

大町町空家等対策計画

平成30年4月
佐賀県大町町

目 次

第1章 空家等対策計画の概要	1
1. 計画策定の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画期間	2
4. 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	3
(1) 対象地区	3
(2) 対象とする空家等の種類	3
(3) 基本方針	4
第2章 空家等の調査に関する事項	5
1. 調査	5
(1) 実態調査	5
(2) 個別調査（外観調査）	5
(3) 個別調査（立入調査）	5
2. 所有者等の確認	5
3. 所有者等が確認できない場合	5
(1) 未登記の空家等における所有者等の確認	5
(2) 所有者等所在不明の確認	5
第3章 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	6
1. 所有者等による空家等の適切な管理の促進	6
2. 相談体制の整備	6
3. 町内自治区及び関係機関との連携	6
第4章 居住可能な空家等の活用の促進に関する事項	7
1. 居住可能な空家等の活用策（空き家バンクの推進）	7
2. 町補助金の活用促進	7
第5章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項	8
1. 適切な管理が行われていない空家等への町の対応	8
2. 特定空家等の判断基準	8
3. 特定空家等に対する措置	9

(1) 助言又は指導（法第14条第1項）	9
(2) 勧告（法第14条第2項）	9
(3) 命令（法第14条第3項）	9
(4) 代執行（法第14条第9項）	9
(5) 略式代執行（法第14条第10項）	9
4. 危険な状態にある空家等に対する措置	10
5. 不良住宅除却	10
6. 危険な状態にある空家等に対する支援措置	10
第6章 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	11
第7章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	12
1. 庁内の組織体制及び役割	12
2. 関係機関との連携	12
第8章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	13
1. 計画の見直し	13
2. 公表	13

注) 「空き家」の標記について

本計画では、「空き家」の用語については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等の法律にならない、「空家」で標記しています。

第1章 空家等対策計画の概要

1. 計画策定の背景と目的

近年、適切に管理されていない空家等が増加し、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す中、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、「法」という。）」が公布されました。

本町は明治43年に大町炭鉱が開口となり、昭和4年に杵島炭鉱が設立され、各地から労働者が集まり、昭和16年には人口24,000人の最盛期を迎えましたが、昭和44年に閉山されたことにより、急激な人口減少が始まり、現在に至っています。

こうした背景から、本町には数多くの炭鉱住宅が現存しており、空家となる長屋が増加しています。これらの住宅の居住者においても高齢化などの問題を抱えており、さらなる空家の増加にもつながることから、空家化の予防、活用・流通の促進、管理不全対策、跡地利用の誘導といった視点からの取組を進め、活力ある地域づくりの実現が求められています。

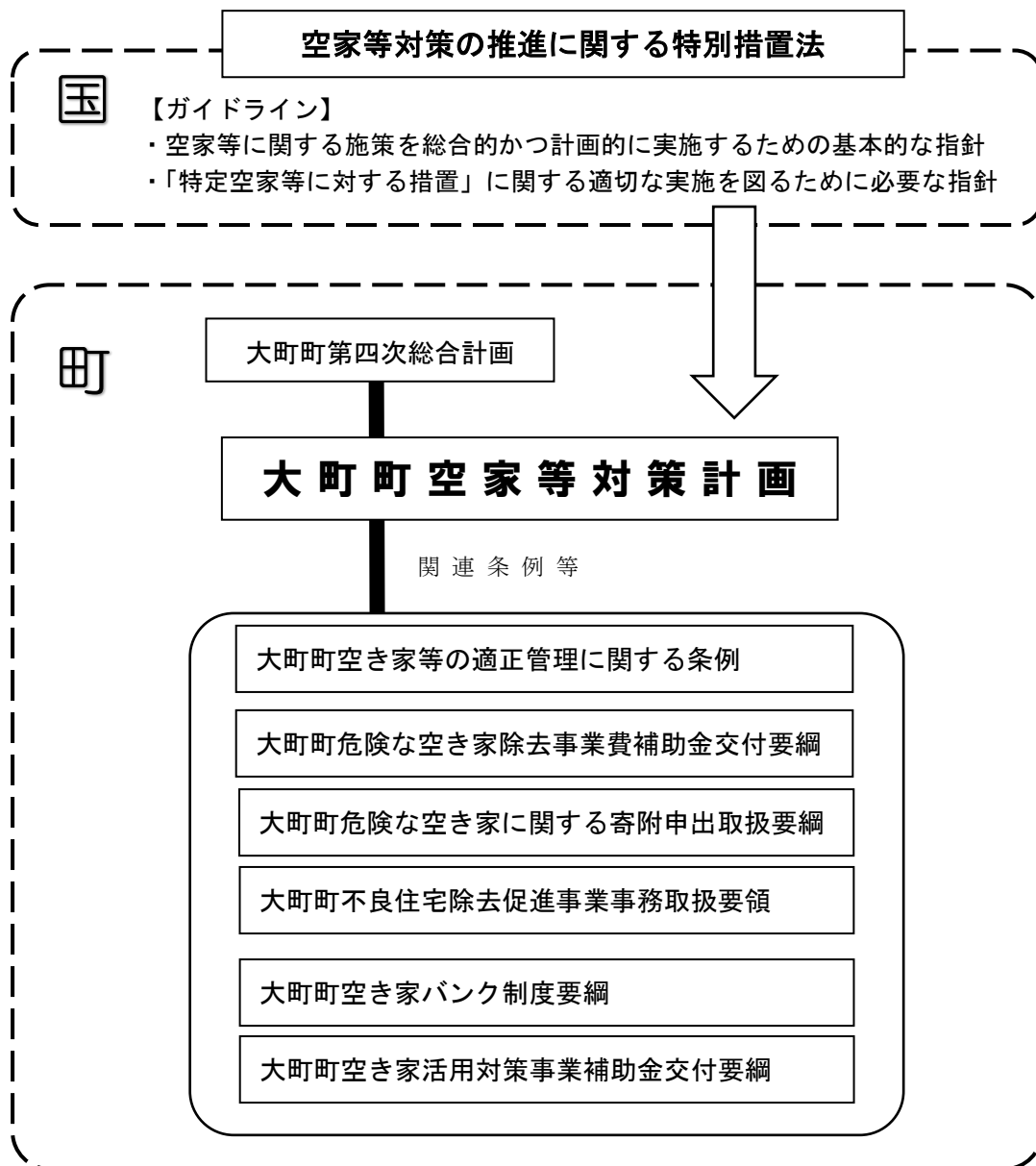
本町においては、法の公布に先行し、平成25年1月1日に「大町町空き家等の適正管理に関する条例（以下、条例という。）」を施行し、空家等の問題に取り組んできました。

これらを踏まえ、町民の生命、身体及び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に、「大町町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定します。

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき策定し、空家等に対する対策を総合的かつ計画的に実施するために、本町が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものです。

なお、計画の推進にあたっては、条例や大町町第4次総合計画、大町町まち・ひと・しごと創生総合戦略との整合性・連携を図りながら空家等対策に取り組めます。



3. 計画期間

本計画の計画期間は、平成30年度から平成34年度までの5年間とします。

4. 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

(1) 対象地区

本計画の対象地区は、町内全域とします。

(2) 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類は次のとおりとします。

①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。）をいいます。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きます。

②特定空家等（法第2条第2項）

「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（以下「ガイドライン」という。）に該当した空家をいいます。具体的には次の状態にある空家です。

ア) そのまま放置すれば倒壊等若しくは保安上危険となるおそれのある状態

イ) 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

ウ) 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

エ) 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

③危険な状態にある空家等（条例第2条第1号及び第2号）

条例第2条第1号に定義する空家等で、次に掲げるものをいいます。また、一棟の建物を区分しそれぞれ独立した住戸としたもので、その一部住戸が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についても、条例で定義する空家等を含むものとします。

ア) 老朽化若しくは台風等の自然災害により建物その他の工作物が倒壊し、又は当該建物その他の工作物に用いられた建築資材等が飛散することにより、町民等の生命身体若しくは財産に害を及ぼすおそれのある状態

イ) 不特定の者に建物その他の工作物又はその敷地に侵入され、犯罪又は火災等を誘発するおそれのある状態

ウ) 樹木等の繁茂又はねずみ、害虫等の発生により、周囲の生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態

④不良住宅（大町町不良住宅除却促進事業事務取扱要領第2条第1号）

住宅地区改良法第2条第4項に規定する不良住宅であって、次に掲げる要件を全て満たすものをいいます。

- ア) 住宅地区改良法施行規則第1条第1項の住宅の不良度の測定方法に基づき測定した評点が100点以上であること
- イ) 故意に破損させたものでないこと

⑤居住可能な空家

現状のまま居住することができるもののほか、リフォームを行うことにより居住可能である空家をいいます。

(3) 基本方針

空家等の管理について、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になります。また、空家等を原因とする損害等に関する民事上の事件についても、財産権、所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

①所有者の適切な管理の啓発

管理不全な空家等がもたらす様々な問題の解消には、空家等所有者が自らの責任により適切に管理することが原則であることを啓発します。

②定住促進による活気あるまちづくり

町が空家等の情報を管理し、相談体制を充実することにより、定住・人口増促進に繋げ、活気あるまちづくりを目指します。

③法に基づく措置等の実施

管理不全な空家等については、現地調査や所有者確認を行い、法に基づく助言又は指導、勧告、命令などの必要な措置を講じます。また、同法以外の他法令での措置により是正が可能な場合は関係部署、関係機関と連携しながら、空家等全般に対し、管理不全な空家等への対策を講じます。

なお、町が行う措置は、空家等の解体を前提としたものではなく、公益性に基づく危険回避のため最小限の範囲で措置を行うものとします。

第2章 空家等の調査に関する事項

町民からの情報提供を広く求め、適切な管理が行われていない空家等には、所有者等を確認するための調査等を行うとともに、助言・指導等により所有者に適切な管理を促します。

1. 調査

本計画における空家等の調査は、以下の調査とします。

(1) 実態調査

平成28年度に町内全域の空家等を対象に行った実態調査の結果については、空家等対策計画の基礎資料とします。

(2) 個別調査（外観調査）

条例第5条の規定に基づく情報提供、苦情等のあった空家等については、その所在地、所有者、外観等を調査します。

(3) 個別調査（立入調査）

外観調査により特定空家等と疑われる空家等に対しては、立入調査を実施します。

2. 所有者等の確認

(1) 当該空家等の近隣住民や関係者等から情報収集を行います。

(2) 登記・固定資産税情報で、事実確認を行います。

(3) 所有者が死亡し、相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行います。

(4) 調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定します。

3. 所有者等が確認できない場合

(1) 未登記の空家等における所有者等の確認

① 未登記等により所有者が確認できない場合は、法第10条第1項の規定に基づき、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、その情報をもとに、所有者等を確定します。

② 固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空家等と判断します。

(2) 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため該当者に送付した郵便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」所有者不明の空家等と判断します。

第3章 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

1. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

町は「個人の財産である空家等の管理は、所有者等が自ら行うことが原則であること」の理解を改めて促し、空家等が管理不全状態になることを未然に防ぐための対策を進めていきます。

但し、所有者等が死亡又は不明な場合には、特措法及び条例に基づき、町において調査を行い、相続人などの空家等の適切な管理を行う義務者を特定し、的確な助言・指導を行うなど、空家等の適切な管理を促します。

なお、所有者等やその相続人など、空家等を適切に管理する義務がある者が確知できない場合には、特措法に基づく略式代執行を含めて町が所有者等に代わり、危険性を除却することも検討します。

2. 相談体制の整備

町は「空家等に関する相談窓口」を庁舎内に設置し、相談には担当課が適切に対応します。

3. 町内自治区及び関係機関との連携

空家等の問題は相隣間の問題だけでなく、地域の生活環境への影響など地域の問題となっています。

このため、町は、町内自治区及び関係機関等と連携協力しながら、適切に管理されていない空家等について、法及び条例に基づき所有者等に適切な管理を行うよう促すとともに、空家等の活用・流通を促していきます。

第4章 居住可能な空家等の活用の促進に関する事項

町は町内の特定空家等の解体により空家等の解消に努めるとともに、居住可能な空家及びその跡地（空地）を地域資源と捉え、中古住宅としての市場流通促進やリノベーション（高付加価値化）による有効活用を促進していくための方策を図ります。

1. 居住可能な空家等の活用策（空き家バンクの推進）

町は、空き家バンク事業（大町町空き家バンク制度）を推進することにより、空家等の解消、住環境の整備及び定住人口の促進に努めます。

○空き家バンクとは

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住人口増の促進による地域の活性化」を図ることを目的とする制度です。

2. 町補助金の活用促進

町は、空家等の解消に向け、町補助金制度についての活用促進に努めます。

【大町町空き家活用対策事業費補助金】

対象者：大町町空き家活用対策事業費補助金交付要綱第2条第1項に該当する者

対象経費：①空家の改修費用 ②不要物の撤去費用

補助金額：補助対象経費の2分の1（上限額：①50万円 ②10万円）

第5章 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

1. 適切な管理が行われていない空家等への町の対応

適切な管理が行われていない空家等は、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及ぼしています。

町では、空家等について、所有者自らの責任において問題の解決を図ることを原則とし、空家等所有者や管理者への啓発や注意喚起を行うことで、管理不全な空家等の防止・解消を促します。

2. 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、ガイドラインに定める基準等を参考に判断します。

特定空家等と認められる事例	
著しく保安上危険となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物の倒壊等のおそれ ・屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ ・擁壁が老朽化し危険となるおそれ
著しく衛生上有害となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none"> ・建築物又は設備等の破損が原因で、汚物等の流出、臭気の発生 ・ごみ等の放置、不法投棄が原因で、臭気の発生、衛生動物の多数発生
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	<ul style="list-style-type: none"> ・既存の景観に関するルールに著しく不適合 ・周囲の景観と著しく不調和
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	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊等が原因で、地域住民や通行等に著しい悪影響 ・空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障、悪影響 ・建築物等の不適切な管理等が原因で、生活環境への危険等

3. 特定空家等に対する措置

法により特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令等が規定されており、ガイドラインに基づいて措置します。

(1) 助言又は指導（法第14条第1項）

特定空家等の所有者等に対して、適切な管理のための必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

(2) 勧告（法第14条第2項）

特定空家等の所有者等に対して、助言・指導を行っても改善が見られない場合、相当な猶予期限を定めて適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。勧告の文書には、勧告に係る措置の内容及びその理由、責任者、勧告に係る措置を実施した場合の報告、勧告に係る措置を取らなかった場合は命令を行う可能性について記載するほか、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを記載します。

(3) 命令（法第14条第3項）

特定空家等の所有者等に対して、勧告を行っても改善が見られない場合、相当な猶予期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じます。命令を実施するときは、法に基づく事前手続きを行った上で、命令の内容を所有者等に正確に到達させるため書面で行うものとします。また、その送達方法は、行政処分であるため配達証明かつ内容証明郵便で行います。

(4) 代執行（法第14条第9項）

特定空家等の所有者等に対して、命令を行っても改善が見られない場合、町が所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

なお、この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

(5) 略式代執行（法第14条第10項）

略式代執行については、過失がなく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に行うことができるとされています。

略式代執行を行うか否かについては、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺的生活環境への影響を勘案する必要があります。

4. 危険な状態にある空家等に対する措置

条例に基づき、助言及び指導、勧告、命令等の措置を行います。

(1) 助言及び指導（条例第8条）

危険な状態にある空家等の所有者等に対して、適切な管理のための必要な措置を講ずるよう助言・指導を行います。

(2) 勧告（条例第9条）

危険な状態にある空家等の所有者等に対して、助言・指導を行っても改善が見られない場合、期限を定めて適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行います。

(3) 命令（条例第12条）

危険な状態にある空家等の所有者等に対して、勧告を行っても改善が見られない場合、期限を定めて必要な措置を講ずるよう命じます。

(4) 代執行（条例第14条）

危険な状態にある空家等の所有者等に対して、命令を行っても改善が見られない場合、町が所有者等に代わり、当該空家等の除却等必要な措置を講じます。

なお、この措置に要した費用については、当該所有者等に請求します。

5. 不良住宅除却

大町町不良住宅除却促進事業事務取扱要領に基づき、不良住宅等の所有者から土地・家屋の寄附を受けて、大町町が不良住宅等の除却を行います。

6. 危険な状態にある空家等に対する支援措置

本町では条例第8条の規定による助言若しくは指導又は条例第9条の規定による勧告に従って危険な状態にある空家等の除却を行う者で、資力不足等経済的な理由により処置が行えない所有者等に対して、補助金を交付します。

【大町町危険な空き家除却事業費補助金】

対象経費：建物の解体、運搬、処分にかかる経費

補助金額：補助対象経費の2分の1（上限額：50万円）

第6章 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

空家等に関する相談については、法令や税制度、町の補助制度、相続問題等多岐にわたるものとなっており、相談者が相談内容に応じて担当する窓口に直接相談するのは困難な状況です。そのため、本町では生活環境課を空家等相談についての受付窓口として、相談内容に応じて、適切な部署に相談内容を引き継いでいきます。

第7章 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

1. 庁内の組織体制及び役割

空家等対策は課題が多岐に渡るため、相談内容に応じて関連する部署と情報共有・連携した対応が必要となります。町では以下の実施体制を基本として、空家等の課題に関連する関係部署と連携体制を構築し、空家等対策に取り組みます。

生活環境課	：	空家等対策の全般に関すること
総務課	：	防犯対策、災害対策及び災害時の応急措置等
企画政策課	：	空き家バンクの運用
町民課	：	相続人、固定資産課税台帳等の情報提供
農林建設課	：	公衆用道路への影響判断
福祉課	：	単身高齢世帯等の情報提供

2. 関係機関との連携

(1) 法務局・弁護士会・司法書士会・土地家屋調査士会・宅地建物取引業協会

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、空き家バンクの充実等

(3) 建築士会

空家等の解体や改修の相談及び対応等

(4) 警察

危険回避のための対応等

(5) 消防

災害対策及び災害時の応急措置等

(6) 町内自治区

空家情報（空家になる可能性のあるものも含む）の提供及びその跡地（空地）の利活用等

第8章 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

1. 計画の見直し

第1章に記載のとおり、平成34年度に見直しを行います。

また、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正や社会情勢の変化等に
あわせ、随時必要な見直しを行います。

2. 公表

本計画を作成又は変更したときは、法第6条第3項に基づき、町のホームページへの掲載等により公表します。