有 田 町 空 家 等 対 策 計 画

令 和 ５ 年 ３ 月
有　　田　　町

目　　次

第１章　空家等対策計画の趣旨 1
１．計画策定の背景と目的 1
２．計画の位置づけ 2

第２章　空家等の現状 3
１．空家等の現状と課題 3
（１）住宅・土地統計調査による状況 3
（２）有田町の概況 5
（３）実態調査による空家の状態 7
（４）空家対策の課題整理 14

第３章　空家等対策の基本的事項 15
１．空家等対策の基本的な考え方 15
（１）所有者等の管理の原則 15
（２）地域及び関係団体等と協働した取組の推進 15
（３）危険空家等への対応 16
（４）空家等の利活用の推進 16
２．計画期間 16
３．対象地区 16
４．対象とする空家等の種類 16

第４章　空家等対策の基本的取組 17
１．空家等の調査 17
（１）調査の種類及び概要 17
（２）空家等に関するデータベースの整備等 18
（３）所有者等が特定できない場合 18
２．空家等の適切な管理の促進 19
（１）町民への情報発信 19
（２）相談体制の整備等 19
３．空家等及び跡地の活用の促進 19
（１）空家等の活用の促進に関する事項 19
（２）空家等の除却に関する事項 20
（３）空家等の跡地の活用に関する事項 20

４．特定空家等に対する措置及びその他の対処 21
（１）特定空家等の定義 21
（２）管理不適切空家等に対する町の対応 21
（３）特定空家等に対する措置の内容 22
（４）特定空家等の所有者等への助言・指導 22
（５）特定空家等の所有者等への勧告 22
（６）特定空家等の所有者等への命令 22
（７）特定空家等に係る行政代執行 23
（８）特定空家等に係る略式代執行 23
５．空家等対策の実施体制 24
（１）町の担当部署 24
（２）有田町空家等審議会 24
（３）関係団体との連携 25
６．その他空家等対策の実施に関し必要な事項 25
（１）関係法令、条例等に基づく措置 25
（２）計画の見直し 25
（３）公表 26

注）「空き家」の表記について

本計画では、「空き家」の用語については、「空家等対策の推進に関する特別措置法」等の法律の表記にならい、「空家」で表記しています。

第１章　空家等対策計画の趣旨

１．計画策定の背景と目的

近年の少子高齢化に伴う人口減少や社会的ニーズの変化により、今後、全国的に「空家等※1」が増加していくものと予想されています。この中には、適切な管理が行われていないため、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題が生じています。今後、空家等が増加すれば、これらの問題が一層深刻化することが懸念されます。

こうした状況を背景として、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「法」という。）」が公布されました。法においては、空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、住民に最も身近な行政主体であり、個別の空家等の状況を把握することが可能な立場にある市町村が、地域の実情に応じた空家等に関する対策の実施主体として位置づけられています。

本町においては、法の施行に先行し、平成 24 年６月 22 日に「有田町空家等の適切な管理に関する条例（以下「条例」という。）」を施行し、平成 30 年３月には「有田町空家等対策計画」を策定し、空家等の適正管理に関する取組を進めてきました。

これらを踏まえ、町民の生命、身体及び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ため、「有田町空家等対策計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

空家等の発生・管理不全の要因

■所有・相続の問題

①所有者等の死亡、高齢者施設への入所、長期入院等により、管理者が不在になる

②所有者等が遠方に居住しており、空家等の状況の把握及び定期的な管理ができない

③相続手続きがなされていない又は親族間で相続人（管理者）が決定されていない

■経済的な問題

①空家等の管理・解体に要する費用負担が経済的に困難である

②解体することにより、土地の固定資産税の軽減措置を受けられなくなる

■利活用の問題

①空家等になった場合に、管理・売買等の相談先がわからない

②将来的に利用する可能性があり、そのままにしている

③接道不良や狭小敷地などの敷地条件により利活用が困難

※1　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。（法第二条第１項）

２．計画の位置づけ

本計画は、法第６条の規定に基づき、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、国が定めた基本方針に即して定めたもので、本町の地域の実情に合わせ、本町が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものです。

なお、計画の推進にあたっては、有田町空家等の適切な管理に関する条例や第２次有田町総合計画（後期計画）等との整合性・連携を図りながら空家等対策に取り組みます。

第２章　空家等の現状

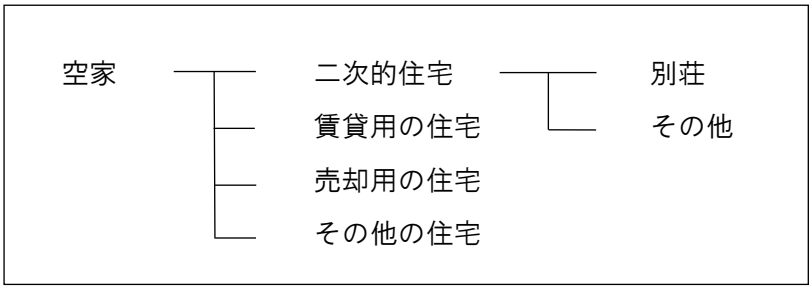
１．空家等の現状と課題

（１）住宅・土地統計調査による状況

ア　住宅・土地統計調査による空家の種類

住宅・土地統計調査とは、住宅とそこに居住する世帯の居住状況等の実態を把握し、その現状と推移を明らかにするため、５年に一度総務省が実施する調査です。なお、本調査は抽出調査であり、調査結果の数値は推計値です。

住宅・土地統計調査における空家の種類は、次のように定義されています。

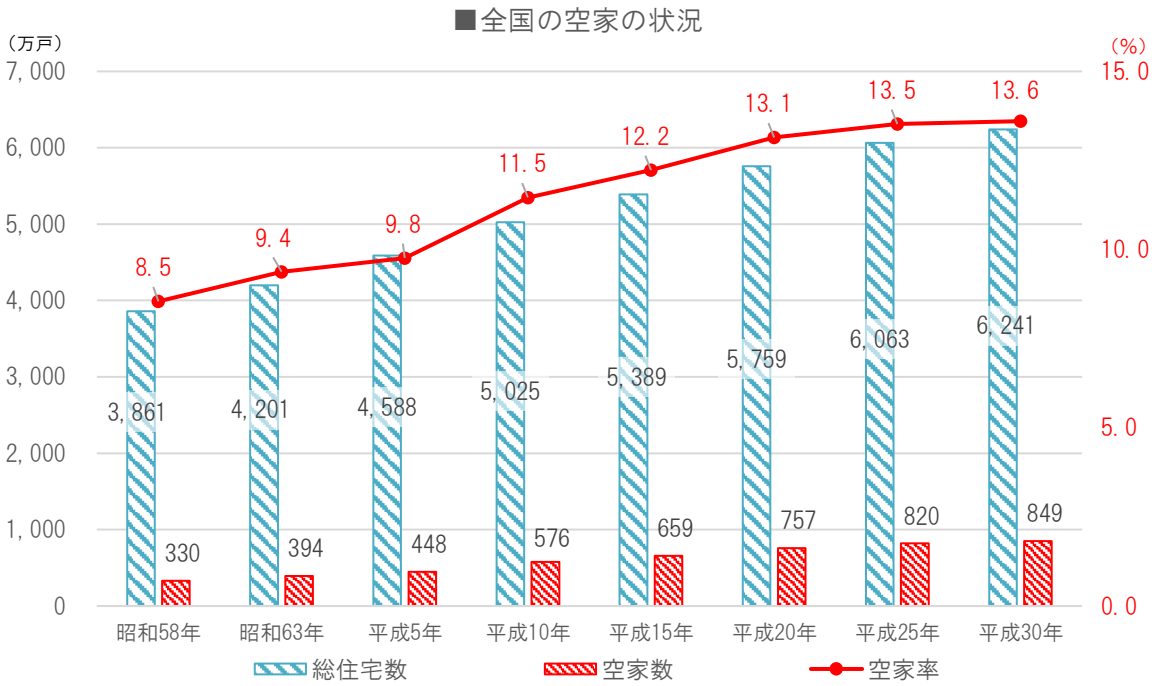


〔用語の定義〕

用　語	定　義	
二次的住宅	別　荘	週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、普段は人が住んでいない住宅
	その他	普段住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊りするなど、たまに寝泊りしている人がいる住宅
賃貸用の住宅	新築・中古を問わず、賃貸のために空家になっている住宅	
売却用の住宅	新築・中古を問わず、売却のために空家になっている住宅	
その他の住宅	上記以外の人が住んでいない住宅で、転勤・入院などのために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	

イ　全国の状況

平成 30 年住宅・土地統計調査による全国の総住宅数は、6,241 万戸となっており、このうち、空家数は 849 万戸で、5 年前に比べ、29 万戸（3.5%）増加しています。また、空家率（総住宅数に占める割合）は 13.6%を占め、5 年前に比べ 0.1 ポイント上昇し、過去最高となっています。（資料：住宅・土地統計調査）



ウ　有田町の状況

住宅・土地統計調査によると、本町の住宅の状況は、平成 25 年から平成 30 年までの 5 年間で住宅総数が 360 戸増加しているのに対して、空家数は 270 戸の増加となっており、5 年前に比べて住宅総数の増加数を下回っています。また、空家率は平成 30 年度で 14.9%となり、5 年間で 2.8%の伸び率となっています。平成 20 年度・25 年度に比べて伸び率は低くなりましたが、平成 30 年時点では全国や佐賀県を上回る結果となっています。（資料：住宅・土地統計調査）

■有田町の状況

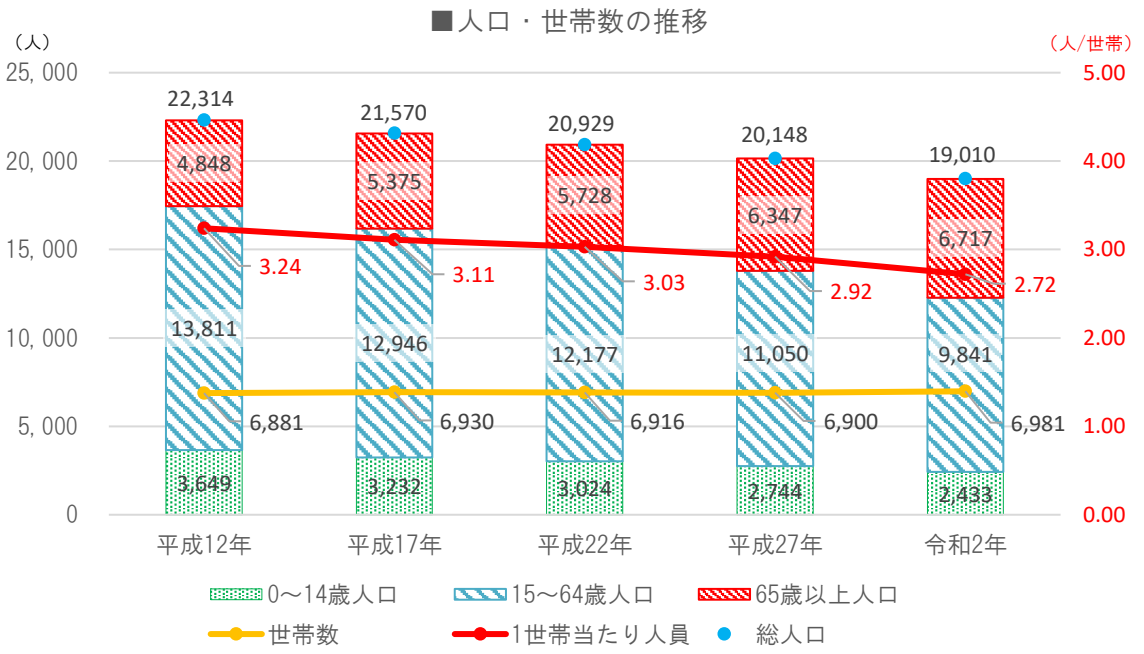
		平成 20 年度	平成 25 年度	平成 30 年度	H25-H30 増減
住宅総数		7,650 戸	7,760 戸	8,120 戸	360 戸
空き家数		580 戸	940 戸	1,210 戸	270 戸
空家率	全国	13.1%	13.5%	13.6%	0.1%
	佐賀県	11.1%	12.8%	14.3%	1.5%
	有田町	7.6%	12.1%	14.9%	2.8%

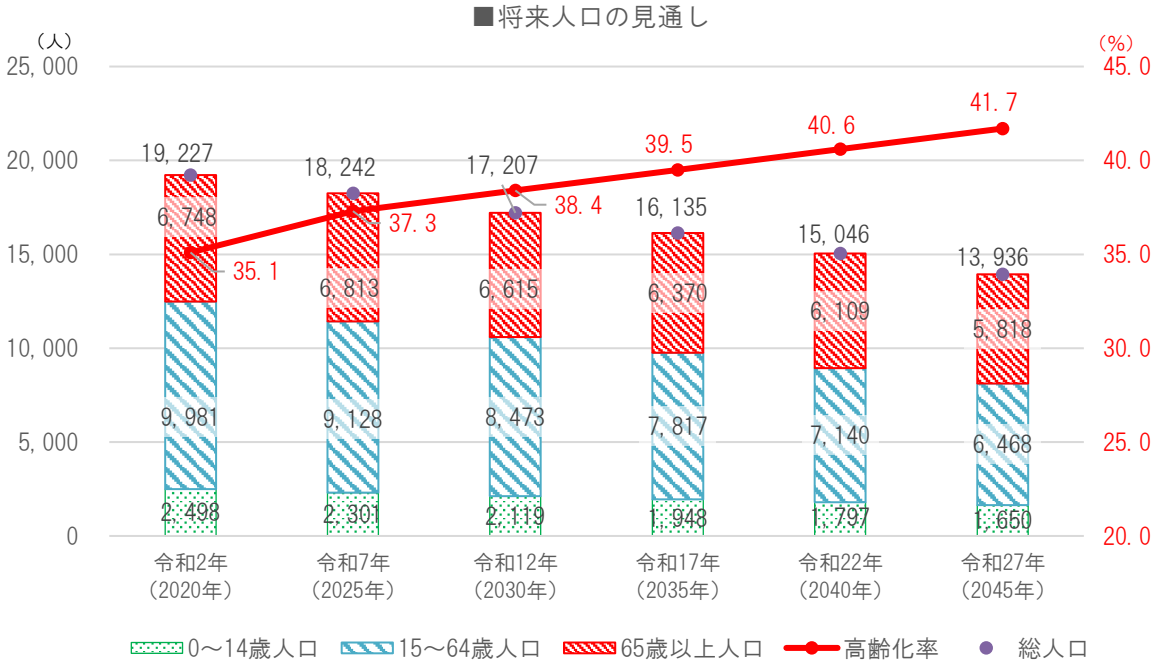
（２）有田町の概況

ア　人口・世帯数の推移

本町の人口は、平成 12 年時点で 22,314 人で、その後減少傾向が続き、令和 2 年には 19,010 人まで減少しています。また、世帯数の変動はあまりみられませんが、１世帯あたりの人員数は、平成 12 年時点で 3.24 人/世帯で、令和 2 年には 2.73 人/世帯まで減少しています。（資料：国勢調査）

さらに、国立社会保障・人口問題研究所が平成 30 年 3 月に公表した推計によると、令和 27（2045）年には、本町の人口は 13,936 人まで減少し、高齢化率は 41.7%に達するとされています。（資料：国立社会保障・人口問題研究所）

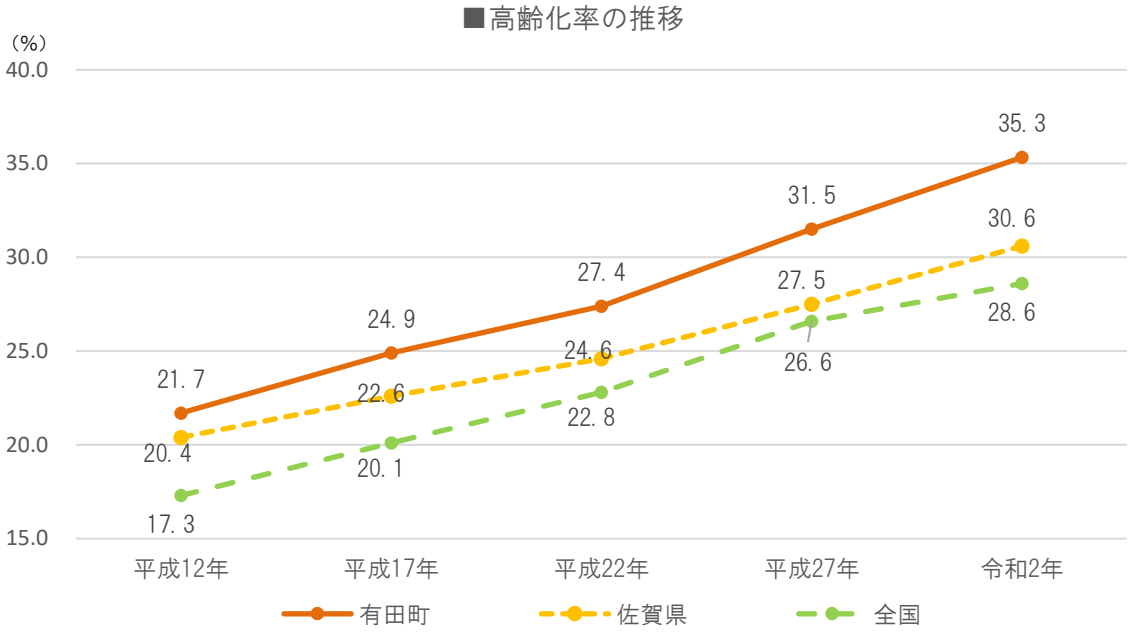




イ　高齢者世帯の状況

（ア）高齢化の状況

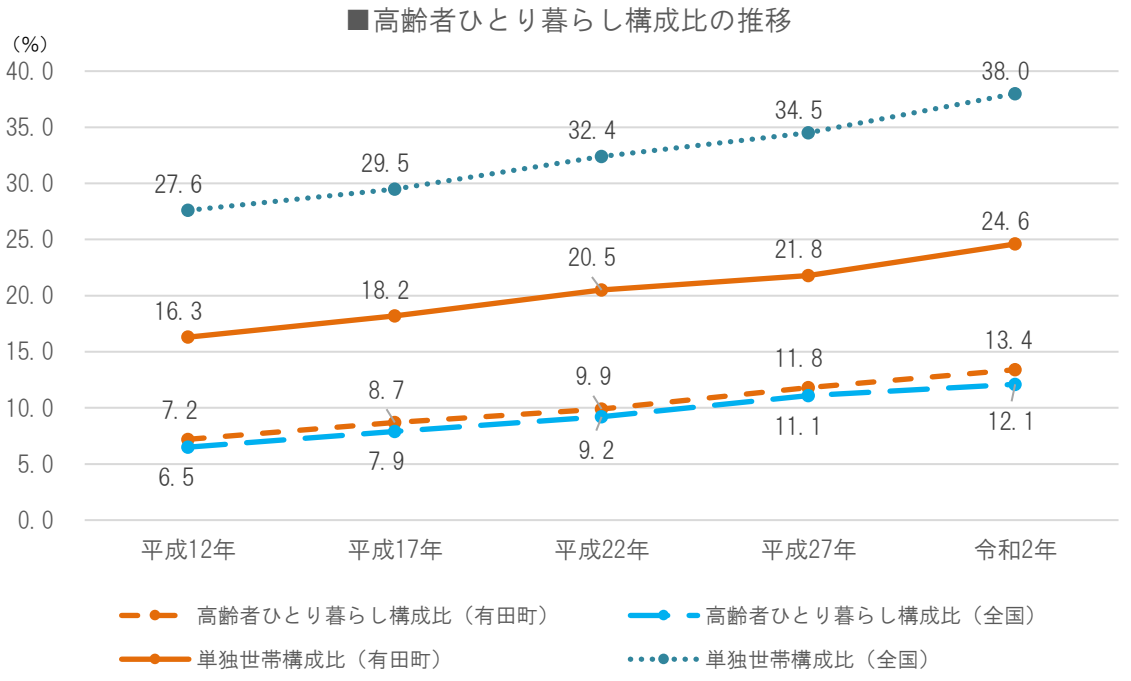
本町の高齢化率は、令和 2 年で 35.3%となっており、全国及び佐賀県平均を上回っており、右肩上がりに増加しています。（資料：国勢調査）



（イ）高齢者ひとり暮らし世帯の状況

本町の一般世帯総数における単独世帯構成比は、令和 2 年で 24.6%となっており、全国平均を下回っているものの増加傾向にあります。

また、高齢者のひとり暮らしの構成比は、ほぼ全国平均並みに増加し、令和 2 年で 13.4%となっています。（資料：国勢調査）



（３）実態調査による空家の状態

ア　空家実態調査の目的

本町の総体的な空家の現状を把握するとともに、空家問題への対応を検討するため、町内にある空家と思われる建物について、外観調査による実態調査を実施しました。

イ　調査期間

令和 4 年 12 月～令和 5 年 1 月

ウ　調査区域と調査対象物件

調査区域は町内全域とし、調査対象は、専用住宅、店舗併用住宅、店舗・事務所としました。

エ　調査対象物件の抽出

株式会社ゼンリンが保有する空家情報、町が保有する空家情報を基に、現地調査対象物件を抽出しました。

オ　調査項目

（ア）空家の判断基準

ａ　建物の確認

・建物の有無

ｂ　空家の判断基準

・表札、名札、看板がない
・郵便受けにチラシやＤＭが大量に溜まっている
・電気メーターが停止している
・プロパンガスボンベが撤去されている
・カーテンがない
・雑草、立木が繁茂している
・ゴミの投棄、堆積がある

（イ）空家の不良度について

ａ　調査項目

・擁壁の破損状況、門・塀の破損状況、屋根の破損状況、外壁の破損状況、建物の傾き状況、雨樋の状況、窓ガラス等の状況、カーポート・ベランダ・アンテナの状況、軒先・庇の状況、その他破損箇所

（ウ）空家の市場性について

ａ　調査項目

・間口の状況、道路と敷地の高低差、道路の幅員、ゴミの投棄・堆積の状況、雑草・立木の状況、駐車スペース

カ　空家の不良度及び市場性の考え方

（ア）空家の不良度の考え方

不良度判定基準は、空家の物理的損傷の度合いに応じて評点を設定し、空家の不良度（住宅等として使い続けることに対する瑕疵の程度）を判定する基準です。

本基準で採用する評点は、「地方公共団体における空家調査の手引き ver.1（平成 24 年６ 月、国土交通省住宅局）（以下「手引き」という。）」における空家の判定基準例を参考に、各項目の不良な状態を是正するために要する費用の大小のバランスを加味して設定しています。

判定結果としてのランク毎の状況の定義は以下のとおりです。

〔空家の不良度ランクの判定内容〕

・「不良度Ａ」：管理に特段問題がなく、現況のまま利用可能
・「不良度Ｂ」：管理が行き届いていないが、比較的小規模な修繕で利用可能
・「不良度Ｃ」：倒壊の可能性はないが、現況のままの利用は困難
・「不良度Ｄ」：倒壊の可能性があるなど、現況のままの利用は不可能

（イ）空家の市場性の考え方

市場性判定基準は、有田町への移住・定住希望者の受け入れ先としての空家の利活用可能性、売却・賃貸等を行う場合の市場への適合性の度合いを判定するものです。

本基準で採用する評点は、「不動産鑑定評価基準（平成 26 年 5 月 1 日一部改正国土交通省）」における不動産の「価格形成要因」を参考に、不動産鑑定士の意見を踏まえ、空家候補の立地条件、建物条件に係る状況がその不動産の価格に影響を与える程度を加味して設定したものです。

市場性ランクは、建物の不良度のほか、敷地の駐車場スペースの有無、前面道路の幅員、敷地の間口の広さ等、空家を利用するうえでの利便性・快適性に影響を与える要因に基づき判定しています。判定結果としてのランク毎の定義は以下のとおりです。

〔空家の市場性ランクの判定内容〕

・「市場性Ａ」：売却・賃貸が容易
・「市場性Ｂ」：売却・賃貸の期待性あり
・「市場性Ｃ」：売却・賃貸の期待性が低い
・「市場性Ｄ」：売却・賃貸が困難

キ　調査結果

（ア）調査対象候補物件と空家数

<table>
<tr><th>調査対象候補
リスト記載物件</th><th>調査の可否</th><th>調査対象候補物件</th><th>使用実態・用途
（あり・なし）</th></tr>
<tr><td rowspan="5">1,020 件</td><td rowspan="3">調査可
1,019 件</td><td rowspan="2">あり
913 件</td><td>使用実態がない
可能性が高い
618 件</td></tr>
<tr><td>使用実態あり
214 件</td></tr>
<tr><td>なし（空き地等）
106 件</td><td>調査対象外用途
81 件</td></tr>
<tr><td>調査不可
1 件</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>調査対象外
0 件</td><td></td><td></td></tr>
</table>

※調　査　不　可：建物の敷地内での位置関係、雑草の繁茂、立入禁止区域等のため、公道からの目視確認が困難であったもの

※調 査 対 象 外：現地調査前に、集合住宅・長屋、工場・倉庫等、調査対象外として判断できたもの

※調査対象外用途：集合住宅・長屋、工場・倉庫等

（イ）空家の不良度判定について　　【参考：平成 29 年】

・調査件数	1,020 件		971 件	
うち、空家	618 件		651 件	
内訳「不良度Ａ」	255 件	（41.3%）	288 件	（44.3%）
「不良度Ｂ」	243 件	（39.3%）	267 件	（41.0%）
「不良度Ｃ」	79 件	（12.8%）	66 件	（10.1%）
「不良度Ｄ」	41 件	（ 6.6%）	30 件	（ 4.6%）

（ウ）空家の市場性判定について　　【参考：平成 29 年】

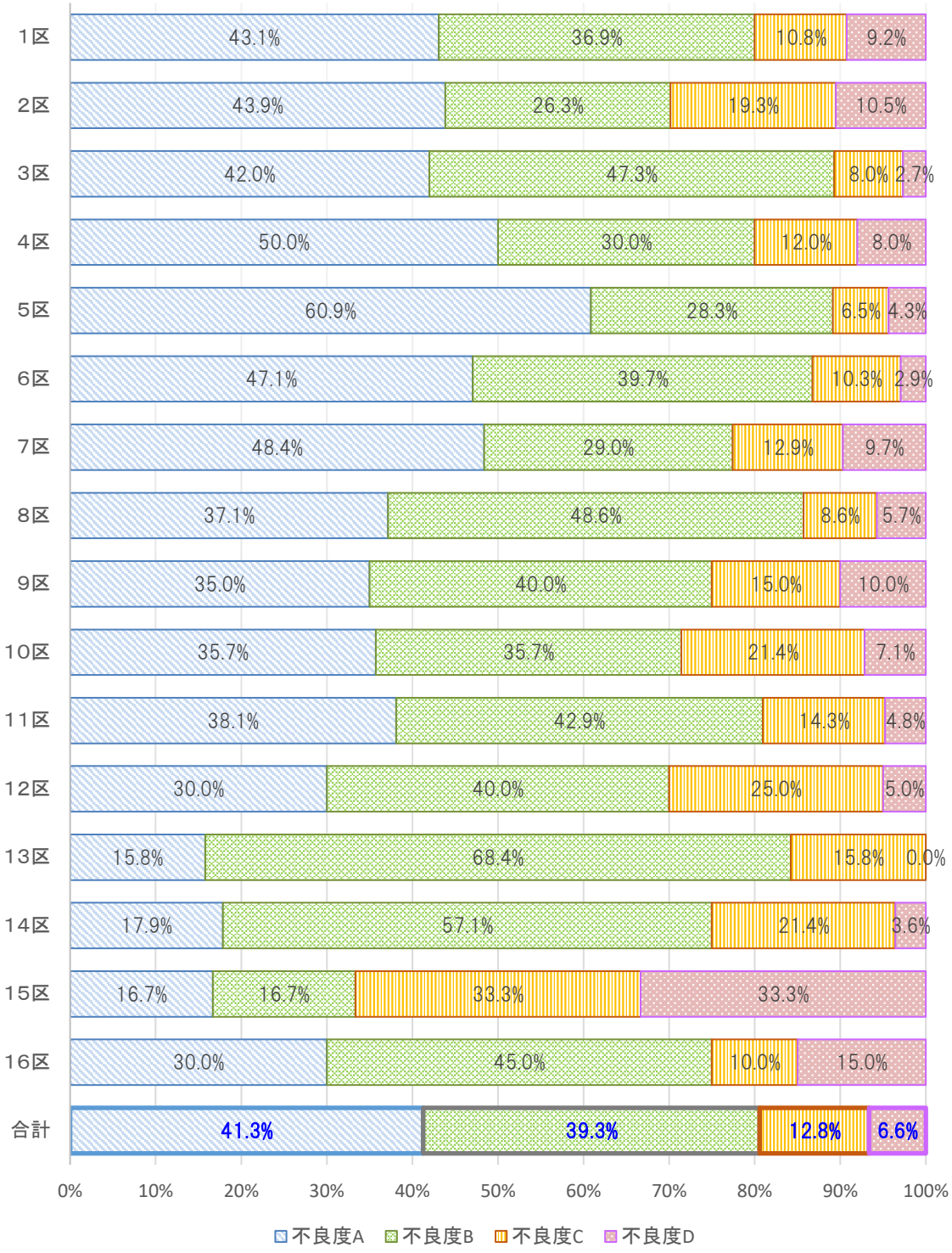
・調査件数	1,020 件		971 件	
うち、空家	618 件		651 件	
内訳「市場性Ａ」	38 件	（ 6.1%）	38 件	（ 5.8%）
「市場性Ｂ」	113 件	（18.3%）	162 件	（24.9%）
「市場性Ｃ」	184 件	（29.8%）	194 件	（29.8%）
「市場性Ｄ」	283 件	（45.8%）	257 件	（39.5%）

（エ）地区別・不良度ランク別の空家数（単位；件）　　※カッコ内は構成比（単位：%）

地区	区域内の戸建総数	空家数	危険性の有無					
			危険性なし	危険性あり				計
			不良度A	不良度B	不良度C	不良度D	小計	
1区	259	65	28 (43.1)	24 (36.9)	7 (10.8)	6 (9.2)	37 (56.9)	65 (100.0)
2区	422	57	25 (43.9)	15 (26.3)	11 (19.3)	6 (10.5)	32 (56.1)	57 (100.0)
3区	509	112	47 (42.0)	53 (47.3)	9 (8.0)	3 (2.7)	65 (58.0)	112 (100.0)
4区	734	50	25 (50.0)	15 (30.0)	6 (12.0)	4 (8.0)	25 (50.0)	50 (100.0)
5区	691	46	28 (60.9)	13 (28.3)	3 (6.5)	2 (4.3)	18 (39.1)	46 (100.0)
6区	787	68	32 (47.1)	27 (39.7)	7 (10.3)	2 (2.9)	36 (52.9)	68 (100.0)
7区	367	31	15 (48.4)	9 (29.0)	4 (12.9)	3 (9.7)	16 (51.6)	31 (100.0)
8区	881	35	13 (37.1)	17 (48.6)	3 (8.6)	2 (5.7)	22 (62.9)	35 (100.0)
9区	371	20	7 (35.0)	8 (40.0)	3 (15.0)	2 (10.0)	13 (65.0)	20 (100.0)
10区	376	14	5 (35.7)	5 (35.7)	3 (21.4)	1 (7.1)	9 (64.3)	14 (100.0)
11区	478	21	8 (38.1)	9 (42.9)	3 (14.3)	1 (4.8)	13 (61.9)	21 (100.0)
12区	351	20	6 (30.0)	8 (40.0)	5 (25.0)	1 (5.0)	14 (70.0)	20 (100.0)
13区	347	19	3 (15.8)	13 (68.4)	3 (15.8)	0 (0.0)	16 (84.2)	19 (100.0)
14区	617	28	5 (17.9)	16 (57.1)	6 (21.4)	1 (3.6)	23 (82.1)	28 (100.0)
15区	205	12	2 (16.7)	2 (16.7)	4 (33.3)	4 (33.3)	10 (83.3)	12 (100.0)
16区	414	20	6 (30.0)	9 (45.0)	2 (10.0)	3 (15.0)	14 (70.0)	20 (100.0)
小計	**7,809**	**618**	**255 (41.3)**	**243 (39.3)**	**79 (12.8)**	**41 (6.6)**	**363 (58.7)**	**618 (100.0)**

※行政区は次のとおり
1区：泉山、2区：中樽・上幸平、3区：大樽・幸平・赤絵町・白川・稗古場・中の原・岩谷川内、4区：境野・古木場・戸矢・大野・桑古場、5区：本町・戸杓、6区：外尾町・外尾山・丸尾・赤坂、7区：黒牟田・応法、8区：南原・南山、9区：原明・舞原・代々木、10区：楠木原・上本・下本、11区：北ノ川内・黒川・仏ノ原、12区：下内野・上内野・蔵宿、13区：桑木原・山本・大木宿、14区：立部・広瀬・広瀬山、15区：岳・山谷切口・上山谷、16区：下山谷・山谷牧・二ノ瀬

（オ）地区別・不良度ランク別の空家の割合



平成 29 年度の調査時点と比較して、空家数が増加したのは、1 区、2 区、4 区、7 区、10 区、11 区で、減少したのは 5 区、6 区、8 区、12 区、13 区、14 区、15 区、16 区となっています。

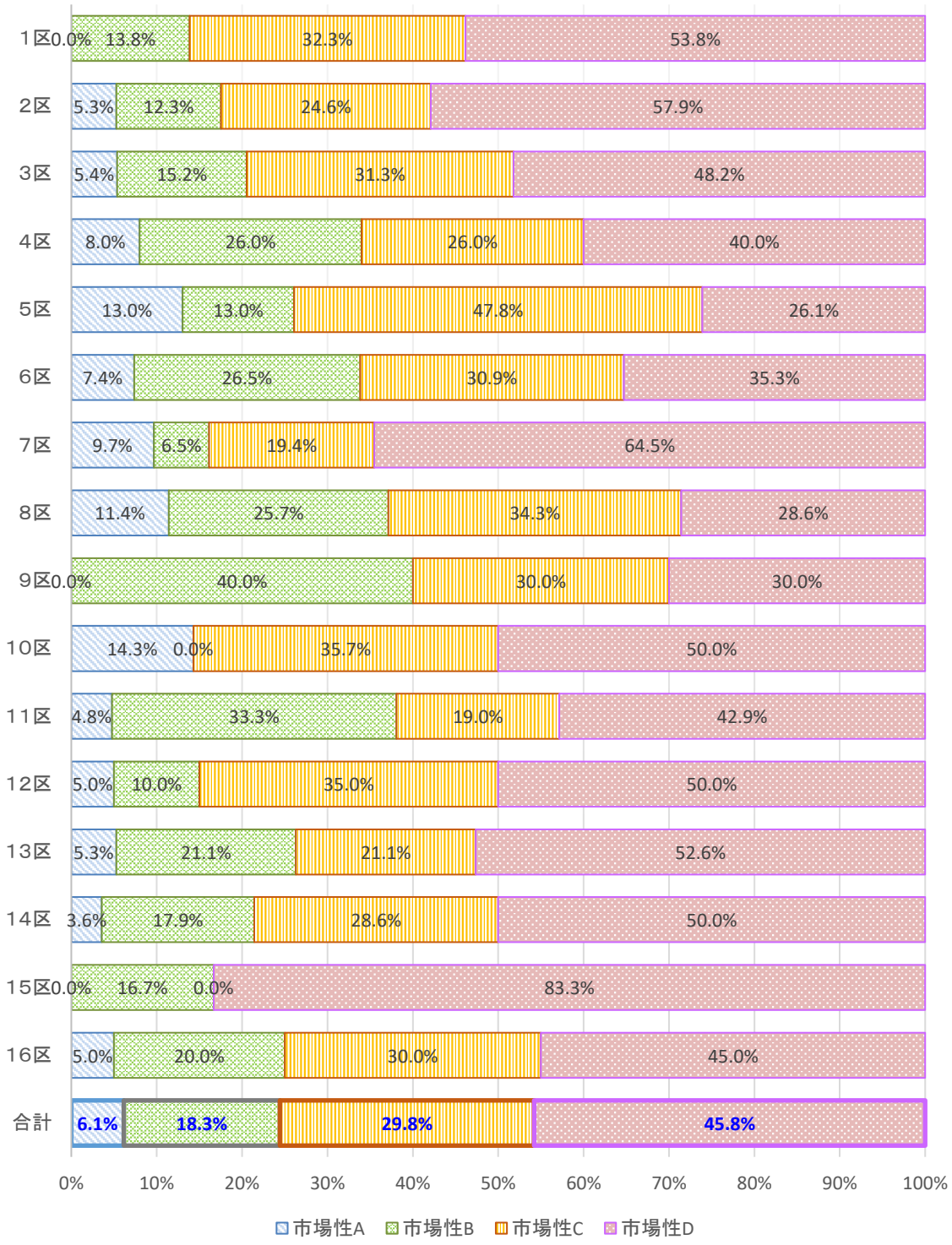
また、不良度調査において「不良度 A」と判定した空家数は 33 件の減（全体に占める割合△3.0%）、「不良度 B」は 24 件の減（△1.7%）、「不良度 C」は 13 件の増（＋2.7%）、「不良度 D」は 11 件の増（＋2.0%）となっています。

（カ）地区別・市場性ランク別の空家数（単位；件）　　※カッコ内は構成比（単位：%）

地区	区域内の戸建総数	空家数	市場性ランクA	市場性ランクB	市場性ランクC	市場性ランクD	計
1区	259	65	0 (0.0)	9 (13.8)	21 (32.3)	35 (53.8)	65 (100.0)
2区	422	57	3 (5.3)	7 (12.3)	14 (24.6)	33 (57.9)	57 (100.0)
3区	509	112	6 (5.4)	17 (15.2)	35 (31.3)	54 (48.2)	112 (100.0)
4区	734	50	4 (8.0)	13 (26.0)	13 (26.0)	20 (40.0)	50 (100.0)
5区	691	46	6 (13.0)	6 (13.0)	22 (47.8)	12 (26.1)	46 (100.0)
6区	787	68	5 (7.4)	18 (26.5)	21 (30.9)	24 (35.3)	68 (100.0)
7区	367	31	3 (9.7)	2 (6.5)	6 (19.4)	20 (64.5)	31 (100.0)
8区	881	35	4 (11.4)	9 (25.7)	12 (34.3)	10 (28.6)	35 (100.0)
9区	371	20	0 (0.0)	8 (40.0)	6 (30.0)	6 (30.0)	20 (100.0)
10区	376	14	2 (14.3)	0 (0.0)	5 (35.7)	7 (50.0)	14 (100.0)
11区	478	21	1 (4.8)	7 (33.3)	4 (19.0)	9 (42.9)	21 (100.0)
12区	351	20	1 (5.0)	2 (10.0)	7 (35.0)	10 (50.0)	20 (100.0)
13区	347	19	1 (5.3)	4 (21.1)	4 (21.1)	10 (52.6)	19 (100.0)
14区	617	28	1 (3.6)	5 (17.9)	8 (28.6)	14 (50.0)	28 (100.0)
15区	205	12	0 (0.0)	2 (16.7)	0 (0.0)	10 (83.3)	12 (100.0)
16区	414	20	1 (5.0)	4 (20.0)	6 (30.0)	9 (45.0)	20 (100.0)
小計	**7,809**	**618**	**38 (6.1)**	**113 (18.3)**	**184 (29.8)**	**283 (45.8)**	**618 (100.0)**

※行政区は次のとおり
1区：泉山、2区：中樽・上幸平、3区：大樽・幸平・赤絵町・白川・稗古場・中の原・岩谷川内、4区：境野・古木場・戸矢・大野・桑古場、5区：本町・戸杓、6区：外尾町・外尾山・丸尾・赤坂、7区：黒牟田・応法、8区：南原・南山、9区：原明・舞原・代々木、10区：楠木原・上本・下本、11区：北ノ川内・黒川・仏ノ原、12区：下内野・上内野・蔵宿、13区：桑木原・山本・大木宿、14区：立部・広瀬・広瀬山、15区：岳・山谷切口・上山谷、16区：下山谷・山谷牧・二ノ瀬

（キ）地区別・市場性ランク別の空家の割合



平成 29 年度の調査時点と比較して、市場性ランク調査において「市場性 A」と判定した空家数は増減なし（全体に占める割合＋0.3%）、「市場性 B」は 49 件の減（△6.6%）、「市場性 C」は 10 件の減（±0.0%）、「市場性 D」は 26 件の増（＋6.3%）となっています。

市場性 D 判定の空家数については、３区、５区、６区は減少したものの、それ以外の区は増加しています。

（４）空家対策の課題整理

ア　新たな空家の発生の予防

・所有者等に対して、空家となることの危険性や所有者等の責任に関して、意識の涵養や理解増進を図るため、町ホームページや広報誌へ掲載するなど、情報発信を行うとともに、空家になる前の相談体制の構築など、空家の発生を未然に防ぐ対策が求められます。

イ　老朽化が進む空家の適正管理

・実態調査において、空家の適正管理がなされておらず、老朽化が進んでいる空家が散見されます。個々の空家の個別事情は不明であるものの、全国的な傾向から所有・相続の問題や経済的な問題等により、空家の適正な維持管理がなされていないためと推察されます。

ウ　良質な空家の積極的な活用

・実態調査において、「売却、賃貸の期待性がある」と判断した空家（市場性Ａ及びＢ判定）が４分の１程度存在しているほか、町内にはまだ十分に利用できる空家等も多数存在しています。町では、利用可能な空家等を地域資源ととらえ、将来、管理が不可能になることを防止するために、積極的に市場に流通させることが求められます。

エ　除却支援

・空家は放置すれば急速に老朽化が進み、周辺環境に影響を及ぼすほか今後の利活用も困難になるおそれがあります。
実態調査において「主体構造部に著しい損傷があるか、複数箇所に著しい損傷がみられ、大規模の修繕や除却等が必要」と判断した空家（不良度Ｄ判定）は 41 件で、空家全体のうち 7%ほどを占めています。
空家の適正な管理の促進と空家による住環境への悪影響を防ぐため、老朽化が著しい空家や不良住宅については、除却等の対応も促進する必要があります。

オ　空家の継続的な調査・実態把握

・空家が毎年新たに発生することや、時間の経過とともに腐朽破損が進行すること、逆に新たな入居が行われること、最終的には解体・除却など、経年変化が生じることから、空家の継続的な調査や実態把握が求められます。
また、建物及び土地の相続登記が行われていない空家については、その実態の把握に努めるとともに、手続きを行ってもらう必要があります。

第３章　空家等対策の基本的事項

１．空家等対策の基本的な考え方

（１）所有者等の管理の原則

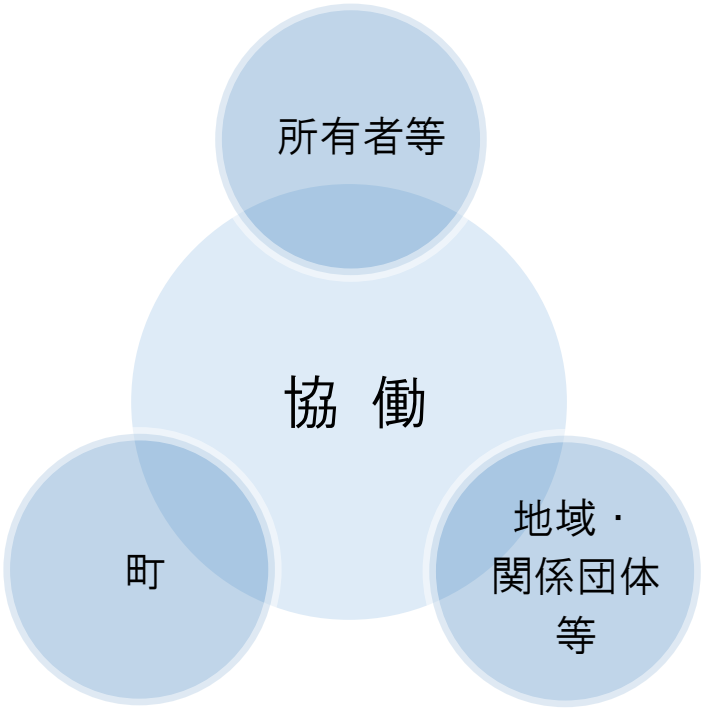
空家等は、管理責任が第一義的には所有者にあるとの前提に基づき、法第三条にも「空家等の所有者等は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする」と規定されています。

また、空家等を原因とする損害等に関する民事上の事件についても、財産権、所有権に基づき当事者同士で解決を図ることが原則となります。

（２）地域及び関係団体等と協働した取組の推進

地域へ影響を及ぼしている管理不全な空家等の問題を解消するため、また、空家等の活用の促進のための取組初期の対応として、町と地域・関係団体等とが、それぞれの役割やできることなどについて考え、協働して取組を進めます。

〇所有する空家等の適正管理
〇管理不全状態の解消の努力
〇活用に向けた相続関係の整理



〇空家等の管理不全状態の解消のための総合的対策を実施
〇住宅の空家等化を予防する取組
〇空家等に関する相談体制の整備
〇地域・関係団体等との連携の強化
〇関係法令等の見直し

〇地域にある空家等の見守り
〇相続・管理・活用等についての専門家としての相談体制の整備

（３）空家等の利活用の推進

移住希望者や若年世帯等に対する空家等の利活用を推進するため、空き家バンク（空き物件インフォメーション）のサイトの充実など利用者に魅力ある対策を講じます。

（４）危険空家等への対応

町は、町民の生命、身体又は財産に危険が及ぶことを防止するため、町による応急措置等の実施が必要と判断した場合、条例に基づき、原因となっている空家等に必要な措置を講じます。

なお、町が行う措置は、空家等の解体を前提としたものでなく、公益性に基づく危険回避のため最小限の範囲で措置を行うものとします。

２．計画期間

本計画の期間は、令和 5 年度から令和 9 年度までの５年間とします。

なお、本計画は国の空家等政策の動向や社会情勢等の変化を踏まえ、必要に応じ計画内容の適宜見直しを行うものとします。

３．対象地区

実態調査結果のとおり、空家は町内全域に分布しているため、本計画の対象区域は町内全域とします。

４．対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家の種類は、法第２条第１項で規定する「空家等」（「特定空家等」を含む。）とします。従って、住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなります。

ただし「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」ものについては除外しますが、生活環境に悪影響を及ぼすものについては本計画の対策が必要な空家等とします。

第４章　空家等対策の基本的取組

１．空家等の調査

（１）調査の種類及び概要

空家等対策を総合的かつ計画的に実施するためには、町内にある空家等の所在やその状態を把握することが重要です。町では、法第９条第１項に基づき、空家等対策計画における空家等の調査として、次の調査を実施します。

調査名	概　要
所在調査	町内全域の空家等を対象とし、その所在地を調査し、空家等対策の基礎資料とするもの
個別調査	管理不全な空家等として町へ情報提供があった空家等を対象とし、その所在地、外観、所有者等を調査し、所有者等への助言等の資料とするもの
特定空家等調査	特定空家等と認められる可能性のある空家等を対象とし、特定空家等であるか否かの判断をするため及び特定空家等に対する措置の内容を検討するための資料とするもの

ア　所在調査

目的	空家等対策の基礎資料
調査実施者	町職員又は調査業務受託者
実施対象空家等	町内全域
調査時期	概ね５年ごと又は適宜に実施予定
調査方法	敷地外からの外観調査
調査内容	空家等の所在地等

イ　個別調査

目的	管理不全な空家等に対する助言等
調査実施者	町職員
実施対象空家等	管理不全な空家等として町へ情報提供があった空家等
調査時期	随時
調査方法	空家等対策の推進に関する特別措置法第９条第１項による調査及び同法第 10 条による所有者等に関する情報の利用 有田町空家等の適切な管理に関する条例第７条による調査
調査内容	空家等の所在地、外観の状態、所有者等
その他	特定空家等と認められる空家等を除く

ウ　特定空家等調査

目的	特定空家等であるか否かの判断、措置の内容
調査実施者	町職員又は調査業務受託者
実施対象空家等	有田町空家等の適切な管理に関する条例第６条に基づき情報提供のあった空家等のうち特定空家等（認められる可能性のあるものを含む）
調査時期	随時
調査方法	空家等対策の推進に関する特別措置法第９条第１項による調査及び同法第 10 条による所有者等に関する情報の利用 有田町空家等の適切な管理に関する条例第７条による調査
調査内容	空家等の所在地、外観の状態、所有者等

（２）空家等に関するデータベースの整備等

法には、空家等に関するデータベースの整備について次のように規定されています。

> 第十一条　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ものが販売し、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。）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。

町では、空家実態調査のほか、町が実施する各調査の結果及び法第 12 条の助言又は法第 14 条の措置の実施状況をデータベース化するとともに、各調査結果が連動できるよう努めることとします。

なお、空家等の所有者等は売買、相続等により常に異動するほか、相続手続きがなされていない空家等の所有者等の特定は困難であること、空家等の状態は常に変化するものであることから、データベースの整備及び活用にあたっては、これらに留意します。

（３）所有者等が特定できない場合

ア　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します。

イ　所有者不明（相続放棄を含む）の確認

・法定相続人各人に対し相続放棄の事実について調査します。

・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します。

２．空家等の適切な管理の促進

本町においても、人口減少や高齢化、持家で暮らす単身高齢者世帯の増加傾向により、今後、空家等が増加することが予想されます。

管理不適切な空家等の増加を抑制するためには、現に存在する空家等について、所有者等による適切な管理を促すとともに、将来空家等になることが予想される世帯については、新たな空家等の発生を未然に防ぐ対策を講じることが必要となります。

このため、以下の取組を実施します。

（１）町民への情報発信

法の概要、建築物の所有者又は管理者の責務、専門家団体の相談窓口の案内について、町広報誌やホームページへ掲載し、適正管理に向けた情報発信、意識啓発を行います。

また、空家発生抑制のため、高齢者世帯やその家族等に相続や管理について話し合ってもらえるような取組を促進します。

（２）相談体制の整備等

所有者等からの要望に対して、庁内の担当部署や専門家団体窓口等を案内することで、空家等の相続や権利関係の整理、除却、土地・建物の売却・賃貸や有効活用に向けた総合的な情報提供等の支援を行い、空家化を未然に防ぎます。

所有者又は相続予定者等が町外に居住している、高齢で管理ができないなど、事情により管理不全となることを抑制するため、空家等の管理サービスを提供している不動産関連事業者や NPO 法人等と連携していきます。

また、必要に応じて関係団体と協定を締結します。

３．空家等及び跡地の活用の促進

町内の空家等の中には、まだ十分に利用できる空家等も多数存在しています。

町は、利用可能な空家等を地域資源ととらえ、リフォームの普及等、中古住宅としての市場流通促進や、地域の活動拠点等として活用促進を図ることで、地域の活性化やまちの魅力向上、定住促進につなげることを対応方針とし、以下の取組を実施します。

（１）空家等の活用の促進に関する事項

ア　空き物件インフォメーション（空き家バンク事業等）の充実

空家等の所有者等や空家等を希望される方の様々なニーズにきめ細かく対応しながら、空き物件インフォメーションへの登録を推進します。また、空き物件インフォメーション事業に協力している不動産事業者のほか、大学や NPO 等との連携も検討しながら、所有者等及び空家等を希望される方に対して利活用の提案等を行い、空家等の利活用を促進します。

イ　補助制度の利活用推進

空家等対策を行うにあたり、本町においては、「空き家流通促進奨励金」、「移住支援空き家改修補助金事業」に取り組んでいます。空家の利活用及び定住促進を図るため、所有者等が一層利用しやすくなるように見直しを行いながら制度の利用を促進していきます。

また、市町村に対する国や県等の支援制度等も積極的に活用し、空家対策を推進します。

（２）空家等の除却に関する事項

空家等対策を行うにあたり、危険性のある空家等を除却するため、本町においては、「老朽危険空き家除却促進事業」に取り組んでいます。また、除却後の固定資産税の減免措置や居住用財産の譲渡所得特別控除など、税に関する制度も設けられています。老朽化した危険な空家の除却を支援するため、所有者等が一層利用しやすくなるように事業の見直しや情報の提供を行いながら制度の利用を促進していきます。

また、市町村に対する国や県等の支援制度等も積極的に活用し、空家対策を推進します。

（３）空家等の跡地の活用の促進に関する事項

ア　空家等の跡地の活用の課題

空家等の跡地が一定の幅員等を有する道路に接していない場合は、建築基準法により、建築が制限されます。市場流通等へ支障があるため、跡地の活用について課題となります。

イ　情報提供

活用が困難な場合や老朽化等で空家等を除却するときは、跡地の活用の課題を踏まえ、活用方法を検討する必要があります。

そのため、空家等の建築場所、状態、所有者等や親族の状況等に応じて、適切な空家等の跡地の活用方法等について、専門家団体と連携した相談窓口等により、所有者等への情報の提供を図ります。

また、地域住民から、地域交流、地域活性化、福祉サービス、防災の拠点など、地域貢献のために利活用したいとの要望がある空家等や跡地については、所有者等に要望の趣旨を伝え、同意が得られた場合は、地域住民に情報を提供します。

４．特定空家等に対する措置及びその他の対処

（１）特定空家等の定義

法には、特定空家等について次のように規定されています。

> 第二条　略
> 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にあると認められる空家等をいう。

特定空家等と認められる事例	
著しく保安上危険となるおそれのある状態	・建築物の倒壊等のおそれ ・屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ ・擁壁が老朽化し危険となるおそれ
著しく衛生上有害となるおそれのある状態	・建築物又は設備等の破損等が原因で、汚物等の流出、臭気の発生 ・ごみ等の放置、不法投棄が原因で、臭気の発生、衛生動物の多数発生
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	・既存の景観に関するルールに著しく不適合 ・周囲の景観と著しく不調和
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	・立木の腐朽、倒壊等が原因で、地域住民や通行等に著しい悪影響 ・空家等に住みついた動物等が原因で、地域住民の日常生活に支障、悪影響 ・建築物等の不適切な管理等が原因で、生活環境への危険等

（２）管理不適切空家等に対する町の対応

適切な管理が行われていない空家等は、防災・衛生・景観等において地域住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

町では、空家等について、所有者等自らの責任において問題の解決を図ることを原則とし、空家等所有者や管理者への啓発や注意喚起を行うことで、管理不全な空家等の防止・解消を促します。

また、周辺へ悪影響を及ぼす特定空家等に対しては、実効性のある改善指導を行う必要があるため、法を活用した次号以降の措置を実施します。なお、特定空家等の判断については、「有田町空家等危険度判定基準表」に基づき、有田町空家等審議会で意見を求め、町長が決定します。

（３）特定空家等に対する措置の内容

法により特定空家等に対する助言・指導、勧告、命令、代執行等が規定されており、国が示した「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。）に基づいて措置します。

（４）特定空家等の所有者等への助言・指導

ア　助言・指導

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ものとします。

空家等の適切な維持管理は所有者等の責務であるため、特定空家等の状態に改善が認められない場合は、文書でくり返し助言・指導を行い、自主的な改善を促します。

イ　助言・指導の内容

助言・指導の文書には、特定空家等の状態、指導事項、履行期限等を記載するほか、「指導したにもかかわらず、特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、法第 14 条第２項の規定により勧告を行うことがあること」を記載します。

（５）特定空家等の所有者等への勧告

ア　勧告の検討

指導書に記載の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、勧告を行うか否かの検討を行います。

イ　勧告の内容

勧告の文書には、勧告に係る措置の内容及びその理由、責任者、勧告に係る措置を実施した場合の報告並びに勧告に係る措置を取らなかった場合は命令を行う可能性について記載するほか、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを記載します。

（６）特定空家等の所有者等への命令

ア　命令の検討

勧告書に記載の措置の履行期限後において、現地確認の結果、特定空家等の状態が改善されていない場合は、ガイドラインを参考に、命令を行うか否かの検討を行います。

イ　審議会の意見

命令を行うときは、条例第 13 条第２項の規定により、審議会の意見を聴くものとします。

ウ　命令

法第 14 条第２項に基づく勧告をしたもののうち、正当な理由なくその勧告に係る措置をとらないものについては、周辺の生活環境への影響や所有者等の指導等に対する反応などを総合的に判断し、特に必要があると認める場合には、法第 14 条第３項に基づく命令を行います。

命令を実施するときは、法に基づく事前手続きを行った上で、命令の内容を所有者等に正確に到達させるため書面で行うものとします。また、その送達方法は、行政処分であるため配達証明かつ内容証明郵便で行います。

（７）特定空家等に係る行政代執行

ア　代執行の検討

法第 14 条第３項に基づく命令を履行しないとき、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には、法第 14 条第９項に基づき、ガイドラインを参考に代執行を行います。

行政代執行は最終手段であり、本来は所有者等の責務において適切に対応されるものですが、特に周辺への影響が大きく、第三者に危害を及ぼすおそれがあるなど、緊急性が高い場合で、所有者等が命令に応じない場合に行政代執行を行います。

（８）特定空家等に係る略式代執行

ア　略式代執行の検討

略式代執行については、法第 14 条第 10 項の規定により、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に行うことができるとされています。

略式代執行を行うか否かについては、所有者等の調査状況、特定空家等の状態及び周辺の生活環境等への影響を勘案する必要があります。

５．空家等対策の実施体制

（１）町の担当部署

空家等対策は、課題が多岐にわたるため、相談内容に応じて関連する部署と情報共有・連携した対応が必要となります。

本町では、総務課・まちづくり課を中心として、空家等の課題に関連する部署との連携体制を構築し、空家等対策に取り組みます。

担当部署	実施内容
総務課	空家等の適正管理に関する事項
まちづくり課	空家及びその跡地の活用促進に関する事項
財政課	空家等対策の予算措置に関する事項
税務課	空家等の所有者等の情報提供に関する事項 固定資産の住宅用地の特例に関する事項
建設課	住環境整備に関する事項 町道の通行に支障が生じたときの対処に関する事項
住民環境課	空家等の所有者等の情報提供に関する事項 悪臭・害虫・不法投棄等の対処に関する事項
健康福祉課	空家等の所有者等の情報提供に関する事項
文化財課	伝統的建造物群保存地区内の空家等に関する事項
上下水道課	空家等の水道休止等の情報提供に関する事項

（２）有田町空家等審議会

法第７条第１項に規定する空家等対策協議会として、有田町空家等審議会を設置しています。

ア　構 成：町長、土地家屋調査士、建築士、不動産鑑定士、区長会、その他学識経験者等

イ　定 数：10 人以内

ウ　任 期：２年

エ　所掌事務：

（ア）法第６条第１項に規定する空家等対策計画の作成、変更、実施に関する協議

（イ）空家等の危険度の判定及び空家等に対する措置に関する重要事項

（ウ）その他空家等の適切な管理に関する重要事項

（３）関係団体との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、県・近隣市町及び関係機関、民間の関係機関との連携及び協力のもと空き家対策を実施します。

関係団体等	連携及び協力
県及び近隣市町等	佐賀県空家対策連絡会議における情報提供及び情報共有
弁護士 司法書士 土地家屋調査士 不動産鑑定士等	空家審議会委員への就任、相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き、利活用の相談等
不動産事業者	所有者等の空家等利活用相談、空き物件インフォメーションの充実等
建設事業者	空家等の解体、改修の相談及び対応等
建築士	空家審議会委員への就任、空家等の修繕、改善、耐震判断等の技術的な対応等
警察	危険回避のための対応等
消防	火災の危険性の情報提供等
総区長会等	空家審議会委員への就任、空家等情報の提供、空家等の活用等

６．その他空家等対策の実施に関し必要な事項

（１）関係法令、条例等に基づく措置

空家等の問題は多岐にわたっており、空家法のみならず、建築基準法や道路法、災害対策基本法など関連する法令を活用して多面的に対応します。

また、本町は「空家等の適切な管理に関する条例」を制定しており、敷地（立木その他の土地に定着する物を含む）も対象としています。敷地についても本計画の考え方に基づいて対応します。

（２）計画の見直し

ア　計画期間による見直しの時期

第３章に記載のとおり、令和９年度に見直しを行います。また、空家等に対する増加抑制、利活用、除去等、各種対策の効果を検討し、その結果を踏まえ計画の見直しを行います。

なお、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正や社会情勢の変化等にあわせ、随時必要な見直しを行います。

イ　審議会の関わり

空家等対策計画を変更する際は、変更に関する協議を審議会において行った上で変更します。

（３）公表

空家等対策計画を作成又は変更したときは、法第６条第３項に基づき、町ホームページなどに掲載し、公表します。

有田町空家等対策計画

令和５年３月
編集・発行：有田町総務課　まちづくり課
〒849-4192　有田町立部乙 2202 番地
TEL：0955-46-2111（代表）　/　FAX：0955-46-2100