



第2次 坂城町空家等対策計画

(令和3年度～令和7年度)

令和3年3月

坂城町

目次

第1章 計画の方針

1 背景と目的	…	1
2 基本方針	…	1
3 対象地域	…	2
4 計画期間	…	2
5 対象とする空家等の種類	…	2
6 計画の公表	…	3
7 持続可能な開発目標（SDGs）との関係	…	3

第2章 空家等の対策

1 空家等の調査・把握	…	4
2 所有者等による空家等の適切な管理の促進	…	5
3 空家等及び除去した空家等に係る跡地の利活用の促進	…	5
4 適切な管理がされていない空家等に対する措置	…	7
5 特定空家等に対する措置	…	7
6 その他特定空家等への対処に関すること	…	9

第3章 計画を進めるための体制

1 空家等に関する相談体制	…	11
2 空家等に関する対策の実施体制	…	11

参考資料

○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）

○「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）

※文中の用語の説明

「空家等」… 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく標記

「空き家」… 空家等対策の推進に関する特別措置法以外に用いる標記

第1章 計画の方針

1 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、社会的ニーズの変化などに伴い、全国的に空家等が増加し、環境、安全、防犯等の面で地域住民への影響が懸念されている。

そのため国は、「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）」を制定、公布（平成26年11月27日）し、各市町村が空家等対策に取り組むための法整備を行った。

町では、空家等の対策として、平成27年度から空き家バンクの運営を開始、平成28年度には空き家の利用促進を図るため、改修に係る費用を一部補助するなど、町独自の施策を行ってきたが、法の施行に伴いあらためて法の内容を含めた取り組みを行っていく体制を整えた。

平成28年10月には法に基づき「坂城町空家等対策協議会（以下協議会）」を設置した。その際、それぞれの担当課で行っていた空家等の対策について、協議会内に幹事会を設置し、横断的な連絡体制を整えた。

また、平成28年度に地域の安全確保と生活環境の保全、併せて空家等の利活用などを確実に実施するため、坂城町長期総合計画に即して、法第6条第1項に規定する「坂城町空家等対策計（以下「計画」という。）」を策定し、5年間を計画期間として対策を進めてきたが、今後も空家等の対策を総合的かつ計画的に推進するため、令和3年度から令和7年度の5年間を計画期間とする、第2次坂城町空家等対策計画を策定する。

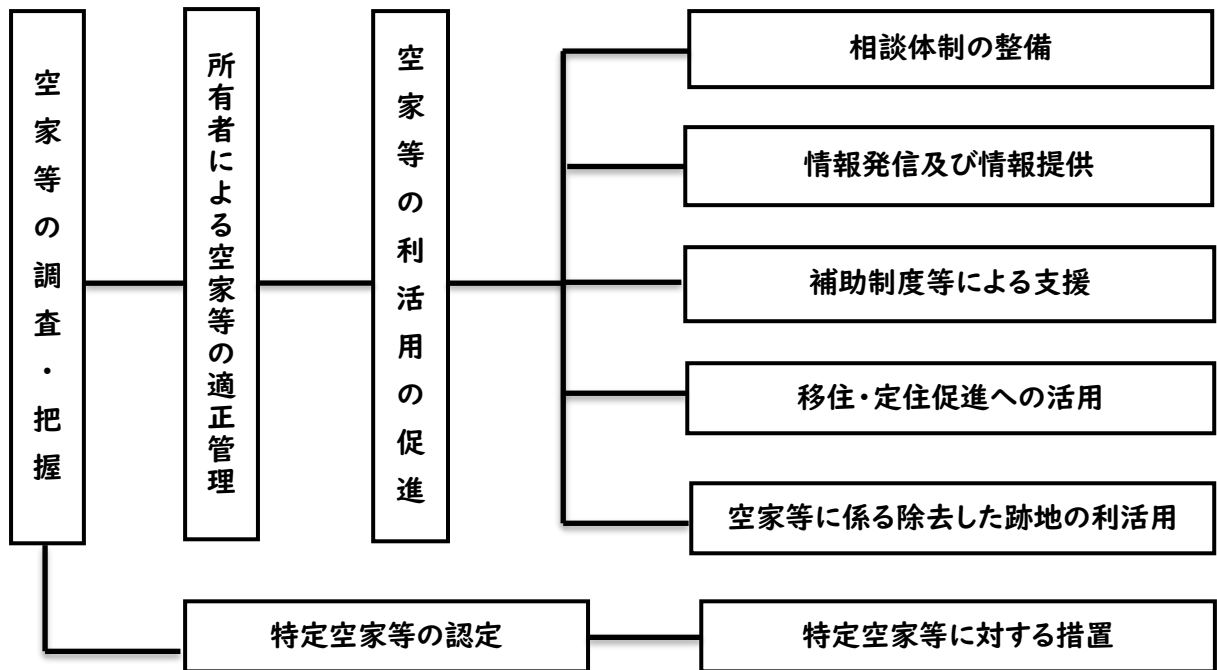
2 基本方針

空家等は所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）により維持管理されるのが基本であるが、倒壊の危険性のある空家等は、地域住民の生活に影響を与える恐れがあるため、法に則った手続きにより解決を図る。

空家等の実態調査を基にデータベースの情報を更新し、協議会において空家等に対する措置等について協議し、地域住民の生命、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る。

併せて、これら施策を促進するため、空家等に係る情報の更なるデジタル化に取り組む。

空家等対策の体系



3 対象地域

本計画の対象とする地域は、町内全域とする。

4 計画期間

計画の期間は令和3年度から令和7年度までの5年間とする。ただし、社会環境や町内情勢の変化等により、見直しが必要になった場合は適宜見直しを行う。

5 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等※1」、同条第2項で規定する「特定空家等※2」とする。

※1「空家等」(法第2条第1項) 建築物又はこれに付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ものを含む。)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。

※2「特定空家等」(法第2条第2項) 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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、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にあると認められる空家等をいう。

6 計画の公表

計画策定時、又は計画を変更したときは、町ホームページ等により公表をする。

7 持続可能な開発目標 (SDGs) との関係

SDGsは、持続可能な開発目標 (Sustainable Development Goals) の略で、2015年9月の国連サミットで採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ (行動目標)」に含まれる、2030年までに持続可能でよりよい世界を実現するための国際目標。17のゴール (目標) と169のターゲット (具体的な目標) で構成され、地球上の誰ひとりとして取り残さない (leave no one behind) ことを誓っている。

町では、SDGsの理念を踏まえて各施策や事業に取り組んでいる。

【SDGsの17の目標】



本計画は、SDGsを構成する17の目標のうち、「11 住み続けられるまちづくりを」、「17 パートナリーシップで目標を達成しよう」の2つの目標について特に関連性が深く、計画を推進することにより、これらの目標の達成及び持続可能な世界の実現に寄与することを目指す。

対 策	関連するSDGs
第2章 空家等の対策	目標11 住み続けられるまちづくりを
第3章 計画を進めるための体制	目標17 パートナリーシップで目標を達成しよう

第2章 空家等の対策

I 空家等の調査・把握

平成27年度に行政協力員から情報提供を受けた162戸の空家等について、町関係各課の職員により外観目視による現地調査を実施した。平成28年3月には、この調査結果を基に所有者等が特定できた140戸に対して、空家等の状況確認及び今後の利活用に関するアンケート調査を実施した。

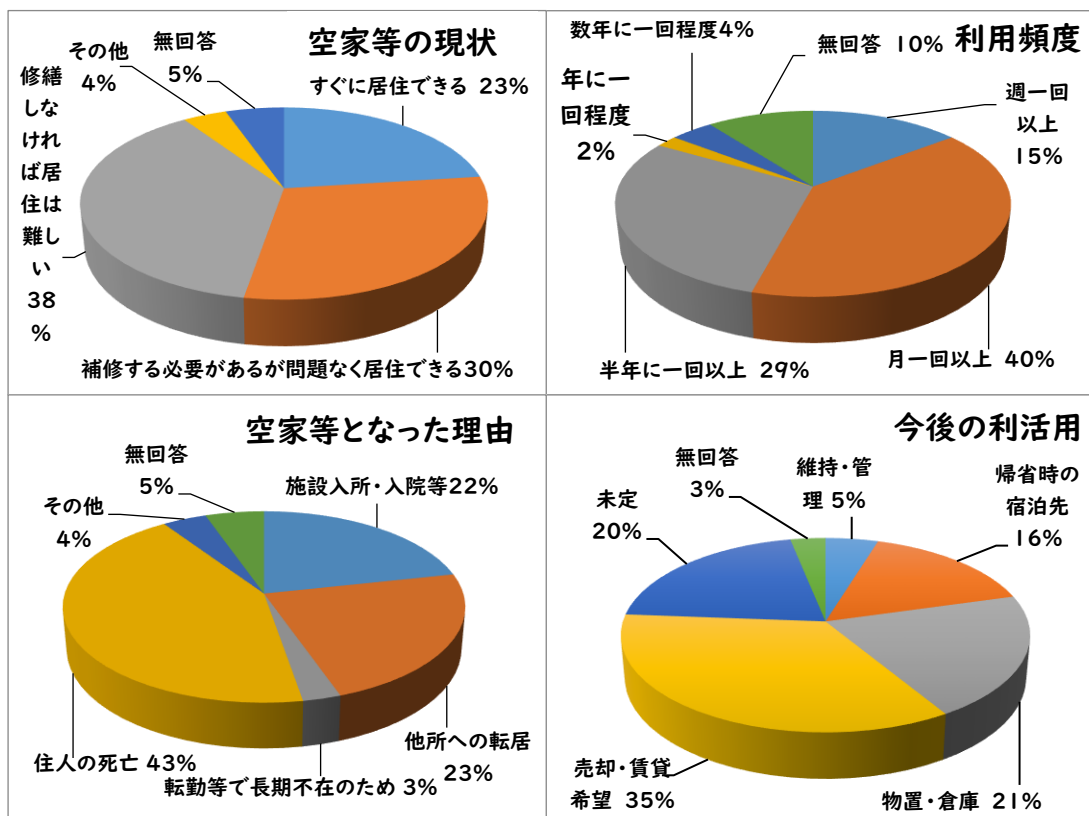
平成28年度には、空家等について再度行政協力員から情報提供を受け、更なる実態把握に努めるとともに、町民からの通報・相談及び町職員からの情報提供等を基に現地調査を行い、データベースを構築した。

令和3年2月には、平成28年度調査以降の変化と、新規に発生した空家等の状況を把握するため、行政協力員に情報提供を依頼した。

今後、新規に把握した空家等の所有者等について、法の規定を遵守しながら、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報等を活用し調査を行う。

なお、知り得た情報については、情報漏えいのないよう適正な管理を行う。

【 空家等に関するアンケート調査の結果（平成28年3月実施） 】



2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

空家等は、法第3条において、「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定され、「坂城町生活環境保全条例（以下「条例」という。）」においても、第62条において空家等を含む「空地等」の所有者は、「当該空地等が不良状態にならないよう適正な管理をしなければならない。」と規定されている。

また、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権に基づき、所有者等自らが適切に管理することが原則である。

ただし、所有者等が死亡又は不明な場合もあることから、こうした場合には、法に基づき町において調査を行い、相続人などの空家等の適正管理を行う義務者を特定し、指導・助言を行うなど空家等の適正管理を促す。

3 空家等及び除去した空家等に係る跡地の利活用の促進

（1）相談体制の整備

住民等からの空家等に関する相談に対して、住民環境課に総合相談窓口を設け、空き家全般の相談に応じるほか、内容に応じて担当課と調整し、相談内容に迅速かつ適切な対応を行う。

【具体的な取り組み】

- ・ワンストップ相談体制の確立
- ・町民からの苦情・相談に対する対応
- ・空き家の売買・賃貸に関する情報提供
- ・町で実施する各種助成事業の情報提供
- ・空き家バンクへの登録の促進

（2）情報発信および情報提供

国の法整備を踏まえ、空家等の所有者等や町民が知るべき空家等の取扱い、空家等を放置することにより発生する危険性などをホームページ等を通じて周知を行う。

また、空家等の利活用を推進するため、移住・定住促進事業の周知や、空き家バンクなどによる空家の売買・賃貸等の情報提供を行う。

【具体的な取り組み】

- ・ホームページ等での本計画や法などの周知
- ・空家等の所有者等への本計画や法、空家等の維持管理や活用方法に関する案内等の配布

(3) 補助制度等による支援

空き家への居住や商業施設への改修等、町の制度を活用し空家等の適切な維持・管理、利活用へとつなげていく。

【具体的な取り組み】

- ・空き家バンクでの空家等の情報掲載
- ・空き家バンク利用促進補助金制度
- ・坂城町商業店舗リフォーム（利活用）補助金制度
- ・新規就農者支援制度

(4) 移住・定住促進への活用

適切に管理された空家等は地域の資源としての一面も持っている。こうした空家等の情報を移住希望者や空家等への居住希望者に対し提供することにより、移住・定住の促進を図る。

【具体的な取り組み】

- ・空き家バンクのホームページ等への掲載
- ・空家等に対する補助制度の周知

(5) 空家等に係る除去した跡地の利活用の促進

管理不全状態が進行し活用が困難な空家等については、速やかな除去を促すことが有効な対策の一つであり、次の土地利用へとつながっていく。一方で、除去だけを進めると空地が増加し、それらがそのまま放置されるなど、別の問題が生じることが懸念される。

このため、空家等対策として除去を進めるにあたり、良質な土地利用を促すための取り組みについて検討する。

【具体的な取り組み】

- ・空家等の所有者等の意向把握
- ・地域等における跡地の利活用の検討

4 適切な管理がされていない空家等に対する措置

適切な管理がされていない空家等については、条例第 65 条第 1 項の規定に基づき以下の手続きを行い、所有者等による管理を促し、特定空家等の発生 of 未然防止に努める。

i)「指導・助言」

ii)「勧告」

iii)「命令」

※ただし、条例第 65 条第 3 項の規定により、法第 6 条第 2 項第 6 号に規定する特定空家等に対する措置が実施し得るに至ったことにより命令の必要がなくなったと認めるときは、命令を変更し、又は取り消すものとする。

5 特定空家等に対する措置

(1) 特定空家等の認定基準

国から示されている「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。)に示された判定項目を用いて判定し、その判定結果を協議会に諮った上で、町が特定空家等の認定を行う。

また、危険度の判定基準については、「坂城町特定空家等判断基準マニュアル」を基に判定する。

(2) 立入調査

建築物等の現状把握と周辺の生活環境の保全に必要な措置を検討するために立入調査をすることが出来る。立入調査をする際はガイドラインに基づき実施する。

(3) 特定空家等に認定された場合

「特定空家等」に認定された場合の措置について、以下の手続きを行い、所有者等による管理を促す。

i)「指導・助言」

ii)「勧告」

iii)「命令」

iv)「行政代執行」

それぞれの手続きについては、ガイドラインに基づき実施する。また、必要に応じて協議会に諮り進めていく。

※各措置の留意点

i)「指導・助言」

指導・助言は書面で行い、当該助言又は指導の内容及びその事由を明確に示す。また、次に示す事項をあらかじめ所有者等に提示し、所有者等自らの改善を促す。

- ・所有者等が助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該指導・助言の責任者に報告すること
- ・町長が助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること
- ・町長が勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されることとなること

ii)「勧告」

勧告は書面で行い、当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確に示す。また次に示す事項をあらかじめ所有者等に提示する。

- ・所有者等が勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく当該勧告の責任者に報告すること
- ・所有者等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場合、町長は命令を行う可能性があること
- ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外されること

iii, iv)「命令」「行政代執行」

命令及び行政代執行については、ガイドラインに基づき、各種法令に則って手続きを進める。

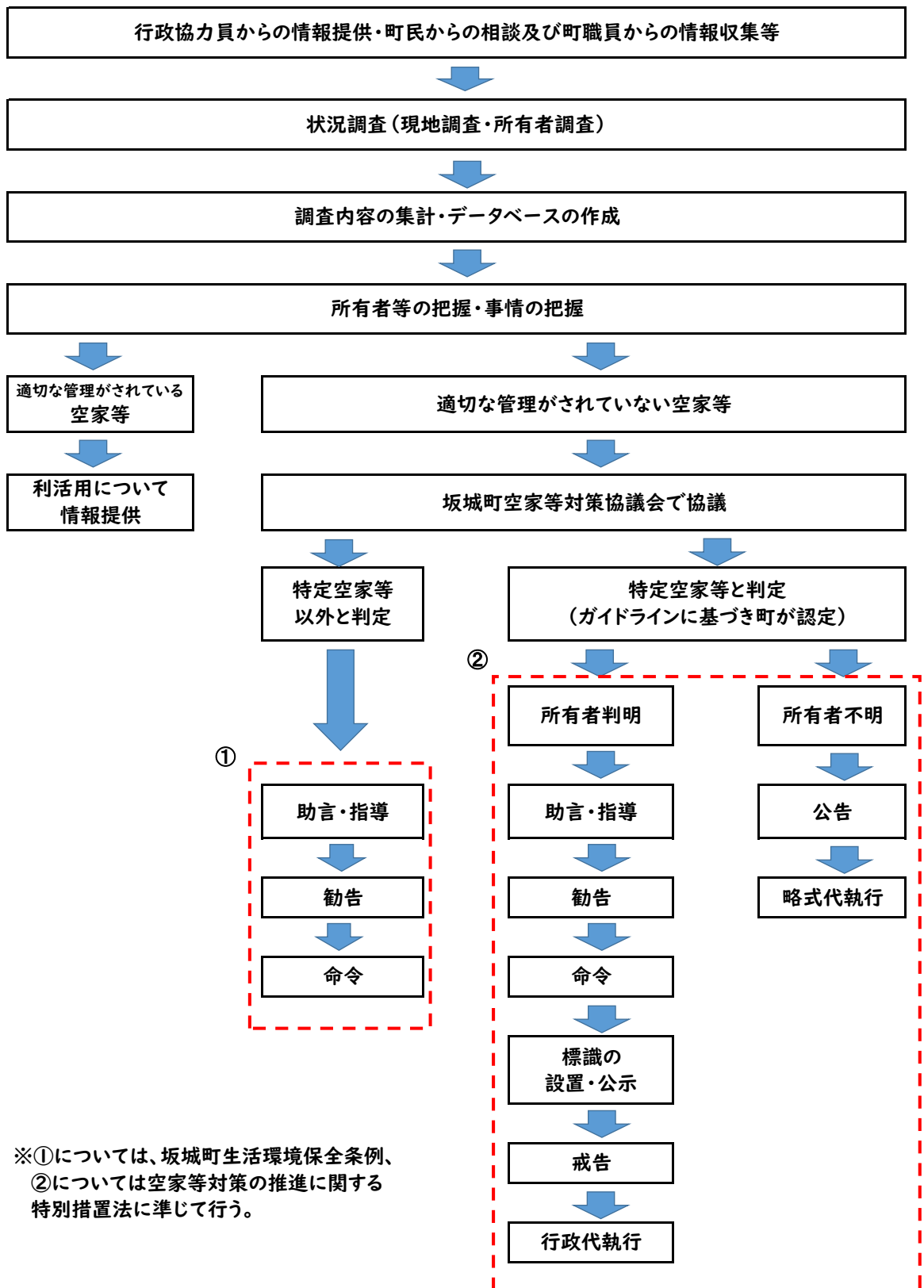
6 その他空家等への対処に関する事

空家等の所有者等の中には、遠方に居住している方や、相続により取得したものを自らが所有者等と認識していない方がいると考えられる。そのような中で、まずは所有者等と連絡を取り、今後の改善方法に対する考えや、処分や活用等についての意向などを把握し、必要な措置を検討する必要がある。

また、空家等に対する措置は、状況により町の生活環境保全条例、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法等関係法令に基づき検討し、実施する。

法に基づいた措置は個人の財産に対して不利益処分になる可能性があることから、その取り扱いについては慎重に検討を行う。

空家等に関する対策の実施手順



第3章 計画を進めるための体制

1 空家等に関する相談体制

空家等に関する総合相談窓口は住民環境課とする。相談を受けた場合は、相談内容を住民環境課で整理し、その内容によって担当する課へ連絡、対応を行う。

2 空家等に関する対策の実施体制

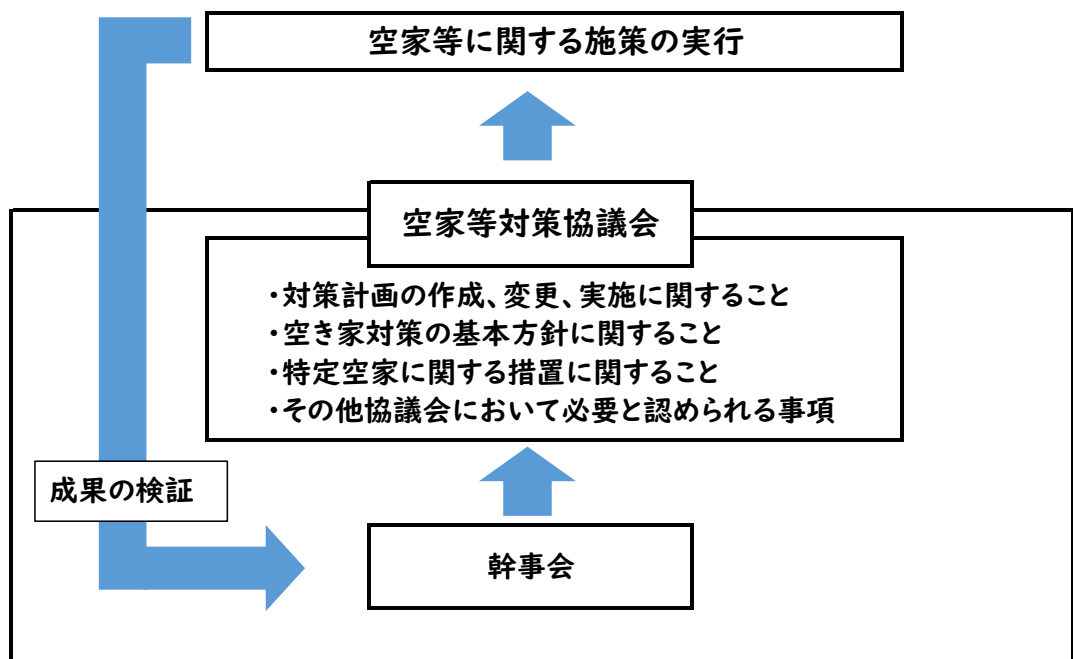
(1) 空家等対策協議会

町内関係団体の代表及び有識者で構成し、計画の作成、変更、特定空家等、空家等施策にかかる方向性について協議をする。

(2) 幹事会

町関係各課担当者と構成し、空家等施策に対する横断的な連携及び懸案事項の検討を行う。

空家等対策協議会および幹事会フロー図



空家等の相談に対する庁内体制



※上記以外の相談についても、各課連携を図り対応にあたる。