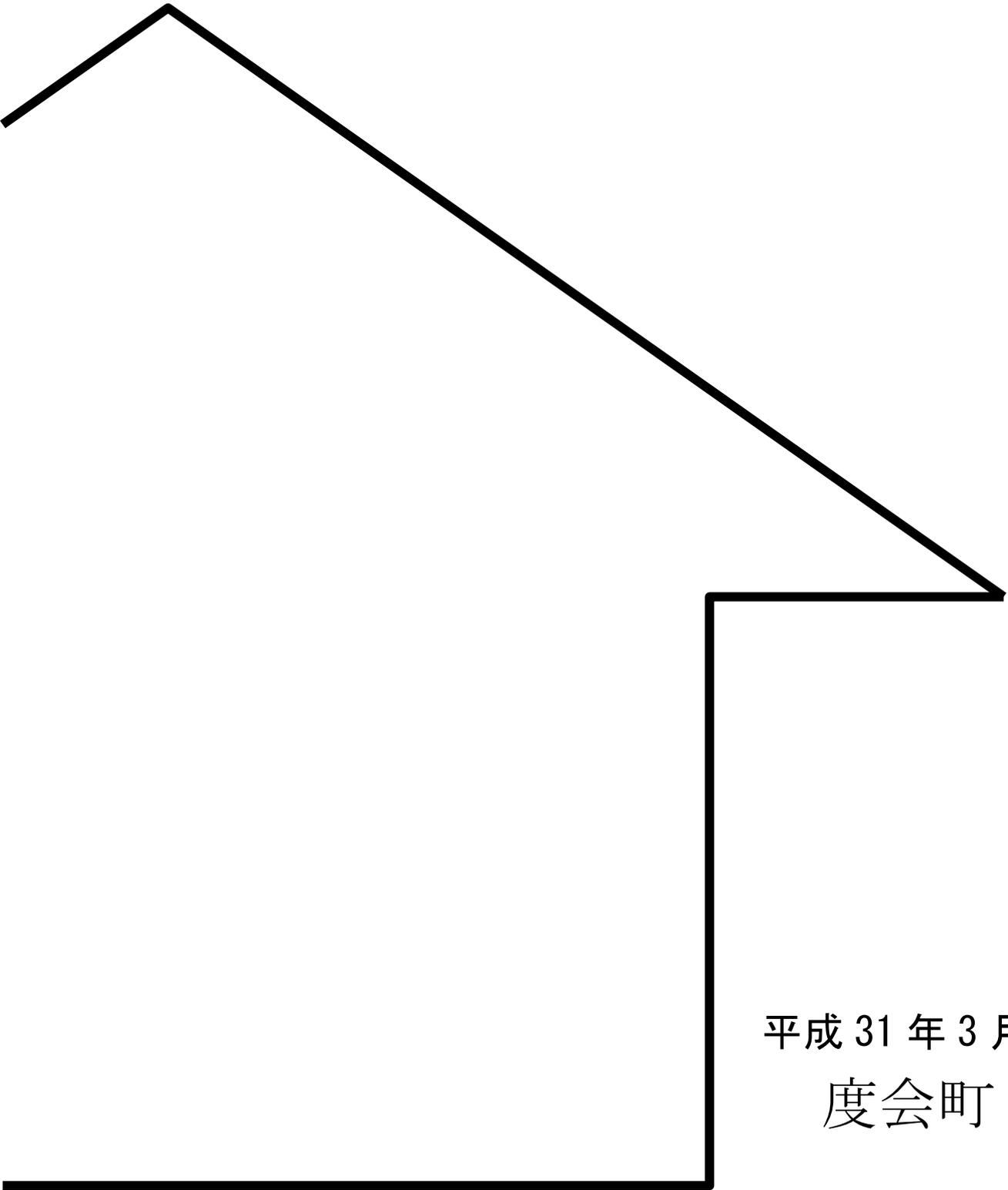


度会町空家等対策計画



平成 31 年 3 月
度会町

目 次

第1章 計画の概要	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	3
(1) 法的な位置づけ	3
(2) 上位関連計画等の位置づけ	4
3. 計画の対象	7
(1) 計画の対象となる空家等	7
(2) 計画の対象となる区域	7
4. 計画の期間	8
第2章 空家等の現状と課題	9
1. 人口・世帯の推移	9
(1) 人口の推移	9
(2) 世帯数の推移	10
2. 空家等の状況	11
(1) 空家等実態調査	11
(2) 空家所有者等のアンケート調査	16
3. 空家等の課題	24
第3章 空家等対策に関する基本方針	27
第4章 空家等に関する対策	29
1. 空家等に関する相談等への対応	29
2. 空家等の適切な管理の促進	30
3. 空家等の活用の促進	32
4. 特定空家等への対応	34
第5章 計画の推進に向けて	37
1. 空家等対策の推進体制	37
2. 空家等の実態把握	38
3. 計画の見直し	38
資 料	39
空家等対策の推進に関する特別措置法	39

第1章 計画の概要

1. 計画の背景と目的

近年、人口減少や少子高齢化の進行、核家族化や高齢者のみの世帯の増加などにより、全国的に空家が増加する傾向にあり、今後もその傾向が続くことが予測されます。また、適切に管理されない空家等の増加により、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されます。これは本町においても同様の傾向にあります。

このような背景のなか、地域住民の生命、身体、財産を保護するため、平成26年11月27日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家特措法」という。）が公布されました。

空家特措法においては、空家等の所有者又は管理者が、空家等の適切な管理について第一義的な責任を有することを前提としつつ、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に関する対策の実施主体であると位置づけられています。

これに伴い本町では、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれのある、適切に管理が行われていない空家等の適切な管理、除却等、及び空家等の活用の促進を図ることにより、良好な生活環境を維持し、安心・安全なまちづくりを実現することを本計画の目的とします。

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）の概要

背景

公布日：平成 26 年 11 月 27 日

適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要（1 条）

参考：現在、空家は全国約 820 万戸（平成 25 年）、401 の自治体が空家条例を制定（平成 26 年 10 月）

定義

- 「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 条 1 項）
- 「特定空家等」とは、
 - ① 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空家等をいう。（2 条 2 項）

空家等

- ・ 市町村による空家等対策計画の策定
- ・ 空家等の所在や所有者の調査
- ・ 固定資産税情報の内部利用等
- ・ データベースの整備等
- ・ 適切な管理の促進、有効活用

特定空家等

- ・ 措置の実施のための立入調査
- ・ 指導→勧告→命令→代執行の措置

施策の概要

国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等

- 国土交通大臣及び総務大臣は、空家等に関する施策の基本指針を策定（5 条）
- 市町村は、国の基本指針に即した、空家等対策計画を策定（6 条）・協議会を設置（7 条）
- 都道府県は、市町村に対して技術的な助言、市町村相互間の連絡調整等必要な援助（8 条）

空家等についての情報収集

- 市町村長は、
 - ・ 法律で規定する限度において、空家等への調査（9 条）
 - ・ 空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用（10 条）等が可能
- 市町村は、空家等に関するデータベースの整備等を行うよう努力（11 条）

空家等及びその跡地の活用

市町村による空家等及びその跡地に関する情報の提供その他これらの活用のための対策の実施（13 条）

特定空家等に対する措置（※）

特定空家等に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の助言又は指導、勧告、命令が可能。さらに、要件が明確化された行政代執行の方法により強制執行が可能。（14 条）

財政上の措置及び税制上の措置等

市町村が行う空家等対策の円滑な実施のために、国及び地方公共団体による空家等に関する施策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充を行う（15 条 1 項）。このほか、今後必要な税制上の措置等を行う（15 条 2 項）。

施行日：平成 27 年 2 月 26 日（※関連の規定は平成 27 年 5 月 26 日）

出典：国土交通省ホームページ

2. 計画の位置づけ

(1) 法的な位置づけ

本計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、空家等に関する施策の策定を総合的、有効的かつ計画的に実施するために、平成27年2月に国から示された「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方針」に則して、空家等に関する対策についての計画を定めるものです。

空家特措法により、「空家等対策計画」において定める事項（空家特措法第6条）

- ・空家等に関する対策の対象とする「**地区**」及び「**空家等の種類**」
- ・空家等に関する対策の「**基本的な方針**」
- ・「**計画期間**」
- ・「**空家等の調査**」
- ・所有者等による「**空家等の適切な管理の促進**」
- ・「**空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進**」
- ・「**特定空家等に対する措置、対処**」
- ・住民等からの「**空家等に関する相談への対応**」
- ・空家等に関する「**対策の実施体制**」
- ・その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

(2) 上位関連計画等の位置づけ

本計画は、「第6次度会町総合計画（後期基本計画）」、「度会町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等の上位計画を踏まえ、「度会町地域防災計画」等の関連計画等との連携、整合を図りながら策定するものです。

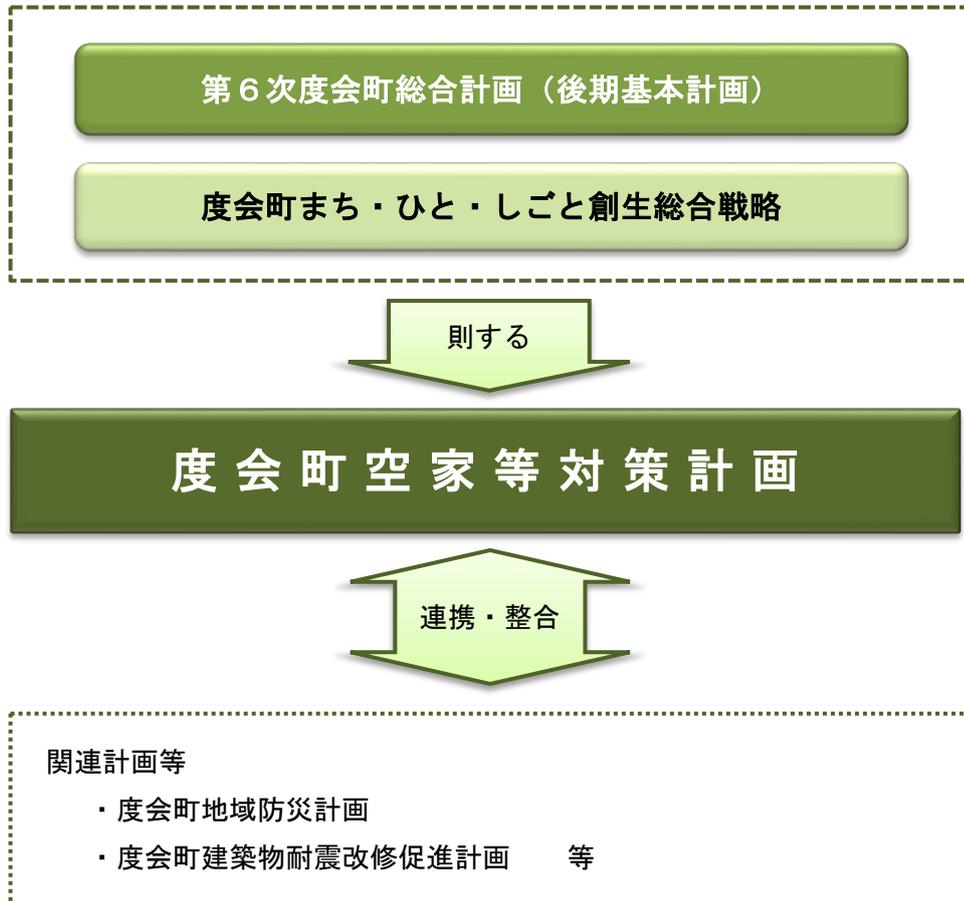


図 1-1 上位関連計画との関係

上位関連計画の「空家」に関する施策等の主な記載内容について

◆ 第6次度会町総合計画（後期基本計画）

◇ひと・もの・情報が連携し、発信できるまち（情報・連携）

○地域間・国際交流の推進

空き家バンクの創設

- ・ 空き家に関する情報提供を地域に呼びかけ、情報を収集・管理するとともに、町ホームページにおける「空き家バンク」を検討します。

[主な事業] 空き家情報発信事業の実施

◇住みやすく離れたくないまち（生活基盤）

○良好な住宅環境の確保

良好な住宅供給の促進

- ・ 都市住民の新しいライフスタイルへの対応や、U・J・Iターン者や定年退職後の新規就農者などの受け入れ態勢づくりのため、空き地や空き家などの活用を検討していきます。

[主な事業] 移住定住に係る総合窓口の設置

- ・ 度会町にあった空き地や空き家の活用方策を検討していくため、周辺市町の取り組みの把握や、町内の空き家の状況の把握に努めます。

[主な事業] 空き家状況の把握

◆ 度会町まち・ひと・しごと創生総合戦略（第3次改定版）

◇住みやすいまちづくり・郷土の誇りが持てるまちづくりにより、人の流れを呼びよせま

す。

事業名：空き家情報発信事業

事業内容：空き家に関する情報提供を地域に呼びかけ、情報を収集・管理するとともに、ホームページ上における「空き家バンク」を検討します。

◆ 度会町地域防災計画 風水害等対策編

◇災害発生後の対策

住宅応急対策

- ・ 災害時における被災者用の住居として利用可能な公営住宅や空家等の把握に努め、災害時に迅速にあっせんできるようにあらかじめ体制を整備するものとする。

◆ 度会町地域防災計画 震災対策編

◇地震に強いまちづくりの推進

応急仮設住宅供給体制の整備

- ・ 災害に対する安全性に配慮しつつ、応急仮設住宅の建設可能用地を把握するなど、供給体制を整備する。また、被災者用の住居として利用可能な公営住宅や空家等の把握に努め、災害時に迅速に対応できるよう体制を整備する。

◆ 度会町建築物耐震改修促進計画

◇住宅・建築物の耐震化のための施策

○まちづくりにおける建築物の耐震化対策

既成市街地の耐震化の促進

- ・ 密集市街地においては、避難路となるような道路の整備が不十分なところもあり、住宅の耐震化だけでは、必ずしもまちの安全性が実現されるとは限りません。県では、県内の密集市街地を地域特性に応じて分類し、それぞれの地域特性に応じた改善策を示していますが、老朽木造住宅の除却・建替、特に空き家の除却は、全ての分類において改善が必要な項目としています。

空き家対策の実施主体である市町との連携

- ・ 空き家の倒壊による道路の閉塞等は、緊急車両等の通行・活動に支障をきたすなど人的被害を拡大させる可能性があることから、現に居住する住宅と同様に、空き家対策の実施主体である市町と連携し、補強による耐震性の確保もしくは除却等により、まちの安全性を確保します。

3. 計画の対象

(1) 計画の対象となる空家等

本計画における「空家」とは、原則として空家特措法に規定する「空家等」とします。

また、本計画における「特定空家等」についても、空家特措法に規定する「特定空家等」とし、その判断基準は空家特措法の定義に基づき示された国のガイドラインに則して定める判断基準によるものとします。

■ 空家特措法

第2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。）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空家等をいう。

■ 「空家等」に関する補足（国土交通省及び総務省の見解）

○ 「居住その他の使用がなされていないことが常態である。」

建築物等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一つの基準となると考えられる。

（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）

○ 「長屋」や「集合（共同）住宅」の場合

長屋や集合（共同）住宅については、当該住宅内の全ての住戸が空き家となった場合に、当該住宅は「空家等」に含まれ得ることとなる。

（「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」に対する御質問及びご意見に対する回答（第一弾））

(2) 計画の対象となる区域

本計画の対象となる区域は、町全域とします。

4. 計画の期間

本計画の計画期間は、上位計画である「第6次度会町総合計画」の後期基本計画の計画期間が2016年度から2020年度であり、今後策定される「第7次度会町総合計画」の前期基本計画の計画期間が2021年度から2025年度となることが想定されることから、これに合わせて、2019年度から2025年度の7年間とします。

計画期間：2019年度～2025年度 7年間

第2章 空家等の現状と課題

1. 人口・世帯の推移

(1) 人口の推移

本町の人口の推移を国勢調査で見ると、平成12年以降減少に転じ、平成12年に9,218人であった人口が平成27年には8,309人となっています。

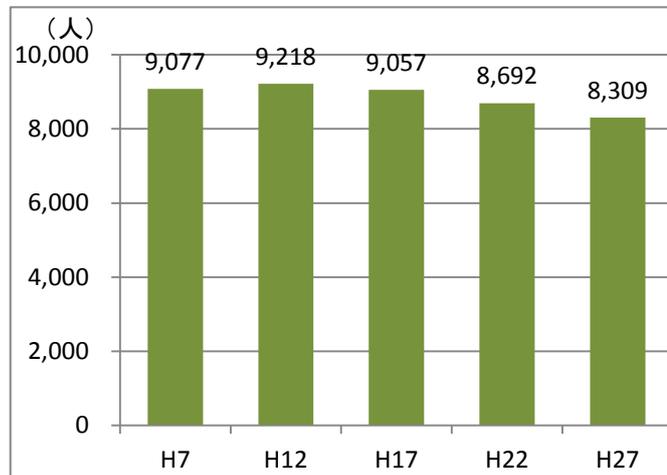


図2-1 人口の推移 (資料：国勢調査)

本町の年齢3区分別人口の推移を見ると、生産年齢人口(15～64歳)及び年少人口(0～14歳)は減少しており、老年人口(65歳以上)は増加しています。また、その割合に関しても生産年齢及び年少人口の割合が減少しています。それにともない老年人口の割合は増加し、平成7年に18.9%であったものが平成27年には31.8%になり、20年間で12.9ポイント増加しています。

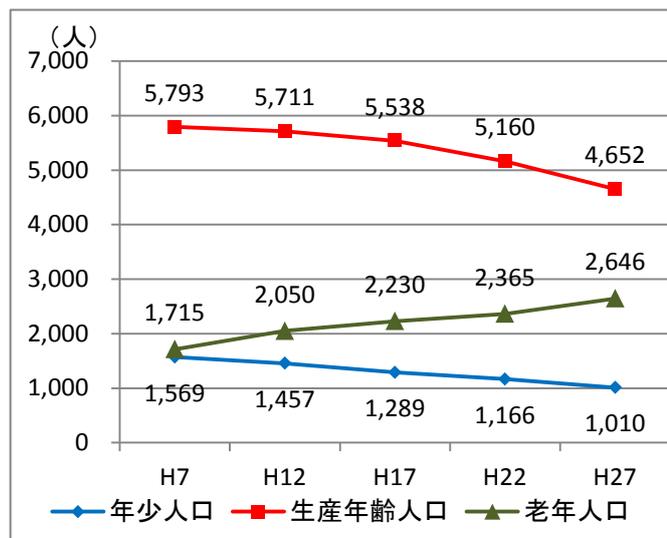


図2-2 年齢3区分別人口の推移 (資料：国勢調査)

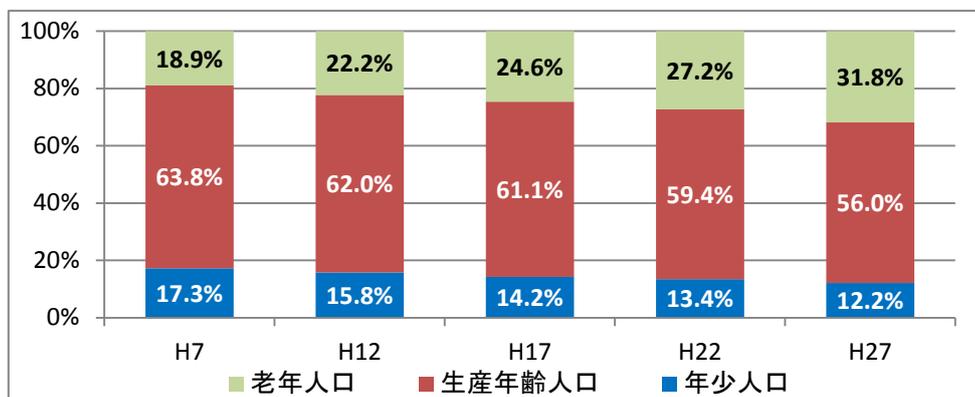


図2-3 年齢3区分別人口割合の推移 (資料：国勢調査)

(2) 世帯数の推移

本町の世帯数の推移を国勢調査で見ると常に増加していますが、平成12年以降は人口が減少しており、世帯数増加の要因は、世帯当たり人員の減少によるものと推測できます。また世帯数の増加率をみると、平成7年から平成12年の間が7.9%であったものが平成22年から平成27年の間では0.8%と減少しており、このことから今後世帯数が減少に転じることが想定されます。

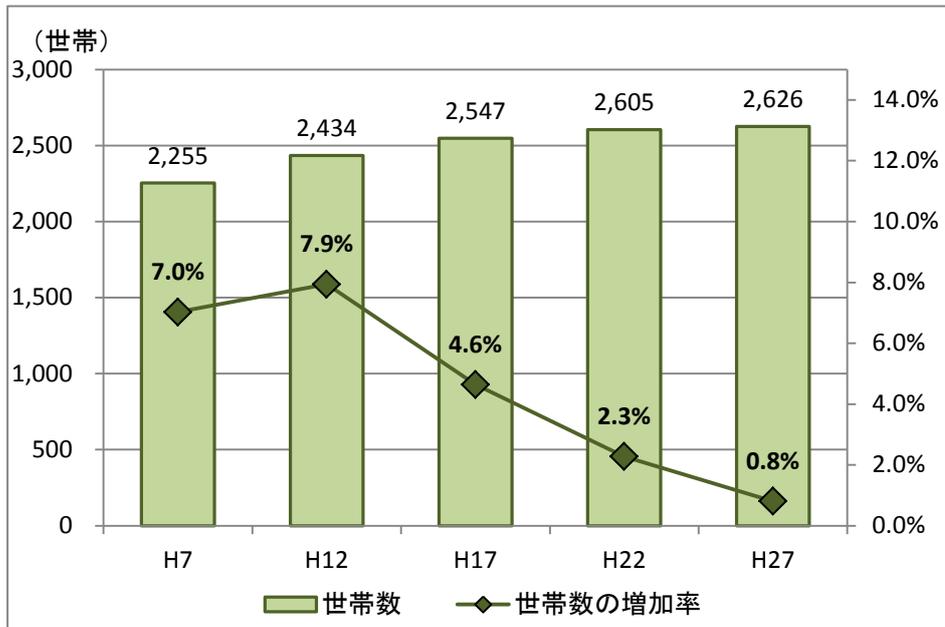


図 2-4 世帯数の推移 (資料：国勢調査)

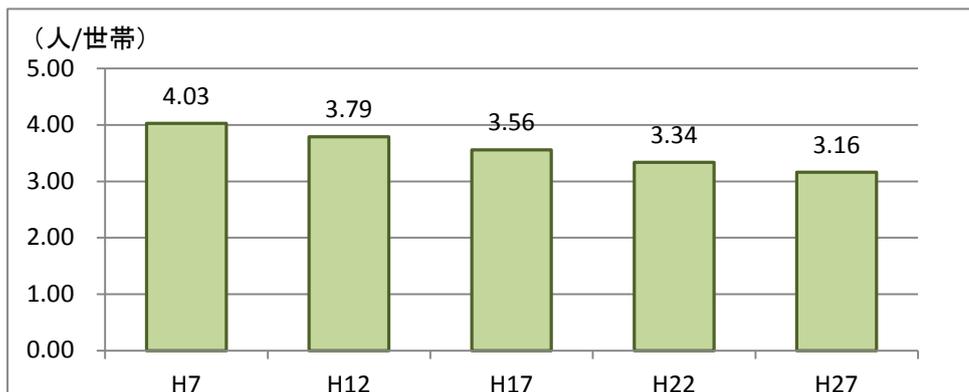


図 2-5 世帯当たり人員の推移 (資料：国勢調査)

2. 空家等の状況

(1) 空家等実態調査

1) 調査の概要

空家等実態調査は、平成26年度に公布された空家特措法の施行を受け、町内における空家の実態を把握し、今後の空家対策において活用するための基礎資料を作成することを目的として実施しました。

① 調査の期間

- ・平成28年度：机上調査及び現地調査
- ・平成29年度：新たに空家の可能性が考慮される建物について現地調査
- ・平成30年度：空家又は空家の可能性がある建物の所有者等へのアンケート調査

② 調査の対象範囲

調査の対象範囲は、本町の平地部としました。

また調査の対象となる建物は居宅等とし、以下の建物は調査の対象外としました。

- ・居住者又は管理者がいる敷地内の建物
- ・マンション、アパート等の共同住宅で、1住戸でも利用実態のある建物
- ・貸家
- ・その他（空きテナント、倉庫、車庫、農業用倉庫等）

③ 調査の方法

調査は、机上調査により空家の可能性のある建物を抽出し、その建物について現地調査を行いました。また、空家又は空家の可能性がある建物の所有者等へのアンケート調査を行いました。

○机上調査

机上調査は、各自治会による調査と水道栓の状況調査（「閉栓」「廃止」「撤去」の抽出）による抽出結果及び庁内情報による抽出結果を対象に行いました。

○現地調査

現地調査は、机上調査により抽出された建物について、郵便受け、電気メーター、ガスメーター、窓や門扉等の状況から居住形跡を調査し、「居住中」、「空家」及び「不明」の判断をしました。また、「空家」及び「不明」と判断された建物は、屋根や外壁などの建物の危険度、アンテナなどの建物に付属するものの状態、庭木やゴミなどの敷地の状態及び害虫などの衛生状態などの状況を調査しました。

○アンケート調査

現地調査で「空家」及び「不明」と判断した建物及び同一敷地内（現地での判断）の建物について、その所有者等とみなされる、建物の固定資産税の納税義務者もしくは納税管理人の方を対象にアンケート調査を行いました。所有者等に対してアンケート調査票を郵送し、建物の利用状況や空家の管理状況及び将来の活用等に関する意向等を調査しました。

その結果、現地調査において「空家」「不明」とみなした建物について、居住やその他の利用がなされていると回答があった建物は空家ではないと区分しました。また、回答が得られなかった建物は、「未確定空家」と区分しました。

2) 調査の結果

① 空家の総数

現地調査により空家と思われる空家候補は 207 件ありました。その内アンケート調査において所有者等の意思により利用していないことが確認できた「空家」は 63 件あり、所有者等からの利用状況の確認ができなかった「未確定空家」は 103 件ありました。「空家」と「未確定空家」を合わせると 166 件となっています。

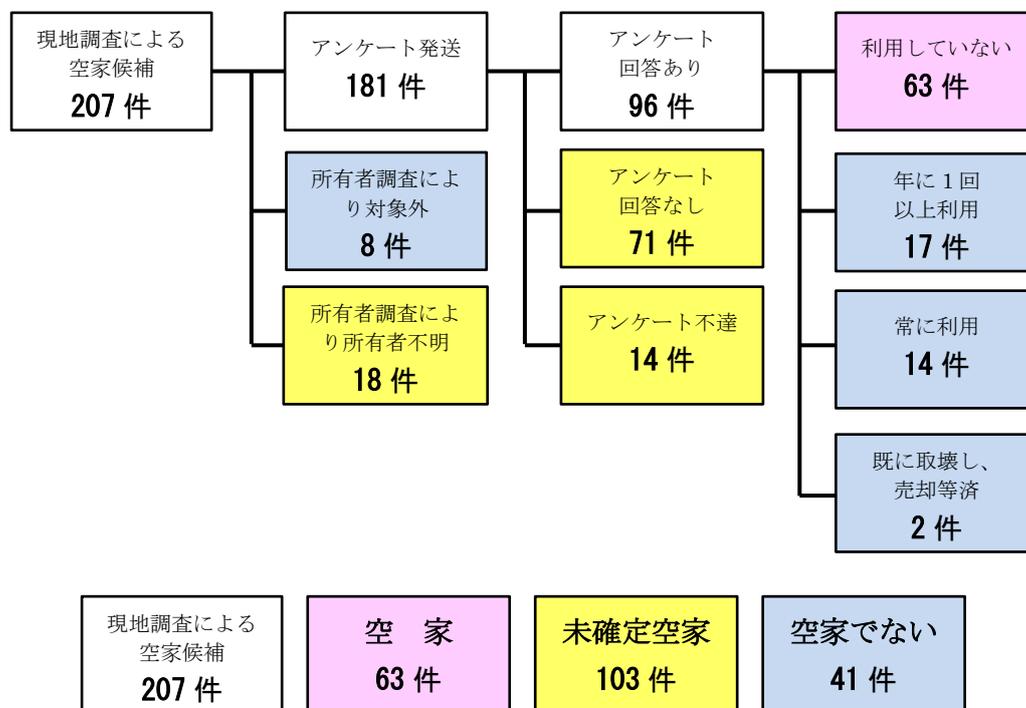


図 2-6 空家及び未確定空家の件数

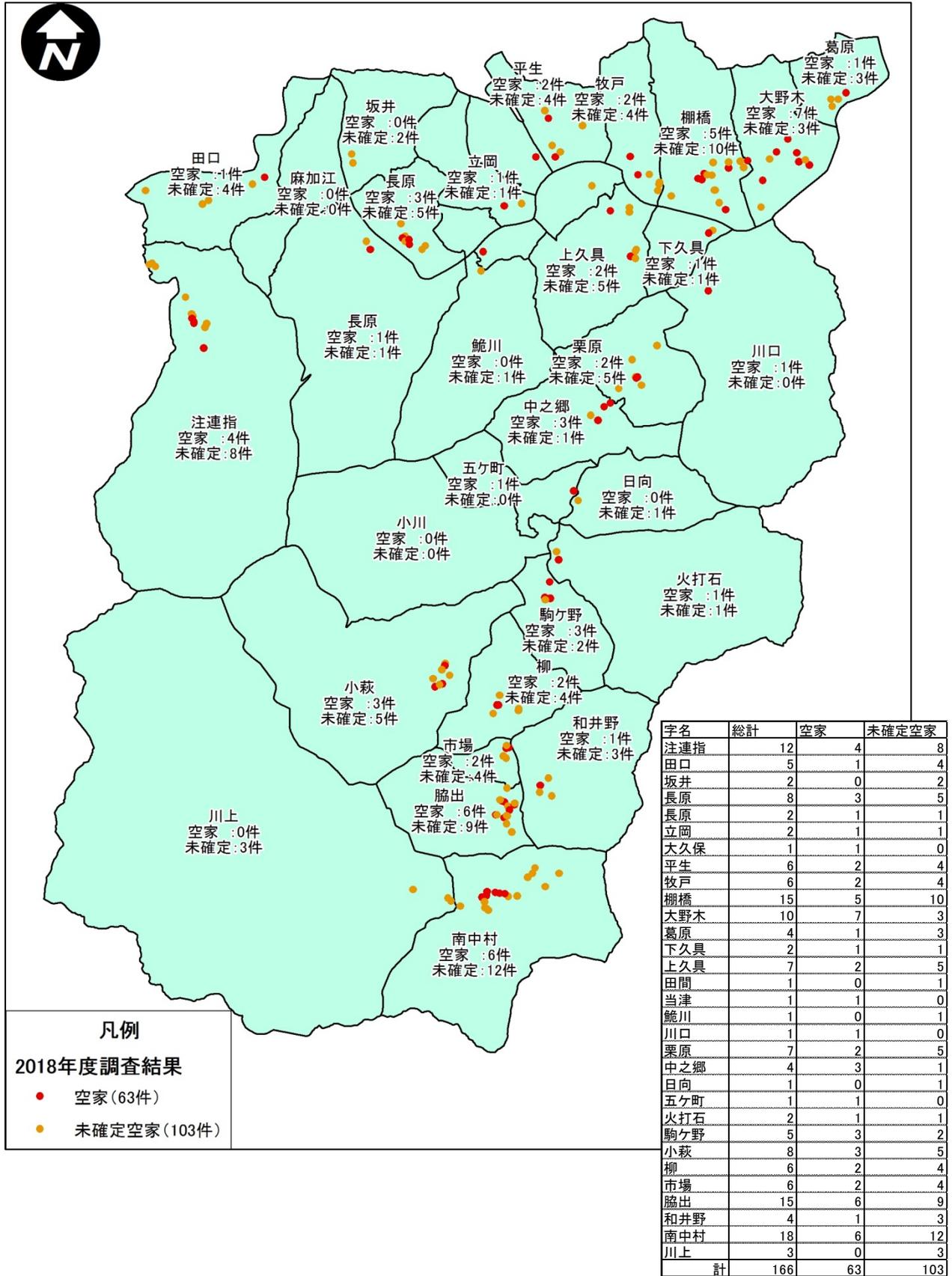


図 2-7 空家及び未確定空家の分布

② 空家の建築時期

「空家」の建築時期は、旧耐震基準である昭和 56 年以前の建物が 50 件、79.4%で、新耐震基準である昭和 57 年以後の建物が 13 件、20.6%となっています。

「未確定空家」の建築時期は、昭和 56 年以前の建物が 67 件、65.0%で、昭和 57 年以後の建物が 16 件、15.5%となっています。

「空家」及び「未確定空家」を合わせた建物の建築時期は、昭和 56 年以前の建物が 117 件、70.5%で、昭和 57 年以後の建物が 29 件、17.5%となっており、旧耐震基準で建築された耐震性能がない可能性が高い建物が 7 割を占めています。

表 2-1 空家及び未確定空家の建築時期

	空家		未確定空家		合計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
昭和 56 年以前	50	79.4%	67	65.0%	117	70.5%
昭和 57 年以後	13	20.6%	16	15.5%	29	17.5%
不明	0	0.0%	20	19.4%	20	12.0%
合計	63	100.0%	103	100.0%	166	100.0%

③ 特定空家等候補

現地調査の結果、建物等の状態に問題があり、特定空家等となる可能性のある建物（特定空家等候補）が、「空家」では 5 件、「未確定空家」では 17 件あり、合わせて 22 件ありました。また、アンケート調査により「常に利用している」及び「年に 1 回以上は利用している」と回答のあった建物についても、それぞれ 1 件、合わせて 2 件の建物が特定空家等となる可能性のある建物でした。

表 2-2 特定空家等候補

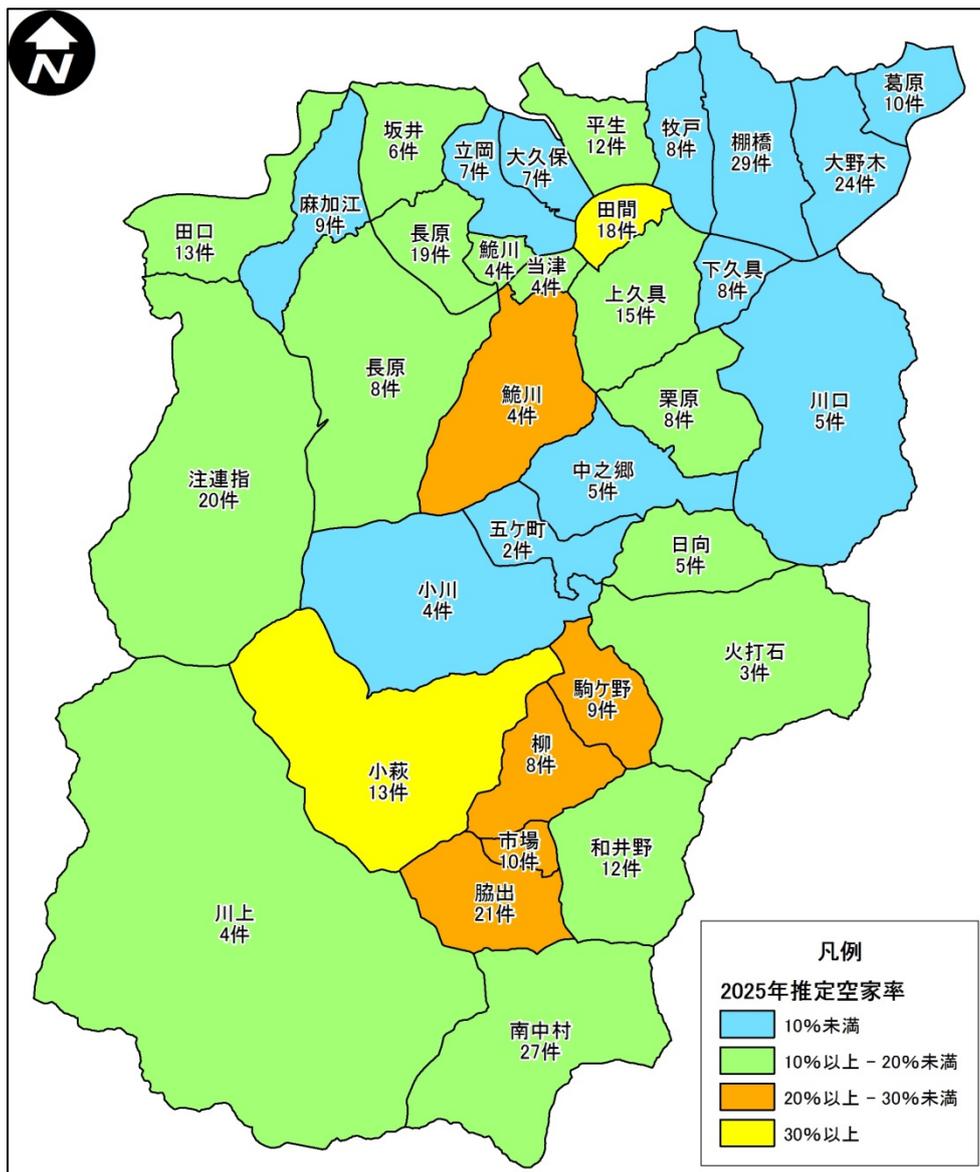
空家	5 件
未確定空家	17 件
合計	22 件

◆ 2025年の空家予測

参考：町全体の空家率

2018年（平成30年）：5.2%（※） ⇒ 2025年→12.9%

※2018年（平成30年）7月末の世帯数と平成30年度の調査結果（「空家」及び「未確定空家」）の合計に対する「空家」及び「未確定空家」の割合



・国土交通省 国土技術政策総合研究所が公開している「将来人口・世帯予測ツール」に2015年（平成27年）国勢調査の結果を反映して算出した2025年までの空家増加数の推計値と、2018年（平成30年）度業務の調査結果（「空家」及び「未確定空家」）を合算して、推定空家数とした。※図内の地区名下に推定空家件数を表示

・2025年の推定世帯数（同ツールを使用して算出）と上述の推定空家数の合計を母数とした推定空家数の割合を「推定空家率」とした。

(2) 空家所有者等のアンケート調査

1) 調査の概要

- ・調査方法：郵送配布・郵送回収
- ・調査期間：平成30年6月29日発送 7月20日投函締め切り
- ・郵送数：199人（内宛先不明16通） ※1件の空家候補に所有者等が複数の場合あり
- ・配布数：183人（宛先不明を除く）
- ・回収数：104人
- ・回収率：56.8%（回収数 / 配布数）

2) 調査の結果

① 空家特措法について

問1 空家特措法の認知度について

アンケートを送付した方の空家特措法の認知度は、「聞いたことはあるが内容は知らなかった」が最も多く52.9%、次いで多いのは「このアンケートまで知らなかった」で34.6%となっています。「内容まで知っていた」は6.7%となっています。

また、問2で「利用していない」と回答した空家の所有者等の内、「内容まで知っていた」のは4.5%となっています。

表 2-3 空家特措法の認知度（回答者全員）

項目	回答数	比率
① このアンケートまで知らなかった	36	34.6%
② 聞いたことはあるが内容は知らなかった	55	52.9%
③ 内容まで知っていた	7	6.7%
無回答	6	5.8%
総計	104	100.0%

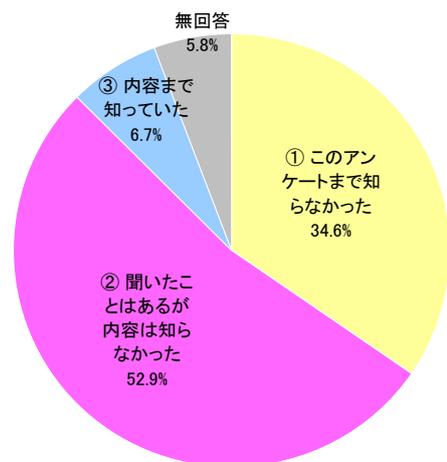


図 2-8 空家特措法の認知度（回答者全員）

表 2-4 空家特措法の認知度（空家の所有者等）

項目	回答数	比率
① このアンケートまで知らなかった	21	31.8%
② 聞いたことはあるが内容は知らなかった	39	59.1%
③ 内容まで知っていた	3	4.5%
無回答	3	4.5%
総計	66	100.0%

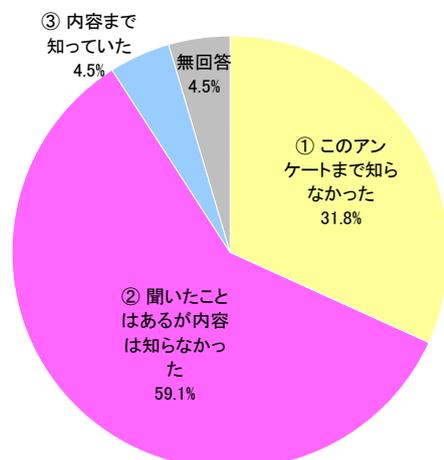


図 2-9 空家特措法の認知度（空家の所有者等）

② 対象の建物の利用状況について

問2 現在の建物の利用状況について

現在の建物利用状況は、「利用していない」が63.5%、「年に1回以上は利用している」が17.3%、「常に利用している」が16.3%となっています。

表2-5 現在の建物の利用状況

項目	回答数	比率
① 利用していない	66	63.5%
② 年に1回以上は利用している	18	17.3%
③ 常に利用している	17	16.3%
④ 該当建物は取り壊されている、または建て替えられている	2	1.9%
⑤ この建物に心当たりがない	0	0.0%
無回答	1	1.0%
総計	104	100.0%

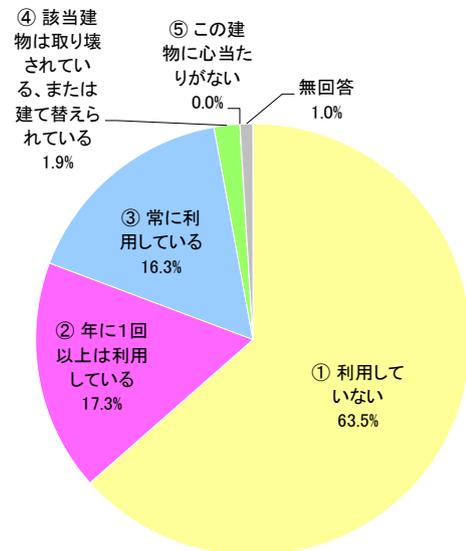


図2-10 現在の建物の利用状況

※ 問2の設問において、「利用していない」との回答を「空家」とし、これ以後の設問は、この回答者を対象にして集計を行います。

③ 回答者などについて

問3 アンケートの回答者について

アンケートの回答者は、「登記名義人またはそのうちの一人」が62.1%、「登記名義人ではなく納税管理人」及び「登記名義人・納税管理人以外」がともに18.2%となっています。

表2-6 アンケートの回答者

項目	回答数	比率
① 登記名義人またはそのうちの一人	41	62.1%
② 登記名義人ではなく納税管理人	12	18.2%
③ ①～②以外	12	18.2%
無回答	1	1.5%
総計	66	100.0%

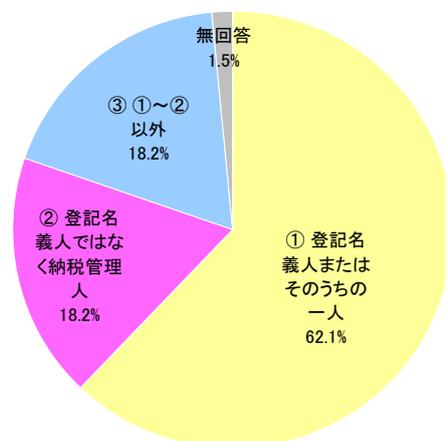


図2-11 アンケートの回答者

問 3-1 回答者が登録名義人以外の空家の登録名義人について

アンケートの回答者が登録名義人でない空家の登録名義人は、「親族が、単独もしくは共同で登録名義人である」が最も多く 54.2%となっています。また「登録名義人を知らない」人が 12.5%となっています。

表 2-7 回答者が登録名義人以外の空家の登録名義人

項目	回答数	比率
① 親族が、単独もしくは共同で登録名義人である	13	54.2%
② 親族とは別の方が登録名義人である	2	8.3%
③ 登録名義人を知らない	3	12.5%
無回答	6	25.0%
総計	24	100.0%

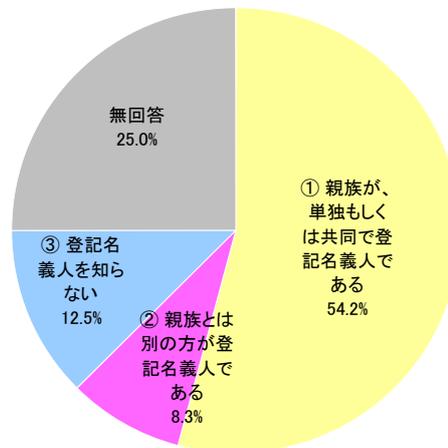


図 2-12 回答者が登録名義人以外の空家の登録名義人

④ 建物（空家）について

問 4 建物が空家になった理由について

建物が空家になった理由は、「相続により取得したが利用していないため」が最も多く 33.3%、次いで多いのは「転居したため」が 19.7%、「老人ホームなどの施設に入所したため」が 16.7%となっています。また、「その他」の理由は居住者等の死亡が最も多く 9人で、その他の回答の 64.3%となっています。

表 2-8 建物が空家になった理由

項目	回答数	比率
① 転居したため	13	19.7%
② 転勤、入院等で長期不在のため	2	3.0%
③ 老人ホームなどの施設に入所したため	11	16.7%
④ 賃貸用だが賃借人が退去したため	1	1.5%
⑤ 相続により取得したが利用していないため	22	33.3%
⑥ その他	14	21.2%
無回答	3	4.5%
総計	66	100.0%

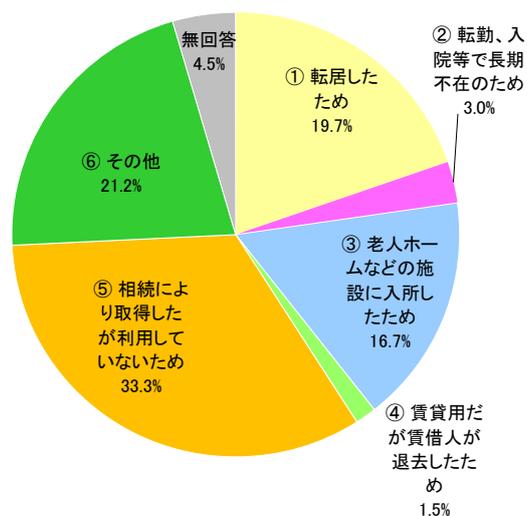


図 2-13 建物が空家になった理由

問5 建物が空家になってからの期間について

建物が空家になってからの期間は、「10年以上～20年未満」が33.3%、「1年以上～5年未満」が28.8%、「5年以上～10年未満」が25.8%となっており、空家になってから10年以上の建物が42.4%となっています。

表 2-9 建物が空家になってからの期間

項目	回答数	比率
① 1年未満	1	1.5%
② 1年以上～5年未満	19	28.8%
③ 5年以上～10年未満	17	25.8%
④ 10年以上～20年未満	22	33.3%
⑤ 20年以上	6	9.1%
⑥ 不明	0	0.0%
無回答	1	1.5%
総計	66	100.0%

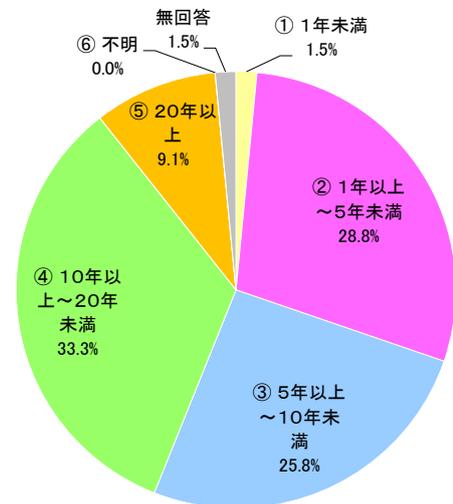


図 2-14 建物が空家になってからの期間

⑤ 建物（空家）の管理について

問6 建物（空家）を主に管理している人について

建物（空家）を主に管理している人は、「所有者または所有者と同居している親族」が最も多く40.9%、次いで多いのは「所有者と同居していない親族」で36.4%となっており、所有者又はその親族が管理している建物が77.3%となっています。また、「誰も管理していない」は7.6%となっています。

表 2-10 建物（空家）を主に管理している人

項目	回答数	比率
① 所有者または所有者と同居している親族	27	40.9%
② 所有者と同居していない親族	24	36.4%
③ この建物の近所にお住いの知人など	2	3.0%
④ 管理を委託した不動産会社、建築会社、管理専門業者など	1	1.5%
⑤ その他	4	6.1%
⑥ 誰も管理していない	5	7.6%
無回答	3	4.5%
総計	66	100.0%

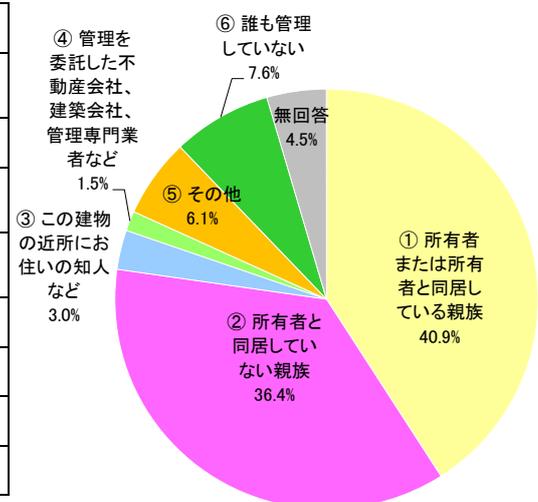


図 2-15 建物（空家）を主に管理している人

問6-1 建物（空家）の管理の頻度について

建物（空家）の管理の頻度は、「半年に1回程度」が最も多く 31.0%、次いで多いのは「月1～3回程度」及び「2～3か月に1回程度」がともに 24.1%となっています。

表 2-11 建物（空家）の管理の頻度

項目	回答数	比率
① 週1回以上	4	6.9%
② 月1～3回程度	14	24.1%
③ 2～3か月に1回程度	14	24.1%
④ 半年に1回程度	18	31.0%
⑤ 1年に1回程度	6	10.3%
⑥ その他	1	1.7%
無回答	1	1.7%
総計	58	100.0%

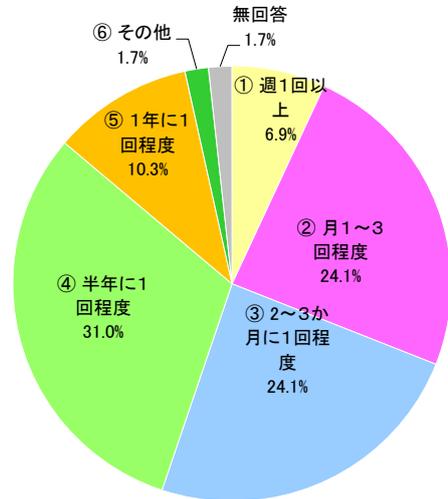


図 2-16 建物（空家）の管理の頻度

⑥ 建物（空家）の今後の利用予定などについて

問7 建物（空家）もしくは敷地の今後の利用予定について

建物（空家）もしくは敷地の今後の利用予定には、「特に積極的に利用する予定はない」が最も多く 42.4%、次いで多いのは「具体的には決まっていないが、売却や賃貸で利用したい」が 28.8%、「解体する予定だが、跡地の利用予定はない」が 13.6%となっています。

表 2-12 建物（空家）もしくは敷地の今後の利用予定

項目	回答数	比率
① 登記名義人やその親族が、常に利用する予定である（建替えも含む）	2	3.0%
② 売却や賃貸での利用が具体的に決まっている	0	0.0%
③ 具体的には決まっていないが、売却や賃貸で利用したい	19	28.8%
④ 解体して跡地を利用する予定がある	1	1.5%
⑤ 解体する予定だが、跡地の利用予定はない	9	13.6%
⑥ 特に積極的に利用する予定はない	28	42.4%
⑦ その他	6	9.1%
無回答	1	1.5%
総計	66	100.0%

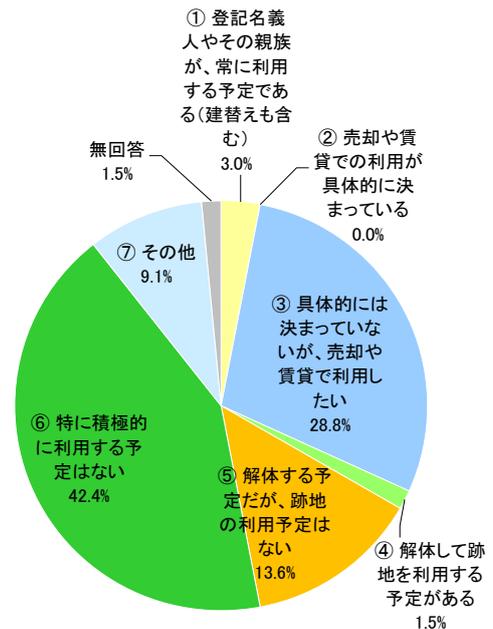


図 2-17 建物（空家）もしくは敷地の今後の利用予定

問7-1 建物（空家）もしくは敷地を積極的に利用する予定がない理由について

問7で建物（空家）もしくは敷地の今後の利用予定について、「特に積極的に利用する予定はない」と回答した人が挙げた理由は、「家以外にも田畑や山林、お墓などがあり、手放すのが難しいため」が最も多く 32.1%、次いで多いのは「建物はそのまま利用できないが、解体費用が高く取壊しが難しいため」が 21.4%、「特に困っていないため」が 17.9%となっています。

表 2-13 建物（空家）もしくは敷地を積極的に利用する予定がない理由

項目	回答数	比率
① 特に困っていないため	5	17.9%
② 現時点では利用の予定はないが、将来的には利用する可能性があるため	1	3.6%
③ 家や家財に思い入れがあり、取り壊したり手放したりしたくないため	1	3.6%
④ 家以外にも田畑や山林、お墓などがあり、手放すのが難しいため	9	32.1%
⑤ 建物や土地の市場価値が低く、利用が難しいため	3	10.7%
⑥ 権利者（相続者など）が複数いて、方針が決まらないため	0	0.0%
⑦ 建物はそのまま利用できないが、解体すると土地の税金が上がるため	1	3.6%
⑧ 建物はそのまま利用できないが、解体費用が高く取壊しが難しいため	6	21.4%
⑨ その他	2	7.1%
無回答	0	0.0%
総計	28	100.0%

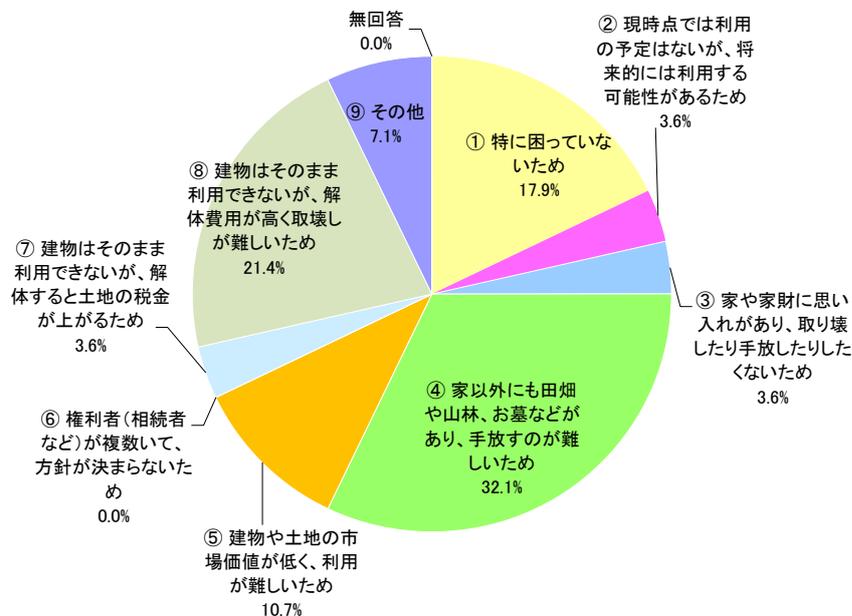


図 2-18 建物（空家）もしくは敷地を積極的に利用する予定がない理由

問 8 「空き家バンク」制度ができた時の建物（空家）の登録希望について

「空き家バンク」制度ができた時の建物（空家）の登録希望は、「興味はあるが、登録するかどうかは不明」が最も多く 43.9%、次いで多いのは「登録を希望しない」が 27.3%、「制度ができれば、登録したい」が 24.2%となっています。

表 2-14 「空き家バンク」制度の登録希望

項目	回答数	比率
① 制度ができれば、登録したい	16	24.2%
② 興味はあるが、登録するかどうかは不明	29	43.9%
③ 登録を希望しない	18	27.3%
無回答	3	4.5%
総計	66	100.0%

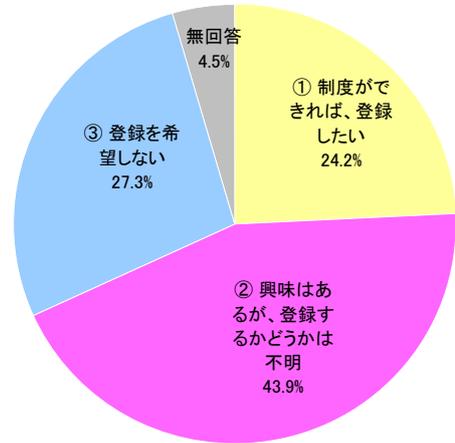


図 2-19 「空き家バンク」制度の登録希望

問 8-1 「空き家バンク」への登録を希望しない理由について（複数回答）

問 8 で「登録を希望しない」と回答した人が挙げた理由は、「登録しても建物が利用される見込みがないから」が最も多く 9 人となっています。

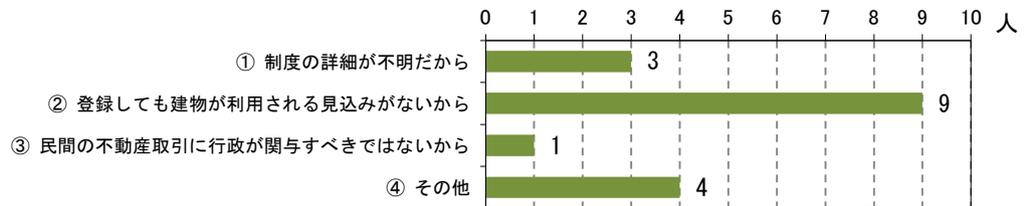


図 2-20 「空き家バンク」への登録を希望しない理由

⑦ 建物（空家）への支援などについて

問9 建物（空家）について困っていることについて（複数回答）

建物（空家）について困っていることは、「管理が負担になっている」が最も多く23人、次いで多いのは「改修や解体の費用が不足している」が22人、「空き家に関連することについて、どこに相談していいかわからない」が18人となっています。また、「特に困っていることはない」が17人で空家の所有者等の25.8%となっています。



図 2-21 建物（空家）について困っていること

問10 行政に対して希望する、空家に関する支援・補助について（複数回答）

※ この設問は問2において「利用していない」と回答した以外の人も含む、すべての回答者を対象としています。

行政に対して希望する、空家に関する支援・補助には、「改修、解体などへの補助金」が最も多く47人、次いで多いのは「空き家に対する相談窓口の開設」が38人、「空き家バンク等による利用支援」が28人となっています。

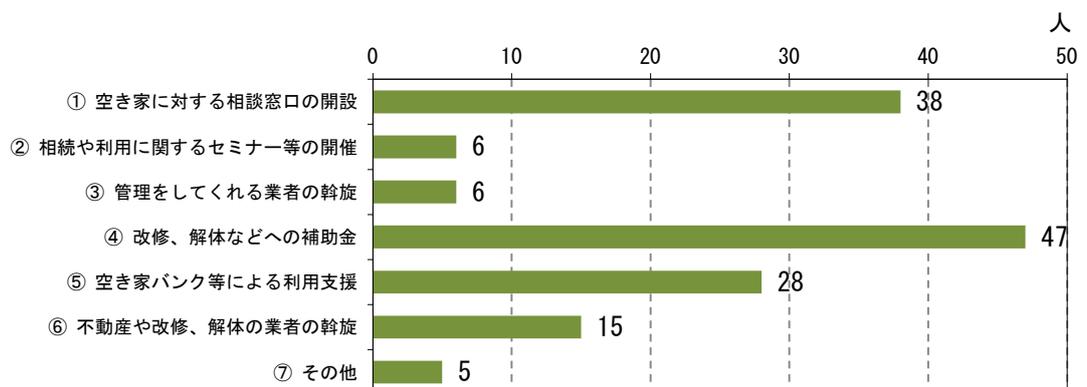


図 2-22 行政に対して希望する空家に関する支援・補助

3. 空家等の課題

人口減少、少子高齢化や核家族化の進行にともない、適切に管理されない空家等の増加が予想されます。その対策を進めていく上で、次のような課題があります。

■ 適切に管理されない空家等の発生の抑制

適切に管理されない空家等は、近隣住民の日常生活に悪影響を及ぼす可能性があることから、その発生を抑制する必要があります。

空家等の管理責任が所有者等にあるにも関わらず、アンケート調査において空家特措法の内容を知っていた所有者等はわずか5%弱であったことから、空家等の適切な管理に対する意識の醸成を図る必要があります。

アンケート調査において、空家についての困りごとで、管理が負担になっているとの回答が最も多く、また所有者又はその親族が管理を行っている空家が約8割であることから、管理を行う人の高齢化や遠隔地居住により、空家等が適切に管理されないことが懸念されるため、これらの空家等への対応が必要です。

アンケート調査票の発送において、課税資料では所有者等が不明の建物や発送しても所有者等に届かなかつたものがあり、空家の所有者等の特定が空家等の対策の課題の一つに挙げられます。

また、空家撤去後の跡地は、適切に管理されない場合、新たな問題発生の可能性があるので、跡地の適切な管理の促進を図る必要があります。

■ 利用されない空家等の活用の促進

アンケート調査において、空家になってから10年以上経過しているものが4割以上あり、また特に積極的に利用する予定のない空家が4割以上を占めています。特に積極的に利用する予定がない空家のうち、空家の期間が10年以上のものが54%あり、これは利用予定のある空家のうち、空家の期間が10年以上のものが占める割合より約20ポイント多くなっています。このことから、町内には長期間利用されていない空家が多くあり、利用する予定がない空家は、利用されない状態が長期化する傾向にあることがわかります。

また、アンケート調査の空家についての困りごとで、改修や解体費用が不足していると回答した人が2番目に多くなっていることから、改修や解体費用が不足している所有者等が多いといえます。そのため、空家の活用促進や、解体補助への対応が必要です。

さらに、アンケート調査において、空家を積極的に利用する予定がない理由として、家以外にも田畑や山林、お墓などがあり手放すことが難しいためと回答した人が最も多いことから、空家に付随する田畑などの活用も含めた対応の必要があります。

■ 特定空家等への対応及び適切な措置

適切に管理されない空家等は、そのまま放置すると建物の屋根、外壁等の飛散や倒壊

等により周囲が危険な状態にさらされるおそれがあります。またゴミの不法投棄や害虫の発生等により衛生上有害となるおそれもあります。このような状態の空家等は、近隣住民の安全で快適な日常生活に支障をきたすおそれがあることから、空家特措法に基づく特定空家等として対応する必要があります。

また、特定空家等と判断された場合は所有者等に対し、助言・指導、勧告、命令の段階を踏み、それでも改善されない場合は、行政代執行に至る法的な拘束力が発生することから、その判断及びその後の措置については適正に行う必要があります。

■ 空家等に関する相談への対応

アンケート調査において、空家についての困りごとで、空家に関することについてどこに相談していいかわからないとの回答が3番目に多く、また行政に対して希望する支援・補助については、空家に対する相談窓口の開設が2番目に多くなっています。

このことから、空家の所有者等に対して適切な情報等を提供し、また空家等で困っている近隣住民に対応する相談窓口の周知を図ることが必要です。

■ 空家等に関する対策に向けた庁内体制の確立

空家等に関する問題は、その影響する分野が多方面に渡ることから、空家対策を推進する上で庁内の各部署が連携して対応する必要があります。

このことから、庁内の関係する各部署がそれぞれの役割を担い、連携して対策を進める体制を強化することが必要です。

空家関連事務担当（平成31年1月現在）

担当事務	まちづくり 推進課	建設課	防災環境課	福祉保健課	税務課	産業振興課	住民生活課	水道課	
実態把握・意向調査(H28年～)	○	◎	○	○	○	○	○	○	
所有者等の確認					◎		○	○	
空家等対策計画 (空家特措法第6条1項)	○	◎	○	○	○	○	○	○	
空家等対策計画に基づく対策	相談窓口対応	◎	○	○	○	○	○	○	
	空家活用 (定住、就農等)	◎			○	○			
	関係施策等検討 (利活用・移住定住等)	◎ (利活用・ 人口増策)			○ (施設活用)		○ (就農体験)	○ (施設活用)	
	空き家バンクの構築等 検討	◎			○	○			
	特別措置法関連	○	◎	○	○	○	○	○	
	特定空家等の対応	相談窓口・ 利活用検討	景観・指導・ 特措法措置	防災・防犯・ 生活環境	保健衛生	情報提供		情報提供	情報提供
	関係施策等検討 (特定空家等対策)		◎	○ (環境保全・ 耐震化)		○ (税制措置)			
	データベース構築		◎						
税務関連					◎				
県等からの関係文書の 收受とりまとめ	地域連携部	県土整備部							

◎:主務

「空き家関連事務担当調整資料 H30.4」を基に整理

■ 空家等に関する対応への、地域との協働、専門家や関係団体等との連携の確立

空家等に関する問題は、地域との関連性が大きく、地域との協働による対応が必要です。また、空家等は個人の財産であり、その問題は所有者等が対応すべきことであるとともに、空家等に関する問題は、多方面にわたることから、専門家や関係団体の連携による対応が必要です。

このことから、地域コミュニティとの協働、専門家や関係団体との連携体制の確立が必要です。

第3章 空家等対策に関する基本方針

空家等は個人の財産であることから、その管理は所有者等が適切に行うべきものです。しかし、適切に管理されない空家等は、近隣住民の日常生活に悪影響を及ぼす可能性があることから、行政として適切な対策を図ります。

また空家は、移住の促進、産業振興等のための地域資源にもなりえることから、空家の利用促進を図ります。

空家等に関する問題は、多方面にわたることから、庁内関係各部署の連携を図り、また地域コミュニティや専門家との連携・協働により対策を推進します。

基本方針Ⅰ 空家等の適切な管理の促進

適切に管理されない空家等は、近隣住民の安全で快適な日常生活に支障をきたすとともに、景観等の良好な地域環境に悪影響を及ぼします。

このことから、安全で快適な生活環境や景観等の良好な地域環境を確保するため、空家等の適正な管理の促進を図ります。また適切な管理がされないままに放置され、周辺環境に危険を及ぼすおそれのある空家等については、特定空家等への措置を行う等、適切な対策を図ります。

基本方針Ⅱ 空家の活用・流通の促進

空家の活用は、人口減少対策、移住促進及び地域の活性化等につながります。特に農林業等への新たな従事者の空家への移住は、産業振興にもつながります。

このことから、移住の場、地域コミュニティでの利用の場としての空家の活用・流通の促進の対策を図ります。

基本方針Ⅲ 空家等対策の庁内体制の確立、地域・専門家等との連携・協働

空家等に関する問題は、管理、建築、相続、防災、衛生及び環境、また少子化、高齢化等、多方面にわたります。

このことから、庁内関連各部署において情報共有を図るとともに、連携を図りながら空家等の対策を推進します。

また空家等は個人財産でありかつ地域に関わる問題でもあることから、法律、建築、不動産等の専門家、その他関係する団体等との連携及び地域コミュニティとの協働により、対策を進めます。

第4章 空家等に関する対策

1. 空家等に関する相談等への対応

■ 空家等に関する相談対応体制の強化

空家等についての所有者等からの相談内容は、相続に関すること、適切な管理の方法や活用に関すること、補助・支援に関すること等、様々な部署に関係することから、庁内関係各部署が連携して対応できる体制の強化に努めます。

相談窓口は、相談者の利便の増進、及び庁内関係各部署の情報の共有を図るため、相談者が最初に利用する相談窓口をまちづくり推進課とし、周知を図ります。また、空家等に関する近隣住民からの苦情等の相談についても、庁内の複数の部署に関係することから、庁内関係各部署の連携体制を見直し、迅速な対応を図ります。

所有者等からの空家等に関する相談内容は、専門的かつ多種多様で、また個人財産に関わることであり、行政のみでは対応できない場合もあることから、専門家や関係団体等と連携を図りながら対応していきます。

- | | |
|-----------|---|
| 対策 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 空家等に関する相談者が最初に利用する相談窓口の明確化及び周知 ◆ 空家等の所有者等からの相談に対する、関係各部署の連携体制の確立及び強化 ◆ 庁内関係各部署の連携強化による空家等に関する苦情等への迅速な対応 ◆ 空家等の相談に関する専門家、関係団体等との連携による対応 |
|-----------|---|

■ 空家等に関する相談窓口の周知

空家等に関する相談窓口の利用促進を図るため、広報紙や町のホームページ、また、納税義務者等への税に関する通知書等を利用して、相談窓口の周知を図ります。

- | | |
|-----------|--|
| 対策 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 空家等に関する相談窓口の広報紙、町のホームページ及び納税義務者等への税に関する通知書等を利用した周知 |
|-----------|--|

2. 空家等の適切な管理の促進

■ 適切な管理に関する周知・啓発

空家等の適切な管理を促進するためには、所有者等に対して、管理者としての意識や適切な管理の必要性に対する意識の醸成を図ることが重要です。

このことから、広報紙や町のホームページ、チラシやパンフレット等により、空家等の適正な管理に関する周知・啓発を行います。また町外在住の所有者等も含めて、空家等の適正な管理に関する周知・啓発を図るために、税に関する町からの通知を活用したチラシの配布等を検討します。

さらに、空家等に関する適正な管理に関する専門家、関係団体等との協働による適切な管理についての啓発を検討します。

対策

- ◆ 空家等の適切な管理に関する広報紙、町のホームページ、チラシやパンフレット等による周知・啓発
- ◆ 納税義務者等への税に関する通知書を利用した、空家等の適切な管理に関する周知・啓発の検討
- ◆ 空家等の適切な管理に関する専門家、関係団体等との協働による適切な管理の啓発の検討

■ 所有者等が不明の空家等への対応

適切に管理されていない空家等には、所有者の死亡にともなう相続手続きがなされておらず、所有者等が特定できない場合があります、この場合は空家対策を行う上で支障をきたすことがあります。

このことから、所有者等が確認できない空家は、空家特措法第10条の規定による情報の入手や、必要に応じて近隣住民等への聞き取り調査を行うなどの情報入手の方法を検討し、所有者等の確認を図ります。

対策

- ◆ 所有者等が不明な、対策をすべき空家等の所有者等の情報入手

■ 所有者等による適切な管理が出来ない空家等への対応

所有者等が遠隔地に居住していることや高齢であることなどの事情により、適切な管理が行えない場合があります。

このことから、地域コミュニティの協力による空家等の適切な管理体制の構築を検討します。また、必要に応じて専門業者等による空家等の管理代行の協力体制の構築を検討します。

対策

- ◆ 地域コミュニティの協力による空家等の適切な管理体制の検討
- ◆ 専門業者等による空家等の管理代行の協力体制の検討

3. 空家等の活用の促進

■ 空家の市場流通の促進

空家の解消を図るため空家の活用につながる市場での流通を促進する必要があります。このことから、関係団体及び民間事業者等との連携による、不動産取引に必要な情報の発信や空家の市場流通に関する相談体制の構築や、ホームページ等による空家の所有者と空家利用希望者とをつなぐ仕組み等を検討し、空家の市場流通の促進を図ります。

対策

- ◆ 関係団体及び民間事業者等との連携による、空家の利用促進につながる情報発信、相談体制の検討
- ◆ ホームページ等による空家の所有者と空家利用希望者とをつなぐ仕組みの検討

■ 移住促進・産業の活性化につながる空家の活用促進

本町では町外から移住者（I・J・Uターン）の受入れを推進するとともに、移住者に対する就農や創業等に対して支援を行っています。また、本町の空家の特徴として空家に田畑や山林等が付随していることがあげられます。

このことから、空家利用者に対する就農支援や空家に付随した農地の斡旋、農地法の許可条件の下限面積の緩和等による産業の活性化につながる空家活用の対策を図ります。また、空家に付随する田畑や山林等についても、空家の利用と併せた対策を検討します。

移住による新規住民に対する地域での受け入れ態勢の整備・検討等、地域コミュニティとの協働による空家活用の促進を検討します。

対策

- ◆ 移住者に対する就農支援等による移住促進・産業の活性化につながる空家の活用促進
- ◆ 田畑や山林等への対策と併せた、空家の活用方法の検討
- ◆ 地域コミュニティとの協働による、移住者による空家の活用促進の検討

■ 空家の地域、福祉での活用の促進

利用が可能な空家は、所有者等の財産であるとともに、地域の資源となる可能性があります。ことから活用の促進を図る必要があります。

このことから、地域の資源となる空家の地域コミュニティでの活用を、地域と協働で促進する方策を検討します。また、空家の高齢者、障害者及び児童等の福祉の場としての利用促進を検討します。

対策 ◆ 空家の地域コミュニティや福祉の場としての活用促進の検討

■ 空家のリフォーム・リノベーションの促進

空家のなかには、そのままでは利用できないものもありますが、リフォーム*やリノベーション*により利用者の要望に合った建物にすることが可能な場合もあり、これらの工事が古い空家の活用の促進につながります。

このことから、専門家や関係団体との連携により、所有者等を対象とした空家のリフォームやリノベーションへの支援を検討します。

対策 ◆ 専門家や関係団体等との連携による、空家のリフォームやリノベーションへの支援の検討

※リフォーム：老朽化した建物を新築の状態に戻すこと。

※リノベーション：性能を新築の状態より向上させたり、価値を高めたりすること。使用用途の変更も含む。

■ 活用が困難な空家への対応

老朽化等が進み、活用のためのリフォーム等を行っても利用することが困難な空家があります。このような状態の空家は、そのまま放置すれば倒壊等により著しく保安上危険となるおそれがあります。このような空家は、解体除去することが一つの対策ですが、その費用が負担となり、解体できない状況にある空家もあります。

このことから、解体することが望ましい空家に対して、解体費用の一部を補助する制度の創設を検討します。

対策 ◆ 老朽化が進み周辺への危機性の高い空家への補助制度の検討

4. 特定空家等への対応

■ 特定空家等に対する基本方針

空家等に関する対策を実行することにより、特定空家等の発生を抑制することを第一とします。しかし、空家等のうち、行政等による適切な管理及び利用の促進への対策にも関わらず、所有者等による適切な管理や空家の解消が行われず、かつそのまま放置すれば倒壊等により著しく保安上危険となるおそれのある空家等、著しく衛生上有害となるおそれのある空家等、著しく景観を損ねる空家等は、近隣住民の安全で快適な日常生活を維持するため、特定空家等として必要な措置を講じます。

また、特定空家等と判断された場合は、所有者等に法的拘束力が発生し、税制上の特例が適用されなくなることから、法令に基づき適正な対応を図ります。

「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)【概要】

市町村が「特定空家等」の判断の参考となる基準等及び「特定空家等に対する措置」に係る手続について、参考となる考え方を示すもの。

第1章 空家等に対する対応

1. 法に定義される「空家等」及び「特定空家等」
2. 具体の事案に対する措置の検討
 - (1) 「特定空家等」と認められる空家等に対して法の規定を適用した場合の効果等
 - ・固定資産税等の住宅用地特例に関する措置
 - (2) 行政関与の要否の判断
 - (3) 他の法令等に基づく諸制度との関係
3. 所有者等の特定

第2章 「特定空家等に対する措置」を講ずるに際して参考となる事項

- ・「特定空家等に関する措置」を講ずるか否かについては、(1)を参考に、(2)及び(3)に示す事項を勘案して、総合的に判断。
- (1) 「特定空家等」の判断の参考となる基準
 - ・空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を別紙に示す。
 - (2) 周辺の建築物や通行人等に対し悪影響をもたらすおそれがあるか
 - (3) 悪影響の程度と危険等の切迫性

第3章 特定空家等に対する措置

- | | | |
|---|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 適切な管理が行われていない空家等の所有者等の事情の把握 2. 「特定空家等に対する措置」の事前準備 <ol style="list-style-type: none"> (1) 立入調査 <ul style="list-style-type: none"> ・明示的な拒否があった場合に、物理的強制力を行使してまで立入調査をすることはできない。 ・空家等を損壊させるようなことのない範囲内での立入調査は許容され得る。 (2) データベース(台帳等)の整備と関係部局への情報提供 <ul style="list-style-type: none"> ・税務部局に対し、空家等施策担当部局から常に「特定空家等」に係る最新情報を提供 (3) 特定空家等に関する権利者との調整 <ul style="list-style-type: none"> ・抵当権等が設定されていた場合でも、命令等を行うに当たっては、関係権利者と必ずしも調整を行う必要はない。 3. 特定空家等の所有者等への助言又は指導 <ol style="list-style-type: none"> (1) 特定空家等の所有者等への告知 (2) 措置の内容等の検討 | <ol style="list-style-type: none"> 4. 特定空家等の所有者等への勧告 <ol style="list-style-type: none"> (1) 勧告の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税等の住宅用地特例から除外されることを示すべき。 ・勧告は書面で行う。 ・措置の内容は、規制目的を達成するために必要かつ合理的な範囲内 (2) 関係部局への情報提供 5. 特定空家等の所有者等への命令 <ol style="list-style-type: none"> (1) 所有者等への事前の通知 (2) 所有者等による公開による意見聴取の請求 (3) 公開による意見の聴取 (4) 命令の実施 <ul style="list-style-type: none"> ・命令は書面で行う。 (5) 標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法による公示 6. 特定空家等に係る代執行 <ol style="list-style-type: none"> (1) 実体的要件の明確化 (2) 手続的要件 (3) 非常の場合又は危険切迫の場合 | <ol style="list-style-type: none"> (4) 執行責任者の証票の携帯及び呈示 (5) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (6) 費用の徴収 7. 過失なく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 <ol style="list-style-type: none"> (1) 「過失がなく」「確知することができない」場合 <ul style="list-style-type: none"> ・不動産登記簿情報、固定資産税情報等を活用せずに、所有者等を特定できなかった場合、「過失がない」とは言い難い。 (2) 事前の公告 (3) 代執行の対象となる特定空家等の中の動産の取扱い (4) 費用の徴収 <ul style="list-style-type: none"> ・義務者が後で判明したときは、その者から費用を徴収できる。 8. 必要な措置が講じられた場合の対応 <ul style="list-style-type: none"> ・所有者等が、勧告又は命令に係る措置を実施し、当該勧告又は命令が撤回された場合、固定資産税等の住宅用地特例の要件を満たす家屋の敷地は、特例の適用対象となる。 |
|---|--|---|

出典：国土交通省ホームページ

■ 特定空家等の判断基準及び判断方法

特定空家等の判断は、国の『「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方針（ガイドライン）』を基に、本町の実情を考慮した適切な判断基準により公正に行います。また特定空家等に対する措置は、空家措置法に基づく空家等対策協議会等により、関係各方面の専門家、学識経験者及び地域住民等の意見を踏まえながら進めていきます。

ガイドライン〔別紙1〕～〔別紙4〕の概要

空家等の物的状態の判断に際して参考となる基準を示すもの。以下は例示であり、これによらない場合も適切に判断していく必要

〔別紙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

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。
 - イ 建築物の著しい傾斜
 - ・基礎に不同沈下がある
 - ・柱が傾斜している
 - ロ 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等
 - ・基礎が破損又は変形している
 - ・土台が腐朽又は破損している
 - (2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある。
 - ・屋根が変形している
 - ・屋根ふき材が剥落している
 - ・壁体を貫通する穴が生じている
 - ・看板、給湯設備等が転倒している
 - ・屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している
2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある。
 - ・擁壁表面に水がしみ出し、流出している

〔別紙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

- (1) 建築物又は設備等の破損等が原因で、以下の状態にある。
 - ・吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である。
 - ・浄化槽等の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・排水等の流出による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
- (2) ごみ等の放置、不法投棄が原因で、以下の状態にある。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生があり、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。
 - ・ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に影響を及ぼしている。

〔別紙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

- (1) 適切な管理が行われていない結果、既存の景観ルールに著しく適合していない状態となっている。
 - ・景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合していない状態となっている。
 - ・地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態となっている。
- (2) その他、以下のような状態にあり、周囲の景観と著しく不調和な状態である。
 - ・屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく傷んだり汚れたまま放置されている。
 - ・多数の窓ガラスが割れたまま放置されている。
 - ・立木等が建築物の全面を覆う程度まで繁茂している。

〔別紙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

- (1) 立木が原因で、以下の状態にある。
 - ・立木の枝等が近隣の道路等にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている。
- (2) 空家等に住みついた動物等が原因で、以下の状態にある。
 - ・動物のふん尿その他の汚物の放置により、臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている。
 - ・シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある。
- (3) 建築物等の不適切な管理が原因で、以下の状態にある。
 - ・門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている。

出典：国土交通省ホームページ

■ 特定空家等に対する措置

特定空家等は、所有者等に法的拘束力が発生し、税制上の特例が適用されなくなることや行政代執行に至る可能性があることから、それに対する措置は、空家特措法に基づき適正かつ慎重に進めます。さらに、空家措置法に基づく空家等対策協議会等により、関係各方面の専門家、学識経験者及び地域住民等の意見を踏まえながら進めていきます。

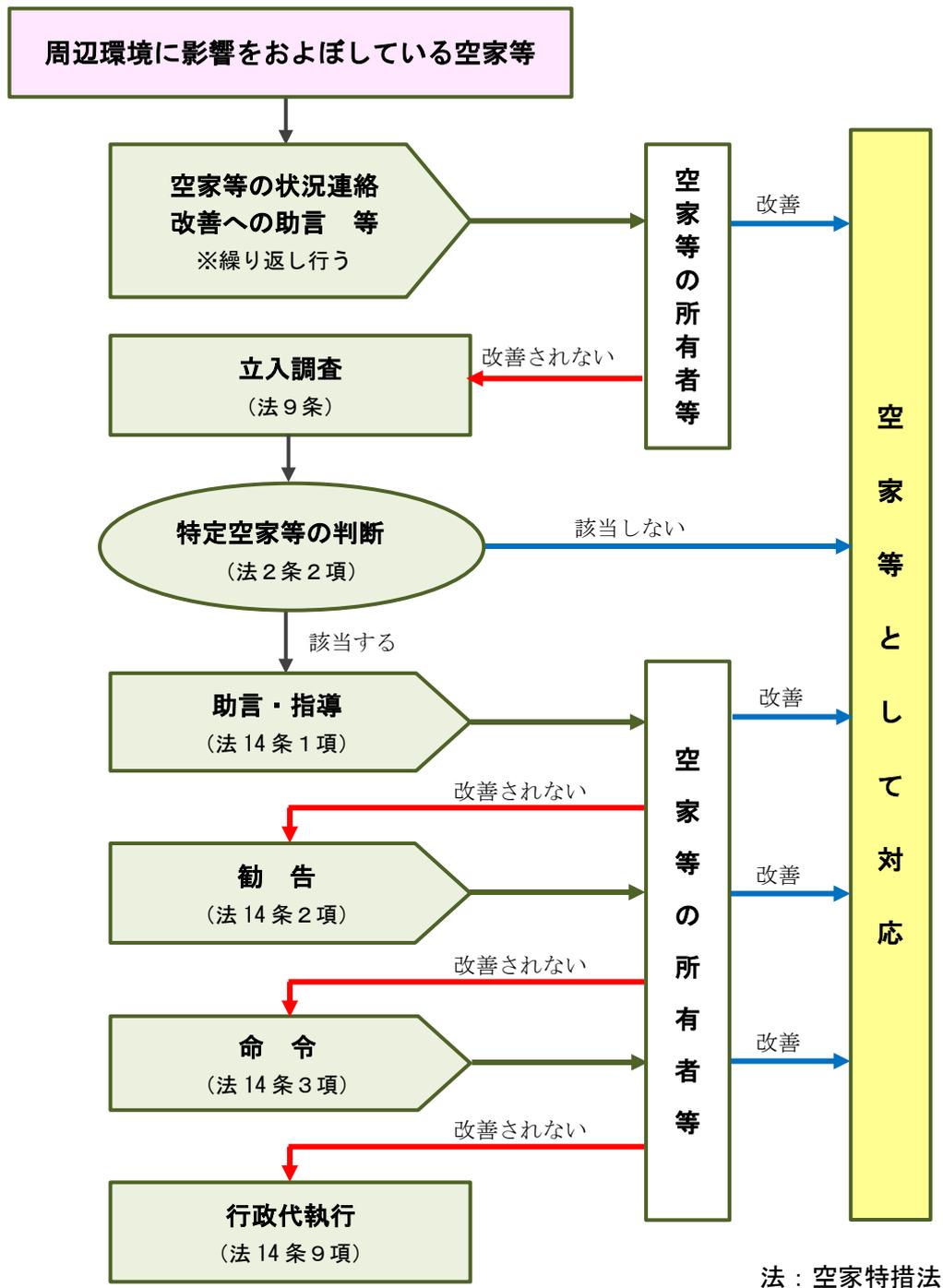


図 4-1 特定空家等に対する措置の流れ

第5章 計画の推進に向けて

1. 空家等対策の推進体制

■ 所有者等の協力

空家等は個人の財産であり、その管理等は所有者等が責を負うものであることから、行政が行う空家等の対策には所有者等の協力が不可欠です。そのため、空家等の所有者等に対して、空家等に対する意識の涵養と理解の増進を図るとともに、適切な管理や活用の必要性を周知・啓発し、それらに対する支援を行うことで、所有者等と協力し空家等の対策を進めていきます。

■ 庁内連携

空家等の問題は庁内の多くの部署に関係することから、相談者が最初に利用する相談窓口は、まちづくり推進課に一元化します。まちづくり推進課は、相談内容に応じて庁内の関連する各部署と連携して対応にあたることにより、横断的かつ総合的に空家等への対策を推進します。また、対応内容及び進捗状況等は、庁内のデータベースを利用して情報を共有し、その結果は、まちづくり推進課又は関連部署より相談者に報告します。このように、庁内連携を図ることによって、総合的かつ計画的な空家等対策を推進します。

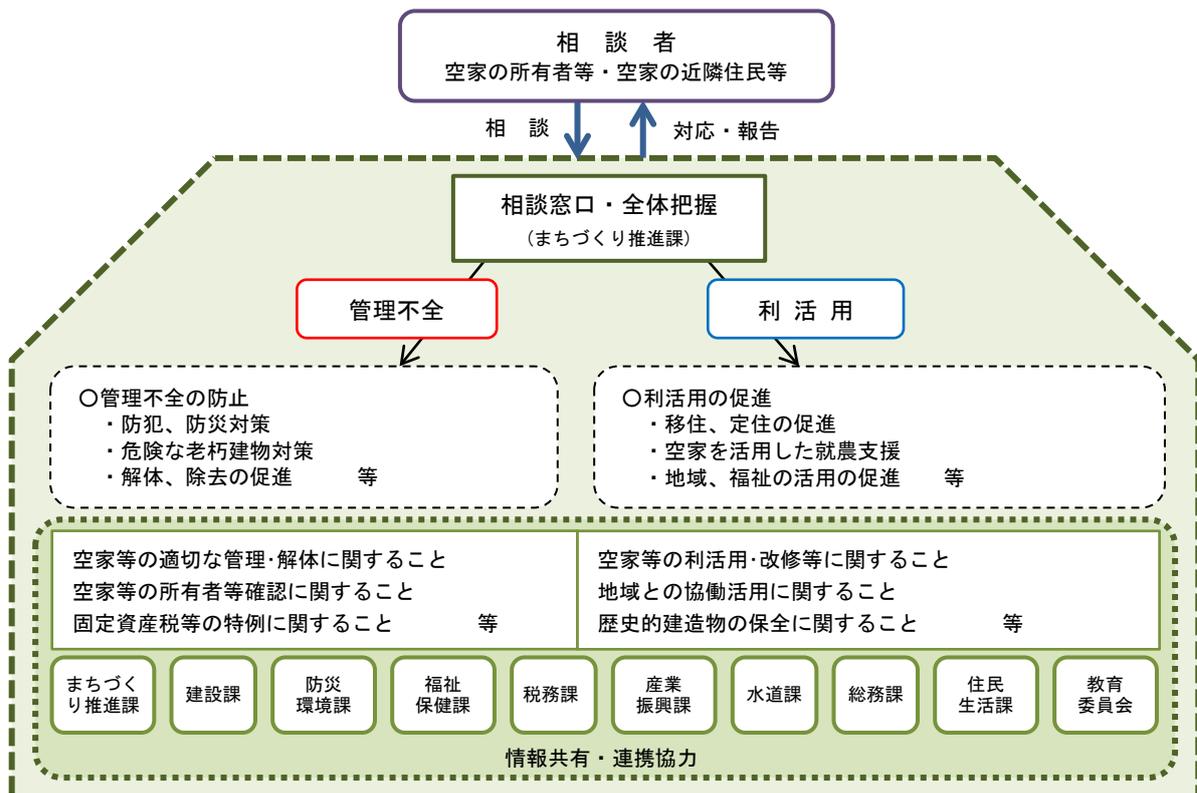


図 5-1 庁内連携

■ 地域コミュニティとの協働

空家等の問題は地域に係わることであり、その状況は地域コミュニティにより把握されていることが多いことから、地域コミュニティに協力を仰ぎ、協働により空家等の対策を推進します。

■ 専門家、関係団体等との連携

空家等の問題は多方面にわたる分野に関係することから、その対策を行政のみで行うには限界があり、関係する法律、不動産、建築等の専門家や関係団体の協力が不可欠です。そのため、専門家や関係団体等との連携により空家等の対策を推進します。

2. 空家等の実態把握

空家等の実態は、空家等の対策を進める上で基本となる重要な情報であることから、平成28年度から平成30年度に実施した調査結果を基に作成されたデータベースの情報を適宜更新し、把握を行います。

新規の空家等の情報は、住民からの空家等に対する苦情等、転出等の届出状況及び地域の民生委員や区長からの情報等を活用して、更新を図ることを検討します。また、本計画の見直し等に際しては、町全域に対する空家等の実態調査を行うことを検討します。

空家等の情報収集及び対策等への活用は、庁内の各部署でデータベースの情報を共有することで、全庁体制により推進します。

3. 計画の見直し

本計画による対策を実施し、その対策に対する評価や検証を行い、それに基づき必要に応じて計画の見直しを行います。また社会情勢の変化や法改正により本計画に齟齬が生じた時は、計画の見直しを行います。

空家等対策は、PDCAサイクル（Plan・計画 → Do・実行 → Check・評価 → Action・改善 → ）により、継続的に取り組んでいきます。

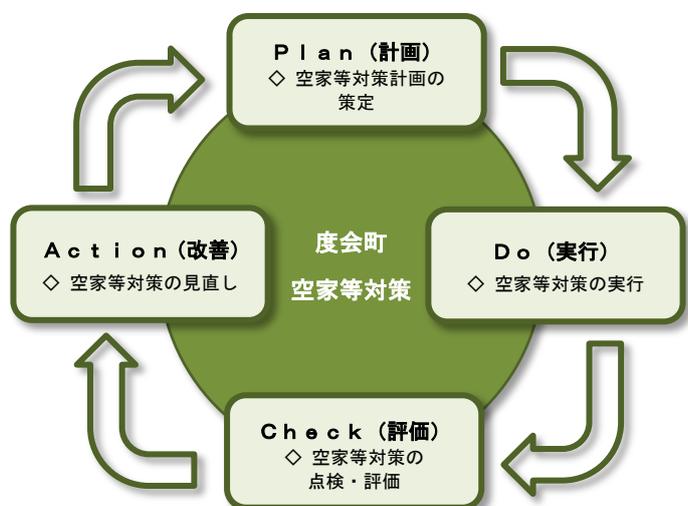


図 5-2 空家等対策の継続的な取り組み

資料

■ 空家等対策の推進に関する特別措置法

(平成二十六年十一月二十七日法律第二百二十七号)

(目的)

第一条 この法律は、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしていることに鑑み、地域住民の生命、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り、あわせて空家等の活用を促進するため、空家等に関する施策に関し、国による基本指針の策定、市町村（特別区を含む。第十条第二項を除き、以下同じ。）による空家等対策計画の作成その他の空家等に関する施策を推進するために必要な事項を定めることにより、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的とする。

(定義)

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空家等をいう。

(空家等の所有者等の責務)

第三条 空家等の所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）は、周辺的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する。

(市町村の責務)

第四条 市町村は、第六条第一項に規定する空家等対策計画の作成及びこれに基づく空家等に関する対策の実施その他の空家等に関する必要な措置を適切に講ずるよう努めるものとする。

(基本指針)

第五条 国土交通大臣及び総務大臣は、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「基本指針」という。）を定めるものとする。

2 基本指針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 空家等に関する施策の実施に関する基本的な事項
- 二 次条第一項に規定する空家等対策計画に関する事項
- 三 その他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に必要な事項

- 3 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更しようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するものとする。
- 4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で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、基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 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
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 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
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項
- 3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。
- 4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

(協議会)

第七条 市町村は、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を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

- 2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。
- 3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(都道府県による援助)

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

(立入調査等)

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

- 2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。
- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に管理されているものに限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

2 市町村長は、前項の規定による助言又は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は、当該助言又は指導を受けた者に対し、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的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することができる。

3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、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ずることができる。

4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。

5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。

6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があった場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。

7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。

8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。

9 市町村長は、第三項の規定により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同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。

10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくて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（過失がなくて第一項の助言若しくは指導

又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。)は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。

- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章（第十二条及び第十四条を除く。）の規定は、適用しない。
- 14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。
- 15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

（財政上の措置及び税制上の措置等）

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

- 2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

（過料）

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

- 2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

（施行期日）

- 1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

- 2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。

度会町空家等対策計画

平成31年3月

度会町 建設課

〒516-2195 三重県度会郡度会町棚橋 1215-1

電話：0596-62-2420

FAX：0596-62-1138