

# 川本町空家等対策計画

令和3年度－令和7年度



川本町空家等対策協議会

島根県川本町

## 目次

### 第1章 川本町空家等対策計画の目的と対象

1 計画作成の背景と目的	・・・	1
2 計画の位置づけ	・・・	1
3 計画期間	・・・	2
4 対象とする地区	・・・	2
5 対象とする空家等の種類	・・・	2

### 第2章 川本町の空家等を取りまく現状

1 川本町における空き家等の現状	・・・	3
2 川本町空家等実態調査	・・・	7
3 空き家の発生要因等	・・・	8
4 空家等対策を進めていく上での課題	・・・	11

### 第3章 空家等の対策に関する基本的な方針、それに関する事項

1 空家等の対策に関する基本的な方針	・・・	14
2 施策の方向性	・・・	14

### 第4章 空家等対策の具体的な施策について

1 空家等の調査に関する事項	・・・	16
2 空家等の発生予防及び適切な管理に関する事項	・・・	16
3 空家等の利活用の促進に関する事項	・・・	17
4 管理不全な空家等の解消に関する事項	・・・	18
5 跡地の利活用に関する事項	・・・	21
6 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	・・・	21
7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	・・・	21

### 第5章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1 庁内体制の整備	・・・	23
2 川本町空家等対策協議会	・・・	23
3 地域・関係団体等との連携	・・・	23

### 第6章 計画の検証と見直し

1 計画の検証と見直し	・・・	25
2 PDCA	・・・	25

## 第1章 川本町空家等対策計画の目的と対象

### 1 計画作成の背景と目的

我が国において、人口減少時代に突入し、既存建物の老朽化や家族構成の変化等を背景として、居住の用に供さない住宅や営業を行わない店舗が年々増加しています。島根県においても総務省統計局「住宅・土地統計調査報告」における空き家の推移をみると、平成5年に22,600戸であったものが、平成30年には48,300戸に増加しており、今後も空き家は増加すると考えられます。管理が不十分で荒廃が進んでいる空き家は、倒壊のおそれ、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、様々な問題が懸念され、対策が求められています。

こうした中、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、「特措法」といいます。）が施行され、市町村の役割として、空家等対策の体制整備や、必要に応じて空家等対策計画を作成することなどが示されました。

本町においては、平成29年9月に、「川本町空家等の適正な管理に関する条例」を制定し、危険な状態にある空き家の問題に対し、所有者等へ助言を行うなど取り組んできました。

町民の生命、身体及び財産の保護、良好な生活環境の保全を図るとともに、空き家等の利活用を図ることを目的として、特措法第6条に基づく川本町空家等対策計画を定めることとしました。

#### 【参考】

#### 「空き家」と「空家等」の使い分けについて

「あきや」は一般的には「空き家」と表記されていることから、本計画においては、原則として一般名詞に用いる場合は「空き家」と表記します。一方で、特措法の定義に即した表記が望ましい場合は、「空家等」と表記します。

### 2 計画の位置づけ

本計画は、本町における空家等対策を総合的に推進するために、取り組むべき対策の基本的な方針を整備するとともに、具体的施策を明らかにするものです。

「川本町総合計画」など、関連する本町計画との整合性を図り策定します。

### 3 計画期間

本計画の計画期間は、令和3年度から令和7年度の5年間とします。

なお、本計画は、適切に進行管理を行うとともに、本計画に基づく施策の効果や社会情勢の変化を踏まえ、必要に応じて川本町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）にて意見を聴取しながら、必要な見直しを図るものとします。

### 4 対象とする地区

本町では、町内各地において空家等に関する自治会等からの相談が寄せられており、空き家が町内全域で見受けられること、今後も空家等の発生・増加が予想されることから、本計画の対象地区は町内全域とします。

### 5 対象とする空き家等の種類

本計画において「空家等」、「特定空家等」とは、特措法第2条に定義するものとします。

#### **【参考】**

#### **空家等（特措法第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。

・「居住その他の使用がなされていないことが常態」とは、人の日常生活、営業をしていないなど、概ね年間を通して、当該建築物等を現に意図をもって使用していないことをいう。

#### **特定空家等（特措法第2条第2項）**

特措法の空家等のうち、以下の状態にあるものをいう。

- ・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
- ・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
- ・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

## 第2章 川本町の空家等を取りまく現状

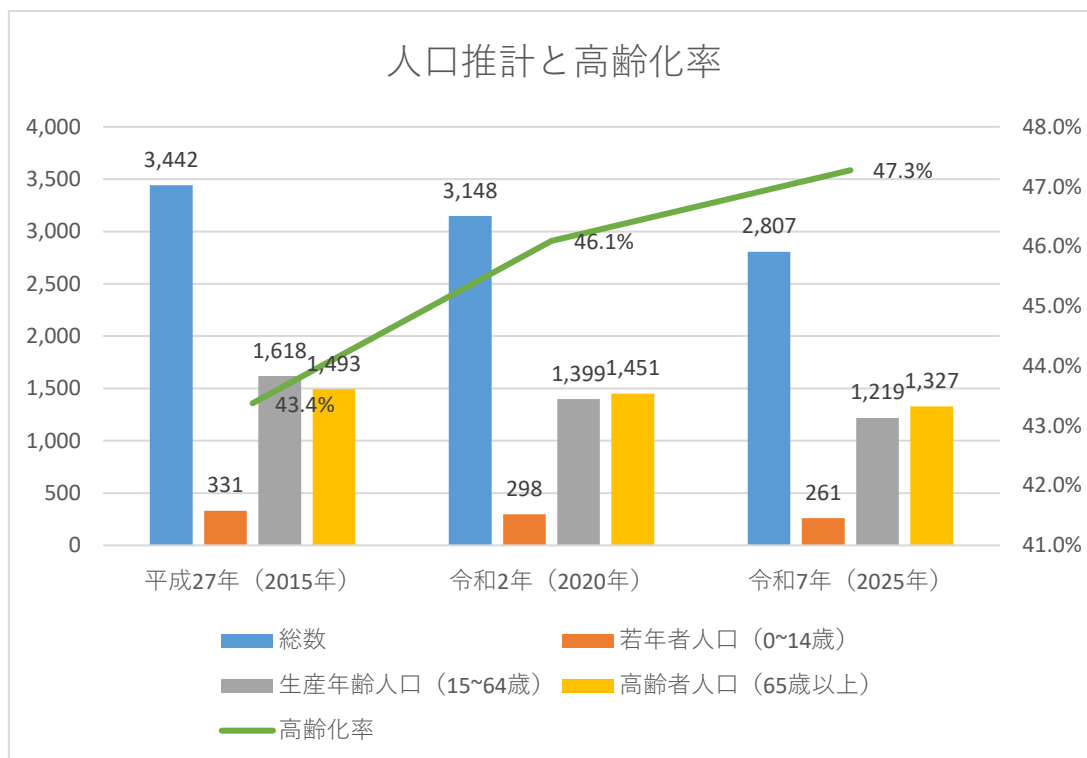
### 1 川本町における空き家等の現状

#### (1) 人口推計と高齢化率

平成27年国勢調査(総務省統計局)によると、本町の人口は3,442人でした。人口推計は、令和2年に3,148人となり、令和7年には2,807人と推計され、減少していくことが予測されます。

年齢別人口についても、高齢者人口は平成27年に1,493人、令和2年は1,451人、令和7年には1,327人と減少していくことが予測されます。

一方で高齢化率は、平成27年に43.4%でしたが、令和7年には47.3%となり、人口に占める高齢者の割合が高くなっていくことが予測されます。



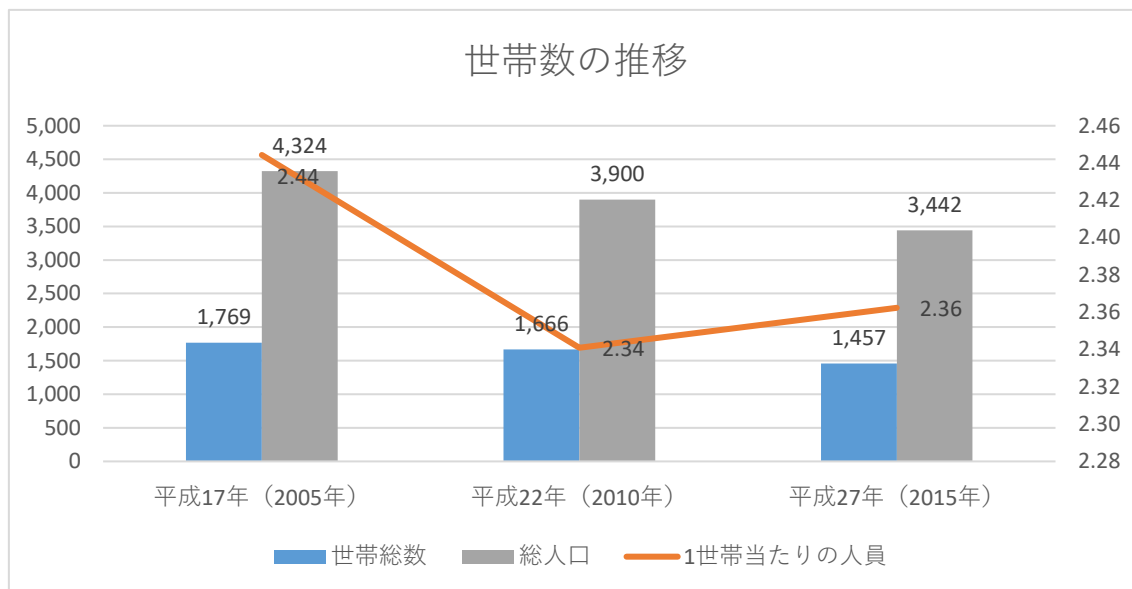
「日本の将来推計人口(平成29年推計)」(国立社会保障・人口問題研究所)

([http://www.ipss.go.jp/pp-zenkoku/j/zenkoku2017/pp\\_zenkoku2017.asp](http://www.ipss.go.jp/pp-zenkoku/j/zenkoku2017/pp_zenkoku2017.asp)) を加工して作成

## （２）世帯数の推移

平成 17 年国勢調査によると、本町の世帯数は 1,769 世帯で 1 世帯当たりの人員は 2.44 人でした。平成 27 年では、1,457 世帯で 1 世帯当たりの人員は 2.36 人でした。

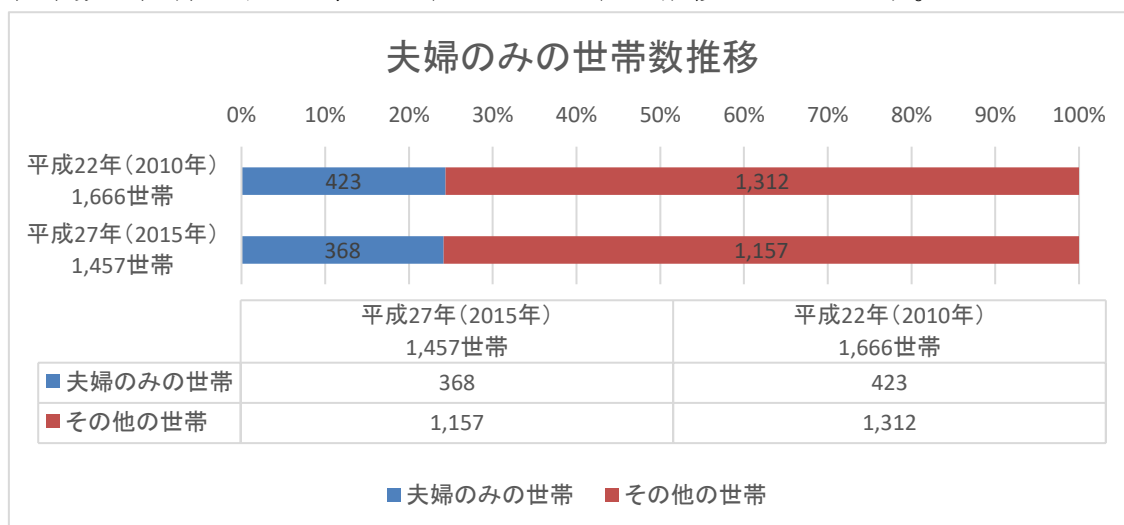
人口推計と同じく、世帯数及び世帯人員においても減少しており、今後も減少していくと予測されます。



資料 総務省統計局「国勢調査」

## （３）夫婦のみの世帯数の推移

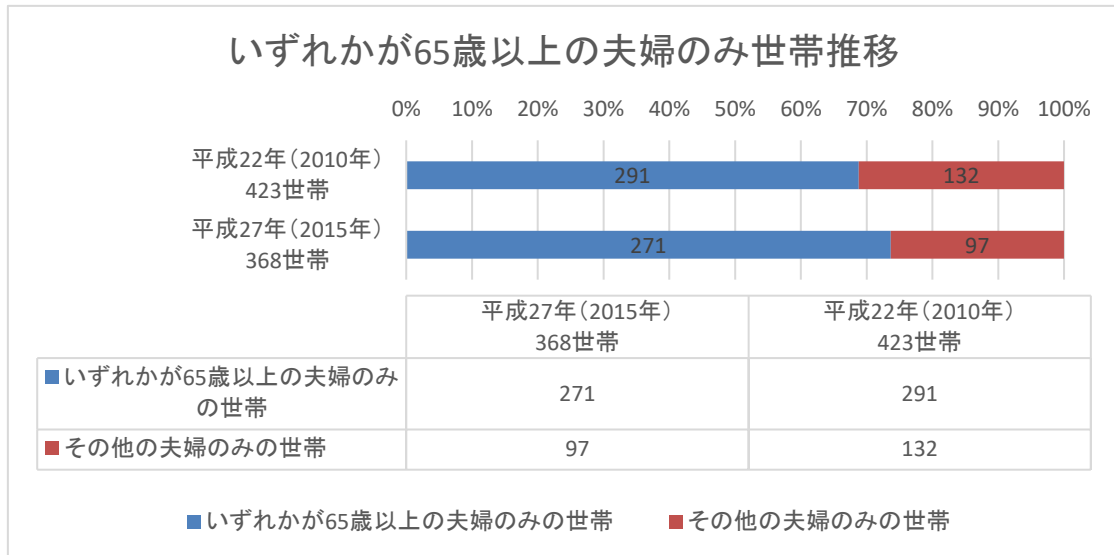
本町における夫婦のみの世帯の推移をみると、平成 22 年に 423 世帯だったものが、平成 27 年では 368 世帯に減少しています。世帯総数に占める夫婦のみの世帯数の割合でみると、25.4%から 25.3%と推移しております。



資料 総務省統計局「国勢調査」

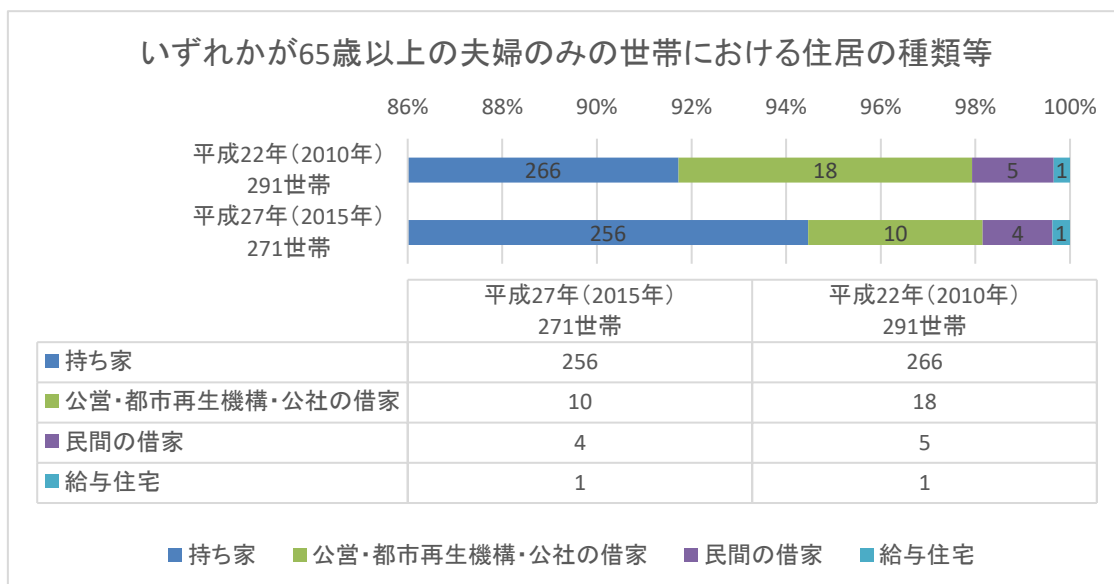
(4) いずれかが 65 歳以上の夫婦のみの世帯の推移と住宅所有状況

本町におけるいずれかが 65 歳以上の夫婦のみの世帯数の推移をみると、平成 22 年が 291 世帯であったものが、平成 27 年では 271 世帯へ減少しています。いずれかが 65 歳以上の世帯が夫婦のみの世帯数が夫婦のみの世帯に占める割合は、平成 22 年が 68.8%、平成 27 年では 73.6%となり、増加しています。



資料 総務省統計局「国勢調査」

いずれかが 65 歳以上の夫婦のみの世帯のうち持ち家に居住する世帯は、平成 22 年に 266 世帯、平成 27 年では 256 世帯に減少しています。持ち家の割合は、平成 22 年に 91.4%、平成 27 年に 94.5%と増加しています。



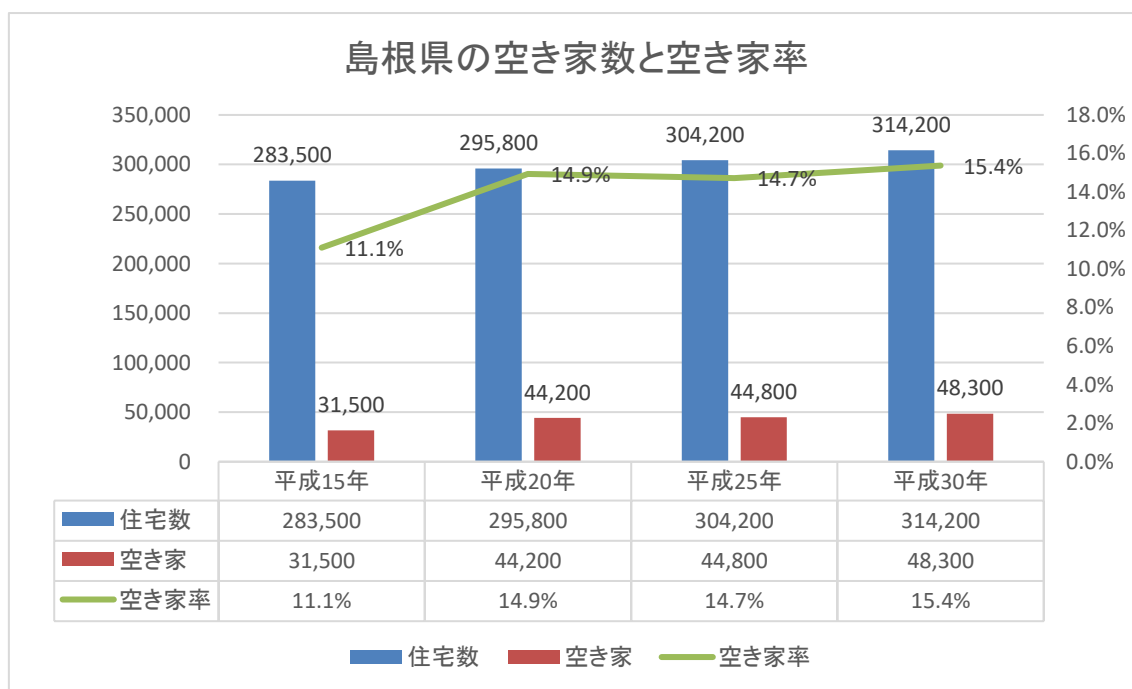
資料 総務省統計局「国勢調査」

### (5) 空き家数及び空き家率

平成30年の住宅・土地統計調査（総務省統計局）によると、空き家は全国で8,488,600戸（空き家率13.6%）、島根県は48,300戸（空き家率15.4%）となっています。平成15年から30年までの15年間で、島根県では空き家が16,800戸の増加、空き家率も4.3%増加しています。今後も、この傾向は続くものと想定されます。

なお、住宅・土地統計調査は、全国の国勢調査調査区の中から全国平均約5分の1の調査区を抽出し、これらの調査区において設定した単位区について、住戸や世帯を対象として調査したものであるため、推計値となります。よって、本町の住宅・土地統計調査では、単位区が概ね2単位区と少ないため、本町全体の現状を現すことができません。

また、空き家には、別荘等の二次的住宅、賃貸・売却用住宅、一戸建ての空き家、長屋建ての空き家住宅だけでなく、共同住宅の空き家も含むため、特措法の空家等に含まれないものも含まれています。



資料 総務省統計局「住宅・土地統計調査」



## 2 川本町空家等実態調査

### (1) 空き家の分布状況

本町では、自治会や公的機関からの報告、町として放置できない危険な空家等に対して、所有者等に連絡をとり、解決に向けて対応しています。

特措法に規定する空家等を対象にした調査は実施しておりません。空家等の町内分布状況を把握するため、実態調査の実施を検討します。

なお、平成 25 年度に空き家等町内の住まいの資源把握等を目的に、空き家調査を行っています。概要は、次のとおりです。

調査方法	・各地区の方に調査員を依頼 ・聞き取り、外観目視により空き家の状態を把握
調査結果	空き家総数 349 件（内、優良物件数 108 件）

### (2) 実態調査

- ①空家等の所在を把握するため、自治会と連携し、情報を収集します。
- ②収集した情報に基づき、職員等で空家等の状態を調査します。
- ③調査した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、通知の送付により意向を確認します。

### (3) 空家等情報の管理

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を整理し、総務財政課において管理します。また、情報は関係課で共有します。管理する情報は、以下のとおりとします。

- ①空家等基本情報（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
- 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) 空家等に関する川本町の対応状況

本町に寄せられた空家等に関する相談・苦情件数は、平成 29 年度から令和 2 年度 12 月末までで 16 件となっています。相談・苦情に対して、遠方に在住する所有者等に文書で現状を伝え、現地で立会するなどしながら対応しています。

今後、住人の福祉施設等入所といった理由から、適切な維持管理ができないなど、空き家に関する相談は増加すると見込まれます。

空き家等に関する相談・苦情件数(年度別 ※9月末現在)

	平成 29 年	平成 30 年	令和元年	令和 2 年	合計
相談件数	1 件	5 件	4 件	6 件	16 件
是正数	1 件	4 件	1 件	1 件	7 件
未是正数	0 件	1 件	3 件	5 件	9 件

		相談件数	是正数	未是正数
(地区別)	川本	12 件	5 件	7 件
	因原	3 件	2 件	2 件
	三原	1 件	1 件	0 件

### 3 空き家の発生要因等

#### (1) 空き家所有者実態調査

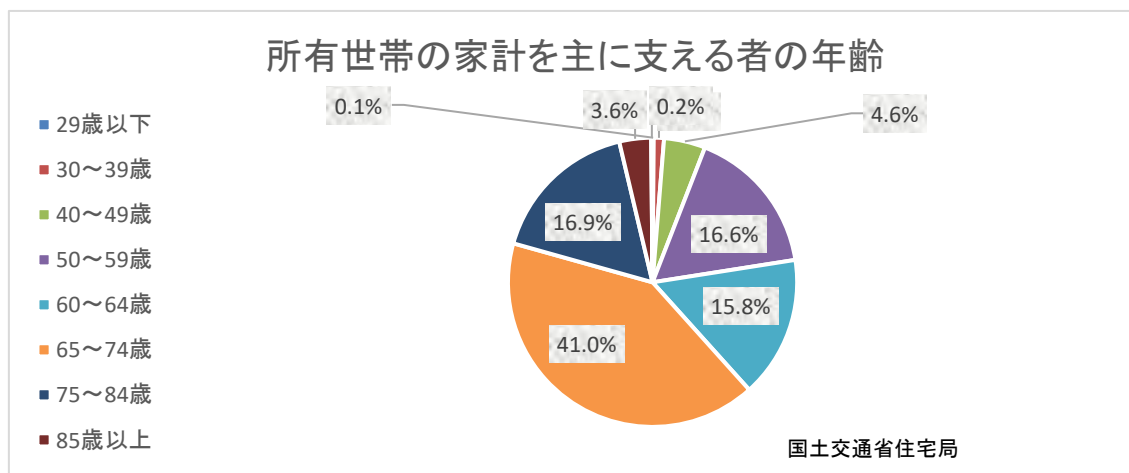
国土交通省では、ほぼ 5 年ごとに全国の戸建て住宅の空き家等について利用状況、管理実態などを把握し、空き家に関する基礎資料を得ることを目的に、空き家実態調査を実施していましたが、調査方法の見直しを契機として、今回から「空き家所有者実態調査」と名称を改めました。

令和元年空き家所有者実態調査は、平成 30 年住宅・土地統計調査(平成 25 年 10 月 1 日現在)において「居住世帯のない(空き家)を所有している」と回答した世帯から無作為に抽出した世帯を対象として、令和元年 11 月～令和 2 年 1 月にかけて、実施されました。

#### (2) 現在空き家となっている住宅の状況

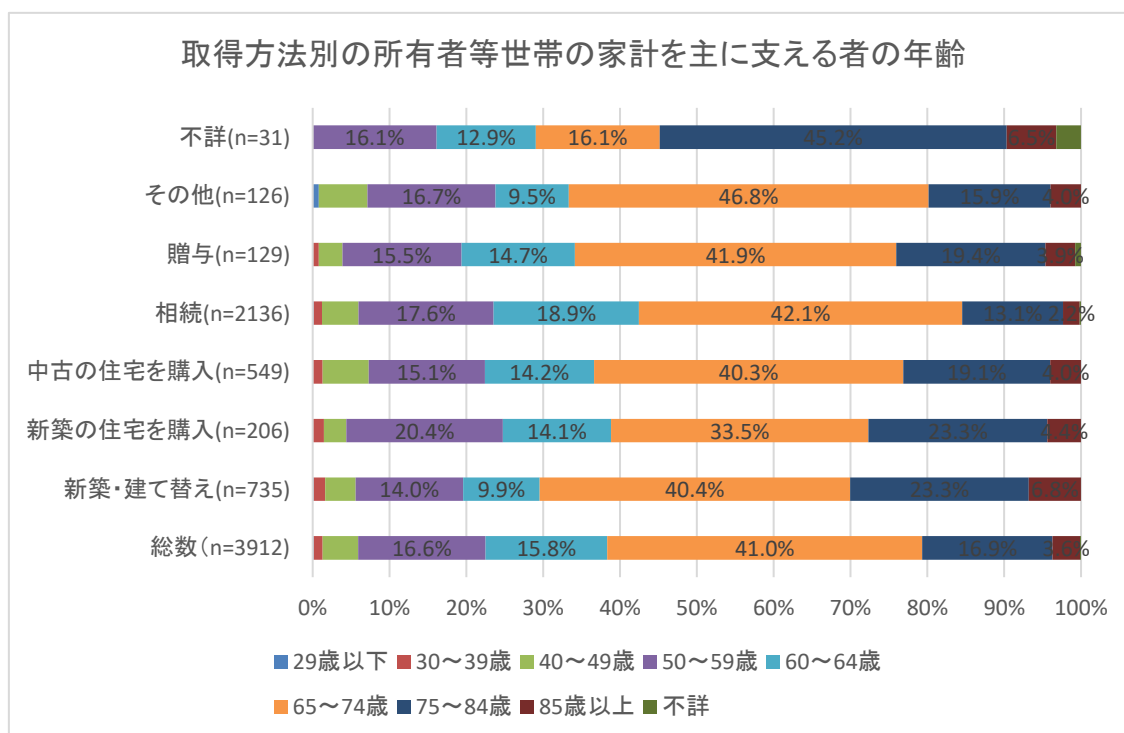
##### ①所有世帯の家計を主に支える者の年齢

「65～74 歳」が 41.0%となっており、「75～84 歳」の 16.9%など、65 歳以上の高齢者が合わせて 61.5%を占めています。



## ②住宅を取得した経緯

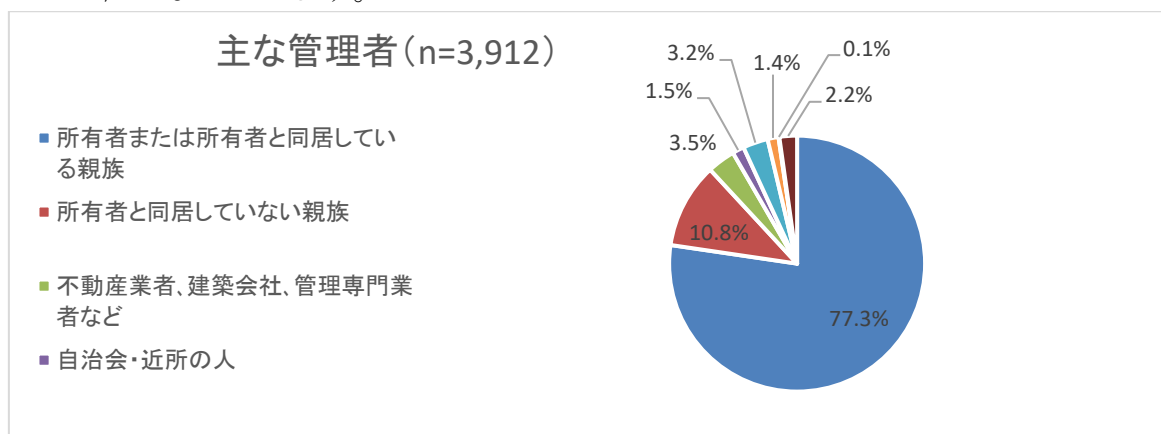
取得方法別では、「新築・建て替え」の場合、65歳以上の割合が大きくなっています。反対に、「相続」の場合は65歳未満の割合が大きく、「50～59歳」が17.6%、「60～64歳」が18.9%となっています。



資料 国土交通省住宅局 令和元年空き家所有者実態調査

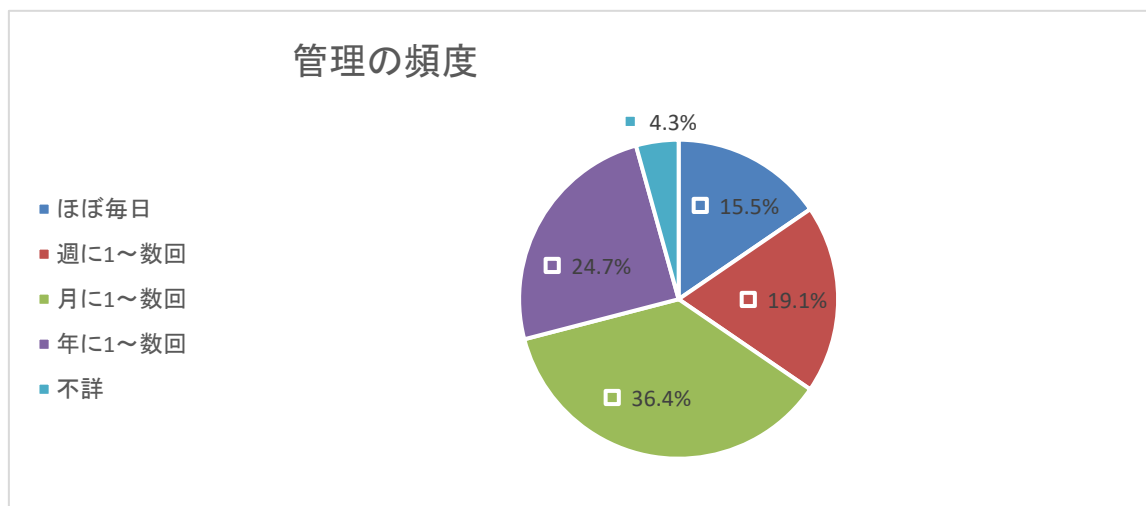
## ③主な管理者・管理の頻度

主な管理者については、「所有者または所有者と同居している親族」が77.3%と最も多く、「所有者と同居していない親族」が10.8%、「誰も管理していない」が3.2%となっています。



資料 国土交通省住宅局 令和元年空き家所有者実態調査

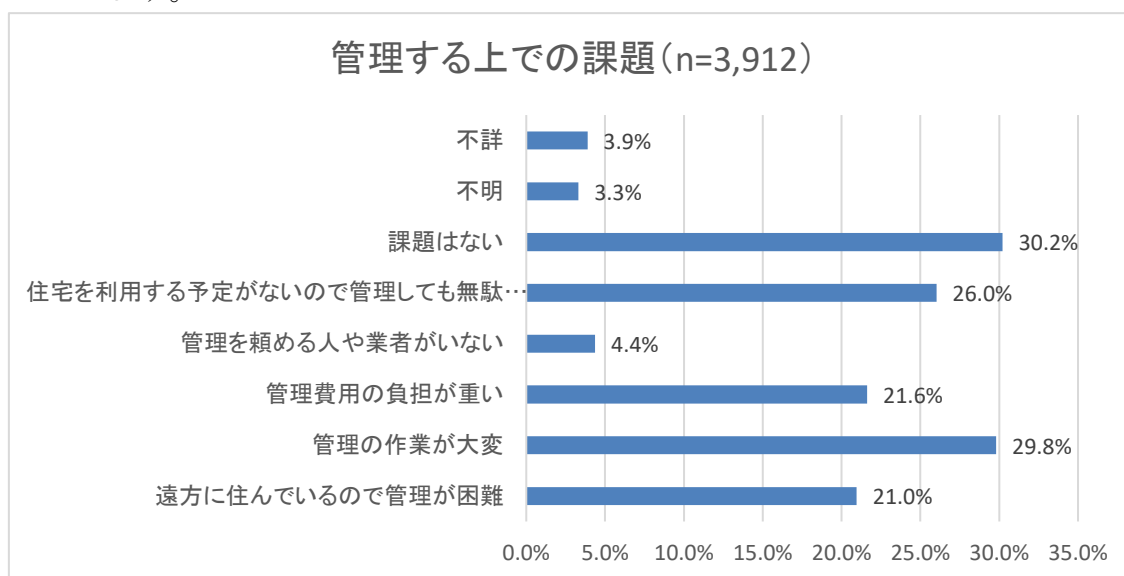
管理の頻度については、「月に1回～数回」が36.4%と最も多く、「年に1回～数回」が24.7%、「週に1回～数回」が19.1%となっています。年に数回以下のものが全体の約1/4を占めています。



資料 国土交通省住宅局 令和元年空き家所有者家実態調査

#### ④管理をする上での障害・課題

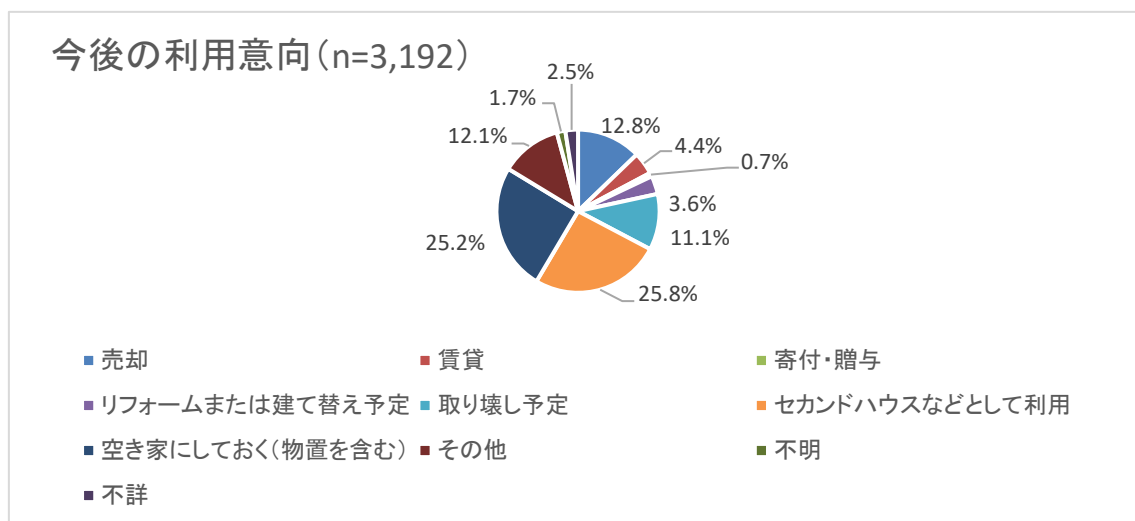
管理をする上での障害・課題については、「課題はない」が30.2%となっている一方で、「管理の作業が大変」が29.8%、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」が26.0%、「遠方に住んでいるので管理が困難」が21.0%となっています。



資料 国土交通省住宅局 令和元年空き家所有者家実態調査

## ⑤今後の利用意向

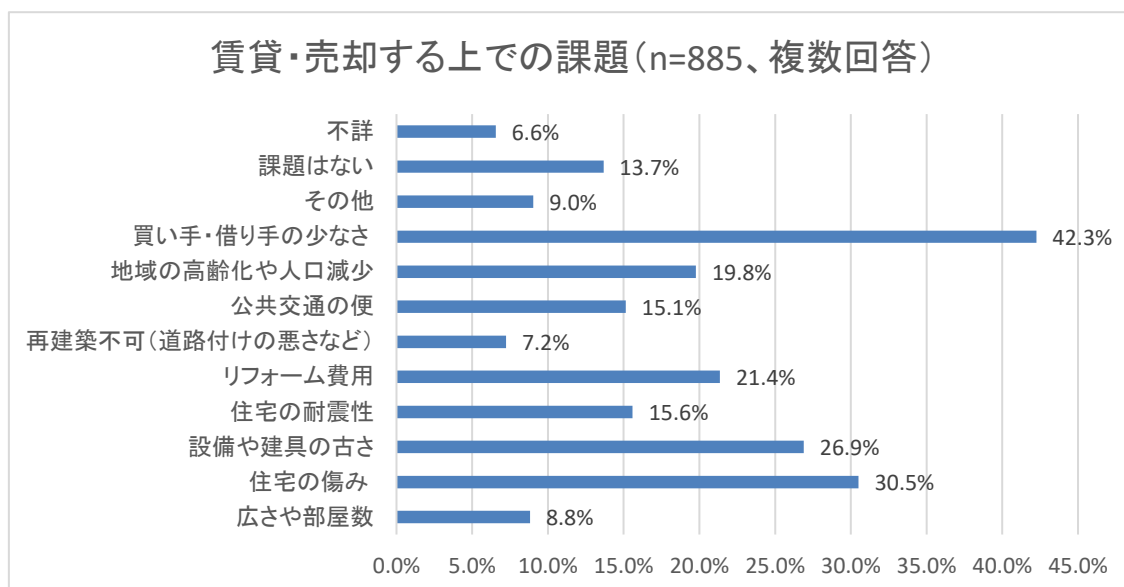
今後の利用意向については、「セカンドハウスとして利用」が 25.8%、「空き家にしておく（物置を含む）」が 25.2%と全体の 1/4 を占めています。「取り壊し予定」は、11.1%となっています。



資料 国土交通省住宅局 令和元年度空き家所有者実態調査

## ⑥賃貸・売却の意向がある場合の課題

今後の利用意向を「賃貸する」または「売却する」とした者のうち、賃貸・売却する上での課題として、「買い手・借り手の少なさ」が 42.3%と最も多く、次いで「住宅の傷み」が 30.5%、「設備や建具の古さ」が 26.9%、「リフォーム費用」が 21.4%などとなっています。



資料 国土交通省住宅局 令和元年度空き家所有者実態調査

## 4 空家等対策を進めていく上での課題

空家等対策を進めていく上での課題としては、本町では次の事項が考えられます。

### (1) 空き家の発生抑制・予防

高齢化や人口減少の進展、いずれかが 65 歳以上の夫婦のみの世帯割合増加など、空き家の増加につながる要因がみられます。

今後、空き家数は増加する可能性が高いと考えられるため、居住中の住宅や空家等の管理について意識を作り上げていき、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必要です。

### (2) 空き家の適切な管理の啓発

国土交通省の令和元年度空き家所有者実態調査によると、空き家の主な管理者は、所有者や親族で 88.1%を占めています。しかしながら、「管理の頻度が年に 1 回から数回」の割合が 24.7%、管理をする上での課題・障害として、「管理の作業が大変」、「住宅を利用する予定がないので管理が無駄になる」「遠方に住んでいるので管理が困難」との回答が多く、今後、ますます管理不全の空き家が増加する可能性が高いと考えられます。

管理の頻度が少ないなど、空き家、もしくはそれに類する状態が長期間続くと、住宅が傷み、中古住宅としての流通が難しくなります。また、周辺住環境への影響が懸念されることから、所有者等に対して空家等を適切に維持・管理するように促すことが必要になります。

### (3) 利活用の促進

国土交通省住宅局の令和元年度空き家所有者実態調査によると、空き家の利用意向として、「所有者やその親族が利用する」、「賃貸する」、「売却する」という回答が一方、その課題としては、「買い手・借り手が少なさ」、「リフォーム費用がかかる」、「住宅の痛み」、「設備や建具の古さ」という回答が多くあります。

空き家となって住宅が傷んでいくような状態を減らし、空家等の利活用を促進させるための取り組みが必要です。

### (4) 管理不全な空き家への対策

管理不全な空き家は、危険度の高い「特定空家等」の候補になると考えられます。早い段階で、空家等の所有者・管理者を把握するとともに、適切な管理に向けた情報提供など、管理不全な状態の解消に向けた対策が必要です。

特定空家等については、倒壊の危険性が高いなど、町民の生活環境に悪影響を及ぼします。

本町からの助言等により、是正された管理不全な空き家がある一方で、依然として是正されないものもあります。それらは、物理的な課題（遠距離に居住しており管理できない）、経済的な問題（費用負担）、相続手続きが未了で相続人が確定していないなど、様々な要因が複合的に重なっており、解決にいたらない状況にあります。

それぞれの要因を分析し、効果的な対策を検討した上で、総合的に取り組む必要があります。

## **第3章 空家等の対策に関する基本的な方針、それに関する事項**

### 1 空家等の対策に関する基本的な方針

空家等の管理責任は所有者等であり、自らの責任により適切に対処しなければなりません。しかし、様々な理由により空家等の管理が不十分となれば、町民の生活に悪影響を及ぼすなどの問題が発生します。そのため、本町においては空家等対策を推進し、町民の安全確保と生活環境の保全を図るとともに、あわせて空家等の活用を促進し、地域の活性化をめざします。

#### (1) 安全に暮らせる地域環境づくり

空家等対策の取組に関する情報を町民のみなさまに広く周知し、空き家の発生予防と適切な管理を促すとともに、周辺に悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、特措法を活用した実効性のある改善指導等を行うことで、地域の良好な住環境を保全し、安心・安全でいつまでも快適に住み続けられる地域環境づくりを進めます。

#### (2) まちを活性化する住まいづくり

空家等や空家等を除却した後の跡地も、利用可能な場合、地域の資源となります。定住促進、まちづくりの観点からも、空家等や除却後の跡地について、市場流通や利活用を促進することで、まちを活性化する住まいづくり、地域の魅力向上に繋がります。

#### (3) 多様な主体との協奏による空き家対策の推進

空き家問題を地域社会の問題と捉え、所有者等や行政だけでなく、自治会や不動産・法務・建築等の関係団体、専門家等の多様な主体と連携を図ることで、総合的な空家等対策の取り組みを推進します。

### 2 施策の方向性

空家等が発生し放置される要因は、所有者の意識や相続問題、経済的要因、法的制限、需要と供給のバランスなど、様々なものが存在しています。

空家等対策に取り組む上で、「空家等の発生予防」、「空家等の適切な管理」、「空家等の利活用の促進」、「空家等の除却」の4つを柱として、状況に応じたきめ細かな取り組みを進めます。



（１）空家等の発生予防

建物の所有者等へ特措法、相続登記などの制度について情報提供を行うとともに、空家等の相続人等へ向けた意識啓発や住宅の耐震化を促すことで、空家等の発生予防に取り組みます。

（２）空家等の適切な管理

空家等の適切な管理を行うように、意識啓発を進めます。また、管理不全状態の空家等については、所有者等へ通知を行い、適切な管理を促します。

（３）空家等の利活用の推進

利用可能な空き家や空き家を除却した後の跡地を地域の資源として捉え、利活用や流通促進のため、関係団体等との連携を図ります。

（４）空家等の除却

周辺の環境に深刻な影響を及ぼしている特定空家等については、所有者等に対し、特措法に基づいた措置を講じます。

## 第4章 空家等対策の具体的な施策について

### 1 空家等の調査に関する事項

総務財政課を空家等対策の窓口とし、町民からの通報等により得られた空家等の情報をデータベースの基本として、周辺に悪影響を及ぼす空家等の把握に努めます。

### 2 空家等の発生予防及び適切な管理に関する事項

建築物は個人の財産であり、所有者等が自らの責任により的確に対応することが求められます。しかし、所有者の死亡や転居等のほか、不動産価値の低迷や不動産等の老朽化などにより、空き家となることがあります。また、既に空き家となっている建築物についても、適切に管理されなければ市場価値を損ねるだけでなく、地域の生活環境に影響を及ぼすおそれがあります。

所有者等が空家等の問題を認識し、適切な対応をすることが、空き家の発生抑制及び適切な管理に繋がることから、建物所有者等へ空き家バンク制度、特措法について情報提供を行うとともに、空家等の相続等が適正に行われるよう空家等の相続人等へ向けての意識啓発を行います。また、耐震化に伴う改修制度の活用を促すことで、建築物等の品質や耐震性能の向上を推進します。

#### (1) 建物所有者等への意識啓発

空家等の発生を予防するには、建物所有者が相続や転居によって空家等となる前に、空家等が周囲や地域に悪影響を及ぼしかねないとの認識を持ち、自らの住まいについて管理や活用を意識することが必要です。また、所有する住宅が空家等になった場合にも、周辺に悪影響を及ぼさないよう適切に管理することの重要性を意識してもらうことが必要です。このため、町内の建物所有者に対し、空き家問題や空家等の維持管理や活用方法、適切な管理の必要性について、広報、ホームページ、納税通知等を活用した周知、啓発を行います。

- ①空き家の発生予防・適切な管理の啓発ちらし・パンフレットの配布
- ②納税通知書を活用した空き家の適切な管理の啓発を検討
- ③ホームページ等のインターネットツールを活用した施策の広報
- ④関係団体と連携した空き家相談会の実施

## （２）相続登記の促進

空家等の相続登記が行われていない場合、売買や建て替え、解体等が困難になるとともに、所有関係が不明確となるおそれがあることから、空家等の適切な管理や流通を阻害する要因の１つとなります。また、年月の経過とともに相続人が増加し、管理がより困難になります。こうした状況を未然に防ぐため、島根県司法書士会などの関係団体と連携し、相続登記など各種手続きの周知に努めます。

## （３）住宅耐震化の促進

老朽化した建物が存在し、地震に伴う倒壊によって道路を塞いでしまうなど避難等の妨げとなるおそれがあります。このような被害を減らすためには、建築物の耐震性を高めることが重要であり、耐震化に伴う改修制度の活用を促します。

# ３ 空家等の利活用の促進に関する事項

空家等が発生しても、売却や賃貸などの住宅市場で流通すれば、新たな利用に結びついて空家等の管理不全な状態に移行することを防止し、また、将来の利活用が期待できれば、空家等の適切な管理を行うための動機付けになります。しかし、空家等の期間が長期化すると、建物の劣化が進み、住宅市場での流通が困難になるとともに、結果的に空き家状態が放置され、さらに劣化が進んで管理不全な空家等になるという悪循環を生むおそれが懸念されます。

このような状況に対応し、地域の活力の維持・向上を図るために、空家等の流動化を促し、積極的な利活用を推進していきます。

## （１）相談体制の整備

建築物の利活用・流通などに当たっては、不動産や税など多岐にわたり、その対応には専門性を要します。まちづくり推進課が総合的な窓口として対応し、相談内容に応じて、関係課や関係団体と連携して対応します。

## （２）空き家バンク制度の取り組み

本町では「空き家バンク」制度を実施しており、空き家の利活用を通して、本町への移住定住を促進するために取り組みを進めています。

また、空き家バンクへの登録、空き家の利活用を促進するために、中古住宅の購入や空き家の改修費の補助などを実施しています。

## 4 管理不全な空家等の解消に関する事項

管理不全な空家等は、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を生じさせることとなります。本町においては、管理不全な状態の空家等に対しては、空家等の所有者等に助言・指導を行い、所有者等自らの責任において改善が図られるよう努めます。

特定空家等については、特に周辺の生活環境に悪影響を及ぼすことから、所有者等に助言・指導等を行っていますが、依然として是正されないものが存在します。物理的課題（遠距離に居住しており管理が困難）や経済的課題（費用負担）、相続手続きの未了による複雑化、福祉的支援の必要（判断能力が不十分）、その他法令との関係（接道要件を満たさない等）等が複合的に重なることにより、解決に進まないことが多く、総合的に取り組む必要があります。特定空家等については、建物の管理状態や周囲に及ぼす危険性等を総合的に勘案した認定基準や行政手続の流れに基づき、特定空家等の認定を行うとともに、助言・指導、勧告、命令など、特定空家等に対する措置を適切に行うことで所有者等自らによる問題解決を促します。

### 【参考】※再掲

#### 特定空家等（特措法第2条第2項）

特措法の空家等のうち、以下の状態にあると認められるもの。

- ・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
- ・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
- ・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

#### （1）管理不全な空家等に対する対応

適切な管理が行われず、老朽化が進んだ管理不全な空家等については、将来的に倒壊や屋根、外壁等の剥落、飛散等のおそれなどの危険性のほか、防災、衛生、景観など多くの問題が複合的に絡み合い、周辺の生活環境へ悪影響を及ぼすことから、所有者等の特定を行うとともに、特措法第12条に基づき、所有者等に対し通知等を行い、適切な管理を促します。

#### （2）特定空家等に対する措置

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれがあるものについては、速やかな改善が求められることから、早期に助言・指導等の手続きを行います。通知や協議を行っても改善がなされず、町民の生活環境と生命に危険が及ぶ可能性が高

い特定空家等と判断される案件については、川本町空家等対策協議会等で協議をした上で、特措法第 14 条に基づいた対応を実行します。

①助言・指導（特措法第 14 条第 1 項）

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行います。

②勧告（特措法第 14 条第 2 項）

特措法第 14 条第 1 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講ずるよう勧告を行います。なお、法第 14 条第 2 項の規定に基づく勧告を受けた特定空家等については、固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されます。

固定資産税の住宅用地特例率

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率（固定資産税）
小規模住宅用地	面積が 200 m <sup>2</sup> 以下の部分	1/6
一般住宅用地	面積が 201 m <sup>2</sup> 超の部分	1/3

※住宅用地の面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

③命令（特措法第 14 条第 3 項）

特措法第 14 条第 2 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講ずるよう命令を行います。

④行政代執行（特措法第 14 条第 9 項、10 項）

特措法第 14 条第 3 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、行政代執行を行います。

特措法第14条第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2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3項に定める手続きにより命令を行うことができない場合を含む。）は、略式代執行を行います。

#### ⑤川本町空家等対策協議会

本町では、特定空家等の所有者への措置の妥当性を審議する機関として、令和3年3月に川本町空家等対策協議会を設置しました。なお、本計画に関する事項も審議します。

#### （3）特定空家等の所有者等への支援

倒壊等の危険性のある特定空家等であっても個人の財産であり、所有者等が責任を持って対応しなければなりません。所有者等が置かれた状況は相続や費用負担の問題など様々であり、解消に至らないものも多くあります。しかし、倒壊等の危険性のある特定空家等は、防災、衛生、景観など生活環境に深刻な影響を及ぼしており、町民の安全と安心の確保を図るために、特定空家等を解消していく必要があります。

そのため本町では、特定空家等を所有者等が自ら除却する場合に、特定空家等の解体撤去費用の一部を補助する制度の創設を検討します。

#### （4）緊急安全措置

空家等の老朽化による倒壊等により、町民の生命、身体又は財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認められる場合には、その危険な状態を回避するために、必要最小限の措置を講じることが考えられるため、条例により規定しています。

#### （5）福祉的支援が必要な所有者等への対応

特定空家等の所有者等の中には、重度の認知症など判断能力が十分ではないことにより、特定空家等の是正が進展しない場合があります。このような場合には、成年後見制度をはじめとする福祉的な支援を行ない、個別の状況に応じた対応ができるよう、健康福祉課と連携をして取り組みます。

#### （6）所有者等が不明などの場合の対応

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ある特定空家等で、所有者の相続人がいない場合や調

査等によっても所有者等の所在が不明な空家等に対し、財産管理制度の活用について検討します。

**【財産管理制度】**

財産の所有者や相続人が不明な場合に、家庭裁判所が選任した財産管理人が当事者に代わって財産の保存や処分を行う制度です。財産の住所又は居所を去って、いわゆる所在不明となった者がいる場合には不在者財産管理人、相続人のあることが明かでない場合には相続財産管理人が選任されます。

## 5 跡地の利活用に関する事項

管理不全状態が一定程度進行し、活用が困難な空き家については、除却を促すことが有効な対策の一つです。一方で、除却のみを進めると、空き地が増加し、それらが適切に管理されなければ雑草の繁茂など周辺の生活環境にも悪影響を及ぼしてしまいます。

そのため、空家等を除却した後の跡地についても関係団体等と連携し、適切な管理と跡地の利活用を促進することで、地域の環境改善や土地利用価値の向上に取り組めます。

## 6 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

空家等の管理については、所有者等が第一義的な責任で適切に行うことが原則であっても、現実には、管理者としての意識が低い、金銭的な負担、高齢である、遠隔地に居住しているなど、様々な問題を抱えています。

このため、空家等に関わる問題について、町民が相談しやすい体制を構築することが重要であり、総務財政課を総合的な窓口とし、所有者等に対し発生予防や適切な管理の促進、利活用に関する情報提供を行います。空家等に関する通報等については、総務財政課が窓口として受け付け、関係課と連携しながら所有者調査や助言・指導等に取り組むなど、通報や相談内容に応じて、関係課や関係団体と連携し対応します。

## 7 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

### (1) 空家等に対する他法令による諸規制等

空家等については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に限らず、各法令の目的に沿って、必要な措置を講じる場合も考えられます。法令により、目的、措置の対象及び内容、実施主体等が異なることから、対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険度の切迫性等を総合的に判断し、必要な措置を講じます。

所管	施策等名称	根拠法令	概要
国土交通省 住宅局建築指導課	建築基準法に基づく保安上危険な既存不適格建築物等に対する措置	建築基準法第9条の4、第10条	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特定行政庁は、そのまま放置すれば保安上危険となり、又は衛生上有害となるおそれがある既存不適格建築物等について、必要な指導及び助言をすることができる。</li> <li>・特定行政庁は、特殊建築物のうち、そのまま放置すれば著しく保安上危険となる恐れがある既存不適格建築物等について、必要な措置を勧告でき、正当な理由なく当該勧告に係る措置がとられなかった場合において、特に必要と認めるときは命令できる。</li> <li>・特定行政庁は、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物等について必要な措置を命令できる。</li> <li>・特定行政庁は、上記命令に基づく措置が講じられないとき等は代執行できる。</li> </ul>
国土交通省 道路局	道路法に基づく禁止行為等に対する措置	道路法第43条、第44条、第47条の11、第48条、第71条第1項・第3項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務</li> <li>・道路保全立体区域内の制限</li> <li>・道路管理者等の監督処分</li> </ul>
消防庁 予防課	消防法に基づく火災の予防のための措置	消防法第3条、第5条、第5条の3、第9条	<p>消防長、消防署長その他消防吏員は、火災の予防に危険であると認める場合に、みだりに存置された燃焼のおそれのある物件の除去等を所有者等に命ずることができる。また、消防庁又は消防署長は、建築物の改修等を所有者等に命ずることができる。</p> <p>火災の予防のために必要な事項は政令で定める基準に従い市町村条例でこれを定める。</p>
内閣府・消防庁 政策統括官(防災担当) 国民保護・防災部 防災課	災害対策基本法に基づく応急公用負担等	災害対策基本法第64条	市町村長は、災害が発生した場合等において、応急措置を実施するため緊急の必要があると認めるときは、他人の土地、建物その他の工作物を一時使用等できる。
内閣府 政策統括官(防災担当)	災害救助法に基づく救助	災害救助法第4条第10号、災害救助法施行令第2条第2項	災害に基づく救助として、災害によって運ばれた日常生活に著しい支障を及ぼしているものの除去ができる。
			<p>平成31年4月 空家等対策に係る関連施策等(施策等一覧) 国土交通省・総務省</p>



## 第5章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

### 1 庁内体制の整備

空家等がもたらす問題や空き家に関する相談内容は多岐にわたるため、町民にとってもどこの課に相談すればよいかわからないことがあり、本町においては関係課が連携して対策を推進することが必要となります。

そのため、総務財政課・まちづくり推進課が窓口となり、町民からの相談や通報に応じて、関係課と連携して対応します。

	項目（相談・通報内容）	担当課
総合窓口	空き家全般に関すること	総務財政課 まちづくり 推進課
適切な管理	建物に関すること（倒壊等）	総務財政課
	防犯に関すること（侵入の危険性等）	総務財政課
	不法投棄に関すること	町民生活課
	隣地側への樹木の繁茂（隣地への影響等）	総務財政課
	道路側への樹木の繁茂（道路交通への影響等）	地域整備課
利活用	空き家バンクに関すること	まちづくり 推進課
	空き家付農地に関すること	産業推進課
その他	固定資産税に関すること	町民生活課
	成年後見制度に関すること	健康福祉課

### 2 川本町空家等対策協議会

川本町空家等の適正な管理に関する条例施行規則に基づき、空家等対策計画に関する事項、勧告や命令などの措置に関する事項、その他空家等の適正な管理に関し町長が必要と認める事項について協議をするため、川本町空家等対策協議会を令和3年3月に設置しました。

### 3 地域・関係団体等との連携

計画の推進、空家等対策の着実な実施のためには、地域や関係団体等との連携が不可欠です。空家等の所有者を含め、各主体がそれぞれの役割を認識し、状況

に応じた対策を講じることが重要になります。身近なところで空家等の実態を把握し得る、自治会等の協力を得るなどして、施策を進めることとします。また、空家等の発生予防、適切な管理、利活用の促進、除却の各段階に応じて、専門家の助言、事業者の協力を得るとともに、関係団体等と連携することで、総合的な空き家等対策の取り組みを推進します。

## 第6章 計画の検証と見直し

### 1 計画の検証と見直し

空家等を取り巻く環境や、社会情勢等は常に変化しています。特措法についても、施行から5年を目処に見直すこととされており、今後、改正が行われることが予想されます。

本町においては、計画の進捗状況及び各施策の成果を適切に検証し、状況に応じて適宜見直しを実施することで、効果的な空家等対策を講じます。

### 2 PDCA

計画の検証については、PDCA を用います。

Plan（計画）→ Do（実行）→ Check（評価）→ Action（改善）のサイクルを繰り返し行うことで、継続的な業務の改善を促す技法です。

計画作成過程で行った現状分析を基に、設定した各施策に対し、事業の実施案を計画します。計画のとおり実行し、定期的に評価をします。

なお、施策に対する事業等は、協議会に諮り、協議内容を反映させながら実行、必要な改善をし、目標の実現に努めていきます。

川本町空家等対策計画

基本方針	施策の方向性	空家等対策の具体的な施策	(施策項目)
1. 安全に暮らせる地域環境づくり  2. まちを活性化する住まいづくり  3. 多様な主体との協奏による空き家対策の推進	(1) 発生予防	ア. 空き家等の調査に関する事項	
	(2) 適切な管理	イ. 空家等の発生予防及び適切な管理に関する事項	(ア) 建物所有者等への意識啓発
			(イ) 相続登記の促進
			(ウ) 住宅耐震化の促進
	(3) 利活用の推進	ウ. 空家等の利活用の促進に関する事項	(エ) 相談体制の整備
			(オ) 空き家バンク制度の取り組み
	(4) 除却	エ. 管理不全な空家等の解消に関する事項	(カ) 管理不全な空家等に対する対応
			(キ) 特定空家等に対する措置
			(ク) 特定空家等の所有者への支援
			(ケ) 緊急安全措置
			(コ) 福祉的支援が必要な所有者等への対応
			(サ) 所有者等が不明な場合の対応
		オ. 跡地の利活用に関する事項	
		カ. 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	
		キ. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	(シ) 空家等に対する他法令による諸規則等