

# 奥出雲町空き家等対策計画

島根県奥出雲町

平成29年8月



## 目次

### 第1章 基本方針

- 1. 奥出雲町の概要 1
- 2. 計画の位置付けと基本方針 3
- 3. 空き家等の現況 5
  - (1) 空き家等に係る対策の経緯 5
  - (2) 空き家等の実態と分布状況 6
  - (3) 空き家等の周辺への影響と今後の対策 6
- 4. 空き家等による地域の問題と政策的課題 7
- 5. 今後の空き家等に関する対策の取組方針 8

### 第2章 空き家対策の基本的事項

- 1. 計画期間 9
- 2. 関連調査等 10
  - (1) 実態調査（特措法第9条第1項）（条例第9条） 10
  - (2) 立入調査（特措法第9条第2項、第4項）（条例第9条） 10
  - (3) 所有者等の確認（特措法第9条第1項、第10条第1項、第3項） 10
  - (4) 所有者が確認できない場合の対処方法 10
- 3. 空き家等の老朽度・危険度調査に関する事項 12
  - (1) 空き家等の所在地及び所有者等と空き家台帳等の整備 12
  - (2) 台帳への追記、修正等 12
  - (3) 特定空き家等の認定 12
- 4. 空き家等の適切な管理の促進に関する事項 13
- 5. 特定空き家等に対する措置とその対策に関する事項 14
  - (1) 指導・助言（行政指導）（特措法第14条第1項） 14
  - (2) 勧告（行政指導）（特措法第14条第2項） 14
  - (3) 命令（不利益処分）（特措法第14条第3項） 14
  - (4) 代執行（特措法第14条第9項） 15
    - 行政代執行法に基づく代執行手続きフロー 16
  - (5) 略式代執行（特措法第14条第10項） 17
  - (6) 過料 17

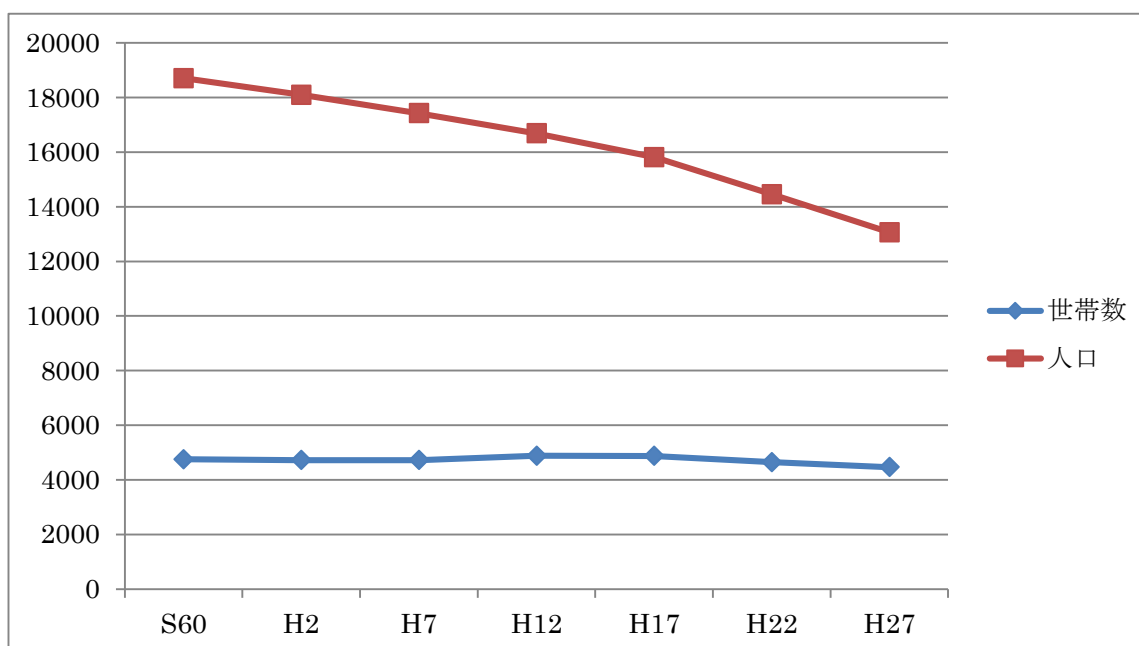
6. その他の法令等に基づく諸制度との関係	18
(1) 緊急安全措置	18
(2) その他法令等に基づくフロー	18
参考フローシート	21
i) 建築基準法に基づく保安上危険な建築物への対応フロー	
ii) 消防法に基づく規制措置の対応フロー	
iii) 災害対策基本法に基づく応急公用負担の対応フロー	
iv) 民法に基づく事務管理の対応フロー	
v) 道路法に基づく妨害排除措置の対応フロー	
vi) 廃棄物処理法に基づく規制措置の対応フロー	
(3) 所有者等の形態	27
(4) 費用請求	28
7. 空き家等対策の推進に関する事項	29
○ 奥出雲町空き家等対策協議会	29
○ 奥出雲町空き家等検討会議	29
○ 奥出雲町空き家バンク	29
 第3章 空き家等に関する支援事項	
1. 奥出雲町空き家バンク	30
(1) 空き家バンクとは	30
(2) 空き家バンクの現状	31
(3) 空き家等に関する支援制度	31
(4) 空き家バンクの充実	32
2. 老朽危険家屋等解体撤去助成	33
 第4章 空き家等対策計画の推進	
1. 対策計画に係る基礎データ	34
2. 具体的な目標数値	35
3. まとめ	36

## 第1章 基本方針

### 1. 奥出雲町の概要

奥出雲町は、平成 17 年 3 月 31 日に仁多町と横田町が合併し誕生した。総面積は 368.01 km<sup>2</sup> の緑豊かな町で、島根県南東部に位置し、南部は広島県庄原市、東部は鳥取県日南町に接し、県庁所在地である松江市から約 43 km のところにある。

平成 29 年 4 月 1 日現在の総世帯数は 4,761 世帯、総人口は 13,066 人であり、年々減少の推移をたどっている。総務省の国勢調査による奥出雲町の人口、世帯数の推移は下図の通りとなっている。



本町でも人口は昭和 30 年をピークに減少をはじめており、その原因の一つに少子高齢化があげられる。また、平成 22 年の国勢調査では一般世帯 4,647 世帯のうち 65 歳以上の高齢者のいる世帯は 3,283 世帯と 70.6% を占め、高齢者のみの世帯は 1,112 世帯、高齢者単身世帯は 504 世帯となり、今後並行して空き家も増加していくと考えられる。参考データとして総務省の抽出調査である住宅・土地統計調査による空き家率がある。「住宅・土地統計調査」とは総務省統計局が、全国約 350 万住戸・世帯を対象に、5 年に 1 度実施している基幹統計調査である。これによると全国的にも空き家率は、1983 年の 8.6% から 2013 年の 13.5% へと激増しており、今後もさらに伸びることが予想される。現実には全国的にみると 1968 年に

はすでに総住宅数と総世帯数がほぼ同数になり、それ以降は総住宅数が上回り、次第に格差が広がっている。少子高齢化が進む中で同居を望まず、世代が違い好みも違うことで改修ばかりにお金のかかる負の遺産としての不動産の取得も望まず、空き家を放置したまま中山間を離れ、職を求めて都市部へ移る傾向が強くなった。

近年は、安全面だけでなく衛生面や景観面からも空き家が取り上げられ、魅力ある町づくりにとってマイナスの要因の一つになっている。そのため、安全面を考慮した除却だけでない空き家等の有効的な利用のための対応が各地で必要となっている。

空き家の主たる要因はすでに述べたとおりであり、

- ・少子高齢化による住宅供給過剰
- ・中古住宅取引市場の未成熟
- ・空き家等の相続人の分割協議不調
- ・固定資産税増加の回避

などである。

本町での状況は、平成 25 年度に地域振興課が調査した空き家等実態調査によるもので 228 戸であるが、今後は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。）の施行により空き家等の概念が変わり、それによる空き家等の実態の把握が急がれるところである。

## 2. 計画の位置付けと基本方針

本町でも全国の多くの自治体と変わらず人口減少や高齢化に伴う空き家問題は年々深刻化しており、とりわけ生活基盤、景観、防犯・防災といった観点から、廃屋、危険家屋の対応が大きな行政課題となっている。また、平成26年5月に「日本創生会議」が発表した「地方から大都市への人口流出」が現在のペースで続けば、30年間で消滅可能性（20～30代の女性が半分以上に減る）自治体は896市町村に上り、自治体の運営自体が難しくなるとされ、本町でも対策を講じられているところである。

空き家に関する対策は、適切な管理が行われていない空き家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが無いよう、必要な措置が講じられなければならない。空き家等を地域資源として活用、促進するためには、第一に個人資産であるものの情報の収集及び整理を各法令等に気を配りつつ丁寧且つ迅速に行い、所有者または管理者にその認識を持っていただくように働きかけることだと考える。その上で、その他の必要な措置を講じることが重要で、そのためにも、町、町民、所有者、関係事業者などが相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。

現在国では、平成26年11月27日、特措法が公布され、また平成27年2月26日には特措法第5条第1項に基づき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（以下「基本的指針」という。）が定められ、次いで「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）（以下「ガイドライン」という。）が定められ、同法は平成27年5月26日に全面施行となった。本町では、空き家等に関する対策に対しての条例の制定に向けて協議を進め、平成28年9月議会において「奥出雲町空き家等対策の推進に関する条例」（平成28年奥出雲町条例第23号。以下「条例」という。）を制定するに至った。これは空き家が不完全な管理によって老朽危険家屋とならないよう所有者等の責務とともに、空き家対策の推進に関する町の立場を明確にしたもので、今後の町の動向を担う重要な条例である。

この条例は、①町、所有者等、町民の責務の定義、②空き家等対策計画の策定、③空き家等対策協議会の設立、④情報提供と実態調査、⑤特定空き家等の認定、⑥その他緊急安全措置を明確にしたものである。

空き家等の適正管理は、一次的には所有者等の責務であるが、それができないために空き家になるのである。その主な理由は相続人が明確にされていなかったり、所有者が都市部に離れてしまい、こまめな手入れができない状態になっていることがほとんどである。

今後、空き家等対策計画で空き家等の対策を具体化し、奥出雲町空き家等対策協議会に、特定空き家の措置をはじめとした協議を依頼することになる。このたび施行された特措法は、基本的指針やガイドラインによってある程度全国一律の基準が示されたに過ぎず、国は、「特定空き家等への指定や行政代執行といった取り組みについては、地域の状況や個別の事情を考慮しながら判断するように」と、法に基づく具体的施策の実施を各自治体に求めている。今後は、町内の老朽危険家屋等の解体撤去の経費の一部の助成などを含め、空き家等が管理不全な状態になることの防止を図り、町内の生活環境の保全及び防犯のまちづくりの推進を図らなければならないが、さらに進んでその空き家等の有効利用を含めた空き家等対策のための施策の検討が必要である。

町は、町民や地域の安全安心確保のため、管理不全な空き家等の所有者等に対し、適正な管理を促し、これまでに示したように現行の法制度、条例等に従って、管理不全な空き家等の実態把握に努めるとともに、それらに基づく具体的な対策計画をここに策定する。



### 3. 空き家等の現況

#### (1) 空き家等に係る対策の経緯

年 月	摘 要
平成 22 年 9 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奥出雲町空き家バンク制度実施要綱(平成 22 年奥出雲町告示第 108 号)を制定</li> <li>…奥出雲町空き家バンク制度を創設</li> </ul>
平成 24 年 3 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奥出雲町空き家改修事業補助金交付要綱(平成 24 年奥出雲町告示第 84 号)を制定</li> </ul>
平成 25 年	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国の緊急雇用事業による農村環境整備事業及び空き家情報活用制度</li> <li>・登録推進事業で、町内の空き家、廃屋調査を実施</li> </ul>
平成 26 年 11 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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)が公布される</li> </ul>
平成 27 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奥出雲町空き家片付け支援補助金交付要綱(平成 27 年奥出雲町告示第 112 号)を制定</li> </ul>
平成 27 年 5 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特措法が全面施行となる</li> </ul>
平成 28 年 9 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奥出雲町空き家等対策の推進に関する条例(平成 28 年奥出雲町条例第 23 号)を制定</li> </ul>
平成 28 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奥出雲町空き家等対策の推進に関する規則(平成 28 年奥出雲町規則第 18 号)を制定</li> </ul>
平成 28 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奥出雲町空き家等対策協議会設置要綱(平成 28 年奥出雲町訓令第 9 号)を制定</li> </ul>
平成 28 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奥出雲町空き家等対策検討会議設置規程(平成 28 年奥出雲町訓令第 10 号)を制定</li> </ul>
平成 29 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> <li>・奥出雲町空き家片付け支援補助金交付要綱(平成 27 年奥出雲町告示第 112 号)の一部改正(平成 29 年奥出雲町告示第 63 号)</li> </ul>

## (2) 空き家等の実態と分布状況

総務省の平成25年住宅・土地統計調査速報集計によると、日本の空き家数は820万戸で、5年前より63万戸(8.3%)増えている。空き家率は、13.5%（別表等の二次的住宅（41万戸）を除く空き家率は、12.8%でそれ以外にも売却用住宅31万戸、賃貸用住宅429万戸、共同住宅15万戸、長屋建7万戸とされている。）で、5年前より0.4ポイント上昇し、過去最高となった。二次的住宅を除く空き家率が最も高いのが山梨県で17.2%、2位以下は、愛媛、高知、徳島、香川と四国4県が続いている。島根県の空き家率は14.7%（第28位。「平成25年住宅・土地統計調査」による。）で、全国平均より高くなっている。本町は11.7%（「平成20年住宅・土地統計調査」による。）で、今後、その数値がさらに上昇するのは明らかである。

## (3) 空き家等の周辺への影響と今後の対策

本町での対策は、これまでは利活用が中心であり、安全、衛生などといった点で問題のあるものは対象から外してきたが、特措法ではそれも指導対象とされている。

また、特措法では町民からの要望によって空き家等の確認または調査を行い、特定空き家等に認定されれば指導・助言の行政指導、命令の不利益処分、代執行及び略式代執行という措置を順に行うこととなった。ただし、空き家等の概念も見直され定期的な管理はなされていても一年以上の使用または出入りがないものは空き家等とみなすこととなったが、あくまでも目的は所有者等を確定し対応を促すことである。

#### 4. 空き家等による地域の問題と政策的課題

##### ○地域の問題

- (1) 道路へ倒れかかっているもの
- (2) 隣地へ倒れかかっているもの
- (3) 周辺への飛散物・落下物が予見されるもの
- (4) 衛生上有害となるおそれがあるもの
- (5) 景観を損なっているもの
- (6) 生活環境を悪化させているもの

・隣地への問題はお互いの話し合いで解決していかなければ難しい。景観についても基準になるものが無いため指定区域などで無ければ難しい。いずれにしても、所有者を見つけ所有者同士で話し合うことから始めることである。

##### ○政策的課題

- (1) 高齢化・単身化が進んでいるが、次世代の利用予定がない。
- (2) 先祖代々のもので賃貸や売却に抵抗感がある。
- (3) 管理者としての意識が低い。(所有者が地元を離れていて気にかけていない。)
- (4) 改修や除却費用が負担できない。
- (5) 新築を好む傾向にある。
- (6) 所有者の確定が難しい。
- (7) 所有者が複数であり、交渉等が複雑である。
- (8) 未登記で、今後手続きを進めるのが簡単ではない。
  - ・個人財産であるため助成も難しい。早い段階での空き家バンクへの登録などを求める。

## 5. 今後の空き家等に関する対策の取組方針

すでに何らかの形で空き家等についての調査を行い、状況把握を済ませ、U I ターン者に対する空き家改修助成や空き家バンク登録事業は始めているところである。しかし、特措法施行にあたり、新たに地域の問題や政策的課題が認識されることとなり、これまで以上の対策が必要となる。

### ① 発生抑制

- 空き家等の再調査と特定空き家等の認定及び老朽度・危険度のランク付け
- 管理不全の解消
- 所有者への情報提供
- 相続登記の意識啓発

### ② 相談体制の構築

- 広報等による案内
- 法令等の適切な運用
- 支援策の整備

### ③ 既存ストック利用時の負担軽減策

- 改修時
- 除却時

### ④ 情報提供

- 既存ストックの流通促進
- 利活用に関するもの
- 危険空き家等に関するもの

## 第2章 空き家等対策の基本的事項

### 1. 計画期間

計画の期間は、平成 29 年度を初年度とし、平成 33 年度を目標とする5年間とする。

なお、町民の生命財産を守るため根本的な対処が必要とされる空き家等も、わずかながら存在する。こうした老朽危険空き家等については、危険排除、公費負担の公平性及び社会情勢等の変化などをその都度検証し、計画の期間中であっても、柔軟かつ適切に対応できるように必要な見直しを行う。

また、平成 33 年度中には、平成 34 年度以降の空き家対策計画を策定する。

## 2. 関連調査等

町内全域を調査対象として、条例に定める空き家等の状況について、実態調査や立入調査を実施し、データベースを作成する。

### (1) 実態調査（特措法第9条第1項）（条例第9条）

- ・平成25年度に地域振興課で行った空き家に関する調査資料を基にし、特措法の概念を取入れ実施する。
- ・上記以外に町民等から、管理不全な空き家があるとの情報提供があった場合、町は速やかに実態調査を実施する。奥出雲町内における建築物の危険度判定基準表により点数化し、基準値を上回るようであれば特定空き家として町長に報告し、必要に応じて立入調査を行う。
- ・調査員は身分を証明する証明書と業務内容の分かるものを携帯し、近隣の方から求められたら、必ず身分証を提示し業務の概要を説明しなければならない。

### (2) 立入調査（特措法第9条第2項、第4項）（条例第9条）

- ・管理不全な状態にある空き家等の敷地内に立ち入り、必要な調査を行う。
- ・所有者等や関係者に質問し、必要な報告を求める。
- ・必要最小限で行うことが原則であり、実施中に特定空き家等に該当しない事案が発覚した場合は速やかに中止する。なお、占有者等の同意の下で社会通念上相当と認められている所有者及び使用実態等の確認は行う。
- ・立入調査を行うときは調査員は必ず調査員証を携帯する。請求があったときは提示しなければならない。

### (3) 所有者等の確認（特措法第9条第1項、第10条第1項、第3項）

- ・空き家等の近隣住民や関係者などから、情報収集を行う。
- ・登記情報・建築確認申請情報で、事実確認を行う。
- ・所有者死亡で相続登記未了の場合は、戸籍情報で相続人の確認を行う。（相関図）
- ・調査結果に基づき、該当者に通知し、所有者等を確定する。

#### (4) 所有者が確認できない場合の対処方法

##### ① 未登記の空き家（所有者不明の確認）

- ・所有者等確認のため、特措法の規定に基づき、住民基本台帳情報及び固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行う。
- ・開示された情報をもとに、所有者等の確認を行う。
- ・住民基本台帳情報及び固定資産税情報で所有者等を確定できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不明の空き家等と判断する。

##### ② 所有者不存在の確認

- ・法定相続人が相続放棄した旨を主張するなど、相続放棄が想定される場合は、固定資産税情報のうち所有者等に関する情報の開示請求を行い、法定相続人全員の相続放棄の事実について確認する。（相続放棄の申述書⇒裁判所からの受理通知書）
- ・固定資産税情報で相続放棄の事実が確認できない場合は、家庭裁判所に相続放棄の事実を照会する。（相続放棄申述受理証明書の特措法第10条第3項に基づき公用請求する。）
- ・法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、所有者不存在とする。
- ・確認できない場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者不存在の空き家等と判断する。

##### ③ 所有者行方不明・不明の確認

- ・確認調査に基づき、所有者確認のため該当者に送付した配達証明郵便が返送された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」所有者行方不明の空き家等と判断する。

### 3. 空き家等の老朽度・危険度調査に関する事項

#### (1) 空き家等の所在地及び所有者等と空き家台帳等の整備

- ・平成25年度に地域振興課で行った空き家に関する調査資料を基にし、再調査を行い、台帳を作成する。（奥出雲町空き家等対策の推進に関する規則様式第15号（第4条関係）老朽危険家屋等認定台帳）
- ・業務を速やかに進行させるために空き家等の所有者または管理者を確定しなければならない。固定資産税情報や近隣の聞き取りから情報を収集し台帳を整理する。

#### (2) 台帳への追記、修正等

- ・情報があるごとに現地調査を行い、必要があれば修正、整理する。立入調査の結果も合わせて記入する。

#### (3) 特定空き家等の認定

- ・特定空き家等の老朽度・危険度・不良度を点数化し台帳に整理する。基準はガイドラインに示された具体的内容及び住宅地区改良法施行規則第1条（住宅の不良度の測定方法等）の規定により、同規則別表第一「住宅の不良度の測定基準（表2参照）」により作成する。奥出雲町内における建築物の老朽度・危険度・不良度が大きい場合は特定空き家等となる可能性があるため資料を揃え、町長に提出しなければならない。
- ・奥出雲町内における建築物の危険度判定基準表は老朽危険家屋等認定台帳とセットで管理する。



#### 4. 空き家等の適切な管理の促進に関する事項

##### ○ 空き家等に関する基本的事項

管理不全な状態にある空き家等の適正管理は、第一義的には当該空き家等の所有者等の責任において行われるべきものである。したがって、町は相談窓口の設置や広報などを通じて所有者等へ適正な管理を促すことを第一と考え、併せて地域や関係団体と連携した問題解消を目指す。

また、少子高齢化等により今後も空き家等が増えることが予測されるので、意識啓発や有効な情報提供による予防対策に取り組まなければならない。併せて相続登記の意識啓発に取り組むことで管理不全の空き家を作らないよう努めなければならない。

今後の問題点は的確な対策と迅速な対応があげられ、調査などにより所在地や所有者等を事前に把握しておき、初動が遅れないことが重要と考える。そのためにも上記の相続登記の意識啓発は重要であり、また空き家等に対する継続的調査とそのデータベース化及び台帳整理が重要となる。

ただし、特措法で認めている立入調査は特定空き家等に限られることに注意しなければならない。

## 5. 特定空き家等に対する措置とその対策に関する事項

### (1) 指導・助言（行政指導）（特措法第14条第1項）

- ・町長は、特措法に基づき、管理不全な空き家等で、倒壊や周囲への被害が発生するおそれがある場合は、所有者等に対し、口頭又は文書で指導・助言を行う。
- ・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する。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、措置の期限を決定する。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する。

### (2) 勧告（行政指導）（特措法第14条第2項）

- ・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勧告を行う。
- ・町長は、勧告に当たり、行政手続法に規定される聴聞または弁明の機会の付与に準じた手続きを行う。（現時点では不利益処分ではないという考え方が主流であり現状は聴聞・弁明の機会の付与は不要だが、今後の社会情勢を考えた時は、対応ができるようにする。）
- ・判断については、奥出雲町空き家等対策協議会で協議する。勧告により、住宅系用途の建築物の場合、固定資産税の特例措置がなくなるため、固定資産税担当課との連携を図り、勧告書にもその旨を明示する。一方、除却を推進するため、除却直後の数年は特例措置を据え置く対応も今後の検討課題とする。
- ・措置の期限は、指導・助言と同様に判断し、期限内に回答がない場合は、再度、勧告を行うこととし、それでもなお回答がない場合は、命令の手続きに移行することを基本とする。

### (3) 命令（不利益処分）（特措法第14条第3項）

- ・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命ずる。

- ・命令の実施にあたっては、行政代執行も併せて検討し、奥出雲町空き家等対策協議会に諮り、協議し、町長が決定する。

- ・命令をすることになった場合は、まず、命令に係る事前の通知書を交付する。所有者等は意見書の提出か公開による意見の聴取の請求を選択できる。それでも、期限内に回答がない場合は、命令の手続きに移行する。措置の期限は、指導・助言と同様に判断する。この命令に対しても、期限内に回答がない場合は、再度、命令することとする。

- ・町長は、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、空き家等の所在地、所有者等の住所・氏名、命令の内容を公示する。

- ・公示にあたっては、事前に奥出雲町空き家等対策協議会で協議する。

- ・町長は、特措法に基づく公示を行っても管理不全な状態が改善されず、特に必要があると認めるときは、行政代執行法に基づく行政代執行の実施に移行することを基本とする。

#### (4) 代執行（特措法第14条第9項）

「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る。

最終的に、公示を経て命令に従わない場合は、行政代執行を実施する。

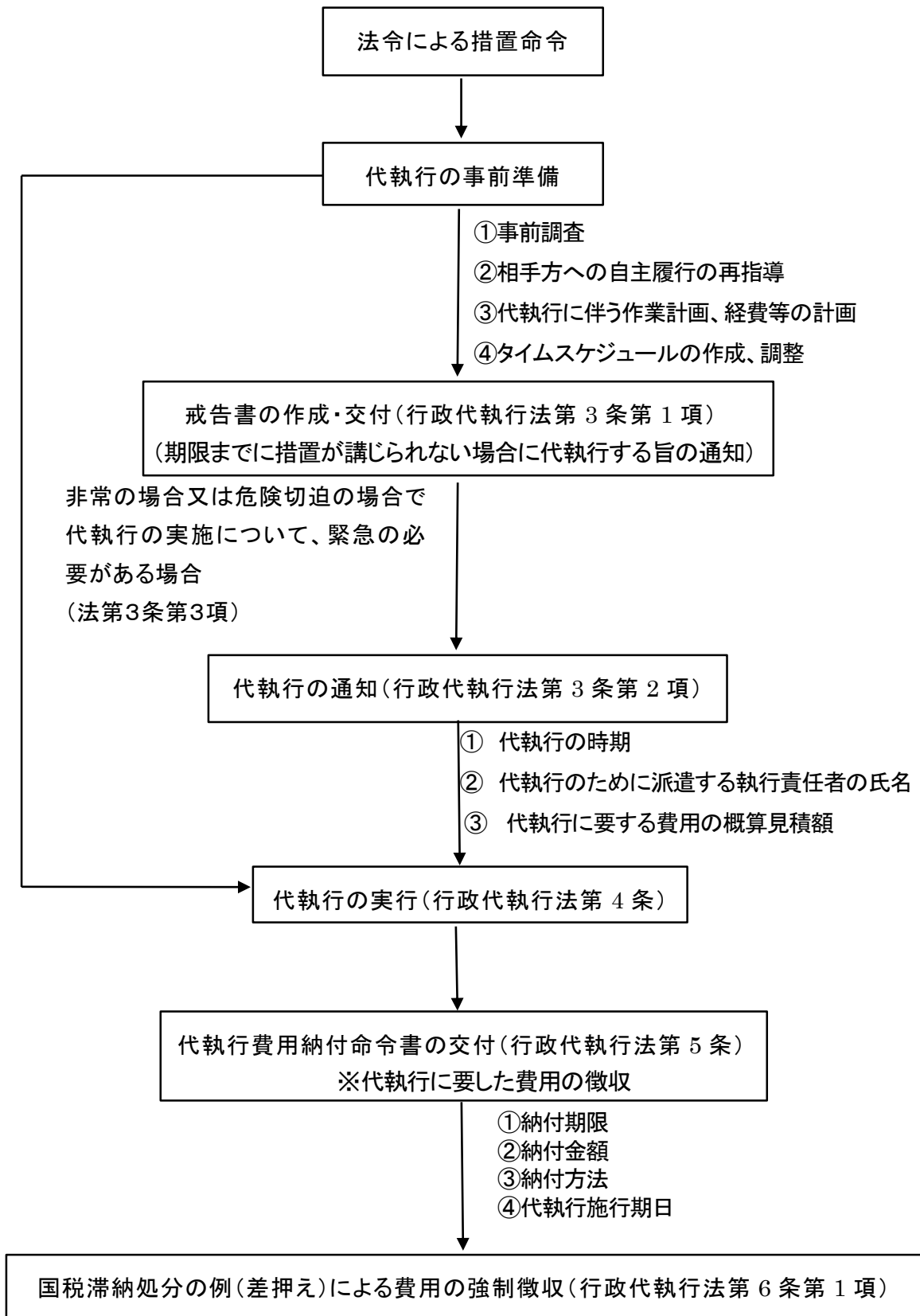
- ・措置を履行しないとき

- ・措置を履行しても十分でないとき

- ・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

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、規則第8条の規定による代執行令書による通知を行う。

なお、代執行に要するすべての費用は、同法第5条の規定に基づき徴収する。しかし、通常の徴収方法では、回収が困難なことが想定されるため、債権回収担当課と連携し、強制執行の方法も検討しておかなければならない。



(5) 略式代執行（特措法第14条第10項）

特措法第14条第3項に基づき、同条第1項所定の措置を命じようとする場合において、過失なくしてその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、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができるとしている。

これは特措法第14条第4項から第8項までの事前手続きを省略するもので、同条第1項所定の措置を命じようとする場合に限り許されるものである。費用は所有者が確知できないことが前提であるので町の負担となるが、後日所有者が判明した場合は民事訴訟を提起し民事執行法に基づく強制執行に訴える。動産の扱いについては空き家等対策協議会において協議する。

(6) 過料

命令に従わない場合は、特措法第16条による過料を科す。

## 6. その他の法令等に基づく諸制度との関係

### (1) 緊急安全措置

現在の空き家等の対策として特措法がすべてとは言い切れない。他の法令と常に合わせて検討する必要がある。特に緊急を要する場合は現状の特措法で示されている手順を踏んで進めていたら間に合わない場合も出てくる可能性も考えられる。そこで本町ではあくまで所有者の合意を条件として条例第11条に定めている。注意が必要なのは特定空き家等に該当しない空き家等も措置の対象で、奥出雲町空き家等対策検討会議において対策を検討し、緊急措置を当面必要としない程度の必要最小限かつ根本的な対策を実施し、不特定多数の町民への被害を防止することが急務となる。

この措置は、特措法に規定がないが、条例第11条に基づくため、すべてが行政代執行法に結び付けるものではなく、所有者等との合意の元で実施することを原則とし、当該措置に要する費用は所有者より徴収する。所有者等がその費用を支払わない場合は、滞納処分に基づく手続きを行うものとする。

### (2) その他関係法令に基づくフロー

#### ① 実施目的

・町長は、空き家等の倒壊、落雪などにより、不特定多数の町民への被害や住民生活への支障が発生し、又はそのおそれがあり、その被害や支障の程度が重大で緊急な対応が必要と判断した場合は、被害・支障の拡大防止・未然防止の措置を緊急に講じる。特措法だけでなく緊急措置に対応する法令及び担当所管を決定し配置することで、当面必要としない程度の必要最小限かつ根本的な緊急措置を実施し、不特定多数の町民の生命・財産を守る。

#### ② 実施対象

- ・災害などで急に被災した空き家等
- ・行政指導、命令等の公表後も、所有者が適正管理を行わない老朽危険空き家等
- ・所有者不存在、所有者行方不明、所有者不明の老朽危険空き家等

### ③ 実施根拠（フロー図）

・町長は、公益性の観点から、関係法令を根拠として緊急措置を実施する。

i) 建築基準法（表-2）：倒壊、一部破損、部材飛散（危険家屋の回避）

行為主体は特定行政庁で奥出雲町の場合は島根県となる。

ii) 消防法（表-3）：倒壊、一部破損、部材飛散（延焼防止）

命令の内容が火災予防に必要な最小限の物件の除去

iii) 災害対策基本法（表-4）：倒壊、一部破損、部材飛散（危険家屋の回避）

応急措置としては認められているが予防措置としては認められているものとは解釈できない。

iv) 民法（表-5）：今後様々な場面が想定されるため、業務も含めて検討が必要

v) 道路法（表-6）：倒壊、一部破損、部材飛散（交通の安全確保）

損害の予防と危険の防止のため、道路管理者において工作物の管理者に対し命令できる。状況に応じて代執行も検討する。

vi) 廃棄物処理法（表-7）：倒壊、一部破損（不衛生家屋の回避）

支障の除去及び支障発生の防止は命令できると考えるが、あくまでもその原因に対してであり、空き家自体を一般廃棄物と認定することは難しい。

vii) 豪雪地帯対策特別措置法：除排雪（雪害対応）

豪雪地帯対策特別措置法第13条の4において、空き家に係る除排雪等の管理の確保について定められている。ただし、予算については災害規模によって決まるため、この法律に基づき、空き家対策及び道路等のライフライン整備等に努める必要がある。

### ④ 実施基準

・空き家等の倒壊・部材の飛散・落雪などにより、不特定多数の町民に被害が発生、又はそのおそれがあり、緊急措置が必要と判断した場合

・過失なく所有者を確知できず助言指導が不可能で対処する者がいない場合

・条例に基づき命令を行っても、なお著しく管理不全な状態が改善されない場合

・危険排除の公益性が保たれると判断できる場合

i) 雪害以外の緊急措置を実施したものの、なお老朽危険化が進行中

ii) 不特定多数への被害や町民生活への支障など、周囲影響度が極めて高い。

iii) 所有者が行政命令・公表後も適正管理を怠り、自主対応が期待できない。

- 公費負担の公平性が保たれると判断できる場合
  - i) 今後も緊急措置の必要があり、公費負担の終期の見通しが立たない状態
  - ii) 倒壊等の危険防止又は緊急措置に係る費用が解体撤去費用を上回ることが予想される。

⑤ 実施の決定

- 事務局判断で奥出雲町空き家等対策検討会議を開会、各措置を決定・実施、奥出雲町空き家等対策協議会に報告

⑥ 措置内容

- 危険な状態を回避するための必要最小限の措置  
(瓦礫除去、周囲立入制限、倒壊防止対策、飛散防止対策、除排雪など)

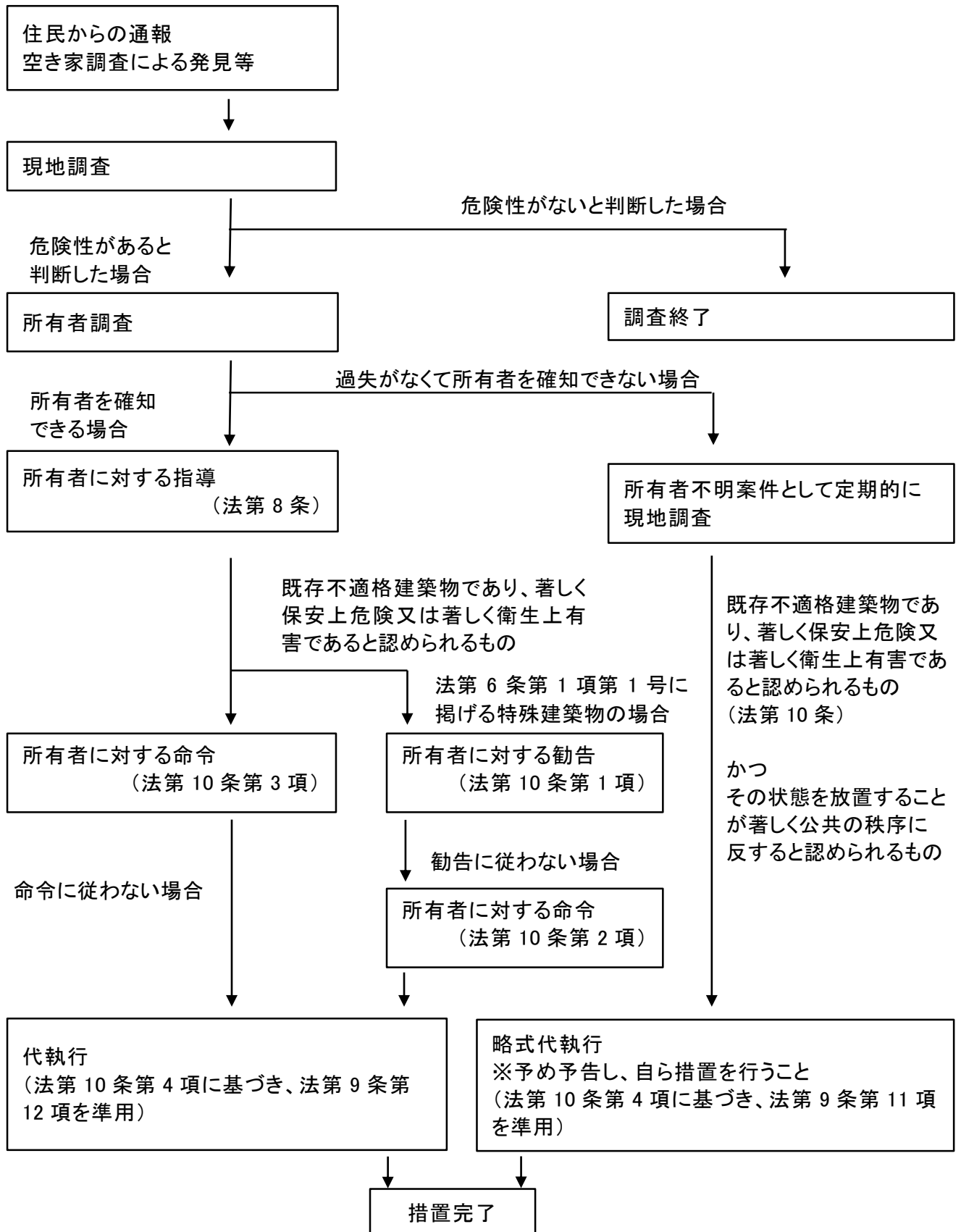
⑦ 事後処置

- 所有者等に措置内容を通知し、以後の適正管理を指導（費用請求）



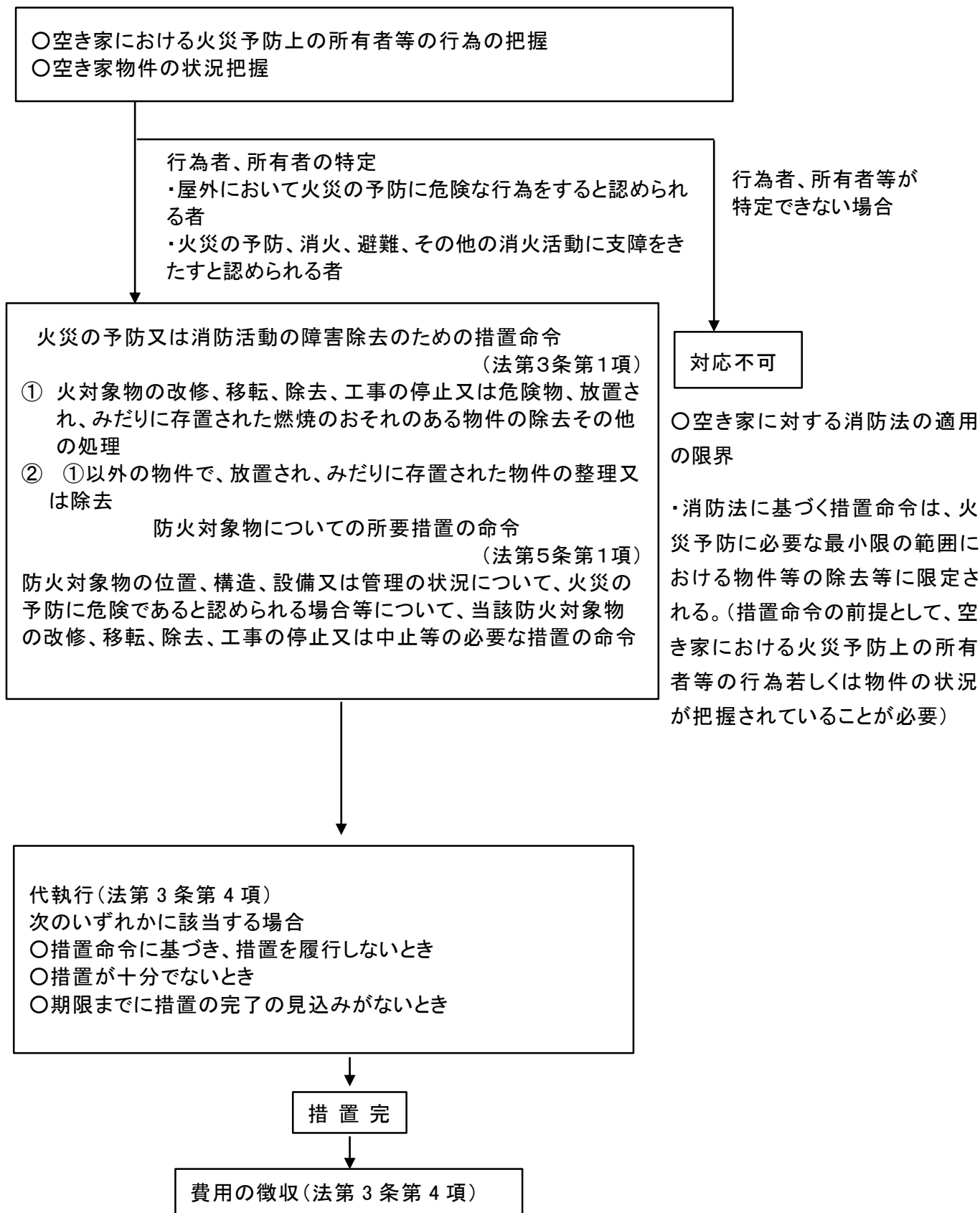
i) 建築基準法に基づく保安上危険な建築物への対応フロー

(表-2)



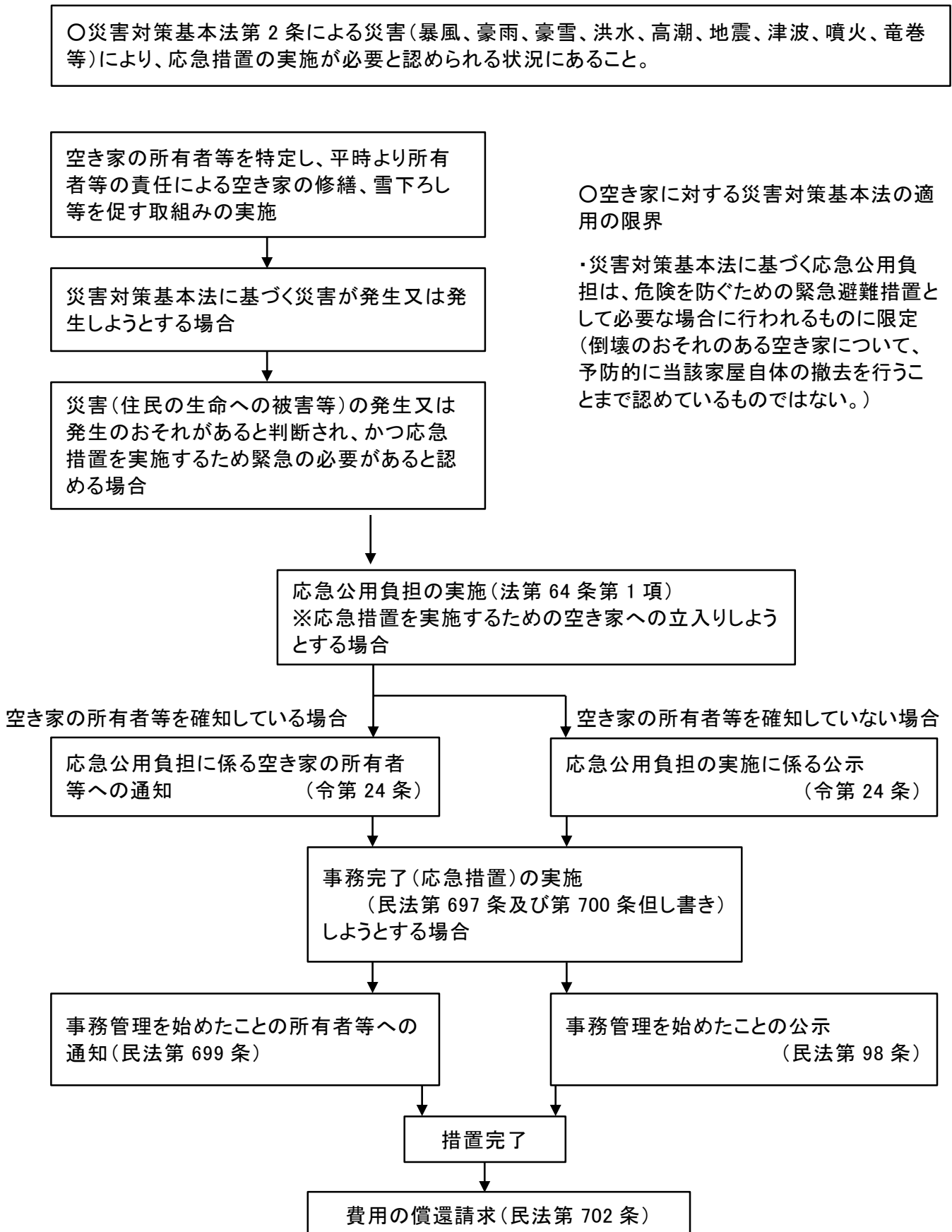
ii) 消防法に基づく規制措置の対応フロー

(表-3)



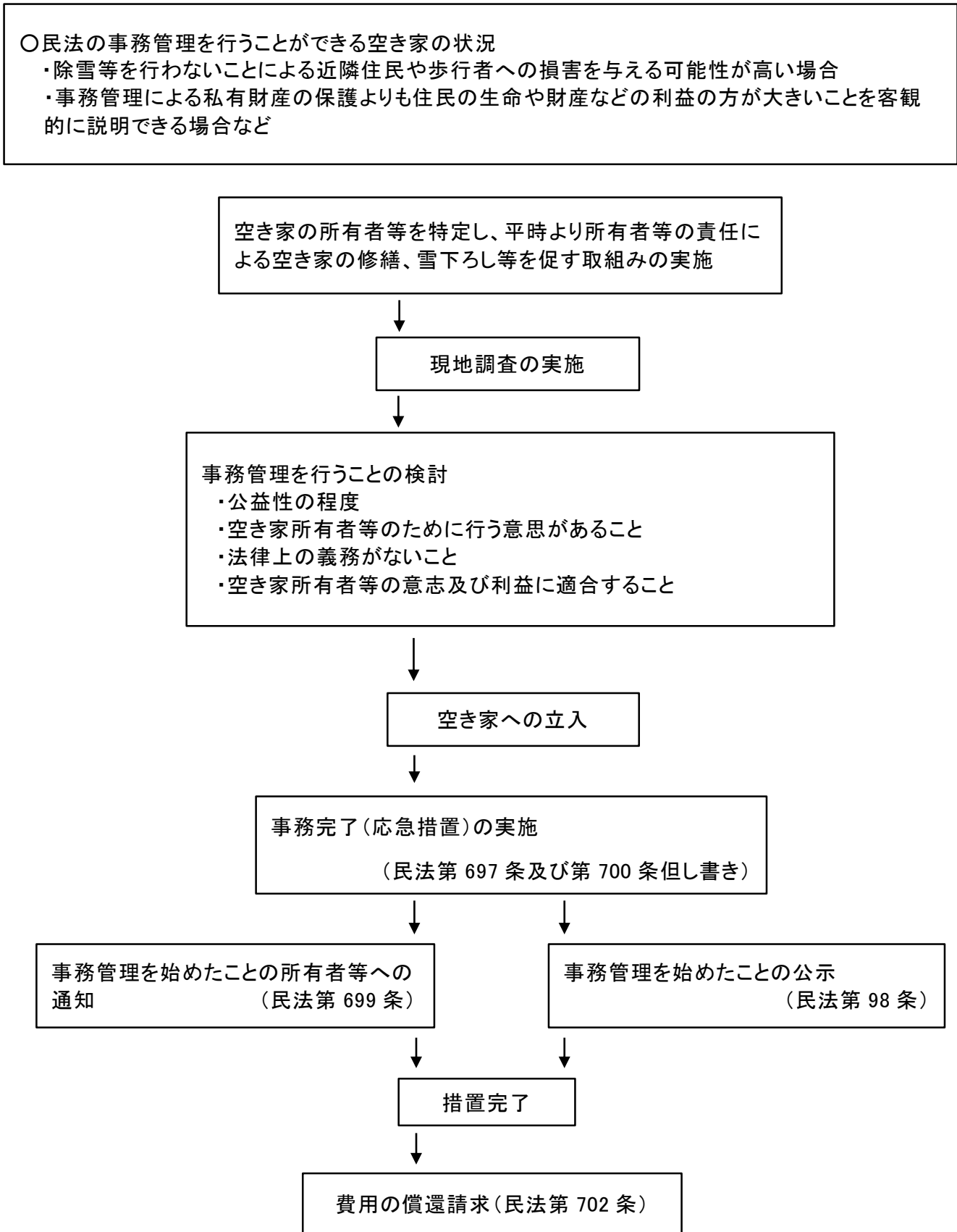
iii) 災害対策基本法に基づく応急公用負担の対応フロー

(表-4)



iv) 民法に基づく事務管理の対応フロー

(表-5)



v) 道路法に基づく妨害排除措置の対応フロー

(表-6)

○道路法が適用される空き家の状況

空き家の状況が、道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがあると認められる状況にあること。

空き家(の一部)が道路区域内に存するか？

Yes

No

空き家(の一部)を除却せず、放置している行為が、道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれがある行為(道路法第43条第2号)に該当するものとして、道路管理者が監督処分(道路法第71条第1項第1号)を発動し、空き家(の一部)の除却等を命ずる

相手方が措置命令に応じないとき

代執行の手続きにより、道路管理者による空き家(の一部)の除却

相手方が悪質な違反者であるとき

道路法第100条第3号、第102条第4号違反の嫌疑で当該空き家の管理者を刑事告発する  
(刑事訴訟法第239条第2項)

非常災害時の場合

非常災害時における公用負担として、空き家を処分する  
(道路法第68条第1項)

沿道の空き家が道路の構造に損害や交通に危険を及ぼすおそれがある場合

空き家の管理者による道路等への損害又は危険を防止するための施設の設置又は危険を防止するための必要な措置(道路法第44条第3項)

道路管理者が特に必要と認める場合

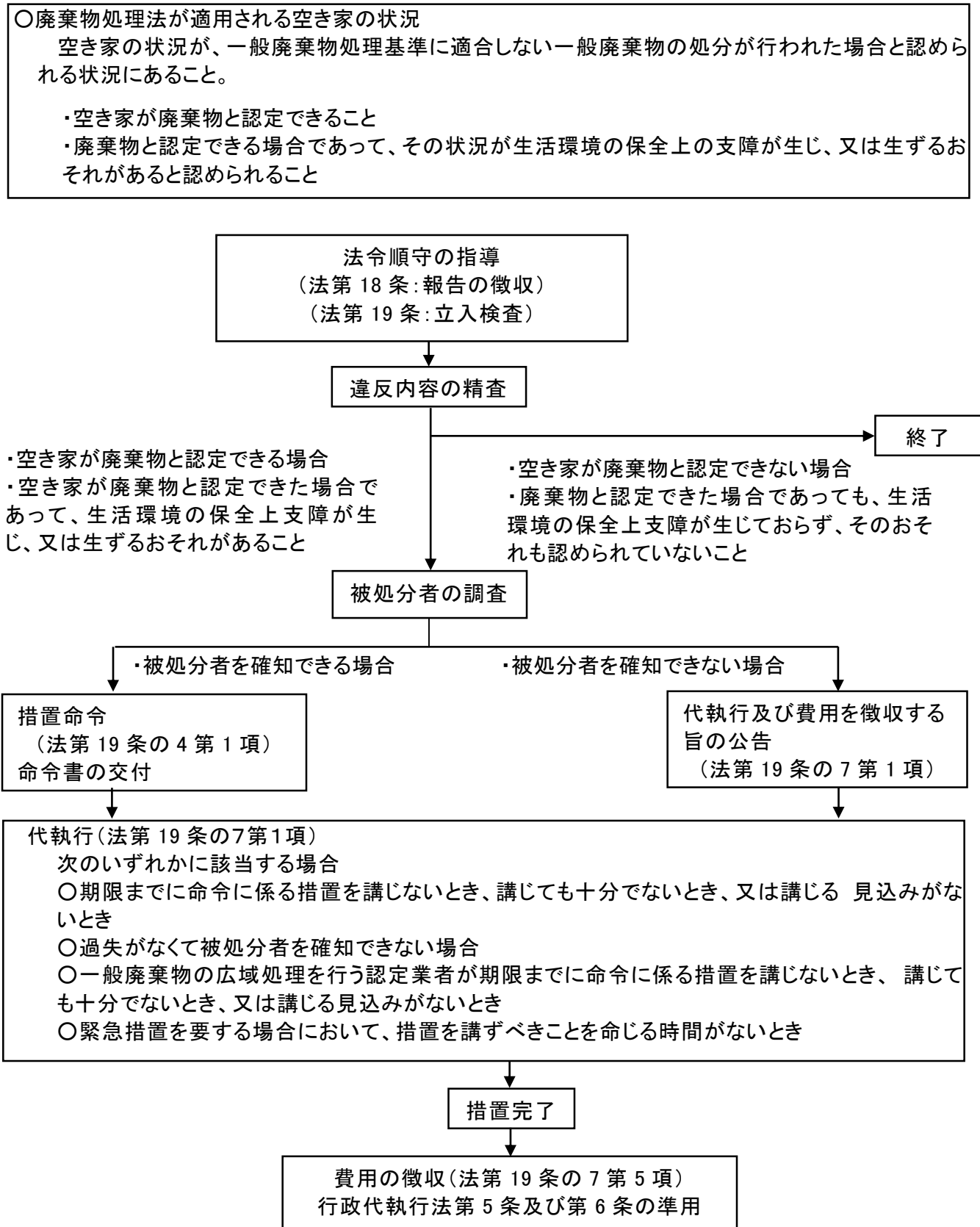
空き家の管理者に対する措置命令  
(道路法第44条第4項)

空き家の管理者が措置命令に応じないとき

代執行の手続きにより、道路管理者が空き家の除却等を自ら行うとともに、悪質な違反者に対しては、道路法第104条違反の嫌疑で当該空き家の管理者を刑事告発する  
(刑事訴訟法第239条第2項)

vi) 廃棄物処理法に基づく規制措置の対応フロー

(表-7)



### (3) 所有者等の形態

#### ① 所有者非対応

原則は所有者等と協議を重ね、根本的な解決を図る。

##### i) 所有者承諾書の受理

- ・必要な措置の実施に対する承諾（部分解体、部材、動産処分など）
- ・実施後の費用請求に対する承諾及び、事後は、適正管理に努めることの誓約

##### ii) 予算措置し、一時的公費負担による実施

- ・所有者等が意思表示できない場合は、成年後見人等と同様の協議を実施

#### ②所有者不存在

予納金を予算措置し、民法で規定する相続財産管理制度による解決を図る。

##### i) 町に債権がある場合（町税滞納など）

- ・町が直接、家庭裁判所に財産管理人の選任を申し立て

##### ii) 町に債権がない場合

- ・検察官と協議のうえ、検察官が財産管理人の選任を申し立て

#### ③所有者行方不明

予納金を予算措置し、民法で規定する不在者財産管理制度による解決を図る。

##### i) 町に債権がある場合（町税滞納など）

- ・町が直接、家庭裁判所に財産管理人の選任を申し立て

##### ii) 町に債権がない場合

- ・検察官と協議のうえ、検察官が財産管理人の選任を申し立て

#### ④所有者不明

- ・予算措置し、行政代執行法に基づき、根本的な解決を図る。

・憲法で保障する所有者の財産権を尊重し、解体撤去は行わないことを原則とする。

- ・所有者確認の調査は、費用請求と行政指導の実施のため継続する。

#### (4) 費用請求

緊急措置に要した費用については、条例の規定により所有者等に請求する。ただし、事前に所有者等を特定し実施後の費用請求に対する承諾のもとで行うことが原則となる。町が措置を行う場合も所有者等の承諾の下で公共事業と同様の手続きにより行う。

所有者等が特定できない場合は、公益性を重視し、町の負担で応急対応を実施する。なお、所有者が確認できた場合は、速やかに費用請求を行う。

##### ① 所有者等確知済

###### ・ 緊急措置に要した費用

i) 条例に基づき、空き家等の所有者等に実費請求

ii) 請求に応じない場合は、強制執行手続きについて検討

###### ・ 危険排除に要した費用

i) 行政代執行法に基づき、空き家等の所有者に実費請求

ii) 請求に応じない場合は、滞納処分に基づく手続きに着手

##### ② 所有者等未確認

・ 確認調査を行い、確知後、速やかに請求手続きを行う。

##### ③ 所有者行方不明・不明

・ 公益性の観点から、町の負担とする。

・ 所有者等を確知できた場合は、速やかに請求手続きを行う。

・ 不在者財産管理制度の活用について検討する。

##### ④ 所有者不存在

・ 公益性の観点から、町の負担とする。

・ 相続財産管理制度の活用について検討する。



## 7. 空き家等対策の推進に関する事項

### ○奥出雲町空き家等対策協議会

#### (1)設置

- ① 条例に基づき空き家等対策協議会を設置する。総務課所管として対応する。
- ② 協議会は町長のほか、町民、専門家、学識経験者等により構成し、町民や専門家との連携を重視する。

#### (2)役割

- ①空き家等対策協議会は、空き家対策の基本方針・計画・実施などを協議する。
- ②特定空き家等の報告を受け協議する。
- ③専門家や町民との連携を協議する。

### ○奥出雲町空き家等検討会議

#### (1)設置

総務課所管として対応し、副町長を会長とする空き家等検討会議を設置する。災害等の緊急事案を対象とし、関係課長を委員として業務ごとに連携して対応することで、素早い対応を心掛ける。

#### (2)役割

町長に指示・決定権のある事項について、詳細を協議・検討し、助言する。

### ○奥出雲町空き家バンク

#### (1)事務局の設置

地域振興課に置く。

#### (2)役割

空き家等の有効活用を通じた定住促進による地域の活性化を図る。

### 第3章 空き家等に関する支援事項

全国の自治体では様々な空き家対策を模索している。利活用の対策も自治体の事情に合わせて様々な工夫や試行がなされており、それぞれ効果をあげているものがある一方、コストや手間がかかりすぎ伸び悩んでいるものもある。

奥出雲町で、これまでもいくつかの対策に取り組んできた。今後とも、空き家所有者の意向調査、近隣市町村の施策及び町の財政事情も勘案しながら、さらに効果のある空き家利活用対策を充実させる。

#### 1. 奥出雲町空き家バンク

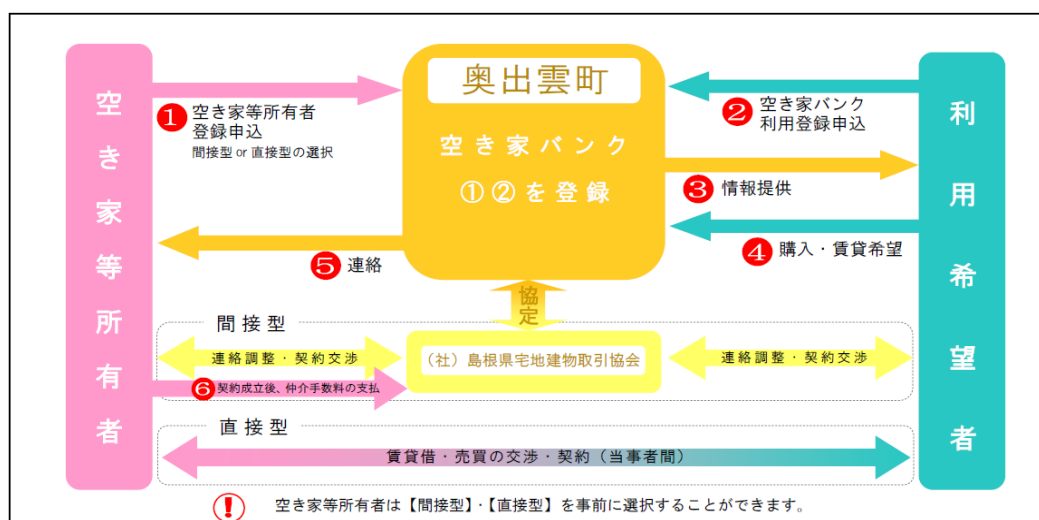
「空き家バンク」は、空き家の有効活用を通じた定住促進による地域の活性化を図ることを目的とする。

##### (1) 空き家バンクとは

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、町が提供する制度のことである。

空き家とは、個人が奥出雲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である。

##### 【空き家バンクの流れ】



## (2) 空き家バンクの現状

奥出雲町では、平成22年度から奥出雲町空き家バンクを設置している。平成29年5月現在において、登録物件は85件で利用希望者の登録は186人である。これまでの累計で45件が成約している。ここ3年間で30件の契約が成立しているが、利用希望者数に比べて登録物件が少なく、必ずしもうまくマッチングしているとは言えない。

年度	新規 物件登録数	累計 物件 登録数	成立 件数	空き家 件数	新規 利用登録者数
平成24年度	14件	14件	6件	8件	25名
平成25年度	11件	25件	9件	10件	34名
平成26年度	25件	30件	12件	23件	54名
平成27年度	18件	68件	4件	37件	22名
平成28年度	17件	85件	15件	39件	51名
合計	85件	-	46件	-	186人

## (3) 空き家等に関する支援制度

### ・空き家改修補助金

空き家バンクを利用して交渉が成立した物件について、修繕に必要な費用の一部を助成する。

対象者 空き家バンク制度で交渉が成立した空き家の所有者または利用登録者

補助金 修繕に要する費用の1/2以下

補助対象事業 50万円以上、200万円以下

### ・空き家片づけ支援補助金

空き家バンクに登録した物件について、残存する家財道具の処分や清掃等を行う場合、経費の一部を助成する。

対象者 空き家の所有者または利用登録者

補助金 上限5万円

- ・親元定住促進事業補助金

親世帯と同居するために住宅を改修した場合や、近隣に住宅を新築・購入した際にかかった経費の一部を助成する。

補助金 修繕・購入に要する経費の1 / 2以下

町外転入上限50万円、町内転居上限30万円

#### (4) 空き家バンクの充実

- ・町広報、ホームページ等による制度の周知

空き家バンクの利用促進を図るため、引続き、町広報やホームページにおいて制度の周知を図る。また、制度の周知に効果的なその他の媒体を検討し、更なる周知を図る。

- ・空き家バンクへの物件登録の促進

自治会などの協力により、地域の空き家の掘り起しを促し、物件登録の促進を図る。

- ・Uターン者への情報提供

大都市圏で行っている移住フェアでPRするなど、Uターン者に対し、空き家バンクに登録された物件に関する情報提供を行う。

## 2. 老朽危険家屋等解体撤去助成

特定空き家等に認定されており、危険度判定基準表から解体・除却が好ましいとされる場合で、その後の利活用方法が所有者等の改築を除いて明確な場合は、何らかの助成の検討が必要となる。ただし、改築が目的の場合で、もともと耐震性に問題があり、補強では追いつかないことから改築を目指す場合は、耐震のための解体助成が利用できるため混同できない。また、耐震解体助成は問題の大きい部分を解体することで耐震性能を上げる場合にも適用される。

元来、特定空き家等で除却等の指導・助言を受けたものは相応の老朽危険家屋であると判断されていることから、改築が目的であるならば、耐震のための解体助成又は改築後の施設の目的に沿った助成を利用することとなる。ただし、解体後の空き地の利用方法が不明の場合は解体に対する助成と合わせて空き地の利用に対する助成も必要と思われる。どちらも個人財産に対する公金による助成であり、今後、更なる検討が必要となる。

## 第4章 空き家等対策計画の推進

### 1. 対策計画に係る基礎データ

#### ・空き家の実態について

平成25年度の空き家調査では、町内全域の実態調査を実施し、228件の空き家を確認した。

	全世帯数	回収率	空き家数	空き家率	活用可能空き家
布勢地区	400	71%	18	4.5%	15
亀嵩地区	381	83%	33	8.7%	25
三沢地区	210	70%	13	6.2%	10
三成地区	681	97%	41	6.0%	38
阿井地区	441	84%	23	5.2%	21
鳥上地区	295	89%	23	7.8%	23
横田地区	772	80%	34	4.4%	29
八川地区	430	84%	27	6.3%	24
馬木地区	403	70%	16	4.0%	12
合計	4,013	83%	228	5.7%	197

(平成25年11月現在)

ただし、これは以前から言われている空き家で盆正月の里帰りや、短期間の空き家も含む。今回の計画では特措法で定義されている空き家等を調査し、実態を把握する。また、今後も町民からの情報提供をいただくことで随時データの更新を図っていくため、データ化も並行して行う。

この調査では、特措法第10条第1項により、個人データも有効に活用・整理し、固定資産税情報も含めて、空き家等の所有者情報に関するものであれば、必要な範囲において内部利用が可能とされたため、より効果的な運用ができるようになる。

## 2. 具体的な目標数値

当該計画期間中の目標数値は、平成 29 年度に実施する実態調査を基に具体的な数値を計上する。

現状では、平成 25 年度末における空き家等の調査結果数が 228 件であり、これを基礎データとして平成 29 年度に調査を行い数値の確定を行う。特措法における新たな概念による空き家数、所在地、所有者等の確認と特定空き家の認定を早急に行うことで今後の対策の目標値をより明確にする。

本町では、空き家バンクの創設（平成 22 年度）、空き家・廃屋等調査（平成 25 年度）、空き家等対策の推進に関する条例の制定（平成 28 年度）と取り組んできた。中山間の過疎地域においては当たり前のようにも思っていたものが突然問題視され対応を迫られても意識が薄いのが実情のようである。

今後、利活用を 5 件／年、除却を 2 件／年程度の目標で、空き家を作らないことを前提に進めていきたい。

### 3. まとめ

今後は、この空き家対策計画をもとに、空き家等の情報収集、経過観察を行い、年度ごとの計画の修正を行うことで、実態に即した具体的対策を継続していく。