

睦沢町空家等対策計画

令和3年5月
睦 沢 町

はじめに

近年、地域における人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化、社会的ニーズの変化及び産業構造の変化等に伴い、人が住居しなくなった空家は年々増加しており、空家に関する問題が表面化してきた。空家は今後ますます増加することが想定され、周辺の住民に対し、安全や衛生、防犯、防火などあらゆる場面で悪影響を及ぼすおそれがあり、こうした空家を少しでも減らしていくことが課題となっている。

本町では、近隣の住民の生活に悪影響を及ぼす空家について、これまで、近隣住民からの相談や通報などがあった場合は、その情報をもとに所有権を把握し、是正するよう助言を行ってきた。しかし、空家は個人の財産であることから、所有者の理解を得ることができない場合においては、行政が介入することが難しいケースもあった。

こうした中、平成 27 年 2 月に空家法が全面施行され、所有権を把握するために固定資産税の課税情報などの利用や、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等と定義し、町は特定空家等に対し立入調査・助言指導・勧告・命令・行政代執行を行うことができるものと定めており、より迅速に対応ができることとなった。

このような状況を踏まえ、町民の安全を守り、安心した生活環境を確保するため、空家問題について、町の基本的な考え方を明確にし、空家等への対応や管理不全な空家等を増やさないようにするための施策を示すことにより、着実に施策を推進するためにこの計画を策定する。

【空家（空き家）の表記について】

特措法において「空家等」と表記されており、本計画においては、特措法を踏まえ使用する文言は、「空き家」ではなく「空家」と表記している。

目 次

はじめに

第1章 計画に関する基本的な方針

- 1 所有者等による管理の原則 . . . 1
- 2 措置内容等の透明性及び適正性の確保 . . . 1
- 3 計画の実施期間 . . . 1
- 4 計画の対象地区 . . . 2
- 5 計画の対象とする空家等の種類 . . . 2

第2章 空家等の現状と課題

- 1 現状の空家数 . . . 3
- 2 空家発生背景 . . . 3
- 3 空家等を取り巻く課題 . . . 4

第3章 空家等対策の具体的な取組み

- 1 空家化の予防に向けた取組み . . . 6
- 2 空家の活用促進に向けた取組み . . . 7
- 3 管理不全な空家の解消に向けた取組み . . . 7
- 4 空家の実態把握とデータベースの整備 . . . 8
- 5 睦沢町の空家対策に係る助成制度概要 . . . 9

第4章 特定空家等に対する措置

- 1 助言・指導 . . . 1 1
- 2 勧告 . . . 1 1
- 3 命令 . . . 1 2
- 4 代執行 . . . 1 2

第5章 計画の推進体制

- 1 所有者の協力 . . . 1 4
- 2 庁内連携 . . . 1 4
- 3 関係機関・事業者との連携 . . . 1 4
- 4 計画の進捗管理 . . . 1 4

第1章 計画に関する基本的な方針

1 所有者等による管理の原則

空家等の管理は、「空家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、「空家法」とする）第3条において明記されているとおり、第一義的には空家等の所有者等が自らの責任により適切に行うことが前提である。財産を所有する者の権利と責任は、憲法及び民法における財産権や所有権により保障されており、したがって空家等による私人間のトラブルについても、当事者により解決を図ることが原則である。

しかし、空家等の所有者等が、経済的な事情等から所有する空家等の管理を十分に行うことができず、その管理責任を全うしない場合等も考えられる。そのような場合においては、所有者等の第一義的な責任を前提にしながらも、不特定多数の町民を危険から守るために、町から所有者等に適正な管理を促すなど、空家等に対して適切な措置を講ずることとする。

2 措置内容等の透明性及び適正性の確保

空家法により、町長は、周辺的生活環境の保全を図るために必要があると認められるときは、特定空家等の所有者等に対し、適切な措置を講ずることができることとされている。他方、憲法及び民法で保障されている所有者等の権利に対する強い公権力の行使、その他町の積極的な介入は、例外的かつ限定的なものでなければならない。

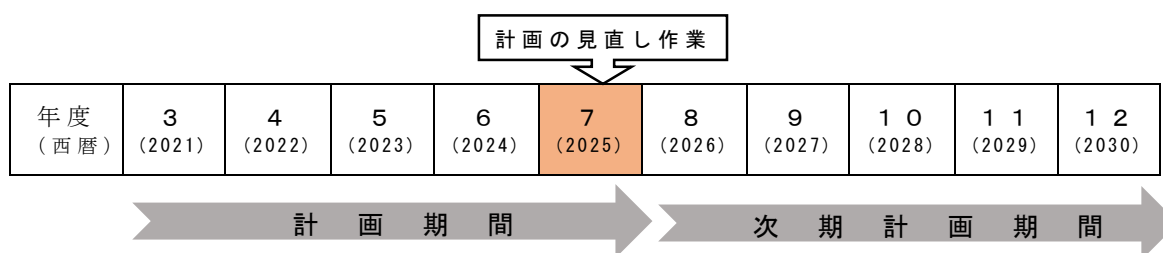
以上のことから、実施する措置については、本計画において示す特定空家等に対する措置を踏まえ、個々の事案ごとに、必要かつ合理的な措置の内容等を検討する。

また、睦沢町空家等対策協議会等での協議により、判断の透明性及び適正性の確保を図る。

3 計画の実施期間

本計画の実施期間は、令和3年度から令和7年度までの5年間とする。町は、空家法の改正や社会情勢の変化、本計画に基づき実施した対策の検証等を行い、計画の見直しを行うこととする。

【計画期間のイメージ図】



4 計画の対象地区

本計画は睦沢町全域を対象とする。

5 計画の対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家の種類は、空家法第 2 条第 1 項で規定する「空家等」（空家法第 2 条第 2 項で規定する「特定空家等」を含む。）を対象とする。

※空家法第 2 条第 1 項

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。

※空家法第 2 条第 2 項（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
- ・著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ・著しく景観を損なっている状態
- ・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

※「居住その他の使用がなされていないことが常態である」とは、国の基本指針では、「建築物が長期間にわたって使用されていない状態をいい、例えば概ね年間を通して建築物等の使用実績がないことは 1 つの基準となると考えられる。」としている。

第2章 空家等の現状と課題

1 現状の空家数

平成29年度から睦沢町全域の空家等の実態把握のために空家調査を実施し、平成30年度までに空家現地調査票をまとめた。

また、令和元年度には、空家所有者等へアンケートを実施し、所有者などの意向等について調査を行った。

その後、空家法第10条に規定される固定資産税の課税情報等を基に随時更新作業を行い、令和3年3月31日現在では160件の空家が確認されている。

人口の減少等に伴い、今後においても空家が増加することが予想される。

地区別の空家件数(令和3年3月31日現在)

地区名	空家件数	地区名	空家件数
大 上	30 件	北山田	0 件
妙楽寺	17 件	寺 崎	8 件
佐 貫	17 件	川 島	13 件
森	0 件	うぐいす里	10 件
長楽寺	2 件	上市場	30 件
上之郷	7 件	小 滝	2 件
下之郷	11 件	河須ヶ谷	1 件
大谷木	6 件	岩 井	6 件

2 空家発生背景

近年、既存の住宅・建築物の老朽化、人口減少や高齢・核家族化などの社会的ニーズ及び産業構造の変化等に伴って空家等が年々増加しているが、空家等が発生する一般的な事項及び空家所有者等へのアンケート調査結果などによると以下のものが挙げられる。

(1) 少子高齢化

少子高齢化により人口減少社会が加速する中、単純に総住宅数が総世帯数を上回り、その差が徐々に開いていることが、空家等増加の大きな理由である。また、日本人の寿命が延びたことで介護施設等の利用者が増加し、元々住んでいた家が空家として残されることが多くなっていることも考えられる。

(2) 新築住宅の需要が高い

マイホームを所有した場合、中古住宅よりも新築住宅を購入又は建築するケースの方が圧倒的に多い。

新築住宅を所有したものの、仕事の都合や生活環境の変化などで、転居したのち売却も賃貸もされない物件が空家となるケースもある。

（３）核家族化の進行

親との同居家庭も少なくなり、子どもの数も少ないため一度実家が空家になると戻って来る人がいない。もしくはその家を必要とする人がいないという状況が起こり、その結果建物がそのまま放置され空家となってしまう。

（４）相続者の不在により放置

以前は長男が実家を継ぐという考え方が大半だったが、現在では少数派となっている。そのため、相続等により建物は引き継いだものの、実質的な居住者はおらず空家となってしまうケースも多い。

（５）固定資産税対策のため

建物を取り壊して更地にすると固定資産税が増えてしまうため、とりあえずそのままにしている人が多いことも原因の１つである。持っている土地に住宅が建っていれば住宅用地の特例により課税標準額が6分の1（200㎡以下）に下がるが、取り壊してしまうとその特例措置がなくなってしまう。そのため建物はそのままの状態となる。

3 空家等を取り巻く課題

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、多くに影響をもたらすが、主だったものは以下のとおりである。

（１）防火・防犯等の不安

近所に放置された空家があると、火災や犯罪の誘発など防火・防犯上の不安を感じる。

また、保安上危険な住宅があると屋根材の飛散等の不安を抱く。

（２）周辺の環境衛生の悪化

空家等の敷地に雑草が繁茂して動物や害虫の棲家となり、周囲に悪影響を与える。また、空家等の敷地内にゴミが不法投棄されることもある。

（３）景観の悪化

放置状態の空家があると、その地域の印象が悪くなる。また、地域の中央などに放置された空家があると美しい街並み

の景観が損なわれる。

(4) 地元対応の限界

空家等の敷地内に存在するものは、所有者の財産であるため、敷地内で繁茂した草木等への対応を、隣接居住者や自治会が行うことに限界がある。

第3章 空家等対策の具体的な取組み

住宅は、良好な状態で継続的に次世代に引き継いでいくことが重要であり、新築やリフォーム等によって住宅の良質化を図るとともに、空家等の利活用や建替えによる流通を促進し、地域の活力を向上させていくことが必要である。

こうしたことから、総合的な空家等対策を推進するため、「空家化の予防」「空家の活用の促進」「管理不全な空家の解消」の三つを取組みの柱とし、必要な体制を整備し、計画的に施策を進めていく。

また、空家の調査は継続して実施し、空家がもたらす問題の状況とその経過を把握するためにデータベースの整理を行う。

1 空家化の予防に向けた取組み

空家は所有者等にとっては維持管理の負担が生じたり、地域にとっては住環境に悪影響を及ぼすおそれがあったりと様々な課題があるため、空家に関する問題意識を高め、空家化を予防することが重要である。

こうしたことから、町や関係団体、地域等が連携し様々な手段や機会を通じて町民等に周知、啓発することで新たな空家等の発生を抑制する。

(1) 町民意識の醸成・啓発

新たな空家等の発生を抑制するため、様々な媒体や事業を通じて、空家発生の原因や問題点、空家法による管理不全な空家に対する措置等を町民に周知、啓発する。

《具体的施策》

- ① 広報誌、ホームページによる情報発信
- ② 納税通知書等を活用した空家関連情報の周知

(2) 所有者等への相談支援

建物の所有者に対し適切な管理を促すための取り組みを行う。また、空家が相続手続をしないまま放置され権利関係が不明確にならないよう、専門家団体等に気軽に相談できる仕組みづくりを進める。

《具体的施策》

- ① 公益社団法人睦沢町シルバー人材センターや民間事業者等が実施する適正化管理業務の促進・周知
- ② 各種専門家団体との連携による相談会等の実施

(3) 助成制度の周知

既存住宅を最大限に有効利用するため、住宅の良質化や長寿命化に関する助成制度の周知を図り推進する。

《具体的施策》

- ①住宅耐震診断補助
- ②住宅耐震改修補助
- ③住宅リフォーム補助

2 空家の活用促進に向けた取組み

地域活力の維持・向上を図るためには、空家の流動化を促し活用や建替えを含めた流通を進めることが必要である。

空家等の適切な管理又はリフォームの必要性を周知し、流通や活用を支援・促進する。さらに、空家を地域の資源と捉え、まちづくりやコミュニティ活動の場として、地域との連携による活用を検討する。

(1) 流通・活用の仕組みづくり

空家や取壊し後の跡地利用するための新たな事業の検討や、民間事業者等と連携した空家流通のための仕組みづくりについて検討を進める。

《具体的施策》

- ①空き家バンク・空き地バンク制度
- ②空家の取壊し後における跡地利用
- ③関連団体等と連携した空家流通のための情報提供

(2) 助成制度の活用

中古住宅の需要を拡大するため、中古住宅の取得時に受けられる助成制度拡充について検討するとともに、空家を活用した起業者のためのリノベーション支援も有効な手段であるため、仕組みづくりを検討する。

《具体的施策》

- ① 空き家バンク登録促進奨励金
- ② 空き家利用促進事業補助金
- ③ 中古住宅取得補助
- ④ 空き家家財道具等処分補助
- ⑤ 創業支援事業補助金

3 管理不全な空家の解消に向けた取組み

空家は長期間放置され、管理不全の状態が続くほど問題解決が困難になる傾向がある。このため、早い段階から空家等の状況把握に努めるとともに所有者に適正管理について働き掛け、空家等が近隣に迷惑を及ぼす状況になった場合は、速やかに助言・指導

を行い、管理不全な状況の改善・解消に向けた効果的な対策を講じる。

(1) 法令に基づく対策の強化

適正に管理されていない空家が近隣の生活環境に影響を及ぼさないよう、空家法やその他の関係法令に基づき、空家の所有者等に対して助言や指導等の措置を講じる。

《具体的施策》

- ① 空家法に基づく情報の提供、行政指導の実施
- ② 特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令、代執行の措置
- ③ 税制上の措置

(2) 空家等の情報把握、相談、見回り体制の整備

空家の所有者等と地域住民が日頃から情報を交換し、近隣に影響を及ぼす場合には相互に協力して問題を早期発見、解決できるように、地域コミュニティの形成や見回り体制の構築等を進める。

《具体的施策》

- ① 適切に管理が行われていない空家の所有者等に対して、解決に向けた相談体制の整備
- ② 各自治会の代表者等と連携を図り情報共有することや、民間事業者等による見回り等、空家管理業務の仕組みづくり

(3) 助成制度の活用

空家を適切に管理していくために必要な経済的支援をするため、空家の管理、修繕、除草、解体等に対する助成制度や融資制度について検討する。

《具体的施策》

- ① 空き家除却費用に対する助成

4 空家の実態把握とデータベースの整備

(1) 空家情報の継続的な把握

効果的な空家対策を進めていくためには、町内の空家の状況を的確に把握することが必要である。平成30年度までに空家現地調査を実施し、所在地だけでなく建物情報等の把握を行った。

現地調査により把握した空家は時間の経過とともに状態も変化していくことから、空家の状態を常に的確に把握し、適宜必要な対策を講じていく必要がある。

また、今後も、町内における正確な空家の数や状況等を把握するため、関係機関の協力を得ながら、資料提供、聞き取り調査等により定期的に実態調査を行っていく。

(2) データベースの整備

調査によって把握した空家については、データベース化し庁内の関係課で共有し、連携して対策に取り組んでいく。

データベースは、所有者情報、現況記録等を入力し、写真データも保存する。位置情報等は住宅地図上にプロットし、どこに、どのような空家があるかを分りやすく整理する。

5 陸沢町の空家対策に係る助成制度概要

① 空き家バンク制度

陸沢町空き家バンク制度において、町内にある空家や空地の物件情報を登録・公開し、空き物件の有効活用を図る。

空き家バンクの設置効果を上げるには、登録数の底上げが重要であることから、町ホームページや広報等による周知のほか、他機関ホームページや出版物等の媒体の活用、固定資産税納税通知にあわせた空き家バンク制度の周知等を図る。

② 空き家バンク登録促進奨励金

空き家バンクに登録された賃貸物件が成約になり、3ヶ月以上賃貸借された場合に所有者に対し、物件の準備代として奨励金を交付する。

③ 空き家利用促進事業補助金

空き家バンクに登録された物件の所有者や登録された物件を購入し転入又は、賃借人に対し、修繕費等の一部を補助する。

④ 住宅取得補助金制度

町内に定住する意思を持って住宅を取得した若者に対し、補助金として対象新築住宅取得の場合50万円、対象中古住宅取得の場合25万円を交付する。また、町内建設業者が建築の場合50万円、世帯全員が町外からの転入者の場合30万円、義務教育終了までの扶養親族がいる場合1人につき10万円を加算する。

⑤ 住宅家賃補助金制度

空家等の有効活用と若者の定住を促進するため、自己の住居用に供する賃貸住宅等に入居する若者世帯に対し、家賃の一部を補助する。

⑥住宅リフォーム補助金制度

町内施工業者により住宅のリフォーム工事をおこなった者に対し、補助対象となる工事に要する額の20%に相当する額を補助する。（限度額50万円）

⑦住宅耐震診断・耐震改修等補助金制度

住宅の地震に対する安全性の向上に資するため、住宅の耐震診断及び耐震改修等を実施する者に対し、要綱で定める額の補助金を交付する。

⑧空き家家財道具等処分支援事業補助金制度

空き家の利活用の促進を図るため町内における空家内の家財道具等を処分し、睦沢町空き家バンクに登録している又は登録を行う所有者に対し、除却費用を補助する。（限度額10万円）

⑨空き家除却支援補助金制度

安全で安心な暮らしの確保及び居住環境の改善を図るため、町内にある空き家の除却をしようとする者に対して、その解体に要する費用に対し、解体費用の一部を補助する。（限度額50万円）

第4章 特定空家等に対する措置

特定空家等とは、空家法第2条第2項において、

- 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 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

にあると認められる空家等と定義されている。

町では、こうした特定空家等の所有者に対して助言・指導に特に重点を置き、所有者自らの責任において問題の解決を図ることを基本として対応する。

以下に特定空家等に対する措置について、所有者への通知内容等を順番に記載する。また、特定空家等に関する作業フロー図を示す。

1 助言・指導

特定空家等を適正に管理するよう所有者等へ助言又は指導を行う。

- 所有者等への告知事項
 - ・特定空家等として助言又は指導の対象となった物件の所在等
 - ・助言又は指導に係る措置の内容
 - ・助言又は指導に至った事由
 - ・助言又は指導の責任者
 - ・措置を実施した場合は、遅滞なく責任者に報告すること

2 勧告

助言又は指導を行ったが改善されないと認められるときは、相当の猶予期限を付けて所有者等へ勧告を行う。

- 所有者等への告知事項
 - ・特定空家等として勧告の対象となった物件の所在等
 - ・勧告に係る措置の内容
 - ・勧告に至った事由
 - ・勧告の責任者
 - ・措置の期限
 - ・措置を実施した場合は遅滞なく責任者に報告すること
 - ・正当な理由が無くて措置をとらなかった場合は命令を行う可能性があること
 - ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税における課税標準額の特例の適用を受けている場合は、本勧告により特例の適用から除外されること

3 命令

勧告を受けた者が正当な理由がなく勧告の措置を取らない場合、相当の猶予期限をつけて、勧告に係る措置をとることを命じる。

○所有者等への告知事項

- ・特定空家等として命令の対象となった物件の所在等
- ・措置の内容
- ・命令に至った事由
- ・命令の責任者
- ・措置の期限
- ・措置を実施した場合は遅滞なく責任者に報告すること
- ・本命令に違反した場合は、空家法の規定により 50 万円以下の過料に処されること
- ・期限までに措置を履行されないとき等は、空家法の規定に基づき行政代執行の手続きに移行することがあること
- ・この処分に不服がある場合は、行政不服審査法の規定により町長に対し審査請求をすることができること

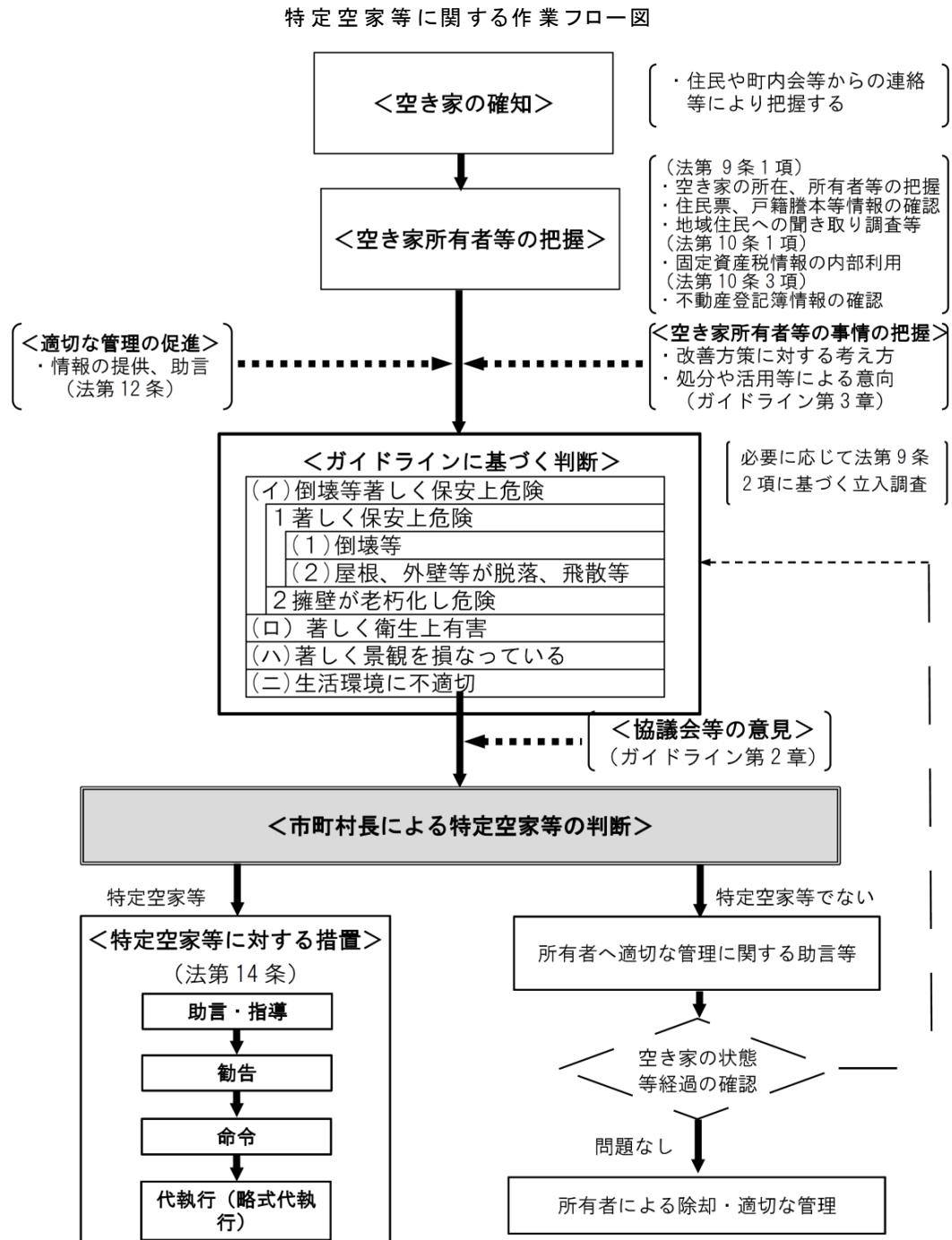
4 代執行

勧告に係る措置を命ぜられた者がその措置を履行しない場合において、他の手段によってその履行を確保することが困難であり、かつ、その不履行を放置することが著しく公益に反すると認められるときは、行政代執行法により除去等を行う。

○所有者等への告知事項

- ・特定空家等として代執行の対象となった物件の所在等
- ・措置の内容
- ・代執行の時期
- ・代執行責任者
- ・代執行に要する費用の概算見積額
- ・この処分に不服がある場合は、行政不服審査法の規定により町長に対し審査請求をすることができること
- ・見積額は概算であり、実際に要した費用の額は後日通知するので、送付された納付書により納付すること

【空家法に基づく特定空家等に対する措置の流れ】



※ガイドラインにおける「特定空家等」の判断の参考となる基準

（イ）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

1 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある。

（1）建築物が倒壊等するおそれがある。

（2）屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。

2 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。

（ロ）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

（ハ）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

（ニ）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

第5章 計画の推進体制

この計画の推進体制は、次のとおりとする。

1 所有者の協力

この計画は、個人財産である家屋を対象としていることから、その所有者の協力が不可欠である。この計画に基づく町の空家対策について所有者等へ周知を行う。

2 庁内連携

空家等の問題は、庁内の複数の部署が関係する案件が少なくないことから、関係部署がお互いの情報を共有し連携して取り組むことで、早期の解決を目指す。

3 関係機関・事業者との連携

この計画に基づく事業は、関係機関や民間事業者と連携、協力を図り、効率的かつ効果的に実施する。

4 計画の進捗管理

この計画に基づく空家等対策について、定期的にその効果を検証し進捗管理を行う。

また、定期的に協議会を開催し、空家等対策における事業実績や施策の経過及び現状報告を行い、意見・提言を受けるとともに次期の計画に反映させていく。