

# 美里町空家等対策計画

令和4年4月

# 目次

第1章 空家等対策計画の趣旨 .....	1
1. 背景 .....	1
2. 計画の位置づけ .....	1
3. 計画期間 .....	1
4. 対象地区 .....	2
5. 対象とする空家等の種類 .....	2
第2章 空家等の現状 .....	2
1. 美里町の空家等の現状 .....	2
2. 空家等における課題 .....	3
(1) 空家等所有者の意識啓発に関する課題 .....	3
(2) 老朽化した空家等に関する課題 .....	3
(3) 良好な空家等に関する課題 .....	3
(4) 空家等の跡地及び空地に関する課題 .....	3
(5) 庁内関係部局、関係団体などとの連携などに関する課題 .....	4
第3章 空家等対策における施策 .....	4
1. 対策に関する基本的な方針 .....	4
(1) 所有者等の意識の涵養 .....	4
(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取組 .....	4
(3) 特定空家等への取組 .....	4
(4) 住民からの相談に対する取組 .....	4
2. 空家等の調査 .....	4
(1) 空家等調査方法 .....	4
(2) 実態調査 .....	5
(3) 空家等情報のデータベース化 .....	5
(4) 所有者等が特定できない場合 .....	5
3. 空家等の適切な管理の促進 .....	5
(1) 所有者等の意識の涵養 .....	5
(2) 相談体制の整備等 .....	6
4. 空家等及び跡地の活用の促進 .....	6
(1) 地域住民からの要望による活用 .....	6
(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供 .....	6
(3) 補助金の活用促進 .....	7
(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討 .....	7

(5) 関係法令等の遵守 .....	7
5. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処 .....	7
(1) 措置の方針 .....	7
(2) 措置の実施 .....	8
(3) 税制上の措置 .....	8
(4) その他の対処 .....	8
6. 空家等対策の実施体制 .....	8
(1) 庁内の組織体制及び役割 .....	9
(2) 関係機関等との連携 .....	9
7. 住民等から空家等に関する相談への対応 .....	10
8. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項 .....	10
(1) 計画における目標値及び達成状況の評価 .....	10
(2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有 .....	10
(3) 他法令との連携 .....	10
(4) 計画の変更 .....	10
資料編 .....	10
1. 空家等対策の推進に関する特別措置法（略） .....	10

# 第1章 空家等対策計画の趣旨

## 1. 背景

近年、地域における人口及び世帯数の減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、使用されていない住宅・建築物が年々増加してきています。

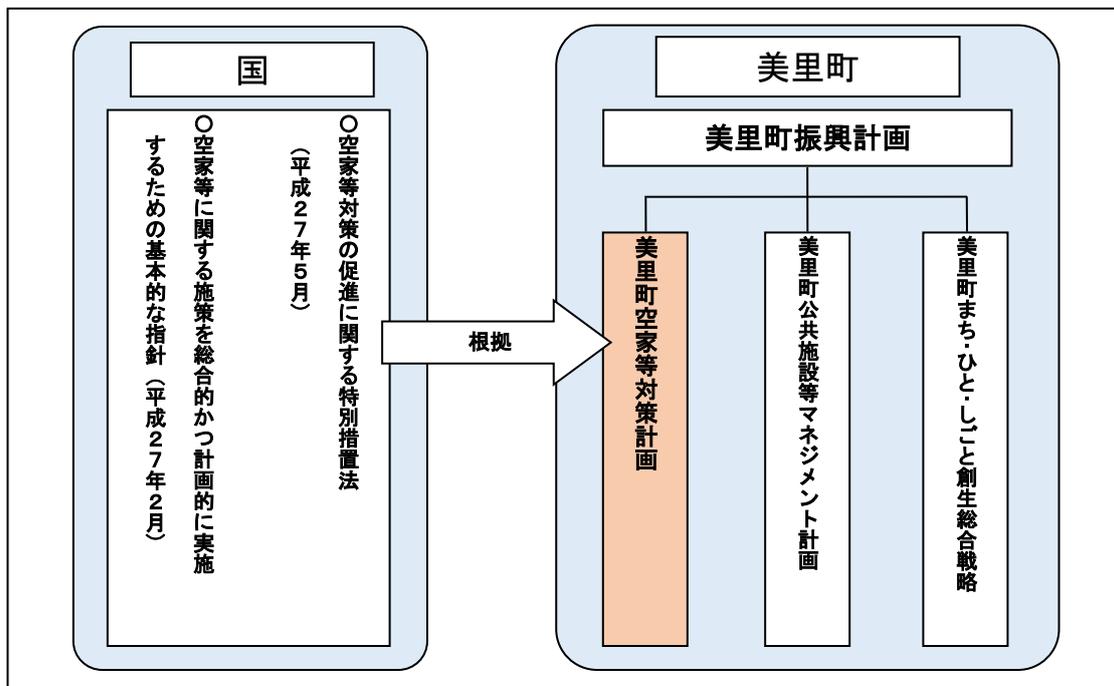
平成30年住宅・土地統計調査によると、熊本県の空き家総数は約11万件あり、今後も空家等は増加すると考えられます。適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家等は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしかねず、早急な対策の実施が求められています。

国は、この空家等の問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、国・都道府県・市町村が連携して空家等対策を総合的に推進していくこととしています。

## 2. 計画の位置づけ

この「美里町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するもので、本町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては美里町振興計画や、美里町まち・ひと・しごと創生総合戦略等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。



## 3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和4年4月から令和8年3月までの4年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

#### 4. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は美里町内全域とします。

#### 5. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とします。

##### 法第2条第1項

###### ○空家等

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2項

###### ○特定空家等

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③適切な管理が行われないうちにより著しく景観を損なっている状態
- ④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

## 第2章 空家等の現状

### 1. 美里町の空家等の現状

国勢調査による本町の総人口の推移をみると、昭和60年の14,983人（4,048世帯）をピークに減少を続け、令和2年には9,392人（3,439世帯）と1万人を切り、昭和60年の総人口の3分の2まで減少しています。

平成30年度の町独自の調査では、本町の空家等は町内全域に広く分布しており、その数は523件となっています。空家数の内訳については、居住可能な物件が68件、修理が必要な物件が216件、居住不可能な物件が166件、その他居住に即しない物件が73件あり、世帯数の減少とともに増加しており、今後も増加することが予想されます。

また、居住可能な物件68件のうち美里町空き家バンクへ登録されている物件は8件（令和4年2月16日時点）にとどまっています。

## 2. 空家等における課題

国立社会保障・人口問題研究所による推計では、本町の将来の総人口はこれからも減少が続き、2040（令和22）年には5,730人、2060（令和42）年には3,021人まで減少するとされています。世帯数についても減少することが予想され、空家等についてはこれからますます増加することが予想されます。

特に、適切な管理が行われていない空家等は、防犯や防災、衛生、景観等の問題を生じさせ、周辺に様々な影響を及ぼす恐れがありますので、全国的な空家等における課題などを考慮し、本町における課題を整理します。

### （1）空家等所有者の意識啓発に関する課題

- ・空家等を適切に管理していない、活用意向がないなど、空家等に対する問題意識が低い所有者が多くいると予想されます。
- ・相続・登記が適切にされていない空家等の場合、情報提供や所有者への指導等の対応が困難になることが予想されます。また、相続人全員が相続放棄するなどし、相続人がいなくなる可能性も予想されます。

### （2）老朽化した空家等に関する課題

- ・老朽化した空家等は、家屋の倒壊や部材の飛散による危険性、不特定者の侵入による火災や犯罪の恐れ、草木の繁茂やゴミ等による衛生上の問題などにより、周辺環境に悪影響を及ぼします。まずは、周辺への影響を抑制するため、適正に管理することが求められます。
- ・特に危険度の高い空家等については、危険個所の改修・除却を行い、周辺の安全を確保することが必要です。
- ・老朽化した空家等を解体し、更地にした場合に固定資産税の軽減を受けられなくなるなどの理由から解体を行わないケースがあるようです。しかし、空家等を管理せず放置すれば、解体をしていなくても税の軽減を受けることができなくなります。このような正しい情報を所有者等に対し提供する必要があります。

### （3）良好な空家等に関する課題

- ・状態が良好な空家等については、積極的に市場で流通されることで、新たに入居や利用されることが期待できます。
- ・住宅の立地や状態によって市場で流通することが難しい場合においても、適切な維持管理などの対応が求められます。

### （4）空家等の跡地及び空地に関する課題

- ・除却後の空家等の跡地及び空地についても、管理されなければ草木の繁茂等の衛生上の問題が起こるため、適切な管理が必要です。
- ・空家等の跡地及び空地については、市場で流通されることでの新たな活用や地域住民の地域資源としての利活用が期待できます。

(5) 庁内関係部局、関係団体などとの連携などに関する課題

- ・空家等対策で検討すべき事項は多岐にわたるため、庁内関係部局や関係団体と連携しながら、総合的な空家等対策を行うことが必要です。

### 第3章 空家等対策における施策

#### 1. 対策に関する基本的な方針

##### (1) 所有者等の意識の涵養

空家等がもたらす問題は、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です。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要です。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行うことが必要です。

##### (2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取組

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせるまちづくりを目指します。

##### (3) 特定空家等への取組

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることもあることから、優先的に取り組んでいく必要があります。

##### (4) 住民からの相談に対する取組

空家等の所有者等に対し、空家等対策の情報提供を行うとともに、所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に対応するため、専門家と連携を行うなど、迅速かつ的確に対応します。

#### 2. 空家等の調査

##### (1) 空家等調査方法

住民票、水道の使用量、建築物への人の出入り状況、周辺住民のヒアリングなどにより空家等を特定します。

特定した空家等については、登記情報、戸籍簿情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民等からの情報収集等により、所有者等を特定します。

特定した空家等の所有者等に通知を行い確定します。

## (2) 実態調査

- ① 空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は町長が委任した建築士若しくは土地家屋調査士等（以下「職員等」という。）により実態調査を実施します。調査は、自治会や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行います。
- ② 特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取りにより意向確認を行います。
- ③ 職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行います。

## (3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、データベースを整備し、企画情報課において管理します。また、データベースの情報は関係部局で共有します。

データベースの情報は以下のとおりとします。

- ①空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ②現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態等）
- ③所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④所有者の意向調査
- ⑤利活用の促進（情報提供等の履歴等）
- ⑥適切な管理の促進（助言や指導等の履歴等）

## (4) 所有者等が特定できない場合

- ①所有者等不明（相続放棄含む）の確認
  - i 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査
  - ii 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不明の空家等とし、データベースに登録
- ②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等が返送された場合は、送付先の市区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」者と判断し、データベースに登録

## 3. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

### (1) 所有者等の意識の涵養

- ①所有者等への啓発

広報紙及びホームページへの適正管理に関する情報掲載等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

#### ②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報紙、ホームページ、納税通知書などの町からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行います。

- ・美里町老朽危険空き家等除却促進補助金
- ・美里町空き家バンク など

#### (2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから相談窓口を設置し、関係団体と連携した相談体制の整備を行います。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図るよう検討します。

### 4. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施します。

#### (1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

また、町において修繕を実施し、移住のためのお試しハウスとしての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討します。

#### (2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

##### ■空き家バンク事業等の活用

所有者等の同意を得たうえで、空き家バンク事業に登録し、希望者に提供します。

また、空き家バンクで協定を締結している関係団体等と、所有者等に対して利活用の企画・提案等を検討します。

なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行います。

○空き家バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的としています。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「美里町老朽危険空き家等除却促進事業補助金」及び「美里町移住定住促進補助金」その他国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

(4) 地域に応じた柔軟な対策の検討

他の建築物との敷地の合併、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、地域の駐車場など柔軟な対応を検討します。

(5) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行います。

5. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じます。

特定空家等の判断については、「特定空家判定方法（基準）」に基づき、町長が決定します。

なお、特定空家等以外で悪影響を与える恐れのある空家等又は法による指導が困難な空家等については、指導等の措置を実施します。また、関係機関と連携した指導の実施を検討します。

(1) 措置の方針

①措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとします。

②措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握します。
- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討します。

- ・行政代執行を決定するにあたり、第三者による協議会等の意見を求めることとします。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとします。

## (2) 措置の実施

### ①助言・指導

町長は、5（1）②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行います。

### ②勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知します。

### ③命令

町長は、勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう命じるものとします。

町長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施します。

### ④行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行います。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施します。

## (3) 税制上の措置

特定空家等において、町長が5（2）②の勧告を行うことで、固定資産税等の住宅用地特例が適用されなくなることから、助言・指導若しくは勧告の猶予期限までに除却を行った空家等に対して、条例減額制度に基づき一定期間固定資産税等の減額を検討します。

## (4) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、所有者等に連絡のうえ、応急の措置を講じます。

## 6. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

課名	役割
企画情報課	<ul style="list-style-type: none"><li>・空家等の調査</li><li>・空家等の適切な管理の促進</li><li>・空家等及び跡地の活用促進</li><li>・関係機関との連絡、調整</li><li>・その他の施策全般</li></ul>
建設課	<ul style="list-style-type: none"><li>・特定空家等の調査</li><li>・特定空家等に対する措置及び対処の実施</li><li>・特定空家等に係る災害対策及び災害時の応急措置等</li><li>・特定空家等の解体</li><li>・行政代執行に関すること</li></ul>
総務課	道路交通安全確保等
学校教育課	<ul style="list-style-type: none"><li>・通学路の安全確保</li><li>・その他児童及び生徒の危険防止</li></ul>
税務課	<ul style="list-style-type: none"><li>・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報を庁内関係部署へ提供</li><li>・固定資産税等の住宅用地特例に対する対応</li></ul>
水道衛生課	美里町ふるさと環境条例に基づいた行政指導等

(2) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施します。

■弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

■建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

■建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

■警察

危険回避のための対応等

■宇城広域連合消防本部

災害対策、災害時の応急措置等

■自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

## 7. 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談を相談内容に係る部署の職員が対応します。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及びその他関係団体と連携、相談し、対応します。対応内容については、経過等について記録し、関係部署等で共有します。

## 8. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

### (1) 計画における目標値及び達成状況の評価

計画が終了する令和7年度までの目標として、以下を定めます。また達成状況の評価を計画期間が終了する年、又は目標を変更する場合に行います。

- ・不良住宅等の除却の補助を20戸行います
- ・空家等及びその跡地の活用を1戸以上行います

### (2) 地域での空家等対策の検討と情報の共有

空家等の管理は一義的には、所有者等が適切に管理若しくは活用すべき問題であるが、地域全体で対処方法を検討・共有することは有効であるため、空家等の情報に関し、必要に応じ広く公開します。

### (3) 他法令との連携

空家等の対策は、この法律に限らず、建築基準法、消防法、道路法、災害対策基本法、災害救助法など、それぞれの法律の目的の範囲で、適正に管理されていない空家等についても、必要な措置等を講じることが可能なこともあります。このため、空家等の情報について、内部部局で共有し、密に連携を図ります。

### (4) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更します。

変更する場合は、パブリックコメント等を行い、広く意見を求めます。

## 資料編

### 1. 空家等対策の推進に関する特別措置法（略）