

第2次吉賀町空家等対策計画（案）

令和8年3月

吉 賀 町 役 場

目 次

第1章 計画の概要	1
(1) 計画策定の背景及び目的	
(2) 計画の位置づけ	
(3) 対象地区	
(4) 対象とする空家等の種類	
(5) 計画期間	
第2章 空家の現状及び課題	2
(1) 空家等の現状	
(2) 空家等の課題	
第3章 空家等対策の基本目標及び取組方針	8
(1) 基本目標	
(2) 取組方針	
(3) 対策及び措置	
第4章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	8
(1) 情報提供等による適切な管理の促進	
(2) 関係団体等と連携した適切な管理及び利活用の促進	
(3) 地域での適切な管理及び利活用の促進	
(4) 空家データベースの構築	
(5) 吉賀町空家情報バンクの活用	
第5章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置	9
(1) 管理不全空家等	
(2) 特定空家等	
第6章 空家等対策の実施体制	9
(1) 吉賀町空家等対策協議会	
(2) 庁内組織体制及び役割	
第7章 住民等から空家等に関する相談への対応	10
第8章 その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	10
(1) 具体的な取組の検証及び計画の見直し等	
第9章 資料編	11
(1) 吉賀町空家等対策協議会設置条例	

第2次吉賀町空家等対策計画

第1章 計画の概要

(1) 計画策定の背景及び目的

近年の人口減少を伴う少子高齢化や核家族化の進展により、全国的に空家等が増加し、大きな社会問題になっています。とりわけ、適正な管理がされず、放置されたままの空家等は、老朽化による屋根や壁などの建築部材の落下や飛散、不法侵入や不法投棄、放火のおそれなど、防災、防犯、衛生、景観等の面で周辺の住環境に悪影響を及ぼすものも生じてきています。都心への人口集中や過剰な住宅供給、少子高齢化の進行等に伴い、今後もこのような空家等が増加していくものと予想されます。

このため、国では、地域住民の生命、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り、あわせて空き家等の活用を促進することを目的として、平成27年5月26日に「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「法」という。）」を全面施行しました。その中で、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の対策を総合的かつ計画的に推進する実施主体として位置づけられていることから、町では、令和3年6月に「吉賀町空家等対策計画」を策定し、空家等対策の取り組みを進めてきました。

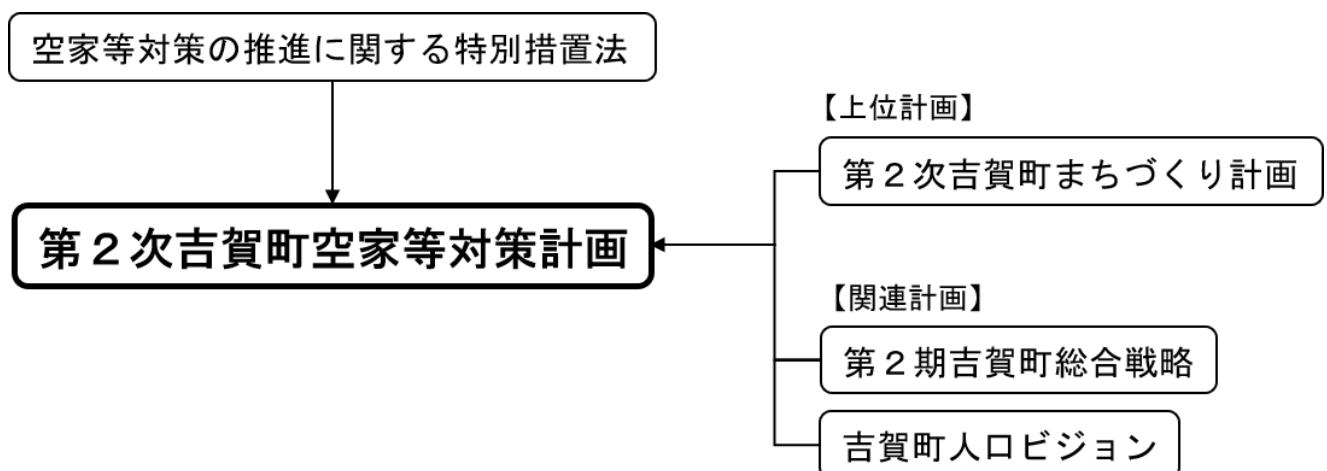
その後も、全国的に空家等の増加は続いており、空家対策の充実・強化が不可欠である状況等を踏まえ、国では、令和5年12月13日に「空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」を施行しました。「所有者の責務強化」として、現行の「適正な管理の努力」に加え、国・自治体の施策に協力する努力義務が追加されました。また、「活用拡大」、「管理の確保」、「特定空家等の除外等」などにより、空家等対策が総合的に強化されることとなりました。

こうした経緯を踏まえ、計画期間満了となる今年度（令和7年度）、計画の見直しを行い「第2次吉賀町空家等対策計画」（以下、本計画という。）を策定しました。町民が安心で快適に暮らせる生活環境を保全するため、空家等の適正な管理や有効活用を促進するとともに、空家等の発生を未然に防止することを目的に、空家等に関する施策を推進していきます。

(2) 計画の位置づけ

本計画は、法第7条第1項に基づき、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則して策定するものです。

また、本計画は町の上位計画である「第2次吉賀町まちづくり計画」や関連計画である「第2期吉賀町総合戦略」、「吉賀町人口ビジョン」と連携を図りながら空家等対策に取り組みます。



(3) 対象地区

本計画の対象地区は、吉賀町内全域とします。

(4) 対象とする空家等の種類

法に定める「空家等」、「特定空家等」及び「管理不全空家等」とします。

空家等（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であつ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。）で、国又は地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

※ 概ね年間を通して「日常生活が営まれていない」、「営業がおこなわれていない」など建築物等の使用実績がないことをいう。

特定空家等（法第2条第2項）

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

管理不全空家等（法第13条第1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こととなるおそれのある状態と認められる空家等

(5) 計画期間

本計画の期間は、令和8年4月から令和13年3月までの5年間とします。

ただし、社会経済状況の変化や、国及び県の動向、吉賀町の上位関連計画等を踏まえ、必要に応じて見直し等を行います。

第2章 空家の現状及び課題

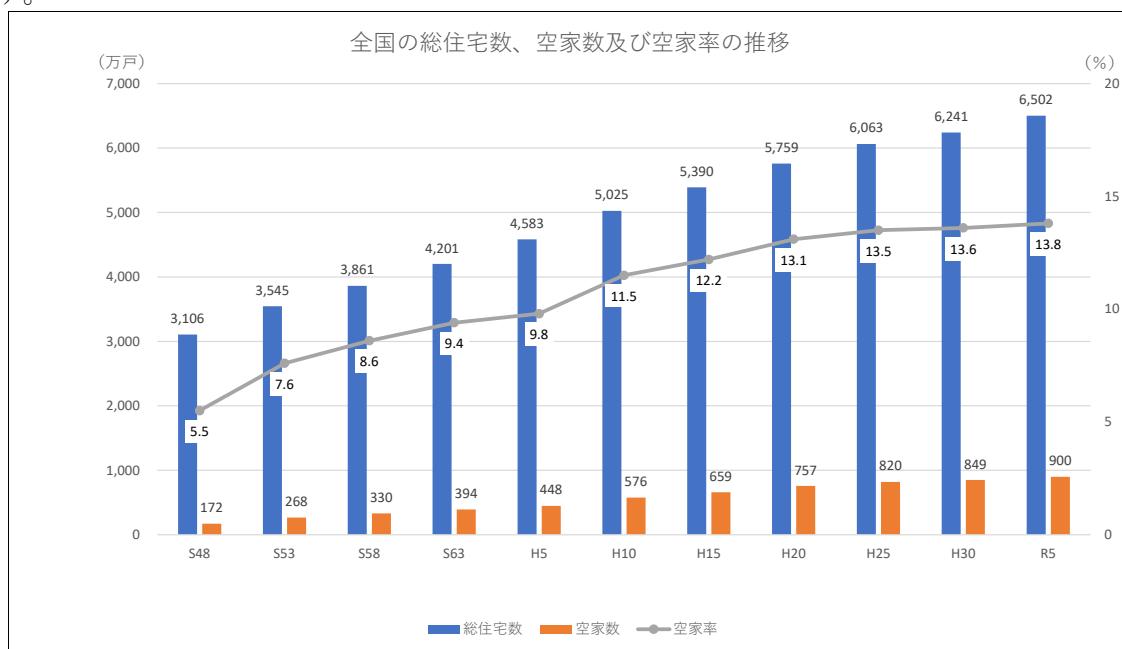
(1) 空家等の現状

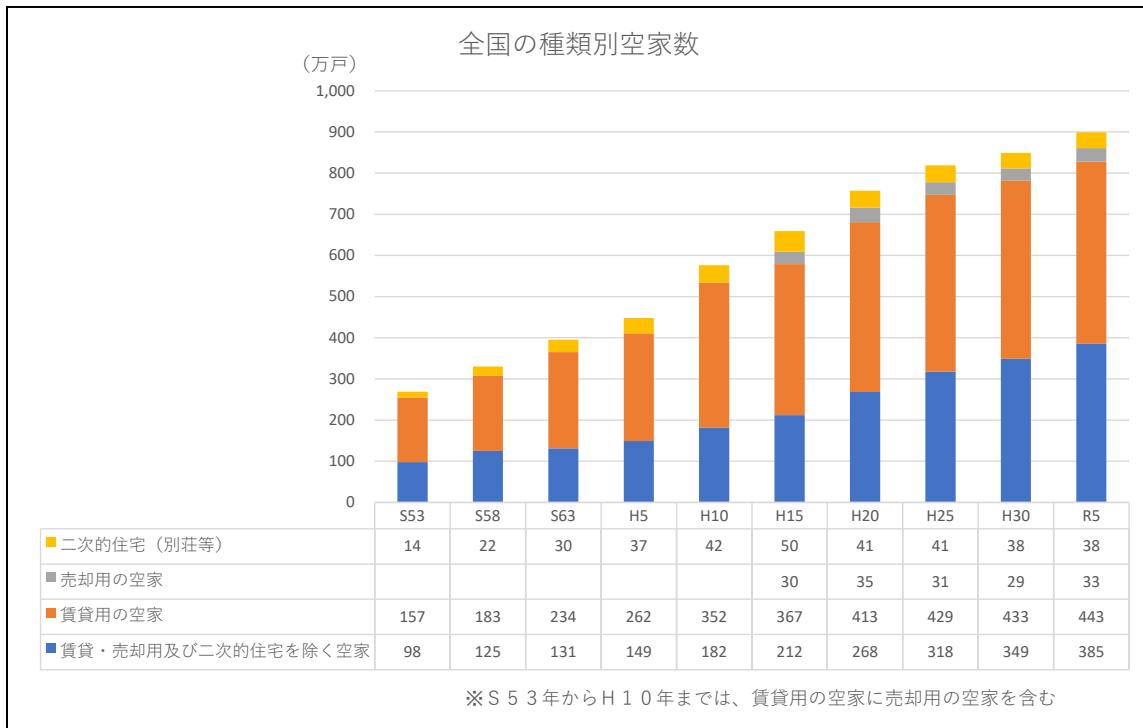
①全国の現状

総務省が5年ごとに実施している「住宅・土地統計調査（平成5年以前は住宅統計調査）」では、令和5年の空家数は全国で900万戸、空家率13.8%と過去最高となりました。また、昭和48年の調査から50年間で、総住宅数は2倍以上になったことに対して、空家数は5倍以上になり、空家率も2.5倍以上になっています。

住宅・土地統計調査では、空家は「居住世帯のない住宅」に分類され、さらに「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」、「賃貸用の空家」、「売却用の空家」、「二次的住宅（別荘等）」の4つに分類されます。

空家全体に占める「賃貸・売却用及び二次的住宅を除く空家」の割合は、平成10年の調査以降増加しており、令和5年調査では約385万戸、空家全体に占める割合は4割（約42.8%）を超えてています。

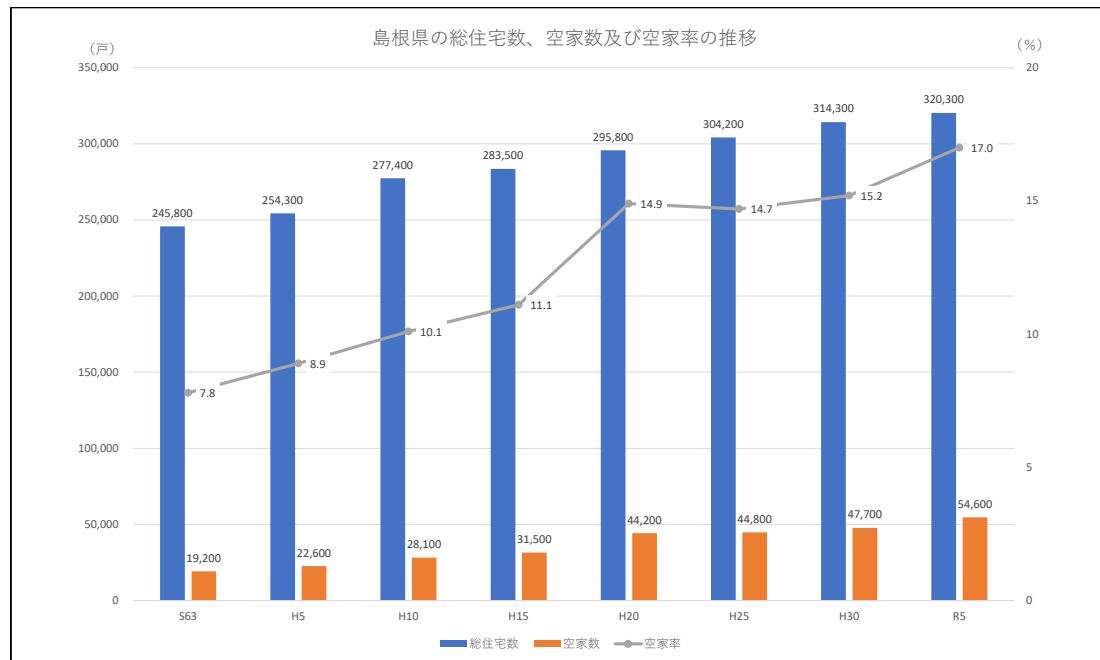




②島根県の現状

島根県における令和5年の総住宅数は320,300戸となっており、平成30年と比較すると6,000戸(1.9%)増加しています。

また、空家数では54,600戸と、平成30年と比べると6,900戸(14.5%)増加しており、空家率は17.0%で平成30年と比較すると1.8%増加していますが、全国の空家率(13.8%)と比較すると3.2%上回っています。



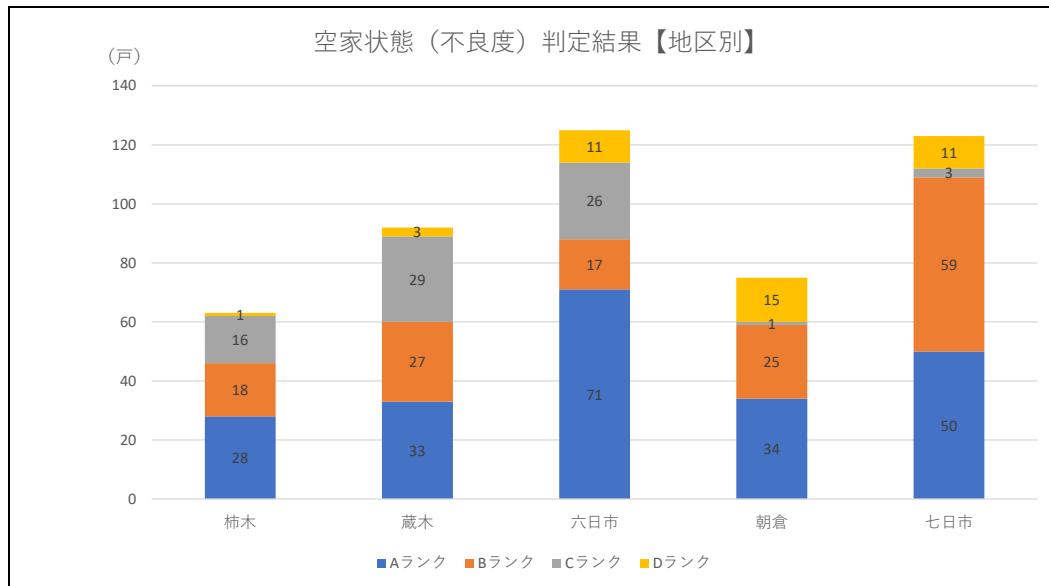
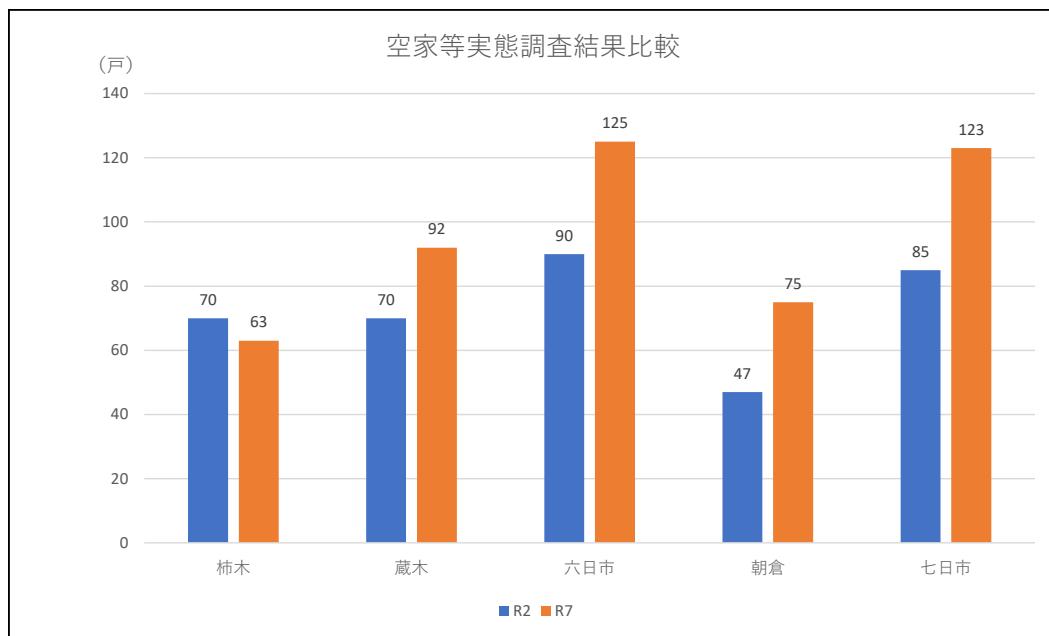
③吉賀町の現状

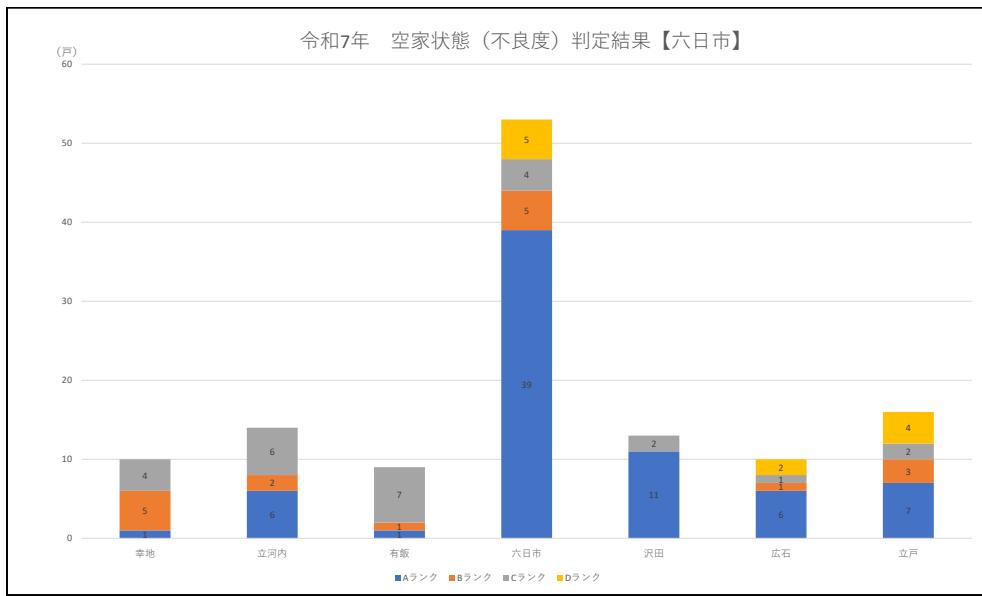
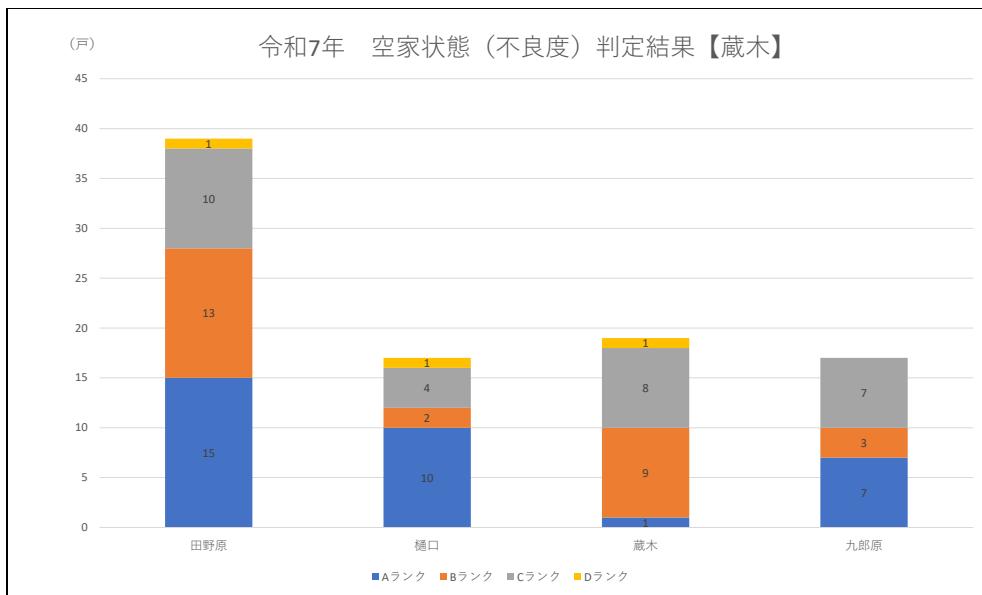
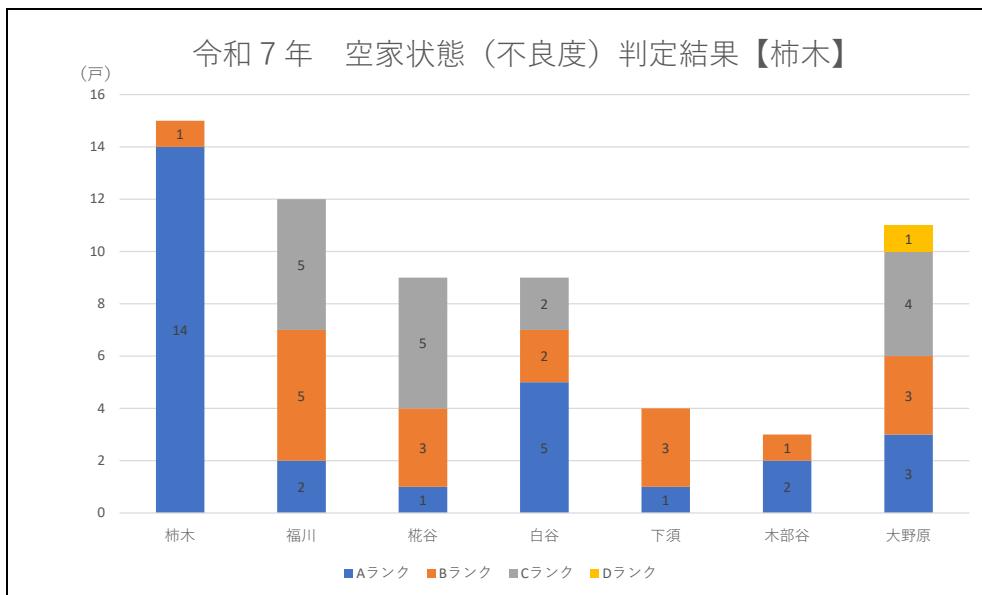
町では、令和7年10月から11月の期間において空家等実態調査を実施し、478戸を空家等と判定しました。令和2年に実施した実態調査における空家数(362戸)と比較して、116戸(32.0%)増加しました。

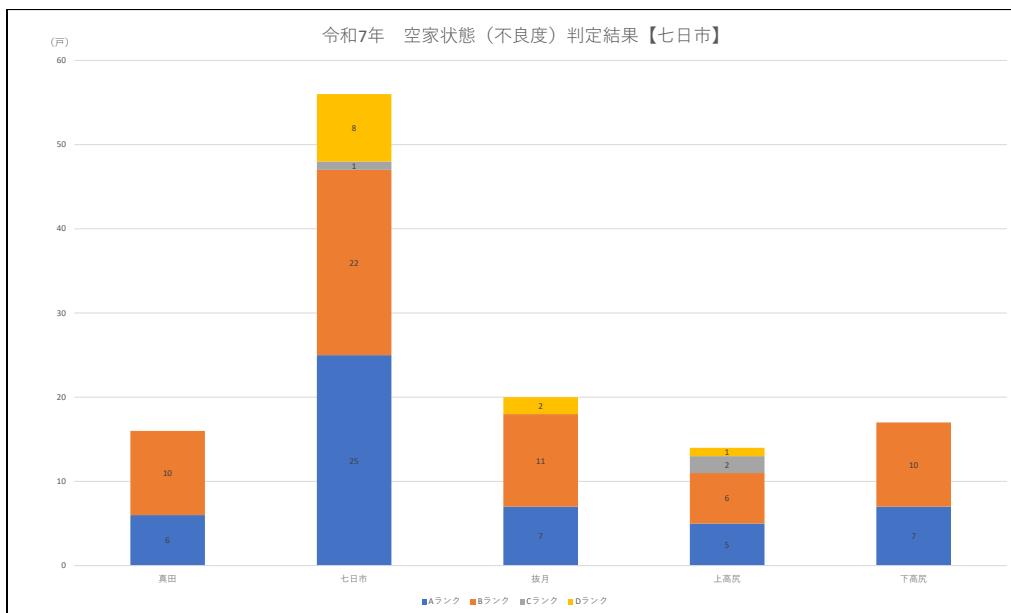
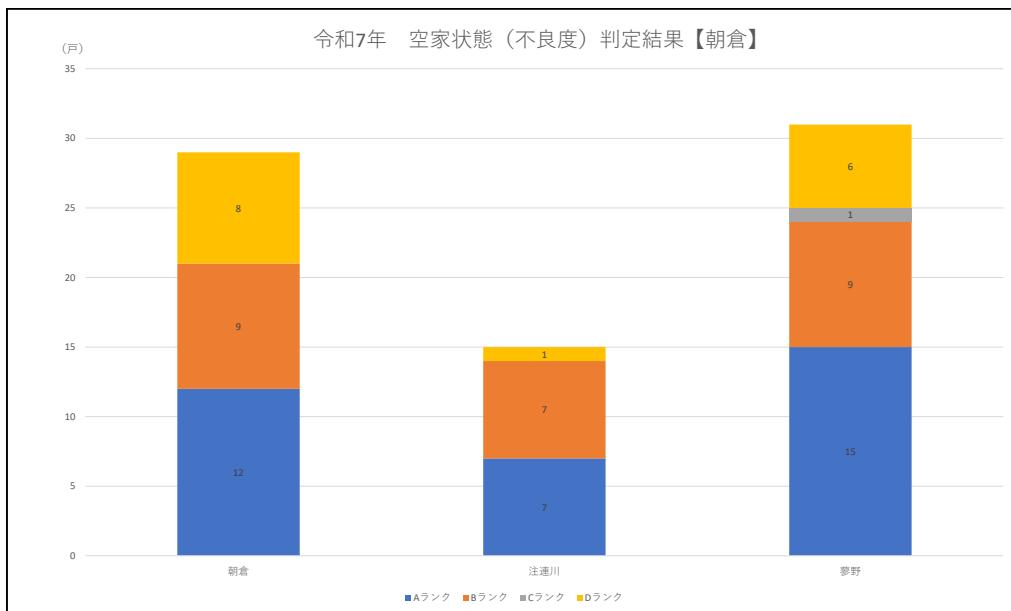
地区別にみると、空家の多い地区順に、六日市（125戸）、七日市（123戸）、蔵木（92戸）、朝倉（75戸）、柿木（63戸）となっており、状態（不良度）判定別にみると、管理に問題がない良好な空家（A判定）は216戸で、空家全体の45.2%であり、現在は危険度が低いものの部分的に危険な損傷が認められる空家（B・C判定）は221戸で、46.2%となっています。管理不全で危険度の高い空家（D判定）は41戸で、空家全体の約8.6%でした。

【状態（不良度）判定基準】

ランク	評価内容
A	管理に問題なし
B	一部破損等があり、修繕が必要(小)
C	著しい破損又は、複数箇所に破損があり、修繕が必要(中～大)
D	著しい破損又は、複数箇所に著しい破損があり、修繕や撤去等が必要







④吉賀町の補助事業の現状

・空家活用集落担い手確保事業

【補助金交付の目的等】

空家を有効活用し、定住促進による集落の活性化を図ることを目的として、空家情報バンク制度の規定により登録された家屋の改修に要する経費の一部を交付

【交付限度額】

75万円

・家財等処分推進事業

【補助金交付の目的等】

空家の有効活用や定住促進を図るため、空家情報バンク制度への登録を推進することを目的とし、吉賀町内に空家を所有している者に対して、空家の家財等の処分に要する経費の一部を交付

【交付限度額】

10万円

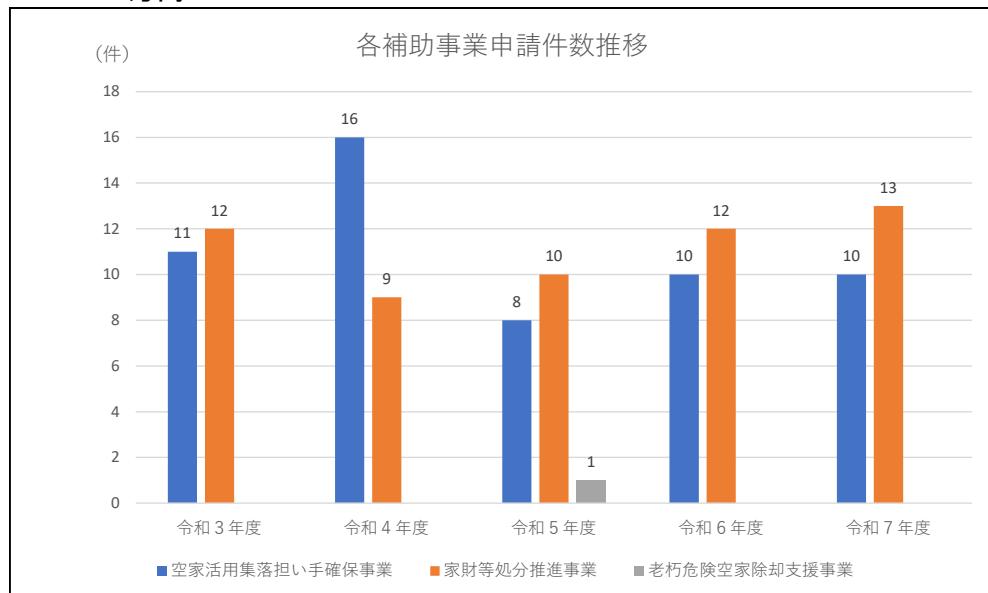
・老朽危険空家除却支援事業

【補助金交付の目的等】

老朽化等による倒壊等の危険性の高い老朽危険空家の除却を促進することにより、町民の生活環境の保全を図ることを目的として、老朽危険空家の除却を行う者に対して除却に要する費用の一部を交付

【交付限度額】

120万円



(2) 空家等の課題

空家等に関する課題は、空家等が放置されることで発生するものや所有者等に関するもの、空家等が増えることで地域活力の低下や過疎化が生じるといった社会的問題など、多くのものがあります。

①近隣への悪影響（倒壊や飛散等の危険・環境悪化など）

空家等が放置されると、倒壊事故や建築材の飛散事故が発生する危険性があります。また、空家等敷地内の草木の繁茂により、隣地や道路への草木の越境、敷地内へのごみの不法投棄など、近隣の環境悪化を招く原因となります。

②地域全体への悪影響（防災・防犯上の危険・景観悪化など）

放火や不審者の侵入、不法滞在など空家等が犯罪の温床となるおそれがあります。また、破損や腐食を著しく生じている空家等は、良好な景観を害するなど、地域全体へ悪影響を及ぼします。

③所有者等の管理意識の欠如

空家等を放置することに対する問題意識や危機意識が低い人や、遠方に所在していたり相続して所有したものだったりと、所有者や管理者としての問題意識や危機意識のない人がいます。

④空家等の増加に伴う地域活力の低下と、さらなる悪循環（過疎化・空洞化）の懸念

人口が減少し空家等が増加すると、地域コミュニティが希薄化とともに、景観も悪化していくため、まちとしての魅力も低下していきます。このような場合、さらなる人口減少が起り過疎化に繋がるおそれがあります。

⑤空家等の増加にあわせて住民からの意見・苦情等の件数の増加、問題の顕在化

空家等の状況はそれぞれ異なり、空家等を所有・管理している人の状況もまた異なります。空家等の増加に伴い、多くの意見や苦情が寄せられ、防災面、防犯面、環境面、衛生面など多種多様な問題を抱えている状況が顕在化しています。

⑥将来の人口減少が予測され、空家等のさらなる増加による問題点の拡大

少子高齢化などにより、人口が減少すると人口に対して住宅数が過剰となり、空家等の戸数が増加し問題が拡大する要因となります。

第3章 空家等対策の基本目標及び取組方針

(1) 基本目標

適正な管理がされていない空家等が増加すると、防災・衛生・景観などの住環境に悪影響を及ぼし、地域コミュニティの活力の低下につながることが懸念されます。

町は、地域の安全確保や生活環境、まちの景観などの保全を図るため、適切な管理を促進するとともに、空家等を減らすための積極的な利活用、老朽化した空家等を除却・改修することによる安全確保といった様々な観点から、空家等対策を推進することを基本目標とします。

(2) 取組方針

空家等は、法第5条において「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ともに、国又は地方公共団体が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。」と規定されているように、憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権に基づき、所有者自らが適切に管理することが原則です。

しかしながら、経済的な事情や、遠方に居住しているため空家等の状況を把握していないなどの理由により、自らの管理責任を全うしていない場合も考えられます。

町では、空家等の適正管理が行われるよう対策を実施することとし、空家等の所有者等に対し、町が実施する施策に協力を求ることとします。

(3) 対策及び措置

①予防対策【現況調査・意識啓発・定住及び利活用支援】

空家等は、放置された建物の老朽化や草木の繁茂が進むほど、除却等に要するコストが増大し、また、放置年数が経つにつれて所有者等の把握も困難になります。空家等対策については、問題が深刻化する前の早期対応が重要であり、空家等の調査を行い、事前に実態を把握するとともに、所有者や町民への意識啓発を目的とした情報提供や、利活用の支援に努めます。

②実施対策【改善の指導】

防災、衛生、景観などにおいて、周辺の生活環境に悪影響を生じさせるおそれのある空家については、所有者等に対して、改善の指導を講ずることで、管理不全空家等及び特定空家等にならないよう、適切な管理を促進させます。

③実施措置【行政指導等・代執行】

空家等の調査の結果、管理不全空家等または特定空家等に該当するか否かの判断は、国土交通省が定めた「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）」（令和5年12月13日最終改正）を活用して行います。

第4章 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

(1) 情報提供等による適切な管理の促進

所有者等に対して、空家等の管理手法に関する情報や法務・建築・不動産等に関する情報提供を行い、広く意識啓発や個別の課題に応じることのできる体制の構築を図ります。

(2) 関係団体等と連携した適切な管理及び利活用の促進

所有者等が抱える空家等の問題は多岐にわたることから、関係団体等と連携し、地域や所有者等に対して適切な管理や利活用の意識啓発を行います。

(3) 地域での適切な管理及び利活用の促進

地域全体で空家等に対応し、地域コミュニティ拠点としての利活用等を進めることができるような支援を検討します。

(4) 空家データベースの構築

適切に管理されていない空家等や、利活用可能な空家等の情報を、データベース化することにより、適切な管理や利活用の促進を効率的に進めます。

(5) 吉賀町空家情報バンクの活用

「吉賀町空家情報バンク」の活用を促進するため、制度のPRを積極的に行い、認知度の向上に努めます。

第5章 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置

(1) 管理不全空家等

①指導（法第13条第1項）

管理不全空家等と判断された空家等の所有者等に対し、修繕、立木竹の伐採その他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とるよう指導を行います。

②勧告（法第13条第2項）

指導をしてもなお管理不全空家等の状態が改善されないときは、当該管理不全空家等の所有者等に対し、修繕、立木竹の伐採その他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具体的な措置について勧告します。

勧告を受けた管理不全空家等の敷地（土地）については、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

(2) 特定空家等

①助言又は指導（法第22条第1項）

特定空家等と判断された空家等の所有者に対し、除却、修繕、樹木の伐採、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又は指導を行います。

②勧告（法第22条第2項）

助言又は指導をしてもなお特定空家等などの状態が改善されないときは、当該特定空家等の所有者等に対し、相当の猶予期限を付けて、必要な措置をとることを勧告します。

勧告を受けた特定空家等の敷地（土地）については、住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例の適用対象から除外されます。

③命令（法第22条第3項～第8項）

勧告を受けた者が正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときには、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令します。

④行政代執行（法第23条第9項）

命令を受けた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分ではないとき、また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より、代執行を行います。

⑤略式代執行（法第22条第10項）

所有者の確認が不可能な場合、あらかじめ告示をしたうえで、特に必要があると認めるときには、略式代執行を行います。

⑥緊急代執行（法第22条第11項）

災害その他非常の場合、特定空家等が保安上著しく危険な状態にある等緊急に除却、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必要があると認めるときは、命令等の手続きを経ずに緊急代執行を行います。

第6章 空家等対策の実施体制

(1) 吉賀町空家等対策協議会

①構成

協議会の構成については、町長のほか、地域住民代表、学識経験者等 計13名以内

②所掌事務

- ・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
- ・空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- ・町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

(2) 庁内組織体制及び役割

組織	所属	役割
庁内組織	総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・空家等対策計画の策定、変更 ・協議会運営（協議会事務局） ・空家等の現況調査 ・空家等の適切な管理の促進 ・措置及び対処の実施 ・空家等の相談窓口対応 ・空家等データベース管理 ・空家バンク、移住・定住対策 ・防犯対策、警察との連携 ・防災対策、災害対策 ・協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・空家等の所有者等調査に係る固定資産税台帳の情報提供など ・生活環境やごみ処理に係ること ・住宅等に関すること ・空家に付属する農地の管理 ・その他の関連施策全般
	企画課	
	税務住民課	
	保健福祉課	
	産業課 (農業委員会)	
	建設水道課	

第7章 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を企画課内に設置し、庁内の関係部署及び協議会、関係機関等と連携、協議相談し対応します。

第8章 その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 具体的な取組の検証及び計画の見直し等

空家等が原因となる諸問題等への対応については、広く住民の声を伺うとともに、意見等を踏まえた計画策定が重要となります。そのため、空家等の状況変化に対応できるよう、必要に応じた計画内容の見直しを行うよう努めるものとします。

第9章 資料編

(1) 吉賀町空家等対策協議会設置条例

令和2年9月18日

吉賀町条例第30号

(設置)

第1条 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「法」という。）第7条の規定に基づき、吉賀町空家等対策協議会（以下「協議会」という。）を設置する。

(所掌事務)

第2条 協議会は、次に掲げる事項について協議、検討を行う。

(1) 空家等対策計画（法第6条第1項に規定する空家等対策計画をいう。）の作成及び変更並びに実施に関すること。

(2) その他協議会の目的達成に必要な事項に関すること。

(組織)

第3条 協議会は、13名以内で、法第7条第2項に規定する構成員のうちから町長が委嘱する者とする。

2 協議会の委員（以下「委員」という。）の任期は、2年とする。ただし、委員が欠けた場合における補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会長及び副会長)

第4条 協議会に会長及び副会長を置く。

2 会長及び副会長は、それぞれ委員の互選により定める。

3 会長は、協議会の会務を総理し、協議会を代表する。

4 副会長は、会長を補佐し、会長に事故があるとき又は会長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第5条 協議会の会議は、会長が招集し、会長がその議長となる。

2 協議会は、委員の半数以上の出席がなければ会議を開くことができない。

3 協議会の会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは議長の決するところによる。

4 協議会は、必要があると認めるときは、委員以外の者を会議に出席させ、意見を聞き、又は説明させ、若しくは資料の提出を求めることができる。

5 会長が会議を招集する時間的余裕がないと認めるとき、その他やむを得ない理由のあるときは、委員に書面を送付し審議することをもって会議に代えることができる。

6 第2項及び第3項の規定は、前項の場合について準用する。

(守秘義務)

第6条 委員は、協議会の組織及び運営に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(報酬及び費用弁償)

第7条 報酬及び費用弁償については、別に定める。

(庶務)

第8条 協議会の庶務は、企画課において処理する。

(委任)

第9条 この条例に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、町長が別に定める。

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(委員任期)

2 この条例の施行の日以後、最初に任命される委員の任期は、第3条第2項の規定にかかわらず、令和5年3月31日までとする。

(吉賀町非常勤特別職の報酬及び費用弁償支給条例の一部改正)

3 吉賀町非常勤特別職の報酬及び費用弁償支給条例（平成17年吉賀町条例第36号）の一部を次のように改正する。

[次のように] 略

附 則（令和3年12月10日条例第27号）

この条例は、公布の日から施行する。

附 則（令和7年6月20日条例第22号）

この条例は、公布の日から施行し、令和7年4月1日から適用する。