

第2次玉城町空家等対策計画 (案)

令和7年(2025年)3月

玉 城 町

<目次>

第1章 計画の趣旨等	1
1. 策定の趣旨と目的	1
2. 計画の位置付け	1
3. 計画の対象とする空家	3
4. 計画対象区域	3
5. 計画期間	3
第2章 玉城町における空家等に係る現状と課題	4
1. 空家等に係る現状	4
(1) 人口・世帯等の状況	4
(2) 住宅の状況	6
(3) 空家の状況	8
(4) 空家所有者等の意向（アンケート結果）	13
2. 空家対策に関する施策等の動向	16
(1) 国の動向	16
(2) 玉城町における施策実施状況	18
3. 空家等に関する課題	20
第3章 空家等対策の基本的な方針と実施する事項	21
1. 空家等対策の基本的方針	21
(1) 空家等の発生抑制	21
(2) 所有者等による適正管理の促進	21
(3) 空家等の利活用の促進	21
(4) 管理不全な空家等の解消	21
2. 空家等対策における実施事項	22
(1) 空家等の発生防止に向けた取組	23
(2) 空家等の所在等の把握	24
(3) 空家等の所有者等の特定と意向把握	25
(4) 所有者等による適切な管理の促進	26
(5) 空家等の利活用、跡地活用の促進	27
(6) 管理不全空家等、特定空家等の認定	28
(7) 管理不全空家等への対応	30
(8) 特定空家等への対応	31
(9) 空家等の管理・利活用に関する相談対応	33
3. 空家等に関する対策の実施体制	34

1. 策定の趣旨と目的

空家等の増加が全国的な社会問題となっており、玉城町においても空家が増加しつつあります。空家等の増加は、周辺の景観や生活環境の悪化を招くだけでなく、周辺住民の安全が脅かされるなどの問題も懸念されます。

玉城町では、空家等対策を総合的かつ計画的に推進するため、「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）」に基づき、「玉城町空家等対策計画」を令和2年3月に策定していますが、令和6年度末に終期を迎えることから、これまでの各種施策の進捗と効果の検証を行うとともに、令和5年度の「空家等対策の推進に関する特別措置法」の改正を踏まえた空家等に関する施策を推進するため、「玉城町空家等対策計画」を改定しました。

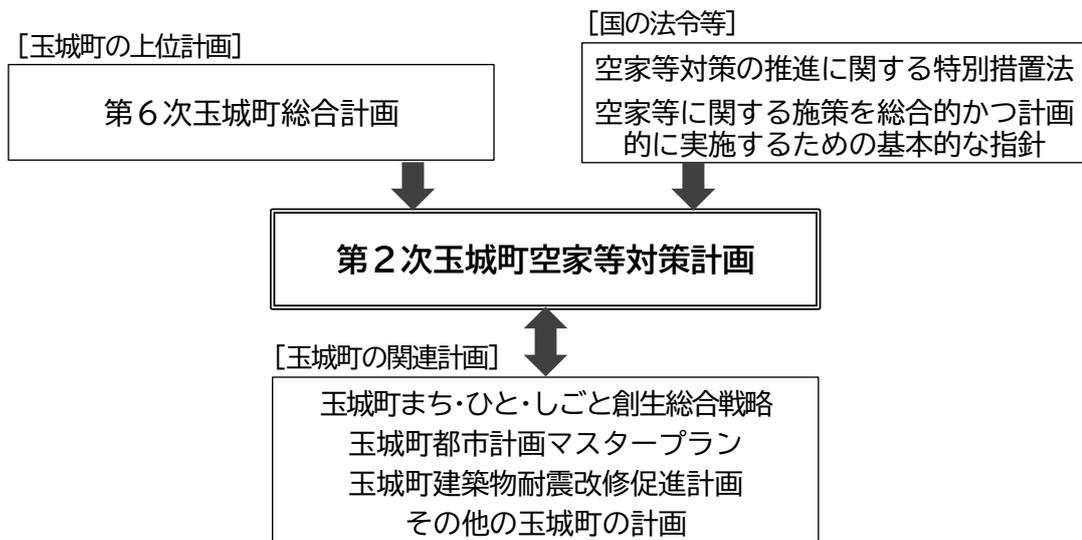
【本計画における「空家」の表記】

一般名詞としては「空き家」の表記が一般的ですが、この計画では、空家等対策の推進に関する特別措置法を踏まえた計画であることから、「空家」と表記することとします。

2. 計画の位置付け

この計画は、玉城町第6次総合計画を上位計画とするとともに、国の「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）及び「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、「指針」という。）に基づき策定しています。

また、まち・ひと・しごと創生総合戦略、都市計画マスタープラン、建築物耐震改修促進計画等、玉城町のその他の計画との調和を図りながら策定し、施策を推進します。



■空家等対策の推進に関する特別措置法 令和5年度改正の概要

<背景・必要性>

- 使用目的のない空家は、この20年で19倍、今後も増加。
- 除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。

<改正の概要>

○所有者の責務強化

- ・現行の「適切な管理の努力義務」に加え、国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域（例 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等）

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
 - ⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
 - ⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分（詳細は3③後掲）

③支援法人制度

- ・市区町村長が NPO 法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村から情報提供を受け所有者との相談対応
 - ※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家※化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家（管理不全空家）に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6等に減額）を解除

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収

③財産管理人による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
 - ※所有者に代わり財産を管理・処分 注）民法上は利害関係人のみ請求可

3. 計画の対象とする空家

この計画の対象とする空家は、法第2条の定義に基づき、期間を問わず使用の実態のない建築物（国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く）及びその敷地を対象とします。

<空家等対策の推進に関する特別措置法>

第二条 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。

※「建築物」：土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱又は壁を有するもの（これに類する構造のものを含む。）、これに附属する門又は塀等

※「これに附属する工作物」：ネオン看板など門又は塀以外の建築物に附属する工作物

※「居住その他の使用がなされていないこと」：人の日常生活が営まれていない、営業が行われていないなど、当該建築物等を現に意図をもって使用していないこと

4. 計画対象区域

玉城町においては、全域において空家が発生し、対応が求められることから、この計画の対象区域は、玉城町全域とします。

5. 計画期間

この計画の期間は、令和7年度（2025年度）から令和11年度（2029年度）の5年間とします。なお、空家等に国の法制度等の変更、社会情勢の変化、玉城町における空家等を取り巻く大きな変化が生じた場合には、計画期間中でも見直しを行うことがあります。

1. 空家等に係る現状

(1) 人口・世帯等の状況

- ・人口は減少傾向にあり、令和元年から令和6年の5年間に約500人、3%減少しています。
- ・世帯数は増加傾向にあり、令和元年から令和6年の5年間に165世帯、3%増加しています。

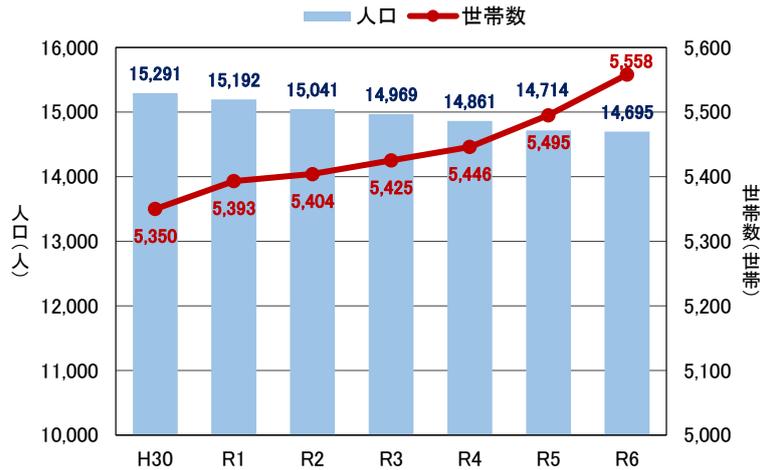


図. 玉城町の人口及び世帯数の推移 ※国勢調査ベースの人口、世帯数
(資料：三重県推計人口、各年10月1日)

- ・転入者数は令和元年をピークに減少傾向にあり、令和4年10月から令和5年9月までの1年間では430人となっています。
- ・転出者数は令和元年度をピークに、以降は増減しながら年間概ね480人となっています。
- ・最近では転出が転入を上回る転出超過となっています。
- ・出生数は年間概ね100人程度、死亡数は年間150~180人となっており、死亡数が出生数を上回る自然減となっています。

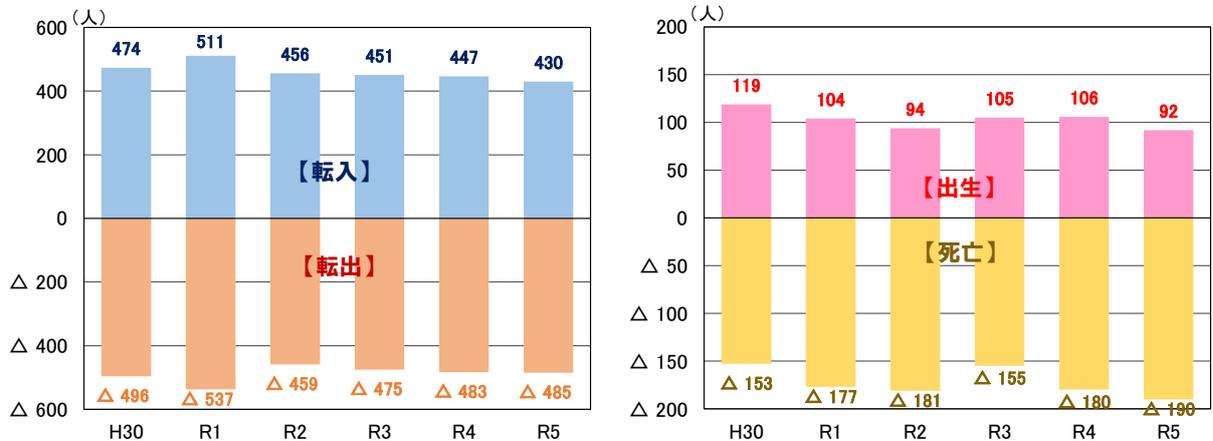


図. 玉城町の転入者数及び転出者数(左図)、出生数及び死亡数の推移(右図)
(資料：三重県推計人口、前年10月から当年9月の合計値)

- ・高齢者のみの夫婦世帯、独居世帯については、65歳以上、75歳以上、85歳以上いずれも増加傾向にあり、増加の幅も大きくなっています。
- ・これらの高齢夫婦世帯及び高齢独居世帯の住宅が、今後、空家になっていくことが懸念されます。

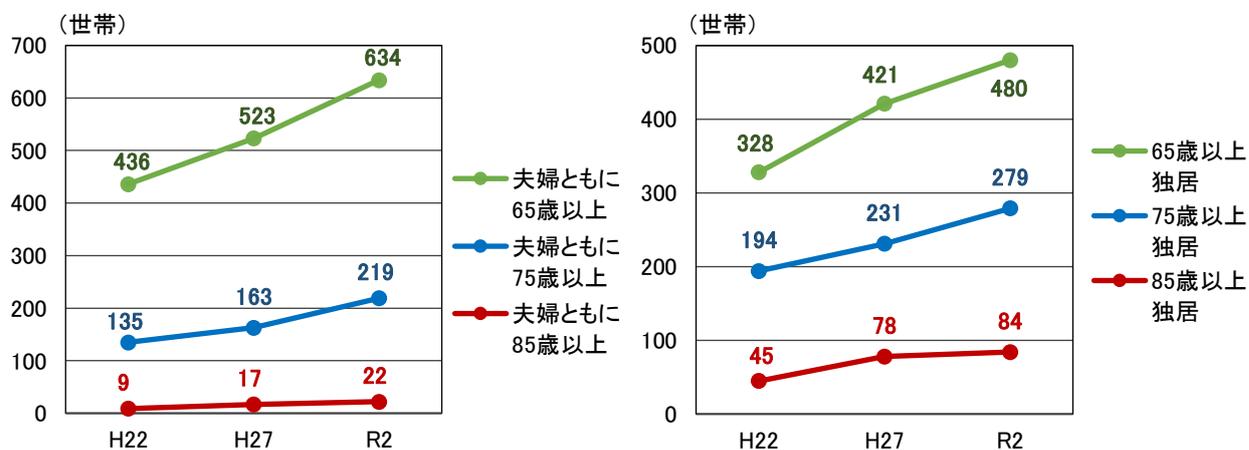


図. 玉城町の高齢夫婦世帯（左図）、高齢独居世帯（右図）の推移
（資料：国勢調査、各年10月1日）

(2) 住宅の状況

※この項目の多くのデータの原資料である「住宅・土地統計調査」、は抽出調査からの推計値であり、表章数値は一位を四捨五入したものであるため、合計した数値があわない箇所があります。

- ・玉城町の住宅数は、平成30年から令和5年にかけて減少しています。
- ・所有関係別では、令和5年では91%が持ち家であり、借家の減少が大きくなっています。

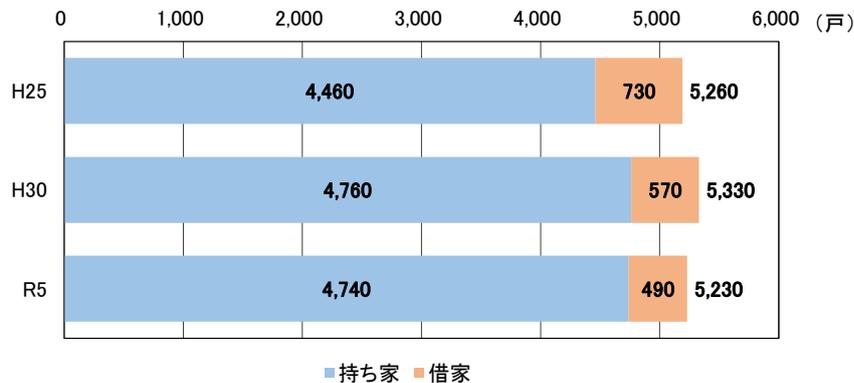


図. 玉城町の所有関係別住宅数の推移 (資料: 住宅・土地統計調査 各年10月1日)

- ・建て方別では、令和5年では91%が一戸建であり、共同住宅の減少が大きくなっています。

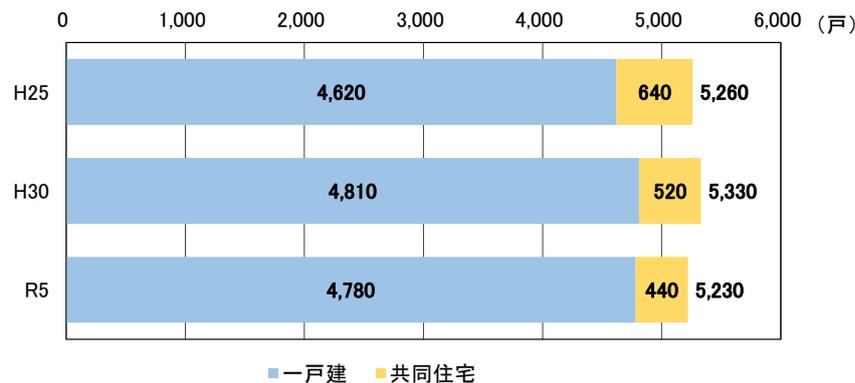


図. 玉城町の建て方住宅数の推移 (資料: 住宅・土地統計調査 各年10月1日)

- ・構造別では、令和5年では82%が木造であり、非木造の減少が大きくなっています。

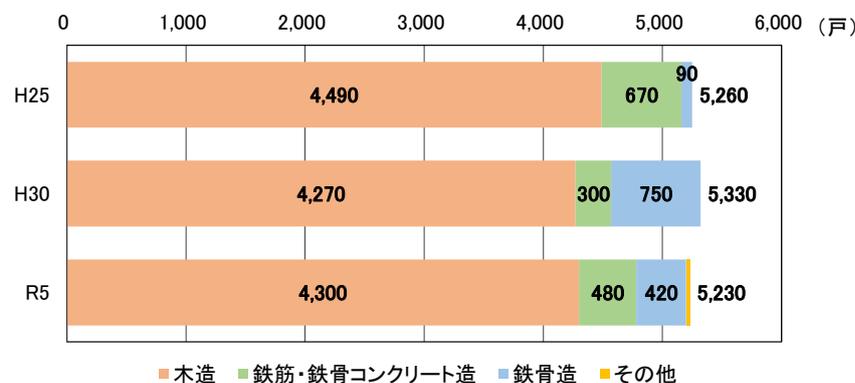


図. 玉城町の構造住宅数の推移 (資料: 住宅・土地統計調査 各年10月1日)

- ・建築時期で見ると、1981年（昭和56年）及び2000年（平成12年）に耐震基準が大きく改正されていますが、1980年（昭和55年）以前の旧耐震基準は25%、1981年（昭和56年）から2000年（平成12年）の新耐震基準は34%、2001年（平成13年）以降の現行の耐震基準は40%となっています。

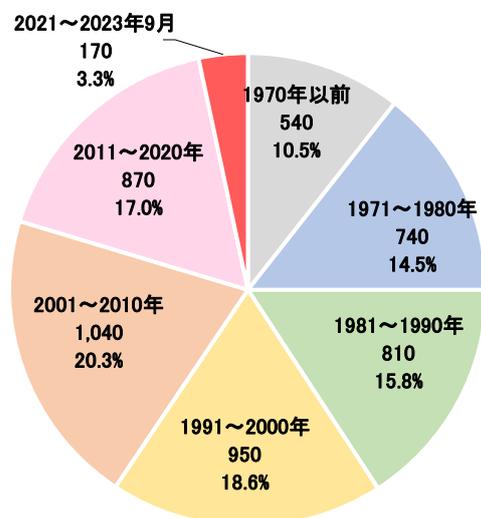


図. 玉城町の建築時期住宅数（資料：住宅・土地統計調査 令和5年10月1日）

- ・居住専用住宅の着工棟数は、最近では概ね80棟程度で推移しており、令和元年と令和5年に多くなっています。

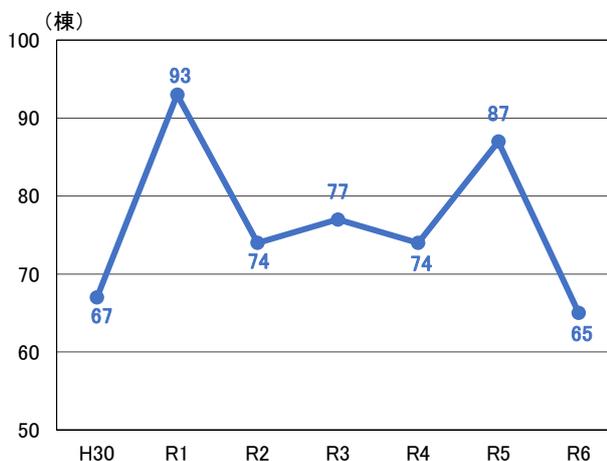


図. 玉城町の居住専用住宅の着工棟数の推移（資料：建築着工統計 各年1月から12月）

(3) 空家の状況

<住宅・土地統計調査による空家の状況>

※この項目のデータの原資料である「住宅・土地統計調査」、は抽出調査からの推計値であり、表章数値は一位を四捨五入したものであるため、合計した数値があわない箇所があります。

- ・令和5年の玉城町の空家は810戸となっています。そのうち賃貸用、売却用、二次的住宅（別荘等）を除く、この計画の主な対象である空家は570戸となっています。賃貸・売却・二次的住宅を除く空家数は、平成30年に比べると、110戸、24%増加しています。
- ・玉城町の空家率は、空家総数については13.4%となっており、三重県より低く、全国とほぼ同じとなっています。一方で賃貸・売却・二次的住宅を除く空家については9.4%となっており、全国より高く、三重県とほぼ同じとなっています。いずれも、玉城町の空家率の増加傾向は大きくなっています。これに対する空家率は、概ね三重県平均と同様の9.4%となっています。

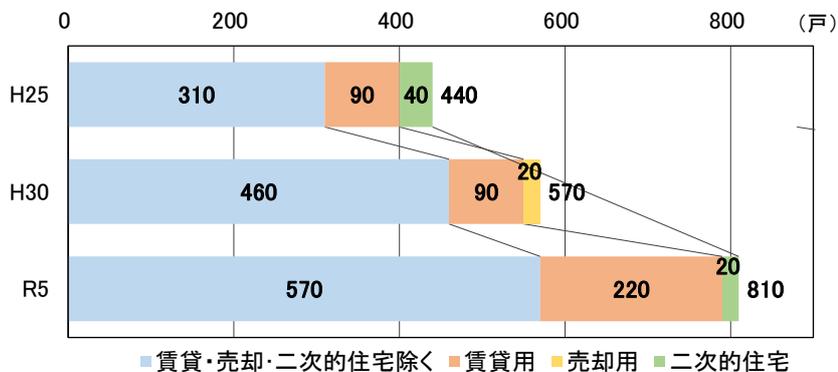


図. 玉城町の空家数の推移（資料：住宅・土地統計調査 各年10月1日）

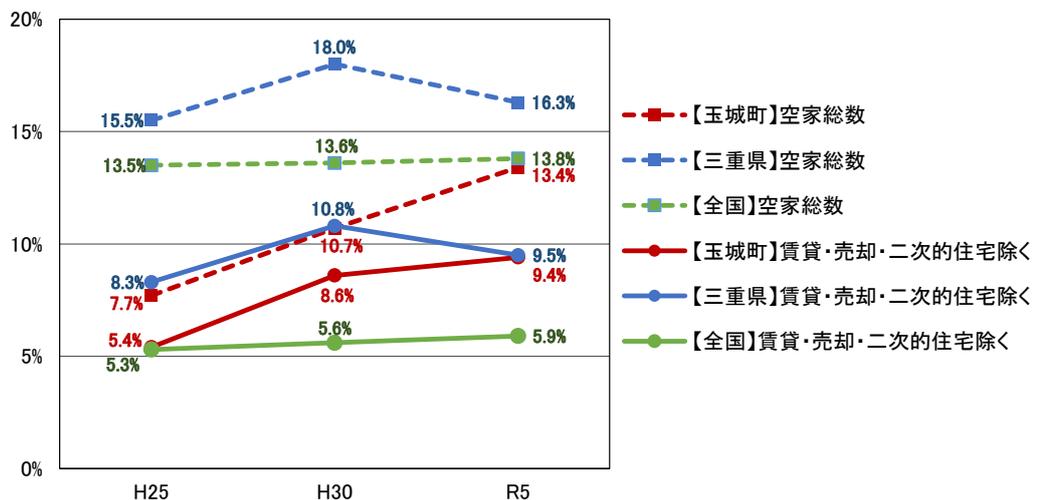


図. 玉城町、三重県、全国の空家率の推移（資料：住宅・土地統計調査 各年10月1日）

- ・ 腐朽・破損状況は、令和5年では約90%が腐朽・破損なしであり、腐朽・破損なしの増加が大きくなっています。

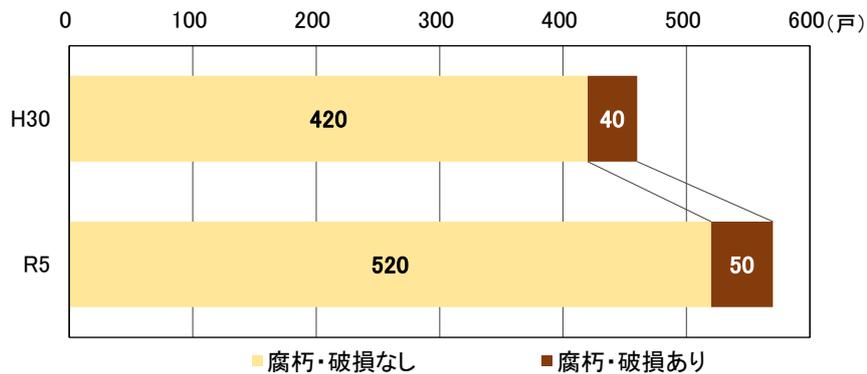


図. 玉城町の腐朽・破損状況別空家数の推移 (資料：住宅・土地統計調査 各年10月1日)

- ・ 構造別の状況は、令和5年では約90%は木造であり、木造の増加が大きくなっています。

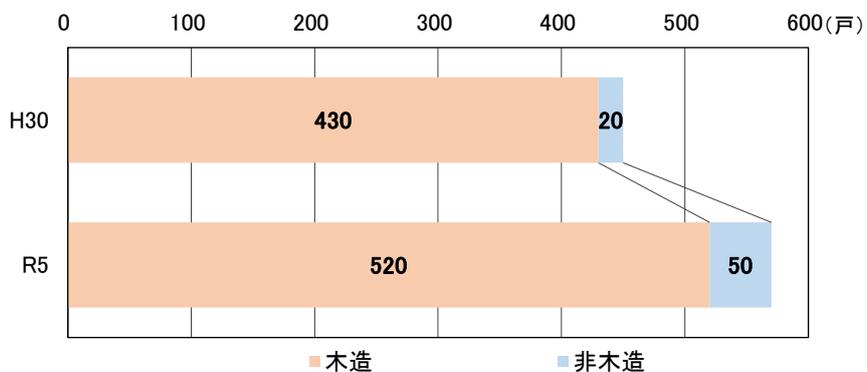


図. 玉城町の構造別空家数の推移 (資料：住宅・土地統計調査 各年10月1日)

- ・ 建て方別の状況は、令和5年では84%一戸建であり、一戸建の増加が大きくなっています。

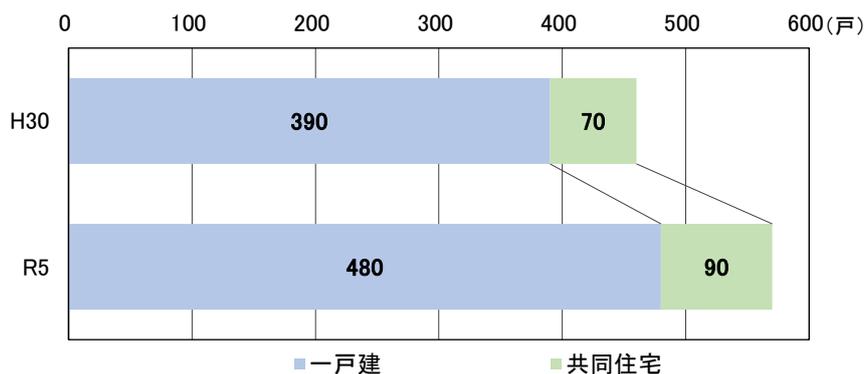


図. 玉城町の建て方別空家数の推移 (資料：住宅・土地統計調査 各年10月1日)

<玉城町による空家調査の状況>

※玉城町では自治区及び日本郵便株式会社の協力により、空家の状況調査を行っており、この項目のデータはこの調査によるものです。

- ・玉城町では、令和6年度現在、223戸の空家を把握しています。
- ・地区別の空家の状況は、田丸が全体の48%の108戸、次いで外城田が24%の53戸、有田が18%の41戸、下外城田が9%の21戸となっています。

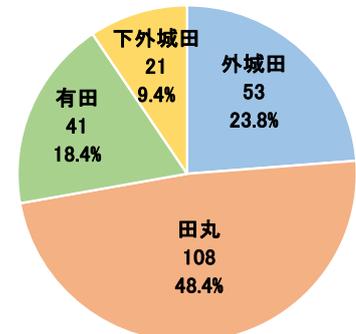


図. 空家の所在地区
(資料：玉城町空家調査)

- ・空家の所有者・管理者等の居住地の状況は、玉城町内が全体の54%の120戸、玉城町を除く三重県内が29%の64戸、県外が18%の39戸であり、半数近くが町外となっています。

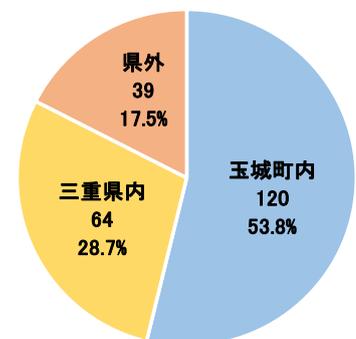


図. 空家の所有者等の居住地
(資料：玉城町空家調査)

- ・空家の建物、外構等の状況は、状況が良好なA判定が全体の47%の105戸、B判定が28%の63戸、状況がよくないC判定が25%の55戸となっています。

※総合判定の判定基準は12ページ参照

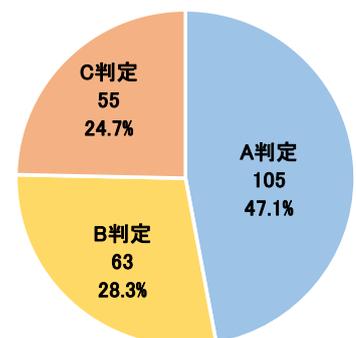


図. 空家の総合判定の状況
(資料：玉城町空家調査)

- ・空家の地区別の所有者等の居住地の状況を見ると、有田及び下外城田は、所有者等の町内居住が60%を超えて比較的多くなっていますが、外城田及び田丸は、町内居住が50%程度に留まっています。

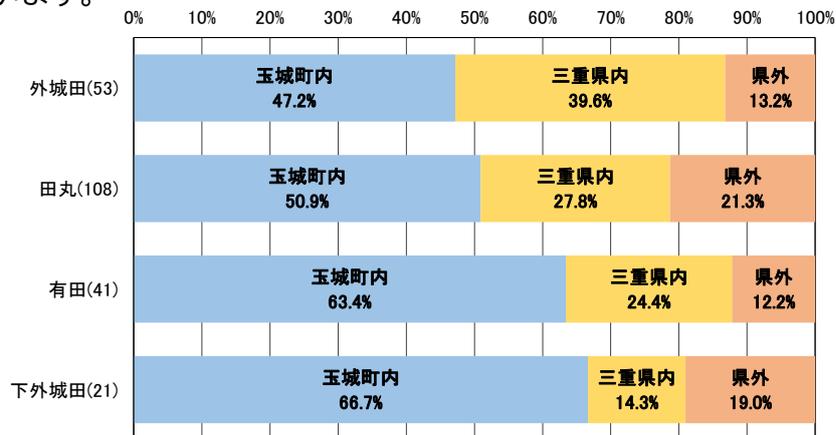


図. 空家の所在地×所有者等の居住地の状況（資料：玉城町空家調査）

- ・空家の地区別の総合判定の状況を見ると、下外城田はA判定が60%を超えて高くなっていますが、外城田は47%、田丸は46%であり、有田は42%と最も低くなっています。

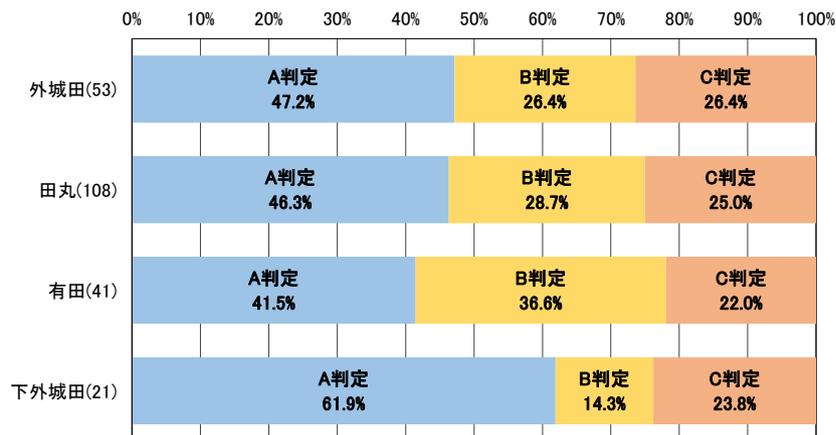


図. 空家の所在地×総合判定の状況（資料：玉城町空家調査）

- ・空家の総合判定別の所有者等の居住地の状況を見ると、A判定においては町内の割合が58%と比較的高く、C判定では町内の割合が49%と低くなっています。

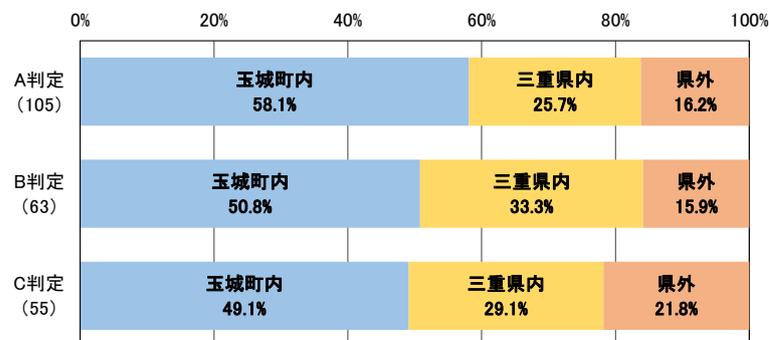


図. 空家の総合判定×所有者等の居住地の状況（資料：玉城町空家調査）

表. 総合判定の判定基準

項目		A判定	B判定	C判定
保安	建物	傾斜なし	軽度の傾斜あり	著しい傾斜あり
	屋根・軒	問題なし	一部不陸又は破損あり	全体的に不陸又は破損あり
	外壁（正面以外）	問題なし	一部剥離又は破損あり	全体的に剥離又は破損あり
	門又は塀	問題なし （無い場合も含む）	敷地内に傾斜している	敷地外に傾斜している
衛生	ゴミ・資材の放置・散乱	問題なし	一部放置、散乱あり	大量の放置、散乱あり
生活	立木・雑草の版も	手入れなし	手入れなし	手入れなしで越境している
防犯	ドア（入口）	問題なし	一部破損又は開放	大きく破損し開放している
総合判定		上記7項目全てA	総合判定A及びBにあてはまらない	Cが1項目以上又はBが3項目以上

(4) 空家所有者等の意向（アンケート結果）

※玉城町では前項の空家調査により把握している空家の所有者等に対し、令和6年2月にアンケート調査を実施しており、その回答結果から意向等について整理します。

送付数：217 回答数：61 うち空家所有者：54

- ・空家の現在の利用状況は、何も利用していないが最も多く37%となっている一方で、物置や倉庫として使用は24%、別宅・別荘等として使用は19%となっています。

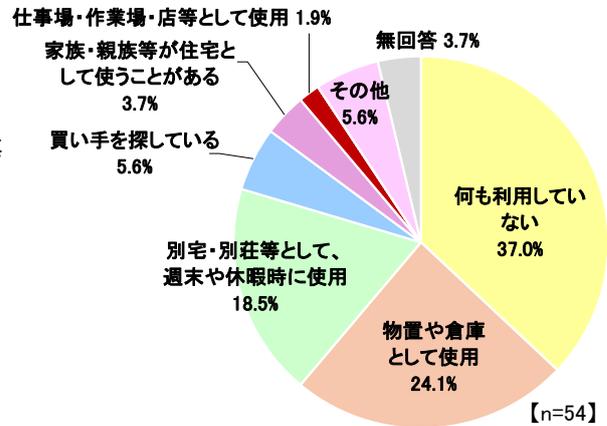


図. 空家の現在の利用状況

- ・管理や手入れの頻度は、週1回またはそれ以上は19%、月1回以上を合わせると46%となっている一方で、半年に1回は20.4%と最も多く、月1回未満を合わせると43%となっています。
- ・また、ほとんどしていないは9%となっています。

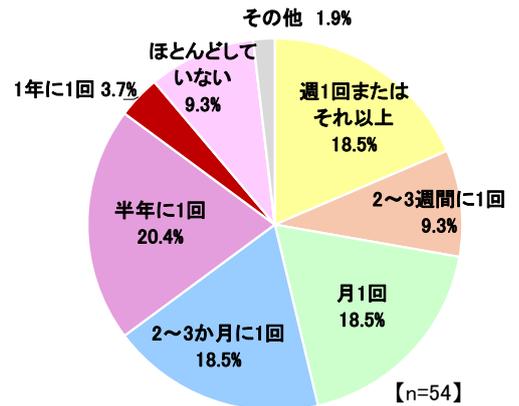


図. 空家の管理や手入れの頻度

- ・管理や手入れにおける課題については、遠方に居住が41%、高齢等による作業の負担が33%、利用予定がないが24%と多くなっています。

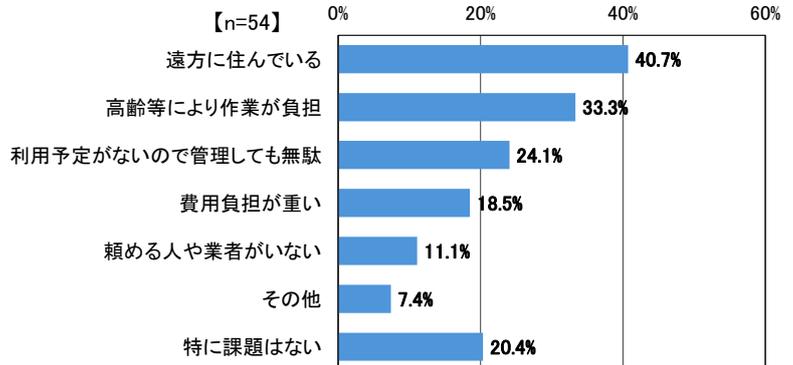


図. 空家の管理や手入れにおける課題（複数回答）

- ・今後の活用等の意向については、解体・除却が24%と最も多く、次いで当面はそのまま19%、別宅や別荘等として使用、他人に売却・譲渡がともに15%となっています。

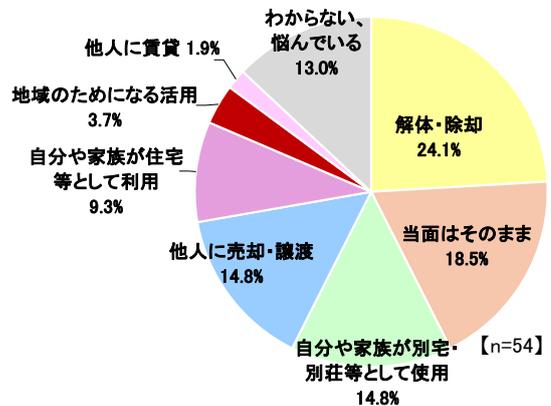


図. 空家の今後の活用等の意向

- ・活用における障害や課題については、設備や水回りが古い、耐震性に不安、家財等の整理が困難が、いずれも40%を超えて多く、次いで建物が古く損傷が激しいが35%と多くなっています。

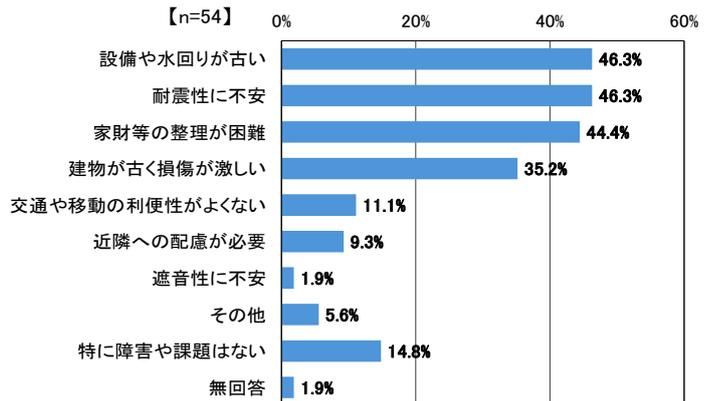


図. 活用における障害や課題（複数回答）

- ・売却や賃貸する場合の条件については、手続きや交渉を信頼できる業者に依頼、売却価格や賃料が希望金額になるがともに20%を超えて多く、次いで空家の荷物を整理、売却や賃貸前に修理や売却が不要、信頼できる人に売却・賃貸できるが10%を超えています。

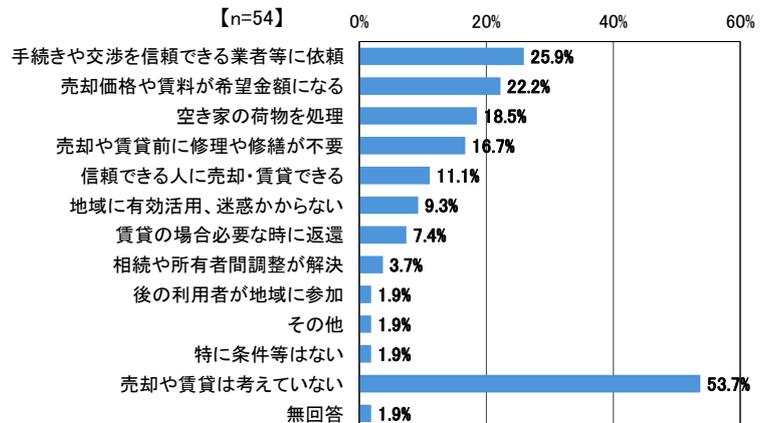


図. 売却や賃貸する場合の条件（複数回答）

- ・解体や除却に対する考えや心配ごとについては、費用負担が困難が44%、家財の処分が困難が39%と多く、次いで除却で固定資産税が高くなる、除却後の土地活用や処分がともに28%となっています。

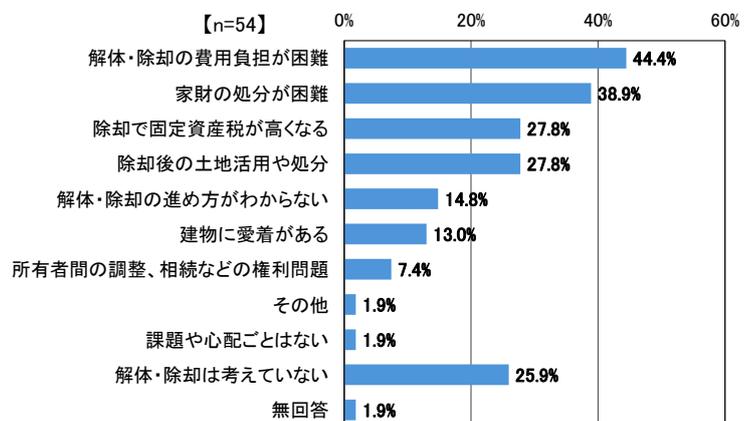


図. 解体や除却に対する考えや心配ごと（複数回答）

- ・玉城町空家バンクの認知の状況については、知っているが30%、聞いたことはあるが内容は知らないが54%、聞いたこともないが13%となっています。

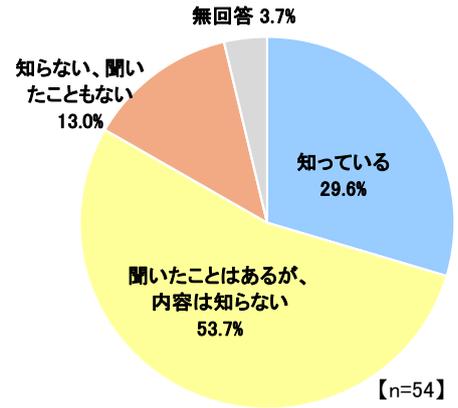


図. 玉城町空家バンクの認知の状況

- ・空家バンクへの登録の意向については、登録しないが48%である一方で、内容が理解できれば登録を考えたいは43%となっています。

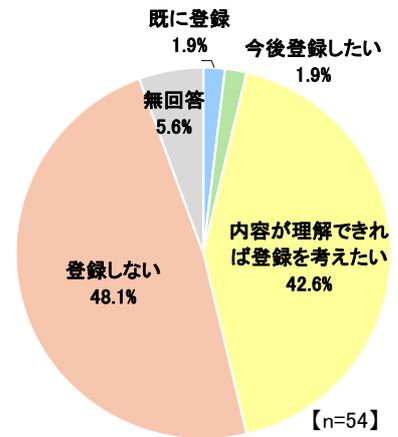


図. 空家バンクへの登録の意向

- ・空家バンクに登録しない理由、課題や心配ごとについては、売却・賃貸する予定がないが35%、修繕や掃除が必要が20%と多く、次いでバンクの仕組みがわからない、知らない他人に売却・賃貸したくない、物件情報がネットで知られることに抵抗が多くなっています。

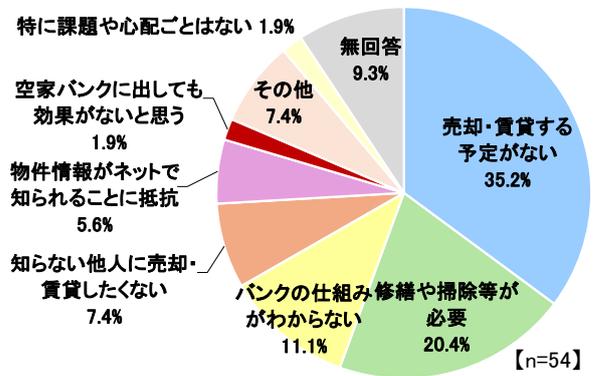


図. 空家バンクに登録しない理由、課題や心配ごと

2. 空家対策に関する施策等の動向

(1) 国の動向

<空家対策総合支援事業（国土交通省）>

空家法の空家等対策計画に基づき市区町村が実施する空家等の除却・活用に係る取組や、NPOや民間事業者等が行うモデル性の高い空家等の活用・改修工事等に対して支援（事業期間：平成28年度～令和7年度）

■ 空家等の除却・活用への支援（市区町村向け）

<空家対策基本事業>

- 空家等の**除却**（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- 空家等の**活用**（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- 空家等を除却した後の**土地の整備**
- 空家等の活用か除却かを判断するための**フィージビリティスタディ**
- 空家等対策計画の策定等に必要となる空家等の**実態把握**
- 空家等の**所有者の特定**

※上記6項目は空家再生等推進事業（社会資本整備総合交付金）でも支援が可能

- **空家等管理活用支援法人**による空家等の活用等を図るための業務

<空家対策附帯事業>

- 空家法に基づく代執行等の円滑化のための**法務的手続等**を行う事業（行政代執行等に係る弁護士相談費用、財産管理制度の活用に伴い発生する予納金等）

<空家対策関連事業>

- 空家対策基本事業とあわせて実施する事業

<空家対策促進事業>

- 空家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

■ モデル的な取組への支援（NPO・民間事業者等向け）

<空家対策モデル事業>

- 調査検討等支援事業（ソフト）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い取組に係る調査検討やその普及・広報等への支援）
- 改修工事等支援事業（ハード）
（創意工夫を凝らしたモデル性の高い空家等の改修工事・除却工事等への支援）
※モデル事業の補助率
調査検討等：定額 除却：国2/5、事業者3/5 活用：国1/3、事業者2/3

<補助率>

空家等の所有者が実施

除却	国	地方公共団体	所有者
	2/5	2/5	1/5

※市区町村が実施する場合は国2/5、市区町村3/5
※代執行等の場合は国1/2、市区町村1/2

空家等の所有者が実施

活用	国	地方公共団体	所有者
	1/3	1/3	1/3

※市区町村が実施する場合は国1/2、市区町村1/2

空家等管理活用支援法人が実施

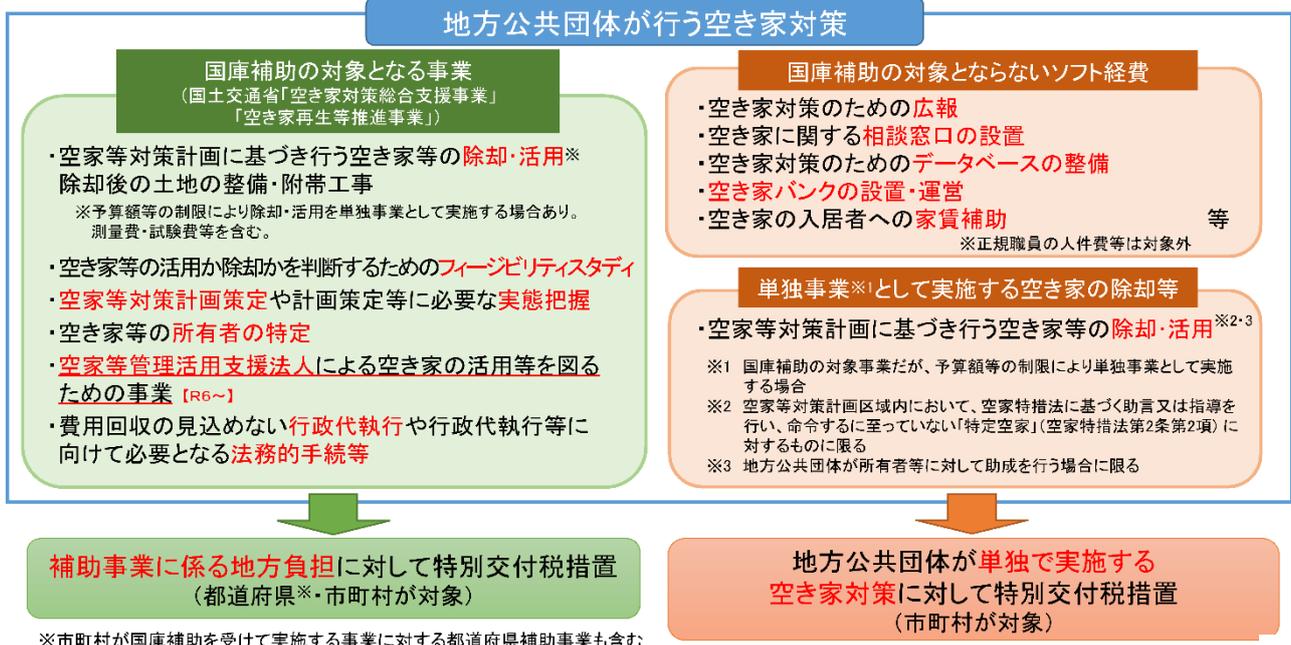
支援法人による業務	国	地方公共団体
	1/2	1/2

空家等の活用



地域活性化のため、空家等を地域交流施設に活用

<地方公共団体が行う空家対策に対する財政措置（特別交付税）>



<固定資産税等の住宅用地特例に係る空家対策上の措置（住宅地特例の解除）>

固定資産税等の住宅用地特例とは

○ **固定資産税等の住宅用地特例**は、住宅政策上の見地から、居住の用に供する住宅用地について税負担の軽減を図るために設けられた措置であり、土地が**住宅用地(※)**に該当する場合には、**固定資産税等が減額**される。

※ 総務省の通知（平成27年総務省固定資産税課長通知）では、以下の場合、特例の対象となる「住宅」には該当しないとされている。

- ・構造上住宅と認められない状況にある場合
- ・使用の見込みはなく取壊しを予定している場合
- ・居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合

【固定資産税の住宅用地特例の概要】

	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)
固定資産税の課税標準	1/6に減額	1/3に減額

空家対策上の措置

○ 適切な管理が行われていない空家が放置されることへの対応として、**固定資産税等の住宅用地特例を解除**。

<特定空家(※1)に対する措置>

市区町村から勧告を受けた**特定空家**の敷地について、**住宅用地特例の適用対象から除外**



特定空家に対する措置実績

特定空家に対する措置	勧告	命令	行政代執行
H27.5～R5.3の累計件数(市区町村数)	3,078件(417)	382件(180)	180件(129)

▶ **住宅用地特例適用対象除外**

【(※1)特定空家】…以下のいずれかの状態にあると認められる空家等

- ①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
- ②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
- ③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
- ④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

<管理不全空家(※2)に対する措置(改正空家法施行後)>

市区町村から勧告を受けた**管理不全空家**の敷地についても、**住宅用地特例の適用対象から除外**



【(※2)管理不全空家】…適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家に該当することとなるおそれのある空家等

指導対象: 適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家に該当するおそれのある状態
 勧告対象: 指導しても改善されず、そのまま放置すれば特定空家に該当するおそれ大きい

<空家の発生を抑制するための特例措置（空家の譲渡所得の3,000万円特別控除）>

制度の概要

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の住まいを相続した相続人が、その家屋又は敷地の譲渡にあたり一定の要件を満たした場合、その譲渡にかかる譲渡所得の金額から3,000万円(家屋と敷地のいずれも相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円)を特別控除する。

○本措置のイメージ



(※1)昭和56年5月31日以前に建築された家屋に限る。また、相続開始の直前に被相続人が老人ホーム等に入所していた場合、一定要件を満たせば適用対象となる。

(※2)空き家の除却又は耐震改修の前の一定期間内に譲渡した場合も適用可能
 (この場合、除却又は耐震改修は、譲渡の日の属する年の翌年2月15日までに実施する必要がある)

(※3)家屋及びその敷地を相続した相続人の数が3人以上の場合は2,000万円。

□本特例を適用した場合の譲渡所得の計算

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡価額} - \text{取得費}(\text{譲渡価額} \times 5\%(\text{※4})) - \text{譲渡費用}(\text{除却費用等}) - \text{特別控除}3,000\text{万円}$$

(※4)取得費が不明の場合、譲渡価額の5%で計算

【具体例】相続した家屋を取り壊して、取壊し後の土地を500万円で譲渡した場合

<前提条件>

- ・昭和55年建築
- ・被相続人が20年間所有
- ・相続人は1名
- ・除却費200万円
- ・取得価額不明

○本特例を適用する場合の所得税・個人住民税額：0円

$$(500\text{万円} - (500\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円} - 3,000\text{万円}) \times 20\% = 0\text{円}$$

○本特例がない場合の所得税・個人住民税額：55万円

$$(500\text{万円} - (500\text{万円} \times 5\%) - 200\text{万円}) \times 20\% = 55\text{万円}$$

(2) 玉城町における施策実施状況

玉城町の空家対策として、次の施策を実施しています。

<玉城町空家バンク>

町内の使われなくなった空家を、インターネット等で紹介し、町内で住宅を探している人に情報提供しています。

玉城町では、全国の地方自治体が管理する空家・空き地の情報を集めたサイト「LIFULL HOME'S 空き家バンク」において情報提供を行っています。

<p>【空家バンクに登録できる物件】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・玉城町内に建っている。所有者は町外でも可 ・個人の居住を目的として建築した一軒家である ・誰も居住していない。または近日中に居住しなくなる予定である ・家財道具等が片付いていて、すぐに入居できる ・土地と建物の所有者が一致している。他の権利者の承諾書があれば可 ・境界未定地等、契約が困難な状態でない <p>※老朽化が著しく、大規模な修繕が必要と思われる場合は登録できないことがある。</p>
<p>【玉城町空家バンク登録実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度：3件 令和6年度：6件

<空家対策事業補助金>

町内に所在する空家の有効利用を図るとともに、移住を促進し、定住人口の増加による地域の活性化を図るため、空家のリフォーム等に対して、補助金を交付しています。

名称	内容・目的	補助金
空家等除却促進補助金	除却後の、土地売買にかかる諸経費、解体費用などに対する支援 ※木造住宅耐震補強事業費補助金を受けたものに限る	上限 20 万円 (一律)
空家リフォーム事業補助金	空家の改修にかかる費用などに対する支援 (町内外問わず、5年以上居住見込みの人が対象) ※空家バンクに登録されている物件	上限 150 万円 (10/10)
空家バンク登録者支援補助金	空家バンクへの物件登録する際、登記・遺品整理などに対する支援	上限 5 万円 (対象経費の 1/2 または 5 万円のうちいずれか少ない額)
空家バンク成約者支援補助金	空家バンクを通じて物件を成約した人が負担する仲介手数料や引越し費用などに対する支援	上限 10 万円 (対象経費の 1/2 または 10 万円のうちいずれか少ない額)

【空家対策事業補助金交付実績】

	令和 元年度	令和 2年度	令和 3年度	令和 4年度	令和 5年度	令和 6年度
空家等除却促進補助金	—	—	—	—	2 件	4 件
空家リフォーム補助金	2 件	3 件	3 件	1 件	2 件	2 件
空家バンク登録者支援金	—	—	—	—	1 件	—
空家バンク成約者支援補助金	—	—	—	—	2 件	2 件

<空家無料相談会>

玉城町では、空家の管理や活用等に関する所有者等の困りごとに対応するため、無料相談会を令和元年度以降、毎年度開催しています。

<空家適正管理通知書の送付>

町内に所在する空家のうち、適正に管理されていないと判断される空家に対しては、所有者等に適正な管理を促すための「空家適正管理通知書」を送付しています。

【空家適正管理通知書の送付実績】

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
空家適正管理通知書	8通	20通	8通	8通

3. 空家等に関する課題

①空家等の発生抑制に係る課題

玉城町では、空家数及び空家率の増加が大きくなっているとともに、高齢夫婦世帯及び高齢独居世帯の多さ等から、今後も空家が発生する可能性が高まるといえます。

居住者・使用者が不在になっても円滑に次の活用を行えば、空家の発生を防ぐことができます。一方で、空家の期間が長期化すると腐朽が進み、その建物の活用が難しくなります。

このため、空家としないようにすることが必要となります。居住者や使用者が不在になってから検討や対策を行うのではなく、将来的に空家になることが予測される段階から、所有者や家族・親族等において、相続等も踏まえながら、将来の建物の活用方法等を検討しておくことが大切となります。

②空家等の活用に係る課題

玉城町においては腐朽・破損のない空家が多く、活用可能な空家は多く存在しています。また、玉城町の転入世帯は多く、住宅需要は高いといえます。このよう中で、空家が活用された件数は、多いとはいえない状況です。

所有者等の他人への売却・賃貸等による活用意向が高くないとともに、活用可能な空家の情報が物件を探している人に効果的に届いていない、空家等の活用に関する調整や手続等の不調、リフォーム等の必要性や資金的な問題等、空家の活用が進んでいない理由には様々な要因があります。空家等の所有者等及び活用を希望する人に対する啓発、情報提供や相談対応等により、これらの課題にきめ細かく対応していくことが必要となります。

③適切な管理や処分に係る課題

法改正において、「特定空家」に加え、特定空家になるおそれのある空家である「管理不全空家」に対する措置が位置づけられました。特定空家及び管理不全空家になると、周囲の環境に悪影響を及ぼすとともに、所有者等にとっても固定資産税の減額特例が解除されることになるなど、影響が大きくなっています。このような状況においても、所有者等へのアンケート調査からは、管理に苦慮している状況が伺えます。今後の活用可能性が不透明な中で、所有者等の遠距離居住や高齢による日常管理の限界、荷物等の存在、管理や処分における資金の確保、家財の処分、さらには農地、山林、墓の対応など、様々な課題を抱えています。

空家の管理・処分については所有者責任によることを明確化しつつ、行政・地域・事業者等による協力や助言により、所有者等による円滑な管理を図ることが必要となっています。

④空家等対策の推進に係る課題

空家等対策については、行政による取組とともに、不動産、建築、環境、契約行為、権利関係、相続等の様々な分野の知見が必要になることから、専門機関・地域・事業者等の協力が不可欠となっています。玉城町では空家調査において郵便配達員と連携する等、他の機関との協働に積極的に取り組んでいますが、今後も町民への広報・啓発、情報発信、マッチングやコーディネート、技術的助言などの様々な場面において、多様な主体との連携した取組が必要となっています。

1. 空家等対策の基本的方針

(1) 空家等の発生の抑制

玉城町には既に多くの空家等が存在していますが、地域の良好な環境とコミュニティを維持するためには、空家等を増やさないことが必要です。

そのためには、建物の居住者、使用者がいなくなったら、すぐに次の利活用を始めるとともに、居住・使用している段階から、建物の将来について家族等であらかじめ話し合っておく等により、新たな空家等の発生を予防していくこととします。

住民の高齢化により、今後、居住者がいなくなる住宅が多く発生することが予測されることから、空家になる前の準備の促進を図ります。

(2) 所有者等による適正管理の促進

玉城町の空家等には、所有者や管理者が近隣に居住していないケースも多く、十分な管理ができていない物件も生じています。管理不全の空家等は、近隣の景観が住環境に影響を及ぼすとともに、防犯・防災上の阻害要因となることが懸念されます。

そのためには、空家等の管理責任を所有者等に啓発するとともに、空家等の管理に関する啓発普及、相談対応等を行います。また、所有者等が高齢であったり近隣に居住していない等の場合にも管理不全に陥らない方策を検討します。

(3) 空家等の利活用の促進

空家等は放置されれば地域に悪影響を及ぼしますが、適切に利活用できれば、地域の活性化やコミュニティ形成に貢献することが可能です。玉城町においても、利活用されている空家も多く、玉城町の活性化に寄与する施設となっている事例もあります。

空家等を住宅として再利用して転入促進を図るとともに、住宅以外の店舗や活用拠点等に転換することにより、地域活性化や町民生活の向上に貢献する施設や機能の立地を促進します。また、空家等を除却による建物の新築等も促進します。

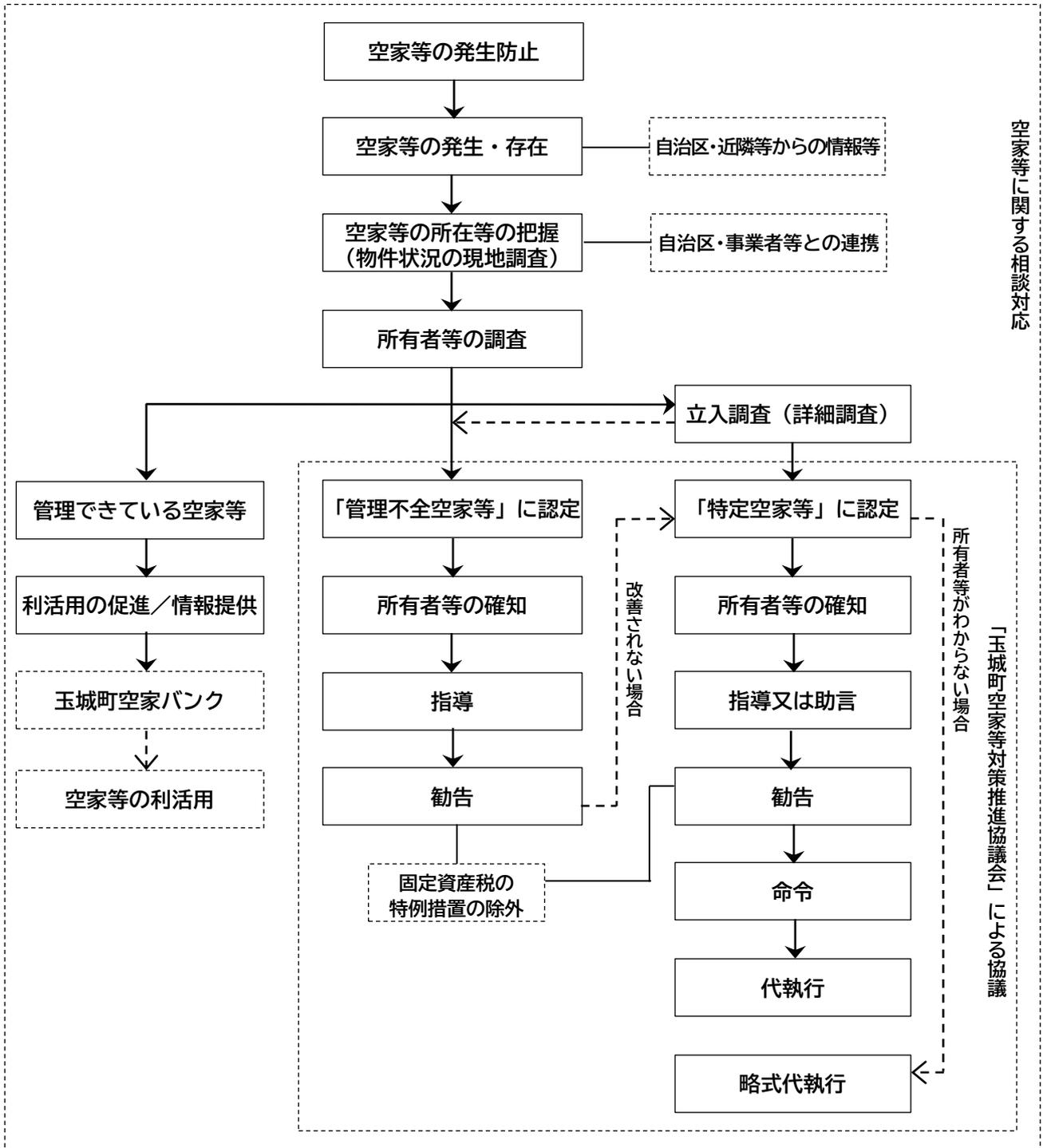
空家等を円滑に利活用するためには、権利関係の整理・明確化等が不可欠になります。相続時等に複雑になることが多い所有関係を明確化しておくとともに、土地・建物の登記や隣地との土地境界確定の重要性について、所有者等の理解を促すこととします。また、あわせて所有している農地・山林・墓地等の処分の検討もあわせて促すこととします。

(4) 管理不全な空家等の解消

空家等は、適正に管理しなければ利活用が難しくなるとともに、建物や設備が腐朽したりや敷地の雑草が繁茂した状態等が続くと、倒壊等の危険性、衛生・防災・防犯の問題が生じる可能性があります。このため、適正管理を促進するとともに、腐朽等が激しく安全性等に著しい問題がある物件については速やかな解体除却を促すことにより、管理不全な空家等に解消を図ることとします。

2. 空家等対策における実施事項

<空家等対策に係る概ねの流れ>



(1) 空家等の発生防止に向けた取組

【その他の空家等に関する対策の実施に関し必要な事項】

- 空家等の多くは相続を契機に発生していることを踏まえ、住宅に居住している段階から、所有者等や家族に「住宅を空家としない」との意識を持ち、必要な準備を進めることの大切さを啓発します。
- 空家になる前から住まいの対処方針をあらかじめ決めておく「住まいの終活」「住まいのエンディングノート」を普及するとともに、空家等を所有し続けることに伴うリスク、例えば、空家等は傷みが早く資産価値も低減すること、管理不全空家等や特定空家等に認定されると敷地の固定資産税の特例措置がなくなる可能性があること等を周知し、所有者等の行動の促進につなげます。
- 空家等の適切な管理を行うことの重要性、管理不全の空家等が周辺地域にもたらす問題等について、所有者等の意識向上や理解増進を図るとともに、自治区等と協力しながら、空家等となることが見込まれる住宅等の所有者等への情報提供を行う取組を進めます。



<玉城町における具体的な施策の例>

- ・住宅の相続、継承、税務対策等に関する情報提供、勉強会等の開催支援
- ・各家庭における「住まいの終活」「住まいのエンディングノート」の普及・実施促進

(2) 空家等の所在等の把握

【空家等の調査に関する事項】

- 空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、国勢調査、住宅・土地統計調査等の既存の統計資料等も活用しつつ、町内の空家等の所在やその状態等を把握します。
- 空家等の建物等の状態、管理の状況については、自治区等の地域団体に調査を依頼し状況把握するとともに、日本郵便株式会社等の地域で活動している事業所、団体等の協力も得ながら、外観等からの状態把握を行います。
- 玉城町は町内の建築物又はこれに附属する工作物（以下「建築物等」という。）のうち、「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」について「空家等」と判断し、「空家等対策の推進に関する特別措置法」を適用します。
- 建築物等の使用実態の有無については、調査時点での建築物等の状況を基に、下記の事項から客観的に判断します。

- ・ 建築物等の用途
- ・ 建築物等への人の出入りの状況
- ・ 電気・ガス・水道の使用状況及び使用可能状態
- ・ 建築物等及びその敷地の登記記録並びに建築物等の所有者等の住民票の内容
- ・ 建築物等の適切な管理の実施状況
- ・ 建築物等の所有者等による利用実績についての主張

- 「居住その他の使用がなされていない」ことが「常態である」については、概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことを基準と考えます。

<具体的な施策の例>

- ・ 自治区等との連携による空家等状況調査
- ・ 日本郵便株式会社との連携による空家等状況調査

(3) 空家等の所有者等の特定と意向把握

【空家等の調査に関する事項】

- 所在等を把握した空家等について、所有者等を特定するとともに、必要に応じて当該所有者等の活用又は除却等の意向を把握します。なお、敷地と建築物等の所有者等が異なる場合においては、その敷地の所有者等の意向の把握にも努めます。
- 所有者等の意向については、新規施策実施時、計画改定時等のタイミングにおいてアンケート調査を実施し、施策等に反映させます。
- 空家等の所有者等の特定を行うため、空家等の所在地の近隣住民等への聞き取り調査、当該空家等の不動産登記簿情報及び空家等の所有者等の住民票情報や戸籍謄本等を利用し、空家等の所有者等の特定を行います。
- また、必要な場合には、電気、ガス等の供給事業者や郵便事業者等に協力を求めたり、玉城町の福祉部局等と連携した所有者等に関する情報等の把握を行います。

<具体的な施策の例>

- ・ 不動産登記や固定資産税台帳情報による所有者等の調査
- ・ 自治区等との連携による空家等の管理状況の把握
- ・ 所有者等の意向把握のためのアンケート調査の実施

(4) 所有者等による適切な管理の促進

【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】

○所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、国が定める管理指針等に即した助言を行ったり、空家等を日頃管理することが難しい所有者等に対して、空家等の管理を委任する等の方法を紹介します。

<玉城町における具体的な施策の例>

- ・ 空家無料相談会の定期開催
- ・ 木造住宅耐震事業補助金制度の周知、活用促進（無料耐震診断、耐震改修補助）
- ・ 空家等の管理に関する情報提供（広報たまき、ケーブルテレビ等）
- ・ 空家所有者等に対する、郵送等による直接的な周知、情報提供
- ・ 所有者等の管理に対する助言・支援の検討

<国が定める管理指針（所有者による空家等の適切な管理について指針となるべき事項）>

○空き家の適切な管理が行われていないことにより、防災、衛生、景観悪化など、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがある。
○「特定空家」「管理不全空家」の状態にならないようにするための所有者等による空き家の適切な管理の行為の例を国が「管理指針」として提示。

【定期的な管理】

- ・ 通気や換気を行う
- ・ 積雪の状況に応じた雪下ろしを行う
- ・ 封水の注入を行う
- ・ 清掃等を行う

- ・ 水抜き穴の清掃を行う
- ・ 定期的に枝の剪定等を行う

このほか、以下の事項も注記
・ 定期的な郵便物等の確認・整理
・ 冬期における給水管の元栓の閉栓等

⑥敷地

観点：健康被害誘発や景観悪化の防止等
点検：ごみの散乱等がないか
→清掃、処理等

①建築物全体

観点：倒壊の防止
点検：傾いていないか
→補修、防腐処理等

②外装材（窓含む）

観点：落下の防止等
点検：剥落や破損等がないか
→補修や撤去



⑦敷地内の門・塀等、擁壁

観点：倒壊等の防止
点検：破損等や雨水侵入の跡がないか
擁壁のひび割れ等がないか
→補修、防腐処理等

③屋根ふき材等

観点：飛散や倒壊の防止等
点検：剥落や破損等がないか、
変形がないか
→補修や撤去、防腐処理等

⑧立木

観点：倒壊や通行障害等の防止
点検：幹の腐朽等、
枝のはみ出し等がないか
→伐採、枝の切除等

④屋内

観点：倒壊やアスベスト飛散の防止
点検：雨水侵入の跡がないか、
アスベストの露出等がないか
→補修、防腐処理等、アスベストの除去等

⑤排水設備

観点：健康被害誘発や悪臭の防止等
点検：破損等がないか、
封水切れがないか
→補修、封水の注入等

⑨動物

観点：健康被害誘発や騒音等の防止
点検：動物の棲みつき等がないか
→駆除等

(5) 空家等の利活用、跡地活用の促進

【空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項】

- 空家等対策においては、その跡地も含めた空家等を地域資源として活用することが重要です。空家等は、移住希望者の住居、住宅確保要配慮者向けの住宅等として活用するとともに、地域が主体となった地域交流、地域活性化、福祉サービス等の地域貢献施設としての活用も想定します。
- 空家等を有効に活用するため、活用可能な空家等又はその跡地の情報について、所有者等の同意を得た上で、「玉城町空家バンク」への情報掲載、地域の宅地建物取引業者等による発信により、空家等の活用希望者に提供します。
- 空家等の跡地についても、地域の宅地建物取引業者等による発信等により、活用希望者に情報提供するとともに、地域の状況に応じて、地域が主体となった公園、広場、駐車場としての活用も想定します。
- 空家等及びその跡地の活用時に、土地の境界が不明瞭であることが支障となる場合があるため、町内における地籍調査、筆界確定等の促進に向けた啓発等を行います。

<玉城町における具体的な施策の例>

- ・玉城町空家バンクの運用
(所有者等に対する物件登録、情報掲載の促進)
- ・空家等の売買・賃貸等の契約、リフォーム等に係る助言・支援等の検討
(売買・賃貸等における標準的な手順・手続き等の提示)
- ・空家の除却跡等の空地に関する情報提供の検討
- ・空家に付随する駐車場や農地等の活用や情報提供の検討
- ・地域の宅地建物取引業者等と連携した情報発信
- ・空家対策事業補助金の周知、活用促進
(空家等除却促進補助金、空家リフォーム補助金、空家バンク登録者支援金、空家バンク成約者支援補助金)
- ・空家等及びその跡地の、地域主体による地域貢献施設等としての利活用の検討

(6) 管理不全空家等、特定空家等の認定

【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】

- 空家等のうち、「適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にある」と認められるものについては「管理不全空家等」に指定します。また、「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」ものについては、「特定空家等」に指定します。
- 「管理不全空家等」及び「特定空家等」の判断については、国のガイドラインに準拠した判定基準を設け、「玉城町空家等対策推進協議会」における審議を経て決定します。
- 法では、特定空家等に関し、必要な限度において空家等への立ち入り調査ができるものとされています。玉城町においては、特定空家等に対する措置の実施に必要な事項を把握するために、必要に応じて空家等への立ち入り調査を行います。

<玉城町における具体的な施策の例>

- ・「管理不全空家等」及び「特定空家等」として勧告を受けた場合の影響についての周知・広報

<国のガイドラインが定める管理不全空家・特定空家の参考基準>

- 特定空家・管理不全空家であるか否かの判断に際しては、以下に掲げる放置した場合の悪影響ごとに、それぞれに掲げる状態の例を参考として総合的に判断する。なお、以下に掲げる放置した場合の悪影響及び状態の例によらない場合も、個別の事案に応じて適切に判断していく必要がある。

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
1. 保安上危険に関して参考となる基準	(1)建築物等の倒壊	①建築物	倒壊のおそれがあるほどの著しい建築物の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		②門、塀、屋外階段等	倒壊のおそれがあるほどの著しい門、塀、屋外階段等の傾斜 等	構造部材の破損、腐朽、蟻害、腐食等
		③立木	倒壊のおそれがあるほどの著しい立木の傾斜 等	立木の伐採、補強等がなされておらず、腐朽が認められる状態
	(2)擁壁の崩壊	擁壁の一部の崩壊又は著しい土砂の流出 等	擁壁のひび割れ等の部材の劣化、水のしみ出し又は変状 等	
	(3)部材等の落下	①外装材、屋根ふき材、手すり材、看板等	外装材、屋根ふき材、手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の剥落又は脱落 等	外壁上部の外装材、屋根ふき材若しくは上部に存する手すり材、看板、雨樋、給湯設備、屋上水槽等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等
		②軒、バルコニーその他の突出物	軒、バルコニーその他の突出物の脱落 等	軒、バルコニーその他の突出物の支持部分の破損、腐朽等
		③立木の枝	立木の大枝の脱落 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態
(4)部材等の飛散	①屋根ふき材、外装材、看板等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の剥落又は脱落 等	屋根ふき材、外装材、看板、雨樋等の破損又はこれらの支持部材の破損、腐食等	
	②立木の枝	立木の大枝の飛散 等	立木の大枝の剪定、補強がなされておらず、折れ又は腐朽が認められる状態	

	放置した場合の悪影響	特定空家	管理不全空家	
2. 衛生上有害に関して参考となる基準	(1)石綿の飛散	石綿の飛散の可能性が高い吹付け石綿の露出又は石綿使用部材の破損等	吹付け石綿の周囲の外装材又は石綿使用部材の破損等	
	(2)健康被害の誘発	①汚水等	排水設備（浄化槽を含む。以下同じ。）からの汚水等の流出 等	排水設備の破損等
		②害虫等	敷地等からの著しく多数の蚊、ねずみ等の害虫等の発生 等	清掃等がなされておらず、常態的な水たまりや多量の腐敗したごみ等が敷地等に認められる状態
③動物の糞尿等	敷地等の著しい量の動物の糞尿等 等	駆除等がなされておらず、常態的な動物の棲みつきが敷地等に認められる状態		
3. 景観悪化に関して参考となる基準	(景観悪化)	屋根ふき材、外装材、看板等の著しい色褪せ、破損又は汚損 等	補修等がなされておらず、屋根ふき材、外装材、看板等の色褪せ、破損又は汚損が認められる状態等	
4. 周辺の生活環境の保全への影響に関して参考となる基準	(1)汚水等による悪臭の発生	排水設備の汚水等による悪臭の発生 等	排水設備の破損等又は封水切れ 等	
	(2)不法侵入の発生	不特定の者が容易に侵入できるほどの著しい開口部等の破損等 等	開口部等の破損等	
	(3)落雪による通行障害等の発生	頻繁な落雪の形跡 等	通常の雪下ろしがなされていないことが認められる状態 等	
	(4)立木等による破損・通行障害等の発生	周囲の建築物の破損又は歩行者等の通行の妨げ等のおそれがあるほどの著しい立木の枝等のはみ出し	立木の枝の剪定等がなされておらず、立木の枝等のはみ出しが認められる状態	
	(5)動物等による騒音の発生	著しい頻度又は音量の鳴き声を発生する動物の敷地等への棲みつき等	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつき等が敷地等に認められる状態	
	(6)動物等の侵入等の発生	周辺への侵入等が認められる動物等の敷地等への棲みつき	駆除等がなされておらず、常態的な動物等の棲みつきが敷地等に認められる状態	

(7) 管理不全空家等への対応

【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】

- 適切な管理が行われていないことにより、そのまま放置すれば特定空家等に該当するおそれのある状態にあると認められる空家等を管理不全空家等とし、所有者等に対し必要な措置をとるように指導します。また、指導をしても状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、修繕、立木竹の伐採その他の当該管理不全空家等、必要な具体的な措置について勧告します。
- 所有者等が不明である場合は、民法の相続財産清算制度や不在者財産管理制度、所有者不明建物管理制度、管理不全建物管理制度、管理不全土地管理制度等の活用を検討します。
- 空家等の所有者等の認知能力等が十分でなく、適切な管理等が期待できない場合には、本人の福祉を図る観点から、福祉部局と連携し、成年後見制度の活用を検討します。
- 「管理不全空家等」の判断基準や、指導、勧告の考え方については、国のガイドラインに定めるものを基本とします。

<管理不全空家等の所有者等への対応>

①指導（法第13条第1項）

管理不全空家等と認定された空家等の所有者等に対し、当該管理不全空家等が特定空家等に該当することとなることを防止するために必要な措置を講じるよう、指導を行います。

②勧告（法第13条第2項）

指導をした場合において、なお当該管理不全空家等の状態が改善されず、そのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれが大きいと認めるときは、当該指導をした者に対し、修繕、立木竹の伐採その他の必要な具体的な措置をとることを勧告します。

勧告を行った場合は、地方税法第349条の3の2に基づき、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じます。

(8) 特定空家等への対応

【特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項】

- 特定空家等は、現に著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態にあるもののほか、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見されるものも含むものであるため、広範な空家等を特定空家等として法に基づく措置を行うことが可能となっています。このため、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る観点から、特定空家等の状態に応じて法に基づく必要な措置を講ずることとします。なお、将来著しく保安上危険又は著しく衛生上有害な状態になることが予見される空家等についての考え方、特定空家等の状態に応じた措置のあり方については、国のガイドラインに定めるものを基本とします。
- 特定空家等に該当する建築物等については、必要な場合には立入調査を行うとともに、その所有者等から報告を徴収します。この調査等の結果に基づき、特定空家等の所有者等に対し、必要な措置を助言・指導、勧告及び命令するとともに、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期限内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い、本来所有者等が履行すべき措置の代執行を検討します。
- 災害その他非常の場合において、緊急に除却等を行う必要がある場合には、命令及び命令に付随する意見聴取手続等を経ることなく、代執行を行うこととします。この場合も、助言・指導及び勧告を経ていることが必要となるため、常時から、措置をとることの緊急性が見込まれる特定空家等に対して助言・指導や勧告の措置を講ずることとします。
- なお、これらの代執行を行った場合の費用については、所有者等から費用を徴収します。また、所有者等が不明である場合等においては、必要に応じて、財産管理制度等の活用を検討します。
- 特定空家等に該当するかの判断基準、助言・指導から代執行に至る段階までの基本的な手続の内容、特定空家等に残置された動産の取扱い等については、国のガイドラインに定めるものを基本とします。

<特定空家等の所有者等への対応>

①助言又は指導（法第22条第1項）

特定空家等と認定された空家等の所有者等に対し、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を講ずるよう助言・指導を行います。なお、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のいずれでもない特定空家等については、建築物等の全部を除却する措置を助言又は指導することはできません。

②勧告（法第22条第2項）

助言・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で、特に町長が必要と認める場合は、当該助言・指導をした者に対し、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します。

勧告を行った場合は、地方税法第349条の3の2に基づき、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講じます。

③命令（法 22 条第 3 項～ 8 項）

勧告を受けた者が正当な理由なく、勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に町長が必要と認めるときは、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令します。

④代執行（法 22 条第 9 項）

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、又は履行しても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い、代執行を行います。

⑤略式代執行（法 22 条第 10 項）

命令しようとする場合において、過失がなく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（過失がなく助言・指導又は勧告が行われるべき者を確知することができないため、命令を行うことができないときを含む。）は、最小限の危険回避措置や、除却等の略式代執行を行います。

(9) 空家等の管理・利活用に関する相談対応

【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】

- 空家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、情報の提供、相談対応等を行います。
例えば、所有者等から、自ら所有する空家等をどのように活用し、又は除却等すればよいかについての相談、引っ越し等により今後長期にわたって自宅を不在にせざるを得ない場合における管理等についての相談等を想定し、玉城町としての相談を受ける体制を整備します。
- 空家を処分する際には、住宅だけではなく、田畑、山林、墓地の処分等をあわせて処分することが必要になるケースが多くなっています。このような点に対しても対応できるように、関係機関等と連携した相談体制の構築を行います。
- 体制整備に当たっては、管理不全空家等や特定空家等に対する措置に係る近隣住民等からの相談は玉城町を中心に対応しつつ、空家等の管理や活用の方法等を巡る空家等の所有者等からの専門的な相談については、地域の宅地建物取引業者や建築士等の関係事業者団体と連携した体制構築を行います。
- 空家等の所有者等に限らず、地域住民からの当該空家等に対する様々な苦情や、移住・定住、二地域居住又は住み替えを希望する者からの空家等の活用の申入れに対しても、玉城町を中心に対応可能な体制を整備します。

<玉城町における具体的な施策の例>

- ・玉城町役場における相談窓口の設置（まちづくり推進課）
- ・専門機関、関係事業者と協力した相談体制の構築検討

3. 対策の実施体制

【空家等に関する対策の実施体制に関する事項】

(1) 玉城町役場の関係課による連携体制

空家等対策を効果的かつ効率的に実施するため、玉城町役場においては、空家等対策の関係課や関係機関が情報共有し、連携して対応できる体制を構築します。

玉城町独自の課題に基づく支援策について、国や県への働きかけを行います。また近隣市町と連携し、広域的な空家等の対策について取り組みます。

(2) 空家等対策推進協議会

空家等対策における様々な課題に対応するために、司法書士、土地家屋調査士、宅地建物取引業協会、建築士、社会福祉協議会（民生委員）、住民代表等を構成員とする「玉城町空家等対策推進協議会」を設置し、下記の事項等に関する協議を行います。

- 空家等対策計画の作成及び変更
- 空家等が管理不全空家等又は特定空家等に該当するか否かの判断の基準
- 空家等の調査及び特定空家等と認められるものに対する立入調査等の方針
- 管理不全空家等又は特定空家等に対する措置の方針

(3) 空家等対策計画の計画の検証・見直し

空家等に関する現状を把握した上で、施策の効果・成果等の検証を行い、その結果を「玉城町空家等対策推進協議会」に報告・協議し、必要に応じて新たな施策の策定等計画の見直しを行います。