

# 川棚町空家等対策計画



令和3年3月

川 棚 町

## 目 次

第1章 計画策定の背景・位置付け・計画期間	・・・	1
1 計画策定の背景	・・・	1
2 計画の位置付け	・・・	1
3 計画期間	・・・	1
第2章 空家等の現状について	・・・	2
1 町の概要	・・・	2
2 空家の実態、分布状況	・・・	2
3 空家等の周辺への影響の度合い	・・・	3
4 これまでに講じてきた空家等対策	・・・	3
5 空家等の発生や増加の原因	・・・	3
6 空家等がもたらす地域の問題や課題	・・・	4
第3章 空家等に関する対策を講ずる上での政策課題	・・・	5
1 空家等所有者の確定	・・・	5
2 空家等所有者の意識	・・・	5
3 除却が必要な空家等	・・・	5
第4章 空家等対策計画	・・・	6
1 空家等対策の対象地区	・・・	6
2 対象とする空家等の種類	・・・	6
3 空家等に関する対策の基本的な取組方針	・・・	6
4 空家等対策取組方針	・・・	6
5 空家等の把握	・・・	7
第5章 特定空家等に対する措置等	・・・	7
1 指導・助言	・・・	7
2 勧告	・・・	7
3 命令	・・・	8
4 行政代執行	・・・	8
第6章 空家対策の相談窓口、実施体制	・・・	8

1 空家等の相談	・・・	8
2 対策の実施体制	・・・	9
◆関係部局担当業務	・・・	10
第7章 特定空家等の判断基準	・・・	11
1 趣旨	・・・	11
2 基本的な考え方	・・・	11
3 特定空家等の判断基準	・・・	11
4 判断の手法	・・・	12
○資料		
空家等対策の推進に関する特別措置法	・・・	14

## 第1章 計画策定の背景・位置付け・計画期間

### 1 計画策定の背景

近年、全国的に人口減少や既存の住宅・建築物の老朽化等に伴い、空家等が年々増加しています。

適切な管理が行われず放置されている状態の空家等は、倒壊等による事故、犯罪、火災、景観など、多岐にわたる問題が生じています。

こうした空家等の中には、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあることから、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、あわせて空家等の利活用を促進するため、平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「特措法」という。）が施行されました。

特措法の中で、市町村の責務（第4条）として、「市町村は、第6条第1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。」とされており、本町においても、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進するために「川棚町空家等対策計画」を策定しました。

### 2 計画の位置付け

本計画は、特措法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、国が定めた基本指針（平成27年総務省・国土交通省告示第1号「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」）に即して定めたものです。

本計画については、本町の最上位計画である「第5次川棚町総合計画（後期基本計画）」を上位計画とし、空家等に関する対策の基本的な指針となるものとして位置付けます。

### 3 計画期間

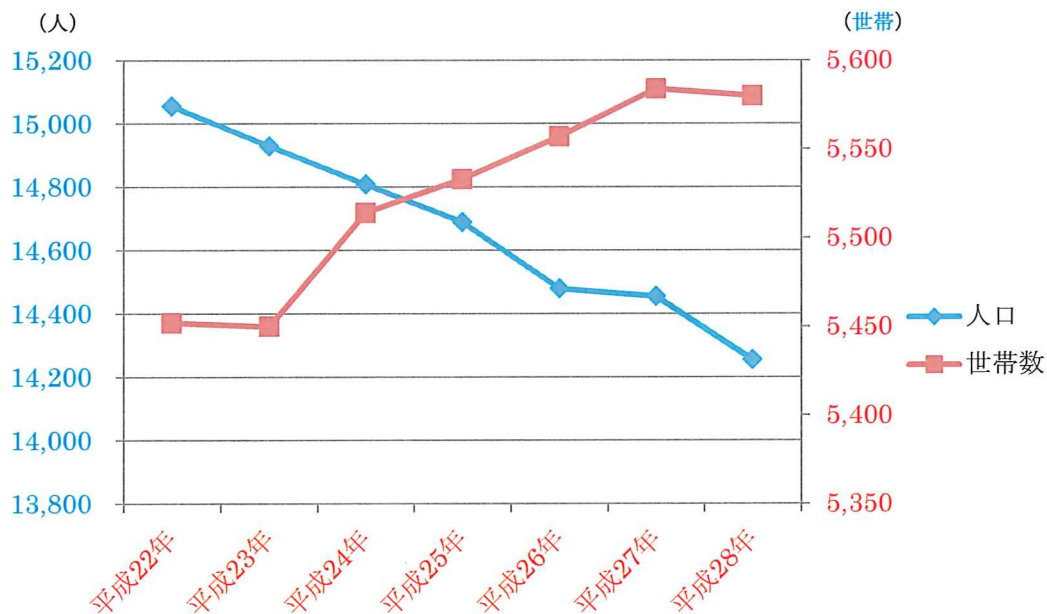
本計画の期間は、令和3年度から令和7年度までとします。

なお、計画期間中、状況により早期の見直しが必要と判断した場合は、随時見直しを行います。

## 第2章 空家等の現状について

### 1 町の概要

川棚町の面積は37.34㎡、人口・世帯数は平成27年の国勢調査では、14,072人、5,108世帯となっています。また、それ以前の人口、世帯数については、住民基本台帳では、下記のとおりとなっています。人口は減少傾向にありますが、世帯数については増加傾向にあり、核家族化が進行しています。



### 2 空家の実態、分布状況

国が実施する「住宅・土地統計調査」の平成30年度調査結果では、全国の空家は約84.6万戸で、5年前に比べて2.6万戸（3.2%）増加しており、空家率は約13.5%と増加傾向にあります。長崎県内の空家は約10万戸で、空家率は全国平均よりやや高く約15.4%となっています。

一方、川棚町の空家の実数については、平成25年1月に自治会からの情報提供及び現地調査を行い、とりまとめた結果、75戸の空家が確認されており、平成29年度に再度、町で町内全域の空家と思われる建築物の実態調査を実施したところ、令和元年11月末日現在で、126戸の空家を確認しました。

#### (1) 実態調査の対象

実態調査の対象としたのは一戸建て住宅、長屋住宅で、アパート、マンション、団地などの共同住宅や別荘は対象外としました。

## (2) 実態調査の結果

令和元年11月末現在の調査において把握している空家について行政地区別にまとめたものが次のとおりです。

地区名	空家件数	地区名	空家件数	地区名	空家件数
数石	3	木場	1	新町	1
新百津	17	猪乗	3	尾山	0
若草	11	五反田	5	琴見ヶ丘	0
旭ヶ丘	5	中山	2	東白石	3
山手	5	上組	2	西白石	6
城山	8	野口	1	三越	3
下百津	3	中組	7	大崎	0
栄町	7	宿	0	東小串	2
上百津	8	下組	3	西小串	5
岩立	2	平島1丁目	1	惣津	3
石木	2	平島2丁目	0	新谷	3
川原	0	平島3丁目	0		
岩屋	0	平島4丁目	4	合計	126

### 3 空家等の周辺への影響の度合い

空家の中には、老朽・腐朽が激しく倒壊等の危険性があり、また、衛生上・景観上支障となるような特定空家等（特措法第2条第2項に規定する特定空家等をいう。）があり、台風等の影響により、屋根・外壁等の一部が破損し、近隣住居に危険を及ぼした事例があります。

また、空家に植物が繁茂し隣接住居にまで達し、落ち葉や害虫などの悪影響を与えている事例もあります。

### 4 これまでに講じてきた空家等対策

特定空家等については、明確に判断していません。空家等については、個別的に相談を受けてきました。

空家の中でも利活用が可能なものについて有効活用を図るため、平成28年8月に「空き家バンク制度」を設けました。

### 5 空家等の発生や増加の原因

#### (1) 所有者側で考えられること

#### ①空家等所有者の高齢化等

居住所有者が死亡した場合や高齢化し福祉施設等に入所した場合などに子世帯などが居住所有者と同居していれば空家となりませんが、子世帯が町外へと転出している場合や町内に新たに住宅を建築している場合は空家となります。

#### ②活用や除却への意向がない

空家等所有者が空家の現状について、特に問題がないという認識のために積極的に自ら活用をしようという意向がない場合や、相続により空家所有者となったが遠隔地に住んでいるため、空家に対しての所有意識も薄く、利活用がないまま放置されています。

#### ③経済的負担

危険な空家等について、改修や除却など改善を図らなければならないという認識はあるものの、経済的理由により費用負担が難しいため現状のままになってしまう傾向があります。

### (2) 借り手、買い手側で考えられること

#### ①空家等の物件情報の不足

中古物件である空家等が不動産市場へ出回っていない場合、借り手、買い手側が空家物件を見つけにくい状況となっています。

#### ②空家等の生活環境について

特に旧式の空家等については、新築物件と比較すると水回りの不便さや、トイレが水洗化されていない、自家用車の駐車スペースがないなど、居住希望者が見つけにくい傾向があります。

### (3) 不動産業者で考えられること

空家等を積極的に扱うインセンティブがない。

空家等の物件を取り扱う場合、新築物件と比較すると安い賃料・売買価格となります。

また、空家等は老朽化による損傷から修繕対応等が多く発生し、不動産業者からすると管理労力の割に収益性が低く、取り扱う物件としてのインセンティブが少ない状況となっています。

## 6 空家等がもたらす地域の問題や課題

### (1) 防犯上の問題

空家等が放置状態になり窓などが割れていると、犯罪を誘発しやすい環境となってしまう防犯上の不安が生じます。

### (2) 防災上の問題

空家等の老朽化により屋根瓦の落下や軒先の倒壊により、近隣住居や通行人などに被害を及ぼすおそれがあります。

(3) 雑草、樹木の繁茂による問題

空家等の敷地に雑草や樹木が繁茂し隣接地を侵し、病虫害の発生源となり隣接住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

(4) 地域の活力低下

空家等に新たな住民が入居しないことにより、地域人口が減少し地域の活力が低下します。

### 第3章 空家等に関する対策を講ずる上での政策課題

#### 1 空家等所有者の確定

空家等の所有者の確定には、空家等対策の推進に関する特措法の施行に伴い固定資産税台帳の情報を利用することが可能となり、登記簿謄本とは異なる実質的な相続者など現在の管理者を知ることが可能になりました。

しかし、管理者が町外にいる場合は郵送での連絡しかできず、書面を郵送で送付しても空家等管理者から返信がない場合には、指導事務についてそれ以上、進展させることが困難です。

また、管理者が高齢者となり福祉施設などに入所した場合や、認知症となった場合についても指導事務が困難となってしまいます。

#### 2 空家等所有者の意識

一部の空家等所有者は、空家等について責任意識が希薄で利活用せずに現状のまま所有しているだけの方がいます。

しかし、このような空家等は利活用しないことにより通常の家屋より老朽化が早く進行します。

また、相続などにより共有名義人になった所有者の場合、所有意識が希薄であり、なおかつ共有のため管理や処分を行う意思決定が難しいという問題もあります。

#### 3 除却が必要な空家等

すでに老朽化し利活用ができない空家等については、近隣への悪影響を防ぐためにも除却を行う必要があります。

責任意識が希薄な所有者に除却を促すためにも特定空家等の勧告等を実施しなければなりません。所有者が除却費用の負担が困難な場合や所有者が高齢であり対応が難しいなど、履行が進まない場合も考えられます。

このような場合に、行政として特措法第14条第9項による行政代執行を行うことも可能ですが、行政代執行の実施に伴って生じる未回収金やその回収事務などの財政的負担、人的負担について、どのように対応していくか考えなければなりません。



## 第4章 空家等対策計画

### 1 空家等対策の対象地区

空家等は町内全域に点在することから、空家等対策の対象地区は「町内全域」とします。

### 2 対象とする空家等の種類

この計画の対象とする空家等の種類は、特措法第2条に規定する「空家等」のうち、戸建住宅及び長屋住宅を主な対象としますが、その他の工作物であっても、その影響度により優先順位を判断します。

ただし、賃貸用及び売却用として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は対策の対象から除くこととし、特に長屋住宅においては全室空家状態で管理がなされていないものに限定することとします。

### 3 空家等に関する対策の基本的な取組方針

#### (1) 空家等対策の取り組み理念

①町民の安全・安心を確保するため空家等の適正な管理について、特措法第3条「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する。」と規定されていることを周知するとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な特定空家等に対しては、改善指導を行います。

②利用可能な空家等を地域の資源と捉え、空家バンクの活用を促し、地域の活性化やまちの魅力向上を図ります。

③空家等の所有者等や行政だけでなく、自治会、不動産業者などと連携を図り、総合的な空家等対策の取組を推進します。

### 4 空家等対策取組方針

#### ① 空家化の予防

本町における、高齢化や人口減少の傾向を踏まえ、空家等の増加を抑制するために以下の取組を実施します。

##### ・町民への情報発信

空家等の周辺に迷惑を及ぼさないように、適正に管理していただくようホームページや広報誌などで意識啓発を行います。

##### ・納税通知書

毎年、固定資産税の納税通知書を送付する機会を活用し、空家等の適正管理を促すためのお願い文書、空家バンクへの登録依頼文を併せて送付することで所有者等に対する注意喚起を行います。

#### ② 空家等の活用

利活用可能な空家等については、空家バンクへの登録を促し、空家の借り手を見つけ出し、町外からの移住者を呼び込むなど地域の活性化につなげます。

### ③ 管理不全の解消

管理不全な空家等は、防犯、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を生じさせることとなります。

まずは、空家等所有者や管理者への啓発や注意喚起、さらには自治会と協力し、管理不全な空家防止・解消を促すとともに、周囲への悪影響を及ぼす空家等に対しては空家等対策の推進に関する特措法を活用した改善指導を行います。

### ④ 空家等にかかる跡地の活用

管理不全な空家等利活用が難しい空家等で除却してしまった跡地についての活用についても、跡地の有効活用に関する情報提供等を行い、跡地の有効活用を促します。

## 5 空家等の把握

空家等の調査について、必要に応じて、町内全域の調査を行います。

また、住民や自治会から情報提供があった際には、町が随時調査を行い空家等情報とし整理を行います。

## 第5章 特定空家等に対する措置等

### 1 指導・助言

特定空家等の中でも道路等に面した家屋等で倒壊や飛散物により通行人等に被害が及ぶ恐れがある物件については次の手続きにより対策を講じます。

土地・建物の所有者、相続が発生している場合は相続権者全員を確定し、指導することを基本とします。また、措置の方法の検討や措置に要する作業の期間を適正に設定し、措置の期限を決定します。

さらに、勧告を受けることにより、住宅系用途の建築物の場合、固定資産税の緩和措置もなくなる旨もお知らせします。一方、除却を推進するため、除却直後の数年は緩和措置を据え置く等の対応も検討が必要です。

期限内に回答がない場合は、再度、指導することも検討し、それでも回答がない場合は、勧告の手続きに移行することを基本とします。

### 2 勧告

特措法第14条第1項の指導・助言を行い、相当の期間を経ても特定空家等の状態が改善されないと認められる場合は、特措法第14条第2項の規定に基づき勧告を行います。

なお、勧告により固定資産税の緩和措置がなくなるため、税務課との連携を図り、勧告書にもその旨を明示します。

また、勧告後改善がなされない場合は再度勧告することも検討し、それでも改善がなされない場合は、命令の手続きに移行することを基本とします。

### 3 命令

特措法第14条第3項の規定による命令に移行するか否かは、その後の行政代執行も併せて考慮する必要があります。

命令をすることになった場合は、まず、命令に係る事前の通知書を交付することになり、所有者等は、意見書の提出か公開による意見の聴取の請求ができます。

この命令に対しても、期限内に改善がなされない場合は、命令の手続きに移行します。措置の期限は、指導と同様に判断します。

### 4 行政代執行

最終的に、命令等に従わない場合は、行政代執行を実施することになります。

行政代執行を実施する場合の手続きとして、行政代執行法第3条第1項の規定による戒告を経て、同法第3条第2項の規定による代執行令書による通知をすることになります。

なお、代執行に要するすべての費用は、同法第5条の規定に基づき徴収することになります。

## 第6章 空家対策の相談窓口、実施体制

### 1 空家等の相談

空家等の相談は、内容が多岐に渡るため所管事務に応じて下記のとおり定めます。

#### (1) 老朽危険空家等の相談窓口

総務課では、老朽危険空家等に対して所管し、情報提供のあった空家等の調査、指導を行います。

#### (2) 活用可能な空家等の相談窓口

企画財政課では活用可能な空家等について所管し、「空き家バンク」の登録事務や移住希望者への空家等の紹介等を行います。

#### (3) 税金の相談窓口

税務課では、固定資産税の相談に応じます。また、固定資産税等の住宅用地特例の適用除外について説明します。

#### (4) 所有権等の相談窓口

税務課では、相続登記、相続放棄の相談（司法書士などへの紹介）に応じます。

#### (5) 寄付の相談

企画財政課では、空家等不動産の寄付の相談に応じます。

## 2 対策の実施体制

### (1) 空家等の指導について

総務課所管とし、特定空家等についての助言等の指導行為を行います。その際、建設課は空家等について技術的見地から意見を述べ、総務課と共に指導を行います。

### (2) 空家等の活用について

空家等の活用については、空き家バンクを担当する企画財政課所管とします。

関係部局担当業務

担 当 業 務	課 名
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等総合窓口</li> <li>・ 空家等苦情相談窓口</li> <li>・ 緊急的な安全対策に関する対応（防犯・防災・消防関係）</li> <li>・ 空家等の調査及び管理台帳の記録・更新に関する対応</li> <li>・ 空家等対策計画の見直しに関する対応</li> <li>・ 特定空家等の判断及び特定空家等に対する措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）に関する事務</li> </ul>	総務課
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等活用等相談窓口</li> <li>・ 空家等の活用に関する対応</li> <li>・ 空家等の寄附に関する対応</li> </ul>	企画財政課
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等の破損や倒壊に関する対応</li> <li>・ 緊急的な安全対策に関する対応（道路・建築物関係）</li> <li>・ 特定空家等の判断基準に関すること</li> </ul>	建設課
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等の草木の繁茂に関する対応</li> <li>・ 空家等のごみの放置や不法投棄に関する対応</li> </ul>	住民福祉課
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空家等の納税義務者及び所有者等の情報に関する対応</li> <li>・ 空家等の固定資産税等の情報に関する対応</li> </ul>	税務課

## 第7章 特定空家等の判断基準

### 1 趣旨

本基準は、適切な管理がなされず放置され続けたことにより老朽化が進行し、周辺へ悪影響を及ぼしている、又は及ぼすおそれがある空家等を「特定空家等」であるか判断を行うために定めるものです。

なお、特定空家等の認定や措置については、川棚町空家等対策委員会等の意見を聴いたうえで町長が決定します。

### 2 基本的な考え方

空家等の管理については、特措法第3条にも規定されているように、所有者等にその責務があります。

このため、適切な管理がなされていない空家等については、その所有者等に対し特措法第12条の規定に基づいて情報の提供や助言等を行い、自主的な改善を促していく必要があります。

しかしながら、改善が図られず、特定空家等と認定した空家等については周辺の建築物や通行人等に対する悪影響の程度や危険度の切迫性などを総合的に判断した上で、特措法第14条に基づいて助言又は指導、勧告等の改善に向けた働きかけを段階的に行っていく必要があります。

それでもなお改善が図られない特定空家等で、特に必要があると認める場合には特措法第14条に基づいて命令、行政代執行による是正措置を行っていく必要があります。

なお、特措法第14条に基づく行政指導や是正措置については、所有者等の財産権の制約を伴う行為が含まれることから慎重に手続を進めていく必要があります。

### 3 特定空家等の判断基準

特定空家等の措置に関するガイドラインを参考に「空家等の状況」及び「予見される周辺への影響等」を勘案して総合的に判断します。

- (1) 特措法において定義される特定空家等の状態（特措法第2条第2項）
  - 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
  - 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

(2) 予見される周辺への影響等

- ①周辺の建築物や通行人への影響
- ②悪影響の程度
- ③悪影響がもたらされる危険等の切迫性

4 判断の手法

国が定めた指針（ガイドライン）に準じて別に定めます。

[特定空家等の判断フロー図]





平成二十六年法律第百二十七号

空家等対策の推進に関する特別措置法

(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。

(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。

(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。