

# 多賀町空家等対策計画

令和5年3月

多賀町

## はじめに

近年の地域社会は、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および産業構造の変化等に伴い、人が居住しなくなった空家が年々増加しています。総務省の平成30年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅に占める空家の割合は13.6%（849万戸）となっています。また、将来に向けた推計では、住宅の除却や利活用が進まなければ、令和5年には空家率が21.0%に達するという予測もあり、空家は今後ますます増加することが想定されます。

使用されず、適切な管理も行われず、長期間放置された住宅や倉庫などの建築物が、結果として安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等の問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているケースが全国的に増えています。空家等の増加傾向が続くことによって、より一層深刻化することが懸念されています。

本町においても、空家等の増加およびそれがもたらす問題が顕在化しており、町民の生命・身体・財産の保護や、生活環境の保全のために、空家等に対する適切な対策・対応が求められています。

このような状況を踏まえ、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「空家法」という。）が、平成27年5月26日に施行されました。この法律では、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等と位置付け、市町村長が特定空家等に対する立入調査、助言・指導、勧告、命令、行政代執行を行うことができるものと定め、命令違反者に対する罰則などとあわせて、空家等の適切な措置を講ずることとしています。また、市町村は空家等に関するデータベースを整備し、空家等やその跡地の活用を促進することとしています。

このような情勢の中で多賀町は、空家法第6条第1項の規定に基づき、本町における空家等に関する対策を実施するため、多賀町空家等対策計画を定めます。

この計画は、町民の安全を守り、安心した生活環境を確保するために、空家等対策に関する町の責務と施策等の実施方針を示すとともに、町は計画に基づく諸施策を総合的かつ計画的に推進していきます。

## 用語の説明

**空家等** 建築物また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およびその敷地をいいます。ただし、国または地方公共団体が所有し、または管理するものを除きます。

**特定空家等** 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また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をいいます。

## 目 次

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 第1章 空家等に関する対策の実施に関する基本的な方針  | 3  |
| 1. 所有者による管理の原則              |    |
| 2. 特定空家等の増加の抑制              |    |
| 3. 措置内容等の透明性および適正性の確保       |    |
| 4. 計画の位置付け                  |    |
| 5. 計画の期間                    |    |
| 第2章 計画の対象                   | 4  |
| 1. 対象とする空家等の種類              |    |
| 2. 空家等に関する対策を実施する地区         |    |
| 第3章 空家等の現状と課題               | 5  |
| 1. 地域の特性                    |    |
| 2. 空家実態調査                   |    |
| 3. 空家対応状況                   |    |
| 第4章 主体の役割および連携・協力           | 9  |
| 1. 主体の役割                    |    |
| 2. 相互の連携と協力                 |    |
| 第5章 特定空家等に対する措置およびその他の対処    | 11 |
| 1. 実施方針                     |    |
| 2. 特定空家等の認定                 |    |
| 3. 特定空家等に対する措置              |    |
| 4. 他の法令との関係                 |    |
| 第6章 空家等の利活用に対する取組           | 15 |
| 1. 基本的な姿勢                   |    |
| 2. 空家等および除却した空家等に係る敷地の活用の促進 |    |
| 3. 町による空家等の利活用              |    |
| 4. 空家等に関する相談窓口の設置           |    |
| 第7章 空家等対策の実施体制              | 18 |
| 1. 多賀町空家等対策協議会              |    |
| 2. 空家等対策の主な所管課              |    |
| 第8章 資料編                     | 19 |

# 第1章 空家等に関する対策の実施に関する基本的な方針

## 1. 所有者による管理の原則

空家等の管理は、空家法第3条において明記されているとおり、第一義的には空家等の所有者または管理者（以下、「所有者等」という。）が自らの責任により適切に行うことが前提です。財産を所有する者の権利は、憲法および民法における財産権や所有権により保障されており、またその財産についての責任を負うこととなります。空家等によるトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則です。

しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情等から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しない場合等も考えられます。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、不特定多数の人々を危険から守るために、町から所有者等に適正な管理を促すなど、空家等に対して適切な措置を講じていきます。

## 2. 特定空家等の増加の抑制

適切な管理が行われていない空家等が、長期間にわたって放置されることは、周辺環境に悪影響を及ぼす特定空家等の増加につながります。これを防ぐために、所有者等および町民等に対して、空家等を適切に管理することの重要性や管理不全の空家等が周辺にもたらす諸問題等について、広報たがや町ホームページ等による周知を図ります。また、固定資産税納税通知書の発送にあわせて、空家等の管理や利活用等の相談窓口を案内するなど、特定空家等の増加の抑制に努めます。さらに、町民による利活用や町外からの移住希望者に対する効果的な空家等の情報提供を行うなど、空家等を地域資源として活用する取組を推進します。

## 3. 措置内容等の透明性および適正性の確保

空家法では、町長は周辺の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。他方、憲法およ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、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容等を検討します。また、多賀町空家等対策協議会等での協議により、判断の透明性および適正性の確保を図ります。

## 4. 計画の位置付け

本計画は、空家法第6条に基づき、国が定める基本指針に即して、本町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計画として策定するもので、既存計画である多賀町総合計画や多賀町まち・ひと・しごと創生総合戦略等の各種計画との整合を図ります。

## 5. 計画の期間

本計画は、令和3年度から開始した「第6次多賀町総合計画」における「前期基本計画」の期間との整合を図り、計画期間を令和5年度から令和7年度までの計画とします。

また、空家法の改正や社会情勢の変化にともない、内容を適宜見直すこととします。

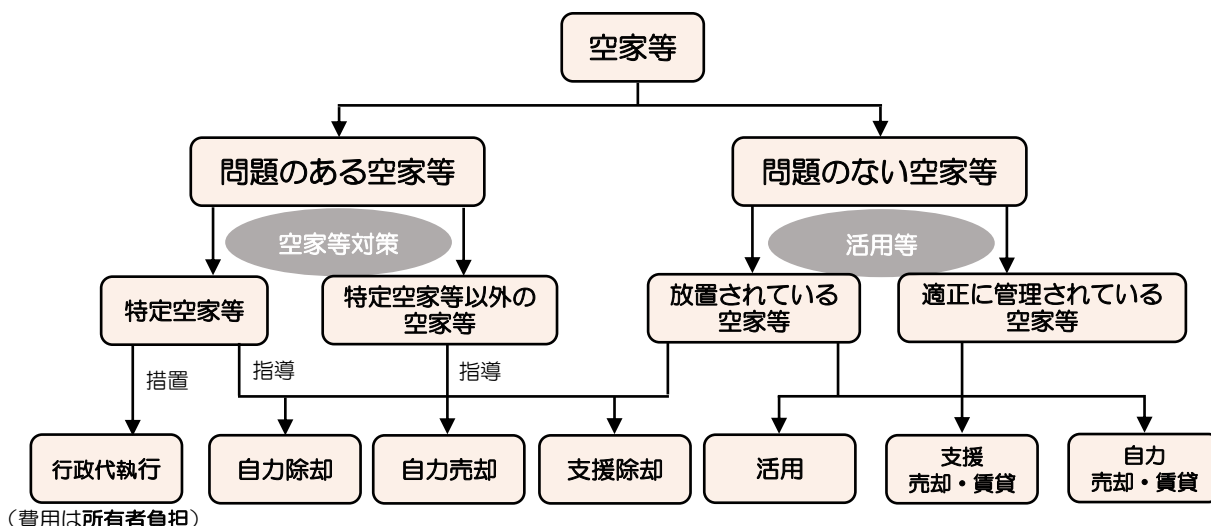
## 第2章 計画の対象

### 1. 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、空家法第2条第1項に規定する「空家等」（空家法第2条第2項に規定する「特定空家等」を含む。）とします。

なお、空家等は、「問題のある空家等」とそれ以外の「問題のない空家等」に分かれます。町は、適切な管理が行われていない結果として安全性の低下や公衆衛生の悪化等を生じさせている「問題のある空家等」について、所有者等の意見を聞きながら、共に問題の解決（除却等）に向けて取り組みます。また、「問題のない空家等」で、放置されている空家等と適正に管理されている空家等で今後の管理が厳しくなっている空家等が「問題のある空家等」にならないように、所有者等の意向を確認しながら活用・売却・除却等の支援を行います。

### 空家等の種類と対応等



### 2. 空家等に関する対策を実施する地区

#### (1) 対象地区

本計画における空家等に関する対策を実施する対象地区は、本町全域とします。ただし、小中学生が通行する通学路や多くの観光客が訪れる多賀大社周辺の近隣商業地域（多賀町の区域のうち、都市計画法第8条第1項第1号の規定により定められた近隣商業地域）、高齢化が進み空き家率が高い地域については、重点的な取組を推進します。

また、対策を進めていく上で重点的に対策を推進すべき重点対象地区への指定が必要であると判断した場合は、適宜指定します。

### 第3章 空家等の現状と課題

#### 1. 地域の特性

##### (1) 地域の特性

本町は、滋賀県の東部に位置し、芹川、犬上川の中～下流域の平野部では農地が開拓され、国道の開通や高速道路の整備に伴い、製造業など新たな都市的利用、あるいは戸建て住宅地などの土地利用が進んできました。

まちの東部には、霊仙山・鍋尻山・高室山・三国岳・鈴ヶ岳などの標高 1,000m 内外の峰々が連なり、総面積の 86%が山林を占め、谷筋の川に沿って山間部の集落が点在しています。

##### (2) 人口・世帯数および年齢階層ごとの人口の推移

本町の人口については減少傾向にあり、近年の宅地開発により人口減少率は低く抑えられていますが、生産年齢人口は減少、老年人口は増加しています。

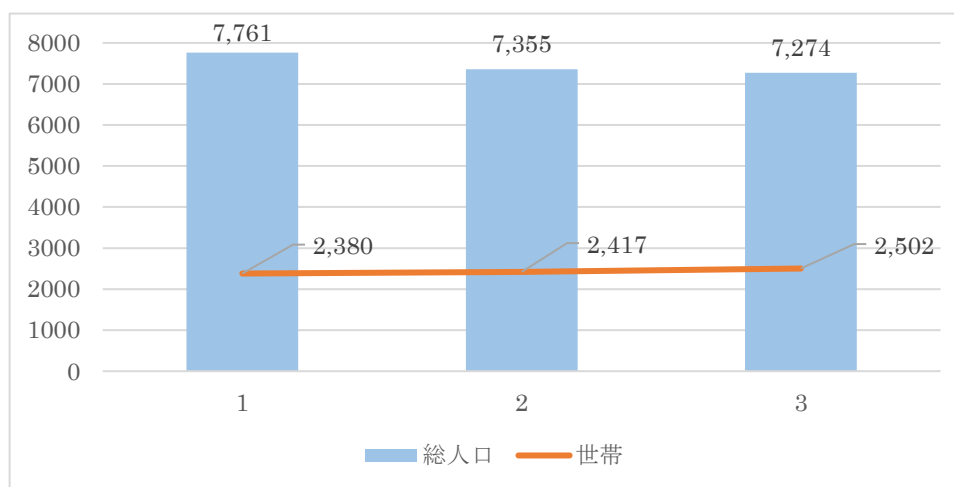
世帯数は増加傾向にあり、高齢夫婦・高齢単身世帯が増加していることから、空家が増加していく傾向にあります。

|        | 平成22年度 | 平成27年度 | 令和2年度 |
|--------|--------|--------|-------|
| 老年人口   | 2,293  | 2,427  | 2,464 |
| 生産年齢人口 | 4,460  | 3,968  | 3,559 |
| 年少人口   | 1,008  | 958    | 969   |
| 総人口    | 7,761  | 7,355  | 7,274 |
| 世帯     | 2,380  | 2,417  | 2,502 |

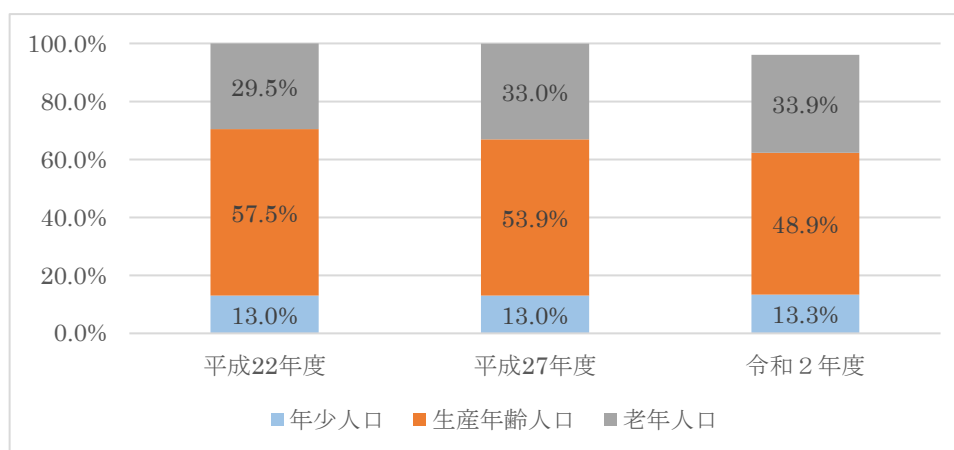
※ 老年人口：65歳以上、生産年齢人口：15～65歳未満、年少人口：0歳～15歳未満

(資料：各年国勢調査)

##### <総人口および世帯数の推移>



<年齢3区分の割合の推移>



(3) 高齢世帯員の構成

高齢世帯員がいる世帯数は、平成27年度と令和2年度を比較すると、わずかに減少しているものの、高齢夫婦世帯の割合は増加傾向にあります。高齢単身世帯は増加が続いています。

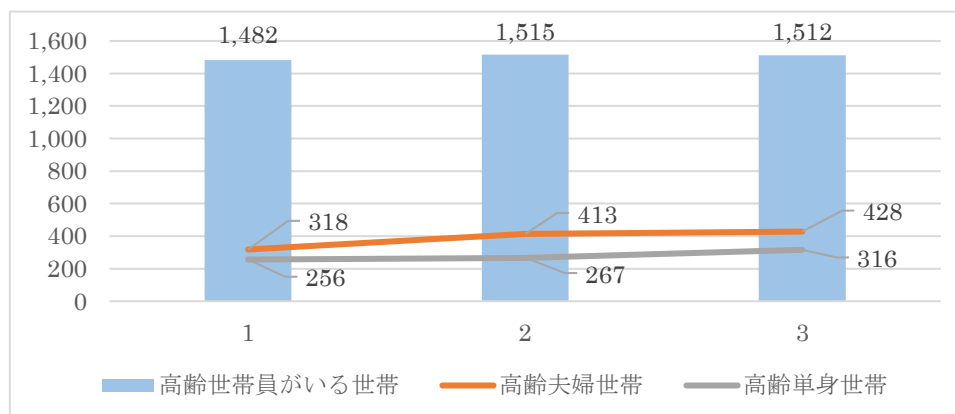
|            | 平成22年度 | 平成27年度 | 令和2年度 |
|------------|--------|--------|-------|
| 高齢世帯員がいる世帯 | 1,482  | 1,515  | 1,512 |
| 高齢夫婦世帯     | 318    | 413    | 428   |
| 比 率        | 21.5%  | 27.3%  | 28.3% |
| 高齢単身世帯     | 256    | 267    | 316   |
| 比 率        | 17.3%  | 17.6%  | 20.9% |

※ 高齢：65歳以上

(資料：各年国勢調査)

※ 高齢夫婦世帯：夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦のみ

<高齢世帯員の推移>



## 2. 空家実態調査

### (1) 空家状態判定

前回の調査から5年以上が経過しており、空家の全体数を再把握することを目的に、区・自治会へ情報提供の依頼を行い、空家の数量調査と状態判定（A～C）を行いました。

| 状態評価 | 内 容                         |
|------|-----------------------------|
| A    | 適正に管理されている。                 |
| B    | 放置されているが、地域の生活環境に影響が生じていない。 |
| C    | 長期間放置され、地域の生活環境に影響が生じている。   |

### (2) 空家の調査結果

調査の結果、令和4年9月末時点で357戸が空家とみられます。専用住宅戸数は4,451戸で、空家比率は8%となり、前回調査から2%の増加となりました。

状態評価別では、A評価が171戸（48%）、B評価が146戸（41%）、C評価が40戸（11%）でした。地域別では、多賀地域が76戸（21%）、久徳地域が60戸（17%）、芹谷・脇ヶ畑地域が21戸（6%）、大滝地域が200戸（56%）でした。

#### <多賀町の住宅総数および空家率の推移>

|        | 平成28年度 | 令和4年度 |
|--------|--------|-------|
| 空 家 数  | 261    | 357   |
| 専用住宅戸数 | 4,337  | 4,451 |
| 空 家 率  | 6.0%   | 8.0%  |

#### <地域区分別状態評価>

| 状態評価     | A   | B   | C  | 合 計 |
|----------|-----|-----|----|-----|
| 多賀地域     | 49  | 21  | 6  | 76  |
| 久徳地域     | 31  | 18  | 11 | 60  |
| 芹谷・脇ヶ畑地域 | 16  | 5   | 0  | 21  |
| 大滝地域     | 75  | 102 | 23 | 200 |
| 計        | 171 | 146 | 40 | 357 |

多賀地域：多賀、尼子、四手、敏満寺、土田、猿木

（令和4年9月末時点）

久徳地域：久徳、月之木、中川原、木曾、一円、大岡、栗栖、八重練

芹谷・脇ヶ畑地域：桃原、宮前、山女原、甲頭倉、屏風、水谷

大滝地域：川相、藤瀬、富之尾、梨ノ木、檜崎、一ノ瀬、佛ヶ後、樋田、萱原、大杉、小原、霜ヶ原、佐目、南後谷、大君ヶ畑

### (3) 実態把握の推進

空家等対策を効率的かつ効果的に実施するために、実態調査を基に空家等データベースを



構築し、原則5年ごとに定期的の実態調査を行うとともに所有者等からの相談や近隣住民からの通報等によるほか、地域の実情をよく知る自治会等との連携・協力を図りながら、データベースを随時更新していきます。なお、実態調査は、急激な空家の増加が生じた場合等は、5年に限らず必要に応じ実施します。

### 3. 空家対応状況

#### (1) 空家住宅等除却支援事業

住宅の不良度を評定し、合算した評点が100以上と判定した空家に対し、その空家を除却する費用の一部補助を行っています。

| 年度     | 令和元年度   | 令和2年度   | 令和3年度   | 令和4年度   | 合計      |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 除却件数   | 2件      | 2件      | 4件      | 5件      | 13件     |
| 補助金予算額 | 1,000千円 | 4,489千円 | 1,926千円 | 2,500千円 | 9,915千円 |

※令和2年度：特定空家の除却1件（3,989千円）

#### (2) 空家改修支援事業

定住を目的に「多賀町空き家・空き地情報バンク」に登録された空家を購入し、その空家を改修する費用の一部補助を行っています。

| 年度     | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度   | 令和4年度   | 合計      |
|--------|-------|-------|---------|---------|---------|
| 改修件数   | 0件    | 0件    | 3件      | 1件      | 4件      |
| 補助金予算額 | 0千円   | 0千円   | 2,867千円 | 1,000千円 | 3,867千円 |

#### (3) 空き家・空き地情報バンク

空家・空地の売買または賃貸を希望する物件を登録し、その情報を定住または定期的な滞在を目的とする利用希望者への提供を行っています。

|                   |                       |     |     |
|-------------------|-----------------------|-----|-----|
| 物件登録数<br>(令和4年度)  | 物件登録数<br>(平成26年以降累計)  |     |     |
| 4件                | 30件                   |     |     |
| 利用登録者数<br>(令和4年度) | 利用登録者数<br>(平成26年以降累計) |     |     |
| 12件               | 70件                   |     |     |
| 成約物件数<br>(令和4年度)  | 成約物件数<br>(平成26年以降累計)  | 内訳  |     |
|                   |                       | 売 買 | 賃 貸 |
| 2件                | 17件                   | 11件 | 6件  |

## 第4章 主体の役割および連携・協力

空家等対策においては、対策の実施主体である所有者等、自治会（区）、町民、事業者、各種団体等および町の役割を明確にし、各主体が相互に協働・連携・補完する仕組みを構築していきます。

### 1. 主体の役割

#### (1) 所有者等の役割

所有する空家等を自らの責任により管理不全な状態にならないよう、適切に管理するものとします。また、所有者等は所有する住宅等を空家等とならないように日頃から適切な管理を行うとともに、空家等の所有者等となった場合は、自治会（区）等に管理状況等の情報提供を行うことや、積極的に利活用を進めるなど早急な解消に努めるものとします。

#### (2) 自治会（区）の役割

地域に存在する空家等の情報収集や情報提供、問題のある空家等の対策に係る協力の実施、また地域の有用な資源としての利活用の推進など、安全・安心で快適な住みよいまちづくりに努めるものとします。

#### (3) 町民の役割

自らの住まいについて空家等とならないように日頃から適切な管理を行うとともに、地域に存在する空家等の情報提供、活用等の協力を努めるものとします。

#### (4) 事業者の役割

空家等の対策は住宅等の管理だけでなく、流通や地域環境、法規制や地域コミュニティなど様々な課題が伴うことから、専門的かつ幅広い分野での情報収集が必要となります。そのため、事業者等はその専門的な知識や技術をもって、町や所有者等が行う空家等の対策に対し、情報提供や技術的な支援等を行うなど対策の実施に積極的に協力するものとします。

#### (5) 関係団体の役割

専門家団体、NPO 法人、福祉まちづくり団体、大学等へは、その専門的な分野において、所有者等、自治会（区）、町が行う空家等の解消に向けた取組等に必要に応じて支援を依頼するものとします。

#### (6) 町の役割

これら各主体が実施する空家等の適正管理および利活用に関して、情報収集や情報発信、財政支援を行い、より効果的な空家等対策の仕組みと各主体間との連携協力体制の構築により、多方面にわたる取組を実践します。

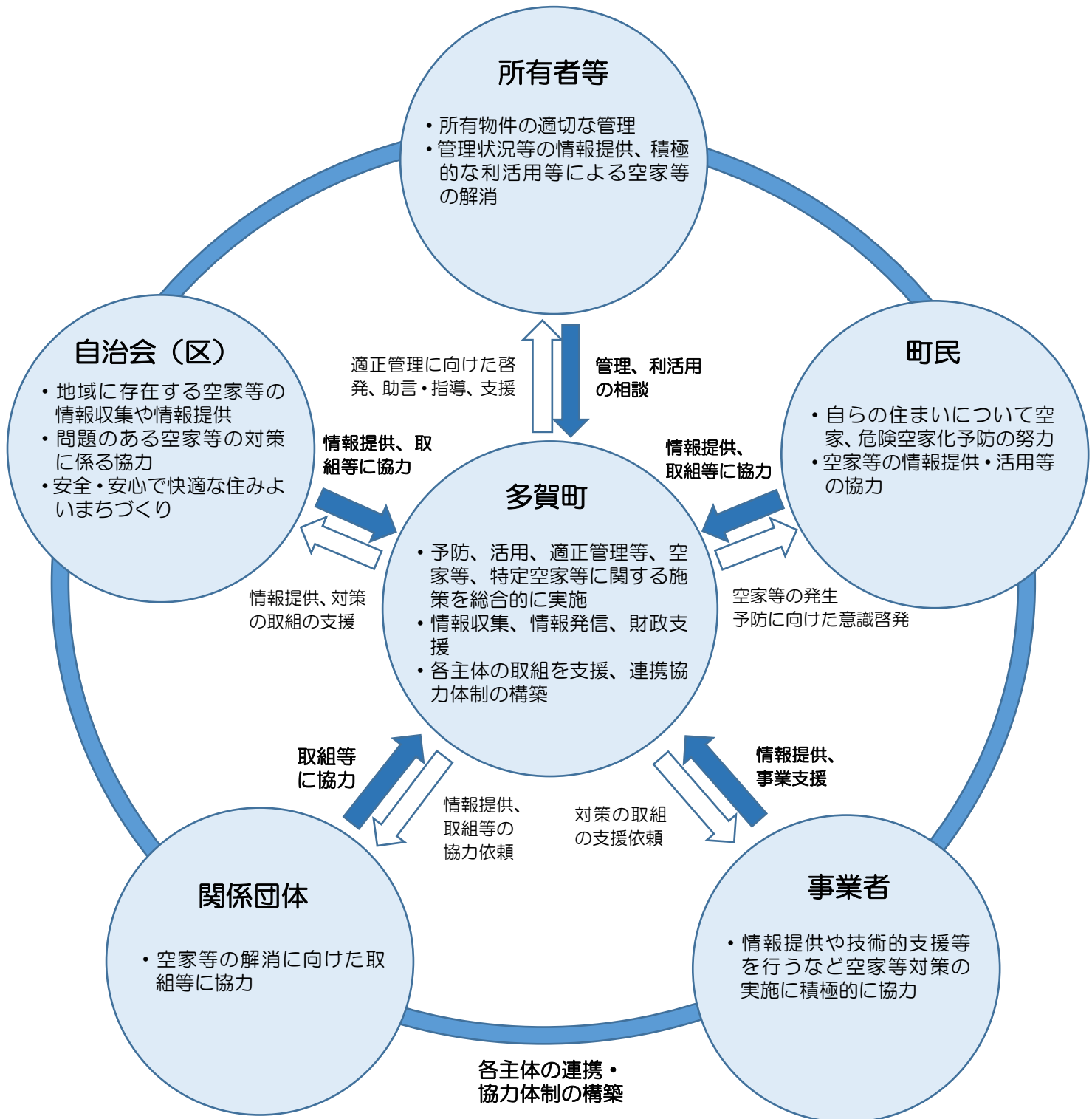
### 2. 相互の連携と協力

空家等の問題は、第一義的には所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提となります。

しかしながら、空家等の問題は町内全域にわたり、事案ごとの内容も多岐にわたることから、所有者等による自らの管理責任を全うしていくことが困難または不可能であるおそれがあります。そうした空家等の存在は周辺的生活環境に悪影響を及ぼすものであるため、

所有者等の責任を前提としながらも、町はもとより、自治会（区）、町民、事業者および各種団体等がそれぞれの役割を認識し、相互に協働・連携・補完を図りながら取り組むこととします。

各主体の役割（イメージ図）



## 第5章 特定空家等に対する措置およびその他の対処

特定空家等に該当する建築物等は、適切な管理が行われておらず、結果として地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしています。町は、町民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図るために、必要な措置を講じます。

### 1. 実施方針

空家等の分布は本町全域にわたっていますが、特定空家等に該当する可能性が高い空家等について、空家法第9条第2項に基づく立入調査を行ったうえで、空家法第14条に基づく措置を検討します。

これらの措置は、いずれも特定空家等の所有者等にとって強い公権力の行使を伴う行為であることに留意する必要があります。特に行政代執行または略式代執行は、長期間の事務対応と税負担という公益性・公平性に関する問題があること、解体費用を回収できない可能性が高いこと、所有者等の責務たる財産の管理責任の放棄を助長するおそれがあること等を考慮し、個別の事案に応じて、それ以外の手段が無く、真にやむを得ない場合に限り実施することを原則とします。

なお、特定空家等の認定および措置については、多賀町空家等対策協議会の意見を踏まえて実施します。

### 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おそれのある状態、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、またはその他の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野生動物のすみか、子どもの遊び場となる危険性について考慮し、個別に判断します。

特定空家等の認定にあたっては、まず、町職員が空家法第9条第2項に基づく立入調査を行います。この調査により、特定空家等に認定される可能性があるものについて、多賀町空家等対策協議会に当該空家等の情報を報告し、特定空家等に該当するか否かの判断を諮問します。協議会での意見を踏まえて、町長が当該空家等を特定空家等に認定します。

### 3. 特定空家等に対する措置

町長が特定空家等に認定した場合は、当該特定空家等について空家法に基づく措置を行えるようになります。具体的には、空家法および「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。）に基づいて手続を行います。

特定空家等に対する措置の程度については、所有者等による措置状況を見定めながら個別に判断します。措置を講ずるにあたっては、事前に特定空家等の所有者等に連絡を取り、その危険性等の現状を詳しく伝えるとともに、改善方策や所有者等の意向等を十分に把握

するなど、所有者等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、周辺の生活環境の保全を図るという規制目的を達成するために、必要かつ合理的な範囲で設定します。

#### (1) 助言または指導（空家法第 14 条第 1 項）

特定空家等と認定した場合、町長は、その所有者等に対し、当該特定空家等に関して、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をとるよう助言または指導します。

#### (2) 勧告（空家法第 14 条第 2 項）

空家法第 14 条第 1 項に規定する助言または指導に対し、所有者等が適切な措置をとらず、当該特定空家等の状態が改善されない場合、町長は、当該所有者等に対し相当の猶予期限を付けて除却、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をとることを勧告します。

#### (3) 命令（空家法第 14 条第 3 項）

空家法第 14 条第 2 項に規定する勧告を受けた所有者等が正当な理由なくその勧告に沿って適切な措置をとらなかった場合、町長は、特に必要があると認めるときは、当該所有者等に対し相当の猶予期限を付けて、その勧告に沿った措置をとることを命じます。

なお、この命令を行う場合は、町長は、あらかじめ当該所有者等に対し意見書等を提出する機会を与え、または当該所有者等の請求により意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行います。

#### (4) 戒告（行政代執行法第 3 条第 1 項）

町長は、空家法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合、所有者等が必要な措置をとるべき相当な履行期限を定め、その期限までに必要な措置がとられないときは代執行する旨をあらかじめ当該所有者等に対し、文書で戒告します。

#### (5) 代執行令書（行政代執行法第 3 条第 2 項）

町長は、行政代執行法第 3 条第 1 項の規定による戒告をした場合、所有者等が指定の期日までにその義務を履行しないときは、代執行令書により代執行をなすべき時期等を所有者等に通知します。

#### (6) 標識の設置・公示（空家法第 14 条第 11 項）

町長は、空家法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合、対象となる当該特定空家等に標識を設置し、町の広報紙への掲載その他の適切な方法によって空家法の規定による命令が出ている旨を公示します。

#### (7) 行政代執行（空家法第 14 条第 9 項、行政代執行法第 2 条）

町長は、空家法第 14 条第 3 項の規定による命令をした場合、所有者等が必要な措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、また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、行政代執行法の定めるところに従って、本来特定空家等の所有者等が履行すべき措置を代執行します。

#### (8) 略式代執行・公告（空家法第 14 条第 10 項）

町長は、空家法第 14 条第 3 項の規定による命令をしようとする場合において、過失がなく必要な措置を命ぜられるべき所有者等を確知することができないときは、事前に公告した上で当該所有者等の負担においてその措置を自ら行い、またはその命じた者もしくは委任した者に行わせます。

#### (9) 費用の徴収（行政代執行法第 5 条・第 6 条）

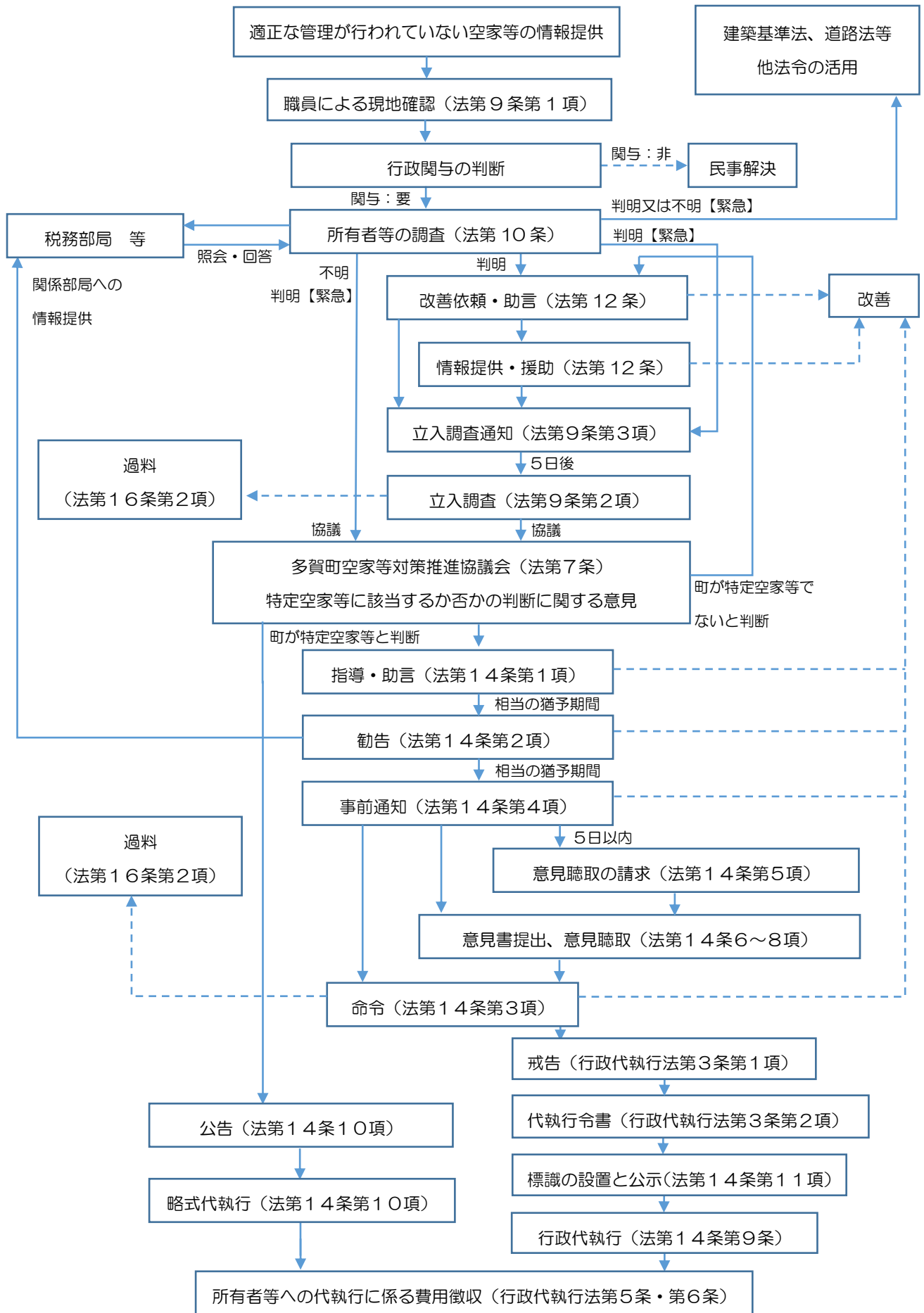
町長は、代執行に要した一切の費用を当該所有者等に対し、文書で納付を命じます（行政代執行法第 5 条）。費用の徴収については、国税滞納処分の例による徴収が認められ（行政代執行法第 6 条第 1 項）、町長は、国税および地方税に次ぐ順位の先取特権を有します（同条第 2 項）。

### 4. 他の法令との関係

適切な管理が行われていない空家等に対する対応は空家法に限定されず、他の法令により各法令の目的に沿って必要な措置が講じられる場合が考えられます。

具体的には、現に著しく保安上危険な既存不適格建築物に対する建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）に基づく措置、火災予防の観点からの消防法（昭和 23 年法律第 186 号）に基づく措置、立木等が道路に倒壊した場合に道路交通の支障を排除する観点からの道路法（昭和 27 年法律第 180 号）に基づく措置、災害における障害物の除去の観点から災害救助法（昭和 22 年法律第 118 号）に基づく措置、除却等の観点から廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）に基づく措置等があり、状況によっては、措置の対象物ごとに異なる諸制度を組み合わせることも考えられます。各法令により、目的、講ずることができる措置の対象および内容、実施主体が異なることから、措置の対象となる空家等について、その物的状態や悪影響の程度、危険等の切迫性等を総合的に判断し、手段を選択していきます。

# 特定空家等に対する措置の流れ



## 第6章 空家等の利活用に対する取組

本町に存在する空家等の中には、現状のままであるいは多少手を加えることによって使用できるものが多数存在します。そもそも特定空家等と認められる状態は、かつて使用可能だった空家等が長期間にわたって放置された結果であることから、使用可能な空家等の利活用を促進することは、空家等対策における本質的な取組であると言えます。

### 1. 基本的な姿勢

空家等とは、所有者等が保有しているが使用されていない状態にある財産です。また、まちの景観を形成する役割や、第三者の利活用による地域貢献の可能性など、地域が保有する資源としての側面もあります。

町は、所有者等が空家等を積極的に利活用する体制を整備するとともに、所有者等および所有者等以外のものに対する必要な支援により、空家等の利活用の推進を図ります。また、公共の福祉の増進を図る観点から、町による直接的あるいは間接的な空家等の利活用について検討します。

他方、空家等の管理や利活用に悩む所有者等からの相談は、特定空家等の発生を未然に防ぐための重要なきっかけであることから、町は、空家等に関する相談に対して積極的に応じます。

### 2. 空家等および除却した空家等に係る跡地の利活用の促進

そのまま活用または修繕すれば活用できると評価された空家等および除却した空家等の敷地は、所有者の財産であるとともに、地域にとっても利活用の仕方次第では地域振興や地域活性化を促す資産であるともいえます。このことを踏まえ、町では、これらの資産を有効に活用するため、次の施策を実施します。

#### (1) 空き家・空き地情報バンク

多賀町空き家・空き地情報バンク（以下「空き家バンク」という。）において、売買または賃貸を希望する所有者等から登録申込みを受けた空家および空地の物件情報を公開し、移住・定住希望者とのマッチングを行い、空家および空地の有効活用を図ります。

##### ア 情報発信の強化

空き家バンクの設置効果を上げるには、登録数の底上げが重要であることから、町ホームページや広報たがによる周知のほか、他機関のホームページや出版物等の媒体の活用、固定資産税納税通知書にあわせた空き家バンクの周知等を図ります。

##### イ 空き家バンクの充実

空き家バンクは、移住・定住希望者の住宅の確保を支援する制度として活用されています。しかし、全国的には空き家バンクの普及が進む一方で、実際の空き家バンクの運営においては、登録物件数の伸び悩みや移住・定住者とのトラブル等の課題が見受けられます。そこで、移住・定住希望者と地域住民との良好な関係構築のために自治会（区）と連携した受入体制づくりを行います。



## (2) 住環境マネジメント組織の普及・促進

自らの地域の課題の解決や地域の価値の向上に向け、自治会・NPO 法人等の地域主体による住環境マネジメント組織が設立され、活発な取組みが進むことが期待されます。町も住環境マネジメントの組織化にかかる支援や NPO 等の育成、支援を図っていきます。

## (3) 空き家改修費補助金

空き家バンクを通じて空家を購入し居住する者に対し、リフォームや増築等の工事費用の一部を補助することにより、移住・定住者の住まいとして空家等の有効活用を図ります。

## (4) 木造住宅耐震診断、耐震改修支援

空家等の耐震性が不十分であることが、利活用を阻害する要因になることが想定されることから、昭和 56 年 5 月以前に着工した木造住宅の耐震改修を行うものに対し、耐震改修工事費用の一部を補助するほか、耐震診断を行う者に対しても住宅規模に応じた支援を行います。

## (5) 空き家住宅等除却支援事業補助金

周囲に影響を及ぼす危険性のある空家住宅等の除却を促進するため、空家住宅等の除却を行う者に対し、対象となる空家住宅等の除却費用の一部を補助します。

補助対象建築物

- 制度要綱第 2 条第 5 号に規定する空家住宅であって、除却後の跡地を地元自治会へ 10 年間以上貸与または本町に寄付されるもの
- 住宅地区改良法(昭和 35 年法律第 84 号)第 2 条第 4 項に規定する不良住宅で、住宅地区改良法施行規則(昭和 35 年建設省令第 10 号)第 1 条の規定に基づき、町長が住宅の不良度を評定し、合算した評点が 100 以上と判定したもの
- 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)第 2 条第 2 項に規定する空家等で、町長が除却、修繕その他周囲の生活環境の保全を図るために必要な措置を命令したものを除くもの

(注) 上記(1)～(4)の支援制度については令和 4 年度時点の制度です。

## (6) その他空家等に対する財政上または税制上の支援

空家等の利活用および除却の促進、除却した空家等に係る敷地の利活用を図るための財政上または税制上の支援について、上記以外にも必要な支援を検討します。

## 3. 町による空家等の利活用

空家等の利活用は、適正な管理と同様、第一義的にはその所有者等によることが前提ですが、所有者等の事情により効果的な利活用が期待できないものが存在します。これらの中には、公共の福祉の増進を図る観点から、町による利活用を検討できるケースが想定さ

れます。

なお、町による空家等の利活用は、町民福祉に対する貢献度や、私有財産に対する公費投入の正当性等に対する慎重な判断が前提となります。

#### **(1) 町の施策に資する空家等の利活用**

人口減少対策のための移住・定住促進施策や、地域活性化のためのまちづくり施策等において、空家等の利活用等を町が積極的に実施することが適当と判断した場合は、当該空家等の利活用を行います。

#### **(2) 空家等の利活用に資する取組を行う者に対する支援**

自治会や各種団体など、空家等の所有者等以外の第三者が、その活動目的にあわせて空家等を利活用することにより、空家等が新しい価値を生み出す可能性が考えられます。そのような場合において、町が当該第三者と連携することがふさわしいと判断した場合は、所有者等の同意を得たうえで、当該第三者に対する空家等の情報提供の協力を行います。あわせて、特に必要と認める場合は、取組に対する支援等を行います。

### **4. 空家等に関する相談窓口の設置**

空家等の管理や利活用に困っている所有者等や、空家等を探している者、空家等の所在地の周辺住民等からの空家等に関する相談を受けるワンストップ窓口として、企画課に「空家等相談窓口」を設置します。相談や要望、意見等を集約することにより、空家等に関する施策の総合的かつ効果的な推進を図ります。

## 第7章 空家等対策の実施体制

### 1. 多賀町空家等対策協議会

空家法第7条第1項に基づき、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者等により構成する多賀町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置し、町が講ずる空家等対策について、以下の事項に関する協議を行います。

- 空家等対策計画の作成および変更に関すること
- 空家等対策計画の実施に関すること
- 特定空家等に対する認定および措置に関すること
- その他空家等対策の推進に関し、協議会において必要と認めること

### 2. 空家等対策の主な所管課

町民からの空家等に関する相談は、企画課に設置した「空家相談窓口」において受け付けたうえで、相談内容に応じて所管課が密接に連携して対応します。

【所管事項および主な所管課】

- 企画課：多賀町空家等対策計画、多賀町空家等対策協議会、特定空家等に対する措置、空家等の相談受付、空き家バンク、その他全般
- 産業環境課：衛生上有害案件対策（ゴミ屋敷、劣悪環境空地等）
- 税務住民課：固定資産税
- 地域整備課：道路、建築確認、上水道
- 総務課：防災対策、防犯対策、警察・消防との連携
- 教育委員会：通学対策

## 第8章 資料編

### 空家等対策の推進に関する特別措置法

平成 26 年 11 月 27 日

法律第 127 号

#### (目的)

第 1 条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、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、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第 10 条第 2 項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって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する。

#### (定義)

第 2 条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附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 この法律において「特定空家等」とは、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をいう。

#### (空家等の所有者等の責務)

第 3 条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。

#### (市町村の責務)

第 4 条 市町村は、第 6 条第 1 項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

#### (基本指針)

第 5 条 国土交通大臣及び総務大臣は、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「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- (1) 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- (2) 次条第 1 項に規定する空家等対策計画に関する事項
- (3) その他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に必要な事項

3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、こ

れを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第6条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

(1) 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針

(2) 計画期間

(3) 空家等の調査に関する事項

(4) 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

(5) 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項

(6) 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第2項の規定による勧告、同条第3項の規定による命令又は同条第9項若しくは第10項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項

(7) 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項

(8) 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

(9) その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第7条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前2項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第8条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第9条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第14条第1項から第3項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その5日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第2項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第2項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第10条 市町村長は、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であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第11条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第13条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第12条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第13条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第14条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、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。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、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をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による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とらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から5日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第3項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第3項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の3日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられ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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第3項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく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(過失がなくて第1項の助言若しくは指導又は第2項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第3項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、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。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第3項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第3項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第3項の規定による命令については、行政手続法(平成5年法律第88号)第3章(第12条及び第14条を除く。)の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第 15 条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第 16 条 第 14 条第 3 項の規定による市町村長の命令に違反した者は、50 万円以下の過料に処する。

2 第 9 条第 2 項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20 万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して 3 月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第 9 条第 2 項から第 5 項まで、第 14 条及び第 16 条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。



## 多賀町空家等対策計画

令和5年3月

■発行 多賀町

■編集 多賀町企画課

〒522-0341 滋賀県犬上郡多賀町多賀324番地

TEL 0749-48-8122