

江北町空家等対策計画

平成31年3月
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・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
2. 所有者等による空家等の適切な管理の促進・・・・・・・・・・・・8
3. 空家等及び跡地の活用の促進・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
4. 特定空家等に対する措置その他の対処・・・・・・・・・・・・・・9
5. 住民等からの空家等に関する相談への対応・・・・・・・・・・・・11
6. 空家等に関する対策の実施体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・12
7. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項・・・・・・・・12

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、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、空家等の適正管理に関する取り組みを進めてきました。

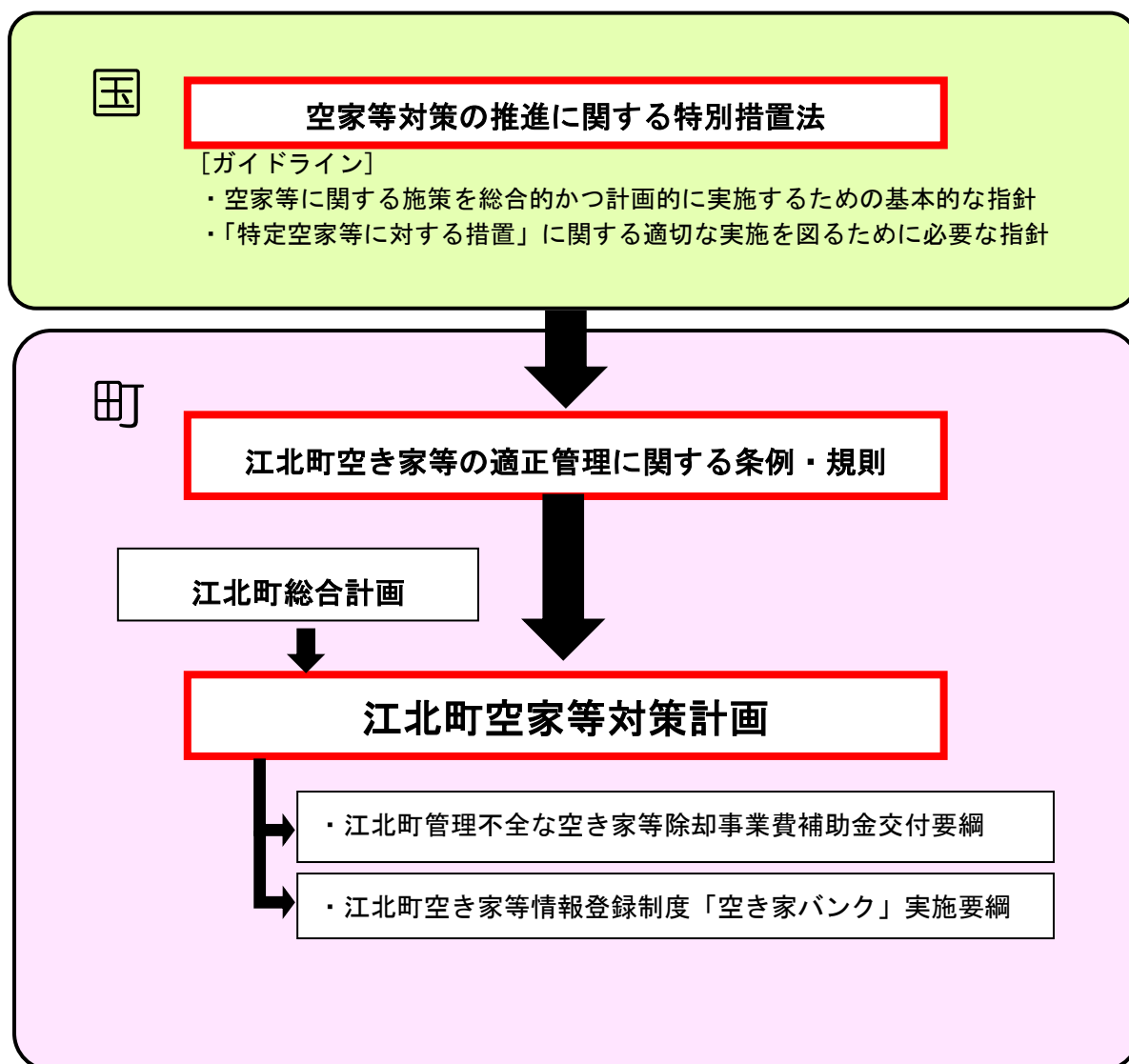
これらを踏まえ、町民の生命、身体及び財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空家等の活用を促進するために、「江北町空家等対策計画（以下、「本計画」という。）」を策定します。

^{※1}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。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6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、江北町空き家等の適正管理に関する条例や第5次江北町総合計画等との整合性・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。

大字	空家数	全棟数	空家率	不良度判定			
				A	B	C	未判定
山口	72	787	9.1%	24	13	4	31
佐留志	13	695	1.9%	6	5	2	0
惣領分	27	429	6.3%	11	4	2	10
八町	2	197	1.0%	2	0	0	0
下小田	7	215	3.3%	6	0	1	0
上小田	123	933	13.2%	47	32	18	26
計	244	3,256	7.5%	96	54	27	67

※全棟数は平成29年度の江北町耐震改修促進計画策定の際に調査した固定資産税家屋データによるもの

※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…管理不全な状態の空家

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。
- ・農地が附属している住宅の場合、売買、賃借に制限がある。

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、また、空家等の所有者等に対し適切な管理を促していきます。

(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っていきます。

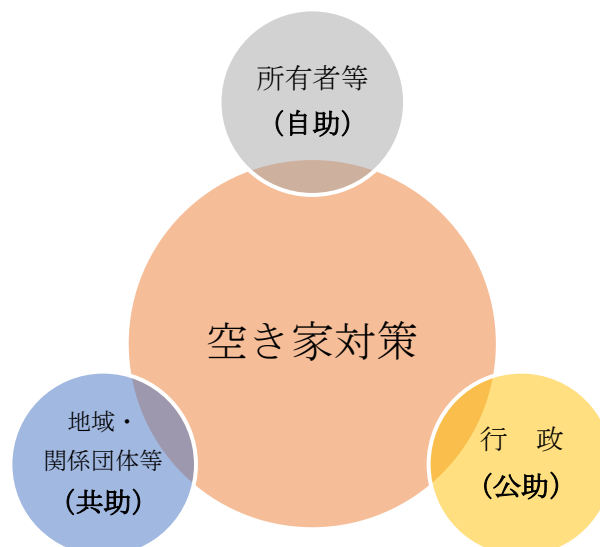
(3) 管理不全な空家等に対する措置

安全・快適な住環境を保全するため、管理不全な空家等に対しては、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、平成31年度から平成35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) 管理不全な空家等（条例第2条）

条例第2条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 老朽化又は台風、地震等の自然災害によって建物その他の工作物が倒壊等のおそれがある状態
- イ 建物その他の工作物に不特定の者が浸入することにより犯罪若しくは火災が誘発されるおそれがある状態
- ウ 敷地内にある樹木又は雑草が繁茂し、枝の切除若しくは除草が必要な状態
- エ 交通事故等の発生を誘発するおそれがある状態

(4) 不良住宅

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

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。

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) 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。

(2) 実態調査

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。）により条例第6条に規定する「実態調査」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、外観目視による現地調査を実施し、空家等の不良度を判定します。

(3) 立入調査

外観目視による調査では空家等の状態が判断できない場合は、条例第7条に規定する「立入調査」を実施し、空家等の不良度を判定します。

(4) 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、所有者等を確知できない」と判断します。

イ 所有者等不明（相続放棄含む）の確認

上記（2）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13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、空家等を利活用できないか検討します。また、空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として利活用できないか検討していきます。

○地域交流スペース「おへそのおへそ」（平成29年4月1日施行）

○井戸端交流サロン「お茶のみサロン」（平成29年4月1日施行）

4. 特定空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、法第14条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) 特定空家等の認定

国が示した「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（ガイドライン）及び住宅地区改良法施行規則の規定をもとに作成した「住宅の不良度判定の手引き」により「江北町空き家等不良度等判定委員会」において認定します。

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^{※2}に著しく不適合 ・ 周囲の景観と著しく不調和
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	<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

^{※2} 「既存の景観に関するルール」… 「佐賀県美しい景観づくり条例」に基づく基本計画等

(2) 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・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いて措置します。

ア 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（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14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。

勧告は書面で行うものとし、当該文書には、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、配達証明かつ内容証明郵便で送達します。

ウ 命令（法第14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。

命令は、法に基づく事前手続きを行った上で、勧告と同様に書面で行うものとし、配達証明かつ内容証明郵便で送達します。

エ 公表（条例第12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。

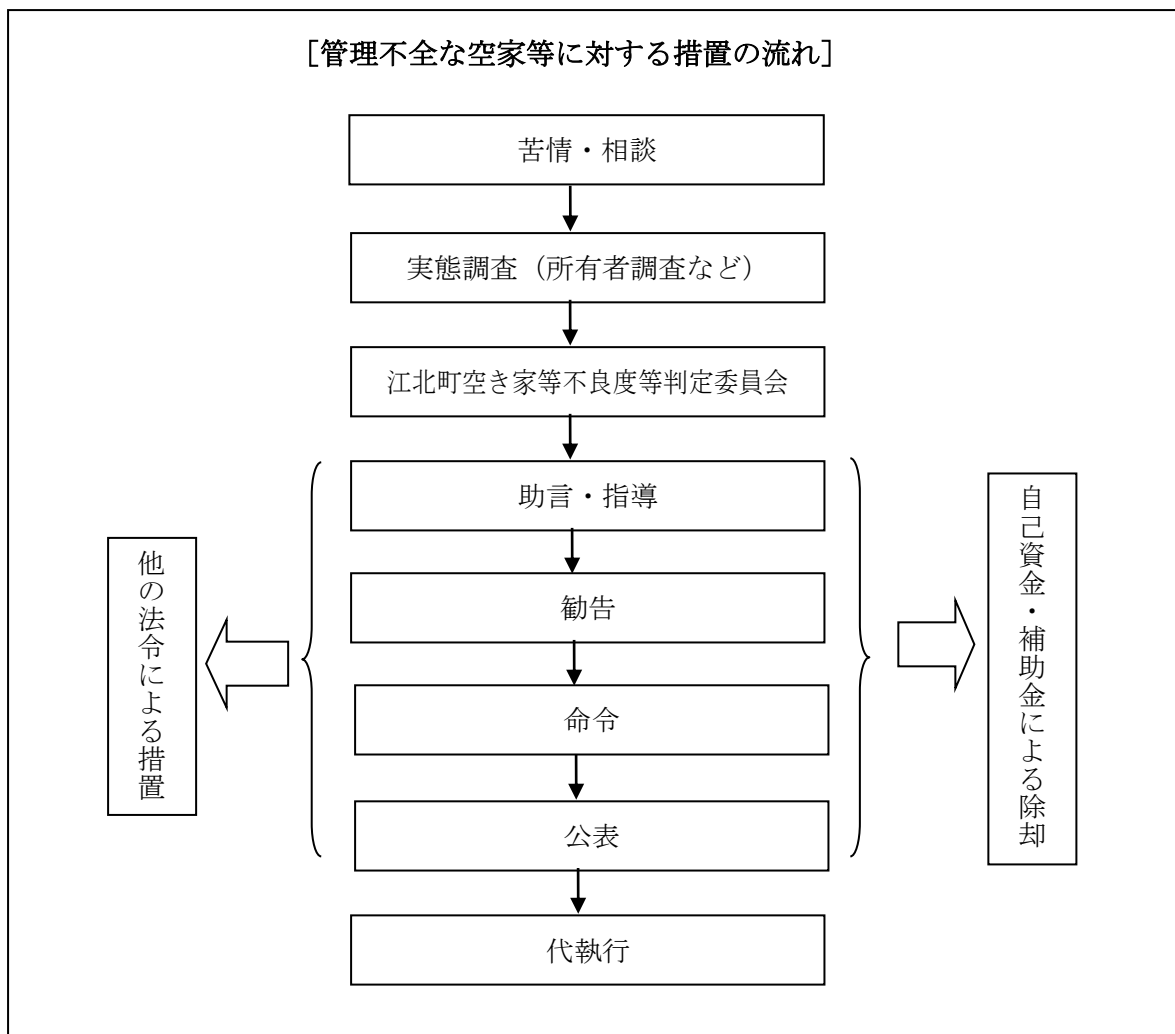
オ 代執行（法第14条第9項）

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14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。



(3) 空家等の除却に対する支援措置

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管理不全な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10条に基づき補助制度を整備します。

【江北町管理不全な空き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）

5. 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「建設課」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。

6. 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。

建設課	：	空家等対策全般（建築・道路・住宅対策含む）
政策課	：	空家等及び跡地の活用対策
総務課	：	消防・防災対策
環境課	：	環境衛生対策、上下水道に関する情報提供
町民課	：	戸籍、固定資産課税等に関する情報提供
福祉課	：	単身高齢世帯等の情報提供

(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

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) 計画の見直し

本計画は、平成36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。