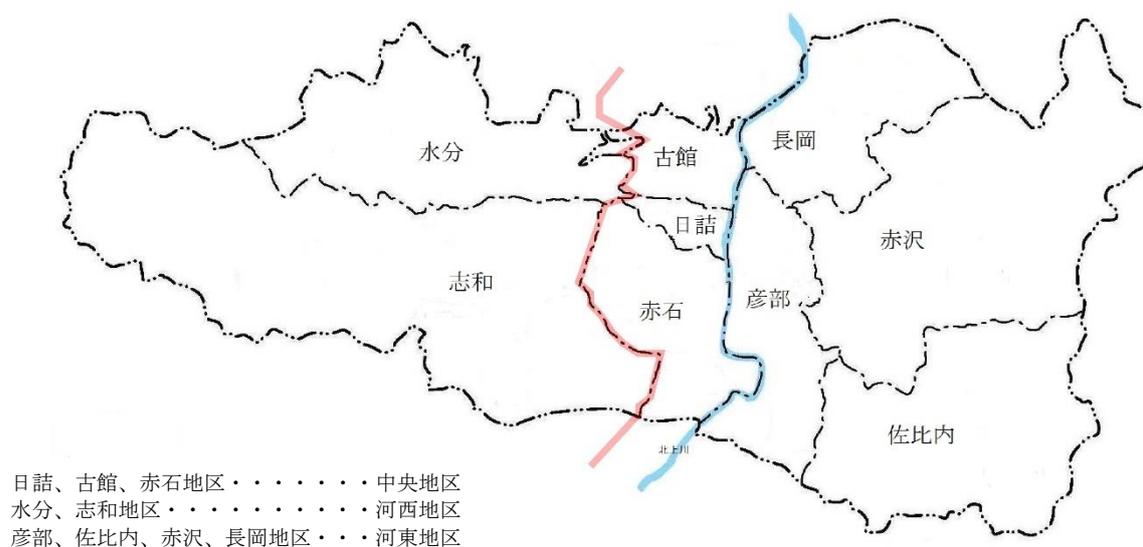
2. 計画の位置づけ

この計画は、空家法第6条第1項に基づき定めるものです。また、「第三次紫波町総合計画」「紫波町都市計画マスタープラン」及び「紫波町まち・ひと・しごと創生総合戦略」との整合性及び関連について配慮するものとします。



3. 計画の対象地区

紫波町の空家等は、町内全域に分布していることから、この計画の対象地域は町内全域とします。



4. 計画期間

この計画の期間は、令和5年度から令和9年度までの5年間とします。

5. 対象空家等

この計画で対象とする空家等は、空家法第2条で定める「空家等」「特定空家等」とします。

「空家等」(空家法第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。

*「空き家」について、本計画中で表記する場合には、空家法にならい「空家等」を使用し、母屋のみを示す場合には、「空き家」を使用します。

「特定空家等」(空家法第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。

「空き家総合判定」

- A: 建物に目立った腐朽損傷はないが空き家の状態となっており今後の利活用が見込まれるもの
- B: 外壁や屋根、窓等に腐朽損傷が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込まれるもの(草木等の周辺環境も含む)
- C: 建物の傾き、屋根等の腐朽損傷が著しく、倒壊の恐れが認められるもの
- D: 上記「C」の内、緊急に対策を講じる必要があるもの

6. 計画の進行管理と評価

計画の実効性を高めるため、評価・検証を行いながら数値目標の達成度を把握し、P(計画)→D(実行)→C(評価)→A(改善)のフローのもとで、取組の推進を図っていきます。

7. 第1期紫波町空家等対策計画の成果と課題

○基本方針と施策

- 1 空家等の予防と適正管理
- 2 空家等の有効活用
- 3 特定空家等に対する対応

指標	目標 (R4)	実績 (R3)
①空き家予防ための啓発、出前講座等実施回数	10回	5回(累計)
②管理が不全である状態の空家等(※)の解消(累計)	5件	16件(累計)
③空き家バンクの登録数	40件	19件(累計)

第1期紫波町空家等対策計画における成果については、以下のとおりとなりました。

①空き家予防のための啓発、出前講座については、計画策定初年度に健康講座や社会福祉協議会の交流会等で、実施するとともに、小中学校の課題研究や総合学習に協力し、周知を行いました。しかし、令和2年度後半から新型コロナウイルスの影響から開催を自粛しており、社会情勢を鑑みながら、空き家の予防啓発を今後とも続けていく課題と捉えています。

②管理不全である空家等の解消については、C、Dランクの空家等が前計画策定以降に16件解体等があり、目標値を達成できました。しかしながら、Bランクであった空家等が管理不全となりCランクとなるほか、C、Dランクの空家等は依然として紫波町内に数多くあります。

③空き家バンクについては、紫波町では平成30年度から「紫波町空き家バンク」を構築したところです。登録数の累計が19件となっており、目標値より下回っています。空き家バンク開設当初は、登録数も伸びていましたが、昨今は空き家の売却を専門とした不動産業者があり、空き家バンクへの関心が低くなっています。今後様々な施策の検討や各関連部局との連携を図りながら進めていく課題の一つです。

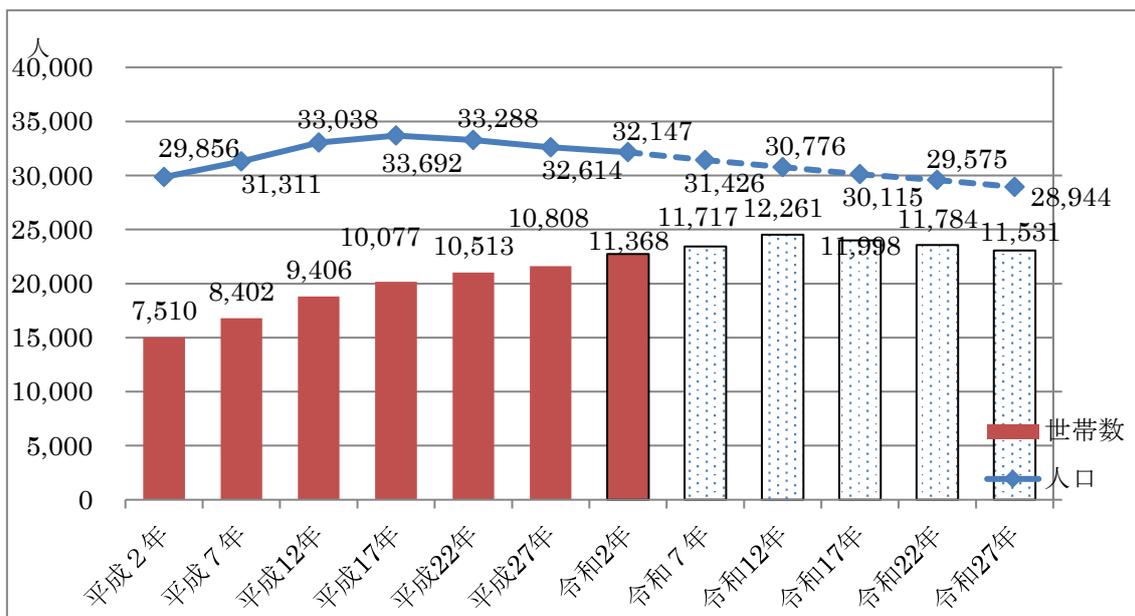
第2章 空家等の現状と課題

1. 人口・世帯数の推移

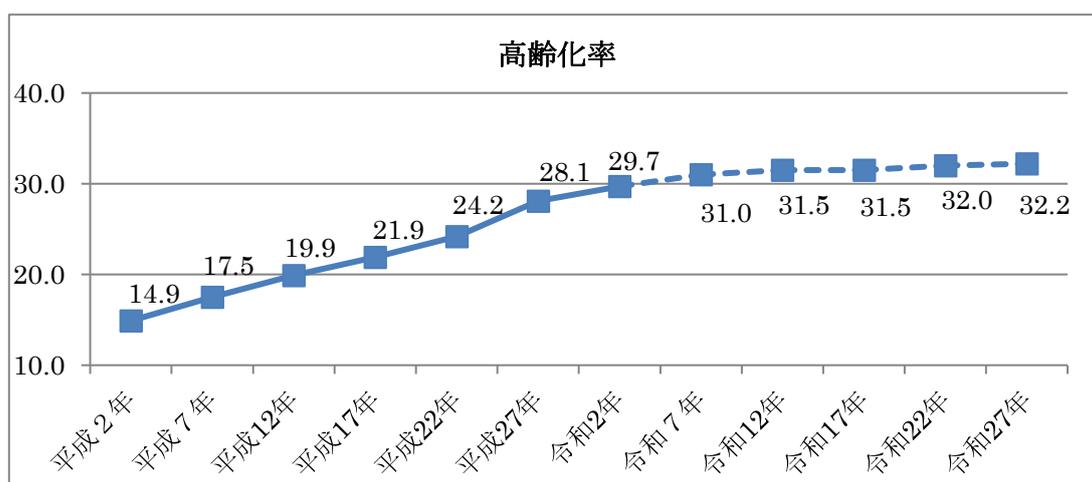
(1) 総人口、世帯数

町の総人口は、平成17年にピークを迎え、以後ゆるやかな減少傾向となっています。世帯数は、核家族化や世帯分離など、社会構造の変化により今後も増加していきますが、人口減少に伴い、世帯数もやがて減少へ転換するものと推測されます。

一方、高齢化率は増加を続け、令和7年には30%を超える見通しです。



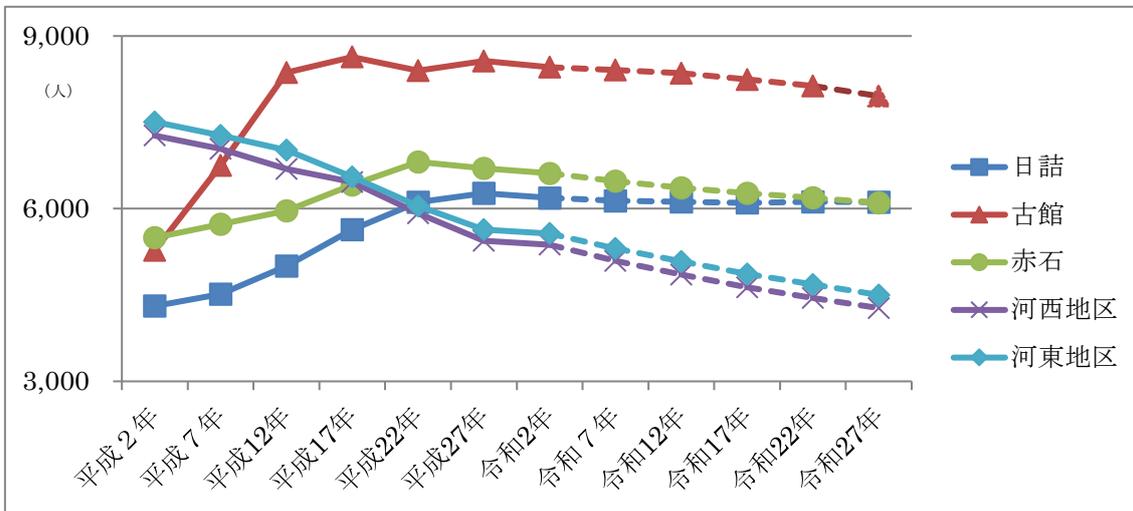
出典：総務省「国勢調査」、紫波町



出典：紫波町

(2) 地域別人口推移

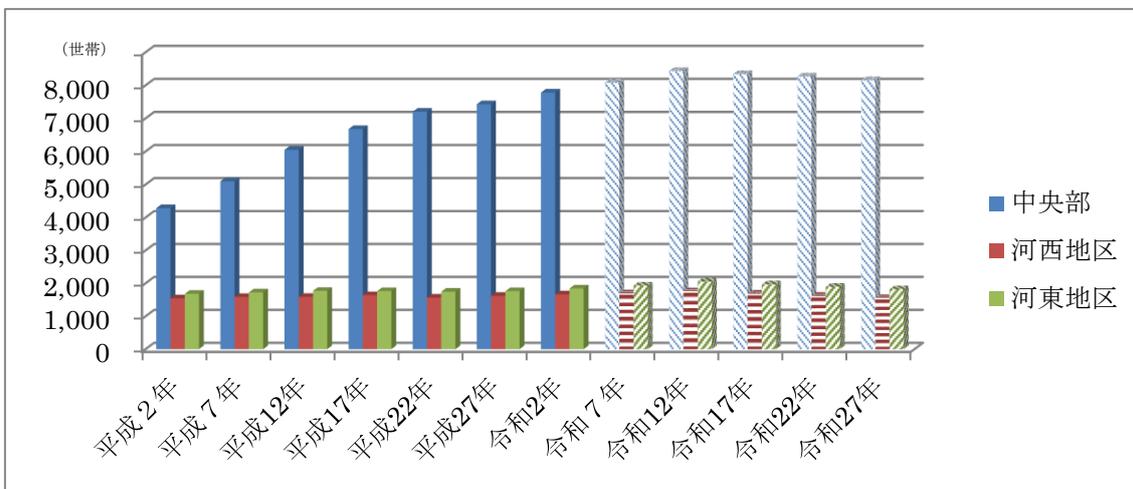
地域別にみると、日詰地区・古館地区・赤石地区の中央部以外の地区の減少が顕著となっています。



出典：総務省「国勢調査」、紫波町

(3) 地域別世帯数推移

世帯数は、どの地域においても令和12年をピークに減少へ転ずると推測されます。



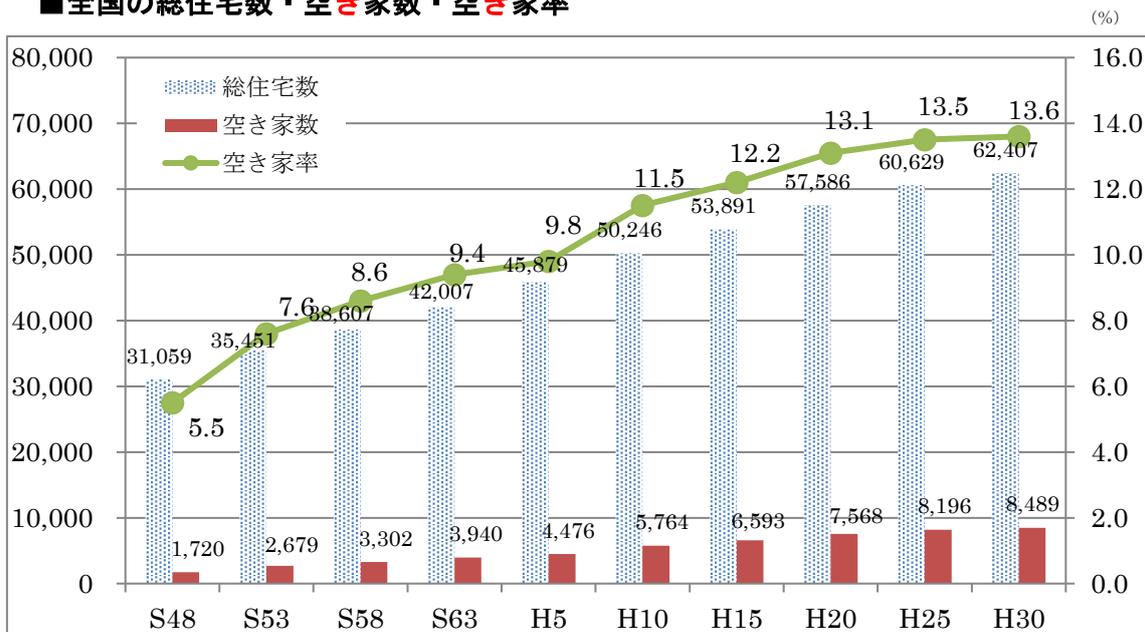
出典：総務省「国勢調査」、紫波町

2. 空家等の現状

(1) 全国・岩手県の空き家数と空き家率の推移

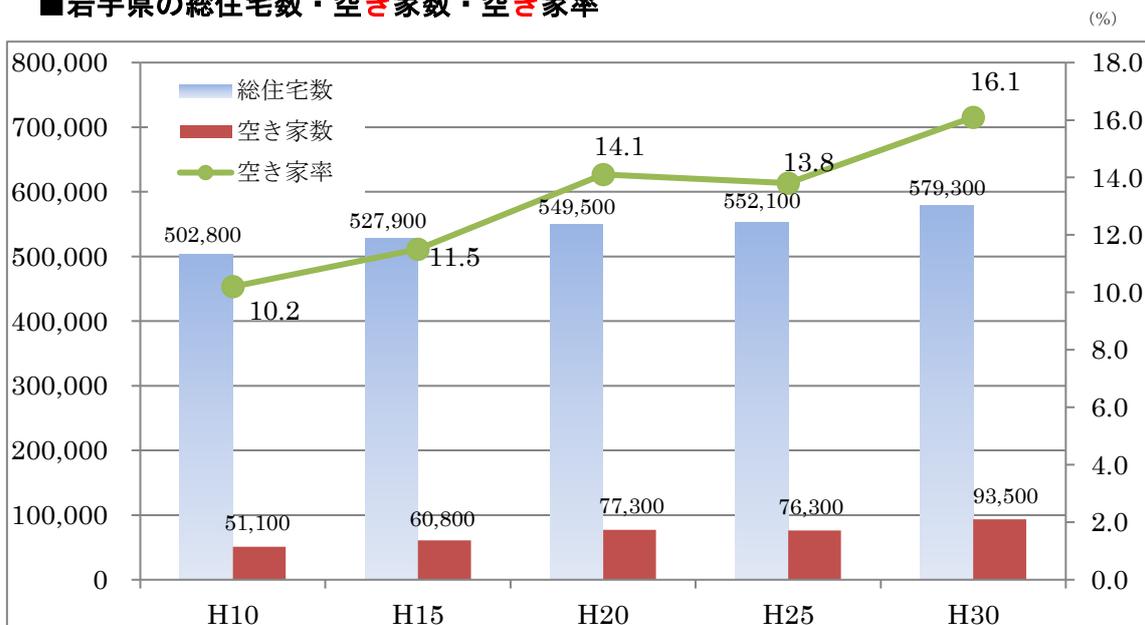
総務省統計局が5年に一度に行う住宅・土地統計調査によりますと、全国の空き家数、空き家率はともに増加傾向にあります。岩手県の状況も同様の傾向ですが、平成25年の空き家率が低下したのは、平成23年の東日本大震災により被災者が賃貸用住宅の空き家などへ転居したことなどが背景にあるとされています。

■全国の総住宅数・空き家数・空き家率



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

■岩手県の総住宅数・空き家数・空き家率



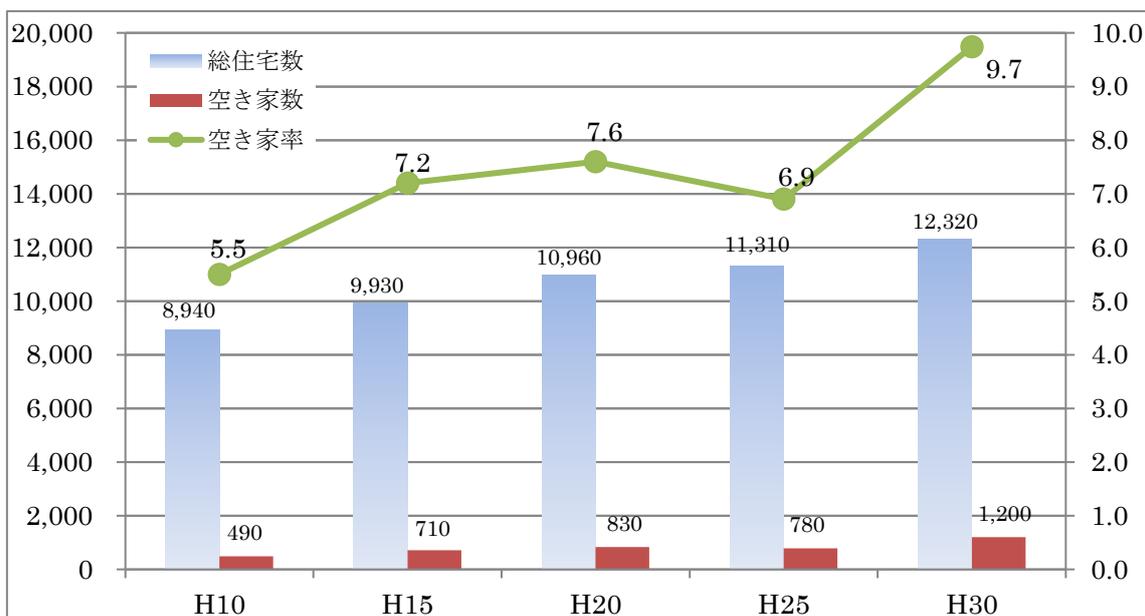
出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

(2) 町の空き家等の状況

町の空き家数も増加傾向にあります。しかし、空き家率は9.7%であり、全国13.6%、岩手県16.1%と比較して低く、岩手県内では1番低い自治体となっています。

平成25年の空き家率の低下については、賃貸借住宅の割合が減少によるもので、東日本大震災の被災者が転居したことなどの影響が考えられますが、その後東日本大震災から10年以上が経過し、再建が進むにつれ、賃貸借住宅からの転出が増え、空き家等が増加したものと考えられます。

■町の空き家数・空き家率の推移



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

空き家の内訳 (割合)

	H20	H25	H30
賃貸用の住宅	37.8%	25.6%	13.3%
二次的住宅 (別荘など)	5.6%	9.0%	10.8%
売却用の住宅	1.1%	3.8%	2.5%
その他の住宅	55.5%	61.6%	73.4%

出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

(3) 町の住宅の建築時期

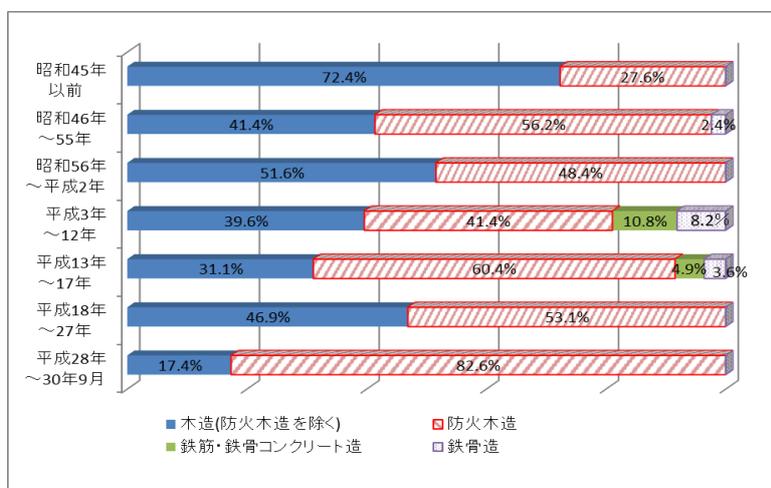
町の住宅の建築時期をみると、建築基準法において、現行の耐震設計基準に改定された昭和 56 年以前の住宅が約 3 分の 1 を占めています。また、構造別においても建築時期が昭和 56 年以前の住宅は防火木造を除く木造住宅が大半を占めており、年数が経過するほど空き家となった際は、住宅の安全性から中古住宅市場では不利になることが懸念されます。

■建築時期

昭和 45 年以前	1,230	13.6%
昭和 46 年～昭和 55 年	1,620	18.0%
昭和 56 年～平成 2 年	1,530	17.0%
平成 3 年～平成 12 年	1,730	19.2%
平成 13 年～平成 17 年	1,970	21.8%
平成 18 年～平成 22 年	710	7.9%
平成 23 年～平成 30 年	230	2.5%

出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

■構造別の推移



出典：総務省統計局「住宅・土地統計調査」

用語解説【統計局ホームページより】

「木造（防火木造を除く）」

建物の主な構造部分のうち、柱・はりなどの骨組みが木造のもの。ただし、「防火木造」に該当するものは含めない。

「防火木造」

柱・はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、サイディングボード、トタンなどの防火性能を有する材料でできているもの

「鉄骨・鉄筋コンクリート造」

建物の骨組みが鉄筋コンクリート造、鉄骨コンクリート造又は鉄筋・鉄骨コンクリート造のもの

「鉄骨造」

建物の骨組みが鉄骨造（柱・はりが鉄骨）のもの

(1) 空家等実態調査

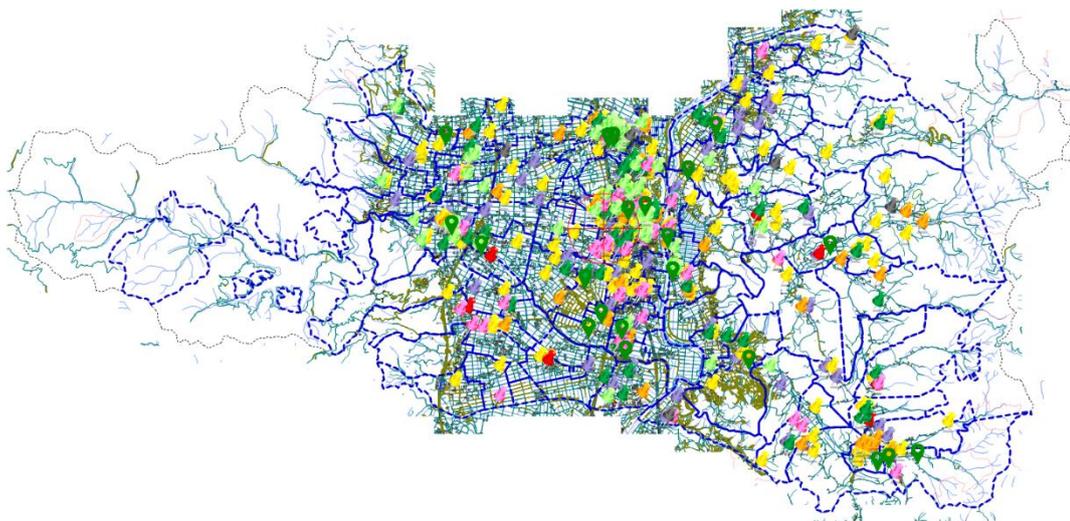
町では空家等の実態を把握すべく、令和3年度に町職員による現地調査を実施しました。

調査した物件は404件であり、主にA・Bランクで解体・再利用が確認でき、空家等と判断される総数は343件でした。

■空家等分布図

この分布図をみると、空家等は町内各地区に分布していることがわかります。住宅が密集している日詰・古館・赤石の中央地区が多く存在する一方、河東地区の山間部では、山林の中に長年放置されている状態にある空家等が見受けられました。

【空家等分布図】



[老朽危険度区分]		
	名称	老朽危険度区分
	問題なし	Blue
	A 目立った損傷...	Purple
	B 軽微の損傷	Yellow
	C 著しい損傷	Orange
	D 倒壊の危険	Red
	- 空家等に該当...	Green
	解体	Pink
	再利用	YellowGreen
	調査中	Aqua
	未確認	Black



空家等の状態

■現地調査結果による空家等の状況

現地調査の結果から、外観調査票に基づき、空家等の腐朽損傷状態をAからDの4段階に判定しました。

世帯数に対する割合を見ますと、概ね5.0%前後であり、紫波町の空家等の割合が低いことがわかります。

区分別	A	B	C	D	計	世帯数	世帯数 に対する 割合
日詰地区	28	27	7	1	63	2,650	2.4%
古館地区	29	26	6	0	61	3,445	1.8%
水分地区	7	13	2	1	23	601	3.8%
志和地区	8	20	4	3	35	1,159	3.0%
赤石地区	17	22	7	0	46	2,978	1.5%
彦部地区	12	9	6	0	27	642	4.2%
佐比内地区	9	21	6	2	38	339	11.2%
赤沢地区	3	16	5	2	26	373	7.0%
長岡地区	11	13	0	0	24	485	4.9%
計	124	167	43	9	343	12,672	2.7%

出典：紫波町

○外観調査票(例)

紫波町 空き家現地調査 外観調査票 1

管理番号	- - - (1)	調査日	年 月 日
住所		調査員	課
行政区			課

I 空き家であることの確認

調査項目	該当に○
1. 外観が廃墟風	
2. 郵便物等がたまっている	
3. 表札がない(「表札」がある場合は名前を記入)	
4. 「入居者募集」や「売り物件」の看板がある	
5. その他(理由)	

II 物件情報

調査項目	選択肢	該当番号
①住居の種類	1. 専用住宅 2. 店舗等併用住宅 3. その他(空き店舗、倉庫等を記入)	
②建て方	1. 戸建 2. 長屋建て 3. 共同住宅 4. その他()	
③構造	1. 木造 2. 鉄骨造 3. 鉄筋コンクリート 4. その他()	
④階数	1. 一階建て 2. 二階建て 3. 三階建て以上	
⑤門扉	1. あり 2. なし	
⑥塀	1. あり(問題なし) 2. あり(傾きや倒壊の恐れあり) 3. なし	
⑦駐車場	1. あり 2. なし	
⑧前面道路	1. 幅2m未満 2. 幅2~4m 3. 幅4m以上	

III 空き家の老朽度・危険度判定

調査項目	選択肢	該当番号
①建築物の傾斜	1. 傾きなし 2. 軽度の傾きあり 3. 著しく大きな傾きあり	
②外壁	1. 問題なし 2. 下地が一部露出 3. 著しく下地が露出又は、穴が開いている	
③屋根	1. 問題なし 2. 一部損傷 3. 穴が開いている又は波打っている	
④居住可能性	1. 可能 2. 一部修繕すれば可能 3. 不可能	

IV 周辺への影響項目

調査項目	選択肢	該当番号
①雑草・樹木	1. 手入れあり 2. 手入れなし 3. 手入れなし(敷地外に侵出)	
②廃棄物等	1. なし 2. あり()	
③開口部	1. 進入不可 2. 進入可能 3. 不明	
④倒壊のおそれ	1. なし 2. あり	
	「2. あり」の場合	
⑤臭気	1. なし 2. あり(原因)	
⑥動物・害虫の繁殖	1. なし 2. あり() 3. 不明	

V 聞き取り情報

①日時・場所	日時	頃	場所	紫波町
②相手方	男・女	歳ぐらい	<input type="checkbox"/> 近隣住民 <input type="checkbox"/> 行政区長 <input type="checkbox"/> その他()	該当にレ表示
③内容				

自由記入欄

※調査員の記入はここまでです。

VI 空き家総合判定

- A 建物に目立った腐朽損傷はないが空き家の状態となっており今後の利活用が見込まれるもの
- B 外壁や屋根、窓等に腐朽損傷が認められるが、一部修繕すれば利活用が見込まれるもの(草木等の周辺環境も含む)
- C 建物の傾き、屋根等の腐朽損傷が著しく、倒壊の恐れが認められるもの
- D 上記「C」の内、緊急に対策を講じる必要があるもの
- R 判定不能により再調査が必要なもの
- 空き家でないと認められるもの

総合判定

係長	担当者

0-00-000

(2) 所有者等意向確認調査

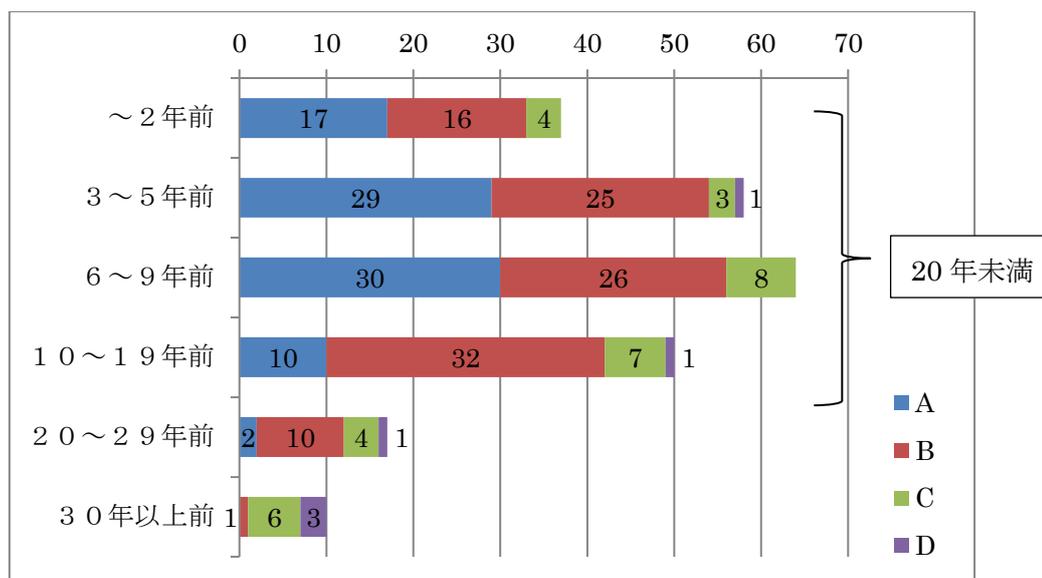
第1期計画同様に、現地調査で集約した情報のもと、空家等である可能性が高い住宅等の所有者、納税義務者又は納税送付先の方に対し、その住宅等に関する状況の確認や利活用に関する意向を伺う調査を実施しました。

調査対象：現地調査で確認された家屋の所有者、あるいは納税義務者又は納税送付先の者
対象戸数：343戸
調査期間：令和4年1月～令和4年4月
回答数：249戸（回答率72.6%）

■意向確認調査結果

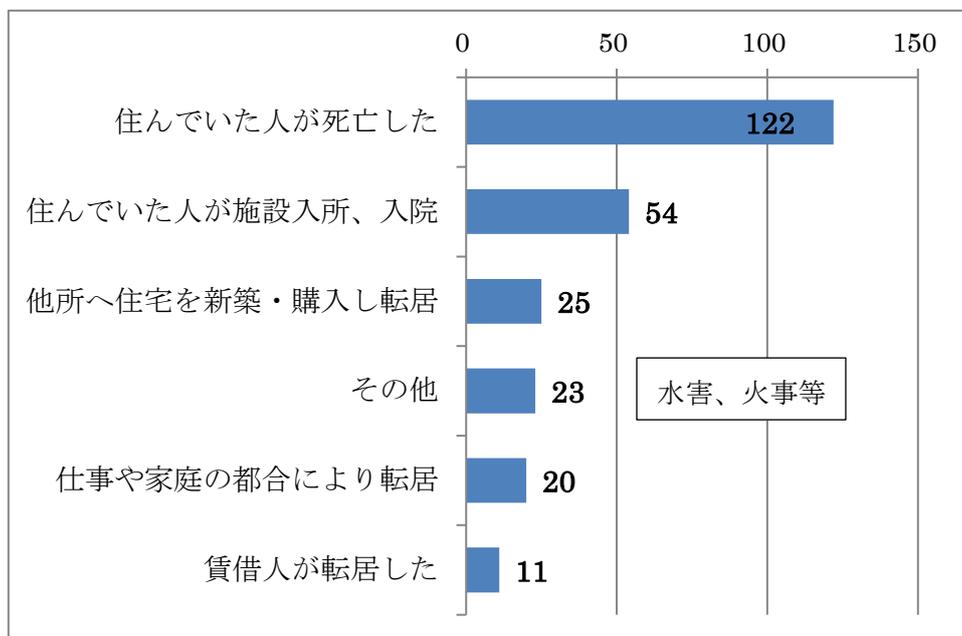
○空家等となったのはいつからですか

空家等となった期間は、概ね20年未満であることがわかります。また、ランク別で見ると年数が超過するにつれて、空家等の損傷が著しいものが増えています。



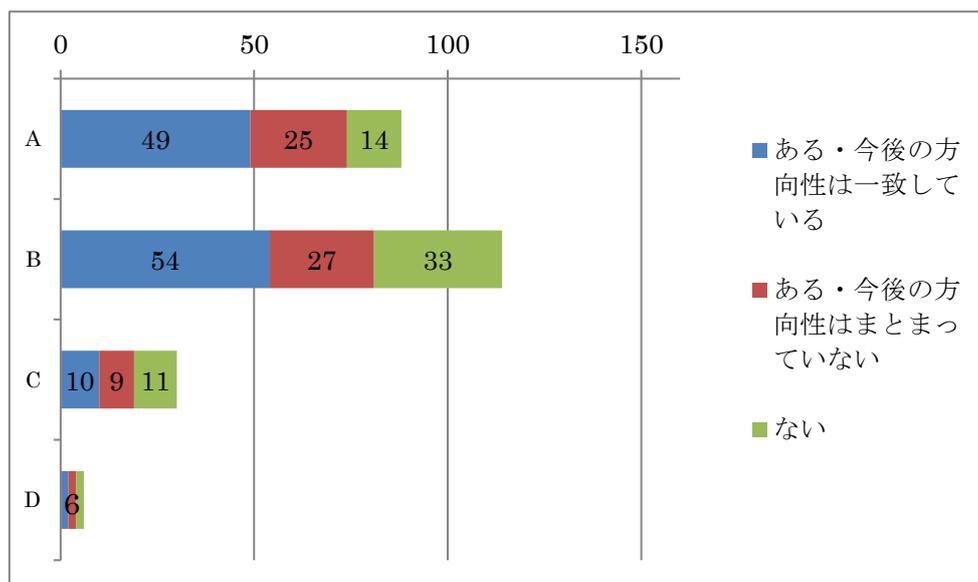
○建物が空き家になった原因やきっかけを教えてください（複数回答）

空き家となるきっかけのほとんどの理由が、「住人の死亡が原因である」です。次いで「住人が施設入所または入院した」となっています。「その他」には、水害や火事などを原因としている回答がありました。



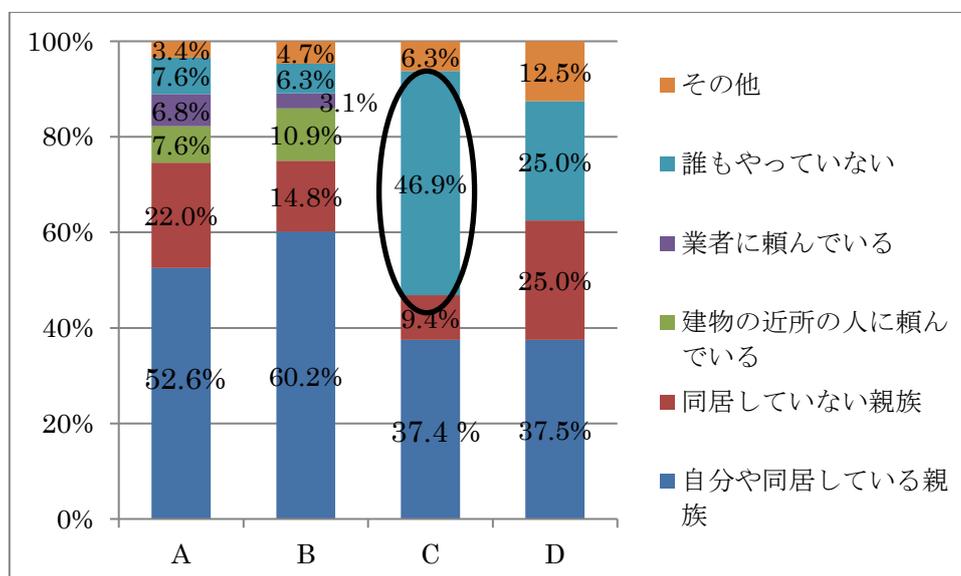
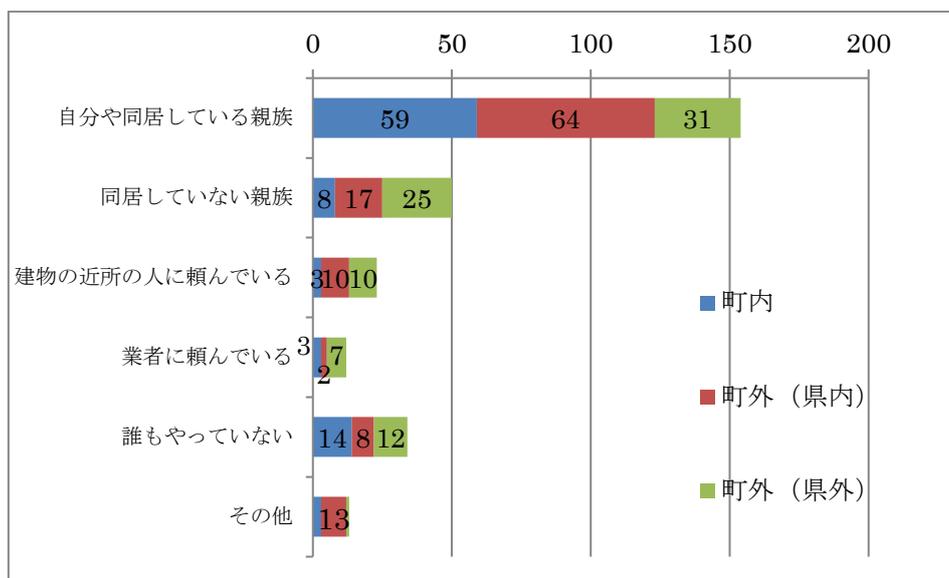
○空き家について関係者全員で建物の管理等について話し合ったことがありますか。

A・Bでは概ね今後の方向性が決まっているという回答ですが、方向性がないことや話し合っていないという回答もありました。



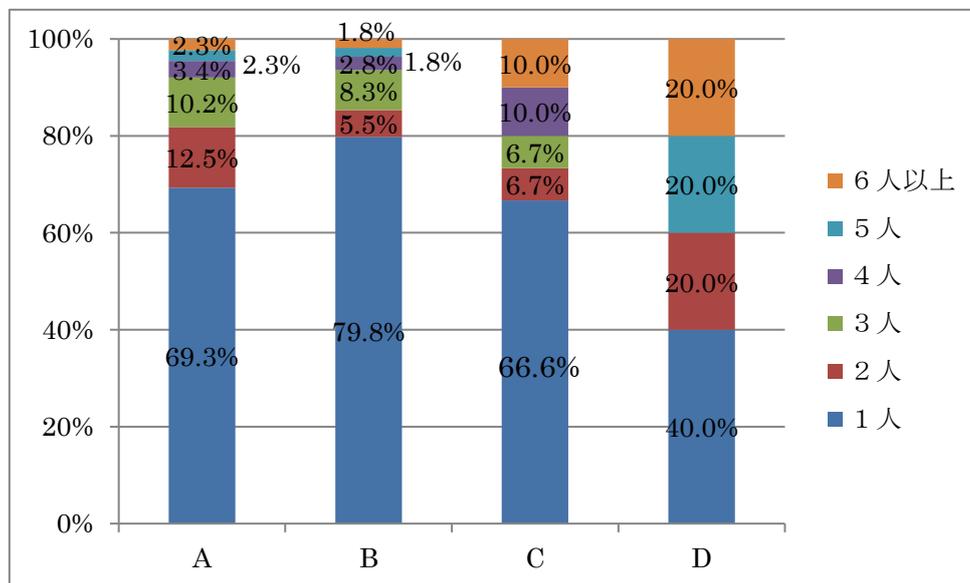
○建物の管理は誰が行っていますか（複数回答）

回答の多くは「自分や同居している親族」であり、町内外問わず、空家等の管理意識があることがわかります。一方で「誰もやっていない」との回答では、Cランクが一定数ありました。



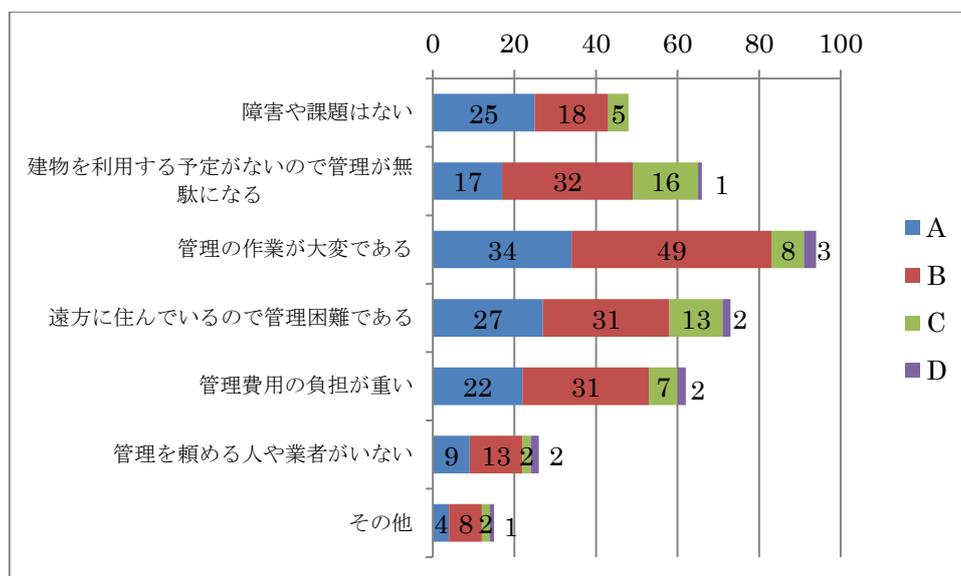
○建物の権利者は何人いますか。

空き家の権利者は、AからDランクに共通して概ね1人となっていますが、権利者が複数いるという回答もありました。



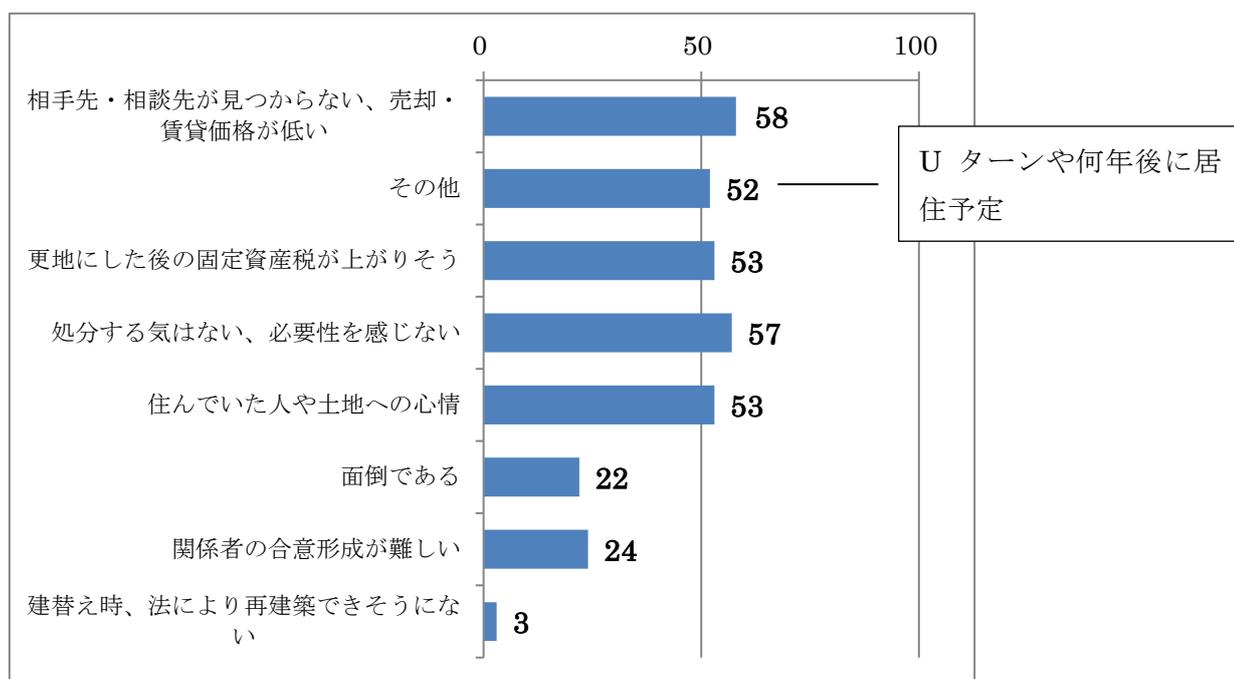
○建物の管理をする上での障害・課題を教えてください。

AからDランクに共通して、「管理の作業が大変である」との回答があります。また、「遠方に住んでいる」との回答も得られました。



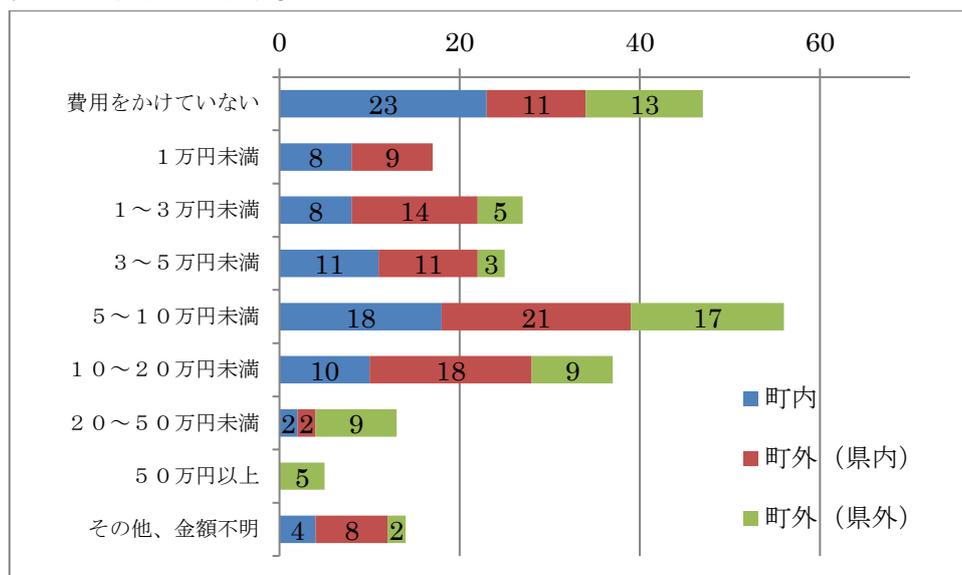
○空家等を処分することについて、難しいと感じたり、具体的に出来ないと考える理由は何ですか。

「空家等の処分が難しい」と考える回答には、相談先や固定資産税の懸念等があります。また、空家等を処分する気がない回答や土地への愛着から空家等の処分を躊躇しているとの回答もありました。



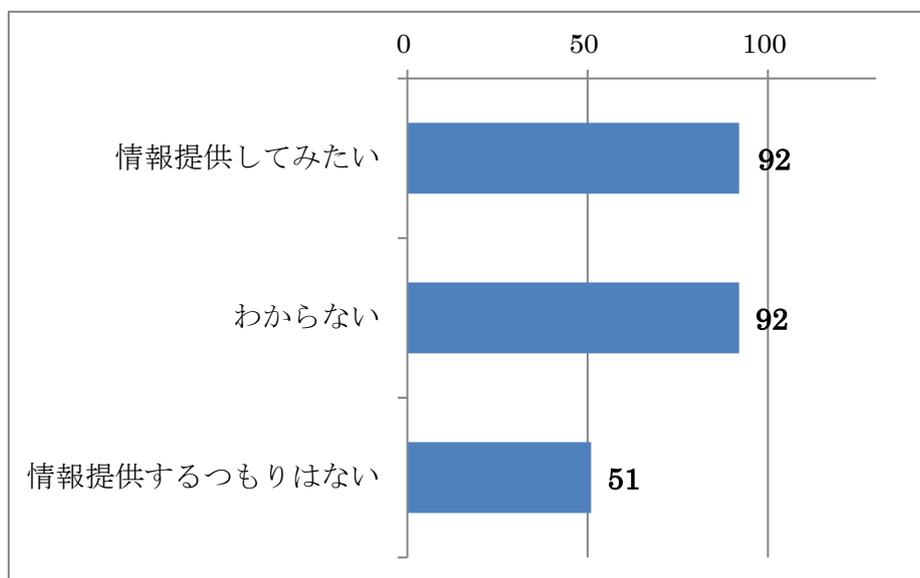
○建物の管理に支出しているおおよその年間費用を教えてください

町内外にみますと、町外在住の方は高額になる傾向にあります。移動に要する交通費の負担が考えられます。

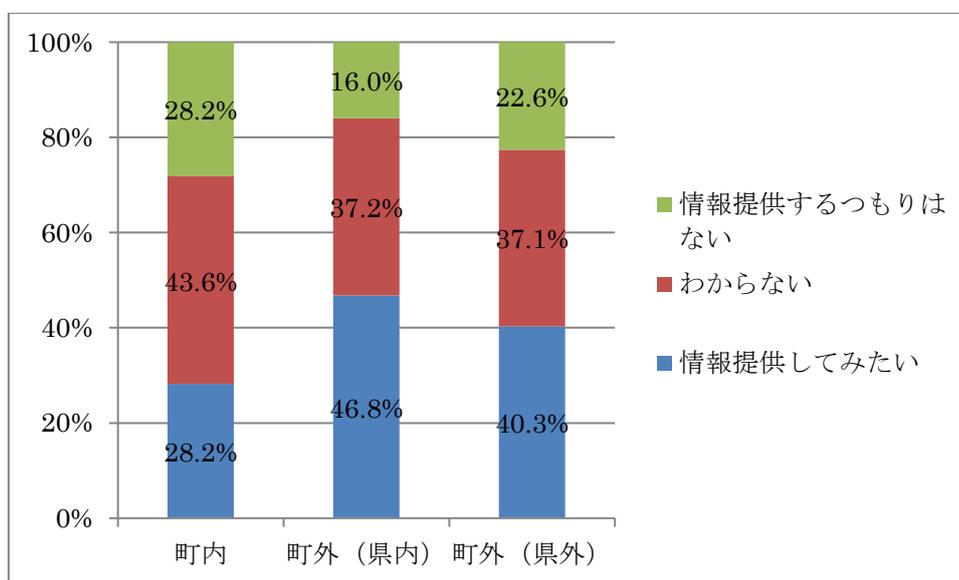


○「空き家バンク」の仕組みがあったら利用したいですか

所有者意向調査から「情報提供してみたい」と「わからない」の回答が同一の回答数となっております。

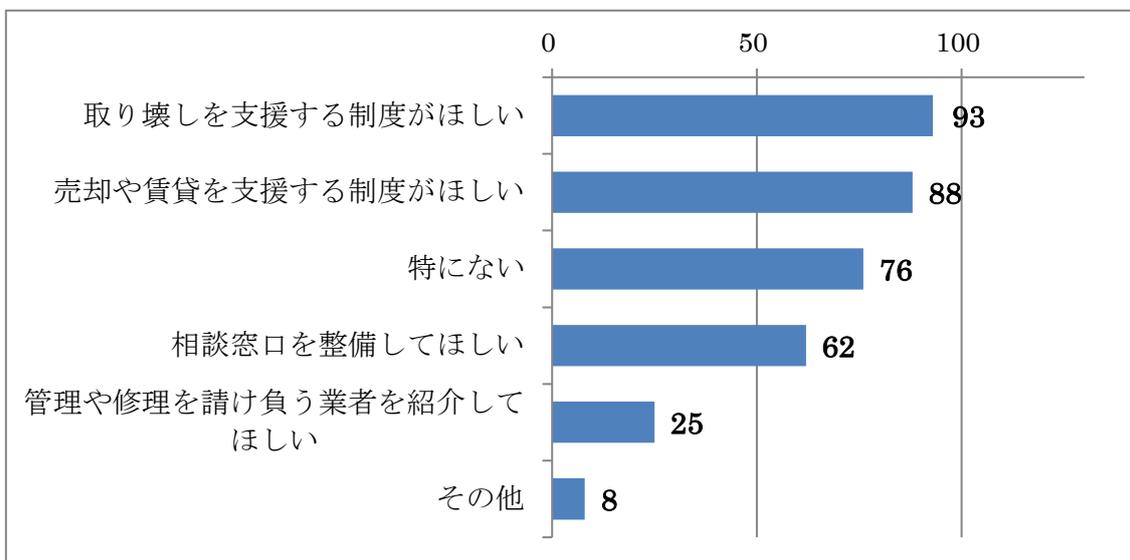


所有者の所在地別のグラフに着目すると、町内外問わず「わからない」の割合が多く、空き家バンク制度と不動産業者による売買との差別化を今後図っていく必要があります。

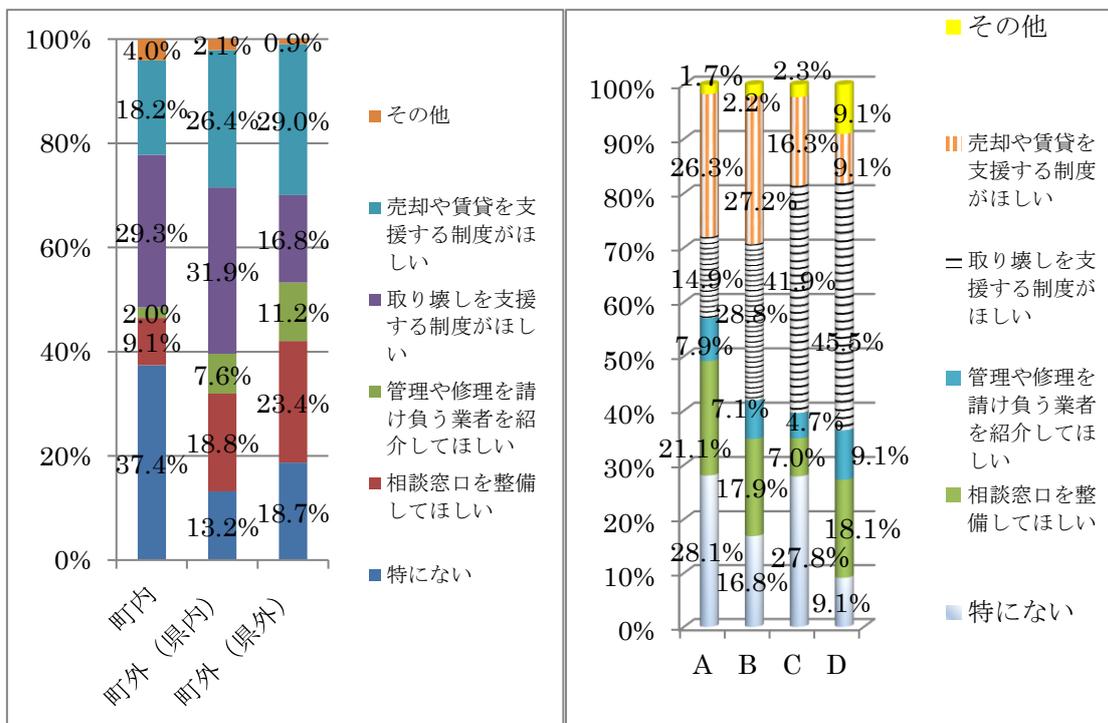


○町に対して期待することはありますか（複数回答）

「取り壊しを支援する制度がほしい」という意見が多く、次いで「売却や賃貸を支援する制度がほしい」となっています。「その他」では、「自分が死んだときに町に提供したい」「寄付できないか」「管理維持費の支援がほしい」といった意見が寄せられました。



町内外でみますと、「特にない」は町外になるほど割合が低く、なにかしらの支援を求めていることがわかります。ランク別では、A・Bは売却や賃貸を、C・Dは取り壊しの支援を求めていることがわかりました。



4. 空家等の背景と課題

(1) 要因と背景

空家等が発生する要因として、町が実施した所有者等意向確認調査によれば、「住んでいた人が死亡した」「住んでいた人が施設入所または入院した」が7割を占めています。次いで、住んでいた人が転居したなどの「別の住まいへの転居」であり、他には、火災や水害など「災害にあった」や、「相続した」、「購入したがそのままにしている」などが挙げられています。

空き家状態にしている背景はさまざまですが、主な理由としては以下のものが挙げられています。

①所有者側

- ・改修、解体等に費用がかかり負担できない
なにかしらの処置をしたいが費用がかかりすぎる、費用の工面がつかない。
- ・物置として使用している、一時的な宿泊などたまに利用している
使用しているので、空家等ではないと認識している場合が多い。
- ・将来使うかもしれない
- ・仏壇など捨てられないものがある、家や土地を処分できない
住んでいた人の想いを残しておきたい、家や地域に愛着があるから処分したくない、先祖からの土地建物を手放せない、など。
- ・相談先がわからない、どうしたらよいかわからない
- ・特に困っていない
- ・空家等の権利者が複数いる。

②地域側

- ・関心がない
- ・トラブルに巻き込まれたくない
- ・対応方法がわからない
- ・所有者の連絡先がわからない



③市場・流通面

- ・需給マッチングのズレ
売却希望価格と市場価格との不均衡により取引が成立しない。
- ・どこにどのような物件があるかわからない、情報不足
- ・リフォームに費用がかかる

④法制度面

- ・ 建築基準法上、再建築等が困難
接道要件（※1）や遡及適用（※2）など、建築基準法の制約により再建築が困難な場合がある。
- ・ 固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない
空き家を除却し更地にすると、固定資産税の住宅用地特例の適用がなくなり、土地に対する固定資産税が高くなる。（※3）
- ・ 農地法上の制約
農地とセットになっている物件は、農業に従事しなければ取得できないなど、農地法の制約により取得が困難。（※4）

このほか、所有者等意向確認調査から、所有者（または回答者）の3分の2が町外在住者であることがわかりました。こういった背景が、空家等の処置や管理を困難にしている要因のひとつと考えられます。

※1 建築物の敷地は道路に2m以上接しなければならない（建築基準法第43条）

※2 建築基準法の施行以前または改正前に建てられた建物に増築や大規模改修をする場合、現行法に適合させなければならない（建築基準法第3条第3項第3号）

※3 地方税法により小規模住宅用地（特例割合1/6）、一般住宅用地（特例割合1/3）の固定資産税の特例措置を定めている（地方税法第349条の3の2）

※4 農地の権利取得には、営農計画を持っていること、農作業に常時従事すること、取得後の農地面積が50a以上（都府県）であることなどの要件が定められている（農地法第3条第2項）
→空き家バンク登録された空き家に付随した農地に限って、下限面積を100平方メートルに引き下げる。

・・・条文は「資料編」に掲載・・・

(2) 問題点・課題

建物の管理において障害・課題として多いのは「管理の作業が大変である」や「遠方に住んでいる」の事由があり、管理する上で障害となっています。また、「空き家を処分する気がない」や「土地への愛着」から空き家の処分を断念していることがわかりました。

空き家対応・予防として、周辺環境の悪化防止と所有者等への意識付けが、課題のひとつといえます。

主な問題点

・ 周辺の環境衛生の悪化

現地調査では、空き家等の敷地や建物内が、動物や害虫のすみかとなっており、動物や害虫のすみかとなっているケースが少なからずありました。草木の繁茂やゴミの放置は、害獣・害虫の発生を招き、悪臭や有害な菌を媒介する害を及ぼす危険があります。



・ 空き家等の倒壊の懸念

管理が滞っており長年放置されている空き家等は、構造の劣化・腐食がすすみ、地震や強風などにより、建物や樹木、ブロック塀が倒壊したり、屋根やトタンが飛散したりするなど、隣家や通行人に危害を及ぼす恐れがあります。

・ 防災、防犯上の不安

不特定の者の不法侵入や住み着き、放火など犯罪の温床となります。

・ 景観の悪化

草木の繁茂など、外観の悪さから、地域イメージの低下につながる可能性があります。強いては、地域活性化の妨げ、地域コミュニティの士気の低下が危惧されます。

・ 近隣トラブル

日頃近隣とのコミュニケーションをとっていないと、互いの顔が見えないがために、不安や不満が募り、トラブルを大きくしてしまう恐れがあります。

特徴と課題

空家等の現状や、意向調査から、町の特徴と課題は以下のように挙げられます。

[町の特徴]

- ・紫波町の空き家率は、県内市町村で比較すると低い。
- ・ニュータウン、新興住宅地は売り物件が多い傾向。(需要は少なからずある)
- ・農業地域には、農地付の空き家が目立つ。
- ・所有者や管理者は、約3分の2は町外在住の方である。

[課題]

- ・空家等発生の予防
管理不全な空家等や新たな空家等の発生を防ぐために、所有者等の管理責任意識の向上を図る必要があります。
空き家率の低い段階で、早期に取り組むことにより、空き家の増加を最小限に留めることができると考えます。
- ・空家等の適正管理
所有者等が空家等の管理を適正に行うよう、空家等の適正管理に関する周知や啓発などの取り組みが必要です。
- ・空家等の利活用
空家等の増加を少しでも抑制するために、利活用を促進する必要があります。
農地付の空き家や、新興住宅地域など、それぞれ空き家の特性や地域に見合った対策を講じる必要があります。
- ・空家等の相談体制
適正管理や利活用に関して相談ができる体制を整える必要があります。所有者、管理者の多くが町外在住であることから、情報発信と相談しやすい体制を作る必要があります。



第3章 空家等対策に関する基本的な考え方

1. 基本方針と施策

幸いにも町の空き家率は、全国・県平均よりも低い状況にあります。この状況を強みととらえ、低い空き家率を保持しつつ、これ以上空き家を増やさないことが、町民の生命、身体、財産を保護し、住み良い環境を保つと考えます。

町は、空き家予防と適正管理の促進を優先課題とし、取り組みをすすめてまいります。以下、3つの取り組みについて、町の基本方針とします。

1 空家等の予防と適正管理

管理不全な空家等や空家等そのものを発生させないよう予防に取り組みます。また、所有者等が適切に管理が行えるよう支援、啓発を行います。

予防対策

住民への周知、問題意識の醸成、予防に対する意識付け

適正管理の促進

実態調査による空家等の把握、所有者等による適正管理の促進、管理不全空家等に対する指導

2 空家等の有効活用

空家等が利活用や相談支援により、脱空家となるように、相談支援体制の整備やしきみづくりを推進します。

空家等の利活用

空き家バンクの利活用、地域や空家等の特性に見合った利活用の仕方の検証、情報提供と補助金活用、中古戸建住宅の流通促進

相談体制の確立

相談受付体制の整備、情報提供、町外在住者への支援、福祉部門との連携、財産管理人制度の活用

3 特定空家等に対する対応

住民や地域に悪影響を及ぼす恐れがある特定空家等の、所有者等への改善を求める対応を行います。また、必要に応じて空家法に基づく措置の適用を行います。

特定空家等に対する措置

第4章 空家等対策の取り組み

1. 予防対策

紫波町の空家率は、全国・県平均よりも低い状況にあります。しかし、全国的に空家は増加しており、紫波町においても、今後は増加することが予想されます。

空家率が低い早期の段階で、予防対策に取り組むことで、悪影響を及ぼす恐れのある空家等の発生を最小限に留めることができると考えます。

(1) 住民への周知、問題意識の醸成

一般的に、日常生活のうえで不都合がない限りは空家等の諸問題に目を向けることは少なく、住民の空家等に対する関心は低い傾向にあります。

しかし、空家等に関する諸問題が身近なこととして起きたとき、知識がなかったり、備えがなかったりすると、空家等が放置状態となり、結果として管理不全の空家等になる可能性があります。

当事者が日頃の備えや心構えをし、また近隣住民も問題に対処できるよう、住民への周知、問題意識の醸成を図ります。

(2) 空家等予防に対する意識付け

空家予備軍とも言える高齢者世帯の所有者を視野に入れ、「終活（※）」をテーマとした講座、いこいの家、サロン等において、空家等について家族と共に考え、備えをするきっかけとなるよう出前講座を開催するなど、所有者等の意識付けを図ります。

所有者に対しては、空家等に対する意識を高めるため、リーフレットを活用し個別に送付するなど、周知を図ります。また、遠隔地の所有者や親族の方にも関心が高まるよう、ホームページにて啓発を図ります。

※終活（しゅうかつ）：人生の終末を迎えるにあたり、延命治療や介護、葬儀、相続などについての希望をまとめ、準備を整えること。

相続前の備え

- ・誰が相続するのか
 - ・居住者がいなくなった後は、誰が居住・管理するのか
 - ・居住しないときは、売却・賃貸・除却などの処置をするのか
 - ・手続きや処置の経費を確保しておくこと など
- を家族、親族で話し合っておくこと

日頃の備え

- ・相続、登記、建物や家財の処分などの手続きの仕方を知っておくこと
- ・利用できる制度やサービスを知っておくこと
- ・問合せ先や事業者を知っておくこと
- ・税金がどのくらいかかるか知っておくこと など



2. 適正管理の促進

(1) 実態調査による空家等の把握

管理が不完全な空家等や危険を及ぼす恐れがある空家等について、最新の実態を把握できるよう、空家等実態調査をデータ化し、継続して情報収集を行います。

また、関係部署との連携を図るため、得た情報は共有し、個々の相談や通報に対応できるようにします。

(2) 所有者等による適正管理の促進

管理不全など問題となっている空家等は、所有者等による適正な管理義務意識の低さと、放置することによる周辺環境に与える影響への認識不足が一因となっています。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促します。

また、相続が発生したとき登記の名義が変更されていないと、売買などの取引の際にトラブルの要因になり、さらには所有者不明の状態を引き起こす可能性があります。名義変更が円滑に行えるよう、居住者死亡の手続き等の際に、リーフレットにより登記手続きを**促進**します。

(3) 管理不全の空家等に対する指導

管理が不全で、周囲に影響を及ぼす恐れのある建物に対しては、状況を確認し、所有者等へ現況を伝え改善を求めます。

また、周辺へ悪影響を及ぼす空家等は、建物の腐朽、火災、犯罪、不法投棄、道路への樹木の繁茂など、課題が多岐にわたります。空家等の多様なケースに応えるために、それぞれの関連部署と連携し対応にあたります。

3. 空家等の利活用

(1) 空き家バンクの構築

空家等の物件を売買・賃貸しようとし、不動産関連事業者へ相談したが、相手先が見つからず、少しでも取引の可能性を高めるために、情報提供や収集を空き家バンクへ求めてくるケースがあります。また、遠隔地に在住する所有者等にとっては、情報収集や地元事業者への相談が難しく、ホームページ等による情報収集や発信が必要と感じている場合が多いと考えられます。

所有者等の同意のもと、売買や賃貸に必要な情報を掲載し、少しでも多くの空家等が市場の流通につながり、また、町の魅力も同時に発信できるような「紫波町空き家バンク」の構築をしたところです。平成30年度から当該制度により空き家解消及び再利用を行いました。

(2) 地域や空家等の特性に見合った利活用の仕方の検証

一口に空き家と言っても、店舗や住宅、アパートなど種類は様々であり、また、店を開きたい、農業をやりたい、移住したいなど、空家等の取得や賃貸を求めている人の理由も様々です。

まず、これまで把握した空家等の種類や所有者等の要望を整理します。そして、空き家バンクへの反映や、リノベーション、農業就労、定住施策など、それぞれの事業に繋げ、地域の活性化となるよう、仕組みづくりと手法について検証していきます。

また、空家等を観光拠点や民泊、あるいは短期滞在の場として活用する事業の提案や、その他国の補助を活用した公共施設への転用や産業振興に寄与するモデル事業の構築について検証します。

平成30年の建築基準法の法改正では、用途変更を要する面積が100㎡から200㎡に変わり、一般住宅でも他の建物用途への変更がしやすくなり、空き家解消に向け、今後も情報提供等を続けていきます。

例：農業就労希望者への空き家紹介事業、短期滞在型空き家提供事業など

空家等の種類	多い地域	求められる傾向	施策・手法
住宅、アパートなど	新興住宅地など 中央地区に多い傾向	住居として買いたい、借りたい、など	空き家バンク、お試し移住体験など
店舗	商店街など 中央地区に多い傾向	お店を開きたい、など	リノベーション、起業相談など
農地付住宅	農業地域など 河西・河東地区に多い傾向	農業をやってみたい、田舎に住んでみたい、など	新規就農研修・相談など

(3) 情報提供と補助金活用

草木の伐採、管理代行、リフォーム、解体など、民間事業者が行うサービスの情報提供を行います。

また、国の空き家再生等推進事業や空き家対策総合支援事業・県の補助金等を検討するほか、木造住宅耐震事業等の既存の補助事業を活用・情報提供しながら、利活用の一助となるよう支援します。

(4) 中古戸建住宅の流通促進

中古戸建住宅の流通促進の有効な手段とされているインスペクション（※1）を取り入れた住宅ファイル制度や、一般社団法人移住・住みかえ機構による「マイホーム借上げ制度（※2）」、あるいは金融機関などによる資金調達等の支援など、町内の事業者や民間事業と連携した支援方法について、検証していきます。

また、昨今では低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置により、空家等の流通を促進する制度が創設されたところです。空き家所有者等への上記のような制度の周知を図り、積極的な活用を促していきます。

※1 「インスペクション」：検査。視察。査察。（引用：三省堂）

住宅関連業界では「住宅診断」と訳し、専門家が、第三者的な立場から、住宅の状況、欠陥の有無などを診断し、ファイル作成やアドバイスを行う業務を指している。

※2 「マイホーム借上げ制度」

シニア（50歳以上）のマイホームを借上げて転貸し、安定した賃料収入を保証するもの。これにより自宅を売却することなく、住みかえや老後の資金として活用することができる。

※3 「低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置」

個人が都市計画区域内にある一定の低未利用土地等を500万円以下で売った場合には、その年の低未利用土地等の譲渡に係る譲渡所得の金額から100万円を控除することができる。その譲渡所得の金額が100万円に満たない場合には、その譲渡所得の金額が控除額となる。（抜粋：国税庁HP抜粋）

4. 相談体制の確立

(1) 相談受付体制の整備

空家等に関する相談の内容はさまざまであり、さらに相談内容が複数である場合も多く、相談者はどこにどのような相談をしたらよいかわからないといった声があります。

相談者が迷わず相談でき、円滑に対応ができるよう、空家等に関する総合窓口の整備を行っていきます。

また、空家等に関する関係法令は多岐にわたり、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の部署が関係してきます。関係部署が連携し、それぞれの内容に応じた確に対応できる体制を整備していきます。

さらに、実態調査により把握しデータベース化した空き家情報を、関係部署間で情報共有し、無駄なく迅速かつ的確な対応をすすめていきます。

(2) 空家等のなんでも情報提供

基本的なことがわからない、人に聞くのは恥ずかしい、相談しにくい、相談内容が整理できていないなど、疑問や悩みがあっても相談に至らないという場合もあります。

誰でもわかりやすい基礎情報や対応事例など、空家等に関する情報を発信していきます。

また、農地法や固定資産税の特例といった法的な規制のために、利活用がすすまない案件でも、むしろ手をかけないで安く売買（賃貸）した方が、負担が少なく互いのメリットに結びついたという例もあります。こういった利活用に関する事例や考え方などについても積極的に、発信していきます。



(3) 町外在住者への支援

町外在住の所有者等は町の情報が行き届かず、相談をしたくてもできないまま、結果として空家等が放置されている場合も考えられます。町外在住者へのきめ細かい情報提供と相談対応ができる仕組みづくりを構築します。

(4) 福祉部門との連携

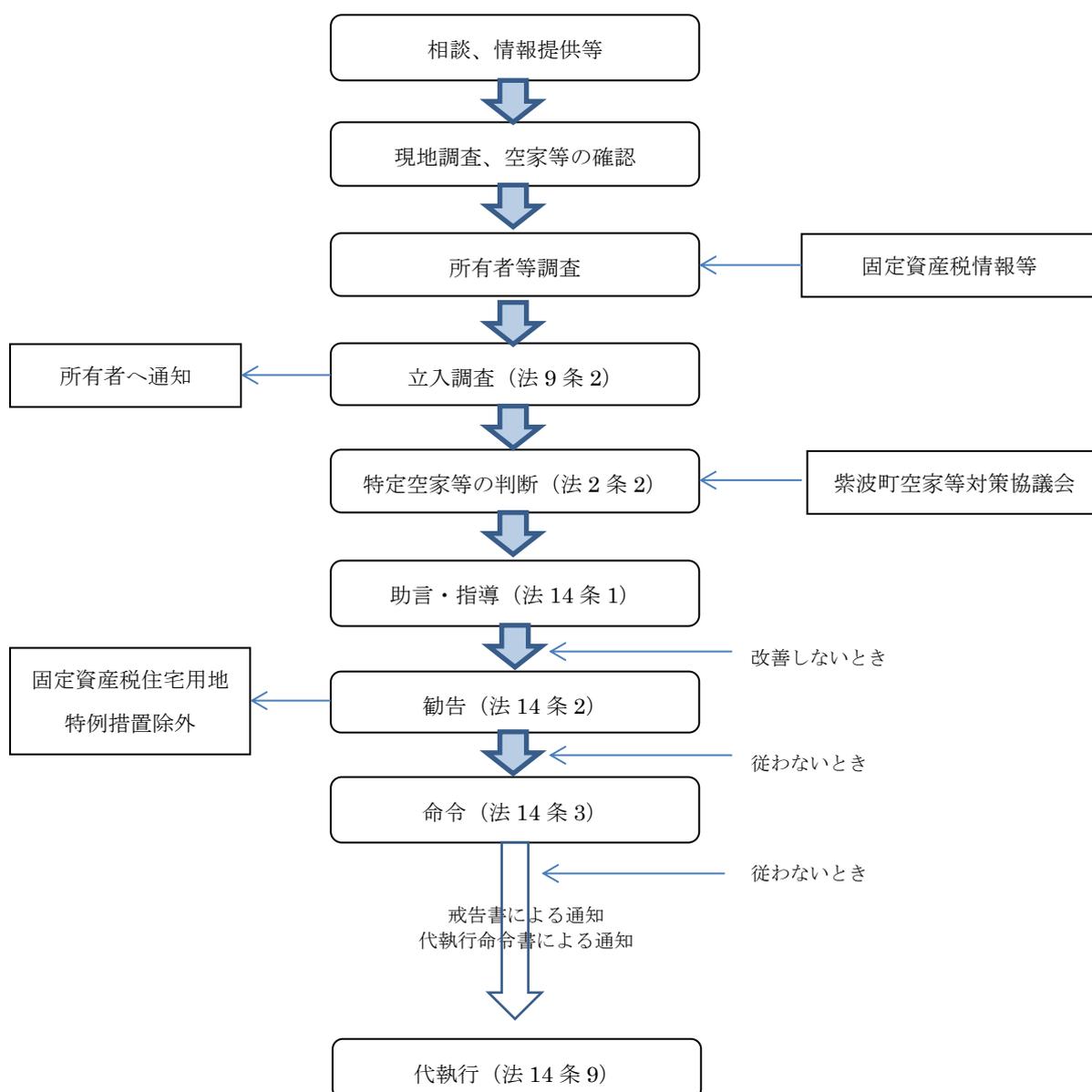
生活困窮者が住居に困っているケースや、居住者や空き家の所有者等が成年後見制度を必要とする場合など、福祉的支援が求められる相談に対しては、福祉関係部署や社会福祉協議会等の相談機関と連携を図り、解決の一助となるよう努めます。

(5) 財産管理人制度の活用

財産管理人制度とは、相続人の存在、不存在が明らかでないときに、利害関係人等からの申立てにより、家庭裁判所が相続財産を管理する管理人の選任をする民法第 952 条に規定される制度です。本制度の活用を検討し、空家等の解消及び管理不全空家等の予防となるように努めます。

5. 特定空家等に対する対応

特定空家等においても、個人の財産であり、所有者等が自らの責任において、改善を図ることが原則です。空家等の所有者等へは、まず危険な状態であることを伝え、改善するよう求めます。しかし、再三の指導にもかかわらず改善がみられない場合は、紫波町空家等対策協議会による意見を得て特定空家等の判断を行います。そして、空家法に規定されている指導・助言、勧告、命令、行政代執行、略式代執行について、慎重に判断し措置を講じます。



6. 実施体制

(1) 組織の体系化

空家等の諸問題を円滑に解決するためには、関係部署の連携は欠かせません。庁内の関係課で組織する紫波町空家等対策検討委員会により、空き家に関する情報共有や調整を図りながら対策をすすめていきます。

空家等の活用方法は、定住施策やリノベーションなどに加え、農政や商工振興との関わりも深いことから、関係部署との連携を図りながら、よりよい活用方法を模索していきます。

庁外の専門家を含めて構成される紫波町空家等対策協議会においては、特定空家等の認定をはじめ、空家等対策の有効な取り組みについて協議します。

また、利活用や除却、管理のうえで、対応が円滑にすすむためには地元の民間事業者との連携は不可欠です。民間事業者や地域との提携について検証していきます。

(2) 計画の検証

この計画での取り組みの進捗状況や効果を検証するため、目標値を設定します。
進捗状況は定期的に検証し、必要に応じて計画の見直しを行います。

○第2期紫波町空家等対策計画における数値目標

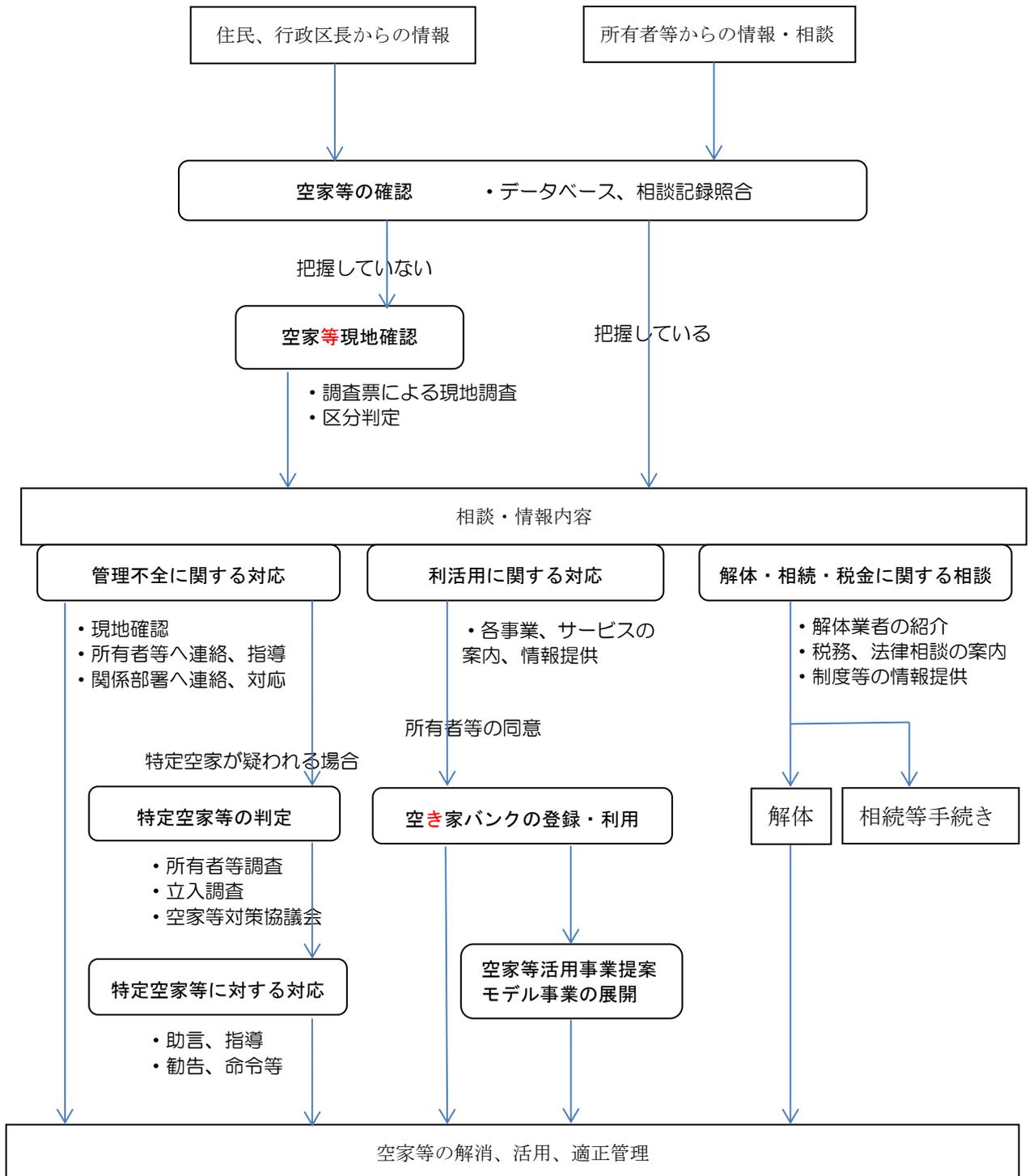
目標指標	単位	定義	基準値	目標値
新規空家等の抑制	件/年	・今後増加する可能性がある空家等予備軍の抑制。新規空家等となった場合における利活用啓発による空家等の解消。 * R 3 年度末における空家等総数 343 件	—	20
管理が不全である状態の空家等の解消	件	・空き家ランクがC及びDにおける空家等の累計数	52 *R3 年度末	43
空き家バンクの登録数	件	・空き家バンクへの登録累計数	19 *R3 年度末	30
空き家バンクの成約数	件	・空き家バンクに登録のあるもののうち、売買・賃貸により成約に至った累計数	12 *R3 年度末	25

施策一覧と対応の流れ

(1) 施策一覧

基本方針	現在の取り組み・継続していく取 り組み	中長期的に検討する施策・今後実施して いく取り組み
1. 空家等の予防 と適正管理	<ul style="list-style-type: none"> ・空き家予防啓発、周知 ・空家等実態調査 ・空家等のデータベース化 ・適正管理の啓発、周知 ・所有者への指導 ・空き家予防出前講座の実施 ・町外所有者への円滑な情報提供 	<ul style="list-style-type: none"> ・関連業者との協定 ・関連業者とタイアップしたパンフレットの作成
2. 空家等の有効 活用	<ul style="list-style-type: none"> ・解体業者等の情報提供 ・リノベーション事業 ・空き家バンクの利活用 ・相談体制の確立 ・福祉部門との連携 	<ul style="list-style-type: none"> ・需要に応じ、それぞれの事業につなげる仕組みづくり ・流通促進のための民間事業との連携、支援方法の検討 ・空家等活用事業提案、モデル事業構築の検証
3. 特定空家等に 対する対応	<ul style="list-style-type: none"> ・実態調査、把握 	<ul style="list-style-type: none"> ・特定空家等の判定 ・必要に応じ指導、助言等 ・緊急対応措置の検討

(2) 対応の流れ



第2期紫波町空家等対策計画

資料編

目 次

1	空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）	39
2	紫波町空家等の適切な管理に関する条例・規則	43
3	空家等に関連する法律（抜粋）	46
①	民法	46
	・ 権限の定めのない代理人の権限 [民法第 103 条]	
	・ 竹木の枝の切除及び根の切取り [民法第 233 条]	
	・ 事務管理 [民法第 697 条]	
	・ 土地の工作物等の占有者及び所有者の責任 [民法第 717 条]	
	・ 相続の放棄をした者による管理 [民法第 940 条]	
②	地方税法	47
	・ 住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例 [地方税法第 349 条の 3 の 2]	
③	建築基準法	47
	・ 適用の除外（遡及適用）[建築基準法第 3 条]	
	・ 維持保全 [建築基準法第 8 条]	
	・ 建築物の建築等に関する申請及び確認 [建築基準法第 6 条]	
	・ 違反建築物に対する措置 [建築基準法第 9 条]	
	・ 保安上危険な建築物等に対する措置 [建築基準法第 10 条]	
	・ 敷地等と道路との関係（接道要件）[建築基準法第 43 条]	
④	農地法	49
	・ 農地又は採草放牧地の権利移動の制限（権利取得の要件）[農地法第 3 条]	
⑤	消防法	50
	・ 火災予防に危険な場合の、火粉の始末、物件の除去等の措置 [消防法第 3 条]	
	・ 火災予防に危険な場合の、防火対象物に対する改修、除去等の措置 [消防法第 5 条]	
⑥	道路法	51
	・ 道路管理者等の監督処分（立木の除去などの原状回復命令）[道路法第 71 条]	

⑦	廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）	51
	・ 清潔の保持等（所有者の清潔に保つ努力義務） [廃棄物処理法第 5 条]	
	・ 措置命令（生活環境の保全上で支障あれば除去等の措置命令） [廃棄物処理法第 19 条の 4]	
	・ 生活環境の保全上の支障の除去等の措置 [廃棄物処理法第 19 条の 7]	
⑧	景観法	52
	・ 建築物の形態意匠の制限 [景観法第 62 条]	
	・ 形態意匠の制限に適合しない建築物に対する措置 [景観法第 70 条]	
⑨	行政代執行法	53
4	第三次紫波町総合計画（前期基本計画）抜粋	54
5	紫波町都市計画マスタープラン抜粋	56
6	紫波町空家等対策検討委員会設置規程	57
7	第 1 期紫波町空家等対策計画の成果と課題における資料	58
8	紫波町空家等対策協議会委員名簿	59

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法（空家法）

空家等対策の推進に関する特別措置法

（目的）

第一条 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）

第二条 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）

第三条 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）

第四条 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）

第五条 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）

第六条 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）

第七条 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）

第八条 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）

第九条 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）

第十条 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)

第十一条 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)

第十二条 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)

第十三条 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)

第十四条 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。
- 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）

第十五条 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）

第十六条 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。

2. 紫波町空家等の適切な管理に関する条例・規則

① 条例

紫波町空家等の適切な管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、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。）に定めるもののほか、空家等の適切な管理に関し必要な事項を定めることにより、良好な生活環境の保全及び安全で安心して暮らすことができる地域社会の実現に寄与することを目的とする。

(情報提供)

第2条 町内において、そのまま放置すれば倒壊等の著しく危険な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空家等を発見した者は、その情報を町長に提供するよう努めるものとする。

(応急措置)

第3条 町長は、空家等について、地域住民の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす危険な状態が切迫していると認められるときは、当該危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置を講ずることができる。

2 町長は、前項の措置を講じたときは、当該措置を講じた空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）にその内容を通知するものとする。ただし、当該所有者等に通知することが困難であるときは、この限りでない。

3 町長は、第1項の措置を講じたときは、当該措置を講じた空家等の所有者等から当該措置に要した費用を徴収することができる。

(公表)

第4条 町長は、法第14条第3項の規定による命令を受けた所有者等が、正当な理由なく当該命令に従わないときは、次に掲げる事項を公表することができる。

(1) 命令に従わない所有者等の住所及び氏名（法人にあっては、主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名）

(2) 命令の対象となった特定空家等の所在地

(3) 命令の内容

(4) 前3号に掲げるもののほか、町長が必要と認める事項

2 町長は、前項の規定による公表をしようとするときは、あらかじめ当該公表の対象となる所有者等に対し、意見を述べる機会を与えなければならない。

(空家等対策協議会)

第5条 町が実施する空家等に関する施策について必要な事項を協議するため、紫波町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第6条 協議会は、次に掲げる事務を所掌する。

(1) 空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関すること。

(2) 特定空家等の認定に関すること。

(3) 前2号に掲げるもののほか、空家等に関する対策の実施に関し、町長が必要と認める事項に関すること。

(組織)

第7条 協議会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者
- (3) 前2号に掲げるもののほか、町長が必要と認める者

(任期)

第8条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、委員に欠員が生じた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第9条 協議会に会長及び副会長各1人を置く。

- 2 会長は委員の互選により定め、副会長は、委員のうちから会長が指名する。
- 3 会長は、会務を総理し、協議会を代表するとともに、協議会の会議（以下「会議」という。）の議長となる。
- 4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第10条 協議会の会議は、会長が招集する。

- 2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

(庶務)

第11条 協議会の庶務は、建設部において処理する。

(補則)

第12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。

②規則

紫波町空家等の適切な管理に関する規則

(趣旨)

第1条 この規則は、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。）及び紫波町空家等の適切な管理に関する条例（令和2年紫波町条例第28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。

(立入調査)

第2条 法第9条第3項の規定による通知は、立入調査実施通知書（様式第1号）により行うものとする。

- 2 法第9条第4項の身分を示す証明書は、立入調査員証（様式第2号）とする。

(助言又は指導)

第3条 法第14条第1項の助言は、原則として口頭により行うものとし、同項の規定による指導は、その助言を行った場合で特定空家等の状態に改善が認められないとき、又はその助言ができないときに、指導書（様式第3号）により行うものとする。

(勧告)

第4条 法第14条第2項の規定による勧告は、勧告書（様式第4号）により行うものとする。

(命令)

第5条 法第14条第3項に規定する命令は、命令書（様式第5号）により行うものとする。

- 2 法第14条第4項の通知書は、命令事前通知書（様式第6号）とし、同項の規定による意見書及び自己に有利な

証拠の提出は、意見書（様式第7号）により行うものとする。

- 3 法第14条第5項の規定による意見の聴取の請求は、意見聴取請求書（様式第8号）により行うものとする。
- 4 法第14条第6項の代理人の出頭は、代理人出頭届（様式第9号）により行うものとする。
- 5 法第14条第7項の規定による通知は、意見聴取通知書（様式第10号）により行うものとし、同項の規定による公告は、意見聴取公告（様式第11号）により紫波町公告式条例（昭和30年紫波町条例第3号）第2条第2項に規定する掲示場（以下「掲示場」という。）へ掲示するものとする。
- 6 法第14条第8項の規定による証人の出席は、証人出席届（様式第12号）により行うものとする。
- 7 法第14条第11項の標識の設置は、標識（様式第13号）により行うものとする。

（代執行）

第6条 法第14条第9項の規定による代執行（以下「代執行」という。）に係る行政代執行法（昭和23年法律第43号）第3条第1項の戒告は、戒告書（様式第14号）により行うものとする。

- 2 代執行に係る行政代執行法第3条第2項の規定による通知は、代執行令書（様式第15号）により行うものとする。
- 3 代執行に係る行政代執行法第4条に規定する証票は、執行責任者証（様式第16号）とする。
- 4 代執行に係る行政代執行法第5条に規定する納付の命令は、代執行費用納付命令書（様式第17号）により行うものとし、納期限までに完納しない場合の督促は、代執行費用納付督促状（様式第18号）により行うものとする。
- 5 代執行に係る行政代執行法第6条の規定による徴収は、代執行費用徴収職員証（様式第19号）の交付を受けた職員をもって行うものとする。この場合において、関係者から代執行費用徴収職員証の提示を求められたときは、これを提示するものとする。
- 6 法第14条第10項の公告は、略式代執行公告（様式第20号）により掲示場へ掲示するものとする。

（過料）

第7条 法第16条第1項の規定により過料に処するときは、命令違反過料処分通知書（様式第21号）により通知するものとする。

- 2 法第16条第2項の規定により過料に処するときは、立入調査妨害等過料処分通知書（様式第22号）により通知するものとする。

（情報提供）

第8条 条例第2条に規定する情報の提供は、空家等情報提供書（様式第23号）により行うものとし、その情報を空家等情報受付簿（様式第24号）に記録するものとする。

（応急措置）

第9条 条例第3条第2項の規定による通知は、応急措置通知書（様式第25号）により行うものとする。

- 2 条例第3条第3項の規定による徴収は、応急措置費用請求書（様式第26号）により行うものとする。

（公表）

第10条 条例第4条第1項の規定による公表を行うときは、事前に公表通知書（様式第27号）により通知するものとし、その公表は掲示場への掲示その他町長が必要と認める方法により行うものとする。

- 2 条例第4条第2項に規定する意見を述べる機会の付与は、公表予告通知書（様式第28号）により行うものとし、意見を述べようとするときは、公表意見書（様式第29号）により行うものとする。

（補則）

第11条 この規則に定めるもののほか、法及び条例の施行に関し必要な事項は、別に定める。

3. 空家等に関連する法律（抜粋） ※網掛けは、計画P21「④法制度面」掲載の条文

①民法

（権限の定めのない代理人の権限）

第三百条 権限の定めのない代理人は、次に掲げる行為のみをする権限を有する。

- 一 保存行為
- 二 代理の目的である物又は権利の性質を変えない範囲内において、その利用又は改良を目的とする行為

（竹木の枝の切除及び根の切取り）

第二百三十三条 隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。

- 2 隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、その根を切り取ることができる。

（事務管理）

第六百九十七条 義務なく他人のために事務の管理を始めた者（以下この章において「管理者」という。）は、その事務の性質に従い、最も本人の利益に適合する方法によって、その事務の管理（以下「事務管理」という。）をしなければならない。

- 2 管理者は、本人の意思を知っているとき、又はこれを推知することができるときは、その意思に従って事務管理をしなければならない。

（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

第七百十七条 土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない。

- 2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。
- 3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

（相続の放棄をした者による管理）

第九百四十条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

- 2 第六百四十五条、第六百四十六条、第六百五十条第一項及び第二項並びに第九百十八条第二項及び第三項の規定は、前項の場合について準用する。

②地方税法

(住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例)

第三百四十九条の三の二 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第十一項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成二十六年法律第二百二十七号）第十四条第二項の規定により所有者等（同法第三条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第二条第二項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。）以下この条、次条第一項、第三百五十二条の二第一項及び第三項並びに第三百八十四条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条及び前条第十一項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の三分の一の額とする。

2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第三百四十九条、前条第十一項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の六分の一の額とする。

一 住宅用地でその面積が二百平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が二百平方メートルを超えるもの 当該住宅用地の面積を当該住宅用地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第三百八十四条第一項において「住居の数」という。）で除して得た面積が二百平方メートル以下であるものにあつては当該住宅用地、当該除して得た面積が二百平方メートルを超えるものにあつては二百平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

③建築基準法

(適用の除外)

第三条 この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。

(中略)

2 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物若しくはその敷地又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物若しくはその敷地がこれらの規定に適合せず、又はこれらの規定に適合しない部分を有する場合においては、当該建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、当該規定は、適用しない。

3 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分に対しては、適用しない。

(中略)

三 工事の着手がこの法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の後である増築、改築、移転、大規模の修繕又は大規模の模様替に係る建築物又はその敷地

(建築物の建築等に関する申請及び確認)

第六条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

一 別表第一（イ）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超えるもの

二 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの

三 木造以外の建築物で二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超えるもの

四 前三号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成十六年法律第百十号）第七十四条第一項の準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物

(維持保全)

第八条 建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならない。

(違反建築物に対する措置)

第九条 特定行政庁は、建築基準法令の規定又はこの法律の規定に基づく許可に付した条件に違反した建築物又は建築物の敷地については、当該建築物の建築主、当該建築物に関する工事の請負人（請負工事の下請人を含む。）若しくは現場管理者又は当該建築物若しくは建築物の敷地の所有者、管理者若しくは占有者に対して、当該工事の施工の停止を命じ、又は、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他これらの規定又は条件に対する違反を是正するために必要な措置をとることを命ずることができる。

(保安上危険な建築物等に対する措置)

第十条 特定行政庁は、第六条第一項第一号に掲げる建築物その他政令で定める建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）について、損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又

は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用中止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを勧告することができる。

- 2 特定行政庁は、前項の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。
- 3 前項の規定による場合のほか、特定行政庁は、建築物の敷地、構造又は建築設備（いずれも第三条第二項の規定により第二章の規定又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の適用を受けないものに限る。）が著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害であると認める場合においては、当該建築物又はその敷地の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の除却、移転、改築、増築、修繕、模様替、使用禁止、使用制限その他保安上又は衛生上必要な措置をとることを命ずることができる。
- 4 第九条第二項から第九項まで及び第十一項から第十五項までの規定は、前二項の場合に準用する。

(敷地等と道路との関係)

第四十三条 建築物の敷地は、道路（次に掲げるものを除く。第四十四条第一項を除き、以下同じ。）に二メートル以上接しなければならない。

- 2 前項の規定は、次の各号のいずれかに該当する建築物については、適用しない。
 - 一 その敷地が幅員四メートル以上の道（道路に該当するものを除き、避難及び通行の安全上必要な国土交通省令で定める基準に適合するものに限る。）に二メートル以上接する建築物のうち、利用者が少数であるものとしてその用途及び規模に関し国土交通省令で定める基準に適合するもので、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるもの
 - 二 その敷地の周囲に広い空地を有する建築物その他の国土交通省令で定める基準に適合する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて建築審査会の同意を得て許可したもの

④農地法

(農地又は採草放牧地の権利移動の制限)

第三条 農地又は採草放牧地について所有権を移転し、又は地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転する場合には、政令で定めるところにより、当事者が農業委員会の許可を受けなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合及び第五条第一項本文に規定する場合は、この限りでない。

(中略)

- 2 前項の許可は、次の各号のいずれかに該当する場合には、することができない。ただし、民法第二百六十九条の二第一項の地上権又はこれと内容を同じくするその他の権利が設定され、又は移転されるとき、農業協同組合法第十条第二項に規定する事業を行う農業協同組合又は農業協同組合連合会が農地又は採草放牧地の所有者から同項の委託を受けることにより第一号に掲げる権利が取得されることとなるとき、同法第十一条の五十第一項第一号に掲げる場合において農業協同組合又は農業協同組合連合会が使用貸借による権利又は賃借権を取得するとき、並びに第一号、第二号、第四号及び第五号に掲げる場合において政令で定める相当の事由があるときは、この限りでない。

- 一 所有権、地上権、永小作権、質権、使用貸借による権利、賃借権若しくはその他の使用及び収益を目的とする権利を取得しようとする者又はその世帯員等の耕作又は養畜の事業に必要な機械の所有の状況、農作業に従事する者の数等からみて、これらの者がその取得後において耕作又は養畜の事業に供すべき農地及び採草放牧地の全てを効率的に利用して耕作又は養畜の事業を行うと認められない場合
- 二 農地所有適格法人以外の法人が前号に掲げる権利を取得しようとする場合
- 三 信託の引受けにより第一号に掲げる権利が取得される場合
- 四 第一号に掲げる権利を取得しようとする者（農地所有適格法人を除く。）又はその世帯員等がその取得後において行う耕作又は養畜の事業に必要な農作業に常時従事すると認められない場合
- 五 第一号に掲げる権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその取得後において耕作の事業に供すべき農地の面積の合計及びその取得後において耕作又は養畜の事業に供すべき採草放牧地の面積の合計が、いずれも北海道では二ヘクタール、都府県では五十アール（農業委員会が、農林水産省令で定める基準に従い、市町村の区域の全部又は一部についてこれらの面積の範囲内で別段の面積を定め、農林水産省令で定めるところにより、これを公示したときは、その面積）に達しない場合
- 六 農地又は採草放牧地につき所有権以外の権原に基づいて耕作又は養畜の事業を行う者がその土地を貸し付け、又は質入れしようとする場合（当該事業を行う者又はその世帯員等の死亡又は第二条第二項各号に掲げる事由によりその土地について耕作、採草又は家畜の放牧をすることができないため一時貸し付けようとする場合、当該事業を行う者がその土地をその世帯員等に貸し付けようとする場合、その土地を水田裏作（田において稲を通常栽培する期間以外の期間稲以外の作物を栽培することをいう。以下同じ。）の目的に供するため貸し付けようとする場合及び農地所有適格法人の常時従事者たる構成員がその土地をその法人に貸し付けようとする場合を除く。）
- 七 第一号に掲げる権利を取得しようとする者又はその世帯員等がその取得後において行う耕作又は養畜の事業の内容並びにその農地又は採草放牧地の位置及び規模からみて、農地の集団化、農作業の効率化その他周辺の地域における農地又は採草放牧地の農業上の効率的かつ総合的な利用の確保に支障を生ずるおそれがあると認められる場合

⑤消防法

第三条 消防長（消防本部を置かない市町村においては、市町村長。第六章及び第三十五条の三の二を除き、以下同じ。）、消防署長その他の消防吏員は、屋外において火災の予防に危険であると認める行為者又は火災の予防に危険であると認める物件若しくは消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める物件の所有者、管理者若しくは占有者で権原を有する者に対して、次に掲げる必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

- 一 火遊び、喫煙、たき火、火を使用する設備若しくは器具（物件に限る。）又はその使用に際し火災の発生のおそれのある設備若しくは器具（物件に限る。）の使用その他これらに類する行為の禁止、停止若しくは制限又はこれらの行為を行う場合の消火準備
- 二 残火、取灰又は火粉の始末
- 三 危険物又は放置され、若しくはみだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去その他の処理
- 四 放置され、又はみだりに存置された物件（前号の物件を除く。）の整理又は除去

第五条 消防長又は消防署長は、防火対象物の位置、構造、設備又は管理の状況について、火災の予防に危険であ

ると認める場合、消火、避難その他の消防の活動に支障になると認める場合、火災が発生したならば人命に危険であると認める場合その他火災の予防上必要があると認める場合には、権原を有する関係者（特に緊急の必要があると認める場合においては、関係者及び工事の請負人又は現場管理者）に対し、当該防火対象物の改修、移転、除去、工事の停止又は中止その他の必要な措置をなすべきことを命ずることができる。ただし、建築物その他の工作物で、それが他の法令により建築、増築、改築又は移築の許可又は認可を受け、その後事情の変更していないものについては、この限りでない。

⑥道路法

(道路管理者等の監督処分)

第七十一条 道路管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定によつて与えた許可、承認若しくは認定（以下この条及び第七十二条の二第一項において「許可等」という。）を取り消し、その効力を停止し、若しくはその条件を変更し、又は行為若しくは工事の中止、道路（連結許可等に係る自動車専用道路と連結する施設を含む。以下この項において同じ。）に存する工作物その他の物件の改築、移転、除却若しくは当該工作物その他の物件により生ずべき損害を予防するために必要な施設をすること若しくは道路を原状に回復することを命ずることができる。

- 一 この法律若しくはこの法律に基づく命令の規定又はこれらの規定に基づく処分に違反している者
- 二 この法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可又は承認に付した条件に違反している者
- 三 偽りその他不正な手段によりこの法律又はこの法律に基づく命令の規定による許可等を受けた者

⑦廃棄物の処理及び清掃に関する法律

(清潔の保持等)

第五条 土地又は建物の占有者（占有者がいない場合には、管理者とする。以下同じ。）は、その占有し、又は管理する土地又は建物の清潔を保つように努めなければならない。

(措置命令)

第十九条の四 一般廃棄物処理基準（特別管理一般廃棄物にあつては、特別管理一般廃棄物処理基準）に適合しない一般廃棄物の収集、運搬又は処分が行われた場合において、生活環境の保全上支障が生じ、又は生ずるおそれがあると認められるときは、市町村長（前条第三号に掲げる場合にあつては、環境大臣。第十九条の七において同じ。）は、必要な限度において、当該収集、運搬又は処分を行った者（第六条の二第一項の規定により当該収集、運搬又は処分を行った市町村を除くものとし、同条第六項若しくは第七項又は第七条第十四項の規定に違反する委託により当該収集、運搬又は処分が行われたときは、当該委託をした者を含む。次条第一項及び第十九条の七において「処分者等」という。）に対し、期限を定めて、その支障の除去又は発生の防止のために必要な措置（以下「支障の除去等の措置」という。）を講ずべきことを命ずることができる。

2 前項の規定による命令をするときは、環境省令で定める事項を記載した命令書を交付しなければならない。

(生活環境の保全上の支障の除去等の措置)

第十九条の七 第十九条の四第一項に規定する場合において、生活環境の保全上の支障が生じ、又は生ずるおそれ

があり、かつ、次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、市町村長は、自らその支障の除去等の措置の全部又は一部を講ずることができる。この場合において、第二号に該当すると認められるときは、相当の期限を定めて、当該支障の除去等の措置を講ずべき旨及びその期限までに当該支障の除去等の措置を講じないときは、自ら当該支障の除去等の措置を講じ、当該措置に要した費用を徴収する旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

- 一 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた処分者等が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。
 - 二 第十九条の四第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命じようとする場合において、過失がなく当該支障の除去等の措置を命ずべき処分者等を確知することができないとき。
 - 三 第十九条の四の二第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた認定業者が、当該命令に係る期限までにその命令に係る措置を講じないとき、講じても十分でないとき、又は講ずる見込みがないとき。
 - 四 緊急に支障の除去等の措置を講ずる必要がある場合において、第十九条の四第一項又は第十九条の四の二第一項の規定により支障の除去等の措置を講ずべきことを命ずるいとまがないとき。
- 2 市町村長は、前項（第三号に係る部分を除く。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該処分者等に負担させることができる。
 - 3 市町村長は、第一項（第三号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じたときは、当該支障の除去等の措置に要した費用について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。
 - 4 市町村長は、第一項（第四号に係る部分に限る。）の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、第十九条の四の二第一項各号のいずれにも該当すると認められるときは、当該支障の除去等の措置に要した費用の全部又は一部について、環境省令で定めるところにより、当該認定業者に負担させることができる。この場合において、当該認定業者に負担させる費用の額は、当該一般廃棄物の性状、数量、収集、運搬又は処分の方法その他の事情からみて相当な範囲内のものでなければならない。
 - 5 前三項の規定により負担させる費用の徴収については、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）第五条及び第六条の規定を準用する。
 - 6 第一項の規定により同項の支障の除去等の措置の全部又は一部を講じた場合において、当該支障の除去等の措置が特定一般廃棄物最終処分場の維持管理に係るものであるときは、市町村長は、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る第八条の五第六項に規定する者（以下この項において「設置者等」という。）及び機構にあらかじめ通知した上で、当該支障の除去等の措置に要した費用に充てるため、その費用の額の範囲内で、当該特定一般廃棄物最終処分場に係る維持管理積立金を当該設置者等に代わって取り戻すことができる。

⑧景観法

（建築物の形態意匠の制限）

第六十二条 景観地区内の建築物の形態意匠は、都市計画に定められた建築物の形態意匠の制限に適合するものでなければならない。ただし、政令で定める他の法令の規定により義務付けられた建築物又はその部分の形態意匠にあつては、この限りでない。

(形態意匠の制限に適合しない建築物に対する措置)

第七十条 市町村長は、前条第二項の規定により第六十二条から第六十八条までの規定の適用を受けない建築物について、その形態意匠が景観地区における良好な景観の形成に著しく支障があると認める場合においては、当該市町村の議会の同意を得た場合に限り、当該建築物の所有者、管理者又は占有者に対して、相当の期限を定めて、当該建築物の改築、模様替、色彩の変更その他都市計画において定められた建築物の形態意匠の制限に適合するために必要な措置をとることを命ずることができる。この場合においては、市町村は、当該命令に基づき措置によって通常生ずべき損害を時価によって補償しなければならない。

⑨行政代執行法

第一条 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。

第二条 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。

第三条 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。

第四条 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。

第五条 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。

第六条 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. 第三次紫波町総合計画（2020～2023 前期基本計画）抜粋

第4節 快適に暮らせる良好な住環境をつくります

第1項 災害に強く安全で住みよい居住環境をつくります

まちづくり指標

指標	基準値	目標値 (R5)	目標値 (R9)
管理が適切に行われていない空き家数	52 件 (H30)	47 件	43 件
木造住宅耐震改修件数	10 件 (R1)	14 件	18 件
地元団体への公園管理委託数	71 公園 (R1)	75 公園	79 公園
公園遊具の老朽化に起因する事故件数	0 件 (H30)	0 件	0 件

現状と課題

- ・昭和 40 年代から 50 年代に建設された町営住宅の老朽化が進んでいます。住宅セーフティネットとしての役割を踏まえつつ、高齢者や障がいのある人、子育て世帯などに配慮した快適な居住環境の確保が求められています。
- ・人口の減少や高齢化の進展、既存の住宅・建築物の老朽化などの要因から、空き家等が増加傾向にあります。適切な管理が行われていない空き家等は防災、衛生、景観などの観点から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、国においては空き家等対策の推進に関する特別対策措置法を成立させるなど、その対策が求められています。
- ・宮城県沖地震や東日本大震災規模の大地震（震度 5 弱から震度 6 弱）が今後も発生することが想定されているものの、過去の地震において建物倒壊の被害が無かったため、住宅の耐震化率は低い状態にあります。
- ・城山公園内の桜の老齢化が進み樹勢回復や、回復が見込めない樹木等は適切な更新が必要です。また、施設の老朽化も進行しており、安心して利用できるよう適切な管理が必要となっています。
- ・点在している街区公園の多くは、地域が中心となり草刈りや清掃を行っています。身近な公園を良好に管理していくためには、地域の関わりが必要です。老朽化が進む施設もあり更新が必要ですが、周辺住民の年齢層も移り変わっていることから、地域と相談して進める必要があります。

施策の方針

- ・町営住宅の居住環境の向上
- ・空き家等対策の推進
- ・木造住宅の耐震化の促進
- ・公園緑地の適正な管理

主な活動主体

町、町民

主な事業

公営住宅整備管理事業【都市計画課】



空き家等対策事業【都市計画課】

木造住宅耐震改修事業【都市計画課】

公園施設管理事業【土木課】

5 紫波町都市計画マスタープラン（平成25年策定）抜粋

5-7 都市景観形成の方針

景観形成の方針を示します。情操を養い郷土への愛着を育む地域の特性を生かした景観形成を図るとともに、景観資産の登録等の情報発信も行ないながら観光交流に寄与する景観形成を行ないます。

—中略—

(7) 工作物、空き地、空き家等

案内板や看板などの屋外広告物、塀、塔、擁壁、橋梁などの工作物は、周囲の景観と調和するよう配慮します。

資材置き場、空き地、空き家の管理を適正に行い、見苦しくないように配慮します。

5-9 住宅・住環境整備の方針

住宅、上下水道、ごみ処理施設、教育文化施設等に関する方針を示します。

—中略—

(1) 住宅

ウ 住宅・宅地供給

高齢者や障がい者が自立した生活を送れるよう、住宅の改修や、高齢者や障がい者が入居できる賃貸住宅、共同住宅の供給などを通じて、多様な住まいが選択できるよう努めます。

人口減少対策と空き家対策を兼ねて、中古住宅の活用を進めます。

良好な景観や住環境の形成に配慮した住宅地開発や、環境負荷の低減に配慮した住宅建築など、優良な住宅地づくりに努めます。

6 紫波町空家等対策検討委員会設置規定

紫波町空家等対策検討委員会設置規程

(設置)

第1条 町内において適正に管理されていない建物その他の工作物（以下「空家等」という。）により生じる防災、防犯及び生活環境上の問題に係る対策について調査及び検討するため、紫波町空家等対策検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次の各号に掲げる事項について調査及び検討を行う。

- (1) 空家等の状況の把握に関すること。
- (2) 空家等の適正管理に係る条例又は規則の制定の必要性に関すること。
- (3) 空家等の解体、撤去等に対する経費補助制度の必要性に関すること。
- (4) その他空家等の対策に関し委員会が必要と認める事項

(組織)

第3条 委員会は委員長、副委員長及び委員をもって組織する。

- 2 委員長は都市計画課長をもって充てる。
- 3 副委員長は建築住宅係長をもって充てる。
- 4 委員は、住民係、戸籍係、農政企画係、生活環境係、商工観光係、都市計画係、総務係、消防防災係、総合政策係、公民連携係、資産税係及び学務係の各係長並びに農業委員会事務局次長をもって充てる。

(委員長及び副委員長)

第4条 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

- 2 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 委員会の会議は、必要に応じて委員長が招集し、その議長となる。

- 2 委員長は、必要があると認めたときは、会議に委員以外の者の出席を求め、意見又は説明を聴くことができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、都市計画課において処理する。

(補則)

第7条 この訓令に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

7 第1期紫波町空家等対策計画の成果と課題における資料

①空き家予防のための啓発、出前講座等実施回数(令和3年度時点5回)

【内訳】

指標	H30	R1	R2	R3
空き家予防のための啓発、出前講座(回)	3	1	1	—

②管理が不全である空家等の解消(令和3年度時点16件)

【内訳】

指標	H30	R1	R2	R3
管理不全である空家等の解消(件)	2	3	5	6

③空き家バンクの登録数(令和3年度時点19件)

【内訳】

指標	H30	R1	R2	R3
空き家バンクの登録数(件)	6	4	6	3

8 紫波町空家等対策協議会委員名簿

区分	氏名	所属等
町長	熊谷 泉	
地域住民	山口 良作	
法務（司法書士）	石川 雄一	岩手県司法書士会盛岡支部
不動産（宅地建物取引業）	下河原 勝	岩手県宅地建物取引業協会盛岡支部 専任幹事
不動産（土地家屋調査士）	岩崎 久哉	岩手県土地家屋調査士会盛岡支部
建築（建築士）	佐々木 幸四郎	岩手県建築士会紫波支部 相談役
福祉	佐藤 薫	紫波町社会福祉協議会 主任主査
学識	倉原 宗孝	岩手県立大学総合政策学部 教授
建築行政	大村 晴夫	盛岡広域振興局土木部 建築指導課長
法務行政	西塔 清	盛岡地方法務局 統括登記官

第2期紫波町空家等対策計画

令和5年 月 岩手県紫波町

〒028-3392

岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前二丁目3番地1

紫波町役場 建設部 都市計画課

電話 019-672-2111 FAX 019-672-2311