

北広島町空家等対策計画

平成 2 8 年 3 月 制定

令和 3 年 3 月 改訂

令和 7 年 1 月 制定

北広島町

■目 次

第1章 計画の概要

1. 背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2. 計画の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
3. 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
4. 対象地区及び種類・・・・・・・・・・・・・・・・	2
5. 空家等対策の基本的な指針・・・・・・・・・・	2

第2章 空家等対策の実施体制

1. 北広島町空家等対策協議会・・・・・・・・・・	3
2. 空家対策検討会議の設置・・・・・・・・・・	3
3. 空家対策検討会議の組織体制及び役割・・	3
4. 関係団体等との連携・・・・・・・・・・・・・	3

第3章 空家等の調査

1. 調査の方針・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4
-------------------------------	---

第4章 空家及びその跡地（空地）の活用の促進

1. 趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	4
2. 利活用可能な空家及びその跡地（空地）の情報提供・・	4
～空家情報バンク事業等の実施～	
3. 官民連携による空家及び跡地（空地）の利活用・・	5
4. 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用・・	5
5. 町補助金による活用促進・・・・・・・・・・	5

第5章 空家等の適切な管理の促進

1. 適切な管理の原則・・・・・・・・・・・・・・・・	5
2. 所有者の意識の醸成・・・・・・・・・・・・・	5
3. 相談体制の整備・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6

第6章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置及びその他の対処

1. 趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6
2. 措置の対象・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6
3. 措置の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	6
4. その他の対処・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7

資料編

1. 空家等対策の推進に関する特別措置法・・	資1
2. 北広島町空家等対策協議会設置要綱・・	資2

第1章 計画の概要

1. 背景

急激に進行する少子高齢化社会のなかで、空家に関する問題は、全国的に表面化している。特に空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われなまま放置されている状態の空家は、現在も増加傾向にあり、防災・防犯・安全・環境・景観保全等の面で住民生活に悪影響を及ぼしており、早急な解決が求められている。

国は、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月26日に全部施行した「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）により、危険な放置空家について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去もできることを定めた。

また広島県は、この法の施行に先行して「広島県空き家対策推進協議会」（以下、「県協議会」という。）を平成26年6月に設立し、県、市町村及び関係団体が一体となって空家等の適正管理や利活用の促進等の対策を総合的に推進してきた。

しかしながら、全国的に今後も空家の増加が見込まれることから、国は、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ため、法の一部改正を行い、令和5年12月13日に施行した。

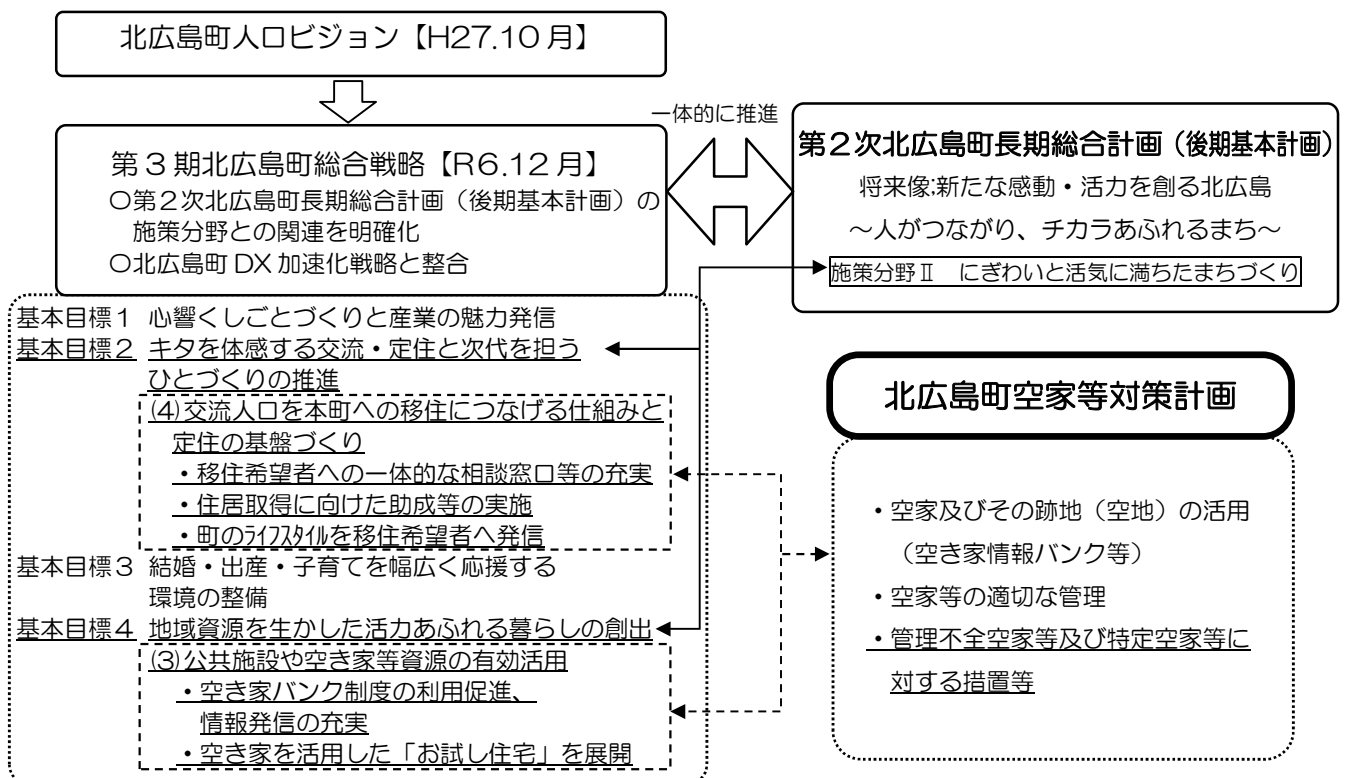
北広島町においても、平成28年3月に策定した北広島町空家等対策計画に基づき、空家に関する問題への取り組みを進めてきたが、空家の増加傾向は変わっていない。よって、法の一部改正を踏まえたうえで、引き続き取り組みを継続していくことが求められている。

2. 計画の目的

この「北広島町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第7条の規定に基づき策定するもので、地域住民や専門家団体、民間事業者等と連携して取り組む総合的な空家対策の方向性について示したものである。

本町では、人口減少に歯止めをかけるべく若者定住施策を展開しており、人口ビジョン、第2次北広島町長期総合計画（後期基本計画）及び第3期北広島町北広島町総合戦略においても重要な取り組みとして位置づけている。

本計画により、空家の有効活用を図り、若者定住施策をサポートするとともに、町民の安全で安心な生活環境の保全を推進する。



3. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和7年1月から令和16年3月までの約10年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直しを行うものとする。

4. 対象地区及び種類

空家等対策計画の対象地区は町内全域とし、対象とする空家の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」、第2項に規定された「特定空家等」及び法第13条に規定された「管理不全空家等」とする。

○ 空家等

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。

○管理不全空家等

空家等が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空家等

○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。

5. 空家等対策の基本的な指針

空家等は、過疎地域においては定住化を促進するうえで、潜在的な地域資源としての可能性を秘めており、優先して有効利用を図る。

また、適正な管理がされず放置されることによって、周辺へ悪影響を及ぼすものについては、所有者等の自主的な対応を促すため、町として積極的な助言・指導を行い、放置し続ける所有者に対しては、必要な措置を行う。

（1）定住促進による活気のあるまちづくり

空家等を定住を促進する地域資源として捉え、空き家情報バンク等の施策を通じて有効活用を図ることにより地域へ移住者を呼び込むことで、活気あるまちづくりをめざす。

また、空家等及びその跡地を地域交流及び活性化の拠点としての利用をめざす。

（2）快適に暮らせるまちづくり

管理不全空家等及び特定空家等の発生を防止するために、所有者等による適正管理を促すことで、良好な住環境を維持し、快適に暮らせるまちづくりをめざす。

（3）安全・安心に暮らせるまちづくり

管理不全空家等及び特定空家等は、火災や倒壊など地域住民への危険性が懸念されるため、修繕、除却等を推進することにより、地域住民が安全・安心に暮らせるまちづくりをめざす。

第2章 空家等対策の実施体制

1. 北広島町空家等対策協議会

(1) 趣旨

町は、法第8条第1項の規定に基づき、北広島町空家等対策協議会（以下、「対策協議会」という。）を設置する。

(2) 所掌事務

対策協議会では、北広島町空家等対策協議会設置要綱（以下、「要綱」という。）第2条の規定に基づき、次の協議を行うものとする。

- ①空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する事項
- ②その他町長が必要と認めた事項

(3) 構成

対策協議会は、要綱第3条の規定に基づき、町長のほか、地域住民代表、北広島町議会議員及び学識経験者など委員12人以内で構成する。

2. 空家対策検討会議の設置

対策協議会で協議する事項については、要綱第7条の規定に基づき、協議事項を所掌する担当部署の町職員で構成する空家対策検討会議で調査、研究及び検討を行う。

3. 空家対策検討会議の組織体制及び役割

部署名	役 割
まちづくり推進課	・空家等に係る相談窓口 ・空家の活用促進（定住促進、地域交流）
建設課	・管理不全空家等及び特定空家等に係る相談窓口 ・管理不全空家等及び特定空家等への措置及び対処の実施 ・対策協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・道路交通安全確保等 ・その他の施策全般
環境生活課	・環境美化に関する条例に基づいた土地の占有者等に対する勧告等
危機管理課	・災害対策及び災害時の応急措置等
教育課	・通学路の安全確保 ・その他児童及び生徒の危険防止
税務課	・法第10条第1項の規定に基づく固定資産課税台帳等の開示 ・税制度上の措置の実施
北広島町消防本部	・災害対策及び災害時の応急措置等

4. 関係団体等との連携

■弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空き家情報バンクの充実等

■建設業者

空家等の解体や改修の相談及び対応等

■警察

危険回避のための対応等

■町内行政区

空家等の情報提供及びその跡地（空地）の利活用等

■北広島町商工会

空家等の情報提供及びその跡地（空地）の利活用等

■自治組織、NPO

空家等の情報提供及びその跡地（空地）の利活用等

■広島県住宅課・広島県空き家対策推進協議会

■広島県中山間地域振興課

■広島県「空き家活用推進チーム」

■ひろしま空き家の窓口（広島県設置）

■広島法務局

空家等の所有者特定のための登記事項照会等

第3章 空家等の調査

1. 調査の方針

（1）情報の収集と所有者等の把握

空家等の情報収集は、地域住民、行政区長、集落支援員、税務部局その他の部局等からの情報を有効利用する。

また、所有者の把握は近隣の情報及び法第10条の規定に基づく固定資産税情報等を利用する。

（2）情報のデータベース化

収集した情報は、データベース化することで、町内関係部局が共有し、有効利用及び適正管理の促進につなげる。また、データベース化された情報は、空家所有者情報の外部提供等に関するガイドライン（令和5年12月 国土交通省住宅局）を踏まえた上で一般公開できるような仕組みづくりを行う。

第4章 空家及び跡地（空地）の活用の促進

1. 趣旨

町は、町内の空家等の有効活用を図り、その跡地（空地）についても有効活用を促進していくための方策を検討する。

2. 利活用可能な空家及びその跡地（空地）の情報提供

～空き家情報バンク事業等の実施～

町では、「北広島町空き家情報バンク制度」を平成18年度から行っている。空き家バンク登録物件については、個人情報を除いた物件情報を町公式Webページに公開し、新規登録物件についてはSNSによる周知を行う。また、不動産事業者・司法書士等の専門家を交えた空き家相談会やセミナーを通じて、さらなる利用促進を図り、空家等の解消だけでなく、定住促進や地域の活性化等に繋げていくものとする。単なる物件の情報だけでなく、移住後の生活に関連する情報などを提供できるよう工夫を行い、計画期間中の成約数増加（※）をめざす。あわせて未登記物件の空き家バンク登録に関する課題についても取り組みを進める。

また、その跡地（空地）についても有効活用を図るための事業を検討する。

○空き家情報バンク

空家の賃貸・売却を希望する人から申込みを受けた情報を、空家の利用を希望する人に紹介する制度で、「空家の解消」、「住環境の整備」、「定住促進による地域の活性化」を図ることを目的している。

3. 官民連携による空家及び跡地（空地）の利活用

町は、空家及び跡地（空地）の利活用が、地域の活性化や若者定住においてより良い効果を得られるよう、関係団体等や地域住民と協力するとともに情報を共有し、移住希望者のマッチング等を行える仕組みを検討する。

4. 地域交流、地域活性化の拠点としての利活用

町は、空家等及びその跡地（空地）を地域交流及び活性化の拠点として利用する方策について、関係機関等と連携し、先進事例の研究や情報収集等を行うとともに、情報の共有化を図り活用を推進する。

5. 町補助金等による活用促進

町は、現在実施中の補助金交付施策についての情報提供を積極的に行い、活用を促すとともに、今後必要とされる施策等の検討についても国や県の補助事業を活用しながら効果的な施策を展開し、空家等の解消に努める。

■実施中の施策

「空き家情報バンク制度」

「空き家情報バンク登録物件家財等処分事業補助金」

「空き家情報バンク登録物件増改築事業補助金」

「空き家活用定住促進事業補助金」※購入者対象

「北広島町空き家再生等推進事業補助金」※活用・除却とも対象

第5章 空家等の適切な管理の促進

1. 適切な管理の原則

町は、個人の財産である空家等の管理は、所有者等が自ら行うことが原則であることの意識の浸透に努めるとともに、空家等が管理不全な状態になることを未然に防ぐための対策を進めていくものとする。

2. 所有者の意識の醸成

町は、現存する空家等の対策と新たな空家等の発生を未然に防ぐため、所有者等の意識の醸成に努める。

（1）所有者等への意識啓発と情報提供

広報きたひろしま及び町公式Webページ、SNSによる情報提供や空家情報入手した際のリーフレットの送付等を通じて、空家の管理等について、町内外の所有者等への意識啓発に努める。

あわせて、町が実施している施策等についての情報提供を積極的に行う。

（2）町施策等による支援

町は、所有者が空家等の適正な管理、活用、除却等について、自主的な対応が図れるよう積極的な助言・指導を行う。

■実施中の施策

「空き家情報バンク制度」

「空き家情報バンク登録物件家財等処分事業補助金」

「空き家情報バンク登録物件増改築事業補助金」

「北広島町空き家再生等推進事業補助金交付要綱」※活用・除却とも対象

3. 相談体制の整備

(1) 相談窓口の設置

空家等に関する相談窓口をまちづくり推進課内に設置し、内容に応じて、関係課等へ案内する。

(2) 県協議会、町協議会及びその他関係団体等との連携

空家等に関するあらゆる相談に適切に対応するため、広島県空き家対策推進協議会、対策協議会及びその他関係団体等と連携し対応を行うものとする。

第6章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置及びその他の対処

1. 趣旨

町は、管理不全空家等及び特定空家等について、地域住民の防災・防犯・安全・環境・景観保全等の維持を図るため、必要な措置を講じる。

2. 措置の対象

町内の空家等のうち、管理不全空家等及び特定空家等を措置の対象とする。

3. 措置の内容

町長は、管理不全空家等及び特定空家等と判断した空家等について、国が示す「管理不全空家等及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）」等に基づき次の措置を実施する。その場合、(2) 勧告以降の措置を実施する際は、事前に対策協議会に協議を行う。

(1) 助言・指導

町長は、法第13条第1項及び法第22条第1項の規定に基づき、管理不全空家等及び特定空家等の所有者等に対して、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう助言・指導を行う。

(2) 勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、法第13条第2項及び法第22条第2項の規定に基づき、適切な管理のために必要な措置を講ずるよう勧告を行う。

この勧告が行われた場合には、地方税法(昭和25年法律第226号)第349条の3の2第1項等の規定に基づき当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等の住宅用地特例の対象から除外される。
--

(3) 命令

①町長は、勧告を行っても改善が見られない場合で、著しく管理不全な状態であると認めたときは、法第22条第3項の規定に基づき、所有者等に対して相当な猶予期限を定め必要な措置を講ずるよう命じる。

②命令を実施する場合においては、法第22条第4項の規定に基づき、あらかじめ、その措置を命じようとする者又はその代理人に対し、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与える。

(4) 行政代執行、略式代執行

①町長は、命令を行っても改善が見られない場合は法第22条第9項の規定に基づき、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場合などは法第22条第10項の規定により、行政代執行法（昭和23年法律第43号）

の規定に基づき、所有者等に代わり当該空家等の除却等必要な措置を講ずることができる。

②この措置に要した費用については、当該所有者等に請求する。

4. その他の対処

町長は、その他の必要な対処については対策協議会等と協議したうえで決定する。