

江北町空家等対策計画

平成31年3月策定
(令和6年3月改正)
佐賀県江北町

目 次

第1章 空家等対策計画の概要

1. 計画策定の背景と目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
2. 計画の位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

第2章 空家等の現状と課題

1. 空家等の現状・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3
2. 空家等の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・3

第3章 空家等対策の基本方針

1. 空家等対策の基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
2. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
3. 対象地区・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
4. 対象とする空家等の種類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5

第4章 空家等対策の基本的な取組

1. 空家等の調査・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・・7
3. 空家等及び跡地の活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
4. 空家等に対する措置その他の対処・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
5. 地域・民間団体等との連携強化・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
6. 住民等からの空家等に関する相談への対応・・・・・・・・・・・・・12
7. 空家等に関する対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
8. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・・・・・・13

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、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「空家等^{※1}」が年々増加しています。これらの空家等の中には、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等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、今後、空家等の数が増加すれば、それがもたらす問題が一層深刻化することが懸念されています。

こうした状況を背景として、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、法においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置づけられています。

本町においては、法の施行に先行し、平成25年4月1日に「江北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、空家等の適切な管理に関する取り組みを進めてきました。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、「江北町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定しました。

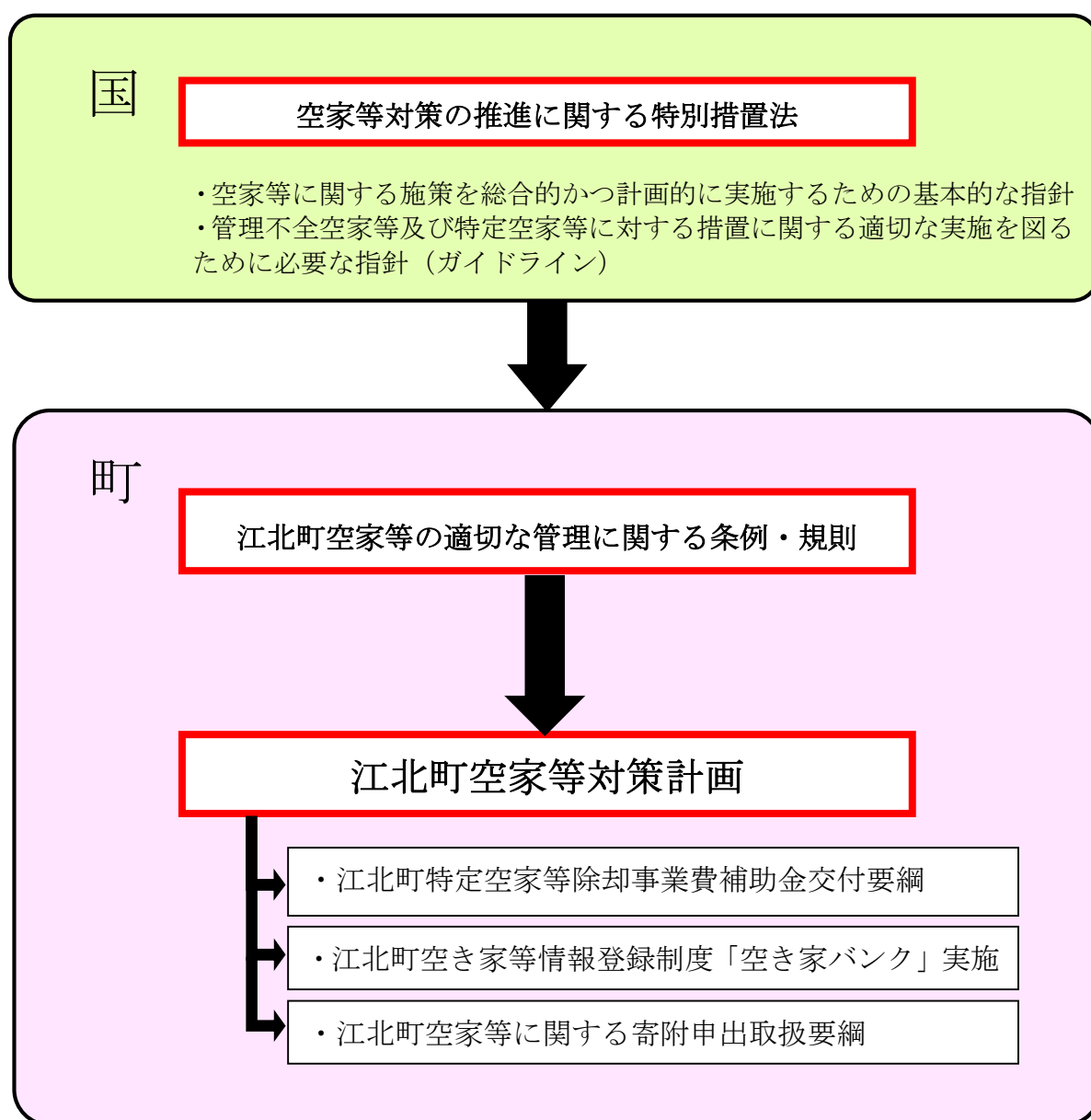
この度、本計画が令和5年度で最終年度を迎えることから、これまでの取り組み状況を整理するとともに、令和5年12月13日施行の法改正を踏まえた内容の見直しを図り、より一層、空家対策を総合的かつ計画的に実施していくため「江北町空家等対策計画」を改正します。

^{※1}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。（法第2条第1項）

2. 計画の位置づけ

本計画は、法第7条の規定に基づき、空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、国が定めた基本方針に即して定めたもので、本町の地域の実情に合わせ、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、江北町空家等の適切な管理に関する条例等との整合性・連携を図りながら空家等対策に取り組めます。



第2章 空家等の現状と課題

1. 空家等の現状

本町では空家数の実態を把握するため、平成28年度に外部委託により調査を実施し、そのデータを基に平成29年度に各地区に依頼し、再調査を実施しました。

その後、新たに町民等から情報提供があったもの、解体等が確認できたものを台帳に整理し管理を行っています。

令和5年4月1日現在

大字	空家数	全棟数	空家率	不良度判定			
				A	B	C	未判定
上小田	104	802	12.7%	40	24	9	31
下小田	7	200	3.5%	6	0	1	0
山口	56	727	7.7%	22	9	1	24
八町	2	187	1.1%	2	0	0	0
惣領分	22	414	5.3%	10	3	2	7
佐留志	11	769	1.4%	6	4	1	0
計	202	3,099	6.5%	86	40	14	62

※全棟数は令和5年1月1日現在 課税状況調査より

※不良度判定 A…すぐにも入居可能な空家 B…一部改修で入居可能な空家 C…特定空家等

2. 空家等の課題

空家等が増加している社会的要因や課題には、次のようなことが挙げられます。

(1) 所有・相続の問題

- ・所有者等の死亡、高齢施設入所、長期入院等により管理者が不在となっている。
- ・所有者等が遠方に居住しているため、家屋の状況把握及び定期的な管理ができていない。
- ・相続手続きがなされていない、または親族間で管理人が決定されていない。
- ・相続放棄等により親族による管理意識が低下している。

(2) 経済的な問題

- ・空家等の管理・解体に要する費用負担が経済的に困難である。
- ・解体することで、住宅用地に係る課税標準の特例措置が適用されず固定資産税が上がる。

(3) 利活用の問題

- ・空家等になった場合に、管理・売買等の相談先が分からない。
- ・築年数の古い住宅の一部は、建築基準法において無接道敷地となっているため、建替え、売却が難しい場合がある。

第3章 空家等対策の基本方針

1. 空家等対策の基本的な方針

空家等の課題について総合的な対策を推進するため、基本的な方針を定めます。

(1) 空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理は、第一義的に所有者等が自らの責任において行うことが原則であるため、住宅の所有者に対し空家等に関する啓発を行い、空家等の所有者等に対し適切な管理と国・町の施策に協力するよう促します。

(2) 空家等の活用の促進

定住促進、地域活性化等、持続可能な地域社会の構築に向け、居住可能な空家や除却した空家等に係る跡地等の利活用の促進に向けた取り組みを行います。

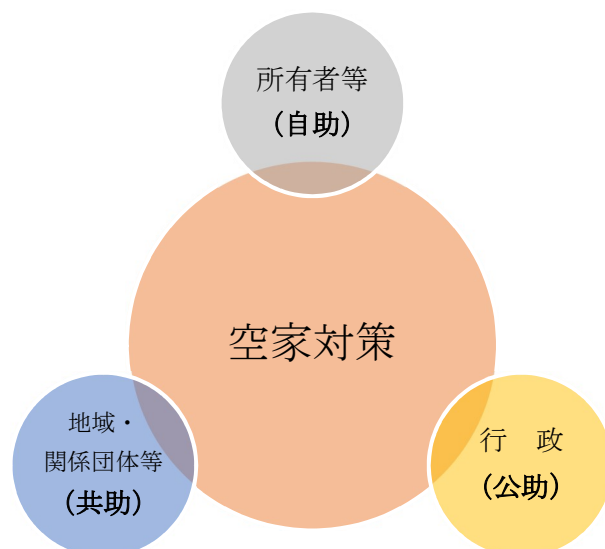
(3) 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

安全・快適な住環境を保全するため、管理不全空家等及び特定空家等に対しては、法及び条例に基づき現地調査や所有者確認等を行い、助言又は指導、勧告、命令などの必要な措置を講じていきます。

また、他の法令（建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等）での措置により是正が可能な場合は、関係部署や関係機関と連携しながら対策を講じていきます。

(4) 地域及び関係団体等との連携

地域社会の公共的課題の解決には、自助・共助・公助が不可欠であるため、空家等対策の総合的な取組の推進に向け所有者等や行政のみならず、地域住民や専門知識を有する関係団体、民間事業者等の多様な主体との連携・協働を図っていきます。



2. 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。ただし、社会情勢の変化に的確に対応するために、必要に応じて見直しを行います。

3. 対象地区

本町において、空家等は町内全域に点在しています。さらに将来的には、社会情勢の変化に伴って空家等の発生が増加することが考えられることから、空家等の発生の予防にも計画に取り組んでいく必要があるため、本計画の対象地区は、町内全域とします。

4. 対象とする空家等の種類

本計画におけ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）

特定空家等は空家等のうち次の状態にあると認められる空家等と定義されています。

ア 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

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) 居住可能な空家

そのままの状態で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。

(4) 管理不全空家等（法第13条第1項）

適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれがある状態と定義され、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（以下「ガイドライン」という。）に該当した空家をいいます。

第4章 空家等対策の基本的な取組

1. 空家等の調査

空家等対策を総合的かつ計画的に実施するためには、町内にある空家等の所在やその状態を把握することが重要であるため、法第9条に基づき次の調査を実施します。

(1) 立入調査等

条例第5条に規定する空家等の情報提供等があった場合は、空家等の状態を把握するため、町職員又は町長が委任した者（以下、「職員等」という。）により法第9条第1項に規定する当該空家等の所有者等を把握するための調査を実施します。

調査の方法は、まず法第10条の規定による不動産登記情報、固定資産税の課税情報、住民票情報、戸籍謄本、上下水道開栓状況等の情報を利用し、所有者等を特定します。その後、建物や居住の状況、周辺への影響等について、職員等が外見目視で調査します。特定空家等に該当する可能性のある空家等に対しては、より詳しく建物の状況、周辺への影響について調査するため法第9条第2項に規定する「立入調査」を実施します。

また、特定空家等に対する助言又は指導・勧告・命令を実施する場合、必要な限度において、空家等の所有者等に対し当該空家等について報告を求めます。

(2) 情報収集・データベース化

空家等の新たな発生や老朽化の進行状況等を把握するために、地域住民や関係団体等との連携・協働により情報収集に努め、その情報については、法第11条の規定によりデータベースの整備を行います。

(3) 所有者等が特定できない場合

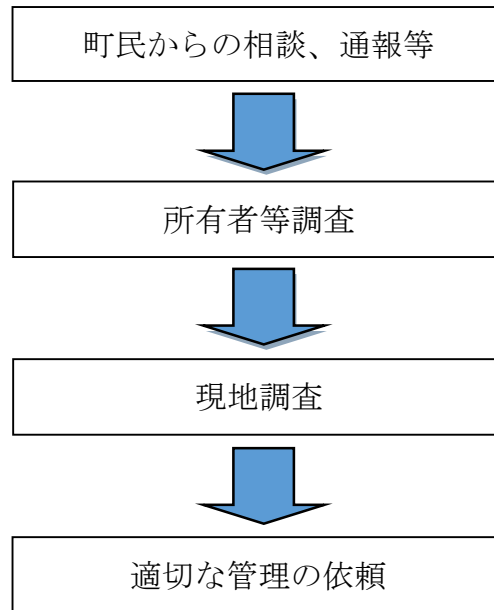
ア 所有者等所在不明の確認

所有者等確認のため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、所有者等を確認できない」と判断します。

イ 所有者等不明（相続放棄含む）の確認

上記（ア）の方法により所有者等を特定できない場合や、所有者等が死亡していることが確認できた場合で、かつ法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査し、法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、「過失なく、所有者等を確認できない」と所有者不明の空家等と判断します。

【空家等に対する初期対応のフロー図】



2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進

少子高齢化や将来的な人口減少に伴い持家で暮らす単身高齢者世帯の増加などにより、今後、空家等が増加することが予想されます。

管理不全な空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等について、所有者等による適切な管理を促すとともに、新たな空家等の発生を未然に防ぐことが重要であるため、法第12条に基づき次の取組を実施します。

(1) 町民への情報発信

法の概要、建築物の所有者等の責務、相続や成年後見人制度等の専門知識を有する関係団体の相談窓口の案内等を町の広報誌、ホームページ等、様々なツールを活用して、情報発信、意識啓発を行います。

(2) 相談体制の整備

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

3. 空家等及び跡地の活用の促進

町内の空家等の中には、まだ十分に利用できるものもあり、それら利用可能な空家等及び跡地（空地）を地域資源ととらえ、中古住宅としての市場流通促進、地域交流、地域活性化の拠点としての有効活用等に向け、法第15条に基づき次の取組を実施します。

(1) 空き家バンクの推進

江北町空き家等情報登録制度「空き家バンク」実施要綱に基づき空家等の所有者等と利用希望者の様々なニーズに細かく対応しながら、登録及びマッチングを

推進します。

また、空き家バンク事業に協力している不動産事業者等の連携を図りながら、利用活用を検討します。

【江北町空き家等情報登録制度「空き家バンク」(平成 26 年 6 月 1 日施行)】

空き家等の売買、賃貸等を希望する所有者等から申込みを受けた情報を町内に定住等を目的として利用希望する者に対し紹介を行う制度。

(2) 地域活性化の拠点としての利活用

地域交流の活動の場が不足している地域において、空き家等を利活用できないか検討します。また、空き家等の除去後の跡地(空地)についても、ポケットパークや駐車場等として地域の活性化に資する用途への利活用を検討していきます。

【江北町空き家等に関する寄附申出取扱要綱(令和 3 年 4 月 1 日施行)】

空き家等が放置され管理不全な状態になることを防止するため、空き家及びその敷地を町に寄附することができる制度。

土地の維持管理については、町と地域が協定等を締結して、10 年以上は地域で有効活用ができること。

4. 空き家等に対する措置その他の対処

適切な管理が行われていない空き家等は、防災、防犯、環境、景観等において問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響及ぼしていることから、法に基づき必要な措置を講じることにより、町民の安全・快適な住環境を保全するため次の取組を実施します。

(1) 特定空き家等の認定

国が示したガイドライン及び佐賀県が作成した「特定空き家等」の判断の参考となる基準」をもとに作成した「江北町特定空き家等判定基準」により職員等が調査を行い、江北町空き家等対策協議会(以下、「協議会」という。)において判断します。

(2) 特定空き家等に対する措置

法により特定空き家等に対する助言・指導、勧告、命令等が規定されており、ガイドライン及び条例に基づき協議会において協議を行い措置します。

ア 助言又は指導(法第 22 条第 1 項)

特定空き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(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の措置)を講ずるよう「助言・指導」を行います。

イ 勧告（法第 22 条第 2 項）

助言・指導を行っても改善が見られなかった場合、特定空家等の所有者等に対して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。

ウ 命令（法第 22 条第 3 項）

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履行しなかった場合、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。

エ 公表（条例第 8 条）

命令を受けた者が正当な理由がなくてその命令に従わなかった場合は、必要な事前手続きを行った上で、江北町公告式条例に定める掲示場所の掲示、町のホームページ及び広報誌への掲載等を行います。

オ 代執行（法第 22 条第 9 項）

命令を受けた者がその命令の措置を履行しなかった場合で、履行の確保が困難で、かつ、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）により、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。

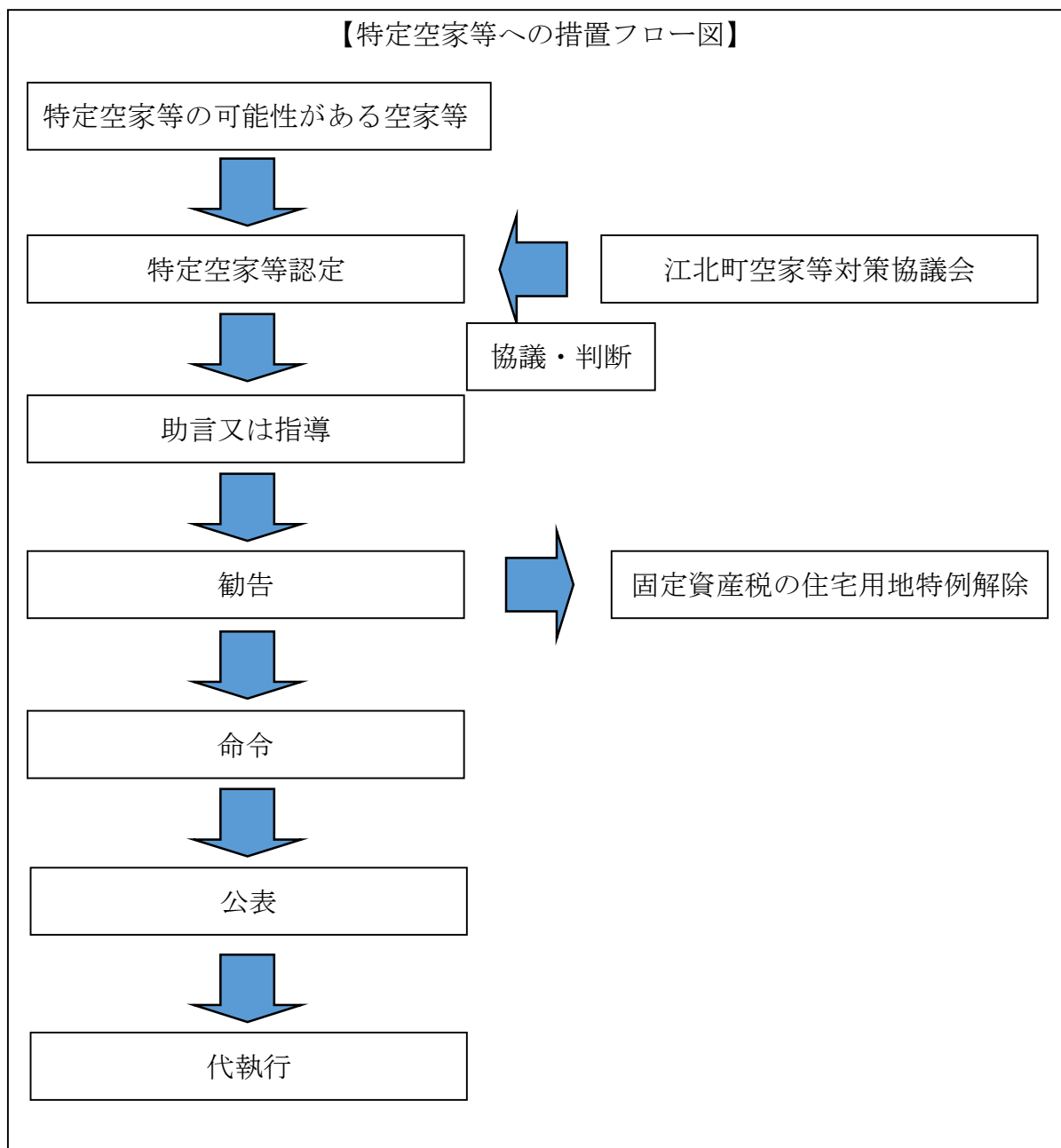
行政代執行は最終手段であるため、第三者へ危害を及ぼす恐れが高く、かつ緊急性が高い場合に行います。

カ 略式代執行（法第 22 条第 10 項）

略式代執行は、所有者等の特定が「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」場合に、助言・指導、勧告、命令の措置を行うことなく代執行を実施するものです。

キ 緊急代執行（法第 22 条第 11 項）

災害その他非常の場合において生活環境の保全を図るために必要な措置をとる必要があると認められるときで、命令等の事前手続きをとるいとまがない場合に、緊急代執行を実施するものです。



(3) 管理不全特定空家等の認定

国が示したガイドライン及び佐賀県が作成した「特定空家等」の判断の参考となる基準」をもとに作成した「江北町特定空家等判定基準」により調査を行い認定します。

(4) 管理不全空家等に対する措置

法により管理不全空家等に対する指導、勧告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。

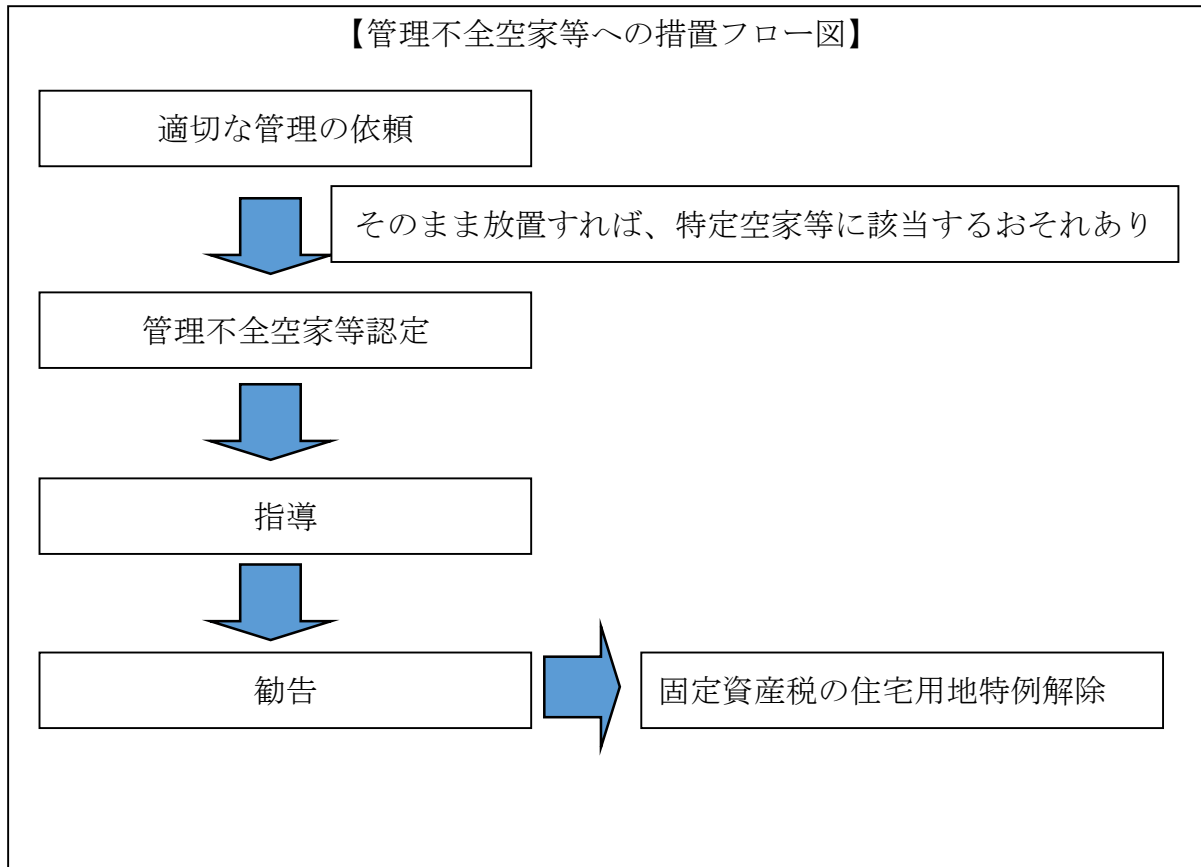
ア 指導（法第13条第1項）

管理不全空家等の所有者等に対して、特定空家等に該当することとなることを防止する適切な管理のために必要な措置（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の措置）を講ずるよう「指導」を行います。

イ 勧告（法第13条第2項）

指導を行っても改善が見られなかった場合、管理不全空家等の所有者等に対して特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な具体的な措置について「勧告」を行います。



（5）空家等の除却に対する支援措置

法第22条第1項の規定による助言若しくは指導又は法第22条第2項の規定による勧告に従って特定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条例第6条に基づき補助制度を整備します。

【江北町特定空家等除却事業費補助金（平成25年4月1日施行）】

対象経費：建物等除去、廃材等運搬及び処理、その他町長が必要と認める措置

補助金額：補助対象経費の2分の1（上限額：50万円）

（6）財産管理制度等（法第14条）

空家の法定相続人が死亡している場合や相続放棄している場合など所有者不明・不在となった空家等においては、管理不全状態の解消は困難であることから

裁判所に対し管理人の選任を請求し、当該空家の修繕や処分を行う財産管理制度の活用を検討します。

(7) 緊急安全措置(条例第9条)

空家等の倒壊等により、人の生命や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ときは、危険個所の撤去や防護ネットの設置等、必要な最小限度の措置を講ずることができます。

措置に要した費用は、所有者等から徴収することができます。

5. 地域、民間団体等との連携強化

(1) 関係団体等との連携

宅地建物取引業者関係事業者団体や建築士、司法書士等の資格者団体、地域の空家等対策に取り組む非営利活動法人等の団体と連携して対応する仕組みづくりを検討します。

(2) 空家等管理活用支援法人の指定(法第23条)

空家等の管理又は活用方法に関する情報の提供又は相談その他空家の適切な管理、活用を図るために必要な援助を行う空家等管理活用支援法人の指定を目指します。

6. 住民等からの空家等に関する相談への対応

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、多岐にわたるため、空家等に関する相談窓口は「基盤整備課」とし、相談内容に応じて、関係部署から適切かつ丁寧な説明等を行うこととします。

7. 空家等に関する対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

空家等対策は、庁内の関係部署と情報共有・連携が必要なため、庁内の組織体制及び主な役割については次のとおりとします。

基盤整備課 : 空家等対策全般(建築・道路・住宅対策含む)、下水道に関する情報提供、空家等及び跡地の活用対策

総務政策課 : 消防・防災対策

町民生活課 : 戸籍、固定資産課税等に関する情報提供、環境衛生対策

健康福祉課 : 単身高齢世帯等の情報提供

佐賀西部広域水道企業団 : 上水道に関する情報提供

(2) 関係機関との連携

ア 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

イ 不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空家バンクの充実等

ウ 建築士会

空家等の解体や改修の相談及び対応等

エ 警察

危険回避のための対応等

オ 消防

災害対策及び災害時の応急措置等

8. 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

本計画は、令和10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7条第12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。