

長泉町空家等対策計画

《目 次》

第1章 計画策定の概要

- 1. 計画の趣旨 49
- 2. 計画の位置づけ 50
- 3. 空家等の定義 50
- 4. 計画期間 50

第2章 空家等を取り巻く現状と課題

- 1. 本町の空家等の状況 51
- 2. 空家等に関する課題 55

第3章 空家等対策の基本的な方針

- 1. 基本的な考え方 56
- 2. 基本方針 56

第4章 空家等対策を進めるための施策

- 1. 空家等の施策一覧 57
- 2. 特定空家等に対する措置 59

第5章 空家等対策の推進体制

- 1. 庁内推進体制 60
- 2. 相談窓口の一本化 60
- 3. 連携体制の構築 60

第1章 計画策定の概要

1. 計画の趣旨

近年、人口減少や既存建築物の老朽化などに伴い、適切な管理が行われていない空家等が防犯、衛生、景観等の面で問題を生じています。

平成30年（2018年）の住宅・土地統計調査では、空き家率は、全国13.6%、静岡県16.4%、本町14.4%、となっています。空き家の増加は高齢化の進展とも関係しており、今後進む高齢化に伴い、町の空き家がさらに増えるものと予測されます。

このような中、「空家等対策の推進に関する特別措置法」（平成26年（2014年）法律第127号。以下「空家法」という。）が平成26年（2014年）11月27日に公布され、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として位置づけられています。

これらの経緯を踏まえ、空家等についての基本的な考えを示し、町民の安心で快適な生活環境の保全を図るとともに、空家等の有効利用などの対策を進めるため、本計画を定めます。

■ 「空家等」と「空き家」の標記の違いについて

「空家等」と「空き家」の表記は、下記のとおり、法律、計画や調査により異なります。

本計画では法律の表記に基づき「空家等」の表記を用いていますが、文章やデータの引用元の計画や調査等が「空き家」と表記している場合は「空き家」の表記を用いています。

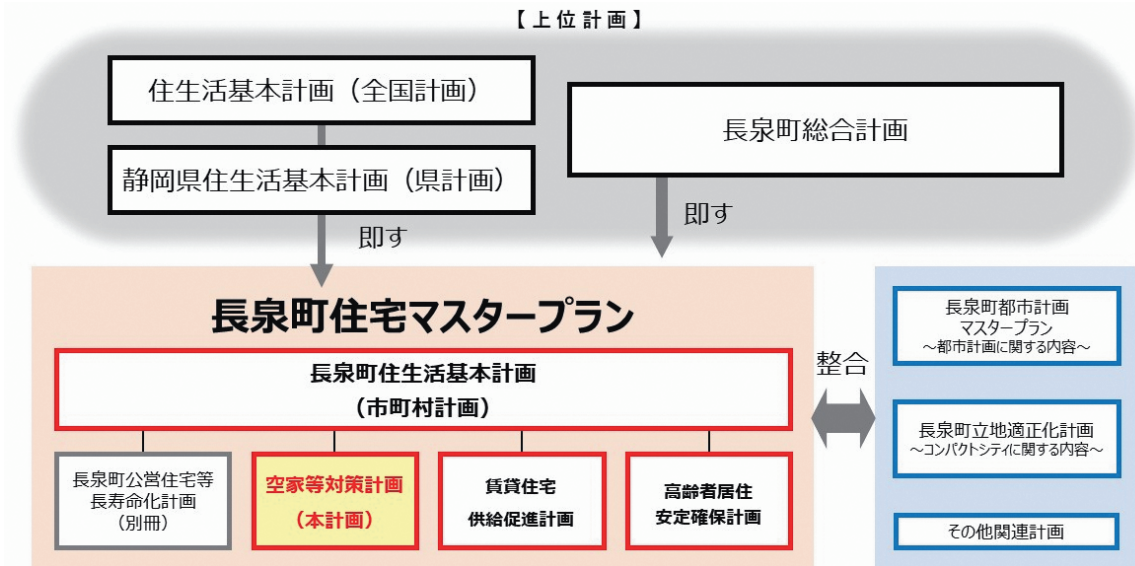


2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条に基づいて策定する「空家等対策計画」であり、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、国の基本指針に即して策定する計画です。

また、「長泉町住生活基本計画」を全体計画とした「長泉町住宅マスタープラン」を構成する個別計画として、都市計画マスタープランや立地適正化計画などの関連計画と連携・整合を図ります。

空家対策計画の位置づけ



3. 空家等の定義

本計画では、下記のように空家等を定義します。

(1) 空家等 (空家法第2条第1項)

建築物又はこれに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ものを含む。）をいいます。

(2) 特定空家等 (空家法第2条第2項)

空家等のうち、以下のものをいいます。

- そのまま放置すれば、倒壊など著しく保安上危険となるおそれのあるもの
- そのまま放置すれば、著しく衛生上有害となるおそれとなるもの
- 適切な管理が行われず、著しく景観を損なっているもの
- 周囲の生活環境の保全を図るため、放置することが不適切なもの

4. 計画期間

この計画の期間は、令和2年度（2020年度）から令和12年度（2030年度）までとします。

なお、策定後は、今後の社会情勢の変化や長泉町住生活基本計画などの上位計画の改定・見直しに合わせて、必要に応じて見直すこととします。

第2章

空家等を取り巻く現状と課題

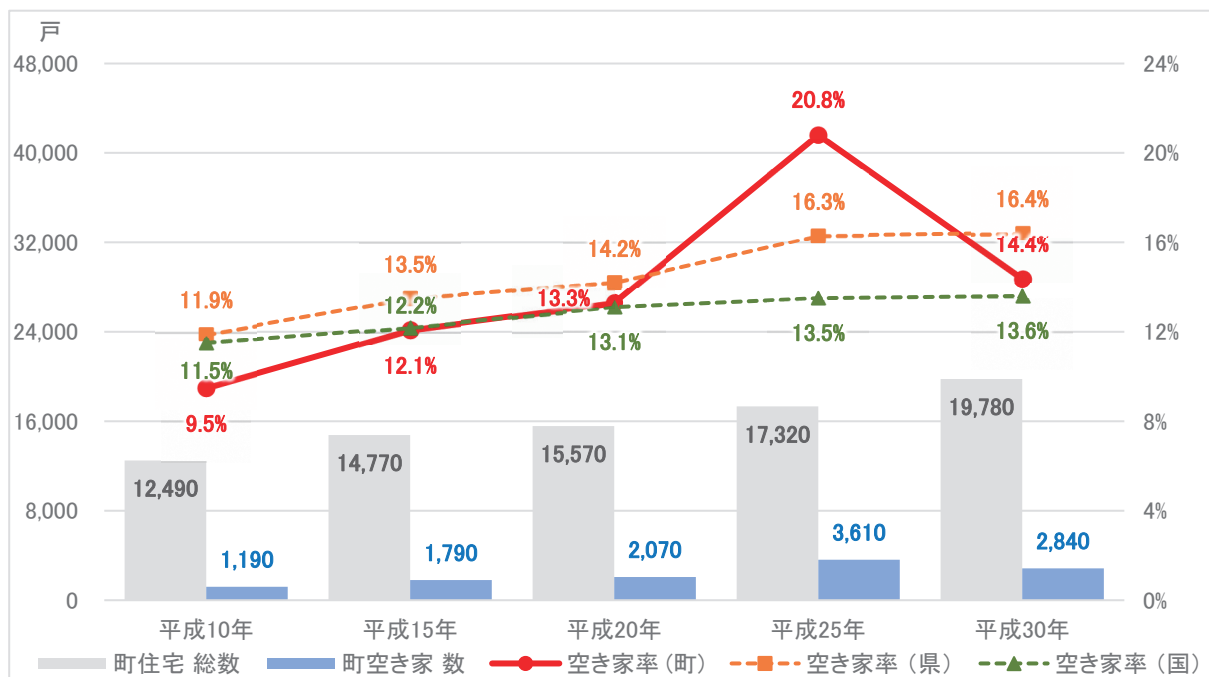
1. 本町の空家等の状況

住宅・土地統計調査や「平成30年度住生活基本計画等町民アンケート調査（以下、アンケート）」、「福祉関係団体・事業者ヒアリング（以下、ヒアリング）」から、町内における空家等の現状及び課題を整理します。（「住生活基本計画」の「現状と課題」から抜粋・要約）

■ 空き家があり、今後も増えそう

- 平成10年以降、空き家の数と住宅総数に占める空き家の割合（空き家率）は増加傾向にあり、平成30年では空き家2,840戸、空き家率14.4%となっています。
- 空き家のうち「賃貸用の住宅」が54.6%と多くを占めています。特に使用目的がなく空き家対策が必要と考えられる「その他の住宅」は45.1%で、県平均の31.4%、全国平均の41.1%を上回っています。
- ヒアリングでは、「高齢で施設に入り、これまで住んでいた家が空き家になった」「親の家を相続したものの不便な地域なので借り手も買い手もなく空き家のままにせざるを得ない」等の意見があり、町内の空き家は、今後も増加することが懸念されます。

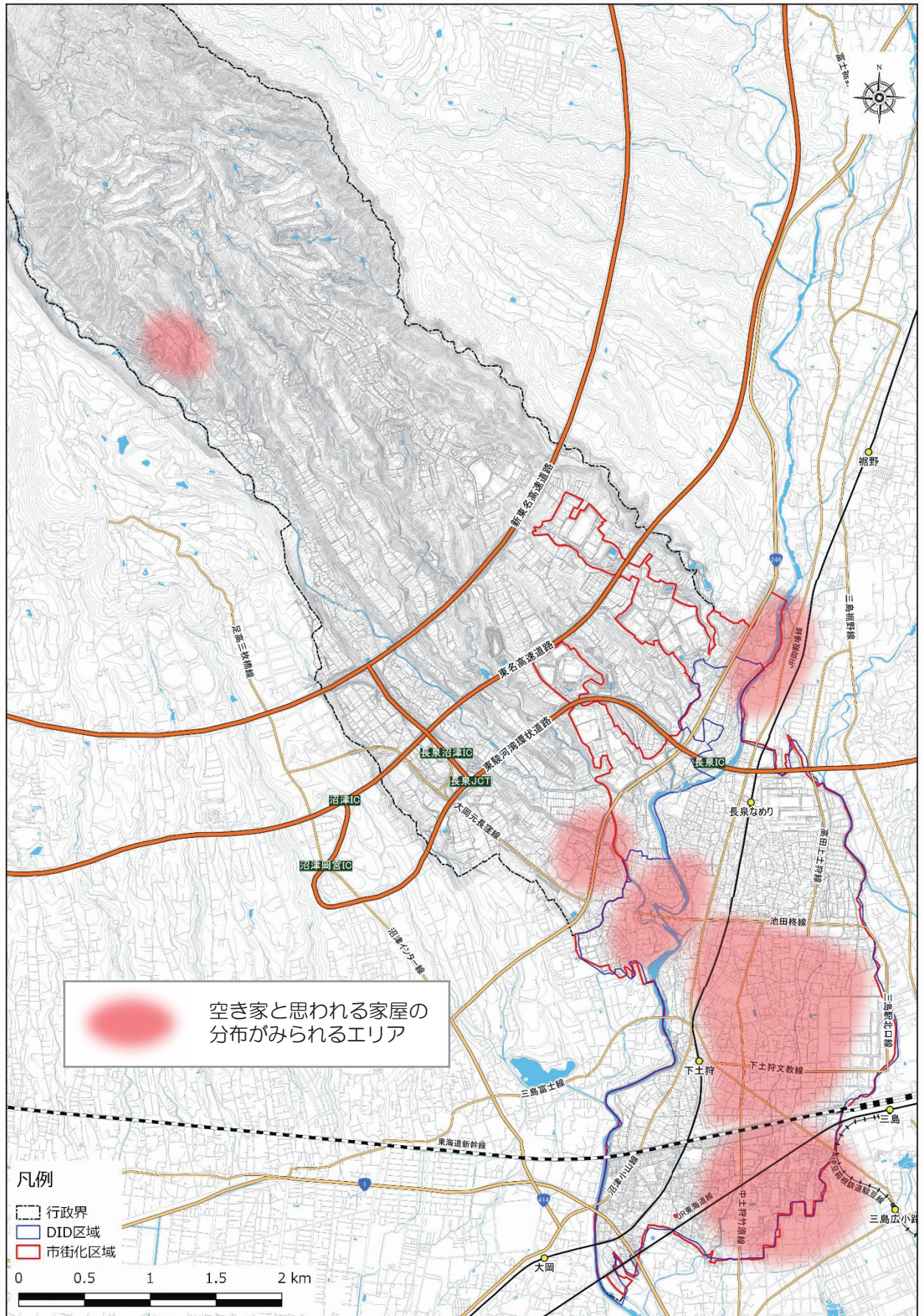
住宅総数と空き家数の推移



資料：住宅・土地統計調査

【参考】空き家と思われる家屋の分布

- 市街地の中心部である下土狩を中心に、南は竹原、本宿あたりにかけて分布がみられます。

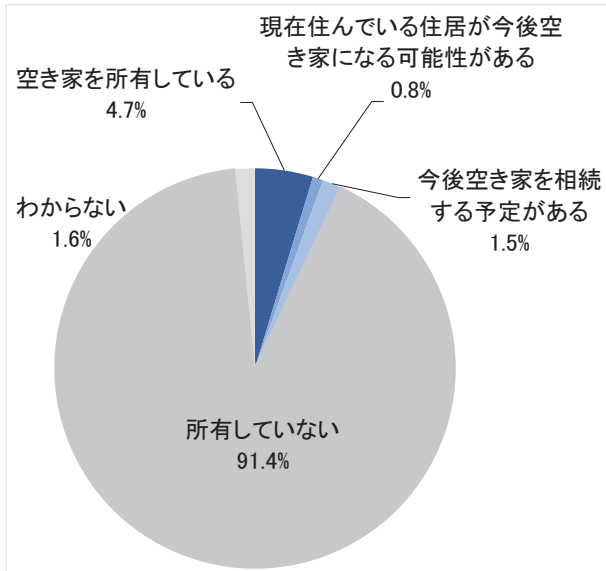


資料：「空き家等コンテンツ」（ゼンリン）

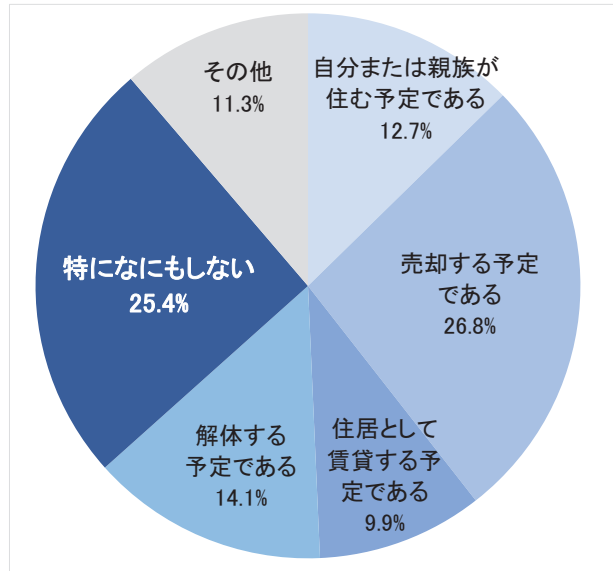
■7%が空き家を所有、そして所有する空き家の1/4は今後も放置 （「特になにもしない」）と回答

●アンケートでは、回答者のうち、予定も含め7.0%が空き家を所有していますが、所有する空き家について「特になにもしない」が25.4%を占めています。

あなた（またはあなたのご家族）は、現在空き家を所有していますか



所有している空き家、所有予定の空き家について、今後どのようにする予定ですか



資料：平成30年度住生活基本計画等町民アンケート調査

■アンケートの自由意見

<空き家に対する苦情>

- 子供など防犯上、心配のため、近隣の空き家をどうにかして欲しい。
- 近くに空き家があると、手入れしない庭の樹木が電線にかかるなど、安全の面で問題がある。

<解体について>

- 空き家問題について、相続した者が家を処分したいが解体費用がネックになっているという話をききます。行政の支援にも限界があるでしょうが、良い方法はないのでしょうか。

<空き家活用の要望>

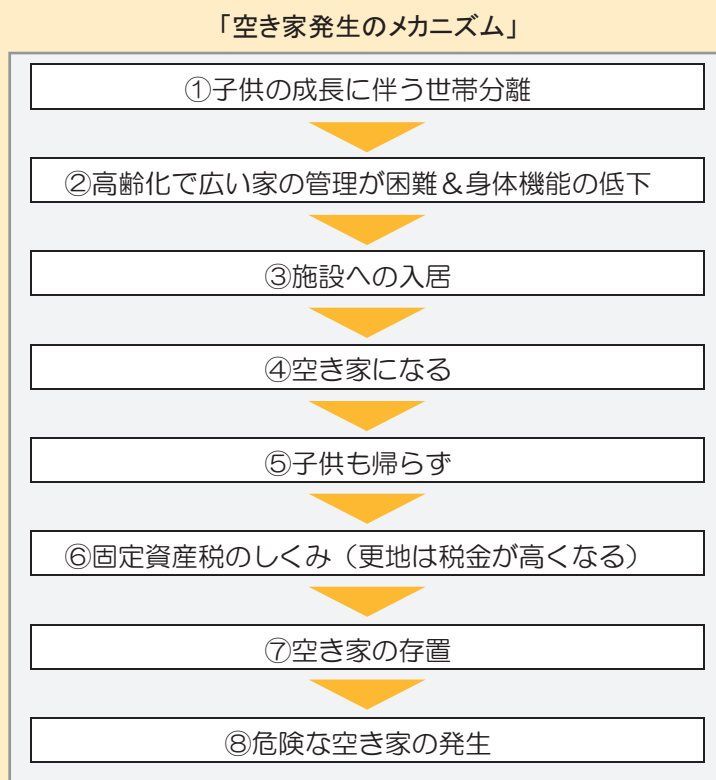
- 空き家が増えているようですが、月の家賃が高く高齢者は住めない。空き家などを活用して安い家賃で貸していただけませんか。

<空き家対策の提案>

- 更地にすると税金が増えるため、空き家のまま放置することになる。空き家の流動化を促す仕組み作りなど、空き家の対策ができると良い。
- どの位空き家があるのか、又、その物件を移住を考えている人に貸すことができるかどうか、町で把握し、ホームページなどで積極的に宣伝したり広めたりすると良いと思います。

■ 今後空き家になりそうな住宅も多い状況です

- 施設に入った高齢者の方の家が継ぐ子がなく空き家になったり、相続した空き家をもて余して空き家として放置されたり、住まなくなった家が解体費用や固定資産税の問題でそのまま空き家になるなど、様々な理由で空き家が増えています。
- 宅建業界の「空き家対策部会」では、相続について専門家で相談窓口を設けるなど、関係団体も個別に空き家対策に取り組んでいます。民間団体では空き家の持ち主を特定することが難しい状況です。
- ヒアリングなどからわかってきた「空き家発生のメカニズム」は、右図のような流れが考えられます。



2. 空家等に関する課題

空家等の状況からみると、次のような課題があげられます。

(1) 年々空き家が増えている、今後も空き家の増加が懸念される

統計上、国・県よりも「その他の住宅※」の割合が多く、さらに空き家が増えているという意見もあることから、高齢化の進行に伴い空き家は加速的に増えると考えられます。

このため、今から空き家対策を進めていく必要があります。空き家の増加に対応するため、空き家の実態を把握し、空き家対策を検討する必要があります。

※特に使用目的がなく空き家対策が必要と考えられるもの

(2) 空き家調査の実施体制が整っていない

現在、町内における空き家の状況は、統計調査資料により把握していますが、より詳細な場所や所有者等の実態は把握できていないのが現状です。そのため、実態調査に向けた実施方法や手順の検討に加え、把握した空き家情報の更新など体制構築が必要です。

(3) 空き家を活用する仕組みが整っていない

空き家が発生する理由や発生した空き家の活用が難しい点などが明らかになりました。事業者側でも空き家対策を検討しているものの、空き家を活用する仕組みが整っていないのが現状です。

主流である新規物件のみならず、空家等の既存ストックの活用が求められます。

第3章 空家等対策の基本的な方針

1. 基本的な考え方

空家法は、「空家等の所有者又は管理者は、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する（空家法第3条）」と規定し、第一義的には所有者又は管理者が維持管理責任を負うことを前提としています。このことから、空家等が周辺の生活環境に悪影響を及ぼす状態にならないよう、所有者等は常に自らの責任において適切に管理する責務があることを明確にし、空家等の問題に取り組むこととします。

前述の第一義的な管理責任が果たされていない空家等が、周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼし地域社会にまで影響を与えているという現状がある一方、使用可能な空家等は、有効活用することで地域の活性化につながることを期待できます。こうしたことを踏まえ、町は公共公益の観点から、地域の実情やニーズを踏まえ、情報提供や財政支援、各主体間の協力や連携の促進など、積極的に空家等の問題に取り組むこととします。

2. 基本方針

空家等を取り巻く現状と課題を踏まえ、町全域における空家等を対象に、以下の基本方針に基づいて空き家対策をすすめます。

(1) 空家等の把握と調査情報の活用

空家等の場所や地域への影響等の実態を継続的に把握し、行政情報と照らして所有者の特定を行うなど、必要な調査情報を使って空家等の対策の推進に役立てます。

(2) 適正管理・除却の推進

管理不全な空家等は、防犯や防災上の問題が懸念されるため、空家等の情報を基に、関係団体との連携を図りながら相談や啓発、情報提供などを通じ、町民の安全・安心の確保に取り組みます。

また、古くなった空き家の除却などを促進します。

(3) 利活用の推進

空家等は、活用次第では大きな資産となり、本町の定住促進という視点からも空家等の有効活用を図るため、利活用を促す取り組みを行います。

第4章

空家等対策を進めるための施策

1. 空家等の施策一覧

基本方針に基づき、以下の施策を推進します。

施策① 空家等の把握と調査情報の共有・活用

- 空家等の実態把握を行うために、町で保有する情報（水道等）、各自治会からの情報を基に現地確認等を毎年定期的に行い、空家等の実態把握を継続して実施します。
- 近隣住民等から通報若しくは相談があった空家等について、現地確認のうえ、登記や税などの行政情報を用いて所有者等の特定を行います。
- 空家等に関する情報を把握・管理するために、所有者意向などの調査結果を一元的に整理するデータベース化による空き家台帳を作成し、空き家対策のために関係各課と共有し活用します。

施策② 適正管理・除却の推進

②-1. 相談や啓発、情報提供などの実施

- 関係団体と連携した空家等の所有者などからの相談体制整備や、空家等の適切な管理の啓発、情報提供などとともに、所有者不明不動産の抑制（売買等の相談会、相続登記の推進等）を行います。

②-2. 空き家の除却支援

- 空き家を除却する場合において、必要な費用の支援を検討します。
- 利活用の予定のない除却後の土地については、町が一時的に借用して広場等の公共空地にするなど、除却後の土地活用について検討します。

施策③ 利活用の推進

③-1. 住宅診断（インスペクション）の実施

- 空き家（中古住宅を含む）について、安心して利活用ができるように町が派遣する専門家による診断（インスペクション）を検討します。

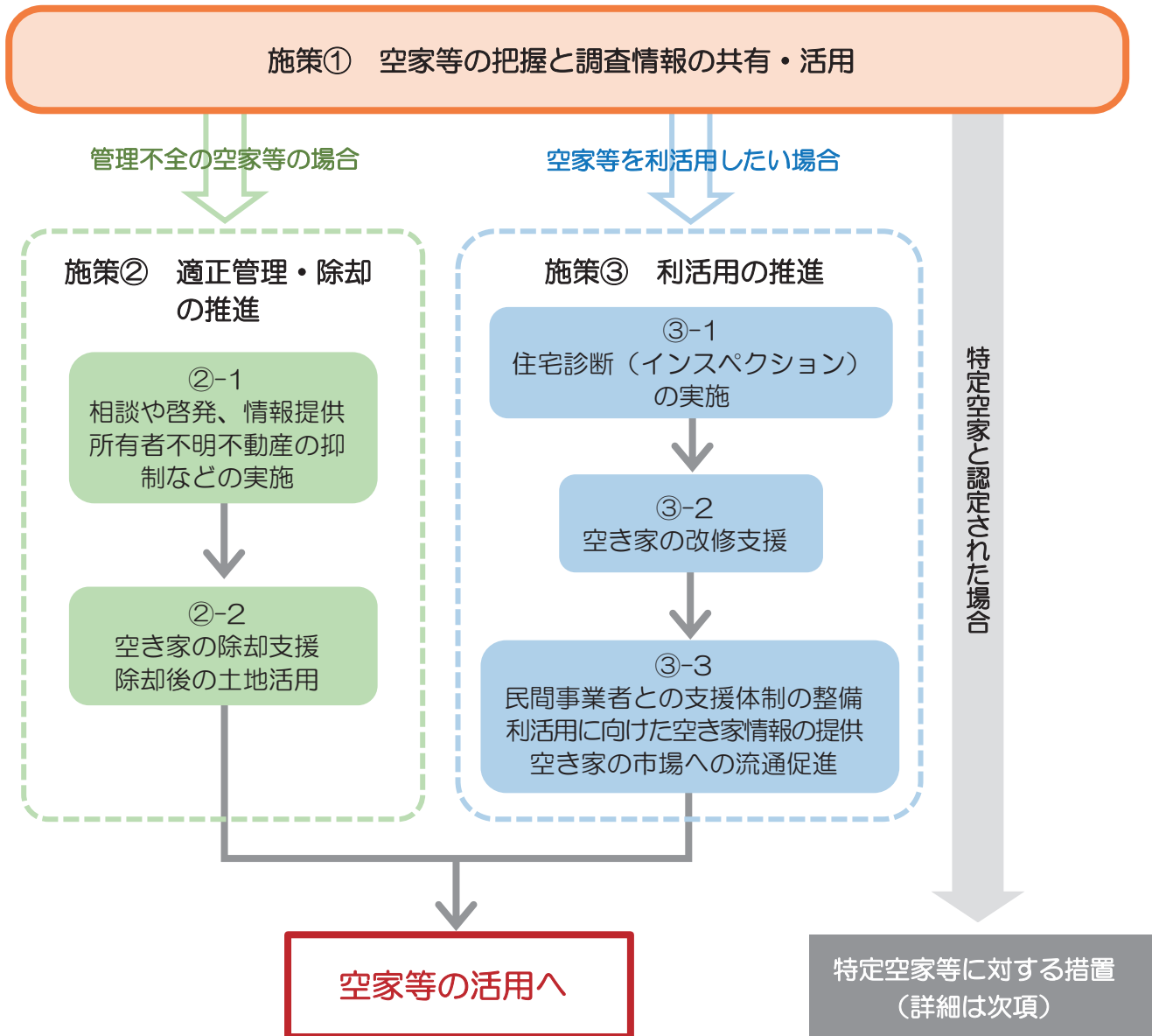
③-2. 空き家の改修支援

- 空き家（中古住宅を含む）を利活用する場合において、必要な改修（リフォーム）支援を検討します。

③-3. 利活用に向けた空き家情報の提供

- 民間事業者や宅地建物取引業協会やシルバー人材センター等との協定締結等により、住宅ストックの有効活用の支援体制を整備します。
- 空き家（中古住宅を含む）の利活用を図るために、町が把握する利活用が可能な空き家について、一般に情報の提供を検討します。
- 民間事業者等との連携や空き家バンクの活用等を図り、市場への流通促進を検討します。

空家等の施策展開における概念図



2. 特定空家等に対する措置

平成 27 年（2015 年）5 月に施行された「空家法」では、空き家の所有者や管理者が空き家を適切に管理することを定めるとともに、市町が所有者などに「情報提供」、「助言・指導・勧告・命令・代執行」等を行うことができると定められています。

ここでは町における特定空家等に対する措置の流れを記載します。

(1) 管理が不適切な空家等の把握

町が実施した空き家実態調査や、住民からの相談・通報等により、適切な管理が行われていない空家等を把握します。

(2) 立ち入り調査（空家法第 9 条）

空家法第 9 条に基づき空家等の調査を実施します。調査を実施する者は身分を示す立入調査員証を携帯し、関係者からの請求により提示することとします。

(3) 町長が特定空家と認定

当該空家等の調査結果を踏まえ、特定空家等の判断基準による判定^{*}を行い、その結果をもって町長が特定空家と認定します。なお、認定に際し、空家等対策協議会（空家法第 7 条）を設置して、学識経験者等の意見を聞くこともできます。

^{*}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指針（ガイドライン）」が示す特定空家等として認定するための「参考となる基準」。

(4) 町から助言又は指導（空家法第 14 条 1 項）

町長は、特定空家等に認定した空家等の所有者等に対し除却、修繕、立木等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、所有者など自らの意思による改善を促します。

(5) 勧告（空家法第 14 条 2 項）

「助言又は指導」に応じない場合は「勧告」を行います。その場合、当該特定空家等の敷地に係る地方税法の規定に基づく固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることを明示します。

(6) 命令（空家法第 14 条 3 項）

町長は、特定空家等の所有者等が正当な理由がなくて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、所有者等に対し勧告に係る措置をとることの命令を行います。

また、命令に違反した者には 50 万円以下の過料に処することができます。

(7) 代執行（空家法第 14 条 9 項）

町長は、特定空家等の所有者など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期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（第 5 条・第 6 条）の定めるところに従い、代執行を行います。

代執行に要した一切の費用は、町が所有者などから徴収します。

第5章

空家等対策の推進体制

1. 庁内推進体制

空家等に関する対策は、空家等が抱える問題に応じ関係課が対応します。

特定空家等は、その原因が多岐に渡るため、税務や防災、環境、上下水道等の関係各課との連携が不可欠となります。そのとりまとめを行う所管課は、建設計画課とします。

所管課は、地域住民などからの特定空家等に関する相談などを受けたのち、必要に応じて関係課と連携し、特定空家等に対する措置を行います。

関係課は地域住民などからの特定空家等に関する相談等を受けたのち、所管課に当該相談などの内容を報告するとともに連携し、特定空家等に対する措置を行います。

2. 相談窓口の一本化

地域住民などからの空家等に関する相談などについては、地域住民などの利便性を考慮すると一元化することが適当であることから、総合窓口を所管課に設置します。所管課は相談などの内容に応じ関係課と連携しながら空家等に関する相談に対応します。

3. 連携体制の構築

空家等の問題の要因は多岐に渡ることから、課題解決のためには、建築、不動産等の関係団体との連携が不可欠です。

町は静岡県宅地建物取引業協会及び全日本不動産協会静岡県本部と連携して、利活用可能な空き家の情報提供などを行うとともに、民間事業者や関係団体と相互に連携を図りながら相談体制を整備するなど、空家等の問題に取り組みます。