

豊郷町空家等対策計画

平成 30 年 3 月 策定

令和 5 年 3 月 改訂

豊 郷 町

目 次

第1章 計画の前提条件	1
1. 計画の策定趣旨	1
2. 計画の位置づけ	1
3. 計画の期間	1
4. 計画の対象	2
5. 用語の定義	2
第2章 まちの現状	3
1. 統計データからみる現状	3
2. 空家等実態調査の結果	6
3. 所有者対象アンケート調査の結果	7
4. 今後の課題	12
第3章 基本方針	15
1. 空家等に関する対策の実施に関する基本的な方針.....	15
2. 各主体の役割および連携・協力	16
第4章 具体的な取組	18
1. 空家等の調査	18
2. 空家等の発生予防と所有者等による適切な管理の促進.....	18
3. 空家等の利活用に向けた取組	20
4. 特定空家等に対する措置およびその他の対処.....	22
第5章 空家等対策の実施体制	25
1. 豊郷町空家等対策協議会	25
2. 空家等対策の主な所管課	25
資料編	26
1. 豊郷町空家等対策協議会設置要綱	26
2. 豊郷町空家等対策協議会委員名簿	28
3. 豊郷町空家等対策計画改訂の経緯	28

第 1 章 計画の前提条件

1. 計画の策定趣旨

近年、全国的な人口減少や高齢化の進展、居住形態の多様化等を背景に、居住その他の使用がなされていない空家等が増加傾向となり、社会問題となっています。その中でも、適正に管理されず放置された状態の空家等は、防災や防犯、衛生や環境、景観等の面において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。

こうした状況に対応するため、本町では、空家等対策の方向性や具体的取組を町民の皆様を示し、空家等対策を総合的かつ計画的に推進する目的で、平成 30（2018）年 3 月に「豊郷町空家等対策計画」（以下、「前回計画」といいます。）を策定し、空家等の適正管理の促進や利活用の促進、管理不全の解消等の取組を進めてきました。

今後も、既存の住宅等の老朽化や、少子高齢化の進行等に伴い、空家等が増加していくものと予想されることから、これまでの対策を一層充実させるとともに、本町の特性や空家等所有者の意向を踏まえた取組を新たに加え、空家等の発生予防から解消までの一貫した空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、「豊郷町空家等対策計画 改訂版」（以下、「本計画」といいます。）を策定しました。

2. 計画の位置づけ

本計画は、平成 26（2014）年 11 月に公布された「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家法」といいます。）に基づき策定し、令和 3 年 6 月に国から示された「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、「国指針」といいます。）に則した計画とします。また、上位計画である「豊郷町総合計画」と連動した計画と位置づけます。

3. 計画の期間

本計画の計画期間は、令和 5（2023）年度から令和 9（2027）年度までの 5 年間とします。なお、社会情勢等の変化や、計画策定の前提となる諸条件に変動があった場合には、適宜計画の見直し・修正等を図ります。

4. 計画の対象

(1) 対象となる空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」（空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。）とします。

なお、空家等は、「問題のある空家等」とそれ以外の「問題のない空家等」に分かれます。町は、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下や公衆衛生の悪化等を生じさせている「問題のある空家等」について、所有者等の意見を聞きながら、共に問題の解決（除却等）に向けて取り組みます。

また、「問題のない空家等」で、放置されている空家等と適正に管理されている空家等で今後の管理が厳しくなっている空家等が「問題のある空家等」にならないように、所有者等の意向を確認しながら活用・売却・除却等の支援を行います。

(2) 空家等に関する対策を実施する地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象地区は、「本町全域」とし、総合的かつ一体的に対策を講じていきます。しかしながら、対策を進めていく上で重点的に対策を推進すべき地域の設定が必要と判断した場合には、適宜その位置づけをしていきます。

5. 用語の定義

本計画における用語については、空家法及び国指針等に基づき、以下のとおり整理することとします。

空家等	建築物また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およびその敷地（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、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除きます。
特定空家等	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また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います。

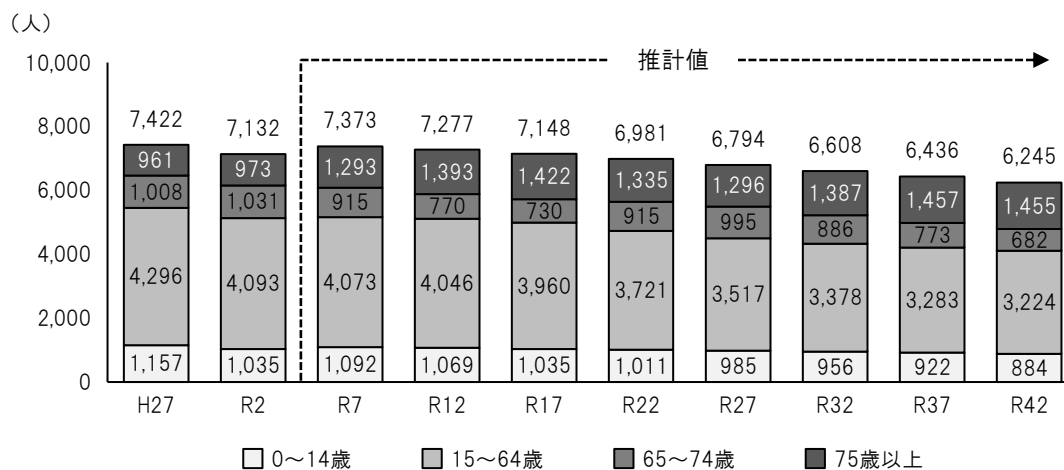
第2章 まちの現状

1. 統計データからみる現状

(1) 人口推移と人口推計

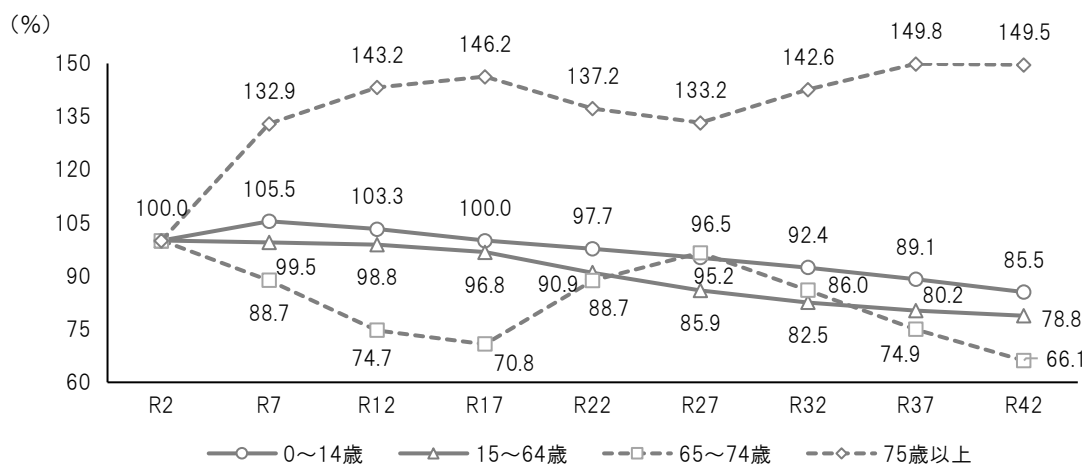
人口は減少傾向で推移してきており、将来的にも減少傾向が継続する予測となっています。0～14歳人口や15～64歳人口は継続して減少する見込みである一方、要介護リスクの高まる75歳以上人口は今後急速に増加し、最大で令和2（2020）年時点の1.5倍程度になる予測となっています。

▼年齢4区分別人口の推移と推計



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）」に基づく推計

▼2020年時点を100とした場合の年齢4区分別人口の増加率



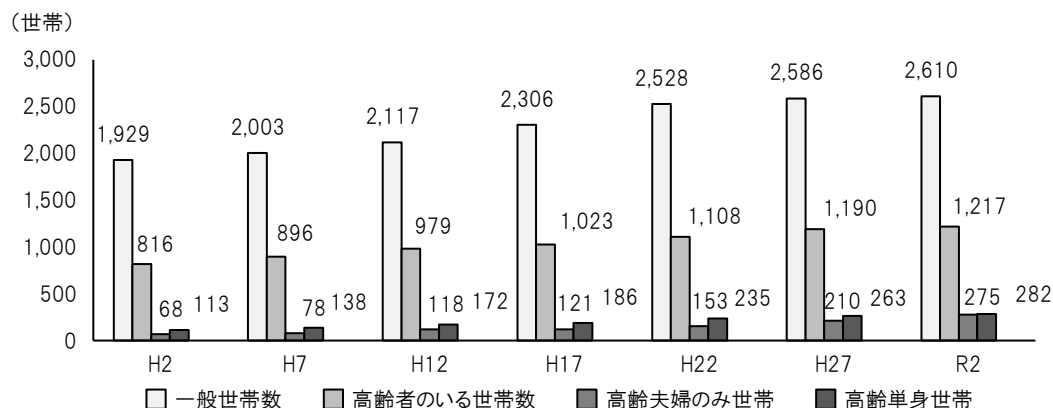
資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）」に基づく推計

(2) 世帯構成の特徴

一般世帯数や高齢者（65歳以上人口）のいる世帯数は増加傾向で推移しています。

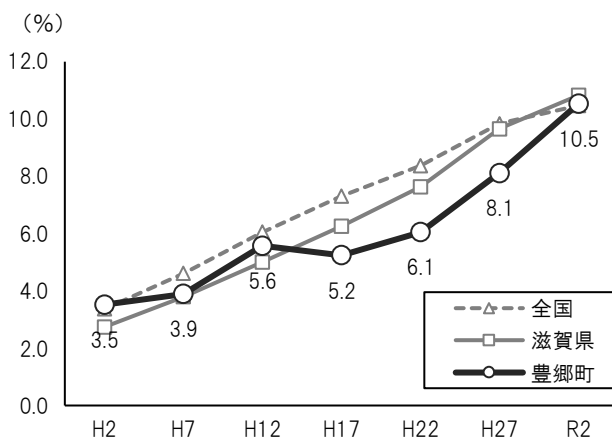
高齢夫婦のみ世帯や高齢単身世帯も増加傾向にあり、一般世帯数に占める割合をみると、高齢夫婦世帯（夫婦とも65歳以上）はここ数年で急速に上昇しており、令和2（2020）年時点で県や国と同程度となっています。一方で高齢単身世帯については、令和2（2020）年時点で県より高く、国より低い値となっています。

▼一般世帯数及び高齢者のいる世帯の推移

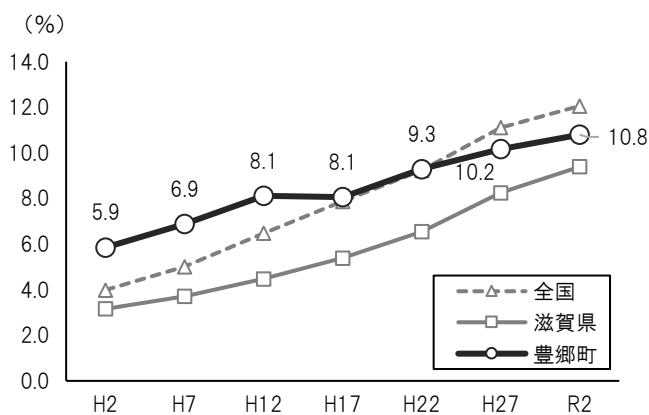


資料：国勢調査

▼高齢夫婦世帯割合の推移と比較



▼高齢単身世帯割合の推移と比較



資料：国勢調査

(3) 小地域の実態

小地域別で高齢化率をみると、高齢化率（総人口に占める65歳以上人口の割合）が30%を超える地区は6つあり、そのうち八目は高齢化率が50%以上、85歳以上人口の占める割合も約15%と特に高くなっています。

また、小地域別で高齢者のいる世帯をみると、八町や雨降野で高齢夫婦のみ世帯の割合が、三ツ池や高野瀬で高齢単身世帯の割合が高くなっています。なお、持ち家率が9割を超える地区は町内に5つあります。

▼小地域別：総人口と高齢者人口（令和2年時点）

	人口						
	人口の実数				総人口に占める割合		
	総人口	65歳以上	75歳以上	85歳以上	65歳以上	75歳以上	85歳以上
石畑	369	90	47	15	24.4	12.7	4.1
四十九院	413	118	53	27	28.6	12.8	6.5
安食西	306	104	50	9	34.0	16.3	2.9
安食南	1,226	244	117	33	19.9	9.5	2.7
三ツ池	512	127	66	21	24.8	12.9	4.1
大町	154	31	15	7	20.1	9.7	4.5
高野瀬	794	266	130	44	33.5	16.4	5.5
沢	643	161	96	46	25.0	14.9	7.2
下枝	550	55	19	5	10.0	3.5	0.9
上枝	242	62	22	8	25.6	9.1	3.3
吉田	492	188	84	34	38.2	17.1	6.9
雨降野	334	119	49	16	35.6	14.7	4.8
八町	466	175	93	30	37.6	20.0	6.4
八目	279	146	89	41	52.3	31.9	14.7
杉	182	51	12	7	28.0	6.6	3.8
日栄	170	46	18	4	27.1	10.6	2.4
全町	7,132	1,983	960	347	27.8	13.5	4.9

資料：国勢調査（小地域は大字単位）

▼小地域別：高齢者のいる世帯数と持ち家率（令和2年時点）

	世帯						
	世帯数の実数				一般世帯数に占める割合		
	一般世帯	高齢夫婦のみ	高齢単身	持ち家	高齢夫婦のみ	高齢単身	持ち家率
石畑	121	12	13	113	9.9	10.7	93.4
四十九院	148	16	18	113	10.8	12.2	76.4
安食西	128	17	9	97	13.3	7.0	75.8
安食南	446	30	40	362	6.7	9.0	81.2
三ツ池	230	13	48	133	5.7	20.9	57.8
大町	62	7	3	42	11.3	4.8	67.7
高野瀬	308	38	52	198	12.3	16.9	64.3
沢	208	20	11	171	9.6	5.3	82.2
下枝	201	8	6	119	4.0	3.0	59.2
上枝	93	11	6	64	11.8	6.5	68.8
吉田	177	26	25	175	14.7	14.1	98.9
雨降野	111	20	7	102	18.0	6.3	91.9
八町	172	35	22	161	20.3	12.8	93.6
八目	66	6	5	32	9.1	7.6	48.5
杉	76	8	10	57	10.5	13.2	75.0
日栄	63	8	7	63	12.7	11.1	100.0
全町	2,610	275	282	2,002	10.5	10.8	76.7

資料：国勢調査（小地域は大字単位）

2. 空家等実態調査の結果

令和4年9月から11月にかけて、町内各自治会の協力のもと、町内の空家等の実態を把握するための調査を実施しました。

調査結果は以下のとおりで、令和4年11月時点で132件の空家等が町内に存在しており、そのうち12件が隣接家屋に影響を与える可能性のある空家等と報告されています。

	①	②	③	④	⑤
大字	空家等件数 (H30年度時点)	空家等件数 (R4.11月時点)	増減 (②-①)	隣接家屋に影響を与える可能性のある空家等 (R4.11月時点)	隣接家屋に影響を与える可能性のある空家等の割合 (④/②)
石畑	6	7	1	1	14.3%
四十九院	14	9	▲5	2	22.2%
安食西	7	7	0	1	14.3%
安食南	2	3	1	0	0.0%
三ツ池	26	24	▲2	3	12.5%
大町	4	10	6	0	0.0%
高野瀬	14	15	1	0	0.0%
沢	5	3	▲2	2	66.7%
下枝	0	0	0	0	0.0%
上枝	9	9	0	0	0.0%
吉田	28	30	2	1	3.3%
雨降野	6	6	0	1	16.7%
八町	4	3	▲1	1	33.3%
八目	0	0	0	0	0.0%
杉	1	2	1	0	0.0%
日栄	6	4	▲2	0	0.0%
合計	132	132	0	12	9.1%

(行政区単位)

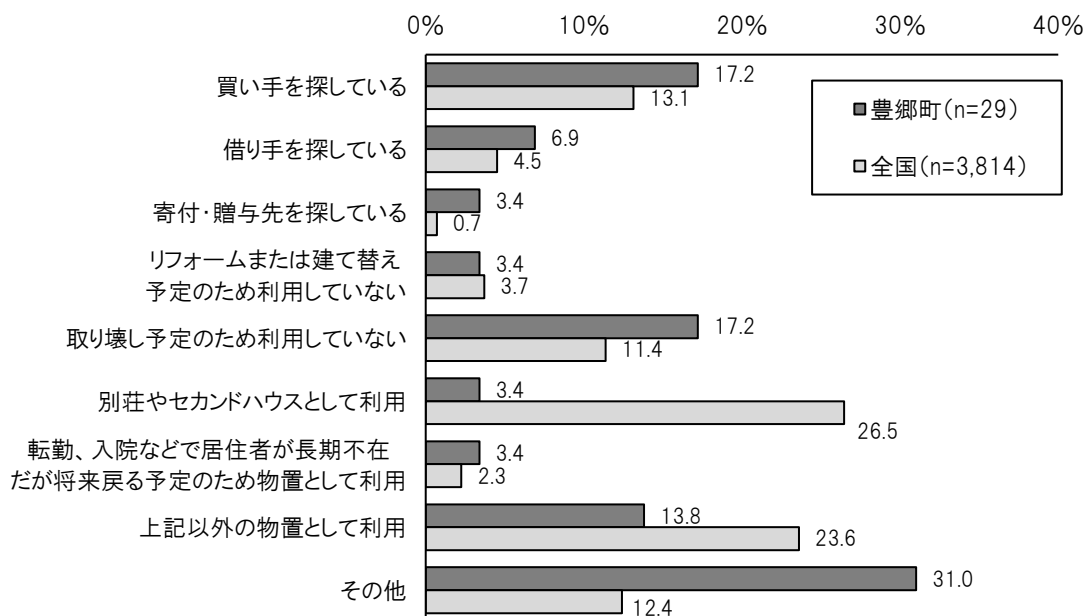
3. 所有者対象アンケート調査の結果

(1) 空家等の状態について

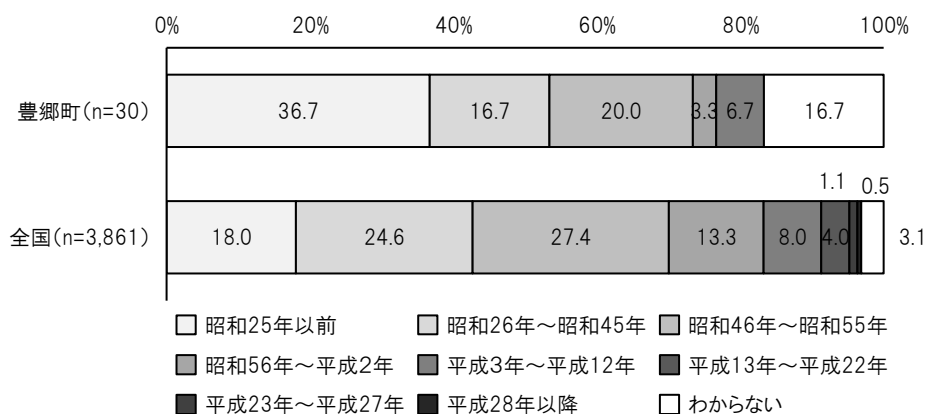
○現在の空家等の利用状況については、「買い手を探している」「取り壊し予定のため利用していない」がそれぞれ17.2%で最も高くなっています。なお、国調査と比較すると、「別荘やセカンドハウスとして利用」の割合が低くなっていることがわかります。

○空家等の建築時期については、「昭和25年以前」が36.7%で最も高く、次いで「昭和46年～昭和55年」が20.0%となっています。旧耐震基準となる昭和55年以前に建築された空家等の割合は、国が70.0%で豊郷町は73.3%と同程度ですが、昭和25年以前の割合が本町の方が高くなっています。

▼現在の空家等の利用状況（複数回答、不明・無回答を除外）



▼空家等の建築時期（単数回答、不明・無回答を除外）



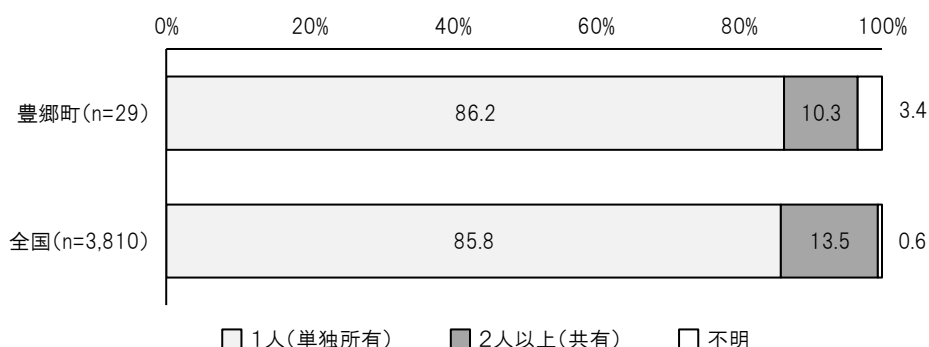
(2) 空家等の所有権について

○空家等の所有者数については、「1人(単独所有)」が86.2%、「2人以上(共有)」が10.3%となっています。

○空家等の活用方法について他の所有者等と話し合っているかについては、「すでに話し合い、同意を得ている」が52.3%で最も高く、次いで「今後話し合う予定である」が21.7%となっています。

○空家等の取得の際に登記の名義変更等を行ったかについては、「名義変更を行った」が65.4%、「いずれも行っていない」が34.6%となっています。

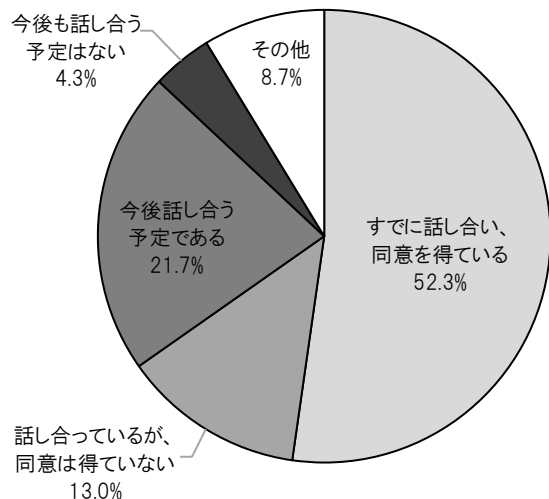
▼空家等の所有者数(単数回答、不明・無回答を除外)



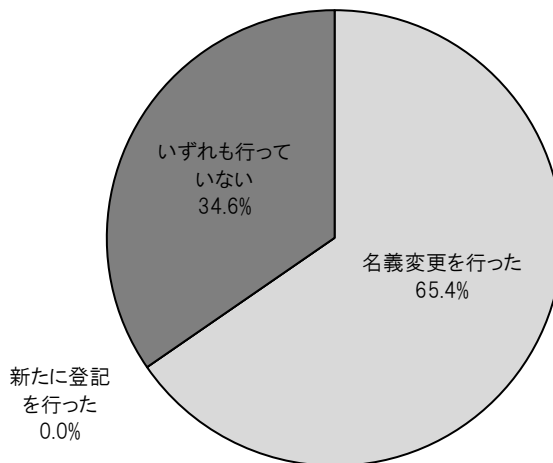
▼空家等の活用方法について話し合っているか(左グラフ、単数回答、不明・無回答を除外)

▼登記の名義変更や新たな不動産登記を行ったか(右グラフ、単数回答、不明・無回答を除外)

n=23



n=26

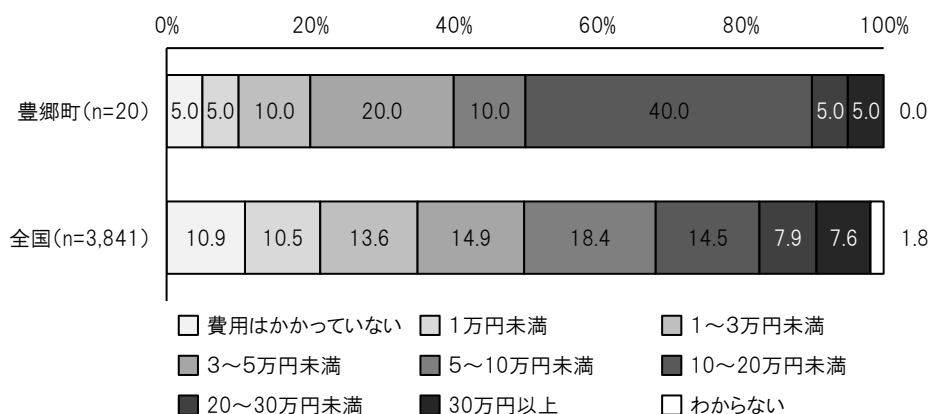


(3) 空家等の管理・利活用について

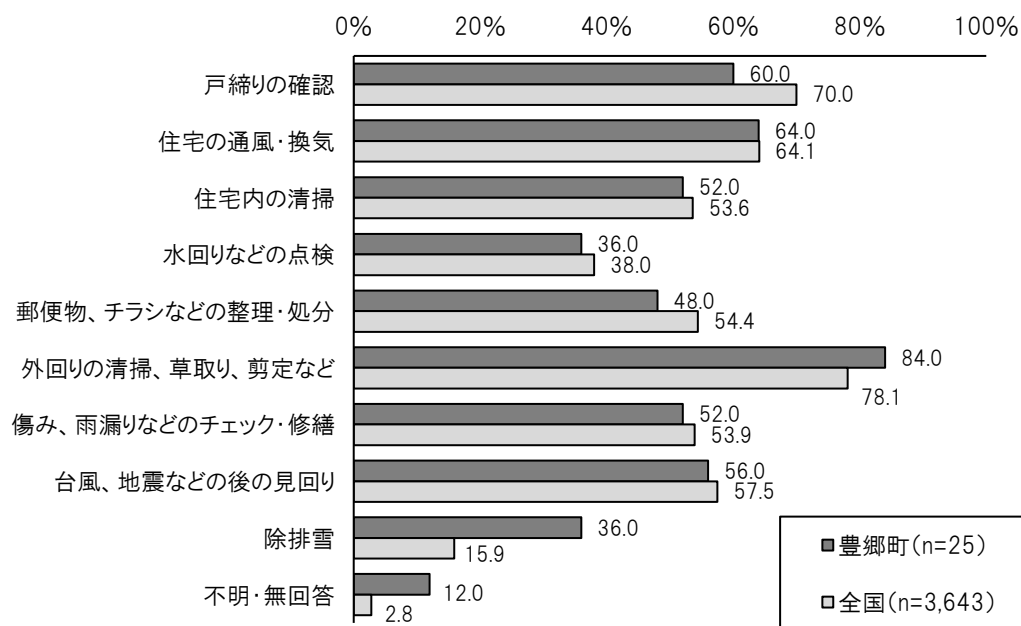
○空家等の維持・管理にかかる費用については、「10～20万円未満」が40.0%で最も高くなっています。費用が10万円以上を超える割合は国が30.0%であるのに対し、豊郷町は50.0%と高くなっています。

○空家等の維持管理の取組については、「外回りの清掃、草取り、剪定など」が84.0%で最も高く、次いで「住宅の通風・換気」が64.0%となっています。なお、国調査と比較すると、「除排雪」の割合が高くなっていることがわかります。

▼空家等の維持・管理にかかる年間費用（単数回答、不明・無回答を除外）



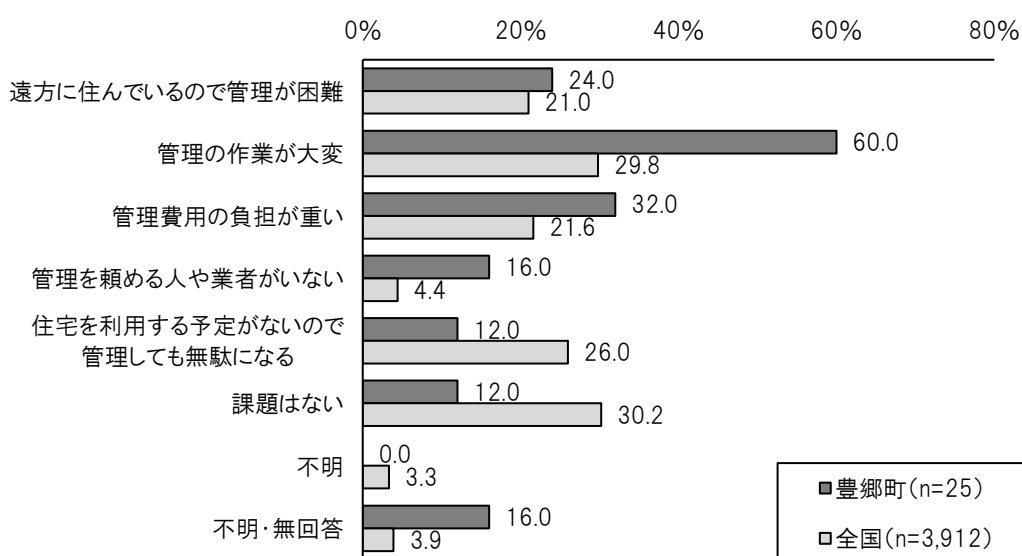
▼空家等の維持・管理の取組（複数回答）



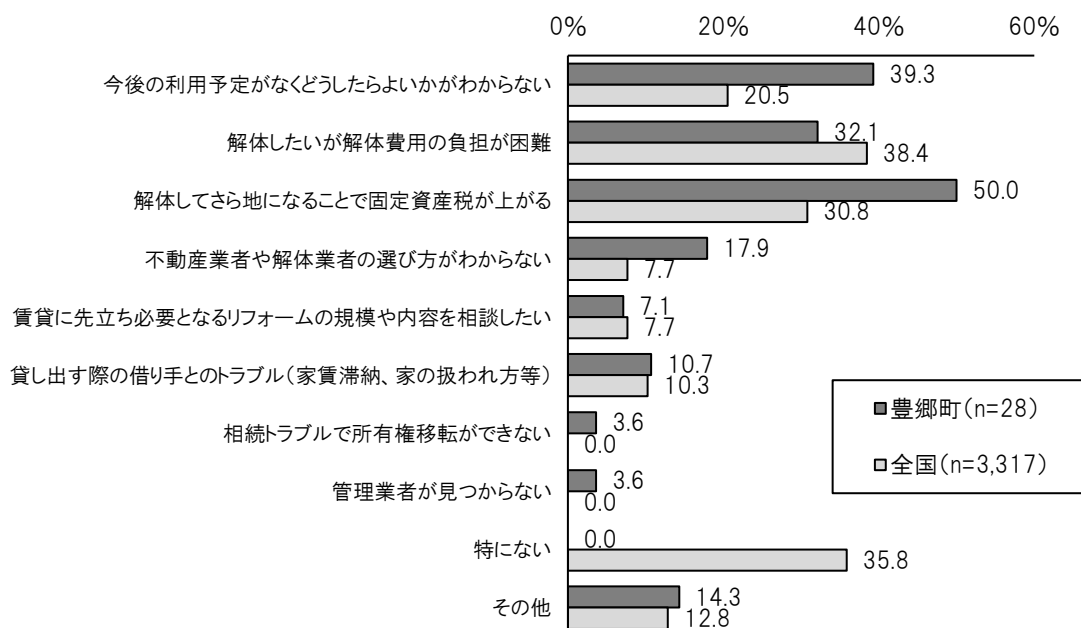
○空家等の維持・管理における困りごとについては、「管理の作業が大変」が60.0%で最も高く、次いで「管理費用の負担が重い」が32.0%となっています。なお、国調査と比較すると、「管理の作業が大変」や「管理費用の負担が重い」の割合が高くなっていることがわかります。

○今後の空家等の利活用における困りごとについては、「解体してさら地になることで固定資産税が上がる」が50.0%で最も高く、次いで「今後の利用予定がなくどうしたらよいかかわからない」が39.3%となっています。なお、国調査と比較すると、「解体してさら地になることで固定資産税が上がる」や「今後の利用予定がなくどうしたらよいかかわからない」の割合が高くなっていることがわかります。

▼空家等の維持・管理における困りごと（複数回答）



▼今後の空家等の利活用における困りごと（複数回答、不明・無回答を除外）



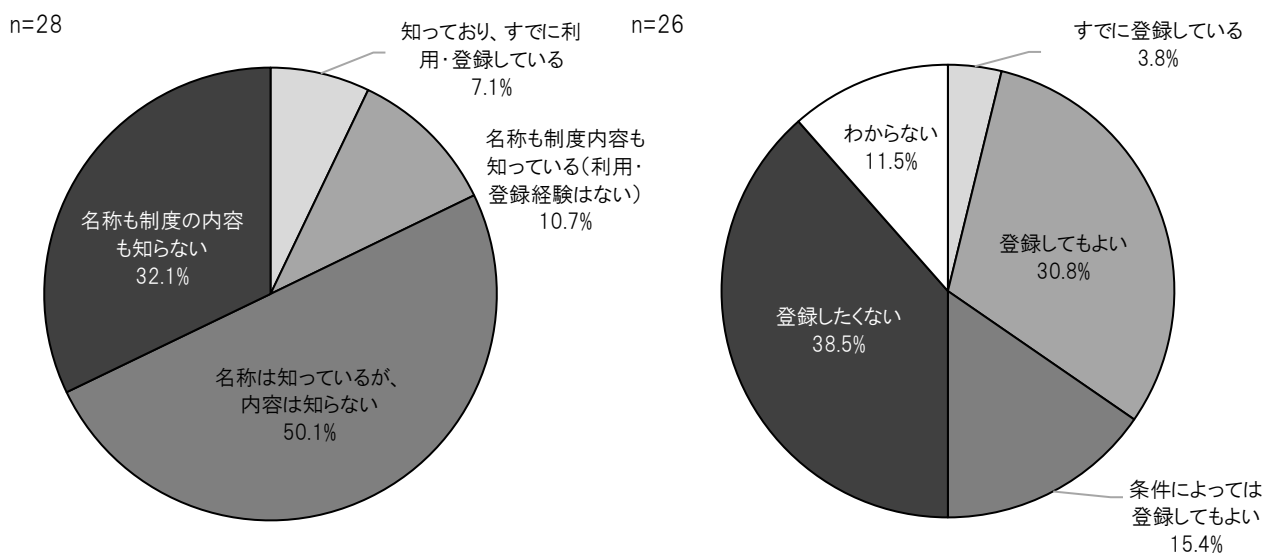
(4) 空家等対策に関する施策について

○空き家バンクの認知状況については、「名称は知っているが、内容は知らない」が50.1%、「名称も制度の内容も知らない」が32.1%で、回答者の8割以上が制度内容を知らないと回答しています。また、空き家バンクの利用意向については、登録してもよいという回答が合わせて46.2%、「登録したくない」が38.5%となっています。

○豊郷町の空き家に関する相談窓口の認知状況については、「知っていた」が17.2%、「知らなかった」が82.8%となっています。また、空家等の管理や利活用のために求める支援については、「修繕や解体費の助成や貸付」が71.4%で最も高くなっています。

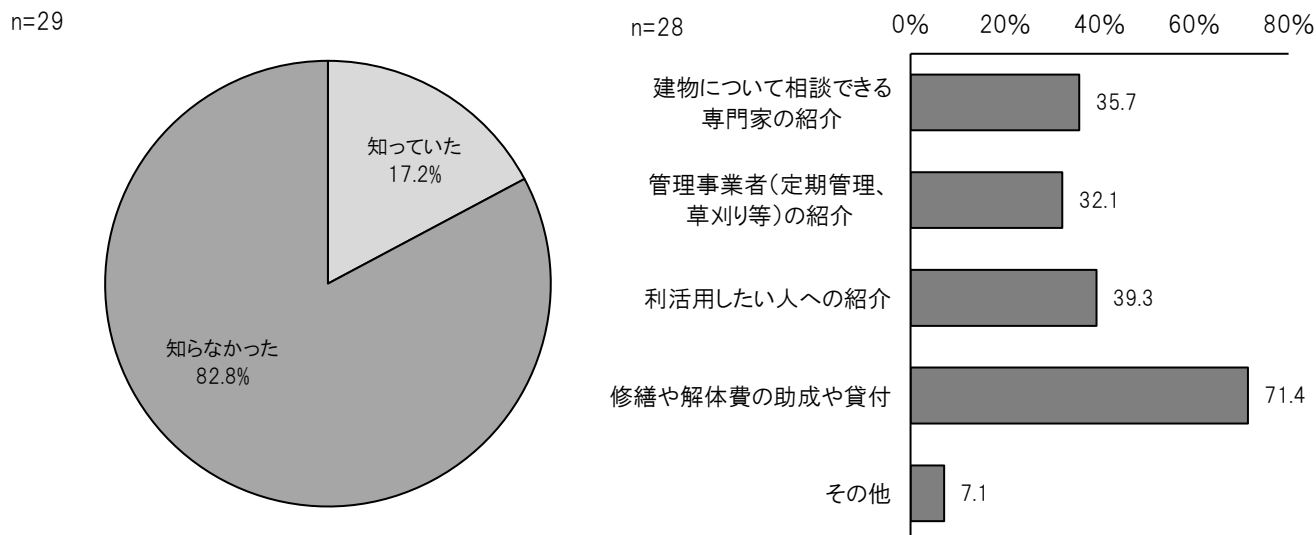
▼空き家バンクの認知状況（左グラフ、単数回答、不明・無回答を除外）

▼空き家バンクの利用意向（右グラフ、単数回答、不明・無回答を除外）



▼豊郷町の空き家相談窓口の認知状況（左グラフ、単数回答、不明・無回答を除外）

▼空家等の管理や利活用のために求める支援（右グラフ、複数回答、不明・無回答を除外）



4. 今後の課題

(1) 空家等の発生抑制・適切な管理の促進

<p>まちの現状 (統計データ)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 高齢化が進行しており、今後5年以内に後期高齢者が急増する ● 高齢夫婦世帯の増加が顕著で、パートナーの逝去に伴い、家屋の処分を必要とする方が急増する可能性がある ● 一部の地域では、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯が全世帯の2割以上を占めている
<p>まちの現状 (アンケート結果)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 空家等の維持管理にかかる費用は全国平均よりも高い値となっている ● 維持管理の取組としては、「外回りの清掃、草取り、剪定など」や「住宅の通風・換気」「戸締りの確認」が多いが、全国平均と比較すると「除排雪」の割合が高くなっている ● 維持管理の困りごととして「管理の作業が大変」「管理費用の負担が重い」が多くなっている ● 豊郷町内の空き家に関する相談窓口を「知っていた」と回答した割合は約2割となっている ● 空家等の管理や利活用に向けた支援として、「修繕や解体費の助成や貸付」を求める意見が多い ● 4割近くが空家の活用方法を他の所有者と話し合っていない・同意を得ていないと回答している ● 約3割の方が空家等取得時に名義変更や不動産登記を行っておらず、その理由として「登記や名義変更をしなくても困らない」という回答が多い
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 空き家問題に関する相談窓口を設置し、関連部署や関連機関との連携のもとで対応している ● 適正管理促進のために、所有者に対して適正管理通知を送付している

【今後の課題】

- 今後も増加が見込まれる空家等の発生を抑制するためには、管理や処分の重要性などを町民の皆さまに意識していただく必要があります。そのため、空家等の問題に関する周知啓発を一層進める必要があります。
- 維持管理のための費用や管理作業に負担感を強く感じる方が多くいることがわかります。所有者責任での管理が原則ではありますが、維持管理にかかる負担を軽減できる取組を進めるなど、所有者を支えることも求められています。
- 空家等の発生には、相続登記が適切になされていないことも要因として指摘されています。今後は相続登記が義務となることから、関係する組織や部署とも連携しながら制度の周知と相続登記の促進に取り組む必要があります。

(2) 空家等の利活用の促進

<p>まちの現状 (アンケート結果)</p>	<ul style="list-style-type: none">●全体の約4割が売却、約2割が賃貸としての利活用を希望している●特に利活用等を検討せず、空家等のままにしておく理由としては「物置として必要」「仏壇など他に保管場所のないものがある」「買い手・借り手の少なさ」などが多くなっている●空家等の活用に関する困りごととして、費用負担の問題に加え、利用予定がなくどうすればよいかわからない、不動産業者や解体業者の選び方がわからないといった意見もみられる●空き家バンクについて、回答者の8割以上が制度の内容を知らないと回答している●前回調査時点より空き家バンクへの登録意向のある方が増えている一方、登録をためらう回答も約4割となっている。理由としては、「登録するメリットがわからない」という回答が多い
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none">●空き家バンクを運用し、成約実績もあるが、登録件数が少ない

【今後の課題】

- 売却を希望する所有者が一定数いる一方で空き家バンク登録があまり進んでいない背景として、町内外問わず空き家バンクそのものや制度の具体的内容を知らないことが考えられます。利活用促進に向け、空き家バンクの制度や活用のメリット等について情報発信をする必要があります。
- 空家等の利活用は、移住のための受け皿だけでなく、店舗や交流の場としての活用など、民間の視点での活用も期待されます。今後の利活用促進に向けて、地域や民間団体の活動支援や連携強化の方策についても検討が必要です。

(3) 危険性の高い空家等への対応

まちの現状 (実態調査結果)	<ul style="list-style-type: none">●実態調査では空家等 132 件のうち、隣接家屋に影響を与える可能性のある空家等は 12 件（全体の 9.1%）となっている●大字別で見ると、高齢単身世帯の多い三ツ池、85 歳以上人口割合の高い四十九院や沢などにおいて周囲に影響を与える可能性のある空家等が多い
まちの現状 (アンケート結果)	<ul style="list-style-type: none">●所有者より回答のあった空家等のうち、7 割以上が昭和 55 年以前に建築されており、そのすべてが木造となっている●所有者より回答のあった空家等のうち、約 14%が「腐朽が進み、住むのは困難である」と判断されている●空家等の活用に関する困りごととしては、固定資産税の増加や解体費用の負担を懸念する意見が多くなっている
その他	<ul style="list-style-type: none">●特定空家等の認定基準を定めているが、特定空家等の認定やその後の対応までは至っていない

【今後の課題】

- 特定空家等については、勧告等の実施や除却後の費用請求を行うためにも、所有者を明らかにすることが求められる一方で、適切な相続登記が行われずに所有者を特定できないものも多くあり、その対応が進まない現状があります。所有者の特定が難しい場合は、財産管理人制度等の活用も検討しながら、迅速に対応することが必要となります。
- 相続の問題に加え、解体による費用負担や固定資産税の増加なども特定空家等への対応が進まない要因です。日頃より所有者が管理や修繕を行うことで、空家等が周囲に悪影響を及ぼす状態になることを防ぐという視点が重要であることから、そのような行動を促していくために、住宅改修に関する制度の周知や新たな制度の検討なども進めていくことが求められます。

第 3 章 基本方針

1. 空家等に関する対策の実施に関する基本的な方針

(1) 所有者による管理の原則

空家等の管理は、空家法第3条において明記されているとおり、第一義的には空家等の所有者または管理者（以下、「所有者等」という。）が自らの責任により適切に行うことが前提です。財産を所有する者の権利は、憲法および民法における財産権や所有権により保障されており、またその財産についての責任を負うこととなります。空家等による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す。

しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情等から所有する空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、不特定多数の人々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、空家等に対して適切な措置を講じていきます。

(2) 特定空家等の増加の抑制

適切な管理が行われていない空家等が、長期間にわたって放置されることは、周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家等の増加につながります。これを防ぐために、所有者等および町民等に対して、空家等を適切に管理することの重要性や管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題等について、広報とよさとや町ホームページ等による周知を図ります。

また、固定資産税納税通知書の発送にあわせて、空家等の管理や利活用等の相談窓口を案内するなど、特定空家等の増加の抑制に努めます。

さらに、町民による利活用や町外からの移住希望者に対する効果的な空家等の情報提供を行うなど、空家等を地域資源として活用する取組を推進します。

(3) 措置内容等の透明性および適正性の確保

空家法では、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、特定空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とされています。他方、憲法およ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りません。

以上のことから、実施する措置については、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します。また、豊郷町空家等対策協議会等での協議により、判断の透明性および適正性の確保を図ります。

2. 各主体の役割および連携・協力

空家等対策においては、対策の実施主体である所有者等、自治会（区）、町民、事業者、各種団体等および町の役割を明確にし、各主体が相互に協働・連携・補完する仕組みを構築していきます。

(1) 各主体の役割

①所有者等に期待する役割

所有する空家等を自らの責任により管理不全な状態にならないよう、適切に管理するものとします。また、所有者等は所有する住宅等を空家等とにならないように日頃から適切な管理を行うとともに、空家等の所有者等となった場合は、自治会（区）等に管理状況等の情報提供を行うことや、積極的に利活用を進めるなど早急な解消に努めるものとします。

②自治会（区）に期待する役割

地域に存在する空家等の情報収集や情報提供、問題のある空家等の対策に係る協力の実施、また地域の有用な資源としての利活用の推進など、安全・安心で快適な住みよいまちづくりに努めるものとします。

③町民に期待する役割

自らの住まいについて空家等とにならないように日頃から適切な管理を行うとともに、地域に存在する空家等の情報提供、活用等の協力を努めるものとします。

④事業者等に期待する役割

空家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティなど様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、町や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力するものとします。

⑤各種団体・教育機関に期待する役割

各種団体および大学等の教育機関には、その専門的な分野において、所有者等、自治会（区）、町が行う空家等の解消に向けた取組等に必要に応じて支援を依頼するものとします。

⑥町の役割

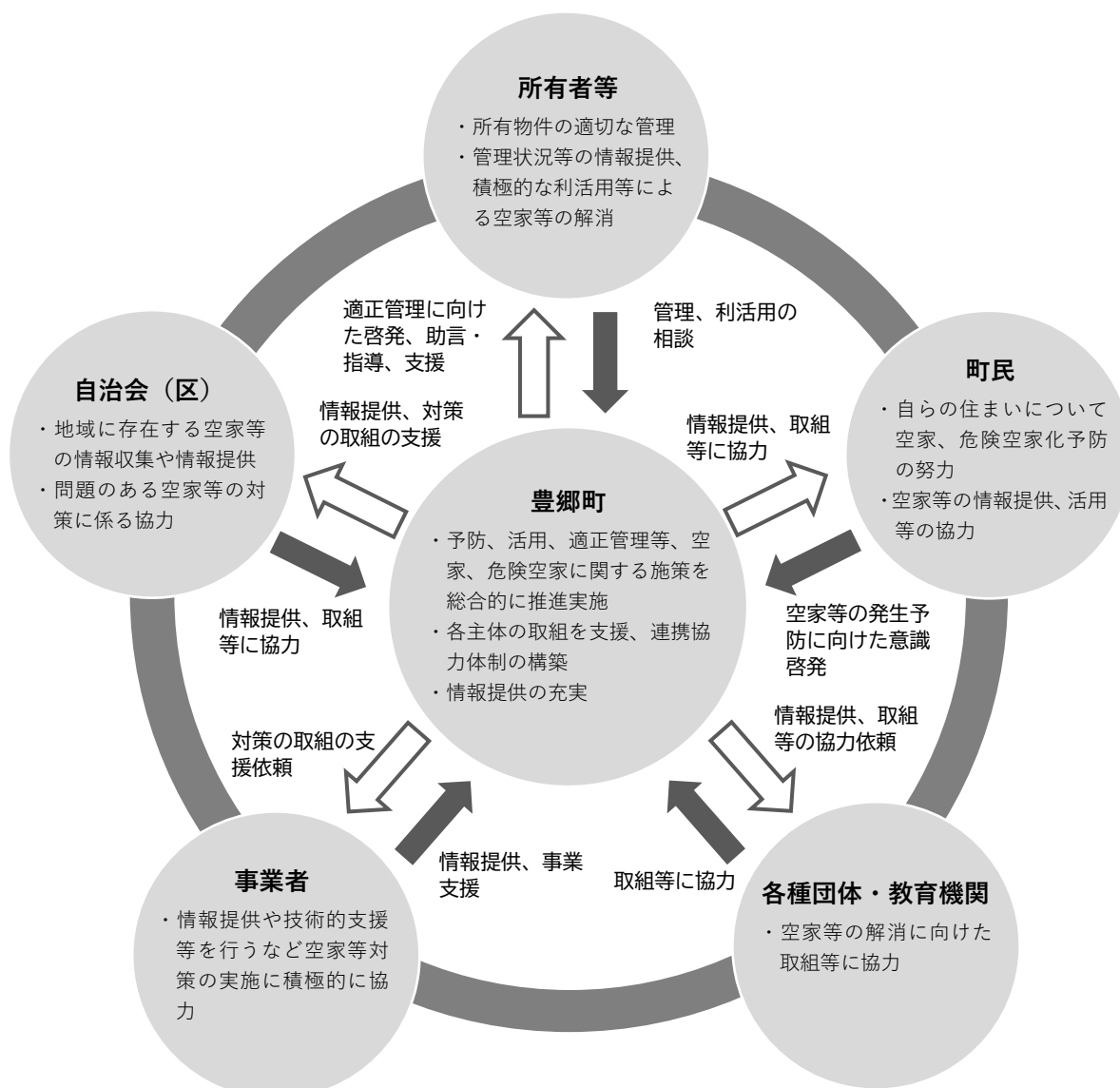
これら各主体が実施する空家等の適正管理および利活用に関して、情報提供の充実や財政支援を行い、より効果的な空家等対策の仕組みと各主体間との連携協力体制の構築により、多方面にわたる取組を総合的に推進します。

(2) 相互の連携と協力

空家等の問題は、第一義的には所有者等が自らの責任により的確に対応することが前提となります。しかしながら、空家等の問題は町内全域にわたり、事案ごとの内容も多岐にわたることから、所有者等による自らの管理責任を全うしていくことが困難または不可能であるおそれがあります。

そうした空家等の存在は周辺的生活環境に悪影響を及ぼすものであるため、所有者等の責任を前提としながらも、町はもとより、自治会（区）、町民、事業者および各種団体等がそれぞれの役割を認識し、相互に協働・連携・補完を図りながら取り組むこととします。

▼各主体の役割（イメージ図）



第4章 具体的な取組

1. 空家等の調査

空家等の調査については、町内の空家等の実態を把握し、空家等対策計画の進捗管理および諸施策推進の基礎資料としてデータベース化することを目的に、定期的を実施します。

実施主体	豊郷町
調査期間	令和5年度から令和9年度まで、5年に1回程度
調査方法	<ul style="list-style-type: none">○自治会（区）を通じて地区内にある空家等の所在、所有者等、問題となっている空家等を調査します。○空家等の所有者等が当該空家等を今後どのようにしていきたいかの意向調査を行います。この意向調査の結果を踏まえ、町が関与していくべきか否かの判断を行い、または空き家・空き地情報バンクへの登録を促すなど、市場での流通もしくは活用につながるよう所有者等に働きかけます。

2. 空家等の発生予防と所有者等による適切な管理の促進

空家法第3条の規定をはじめ、憲法で規定する財産権や民法で規定する所有権にもあるとおり、空家等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、所有者等が責任をもって自主的に適切な管理を行う必要があります。

しかしながら、空家等に関する問題や制度に関する認識不足、所有者の遠方での居住や高齢化等による管理の限界、相続問題等による家屋・土地の放置など、様々な問題を背景として空家等が発生している現状があることから、所有者等の主体的な管理を促すことを基本としつつ、以下の取組を進めていきます。

(1) 町民や所有者等への啓発・情報提供

空家等の問題は町民の生活と密接にかかわっており、空家等対策を効果的に進めていくためには、町民や所有者の理解と協力が不可欠となります。このことを踏まえ、町では、空家等の問題に関わりのある方々への周知啓発のために、次の取組を実施します。

- 空家等の増加によって発生する問題や、空家等は所有者が責任をもって自主的に管理することなどを認識してもらうために、広報や町ホームページ、啓発チラシによる自治会回覧等を通じて周知啓発を行います。
- 町外の所有者を対象として適正管理のための通知を発送するとともに、適正な管理方法等を理解していただくための資料の提供についても検討します。

- 家等に関する問題や管理・利活用の方法等について、自治会や町民に対して周知啓発を行います。
- 保健福祉課や関係団体との連携のもと、様々な機会を活用して高齢者に対して空家等の管理や相続のための周知啓発を行います。また、終活の一環として、住まいを適切に引き継いでいくための必要性や意義について周知啓発を行います。
- 維持管理等の修繕や、解体業者等の情報提供を商工会等と連携して進めます。

(2) 発生予防と早期発見のための体制強化

空家等の発生を事前に抑制するためには早期発見が重要であり、早期発見を進めるためには地域で暮らす方々の協力が不可欠となります。そのため、関係組織との連携のもと、早期発見に向けて次の取組を実施します。

- 居住者不在や高齢者世帯など空家等となる可能性の高い世帯について把握し、事前対応を可能とするために、自治会や民生委員など、日頃より地域を単位として活動している組織との連携を強化します。

(3) 適切な相続に向けた支援

所有者の死後に相続等による権利関係の承継が適切に行われず、不動産の所有者が複雑化・不明化することで、不動産の維持管理が困難となり空家等の発生につながるほか、特定空家等として認定された際にも勧告や除却等の対応が遅れる要因となりえます。以上の問題を解決するために、適切な相続の実現に向けた次の取組を実施します。

- 生前または相続発生時に速やかに登記の名義変更を行うことができるよう、各種手続きや通知時などの機会を活用し、相続に関する周知や情報提供を行います。
- 関係団体等との連携のもと、必要に応じて相続に関する支援を行います。

(4) 維持管理のための助成・支援

維持管理に関する負担感はアンケート調査でもみられましたが、費用負担への懸念や、遠方に住んでいるために管理が難しいという意見があり、自主的な管理に限界のある方もみられます。このような方々の自主的な管理を促すために、次の取組を実施します。

- 住まいとしての規模や性能を維持するために、住宅のリフォームや耐震診断、耐震改修等の費用補助を行います。
- 遠方に住んでいても空家等を適切に管理できるよう、シルバー人材センター等による空家等管理のメニューの充実など、支援できる体制づくりを進めます。

3. 空家等の利活用に向けた取組

本町に存在する空家等の中には、現状のままであるいは多少手を加えることによって使用できるものが多数存在します。そもそも特定空家等と認められる状態は、かつて使用可能だった空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、使用可能な空家等の利活用を促進することは、空家等対策における本質的な取組であるといえます。

(1) 空家等および除却した空家等に係る跡地の利活用の促進

そのまま活用または修繕すれば活用できると評価された空家等および除却した空家等の敷地は、所有者の財産であるとともに、地域にとっても利活用の仕方次第では地域振興や地域活性化を促す資産であるともいえます。このことを踏まえ、町では、これらの資産を有効に活用するため、次の施策を実施します。

- 豊郷町空き家・空き地情報バンク（以下「空き家バンク」）という。）において、売買または賃貸を希望する所有者等から登録申込みを受けた空き家および空き地の物件情報を公開し、移住・定住希望者とのマッチングを行い、空き家および空き地の有効活用を図ります。
- 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、町ホームページや広報とよさとによる周知のほか、全国版空き家バンクへの登録、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ります。また、不動産事業者等と連携し、空き家バンク制度への登録を増やし、空き家の活用・流通を促進できるような仕組みを検討します。
- 空き家の敷地内農地の関係について農地法手続きと調整する検討をします。
- 空家等の利活用および除却の促進、除却した空家等に係る敷地の利活用を図るために必要な支援を検討します。

(2) 町による空家等の利活用

空家等の利活用は、適正な管理と同様、第一義的にはその所有者等によることが前提ですが、所有者等の事情により効果的な利活用が期待できないものが存在します。これらの中には、公共の福祉の増進を図る観点から、町による利活用を検討できるケースが想定されます。

なお、町による空家等の利活用は、町民福祉に対する貢献度や、私有財産に対する公費投入の正当性等に対する慎重な判断が前提となります。

- 移住・定住の促進や地域振興に資すると判断される場合、町や関係機関による空家等の利活用について検討します。
- 町内に存在する空家等の利活用を希望する組織や団体がある場合、必要に応じて情報提供等を支援を行います。

(3) 空家等に関する相談窓口の運営

空家等の管理や利活用に困っている所有者等や、空家等を探している者、空家等の所在地の周辺住民等からの空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「空家等相談窓口」を設置します。相談や要望、意見等を集約することにより、空家等に関する施策の総合的かつ効果的な推進を図ります。

(4) 空家等の利活用を検討する団体への支援

町民や地域組織、民間事業者などが主体となり、地域の活性化のために空家等を活用することは、住民主体のまちづくりの推進という視点より、今後積極的に推進されるべき取組です。空家等対策において、住民の主体的な活動を後押しするという行政の役割を踏まえ、次の施策を実施します。

- 自治会やまちづくり協議会、民間事業者など、空家等を活用した事業の実施を検討している組織に対して情報提供を行います。また、これら地域活動のさらなる促進に向けて、モデル事業補助金の制度や除却支援制度の創設について検討します。

4. 特定空家等に対する措置およびその他の対処

特定空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環境に深刻な影響を及ぼしています。町は、町民の生命、身体また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に、必要な措置を講じます。

(1) 実施方針

空家等の分布は本町全域にわたっていますが、特定空家等に該当する可能性が高い空家等について、空家法第9条第2項に基づく立入調査を行った上で、空家法第14条に基づく措置を検討します。

これらの措置は、いずれも特定空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ります。特に行政代執行または略式代執行は、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おそれがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段が無く、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。

なお、特定空家等の認定および措置については、豊郷町空家等対策協議会の意見を踏まえて実施します。

(2) 特定空家等の認定

空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態、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、また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、また、将来において著しく保安上危険または著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含めて特定空家等と認定します。

その際の判断は一律のものではなく、当該空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、個別に判断します。

特定空家等の認定にあたっては、まず、町職員が空家法第9条第2項に基づく立入調査を行います。この調査により、特定空家等に認定される可能性があるものについて、豊郷町空家等対策協議会に当該空家等の情報を報告し、特定空家等に該当するか否かの判断に関する意見を求めます。調査結果および協議会での意見を踏まえて、町長が当該空家等を特定空家等に認定します。

(3) 特定空家等に対する措置

町長が特定空家等に認定した場合は、当該特定空家等について空家法に基づく措置を行えるようになります。具体的には、空家法および「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）（最終改正 令和3年6月30日付け総務省・国土交通省告示第1号。）に基づいて手続（次頁（1）～（8））を行います。

特定空家等に対する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します。措置を講ずるにあたっては、事前に特定空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、所有者等による解決を最大限目指します。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します。

<p>(1) 助言または指導 空家法第 14 条第 1 項</p>	<p>特定空家等と認定した場合、町長は、その所有者等に対し、当該特定空家等に関して、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をとるよう助言または指導します。</p>
<p>(2) 勧告 空家法第 14 条第 2 項</p>	<p>空家法第 14 条第 1 項に規定する助言または指導に対し、所有者等が適切な措置をとらず、当該特定空家等の状態が改善されない場合、町長は、当該所有者等に対し相当の猶予期限を付けて除却、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をとることを勧告します。</p>
<p>(3) 命令 空家法第 14 条第 3 項</p>	<p>空家法第 14 条第 2 項に規定する勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に沿って適切な措置をとらなかった場合、町長は、特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し相当の猶予期限を付けて、その勧告に沿った措置をとることを命じます。なお、この命令を行う場合は、町長は、あらかじめ当該所有者等に対し意見書等を提出する機会を与え、または当該所有者等の請求により意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行います。</p>
<p>(4) 標識の設置・公示 空家法第 14 条第 11 項</p>	<p>町長は、空家法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合、対象となる当該特定空家等に標識を設置し、町の広報紙への掲載その他の適切な方法によって空家法の規定による命令が出ている旨を公示します。</p>
<p>(5) 戒告 行政代執行法第 3 条第 1 項</p>	<p>町長は、空家法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合、所有者等が必要な措置をとるべき相当な履行期限を定め、その期限までに必要な措置がとられないときは代執行する旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。</p>
<p>(6) 代執行令書 行政代執行法第 3 条第 2 項</p>	<p>町長は、行政代執行法第 3 条第 1 項の規定による戒告をした場合、所有者等が指定の期日までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行をなすべき時期等を所有者等に通知します。</p>
<p>(7) 行政代執行 空家法第 14 条第 9 項、 行政代執行法第 2 条</p>	<p>町長は、空家法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合、所有者等が必要な措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、または履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法の定めるところに従って、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。</p>
<p>(8) 略式代執行・公告 空家法第 14 条第 10 項</p>	<p>町長は、空家法第 14 条第 3 項の規定による命令をしようとする場合において、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき所有者等を確認することができないときは、事前に公告した上で当該所有者等の負担においてその措置を自ら行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせます。</p>

(4) 他の法令との関係

「空家法」の制定により「特定空家等」に該当する家屋に係る敷地が、固定資産税等の住宅用地特例の対象であって、空家法第 14 条第 2 項に基づき、市町村長が「特定空家等」の所有者等に対して除却、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を取ることを勧告した場合は、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号）第 349 条の 3 の 2 第 1 項の規定に基づき、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外されることとなります。

また、適切な管理が行われていない空家等に対する対応は空家法に限定されず、他の法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。具体的には、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく措置、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害が発生し、またはまさに災害が発生しようとしている場合に応急措置を実施する観点からの災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点から災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置等があり、状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせて適用することも考えられます。

各法令により、目的、講ずることができる措置の対象および内容、実施主体が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

なお、改訂前の「豊郷町空家等対策計画」策定後の法改正については、大きく 2 つの動向がみられます。

一つは令和 2 年 2 月に閣議決定された「土地基本法等の一部を改正する法律案」で、土地所有者等の土地の適正な「利用」「管理」に関する責務について明記されています。もう一つは令和 3 年 4 月に成立した「民法等の一部を改正する法律」「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」で、令和 6 年 4 月より相続登記が義務となります。これら法律によって、空家等について、所有者責任による管理が一層求められるようになるため、今後は当該制度の周知を進めながら管理不全空家等の発生抑制をさらに進めていくことが重要となります。

加えて、国においては、令和 4 年 10 月より有識者で構成される「空き家対策小委員会」を開催し、令和 5 年 2 月に「今後の空き家対策のあり方について」をとりまとめ、空家等の発生抑制や空き家の利活用・適切な管理・除却に向けた取組の強化等について基本的方向性を示しています。この内容も踏まえながら、本町においても空き家対策を柔軟に進めていく必要があります。

第5章 空家等対策の実施体制

1. 豊郷町空家等対策協議会

空家法第7条第1項に基づき、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等により構成する豊郷町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、町が講ずる空家等対策について、以下の事項に関する協議を行います。

- 空家等対策計画の作成および変更に関すること
- 空家等対策計画の実施に関すること
- 特定空家等に対する認定および措置に関すること
- その他空家等対策の推進に関し、協議会において必要と認めること

2. 空家等対策の主な所管課

町民からの空家等に関する相談は、企画振興課に設置した「空家等相談窓口」において受け付けた上で、相談内容に応じて所管課と密接に連携して対応します。

【所管事項および主な所管課】

- 企画振興課：豊郷町空家等対策計画、豊郷町空家等対策協議会、特定空家等に対する措置、空家等の相談受付、空き家バンク、その他全般
- 住民生活課：衛生上有害案件対策（ゴミ屋敷、スズメバチ、不法投棄空き地等）
- 税務課：固定資産課税台帳情報の提供、住宅用地特例に対する対応
- 地域整備課：道路、建築確認
- 上下水道課：上下水道
- 総務課：防災対策、防犯対策、警察・消防との連携
- 人権政策課：改良住宅の空家に関すること
- 保健福祉課：要配慮者支援対策および民生委員児童委員協議会との連絡調整
- 医療保険課：要配慮者支援対策および介護施設事業者との連携
- 教育委員会（学校教育課）：通学対策
- 教育委員会（社会教育課）：青少年健全育成パトロール、文化財関係
- 産業振興課：農地付き空家に関すること

資料編

1. 豊郷町空家等対策協議会設置要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、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。以下「法」という。)第7条の規定に基づき設置する豊郷町空家等対策協議会(以下「協議会」という。)の組織および運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要綱における用語の意義は、法において使用する用語の例による。

(所掌事項)

第3条 協議会は、次に掲げる事項について協議する。

- (1) 空家等対策計画の作成および変更に関すること。
- (2) 空家等対策計画の実施に関すること。
- (3) 特定空家等に対する認定および措置に関すること。
- (4) その他空家等対策の推進に関し、協議会において必要と認めること。

(組織)

第4条 協議会は、委員10人以内で組織する。

2 委員は、次の各号に掲げる者のうちから町長が委嘱する。

- (1) 地域住民
- (2) 学識経験者
- (3) 建築、不動産および法務関係者
- (4) その他町長が必要と認めた者

(任期)

第5条 委員の任期は、2年とし、再任を妨げない。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長および副会長)

第6条 協議会に会長および副会長を置く。

2 会長および副会長は、委員の互選によって定める。

3 会長は会務を総括し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長が欠けたときまたは会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(会議)

第7条 協議会の会議は、会長が招集し、議長となる。

2 協議会は、必要があると認めるときは、会議に関係者の出席を求め、その説明または意見を聴くことができる。

(守秘義務)

第8条 委員は、その職務上知ることができた秘密を他に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(庶務)

第9条 協議会の庶務は、企画振興課において処理する。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、公布の日から施行する。

(会議の招集)

2 協議会の最初の会議は、第7条第1項の規定にかかわらず、町長が招集する。

(委員の任期)

3 初回の委員の任期の終期は、第5条の規定にかかわらず、平成31年3月31日までとする。

2. 豊郷町空家等対策協議会委員名簿

分野	所属	氏名
建築、不動産 および法務関係者	公益社団法人 滋賀県宅地建物取引業協会	堀 常一
	滋賀県司法書士会	小川 一博
	公益社団法人 滋賀県建築士会	矢場 義章
地域住民	豊郷町民生委員児童委員協議会（豊郷学区）	西村 弘幸 田中 敬治
	豊郷町民生委員児童委員協議会（日栄学区）	安田 誠兵衛
その他町長が認めた者	豊郷町商工会	山田 博次
	豊郷町農業委員会	古川 傳次郎

3. 豊郷町空家等対策計画改訂の経緯

年月日	内容
令和4年8月26日	令和4年度 第1回豊郷町空家等対策協議会の開催
令和4年9月22日 ～令和4年10月7日	所有者対象アンケート調査の実施
令和4年9月～11月	空家等実態調査の実施
令和5年1月30日	令和4年度 第2回豊郷町空家等対策協議会の開催
令和5年2月16日～ 令和5年2月24日	パブリックコメントの実施

豊郷町空家等対策計画

発行年月：令和5年（2023年）3月

編集・発行：豊郷町 企画振興課

〒529-1169 滋賀県犬上郡豊郷町石畑 375 番地

T E L : 0749-35-8112 F A X : 0749-35-4575