

吉賀町空家等対策計画

令和3年6月

吉 賀 町 役 場

目 次

	(ページ)
第1章 計画の主旨	1
1. 背景 空家の状況、対策の法的動向	1
2. 計画の位置づけ	1
第2章 空家の現状及び課題	2
1. 空家等の状況	2
(1) 吉賀町人口の動向	2
(2) 全国の空家状況	2
(3) 島根県の空家状況	3
(4) 吉賀町の空家状況	3
2. 空家等における課題整理	4
(1) 吉賀町における空家等の課題	4
(2) 空家所有者等意向調査	8
(3) 意向調査結果による課題整理	10
(4) これまでの空家等に対する町の施設の現状と課題	10
第3章 空家等対策における施策	
1. 基本的な方針	11
2. 計画期間	11
3. 対象地区	11
4. 対象とする空家等の種類	12
5. 空家等の調査	12
6. 具体的な取組について	12
(1) 空家化予防の取組み	12
(2) 空家の適正管理、利活用に関する取組み	13
(3) 管理不全の解消	14
7. 相談体制の整備等	14
8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	15
(1) 措置の方針	15
(2) 措置の実施	15
(3) 税制上の措置	16
9. 空家等対策の実施体制	16
(1) 組織体制及び役割	16
(2) 協議会	16

(3) 関係機関等との連携	・ ・ ・ ・ ・ 16
10. 住民等から空家等に関する相談への対応	・ ・ ・ ・ ・ 17
11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	・ ・ ・ ・ ・ 17
(1) 計画の変更	・ ・ ・ ・ ・ 17
(参考資料) 特定空家等の認定と法的措置について	・ ・ ・ ・ ・ 18
特定空家等認定の判定基準について	・ ・ ・ ・ ・ 20

吉賀町空家等対策計画

第1章 計画の主旨

1. 背景 空家の状況、対策の法的動向

全国的にも社会問題となっている空家の増加は、特に管理不十分で老朽化が進み危険な状態となった空家については大きい問題の一つになっており、本町においても同様に、空家の増加は避けられない状況であり、今後空家の数が増加していくことが懸念されます。

適正に管理されていない空家は、老朽化による安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすため、早急な対策の実施が求められています。

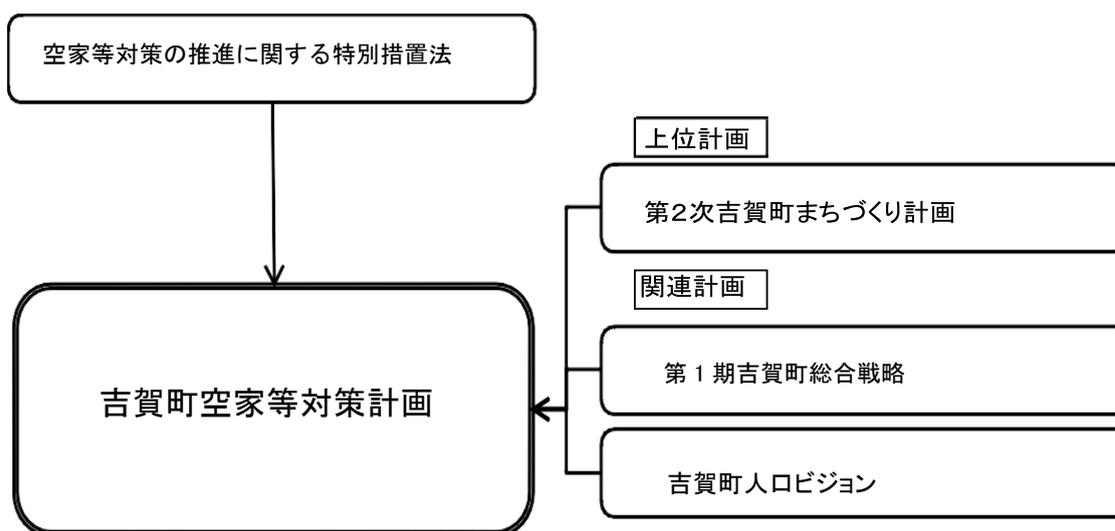
こうした背景から、地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家の利活用を促進することを目的として平成26年11月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）」（以下「法」という。）が成立しました。

法では、市町村の責務として「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。」とされています。

本町においても空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため「吉賀町空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、吉賀町の上位計画である「第2次吉賀町まちづくり計画」等と連携を図ります。



吉賀町空家等対策計画と関連諸計画の期間

年度	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7~
	第2次吉賀町まちづくり計画（H29～R08）※前期評価R3						
	第1期吉賀町総合戦略（H27～						
			第1期吉賀町空家等対策等計画（R3～R7）				

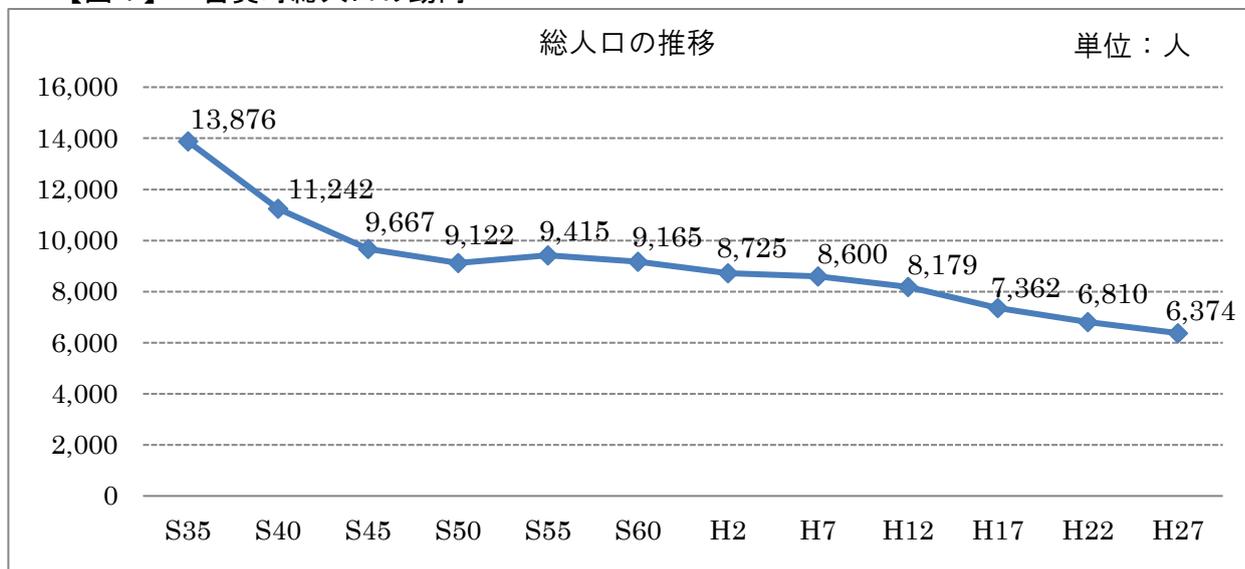
第2章 空家の現状及び課題

1. 空家等の状況 【本町の人口について】

(1) 吉賀町人口の動向

国勢調査による吉賀町の人口は、昭和35年の13,876人をピークとして、平成27年には6,374人と7,502人(54.1%)減少しています。

【図1】 吉賀町総人口の動向



出典：H27年までの国勢調査

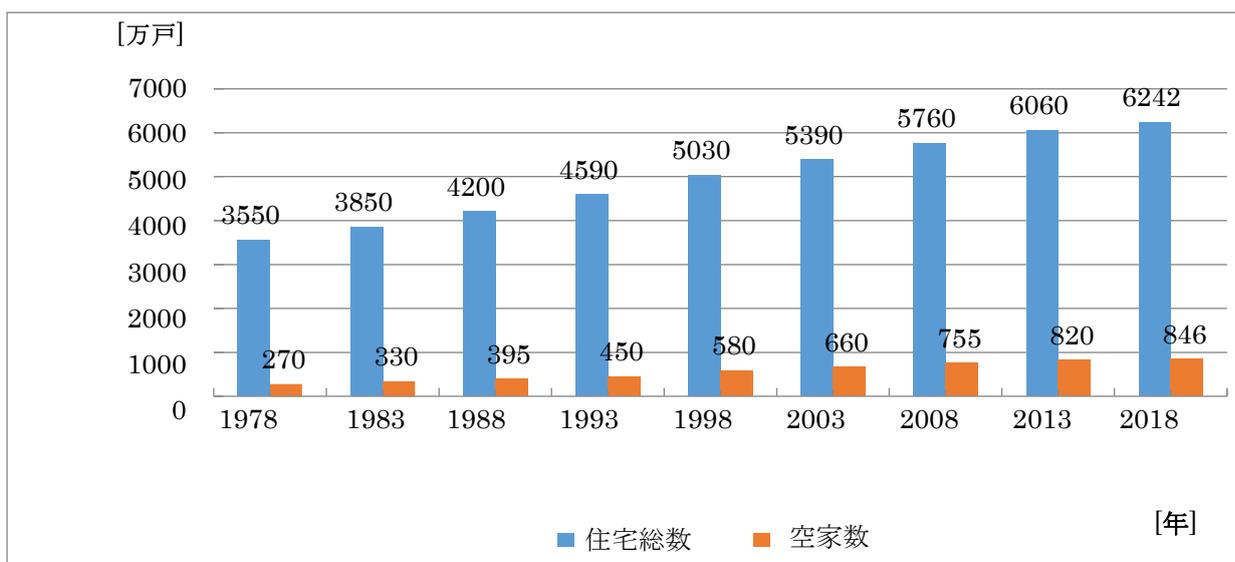
(2) 全国の空家状況

都市部の人口集中や世帯構成の変化に加え、高齢化や人口減少が進む中、国内の空家は、数の上でも率の上でも増加を続けています。

総務省が5年ごとに実施しています「住宅・土地統計調査（平成5年以前は住宅統計調査）」では、平成30年の空家数は全国で846万戸、空家率は13.6%と過去最高となりました。

また昭和53年の調査から40年間で、総住宅数は2倍程度になったのに対して、空家数は3倍程度になり、空家率も2.5倍程度になっています。

【図2】 全国の総住宅数、空家数推移



出典：H30年住宅・土地統計調査（総務省）

(3) 島根県の空家状況

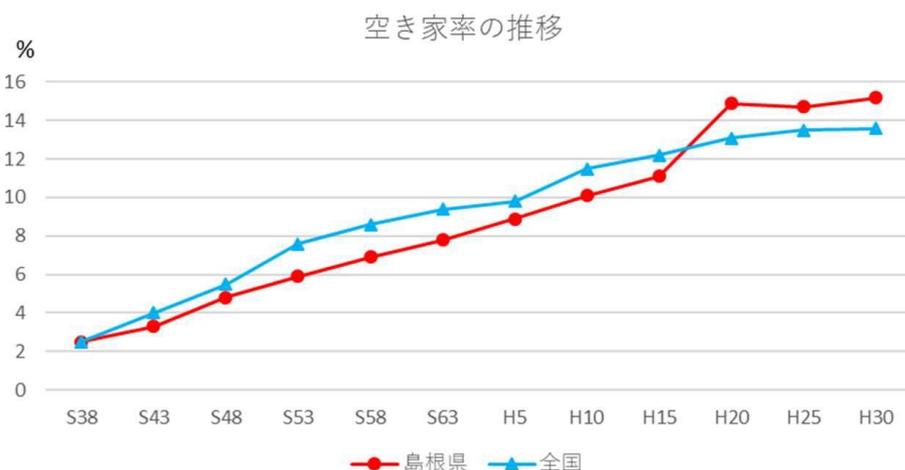
島根県の総住宅数は平成30年には314,300戸となっており、平成20年と比べると18,500戸(6.3%)増加しています。

また、空家数は平成30年では47,700戸と、平成20年と比べると3,500戸(8.1%)増加しました。空家率は、平成30年(15.2%)で平成20年から0.3%増加していますが、全国の空家率(13.6%)と比較すると1.6%上回っています。

【表1】 島根県の総住宅数、空家数及び空家率の推移(H30.10.1時点)

年	総住宅数	空家数	空家率
昭和63年	245,800	19,200	7.8%
平成5年	254,300	22,600	8.9%
平成10年	277,400	28,100	10.1%
平成15年	283,500	31,500	11.1%
平成20年	295,800	44,200	14.9%
平成25年	304,200	44,800	14.7%
平成30年	314,300	47,700	15.2%

【図3】 全国と島根県の空家比率対比



(4) 吉賀町の空家状況

令和元年8月に実施した実態調査で、空家率を算出すると、15.1%となり、島根県の空家率(15.2%)とほぼ同水準であり、全国の空家率(13.6%)よりも高比率の結果となっています。

【表2】 全国、島根県及び本町の空家比率

	住宅総数 (A)	空家数 (B)	空家比率 (B)/(A)
全国	62,420,000	8,460,100	13.6%
島根県	314,300	47,700	15.2%
吉賀町	2,390	362	15.1%

【表1】、【表2】、【図3】 出典：平成30年住宅・土地統計調査(総務省)

2. 空家等における課題整理

(1) 吉賀町における空家等の課題

① 実態調査

本町における空家の実態を把握するため実態調査を実施しました。

○調査時期：令和元年7月～8月

○調査範囲：吉賀町内全域

○調査方法：地区等からの情報により把握した空家について空家等の不良度判定を行い、老朽度及び危険度のランク付けを行うとともに、利活用の期待度のランク付けを行い、同時に当該空家等が周囲に及ぼす影響や危険について調査を実施しました。

○調査対象：町内にある建築物で、戸建住宅、併用住宅、共同住宅において、居住その他の使用がなされていないことが常態となっているもの(事業用は除く)。

地区等からの情報により把握した空家について、国土交通省作成の「外観目視により実施しました。

○調査項目

① 空家の所在 ②空家の用途 ③空家の老朽度及び危険度 ④利活用の期待度

②調査結果

○空家数と空家率

今回の実態調査の結果、本町全域における空家の数は362戸で、空家率としては、総建築物数(平成27年国勢調査の持家、借家等)2,390戸を分母とした場合、15.1%でした。

地区別にみると、空家の多い小学校区順に、六日市(90戸)、七日市(85戸)、柿木(70戸)、蔵木(70戸)、朝倉(47戸)となっており、人口が集中している区域とその周辺において空家が多く分布している状況となっています。

なお、空家率が最も高いのは蔵木小学校区であり、26.2%でした。

○状態(不良度)判定別に見た空家数

状態(不良度)判定別にみると、管理に問題がない良好な空家(A判定)は145戸で、空家全体の約40%であり、現在は危険度が低いものの部分的に危険な損傷が認められる空家(B・C判定)は161戸で、約44%となっています。管理不全で危険度の高い空家(D判定)は33戸で、空家全体の約9%でした。

D判定の空家は各小学校区にあり、全地区に点在しており、修繕、取壊し等の対策が求められます。

○利活用の期待度判定別に見た空家数

利活用の期待度判定表からみると、利活用が可能な良好な空家(A・B判定)は229戸で、空家全体の約63%でした。

各小学校区単位の不良度の状況については、Dランクの空家は各小学校区にあり、全小学校区に点在しており、修繕、取壊し等の対策が求められます。

管理良好な空家は、UIターン者の住居等の地域資源として有効な活用が可能と考えられます。

表3 空家の老朽度、危険度状況

校区	大字名	A	B	C	D	調査不可	計	持家	借家等	空家比率
柿木	柿木	11	6				17	129	19	11.5%
	福川	5	2	3	2		12	74	3	15.6%
	椈谷	2	4	1	2		9	38	3	22.0%
	白谷	3	1	2	1	2	9	64	0	14.1%
	下須	4	2				6	61	4	9.2%
	木部谷		3	2	1		6	60	3	9.5%
	大野原	2	4	2	2	1	11	51	4	20.0%
	小計	27	22	10	8	3	70	477	36	13.6%
蔵木	田野原	14	5	7	3	2	31	106	8	27.2%
	樋口	4	3	2	3		12	41	1	28.6%
	蔵木	7	4	2	1	2	16	68	6	21.6%
	九郎原	4	3	2	2		11	37	0	29.7%
	小計	29	15	13	9	4	70	252	15	26.2%
六日市	幸地	3	2	2	2	1	10	53	1	18.5%
	立河内	3	1	2	3	1	10	93	6	10.1%
	有飯	3	3	1	1	1	9	60	24	10.7%
	六日市	14	14	3	1	1	33	255	75	10.0%
	沢田	2	1	1			4	80	25	3.8%
	広石	7	5	1		1	14	70	3	19.2%
	立戸	3	3	2	1	1	10	59	5	15.6%
	小計	35	29	12	8	6	90	670	139	11.1%
朝倉	朝倉	7	5	1	1	2	16	69	2	22.5%
	注連川	5	1	2	2		10	123	9	7.6%
	蓼野	7	8	3		3	21	86	2	23.9%
	小計	19	14	6	3	5	47	278	13	16.2%
七日市	真田	4	4	7			15	91	1	16.3%
	七日市	17	3	9	2	3	34	183	70	13.4%
	抜月	6	4	3	2	1	16	93	2	16.8%
	上高尻	5	2	1			8	32	1	24.2%
	下高尻	3	6	1	1	1	12	35	2	32.4%
	小計	35	19	21	5	5	85	434	76	16.7%
合計		145	99	62	33	23	362			
		40.1%	27.3%	17.1%	9.1%	6.4%	100.0%	2,111	279	15.1%

※持家、借家等の数値はH27年国勢調査

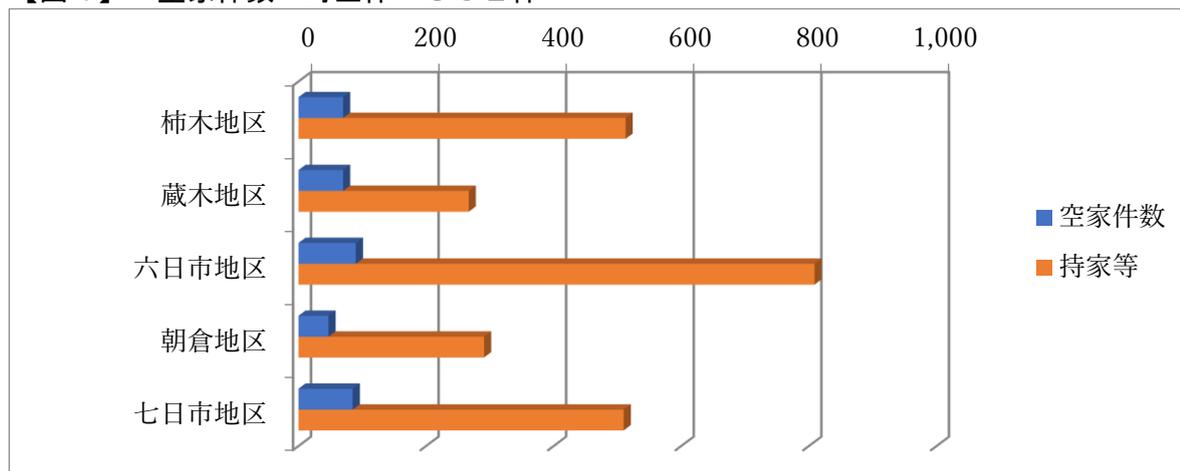
状態(不良度)判定基準

ランク	合計点数	評価内容
A	100点以下	管理に問題なし
B	101~200点	一部破損等があり、修繕が必要(小)
C	201~300点	著しい破損又は、複数箇所に破損があり、修繕が必要(中~大)
D	301点以上	著しい破損又は、複数箇所に著しい破損があり、修繕や撤去等が必要

【表4】 地区別空家件数

地区名	空家件数	持家等	空家比率
柿木地区	70	513	13.6%
蔵木地区	70	267	26.2%
六日市地区	90	809	11.1%
朝倉地区	47	291	16.2%
七日市地区	85	510	16.7%
合計	362	2,390	15.1%

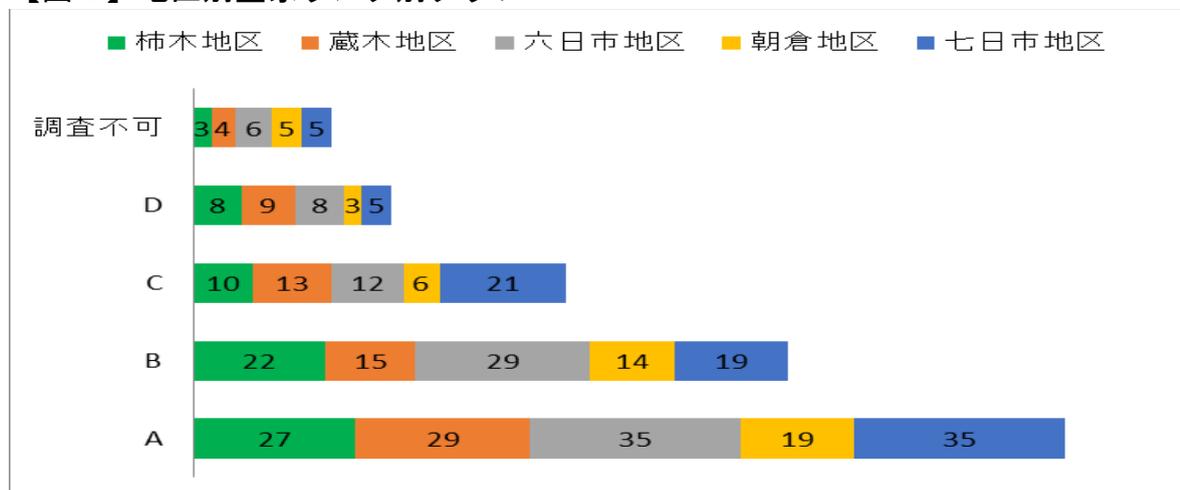
【図4】 空家件数 町全体 362件



【表5】 地区別空家状態ランク別

地区名	A	B	C	D	調査不可	合計
柿木地区	27	22	10	8	3	70
蔵木地区	29	15	13	9	4	70
六日市地区	35	29	12	8	6	90
朝倉地区	19	14	6	3	5	47
七日市地区	35	19	21	5	5	85
合計	145	99	62	33	23	362

【図5】 地区別空家ランク別グラフ



【表 6】 空家の老朽度、危険度状況

校区	大字名	A	B	C	D	調査不可	計	持家	借家等	空家比率
柿木	柿木	11	6				17	129	19	11.5%
	福川	5	2	3	2		12	74	3	15.6%
	椈谷	2	4	1	2		9	38	3	22.0%
	白谷	3	1	2	1	2	9	64	0	14.1%
	下須	4	2				6	61	4	9.2%
	木部谷		3	2	1		6	60	3	9.5%
	大野原	2	4	2	2	1	11	51	4	20.0%
	小計	27	22	10	8	3	70	477	36	13.6%
蔵木	田野原	14	5	7	3	2	31	106	8	27.2%
	樋口	4	3	2	3		12	41	1	28.6%
	蔵木	7	4	2	1	2	16	68	6	21.6%
	九郎原	4	3	2	2		11	37	0	29.7%
	小計	29	15	13	9	4	70	252	15	26.2%
六日市	幸地	3	2	2	2	1	10	53	1	18.5%
	立河内	3	1	2	3	1	10	93	6	10.1%
	有飯	3	3	1	1	1	9	60	24	10.7%
	六日市	14	14	3	1	1	33	255	75	10.0%
	沢田	2	1	1			4	80	25	3.8%
	広石	7	5	1		1	14	70	3	19.2%
	立戸	3	3	2	1	1	10	59	5	15.6%
	小計	35	29	12	8	6	90	670	139	11.1%
朝倉	朝倉	7	5	1	1	2	16	69	2	22.5%
	注連川	5	1	2	2		10	123	9	7.6%
	蓼野	7	8	3		3	21	86	2	23.9%
	小計	19	14	6	3	5	47	278	13	16.2%
七日市	真田	4	4	7			15	91	1	16.3%
	七日市	17	3	9	2	3	34	183	70	13.4%
	抜月	6	4	3	2	1	16	93	2	16.8%
	上高尻	5	2	1			8	32	1	24.2%
	下高尻	3	6	1	1	1	12	35	2	32.4%
	小計	35	19	21	5	5	85	434	76	16.7%
合計		145	99	62	33	23	362			
		40.1%	27.3%	17.1%	9.1%	6.4%	100.0%	2,111	279	15.1%

※持家、借家等の数値はH27年国勢調査

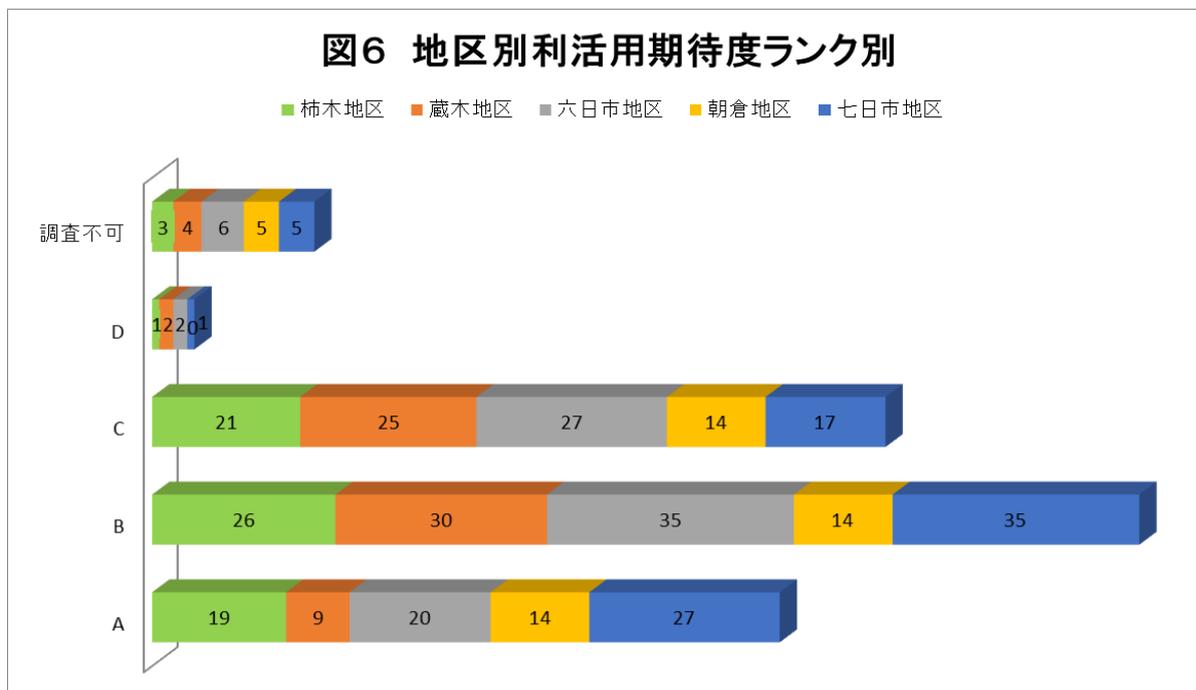
利活用判定基準表

ランク	合計点数	評価内容
A	10点以下	利活用の期待性が高い
B	10～50点	利活用の期待性がやや高い
C	50～100点	利活用の期待性がやや低い
D	100点以上	現状での利活用は期待できない

【表7】 地区別利活用期待度ランク別の表

地区名	A	B	C	D	調査不可	合計
柿木地区	19	26	21	1	3	70
蔵木地区	9	30	25	2	4	70
六日市地区	20	35	27	2	6	90
朝倉地区	14	14	14	0	5	47
七日市地区	27	35	17	1	5	85
合計	89	140	104	6	23	362

図6 地区別利活用期待度ランク別



(2) 空家所有者等意向調査

本町の空家の所有者（管理者）の意向を調査するため、アンケート調査を実施しました。

○調査時期：令和2年12月

○調査範囲：令和元年8月に実施した実態調査で空家判定した家屋（事業用除く）の所有者（管理者）を対象に固定資産税課税情報で所有者（管理者）が特定した空家

○調査方法：郵送による調査数 207件 回答数 125件 回答率 60.4%

主な意向結果については以下の【表8】～【表12】のとおり。

【表8】 問8 利活用の意向

判定結果	管理内容	利活用の予定あり	条件次第で活用したい	利活用したいができない	利活用したくない
A	管理に問題なし	3	21	7	14
B	一部破損等があり、修繕が必要(小)	1	14	9	3
C	著しい破損又は、複数箇所に破損があり、修繕が必要(中～大)		3	10	2
D	著しい破損又は、複数箇所に著しい破損があり、修繕や撤去等が必要	1	2	1	4
合計		5	40	27	23

【表 9】 問 9 利活用の方法の意向

判定結果	管理内容	自己又は親族利用	賃貸用	売却用	その他	方針未決定
A	管理に問題なし	10	5	9		
B	一部破損等があり、修繕が必要(小)	5	4	3		
C	著しい破損又は、複数箇所に破損があり、修繕が必要(中～大)	1	0	1		1
D	著しい破損又は、複数箇所に著しい破損があり、修繕や撤去等が必要	1	1			
合計		17	10	13		1

【表 10】 問 10 利活用できない理由

判定結果	管理内容	修繕、清掃等が出来ていない	経済的に取壊等困難	判断能力・権利問題	相談先がない	売却先なし	不要家具等の片付け
A	管理に問題なし	4					
B	一部破損等があり、修繕が必要(小)	4	3			1	
C	著しい破損又は、複数箇所に破損があり修繕が必要(中～大)	1	4	2			1
D	著しい破損又は、複数箇所に著しい破損があり、修繕や撤去等が必要	1					
合計		10	7	2		1	1

【表 11】 問 11 利活用したくない理由

判定結果	管理内容	資産として保有したい	他人に貸すことに不安	高齢のため利活用が難しい	関心がない	解体すると税金が高くなるから	その他
A	管理に問題なし	5	3	1		1	4
B	一部破損等があり、修繕が必要(小)	1		1		1	
C	著しい破損又は、複数箇所に破損があり修繕が必要(中～大)				1	1	1
D	著しい破損又は、複数箇所に著しい破損があり、修繕や撤去等が必要			1			2
合計		6	3	3	1	3	7

【表 1 2】 問 1 2 相談会（弁護士、司法書士、宅建主任者、建築士、行政など）の参加希望

判定結果	管理内容	是非参加したい	機会があれば参加したい	高齢のため利活用が難しい	参加するつもりはない
A	管理に問題なし	1	20		12
B	一部破損等があり、修繕が必要(小)	1	12		11
C	著しい破損又は、複数箇所に破損があり、修繕が必要(中～大)		9		3
D	著しい破損又は、複数箇所に著しい破損があり、修繕や撤去等が必要		4		3
合計		2	45		29

(3) 意向調査結果による課題整理

条件次第で活用したい又は活用したいができない方が合計 67 人おられました。その中で修繕や清掃が進まず活用したくてもできない方が 10 名、経済的に利活用や取り壊し、建て替えを行うことが難しい方が 7 名おられ、既存の空家活用集落担い手確保補助金、空家財産処分費補助金の更なる周知、活用を行い、利活用を推進していく必要がある結果となりました。

(4) これまでの空家等に対する町の施策の現状と課題

①空家活用集落担い手確保事業補助金（空家改修補助金）

・申請件数の減少

申請件数が減少しており、令和 2 年度は U I ターンの相談件数もコロナ禍のため減少していますが、理由として、空家情報バンク制度に登録できる賃貸可能な物件が少なく、大規模な改修を必要としている空家が増加しているためと考えられます。

（当該補助金は平成 23 年度から実施し本年度で 10 年目となり、当該補助金を活用し改修可能な家屋は減少しています。）

各年度の交付状況

年度	申請件数	交付額(千円)	蔵木	六日市	朝倉	七日市	柿木
H29	10	10,392	4	4	1	1	0
H30	17	16,331	1	4	3	3	6
H31	13	11,075	2	7	2	1	1
R2※	6	9,500	1	2	1	0	2

※R2 年度は R3.1 月現在

・財政負担の課題

1 件あたり最大 150 万円の交付額を定めていますが、町の財政負担が大きく、財政状況から勘案すると、現行制度を継続的に実施できるかどうか都度協議が必要です。

②家財等処分推進事業（空家片付補助金）

・申請件数の減少

令和元年度から大幅に申請件数が減少していますが、令和 2 年度は U I ターンの相談件数もコロナ禍のため減少していますが、理由として、空家情報バンク制度に登録できる賃貸可能な物件が少なくなっています。

（当該補助金は平成 25 年度から実施し本年度で 8 年目となり、当該補助金を活用し活用す

る家屋は減少しています。)

また、盆、正月等年1～2回は墓参り等により帰省しているため、空家情報バンクに登録し、利活用できない家屋も多いため、年々申請件数は減少しています。

各年度の交付状況 ※R2年度はR3.1月現在

年度	申請 件数	交付額 (千円)	蔵木	六日市	朝倉	七日市	柿木
H29	17	1,316	3	7	2	2	3
H30	14	1,120	1	5	2	2	4
H31	13	1,011	0	3	4	2	4
R2※	4	267	1	2	1	0	0

第3章 空家等対策における施策

1. 基本的な方針

所有者による管理等を原則とした空家等対策の実施

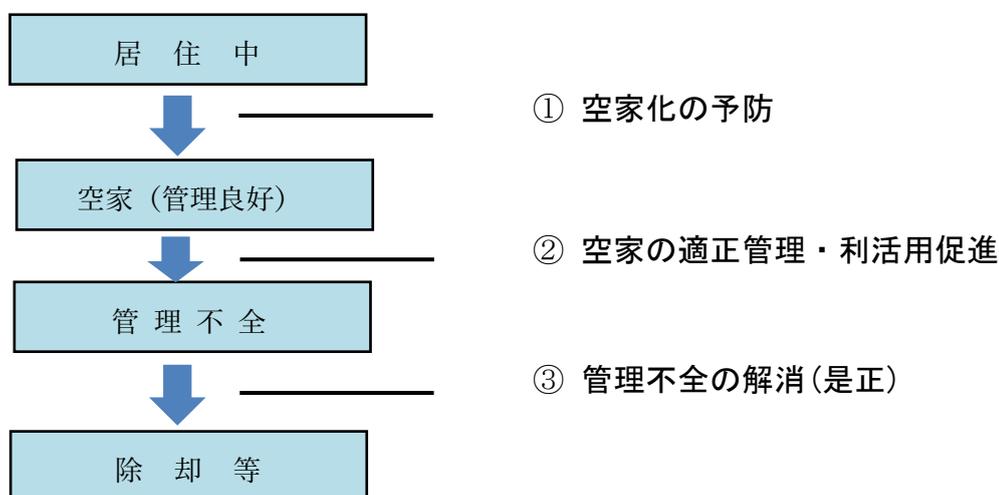
法第3条に掲げられるように、空家等の適切な管理は所有者等の責務です。しかしながら、対応策についての情報・意識不足、あるいは管理者不在、距離的、経済的な事情等から適切に管理されていない空家が存在し、地域住民の生活環境に影響を及ぼしています。

そのため、法第4条では、市町村が空家等対策の実施やその他の必要な措置を適切に講じるよう努めることとされています。

以上のことから、本町は、所有者等の意識向上や所有者等に対する助言や指導など、所有者による管理等を原則とした対策を、適切に講じるよう努めます。

【予防、適切な管理・活用及び管理不全の解消による総合的な取組の実施】

予防、適切な管理・活用及び管理不全の解消に注力し、下記の①～③による総合的な取組を実施することとします。



2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和3年7月から令和8年3月までの4年9ヶ月間とします。ただし、社会経済状況の変化や、国及び県の動向、吉賀町の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は、吉賀町内全域とします。

4. 対象とする空家等の種類

法で定める「空家等」及び「特定空家等」とします。

法では店舗等も含まれますが、住宅を優先して対策を進めていきます。

空家等の発生予防については、「全ての種類（用途）」の空家を対象とします。

活用についても全ての空家を対象としますが、「住宅」に対して特に優先的に取り組み、空家等を除却した跡地についても対象とします。

5. 空家等の調査

空家は今後、増加すると懸念されることに加え、現在の空家も管理状況等が変わる可能性があることから、継続的な調査が必要です。

したがって、今後も令和元年度の実態調査の結果を適宜更新するとともに、3年～5年に1回程度、全体的な現地調査を行うこととします。

6. 具体的な取組について

(1) 空家化予防の取組み

今後も高齢化等の影響から空家は増加し、その一部は状態が悪化する可能性があることから、空家の発生を抑制するための予防が必要になります。居住中の段階から、将来、住まいが空家になった場合の管理や活用方法を考えておくなど、所有者等の管理責任意識を高めるとともに、意識の向上に向けた啓発活動に取り組みます。

また、居住者の死亡、施設入所、転居等が理由で空家が発生している状況に鑑み、次世代に住宅を引き継いでいくため、現在の住まいを適切に維持管理し、住宅環境を充実させることや、高齢者等が住み慣れた住宅で住み続けるための対策を実施することも、空家防止に寄与すると考えられることから、こうした対策を実施していきます。

① 予防に関する啓発・情報提供

空家等の発生を予防するためには、第一に所有者等に住宅等を管理することの責務と重要性、空家等になった場合の周辺環境に与える影響に対し意識付けしておくことが必要です。

このため、ホームページや広報等を通じて、居住している段階から空家等にならないように促すとともに、将来にわたっての利活用や管理意識の啓発を図ります。

【取組方策】

○町広報やホームページ等による啓発・情報提供

○国県等が作成するリーフレット等の配布による啓発・情報提供

② 住宅の良質化の促進

住み慣れた住宅で住み続けられるような住環境の整備を進めるため、国などの各種支援制度の周知などを行い既存住宅の良質化と長寿命化を促進するとともに、将来の空家等の発生抑制に努めます。

【取組方策】

○耐震改修等の補助事業の周知及び積極的な活用

○国などの各種支援制度の周知

③ 地域との連携強化

地域で活動し、地域住民と密接な関係を持つ自治会や民生委員等と連携を図り、空家予防に係る、居住者等への更なる啓発の実施について、検討を行っていきます。

【取組方策】

○地域の集会等を活用した啓発・情報提供

④相続対策

空家等には、相続による不動産登記が放置され、所有者等の把握が困難となっているものがあり、そのことが管理不全な空家等を発生させる要因のひとつになっています。

また、相続登記を放置していると相続の手続きに時間を要し、不動産を売りたいと思ったときに売ることができなくなるなど、思わぬ不利益を受けることがあります。

このような状態を防ぐため、相続発生時に速やかに登記の名義変更の手続きをとるように、庁舎来庁時における各種手続きに際して、相続登記を適切に行うように促す取り組みを行います。

また、住宅等の管理・処分の方法などを相談できる窓口の周知や、広報等を利用した意識の醸成に努めます。

【取組方策】

- 役場庁舎来庁時における各種手続きや納税通知書等送付時を利用した働きかけ
- 関連団体との連携による相談体制の整備、情報提供

(2) 空家の適正管理、利活用に関する取組み

管理不全な空家等は、防災、衛生、景観などの地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすこととなります。空家等であっても常に適正に管理され、いつでも居住可能な状態にしておくことが、老朽化の防止や快適で安全な住環境等を確保することにつながることから、管理不全な空家等が増加しないよう所有者等や地域住民等による自発的な適正管理を促進します。

また、利用可能な空家は活用することとし、市場で円滑に流通させることを中心とした対策及び地域活性化のため施設等として有効活用を図るための施策を実施します。

①適正管理に関する啓発・情報提供

空家等の問題の第一の要因は、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によるものです。

空家等は個人の財産であり、第一義的には、まず所有者等自らが対応することの責任と自覚を持ってもらうため、所有者等への情報発信及び普及啓発を図ります。

【取組方策】

- 町広報やホームページ等による啓発・情報提供
- 関連団体等との連携、相談会等の情報提供

②空き家バンクによる利活用の促進

吉賀町が運営する空き家バンクへの登録や活用を促進するため、町広報やホームページへの掲載等により、周知・啓発を図ります。

また、空き家バンク登録物件の所有者又は利用者が、当該物件の改修又は家財道具の処分を行う場合に所要経費の一部を補助する「空家活用集落担い手確保事業補助制度」を積極的に周知し、空家等の利活用の促進と本町への移住の促進を図ります。

【取組方策】

- 町広報やホームページ等による啓発・情報提供
- 不動産取引業者団体と連携した空き家バンク登録物件の掘り起し
- 空き家バンク登録物件の空家活用集落担い手確保事業補助制度の活用

(3) 管理不全の解消

管理不全な空家等となった場合、防災・衛生・景観等において地域の生活環境に悪影響を及ぼすことから、管理不全な状態を解消する必要があります。

そこで、原則として所有者等による解体、その他是正を進める対策を実施するとともに、様々な理由から解体が進まない空家について、除却促進のための施策を検討していきます。

また、管理不全な空家等の除却対策を進めていくにあたっては、除却跡地を管理不十分のまま放置することなく、地域にとって有用な跡地利用を促す取組を推進します。

① 空家等の現状把握

空家等の管理不全状態解消を図るためには、まず町内の空家等の状況を把握し、効果的な対策を検討する必要があります。

令和元年度に実施した実態調査結果及び令和2年12月の所有者意向調査結果を踏まえながら、所有者等の意向及び住民から提供された情報を追加するとともに、継続的に空家等の情報収集を行いながら定期的にその情報の更新を行います。

【取組方策】

- 空家等のデータベースの整備、更新
- 空家等実態調査の定期的な実施（3年～5年に1回程度）

② 管理不全な空家等に対する初動対応

空家等実態調査や、町民からの相談・通報等により、管理不全な空家等の事案を把握した場合、現地調査を実施し、当該空家等の所有者等の特定を行います。

当該空家等の所有者が特定されれば、当該所有者等に対して適正管理の依頼を行うほか、適正管理に関する情報を提供します。

【取組方策】

- 現地調査、所有者等の特定、所有者等への適正管理の依頼・情報提供

③ 特定空家等の措置等

所有者等に対する適正管理の依頼等によっても状況が改善されず、放置することが著しく公益に反する場合には、どのような措置を講じるべきかを検討し、管理不全な空家等に対しては、法による特定空家等の措置のほか、関係する法令に基づく措置を講じます。

なお、特定空家等の具体的な措置については、後段において記載します。

④ 老朽危険空家の除却に対する支援

老朽化して倒壊などのおそれのある空家の除却を促進し、地域の住環境の向上を図るため、町内にある老朽危険空家の除却を行う所有者や相続人に対し、空家等の除却に係る費用の一部を助成する「老朽危険空家除却支援事業」の制度について検討します。

【取組方策】

- 老朽危険空家除却支援事業制度の検討

⑤ 跡地利用

空家の除却後の跡地利用についても、空家等と同様に適正管理の啓発を図ります。

また、関係団体と連携して利活用や市場流通の促進に取り組みます。

7. 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから、県や関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図ります。

8. 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、管理不全な状態の改善を行うために必要な措置を講じるよう、「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めるものとします。

なお、特定空家等の判定基準及び特定空家等に対する措置に関する行政手続きについては、法第14条の各項に定められた内容に基づくとともに国土交通省の「『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)」を踏まえて進めることとします。

(1) 措置の方針

①特定空家等の認定

特定空家等の認定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果などの状況等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に重大な影響を及ぼす恐れがあると考えられる空家等について、庁内組織（必要に応じて外部の有識者、吉賀町空家対策協議会に諮る。）で協議し、町長が認定するものとします。

②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ものとします。

③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します。

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します。

措置の内容を決定するにあたり、必要に応じて外部の有識者や吉賀町空家対策協議会の意見を求めることとします。

(2) 措置の実施

①助言・指導（法第14条第1項）

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、口頭又は書面で「助言又は指導」を行います。

②勧告（法第14条第2項）

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」を行います。

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、その旨を通知します。

③命令（法第14条第3項）

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「命令」します。命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施します。

④行政代執行（法第14条第9項）※所有者を確知できる場合

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、措置を講じても期限までに完了する見込がないときは、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います。代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収することができるものとします。

⑤略式代執行（法第14条第10項）※所有者等が確知できない場合

過失がなく命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、略式代執行を行うことができるものとします。

⑥緊急安全措置

既に空家等が危険な状態にあり、緊急に危険を回避する必要がある、放置することが公益に反すると認められる場合には、危険回避のため、警察・消防等と連携し、必要最低限の緊急安全措置を行うものとします。

緊急安全措置のために要した費用については、所有者等を確定できない場合を除き、所有者等へ事前に同意を得て、所有者等の負担とします。

特定空家等に対する手続きとその手順については、別途定めることとします。

(3) 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します。

9. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内組織体制及び役割

組 織	所 属	役 割
庁内組織	総務課	・ 空家等対策計画の策定、変更 ・ 協議会運営（協議会事務局） ・ 空家等の現況調査
	企画課	・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施
	税務住民課	・ 空家等の相談窓口対応 ・ 空家等データベース管理 ・ 空家バンク、移住・定住対策
	保健福祉課	・ 防犯対策、警察との連携 ・ 防災対策、災害対策
	産業課 (農業委員会)	・ 協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・ 空家等の所有者等調査に係る固定資産税台帳の情報提供など
	建設水道課	・ 生活環境やごみ処理に係ること ・ 住宅等に関すること ・ 空家に付属する農地の管理 ・ その他の関連施策全般

(2) 協議会

①趣旨

空家等計画策定を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による吉賀町空家等対策協議会を設置しました。

②所掌事務

- i 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
- ii 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- iii 町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③構成

協議会の構成については、町長のほか、地域住民代表、学識経験者等 計13名以内

(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、民間団体との連携及び協力のもと空家

対策を実施します。

- ① 法務局 相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- ② 不動産業者 所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実等
- ③ 自治会、自治委員 空家等情報の提供、跡地の利活用等
- ④ 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
- ⑤ 建設業者 空家等の解体、改修の相談及び対応等
- ⑥ 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
- ⑦ 警察 危険回避のための対応等
- ⑧ 消防本部 災害対策、災害時の応急措置等

10. 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、同課職員が対応します。

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協議会、関係機関等と連携、協議相談し対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署で共有します。

11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 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等必要に応じて随時変更します。変更する場合は、吉賀町空家等対策協議会で協議を行います。

参考資料

特定空家等の認定と法的措置について（ガイドラインより）

空家対策特別措置法第2条2項では、次のいずれかに該当するものを「特定空家等」と定義しています。

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

「空家」が「特定空家」と認められるかどうかは、①空家の状態、②周辺への影響の程度、の両面から判断されることとなります。

《特定空家と認定される前段階での措置》

(A) ・ ・ 法第12条における情報の提供、助言等（任意の助言）

空家の所有者が遠方に居住、または相続により取得した等の事情により、空家の状態を把握していない、または自らが当該空家の所有者であることを認識していない可能性も考えられます。

したがって、適切な管理が行われていない空家について、まずは所有者等に連絡を取り、当該空家の現状を伝えるとともに、今後の改善方策のほか、処分や活用等についての意向など、所有者の主張を含めた事情の把握に努めることが望ましいとされています。

この段階で、空家の状態について所有者が改善の意思を示し、ただちに実施すると見込まれるのであれば、特定空家の認定に至らずに問題の解決を図ることができます。

(B) ・ ・ 法第9条における立入調査

町長は、法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、空家等と認めれる場所に立ち入って調査をさせることができます。

この立入調査は、外観目視による調査では足りず、敷地内に立ち入って、建築物に触れるなどして詳しい状況を調査し、必要に応じて内部に立ち入って柱や梁等の状況を確認する必要がある場合に実施するものです。なお、立入調査は、必要最小限度の範囲で行うべきものとされています。

《法第14条による措置（特定空家と認定された後の措置）》

(1) 助言・指導

法第12条の任意の助言を受けても状況の改善が見られない場合、協議会委員の意見を参考に町長が「特定空家」と認定すると、町長はその所有者に対し、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をとるよう、「助言」または「指導」することができます。当該特定空家の状態が改善されないと認められるときは、町長は「勧告」を行う可能性があること、勧告を受けた場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなることについても、所有者に対してあらかじめ示し、所有者自らの改善を促すよう努めるべきとされています。

(2) 勧告

撤去・修繕など指導を受けながら改善されない場合、「勧告」が出されます。勧告を受けると、固定資産税の住宅用地特例から除外されます。

固定資産税の住宅用地特例とは、家屋があれば土地の固定資産税を更地の場合よりも最大6分の1

に軽減される措置です。勧告を受けると住宅用地特例の対象外となります。

実際の運用では、特定空家の認定を受けた後、固定資産税の賦課基準日である1月1日に至ると、次年度の固定資産税から住宅用地特例が除外されます。

なお、所有者に対し改善に要する「相当の期間」を設ける必要があることから、賦課基準日前の2～3ヶ月の期間に勧告を出すことは避ける点に留意します。

(3) 命令

勧告を受けても改善されない場合、命令が出されます。命令に従わなければ、50万円以下の過料を科せられます。命令が出された特定空家には、標識が設置されるとともに、その旨の内容が公示されます。(法第14条11項)

なお、命令の措置は「不利益処分」の扱いとなり、相手方(所有者)に聴聞と弁明の機会の付与する必要があります。

(4) 行政代執行

命令を無視して適切な空家管理をしない悪質なケースでは、自治体による「行政代執行」による解体が行われる可能性があります。行政代執行とは、義務者(空家所有者)に代わり、行政がその義務(建物解体等)を行い、その費用を義務者に請求するというものです。

行政代執行法では、代執行に次の3つの要件を定めています。

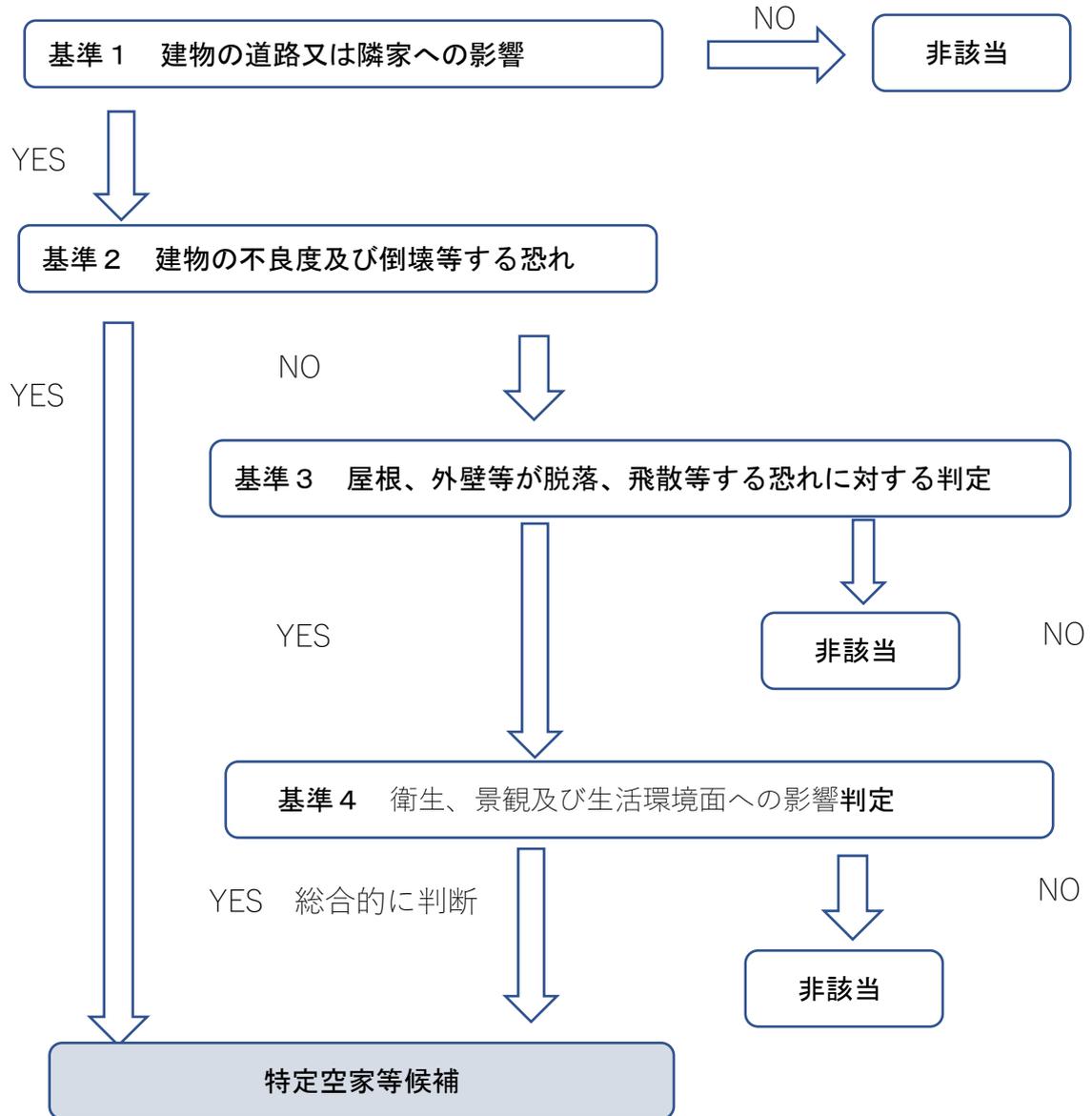
- ・義務者が義務を履行しない。
- ・他の手段で義務の履行を確保することが困難。
- ・不履行を放置することが著しく公益に反する。

特定空家等認定の判定基準について

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

(1) 建築物が著しく保安上危険となる恐れがある

① 建物不良度及び周辺への影響の判定



特定空家等認定の基礎判定表

1. 倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態

(1) 建物不良度及び周辺への影響の判定

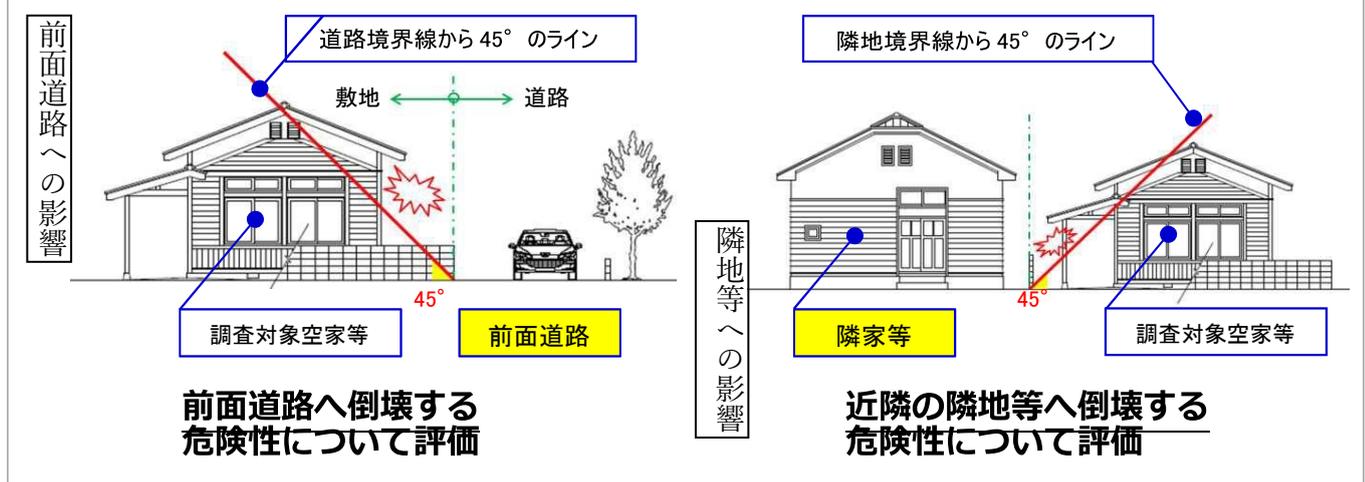
★基準1 【建物の道路又は隣家への影響】

判定項目	判定内容	判定
道路	道路の境界から45°のラインに建物高さが干渉するもの。	あり→基準2へ なし(建築物)→非該当
隣家	隣家が家屋の敷地である場合、当該境界から45°のラインに建物高さが干渉するもの	なし(門塀等)→基準3へ

※建物の向きが基準に対して平行ではない場合は、倒壊の影響を鑑み総合的に判断する。

※平成28年度国土交通省作成 他市町村取組事例より引用

空家等が倒壊した場合、前面道路や隣地等に被害が及ぶおそれの判断基準



★基準2 【建物の不良度及び倒壊等する恐れ】

外観目視により判定できる項目における基準。

住宅の不良度判定の実務においては、住宅の屋根の崩落や柱等が著しく傾斜しているなど、判定の際に生命等に危険がおよぶ可能性がある場合や、所有者が不明な場合が少ないため、外観目視により簡易に判定することができる項目として次ページの判定基準【基準2】を用いる。

平成23年12月国土交通省 「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」より引用

基準2 判定表

評定区分	評価項目	評価内容	評点	最高評点
構造一般の程度	基礎	(1) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	50
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	外壁	外壁の構造が粗悪なもの	25	
構造の腐朽又は破損の程度	基礎、土台、柱又ははり	(1) 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25	100
		(2) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はりが腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数ヶ所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50	
		(3) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は破損が著しく崩壊の危険のあるもの	100	
	外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地が露出しているもの	15	
		(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25	
	屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15	
		(2) 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25	
(3) 屋根が著しく変形したもの		50		
防火上又は避難上の構造の程度	外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁があるもの	10	40
		(2) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20	
	屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
排水設備	雨水	雨樋がないもの	10	10
合 計				200

基準2 建物の不良度	最高評点 100 点以上の場合→	特定空家等候補対象
	100 点未満の場合→	基準3へ

なお、判定にあたっては、国土交通省「空き家再生等推進事業等における外観目視による住宅の不良度判定の手引き」を用いて評価するものとする。

(2) 周辺への影響 屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れに対する判定

★基準3 【屋根、外壁等が脱落、飛散等する恐れ】の判定表

空家周辺の建築物や通行人等に対して悪影響をもたらすおそれがあるか否かについて、想定される落下危険物等の状況 について判定する。

倒壊の影響範囲の目安は、道路及び隣地境界線から45°のラインに空家が干渉するものとする。

また、周囲の状況（公道、通学路、居住家屋の有無等）も踏まえ、悪影響の程度及び危険等の切迫性について総合的に判断する。

項目	A	B	C
屋根材	問題ない又は一部ずれがある程度	著しいずれがみられる。	全面的にずれ、破損しており、落下の危険性が高い
外装材 窓枠・窓ガラス	問題ない又は目次の亀裂程度	歪み、部分的なひび割れがみられる。	顕著なひび割れ、剥離当がみられ、落下の危険性が高い
看板・機械類	傾斜なし	わずかな傾斜がみられる	剥落、落下、転倒の危険性が高い
門、塀、擁壁	傾斜なし	一部に亀裂・傾きがある	著しい亀裂・破損・傾きがあり、倒壊等の危険性が高い

*倒壊の影響範囲にCに該当する項目がある空家等について、周囲の状況（公道、通学路、居住家屋の有無等）に応じ、特定空家等の候補とする。

基準 4 衛生、景観及び生活環境面への影響

倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態において、特定空家等の候補となった空家等について、下記判定表を用いて、現在の状態・将来の危険性を踏まえ総合的に判定する。

衛生、景観及び生活環境面への影響の判断基準 基準 4

I. 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	
項目	状態の例
石綿飛散、臭気等	吹きつけ石綿等が飛散し暴露する可能性が高く、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
	浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生により、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
ごみ等の放置不法投棄	ごみ等の放置や不法投棄により臭気の発生がある。また、ねずみ、はえ、蚊等が大量に発生していることにより、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
II. 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	
周囲の景観との著しい不調和な状態	屋根・外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んでおり、また多数の窓ガラスが割れたまま放置されている ことにより、地域の景観を著しく損なっている。
	立木等が建築物全面を覆う程度まで繁茂し、また敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されていることにより、地域住民の生活環境に耐えがたい支障をきたしている。
III. 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	
立木	立木の腐食、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばり、近隣の生活環境に著しい支障を及ぼしている
	立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げていることにより、安全面の問題が高い。
空家等に住みついた動物等	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、また動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている。
	住みついた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の日常生活に耐えがたい支障を及ぼしている。
建築物等の不適切な管理等	施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定多数の者が容易に侵入できる状態で放置されている。
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空き家からの落雪が発生し、公道等の通行を妨げている。