

第2期八頭町空き家等対策計画新旧対照表

新	旧
<p>表紙に、<u>第2期八頭町空き家等対策計画</u></p> <p>表紙に、<u>令和5年2月</u></p>	<p>表紙に、<u>八頭町空き家対策計画</u></p> <p>表紙に、<u>平成30年2月</u></p>
<p>第1章 空き家対策の現状</p> <p>1. 背景 (略)</p> <p>本町におきましても、このような国の動きを捉え、特措法に規定する「特定空き家等」の概念、空き家対策を総合的かつ計画的に実施するための「空き家対策計画」の策定と実施に関する協議を行うための「空き家対策協議会」を<u>平成29年12月に設置しました。</u></p> <p><u>また、平成30年3月には、特措法制定の理念を体现するために条例の一部を改正し、老朽危険家屋等（特定空き家等）の撤去に関する方策の一層の強化を図っています。</u></p> <p>(略)</p> <p>平成26年度から、放置危険家屋等解体撤去補助金制度を適用した本町は、町内の放置危険家屋等の解体撤去を行う者に、その経費の一部を助成し、空き家等が管理不全な状態になることの防止や、町内の生活環境の保全や防犯のまちづくりの推進に一定の成果をあげていると考えています。</p> <p><u>しかしながら、全国的な少子高齢化、核家族化、都市部への人口流出等の影響を受け、本町をはじめとする中山間地域にお</u></p>	<p>第1章 空き家対策の現状</p> <p>1. 背景 (略)</p> <p>本町におきましても、このような国の動きを捉え、特措法に規定する「特定空き家等」の概念、空き家対策を総合的かつ計画的に実施するための「空き家対策計画」の策定と実施に関する協議を行うための「空き家対策協議会」を<u>設置することとなりました。</u></p> <p><u>特措法制定の理念を体现するために条例の一部を改正、老朽危険家屋等（特定空き家等）の撤去に関する方策の一層の強化を図ることとしています。</u></p> <p>(略)</p> <p>平成26年度から、放置危険家屋等解体撤去補助金制度を適用した本町は、町内の放置危険家屋等の解体撤去を行う者に、その経費の一部を助成、空き家等が管理不全な状態になることの防止を図り、町内の生活環境の保全や防犯のまちづくりの推進に取り組み、一定の成果をあげていると考えていますが、さらに進んだ施策の実現を図っていくことが必要です。</p>

<p><u>ける空き家問題は、今後さらに深刻さを増していくものと考えられます。</u></p> <p><u>空き家等の適正管理は、所有者等の責務ですが、町は、町民や地域の安全安心確保のため、特措法に基づく具体的な対策計画をここに策定し、今後も粘り強く空き家等に関する問題に取り組んで参ります。</u></p>	<p>空き家等の適正管理は、所有者等の責務ですが、町は、町民や地域の安全安心確保のため、特措法に基づく具体的な対策計画をここに策定します。</p>
<p>2. 主な対策の経緯</p> <p><u>平成30年 3月</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>八頭町放置家屋等の適正管理に関する条例の一部改正</u> ⇒「<u>八頭町空き家等の適正管理に関する条例</u>」に変更 ・<u>八頭町放置家屋等の適正管理に関する条例施行規則の一部改正</u> ⇒「<u>八頭町空き家等の適正管理に関する条例施行規則</u>」に変更 ・<u>八頭町放置家屋等解体撤去事業費補助金交付要綱の一部改正</u> ⇒「<u>八頭町空き家等解体撤去事業費補助金交付要綱</u>」に変更 <p><u>令和 3年 3月</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>八頭町空き家等解体撤去事業費補助金交付要綱の一部改正</u> <p><u>令和 4年12月</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>八頭町空き家等実態調査（委託業務）報告</u> 	<p>2. 主な対策の経緯</p>
<p>3. 八頭町空き家等実態調査</p> <p>総務省の平成<u>30年住宅・土地統計調査結果</u>（以下、「統計調査結果」という。）によると、日本の空き家数は<u>848万9千戸</u>で、5年前より<u>29万3千戸(3.6%)</u>増えています。空き家率は、<u>13.6%</u>（別荘等の二次的住宅を除く空き家率は<u>13.0%</u>）で、5年前より<u>0.1</u>ポイント上昇し、過去最高となりました。</p>	<p>3. 八頭町空き家等実態調査</p> <p>総務省の平成<u>25年住宅・土地統計調査速報集計</u>によると、日本の空き家数は<u>820万戸</u>で、5年前より<u>63万戸(8.3%)</u>増えています。空き家率は、<u>13.5%</u>（別荘等の二次的住宅を除く空き家率は<u>12.8%</u>）で、5年前より<u>0.4</u>ポイント上昇し、過去最</p>

鳥取県は 15.5% (第31位) で、全国平均より高い数字 となっています。

八頭町では、令和4年度に町内の空き家等の実態調査を委託して実施しましたので、その概要を以下に示します。

■業務目的

八頭町全域の空き家等に対して現地調査を行い、空き家等の件数や分布状況を把握するとともに、外観目視による不良度判定を行うことにより、空き家等に関するデータベースを作成し、以って本計画の策定ならびに空き家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とすることを目的とする。

■業務内容

八頭町全域の全ての家屋に対し現地調査を実施して、空き家等を特定し、不良度判定を行い、老朽度・不良度のランク付けを行うとともに、当該空き家が周囲に及ぼす影響や危険について調査する。実態調査の結果をもとに、台帳・地図出力図・空き家等データベースを作成する。

令和4年度調査の「空家調査台帳」を掲示

令和4年度調査の「空き家等「調査票」兼不良度判定表」

令和4年度調査の地図出力図を掲示

■調査結果の全体

調査対象全域（八頭町全棟件数）： 15,757件
八頭町空き家等件数 613件 ※調査の結果、全空き家等の件数889件の内、堀、立木・雑草の繁茂、悪路、私有地等の立入り不可により、調査判定の不可能な件数を除いた数。

旧郡家町 250件 41%

旧八東町 220件 36%

高となりました。鳥取県は 13.8% (第22位) で、ほぼ全国平均 となっています。

八頭町では、平成28年度に町内の空き家・廃屋調査を委託して実施しており、その概要を以下に示します。

■業務目的

八頭町全域の空き家等に対して現地調査を行い、空き家等の件数や分布状況を把握するとともに、外観目視による不良度判定を行うことにより、空き家等に関するデータベースを作成し、空き家等に関連する諸施策の展開の基礎資料とすることを目的とする。

■業務内容

八頭町全域の全ての家屋に対し現地調査を実施して、空き家等を特定し、不良度判定を行い、老朽度・危険度のランク付けを行うとともに、当該空き家が周囲に及ぼす影響や危険について調査する。実態調査の結果をもとに、台帳・空き家等分布図・空き家等データベースを作成する。

平成28年度調査の「空家調査台帳」を掲示

平成28年度調査の「八頭町空き家等調査票」を掲示

平成28年度調査の空き家等分布図を掲示

■調査結果の全体

調査対象全域（八頭町全棟件数）： 15,859件
八頭町空き家等件数 493件

旧郡家町 201件 41%

旧八東町 164件 33%

旧船岡町 128件 26%

旧船岡町 143件 23%

■ 調査結果の集計概要

八頭町空き家等件数：613件（前回：493件）

空き家等率：3.9%（前回：3.1%）

■ 建物用途別に見た空き家等件数

613件の空き家等の建物用途別に見た件数は、以下のとおりであった。

空き家等件数（建物用途別）

	戸建住宅	長屋住宅	店舗・事務所	店舗兼住宅	工場	共同住宅	その他
旧郡家町	<u>207</u>	<u>2</u>	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>4</u>	<u>2</u>	<u>15</u>
旧八東町	<u>183</u>	<u>4</u>	<u>7</u>	<u>9</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>14</u>
旧船岡町	<u>119</u>	<u>0</u>	<u>7</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>14</u>

■ 利活用のランク別に見た空き家等件数

判定可能な件数：613件

利活用のランク別 空き家等件数

全 体

ランクⅠ 416件 68%

ランクⅡ 174件 28%

ランクⅢ 23件 4%

■ 調査結果の集計概要

八頭町空き家等件数：493件

空き家等率：3.1%

■ 建物用途別に見た空き家等件数

493件の空き家等の建物用途別に見た件数は、以下のとおりであった。

空き家等件数（建物用途別）

	戸建住宅	長屋住宅	店舗・事務所	店舗兼住宅	工場	共同住宅	その他
旧郡家町	<u>154</u>	<u>7</u>	<u>17</u>	<u>15</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>7</u>
旧八東町	<u>133</u>	<u>5</u>	<u>11</u>	<u>7</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>6</u>
旧船岡町	<u>107</u>	<u>0</u>	<u>9</u>	<u>5</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>5</u>

■ 利活用のランク別に見た空き家等件数

判定可能な件数：493件

利活用のランク別 空き家等件数

全 体

ランクA 235件 48%

ランクB 186件 38%

ランクC 72件 14%

旧郡家町

ランクⅠ	144件	58%
ランクⅡ	102件	40%
ランクⅢ	4件	2%

旧八東町

ランクⅠ	109件	50%
ランクⅡ	102件	46%
ランクⅢ	9件	4%

旧船岡町

ランクⅠ	68件	47%
ランクⅡ	61件	43%
ランクⅢ	14件	10%

老朽度・危険度が低く利活用可能なランクⅠが占める割合は、全体の68%。反対に、老朽度・危険度が最も高く、倒壊等の危険性があるランクⅢが占める割合は、全体の4%であった。

■ 旧町、大字ごとの空き家等件数と空き家等率

空き家等件数が最も多かった大字は、船岡の35件（前回：郡家30件）、空き家等率が最も高かったのは、柿原の27.7%（前回：奥野28.6%）であった。

旧郡家町

ランクA	99件	49%
ランクB	66件	33%
ランクC	36件	18%

旧八東町

ランクA	79件	48%
ランクB	72件	44%
ランクC	8件	13%

旧船岡町

ランクA	57件	45%
ランクB	48件	37%
ランクC	23件	18%

老朽度・危険度が低く利活用可能なランクAが占める割合は、全体の48%。反対に、老朽度・危険度が最も高く、倒壊等の危険性があるランクCが占める割合は、全体の14%であった。

■ 旧町、大字ごとの空き家等件数と空き家等率

空き家等件数が最も多かった大字は、郡家の30件、空き家等率が最も高かったのは、奥野の28.6%であった。

旧町	大字名	件数	空き家率
郡家	井古	2	3.0%
	福荷	1	0.5%
	延命寺	0	0.0%
	奥谷	3	2.1%
	下坂	3	1.6%
	下津黒	4	2.8%
	下門尾	5	1.7%
	花	3	2.8%
	花原	2	2.2%
	覺王寺	1	2.0%
	久延寺	11	21.0%
	宮谷	16	3.2%
	郡家	31	2.8%
	郡家殿	4	2.0%
	国中	8	3.7%
	山志谷	4	11.0%
	山上	4	3.0%
	山田	2	1.8%
	山階	0	0.0%
	市場	21	6.6%
	市谷	2	1.3%
	鎌波	9	4.7%
	上津黒	5	3.1%
	上峰寺	2	2.3%
	西御門	8	3.5%
	石田百井	5	3.3%
	大坪	2	1.0%
	大門	2	1.8%
	池田	3	1.1%
	土師百井	3	1.5%
	姫路	12	1.7%
	福地	4	2.2%
	福本	10	4.0%
	米河	1	0.4%
別府	5	4.3%	
姫路	8	10.4%	
麻生	14	9.2%	
万代寺	3	1.8%	
明辺	15	18.0%	
門尾	3	1.2%	
野可	6	4.1%	
落岩	3	1.9%	
小計	250	1.50%	

旧町	大字名	件数	空き家率
八東	安井宿	17	6.0%
	奥野	4	25.0%
	横田	4	5.7%
	岩原	6	3.6%
	林原	10	27.7%
	岩測	1	0.9%
	佐崎	3	6.9%
	才代	26	7.6%
	三浦	2	2.4%
	三山口	5	10.6%
	垂枝	5	9.8%
	小別府	6	4.6%
	新興寺	7	4.4%
	清徳	1	5.2%
	鍛冶屋	2	2.8%
	中	3	2.4%
	島	5	3.8%
	妻	10	5.6%
	徳丸	16	4.5%
	南	21	7.7%
	日下部	6	2.4%
	日田	12	4.2%
	穂谷	3	6.1%
	富枝	14	6.5%
	北山	22	9.4%
	茂谷	2	16.6%
	茂田	1	1.1%
用呂	6	3.5%	
小計	220	1.40%	

旧町	大字名	件数	空き家率
船岡	塩上	7	10.7%
	下濃	2	3.1%
	下野	21	7.5%
	橋本	10	7.2%
	見槻	6	6.8%
	見槻中	8	3.5%
	坂田	4	1.2%
	志子部	4	9.0%
	上野	4	3.3%
	水口	3	3.1%
	香谷	2	1.4%
	船岡	35	3.3%
	船岡殿	6	2.2%
	大江	17	8.9%
	破岩	1	1.1%
	集郡家	6	4.0%
	集福	4	7.8%
福井	3	2.4%	
小計	143	0.9	
合計	613	3.90%	

旧町名	大字名	空き家件数	空き家率
郡家町	明辺	8	9.8%
	麻生	14	8.9%
	池田	5	1.8%
	井古	3	5.1%
	石田百井	3	1.9%
	市谷	0	0.0%
	市場	19	6.2%
	福荷	1	0.5%
	延命寺	1	1.1%
	大坪	2	1.0%
	奥谷	2	1.4%
	落岩	2	1.3%
	下坂	3	1.7%
	覺王寺	0	0.0%
	門尾	5	2.1%
	上津黒	2	1.3%
	上峰寺	1	1.1%
	国中	6	2.8%
	久延寺	12	2.4%
	郡家	30	2.9%
	鎌波	6	3.1%
	下門尾	3	1.1%
下津黒	1	0.7%	
下峰寺	0	0.0%	
大門	1	0.9%	
郡家殿	4	1.9%	
西御門	8	3.8%	
野町	2	1.4%	
土師百井	3	1.5%	
花	3	2.8%	
花原	1	1.1%	
姫路	12	17.4%	
福地	4	2.3%	
福本	0	0.0%	
別府	3	2.5%	
姫路	1	0.9%	
万代寺	5	3.4%	
宮谷	14	3.1%	
山路	2	3.6%	
山志谷	3	7.5%	
山田	1	0.8%	
山上	4	3.1%	
米河	2	0.9%	
小計	202	2.5%	

旧町名	大字名	空き家件数	空き家率
八東町	岩測	1	1.0%
	奥野	4	28.6%
	岩原	5	3.1%
	柿原	8	21.6%
	鍛冶屋	4	6.2%
	北山	14	5.7%
	日下部	4	1.6%
	小別府	6	4.5%
	才代	18	5.2%
	佐崎	6	12.8%
	重枝	2	3.6%
	志谷	0	0.0%
	島	7	5.4%
	新興寺	6	3.6%
	清徳	0	0.0%
	徳丸	8	2.3%
	富枝	15	7.2%
	中	4	3.5%
	穂谷	3	5.9%
	東	6	3.3%
	日田	6	2.2%
	三浦	2	2.4%
南	17	5.8%	
三山口	3	7.1%	
妻鹿野	0	0.0%	
茂田	2	2.3%	
茂谷	1	9.1%	
安井宿	6	2.1%	
用呂	3	1.8%	
横地	0	0.0%	
横田	3	4.1%	
桜ヶ丘	0	0.0%	
小計	164	4.0%	

旧町名	大字名	空き家件数	空き家率
船岡町	大江	20	10.2%
	上野	4	3.2%
	坂田	2	0.6%
	塩上	7	10.6%
	志子部	2	4.3%
	下野	14	5.0%
	下濃	2	3.1%
	西谷	1	0.8%
	橋本	9	6.8%
	集郡家	7	4.5%
	福井	4	3.2%
	船岡	29	2.7%
	船岡殿	7	2.6%
	見槻	4	4.0%
	見槻中	7	3.0%
	水口	4	4.3%
	破岩	2	2.6%
小計	128	3.6%	
合計	494	3.1%	

■八頭町空き家等実態調査のまとめ・総括

今回の調査の結果、八頭町の空き家率は3.9%（空き家等件数：613件／総建物数：15,757件）であるが、既述の統計調査

■八頭町空き家実態調査のまとめ・総括

現地調査の結果、八頭町における空き家等の現状について、傾向としては、全域に空き家が散在しており、空き家（母屋住宅）

結果では、全国の空き家等件数は848万戸、空き家率は13.6%、鳥取県の空き家等件数は3.9万戸、空き家率が15.5%となっている。

このように、本調査の結果と統計調査結果の空き家率には大きな乖離が生じているが、その要因は、

①八頭町全域の調査対象建物に対して現地実態調査を実施したということ（住宅・土地統計の調査方法は、一部の選定された区域で調査結果を基に、その比率から市や町全体の空き家率を算出している）

②県営・町営住宅は、「空家等対策の推進に関する特別措置法」に則り、居住が確認できない場合でも所有又は管理する国又は地方公共団体が、関係法令に基づき適切に管理がなされているとして、空き家等と特定する対象外としたこと（住宅・土地統計の調査では、県営・町営住宅も含めた全ての建物に対して調査を実施している）

の2点にあると考えられる。

また、既述のとおり八頭町の空き家率は3.9%であり、そのうち、老朽度及び不良度「ランクⅠ」は68%、「ランクⅡ」は18%、「ランクⅢ」は4%であった。

「ランクⅠ」は危険な損傷が認められない、比較的良好な空き家等であるが、今後、長期間管理されず放置されると老朽化が進み、また不法侵入や放火の危険性、敷地内の雑草等の繁茂による衛生面の悪化など地域住民の生活環境への影響が出てくると考えられるため、所有者等に適正な管理を促すための環境作りだけでなく、将来空き家等をどのようにしていくべきなのか早い段階から助言や相談等の対策を行っていき、活用希望者との仲介を行う空き家バンクなど利活用の促進を今後進める必要がある。

「ランクⅡ」は、部分的に損傷が認められる適正管理が必要な空き家等であるが、このまま放置すれば、近いうちに特措法における「特定空き家等」となる恐れがあるため、様々な対策を講じる必要がある。

「ランクⅢ」は、長期間管理されず放置され倒壊の危険性のある管理不全の空き家等であり、このような空き家等は天災地変に

は、ランクA、B相当であるが、敷地内にある「離れ住宅」、「蔵や倉庫」等が、半壊や倒壊の恐れのあるものが多く存在した。

また、空き家（母屋住宅）を取り壊している（崩壊を含む）が、老朽化が進み「蔵や倉庫等」を放置している物件も多く見受けられた。

このような状況の中、八頭町の空き家等の件数は、493件という結果であった。

判定可能であった空き家等493件のうち、現状の状態や多少の修繕により利活用可能な空き家ランクAが占める割合は、全体の約48%（235件）であり、倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高いランクCは、全体の14%（72件）であった

より道路や隣家など周囲への危険を及ぼす可能性も高く、また、衛生上有害となる恐れがあり周辺の町民からクレームにも繋がるため、除却等に向けた様々な対策が必要である。

なお、国土交通省が発表した資料（空家の現状と論点）によると、空き家等は、①不動産会社が管理する「売却用」、②不動産会社が管理する「賃貸用」、③所有者が管理する別荘等の「二次利用」、④所有者が管理する売買用にも賃貸用にも二次利用にも該当しない空き家等である「その他」に分類されるが、中でも問題になっているのが④である。「その他」の空き家等は、「相続したが他に自分の家がある」「賃借人が退去してそのままになっている等、他の空き家等に比べて管理する動機が弱いことから、所有者の適正管理意識の低下という面で問題になる。

本調査では、八頭町全域の調査対象建物に対して現地調査を実施し、空き家等の全体的な実態の把握と空き家等の老朽度及び不良度のランク付けを行い、その結果を数値化及び可視化して資料を作成した。より良い生活環境づくりと地域の活性化のため、この資料を活かすこととしたい。

4. 倒壊危険家屋の撤去

八頭町では、放置家屋等の管理の適正化を図るべく「八頭町空き家等の適正管理に関する条例」を制定しています。

現行の条例では、以下のフローで特定空き家等の解体・撤去を促しています。

- 八頭町空き家等の適正管理に関する条例 スキーム図
※縦向きに修正

■ 現行条例での「危険家屋」は 61 件

4. 倒壊危険家屋の撤去

八頭町では、放置家屋等の管理の適正化を図るべく「八頭町放置家屋等の適正管理に関する条例」を制定しています。

現行の条例では、以下のフローで危険家屋の解体・撤去を促しています。

- 八頭町放置家屋等の適正管理に関する条例 スキーム図

■ 現行条例での「危険家屋」は 28 件

平成 26 年度から、条例を適用した指導・勧告を行っており、令和 4 年 12 月現在の指導件数は 61 件に及んでいます。

そのうち、解体・撤去を実施したのは 36 件（令和 4 年 12 月現在）となっています。

○指導件数__令和 4 年 12 月現在

年度	件数（件）	年度	件数（件）
平成 26 年度	7	令和元年度	3
平成 27 年度	7	令和 2 年度	4
平成 28 年度	8	令和 3 年度	8
平成 29 年度	7	令和 4 年度	1 1
平成 30 年度	6	合計	6 1

○解体・撤去実施状況__令和 4 年 12 月現在

年度	件数（件）	年度	件数（件）
平成 26 年度	4	令和元年度	2
平成 27 年度	3	令和 2 年度	5
平成 28 年度	6	令和 3 年度	4
平成 29 年度	4	令和 4 年度	5
平成 30 年度	2	合計	3 5
		残り	2 6

■ 解体撤去費用の補助

平成 26 年度から、条例を適用した指導・勧告を行っており、平成 29 年 10 月現在の指導件数は 28 件に及んでいます。

そのうち、解体・撤去を実施したのは 16 件（平成 29 年 10 月現在）となっています。

○指導件数__平成 29 年 10 月現在

年度	件数（件）
平成 26 年度	7
平成 27 年度	7
平成 28 年度	8
平成 29 年度	6
計	2 8

○解体・撤去実施状況__平成 29 年 10 月現在

年度	件数（件）
平成 26 年度	4
平成 27 年度	3
平成 28 年度	6
平成 29 年度	4
平成 30 年度	2

■ 解体撤去費用の補助

本町では、危険と判定された空き家の所有者に対し指導・勧告を行い、所有者等が自ら解体撤去を行う場合には、その費用の1/2（上限100万円）を補助しています。

本町が制度を適用した平成26年度には県の支援制度がなかったものの、平成27年度から除却に対する支援を受けることができるようになり、現在では空き家対策特別措置法に基づく国の「空き家対策総合支援事業」による支援も受けています。

制度導入以降、町の補助を活用して危険家屋が撤去されており、町内の生活環境の保全や安全安心のまちづくりの推進に貢献しています。

その一方で、町へ通報があったものの危険家屋と認められなかったことから、所有者による適正な管理がなされず、そのまま放置されてしまう物件もあります。

危険家屋や放置家屋に対する住民意識は年々高まっているため、引き続き除却に対する補助金等の支援を行いつつ、土地や家屋の所有者等の管理意識の向上も併せて図っていく必要があります。

■ 特定空き家等判定委員会における判定

八頭町では、（現行の）規則第5条に規定する「特定空き家等判定委員会」を設置しています。ここで老朽度・危険度のランクがC・Dとなった物件に対し、指導を行っています。

老朽度・危険度判定表は以下のとおりで、評点方式で判定しています。

（略）

5. 空き家の有効活用

1. 空き家バンクの活用

本町では、他の自治体と同様に、「空き家バンク」という制度を設け、所有者の同意を得て登録いただいた空き家について、移住者へ賃貸などで提供できる物件として相談時に情報提供したり、契約までのマッチングをしたりといったお手伝いをしています。

本町では、危険と判定された空き家の所有者に対し指導・勧告を行い、所有者等が自ら解体撤去を行う場合には、その費用の1/2（上限60万円）を補助しています。

本町が制度を適用した平成26年度には県の支援制度がなかったものの、平成27年度から除却に対する支援を受けることで（市町村負担額の1/2（上限30万））、所有者への補助金の上限を30万円から60万円に嵩上げた経過もあり、所有者負担も軽減され、除却実績に寄与しているものと考えているところです。

しかしながら、県の補助制度として、空き家対策特措法に基づく国の「空き家等再生推進事業」活用の場合のみを対象として、平成29年度から改正施行されており、本町としては現在、県からの補助が受けられない状況にあります。

制度導入以降、町の補助を活用して危険家屋が撤去されており、町内の生活環境の保全や安全安心のまちづくりの推進に貢献しています。

また、危険家屋に対する住民意識は、高まっているものと考えています。

■ 特定空き家等判定委員会における判定

八頭町では、（現行の）規則第5条に規定する「放置家屋等判定委員会」を設置しています。ここで老朽度・危険度のランクがC・Dとなった物件に対し、指導を行っています。

老朽度・危険度判定表は以下のとおりで、評点方式で判定しています。

（略）

5. 空き家の有効活用

1. 空き家登録バンクの活用

本町では、他の自治体と同様に、「空き家登録バンク」という制度を設け、所有者の同意を得て登録いただいた空き家について、移住者へ賃貸などで提供できる物件として相談時に情報提供したり、契約までのマッチングをしたりといったお手伝いをしています。

近年、この空き家バンクに登録いただいている物件が少なく、移住希望の方への紹介が、なかなかできにくい状況となっています。空き家を所有されている場合は、活用できる状態のうちに、空き家バンクを活用していただく取り組みを進めています。

(削除)

(固定資産税納付書に同封して郵送している「空き家バンクのご案内」を掲載)

2. 空き家利活用流通促進事業補助金

本町では、空き家の利活用や市場での流通を促進するため、改修工事に必要な経費の一部を助成しています。

補助金の交付を受けるにあたっては、補助対象となる「建築物」、「対象者」、「事業経費」等に関する要件を全て満たす必要があります。これらを全て満たした場合、対象経費の2分の1（限度額：①住宅として活用する場合 90万円、②住宅以外の用途に転用する場合 150万円）が支給されます。

3. 民間組織の活用

八頭町内の空き家に係る諸課題の解決や利活用事業の推進等を目的として、「(一社) Yearning for Yazu Project」(以下、「YYP」という。)という組織が立ち上がりました。

YYPは町内在住者や事業者等が中心メンバーとなり、空き家のサブリース(転貸)、空き家管理代行、移住者と集落のマッチング等を事業として行っています。令和4年11月には日下部地内にある空き家で「蚤の市」を開催して地元の方と交流する機会を設け、令和5年1月には澁澤寿一氏を招いて講演会を行いました。

今後も民間ならではの機動力や発想力を活かし、空き家に関する事業等に取り組んでいただくことが期待されます。

近年、この空き家登録バンクに登録いただいている物件が少なく、移住希望の方への紹介が、なかなかできにくい状況となっています。空き家を所有されている場合は、活用できる状態のうちに、空き家バンク登録を活用していただく取り組みを進めています。

また、現状では老朽化が進んでいても、リフォームで利用可能な物件については、家財の処分費なども含め、その改修費の2分の1(補助金上限額100万円)を補助する制度も設けています。このような補助制度なども活用し、空き家課題の解決に向けた手段の一つとして考えています。

(空き家バンクに係る広報記事を掲載)

2. 住宅リフォーム等改修費用の助成

本町では、若者世代等の定住促進などを目的に「八頭町住宅リフォーム等支援事業補助金」を創設しています。

町内に所有する住宅、あるいは居住する目的で賃借等する住宅において実施するリフォーム工事に対して、1件あたり30万円を補助します。

3. 民間組織の活用

一般社団法人ワノクニでは、県と町の支援を受けながら、空き家を活用した移住者・事業者の受入れ、また、地域内の交流促進や振興などを活動の柱として、平成28年1月に設立されました。地域に密着した地元の団体という立場で移住者と地域とを結ぶ中間組織として、それぞれの希望に応じた支援ができるものと期待しています。

平成29年5月、塩上地内の空き家を活用してリノベーションしたシェアハウス「TeSiO(てしお)」の竣工式が、多くの報道陣が集まるなか行われました。このシェアハウスTeSiOは、大江ノ郷自然牧場の社員用住居や、インターン生の滞在拠点

<p>4. 公民連携事業</p> <p><u>空き家所有者の不安解消や空き家の利活用による地域の活性化などを目的に、宅地建物取引士・建築士・司法書士・土地家屋調査士の4分野の専門家たちで構成される「とっとり空き家利活用推進協議会」が設立されました。</u></p> <p><u>各分野のプロフェッショナルが連携して、空き家・空き地に関する無料相談会の実施や、県内各地域への相談員の派遣、まちづくり団体に対する人材育成の推進などの取り組みを進めており、鳥取県や県内市町村も特別会員として参加しています。</u></p> <p>(略)</p>	<p><u>として活用されるもので、大江ノ郷のブランド卵「天美卵」と空き家の所在地である「塩上」の頭文字から命名されたものです。</u></p> <p>(削除：「溪流民宿とんぼ屋」記事)</p> <p>(略)</p>
<p>第2章 空き家対策の基本的事項</p> <p>1. 空き家等に関する対策に関する基本的事項</p> <p>○空家等対策の推進に関する特別措置法、八頭町<u>空き家等</u>の適正管理に関する条例および同規則に基づき取り組む。</p> <p>(略)</p> <p>[参考] 国の動向</p> <p>①住生活基本計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和3年度から10カ年の全国計画。 ・「<u>8つの目標</u>」の中の1つに、「<u>空き家の状況に応じた適切な管理・除却・利活用の一体的推進</u>」（目標7）を設定 <p>(略)</p> <p>④民法等の一部改正、相続土地国庫帰属制度の開始</p> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者不明土地等の発生予防と利用の円滑化の両面から総合的に<u>民事法制を見直し</u> ・所有者不明土地等の発生予防策として、<u>相続登記の申請義務化</u> 	<p>第2章 空き家対策の基本的事項</p> <p>1. 空き家等に関する対策に関する基本的事項</p> <p>○空家等対策の推進に関する特別措置法および八頭町<u>放置家屋等</u>の適正管理に関する条例を改正施行し、これに基づき取り組む。</p> <p>(略)</p> <p>[参考] 国の動向</p> <p>①住生活基本計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成23年度から10カ年の全国計画。 ・これまでの「<u>住宅を作っては壊す</u>」社会から、「<u>いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う</u>」社会へと移行 <p>(略)</p>

<p>・<u>土地・建物等の利用の円滑化として、財産管理制度や相隣関係制度等の見直し</u></p> <p>・<u>相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設</u></p>							
<p>2. 計画期間</p> <p>計画の期間は、<u>令和5年度を初年度とし、令和9年度を目標とする5年間とする。</u></p> <p>なお、計画の期間中であっても、税制改正など、社会情勢の変化に柔軟かつ適切に対応できるよう必要な見直しを行う。そして、<u>令和9年度中には、令和10年度以降の空き家対策計画を策定する。</u></p> <p>(略)</p>				<p>2. 計画期間</p> <p>計画の期間は、<u>平成29年度を初年度とし、平成34年度を目標とする6年間とする。</u></p> <p>なお、計画の期間中であっても、税制改正など、社会情勢の変化に柔軟かつ適切に対応できるよう必要な見直しを行う。そして、<u>平成34年度中には、平成35年度以降の空き家対策計画を策定する。</u></p> <p>(略)</p>			
<p>第3章 空き家等対策計画の推進</p> <p>1. 対策計画に係る基礎データ</p> <p><u>令和4年度の空き家等実態調査では、空き家等件数は613件で、うちランクⅡおよびⅢの判定となった空き家等は全体の32%の197件となっています。</u></p> <p>八頭町空き家等件数：<u>613件</u> 空き家等率：<u>3.9%</u></p> <p><u>ランクⅠ</u> 416件 68% <u>ランクⅡ</u> 174件 28% <u>ランクⅢ</u> 23件 4%</p>				<p>第3章 空き家等対策計画の推進</p> <p>1. 対策計画に係る基礎データ</p> <p><u>平成28年度の空き家実態調査では、空き家等件数は493件で、うちランクCの判定となった空き家等は全体の14%の72件となっています。</u></p> <p>八頭町空き家等件数：<u>493件</u> 空き家等率：<u>3.1%</u></p> <p><u>ランクA</u> 235件 48% <u>ランクB</u> 186件 38% <u>ランクC</u> 72件 14%</p>			
R4 空き家件数	うちⅡ・Ⅲランク(A)	現行条例での特定空き家残り件数(B)	潜在的な特定空き家件数(A)-(B)	H28 空き家件数	うちCランク(A)	現行条例での特定空き家残り件数(B)	潜在的な特定空き家件数(A)-(B)

613	197	26	171	493	72	12	60								
<p>空き家等の数に関しては、令和4年度の調査からは174件がランクⅡ、23件がランクⅢと判定されており、現行条例での特定空き家は61件で、うち35件がすでに撤去済み、残り26件をランクⅢ対象とみなし、それを除した171件が、本町における潜在的な特定空き家の件数とみなします。</p> <p>空き家等解体撤去事業費補助金の活用による空き家等の撤去件数は、これまで35件にのぼっています。</p> <p>(略)</p>				<p>空き家等の数に関しては、平成28年度の調査からは72件がCランクと判定されており、現行条例での特定空き家は28件で、うち16件がすでに撤去済み、残り12件をCランク対象とみなし、それを除した60件が、本町における潜在的な特定空き家の件数とみなします。</p> <p>放置家屋等解体撤去事業費補助金の活用による空き家等の撤去件数は、これまで16件にのぼっています。</p> <p>(略)</p>											
2. 具体的な目標数値				2. 具体的な目標数値											
(略)				(略)											
	R4 (現行条例)	R5	R6	R7	R8	R9	計		H29 (現行条例)	H30	H31	H32	H33	H34	計
情報提供	23	20	21	22	23	24	133	情報提供	9	10	5	5	5	5	39
実態調査	22	18	19	20	21	22	122	実態調査	9	10	5	5	5	5	39
特定空き家等の認定	11	7	8	9	10	11	56	特定空き家等の認定	6	10	5	5	5	5	36
空き家等の撤去(町補助金による)	10	6	7	8	9	10	50	空き家等の撤去(町補助金による)	4	5	5	5	5	5	29

指導	11	7	8	9	10	11	56	指導	6	10	5	5	5	5	36
勧告	10	9	10	11	12	13	65	勧告	8	5	5	5	5	5	33
命令				1	1	1	3	命令	—			1	1	1	3
公示								公示	—					1	1
行政代執行								行政代執行	—						
(略)								(略)							
5. 本町における特定空き家等の判断基準 (略) したがって、(現行の)規則第5条に規定する特定空き家等判定委員会で用いている老朽度・危険度判定表を基本的に踏襲し、評点方式により判定を行うものとします。 <u>なお、令和3年6月30日付で、国土交通省より『「特定空き家等に対する措置」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)』が改正され、「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」については、「倒壊等著しく保安上危険な場合又は将来そのような状態になることが予見される場合」も含めて特定空き家等の対象と判断することができると示されました。今後も国の動向等を注視し、町内における空き家の実態や時勢等に合った判定方法も適宜検討してまいります。</u>	5. 本町における特定空き家等の判断基準 (略) したがって、(現行の)規則第5条に規定する <u>放置家屋等</u> 判定委員会で用いている老朽度・危険度判定表を基本的に踏襲し、評点方式により判定を行うものとします。														
6. 本町における特定空き家等の処分の方針	6. 本町における特定空き家等の処分の方針														

<p>(略)</p> <p>■ 命令 (条例第 14 条) 町長は、勧告を受けた者が正当な理由がなくその勧告に係る措置をとらなかった場合において、<u>なお当該特定空き家等の状態が改善されない</u>と認めるときは、<u>当該助言又は指導した者</u>に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置を講じるよう命令することができる。</p> <p>■ 公示 (条例第 18 条) 町長は、命令を行った場合においては、<u>標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならぬ</u>。</p> <p>(略)</p>	<p>(略)</p> <p>■ 命令 (条例第 14 条) 町長は、勧告を受けた者が正当な理由がなく<u>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</u>に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置を講じるよう命令することができる。</p> <p>■ 公表 (条例第 18 条) 町長は、命令を行った<u>にも関わらず、当該命令を受けた所有者等がこれに従わなかったとき、所有者等の住所及び氏名、空き家等の所在地、命令の内容等を公表することができる</u>。</p> <p>(略)</p>
<p>10. その他空き家等に関する対策の実施</p> <p>(略)</p> <p>■ <u>役場内における連携体制</u> <u>空き家に関する問題は改修や解体にとどまらず、租税、道路、産業廃棄物、災害など、様々な分野に関わる場合があります。本町では空き家に関する窓口を企画課としていますが、相談内容によって他部署と協議や連携を行い、問題解決に取り組んで参ります。</u></p> <p>■ <u>固定資産税等の住宅用地特例措置と特定空き家等の認定</u> 「<u>空家等対策の推進に関する特別措置法</u>」の規定に基づき、<u>市町村長が特定空き家等の所有者等に対して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勧告した場合、当該特定空き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</u></p>	<p>10. その他空き家等に関する対策の実施</p> <p>(略)</p>

ら除外されます。一方、特定空き家等の除却促進のため、本町では特定空き家等の所有者が解体処分を行った場合、上記措置の除外により増加する固定資産税の緩和施策として、奨励金を5年間にわたり交付する制度を設けています。

1 1. 用語の定義

(略)

条例	○八頭町 <u>空き家等の適正管理に関する条例</u> （平成25年条例第36号）
規則	○八頭町 <u>空き家等の適正管理に関する条例施行規則</u> （平成25年規則第22号）
要綱	○八頭町 <u>空き家等解体撤去事業費補助金交付要綱</u> （平成25年告示第162号）
(略)	
公示	○命令を行った場合、 <u>第三者に不足の損害を与えることを未然に防止するため、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公けに示すこと</u>
(略)	
空き家バンク	○ <u>空き家の売買等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を、本町への定住等を目的として空き家の利用を希望する者に対し紹介する制度</u>

(略)

【資料編】 県内市町村における空き家対策の実施状況
1. 特措法の実施状況 (R4 鳥取県中山間地域政策課)

1 1. 用語の定義

(略)

条例	○八頭町 <u>放置家屋等の適正管理に関する条例</u> （平成25年条例第36号）
規則	○八頭町 <u>放置家屋等の適正管理に関する条例施行規則</u> （平成25年規則第22号）
要綱	○八頭町 <u>放置家屋等解体撤去事業費補助金交付要綱</u> （平成25年告示第162号）
(略)	
公表	○命令を行ったにも関わらず、当該命令を受けた所有者等がこれに従わなかったとき、 <u>所有者等の住所及び氏名、空き家等の所在地、命令の内容等を公表することができる</u>
(略)	
空き家バンク	○町内の空き家に関する情報及び八頭町への定住等を目的として空き家の利用を希望する者に関する登録を通して、 <u>空き家の利用希望者に対して斡旋を行う制度</u>

(略)

【資料編】 県内市町村における空き家対策の実施状況

市町村名	特措法対応			独自対応		備考
	対策計画 (法第6条)	協議会 (法第7条)	実態調査 (法第9条他)	条例	除却補助	
鳥取市	◎	◎	◎	◎	◎	
米子市	◎	—※	△	◎	◎	
倉吉市	◎	—※	◎	◎	◎	
境港市	◎	△	◎	◎	◎	
岩美町	◎	◎	◎	◎	◎	
八頭町	◎	◎	◎	◎	◎	
若桜町	◎	△	◎	◎	◎	
智頭町	◎	◎	◎	◎	◎	
湯梨浜町	◎	◎	◎	◎	◎	
三朝町	◎	△	◎	◎	◎	
北栄町	◎	◎	◎	◎	◎	
琴浦町	◎	—※	◎	◎	◎	
大山町	◎	◎	◎	—	◎	
日吉津村	—	—	◎	—	—	

1. 特措法の実施状況 (H29.4.1_鳥取県住まいまちづくり課)

市町村名	特措法対応		独自対応		備考
	対策計画 (法第6条)	協議会 (法第7条)	条例	除却補助	
鳥取市	○	◎	◎	◎	
米子市	△	△	◎	—	
倉吉市	—	—	◎	◎	
境港市	△	△	◎	◎	
岩美町	○	○	◎	○	H29.4 条例施行
八頭町	○	○	◎	◎	
若桜町	—	—	—	—	
智頭町	—	—	—	—	
湯梨浜町	○	○	◎	◎	
三朝町	△	—	◎	◎	
北栄町	○	○	◎	◎	
琴浦町	△	△	◎	○	
大山町	○	◎	—	—	
日吉津村	—	—	—	—	
伯耆町	◎	◎	—	◎	
南部町	△	—	◎	◎	

伯耆町	◎	◎	◎	—	◎	
南部町	△	—※	—	◎	◎	
江府町	◎	◎	◎	—	◎	
日野町	△	—	◎	◎	—	
日南町	◎	◎	△	◎	◎	

(略)

江府町	△	○	—	—		
日野町	—	—	—	—		
日南町	◎	◎	◎	◎		

(略)

2. 危険空き家に対する除却補助制度 (R4 鳥取県中山間地域政策課)

市町村	制度有無	補助対象となる危険空き家			補助率	補助上限	充当国費
		住宅	蔵・納屋等	その他			
鳥取市	○	○			1/2	600千円	空き家対策総合支援事業
米子市	○	○	○	○	4/5	1,200千円	空き家対策総合支援事業
倉吉市	○	○	○	○	4/5	1,200千円 ※勧告物件…上限なし	空き家対策総合支援事業
境港市	○	○	○		4/5	1,200千円	空き家対策総合支援事業
岩美町	○	○	○	○	1/2	600千円	空き家対策総

2. 空き家の適正管理条例設置状況 (H29.4.1__鳥取県住まいまちづくり課)

市町村	施行年月日	内容					
		勧告	命令	公表	罰則	代執行	緊急措置
鳥取市	H26.4.1	—	—	○	—	—	○
米子市	H25.4.1	○	○	○	—	○	—
倉吉市	H26.4.1	○	○	○	○	○	—
境港市	H26.7.1	○	○	○	—	○	○
岩美町	H29.4.1	○	○	—	—	○	—
八頭町	H25.10.1	○	—	—	—	—	—

							合支援 事業	三朝町	H26.7.1	○	○	○	—	○	—
八頭町	○	○	○	○	1/2	住宅： 1,000千 円 蔵・倉庫 等：500千 円	空き家 対策総 合支援 事業	湯梨浜 町	H26.10. 1	○	○	○	—	○	○
若桜町	○	○		○	1/2	住宅：600 千円 工作物等： 300千円	空き家 対策総 合支援 事業	琴浦町	H26.4.1	○	○	○	—	○	○
智頭町	○	○	○	○	1/2	住宅：600 千円 工作物等： 300千円	空き家 対策総 合支援 事業	北栄町	H26.7.1	○	○	○	○	○	—
三朝町	○	○			1/2	600 千円	空き家 対策総 合支援 事業	南部町	H27.1.1	○	○	○	—	○	—
湯梨浜町	○	○			4/5	4,000 千円	空き家 対策総 合支援 事業	日南町	H25.4.1	○	○	○	—	○	○
			○		2/3			(略)							
琴浦町	○	○			1/2	1,200 千円	空き家 対策総 合支援 事業								
北栄町	○	○	○		4/5	上限 なし	空き家 対策総 合支援 事業								
日吉津村	×														
大山町	○				1/2	500 千円	空き家 対策総 合支援 事業								
南部町	○	○	○		1/5	300 千円	なし (町単 独)								
伯耆町	○	○	○		1/2	600 千円	なし (町単 独)								

日南町	○	○			1/5	300 千円	空き家 対策総 合支援 事業	
日野町	×							
江府町	○	○	○		4/5	500 千円	空き家 対策総 合支援 事業	
(略)								
追加資料 ・所有者不明土地対策と空き家対策の今後の対応 ・民法等一部改正法・相続土地国庫帰属法の概要 ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律 ・民法改正等を踏まえた近隣住民等による空き家・土地への対応 ・隣地使用権 ・越境した竹木の枝の切取り ・チラシ（不動産に関するルールの変更） ・八頭町空き家対策協議会名簿								