

川根本町空家等対策計画

令和2年3月

目 次

I 空家等対策計画の趣旨

1 背景	1
2 計画の位置づけ	1

II 空家等の現状

平成 26 年度空き家実態調査結果	2
-------------------------	---

III 対策に関する基本的な方針

1 所有者の責務	3
2 計画期間	3
3 対象地区	3
4 対象とする空家等の種類	3

IV 空家等対策の取り組み

1 空家等の調査	3
(1) 空家等の調査方法	3
(2) 空家等情報のデータベース化	4
2 空家等の適切な管理の促進	4
(1) 所有者等の意識の涵養	4
(2) 相談体制の整備等	4
3 空家等及び跡地の活用の促進	4
(1) 地域住民からの要望による活用	4
(2) 利活用可能な空家及び空地の情報提供	5
(3) 補助金の活用促進	5
4 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	5
(1) 管理が不適切な空家等の調査	5
(2) 特定空家等の判断基準及び認定	6
(3) 特定空家等に関する措置	6
(4) 特定空家等に対する措置の流れ	7

5 空家等対策の実施体制	7
(1) 川根本町空家等対策協議会	7
(2) 川根本町空家等対策庁内検討委員会	8
(3) 関係課の役割	8
(4) 関係機関との連携	8
6 町民等からの相談への対応	9

V 資料編

1 平成26年度空き家実態調査結果	10
2 空家等対策の推進に関する特別措置法	11
3 川根本町空家等対策協議会設置規則	17

I 空家等対策計画の趣旨

1 背景

近年の少子高齢化に伴う人口減少や既存住宅の老朽化、社会情勢の変化等により、適切に管理されていない空家等が増加しており、総務省の「住宅・土地統計調査」によると、平成30年10月現在、全国の空家は約848万9千戸に上っています。

空家等の中には、適切に管理されているものも多くありますが、一部の空家では、そのまま放置すれば倒壊のおそれや、著しく衛生上有害となるおそれがあるなど、その対策は課題となっています。

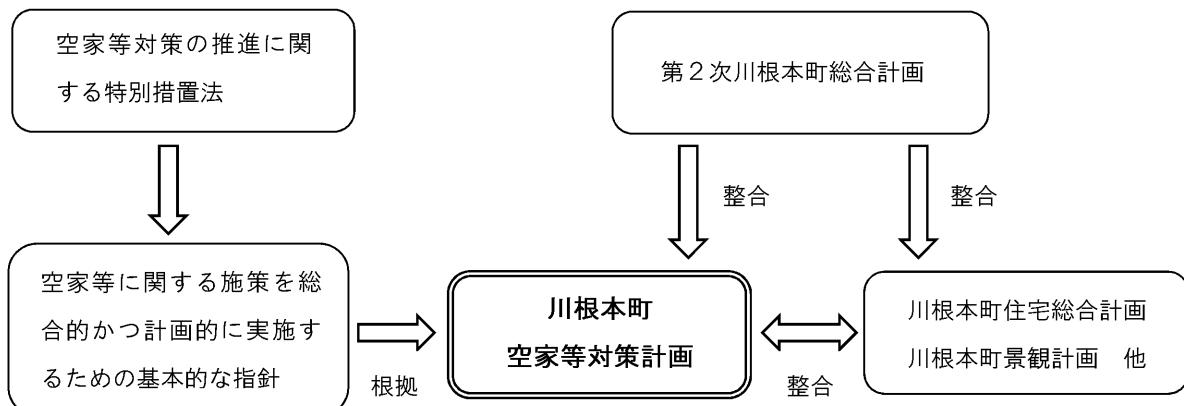
国は、このようなことから「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下、「法」という。)を公布し、平成27年5月から施行しました。

法では、国が定める基本指針に即した空家等対策計画を市町村が策定できるものとされたほか、空家等対策計画の作成・変更・実施に関する協議を行うための協議会を組織することができることとしました。また、市町村長による空家等への立入調査や特定空家に対する措置、空家等の利活用促進などについて規定されましたので、これを受けて、本町では周辺の生活環境に悪影響を及ぼす空家等の解消や空家等の利活用促進など、空家等対策のための施策を総合的かつ計画的に推進していくため、川根本町空家等対策計画を策定します。

2 計画の位置づけ

本計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。したがって、本町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、計画の推進にあたっては第2次川根本町総合計画、川根本町住宅総合計画等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとします。



II 空家等の現状

1 平成 26 年度空き家実態調査結果

建物総数 (戸) a	空家候補 建物数 b	空家候補の老朽度・危険度					空家候補率 b / a
		ランクA	ランクB	ランクC	ランクD	詳細未調査	
3,156	240	122	61	40	3	14	7.60%

(1) 調査方法

ゼンリンが所有する空き家情報及び水道休止情報を基に空家の可能性のある建物を抽出し、外観目視による実地調査を行った。

(2) 調査対象件数 340 件

(3) 調査結果

①空家の判定

空家の可能性が顕著である 240 件

空家の特定不可（不明） 9 件

空家ではない 91 件

②空家の老朽度・危険度ランク

老朽度・危険度 A 122 件 (50.83%)

屋根、外壁、傾き等に問題がなく小規模の修繕により再利用が可能

老朽度・危険度 B 61 件 (25.41%)

管理が行き届いていないが、当面の危険性は少なく中規模の修繕を要す

老朽度・危険度 C 40 件 (16.66%)

管理が行き届いておらず一部に傾きがあり、かつ屋根、外壁の面の一部又は面全体に損傷が激しく大規模な修復を要す

老朽度・危険度 D 3 件 (1.25%)

全体に傾きがあるもの、傾きはないが屋根の大部分が陥没又は外壁の大部分の外装材が腐廃あるいは剥離しているもので倒壊の危険性があり、修繕や解体などの緊急度が極めて高い

③物件状態

直に利用可能と思われる物件 68 件

建物に損傷も少なく、安全面も問題無いと思われる物件

安全対策が必要と思われる物件 11 件

建物の損傷が大きく修理の必要があり、安全面に問題がある物件

III 対策に関する基本的な方針

1 所有者等の責務

法第3条では、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旨、規定されています。

このことから、空家等の管理は基本的には所有者等の責任において行われるべきであるという立場に立ち、空家等が発生した場合には、まずは、所有者等に適切な管理を求ることとします。

2 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、令和2年4月から令和7年3月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとします。

3 対象地区

空家等対策計画の対象地区は川根本町全域とします。

4 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅並びに法第2条第2項に規定された「特定空家等」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。）をいう。ただし、国または地方公共団体が所有し、又は管理するものを除く。

○特定空家等（法第2条第2項）

- ①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態の空家
- ②著しく衛生上有害となるおそれのある状態の空家
- 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の空家
- 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の空家

IV 空家等の対策の取り組み

1 空家等の調査

(1) 空家等の調査方法

①空家等の情報収集

空家等の情報を収集するため、毎年定期的に区長会へ調査を依頼します。

②空家等の特定

情報収集した空家等について、現地調査（外観目視）を行うとともに、住民票、水道使用量、周辺住民へのヒアリングなどにより空家等を特定します。

③所有者等の特定

特定した空家等については、登記情報、戸籍情報、固定資産税の課税情報及び近隣住民からの聞き取り等により所有者等を特定します。

④意向確認

特定した空家等の所有者等に対し、必要な情報提供やアドバイスを実施するため、職員等の訪問等による聞き取り、アンケート等の送付による意向確認を行います。

(2) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査結果を基に、空家等の所在地、所有者等、建物等の状態、所有者等に対する指導等の経過等の情報について、データベースを整備します。

2 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、第一義的には所有者等が自らの責任において行うことが原則です。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組みを実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止します。

(1) 所有者等の意識の涵養

①所有者等への啓発

広報誌及びホームページへ適正管理に関する情報を掲載し、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努めます。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの町からの文書通知などを活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行います。

- ・相談窓口
- ・川根本町空家バンク
- ・川根本町空き家改修事業費補助金
- ・川根本町空き家バンク登録物件清掃費等補助金

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は多岐にわたることから、総合窓口を設置し、関係団体と連携した相談体制の整備をします。

3 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向を確認したうえで、空家バンクの登録による不動産流通を促進するほか、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを検討します。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供します。

また、町において修繕を実施し、移住のためのお試しハウスとしての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討します。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

■ 空家バンク事業等の活用

所有者等の同意を得たうえで、空家バンク事業に登録し、希望者に提供します。また、空家バンクに協力している不動産仲介業者等と協定を締結し、所有者等に対しての利活用の企画・提案等を実施する。なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行います。

(3) 補助金の活用促進

空家等対策を行うにあたり「空き家改修事業費補助金」や中古住宅解体後の「定住促進住宅建築事業費補助金」、「川根本町 TOUKAI-0 総合支援事業費補助金」その他の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

4 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

(1) 管理が不適切な空家等の調査

空家等に係る実態調査や、地域住民からの相談や通報等により、適切な管理が行われていない空家等については、特定空家等に該当するか否かについて判断するため、必要な調査を行います。調査は、外観目視による調査を基本としますが、敷地内若しくは建物内に立ち入って調査を行う必要がある場合には、法第9条第2項の規定に基づく立入調査を行います。

なお、空家等の所有者が空家等の状態を把握していない可能性等も考えられることから、まずは所有者等に連絡を取り、空家等の現状を伝えるとともに今後の意向等の聞き取りを行います。

(2) 特定空家等の判断基準及び認定

特定空家等の判断については、国が定めた「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（以下「ガイドライン」という。）」の内容を基本とし、静岡県空き家等対策市町連絡会議特定部会が作成した「特定空家等と判断するための判定基準」に基づき、川根本町空家等対策協議会に諮り認定します。

ガイドラインによる特定空家等の判断基準

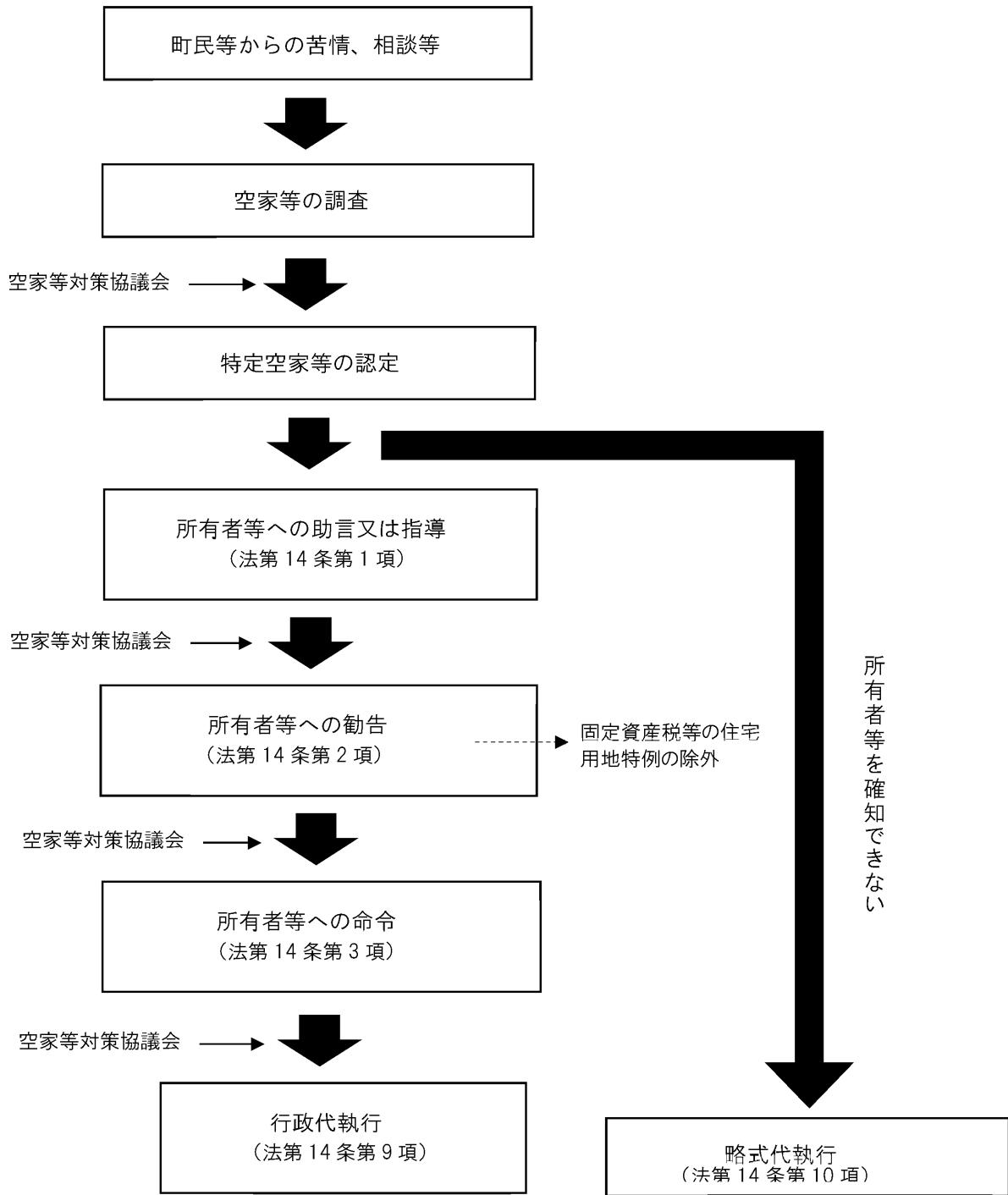
区分	空家の状態（例示）
①倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none">○建築物が倒壊等するおそれ。 建築物の著しい傾斜、構造耐力上主要な部分の損傷等○屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれ。○擁壁が老朽化し危険となるおそれ。
②著しく衛生上有害となるおそれのある状態	<ul style="list-style-type: none">○吹付け石綿等が飛散する可能性が高い状態。○浄化槽の放置、破損等による汚物の流出、臭気の発生。○ごみ等の放置、不法投棄による臭気の発生、多数のねずみ、はえ、蚊等の発生。
③適切な管理が行われないことにより著しく景観を損なっている状態	<ul style="list-style-type: none">○既存の景観に関するルールに著しく適合していない状態。○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。○立木等が建築物の前面を覆う程度まで繁茂している。
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	<ul style="list-style-type: none">○立木の枝等が道路等にはみ出し、歩行者の通行を妨げている。○空家等に住みついた動物の糞尿その他の汚物の放置による、臭気の発生。○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。○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。

(3) 特定空家等に関する措置

特定空家等の解消を図るため、所有者等に対し、法第14条の規定に基づく措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）を講じます。措置の実施に際しては、「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）に基づき、特定空家等が周辺の建築物や通行人等に及ぼす悪影響の程度や切迫性を勘案し、総合的に判断するものとする。

なお、措置の決定については、川根本町空家等対策協議会及び川根本町空家等対策庁内検討委員会での協議を踏まえて決定する。

(4) 特定空家等に対する措置の流れ



5 空家等対策の実施体制

(1) 川根本町空家等対策協議会

町民代表や有識者等で構成する空家等対策協議会において、本計画の策定及び見直し、特定空家等の認定及び措置内容の検討、施策の実施について協議を行います。

(2) 川根本町空家等対策庁内検討委員会

庁内の関係課職員で構成する庁内検討委員会において、空家等の対策について情報共有を図るとともに、空き家対策の実施に関する検討、調整を行います。

(3) 関係課の役割

課名	役割
建設課	<ul style="list-style-type: none">・空家等適切な管理の促進に関すること・特定空家等の措置に関すること・空家等対策協議会の運営に関すること・空家等対策計画の策定及び変更に関すること
企画課	<ul style="list-style-type: none">・空家等の調査に関すること・空家等の利活用促進に関すること
くらし環境課	<ul style="list-style-type: none">・空家等の衛生対策に関すること
総務課	<ul style="list-style-type: none">・空家等の防災対策に関すること
税務住民課	<ul style="list-style-type: none">・空家等の固定資産税情報の提供に関すること・空家等の固定資産税の住宅用地特例の対応に関すること
観光商工課	<ul style="list-style-type: none">・空き店舗の利活用促進に関すること。

(4) 関係機関との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家対策を実施します。

■弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■不動産業者

空家等利活用相談、空家バンクの充実等

■建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

■建築士

空家等の修繕、耐震診断などの技術的な対応等

■警察

危険回避のための対応等

■消防

災害対策、災害時の応急措置等

■自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

6 町民等からの相談への対応

空家等に関する相談窓口を企画課内に設置します。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び関係団体と連携し対応します。

【相談窓口】

企画課 企画調整室

TEL : 0547-56-2221

E-mail : kikaku@town.kawanehon.lg.jp