

川辺町空家等対策計画

(素案)

平成29年●月

川辺町

第1章 計画の策定にあたってP.3
1. 計画の背景と趣旨	
2. 計画の位置づけ	
3. 計画の対象	
4. 計画の期間	
第2章 空家等を取りまく現状P.4
1. 空家が引き起こす問題	
2. 全国、岐阜県における空家等の状況	
(1) 住宅土地・統計調査の結果	
3. 川辺町における空家等の状況	
(1) 空家等実態調査の結果	
(2) 増加が予想される空家	
第3章 基本的な方針P.7
1. 空家等対策における基本的な考え方	
(1) 所有者による管理の原則	
(2) 町の取組み	
(3) 町の基本方針	
第4章 具体的な施策P.8
1. 基本方針と施策	
2. 適正管理の促進	
(1) 関係課の連携	
(2) 相談体制の充実	
(3) 所有者への啓発	
3. 利活用の推進	
(1) 空家の他用途への転用促進	
(2) 空家バンクの運営	
(3) 補助制度の創出、関連事業の充実	
(4) 跡地利用の研究	
4. 特定空家等に対する措置	
(1) 基本の方針	
(2) 特定空家等の認定	
(3) 特定空家等の判断基準	
(4) 川辺町空家等対策協議会との調整	
(5) 特定空家等に対する措置	
第5章 推進体制P.13
1. 川辺町空家連絡会議	

2. 川辺町空家等対策協議会
3. 役割分担
 - (1) 町の役割
 - (2) 民間事業者の役割
 - (3) 町と民間事業者の連携

資料編

資料1 記録簿

第1章 計画の策定にあたって

1.計画の背景と趣旨

近年、人口減少や住宅の供給過多等により、全国的に空家が増加しています。安全、防犯、衛生、景観など様々な面で周辺環境に悪影響を及ぼすおそれがあるため、空家の増加を防いでいくことが大きな課題となっています。

本町では、これまでも近隣住民の生活に支障をきたすような空家については、書面等により是正するようお願いをしてきました。しかし、空家は個人財産であるため、所有者の協力が得られない場合等、行政の介入できる範囲には限界がありました。

このような状況の中、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」）が施行されました。この特措法では、適切な管理がなされていない空家を「特定空家等」と認定し、勧告、命令、行政代執行と段階を経てより強く介入できるようになるなど、自治体が空家の問題に対してより積極的に関わっていくことが求められるようになりました。

このような状況を踏まえ、空家問題についての町の基本的な考え方を明確にし、問題のある空家への対応や空家を増やさないための方策を体系化することにより、空家対策を推進するため、この計画を策定します。

2.計画の位置づけ

この計画は、特措法第6条に規定する空家等対策計画として策定するもので、他の関連する計画と整合を図ったものとします。

3.計画の対象

この計画の対象地区及び対象とする家屋の種類は、次のとおりとします。

- (1)対象地区 川辺町全域
- (2)対象とする家屋 すべての家屋（国または地方公共団体が管理するものを除く。）

4.計画の期間

この計画の期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。

第2章 空家等をとりまく現状

1. 空家が引き起こす問題

空家は大きく「利活用が困難な空家」と「利活用が可能な空家」の2つに区分されます。利活用が困難な空家が引き起こす問題は、防災・防犯、衛生、景観など多岐にわたり、一様ではありません。川辺町においても、管理されず放置され周辺環境に悪影響を与えている空家が散見されます。放置された空家が引き起こす問題の具体的な例を挙げると以下のものがあります。

ア 防災・防犯

空家等が放置されると、建物自体の倒壊や屋根の崩落、外壁の崩壊などが発生し、近隣住民等に対して防災上とても危険な問題を引き起こします。特に住宅密集地や交通量の多い道路、通学路に空家が位置している場合は、倒壊した場合の被害は大きくなります。

また、放火や不審者の侵入などにより、空家が犯罪の温床となる可能性もあります。

イ 交通

放置され道路上にまで繁茂した庭木や雑草、瓦等の落下が交通の支障となります。

ウ 衛生

敷地内でのゴミ等の放置や不法投棄により、悪臭のほか、ねずみ、ハエ、蚊等が発生し、近隣の環境に悪影響を与え、地域住民の日常生活にも支障をきたす可能性もあります。

エ 景観

屋根、外壁等が、破損や落書きされていたり、窓ガラスが割れたまま放置されることで、周囲の景観と著しく不調和な状態となります。こういった状況がその地区全体のイメージを低下させることにもなります。

2. 全国、岐阜県における空家等の状況

(1) 住宅土地・統計調査の結果

国が実施した住宅・土地統計調査によりますと、全国の空家総数は平成25年で約820万戸と、平成5年からの20年間で1.83倍に増加し、空家率も13.5%となっています。岐阜県においては、空家総数が過去20年間で2.15倍となるなど全国平均を上回るペースで増加しています。

		平成5年	平成10年	平成15年	平成20年	平成25年
全国	空家総数(戸)	4,480,000	5,764,100	6,593,300	7,567,900	8,195,600
	空家率	9.8%	11.5%	12.2%	13.1%	13.5%
岐阜県	空家総数(戸)	62,000	84,800	101,900	117,900	133,400
	空家率	9.2%	11.4%	13.0%	14.1%	15.2%

3. 川辺町における空家等の状況

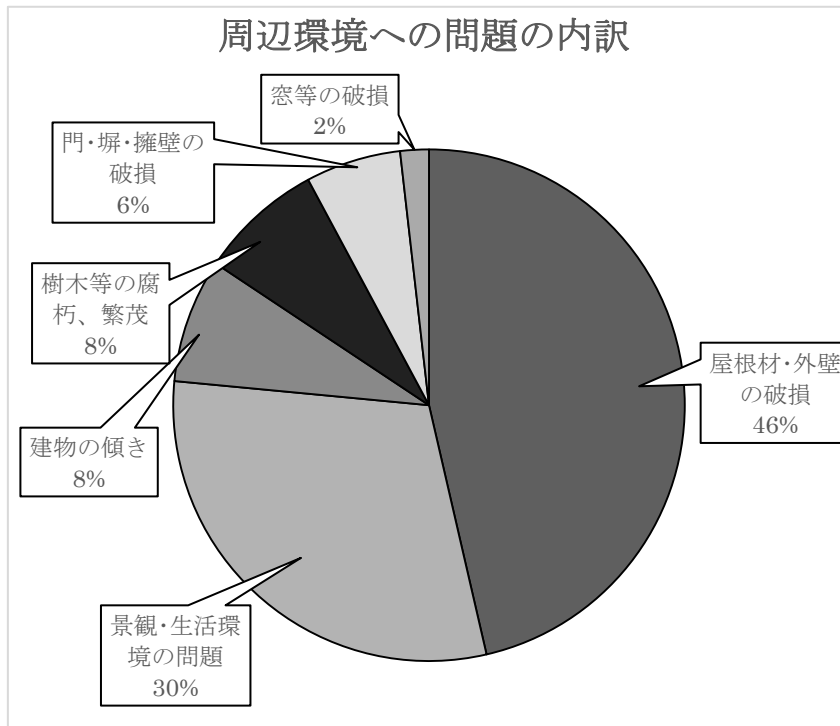
(1) 空家等実態調査の結果

川辺町では、平成27年度に「空家情報基礎調査」を実施しました。この調査は、過去の類似調査や自治会などからの情報をもとに、調査員が町内全域を踏査し、各空家毎に記録簿（資料編 資料1）を作成したものです。調査結果は以下のとおりです。

地区名	空家と思われる戸数	うち周辺環境に問題のある空家等		
		危険であると思われる空家 ①	衛生・景観に問題がある空家②	①と②の両方に該当する空家
上川辺	50	15	11	5
石 神	13	6	5	4
中川辺	33	7	2	1
西栃井	26	6	4	3
下川辺	11	4	3	1
鹿 塩	30	14	8	7
下飯田	1	0	1	0
福 島	15	4	3	1
比久見	7	4	3	2
下吉田	7	1	0	0
下麻生	65	22	11	7
合 計	258	83	51	31

川辺町内で空家と思われる建物は258戸、うち倒壊や落下などの危険性があるものが83戸、悪臭やゴミの放置など衛生・景観に問題があると思われるのは51戸となっています。地区別では、上川辺や下麻生など町の北部地域に空家が多く分布しています。

また、周辺環境への問題の割合は、「屋根材や外壁の破損」が最も多く46%、続いて「景観・生活環境の問題」が30%となっています。



※「空家現地調査マニュアル」に基づき判定

※戸数には、各項目に複数該当するものも含まれています。

(2) 増加が予想される空家

川辺町の人口の推移と推計をみますと、総人口は全国的な傾向と同様に今後減少する見込みです。一方で65歳以上の高齢者人口は年々増加しており、高齢化率（総人口に対する65歳以上の割合）は平成37年には33.4%にまで増加することが予測されています。人口減少と高齢化の進展により、今後、空家が急激に増加するおそれがあります。

川辺町の人口推移と高齢化率

	平成 23 年	平成 27 年	平成 32 年 (推計値)	平成 37 年 (推計値)
総人口	10,851	10,537	9,901	9,348
15 歳未満	1,430	1,326	1,222	1,131
15～64 歳	6,561	6,131	5,509	5,094
65 歳以上	2,860	3,080	3,170	3,123
高齢化率(%)	26.4	29.2	32.0	33.4

資料：川辺町第6期介護保険事業計画

第3章 基本的な方針

1. 空家等対策における基本的な考え方

(1) 所有者による管理の原則

空家は個人所有の財産であり、特措法第3条でも「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」と規定されているとおり、その管理は所有者が責任をもって適切に行うことが原則です。川辺町では、所有者による管理の原則を前提とし、空家問題に取り組むこととします。

(2) 町の取り組み

空家はその所有者が適切に管理すべきものですが、実際には長期間適切な管理がなされず、倒壊や瓦の落下のおそれのあるもの、庭木が繁茂し通行に支障をきたしているもの、ゴミ等が放置され景観を損なっているものなど、周辺環境に悪影響を及ぼしている空家も存在します。このような管理に問題がある空家に対しては、所有者に管理を促すなど、町が適切な措置を講じていく必要があります。

また、今後も空家が増加するおそれがあることから、将来の空家を増やさない取り組みも重要となります。さらに、利用可能、再生可能な空家については有効活用することで、地域の活性化にもつながると考えられるため、積極的に取り組んでいきます。

(3) 町の基本方針

川辺町の空家対策は、前述の課題や方針をふまえ、以下の基本方針により推進していくこととします。

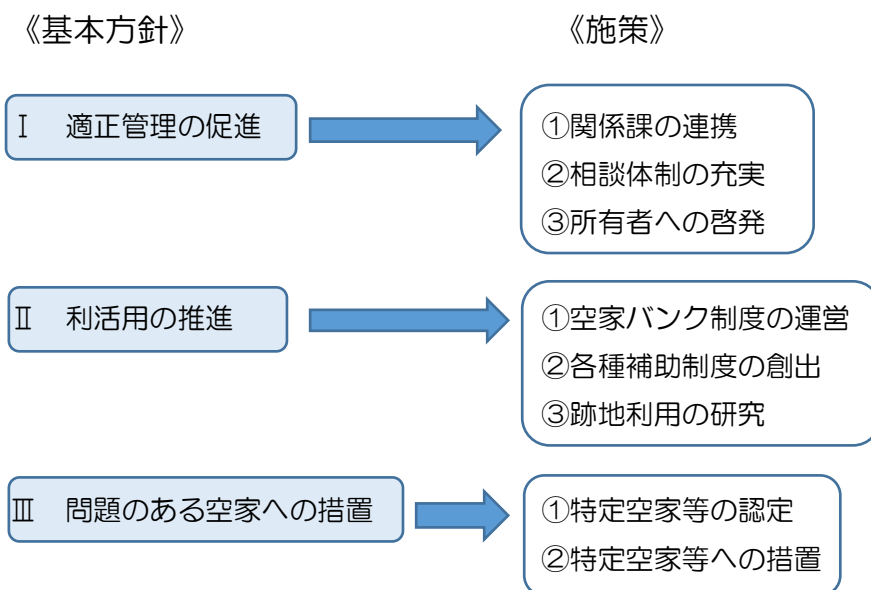
基本方針

- I 適正管理の促進
- II 利活用の推進
- III 問題のある空家への措置

第4章 具体的な施策

1. 基本方針と施策

前章の3つの基本方針に基づく空家対策を推進するための施策は以下のとおりとします。



2. 適正管理の促進

(1) 関係課の連携

空家のもたらす問題は、防災、防犯、交通、環境、衛生など多岐にわたるため、役場内の一つの課での対応が困難な場合が大半を占めます。このため関係課において定期的に川辺町空家連絡会議を開催し、情報の共有と連携体制の強化を図ります。

(2) 相談体制の充実

空家は近隣住民の生活に様々な問題を引き起こすため、役場のどの窓口で相談してよいか分からないといったことが考えられます。そこで川辺町では空家相談窓口を設け窓口を基盤整備課に一元化し、関係部署への情報提供や連携により対応します。

また、専門的な相談等には「空き家・住まい総合相談室」やNPO法人「岐阜空き家・相続共生ネット」と連携するなど様々なニーズに対応していきます。

空き家・住まい総合相談室 TEL0584-81-8511

(大垣市今宿 6-52-18「ワークショップ24」6階)

岐阜県住宅供給公社内)

NPO 法人 岐阜空き家・相続共生ネット TEL058-253-5255

(岐阜市坂井町1丁目24番地 Agora-岐阜1F)

(3) 所有者への啓発 ～家の終活～

広報誌やチラシ配布などを通じて、主に家屋の所有者による適切な管理について啓発を実施していきませんが、川辺町においては、特に「家の終活」として、空家になるのを未然に防ぐことに力を入れていきたいと考えています。

人生の終末を周囲になるべく迷惑をかけずに、また本人の希望に添ったものにするため、あらかじめ準備・計画をしておく「終活」という言葉が一般的になりつつありますが、家についても「終活」をすることが大切です。家は住人の施設入居や長期入院、死亡により、ある日突然、空家になり放置されるおそれがあります。これを防ぐために、住人のいなくなった家は「相続者が住む」、「貸す」、「売却する」、「撤去する」などの選択肢の中から適切な処遇がなされるよう、平時からご家族、親類と相談、準備されることを啓発していきます。



啓発チラシの例

3. 利活用の推進

利活用が可能な空家は、活用次第では町にとっても大きな資産となる可能性を秘めています。しかしながら、時間が経つにつれて、その価値はどんどん低下してしまうため、できるだけ早く新たな活用を進める必要があります。

(1) 空家の他用途への転用促進

空家等は従来の用途以外へ転用することで、新たな価値が発掘され、地域活性化につながることもあります。川辺町では、空家所有者への情報提供や関係する民間団体等との連携により空家等の他用途への転用を推進します。

(空家利活用の事例)

ア 地域の活性化施設としての活用

(例) 体験宿泊施設、交流施設、体験学習施設、創作活動施設、文化施設等

イ 社会福祉施設等としての活用

(例) 特別養護老人ホーム、デイサービスセンター 等

ウ 店舗としての活用

(例) 新たな飲食店等の店舗、地域交流サロン 等

(2) 空家バンクの運営

空家バンクを開設し、町ホームページ上に町内の再利用可能な空家の情報を掲載し、希望者との橋渡しに努めます。

(3) 補助制度の創出、関連事業の充実

放置される空家を増加させないため、空家の利活用や撤去費用に関する補助制度の創出を検討します。また、定住促進、起業支援など空家の減少に効果を期待できる関連事業も充実させていきます。

(4) 跡地利用の研究

他自治体では、空家を撤去し、跡地を公園や防災広場として活用している事例もあります。川辺町においても有効な手段を研究していきます。

4. 特定空家等に対する措置

特定空家等とは、特措法第2条第2項において、以下の状態にある空家等と規定されています。

- ・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
- ・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

(1) 基本的方針

空家等のうち、特定空家等に該当するおそれのあるものについては、速やかな改善が求められることから、所有者等に対して、早期に助言または指導を行うことが必要です。

このため、特定空家等に該当するか否かの判断に関わらず、町は、所有者等に対し、除却、修繕、立木竹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、助言または指導を行い、所有者等自らの責任において、早期に解決が図られるように努めます。

(2) 特定空家等の認定

空家等が特定空家等に該当するか否かについては、多角的な観点から判断する必要があるため、町の関係各課の担当者で組織する「川辺町空家連絡会議」での意見を踏まえ、関係課内での決裁後、「川辺町空家等対策協議会」に諮り、同協議会で認定します。

(3) 特定空家等の判断基準

空家等が特定空家等に該当するか否かを判断する基準は、『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）」に定める内容を基本とし、近隣への影響度等を考慮し判断します。

(4) 川辺町空家等対策協議会との調整

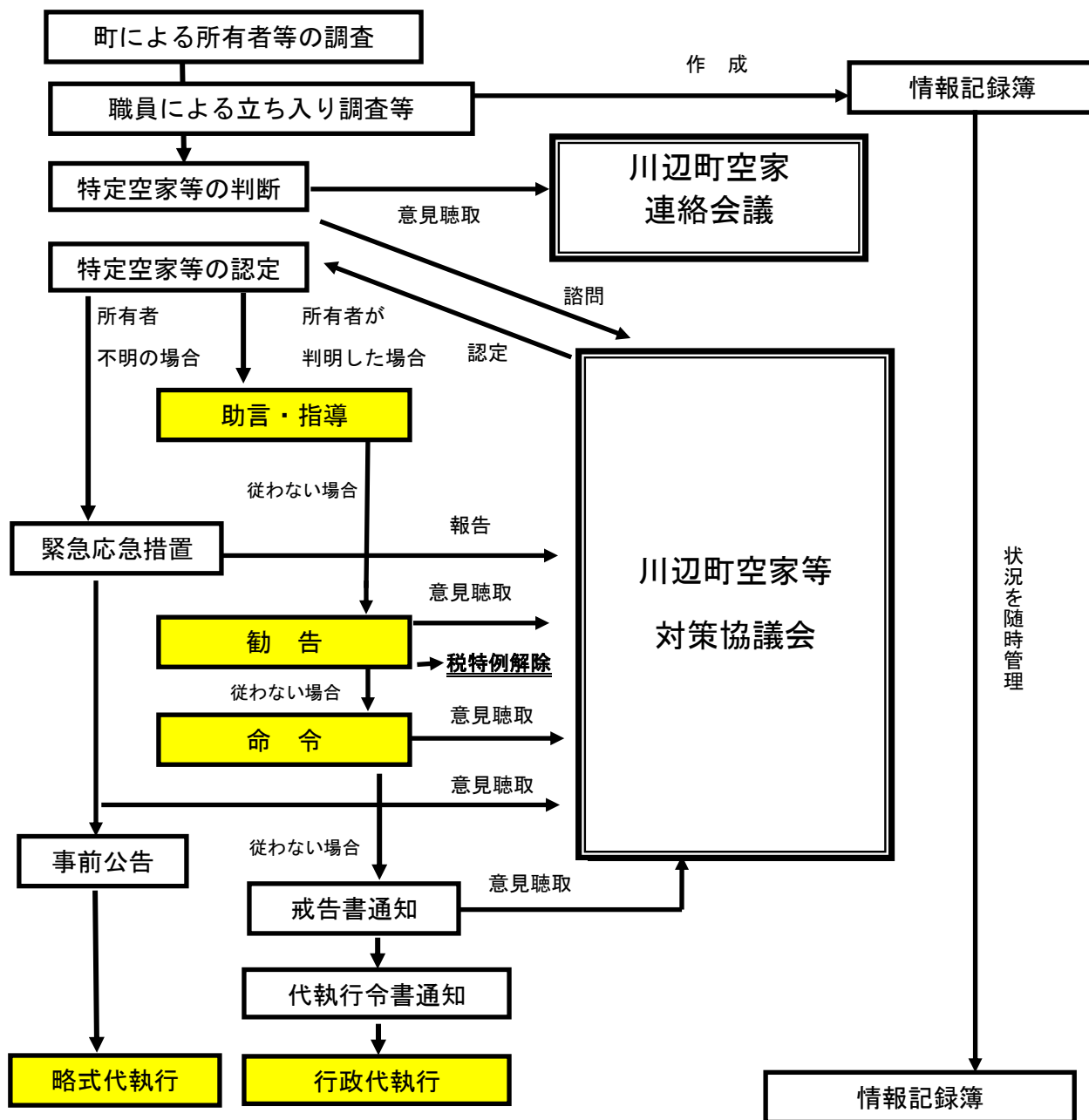
特定空家等に対して、特措法第14条に基づく勧告、命令等の措置を講ずるか否かについては、町は「川辺町空家等対策協議会」（以下「町協議会」という。）に諮り、判断するものとします。

(5) 特定空家等に対する措置

特定空家等に対する措置については、県が作成した「危険空家等対応マニュアル」を参考として実施しますが、対応フローについては、以下のとおりです。

なお、特措法に基づく「勧告」を行うことにより、固定資産税の住宅用地の特例が解除されます。

【特定空家等への対応フロー】



※参考 固定資産税の住宅用地の特例

住宅用地の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模住宅用地	面積が200㎡以下の住宅用地 (200㎡を超える場合は1戸当たり200㎡までの部分)	1 / 6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200㎡以下の部分が小規模住宅用地となります。併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なります。

※住宅用地の範囲は、その土地の全部(ただし、家屋の床面積の10倍まで)になります。

第5章 推進体制

1. 川辺町空家連絡会議

様々な影響を及ぼす空家問題に対応するため、役場内の関係各課が情報共有と連携を深めることを目的とし、定期的に川辺町空家連絡会議を開催します。また、当連絡会議は特定空家の認定に際し、意見聴取を受けます。

以下の各課の職員により構成します。事務局は基盤整備課とします。

(構成課と主な役割)

総務課・・・防災・防犯

企画まちづくり課・・・空家の利活用

基盤整備課・・・交通の支障に関する対応、解体・撤去

産業環境課・・・衛生、環境

税務課・・・税制上の措置

教育委員会・・・通学路の安全確保

2. 川辺町空家等対策協議会

町長を会長として、町内の空家対策に関連する有識者や団体等で組織する「川辺町空家等対策協議会」を組織します。

3. 役割分担

空家等対策においては、町と民間事業者がどのような役割を主体的に果たすのかを明確にすることが、効果的な対策の実施につながります。

(1) 町の役割

町は、地域の安全・安心なまちづくりを推進する観点から、特措法や空家等対策計画に基づき、空家等対策において主体的な役割を担います。

(2) 民間事業者の役割

不動産、建築、解体等の民間事業者は、その専門性を活かして、所有者等への啓発や行政機関への支援を行い、空家等の適正な維持管理や利活用を推進する役割を担います。

(3) 町と民間事業者の連携

前述のとおり、空家等対策は町が主体的な役割を担いますが、町と民間事業者が連携

することで、より効果的な対策の実施が可能となります。町が設置する協議会等へ民間事業者が参画する等、連携を強化して空家等対策に取り組みます。