



第2期八頭町空き家等対策計画

鳥取県八頭町
令和5年2月

○SDG s（持続可能な開発目標）の理念と空き家等対策事業について

八頭町では、本町の取組みが「SDG s（持続可能な開発目標）」の目指す目標の達成に資するものを、取組区分ごとに下記のアイコンで表示し、目標としています。



第2期八頭町空き家等対策計画では、17のゴール（目標）のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」を設定し、取り組んで参ります。

Contents

第1章 空き家対策の現状

1. 背景	3
2. 主な対策の経緯	4
3. 八頭町空き家等実態調査	5
■ 業務目的	
■ 業務内容	
■ 調査結果の全体	
■ 調査結果の集計概要	
■ 建物用途別に見た空き家等件数	
■ 利活用のランク別に見た空き家等件数	
■ 旧町、大字ごとの空き家等件数と空き家等率	
■ 八頭町空き家等実態調査のまとめ、総括	
4. 倒壊危険家屋の撤去	14
■ 八頭町空き家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61件	
■ 解体撤去費用の補助	
■ 特定空き家等判定委員会における判定	
■ 所有者の管理責任	
■ 空き家による周辺への影響	
■ 解体工事について	
5. 空き家の有効活用	20

第2章 空き家対策の基本的事項

1. 空き家等に関する対策に関する基本的事項	22
2. 計画期間	22
3. 空き家等の調査に関する事項	23
(1) 実態調査	
(2) 立入調査	
(3) 所有者等の確認	
(4) 所有者が確認できない場合の対処方法	
4. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項	24
(1) 八頭町空き家対策協議会の設置	
5. 空き家等に関する対策の実施体制に関する事項	24
(1) 空き家対策協議会の役割	
(2) 事務局の設置	
6. 特定空き家等への緊急措置に関する事項	25
(1) 緊急措置	
(2) 雪害対応	
7. その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項	26
(1) 実施の判断	
(2) 所有者非対応	
(3) 所有者不存在	
(4) 所有者行方不明	
(5) 所有者不明	
(6) 費用請求	

第3章 空き家等対策計画の推進

1. 対策計画に係る基礎データ	28
2. 具体的な数値目標	29
3. 本町における空き家等の定義	29
4. 本町における特定空き家等の判断基準の考え方	30
5. 本町における特定空き家等の判断基準	30
6. 本町における特定空き家等の処分の方針	31
(1) 趣旨	
(2) 措置の対象	
(3) 措置の実施	
7. 所有者等による空き家等の適切な管理の促進	32
8. 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進	32
9. 公共施設等の有効活用の促進	33
10. その他空き家等に関する対策の実施	34
11. 用語の定義	35
(参考) 空き家の定義(特措法)	37
(参考) 「特定空き家等に対する措置」を講ずるに 際して参考となる事項(国のガイドラインより)	37
(参考) 「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)	38

第1章 空き家対策の現状

1.背景

急激に進行する人口減少や高齢化のなかで、空き家問題は全国的に表面化し、深刻となっています。特に空き家になったにも関わらず、適切な管理が行われなまま放置されている状況の空き家は、景観、防犯、防災といった観点から住民生活に大きな影響を及ぼしており、大きな行政課題となっています。

こうしたなか、本町では、平成25年9月に「八頭町放置家屋等の適正管理に関する条例」（平成25年条例第36号）を制定しました。

国では、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）が公布され、平成27年5月26日に同法は全面施行となっています。

また、鳥取県と市町村は、この法施行以前より「鳥取県空き家対策連絡協議会」を設立し、一体となって空き家等の適正管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進してきたところです。

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」を平成29年12月に設置しました。

また、平成30年3月には、特措法制定の理念を体現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。

特措法は、基本方針やガイドラインによってある程度全国一律の基準が示されたに過ぎず、国は「特定空き家等への指定や行政代執行といった取り組みについては、地域の状況や個別の事情を考慮しながら判断するように」と、法に基づく具体的施策の実施を各自治体に求めています。従って、特定空き家等の基本的な町独自の指定基準も明確にしていくことが、町には求められています。

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。

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。

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。

2.主な対策の経緯

年 月	摘 要
平成25年 9月	<ul style="list-style-type: none"> ・八頭町放置家屋等の適正管理に関する条例（平成25年条例第36号）を制定 ・八頭町放置家屋等の適正管理に関する条例施行規則（平成25年規則第22号）を制定 ・八頭町放置家屋等解体撤去事業費補助金交付要綱（平成25年告示第162号）
平成26年 3月	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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
平成26年11月	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策の推進に関する法律（平成26年法律第127号）が公布される
平成27年 4月	<ul style="list-style-type: none"> ・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
平成29年 3月	<ul style="list-style-type: none"> ・八頭町空き家実態調査（委託業務）報告
平成29年 3月	<ul style="list-style-type: none"> ・八頭町放置家屋等の適正管理に関する条例の一部改正 ・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 ・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
平成30年 3月	<ul style="list-style-type: none"> ・八頭町放置家屋等の適正管理に関する条例の一部改正 ⇒「八頭町空き家等の適正管理に関する条例」に変更 ・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 ⇒「八頭町空き家等の適正管理に関する条例施行規則」に変更 ・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 ⇒「八頭町空き家等解体撤去事業費補助金交付要綱」に変更
令和 3年 3月	<ul style="list-style-type: none"> ・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
令和 4年12月	<ul style="list-style-type: none"> ・八頭町空き家等実態調査（委託業務）報告

3.八頭町空き家等実態調査

総務省の平成30年住宅・土地統計調査結果（以下、「統計調査結果」という。）によると、日本の空き家数は848万9千戸で、5年前より29万3千戸(3.6%)増えています。空き家率は、13.6%(別荘等の二次的住宅を除く空き家率は13.0%)で、5年前より0.1ポイント上昇し、過去最高となりました。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。

八頭町空家台帳			
登録番号	0107	管理会社名	
所在地(地図記載位置)	鳥取県八頭町(2015年5月)-08-13	管理会社等連絡先	
建物所在地	鳥取県八頭町八頭町才代5-4	判定ランク(点数)	1
建物用途	共同住宅	不良度判定基準会社	G
行政区名		判定ランク(市町)	II
所有者等区分		特定空き家等の認定	
所有者等氏名	(名称なし)	調査年月日	
所有者等住所		空家バンク登録	
所有者等連絡先		調査年月日	2022/9/9
実態物件表示の有無		調査年月日(更新)	
備考・特記事項			

空き家等「調査票」兼不良度判定表

八頭町役場

ID: {ID}

調査番号	{ID}	調査年月日	年 月 日	調査員名
住宅地図帳番号	{地図帳番号(自動取得)}	建物名称	{氏名(自動取得)}	
所在地	{住所(自動取得)}	空き家バンク	ランク	町提供情報
				共情報

判定状況	1:可 2:不可 3:対象外	売貨物件表示の有無	1:無 2:売 3:貸 4:管理会社のみ
空き家種別	1:空き家 2:空き家候補 3:管理物件	管理会社名	
建物用途	1:戸建住宅 2:長屋住宅 3:店舗・事務所	連絡先	
	4:店舗兼住宅 5:工場 6:共同住宅 7:その他	近景画像	K
建物用途 その他内容 ()		遠景画像	E
階数	1:一階 2:二階 3:三階 4:四階以上	判定不可画像	F

※判定不可理由

1:繁茂の為	2:柵及び鎖で立入不可	3:門・柵で確認不可	4:立入禁止及び私有地内の為	5:その他
その他理由: ()				

※判定対象外理由

1:居住有り・活用されている(活用)	2:更地になっている・除却されている(除却)	3:建替されている(除却)	
4:公営住宅	5:同一敷地内居住有り	6:統合処理(統合先調査番号で調査)	7:その他

	統合先調査番号	その他理由: ()
--	---------	------------

○建築物に関する不良度判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評点	
1	構造一般の程度	①基礎 (1) 構造耐力上主要な部分である基礎が確認できるもの	0	
		(2) 構造耐力上主要な部分である基礎が玉石であるもの	10	
		(3) 構造耐力上主要な部分である基礎がないもの	20	
	②外壁	(1) 外壁の構造が粗悪でないもの	0	
		(2) 外壁の構造が粗悪なもの	25	
		2	構造の腐朽又は被損の程度	
(2) 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			
(3) 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、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			
(4) 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100			
④外壁	(1) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損がなく、下地の露出していないもの	0		
	(2) 外壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15		
	(3) 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		
	⑤屋根	(1) 屋根ぶき材料の一部に剥落やずれがないもの	0	
(2) 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		
(3) 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の又は軒のたれ下ったもの		25		
(4) 屋根が著しく変形したもの		50		
3	防火上又は避難上の構造の程度	⑥外壁	(1) 延焼のおそれのある外壁がないもの	0
			(2) 延焼のおそれのある外壁があるもの	10
			(3) 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20
	⑦屋根	(1) 屋根が不燃性材料でふかれているもの	0	
		(2) 屋根が可燃性材料でふかれているもの	10	
		4	排水設備	⑧雨水
(2) 雨樋がないもの	10			
※評価内容に対し、不明箇所には“-”を記入。				合計点

○建築物の老朽度・危険度のランク

ランク	評価内容	点数	合計点判定	主観判定	前回判定
I	軽微な修繕により利活用が見込めるもの。	0~50点			
II	一定以上の修繕により利活用が見込めるもの。または、破損・老朽化により利活用に適さないが当面の危険性はないもの。	51~99点			
III	倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急性が高いもの。	100点以上			

○建築物の周囲に対する危険度

倒壊した場合、公道を通行する人・車両に危険を及ぼす可能性	1:無	2:有	判定
倒壊した場合、隣家に危険を及ぼす可能性	1:無	2:有	

※下記項目に、該当する場合「評価」に“○”、該当しない場合“-”を記入する

ID: {ID}

○工作物の状況

評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
工作物の程度	①付属物、門、塀の状態	付属物、門、塀が傾斜、破損している		R1

○衛生上の問題に関する判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
衛生上の問題	①汚物の流出又は臭気の発生	浄化槽等の放置または排水等の流出により臭気が発生している。		R2
	②ごみ等の放置又は不法投棄あり	ごみ等の放置または不法投棄により近隣、道路等に影響が発生している。		

○景観上の問題に関する判定基準

評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
景観上の問題	①窓ガラス等の破損	母屋の窓ガラスが割れたまま放置されている。		R3
	②立木、雑草等の繁茂	立木等が庭や建築物を覆う程度まで繁茂している。雑草の手入れがされていなく、繁茂している状態。		R4

○その他周辺の生活環境への悪影響に関する判断基準

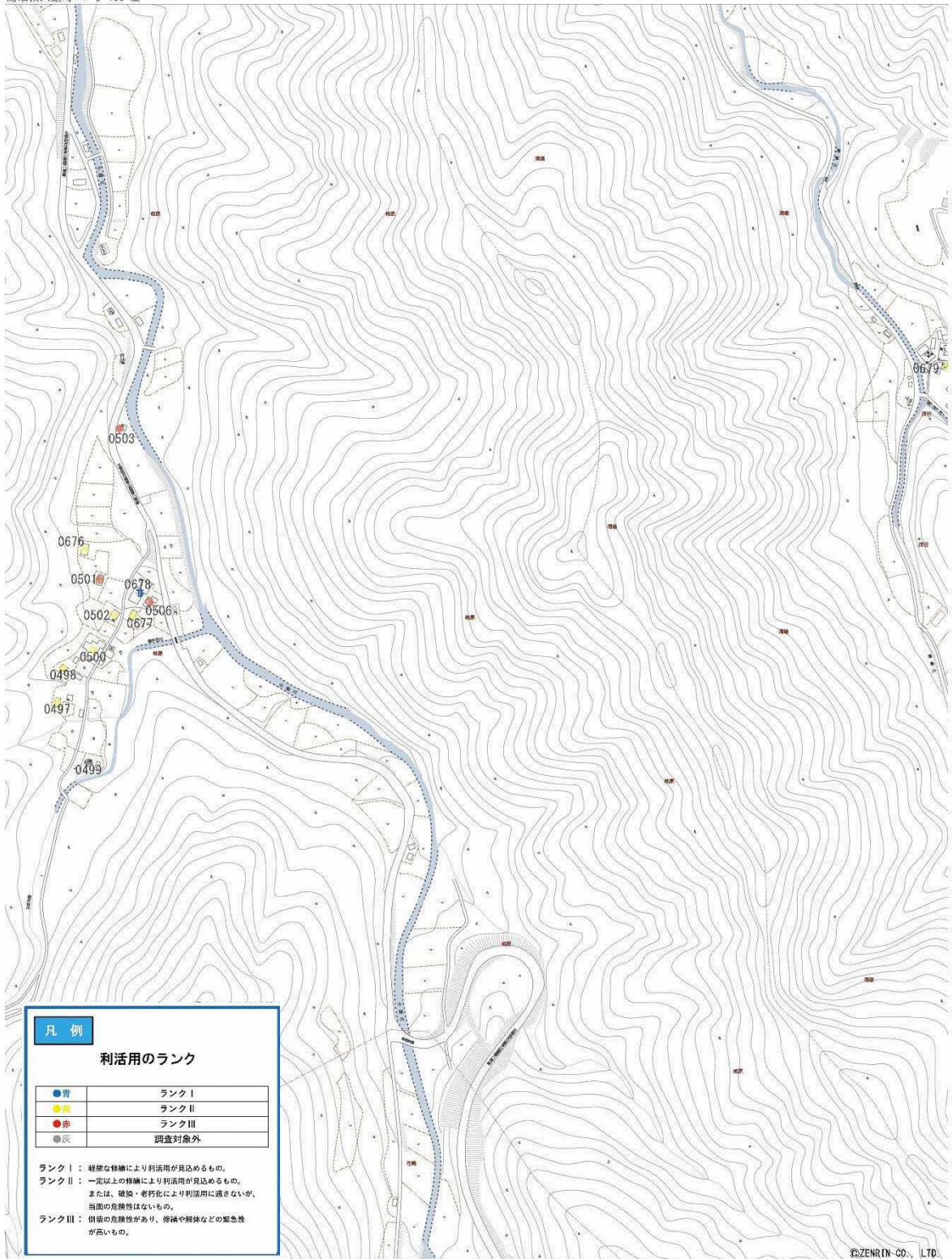
評価区分	評価項目	評価内容	評価	画像
生活環境への問題	①立木の状態	立木の腐朽または倒壊により枝等が大量に散らばっている。立木が近隣家屋や道路にはみ出している。		R5
	②小動物の住家	犬、猫等の小動物が住み着いている。		R6
	③害虫等の発生	ハチの巣、シロアリの被害がある。害虫が大量発生している。		R7
	④不適切な管理	1階の窓ガラス、玄関、外壁が貫通している等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置している。		R8

(周辺地図)

{Map1}

(作業用メモ)

(備考・特記事項)



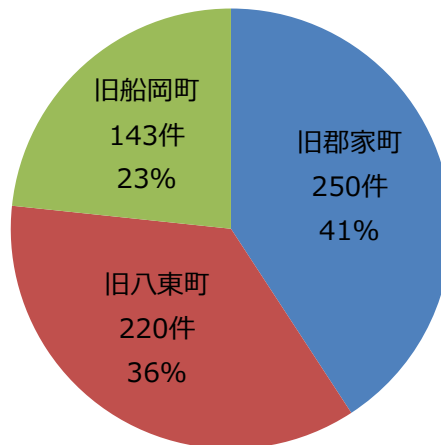
■ 調査結果の全体

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、塀、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。

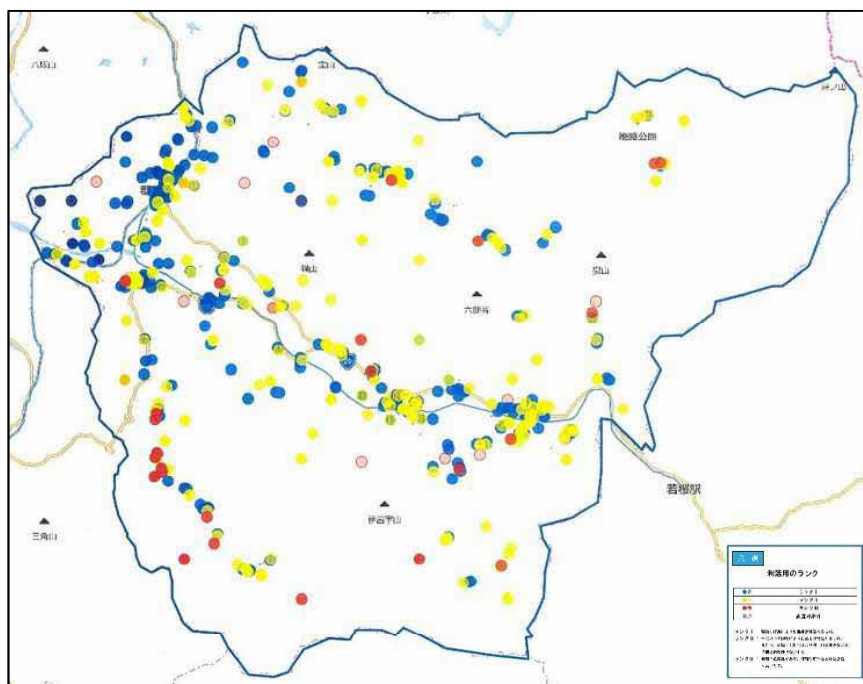


※八頭町全棟件数はゼンリン住宅地図データの建物件数

■ 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%）



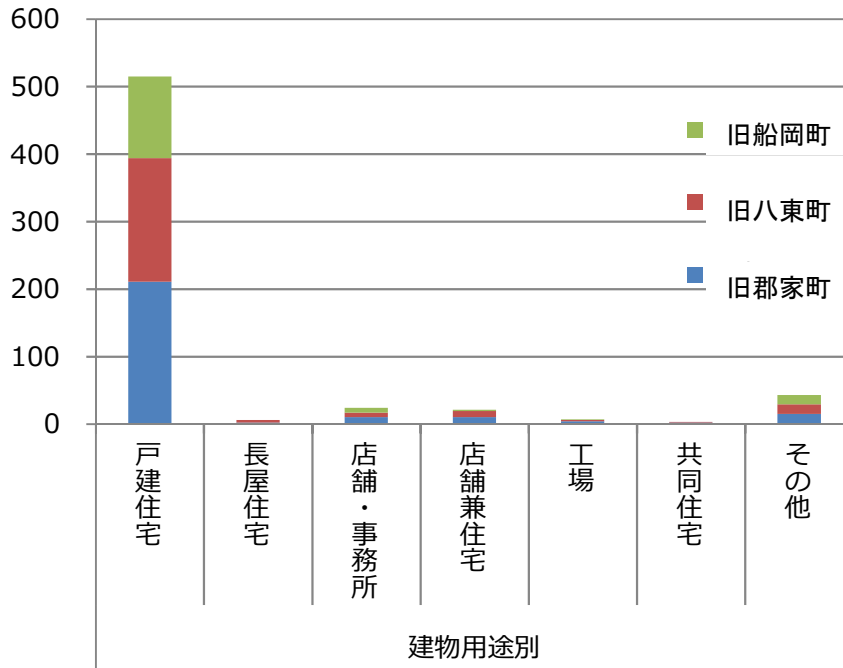
※空き家率算出の為の母数(全体)は、ゼンリン住宅地図の総家形形状の件数としています。

八頭町全域の空き家等の分布状況（利活用のランク色分け）

■ 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）



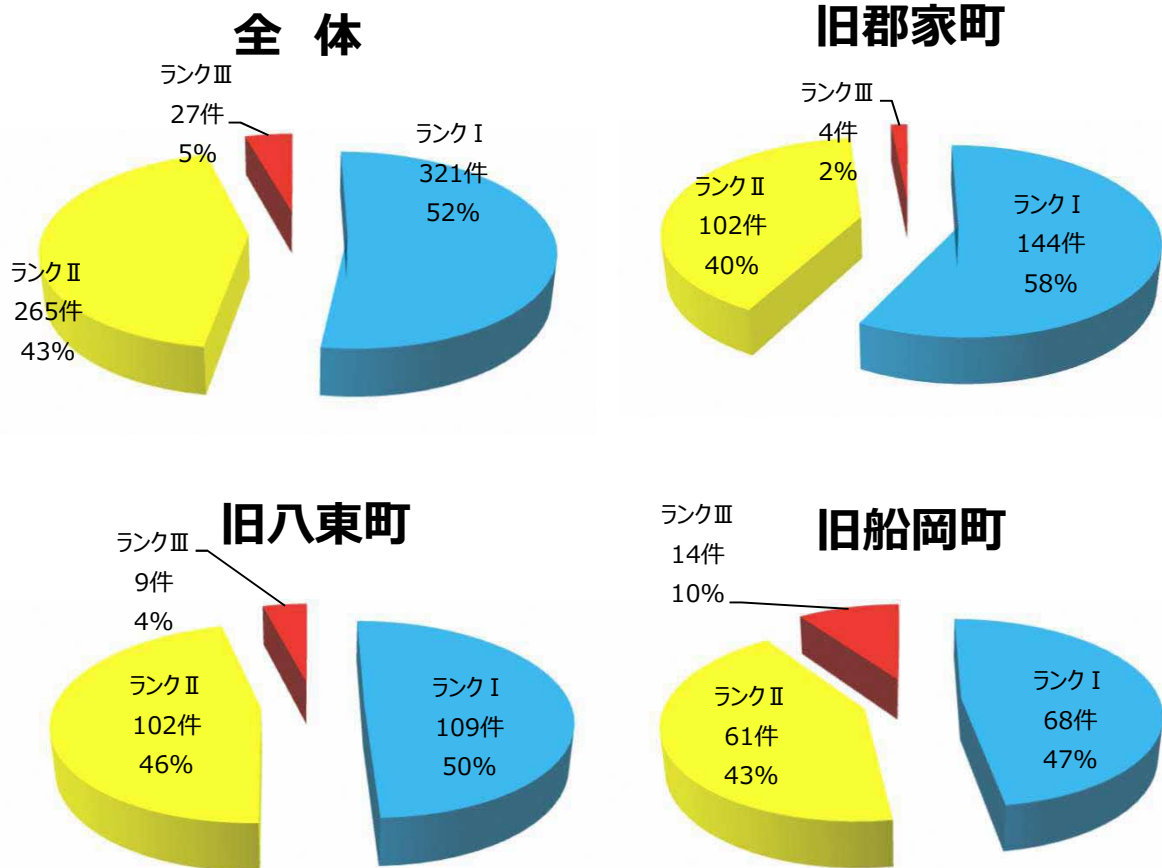
旧郡家町	207	2	10	10	4	2	15
旧八東町	183	4	7	9	2	1	14
旧船岡町	119	0	7	2	1	0	14

- 1: 戸建住宅……………一般的な戸建の住居
- 2: 長屋住宅……………長屋構造の住居
- 3: 店舗・事務所………住居部分がなく、店舗や事務所としてのみ活用できる建物
- 4: 店舗兼住宅………住居と（階数による分断も含む）店舗を兼用した建物
- 5: 工場……………一般的な工場設備
- 6: 共同住宅……………全室空き家のアパート・マンションなど
- 7: その他……………倉庫やプレハブ等上記に該当しない物件や用途不明の建物

■ 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



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52%。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5%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。

旧町	大字名	件数	空き家率
郡家	井古	2	3.0%
	稲荷	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%
	覚王寺	1	2.0%
	久能寺	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%
	山路	0	0.0%
	市場	21	6.6%
	市谷	2	1.3%
	篠波	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%
	米岡	1	0.4%
	別府	5	4.3%
	堀越	8	10.4%
	麻生	14	9.2%
	万代寺	3	1.8%
	明辺	15	18.0%
	門尾	3	1.2%
野町	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%
	皆原	6	3.6%
	柿原	10	27.7%
	岩瀨	1	0.9%
	佐崎	3	6.9%
	才代	26	7.6%
	三浦	2	2.4%
	三山口	5	10.6%
	重枝	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%
	東	10	5.6%
	徳丸	16	4.5%
	南	21	7.7%
	日下部	6	2.4%
	日田	12	4.2%
	稗谷	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%
	西谷	2	1.4%
	船岡	35	3.3%
	船岡殿	6	2.2%
	大江	17	8.9%
	破岩	1	1.1%
	隼郡家	6	4.0%
	隼福	4	7.8%
	福井	3	2.4%
	小計	143	0.9
	合計	613	3.90%

■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52%、「ランクⅡ」は43%、「ランクⅢ」は5%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。

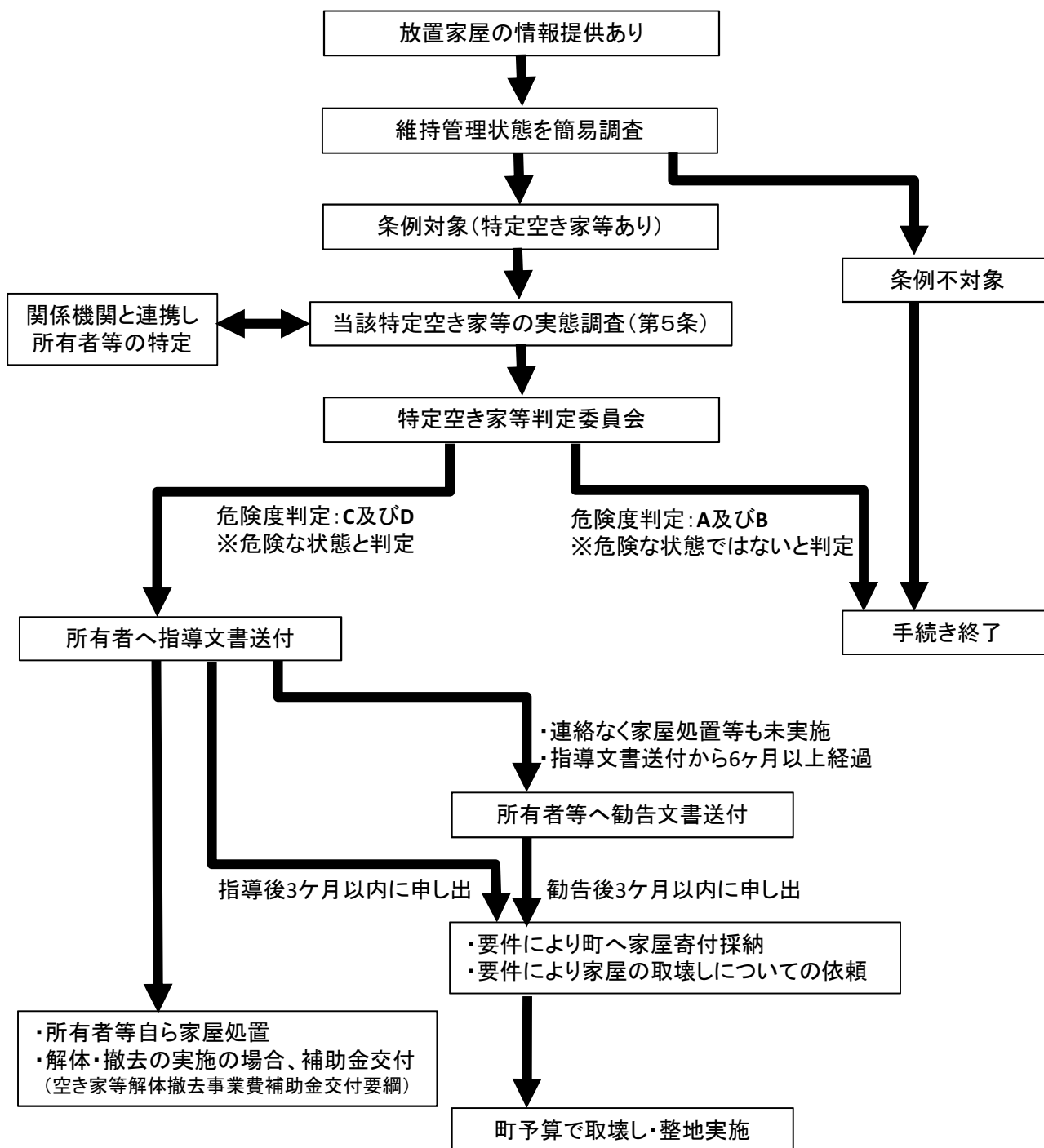
本調査では、八頭町全域の調査対象建物に対して現地調査を実施し、空き家等の全体的な実態の把握と空き家等の老朽度及び不良度のランク付けを行い、その結果を数値化及び可視化して資料を作成した。より良い生活環境づくりと地域の活性化のため、この資料を活かすこととしたい。13-

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



■ 現行条例での「危険家屋」は61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35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	11
平成30年度	6	合計	61

○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	35
		残り	26

■ 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。

八頭町における建築物等の老朽度・危険度判定基準表				
		台帳番号① 所在地：八頭町〇〇		
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				
項目	状態	点数	評点	備考
①建築物の傾斜	(1)傾斜は認められない	0		
	(2)明らかに傾斜している	50		著しく劣化
②基礎の状況	(1)異常は認められない	0		
	(2)ひび割れが発生している	10		クラックを除く
	(3)玉石基礎又は基礎がない	50		構造耐力に問題あり
③外壁の状況	(1)問題ない	0		
	(2)錆やひび割れが認められる	10		
	(3)外壁に穴が開いている又は外壁の下地が露出しているなど著しく劣化している	50		下地の露出は、外壁一面のおよそ3分の1以上を目安
④屋根の状況	(1)問題ない	0		
	(2)屋根材に剥落又はズレがある	10		雨漏りの可能性あり
	(3)屋根に穴が開いている、軒の一部が脱落している、屋根が波打っているなど、屋根に著しい劣化が認められる	50		下地の露出は、屋根面のおよそ3分の1以上を目安
⑤使用状況	(1)最近、使用した形跡がある	0		
	(2)長く使用した形跡が認められない	10		
[別表]				
影響を及ぼす範囲			係数	
倒壊、屋根または部材等の飛散により、隣地の建築物等に影響を及ぼす場合			1.3	
倒壊、屋根または部材等の飛散により、周辺の道路等の通行人及び通行車両等に影響を及ぼす場合			1.5	
幹線道路に面しており、倒壊すれば通行人・車両への危害、災害時の避難・物資輸送等に多大な影響を及ぼす場合			2.0	
2. 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				
項目	状態	点数	評点	備考
①立木	(1)問題ない	0		
	(2)立木の腐朽、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っている	30		
	(3)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	60		
老朽度・危険度のランク				
ランク	判定内容	点数		
A	小規模の修繕により再利用が可能	0点		
B	管理が行き届いていないが、当面の危険性はない	1点～50点		
C	管理が行き届いておらず、損傷が激しい	51点～149点		
D	倒壊の危険性があり、解体などの緊急度が極めて高い	150点以上		
(1)この判定基準は、町内の建築物の老朽度・危険度を総体的に把握する調査において適用する。				
(2)総合判定は放置家屋等判定委員会5名の老朽度・危険度のランクを権み総合的に判定する。				
(3)老朽度・危険度のランクA及びBは「危険な状態ではない家屋」とし、C及びDは「危険な状態の家屋」とする。				

■ 所有者の管理責任

所有者責任を原則としながら、本町では、再三にわたる勧告、粘り強い交渉で数年かけて解体に応じていただいた事例もあるなど、そのときの所有者個人の実情等、空き家対策を進めるうえで大きな要素となっています。

解体撤去は、所有者に廃屋を撤去する資力があるかどうか、そして、その意思があるかどうかによって委ねられます。問題なのは①資力はあるのに撤去する意思がないというケース ②資力もなく、撤去する意思がないというケース ③資力はないが、撤去する意思があるというケースです。

これらを解決するには、所有者に廃屋等の撤去を義務付ける条例の制定、行政代執行によるしかありません。一方で、①所有権などの権利関係の整理 ②公費投入による経済的支援の是非 という問題解決のための課題が浮上します。とりわけ、非生産性事業への公費投入ということになるだけに、法的な課題というより、私的財産の処分を行政がどこまで積極的に関与するかということが重要となります。

■ 空き家による周辺への影響

空き家発生により外部不経済は、防災、防犯、衛生、景観など多岐にわたります。

防災性の低下 ...倒壊、崩壊、屋根・外壁の落下、火災発生の恐れ

防犯性の低下 ...犯罪の誘発

ごみの不法投棄 ...衛生の悪化、悪臭の発生

衛生の悪化、悪臭の発生 ...蚊、蠅、ねずみ、野良猫の発生

風景、景観の悪化 ...観光地などでは特に大きな問題に。雑草の繁茂、落ち葉の飛散も

■ 解体工事について

1. 解体工事に係る法律

1) 建設リサイクル法(「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律」)

- ・分別解体及び再資源化等の義務づけ。
- ・発注者は工事着手の7日前までに都道府県知事に届出が必要。
- ・80㎡未満の解体について届出は不要。
- ・建築物の解体工事には、建設業法上の建設業許可か建設リサイクル法に基づく解体工事業者登録が必要。
- ・特定建設資材については、再資源化されたことを確認し、発注者に書面で報告しなければならない。
- ・業者に頼まなくても所有者が個人に金品を渡して依頼する場合は解体事業者となるので、許可が必要になる。



2) 廃棄物処理法

- ・解体工事から発生した廃棄物の運搬、処理は当該許可を受けた業者と契約を行う必要がある。ただし、所有者自らが行う場合は、処理業者等に運ぶことはできる。
- ・建設廃棄物の運搬・処理を委託する場合は、産業廃棄物管理票（マニフェスト）を交付しなければならない。
- ・廃掃法上は所有者で解体をおこなっても問題がないが、廃棄物については適正な処理を行わないと廃棄物処理法違反で処罰の対象になる。（野焼き、空き地などへの投棄等）

3) 大気汚染防止法、鳥取県石綿健康被害防止条例等

・石綿が使用された建築物などを解体する場合、届出が必要で、廃棄予定量の届出、処理状況の報告、飛散防止に係る基準の遵守等が義務づけられている。

・建築物等の解体については、作業前にその建築物等における石綿含有材料等の使用の有無を事前調査し、その結果を記録し、保存しなければいけない。（すべての解体が原則対象）



2. 個人施工について

- 1) 建築物等の解体にあたっては、上記の法律により、届出や作業実施にあたっての基準とそれらの遵守が定められており、それらの知識、情報が少ない個人での施工は困難と思える。
- 2) 個人施工の場合、不法投棄、野焼き、自己所有地への廃棄物の埋設、放置など不適切処理を助長することなどが懸念される。
- 3) 不適切な処理をされた場合、当然に補助の対象にできないと考えるが、そのまま放置され、逆に問題が発生する可能性が懸念される。

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。

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。

空き家、買いませんか？売いませんか？

空き家バンクのご案内

＼ 60件以上の空き家が成約済み！ /

近年、UIターン者等の利用希望者からの問合せが増える一方で、登録空き家が少なくなっており、住居が不足しています。ぜひ活用をご検討ください！

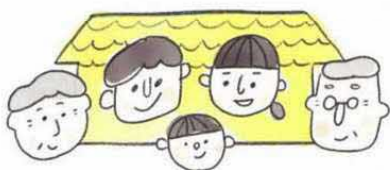
空き家バンクとは？

所有者から提供された空き家情報を利用希望者へ紹介する制度。

登録するとどうなる？

空き家を借りたい方、買いたい方を見つけるお手伝いをします。
条件次第で空き家の改修や家財処分の補助金を受けられます。

詳細はこちらから



問合せ先

八頭町役場企画課地域戦略室 空き家利活用担当

電話：0858-76-0213

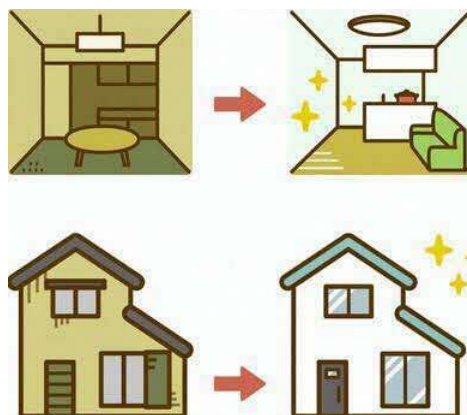
メール：yazu-akiya@town.yazu.tottori.jp

※このお知らせは、町内に固定資産をお持ちの方を対象に送付しています。

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。

4. 公民連携事業

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。

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。



行政の取り組みだけでなく、このような民間組織による空き家活用の取り組みが活発化することで、空き家を「問題」から「資源」へと転換する大きな契機になればと考えています。

第2章 空き家対策の基本的事項

1. 空き家等に関する対策に関する基本的事項

- 空家等対策の推進に関する特別措置法、八頭町空き家等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。
- 町内全域を計画対象として、町は適正な管理が行われていない空き家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、適切に対策を講じる。
- 行政、町民、所有者等および関係機関が相互に連携しながら取り組む。

[参考] 国の動向

①住生活基本計画

- ・令和3年度から10カ年の全国計画。
- ・「8つの目標」の中の1つに、「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」(目標7)を設定

②国土交通省の施策

- ・平成25年度より、空き家になることが予想される住宅の相続人を対象に、都道府県へ相談窓口の設置を推進
- ・過剰な新築住宅の供給抑制や、中古住宅としての活用を期待。

③空家等対策の推進に関する特別措置法

- ・平成26年11月27日公布(平成27年5月26日全面施行)
- ・立入調査、対策計画策定、協議会設置、資産税情報活用、代執行等を規定

④民法等の一部改正、相続土地国庫帰属制度の開始

- ・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民事法制を見直し
- ・所有者不明土地等の発生予防策として、相続登記の申請義務化
- ・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
- ・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

2. 計画期間

計画の期間は、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。
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、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。

3.空き家等の調査に関する事項

町内全域を調査対象として、条例に定める空き家等の状況について、実態調査や立入調査を実施し、データベースを作成します。

(1) 実態調査

・町民等から、管理不全な空き家があるとの情報提供があった場合、町は速やかに実態調査を実施する。

(2) 立入調査

・管理不全な状態にある空き家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行う。
・所有者等や関係者に質問し、必要な報告を求める。
・予防対策として取り組む現況調査時は、敷地内に立ち入らない。

(3) 所有者等の確認

・空き家等の近隣住民や関係者などから、情報収集を行う。
・登記情報・建築確認申請情報で、事実確認を行う。
・所有者死亡で相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行う。
(相関図)
・調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定する。

(4) 所有者が確認できない場合の対処方法

① 未登記の空き家(所有者不明の確認)

・所有者等確認のため、特措法の規定に基づき、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う。
・開示された情報をもとに、所有者等の確認を行う。
・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」所有者不明の空き家等と判断する。

② 所有者不存在の確認

・法定相続人が相続放棄した旨、主張するなど、相続放棄が想定される場合は、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、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。
・固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。
・法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在とする。
・確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不存在の空き家等と判断する。

③ 所有者行方不明の確認

・確認調査に基づき、所有者確認のため該当者に送付した配達証明郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者行方不明の空き家等と判断する。

4.所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項

管理不全な状態にある空き家は、第一義的には当該空き家等の所有者等の責任において行われるべきものです。従って、町は、相談窓口の設置や広報などを通じて、所有者等へ適正な管理を促すとともに、地域や関係団体と連携した問題解消を目指していくこととします。

また、少子高齢化等により、今後も空き家等が増えることが予測されるので、意識啓発や情報提供による予防対策に取り組み、その内容や調査結果などの情報発信に務めなければならないと考えています。

(1)八頭町空き家対策協議会の設置

- ① 条例に基づき協議会を設置し、空き家対策について協議する。
- ② 協議会は町長のほか、学識経験者等により構成する。
- ③ 協議会は、空き家対策の基本方針・実施計画などを策定する。

5.空き家等に関する対策の実施体制に関する事項

空き家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、当該計画の推進にあたります。

(1) 空き家対策協議会の役割

- ・町長のほか、学識経験者等により構成。
- 協議会では、空き家の適正管理の推進や利活用、支援策などについて協議する。

(2) 事務局の設置

- ・企画課に事務局を設置する。

6. 特定空き家等への緊急措置に関する事項

管理不全な空き家等が原因で不特定多数の町民への被害を防止するため、**緊急な対応の必要があると判断した場合は**、一時的な公費負担を前提として、速やかに必要最小限の措置を講じます。

(1) 緊急措置

① 実施目的

- ・町長は、空き家等の倒壊・落雪などにより、不特定多数の町民への被害や住民生活への支障が発生し、またはそのおそれがあり、その被害や支障の程度が重大で緊急な対応が必要と判断した場合は、被害・支障の拡大防止・未然防止の措置を緊急に講じ、町民の生命・財産を守る。

② 実施根拠

- ・町長は、公益性の観点から、条例・諸法を根拠として緊急措置を実施する。
 - i) 条例: 緊急措置全般
 - ii) 消防法: 倒壊、一部破損、部材飛散(延焼防止)
 - iii) 豪雪地帯対策特別措置法: 除排雪(雪害対応)
 - iv) 道路法: 倒壊、一部破損、部材飛散(交通の安全確保)
 - v) 建築基準法: 倒壊、一部破損、部材飛散(危険家屋の回避)

③ 実施基準

- ・空き家等の倒壊・部材の飛散・落雪などにより、不特定多数の町民に被害が発生、またはそのおそれがあり、緊急措置が必要と判断した場合

④ 措置内容

- ・危険な状態を回避するための必要最小限の措置
(瓦礫除去、周囲立入制限、倒壊防止対策、飛散防止対策、除排雪など)

⑤ 事後処置

- ・所有者等に措置内容を通知し、以後の適正管理を指導(費用請求)

(2) 雪害対応

① 実施目的及び実施根拠

- ・緊急措置と同様

② 実施基準

- ・道路等公的施設への危険性が高い雪庇が発生した場合

③ 措置内容

- ・所有者等の特定、未特定を問わず、応急措置として、通行規制又は雪庇の除去を実施(人命に関わるような重大な事故に繋がると判断した場合は、防止策を講じる)

④ 事後処置

- ・緊急措置と同様

7.その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

町民の生命財産を守るため根本的な対処が必要とされる空き家も存在します。こうした特定空き家等については、危険排除と公費負担の、公益性と公平性について十分な検討をしたうえで解決を図ることが必要です。

また、社会情勢等の変化や取り組み状況などについてその都度検証し、その結果を踏まえて計画を見直すことも必要です。

(1) 実施の判断

① 実施目的

- ・緊急措置を当面必要としない程度の必要最小限かつ根本的な対策を実施し、不特定多数の町民への被害を防止する。

② 実施対象

- ・所有者不存在、所有者行方不明、所有者不明の特定空き家等
- ・行政命令、公表後も、所有者が適正管理を行わない特定空き家等

③ 実施基準

- ・過失なく所有者を確知できず助言指導が不可能で対処する者がいない場合
- ・条例に基づき命令を行っても、なお著しく管理不全な状態が改善されない場合
- ・危険排除の公益性が保たれると判断できる場合
 - i) 雪害以外の緊急措置を実施したものの、なお老朽危険化が進行中
 - ii) 不特定多数への被害や町民生活への支障など、周囲影響度が極めて高い
 - iii) 所有者が行政命令・公表後も適正管理を怠り、自主対応が期待できない
- ・公費負担の公平性が保たれると判断できる場合
 - i) 今後も緊急措置の必要があり、公費負担の終期の見通しが立たない状態
 - ii) 倒壊等の危険防止又は緊急措置に係る費用が解体撤去費用を上回ることが予想される

④ 実施の決定

- ・事務局判断で実施、空き家対策協議会で報告

(2) 所有者非対応

所有者等と協議を重ね、根本的な解決を図る。

① 所有者承諾書の受理

- ・必要な措置の実施に対する承諾(部分解体、部材、動産処分など)
- ・実施後の費用請求に対する承諾、事後は、適正管理に努める誓約

② 予算措置し、一時的公費負担による実施

- ・所有者等が意思表示できない場合は、成年後見人等と同様の協議を実施

(3) 所有者不存在

予納金を予算措置し、民法で規定する相続財産管理制度による解決を図る。

① 町に債権がある場合(町税滞納など)

・町が直接、家庭裁判所に財産管理人の選任を申し立て

② 町に債権がない場合

・検察官と協議のうえ、検察官が財産管理人の選任を申し立て

(4) 所有者行方不明

予納金を予算措置し、民法で規定する不在者財産管理制度による解決を図る。

① 町に債権がある場合(町税滞納など)

・町が直接、家庭裁判所に財産管理人の選任を申し立て

② 町に債権がない場合

・検察官と協議のうえ、検察官が財産管理人の選任を申し立て

(5) 所有者不明

- ・予算措置し、行政代執行法に基づき、根本的な解決を図る。
- ・憲法で保障する所有者の財産権を尊重し、解体撤去は行わないことを原則とする。
- ・所有者確認の調査は、費用請求と行政指導の実施のため継続する。

(6) 費用請求

緊急措置、雪害対応、危険排除に要した費用については、原則、所有者等に請求する。所有者が特定できない場合は、公益性を重視し、町の負担で応急対応を実施する。

なお、所有者が確認できた場合は、速やかに費用請求を行う。

① 所有者等確知済

- ・緊急措置、雪害対応に要した費用
 - i) 条例に基づき、空き家等の所有者等に実費請求
 - ii) 請求に応じない場合は、強制執行手続きについて検討
- ・危険排除に要した費用
 - i) 行政代執行法に基づき、空き家等の所有者に実費請求
 - ii) 請求に応じない場合は、滞納処分に基づく手続きに着手

② 所有者行方不明・不明

- ・公益性の観点から、町の負担とする。
- ・所有者等を確知できた場合は、速やかに請求手続きを行う。
- ・不在者財産管理制度の活用について検討する。

③ 所有者不存在

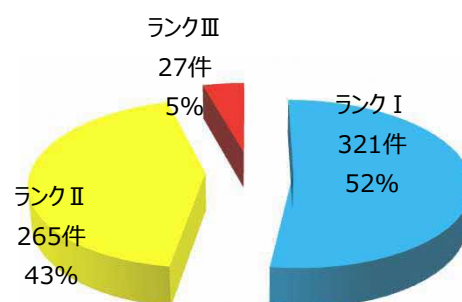
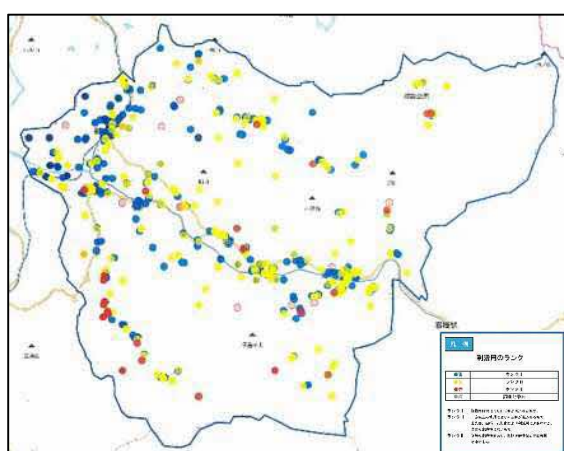
- ・公益性の観点から、町の負担とする。
- ・相続財産管理制度の活用について検討する。

第3章 空き家等対策計画の推進

1. 対策計画に係る基礎データ

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48%の292件となっています。

八頭町空き家等件数：613件
空き家等率：3.9%



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)
613	292	26	266

空き家等の数に関しては、令和4年度の調査からは265件がランクⅡ、27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、それを除いた266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。

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。これは、条例制定以降の住民の空き家問題への関心の高まりを反映したものと考えています。今後も制度の有益性のPRに努め、特定空き家等の撤去へとつなげていきたいと考えています。

2.具体的な目標数値

当該計画中の目標数値は以下のとおりとし、特定空き家等の対処にあたります。

計画期間中の目標数値

	R4 (現行条例)	R5	R6	R7	R8	R9	計
情報提供	23	20	21	22	23	24	133
実態調査	22	18	19	20	21	22	122
特定空き家等の認定	11	7	8	9	10	11	56
空き家等の撤去(町補助金による)	10	6	7	8	9	10	50
指導	11	7	8	9	10	11	56
勧告	10	9	10	11	12	13	65
命令				1	1	1	3
公示							
行政代執行							

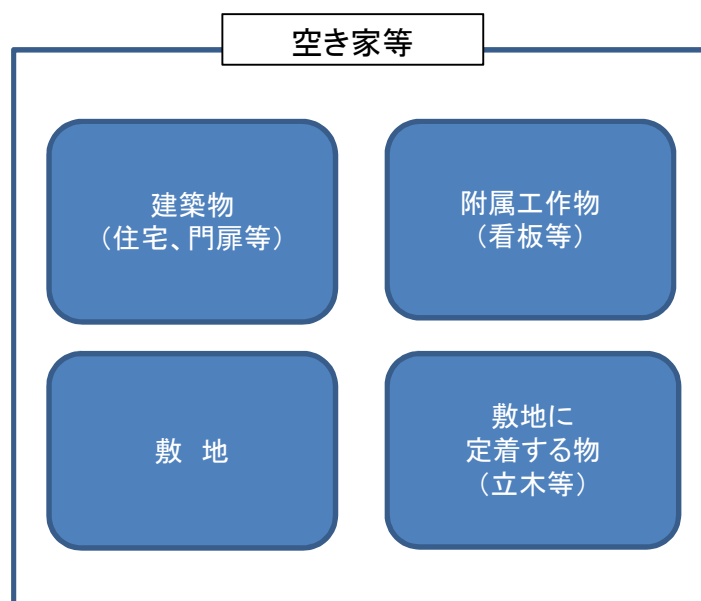
3.本町における空き家等の定義

特措法第2条において「空き家等」とは、

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。)をいう。

と規定されています。

これに準拠し、本町における「空き家等」を特措法と同様に定義します。



4.本町における特定空き家等の判断基準の考え方

国のガイドラインでは、市町村が「特定空き家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空き家等に対する措置」について示されています。したがって、市町村において地域の実情を反映しつつ、適宜固有の判断基準の定める旨の注釈が加えられています。

特定空き家等の判断基準は、法第14条の規定に基づく措置(指導・勧告等)を講ずる場合において、特定空き家等と認定する本町独自の判断基準を定めます。

5.本町における特定空き家等の判断基準

「特定空き家等に対する措置」を講ずるか否かについては、判定表を用いて、下記Ⅰの「特定空き家等」と思われる空き家等に関し、ア～ウに示す影響を及ぼす範囲を勘案し、総合的に判断します。

Ⅰ 「特定空き家等」の判断の参考となる基準

○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

- ・柱が傾斜している
- ・基礎が破損または変形している
- ・基礎と土台にずれが発生している
- ・屋根が変形している
- ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている
- ・門・塀にひび割れ、破損が生じている
- ・擁壁表面に水が染み出し、流出している 等

○その他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

- ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝などが大量に散らばっている

【影響を及ぼす範囲】

ア 倒壊、屋根または部材等の飛散により、隣地の建築物等に影響を及ぼす場合

イ 倒壊、屋根または部材等の飛散により、周辺の道路等の通行人及び通行車両等に影響を及ぼす場合

ウ 幹線道路に面しており、倒壊すれば通行人・車両への危害、災害時の避難・物資輸送等に多大な影響を及ぼす場合

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。

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参ります。

6.本町における特定空き家等の処分の方針

(1)趣旨

町は、空き家等のうち、特定空き家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、早期に所有者等に対して現状を通知することが必要となります。

また、特定空き家等については、必要な措置を講ずることによって、町内の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持に努めるものとします。

(2)措置の対象

町は、町内の空き家等のうち特定空き家等を優先して措置の対象とします。

(3)措置の実施

特定空き家等の措置を講ずるにあたっては、事前に特定空き家等の所有者にその現状や危険性を通知するとともに、改善方策や所有者等の主張等を十分に把握するなど、所有者等の手による解決を目指します。

また、措置の内容については、周辺的生活環境の保全を図るという目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定を行います。

■助言・指導(条例第12条)

町長は、特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置について助言し、又は指導することができる。

■勧告(条例第13条)

町長は、助言又は指導した場合において、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認められるときは、当該助言又は指導をした者に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置を講じるよう勧告することができる。

■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、なお当該特定空き家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導した者に対し、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。

■公示(条例第18条)

町長は、命令を行った場合においては、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ない。

■代執行(条例第21条)

町長は、命令を受けた者が、当該命令に従わない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところにより自ら所有者等のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをなさしめることができる。この場合、その費用を当該空き家等の所有者等から徴収することができる。

7.所有者等による空き家等の適切な管理の促進

■ 趣旨

町は、空き家等は所有者等の財産であることから、所有者等において適正な管理に努める義務があることへの理解を促し、空き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くものとします。

ただし、所有者等が死亡または不明な場合もあることから、こうした場合は、法に基づき、町において調査を尽くして、相続人などの空き家等の適正管理を行う義務者を特定し、的確な指導・助言を行うなど、空き家等の適正管理を促します。

なお、所有者等やその相続人など、空き家等を適切に管理する義務がある者が不在である場合には、法に基づく行政代執行を含めて町が所有者等に代わり、危険性を除去することも検討します。

■ 所有者等の意識の涵養

町は空き家等の発生を未然に防ぐため、また空き家等の適切な管理を促すため、所有者等の意識の涵養に努めます。

(1)所有者等への意識啓発

町は、広報やず及び町ホームページ等を通じて、相続登記の未了の解消や未登記建物の登記の推進に努め、空き家等の管理について所有者等への意識啓発に努めます。

(2)情報提供による支援

町は、広報やず及び町ホームページ、文書、区長会、行政懇談会等を通じて、空き家等の所有者等に対して、町が実施している空き家バンク登録や改修補助事業、空き家等の現状及び法の概要についての情報提供を行います。

8.空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進

■ 趣旨

空き家等及び除却した空き家等に係る跡地は、所有者等の財産であることはもちろん、地域においても活性化につながる有効な資産です。

所有者等に対し、有効活用や市場流通を促すことにより、地域社会の活性化の向上にもつながります。

このため、町は、町内の特定空き家等の解体により空き家等の解消に努めるとともに、その他の空き家等及びその跡地の有効活用を促進していくための方策を検討します。

■ 利活用可能な空き家及びその跡地の情報提供

町は、空き家バンク事業等により、空き家等の解消、住環境の整備及び定住促進等につなげていくものとします。

また、その跡地についてもその有効活用につなげるため、同様の事業実施を検討します。

9.公共施設等の有効活用の促進

■ 趣旨

各地方自治体では、高度経済成長期に数多く整備された公共施設等の大規模修繕や建て替えを一斉に行う時期を迎えますが、その一方で長期的な人口減少による税収の減少、少子高齢化による扶助費の増大などが見込まれ、より厳しい財政状況が続くものと予想されています。

町では、平成29年3月に策定した「八頭町公共施設等総合管理計画」で、公共施設等の全体の状況を把握し、中長期的な視点から更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行い、財政負担の軽減や、公共施設等の適正配置を実現することとしています。

■ 公共施設等の適正管理

社会情勢や施設の状態等を踏まえながら、保有資産の最適化や効率的な利用を図るとともに、施設の適切な維持管理、更新等を計画的に実施することにより、施設の長寿命化、維持管理費用の抑制に努める必要があります。

このためには、施設の ①あり方を見直す ②上手に活用する ③効率を図る ことを基本方針とし、それぞれの施設の特徴や実情を踏まえ、より効率的・効果的な管理を推進することとしています。

■ 公共施設等の有効活用の促進

①あり方を見直す

公共施設の適正配置に取り組み、施設の廃止や民間への譲渡、機能移転したうえで除却、売却等を検討します。

②上手に活用する

利用率の低い公共施設については用途の変更や機能の移転等に取り組むこととし、施設の統廃合によって生じる空き施設については、地域での利用や企業等民間団体による利用など、有効活用に向けた検討を行います。

③効率化を図る

効率的な維持管理に努めるほか、他団体との相互利用及び共同設置による効率的な運用、施設の整備・運営に民間の資金や創意工夫を活用するなど、効率化を図ります。

国では「空き家対策総合支援事業」を創設しており、町では、特措法に基づく本計画に沿って行う空き家対策に加え、空き公共施設等の有効活用(除却含む)及び跡地利用への支援につなげ、効率的な事業実施を行います。

10.その他空き家等に関する対策の実施

■ 関係団体との連携

(1) 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

空き家等対策の推進のため、相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空き家等の問題に取り組む必要があります。

(2) 建設業者

空き家等対策の推進のため、空き家等の解体や改修の相談及び対応等に対する支援を期待するとともに、相互に連携を図りながら、空き家等の問題に取り組む必要があります。

(3) 警察

適切に管理されていない空き家等が犯罪の温床となったり、犯罪を誘発する危険性を秘めていることは否めないことから、防犯的な観点からも、必要な限度において、警察と空き家等の所在地に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(4) 消防

全国的にも、適切に管理されていない空き家等に放火される事件の発生や、空き家等の敷地に繁茂している草が枯れ、たばこなどの火が燃え移る危険も予想されることから、防災的な観点から、必要な限度において、消防と空き家等の所在地に関する情報を共有するなど、相互に協力するものとします。

(5) 自治会(集落)

地元をよく知る自治会(集落)の協力なしでは、空き家等の問題は解決しません。

町は、自治会(集落)から寄せられた空き家等に関する情報などに注意を払い、問題の早期解決に努めます。

また、解体・撤去や跡地の利活用に係る相互の協力により問題解決を図ります。

■ 役場内における連携体制

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。

■ 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

「空き家等対策の推進に関する特別措置法」の規定に基づき、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。

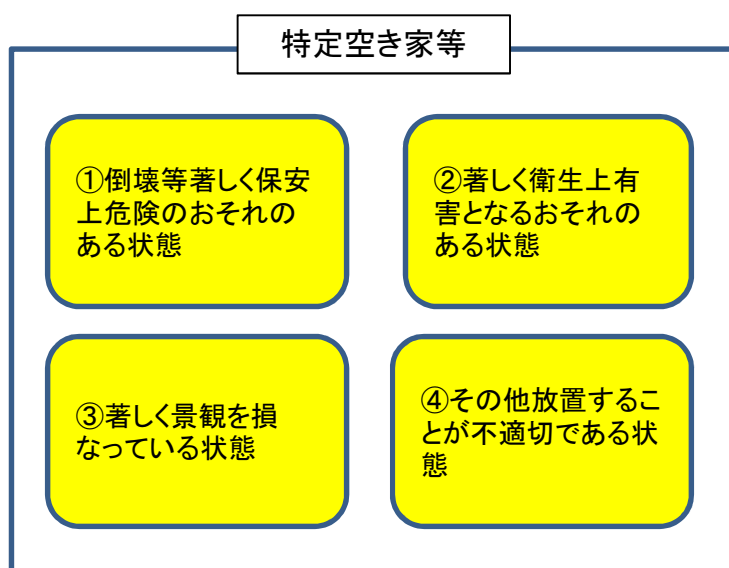
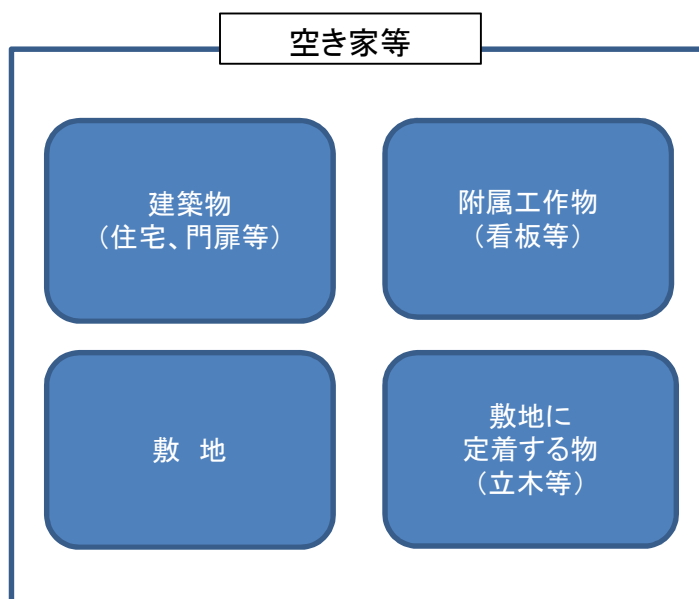
11.用語の定義

八頭町の空き家問題を行政課題とし、現行法令と条例改正を踏まえた計画を策定するため、対策の基本となる用語を定義します。

用語	説明
特措法	○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)
条例	○八頭町空き家等の適正管理に関する条例(平成25年条例第36号)
規則	○八頭町空き家等の適正管理に関する条例施行規則(平成25年規則第22号)
要綱	○八頭町空き家等解体撤去事業費補助金交付要綱(平成25年告示第162号)
空き家等	○建築物また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。)をいう。
管理不全な状態	○空き家等が次に掲げる状態となっていること。 ・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 ・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
特定空き家等	○前項に定義する管理不全な状態にある空き家等
所有者等	○町内に所在する建物その他の工作物を所有し、またはそれらを管理している者
町民等	○町内に居住し、若しくは滞在し、又は通勤し、若しくは通学する者
空き家等対策計画	○空き家等の諸課題に対処するための総合的な計画。計画には、次に掲げる事項を定める。 ・空き家等に関する対策に関する基本的な方針 ・計画期間 ・空き家等の調査に関する事項 ・所有者等による空き家等の適切な管理の促進に関する事項 ・空き家等に関する対策の実施体制に関する事項 ・特定空き家等への対処に関する事項 ・その他空き家等に関する対策の実施に関し必要な事項

用語	説明
空き家対策協議会	○空き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組織で、町長のほか、地域住民、学識経験者等で構成
実態調査	○管理不全な状態である空き家等と認められる場合に町職員が実施する調査
立入調査	○必要な限度において、職員が実施する空き家等への立入調査
緊急安全措置	○災害対策基本法(昭和36年法律第223号)に基づく応急措置または消防法(昭和23年法律第186号)に基づく規制措置の実施が認められる場合における必要最低限の措置
助言、指導	○特定空き家等の所有者等に対し、当該特定空き家等の除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために行う初期段階の措置
勧告	○前項による助言または指導した場合においても、当該特定空き家等の状態が改善されないと認められる時に行う二次段階の措置
命令	○前項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時に行う三次段階の措置
通知書	○前項による措置を命じようとする者に対し通知する①命じようとする措置及びその事由、②意見書の提出先及び提出期限を記載した文書
公示	○命令を行った場合、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
代執行	○行政代執行法(昭和23年法律第43号)に基づく町による空き家撤去等の強制執行。その執行経費は、当該空き家等の所有者等から徴収
空き家バンク	○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

【参考】空き家の定義(国のガイドラインより)



【参考】「特定空き家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項(国のガイドラインより)

- (1) 「特定空き家等」は将来の蓋然性を含む概念であり、必ずしも定量的な基準によって一律の判断をすることはなじまない。
- (2) 次に掲げる事項を勘案して、総合的に判断する。
 - ア 「特定空き家等」の判断の参考となる基準
 - イ 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか否か
 - ウ 悪影響の程度と危険性の切迫性

【参考】「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(国のガイドラインより)

国は、市町村が「特定空き家等」の物的状態の判断に際して参考となる基準を、以下のよう示しています。

ガイドラインが示す特定空き家等の状態

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

調査項目の例	<ul style="list-style-type: none"> ・柱が傾斜している ・基礎が破損または変形している ・基礎と土台にずれが発生している ・屋根が変形している ・外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている ・門・扉にひび割れ、破損が生じている ・擁壁表面に水が染み出し、流出している 等
--------	---

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

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状態である ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、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、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている 等
------	--

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

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物または工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている ・敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている 等
------	--

④その他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

状態の例	<ul style="list-style-type: none"> ・立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝などが大量に散らばっている ・動物の糞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支障を及ぼしている ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定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、空き家の落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている 等
------	--