

琴浦町空家等対策計画

平成30年4月

目次

第1章 空家等対策計画の趣旨.....	1
1. 背景.....	1
2. 計画の位置付け.....	1
第2章 空家等の現状と課題.....	2
1. 琴浦町の空家等の現状.....	2
2. 空家等におけるメカニズムと課題.....	3
(1) 空家化、空家等の管理水準の低下のメカニズム.....	3
(2) 空家等対策の課題.....	3
第3章 空家等対策に関する基本的な方針等.....	4
1. 対策に関する基本的な方針.....	4
(1) 発生の抑制.....	4
(2) 利活用の促進.....	4
(3) 管理不全の解消.....	4
(4) 住民からの相談に対する取り組み.....	5
2. 計画期間.....	5
3. 対象地区.....	5
4. 対象とする空家等の種類.....	5
(1) 住宅・土地統計調査について.....	5
(2) 本計画における「空家等」の定義.....	6
(3) 「特定空家等」の定義.....	6
第4章 具体的な取組内容.....	7
1. 所有者等の意識の涵養.....	7
2. 地域の人材を活かした維持管理の仕組みの構築.....	8
3. 地域住民、自治会との連携.....	7
4. 空家等の調査.....	7
(1) 現地実態調査.....	7
(2) 所有者等の特定（調査）.....	8
(3) 所有者等が特定できない場合.....	8
(4) 空家等情報のデータベース化.....	8
5. 空家等（特定空家等以外）の利活用及び適正管理の注意喚起.....	8
(1) 利活用可能な空家及び跡地.....	9
(2) 地域に応じた柔軟な活用の検討.....	9
(3) 特定空家等とならない適切な管理の行われない空家等の指導等.....	9
6. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処.....	9

(1) 措置の方針.....	9
(2) 措置の実施.....	10
(3) 補助金の活用促進.....	10
(4) 税制上の措置.....	11
(5) その他の対処.....	11
7. 空家等対策の実施体制・相談体制.....	11
(1) 庁内の組織体制及び役割.....	11
(2) 琴浦町空家等対策審議会.....	11
(3) 関係機関等との連携.....	12
8. 住民等から空家等に関する相談への対応.....	12
9. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項.....	12
(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有.....	12
(2) 他法令との連携.....	12
(3) 計画の変更.....	12

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅その他の建築物又はこれに附属する工作物及びその敷地（立木その他の土地に定着する物を含む。）が年々増加している。このような空家等（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2条第1項に規定する「空家等」をいう。以下同じ。）の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがある。今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されるところである。

このような状況から、適切な管理が行われていない空家等に対して既存法や琴浦町空家等の適切な管理に関する条例（平成25年条例第29号。以下「空家等条例」という。）に基づき必要な助言・指導、勧告、命令等を行い適切な管理を促すとともに、それぞれの地域の活性化等の観点から、国等の財政上の支援措置等を利用しながら空家等を地域資源として有効活用するなど地域の実情に応じた空家等に関する施策を実施している。

しかしながら、空家等がもたらす問題が多岐にわたる一方で、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があること等解決すべき課題が多いことを踏まえると、空家等がもたらす問題に総合的に対応するための施策の更なる充実を図ることが求められるところである。

以上を踏まえ、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して、平成26年11月27日に、「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。）」が公布された。

2. 計画の位置付け

この「琴浦町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、空家法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、第2次琴浦町総合計画（平成29年3月策定）に掲げる基本理念「安全で安心して暮らせるまち」の実現に向けて、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせた取り組みを実行するために策定する。

第2章 空家等の現状と課題

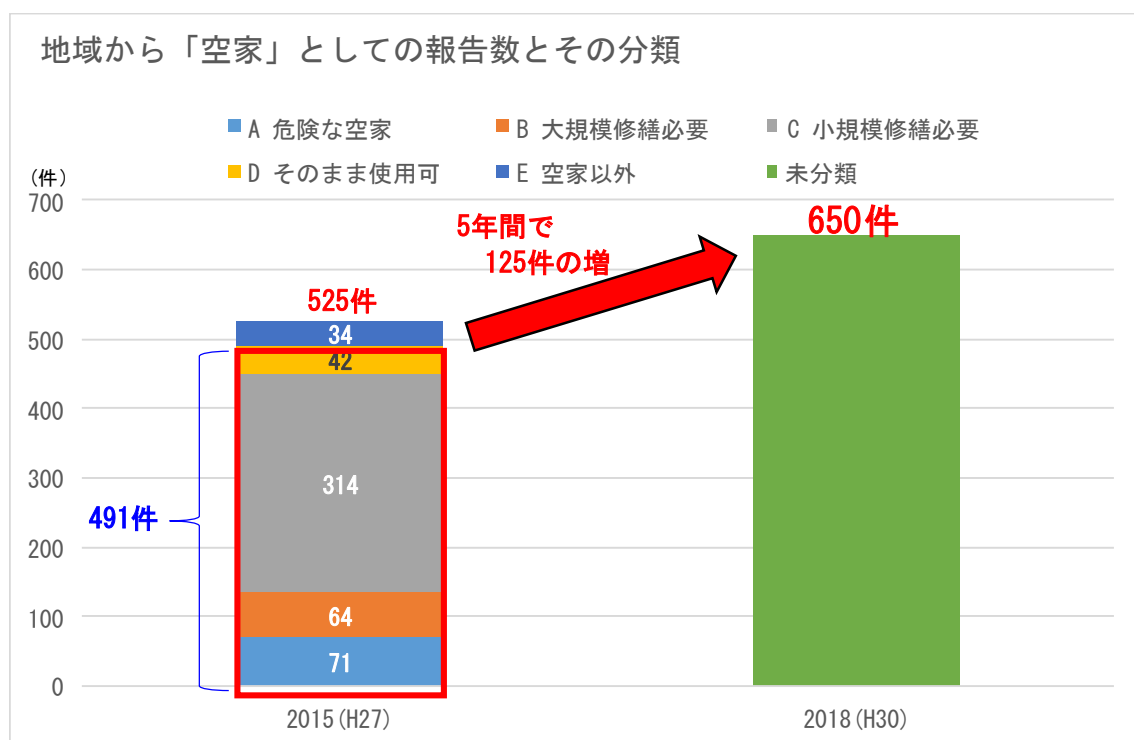
1. 琴浦町の空家等の現状

町の人口の推移については、先にも記載したとおり減少傾向にあり、国立社会保障・人口問題研究所による推計によれば、2060（平成 72）年には、1 万人を割り込み、9,297 人まで減少すると予測されている。このことから、今後も空家等の増加が見込まれる。

2015（平成 27）年度に行った琴浦町空家等実態調査では、本町におけるこの問題にかかる現状を把握するため、町内の一斉調査を実施した。その結果、実際に空家となっているものは、491 軒となっており、そのうち危険な空家は 71 軒に及んだ。

2018（平成 30）年度には、前回調査より 3 年が経過し、その間、2016（平成 28）年に発生した鳥取県中部地震により空家等の状況に変化が生じていることから、一斉調査を実施することとした。

自治会等からの情報提供を呼びかけて報告を受けた件数は 650 件に達し、前回の調査時よりも 125 件増加した。2018（平成 30）年度には、報告を受けた物件について現地調査を行い、空家等の危険度による分類を行うこととしている。



※2018（平成 30）年度は、現地調査が未完了のため未分類である。

※「E 空家以外」とは、居住の用に供していない建物（小屋など）

2. 空家等の発生に係るメカニズムと課題

(1) 空家化、空家等の管理水準の低下のメカニズム

①社会情勢の要因

人口減少、高齢化、家族構成の変化、地域における若年層の流出

②住宅の要因

住宅ストック数の増加、新築志向、中古住宅の品質

③所有者等の要因

管理意識の希薄化（遠隔地への居住、経済的な余裕）、家財の処分、売却への躊躇、相続による権利関係の問題

④制度面の要因

相談体制が不十分、固定資産税の軽減措置、強制措置に時間を要する

(2) 空家等対策の課題

①発生の抑制

高齢化や人口減少の進展に伴い、今後も空家等の増加が想定される。居住中の住宅や空家等の管理について所有者及び権利者等の意識の涵養に努め、周辺環境に悪影響を及ぼす空家等の発生を抑制することが課題である。

②利活用の促進

空家等の期間が長期化するほど建物の老朽化が進み、売却や賃貸などの利活用が困難となる。空家等の改修や流通を促進し、早期の利活用を図ることが課題である。

③管理不全の解消

空家等の適正な管理が行われないことにより、周辺住民が悪影響を受ける場合がある。こうした問題は、本来は当事者間で解決するものであるが、所有者等の管理意識の低下、地域住民との関わりの希薄化などにより、問題が長期化、複雑化することが課題である。

第3章 空家等対策に関する基本的な方針等

1. 対策に関する基本的な方針

全国的に適切な管理が行われていない空家等が増加する中、本町においても、空家等が増加傾向にある。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、以下の取り組みを実施する。

(1) 発生の抑制

①所有者等の意識の涵養

空家等がもたらす問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、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があることを知らしめることも重要である。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行う。

②地域住民との連携

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民による空家の発生防止、状況把握などの取り組みを推進します。

③相続登記の促進

相続発生時が空家化するひとつの契機として挙げられることから、速やかに登記の名義変更がなされるよう啓発に取り組むとともに、相続人が遠方となる場合の管理について、地域や民間事業者と連携した管理方法の提供などを検討する。

(2) 利活用の促進

①地域住民の参加による利活用

空家等は、空家化となる前より地域内の住宅として存在し、空家としての解消後も引き続き地域とのつながりが必要となってくることから、必要に応じて地域住民、所有者等の意向を踏まえ、地域住民による活用などを検討する。

(3) 管理不全の解消

①地域住民・民間事業者と連携した対策の取り組み

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指す。

②特定空家等の取り組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組むひつようがあることから、法に基づく助言・指導、勧告、命令、代執行の措置を講じる。

(4) 住民からの相談に対する取り組み

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、2018（平成30）年10月から2023（平成35）年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

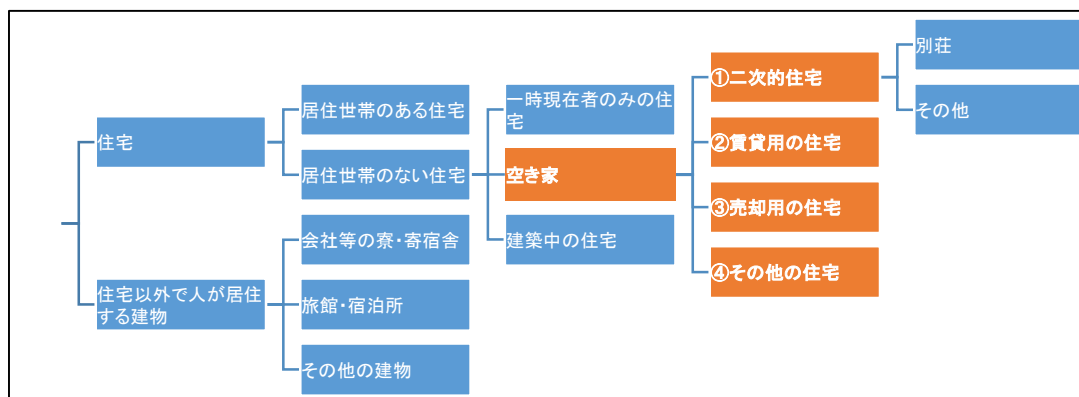
3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は、琴浦町内全域とする。

4. 対象とする空家等の種類

(1) 住宅・土地統計調査について

住宅・土地統計調査における「空き家」は、「①二次的住宅（別荘等）」、「②賃貸用の住宅」、「③売却用の住宅」、「④その他の住宅」の4つに分類される。「④その他の住宅」については、①から③まで以外の人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替などのために取り壊すことになっている住宅などを示す。



(2) 本計画における「空家等」の定義

本計画における「空家等」とは、原則、空家法に規定する「空家等」とする。

空家法における「空家等」の定義 (第2条第1項)

「建築物またはこれに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又はその敷地」

(3) 「特定空家等」の定義

「特定空家等」は、4(2)の「空家等」のうち空家法第2条第1項において示すとおり、つぎの状態にあると認められる「空家等」で、琴浦町空家等対策審議会の意見を踏まえて町長が認定する。

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

第4章 具体的な取組内容

個人の財産である空家等の適正な管理は、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ある。このことを所有者等に啓発し、空家発生の予防を図るとともに、所有者等による空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

また、空家等の利活用及び解体後の跡地利用などについても積極的に検討を行う。

1. 所有者等の意識の涵養

以下の方法により、空家化する前より所有者等への啓発を行う。

①所有者等への啓発

広報誌及びホームページ等の各種媒体を通じて、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めるとともに、相談体制、支援制度の周知を図る。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ及び納税通知などの町からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行う。

2. 地域住民、自治会との連携

空き家の早期発見などのため、地域を熟知する自治会等に対し、下記の協力などを含む連携を行う。

- ・自治会へ住宅地図等を配布し、空き家の位置、現況などの報告
- ・地域住民として知り得た情報などの提供
- ・特定空家等の状態の変化に関する状況の報告

3. 空家等の調査

地域住民等から情報提供のあった空家などについては、現地調査を実施し、その危険度などを判定するとともに、指導などを行うにあたり必要となる所有者等の特定を行う。

調査方法等については、以下に示すとおり。

(1) 現地実態調査

- ①調査年月日、調査員、所在地を記載する。
- ②空家判定基準により、敷地外より外観目視調査によって確認する。
- ③敷地及び建物状況の調査項目と、その状況判定の評価点に従って確認する。
- ④敷地管理点の合計と建物管理点の合計より総合計を算出し、総合判定基準によりランク付けを行う。

（２）所有者等の特定（調査）

- ①不動産登記簿情報による登記名義人の確認
- ②住民票情報、戸籍簿謄本等による登記名義人や相続人の存否及び所在の確認等
- ③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の内部利用

（３）所有者等が特定できない場合

- ①所有者等不明（相続放棄含む）の確認
 - i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査する。
 - ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録する。

②所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住
民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失な
く所有者等を確知できない」者と判断し、データベースに登録する。

（４）空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報
について、データベースを整備し総務課において管理する。また、データベースの
情報は関係部局で共有する。

データベースの情報は以下のとおりとする。

- ①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者の意向調査
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

4. 地域の人材を活かした維持管理の仕組みの構築

公益財団法人琴浦町シルバー人材センターなどとの連携による、地域の元気な高齢者
の力を活かした空家管理の新たな仕組みづくりを検討します。

5. 空家等（特定空家等以外）の利活用及び適正管理の注意喚起

適正管理が行われている空家等については、所有者の意向などを踏まえ、次のような利
活用を行うとともに、地域住民の生活環境へ深刻な影響を及ぼす特定空家等の発生防止
のため指導等を行う。

(1) 利活用可能な空家及び跡地

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点などの地域活性化及び地域防災に利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、町又は地域住民による活用などを検討する。

また、利活用可能な空家等については、所有者等の同意を得たうえで「琴浦町空き家ナビ」や宅地建物取引業者の流通ネットワークを通じて、広く当該空家等又はその跡地を賃貸しようとする者に提供する。

(2) 地域に応じた柔軟な活用の検討

他の建築物との敷地の合併、地域の駐車場など柔軟な活用を検討する。

(3) 特定空家等とならない適切な管理の行われない空家等の指導等

他法令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ることが可能なこともある。このため空家等の情報について、内部部局で共有し密に連携を図る。

- ①空家等条例：緊急安全措置
- ②消防法：倒壊、一部破損、部材飛散（延焼防止）
- ③豪雪地帯特別措置法：除排雪（雪害対応）
- ④道路法：倒壊、一部破損、部材飛散（交通の安全確保）
- ⑤建築基準法：倒壊、一部破損、部材飛散（危険家屋の回避）

6. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、4の調査結果及び琴浦町空家等対策審議会の意見を踏まえ、町長が認定する。

(1) 措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすものの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行う。

②措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。

- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。
- ・措置の内容を決定するにあたり、琴浦町空家等対策審議会の意見を求めることとする。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとする。

(2) 措置の実施

①助言・指導

町長は、検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行うとともに、関係するその他権利者（抵当権者等）に対する情報の提供や助言を行う。

②勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。

③命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して、相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じる。

④公表

町長は、所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、条例の規定に基づき、空家等の所在地、所有者等の住所、氏名、命令の内容を公表することができる。

⑤行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

なお、所有者等が確知できない場合は、空家法第14条第10項の規定に基づき、実施する。

(3) 補助金の活用促進

「琴浦町空家等除却事業費補助金」のほか、国及び県の補助金を積極的に活用し、特定空家等の解消を推進する。

(4) 税制上の措置

特定空家等において、町長が8(2)②の勧告を行うことで、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、助言・指導若しくは勧告の猶予期限までに除却を行った空家等に対して、条例減額制度に基づき一定期間固定資産税等の減額を検討する。

(5) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ必要最小限の応急措置を講じる。

7. 空家等対策の実施体制・相談体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

項目	担当窓口
琴浦町空家対策計画に関すること	総務課
琴浦町空家等対策審議会に関すること	
空家等の調査、指導、勧告、命令等に関すること	
空家等の除却費用の支援に関すること	
移住定住に伴う空家の利活用に関すること	商工観光課
空家等の税制上の措置に関すること	税務課
ごみに関すること（不法投棄等）	町民生活課
道路側への樹木の繁茂に関すること	建設課

(2) 琴浦町空家等対策審議会

①趣旨

空家等対策の推進にあたり、専門的な視点から多角的な議論を行う必要があることから、琴浦町空き家等対策審議会（以下、「審議会」という。）を組織した。

②審議会に諮るべき事項

- (イ) 琴浦町空き家等対策計画に関する事項
- (ロ) 特定空家等の認定措置の方針に関する事項
- (ハ) 特定空家等の措置の方針に関する事項

(3) 関係機関等との連携

今後、下記の連携について、相手方との検討を行い、空家等の発生防止などの観点でも連携を検討する。

連携を想定する相手方（案）	連携を検討する事項
(公社)琴浦町シルバー人材センター	所有者等が県外者の場合の建物の日常の管理（掃除、庭木の手入れなど）
宅地建物取引業者等	所有者等が売却等を希望する場合の情報提供先
司法書士会	相続などの手続きに関する助言
建築士会	耐震、耐火性能及び倒壊危険などに関する調査・助言

8. 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を総務課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び審議会及び関係団体と連携、相談し対応する。また、

対応内容については、経過等について記録し関係部署、機関で共有する。

9. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、審議会での検討状況や空家の情報に関し必要に応じ広く公開する。

(2) 他法令との連携

空家法に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、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ることが可能なこともある。このため空家等の情報について、内部部局で共有し密に連携を図る。

(3) 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、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更する。

変更する場合は、審議会にて審議し、意見を求める。