

安全安心な生活環境を
守るために

智頭町空家等対策計画

平成31（2019）年3月策定

令和6年（2024）年3月改定

はじめに

本町は、総面積の93%を森林が占め、古くから林業が盛んな町です。林業を中心にした様々な伝統文化や風習が残っており、訪れた人々に懐かしさを感じさせることができます。

しかしながら、全国的に社会問題となっている人口減少や超高齢化社会等の社会情勢が、本町にも様々な影響を及ぼしています。特に、住宅をはじめとする建築物の老朽化や居住実体のない住宅、いわゆる空き家が年々増加しています。

このような状況の中、平成26年に国は空き家対策として、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を公布し、平成27年5月26日に全面施行され、国や都道府県、市町村の役割を明確にしています。

本町においても、空家等の増加による問題が顕在化しており、住民の財産・生命の保護、生活環境の保全の観点から、空家等に対する抜本的な対策等が求められています。このため、本町域内の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、ここに「空家等対策計画」を策定します。

智頭町長 金兒 英夫

目次

| | | |
|-----|-------------------------------|-------|
| 第1章 | 計画の趣旨 | 3 |
| 1 | 計画策定の背景 | 3 |
| 2 | 計画の位置づけ | 3 |
| 第2章 | 空家等の現状と課題 | 4 |
| 1 | 空き家調査（ローリング調査）の結果 | 4－6 |
| 2 | 空家等における課題 | 6 |
| 第3章 | 空家等対策における施策 | 7 |
| 1 | 対策の基本的事項 | 7 |
| 2 | 計画期間 | 7 |
| 3 | 対象地区 | 7 |
| 4 | 空家等の適切な管理の促進 | 7－8 |
| 5 | 空家等及び跡地の活用の促進 | 8 |
| 6 | 特定空き家に対する措置その他特定空家等への対処に関する事項 | 8－10 |
| 7 | 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項 | 11 |
| 8 | 空家等に関する対策の実施体制に関する事項 | 11－12 |
| 9 | 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項 | 12 |
| 第4章 | 空家等対策の基本的施策 | 13 |
| 1 | 空き家相談事業（智頭町空き家・土地情報バンク） | 13 |
| 2 | 空家等に関する補助制度 | 13－14 |

第1章 計画の趣旨

1 計画策定の背景

近年、急激な人口減少や超高齢化、社会的ニーズの多様化等に伴い、全国的に空き家が増加し、深刻な社会問題となっています。適正な管理が行われなまま放置された空き家は、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等様々な問題を誘発し、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、大きな行政課題となっています。

このような状況の中、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「特措法」と言います。）が公布され、平成27年5月26日には全面施行されました。これは、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域振興に寄与することを目的としています。

特措法では、空家等の所有者または管理者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も、空家等に関する計画的な対策の実施については、それぞれの自治体の責務としています。

このため智頭町内の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に、本空家等対策計画を策定します。これは、空家等対策計画を定めることにより、空き家の除去や利活用にかかる費用等について交付金を活用できるという観点からも意義あるものであり、今後のまちづくりにおいて重要な計画と位置づけています。

2 計画の位置づけ

本計画は、特措法第6条第1項に基づき策定するもので、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や、智頭町第7次総合計画及び智頭町総合戦略など、町の関連する計画と整合性を図りながら計画を実施していきます。

■地区別空き家件数

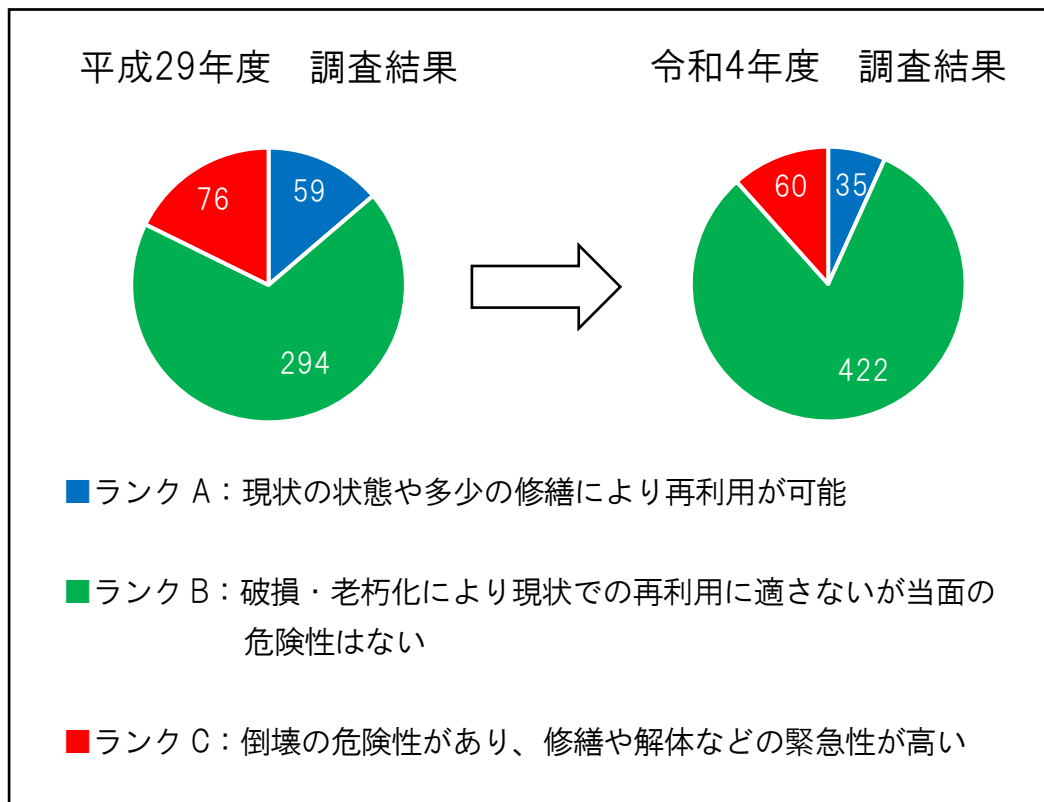
一部では、「空き家バンク」等の利活用制度の利用や、除却補助制度を活用したことで空き家数が減少した地区もありますが、居住者の死去や転居により全体的に空き家数は増加しています。

特に、智頭町の中心部である智頭地区では前回調査時から空き家数が1.4倍となっています。

| | 平成29年度調査結果 | 令和4年度調査結果 |
|------|------------|-----------|
| 地区名 | 空き家件数 | 空き家件数 |
| 智頭地区 | 167件 | 242件 |
| 山形地区 | 61件 | 97件 |
| 那岐地区 | 63件 | 68件 |
| 土師地区 | 66件 | 33件 |
| 富沢地区 | 33件 | 32件 |
| 山郷地区 | 39件 | 45件 |
| 計 | 429件 | 517件 |

■利活用のランク別 空き家件数

利活用のランクは、AからCの3段階で判定しました。
結果については以下のとおりです。



| ランク | 平成 29 年度調査結果 | | 令和 4 年度調査結果 | |
|---------|--------------|--------|-------------|--------|
| | 空き家件数 | 割合 (%) | 空き家件数 | 割合 (%) |
| ■ ランク A | 59 件 | 13.7% | 35 件 | 6.8% |
| ■ ランク B | 294 件 | 68.6% | 422 件 | 81.6% |
| ■ ランク C | 76 件 | 17.7% | 60 件 | 11.6% |
| 計 | 429 件 | 100% | 517 件 | 100% |

老朽度・危険度が高く、倒壊等の危険性があるランク C の占める割合は前回調査に比べて低くなりましたが、現状の状態や多少の修繕により再利用が可能なランク A の占める割合も低くなっていました。

■ 空き家調査（ローリング調査）の総括

調査の結果、前回調査に比べて除却等によりランク C の空き家が改善された事案も見受けられましたが、依然としてランク B の空き家（全体の 81.6%）が多く存在しているため、今後危険度の高くなる空き家が増えていくことが考えられます。このため、所有者に対し注意喚起を行うと共に、空き家の活用や今後の対策が早急に必要です。

また、空家等が増加することにより、影響する環境や景観、防犯、防災の観点からも「空家等の適正管理に関する条例」の制定や「対策計画」の策定が必要となります。

2 空家等における課題

今回調査では、現在の空き家の数と状態を把握することが出来ました。今後更に、空家等が増加することが予想されます。これらを予防するためには、所有者に対する意識の涵養を図るとともに、空家等になる前からの事前の対応策が必要となります。また、管理不全の空家等が発生した場合の体制整備や、空家等の積極的な利活用について検討していく必要があります。

■ 空き家を発生させない予防対策

■ 管理不全空き家の対策

■ 住み良いまちづくりのための空き家対策

第3章 空家等対策における施策

1 対策の基本的方針

空家等対策は、所有者等が自らの責任によりの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、啓発などによる空き家問題に関する意識の涵養が肝心です。

特定空家等については、町民の生活環境に深刻な影響を与えないよう、特措法及び空家等の適正管理に関する条例に基づき取り組み、解体といった適切な対策を講じるとともに所有者、町民、民間、行政の関係機関が連携して、住み良いまちづくりを形成することが重要です。具体的には、空家等の対策には大きく以下の3つのテーマが存在し、それぞれに応じた対策を講じていきます。

- ①予防 空家等になる前から注意喚起を行い、空家等を増やさない対策
- ②利活用 既存空家等や今後活用可能な空家等を地域活性化などへ利活用する対策
- ③規制 危険空家等は除去し、解消を目指す対策

2 計画期間

本計画は令和6年3月に計画期間を終了する予定でしたが、今後も空家等の増加が予想されることから、令和6年度から令和10年度までの5年間を新たな計画期間とします。

なお、本計画は、継続して適正な進行管理を行うとともに、各種施策の実施による効果や社会状況の変化等により、必要に応じて見直しを図るものとします。

3 対象地区

空家等に関する対策の対象とする地区は、町内全域とします。

ただし、他の地区と比べ、著しく空き家率が高い等の理由により、空家対策を重点的に推し進める必要がある地区については、重点地区と定めることとします。

対象地区：智頭町全域

4 空家等の適切な管理の促進

(1) 空家等所有者の責務

空家等は、所有者の財産であり、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、その所有者の責任において自主的に管理することが原則です。

対策として、空家等が管理不全のまま放置されないように啓発を行うとともに空家等対策に関する情報提供を行います。

また、空家等が放置され、指導・助言等を行う場合には、所有者個人の実情等を

把握することが重要となりますが、所有者が死亡又は不明な場合もあることから、法律等に基づいて調査し、相続人等、空家等の適正な管理義務者を特定し、空家等の適正な管理の実施につなげていきます。

(2) 空家等の活用について

①空き家・土地情報バンク制度

利活用できる空家等の管理は、ニーズ等に合わせて再生することが重要です。古いモノを大切に後世に受け継ぐことは、本町のまちづくりに深く関係するものです。

本町では、他の自治体同様に「空き家・土地情報バンク制度」を創設しており、所有者の同意を得て登録いただいた空き家については、移住者等への賃貸提供や改修助成対象物件として積極的な活用を促進しています。さらには、移住定住アドバイザーを設置し、所有者と移住者等へのマッチングや相談業務を行い、物心両面でのフォロー体制を整えています。

しかしながら、様々な理由で物件登録の件数が少ない状況があります。今後は、「空き家・土地情報バンク」に登録することにより補助制度の活用が可能になることを積極的にPRし、登録物件の増加を目指します。

②公民連携による活用

増加する空き家に対し、行政が対策を講じるだけでなく、民間活力を積極的に活用することが重要です。現在、民間が改修したシェアハウスやゲストハウスでは、行政が支援し、運営を民間が行っています。さらには、町が所有している空き家を民間へ貸し出し、行政が整備費用を支援する計画もあります。今後も利活用が可能な物件については民間と行政が連携して検討することにより、移住者向けの住居としてだけでなく、様々な用途への活用を検討していくことが、本町の魅力向上につながります。

5 空家等及び跡地の活用の促進

管理不全状態の進行等により空家等の活用が困難な場合については、速やかな除去を促すことも有効な対策です。空家等の除去は次の土地利用へと承継できる有効な施策です。このことから管理不全状態の空家等の除去を促進し、様々な形態による跡地活用を誘導することが必要となります。

6 特定空き家に対する措置及び管理不全空き家等への対処に関する事項

(1) 指導・助言（行政指導）（特措法第14条第1項及び条例第10条）

町長は、特措法に基づき、管理不全な空家等で、倒壊や周囲への被害が発生する恐れがある場合は、所有者等に対し、口頭又は文書で指導・助言を行います。

建物・土地の所有者に相続が発生している場合は相続権者全員を確定し、指導・

助言することを基本とし、また、措置の方法の検討や措置に要する作業の期間を適正に設定し、措置の期限を決定します。期限内に回答がない場合は、再度、指導・助言を行うこととし、それでもなお回答がない場合は、勧告の手続きに移行することを基本とします。

(2) 勧告（行政指導）（特措法第14条第2項及び条例第11条）

町長は、特措法に基づき、助言・指導を繰り返した上で、所有者等が応じる見込みがない、履行されても十分でない、又は履行されても期限までに完了の見込みがない場合は、所有者等に対し、適正管理のための必要な措置を講じるよう智頭町空き家対策協議会（以下「協議会」と言います。）に諮り勧告を行います。

なお、勧告を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

(3) 命令（不利益処分）（特措法第14条第3項及び条例第12条）

町長は、特措法に基づき、勧告を行っても管理不全な状態が改善されない場合で著しく管理不全な状態であると認めるときは、所有者等に対し事前に意見を述べる機会を設けた上で、履行期限を定めて必要な措置を講じるよう協議会に諮り命じます。

所有者等が正当な理由なく命令に従わないときは、特措法の規定に基づき、空家等の所在地、所有者等の住所・氏名、命令の内容を公示します。

(4) 行政代執行（特措法第14条第9項及び条例第13条）

行政代執行とは、「代替的作為義務」と呼ばれる他人が代わって行うことができる義務が履行されないときに、「義務者」が行うべき行為を、行政庁が自ら行うか、第三者にこれを行わせて、それにかかった費用を義務者から徴収する制度で相手方の意思にかかわらず強制力を行使できます。最終的に、公示を経て命令に従わない場合は、行政代執行を実施します。

措置を履行しても期限までに完了する見込みがないときは、それに至る手続きとして、行政代執行法第3条第1項の規定による戒告を経て、代執行令書による通知を行います。なお、代執行に要するすべての費用は、同法第5条の規定、智頭町債権管理条例（平成30年条例第2号）に基づき徴収します。

(5) 特定空家等に対する措置の流れ

上記特定空家等に対する措置の流れは次のフローは次のとおりです。

特定空き家等に関する対応フロー

・実態調査
・町民等からの情報提供

条例第7条 立ち入り調査・所有者等の調査（法第9条第1項及び10条第3項）

条例第7条 周囲に悪影響を及ぼしている空き家等の立ち入り調査（法第9条第2項）

特定空き家等判定委員会

条例第9条 特定空き家等の認定

認定

非認定

適切な管理の促進のための情報提供（法第12条）

条例第10条 生活環境の保全を図るために 助言又は指導（法第14条第1項）

協議会の審議

条例
第11条

特定空き家等の状態が改善されない場合は 勧告（法第14条第2項）

※意見書等の提出の機会（法第14条第4項～第8項）

条例
第12条

正当な理由がなく措置をとらなかった場合は 命令（法第14条第3項）

条例
第13条

措置を履行しない場合は 行政代執行（法第14条第9項）

7 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

本町では、空家等の対応業務は税務住民課と企画課が担っています。

税務住民課では、「空家等の適正管理に関する条例」に則り、危険空き家の対応を行い、企画課では、空家の利活用について移住定住アドバイザーを配置し、移住定住関連の相談業務を行っています。しかし、空家等に特化した相談コーナーは設置していませんので今後は法律、不動産、建築等様々な団体等と連携・協力して必要な体制の整備が急務です。

8 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

対策を進めるにあたり、第3章「対策の基本的方針」でも示したように、所有者、町民、民間、行政の関係機関が連携して、住み良いまちづくりを形成することが重要です。あわせて相談・対策等のための庁内体制も整備する必要があります。

①協議会の設置について

空家等対策計画の策定及び変更並びに実施に関する協議を行うため、空家等対策協議会を設置します。

②庁内体制について

空家等の問題は関係法令が多岐にわたるため、複数の部署が連携する必要があります。このため、空家等にかかる情報共有、空家等の施策の検討等については、必要に応じて連絡会議等の場を設けることが必要となります。

ア 主管部局

空家等に関する対策に係る主管課は企画課とします。

イ 庁内組織

庁内で組織する委員会は、副町長を委員長とし、関係各課長を委員とします。

ウ 専門家の団体との連携

特定空家等の判断や、相談対応、活用に関する助言等については特定空家等判定委員（町長が任命）と連携して対応します。

③担当部署について

主管課は企画課ですが、住民や所有者に対しわかりやすく示すため、想定される業務の窓口は以下のとおりです。その他様々な関連業務が発生することが予想されますが、連携及び協力して対応します。

| 項目 | 窓口となる部署 |
|---|---------|
| ・ 空き家の老朽化による損壊、倒壊の恐れがあるもの ・ 譲渡所得からの特別控除制度にかかる被相続人居住用家屋 | 税務住民課 |

| | |
|------------------------------------|-------|
| 等確認書の発行 ・ごみが散乱している | |
| ・樹木などが町道・県道・国道にはみ出し通行の妨げとなっている | 地域整備課 |
| ・都市計画法、道路法に関するもの | |
| ・空家等の有効利用関係施策 (智頭町空き家・土地情報バンク等) | 企画課 |

9 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(1) 基本的な考え方

法に基づき空家等に関する課題に対応します。また、空家等対策の推進には、専門性も要求されます。さらに地域住民や警察や消防との連携も必要となります。それぞれの関係機関が連携を図りながら対策を講じていきます。

(2) 関係機関との連携

■専門家

弁護士、司法書士、土地家屋調査士、建築士及び金融機関等の民間団体との連携を図り、具体的な対策について取り組みます。

■警察との連携

管理不全の空家等が犯罪の温床になることや、犯罪を誘発する危険性を孕んでいます。このため、「防犯」という観点から、警察にも空家等の情報共有をするなど相互に連携を図ります。

■消防との連携

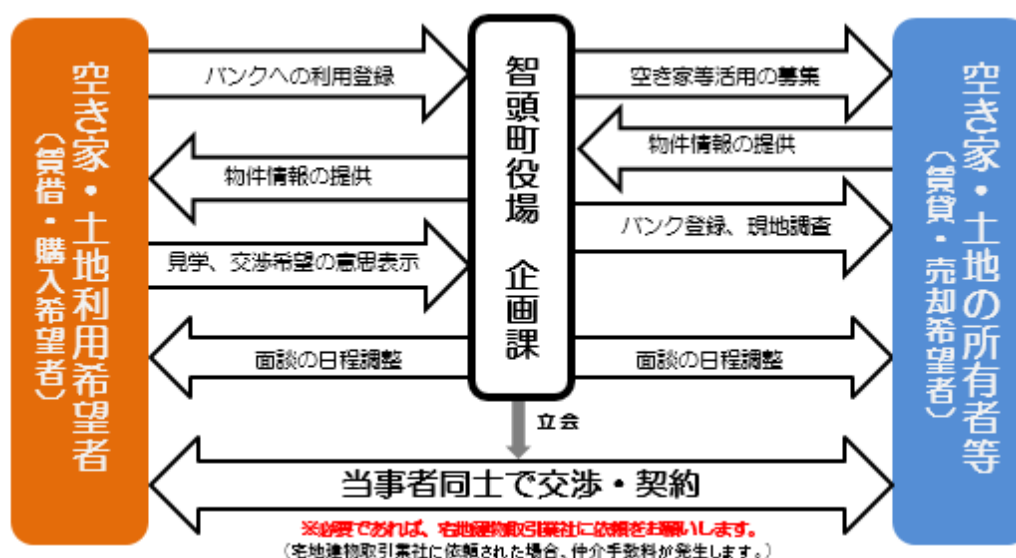
管理不全の空家等や敷地に繁茂している草が枯れ、タバコなどの火が燃え移る危険も予想されます。「防災」の観点からも、必要な範囲において、消防と空家等に関する情報を共有するなど相互に連携を図ります。

第4章 空家等対策の基本的施策

1 空き家相談事業（智頭町空き家・土地情報バンク）

空き家の売却または賃貸を希望する所有者などからの申し込みにより登録された空き家情報を、空き家の利用を希望する人に対して、町が情報提供する制度のことです。空き家とは、個人が智頭町の区域内に所有し、かつ、現に居住していない、または近く居住しなくなる建物およびその敷地のことを言います。

【智頭町空き家・土地情報バンク制度概要】



2 空家等に関する補助制度

空家等に対しては、以下の補助制度を活用することができます。

(1) 智頭町空き家財道具等整備補助金（年齢制限なし）

空き家活用を促すために、空き家バンク登録物件を町外者に賃貸・売却した者または、空き家バンク登録物件を賃貸・購入した者に家財道具等の処分費用の一部を助成します。

(2) 智頭町UJIターン住宅支援事業費補助金（年齢制限なし）

空き家活用を促すために、空き家バンク登録物件を町外者に賃貸した者または、空き家バンク登録物件を賃貸・購入した者に住宅の改修費用、購入費用の一部を助成します。

(3) 智頭町定住促進対策事業費補助金（45歳未満限定）

○住宅支援事業

定住の目的で本町の空き家を改修、購入した場合の費用の一部を助成します。

○住宅家賃助成事業

本町の賃貸住宅に入居した場合に家賃経費の一部を助成します。

(4) 智頭町地域の空き家を活用したまちづくり推進事業補助金（年齢制限なし）

空き家活用を促すため、空き家を住宅として活用する場合、非住宅として転用する場合の改修費用の一部を助成します。

(5) 智頭町定住促進対策事業費補助金

空き家等を活用し、シェアハウス・ゲストハウスを整備する場合、整備費用の一部を助成します。

(6) 空き家再生住宅事業

居住のための支援として、町が空き家バンク登録物件を固定資産税相当額で10年間借り上げ、公的住宅として供給し、空き家所有者の適正な維持管理を支援しています。

(7) 智頭町空家等解体撤去事業費補助金

特定空家等に認定された空家等を町の指導・勧告又は命令に従い解体撤去を行う場合に解体費の一部を助成します。