

三朝町空家等対策計画 (第2期)

令和2年3月策定

令和4年11月改定

令和7年3月改定

三朝町

第1章 空家等対策計画の趣旨	2
1. 背景	
2. 位置づけ	3
第2章 空家等の現状と課題	3 - 5
1. 三朝町の空家等の現状	
2. 空家等対策を進めていく上での課題	
第3章 空家等対策の基本的事項	5 - 12
1. 空家等対策に関する基本的な方針	
2. 計画期間	
3. 対象地区	
4. 対象とする空家等の種類	
5. 空家等の調査	
6. 空家等の適切な管理の促進	
7. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	
8. 特定空家等に対する措置及びその他の対処	
9. 空家等対策の実施体制	
10. 住民等からの空家等に関する相談への対応	
11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	

第1章 空家等対策計画の趣旨

1. 背景

近年の地方における空家問題は、急激な人口減少等に伴う過疎化の進行等により、深刻化・複雑化しており、地域住民からの空家等に対する苦情や問い合わせが増加している。

中でも、適正に管理されない空家は、防災・防犯・安全・環境等の面において多岐にわたる問題を生じさせ、早急な対策が求められているところである。

町では、平成26年3月に「三朝町空き家等の適正管理に関する条例」（平成26年条例第5号。以下「条例」という。）を制定し、空家の適正な管理を促すとともに管理不全家屋として認定した場合には、所有者や管理者への助言、指導、勧告、命令、行政代執行といった必要な措置を行うという内容についても盛り込んでいる。

また、同年7月には、管理不全家屋等の対策についての補助制度を設け、町内の管理不全家屋等の撤去を行う者に対して、その経費の一部を助成することで管理不全家屋等の増加を防止し、町内の環境保全及び防犯対策についても推進することとしている。

国は、このような空家問題の解決策として、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年法律第127号。以下「特措法」という。）を施行したことに伴い、これまでの基本方針や実施施策をもとに、より本町の実情に合った空家等対策を講じるため、令和2年3月に「三朝町空家等対策計画（以下「第1期計画」という。）」を策定し、所有者等をはじめ地域住民、民間事業者等が自発的に行える空家等対策を示すとともに、本町が行政としてサポートできる体制を再構築することで、官民連携による空家等対策の実現を目指してきたところである。

その後、特措法施行後の取組状況や地方公共団体からの要望等を踏まえ、空家等対策を強力に推進するため、令和3年6月に特措法に基づく「基本指針」が改正され、令和5年12月には特定空家等になる前の段階から対策を充実させるため、「活用の拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除却等」の3本柱で総合的に対策を強化するための特措法の一部を改正する法律が施行されている。

この度、第1期計画の計画期間が令和6年度で終了することから、これらの改正を踏まえ、空家等の変化を把握するとともに、実施した施策の成果を検証し、空家等対策を総合的かつ計画的に実施するため、「三朝町空家等対策計画（第2期）」を策定することとした。

特措法第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。

特措法第2条第2項

○特定空家等

- 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. 位置づけ

「三朝町空家等対策計画」（以下「空家等対策計画」という。）は、特措法第7条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本方針に即して定めたもので、第11次三朝町総合計画（平成31年3月策定）に掲げる基本計画「安全・安心の地域づくり」の実現に向けて、空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の実情に合わせた取組みを総合的かつ計画的に実施するものである。

第2章 空家等の現状と課題

1. 三朝町の空家等の現状

本町では、条例の施行に伴い、平成26年度に三朝町空家調査を行い、空家に関する台帳を整備した。その結果、実際に空家と確認されたものは、280件となっており、そのうち管理不全家屋と確認できたものは、50件に及んでいる。

その後、平成28年10月に「鳥取県中部地震」が発生したが、その影響を踏まえた追跡調査が実施できなかったことから、空家に対する不安の声が高まり、その後、過去に調査した調査結果を参考に各集落の協力を仰いで、令和元年度に再調査を実施し、328件の空家のうち85件の管理不全家屋を確認している。

さらに、令和5年度に再調査を実施した結果、空家と確認されたものは、別表のとおり、391件であり、そのうち管理不全家屋として確認された空家は、106件（外観目視で判定したもの）となり、前回の調査時よりも全体で63件、管理不全家屋に至っては、21件の増加という結果になった。

別表

令和5年度 空家等調査

集落名	空家戸数 R5	うち管理不全家屋戸数	集落名	調査戸数(報告)	うち管理不全家屋戸数
中津			福田	6	3
神倉	4	1	下谷	5	1
東小鹿	8	5	吉尾	3	2
西小鹿	6	2	鎌田	4	3
岩本	0	0	森・天神	3	0
高橋	3	0	本泉	23	3
井土	2	1	今泉	2	1
波伯山	1	0	若宮	9	1
吉田	9	3	湯谷	7	1
俵原	8	0	牧	9	2
成・吉原	8	3	赤松	2	0
坂本	8	2	大柿	2	1
三徳山・合谷	2	1	恩地	6	1
片柴	13	6	助谷	5	1
余戸	3	1	久原	10	1
桜ヶ丘	4	1	曹源寺	2	1
砂原	4	2	木地山	20	6
三朝	56	9	加谷	6	3
山田	19	0	穴鴨	14	7
横手	9	5	下西谷	11	0
大瀬	10	3	上西谷	2	2
徳本	0		福本	1	0
鉛山	0		福山	8	3
柿谷	8	6	田代	6	1
実光	3	0	下畑	3	2
太郎田	3	1	三軒屋	12	3
福吉	5	1	大谷	9	4
小河内	3	0	合計	391	106
笈賀	2	0			

※1 中津・鉛山集落は、区長が不存在のため、調査対象外とした。

2. 空家等対策を進めていく上での課題

空家等対策を進めていく上での課題としては、次のような事項が考えられる。

(1) 土地所有・相続上の課題

- ・所有者の高齢化が進んでいる。
- ・単身高齢者世帯について、施設入所等により、住宅所有者が不在となる。
- ・相続人が、居住しない。利用の意向がない。
- ・相続人が多数存在することで、権利関係が複雑化している。
- ・相続人等がいても、遠方に居住しているため、定期的な管理が困難である。

(2) 利活用の課題

空家の期間が長期化するほど建物の老朽化が進み、売却や賃貸などの利活用が困難となる。空家等の改修や流通を促進し、早期の利活用を図ることが必要である。

(3) 管理不全の課題

空家等の適正な管理が行われないことで、周辺住民が悪影響を受ける場合がある。こうした問題は、本来は当事者間で解決すべきであるが、所有者等の管理意識の低下、所有者と地域住民との関係の希薄化等により、問題が複雑化、長期化している傾向がある。

(4) 税制上及び撤去費用等の課題

解体をすると固定資産税が上がり、更に撤去後の土地利用や売却の見込みがない場合、解体をしたくても、費用がかかるため、実行に移すのが困難である。

第3章 空家等対策の基本的事項

1. 空家等対策に関する基本的な方針

適正に管理されていない空家等が増加することは、防災、防犯、安全、環境等において地域住民に深刻な影響を及ぼすことに鑑み、地域住民の安心・安全な生活環境を守り、あわせて空家等の利活用も含めた対策を促進するため、特措法及び条例に基づき、次の取り組みを実施する。

(1) 発生の抑制

①所有者等の意識の涵養

空家等がもたらす問題は、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ある。所有者等に対し、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となり、相続、転勤等により、全ての人が空家等の所有者となる可能性があることを周知することも重要である。このため、広く所有者等に対し、啓発を行うことで空家等問題に関する意識の涵養を行う。

②地域住民との連携

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、地域住民と連携して、空家の発生防止、状況把握及び利活用の推進に努める。

③相続登記の促進

相続発生時が、空家化する一つの契機として考えられることから、速やかに登記により名義変更がなされるように啓発に取り組む。

(2) 利活用の推進

空家等は、空家化する前は地域内の住宅として存在し、空家等を除却した後も引き続き地域とのつながりが必要となることから、必要に応じて地域住民及び所有者

等の意向を踏まえ、地域や民間事業者と連携した管理方法の提供等を行う等、適切な管理や利活用を推進する。

(3) 管理不全の解消

①地域住民・関係団体と連携した対策の取組み

空家等の問題は、地域の問題として認識することが重要であることから、地域住民及び関係団体と連携して、空家等の適正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す。

②特定空家等の取組み

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖等地域住民の生活環境に悪影響を与えることも考えられることから、優先的に取組むこととする。

(4) 空家等の所有者等からの相談に対する取組み

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、除却等の相談があった場合、迅速かつ的確に対応するために地域の専門家と連携した相談体制を構築する。

2. 計画期間

計画の期間は、令和7年4月から令和12年3月末までの5年間とする。なお、計画期間中であっても、税制改正等、社会情勢の変化に柔軟かつ適切に対応できるよう、適宜必要な見直しを行う。

3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は、三朝町内全域とする。

4. 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、特措法第2条第1項及び第2項に規定された「空家等」及び「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

5. 空家等の調査

(1) 空家等調査方法

集落の協力を得ながら整備した空家等の台帳をもとに、5年毎に再調査を行うものとし、必要な補正と状況把握は、適宜実施するものとする。

また、必要に応じて、住民票の閲覧、水道使用量の確認、人の出入り状況の把握、周辺住民のヒアリング等を行い、空家等を特定する。

(2) 実態調査

①特定した空家等は、次の項目に従って調査を行い、写真（外観全体及び可能な

限り4方向から撮影したもの）を撮影し、記録する。

- ・調査年月日
- ・調査員
- ・建物の状況（屋根・外壁・注意の必要な災害の項目ごとに3段階に区分）
- ・周囲への影響

②特定した空家等の所有者に対し、アンケート等の送付により、意向確認を行う。

③職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導を行う必要がある場合等に空家等の敷地内に立入り調査を行う。なお、立入り調査を行う場合は、その7日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。（通知が困難な場合は、除く。）

立入り調査

- ・当該空家の敷地内に立ち入り、必要な調査を行う。
- ・所有者及び関係者等に質問して、必要な報告を求める。
- ・予防対策として現況調査等を行う際には、敷地内に立ち入らない。

（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当たり必要な情報について、データベースを整備し、総務課危機管理局において管理する。また、データベースの情報は、関係部局で共有する。データベースの情報は、次のとおりとする。

- ① 空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造）
- ② 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態、現状写真）
- 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
- ⑤ 利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

（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

- ・法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査する。
- ・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する。

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、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等の調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」者と判断し、データベースに登録する。

6. 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の管理は、第一に当該空家等の所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、次の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

(1) 所有者等の意識の涵養

①所有者等への啓発

広報誌及びホームページ等の各種媒体を通じて、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めるとともに、相談体制及び支援制度の周知を図る。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供

必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員の訪問やチラシ等の投函、アンケート等の送付を行う。また、広報誌、ホームページ及び納税通知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う。

(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総務課危機管理局内に総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。また、関係団体が主催する相談会等により、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

7. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

空家等及び除却した空家等に係る跡地は、所有者等の財産であると同時に、地域においても活性化につながる可能性のある資産である。所有者等のみならず関係団体と連携した利活用の提案や地域との連携による活用について検討する。

(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、地域活性化及び地域防災に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、町又は地域住民による活用などを検討する。

(2) 空き家・空き地バンクの活用

利活用可能な空家及び空地等については、所有者等の申請に基づき、空き家・空き地バンクに登録し、ホームページ等を通じて広く周知し、希望者に情報提供する。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うに当たり、「三朝町空き家等撤去費助成事業補助金」や「三朝町空き家財道具等処分費補助金」のほか、国及び県の補助金を積極的に活用して空家等の対策を行う。

(4) 地域に応じた柔軟な活用の検討

移住定住のための住居としての活用のほか、宿泊施設やシェアハウス、シェアオフィス、コミュニティスペース、地域の駐車場等多様な活用方法を探求する。

(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には、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、関係機関との協議を行う。

8. 特定空家等に対する措置及びその他の対処

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る。

特定空家等の判断については、空家等の調査結果を踏まえ、町長が認定する。

なお、緊急的な対応の必要がある場合は、一時的な公費負担を前提とし、必要最小限の措置を講じることも検討する。

(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。

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する。
- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与える悪影響を減少させ、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する。
- ・措置の内容を決定するにあたり、三朝町空家等対策審議会の意見を求めることとする。

(2) 措置の実施

改善がみられないもののうち、人的被害等の可能性が高いものについては、特定空家等に認定し、法第 22 条に基づき「助言又は指導」、「勧告」、「命令」の順に実施する。

①助言又は指導（法第 22 条第 1 項）

特定空家等の所有者に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置（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又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態にない特定空家等については、建築物の除却を除く。）をとるよう助言又は指導を行う。

②勧告及び命令（法第 22 条第 2 項及び第 3 項）

「勧告」、「命令」は所有者等に正当な理由がなく「助言又は指導」に係る措置を講じない場合で、所有者（法定相続人）に対して相当の猶予期間を付けて行う。この場合、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する。あらかじめ

め所有者等に意見聴取を行うものとする。

なお、特定空家等のうち建築物に原因があるものに対して「勧告」を実施する際は、事前に所有者に通知してから敷地に立ち入り、三朝町空き家等の適正管理に関する条例施行規則の判定基準に基づき、当該特定空家等の判定を行う。

③公表及び代執行

「命令」を行った場合は、第三者に不測の損害を与えることを未然に防止する観点から、現地に命令内容を記した標識を設置するとともに、インターネット等で命令内容を公示する。

「命令」された者が改善を履行できないとき、履行が不十分なとき、又は定めた期限までに履行完了の見込みがないときは、第三者に対する生命や身体の危険度の切迫性等を総合的に判断した上で、必要に応じて「命令」された者が履行すべき改善を「代執行」により本町が是正する。また、「命令」する相手が判明しない場合は「略式代執行」による是正を図る。

(3) 税制上の措置

特定空家等において、町長が8(2)②の勧告を行うことで、固定資産税の住宅用地の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は、適切な措置を検討する。

(4) その他の対処

台風の接近等により、瓦等の飛散及び倒壊の恐れがあり、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、必要最小限の応急措置を講じる。

9. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

区分	所管課
【事務局】 総務課危機管理局	
空家等対策計画に関すること	総務課危機管理局 (事務局)
空家等対策協議会に関すること	
空家等の調査、指導、勧告、命令等に関すること	
空家等の除却費用に関すること	
空家等の早期の利活用の推進について	企画健康課
空き地・空き家バンクに関すること	
地域資源としての活用検討に関すること	企画健康課
地域協議会との連携・調整に関すること	
空家等の税制上の措置に関すること	町 民 課
道路側への樹木の繁茂に関すること	建設水道課
【利活用（地域資源）・地域連携分野アドバイザー】 地域振興監	

(2) 三朝町空家等対策協議会

空家等対策計画の策定、変更及び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、当該計画の推進にあたる。

① 組織

町長のほか、法務、建築、不動産、福祉、文化等の学識経験者により構成する。

② 協議する事項

協議会では、次の事項について協議する。

- ・空家等対策計画の変更及び実施に関すること。
- ・特定空家等に対する措置に関すること。
- ・その他協議会において必要と認められること。

③ 事務局の設置

総務課危機管理局に事務局を設置する。

(3) 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する。

連携を想定する相手方（案）	連携を検討する事項
三朝町シルバー人材センター 民間事業者等	所有者等が、県外者の場合の建物の日常の管理（掃除、庭木の手入れ等を含む。）
宅地建物取引業者協会	所有者等が売却等を希望する場合の情報提供先に関する事。
町村会顧問弁護士	空家等の除却にかかる法令上の助言に関する事。
連携を想定する相手方（案）	連携を検討する事項
司法書士会	相続などの手続きに関する助言に関する事。
建築士会	耐震、耐火性能及び倒壊危険などに関する調査・助言に関する事。
土地家屋調査士会	建物の表題・変更・滅失登記、境界の調査・確認に関する事。
三朝町消防団	管理不全の空家等の火災予防等にかかる情報共有に関する事。
町内の各地域協議会	空家等の情報共有、利活用に関する事。

10. 空家等に関する相談への対応

(1) 空家等に関する相談体制の整備

町は、空家等に関する相談窓口を総務課危機管理局内に設置し、対応する。

① 職員の技術の向上

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、国、県等が主催する説明会及び研修会等に積極的に参加し、対応職員の技術の向上を図る。

②国・県その他関係団体との連携

困難な事例等については、国・県及びその他関係団体と連携して対応する。

(2) 空家等に対する現地相談の実施

空家等の所有者から、利用する見込みのない空家等に関する相談に対しては、関係機関と連携して職員による「空家等に対する現地相談」を随時実施する。これは、空家等の外観や内部などを簡易的に確認・点検し、改修等を行うことで、空家等を有効活用できる可能性があるかどうかを助言する。

(3) 空家等に関する相談会の実施

空家等の問題は、多岐にわたるとともに、専門的な知識も必要なことから、町単独では対応できない内容もあり、必要に応じて、法律、不動産、建築等の様々な分野の団体等と協力し、相談会を開催する。

なお、全体を通して、確認できた内容については、経過等について記録し、関係部署及び関係機関において共有する。

11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画における目標及び達成状況の評価

計画が終了する令和 11 年度までの目標として、以下を定める。また、達成状況の評価を計画期間が終了する年、または目標を見直しする場合に行う。

- ・特定空家等を発生させないための対策を講じ、発生した場合は、速やかに除却を促すための必要な措置を講じる。
- ・空家等及びその跡地について、利活用可能と判断したものについては、空き家・空き地バンクの登録を促し、1 件でも多くの活用を行う。

(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、審議会での検討状況や空家の情報に関し、必要に応じて広く公開する。

(3) 他法令との連携

空家等の対策は、特措法に限らず、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場合もある。このため、空家等の情報について、内部で共有し、密に連携を図る。

(4) 計画の見直し

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見直しを行う。