

湯梨浜町空き家等対策計画

平成30年 1月 策定

令和3年 3月 改定

令和6年 3月 改定

湯 梨 浜 町

【 目 次 】

第1章 計画の概要

1-1	計画策定の目的	1
1-2	計画の期間	1
1-3	計画の位置づけ	1
1-4	計画の対象及び地域	1

第2章 空き家等の現状と課題

2-1	空き家等の現状	2
2-2	空き家等の課題	3

第3章 空き家等の対策に関する基本方針

3-1	対策の視点と方向性	4
3-2	対策計画の基本理念	4
3-3	対策計画の基本方針	4

第4章 空き家等の対策の実施に関する事項

4-1	個人情報取得に関する事項	6
4-2	調査に関する事項	6
4-3	予防・抑制に関する事項	6
4-4	空き家対策協議会の役割に関する事項	6
4-5	空き家等の利活用に関する事項	7
4-6	特定空き家等の認定について	7
4-7	法に基づく措置等について	7
4-8	特定空き家等に対する措置	7
4-9	助言または指導及び勧告	7
4-10	命令及び行政代執行	8
4-11	略式代執行	8
4-12	除却した跡地の活用に関する事項	8
4-13	空き家等の具体的数値目標について	8
4-14	空き家等に関する対策の実施体制及び担当窓口	9

【第1章 計画の概要】

＜1-1 計画策定の目的＞

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住宅や、その他の建築物又はこれに付属する工作物及びその敷地が年々増加しています。

このような空き家等の中には適切な管理が行われず、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深刻な影響を及ぼしているものがあります。また、空き家等の所有者または管理者（以下「所有者等」という。）の特定が困難な場合があるなど解決すべき課題が多いことから、空き家等に関する問題は今後も一層深刻化することも懸念されるため、総合的に対応するための施策の充実を図ることが求められています。

これらのことを踏まえて、国において平成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。）」が公布され、平成27年2月には「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方針（以下「基本方針」という。）」が策定されました。また、令和5年12月には、空き家等の「活用の拡大」、「管理の確保」、「除却等」の三本柱で、総合的に対策を強化することを目的とした同法の改正により、基本方針も改正されたところです。

本町においても、第4次湯梨浜町総合計画（令和3年3月策定）に掲げる基本目標「安全で住みやすいまちづくり」の実現に向けて、適切な管理が行われていない空き家等について法に基づく措置の運用と対策の実施を総合的に推進するとともに、道路、公園等の生活関連施設や自然環境の保全と調和を図りながら住みよい環境づくりに努めることを目的として法に基づき策定するものです。

＜1-2 計画の期間＞

今後空き家の増加が予想されることを踏まえた中長期的な観点と、湯梨浜町第4次総合計画に合わせて、本計画期間を令和7年度までとします。

また、今後の社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

＜1-3 計画の位置づけ＞

- ・本計画は、法第7条に基づくものとします。
- ・湯梨浜町の定める各種計画と連携を図ったものとします。
- ・本町内の空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための基本的なものとします。

＜1-4 計画の対象及び地域＞

本計画の対象は、法第2条に定める「空家等」とし、その対象とする地域は湯梨浜町内全域とします。

また、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又は衛生上有害となる恐れがある状態、前面道路や隣地など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き家等（以下「特定空家等」という。）を重点的に実施します。

【第2章 空き家等の現状と課題】

《2-1 空き家等の現状》

本町の空き家の現状については、平成28年度に町内全域を対象として空き家等実態調査を行い、平成28年10月に発生した鳥取県中部地震により被害状況を把握するため平成29年度に一部の空き家に対して追跡調査を実施しました。初回調査より4年が経過したことから、空き家の経過状況（老朽化の進行程度）とともに住民から声があった追加指定する空き家の把握を行い、空き家等に係る問題解決に向けて、空き家調査台帳の更新を行いました。

その結果、町全体の空き家戸数は319戸（5パーセント）にあたり、倒壊のおそれや保安上危険度の高いもの（A）が95戸、大規模な修繕が必要なもの（B）が61戸、小規模な修繕が必要なもの（C）が116戸、使用が可能なもの（D）が47戸でした。

地域別の空き家戸数では、羽合地域が108戸、東郷地域が123戸、泊地域が88戸あり、海側に近い地区や東郷池の周辺、泊漁港の周辺などに多く存在する傾向があります。また、住宅に附随する倉庫や工作物等の老朽化も進行しており、国道沿道には廃業した店舗や店舗兼住宅の空き家も多くなっている状況となっています。H29調査時と比較すると、空き家、危険家屋の戸数が減少していることがわかります。

令和2年度 空き家実態調査結果一覧表

町/地域	調査戸数	空き家					危険家屋	空き家以外			
		合計	A	B	C	D		更地	居住中	使用中	その他
湯梨浜 町全体	539	319	95	61	116	47	35	104	51	27	3
羽合地域	191	108	26	21	43	18	17	32	20	14	0
東郷地域	202	123	38	27	43	15	12	39	21	5	2
泊地域	146	88	31	13	30	14	6	33	10	8	1

資料：令和2年湯梨浜町空き家等実態調査

全体の空き家率： 空き家戸数 319戸 / 世帯数6,352世帯(R2.11.1 現在) = 5.18%

≪2-2 空き家等の課題 ≫

空き家の発生は状態によって様々な問題を引き起こし、また、時間の経過とともに状態によっては甚大な被害につながる恐れも考えられます。そのため、今後空き家等への対策を行うにあたり、その要因や課題を整理しておく必要があります。

【所有者・管理者に関する課題】

- ・単身高齢世帯の場合などで、施設等への入所などにより不在になる。後見人がいない
- ・生活困窮など経済的理由や権利意識の欠如
- ・所有者や相続人等の遠隔居住による問題意識の低下
- ・相続人が複数におよび権利関係の整理が難しい

【形態等に関する課題】

- ・家財(仏壇)等があり、賃貸等ができない
- ・構造や設備の老朽化による改修費用の増大
- ・住宅密集地や前面道路が狭いなど、立地条件が悪い

【法や制度に関する課題】

- ・リサイクル法(分別解体など)の適用による除却費用や産業廃棄物処分費用の高騰化
- ・建築基準法における基準が満たされていない場合、建て替えが困難
- ・除却(更地化)をすると土地の固定資産税が上がる
(課税基準を満たさない土地、建物は課税されていないものもある。)

居 住



所有者不在、後継者不在、過疎化、所有者の死亡、相続、立地条件など

空 家



所有者・相続人等の意識低下、維持管理の費用負担の増

老 朽 化



除却に要する費用負担、相続問題、

更 地 化

【 第3章 空き家等の対策に関する基本方針 】

《 3-1 対策の視点と方向性 》

空き家等の対策を行っていくためには、適切な管理がされていない空き家等が、周辺の生活環境や災害、犯罪に悪影響を及ぼさないように、それぞれ段階に応じた効果的な措置を講ずることが必要であることから、その方向性を示し、各種施策を検討、実施していきます。

また、空き家等の対策には、所有者、行政、地域住民等がそれぞれの役割を強く認識し、相互に密接な関係を図りながら空き家発生の予防にも力点を置き、総合的に対策を進めていくこととします。

《 3-2 対策計画の基本理念 》

空き家の管理は、法第5条に「空家等の所有者等は、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。」と明記されているように、第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。また、財産を所有する者の権利は、憲法及び民法における財産権や所有権により保障されているため、空き家等の管理も所有者等の責任により実施されることが原則となります。

しかしながら、空き家等の所有者等が、経済的な事情など様々な事情により所有する空き家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うされない場合も考えられます。このような場合においては、所有者等の責任を前提に、地域活性化等の観点から空き家等の有効活用を図る一方、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空き家等については、所有者等に対して適正な管理を促すなど、必要な措置を講ずることとします。

《 3-3 対策計画の基本方針 》

対策の視点、方向性、基本理念を踏まえ、対策計画の基本方針を次のとおりとします。

(1) 現状の把握(空き家等の調査に関する事項)

空き家の対策は、その状態により取るべき対策が異なることもあり、その時ごとにおける空き家の状態の変化を踏まえた最新の状況を把握しておく必要があります。そのため、法及び基本指針(ガイドライン)において定められる事項に基づき定期的な調査を行い、空き家の状況把握に努めます。

(2) 適正管理の推進(管理不全な空き家等への対策)

空き家の状態が長期化すると、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生など様々な面において問題を引き起こし、また、時間の経過とともに状態によっては甚大な被害につながる恐れも考えられます。そのため、管理不全な空き家に対しては経過観察を行うとともに、必要に応じた助言・指導を行い、かつ利活用に向けた情報提供や改修等についての各種補助金制度を活用した経済的な支援を行い、所有者等による適正管理の推進と管理不全な空き家の縮減を図ります。

(3)倒壊等、危険な状態の空き家への対策(特定空家)

空き家の管理不全な状態が一定以上進行し、下記状態にあると認められる空き家等については、速やかな除却を促すことが有効な対策であり、除却されることにより多くの問題が解決されます。そのため法に基づく特定空家等の認定を行い、所有権等の整理に向けた情報提供や、助言・指導・勧告や必要に応じては措置、命令等を厳正に運用し、除却についての経済的な支援により速やかな危険回避を図ります。

- 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

(4)予防(空き家等の発生の抑制)

空き家となる要因は、所有者等の個人的な事情によるところが大きく、空き家が発生した際の地域への影響等も大きいことから、所有者等や地域に向け、相続関係の整理や利活用の促進に向けた情報提供や、相談窓口の開設等により、空き家化の抑制を図ります。

また、生活道路等の住環境の基盤整備を行うことも予防・抑制の一環につながるため、計画的な生活環境の改善を図ります。住環境の整備については、湯梨浜町第4次総合計画やマスタープランといった計画の中で位置づけしています。

表3. 空き家実態調査結果に伴う判定と対策

判定結果	内 容	対 策
A	倒壊の恐れ等、危険な状態にあるもの	※特定空家等に認定法に基づく助言・指導等を行う 除却費用の支援
B	大規模な修繕及び改修が必要なもの (そのままでは使用不可。ただし危険な状態までは至らない)	経過観察 必要に応じて助言・指導を行い適正管理を促す 空き家の利活用の促進
C	小規模な修繕や改修が必要なもの (多少の修繕は伴うものの使用可能)	経過観察 空き家の利活用の促進
D	そのまま使用可能なもの	空き家の利活用の促進

【 第4章 空き家等の対策の実施に関する事項 】

空き家等に関する対策を総合的に推進するために、法及び基本指針に基づき行う対策等についての必要な事項は次のとおりとします。

《4-1 個人情報に関する事項》

空き家等の対策にあたり、調査等を行う基礎資料として法第10条に定める情報を利用する場合、空き家等対策に必要な最低限の情報を利用することとし、その利用については、固定資産税課税のために利用する目的で保有する空き家等の所有者に関する情報の内部利用等について、平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号通知に基づき利用を行います。

《4-2 調査に関する事項》

空き家等の対策を行うためには、町内の空き家等の状況を把握し、状態の変化を踏まえた最新の状況の把握と、効果的な対策を検討する必要があります。そのため令和2年度空き家実態調査を行い情報を更新し、空き家の状況把握をするとともにデータベースを作成しました。このデータベースを基に適切な対応を図るとともに、データベースのフォローアップにより、情報を更新していくこととします。

また、新たに空き家等の情報提供があった場合にはその都度実態調査を行い、空き家等の状況把握に努めます。

＜調査する空き家等の判断基準＞

- ・電気、ガス、水道等の計測器が止まっている
 - ・郵便受けに大量の郵便物がたまっている
 - ・近隣住民や管理人等からの情報提供
 - ・外観が廃屋風（人の住んでいる気配がない）
 - ・雨戸を締め切られている
 - ・その他敷地等に管理された形跡がない
- など

《4-3 予防・抑制に関する事項》

空き家化の予防・抑制を促進するには、居住中の所有者等に対し、空き家を発生させない意識の啓発が必要となります。広報やホームページ等の各種媒体を活用し、空き家化の予防・抑制に関する周知や啓発を行います。

空き家の発生する要因として、所有者が亡くなった後の相続が適切に行われないことや住宅密集地や狭あい道路が集中するなど立地条件が悪いなどが挙げられます。相続事案が発生した機会に戸籍や固定資産窓口での啓発や相談等を行うとともに、道路等の生活関連施設や自然環境の保全と調和を図りながら住みよい環境づくりを行います。

また、家屋の耐震化を促進することが、空き家の予防・抑制に繋がることも十分に考えられます。湯梨浜町震災に強いまちづくり促進事業と並行して建物の管理を周知することとします。

《4-4 空き家対策協議会の役割に関する事項》

法第8条の規定に基づき、「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、空き家対策協議会を設置し、本対策計画の推進を図ります。

《4-5 空き家等の利活用に関する事項》

使用が可能な空き家等については、有効な資源と捉えて利活用を促進します。利活用では、移住定住を目的とした空き家バンクへの登録促進や、各種補助金制度を活用した改修・家財等の処分や賃貸利用の推進を行い、空き家等の縮減に取り組めます。また、デジタル・みらい戦略課などと連携し、積極的な空き家活用を促進します。

《4-6 特定空家等の認定について》

空き家等のうち、第3章3-3(3)に該当する状態の空き家等を「特定空家等」と認定します。特定空家等の認定にあたっては、管理不全空家等及び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(令和5年12月13日付け国住備第111号・総行地第174号。以下「ガイドライン」という。)の別紙1から別紙4をもとにガイドライン第3章2.(1)の手続きにより法第9条第2項に基づく立ち入り調査を行い、この調査により特定空家等に認定される可能性が見出されたものについて、文化財的価値の有無等について所管課と協議を行い、協議会の意見を踏まえて町長が認定します。

《4-7 法に基づく措置等について》

法により、町長は「周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずることができる」とされています。しかし、憲法や民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使及びその他の町による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなければなりません。

そのため、実施する措置については本計画において示す特定空家等に対する措置に関する基準を踏まえ、個々の事案ごとに必要かつ合理的な措置の内容を検討し、協議会での協議等により判断の透明性及び適正性を図ります。

《4-8 特定空家等に対する措置》

法第22条に規定される特定空家等に対する助言または指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、物的状態や周辺へもたらす悪影響の程度、所有者等による管理状況等を総合的に見定めながら個別に判断し、必要かつ合理的な範囲において協議会の意見を踏まえて町長が行うものとします。

なお、措置を講ずるにあたっては、事前に所有者等に特定空家等の危険性を詳しく伝えるとともに、改善方法や所有者等の意思等を十分に把握するなど行政指導を行い、所有者等の手による改善を最大限目指します。

《4-9 助言または指導及び勧告》

町長は、認定された特定空家等について、その所有者等に対し法第22条第1項に基づく「助言又は指導」を速やかに行うものとします。助言又は指導を行った特定空家等において、相当の期間を経過してもなお状態の改善がなされない、又は所有者等にその意志が無いと認められるときは、その所有者等に対して法第22条第2項に基づく「勧告」を行うものとします。

また、法第22条第1項に規定する、適切な管理のなされていない空家等について必要な措置を講じる場合において、災害発生時又はまさに発生しようとしているときには、法に限らず、災害対策基本

法に基づく措置を実施することも考えられます。

《4-10 命令及び行政代執行》

町長は、勧告を受けた者が正当な理由なく、その勧告に係る措置をとらなかった場合においては、協議会の意見を踏まえ、期限を定めてその者に対し法第22条第3項に基づく「命令」を行うものとします。

上記命令を受けた者が、その措置を履行する意志が無いとき、履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は命令の期限までに完了する見込みがないときは、法第22条第9項に基づく「代執行」を行うものとする。

なお、特定空家等の除却を行政代執行または略式代執行により実施した際に発生する動産に係る処置については、行政代執行法上の位置づけはない。裁判例において、「行政庁は、事務管理者として要求される程度の注意義務をもって、保管、管理する義務がある」(さいたま地判平16.3.17)との判示があることを踏まえつつ、個々の案件における動産の取り扱いに関する所有者等への対応については、協議会の意見を踏まえ適切に行うこととする。

《4-11 略式代執行》

町長は、法第22条第3項に基づく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は、協議会の意見を踏まえ、第22条第10項に基づく「略式代執行」を行うことができるものとする。

《4-12 除却した跡地の活用に関する事項》

空き家等の除却後の跡地について、放棄地とならないように適正に管理されるように所有者等に対して周知・啓発を行っていきます。また、まちづくりの一環として跡地を有効活用する事例として、地域コミュニティの場としてのポケットパークや狹隘道路の待避場所、防災広場などの活用も検討していきます。

《4-13 空き家等の具体的数値目標について》

令和2年度調査時、湯梨浜町において特定空家等と認定された戸数は95件に上ります。今後、第4次湯梨浜町総合計画にともない、特定空家等の戸数を5年以内で約2分の1となる47件まで減らすことを目標とします。

具体的な施策として、特定空家等と認定された家屋の管理者に対して、法に基づく助言・指導等を行います。第一段階としては郵送にて通知、第二段階としては管理者へ電話および自宅訪問をすることによりコンタクトをとることとします。また、その際に空き家の空き家等対策支援事業の補助金の活用で、除却費の5分の4が補助となることを通知します。(倉庫等に関しては3分の2)

そのほか、空き家等の適正管理に関する相談等に適宜対応することとします。

《4-14 空き家等に関する対策の実施体制及び担当窓口》

空き家等に関する役割分担及び担当窓口は下記のとおりとします。

項目	担当窓口
対策計画や協議会に関すること 空き家等の適正管理に関すること 空き家等の除却費用の支援に関すること 空き家等及び除却した空き家等の跡地の活用に関すること	建設水道課
移住定住に伴う空き家の利活用に関すること	デジタル・みらい戦略課
空き家等の税制上の措置に関すること	町民生活課
災害対策基本法の適用に関すること	総務課