

第2期 大台町空家等対策計画



令和7年2月
大台町

目次

第1章 策定にあたって	
1.1 計画策定の目的	1
1.2 計画の位置付けと計画期間	2
第2章 空き家等の現状と課題	
2.1 大台町の人口	4
2.2 全国の空き家の現状	6
2.3 大台町における空き家の現状	7
2.4 空家等の立入調査の現状	8
第3章 空家等対策の基本的な方針	
3.1 基本的な方針及び基本事項	9
第4章 空家等対策の具体的な施策	
4.1 空家等の発生抑制に関する事項	11
4.2 空家等の所有者等による適切な管理の促進に関する事項	12
4.3 空家等の活用の促進に関する事項	14
4.4 特定空家等・管理不全空家等の防止・解消に関する事項	14
第5章 計画の推進	
5.1 目標の設定	16
5.2 計画の進行管理	17
第6章 資料編	
資料1 空家等の調査基本フロー	18
資料2 特定空家等に対する措置	20
資料3 管理不全空家等に対する措置	22
資料4 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置について	23
資料5 空家等対策に係る制度	25
資料6 空家等対策に係る補助金	25

用語の定義

1. 本計画における「空き家」と「空家等」の使い分けについて

(1) 空き家

一般的に用語として用いる際や、既存統計に用いられているものを引用する場合等に使用する。

例) 一般的にある空き家、空き家バンク、住宅・土地統計調査による空き家など

(2) 空家等

空家等対策の推進に関する特別措置法及び大台町空家等対策の適正管理に関する条例に定義されているものとして用いる際に使用する。

例) 空家等対策計画、空家等対策協議会、特定空家等など

2. 空家等（大台町空家等対策の適正管理に関する条例第2条第1項第1号）

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。）をいいます。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きます。

3. 特定空家等（大台町空家等対策の適正管理に関する条例第2条第1項第3号）

次のいずれかの状態にあると認められる「空家等」をいいます。

- (1) 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
- (2) 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
- (3) 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
- (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

4. 管理不全空家等（空家等対策の推進に関する特別措置法第13条）

空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれがある状態をいいます。

5. 所有者等（大台町空家等対策の適正管理に関する条例第2条第1項第4号）

空家等の所有者又は管理者をいいます。

第 1 章 策定にあたって

1.1 計画策定の目的

近年、全国的に人口減少や高齢化の進行、住居に対する社会的ニーズの変化に伴い、長期間にわたり使用されていない空き家が増加傾向にあります。適切な管理が行われていない空き家は、防災、防犯、衛生、景観などの面で近隣の住生活環境に悪影響を及ぼす恐れがあります。

本町においても、令和2年に実施した空き家実態調査において539戸の空き家があり、平成29年に実施した空き家実態調査で把握した空き家数と比べると73件（約15.7%）増加しています。高齢者人口及びひとり暮らし世帯の増加により、今後、空き家の更なる増加が懸念されます。

このような中、国においては、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進することを目的として、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「空家法」という。）を施行しました。

また、その後も増加を続ける空家等の総合的な対策強化を図るため、令和5年12月に、空き家の「活用拡大」、「管理の確保」及び「特定空家等の除却」を柱とした「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が施行されました。

本町においては、平成31年4月の「大台町空家等対策協議会設置条例」の施行を経て、令和2年9月に空家法に基づく「第1期 大台町空家等対策計画」を策定し、各取組を進めてきましたが、今後も増加が懸念される空き家の総合的な対策を、より一層加速させるため、「第2期 大台町空家等対策計画」（以下「本計画」という。）を策定します。

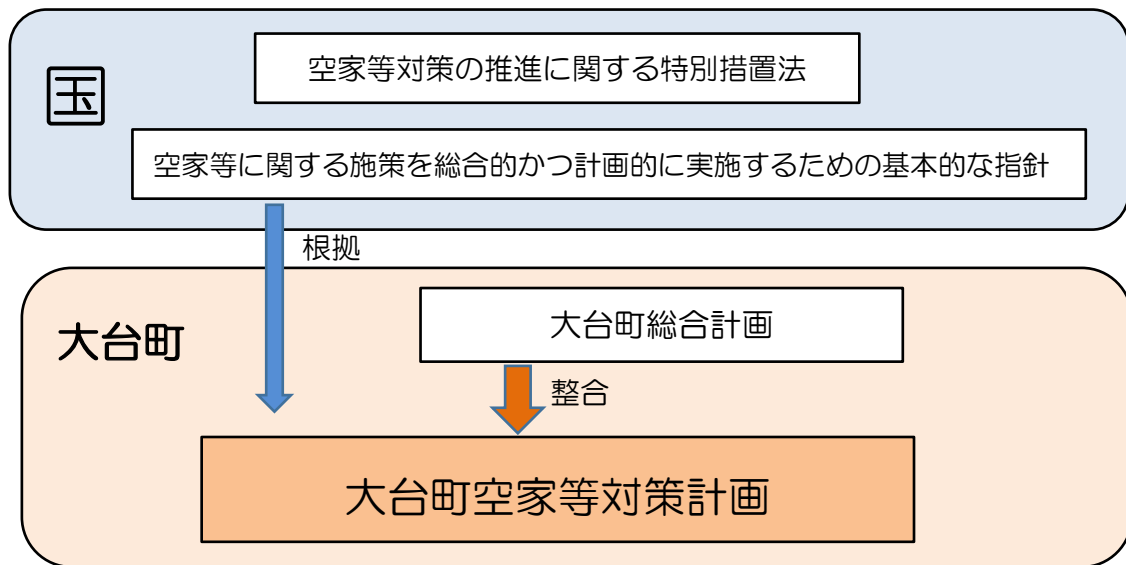
1.2 計画の位置付けと計画期間

1. 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めるもので、本町の地域の実情に合わせて空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために策定するものです。

また、町の最上位計画である「大台町総合計画」との整合を図るものとします。

図1 計画の位置付け



2. 計画の対象

(1) 対象地区

大台町全域

(2) 計画対象






本計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、おおよそ1年以上住んでいない（営業・使用していない）と思われる専用住宅、店舗併用住宅、店舗、工場と、空家法第2条第2項に規定された「特定空家等」及び空家法第13条第1項に規定された「管理不全空家等」とします。

3. 計画の期間

本計画の期間は令和7年度から令和11年度までの5年間とします。

本計画以後は、5年ごとの計画としますが、上位計画や関連計画の進捗・改定等にあわせて、適宜、見直しや改定について検討するものとします。(表1参照)

表1 計画期間

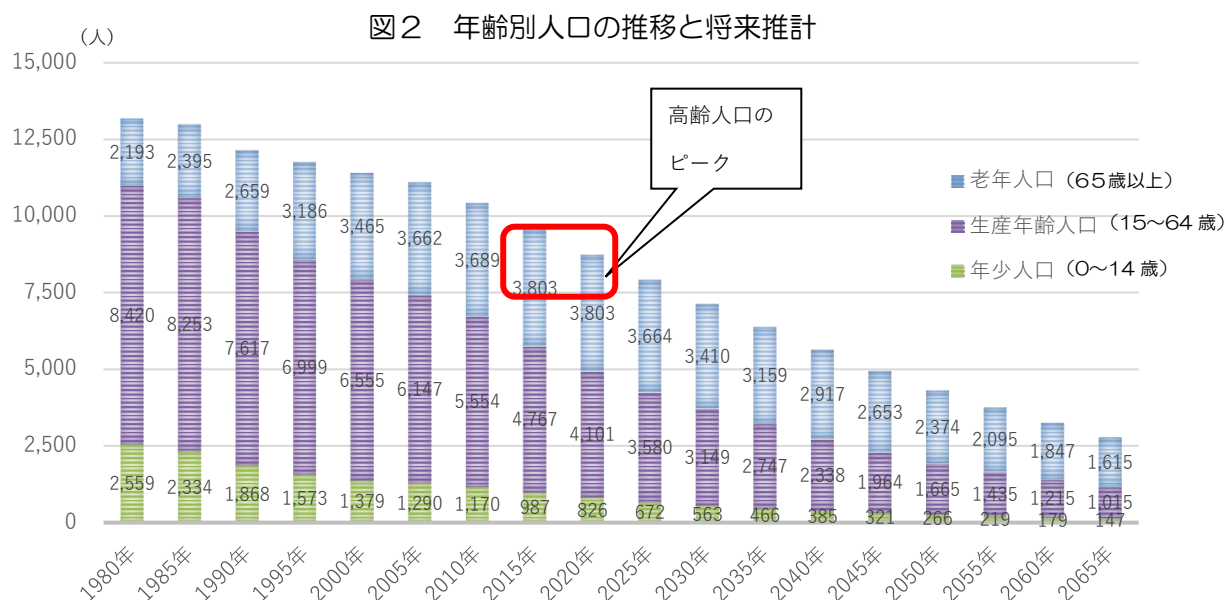
計画書等名称		R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12
総合計画	第2次大台町総合計画 (前期基本計画)											
	第2次大台町総合計画 (後期基本計画)											
	次期 大台町総合計画											
空家対策計画	大台町空家等対策計画											
	第2期 大台町空家等対策計画			空家法 改正								
										適宜、見直しを検討		

第2章 空き家等の現状と課題

2.1 大台町の人口

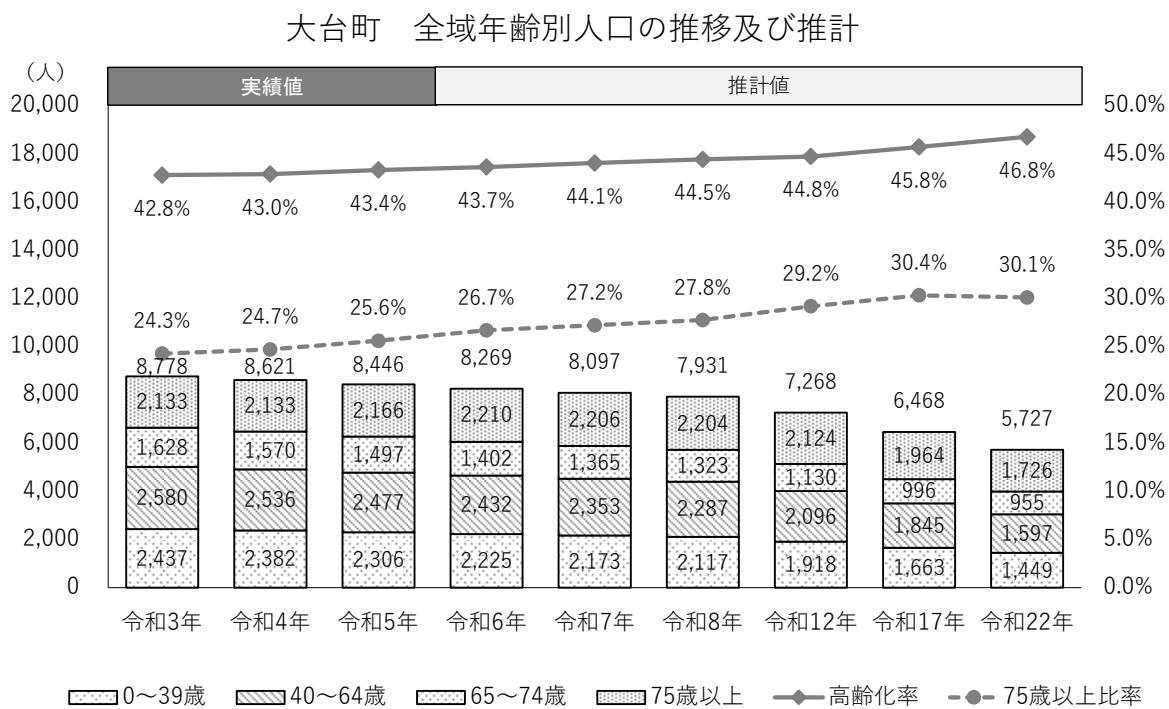
大台町住民基本台帳(令和6年4月1日現在)によると、人口 8,340 人(男性 3,963 人、女性 4,377 人)、65 歳以上の高齢者は 3,656 人(男性 1,578 人、女性 2,078 人)であり、高齢化率は 43.8%と非常に高い割合となっています。

世帯数 4,047 世帯のうち、65 歳以上の単身世帯は 1,110 世帯(27.4%)となっており、令和3年6月に策定した「大台町人口ビジョン」における、本町の人口分析においても、今後も人口減少が進むことが予測され、それに伴い空家等の増加が懸念されています。



(出典：大台町まち・ひと・しごと創生総合戦略 人口ビジョン)

図3 高齢者人口等の推移



(出典：大台町高齢者福祉計画・介護保険事業計画)

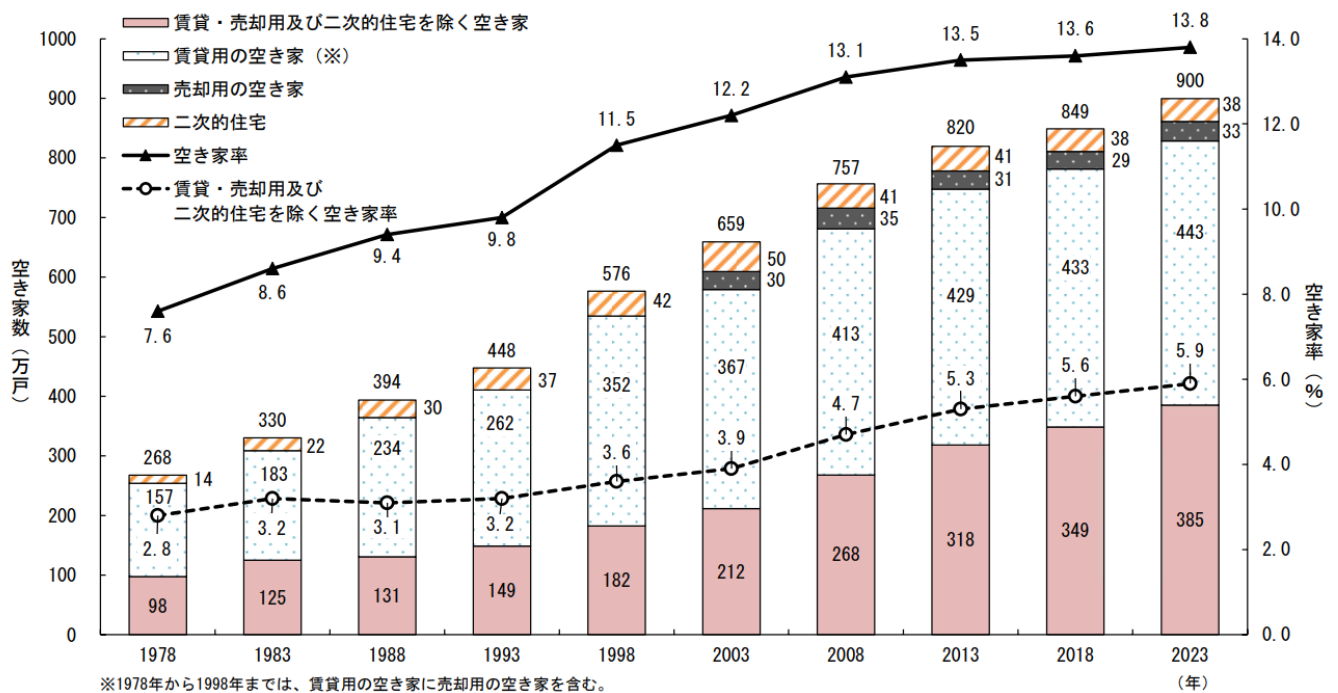
※令和5年度 計画策定時の人口推計

2.2 全国の空き家の現状

高齢化や社会事情の背景により、住宅数と世帯数が増加していくなか近年では長期間、人が住んでいない住宅が各地で増えており、その数は全国で900万戸となり、平成5年から令和5年の30年間で、約2倍に増加しています。

また、二次的利用、賃貸用又は売却用の住宅を除いた長期にわたって不在の住宅などの「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家」(385万戸)もこの30年で約2.6倍に増加しています。(図4を参照)

図4 空き家数の推移



(出典：総務省 令和5年住宅・土地統計調査 住宅数概数集計)

[空き家の種類]

- 二次的住宅：別荘及びその他（たまに寝泊まりする人がいる住宅）
- 賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
- 賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空き家：上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

2.3 大台町における空き家の現状

本町では令和2年に『外観目視による空き家実態調査』を実施し、539戸の空き家が確認されました。その中で、314戸は管理不全な状態であり、経年劣化や危険性がある空き家が含まれています。また、高齢化率の上昇により、空き家となっていない家屋でも所有者の高齢化や単身世帯化が進んでおり、所有者の福祉施設への入所や死亡がきっかけで、空き家となる場合もあります。

空家法では、所有者等の責務として空き家の適切な管理を規定していますが、適切な管理の重要性の認識が十分でないために、管理不全空家が増加している状況です。

これは、空き家が増える要因の一つに、実家の空き家を相続したが離れた場所に住んでいるため、管理することが難しく、結果として管理不全空家となってしまいう場合もあり、こうした空き家は長年放置されることで、所有者の管理意識が希薄となり、管理不全であっても金銭を投じて除却などを行うことが消極的になっているのが現状です。

表2 地区別による空き家の現状

地区名	世帯数（世帯）		空き家数（件）		利用可能物件（件）	
	H29	R2	H29	R2	H29	R2
日進	705	691	27	37	17	16
川添	460	467	32	38	11	20
三瀬谷	1,634	1,614	108	147	56	63
荻原	1,037	1,009	145	167	80	70
領内	280	271	70	76	45	31
大杉谷	138	123	84	74	45	25
計	4,254	4,175	466	539	254	225

2.4 空家等の立入調査の現状

空家等の立入調査（「資料編」資料1参照）については、外部機関に調査を委託し、令和4年度から令和6年度までに延べ18件の調査を実施しました。

立入調査の結果、建物自体の老朽化だけでなく、樹木や雑草が繁茂し、道路や隣接地に越境していることで、周辺に悪影響を及ぼしている場合が多く見受けられました。

こうした、建物自体の老朽化以外の理由で問題が生じている空き家が増加していることから、特定空家等及び管理不全空家等への認定を進め、修繕、立木竹の伐採などの必要な措置について助言や指導を行う必要があります。

表3 立入調査の判定内容内訳

年度	調査 件数	管理不全空家等に 認定された件数	特定空家等に認定 された件数	特定空家等に認定された件 数のうち主たる要因の一つ が樹木等の繁茂によるもの
R4	7	0	6	3
R5	7	0	7	5
R6	4	0	5	2
合計	18	0	18	10

※令和6年度は12月31日現在の件数。

表4 空家法に基づく指導後に除却に至った件数

年度	特定空家等に対する指導件数	除却件数
R4	6	5
R5	7	8
R6	5	5
合計	18	18

※令和6年度は10月31日現在の件数。

第3章 空家等対策の基本的な方針

3.1 基本的な方針及び基本事項

空家法第7条第2項第1号に基づき町が定める空家等の対策に関する基本的な方針及び基本事項については、以下のとおりとします。

1. 基本方針

空家法第5条では、空家等の所有者又は管理者は、空家等の適切な管理に努めるものとされており、空家等の管理責任は第一義的にその所有者等にあることから、自らの責任によりの確に対応することが前提となっています。

しかしながら、空家等が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は様々で、居住中から除却後の跡地利用までの多岐にわたっています。

このことから、空家等の所有者等が、空家等の管理などの責務を果たす「意識」を高め、問題の解消に向けた行動に移れるように、引き続き周知・啓発を行うとともに、空家等がもたらす課題の解決に向けて、法令や本計画を活用し、総合的かつ計画的な空家等対策を推進するため基本方針を次のように定めます。

この基本方針に基づき、総合計画における「自然と人びとが幸せに暮らすまち」を実現するため、基本事項に定める具体的な施策を実施します。

■基本方針1：空家等の発生抑制

■基本方針2：空家等の適切な管理の促進

■基本方針3：空家等の活用の促進

■基本方針4：特定空家等・管理不全空家等の防止・解消

2. 基本事項

(1) 空家等の発生抑制に関する事項

空家等の発生原因の多くは、相続の発生や高齢化した所有者等の転居等により建物等が使用されなくなり、管理不全な状態の空家等となってしまう場合が考えられます。

そのため、今後は福祉関係機関と連携した、高齢の所有者等への一層の働きかけが必要です。

また、居住中の段階における住宅の終活などの普及啓発や、耐震改修による既存木造住宅の耐震化により永年にわたり住み続けられる住宅の推進を図ることで、空家等の発生抑制を目指します。

(2) 空家等の所有者等による適切な管理の促進に関する事項

改正された空家法では、空家等の所有者等の管理責任を明確化しています。

空家等は、所有者等が適切に管理をしなければなりません。遠方に居住していることや高齢化により適切な管理ができなくなる場合など、所有者意識が希薄な場合が少なくありません。

また、所有者意識はあるものの、管理の知識がない、相談先が分からない、経済的な余裕がない等の事情により放置され、管理不全となる場合もあります。

そのため、自発的な管理を促進するため、所有者等に対する管理意識の啓発や、適切な管理のために必要な情報提供を行うなど、適切な管理を支援できる体制を整備します。

(3) 空家等の活用の促進に関する事項

空家等は、所有者等の資産であるとともに、新たに人が住む・働くきっかけを作ったり、地域の課題解決につながる多様な活用が期待される「まちの資源」です。

しかし、空家等の所有者等には、売却や貸出し等の意欲がある一方で、相談先が分からない、知識・情報が不足している方々が少なくありません。

そこで、空家等の活用の検討に必要な情報が得られる機会の創出、相談体制の整備や各種支援を行うことで、活用の促進を図ります。

(4) 特定空家等・管理不全空家等の防止・解消に関する事項

所有者等による適切な管理が行われていない空家等は、防災、防犯、衛生、景観等の面で、周辺的生活環境へ悪影響を及ぼします。

そのため、空家等が発生した場合には、空家法に基づき実施する調査や地域等からの情報提供により実態を把握し、対策に向け所有者等、地域、町が連携して対応していきます。

また、特定空家等に認定された空家等に対しては、空家法に基づく指導や勧告などを行い、除却に向けた働きかけを強化するとともに、管理不全空家等に対しても、指導や勧告を行い、管理不全な状態の解消を目指します。

第4章 空家等対策の具体的な施策

4.1 空家等の発生抑制に関する事項

空家法第7条第2項第7号及び第8号に基づき町が定める空家等の発生抑制に関する事項については、以下のとおりとします。

1. 相談体制の強化

空家等対策については、これまで町の複数の課で相談対応を行ってきましたが、令和6年度から空き家に関する相談窓口を一本化し、総合的な相談支援ができるよう取り組んでいます。多様な空き家問題に対し、柔軟に対応していきます。

2. 福祉関係機関との連携

高齢者のみの世帯が増加していることから、高齢者支援に携わる健康ほけん課、福祉課及び社会福祉協議会等と連携し、高齢の所有者等に対し、居住中の段階における住宅の終活など、所有者等が元気なうちから、住まいの今後を考えられるよう、空家等対策に関する普及啓発や情報提供を実施します。また、高齢の所有者等や実際に高齢者支援に携わる職員を対象とした空き家セミナー等の開催を検討します。

3. 木造住宅の耐震化

町が実施する無料耐震診断や耐震改修によって、既存木造住宅の耐震化を進め、永年にわたり住み続けられる住宅の普及を図るため、所有者等が耐震補強工事を実施する場合には、その費用の一部を補助し、空家等の発生抑止を目指します。

4. 所得税等の特例措置の周知

一定の要件を満たした上で、相続した家屋又は除却後の土地を譲渡した場合、家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除することができます。これにより空き家市場での流通が活発化し、空家等の発生抑制につながります。制度の利用を促進するため、周知を行います。

【一定の要件：主なもの】

- (1) 相続開始日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までであること。
- (2) 被相続人が相続開始の直前まで家屋に居住していたこと。
- (3) 相続開始の直前に、被相続人以外の居住者がいなかったこと。
- (4) 家屋及びその敷地が事業の用、貸付けの用、又は居住の用に供されていないこと。

上記のほか、申請時の状況により要件が異なり、追加要件があります。

4.2 空家等の所有者等による適切な管理の促進に関する事項

空家法第7条第2項第4号に基づき町が定める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については、以下のとおりとします。

1. 空家等の所有者等の意識啓発・情報提供

適切に管理されていない空家等は倒壊、草木の繁茂、ごみの散乱や悪臭等、景観の悪化など周辺環境に深刻な問題を引き起こします。

そのため、所有者等が、空家等にかかる問題を正しく理解し、所有者意識を持って適切な管理を行うことができるよう、町ホームページや広報おおだい等を活用し、本計画に基づき実施される空家等対策に関する取組や「住まいのエンディングノート」など空家等の適正管理に関する情報について、広く所有者等に周知し、所有者意識の向上に努めます。

2. 相続登記義務化の普及啓発

所有者不明土地の解消を目的として、令和3年に不動産登記法が改正され、令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されました。

このことを踏まえ、所有者意識の向上のため、適切な相続手続きの必要性について、法務局と連携し、広く所有者等に対して啓発を行います。

3. 適切な管理の促進に向けた支援体制の連携強化

地域の安全・安心の確保と生活環境の保全を図るため、所有者等による自発的な管理を促すとともに、所有者等が抱える不安や課題に対し、包括的に対応できるよう、行政、関係機関及び地域との連携を強化していきます。

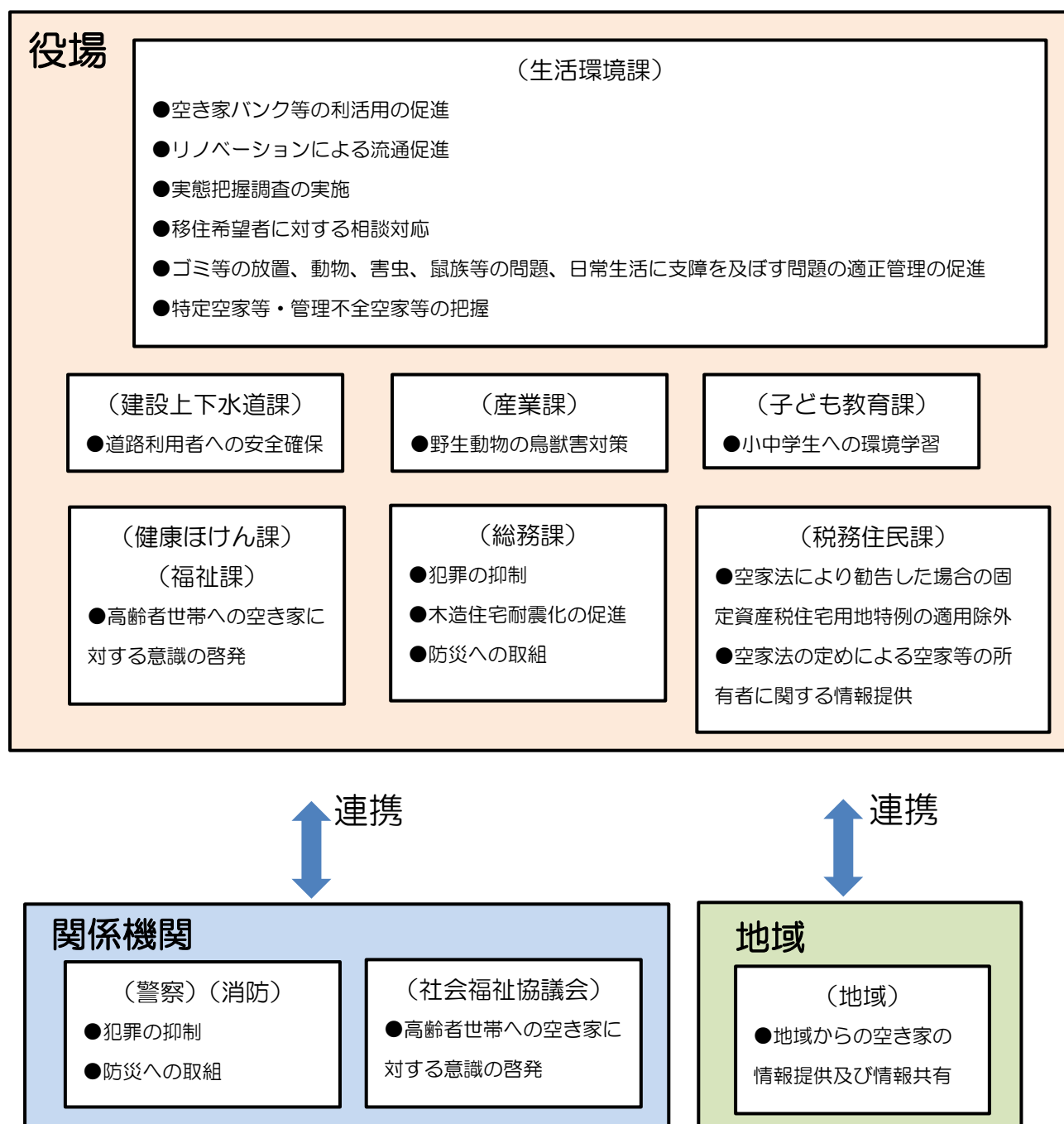
役場各課、関係機関における空家等に係る取組の体制は、次のとおりです。（図5参照）

【 相続登記の義務化とは 】

- (1) 相続（遺言も含みます。）によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をしなければなりません。
- (2) 遺産分割が成立した場合には、これによって不動産を取得した相続人は、遺産分割が成立した日から3年以内に、相続登記をしなければなりません。
- (3) 不動産を相続で取得したことを知った日から3年以内に、相続登記をしない場合で、相続登記をしないことについて正当な理由がないときには、10万円以下の過料が科される可能性があります。

なお、令和6年4月1日より以前に相続が開始している場合も、3年の猶予期間がありますが、義務化の対象となります。

図5 役場各課及び関係機関との連携体制



【空家等管理活用支援法人制度】

令和5年12月に改正された空家法で、空家等管理活用支援法人制度が新設されました。この制度は、空き家の活用や管理に積極的に取り組むNPO法人や社団法人、民間企業などを、市町村が空家等管理活用支援法人として指定し、指定された法人が、公的立場で空き家対策に関する業務を行い、市町村の補完的な役割を果たしていくことを目的に創設されたものです。

支援法人の指定については、今後の空家等対策の各取組の状況を踏まえ、指定の方針について検討を進めていきます。

4.3 空家等の活用の促進に関する事項

空家法第7条第2項第5号に基づき町は空家等の利活用、空家等跡地の有効活用に関する事項については、以下のとおりとします。

1. 空家等の所有者等への普及啓発

所有者等に対して、空家等の適切な管理の重要性や、大台町空き家バンク制度の有用性について、活用事例などを町ホームページや広報おおい等に掲載し、啓発を行います。また、所有者等からの相談に対し、必要な情報提供や制度紹介を行えるよう取り組みます。

2. 空き家バンク制度の活用

町では空き家所有者と利活用希望者とをマッチングさせる「大台町空き家バンク制度」を実施しています。また、令和3年度からは制度の充実と促進を図るため、運営業務と相談業務を外部に委託し「大台町空き家・移住相談窓口」を開設しています。

パンフレットやチラシを用いた普及啓発等により、空き家情報や空き家改修費補助制度等を積極的に発信し、登録物件の増加に繋げ、空き家の利活用を促進します。

3. 空家等跡地の有効活用の促進

空家等を除却した跡地について、所有者等に「大台町空き地バンク制度」の利用を促すことで、跡地の有効活用を促進し、除却後の管理放置を防ぐため、空き地バンク制度の利用について周知します。

4.4 特定空家等・管理不全空家等の防止・解消に関する事項

空家法第7条第2項第6号に基づき町が定める特定空家等に係る措置及び第13条第1項に基づき町が定める管理不全空家等に係る措置に関する事項については、以下のとおりとします。（「資料編」資料1～資料3参照）

1. 空家等の実態把握

空家等の相談があった場合は、空家法に基づき、課税情報や戸籍の情報、電気・ガス・水道等のインフラ情報を扱う企業からの情報を基に調査を実施し、所有者等の特定を確実かつ迅速に行い、実態把握に努めます。

また、これまでの現地調査の結果から見てきた課題に対し、建物のみの状況だけでなく、生活環境の保全面における周囲への影響（樹木等の繁茂など）についても、早い段階から把握に努めます。

2. 所有者等への指導強化

周囲に著しい悪影響を及ぼす空家等について、空家法に基づく特定空家等に認定した上で空家法第22条に基づく指導を行い、所有者等が所有者意識を持って自主改善に取り組むよう促します。

また、特定空家化を未然に防止するため、空家法改正で規定された、放置すれば特定空家になるおそれのある空き家（管理不全空家）に対しても、空家法第13条に基づく指導・勧告を行っていきます。

町では「大台町空家等対策の適正管理に関する条例」（以下、条例という。）においても、「管理不全な状態の空家等」に対して、町が指導・勧告できる規定を設けていることから、早い段階での指導に努めます。

3. 固定資産税の住宅用地特例の解除

助言・指導してもなお空き家の状態が改善しない場合には勧告を行い、勧告を受けた特定空家の敷地について、固定資産税の住宅用地特例の解除を行います。

また、令和5年12月の空家法改正により、管理不全空家の敷地についても、勧告を受けた場合には固定資産税の住宅用地特例が解除されます。

ただし、勧告（※助言・指導の場合も含まれる）を受けた場合でも、勧告（助言・指導）を受けた日の属する年の12月31日までに除却したときは、減免申請により固定資産税の軽減措置を受けることができます。（「資料編」資料4参照）

4. 所有者等への支援強化

利活用が困難な危険な空家等について、除却を実施する際の問題点として、除却に係る費用の支出が困難で除却ができない場合があることから、除却促進のための支援として、「大台町空家等除却補助金」制度の継続等を検討します。

また、固定資産税の減免措置（「資料編」資料4参照）を実施します。

5. 所有者等が不明・不存在の場合の対応

空家等の調査により、所有者等が不明・不存在と判明した場合、その不動産の流動性や周辺への悪影響を踏まえ、民法に規定される不在者財産管理制度等（「資料編」資料5参照）を活用し、放置された空家等の解消に努めます。なお、令和5年12月の空家法改正により、利害関係者等だけでなく、市町村長が裁判所に財産管理人等の選任を請求できるようになりました。

6. 緊急安全措置

管理不全な状態の空家等には、人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生する可能性があります。そのため、危険性が非常に高く、かつ切迫している場合は、条例第11条による必要最小限の措置による対応を検討します。

第5章 計画の推進

5.1 目標の設定

本計画を計画的・効果的に進めていくため、次のとおり指標を設定します。

1. 空家等の発生抑制

成果指標	実績値 (令和5年度)	目標値 (令和7~11年度)
空き家相談会・セミナー等の開催回数	1回/年	2回/年
木造住宅無料耐震診断の診断件数	10件/年	10件/年

2. 空家等の適切な管理の促進

成果指標	実績値 (令和5年度)	目標値 (令和7~11年度)
広報誌等への空家対策に関する記事掲載	1回/年	3回/年

3. 空家等の活用の促進

成果指標	実績値 (令和5年度)	目標値 (令和7~11年度)
空き家バンクの登録件数	24件/年	30件/年
空き地バンクの登録件数	1件/年	2件/年

4. 特定空家等・管理不全空家等の防止・解消

成果指標	実績値 (令和5年度)	目標値 (令和7~11年度)
特定空家等などの改善件数	8件/年	10件/年

5.2 計画の進行管理

本計画を実効性のあるものとするため、PDCA サイクルを基本とした進行管理を行い、状況に応じて取組内容を見直すものとします。

図6 計画の進行管理のPDCA サイクル

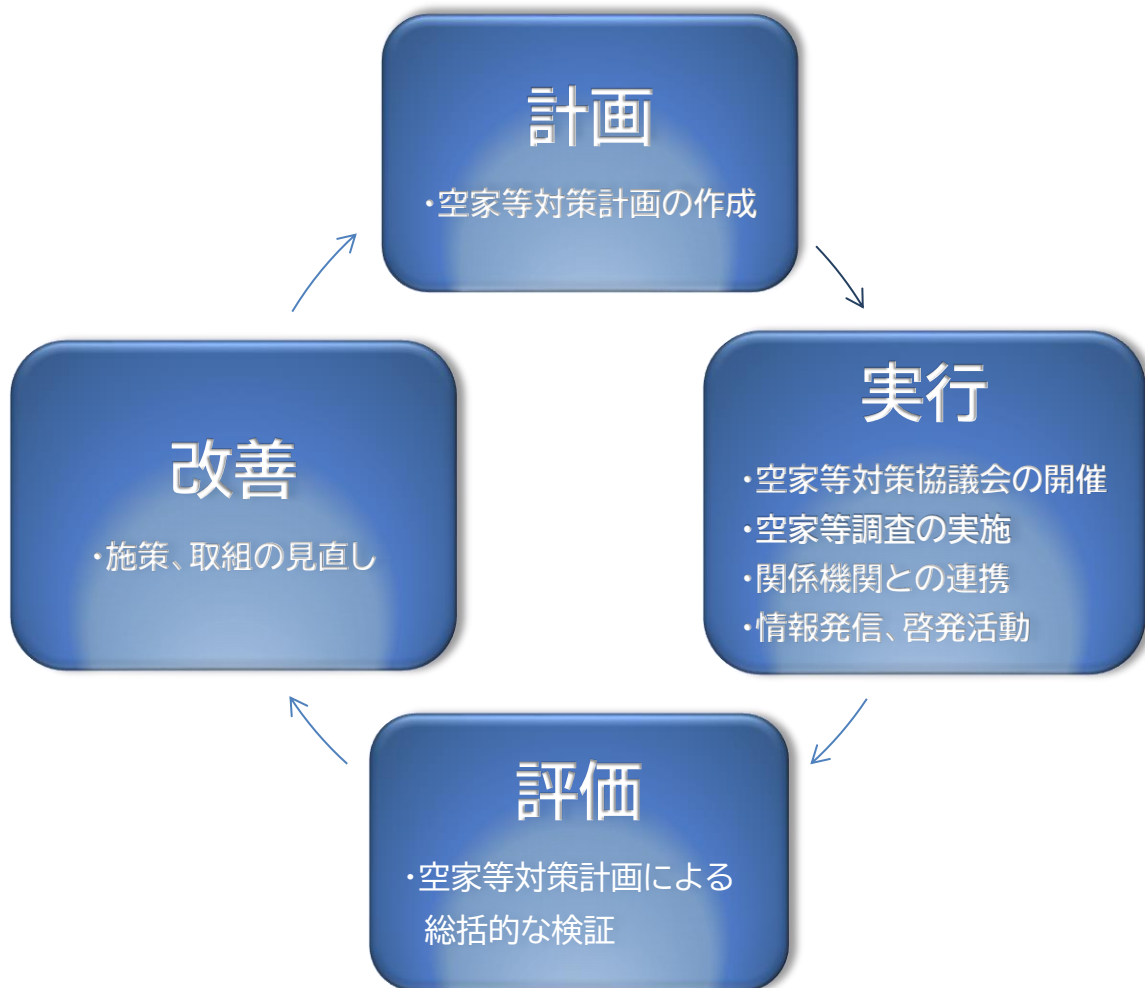
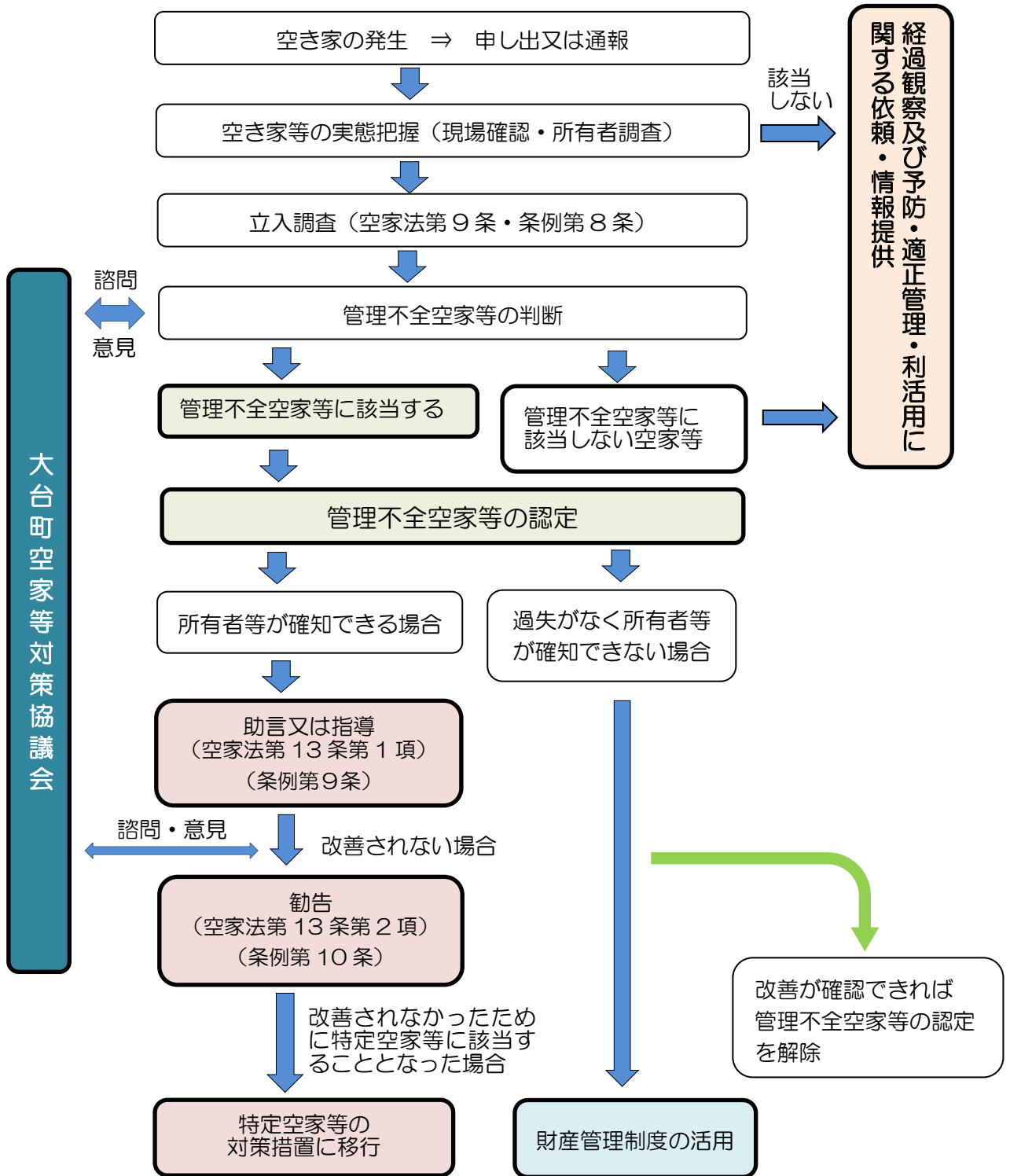


図8 管理不全空家等に対する調査等の流れ



【緊急安全措置 (条例第11条)】
 空家等の管理不全な状態に起因して、人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす可能性があり、また、その危険性が非常に高く、かつ切迫している場合には、その危険な状態を回避するために必要最小限の措置を講じます。

資料2 特定空家等に対する措置（空家法第7条第2項第6号関係）

1. 特定空家等の判断基準と認定

特定空家等の認定については、「管理不全空家等及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の必要な指針(ガイドライン)」(以下、ガイドラインという。)に基づき以下の(1)～(4)に記載する4つの状態を総合的に判断し特定空家等として認定するものとしますが、正確な判断を行うため、必要に応じて専門的技術や知識を有する第三者機関に調査を委託するものとします。

なお、特定空家等の判断については国のガイドラインに基づき実施するものとします。

- (1) 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
- (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ていないこと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

2. 特定空家等として認定後、所有者等が確知できる場合の措置手続き

町は、特定空家等への措置について慎重に対応すべきであり、次のような手続きを順次執ることとします。

(1) 助言・指導について

町は、特定空家等の所有者等に対し、空家法第22条第1項の規定に基づき書面をもって改善を促すための助言・指導を行います。

(2) 勧告について

町は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当の猶予期間の後、協議会において対応方針を協議し、協議会の意見を踏まえ勧告が妥当と判断した場合には、空家法第22条第2項の規定に基づき特定空家等と認定し助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行います。町は、勧告を行う場合は、空家法第22条第2項の規定に基づき、実施します。

また、勧告を受け賦課期日(1月1日)までに勧告に対する必要な措置が講じられない場合は、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から、税務住民課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも通知することとします。

(3) 命令について

町は、勧告を行っても改善が見られない場合は、相当の猶予期間の後、協議会において対応方針を協議し、協議会の意見を踏まえ命令が妥当であると判断された場合には、空家法第22条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき町は命令書を送付し特定空家等の所有者等に勧告の内容を講ずるよう命じます。

(4) 代執行について

町は、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、所有者等から費用を徴収します。

所有者等が確知できない場合は、空家法第22条第10項の規定に基づき、略式代執

行を実施します。

3. 特定空家等として認定後、所有者等が確知できない場合の対応

町は、特定空家等として認定後、空家法第 22 条第 10 項の規定に基づき、所有者不存在・所有者行方不明・所有者不明の空家等で、過失なく所有者等を確知できず助言・指導が不可能で対処するものがないことが確定した場合、所有者等が確知できない特定空家等とし、町として対応することについて公益性が高いと判断されるものについて、倒壊等の被害防止、危険排除の観点から除却等緊急措置を当面必要としない程度の必要最小限の対策として略式代執行を実施します。

略式代執行については、個別の事案ごとに協議会に諮り、町が決定するものとしますが、倒壊等の危険性が切迫している空家等については早急に措置を講ずることも考えられます。

措置にかかる費用は、町が公費にて支出しますが、所有者等判明後は、所有者等から徴収するものとします。

資料3 管理不全空家等に対する措置（空家法第13条第1項関係）

1. 管理不全空家等の判断基準と認定

管理不全空家等の認定については、ガイドラインに記載する特定空家等の判断基準を基に、空き家の状態を総合的に判断し管理不全空家等として認定するものとしますが、正確な判断を行うため、必要に応じて専門的技術や知識を有する第三者機関に調査を委託するものとします。

2. 管理不全空家等として認定後、所有者等が確知できる場合の措置手続き

(1) 指導について

町は、管理不全空家等の所有者等に対し、空家法第13条第1項の規定に基づき書面をもって改善を促すための指導を行います。

(2) 勧告について

町は、指導を行っても改善が見られない場合は、相当の猶予期間の後、協議会において対応方針を協議し、協議会の意見を踏まえ勧告が妥当と判断した場合には、空家法第13条第2項の規定に基づき管理不全空家等と認定し指導の内容を講ずるよう勧告を行います。

また、勧告を受け賦課期日（1月1日）までに勧告に対する必要な措置が講じられない場合は、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から、税務住民課と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等に通知することとします。

資料4 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置について

1. 目的

管理不全空家等及び特定空家等の除却を促進し、かつ、地域の安心・安全の確保並びに生活環境の改善を図ることを目的として、土地に係る固定資産税に関する所要の措置を講じます。

2. 減免措置に関する基本的な考え

空家法第13条第2項及び第22条第2項に規定する勧告が行われた管理不全空家等及び特定空家等について、勧告を受けた日の属する年の12月31日までに除却したときは、減免申請により固定資産税の軽減措置として町税条例第61条第9項及び第10項に定める住宅用地特例（住宅用地1/3、小規模住宅用地1/6）の適用と同等の減免を一定期間行います。

ただし、勧告に従わない場合は、賦課期日（1月1日）において、国のガイドラインに基づき、住宅用地特例の適用を除外します。

なお、減免措置については、空家法第13条第1項及び空家法第22条第1項に規定する助言・指導が行われた管理不全空家等及び特定空家等についても同じとします。

ガイドライン（抜粋）

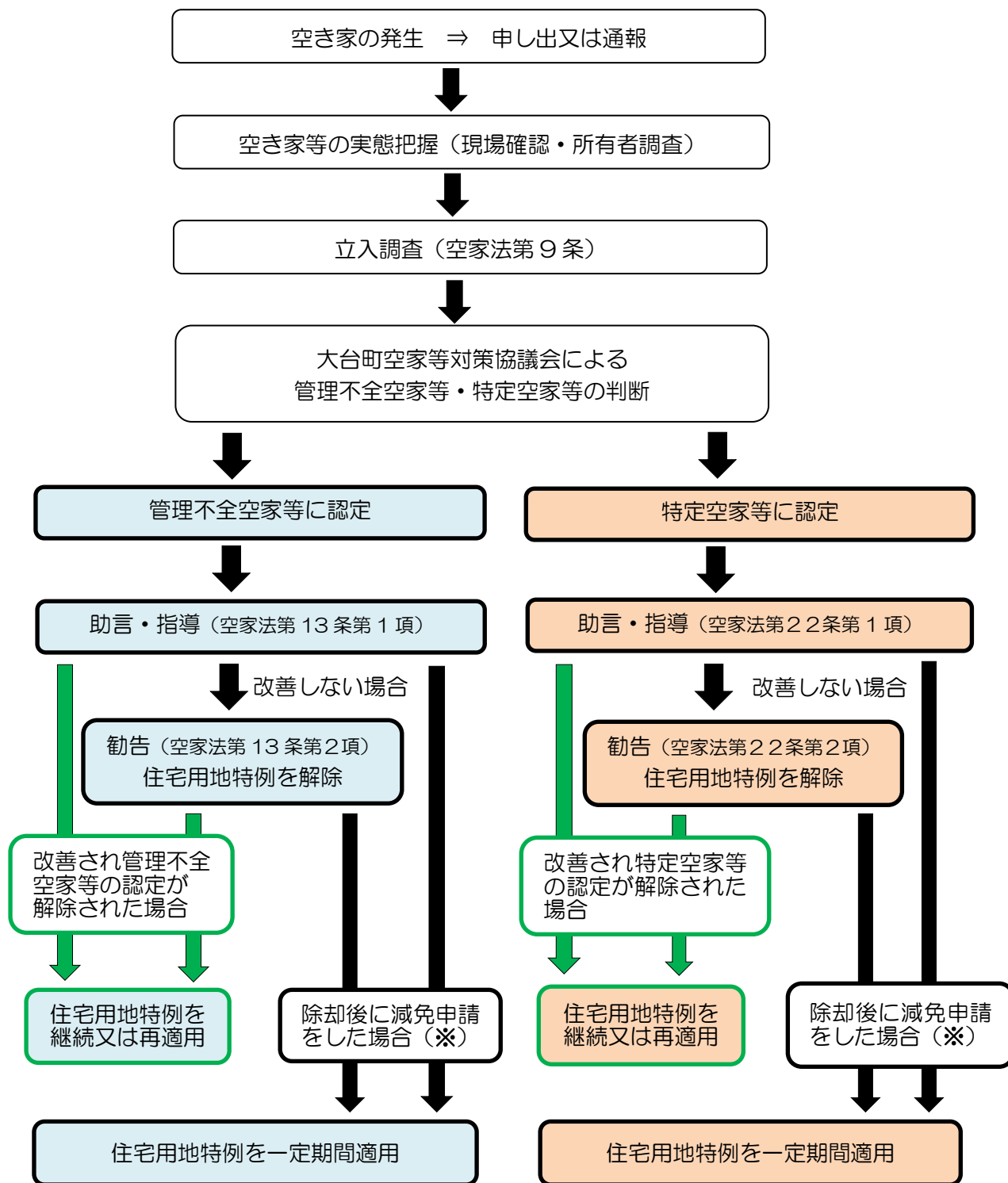
固定資産税等の住宅用地特例に関する措置

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22条第2項に基づき、市町村長が勧告した場合は、地方税法第349条の3の2第1項等の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について、固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。その趣旨等は、管理不全空家等と同じである。

3. 管理不全空家等及び特定空家等以外の空き家の敷地に供する土地について

固定資産税の減免措置は適用しません。

図9 固定資産税等の住宅用地特例に関する措置



※助言・指導又は勧告を受けた日の属する年の12月31日までに除却をした場合

資料5 空家等対策に係る制度

空家等対策事業に関する制度のうち、主だったものを掲載します。

1. 相続財産管理制度

利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した財産清算人（財産について所有者の代わりとなる者）が、財産の売却等の清算を行う制度。

2. 不在者財産管理制度

利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した財産管理人（財産について所有者の代わりとなる者）が、財産の管理を行う制度。

3. 所有者不明土地・建物管理制度

利害関係者等が裁判所に申立て、裁判所が選任した土地・建物管理人（土地・建物について所有者の代わりとなる者）が、土地・建物の管理を行う制度。

4. 相続土地国庫帰属制度

相続又は遺贈によって宅地や田畑、森林などの土地の所有権を相続した人が、一定の要件を満たした場合に、土地を手放して国に引き渡す（国庫に帰属させる）ことができる制度。

【 一定の要件：主なもの 】

(1) 土地の要件

法令で定められた通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地は不可。

- ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地
- イ 土壌汚染や埋設物がある土地
- ウ 危険な崖がある土地
- エ 権利関係に争いがある土地、
- オ 担保権等が設定されている土地
- カ 通路など他人によって使用される土地 など

(2) 負担金等

土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した 10 年分の土地管理費相当額の負担金の納付が必要。

上記のほか、内容により申請が認められない場合があります。

資料6 空家等対策に係る補助金

表5 空家等対策事業に関する補助金

補助金名	担当課	補助金の概要
大台町空き家改修費補助金	生活環境課	大台町空き家バンクに登録された物件で、成約に至った場合、空き家改修に要した費用の一部を補助。
大台町空き家バンククリーニング費助成金	生活環境課	大台町空き家バンクに登録された物件で、成約に至った場合、残置物の処理に要した費用の一部を補助。
大台町空き店舗バンク等活用促進事業補助金	産業課	空き店舗を有効活用し、商業施設の活性化を図るため創業時に必要な改装費用の一部を補助。
大台町木造住宅耐震補強設計事業費補助金	総務課	耐震診断の結果、耐震性がないと診断された旧基準木造住宅について、耐震改修設計に要した費用の一部を補助。
大台町木造住宅耐震補強事業補助金	総務課	耐震診断の結果、耐震性がないと診断された旧基準木造住宅について、耐震補強工事又は解体工事に要した費用の一部を補助。
大台町空家等除却補助金	生活環境課	特定空家等に認定された空家等を除却した場合、除却に要した費用の一部を補助。

第2期大台町空家等対策計画

〒519-2404

大台町佐原 750 番地

大台町生活環境課

電話：0598-82-3787

FAX：0598-82-2565

E-mail：odai-kan@odaitown.jp

URL：<https://www.odaitown.jp/>

