

伯耆町空家等対策計画

令和3年3月

目 次

I 計画の概要	1
1. 計画策定の目的	1
2. 計画の期間	1
3. 計画の位置づけ	1
4. 計画の対象とする空家等及び地域	1
5. 空家等の定義（種類）	2
II 空き家の現状	2
1. 全国の空き家の現状	2
2. 鳥取県の空き家の状況	3
3. 伯耆町の空家等の状況	3
（1）空家等の状況	3
（2）空家等の所在	4
（3）集落での空家等への対応	4
（4）本町の危険空家等への対応	5
III 空家等の問題・課題	5
1. 空家等の状態、発生要因、問題の整理	5
2. 空家等対策における今後の課題	7
IV 空家等に関する対策の基本的な方針	7
1. 対策の視点、方向性	7
2. 基本原則（所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項）	7
3. 基本的な方針	7
（1）現状の把握（空家等の調査に関する事項）	7
（2）適正管理の推進（管理が不全な空家等への対策）	8
（3）除却等が必要な空家等整理の推進（倒壊等危険な状態の空き家への対策）	8
（4）予防（空家等発生の抑制）	8
V 空家等対策の推進体制（空家等に関する対策の実施体制に関する事項）	9
1. 体制の整備	9
2. 体系的な取り組み体制の整備	9
3. 関係機関等との連携強化	9
4. 民間事業者等との連携	9
5. 地域連携と相談のしやすい体制づくり	9
6. 進捗管理と検証	9

VIその他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	10
1. 法に基づく措置等について	10
（1）措置内容等の透明性及び適正性の確保	10
（2）特定空家等の認定	10
（3）特定空家等に対する措置	10
（4）助言または指導及び勧告	11
（5）命令及び行政代執行	11
（6）略式代執行	11
（7）調査に関する事項	11
VII資料編	12～

I 計画の概要

1. 計画策定の目的

近年、我が国においては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及び産業構造の変化等に伴い、居住その他の使用がなされていない住宅等が年々増加傾向にあります。

このような空家等の中には適切な管理が行われず、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害など多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものも発生しています。

今後も空家等の増加が予測され、空家等に関する問題は一層深刻化することも懸念されることから、国においては、基本指針の策定、市町村による空家等対策計画の作成その他空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的として、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「法」という。）」を公布し、「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、以下「基本指針」という。）」を策定しました。

これに基づき本町におきましても、適切な管理が行われていない空家等について法に基づく措置の運用、対策の実施を総合的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的として、平成28年8月に「伯耆町空家等対策計画」を策定し、「現状の把握（空家等の調査に関する事項）」、「適正管理の推進（管理が不全な空家等への対策）」、「除却等が必要な空家等整理の推進（倒壊等危険な状態の空き家への対策）」、「予防（空家等発生の抑制）」を基本的な方針と定め、各種施策を展開してきました。

今後、更なる空家等の増加とともに、空家問題の更なる肥大化が予想されます。こうしたことから、空家問題への対応は、今後も本町の重要施策であり、総合的かつ計画的な空家等対策をより一層推進するため「第2次伯耆町空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定するものです。

2. 計画の期間

本町の空家等対策に向けた中長期的展望を盛り込む一方で、迅速に取り組みを進める観点から、計画期間を令和3年度から令和7年度までの5年間とし、社会情勢等の変化に応じ、必要に応じて見直しを行うものとします。

3. 計画の位置づけ

- ・本計画は、法第6条に基づくものとします。
- ・伯耆町の各種計画と連携をとったものとします。
- ・本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の基本的なものとしてします。

4. 計画の対象とする空家等及び地域

本計画の対象とする空家等は、法第2条1項に定められる「空家等」及び同法同条第2項に定められる「特定空家等」とします。なお、空家等の発生を抑制する取り組みについては、「空家等」に該当しない住宅等も対象とします。また地域については伯耆町全域とします。

5. 空家等の定義（種類）

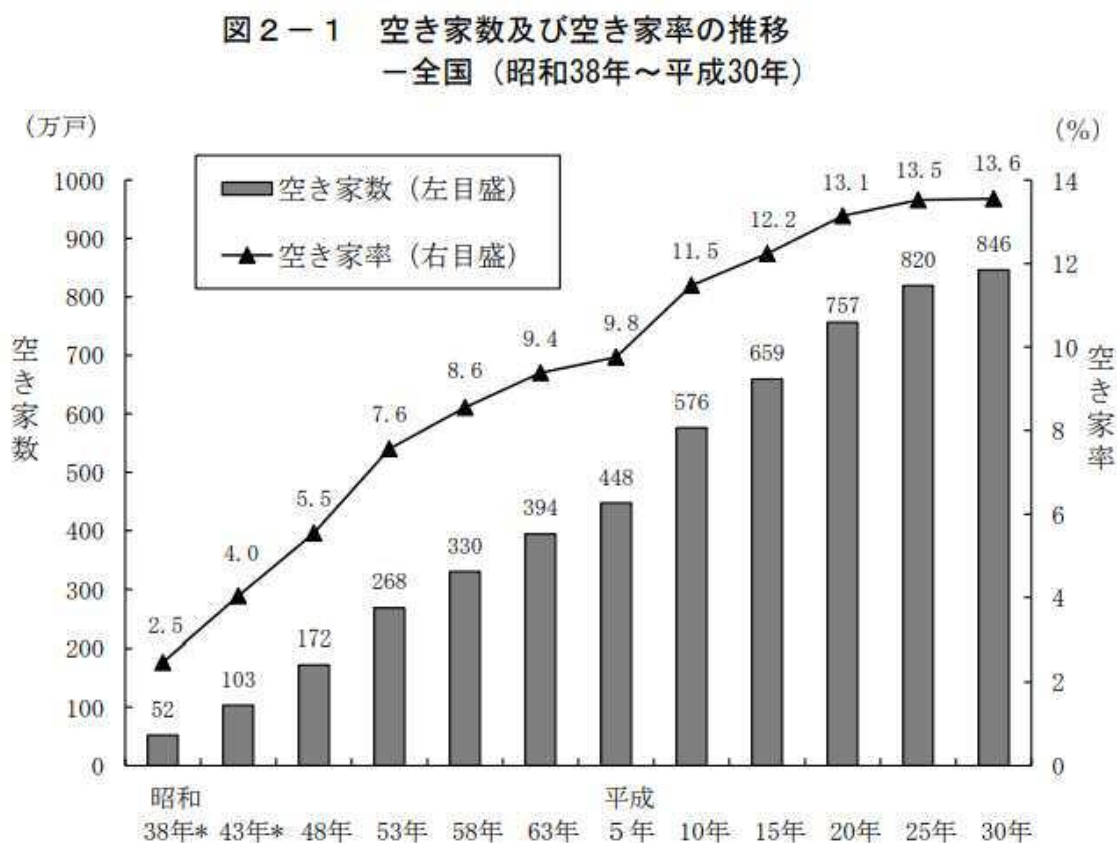
空家等の種類は、法第2条1項に定められる「空家等」及び同法同条第2項に定められる「特定空家等」の2種類とします。

II 空き家の現状

1. 全国の空き家の現状

全国の空き家の推移を見ると、昭和38年の52万戸から増加し続けており、平成30年度には846万戸となっています。また総住宅数に占める空き家の割合（空き家率）も昭和38年の2.5%から上昇し続けており、平成30年度では13.6%と過去最高となっています。

《グラフ1 空き家数及び空き家率の推移—全国》



資料：平成30年住宅・土地統計調査

※住宅土地統計調査は、総務省統計局の行う調査で、調査員が調査対象となった地区及び世帯を巡回のうえ調査票を配布し、独自の調査方法で統計的な数字を出すもので、全戸調査ではありません。空家の場合は、調査員が外観で判断し、調査項目について調査を行うものです。

また、空家846万戸の内訳を見ると、「賃貸用の住宅が」空家全体の50.9%（平成25年調査：52.4%）を占め、「売却用の住宅」が3.5%（3.8%）、別荘などの「二次

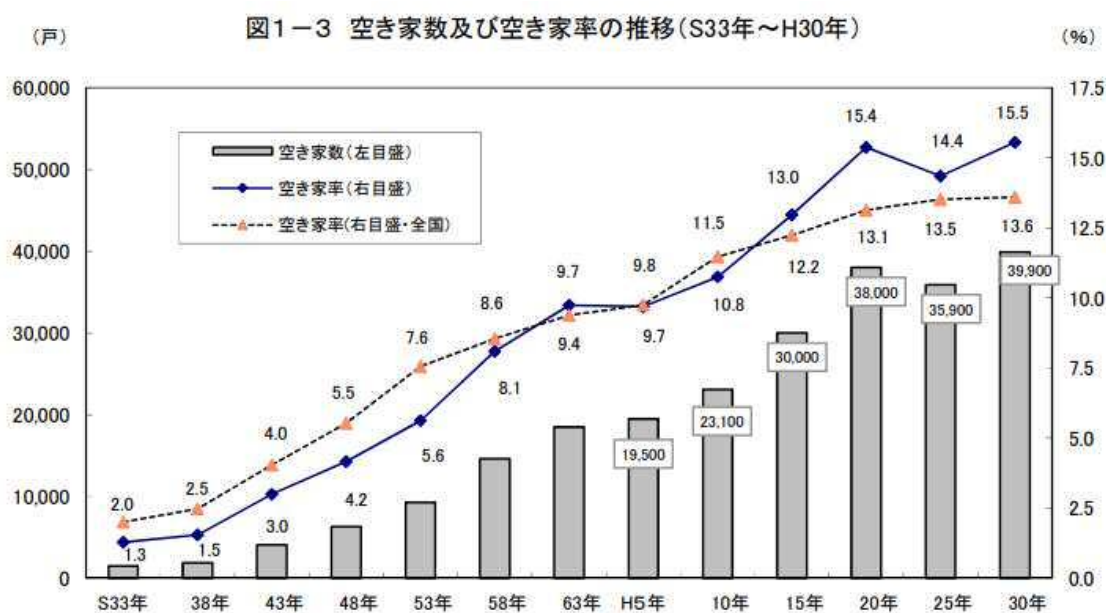
的住宅」が4.5% (5.0%)、世帯が長期にわたって不在の住宅や取り壊すことになっている住宅などの「その他の住宅」が41.1% (38.8%) となっており、「その他の住宅」の割合は上昇を続けています。

2. 鳥取県の空き家の状況

本県の空き家の推移は、平成20年の38,000戸まで継続的に増加傾向にありましたが、平成25年には35,900戸と初めて減少に転じたものの、平成30年には再び増加となり、昭和33年以降過去最高となっています。

空家率についても、15.5%と同様に過去最高となっています。全国の空家率は13.6%であり、全国の空家率よりも高い状況が続いています。

《グラフ2 空き家数及び空家率の推移—鳥取県》



資料：平成30年住宅・土地統計調査

3. 伯耆町の空家等の状況

(1) 空家等の状況

本町の空き家の状況については、平成27年10月に実施した集落調査では、管理されていない空家等が35集落において78軒であったのに対して、令和2年11月に実施した集落調査では、管理されていない空家等が38集落において90軒と回答があり、増加の傾向にあります。

このうち、集落において所有者が分からない空家等も、平成27年調査の14集落29軒から、令和2年調査は、19集落39軒と増加している状況にあります。

また、管理されていない空家等の状況は、次のとおりとなっています。

《空家等の状況》

①管理されていない空家等

	平成 27 年	令和 2 年	増減
管理されていない空家等の軒数	78	90	12

②空家の状態

	平成 27 年	令和 2 年	増減
倒壊の恐れがある	21	34	13
除草等の駆除が必要	50	49	△1
侵入が容易な状況	17	26	9
その他	9	1	△8

※状況が重複しているものもあります。

こういった空家等について、9 集落で、13 軒について所有者に対し管理を促し、8 集落で、12 軒について、除草等の作業を集落で実施されるなどの対応が行われている状況となっています。

なお、令和 2 年 12 月末時点で、本町内の 2 軒の空家等を特定空家等に認定しています。

(2) 空家等の所在

本町の空家等の所在を地区別に分類すると、概ね以下のとおりとなっています。

なお、この地区別分類から見ると町全域にわたり空家等が発生していることから、本計画の対象地域は伯耆町全域とします。

	平成 27 年		令和 2 年		増減	
	集落数	空家軒数	集落数	空家軒数	集落数	空家軒数
八郷地区	4	7	4	10	-	3
大幡地区	6	8	5	12	△1	4
幡郷地区	4	12	3	8	△1	△4
溝口地区	13	26	13	29	-	3
二部地区	5	20	9	19	4	△1
日光地区	3	5	4	12	1	7
合 計	35	78	38	90	3	12

(3) 集落での空家等への対応

38 集落において空家等が発生している状況ですが、反面 48 集落からは管理されていない空家等はないとの回答を得ています。しかし、今後の空家等の発生に対しては、空家等はないと回答した 48 集落のうち 21 集落は所有者への適正管理の要請を想定されています。また、所有者との定期連絡により管理状況・今後の意向について確認することを検討されている集落もあります。

また、空家等について、所有権等の諸条件が整えば、集落での活用も検討したい

とする集落が全集落のうち 16 集落に上るなど、今後、各集落で空家等が発生することを想定されていることが伺えます。

(4) 本町の危険空家等への対応

平成 28 年度に、危険な空家等の縮減を促進することを目的として、倒壊又は建築部材の飛散のおそれがある空家等の除却に要する費用又は所有者等への要請に要する費用の一部を補助する伯耆町空家等対策推進補助金を制定している。

空家等の除却に要する費用に対する補助金には、集落が活用することを目的として除却する場合の支援と個人が除却する場合に支援するものがあり、交付状況は次のとおりとなっています。

年度	平成 29	平成 30	令和元	令和 2	計
集落が活用することを目的として除却する場合の補助		2 件			2 件
個人が除却する場合の補助	3 件	1 件		2 件	6 件

※令和 2 年 12 月末現在

Ⅲ 空家等の問題・課題

1. 空家等の状態、発生要因、問題の整理

空き家は、その発生により様々な問題を引き起こします。また状態によっては甚大な被害につながる恐れも考えられます。

この空き家が、発生し除却等が必要な状態になるまでには、時間の経過とともに、その状態になる要因に伴って発生する問題が時点により異なります。そのため今後空家等への対策を行うに当たっては、その時点に応じた取組を行うことが必要となるため、空き家の状態ごとの分類と、その時点の要因を整理する必要があります。

ここでは、大まかに、空き家の発生、管理が不全な状態、除却が必要な状態の 3 段階に分け、その時点ごとの要因と問題を一覧に整理しました。

【空き家状態別一覧】

(1) 空家等の発生 (初期状態)		
状態	要因	問題
<p>所有者の病気や高齢化等による入院・施設入所、また所有者が死亡、その他の事由により不在になり空き家状態となったが、時間があまり経過していない状況。</p> <p>時折、縁故者・関係者が維持管理を行うが、建物・敷地の管理が居住状況での日常的な管理と比較し不十分になりつつある。</p>	<p>◆所有者の病気や高齢化による施設等入所や死亡等により空き家状態となるが、核家族化や相続問題等、また再度居住するための改修にかかる経済的な問題により居住継続が困難となり空き家となった。</p> <p>◆空き家状態となる想定はあったが、次の利活用に向けた取組が行われていなかったため空き家となったもの。</p>	<p>◆空家等が発生することによる、地域活力の低下（過疎化・空洞化等）の懸念</p> <p>◆将来の人口減少から予測される空き家増加への不安拡大</p>
(2) 管理が不全な状況 (中期状態)		
状態	要因	問題
<p>空き家状態が長期化し、近隣に様々な悪影響を及ぼすようになっている状態。倒壊等の危険性はまだ低いですが、家屋や敷地内への侵入も容易であり、防災・防犯上の問題も大きくなりつつある状況。</p> <p>空き家状態の長期化により、所有者、管理者等の把握も困難になり、指導等が困難になりつつある。</p>	<p>◆維持管理に関する経済的理由や権利意識の欠如</p> <p>◆所有者（管理者）等の遠隔居住による無関心・問題意識の希薄化</p> <p>◆相続問題によって、所有者・管理者等（関係者）が複数存在し対応が困難</p>	<p>◆近隣への悪影響（倒壊の危険・環境の悪化など）が予測される。</p> <p>◆地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険、景観悪化など）が予測される。</p> <p>◆私有財産に関する問題（所有権）に直面し、対応が困難となる。</p> <p>◆空き家の状況悪化により、地域での意見・苦情が増加し問題が顕在化する。</p>
(3) 解体・除却が必要な状況 (末期状態：特定空家)		
状態	要因	問題
<p>建物の崩壊の危険性が高い、あるいは建物の一部に崩壊が始まっている状況。</p> <p>そのまま放置しておく、落下物や倒壊等による人身事故や、近隣住宅を損傷する恐れがある状況。</p>	<p>◆解体・除却に関する経済的理由や意識の欠如</p> <p>◆税制上、除却するより空き家で放置する方が有利</p> <p>◆相続問題等による解体困難。</p>	<p>◆近隣への悪影響（倒壊の危険・環境悪化など）の発生</p> <p>◆地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観の悪化）の発生</p> <p>◆私有財産の問題が継続しており、直面する問題への対応が困難</p> <p>◆建物の状況悪化が進行し、具体的な問題が地域にて発生する。</p>

2. 空家等対策における今後の課題

空家等の発生に伴い引き起こされる問題は、その状態ごとに異なりますが、いずれにしても空家等の発生が、所在する地域へ影響を及ぼすことは間違いありません。また時間の経過とともに、その影響が拡大したり、深刻化することとなっています。

このことから、今後、空家等対策を行うにあたり、その時ごとの状況に応じた対策の実施とともに、空き家化の予防をはじめとし、再活用など、空家等の初期段階におけるの整理により、空家等の解消を図ることが重要となります。そのためにも、相談体制の確保及び周知、空家等の適切な管理方法や町の空家等対策の支援等の取組について引き続き周知を行うとともに、地域住民や関係機関と連携することが必要となります。

IV 空家等に関する対策の基本的な方針

1. 対策の視点、方向性

空家等が発生し長期化する要因やそこから生じる問題は、特定できるものではなく、空き家発生から除却までの各段階にわたって様々な問題が発生します。

そのため、空家等の対策を行っていくためには、それぞれの段階に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示し、各種施策を検討・実施していきます。

また、今後も空家等の増加が予測されることから、活用や除却とあわせ管理不全な空き家への対策や、空き家発生の予防にも力点を置き総合的に対策を進めていくこととします。

2. 基本原則（所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項）

空家等の管理は空家法第3条に明記されているとおり、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により行うことが前提となります。財産を所有する者の権利は、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、したがって空家等の管理は所有者等の責任により実施されることが原則となります。

しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情など様々な事情により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されないことも考えられます。このような場合において、所有者等の責任を前提にしながらも、地域住民を危険から守り、良好な環境を保全するなど公共の福祉への影響を考慮し、所有者等に対し適正な管理を促すなど、適切な措置を講じることとします。

3. 基本的な方針

対策の視点、方向性、基本原則を踏まえ、対策の基本的な方針を次のとおりとします。

(1) 現状の把握（空家等の調査に関する事項）

空家等の対策は、その状態により取るべき対策が異なることもあり、その状況に

については、定期的な調査により、その時ごとにおける空き家の状態の変化を踏まえた詳細な状況を把握しておく必要があります。

こういったことから、法及び基本指針において定められる事項に基づき定期的な調査を行い、空き家の現状把握に努めます。

(2) 適正管理の推進（管理が不全な空家等への対策）

空き家の状態が長期化すると、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生などの様々な面において周辺環境へ悪影響を及ぼします。全国的にもこの悪影響から生じる周辺環境への影響が、空家等に関する問題の中心となっています。少子高齢化の進行や、ライフスタイルの多様化などから、今後もこうした傾向は続くと思われ、管理不全な空家等に対し、法に基づく助言・指導・勧告や、必要に応じて措置、命令等を厳正に運用し、かつ再活用に向けた情報提供や経済的な支援を行い、管理不全な空き家の縮減を図ります。

(3) 除却等が必要な空家等整理の推進（倒壊等危険な状態の空き家への対策）

空き家の管理不全な状態が一定以上進行し、その建物が再活用には困難な状態で、周辺環境に危険を及ぼす状況となっているものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策のひとつであり、除却されることにより、多くの問題が解決されます。このことから所有権等の整理に向けた情報提供や除却についての経済的な支援、地域と連携し寄附受入れによる有効活用を図る取組み等により速やかな危険回避を図ります。

(4) 予防（空家等発生抑制）

本町では、人口・世帯数ともに今後、減少することが予想されています。

また、本町の高齢化率は37.6%に上り、高齢者のみ世帯は1,245世帯と総世帯数の32.3%を占めている状況です。こうした点からみて、今後も空き家は増加していくことが予想されるため、現時点で存在する空家等についての対策を行う事とあわせ新たな空家等の発生を抑制することが重要となります。

空き家となる要因は所有者等の個人的な事情によるところが大きいですが、空き家が発生した際の地域への影響等も大きいことから、所有者（管理者）等及び地域にむけ、相続関係や再活用など整理等に向けた情報提供や、相談窓口の開設等により、空き家化の抑制を図ります。（※高齢化率、高齢者のみ世帯数令和2年4月時点）

空家等の増加抑制及び管理不全な空家等の発生予防のための「空き家バンク」による空家等の売却・賃貸の情報提供、地域等における利活用を促進する取組み等の施策について検討します。

V 空家等対策の推進体制（空家等に関する対策の実施体制に関する事項）

1. 体制の整備

対策の推進にあたっては、空き家の状態に応じた対策を行うにあたり、その状況に応じ主体が異なることも予測されます。

このことから、多様な主体間の連携を可能とする包括的・体系的な体制を整備します。

2. 体系的な取り組み体制の整備

地域からの空き家情報の提供、管理不全に関する通報、所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じ、対応する部署が異なります。様々な問題等に的確に対応できる体制を整備するとともに、関係部署の連携・統括が可能となる体系的な取り組み体制の整備を図ります。

3. 関係機関等との連携強化

空き家は、関係法令が多岐にわたるとともに、対策も状況により異なるため、状況によっては国、県などの複数の関連する機関と連携して対応する必要があります。その連携を緊密かつ持続的に行えるよう連携体制の強化を図ります。

4. 民間事業者等との連携

空家等の問題解消については、民間事業者による再活用に向けた不動産の流通や、所有権等の問題解消に向けた専門家への相談などが、有効な取り組みとなるため、民間事業者、専門家の方々が参画しやすい環境を整備し連携を図っていきます。

5. 地域連携と相談のしやすい体制づくり

空家等の問題は、時間の経過により悪化することから、予防的な取り組みなど早期の対応により、空き家の発生を抑制していく必要があります。このため地域の自治会との連携を図り、空き家の発生や空き家の状態などの情報提供について、地域住民が相談しやすい体制整備を図ります。

6. 進捗管理と検証

計画はその策定過程が重要であると同時に着実に進めていくことが重要です。学識経験者や関係団体、地域の代表者などで構成する伯耆町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、計画の進捗管理と事業の検証を公正・中立な立場で行い、計画の実現を図ります。

VI その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

空家等に関する対策を総合的に推進するために、法及び基本指針に基づき行う対策等についての必要な事項は次のとおりとします。

1. 法に基づく措置等について

(1) 措置内容等の透明性及び適正性の確保

法により、町長は、周辺的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こととされています。

しかし、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りません。

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特定空家等に対する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を検討し、協議会での協議等により、判断の透明性及び適正性の確保を図ります。

(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、又はその他周辺的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、特定空家等と認定します。その際の判断基準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などについて考慮し、個別に判断を行います。

特定空家等の認定にあたっては、「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）（平成27年5月26日付け国住備第62号・総行地第76号。以下「ガイドライン」という。）の別紙1から別紙4をもとにガイドライン第3章2.（1）の手続きにより法第9条第2項に基づく立ち入り調査を行い、この調査により特定空家等に認定される可能性が見出されたものについて、協議会の意見を踏まえて、町長が認定します。

(3) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する法第14条に規定する助言または指導、勧告、命令、行政代執行の措置の程度については、所有者等による空家等の管理状況を見定めながら個別に判断を行います。

措置を講ずるに当たっては、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目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定を行います。

(4) 助言または指導及び勧告

町長は認定された特定空家等について、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、法第14条第1項に基づく助言又は指導を速やかに行うものとします。

助言又は指導を行った特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、ガイドライン第3章第4.に記載する手続きにより、その所有者等に対し法第14条第2項に基づく勧告を行います。

なお、勧告の対象となる特定空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、老朽化住宅認定基準（平成26年3月1日付け立税第111号）の運用との整合を図りつつ、現地での調査等を含め、税務担当部署との情報共有を徹底します。

(5) 命令及び行政代執行

勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置を取らなかった場合においては、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、法第14条第3項に基づく命令を行うものとします。

上記命令を受けた者が、その措置を履行しないとき履行しても十分でないとき、又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、ガイドライン第3章6.に記載する手続きにより、法第14条第9項に基づく代執行を行うものとします。

なお、特定空家等の除却を行政代執行または略式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ありません。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り扱いに関する所有者等への対応については、協議会の意見を踏まえ適切に行うこととします。

(6) 略式代執行

法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、ガイドライン第3章7.に記載する手続きにより、法第14条第10項に基づく略式代執行を行うものとします。

(7) 調査に関する事項

空家等対策にあたり、調査等を行う基礎として法第10条に定める情報を利用する場合、空家等対策に必要な最低限の情報を利用することとし、その利用については、固定資産税課税のために利用する目的で保有する空家等の所有者に関する情報の内部利用等について（平成27年2月26日付け国住備第943号・総行地第25号）に基づき利用を行います。

VII資料編

- ・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）
- ・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）
- ・伯耆町空家等対策の推進に関する特別措置法施行細則
- ・伯耆町空家等対策協議会設置要綱
- ・伯耆町空家等対策推進補助金交付要綱