

妹背牛町空き家等対策計画

令和6年 3月

妹 背 牛 町

目 次

- 第1章 空き家等に関する対策の実施に関する基本的な方針
 - 1 所有者等による管理の原則
 - 2 管理不全な状態の空き家等の増加の抑制
 - 3 措置内容等の透明性及び適正性の確保
 - 4 計画の実施計画

- 第2章 空き家等の実態と計画対象地区及び空き家等の種類
 - 1 本町における空き家等の実態調査
 - 2 空き家等に関する対策を実施する地区及び空き家等の種類

- 第3章 管理不全空き家に対する措置等
 - 1 実施方針
 - 2 管理不全空き家等の認定
 - 3 管理不全空き家等に対する措置
 - 4 管理不全空き家等の増加抑制のための支援
 - 5 空き家条例の適用外建築物に対する措置
 - 6 管理不全空き家等に対する緊急安全措置

- 第4章 空き家等の利活用に対する取組
 - 1 基本的な姿勢
 - 2 空き家等の利活用促進体制の整備

- 第5章 空き家等対策の実施体制
 - 1 妹背牛町空き家等対策協議会
 - 2 空き家等対策の所管課

参考資料

- 1 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 令和 5 年 12 月 13 日改正）
- 2 空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（平成 27 年 2 月 26 日付け総務省・国土交通省告示第 1 号 令和 5 年 12 月 13 日改正）
- 3 「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（ガイドライン）
- 4 妹背牛町空き家等の適正管理に関する条例（平成 25 年 3 月 5 日条例第 1 号）
- 5 妹背牛町空き家等の適正管理に関する条例施行規則（平成 25 年 3 月 5 日規則第 1 号）
- 6 妹背牛町空き家等対策協議会運営要綱（令和元年 8 月 19 日要綱第 12 号）

はじめに

令和元年度より妹背牛町空き家等対策計画が策定されてから5年が経過しましたが、令和元年度時点で懸念されていた、人口減少による空き家の増加は全国的にも深刻化しています。妹背牛町内でも建築物の更なる老朽化、適正な維持管理がなされていない建築物の景観の阻害、公衆衛生の悪化は深刻度を増し、住民の生活へ悪影響を及ぼしています。

国では、令和5年12月に空家等の活用拡大、所有者の責任強化、管理の確保、特定空家等の除却等に総合的に取り組む事を目的とした「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律（空家法）」が公布され、市町村が空き家対策に取り組む法的根拠を示すとともに、「空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針（以下「基本指針」という）により、市町村は必要に応じて「空き家等対策計画」の策定に努めることとされています。計画策定においては、内部部局の連携はもちろん、地域住民の参画や専門家等による意見を反映し、今後の空き家等対策を効果的かつ効率的に推進することとされています。

妹背牛町においては、令和2年度から第9次総合振興計画に基づき、まちづくりを進めています。また、令和3年度には「妹背牛町まち・ひと・しごと創生総合戦略（以下「総合戦略」という）」を外部有識者や地域住民の協力のもと改訂し、様々な課題解決に向けて目標設定をしています。地域の活性化に向けては、安定した雇用を創出し、新しい人の流れをつくるとともに、時代に合った地域づくりが欠かせない中、町外からの移住者を呼び込む受け皿として、空き家及び空き地の活用は効果的であり、第9次総合振興計画では重点施策に位置付けています。

農業を基幹産業として発展してきた妹背牛町は、公共施設が集中する市街地区と広大な美田が広がる農村地区に分かれており、それぞれにおいて空き家等に対する課題や利活用の方向性も異なるため、地域性に応じた対策を講じる必要があります。

本計画においては、新しい人の流れの創出による地域活性化を目指した空き家等の利活用及び適正な維持管理の方向性を示して、誰もが安全で安心して住み続けられるまちづくりを目指していきます。

第1章 空き家等に関する対策の実施に関する基本的な方針

1 所有者等による管理の原則

空き家等の管理は、妹背牛町空き家等の適正管理に関する条例（以下「空き家条例」という。）に規定されているとおり、第一義的には空き家等の所有者等が自らの責任において適切に管理を行うことが前提である。

財産を所有する者の権利と責任は、憲法及び民法における財産権や所有権により保障されており、空き家等による私人間のトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則である。

しかし、空き家等の所有者等が、経済的な事情等から所有する空き家等の管理を十分に行う事が出来ず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、基本的には所有者等の責任を前提としながらも不特定多数の町民を危険から守るために、町から所有者等に適正な管理を促すなど、空き家等に対して適切な措置を講ずることとする。

2 管理不全な状態の空き家等の増加の抑制

適切な管理の行われない空き家等が、長期間にわたって放置されることが、周辺環境に悪影響を及ぼす管理不全な状態の空き家等の増加につながる。これを防ぐために、町民等に対して、空き家等を適切に管理することの重要性や、管理不全な状態の空き家等が周辺にもたらす諸問題等について、「広報もせうし」や町ホームページ等に掲載し周知を図る。また固定資産税納税通知書の発送に併せて、空き家等の管理や利活用等の相談窓口を案内するなど管理不全な空き家等の増加抑制に努める。さらに、町内業者、町外からの移住希望者に対する効果的な空き家等の情報提供を行うなど、空き家等を地域資源として活用する取組を推進する。

3 措置内容等の透明性及び適正性の確保

空家法及び空き家条例により、町長は、周辺の生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、管理不全な状態の空き家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずることができることとされている。他方、憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使その他の町による積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなければならぬ。以上のことから、実施する措置については、本計画において示す措置に関する基準を踏まえ、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容等を検討する。また、妹背牛町空き家等対策協議会等での協議により、判断の透明性及び適正性の確保を図る。

4 計画の実施期間

本計画の実施期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とする。町は社会情勢の変化や本計画に基づき実施した対策の検証等を行い、計画の見直しを行う事とする。

第2章 空き家等の実態と計画対象地区及び空き家等の種類

1 本町における空き家等の実態調査

町では町内全域を対象とした空き家調査を令和元年度より継続的に実施している。調査手法は、妹背牛駐在所と連携し、空き家と思われる住宅の報告を受け、報告内容とあわせて、現在把握している空き家と整理し、空き家を巡回、目視及び電気メーター、水道メーターの確認等を行っている。そこで空き家と判断できる家屋については、外観目視による住宅の不良度判定の手引きにより、住宅の不良度を評定（100点以上が不良住宅）するとともに、写真撮影を行う。その結果、既に倒壊している家屋、倒壊の危険のある家屋、居住には大規模な修繕が必要と思われる家屋等が、本町地域内に多数存在することを確認した。

今後も毎年雪解け後に町内全域を巡回し、把握している空き家等の状況や新たに発生した空き家等の確認を行うこととする。

種 別	棟数	活用困難 50点以上	うち不良住宅 100点以上
空き家等	143戸	21戸	14戸
うち住宅	130戸	16戸	9戸
うち住宅以外	13戸	5戸	5戸

(令和5年度調査)

2 空き家等に関する対策を実施する地区及び空き家等の種類

(1) 対象地区

本計画における空き家等に関する対策を実施する対象地区は、本町全域とする。

(2) 重点対象地区

不特定多数の者に重大な危害を加える恐れのある管理不全な状態の空き家等に対しては、町による適切な措置が求められる。その一方で、公権力の行使は必要最小限のものではない。このことから、空き家等対策を重点的に推進する地区として、1区の市街地区を重点対象地区とする。

(3) 対策を実施する空き家等の種類

対策を実施する空き家等の種類は、空家法第2条第1項で定める空き家等及び空き家条例第2条第1号（町有施設も含む）に定める空き家等とする。

第3章 管理不全空き家等に対する措置等

管理不全な状態の空き家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている。本計画においては、空家法上の「特定空家等」及び「管理不全空家」の空き家等を「管理不全空き家等」と総称し、町民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るため、町は必要な措置を講ずるものとする。

1 実施方針

空き家等の調査により、空き家等の分布が本町全域にわたることが確認された。

まずは、第2章の2(2)で定めた重点対象地区に存在する管理不全空き家等について、空き家条例第7条及び第12条の調査を行ったうえで、空き家条例第9条から第11条、第13条、第14条に基づく措置を検討する。

これらの措置は、いずれも管理不全空き家等の所有者等にとって強い公権力の行使を伴う行為であることに留意する必要がある。特に行政代執行は、長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題があること、解体費用を回収できない可能性が高いこと、所有者等の責務たる財産の管理責任の放棄を助長する恐れがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段がなく、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とする。

なお、管理不全空き家等の認定及び措置については、第5章の1の妹背牛町空き家等対策協議会の意見を踏まえて対応する。

2 管理不全空き家等の認定

空き家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となる恐れのある状態、そのまま放置すれば著しく衛生上有害となる恐れのある状態、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、又はその他の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にあると認められるものを、管理不全空き家等と認定する。その際の判断は一律のものではなく、当該空き家等の立地環境等地域の特性や、気候条件等地域の実情に応じ、特に犯罪の温床となる可能性や、子どもの遊び場となる危険性について考慮し、「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（ガイドライン）。以下「ガイドライン」という。）を参考に個別に判断する。

管理不全空き家等の認定にあたっては、まず、建築士資格を有する町職員がガイドラインの別紙をもとに、ガイドライン第3章2.(1)の手続きにより空き家条例第12条第1項に基づく立入調査を行う。この調査により、管理不全空き家等に認定される可能性が見

いだされたものについて、妹背牛町空き家等対策協議会の意見を踏まえて、町長が認定する。

3 管理不全空き家等に対する措置

管理不全空き家等に対する空き家条例第9条に規定する助言、指導及び同条例第10条に規定する勧告、同条例第11条に規定する命令、同条例第14条に規定する行政代執行の措置の程度については、所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断する。措置を講ずるに当たっては、事前に管理不全空き家等の所有者等に連絡を取り、その危険性等の現状を詳しく伝えるとともに、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最大限目指すこととする。

また、措置の内容については、生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定するものとする。

(1) 助言、指導及び勧告

町長は、認定された管理不全空き家等について、適切な管理が必要と判断した場合は、ガイドライン第3章3. に記載する手続きにより、その所有者等に対し空き家条例第7条に基づく助言、指導を速やかに行うものとする。

助言、指導を行った空き家等について、管理不全な状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第3章4. に記載する手続きにより、その所有者等に対し空き家条例第10条に基づく勧告を行うものとする。

なお、勧告の対象となる管理不全空き家等の用途が住宅である場合、その敷地については、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2に基づき、住宅用地に対する固定資産税の特例が適用されないこととなることから、現地での調査等を含め、総務課税務グループとの情報共有を徹底する。

(2) 命令・公表及び行政代執行

勧告を受けた者が正当な理由なくその勧告に係る措置をとらなかった場合においては、妹背牛町空き家等対策協議会の意見を踏まえ、その者に対しガイドライン第3章5. に記載する手続きにより、空き家条例第11条に基づく命令を行うものとする。

命令を受けた者がその措置を履行しないときは、空き家条例第13条に基づく公表を行う。

上記命令若しくは公表を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないときは、ガイドライン第4章6. に記載する手続きにより、空き家条例第14条に基づく行政代執行を行うものとする。

なお、管理不全空き家等の除却を行政代執行により実施した際に発生する動産に係る処置については、行政代執行法上の位置づけはない。裁判例において「行政庁は、事務管理者として要求される程度の注意義務をもって、保管・管理する義務がある。」（さいたま地判平16.3.17）との判示があることを踏まえつつ、個々の案件における動産の取扱に関

する所有者等への対応については、妹背牛町空き家等対策協議会の意見を踏まえ、適切に行うこととする。

4 管理不全空き家等の増加抑制のための支援

空き家条例第18条に基づく支援として、空き家等の解体を行ったものに対し助成金の交付を行い、管理不全な状態の空き家等の増加抑制を図り、町民の安心安全を確保し生活環境の保全を図ることとする。

5 空き家条例の適用外建築物に対する措置

居住その他の使用がなされている建築物については、空き家条例による措置を講ずることはできない。しかしながら、建築物の老朽化が著しく放置することにより倒壊等若しくは保安上危険となる恐れのある状態、又は敷地内に廃棄物をため込むなど、著しく衛生上有害となる恐れのある状態と認められるものの、現に使用されている建築物が周辺的生活環境に悪影響を及ぼすおそれがあることが問題となっている。このような案件に対しては、当該建築物の所有者等に適切な管理を求めつつ、関係法令に基づき必要な措置を講ずることとする。

6 管理不全空き家等に対する緊急安全措置

管理不全空き家等と認定された空き家等については1から3に規定する措置を行う事とするものの、管理不全な状態が急迫しており、そのまま放置することにより町民に重大な危害を及ぼす可能性があるとき、当該空き家等の所有者等に代わって、当該空き家等の最も適切な方法により危険を回避するための必要最低限の行為として緊急安全措置を行うこととする。

この場合、当該緊急安全措置を行うために要した費用は、当該所有者等に請求する。

第4章 空き家等の利活用に対する取組

本町に存在している空き家等の中には、現状のままで、あるいは少し手を加えることにより使用できるものが存在する。

そもそも管理不全空き家等と認められる状態は、かつて使用可能だった空き家等が長期間にわたって放置された結果であることから、使用可能な空き家等の利活用を促進することは、空き家等対策における本質的な取組であると言える。

1 基本的な姿勢

空き家等とは、所有者等が保有しているが使用されていない状態にある財産である。また、街の景観を形成する役割や、第三者の利活用による地域貢献の可能性など、地域が保有する財産としての側面もある。

町は、所有者等が空き家等を積極的に利活用する体制を整備するとともに、所有者等及び所有者等以外のものに対する必要な支援により、空き家等の利活用の推進を図る。

また、空き家等の管理や利活用に悩む所有者等からの相談は、管理不全空き家等の発生を未然に防ぐための重要なきっかけであることから、町は、空き家等に関する相談に対して積極的に耳を傾けることとする。

2 空き家等の利活用促進体制の整備

(1) 妹背牛町空き家等情報バンク

妹背牛町空き家等情報バンク（以下「空き家バンク」という。）において、町内にある空き家や空き地の物件情報を登録・公開し、空き物件の有効活用を図る。

また、空き家バンクの設置効果を上げるには、登録数の底上げが重要であることから、空き家調査の結果から活用可能な空き家所有者等へ売買等についてのアンケートを実施して状況調査を行うとともに、町ホームページや広報紙による周知のほか、他機関との連携、固定資産税納税通知にあわせた空き家バンクの周知等を図る。

(2) 空き家等相談窓口

空き家等の管理や利活用に困っている所有者等や、空き家等を探している者、空き家等の所在地の周辺住民等からの空き家等に関する相談を受けるワンストップ窓口として、企画振興課に「空き家相談窓口」を設置する。相談や要望、意見等を集約することにより、空き家等に関する施策の効果的な推進を図る。

(3) 所有者等による空き家等の適切な管理の周知と利活用の促進

空き家等の損壊が原因で他人に被害を与えた場合、法の規定により所有者等に賠償責任があること等を町ホームページや広報紙で周知し、所有者等による空き家等の適切な管理を促すとともに、中古住宅購入に対して補助金の交付を行い、利活用の促進も促す。

(4) 中古住宅購入支援事業の対象の拡充

町内に定住するための中古住宅を取得した者に加えて、賃貸物件（職員寮含む。）又は民泊等の利活用目的で中古住宅を購入した個人、法人を中古住宅購入支援事業の対象とし、空き家の利活用の促進を促す。

(5) 民間企業との連携による所有者等への空き家等の適切な管理の通知と利活用の提案

民間企業との連携により、空き家等の管理や利活用に困っている所有者等に対して、住宅の無料査定、利活用及び除却の提案等を行い、管理不全な空き家等の減少を促す。

・連携企業

- 1.株式会社クラッソーネ インターネットでの無料解体見積サービスの提供等
- 2.株式会社リノバンク 空き家の現地調査及び査定、解体見積業務等
- 3.0円都市開発合同会社 無償譲渡（0円物件）の掲載等

第5章 空き家等対策の実施体制

1 妹背牛町空き家等対策協議会

空き家条例17条第2項に基づき、町長のほか学識経験者等により構成する妹背牛町空き家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、町が講ずる空き家等対策について、以下の事項に関する協議を行う。

- ・妹背牛町空き家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関すること
- ・管理不全空き家等の認定に関すること
- ・管理不全空き家等に対する措置に関すること
- ・その他協議会において必要と認められる事項

2 空き家等対策の所管課

町民等からの空き家等に関する相談は、企画振興課に設置した「空き家等相談窓口」において受け付けたいうで、相談内容に応じて所管課が密接に連携して対応する。

《所管事項及び所管課》

担当部署	役割	連絡先
企画振興課 企画振興グループ	・ 空き家等の調査 ・ 空き家等の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施 ・ 妹背牛町空き家等対策協議会及びその他関係機関との連携、調整 ・ 移住定住施策（中古住宅購入支援等） ・ 空き家等情報バンク ・ その他の施策全般	0164-34-8581 内線 127

総務課 税務グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税課税台帳等の情報を企画振興課企画振興グループに提供 ・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応 	0164-34-8580 内線 124
総務課 総務グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・災害対策及び災害時の応急処置等 	0164-32-2411 内線 122
建設課 建設グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・道路交通安全確保など 	0164-34-8582 内線 151
教育課 学校教育グループ	<ul style="list-style-type: none"> ・通学路の安全確保 ・その他児童及び生徒の危険防止 	0164-32-2525 内線 413