

横浜町空家等対策計画

平成31年3月
青森県横浜町

目 次

第1章	計画策定の目的と位置付け	
1	計画策定の目的	1
2	計画の位置付け	1
3	計画の期間	1
第2章	町の現状と空家等の状況	
1	当町の人口・世帯数の推移	2
2	空家等の状況	2
第3章	空家等対策に関する基本方針	
1	基本方針	4
2	対象とする地区	4
3	対象とする空家等の種類	5
4	空家等の調査	5
第4章	空家等対策の方向性	
1	発生予防	6
2	所有者等による空家等の適切な管理の促進	6
3	空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進	7
4	特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処	8
第5章	空家等対策の実施体制等	
1	空家等に関する対策の実施体制	11
第6章	その他空家等に関する対策の実施	
1	計画の見直し	11
別冊	資料編	
	資料1 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年法律127号)	

第1章 計画策定の目的と位置付け

1 計画策定の目的

横浜町では、少子高齢化に伴い人口減少が進行し、社会的ニーズの変化による核家族化や産業構造の変化による次世代の人口流失等により、ひとり暮らし世帯が増加し、長期間にわたり使用されていない空家の増加が懸念されています。

全国においても、空家は増加傾向にあり、総務省の住宅・土地統計調査(5年毎)によると、平成30年10月1日現在における全国の総住宅数は6,241万戸、うち空家は849万戸で、平成20年から92万戸増加し、空家率13.6%となっており、今後も利活用が進まなければ、ますます増加するものと想定されています。

空家の中には、適切な管理が行われていないために、安全性の低下・公衆衛生の悪化・景観の阻害等、多岐にわたる問題を生じさせ、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものがあります。今後の空家数の増加により一層深刻化することが懸念されています。

空家は所有者の財産であることから、本来は自己責任において解決することが前提となっていますが、「所有者の経済性」・「所有者が遠方に居住している」・「相続されていない」などの状況から、当事者に一任するだけでは空家の問題は解決しにくい側面があります。

このような状況から、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、あわせて空家等の活用を促進することを目的として、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「法」という。)」が公布されました。

法施行により具体的には、倒壊のおそれなど周囲に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等として認定し、その空家等の所有者等に対し、市町村が撤去や修繕について助言又は指導・勧告・命令・代執行を行うことができるようになりました。また、命令違反者に対する罰則も可能となりました。さらに、空家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進すべく、空家等対策計画に関することや、計画策定や施策実施に関する協議会の組織についても規定されています。

以上のことから、当町では、法第6条第1項に基づき、町内の空家解消に向けた取組みを総合的かつ計画的に実施することにより、活力ある地域づくりを促進することを目的として、横浜町空家等対策計画を策定するものです。

2 計画策定の位置付け

本計画は法第6条第1項に基づき、国が定めた基本指針に則して空家等対策を効果的かつ効率的に推進するために、当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定めるものあり、当町の空家等対策の基礎となるものです。

なお、本計画は、当町の上位計画である「第5次町総合計画」の下に位置づけるとともに、「横浜町人口ビジョン及び総合戦略」などの関連計画と連携を図りながら進めることとします。

3 計画の期間

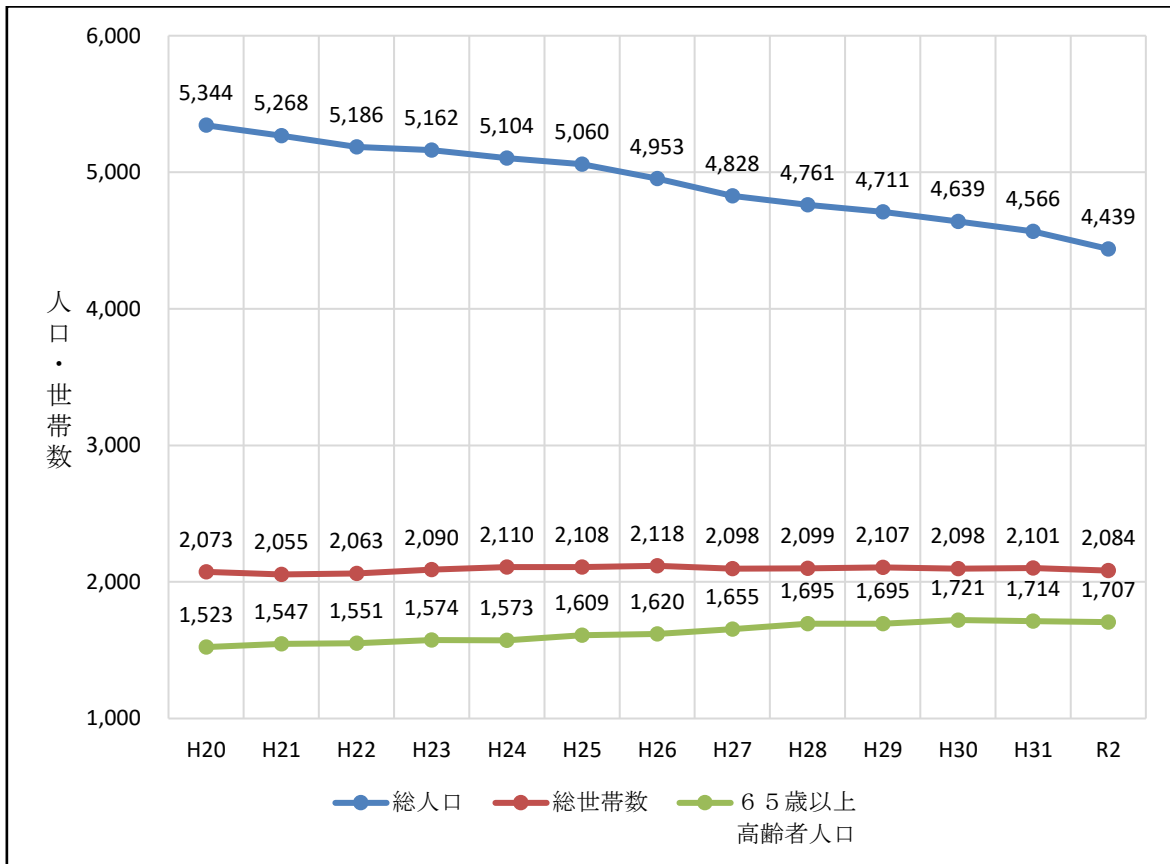
本計画の期間は、「平成31年度から平成35年度までの5年間」とします。なお、法改正や空家等の状況の変化により、計画の見直しの必要が生じた場合は、見直しを行うこととします。

第2章 町の現状と空家等の状況

1 町の人口・世帯数の推移

当町の総人口は、一貫して減少傾向で推移しており、平成 12 年から平成 27 年までの 15 年間で約 1,000 人減少しています。また、65 歳以上の高齢者人口は増加し続けており、令和2年の高齢化率は 38.4%であり、当町においても少子高齢化が進行しています。

一方、総世帯数は平成 26 年までは増加を続けていましたが、その後は減少に転じています。こうした人口減少や高齢者の増加、世帯数の減少に伴って、当町の空家等は今後も増加していくことが予想されます。



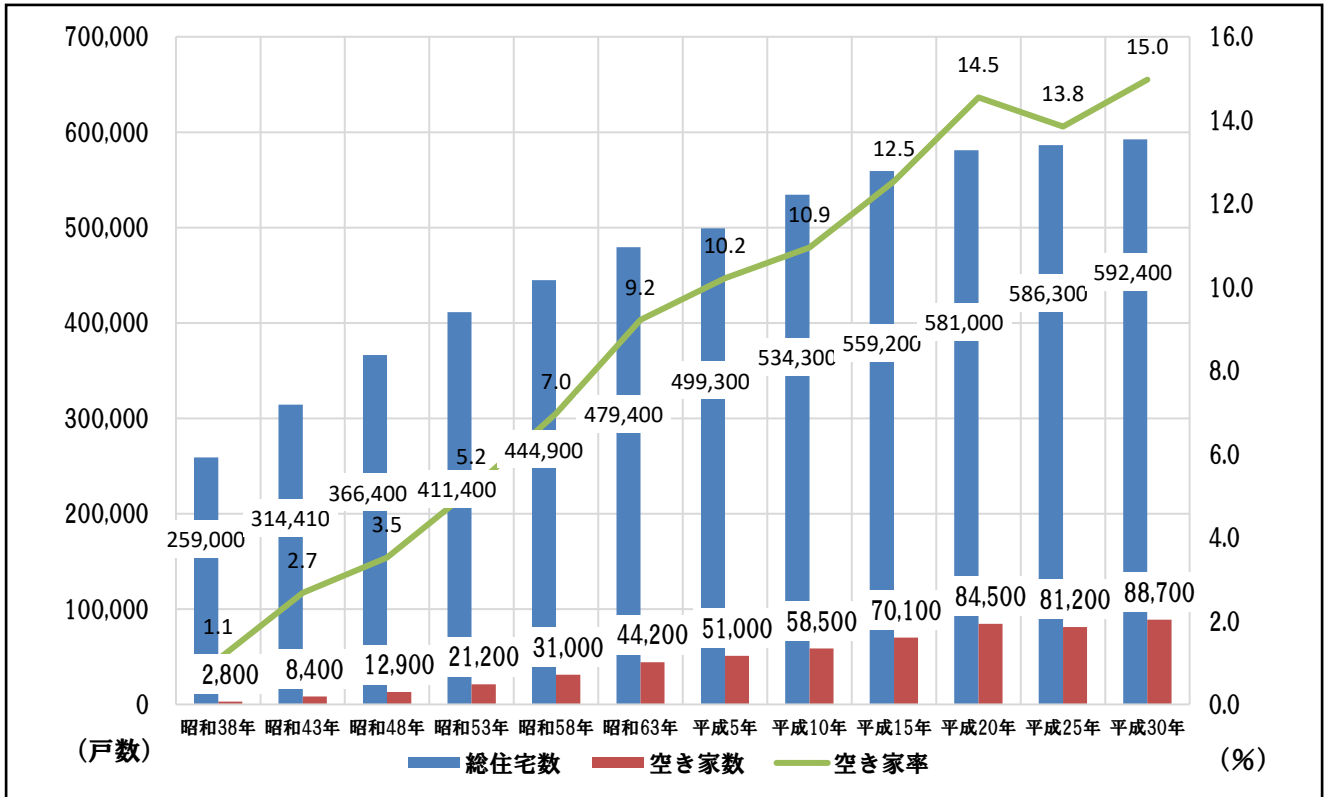
出典：人口・世帯数・65歳以上高齢者人口 「住民基本台帳(横浜町)」(各年1月末現在)

2 空家等の状況

(1) 青森県の状況

総務省統計局が5年毎に実施している「住宅・土地統計調査」によると、全国の傾向と同様、青森県についても空家数、空家率ともに増加傾向で推移しています。平成 30 年の県内の空家数は約 8.9 万戸、空家率は 15% (全国平均 13.6%) となっています。

総住宅数、空き家数及び空き家率の推移 青森県(昭和38年～平成30年)



出典：総務省統計局(平成30年住宅・土地統計調査)

※空き家数及び空き家率は、別荘等の二次的住宅や賃貸・売却用の住宅を含む

(2) 当町の状況

当町では、平成31年度に町内全域を対象として空家等実態調査を実施しました。

この結果、町内の空家等は169戸確認されました。

その結果、特に損傷などがみられず、利活用が可能であると判断した建物は36件(約21.3%)、利活用には修繕が必要であると判断した建物は64件(約37.9%)、老朽化や損傷などにより利活用は不可能であると判断した建物は69件(約40.8%)存在します。

空家等	戸数	構成比
利活用が可能	36戸	21.3%
利活用には修繕が必要	64戸	37.9%
老朽化や損傷などにより利活用は不可能	69戸	40.8%
合計	169戸	—

(3) 他市町村との比較

空家等実態調査の結果、本町の空家等は169戸確認されたため、その他空家率は9.4%となります。

この空家率を全国、県と比較してみると、全国平均(5.6%)及び県内平均(7.7%)より高い状況となっています。

出典：平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)

※空き家率の算出には、二次的住宅や賃貸・売却用の住宅は含まれていない

※当町のみ平成31年実態調査結果に基づいて算出

第3章 空家等対策に関する基本的方針

1 基本方針

空家等が発生し、放置される要因やそこから生じる課題は一つに特定できるものではなく、居住中から除却後の跡地利用までの各段階にわたっています。そのため、空家等対策を実施していくためには、それぞれの段階に応じた効果的な対策が必要であることから、その方向性を示し、国の支援制度の活用も含め、各種対策を検討・実施していきます。

(1) 発生予防

空家等がもたらす問題・地域社会への影響等、空家等に係る問題意識を醸成し、新たな空家等の発生を予防するとともに、所有者自身によって適切な対応をしてもらえよう、空家等となる前から、所有者等の責務、相続の必要性や空家等となった後の適正管理・利活用・処分等について啓発します。

(2) 適正管理の促進

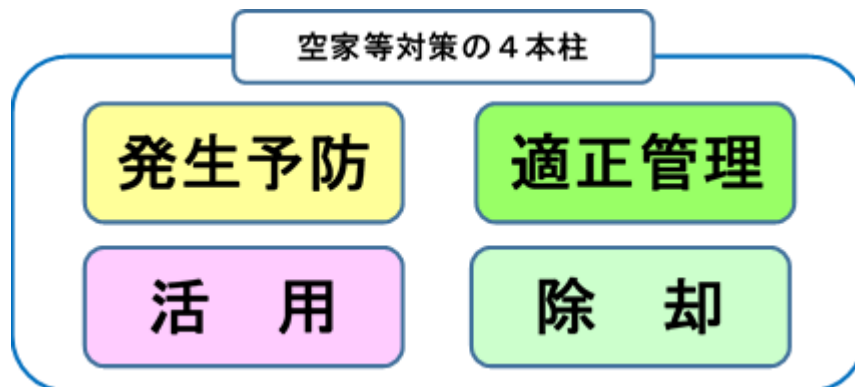
空家等の管理は第一義的には所有者の責務において行われるべきことであることを前提に、所有者に対する啓発や適正管理を促進し、管理不全な空家等の解消及び発生の予防を目指します。

(3) 利活用促進

利用可能な空家等を有効な地域の資源と捉え、市場流通や活用促進を図ることにより、地域の活性化やまちの魅力向上を目指します。

(4) 危険な空家等の抑制・解消(除却)及び特定空家等への措置

地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている空家等に対しては、法に基づく措置による緊急安全措置等、法的根拠に基づいた実効性のある対応を図り、安全・安心な生活環境の保全のため、危険な空き家等の抑制・解消(除却)を目指します。



2 対象とする地区

空家等実態調査の結果、当町の空家等は町内全域に広く分布しており、その状態や程度は様々であることが確認されました。また、少子・高齢化の進行に伴い、現在空家等が少ない地域においても、将来的に空家等が増加することが懸念されることから、本計画における空家等対策を実施する対象地区は町内全域とします。

3 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等は、法第2条第1項に定められている「空家等」とします。

なお、空家等のうち、「特定空家等」に指定された空家等については、地域の安全と快適な生活環境を早期に確保する必要があることから、危険度や緊急度、地域の要望等に応じて優先的に対策を進めていくこととします。

※「空家等」(法第2条第1項)

「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。

※「特定空家等」(法第2条第2項)

「特定空家等」とは、以下の状態にあると認められる「空家等」をいう。

- 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

4 空家等の調査

当町では平成31年に町内全域を対象として空家等実態調査を実施し、調査結果をデータベース化しています。今後も空家等に関する情報を最新の状態に保つため、日常調査や定期調査を行い、空家等の状況把握に努めることとします。

①定期的な調査

必要に応じて町内会へ照会し、調査を行い、データベースを更新します。

②日常的な調査

町民等からの連絡や、職員のパトロール等により管理不全な状態の建物等を発見した場合は、必要に応じて調査を行い、データベースを更新します。

第4章 空家等対策の実施内容

空家等対策に関する基本方針に基づき、以下の取り組みを実施します。

1 発生予防

(1)所有者等への意識の醸成と啓発

空家等がもたらす問題・地域社会への影響、所有者等の責務について、町民に認識してもらうため、空家問題に関するパンフレットの配布や広報等による情報発信に努めます。

(2)相続登記の推進

空家等の利活用が進まない、適正に管理がされていないなどの要因のひとつとして、相続登記がなされずに相続人や管理者が不在、不明となっていることがあげられます。このような状態を予防するため、司法書士会等の専門家団体の紹介や広報等による情報発信に努めます。

(3)新規空家等の早期発見・早期対策

町内会等への照会により、定期的に情報提供が得られる仕組みを構築し、新たに空家等となったとの情報が得られた場合、また、転居や入居者の死亡により窓口にて届け出がされる際は、建物の利用状況・相続人等の確認を行う体制を整えます。

確認の結果、空き家となる場合は、データベースへ記載するとともに、所有者・相続人等へ相談先や各種支援制度、空き家バンク、適正管理等に関するパンフレットの配布等による情報提供に努めます。

(4)空家等予備軍の把握・予防措置

町内会などへの照会により、単身高齢者世帯等、将来的に空家等となる可能性の高い建物について情報収集します。照会の結果、空家等となる可能性の高い建物については、データベースへ記載します。

2 所有者等による空家等の適切な管理の促進

(1)所有者等への意識の醸成と啓発

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において行うことを原則とし、所有者等による適切な管理について啓発するため、空家等の適正管理に関するパンフレットの配布や広報等により情報発信することを検討します。

(2)空家等管理サービスの利用促進・見回り体制の構築

空家等が適正に管理されずに放置される原因のひとつとして、空家等の所有者等が遠方に居住していることや、高齢のため自ら管理することが困難であることなどが多く見受けられます。このような場合であっても空家等が適正に管理されるよう、民間等の空家等管理サービスについてパンフレットの配布や広報等により情報発信することを検討します。

また、町の制度や人材を活用した低廉な管理サービスや地域協働による空家等の見回り体制の構築を目指します。

(3) 町外居住者に対する空家等の適正管理に関する周知

空家等の適正管理に関して、町の広報やホームページによる情報発信だけでは町外に居住している空家等の所有者等に対して十分な周知を図ることができないため、固定資産税の納税者や納税管理人に通知される固定資産税納税通知書に空家等の適正管理に関する文書を同封し、適正管理を促すことを検討します。

3 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進

(1) 空家等利活用事例等の収集

空家等の管理は、所有者等が自らの責任において行うことを原則とし、所有者等による適切な管理について啓発するため、空家等の適正管理に関するパンフレットの配布や広報等により情報発信することを検討します。

(2) 空家等の活用に対する支援

空家等の利活用促進を図るため、インスペクション・リフォーム・家財道具の撤去・売買や賃貸借契約に係る仲介手数料等に対する支援を検討します。

(3) 空家等の新たな利活用の検討

空家等をリフォームして、移住者をターゲットにした定住・移住促進住宅の整備を検討します。また、空家等を活用した起業支援、新規就農者支援等について、関係省庁の支援制度を含めて検討します。

(4) 空家等の利活用に係る税制優遇措置の周知

国では相続した家屋が空き家となったまま長期間放置されることを抑制するための特例措置として、空き家の譲渡所得の 3,000 万円特別控除を設けています。本制度に関するパンフレットの配布や広報等により情報発信することに努めます。

※被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋(耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む。)又は取壊し後の土地を相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に、当該家屋又は土地の譲渡所得から3,000万円の特別控除を受けることができるものです。

4 特定空家等に関する措置その他の特定空家等への対処

特定空家等についても、「適正な管理」と同様に空家等の所有者等が自己の責任において自主的に問題の改善及び解決を図ることを基本原則とした上で、町民の良好な生活環境と安全・安心な暮らしを守るため、特定空家等に認定された空家等の所有者等に対して、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置をとるよう「助言・指導」・「勧告」・「命令」・「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めます。

なお、特定空家等の判断基準及び特定空家等に対する措置に関する行政手続きについては、法第14条の各項に定められた内容に基づくと共に「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)を踏まえて進めます。

(1) 特定空家等の認定

特定空家等の認定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果等の状況等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に重大な影響を及ぼすおそれがある空家等について、横浜町空家等対策協議会で協議し、町長が認定します。

(2) 法に基づく措置

特定空家等に認定された空家等については、法に基づき、空家等の所有者等に対して法的な措置を講じます。

(A) 助言又は指導(法第14条第1項)

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、口頭または書面で「助言又は指導」します。

(B) 勧告(法第14条第2項)

助言・指導が行われたにも関わらず、なお当該空家等の状態が改善されないと認められるときには、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「勧告」します。

(C) 命令(法第14条第3項)

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「命令」します。

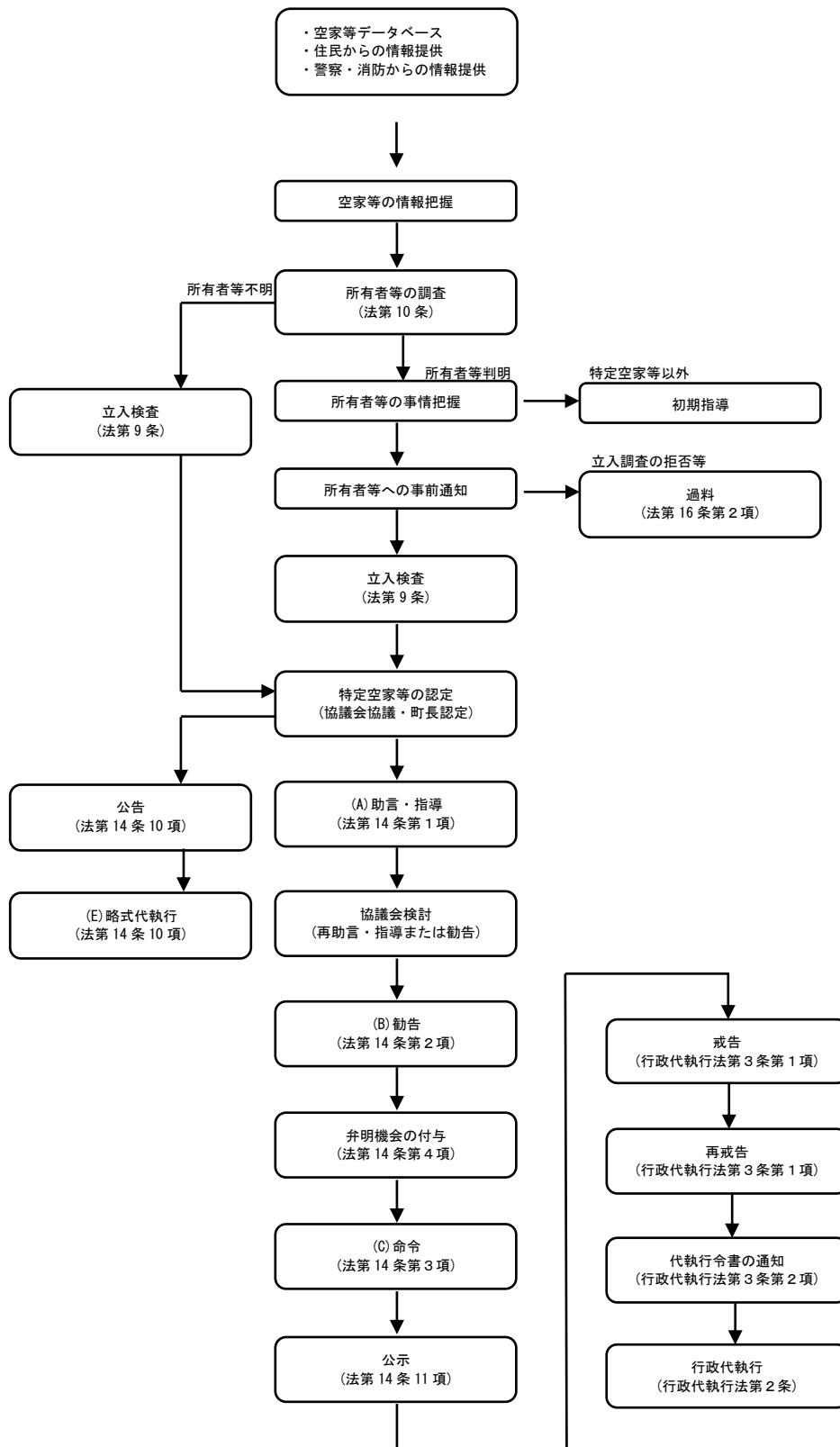
(D) 代執行(法第14条第9項)※所有者等を確知できる場合

命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収します。(行政代執行法第5条)

(E) 略式代執行(法第14条第10項)※所有者等を確知できない場合

過失がなくて命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、略式代執行を行います。益性などを十分考慮しつつ対応します。

※ただし、代執行等については、費用回収が困難であり、自ら除却する人との公平性の確保等の課題もあることから、緊急性や公益性等を十分考慮しつつ対応します。



(3)その他の関係法令による対応

適切な管理が行われていない空家等に対しては、法に基づいて対応する他、関連法令を法的根拠として状況の改善にあたります。

1)災害対策基本法【応急公費負担等(第 64 条)】

災害が発生し又はまさに発生しようとしている場合であり、かつ、応急措置を実施するため緊急の必要があると市町村長が認めた場合、災害を受けた工作物又は物件で、当該応急措置の実施の支障となるものの除去、その他必要な措置をとることができる。

2)消防法【第3条】

- ①火災の予防上危険な場合等について、改修・移転・除去等を命令できる。
- ②措置を講じないとき等は代執行できる。

3)道路法【沿道区域における土地等の管理者の損害予防義務(第 44 条)】

勧告を受けたにも関わらず、正当な理由がなくその勧告に係る措置がとられなかった場合は、猶予期限をつけて、所有者等に対して管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう「命令」します。

4)建築基準法【違反建築物に対する措置(第9条)・保安上危険な建築物等に対する措置(第 10 条)】

- ①違反建築物については、除却・移転・改築・使用禁止・使用制限等を命令できる。【法第9条第1項】
- ②劇場・映画館等の特殊建築物や一定規模以上の事務所等であって、放置すれば著しく保安上危険となるおそれがある既存不適格建築物等について、除却・移転・改築・使用禁止・使用制限等を勧告できる。勧告に従わない場合は命令できる。【法第 10 条第 1 項・2 項】
- ③著しく保安上危険であり、または著しく有害な既存不適格建築物等については、用途・規模によらず、除却・移転・改築・使用禁止・使用制限等を命令できる。【法第 10 条第 3 項】
- ④上記違反建築物、既存不適格建築物いずれも、措置を講じないときは代執行できる。(法第9条第 12 項、法第 10 条第4項)。

(4)危険な空家等の所有者等への働きかけ

周辺への影響が大きい危険な空家等については、所有者自らによる改善や除却を促すため、町内会と連携し、訪問や電話等による働きかけを行います。

(5)空家等の除却への支援

利活用が困難な危険な空家等や、特定空家等の所有者で経済的に困窮している者に対し、速やかな除却を促すための支援を検討します。

【取組メニュー】

(1)	特定空家等の認定
(2)	法に基づく措置(助言・指導、勧告、命令、代執行、略式代執行)
(3)	関係法令による対応 (災害対策基本法・消防法・道路法・建築基準法)
(4)	危険な空家等の所有者等への改善・除却に係る訪問や電話等による働きかけ
(5)	利活用が困難な危険な空家等や、特定空家等の除却支援の検討

第5章 空家等対策の実施体制等

1 空家等に関する対策の実施体制

空家等の問題は今や個人の問題だけでなく、地域社会の問題でもあるため、空家等対策は、所有者等をはじめ、庁内関係部局だけでなく、地域住民や関係団体等との連携により、地域が一体となって多方面にわたり取り組む必要があります。

本計画を進めるにあたり、相談窓口の一元化などの庁内における体制構築に併せ、町民や関係団体等と連携して空家等の発生予防・活用・適正管理・除却を支援する仕組みを構築します。

(1)横浜町空家等対策協議会

空家等対策は地域のニーズを丁寧にくみ取ったうえで取り組む必要があるため、法第7条第1項の規定に基づき「横浜町空家等対策協議会」を設置し、空家等対策計画の策定及び変更に関する協議のほか、空家等対策の実施に関する協議や特定空家等の認定に向けた協議を行います。

第6章 その他空家等に関する対策の実施

1 計画の見直し

本計画に基づき空家等対策に取り組むとともに、町内の空家等の推移や課題を踏まえて、横浜町空家等対策協議会において検証等を行い、必要に応じ計画の見直しを行うものとします。

また、計画期間中であっても、法令や国の補助制度等の改正、社会情勢の変化等に合わせ、随時必要な見直しを行います。