

第 2 期
江府町空家等及び空き地対策計画

江 府 町

令和 6 年 4 月 1 日
令和 8 年 2 月 17 日(変更)

1. [目 次]

第1章 計画の概要	- 2 -
1) 計画の目的	- 2 -
2) 計画の期間	- 2 -
3) 計画の位置付け	- 2 -
4) 計画の対象地域	- 3 -
5) 対象とする空家等の定義	- 3 -
6) 対象とする空き地の定義	- 3 -
第2章 空家及び空き地の現状と課題	- 4 -
1) 空家及び空き地の状況	- 4 -
2) 空家等の問題・課題	- 4 -
3) 空き地の問題・課題	- 7 -
第3章 空家等及び空き地に関する施策の基本的な方針	- 8 -
1) 基本原則(所有者等による空家等及び空き地の適切な管理の促進)	- 8 -
2) 空家に関する施策の基本方針(基本原則を踏まえた施策の基本方針)	- 8 -
3) 空き地に関する施策の基本方針(基本原則を踏まえた施策の基本方針)	- 9 -
第4章 空家等及び空き地対策の推進体制	- 10 -
1) 体制の整備	- 10 -
2) 体系的な取り組み体制の整備	- 10 -
3) 関係機関等との連携強化	- 10 -
4) 民間事業者等との連携	- 10 -
5) 相談のしやすい体制づくり	- 10 -
6) 進捗管理と検証	- 11 -
第5章 その他空家等対策の実施に関する必要な事項	- 12 -
1) 特定空家等	- 12 -
2) 調査に関する事項	- 13 -

第1章 計画の概要

1) 計画の目的

近年、全国的に少子高齢化が進み地域における住宅・建築物の老朽化が進んでおり、使用されていない住宅等及び空き地が増加している傾向にあります。

本町においては、308件(令和5年度本町調査)の空家等が存在し、空家等の増加に歯止めがかからない状況にあります。空家等の中には、適切な管理が行われず管理不全状態となっているものもあり、防災・防犯・環境・景観を阻害し、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものがあり、早急な対策が求められています。

また、空き地についても、土地の利用ニーズ、所有意識の希薄化が進行したことなどにより、相続による登記名義の変更が行われないケースが増えており、管理不全状態の所有者不明土地等が増加しています。このような空き地は、草木の繁茂や廃棄物の放置、害虫の発生や小動物の住み着き等、周辺地域に悪影響を与えるものが多くなっていることから、管理の適正化と利用の円滑化に向けた取り組みが必用とされています。

今後も空家等及び空き地の増加が予測され、これらの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「空家法」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。また、空き地については、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(以下「所有者不明土地法」という。)」が平成30年11月15日に施行されました。

空家法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第1期の江府町空家等対策計画を策定しました。

本計画は、第1期計画に「所有者不明土地法に基づく空き地」についての項目を加えることで、空家等及び空き地の総合的な対策を講じ、切れ目なく住民の安全な住環境確保を守ることを目的といたします。

2) 計画の期間

計画の期間は、令和6年度から令和10年度までの5年間とします。なお、計画の期間中であっても社会情勢や町内住環境の変化に対して柔軟に対応できるよう、必要な見直しを随時行います。

3) 計画の位置付け

本計画は、空家法第7条の規定に基づき、空家等に関する諸問題について本町が取り組むべき対策等について基本的な考え方を示した「空家対策計画」と、所有者不明土地法第45条第1項の規定に基づき、空き地等に関する諸問題について本町が取り組むべき対策等について基本的な考え方を示した「所有者不明土地対策計画」を兼ねるものです。

4) 計画の対象地域

本計画の対象地域は江府町全域とします。

5) 対象とする空家等の定義

本計画の空家法に関する対象は、空家法第2条第1項に規定される「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とします。

1. 空家等(空家法第2条第1項(抜粋))

建築物又はこれに付随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。

2. 特定空家等(空家法第2条第2項(抜粋))

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、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空家等

6) 対象とする空き地の定義

本計画の所有者不明土地法に関する対象は、所有者不明土地法第2条第1項に規定する「所有者不明土地」及び土地基本法(平成元年法律第84号)第13条第4項に規定する「低未利用土地」とします。

1. 所有者不明土地(所有者不明土地法第2条第1項(抜粋))

相当な努力が払われたと認められるものとして政令で定める方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地をいう。

2. 低未利用土地(土地基本法第13条第4項(抜粋))

居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地をいう。

第2章 空家及び空き地の現状と課題

1) 空家及び空き地の状況

本町の空家及び空き地の状況については、令和5年度に調査を実施しており、その結果を表1に示します。

空家は前回調査よりも全体的に増加しており、管理不全空家等の問合せ及び所有者不明土地に関する相談件数は増加傾向にあります。

また、空き地については、町内全域に点在している状況です。

表1: 各集落の空家数(単位:件)

集落名	空家数	空き地数	集落名	空家数	空き地数
本町1丁目	15 (18)	3	美用	5 (6)	
本町2丁目	5 (4)	1	小原	7 (3)	
本町3丁目	10 (8)		杉谷	5 (5)	
本町4丁目	6 (4)		貝田	6 (5)	
本町5丁目	13 (12)	2	下安井	9 (7)	
新町1丁目	17 (13)	2	洲河崎	7 (8)	
新町2丁目	13 (9)	2	荒田	5 (4)	
大満	3 (2)		半の上	1 (0)	
小江尾	4 (1)	2	宮の前	2 (2)	
久連	7 (2)		武庫	7 (5)	
美女石	9 (8)		新道	13 (11)	
佐川	12 (6)	1	一旦	3 (3)	1
柿原	5 (4)		池の内	15 (16)	2
宮市	9 (9)		尾之上原	7 (4)	1
宮市原	8 (5)	1	日の詰	13 (11)	
助澤	5 (5)		深山口	6 (6)	
下蚊屋	4 (4)	1	吉原	9 (6)	
笠良原	4 (4)		西成	4 (4)	
御机	12 (14)		袋原	3 (1)	
栗尾	3 (3)		大河原	18 (19)	
合 計				308 (261)	19

※空家数の()内は令和2年度調査の数。

※空家数には空き家情報バンクへの登録家屋も含む。

※空き地数は令和5年度調査のみ。

2) 空家等の問題・課題

空家等は状態によって様々な問題を引き起こし、甚大な被害につながる恐れもあります。また、時間の経過とともに状況は悪化する傾向にあることから、早めの対策を講じる必要があります。また、空家は個々に家屋状況が異なりその対策もそれぞれ異なることから、空家の要因や課題を考慮し、次のとおり課題を整理します。

令和5年度に空家の所有者に対するアンケート調査を行い、その回収率を表2に示します。回収率はそれほど高くはありませんが、半数以上の方から返答いただきました。

表2: アンケート調査の回収率

対象者	回答数	回収率
114件	70件	60.3%

空家の形状は表3に示すとおり、ほとんどが木造であり、表4から築年数が51年を超えているものが69%を超えていました。

表3: 空家の形状

木造	鉄骨造	その他
65件	1件	0件

表4: 空家の築年数

～21年	22年～50年	51年～
0件	20件	45件

空家の状態は、表5に示すとおり何らかの修繕が必要なものが52.7%であり、全く住める状態でないものも29.1%ありました。このことから、空家を住居として利活用するためには修繕が必須であり、町がその支援をすることで利活用を促進できることが分かります。

また、上記で住める状態でないと回答したもののうち、表6で示すとおり解体したいが経済的に難しいと考えているものが全体の38.8%ありました。これらの空家は、今後管理不全空家となることが明らかであるため、解体に対する支援が必要であることが分かります。

表5: 空家の現状

すぐに住める	少し修理すれば住める	水回りの修繕が必要	大規模な修繕が必要	住めない
10件	7件	11件	11件	16件

表6: 住めない空家の詳細

倉庫としてなら使える	全く使えず、解体するつもり	全く使えず、解体したいがお金がない	全く使えず、解体する予定もない
5件	1件	7件	5件

表7のとおり空家を管理していないと認識している回答が16%あり、現在管理をしている所有者の中にも将来的に不安を持っている方が多く、問題を意識しつつも管理できなくなる状態になってしまうことが分かります。

また、表8のとおり維持管理費用に年間10万円以上かけている所有者が22.6%あり、経済的な負担となっていることが伺えます。

表 7: 空家の管理状況

管理している	管理していない
40 件	8 件

表 8: 空家の年間維持管理額

～1 万円	1 万円～5 万円	5 万円～10 万円	10 万円～
4 件	9 件	11 件	7 件

今後の空家の使用予定については、表 9 に示すとおり予定していない所有者が 43.1%ありました。これは、管理不全空家となる予備群を示しています。

このうち、空き家情報バンク登録制度を知っている所有者は、表 10 のとおり 61.5%しかなく、今後も空家の活用方法としての空き家情報バンク登録制度の周知に努める必要があります。

表 9: 空家の今後の使用予定

居住する予定	居住以外に使用する予定	予定なし
9 件	20 件	22 件

表 10: 空き家情報バンク登録制度の認知度

知っている	知らない
16 件	10 件

上記で空家の今後の使用予定がないと答えた場合で、空家の利活用については、表 11 のとおり賃貸もしくは売買してもよいとの答えが 75%ありました。このことから、空き家情報バンクを活用した賃貸や売買制度により、空家解消を図ることが重要であることが分かります。

表 11: アンケート調査の回収率

貸してもよい	売ってもよい	その他
10 件	20 件	10 件

空家の対策として町に求める制度は、表 12 に示すとおり、個々の状態に応じて広く支援が求められていることが分かります。

表 12: 町に求める支援制度

老朽家屋解体補助	空き家情報バンク登録物件の清掃等維持管理支援	家屋を町に譲渡	その他
18 件	10 件	13 件	8 件

1. 所有者・管理者に関する課題

- 単身高齢者が施設入所することで不在家となった場合、家屋を維持管理する者が誰もいない
- 生活困窮者などが経済的理由や権利意識が欠如した結果、管理不全となる
- 所有者や相続人等が遠隔居住していることによる問題意識の低下
- 未相続物件であり相続人が複数に及ぶため、権利関係の整理ができない
- 2. 形態等に関する課題
 - 家財(仏壇)等が残っており、賃貸等ができない
 - 構造や設備の老朽化による改修費用の増大
 - 住宅密集地や前面道路が狭いなど、立地条件が悪い
- 3. 法や制度に関する課題
 - リサイクル法(分別解体など)の適用による除却費用や産業廃棄物処分費用の高騰化
 - 建築基準法における基準が満たされていない場合、建て替えが困難
 - 家屋の除却(更地化)をすると土地の固定資産税の軽減措置が受けられなくなり、実質的に税額が上がる

3) 空き地の問題・課題

低未利用土地は将来的に所有者不明土地となる可能性が高く、また、適正に管理されないことで低未利用土地は環境・景観等の多岐にわたる問題を生じさせるおそれがあることから、所有者不明土地の発生を未然に防ぐ必要があります。

1. 所有者・管理者に関する課題
 - 町内人口の減少に伴い、所有者・管理者が遠隔化する傾向にある
 - 令和6年4月施行の相続登記義務化により、相続による登記名義の未変更の件数は減少することが期待されるが、一定数は未変更のまま放置されることが想定される
 - 土地の利用ニーズ、所有意識の希薄化が進行
2. 利活用に向けての課題
 - 地域において活用したい意向があるにもかかわらず、所有者が分からなくて活用できない空き地の存在
 - 空き地の利活用促進のため、相談や支援体制の整備
3. 周辺地域に与える影響
 - 草木の繁茂、廃棄物の放置、害虫の発生等による周辺環境や治安の悪化
 - 土砂の流出又は崩壊その他の事象による周辺の土地における災害の危険性

第3章 空家等及び空き地に関する施策の基本的な方針

1) 基本原則(所有者等による空家等及び空き地の適切な管理の促進)

空家等の管理は空家法第5条に明記されており、また、土地基本法第6条には土地所有者等の責務として「土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有する」とされているように、第一義的には空家等及び空き地の所有者等が自らの責任により行うことが前提です。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、空家等及び空き地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。

しかしながら、空家等及び空き地の所有者等が、経済的な事情など様々な事情により所有する空家等及び空き地の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うできないことがあります。このような場合においては、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。

2) 空家に関する施策の基本方針(基本原則を踏まえた施策の基本方針)

1. 現状の把握

空家等は、時間の経過と共に建物の状況や周辺環境に及ぼす影響が変化していくことから、定期的な空家等の調査を行い現状の把握に努めることで、現状に見合った施策実施を図ります。

2. 適正管理の推進

管理不全な空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、衛生など様々な面において周辺環境へ悪影響を及ぼします。

人口減少や少子高齢化の加速化により、相続した空家が管理不全化する傾向は今後も増加していくと予想されますので、管理不全な空家等に対し、法に基づく「助言」・「指導」による注意喚起を行うことで所有者等へ管理意識の向上を図ると共に、空家の利活用に向けた情報提供や経済的な支援を行うことで、管理不全な空家の縮減を図ります。

3. 老朽空家の解体等の推進

空家の老朽化による管理不全化する前に、解体して更地にすることで宅地の有効活用を行い、周辺環境の改善を図ります。所有者等が解体を行いやすくするために、情報提供や経済的な支援を行います。

また、空家等除却後の跡地を有効な資源として適切な活用を促進するため、所有者等の責任において適切な管理ができるよう、情報提供や助言を行います。

4. 空家の維持および利活用の推進

空家の維持方法や利活用方法について、所有者や空家取得者等に対して情報提供等を行ったり、利活用を伴う空家改修補助制度を新設したりすることで、管理不全空家の低減や地域コミュニティの維持・再生を図ります。

さらに、町が空家を改修して転貸等を行うことにより、町内の既存住宅ストックの活用促進を図ります。

なお、地域コミュニティの維持・再生に供するものについては、具体的に次のような用途を想定しています。

- 移住定住を促進するための(賃貸)住宅
- 子育て世帯向けの住宅
- 子育て支援施設
- 外国人向けの賃貸住宅
- 中心地の賑わい創出のためのカフェや商業施設
- 若者定住のための住宅

3) 空き地に関する施策の基本方針(基本原則を踏まえた施策の基本方針)

1. 管理不全状態の空き地の発生予防(情報提供や利活用の促進による発生抑制)

空き地については、本来所有者が自ら適切に管理する責務を有することから、所有者に対し、適切な管理を促すことが重要です。また、ホームページの充実や広報誌の活用により市民の問題意識を高め、空き地の発生予防や適正な管理の促進を図ります。

合わせて、所有者が分からない土地や、共有地で一部の所有者が分からない土地については、地域福利増進事業により活用できることを周知し、地域住民、自治会等の地縁組織、事業者等による利活用を促します。

2. 空き地の利活用の促進(利活用の推進)

空き地を地域の資源と位置付け、町内に重点地域を指定し、空き地の利活用を促進します。具体的には、空き家・空き地情報バンク等により、所有者と活用希望者のマッチングを行うほか、所有者の探索や、利活用希望者とのマッチング・コーディネートを行うとともに、利活用の障害となる工作物等の除却等に対して支援を行います。空き家除却後の跡地の有効活用も促していきます。

また、地域福利増進事業を実施しようとする者に対する情報の提供又は助言を行い、地域福利増進事業の実施を支援します。

3. 災害等を発生させるおそれのある空き地の管理の適正化(管理不全状態の解消)

管理が適切に行われず、災害や周辺環境の著しい悪化を発生させるおそれのある空き地については、所有者に対して管理の適正化を求めるとともに、処分や活用等の意向の把握を行い、専門家とも連携し、改善に向けた解決方策を提示します。

なお、所有者が分からない場合には、勧告の準備行為として、所有者不明土地法第43条を活用し、所有者の探索を行います。

また、管理状態の改善が図られない場合には、行政手続法や条例に基づいて、助言・指導、勧告等を行います。所有者の一部又は全部が分からず、災害等の発生のおそれがある場合には、所有者不明土地法に基づく勧告等を行うことを検討します。

第4章 空家等及び空き地対策の推進体制

1) 体制の整備

対策の推進にあたっては、江府町空家等対策協議会（以下「対策協議会」という。）において内容を協議し、その意見を反映させます。また、所有者不明土地に対する対策についても対策協議会において協議するよう体制を整備します。

2) 体系的な取り組み体制の整備

地域からの空家及び空き地情報の提供、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よう、横断的な情報共有を行い、取組が行えるよう努めます。

3) 関係機関等との連携強化

空家及び空き地は、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

空家等及び空き地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、専門家の方々との連携を図っていきます。

また、空家及び空き地の利活用・管理に取り組む団体を空家等管理活用推進法人又は所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定し、連携して取組を進めます。

5) 相談のしやすい体制づくり

空家等及び空き地の問題は、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、空家及び空き地の発生を抑制していく必要があります。このため空家及び空き地の発生や空家及び空き地の状態などの情報提供について、地域が相談しやすい体制整備を図ります。特に空家等及び空き地の所有者と活用希望者への相談体制を充実させるため、空家等及び低未利用土地等の利活用・管理に取り組む団体を空家等管理活用推進法人又は所有者不明土地利用円滑化等推進法人に指定していくことの検討を進めて、町と連携して取組めるようにします。具体的には、下記の項目等について庁内関係部署や関係機関が効果的に連携し、相談しやすい体制整備を実施していきます。

1. 空き家・空き地情報バンク登録制度に関すること
2. 低未利用土地の利活用に関すること
3. 地域福利増進事業に関すること
4. 所有者探索に関すること
5. 空家及び空き地の適正管理に係る補助申請に関すること

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。対策協議会において計画の進捗管理と事業の検証を公正・中立な立場で検証を定期的に協議を行い、計画の実現を図ります。対策協議会においては、空家等及び空き地対策計画の作成及び変更に関する協議、その他所有者不明土地の利用の円滑化等を図るための施策に関し必要な協議について行うものとします。

その他空家等対策の実施に関する必要な事項

7) 特定空家等

1. 基本事項

空家法により、「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」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行政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、国土交通省が示す“「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)”(国土交通省令和3年6月30日改正。以下「ガイドライン」という。)に則った上で、住民等から相談のあった空家に対して特定空家等の認定を行うものとします。

2. 特定空家等の認定基準

空家法により、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、その認定基準と方法については、判断の透明性及び適正性を確保するため対策協議会にて協議し検討することとします。

3. 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置は、ガイドラインに則った手続きを行うこととし、必要に応じて行政代執行による除却を行います。この場合において、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。「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、対策協議会の意見を踏まえて適切に行うこととします。

ただし、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. 略式代執行

過失がなく、空家法第22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、町長は空家法第22条第10項に基づく略式代執行を行うものとします。

8) 調査に関する事項

空家等の所有者調査等を行う目的として空家法第 10 条に定める「固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報」を利用する場合は、空家等対策に必要な最低限の情報を利用することとします。