

伯耆町空家等対策計画の概要

《1. 背景》

適切な管理が行われていない空家等が、生活環境に深刻な影響を及ぼしており、その対応について「空家等対策の推進に関する特別措置法」が平成26年11月27日に公布されました。この法律に基づき伯耆町において対応の方針を定めるため、平成28年8月1日付で伯耆町空家等対策計画を策定したものです。

《2. 計画の概要》

- ・目的:空家等に対する法に基づく措置の運用、対策の実施を総合的に推進する。
- ・期間:平成28年度～平成32年度5年間
- ・対象:空家等、特定空家等(老朽危険空家)及び予防の観点から、他の建築物も含む。
- ・地域:伯耆町全域

《3. 空家の現状》

- ・全国:約820万戸(平成25年)、鳥取県約37,000戸(平成25年)
- ・伯耆町:平成27年10月実施集落調査による。
- ・空家等の数 35集落、78戸
- ・空家状態の概要:①倒壊の恐れ 21戸、②除草等駆除必要 50戸、③侵入が容易 17戸、他
- ・地域別分布:①八郷地区4集落7戸、②大幡地区6集落8戸、③幡郷地区4集落12戸、④溝口地区13集落26戸、⑤二部地区5集落5戸、⑥日光地区3集落5戸

《4. 空家等の問題・課題》

◆空家等の状態別分類

- ①空家等の発生(初期状態)・・・空き家化し間もない。管理が不十分となりつつある。
- ②管理が不全な状況((中期状態)・・・空き家状態が長期化し、周辺に悪影響が発生。
- ③解体・除却が必要な状況(末期状態:特定空家等)
・・・建物の崩壊等発生、地域全体に悪影響が発生。

※空家等の状態に応じた対策実施とともに、空き家化の予防、再活用など空家等の初期段階において解消を図る事が重要。

《5. 空家等に関する対策の基本的な方針》

- ①基本的な原則:管理は所有者等の責任により実施されることが原則。ただし、危険回避、環境保全など公共の福祉への影響を考慮し、適正な管理を促すなど、適切な措置を講ずる。
- ②基本的な方針
 - ・定期的な調査による現状把握。
 - ・法に基づく措置を厳正に運用し、かつ再活用に向けた情報提供等を行い空き家の適正管理を図る。
 - ・再活用が困難で、周辺に危険を及ぼす状況の空家等は、情報提供や、支援等により速やかな危機回避を図る。
 - ・情報提供や相談窓口の開設等による空き家化の抑制

《6. 空家等に関する対策の実施に関し必要な事項》

◆法に基づく措置等について

- ①措置内容等の透明性及び適正性を確保。
- ②空家等のうち、倒壊、有害等生活環境保全に対し放置することが不適切であるものを特定空家等(危険空家)として認定します。
- ③特定空家等に対し、対象建築物の管理状態を見定めながら、必要かつ合理的な範囲で措置を実施します。また措置に当たっては所有者等による解決を最大限目指します。
- ④適切な管理が必要と判断した場合は上限指導を速やかに行います。また状態の改善が見られないときは所有者等に対し勧告を行います。
- ⑤勧告を受けた者が、その措置を取らなかった場合は、命令を行います。また命令を履行しないときは、代執行を行います。

「伯耆町空家等対策推進補助金」概要

安心・安全な住環境づくりを促進するため、伯耆町では、平成28年度から老朽化した危険な空き家住宅の除却について、除却費の一部を補助するよう計画いたしました。

1. 対象となる建築物

次の①～③をすべて満たす建築物が対象となります。

- ① 伯耆町内に存在していること。
 - ② 空き家（使用している者がいない）であること
 - ③ 空家等対策推進に関する特別措置法第14条第2項に基づく勧告を受けている建築物であること。
 - ・周囲に悪影響を及ぼしている、又は及ぼす恐れのあるもの（危険度判定）
 - ・構造の腐朽又は破損などにより、著しく危険性のあるもの（危険度判定）
- ◆危険度判定については国の定めるガイドラインや、鳥取県の定める特定空家等判定基準例等に基づき判定
- ◆伯耆町空家等対策協議会にて危険度、影響度合い等を踏まえ、特定空家等の可能性について検討。結果を参考とし、町で特定空家等として判定。その後、指導を行い指導に従わない場合について勧告を行うこととなります。

2. 補助の内容

(1) 集落活用タイプ

集落において集落用施設用地（例：駐車場、防災避難用空地、公園、道路）等として活用するため、老朽化した危険な空き家住宅を除却する場合に、除却費用を補助するもの

- ◆補助割合 10/10（上限1,200千円）
 - ◆補助対象者 集落
 - ◆留意事項 事業完了後の所有者は集落とすること。
（もしくは長期貸借契約等実施）
 - ◆事業実施主体 集落（所有権の移転、長期貸借契約等及び工事実施）
- ※事業完了後の用地の管理等については集落で行っていただきます。
- ※他の権利者（抵当権設定者など）からの同意を得ることができない場合は、対象となりません。

(2) 個人除却タイプ

集落からの要請により個人（所有者）が行う老朽化による危険空家住宅の除却に対し、除却費用の一部を補助するもの。

- ◆補助割合 1/2（上限600千円）
 - ◆補助対象者 個人（所有者）
 - ◆留意事項 集落から個人（所有者）へ除却を要請した場合に限ります。
 - ◆事業実施主体 個人（工事実施）
- ※事業完了後の用地の管理等については、引き続き個人が行います。
- ※税金等の滞納がある方、暴力団関係者の方及び他の権利者（抵当権設定者など）からの同意を得ることができない方は、対象となりません。

空家等の対応を町に依頼される場合は、本書（裏面）を役場総務課までご提出いただきますようお願いいたします。

※記入例

空家等対応依頼書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

伯耆町長 様

集落名 〇〇集落

区長名 〇〇 〇〇 ⑩

下記空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法第12条の規定による、所有者等へ管理の助言を行っていただきますようお願いいたします。

記

空家等の所在	住所：伯耆町〇〇××番地 〇〇集落地内 〇〇宅隣・・・等
所有者情報	氏名等：〇〇 〇〇 過去に〇〇 〇〇さんが住んでいた。 以前、〇〇 〇〇さんが管理をされていた。・・・等
集落への影響の内容	・老朽化により、一部倒壊が始まっており、早期に倒壊するおそれあり、隣家や道路隣接もあり倒壊した場合の影響が大きい ・老朽化により、屋根の一部が破損し、強風等の際に飛散のおそれがある。 ・庭の樹木や雑草等が繁茂し、道路、隣家へ影響が出ている。 ・動物等の住処となっており、糞尿等による臭気が著しく、衛生上不安がある。・・・等
その他	・有関係者と思われる血縁者（〇〇 〇〇さん）が〇〇県・市・町・村等におられると聞いたことがある。 ・集落の〇〇〇〇として活用は考えられる。・・・等

※写真の添付をお願いします。

空家等対応依頼書

平成 年 月 日

伯耆町長 様

集落名 _____

区長名 _____ ⑩

下記空家等について、空家等対策の推進に関する特別措置法第12条の規定による、所有者等へ管理の助言を行っていただきますようお願いいたします。

記

空家等の所在	住所： ※住所の不明な場合は、位置概略等記載ください。(図面添付可)
所有者情報	氏名等： ※分かる範囲で結構です。
集落への影響 内容	※空家等による、集落でのお困りの状況について記載願います。
その他	※空家等、所有者等について、その他ご存じのことがありましたらご記入ください。また集落活用の意向があればお知らせください。

※写真の添付をお願いします。