

# 檜原村空家等対策計画

平成 29 年 3 月

檜原村

## 目 次

第1章 空家等対策計画の趣旨	
1. 背景 .....	1
2. 計画の位置づけ .....	2
第2章 空家等の現状	
1. 村の人口推移について .....	3
2. 村の空家等の現状 .....	4
(1) 予備調査の結果 .....	5
(2) アンケート調査の結果 .....	10
3. 空家等における課題 .....	14
(1) 空家等の発生の抑制 .....	14
(2) 適切な管理の促進 .....	14
(3) 空家等の利活用の推進 .....	14
(4) 管理不十分な空家等の改善 .....	14
(5) 特定空家等に対する措置 .....	14
第3章 空家等対策における施策	
1. 対策に関する基本的な方針 .....	15
(1) 空家等の適切な管理を促します .....	15
(2) 空家等の利活用を進めます .....	15
(3) 空家等対策の体制を整備します .....	15
2. 計画期間 .....	15
3. 対象地区 .....	15
4. 対象とする空家等の種類 .....	16
5. 空家等の調査 .....	18
6. 空家等の適切な管理の促進 .....	19
(1) 所有者等への意識の涵養 .....	19
(2) 相談体制の整備 .....	19
(3) 空家等管理代行サービス等の活用促進 .....	19
(4) 管理不十分な空家等への対応 .....	19
7. 空家等及び跡地の利活用の促進 .....	20
(1) 空家等の利活用に関する意識向上 .....	20
(2) 移住・定住に向けた支援 .....	20
(3) 地域活性化対策の検討 .....	20
(4) 空家等を除却した跡地の利活用の検討 .....	20
8. 特定空家等に対する措置及びその対処 .....	21

9.空家等対策の実施体制 .....	25
(1) 庁内の組織体制及び役割 .....	25
(2) 檜原村空家等対策協議会 .....	25
(3) 関係機関等との連携.....	26
10.その他空家等の対策の実施に関し必要な事項.....	27
(1) 他法令との連携 .....	27
(2) 計画の変更.....	27
資料	
資料.1 空家等対策の推進に関する特別措置法.....	29
資料.2 策定の経過.....	35
資料.3 檜原村空家等対策協議会設置条例及び委員名簿.....	36

# 第1章 空家等対策計画の趣旨

## 1. 背景

近年、全国的に人口と世帯数の減少、高齢化の進展等を背景に使用されなくなった住宅や建築物が増加してきています。このような建物を「空家等」といい、その中でも適切な管理が行われず放置された状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観への影響等多岐にわたる問題を生じさせています。

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」といいます。）が施行され、空家等に関する対策計画の策定や実施が市町村の責務として定められました。同責務を果たすためには、まず空家等の状況を的確に把握することが前提として必要であり、法においても、空家等に関する情報の把握及びデータベースの整備が市町村の努力義務とされています。

村では、村民の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るために、「檜原村空家等対策計画」（以下「本計画」といいます。）を策定し、空家等対策に係る施策等について総合的かつ計画的に推進していくこととします。

※空家等………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敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）

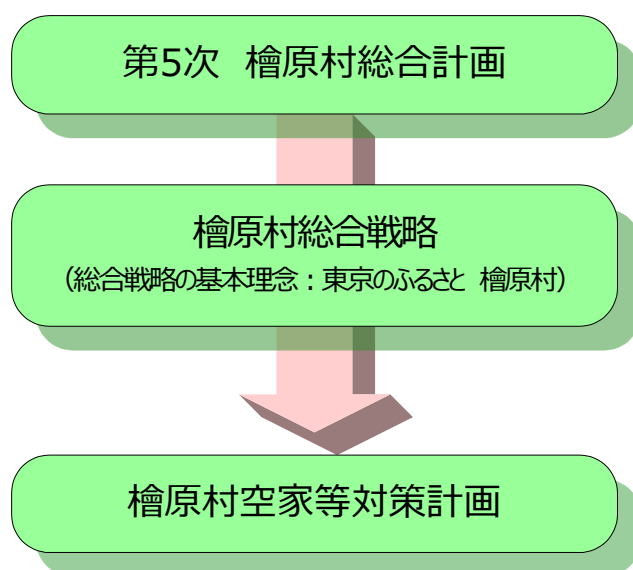
※特定空家等…空家等のうち、以下の状態にあるもの

- ①そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③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
- ④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

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、村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、国の基本方針等に即して策定する法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」です。

村の上位計画としては、平成26年3月に「第5次檜原村総合計画」を、また平成28年3月には「檜原村総合戦略」を策定しています。これらを上位計画として本計画を位置づけます。

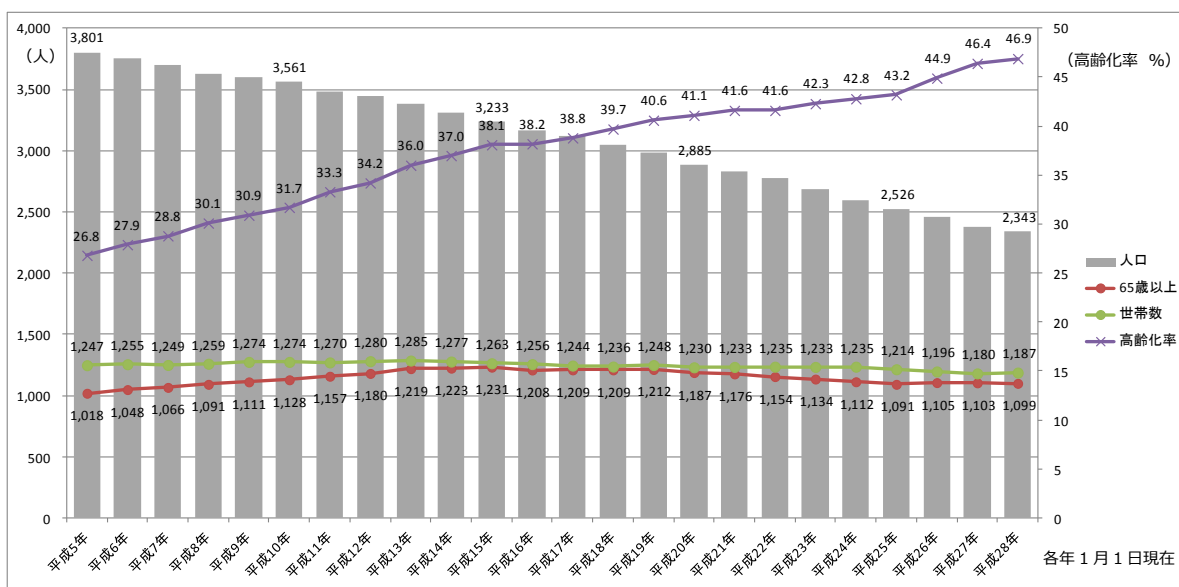


## 第2章 空家等の現状

### 1. 村の人口推移について

ピーク時は約7,000人ほどであった人口は、平成28年には約2,300人となり3分の1程度まで減少しています。近年、人口は減少傾向にあるものの、世帯数はほぼ横ばいとなっています。また、村の高齢者（65歳以上）の比率は46%を超えており、高齢者の割合（高齢化率）は年々増加していることから、単身高齢者世帯の増加が懸念されています。

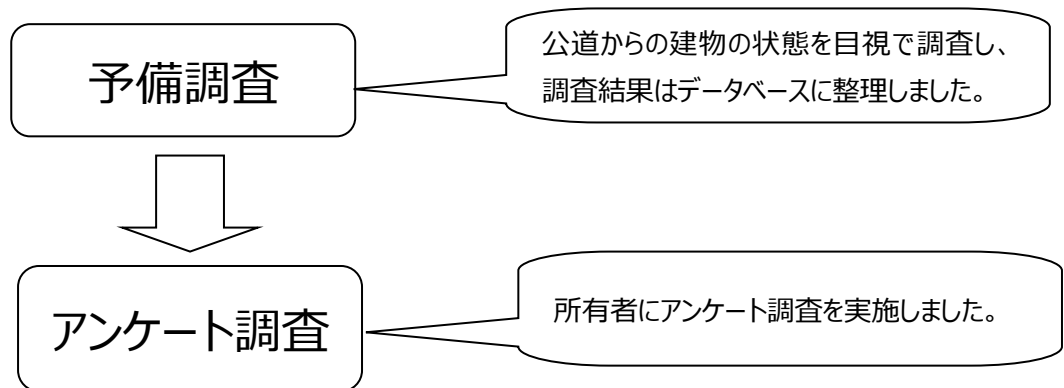
高齢化率が増加している理由として、15歳未満の年少人口と15～64歳の生産年齢人口が減少していること、並びに65歳以上の老年人口は自然の増減によりほぼ横ばいとなっているため、高齢化率が進捗しています。



平成5年度から平成28年度檜原村事務報告書より作成

## 2.村の空家等の現状

本計画の策定にあたって、村では平成 27 年度に空家等の現状を把握するため、空家等の予備調査・アンケート調査を実施しました。調査の概要は、村内にある空家等について、公道からの建物の状態を目視で調査し、建物の損傷度について予備調査を実施しました。その調査結果について、空家等管理台帳としてデータベース化を行いました。また、予備調査の結果から空家等として判定した建物については、固定資産課税台帳等から建物の所有者の特定を行い、その所有者に建物の利活用に関するアンケート調査を郵送により実施しました。



予備調査における建物の損傷度判定については、公道からの目視による調査方法には制約があるため、A～Eの5段階の判定基準を設けました。判定基準は以下の通りです。

### 【判定基準】

- A：建物の損傷が見受けられず敷地の管理もされている
- B：建物の基礎・外壁・屋根等に一部傷みが見受けられる
- C：建物の基礎・外観・屋根等の老朽化が激しく、また敷地内の管理もされていない
- D：建物の老朽化が進んでおり半壊程度以上の損傷が見受けられる
- E：居住又は別荘として利用している

### 【解説】

判定：Aについては、建物の管理状況も良好で「すぐ住める」、判定：Bについては、一部損傷が見受けられるが、修繕等を行うことで「少し手入れをすれば住める」、判定：Cについては、建物の老朽化が激しく部分的な損壊も見受けられ「住めない」、判定：Dについては、建物に半壊程度以上の損傷が見受けられ「朽ち果てた住居」としています。

## 第2章 空家等の現状

### (1) 予備調査の結果

予備調査の結果を自治会別、空家等の判定別に集計を行いました。集計結果より村内に広く空家等が分布していることがわかります。空家等の状況については、調査結果の判定A並びに判定Bの管理状況が良好な建物は191件でした。また、調査結果の判定C並びに判定Dの管理状況が不良な建物は92件でした。

村内には、利活用が可能な空家等が多くあるとともに、現状で建物の損傷が激しく倒壊等のおそれがある空家等や放置することでその危険性が高まる空家等があることがわかりました。

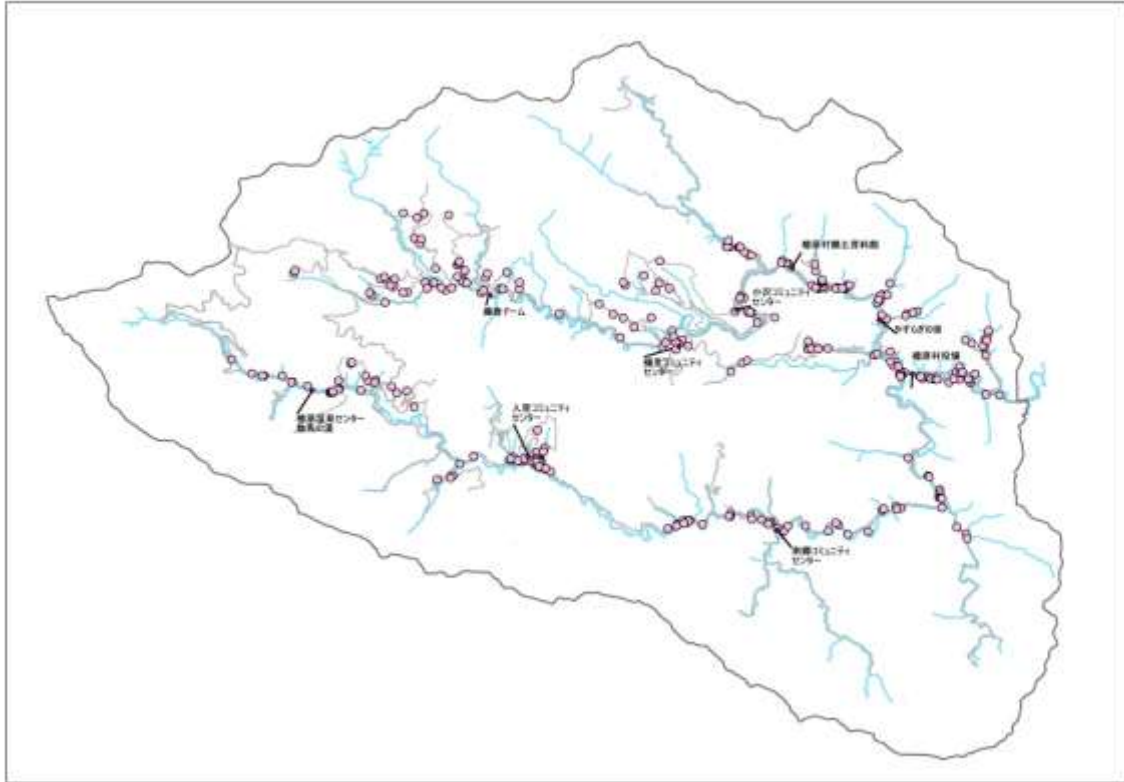
自治会名	事前調査対象戸数	調査結果 判定 A	調査結果 判定 B	調査結果 判定 C	調査結果 判定 D	調査結果 判定 E	調査戸数計 (A～Eの合計)
下元郷	18	8	3	7	3		21
上元郷	9	3	3	4			10
本宿	15	9	4	6	1		20
笹野	11	9	3	1			13
柏木野	9	3	6				9
出畑	7	1	5	3		1	10
下川乗	5		2	3		1	6
上川乗	13	1	7	1	1	3	13
和田	16	7	6	3			16
事貫	7	4	3				7
上平	4		1	3			4
笛吹	5	4		1			5
数馬下	18	3	6		11	対象外1	21
数馬上	7	1	4	2			7
茅倉	2	2	2				4
千足	6	1	5	4			10
中里	2	2	1	2			5
白倉	7	9	3	3			15
大沢	3	2	2			1	5
神戸	8	1	6	1	1	1	10
宮ヶ谷戸	5		2	2		1	5
夏地	9	3	3	3			9
湯久保	2	2	1	3	1		7
小岩	11	6	3	4	1	3	17
笹久保	2		1	1			2
藤倉	40	13	15	14	2	1	45
合計	241	94	97	71	21	13	296

※事前調査対象戸数：予備調査の実施前に情報提供などで村が把握していた空家と思われる戸数



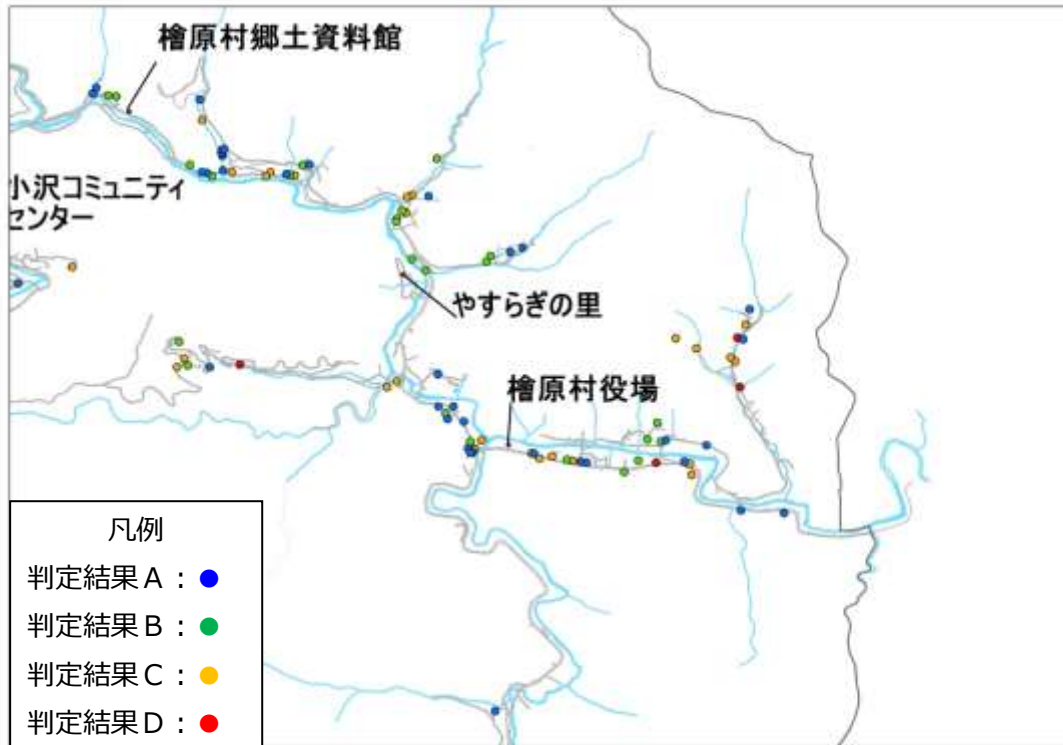
空家等の分布状況を地図上に表示しました。この分布図からもわかるように村内に空家等が広く分布していることがわかります。

檜原村空家等分布図

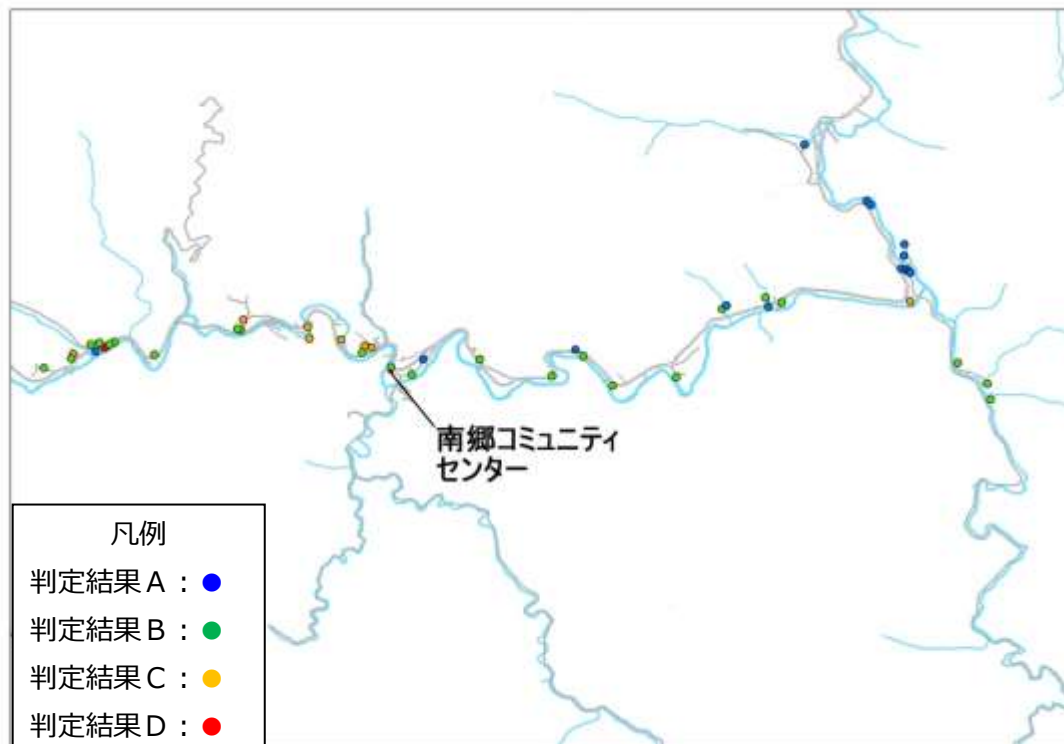


村内を5地区に分け、空家等の分布状況と予備調査の判定結果を分布図に表示しました。

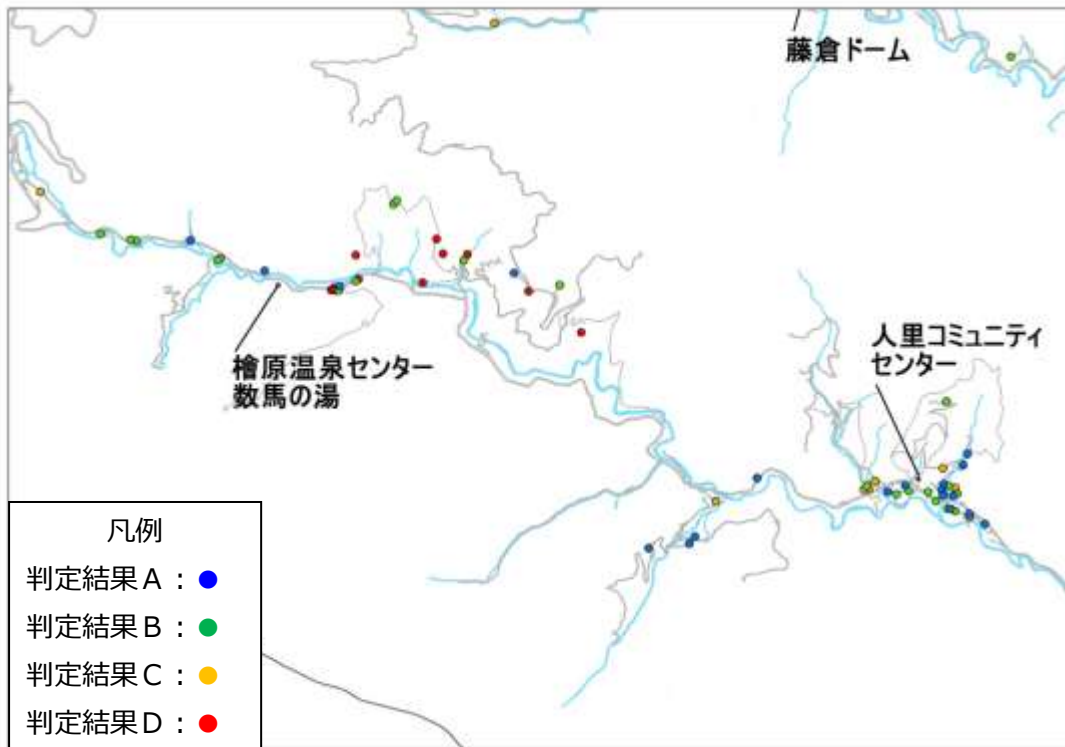
下元郷・上元郷・本宿・三都郷周辺



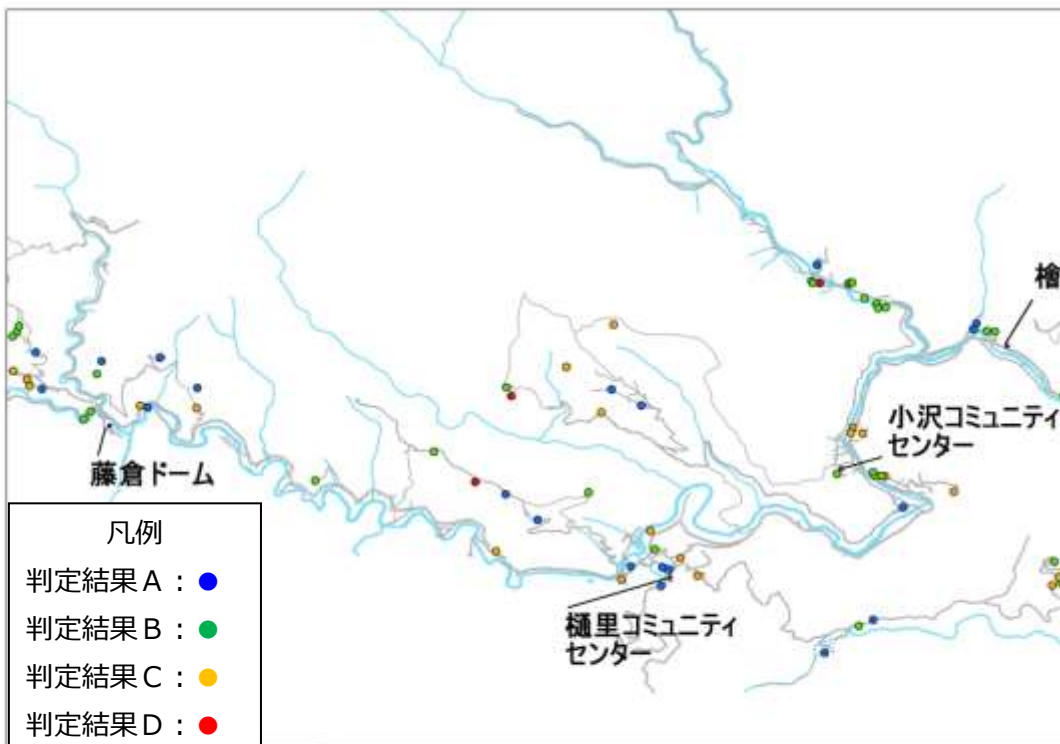
本宿・南郷周辺



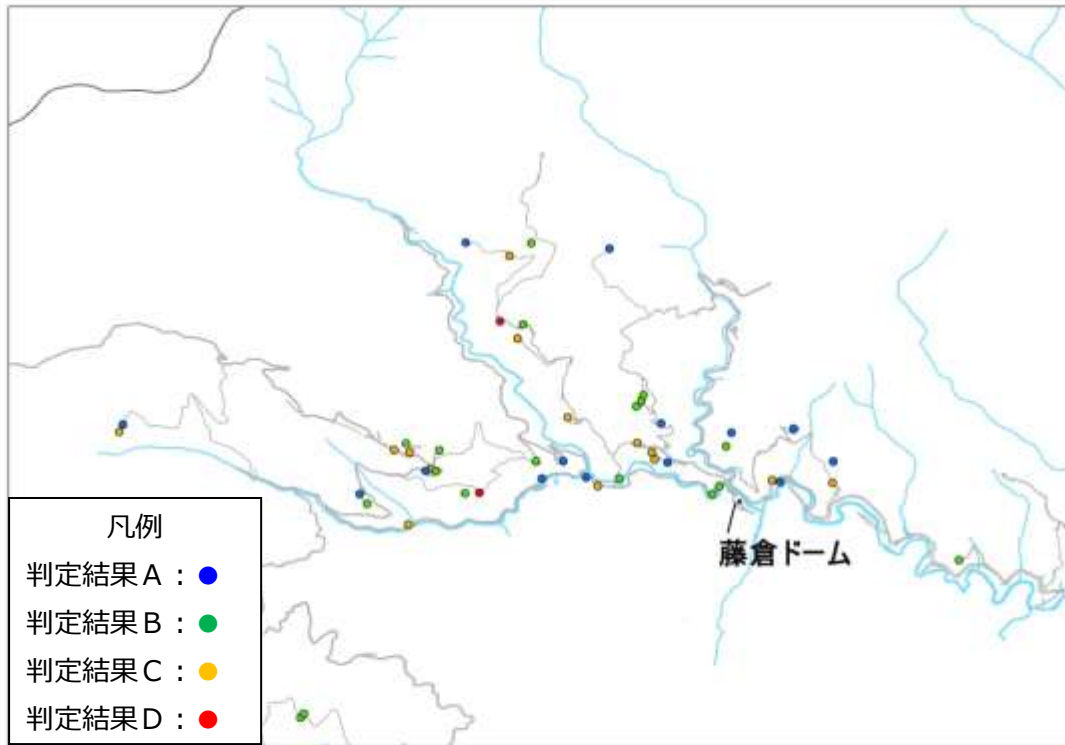
人里・数馬周辺



神戸・小沢・樋里周辺



藤原・倉掛周辺

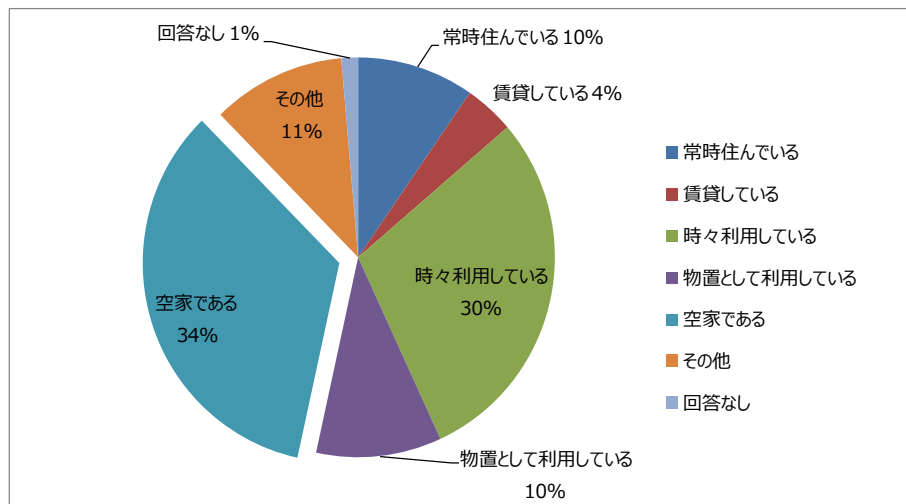
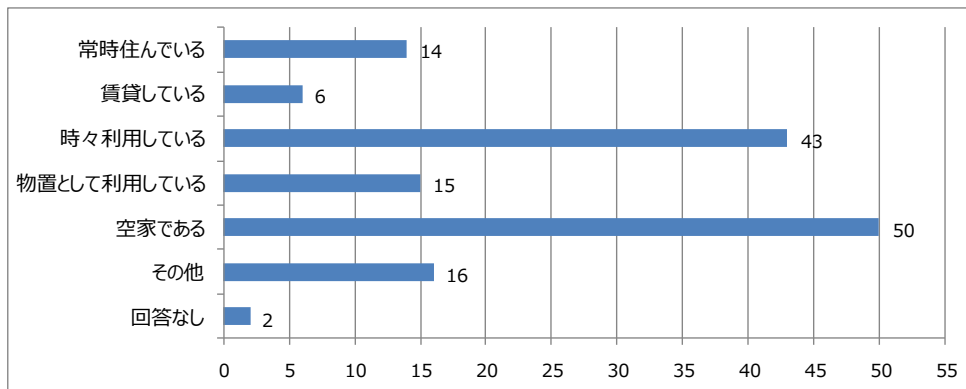


(2) アンケート調査の結果

アンケート調査は郵送により実施し、対象者は303件で、回答があったものは146件（回収率48%）でした。

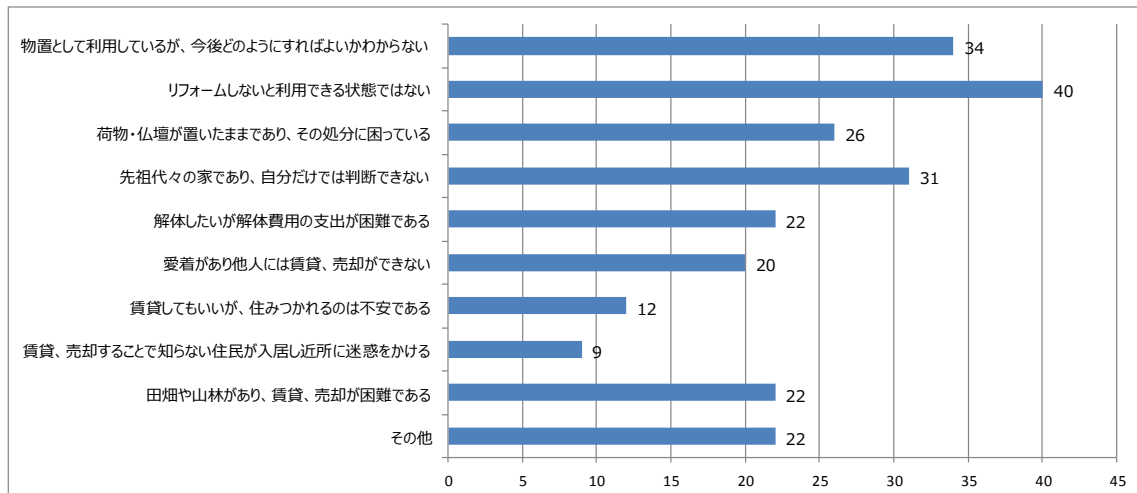
【建物の利用状況】（単一回答）

利用状況について質問したところ、常時住んでいる・賃貸している・時々利用している・物置として利用しているとの回答が54%ありました。また、その一方で空家であると回答された所有者は34%でした。



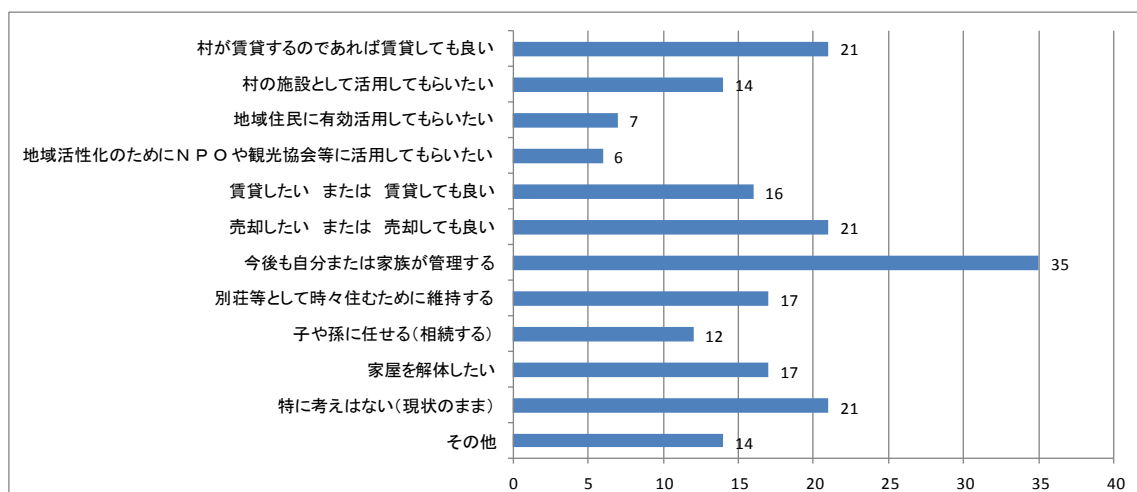
【家屋の今後の活用について、困っていることはありますか】（複数回答）

今後の活用についての困りごとでは、「リフォームしないと利用できる状態ではない」が多く、築年数が経っていることから修繕等が必要と考えている所有者が多くいることがわかりました。「今後どのようにすればよいかわからない」については、村内に不動産業者がないことから利活用の相談先がわからない状況と思われれます。また、「先祖代々の家であり、自分だけでは判断できない」、「愛着があり他人には賃貸、売却ができない」という回答もあり、建物に愛着があり手放せないと考えている所有者もいることがわかりました。



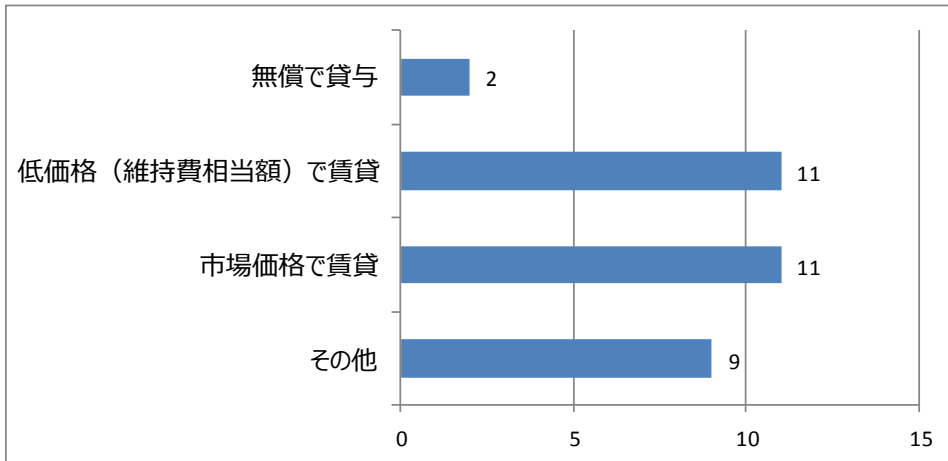
【今後の活用について】（複数回答）

今後の活用方法については、村や NPO、観光協会等での地域に貢献できる活用方法を望まれている回答があるものの、今後も自分や家族で管理すると回答された所有者も多くいました。



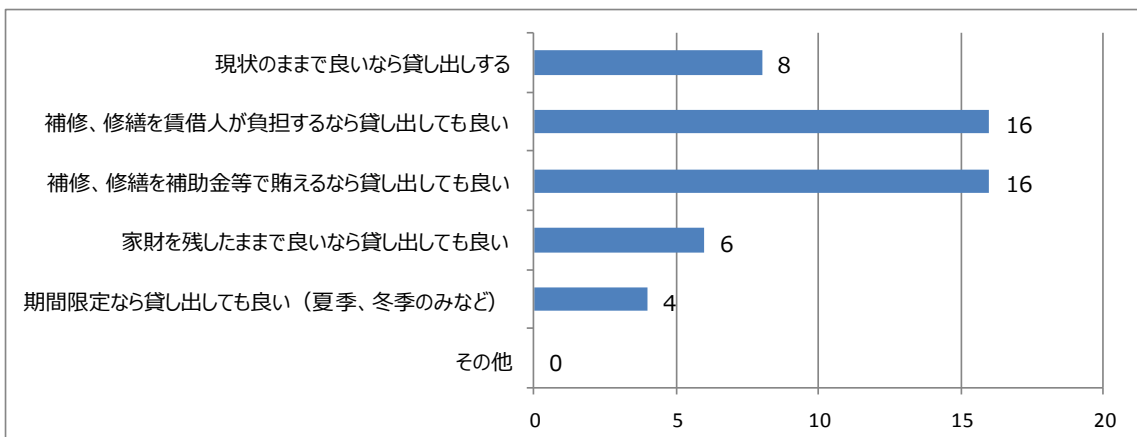
【家屋の提供についての考え】（単一回答）

「今後の活用について」の質問で活用や賃貸しても良いと回答したうち、維持費相当額、市場価格で賃貸しても良いとの回答が多くありました。



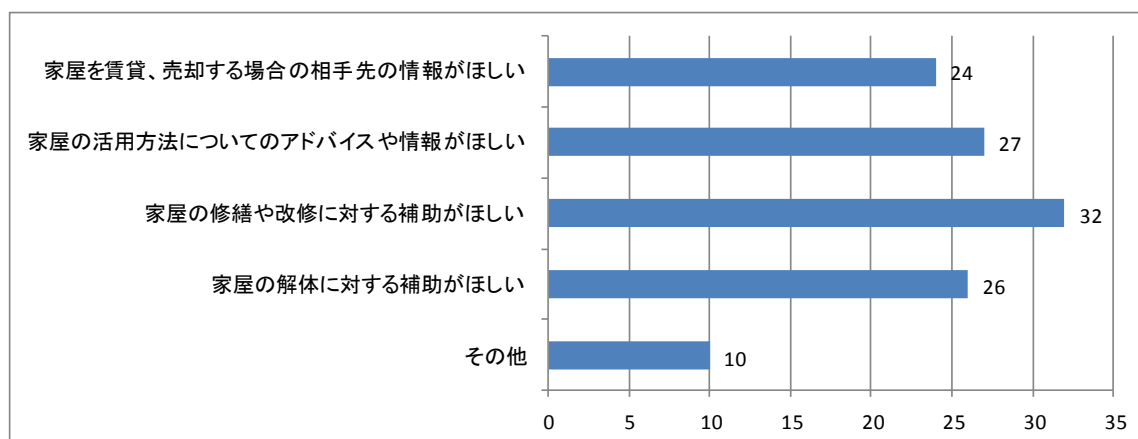
【貸し出し時の条件について】（複数回答）

「今後の活用について」の質問で活用や賃貸しても良いと回答したうち、補修、修繕が必要と考えている所有者が多く、その費用が不足していることがわかりました。



### 【家屋の管理・活用に関する要望】（複数回答）

回答者の多くは、利活用するのに修繕や改修が必要と考えており、その費用が不足していることがわかりました。また、賃貸・売買での市場流通を考えている空家等の所有者もいますが、相談先となる業者がわからない、また相談方法がわからない、村にある賃貸・売買建物が少ないため、市場価格（適正価格）がわからず躊躇していることがわかりました。





### 3.空家等における課題

村における人口や世帯の状況、予備調査とアンケート調査の結果から判明した空家等の状況により、空家等における課題を次の通り整理します。

#### (1) 空家等の発生の抑制

村では、今後、高齢化・人口減少等に伴い空家等が増加することが見込まれます。空家等の増加は、周辺に居住する村民への生活環境等に様々な問題を生じさせる原因となります。このため、空家等の発生をできるだけ抑制する取組みが必要となります。

#### (2) 適切な管理の促進

空家等となっても、適切な維持管理が行われていれば直ちに問題となることはなく、その後の利活用にもつながるため、空家等の所有者等に適切な維持管理を促す取組みが必要となります。

#### (3) 空家等の利活用の推進

空家等の予備調査、アンケート調査の結果から、村内には利活用が可能な空家等が多くあり、空家等の利活用を促す取組みが必要となります。

#### (4) 管理不十分な空家等の改善

管理が不十分で、建物の状態や環境面など何らかの問題がある空家等について、その状況を改善し特定空家等となることを防ぐ取組みが必要となります。

#### (5) 特定空家等に対する措置

周辺環境に悪影響を及ぼしている特定空家等については、関係法令等に基づき適切な処置を行い、所有者等に強く働きかける取組みが必要となります。

## 第3章 空家等対策における施策

### 1. 対策に関する基本的な方針

---

村の空家等における現状や課題を踏まえ、以下の3つを本計画の基本的な方針とします。

(1) 空家等の適切な管理を促します

村民の安全・安心で快適な生活環境を維持・確保するため、村内の空家等の適切な管理を促進します。とくに倒壊等の危険性がある「特定空家等」への取組みについては、国が定めた「特定空家等に対する措置」に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」（以下「ガイドライン」といいます。）により、対応します。

(2) 空家等の利活用を進めます

村内の空家等の発生を抑制するとともに空家等を村の資源として利活用するために、賃貸・売買が可能な空家等を中心に、村への移住・定住促進や活性化につながる利活用を推進します。

(3) 空家等対策の体制を整備します

空家等の適切な管理や利活用、相談体制の整備、情報発信、各種支援等の施策において、庁内関係部局や民間事業者等との連携した空家等対策を実施します。

### 2. 計画期間

---

計画期間は、平成29年度から平成33年度の5年間とします。

また、状況の変化により必要に応じて追加・見直しを行うものとします。

### 3. 対象地区

---

村の空家等は、予備調査の結果等により村内全域に分布しており、調査員の公道からの建物状態の目視調査では管理が不十分な空家等も散在しています。今後、高齢化の進捗とともに村内全域での空家等の増加が予想されることから、本計画の対象地区は、「村内全域」とします。

#### 4.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。

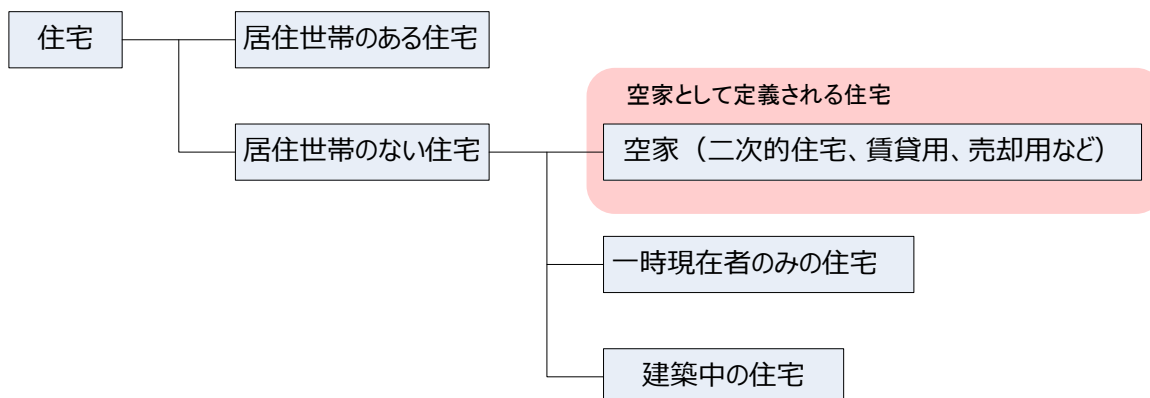
##### 空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

##### 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。

住宅の種類



【住宅の定義】

一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいいます。

【居住世帯のある住宅】

「居住世帯のある住宅」とは、ふだん人が住んでいる住宅を指します。

【居住世帯のない住宅】

「居住世帯のない住宅」とは、ふだん人が居住していない住宅を指し、以下の通り区分されます。

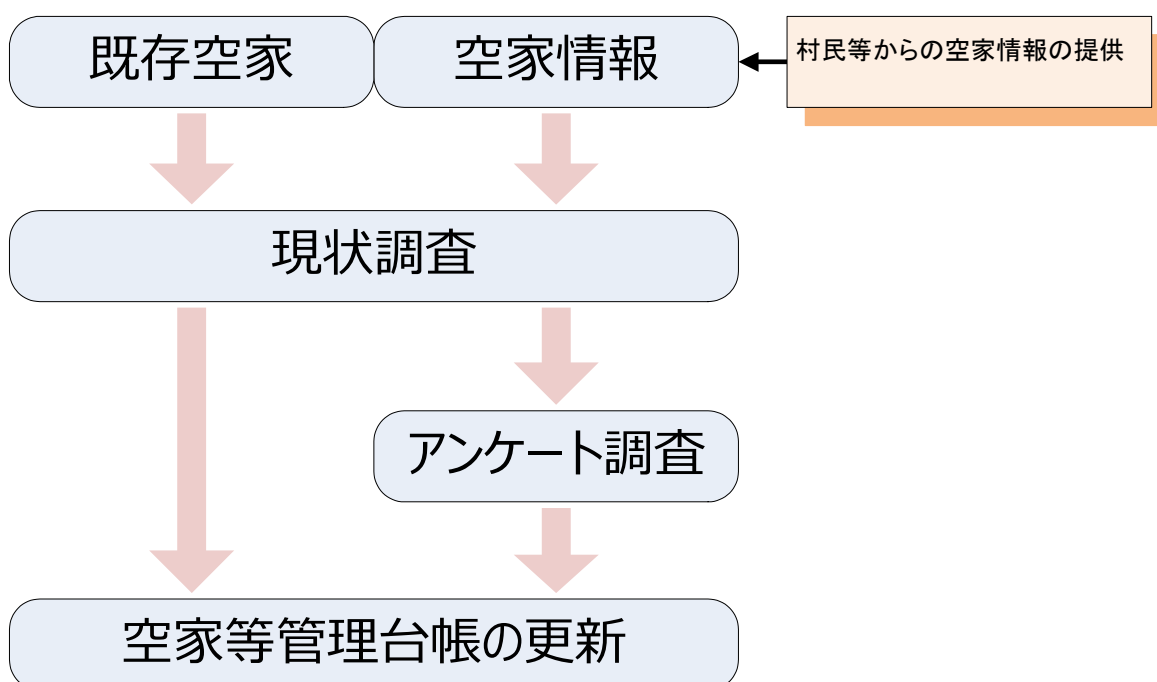
住宅の分類		住宅の種類	住宅の種類
		住宅の種類	
空家	二次的住宅	別荘	週末や休暇に避暑・避寒・保養などの目的で使用されている住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅
		その他	ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
	賃貸用の住宅		新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅
	売却用の住宅		新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅
	その他の住宅		上記以外の方が住んでいない住宅で例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空家の区分の判断が困難な住宅を含む）
一時現在者のみの住宅			昼間だけ使用しているとか、何人かの人が交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅
建築中の住宅			住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締りができるまでにはなっていないもの

（出典 平成 25 年住宅・土地統計調査 総務省）

## 5.空家等の調査

村では、村内にある空家等の予備調査やアンケート調査を行ったことにより、村内にある空家等の状況や所在地については確認しています。今後、単身高齢者の施設等への入所、転居に伴う空家等が発生することが予測されます。また、村で確認している空家等や今後発生する空家等について、継続的に現状把握を行います。

村では、空家等を管理するため、空家等台帳の管理・更新を継続的に行い、データ活用体制を整備します。



### 所有者等が特定できない場合

所有者等が不明な空家等については、村民等への聞き取り調査や、適正な手続きを経て不動産登記簿情報の照会、住民票情報、戸籍謄本を活用し、必要に応じて固定資産課税台帳を利用し所有者等を調査します。ここで利用する個人情報につきましては、取り扱いには留意します。

## 6. 空家等の適切な管理の促進

---

個人の財産である空家等の適切な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。村では、このことを所有者等に啓発するために、以下の取組みを実施し、空家等が管理不十分なまま放置されることを防止します。

### (1) 所有者等への意識の涵養

空家等は、放置された建物の老朽化や立木が生い茂ることにより、除却等に要する費用が増大します。また放置年数が経つにつれ所有者等の把握が困難となります。

そのため、空家等の適切な管理に関する情報を村の広報・ホームページへの掲載、村からの納税通知書に建物の適切な管理の案内を同封するなど、所有者等への啓発に努めます。また、建物の所有者等に対しては、下記について周知します。

- ・空家等を放置することで老朽化による倒壊等によって人的な被害が発生するおそれがあること
- ・老朽化した空家等の倒壊等により道路が封鎖されるなど周辺住民の日常生活に支障がきたすおそれがあること
- ・動物の住みつき等による環境・衛生面での悪影響等が発生するおそれがあること
- ・特定空家等と判断された場合、「固定資産税の住宅用地特例措置（固定資産税の軽減措置）」が除外されるなど、空家等の所有者等に不利益が生じること

### (2) 相談体制の整備

空家等の適切な管理や今後の利活用について、情報提供や助言、各関係機関等への連絡調整を行う相談窓口を「企画財政課 むらづくり推進係」に設けます。また、第三セクター等と連携してその機能を活用し、空家等の相談、空家等の内覧希望者の受付、不動産仲介等を一連で行える仕組みを検討します。

### (3) 空家等管理代行サービス等の活用促進

空家等が適切に管理されず放置される原因のひとつとして、空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家等が適切に管理されるよう、民間の空家等管理代行サービス等の活用についての情報提供を受けられる仕組みについて検討します。

### (4) 管理不十分な空家等への対応

管理が不十分な空家等は、放置することで村民等の生活環境に多大な影響を及ぼすこととなります。また放置期間が長期にわたると特定空家等の危険な建物となるおそれがあります。特定空家等になる前に空家等の所有者等に対して、書面等により継続的にその状態の改善を促します。

## 7. 空家等及び跡地の利活用の促進

村の面積は105.41Km<sup>2</sup>であり、総面積の93%は林野となっています。このような地形のため、住宅用に適した平坦地が少ないのが現状です。

このことから、村における空家等及び跡地は貴重な資源と考え、道路に隣接しており、上下水道等の社会生活基盤が整備された建物については利活用することを促し、村内に住まいを求める移住・定住希望者や観光拠点、地域交流等の様々なニーズに応えていく施策に取り組みます。

### (1) 空家等の利活用に関する意識向上

空家等の解消に向けて、空家等の賃貸借に不安を持たれている所有者等に対し、定期借家契約による契約方法や不安を解消する特約のあり方等を紹介するなど継続的に空家等の利活用への働きかけを行うことで空家等の所有者等に利活用への意識を向上させ、村で実施している空家登録により多くの空家等を提供して頂けるように促します。

### (2) 移住・定住に向けた支援

空家等の所有者等と住まいを求める方との橋渡しのために村が実施している「空家登録」物件の整備と拡充を図り、より多くの方が利用できるよう空家等の流通を促進します。さらに現在実施している「檜原村定住促進空き家活用事業」を活用して空家等の改修や移住費用等の助成を行います。補助制度については、村の地形的要因や住環境を考慮しつつ、空家等の状況や空家等所有者及び移住希望者のニーズを把握しながら空家等所有者及び移住者により使いやすい制度となるように適宜見直しを図るなど、数多くの方の移住・定住に向けて支援します。

また、住宅の確保のため、道路に隣接しており、上下水道等の社会生活基盤が整備されている利用可能な空家等は村が借上げもしくは購入し、村営住宅への利活用を検討します。

現在、村には不動産業者がないため、今後、第三セクター等と連携して活用の可能性について検討します。

### (3) 地域活性化対策の検討

村内に点在している観光拠点に隣接しており、利活用可能な空家等については、観光拠点や地域交流施設、農林漁業体験施設、店舗、宿泊施設等としての利活用の可能性について検討します。

### (4) 空家等を除却した跡地の利活用の検討

空家等を除却した跡地は、土地所有者の財産です。しかし、跡地を放置することで立木が生い茂り周辺環境へ悪影響が生じることとなります。除却した跡地の利用については、所有者等への意向調査を行い、村営住宅や観光拠点の駐車場、地域交流の場等の候補地として検討します。

## 8. 特定空家等に対する措置及びその対処

---

特定空家等は村民等の生活環境に悪影響を及ぼすものであることから、「ガイドライン」に則して、必要な措置を講じます。

### 措置の実施

村が関与すべきと判断した場合、対象となる空家等の状況より、法のみではなく「建築基準法」、「消防法」、「道路法」、「災害救助法」等に基づき対象となる空家等に適した手段で対応を行います。

### 所有者等の事情把握

所有者等が所有している空家等の状況を把握していない、所有自体を認識していない可能性があることから、所有者等へは書面、電話、対面等により連絡を取り、空家等の現状等を伝え、聞き取り等により所有者等の事情を勘案したうえで対応を検討します。

ただし、危険が切迫していることにより、近隣住民への影響が大きいと判断された場合は、速やかに措置を行うことを検討します。

### 立入調査

公道からの建物状態の目視調査だけでは特定空家等に該当するか判断できない場合、法に基づき該当する空家等の敷地内への立入調査を必要に応じて最小限の範囲において実施します。所有者等に対しては、立入調査の5日前までに通知し調査を実施します。特定空家等の所有者等に通知が困難な場合は、通知を要しないものとします。

### 特定空家等の判断

特定空家等の判断については、ガイドラインに基づき、檜原村空家等対策協議会に意見を求め、村長が決定します。

### 助言又は指導

「特定空家等」と判断された場合の措置として、所有者等自らによる改善等を促します。助言又は指導の内容及びその事由（どの建物か、どのような状態でどのような悪影響があるか等）について、所有者等にわかりやすく書面又は口頭で示します。助言又は指導後も所有者等自ら改善する意思を示さなければ勧告が行われ、特定空家等の敷地については、固定資産税の住宅用地特例（固定資産税の軽減措置）から除外されることを、あらかじめ示します。

その上で措置が履行されない場合は、檜原村空家等対策協議会に意見を求め、助言又は指導を繰り返すか、勧告すべきかの措置を決定します。



#### 勧告

助言又は指導を受けた後も、特定空家等の状態に改善が見受けられない場合は、相当の猶予期限付けて必要な措置をとるよう勧告します。

助言又は指導の際と同様に、勧告の措置に係る内容及びその事由、また、固定資産税の住宅用地特例措置（固定資産税の軽減措置）から除外されること等を明確にし、直接手渡しや郵送によって書面で示します。

#### 命令

勧告を受けた後も正当な理由がなく、勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を付けて勧告に係る措置を所有者等に命じます。

事前の通知では、命じようとする措置の内容（「勧告に係る措置」を命じるという旨）及びその事由、意見書の提出先、意見書の提出期限を記載した通知書を、直接手渡しや郵送によって書面で示します。

措置を命じられた所有者等は、意見書や自己に有利な証拠の提出が可能となります。また、意見書の提出に代えて、交付を受けた日から5日以内であれば公開による意見の聴取を請求することができます。意見の聴取を行う場合は、命令の対象となる人又は代理人に、3日前までに命じようとする措置と意見の聴取の期日及び場所を、書面等により通知します。

意見書の提出、意見の聴取の請求がなかった場合や、意見書の提出、意見の聴取を経ても命令措置が不当でない認められた場合は、措置の命令が実施されます。命令の内容は書面により通知されます。また、命令は行政争訟となる処分であるため、不服がある場合は、所有者等は意義申し立てを行うことができますが、違反すると50万円以下の過料に処することになります。

命令を実施した場合は、必ず標識を設置するとともに、村の掲示版への掲示等により、命令が出ていることを公示します。

#### 代執行

命令を履行しない場合や、命令の履行が十分でない場合、期限までに履行が完了する見込みがない場合は、代執行が可能となります。代執行できる措置は、「他人が代わってすることのできる義務（代替的作為義務）に限られること」、「当該特定空家等による周辺的生活環境等の保全を図るという規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内のものとしなければならないこと」の2つの要件を満たす必要があります。

代執行の手続きについては、相当の履行期限を定め、その期限までに義務の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ます。その上で措置命令が履行期間までに履行されない場合、戒告を繰り返し行つか、どの時点で代執行を実行するか等を関係機関等で協議を行い、判断した上で代執行の実行へと移ります。

代執行は、戒告が指定の期限までに履行されない場合に、代執行をなすべき時期、執行責任者の氏名、代執行に要する費用の見積額を、代執行令書をもって書面で通知します。ただし、非常の場合

や危険切迫の場合は戒告や代執行令書の手続きを経ないで代執行が可能となります。

代執行の対象となる特定空家等の動産は、まず所有者等に運び出すよう連絡し、応じない場合は保管し、期間を定めて引き取るように伝えます。代執行に要した費用については特定空家等の所有者等から徴収することとなっています。

#### 所有者等が不明な場合

必要な措置を命じようとする際、過失なく措置を命じられるべき人を確知することができない場合、村長は所有者等の負担において措置を自ら行うことができます。（略式代執行）

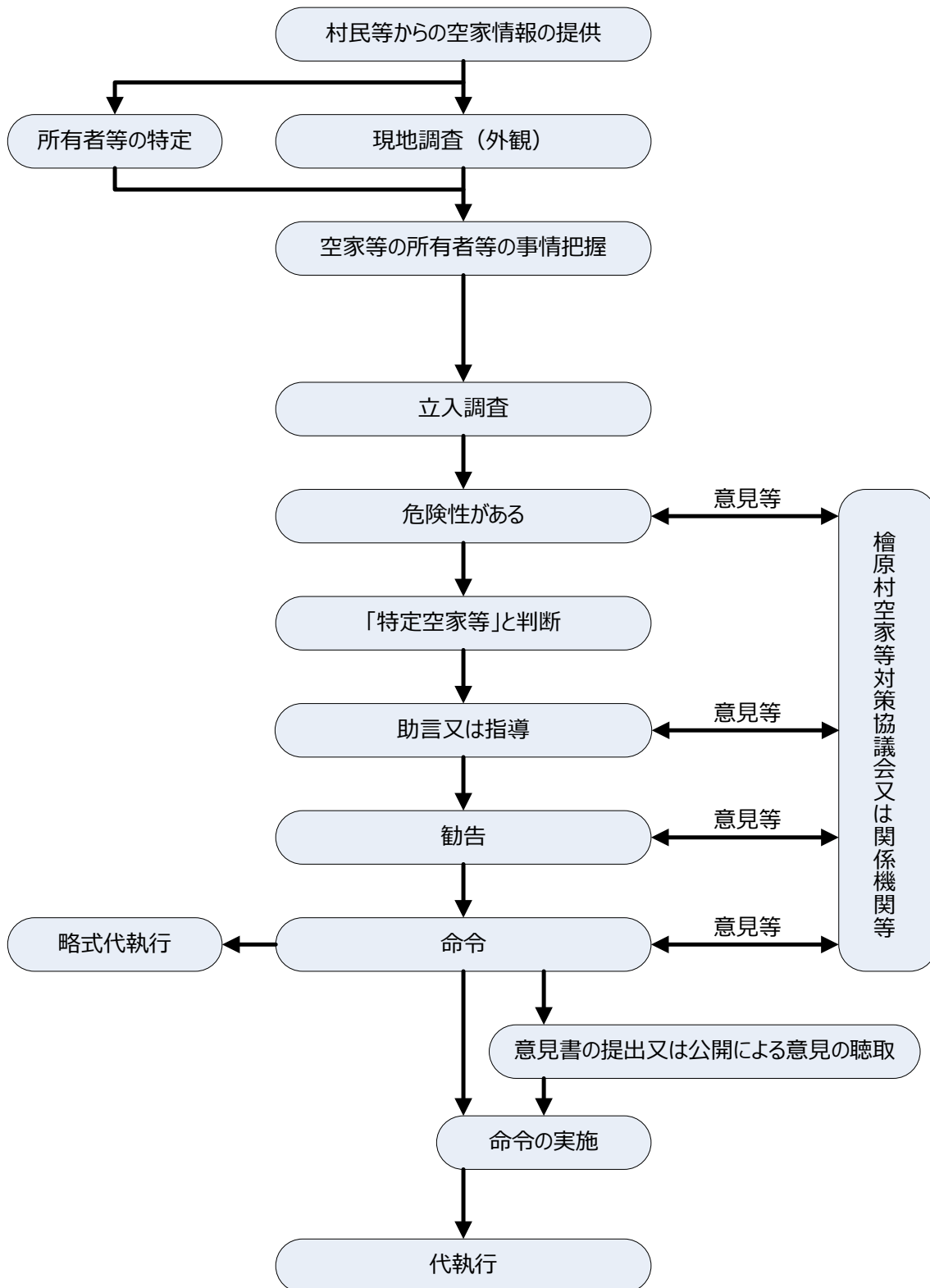
代執行を行う場合は、措置を行う旨や期限までに措置を行わない場合は村長又は委任されたものが措置を行うことについて、事前に村の掲示板や官報に掲載することを原則とし、官報に代えて広報等に掲載するなどして、事前に公告します。

代執行は行政代執行法の規定によらないため、費用は徴収されませんが、義務者が判明した場合はその人から徴収が可能となります。

#### 必要な措置が講じられた場合

特定空家等の所有者等が、助言若しくは指導、勧告又は命令に係る措置を実施したことが確認された場合、当該建物は「特定空家等」ではなくなります。勧告又は命令している場合には撤回するとともに、特定空家等が解消された日付や措置の内容等をデータベースに記録し、速やかに関係内部部局に情報提供します。特に措置が講じられたことで固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす敷地については、当該特例の適用対象となるため速やかに情報を共有します。

【特定空家等に対する措置までのフロー】



## 9.空家等対策の実施体制

村では、村民や空家等の所有者等から寄せられる空家等の適切な管理や利活用の相談・要望・苦情について庁内において情報を共有します。また、必要に応じて、警察、消防、建設業者、自治会等の関係機関等との連携を検討します。

### (1) 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
企画財政課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・空家等の調査</li> <li>・空家等の適切な管理の促進</li> <li>・措置及び対処の実施</li> <li>・空家等及び跡地の活用促進</li> <li>・檜原村空家等対策協議会及びその他関係機関等との連絡、調整</li> <li>・その他の施策全般</li> </ul>
総務課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害対策及び災害時の応急措置等</li> </ul>
産業環境課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路交通安全確保等</li> </ul>
村民課	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を企画財政課へ提供</li> <li>・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応</li> </ul>

### (2) 檜原村空家等対策協議会

檜原村では、檜原村空家等対策協議会を、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関することなどを協議するために設置しました。専門的な知識も必要なことから弁護士や不動産鑑定士等の学識経験者や関係行政機関の職員、住民を代表する者で構成されています。

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関等、民間団体との連携及び協力のもと空家等対策を実施します。

弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

不動産業者

所有者等の空家等利活用相談等

建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

警察

危険回避のための対応等

消防

災害対策、災害時の応急措置等

東京都多摩建築指導事務所

特定空家等の判断に関する技術的助言

## 10.その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

---

村では、法に基づく空家等に関する対策の他、関係法令により、多岐にわたる空家等の課題に対応します。また、空家等対策の推進には、高い専門性が要求されることから、関係機関等との連携の上、対策を行います。

### (1) 他法令との連携

空家等の対策は、法に限らず、「建築基準法」、「消防法」、「道路法」、「災害救助法」等により、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じます。このため、関係機関等との連携を図ります。

### (2) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正に応じて随時変更します。変更する場合は、檜原村空家等対策協議会での協議、意見募集（パブリックコメント）等を行い、広く意見を求めます。

資料



## 資料.1 空家等対策の推進に関する特別措置法

---

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って居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）をいう。ただし、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

2 この法律において「特定空家等」とは、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態その他周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等をいう。

### （空家等の所有者等の責務）

第3条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

### （市町村の責務）

第4条 市町村は、第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。

- 1 0 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1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。
- 1 1 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。
- 1 2 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。
- 1 3 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。
- 1 4 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。
- 1 5 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

## 資料.2 策定の経過

檜原村空家等対策計画の策定経過は、次のとおりです。

年月日	会議等
平成 28 年 10 月 5 日	第 1 回檜原村空家等対策協議会 議題 1) 空家等対策の推進に関する特別措置法の概要について 2) 空家等対策計画の策定について 3) 檜原村の現状について 4) その他
平成 28 年 12 月 7 日	第 2 回檜原村空家等対策協議会 議題 1) 檜原村空家等対策計画（素案）について 2) その他
平成 29 年 1 月 6 日～19 日	パブリックコメントの実施  閲覧場所：村役場西庁舎、村ホームページ 意見提出者数：2 名 意見数：18 件
平成 29 年 2 月 28 日	第 3 回檜原村空家等対策協議会 議題 1) パブリックコメントの結果について 2) 檜原村空家等対策計画（案）について 3) その他

## 資料.3 檜原村空家等対策協議会設置条例及び委員名簿

### 檜原村空家等対策協議会設置条例

平成 28 年 3 月 25 日

条例第 8 号

(設置)

第 1 条 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。)第 7 条第 1 項の規定に基づき、檜原村空家等対策協議会(以下「協議会」という。)を置く。

(所掌事務)

第 2 条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

(1) 法第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること。

(2) その他協議会において必要と認められる事項

(組織)

第 3 条 協議会は、委員 7 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、檜原村長(以下「村長」という。)が委嘱する。ただし、第 3 号については、公募によることができる。

(1) 学識経験のある者

(2) 関係行政機関の職員

(3) 住民を代表する者

(4) その他村長が必要と認める者

(任期)

第 4 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の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第 5 条 協議会に会長及び副会長各 1 人を置き、委員の互選により定める。

2 会長は、協議会を代表し、会務を総理する。

3 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第 6 条 協議会の会議(以下「会議」という。)は、会長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の半数以上の者が出席しなければ、これを開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

4 会議は、原則として公開するものとする。ただし、協議会の議決により必要があると認めるときは、非公開とすることができる。

(関係者の出席等)

第 7 条 協議会は、必要があると認めるときは、関係者に対し、必要な資料を提出させ、又は会議への出席を求めて意見若しくは説明を聴くことができる。

(庶務)

第 8 条 協議会の庶務は、企画財政課において処理する。

(委任)

第 9 条 この条例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。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(経過措置)

2 この条例の施行の日以後最初に委嘱される委員の任期は、第 4 条本文の規定にかかわらず、平成 30 年 3 月 31 日までとする。



## 檜原村空家等対策協議会委員名簿

(順不同)

役職名等	氏名
弁護士	近藤 智仁
不動産鑑定士	中澤 信行
土地家屋調査士	石川 忠紀
檜原村自治会連合会副会長	白石 正巳
公募（1名）	嶋田 浩貴
檜原村副村長	八田野 芳孝
檜原村福祉センター福祉係 社会福祉士	長田 隆太

# 檜原村空家等対策計画

平成 29 年 3 月

---

発 行	檜原村
企画・編集	檜原村企画財政課
住 所	〒190-0212 東京都西多摩郡檜原村 467-1
電 話	(042)598-1011(代表)
F A X	(042)598-1009
ホームページ	<a href="http://www.vill.hinohara.tokyo.jp/">http://www.vill.hinohara.tokyo.jp/</a>