

第2期横浜町空家等対策計画

令和6年4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
4	対象地区	2
5	対象とする空家等の種類	2
第2章	町の現状と空家等の状況	
1	町の人口の推移	3
2	世帯数及び1世帯当たりの人員の変化	3
3	空家等の状況	4
第3章	空家等対策における課題	13
第4章	空家等対策に関する基本方針	14
第5章	空家等対策の方向性	
1	発生予防	15
2	適正管理の促進	16
3	利活用促進	17
4	特定空家等及び管理不全空家等への措置	18
第6章	空家等対策の実施体制等	21
第7章	その他空家等に関する対策の実施	22

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き家の増加が懸念されています。

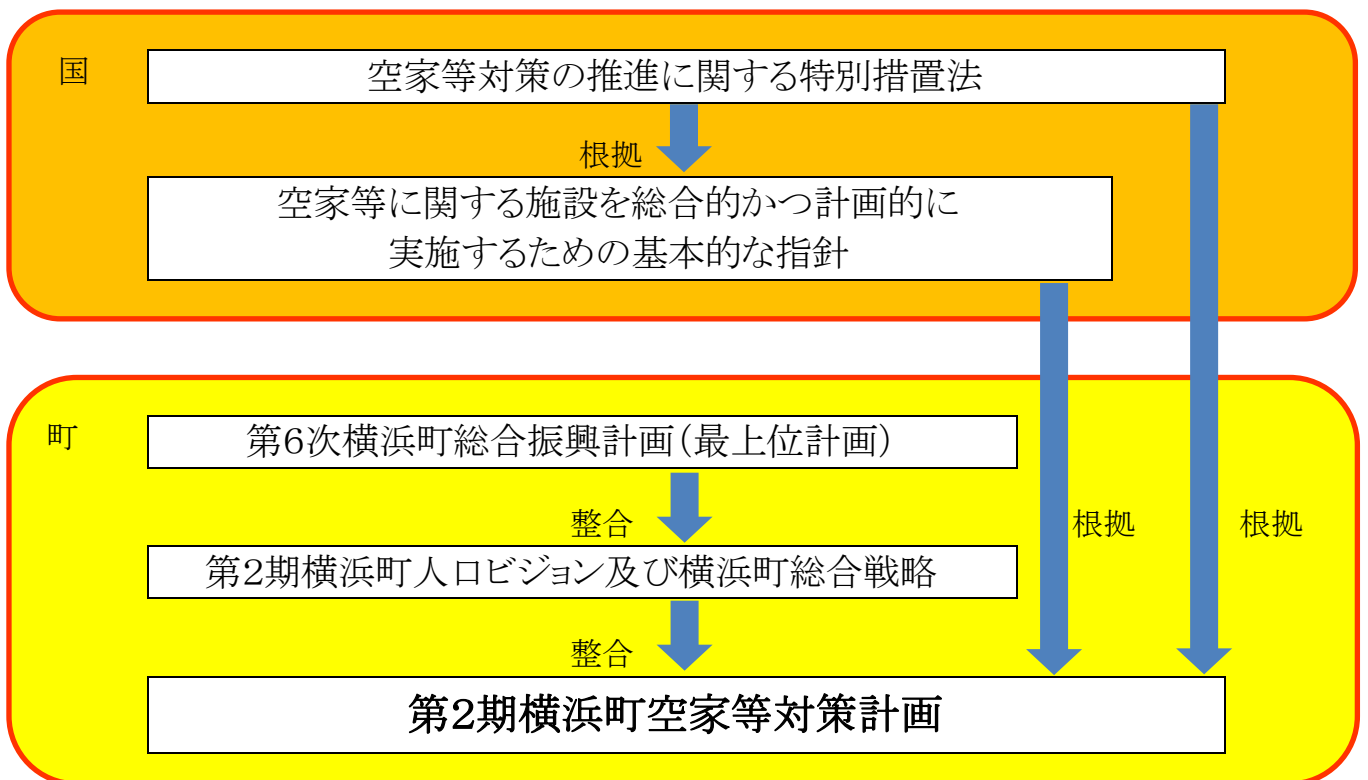
全国的に空き家問題は深刻な状況が続いていますが、空き家は個人の財産であることから、本来は自己責任において解決することが前提であり、行政としての対応も限られていました。しかしながら、「所有者の経済性」・「所有者が遠方に居住している」・「相続されていない」などの状況から、当事者に一任するだけでは空き家の問題は解決しにくい側面があります。

このような状況から、平成 26 年 11 月に「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、行政が空き家対策に取り組むための法的根拠が整備されました。

このことを踏まえ、当町では、法第7条に基づき、町内の空き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、令和元年度に「横浜町空家等対策計画」を策定しました。第1期計画が終了した令和5年度においても空家等の問題が引き続いていること、第1期において見えた課題を解決するため「第2期横浜町空家等対策計画」(以下「本計画」という)を策定します。

2 計画策定の位置付け

本計画は法第7条の規定、及び関連計画との整合を図り、定めます。



3 計画の期間

本計画の期間は、「令和6年度から令和10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。

4 対象地区

本計画の対象地区は、町内全域とします。

5 対象とする空家等の種類

本計画の対象とする空家等の種類については、法第2条第1項に規定された「空家等」及び第2項に規定された「特定空家等」とします。また、法第13条第1項に規定されている「管理不全空家等」についても対象とします。

空家等	居住その他の使用がなされていないことが常態である住宅、その他の建築物、又はこれに附属する工作物及びその敷地(立木その他の土地に定着する物を含む。)
特定空家等	次の①～④のいずれかの状態にあると認められるもの。 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
管理不全空家等	空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等

第2章 町の現状と空家等の状況

1 町の人口の推移(展望)

令和2年度策定の第2期横浜町人口ビジョン及び横浜町総合戦略(以下人口ビジョン)では、人口減少、少子高齢化が進み、今後も人口減少が進む見通しとなっております。図1の2020年以降は実際の調査結果よりも下げ幅をゆるやかにした展望の数値となっております。

人口減少の下げ幅を低減させるためにも、空き家の活用が重要な課題となっております。

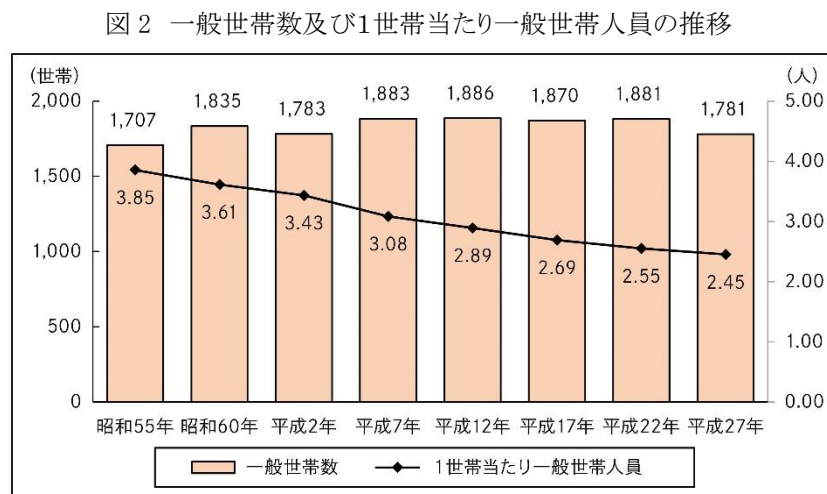


(出典)第2期横浜町人口ビジョン

2 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

一般世帯数は次に示すとおり、人口減少していながらも一定数を維持する傾向にあります。そのため、1世帯当たり一般世帯人員が減少を続けており、核家族化、単独世帯化が進み、高齢者のみの世帯も増加していると考えられます。

こうした状況から、空き家そのものの増加だけでなく、将来的に居住する人が見込めない空き家予備軍が増えている状況、さらには住宅供給過多になっていると考えられます。



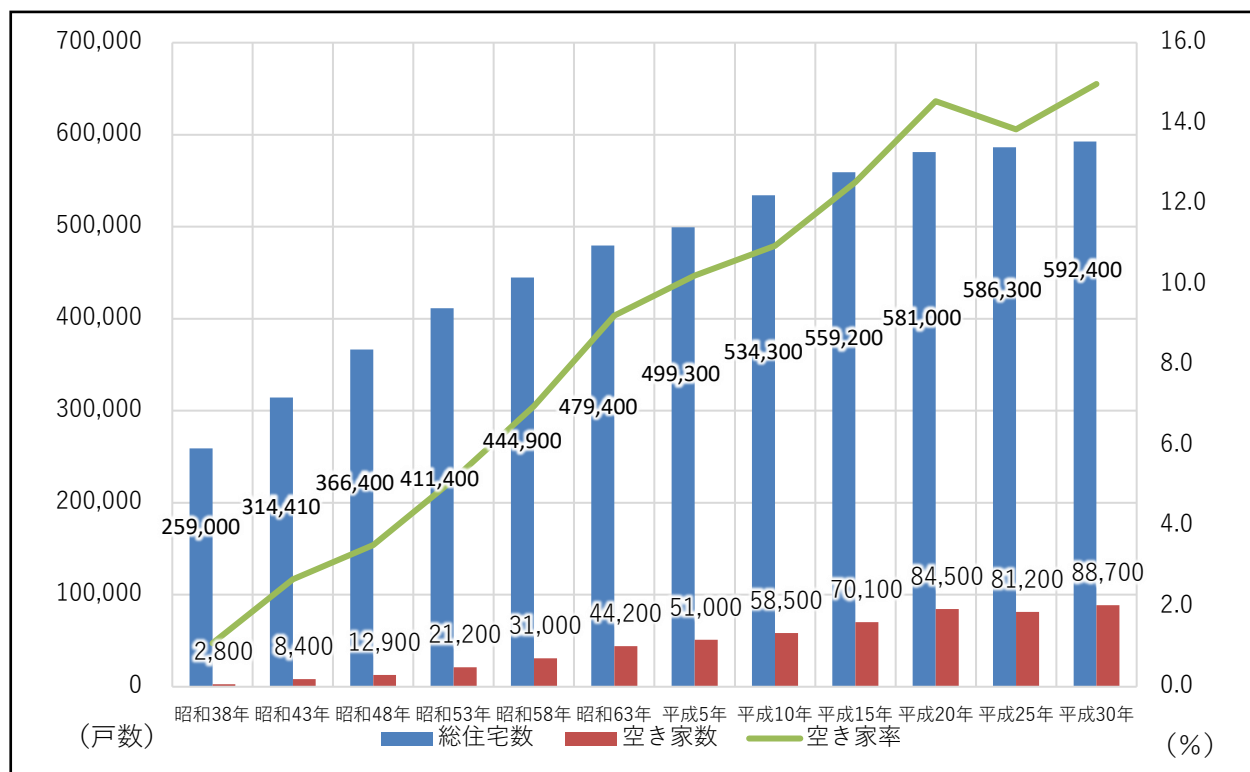
(出典)国勢調査、第2期横浜町人口ビジョン

3 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年の県内の空き家数は約8.9万戸、空き家率は15%(全国平均13.6%)となっています。

図3 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、空家等の状況を把握するため、令和元年度に町内全域を対象として空き家実態調査を実施しました。その後、令和5年度に町職員による再調査を実施しました。

この結果、令和元年度における空家数は169戸、令和5年度においては284戸確認されました。町内の空家等について、旧小学校区ごとの集計結果は次のとおりです。

	H31 世帯数	H31 空家等数	H31 空家等率	R5 世帯数	R5 空家等数	R5 空家等率
南	377	36	8.7%	368	67	15.4%
本町南	637	44	6.5%	679	68	9.1%
本町北	584	42	6.7%	588	66	10.1%
大豆田	190	15	7.3%	198	23	10.4%
北	313	32	9.3%	312	60	16.1%
全体	2,101	169	7.4%	2,145	284	11.7%

- ・空家等数は調査時に確認した数字とし、世帯数は住民基本台帳の数字をもとにしている。
- ・空家等率は法に定める空家等を対象とし、分母を「住民基本台帳の世帯数+空家等の件数としている。」
「住宅・土地統計調査で用いる空き家率とは異なる。

図4 横浜町内空家等数及び空家等率(旧小学校区ごと)

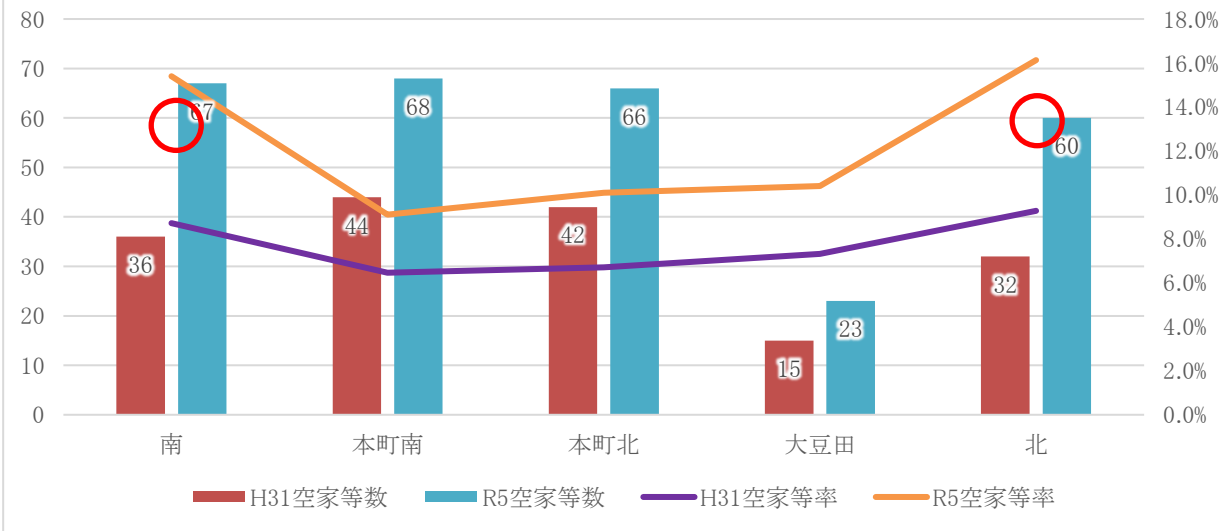
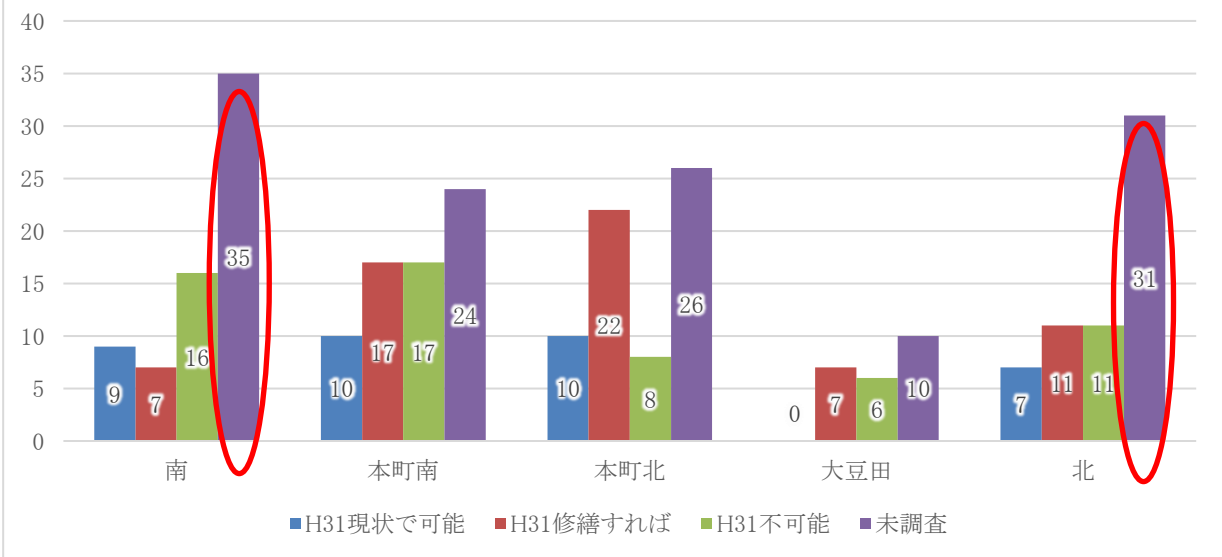
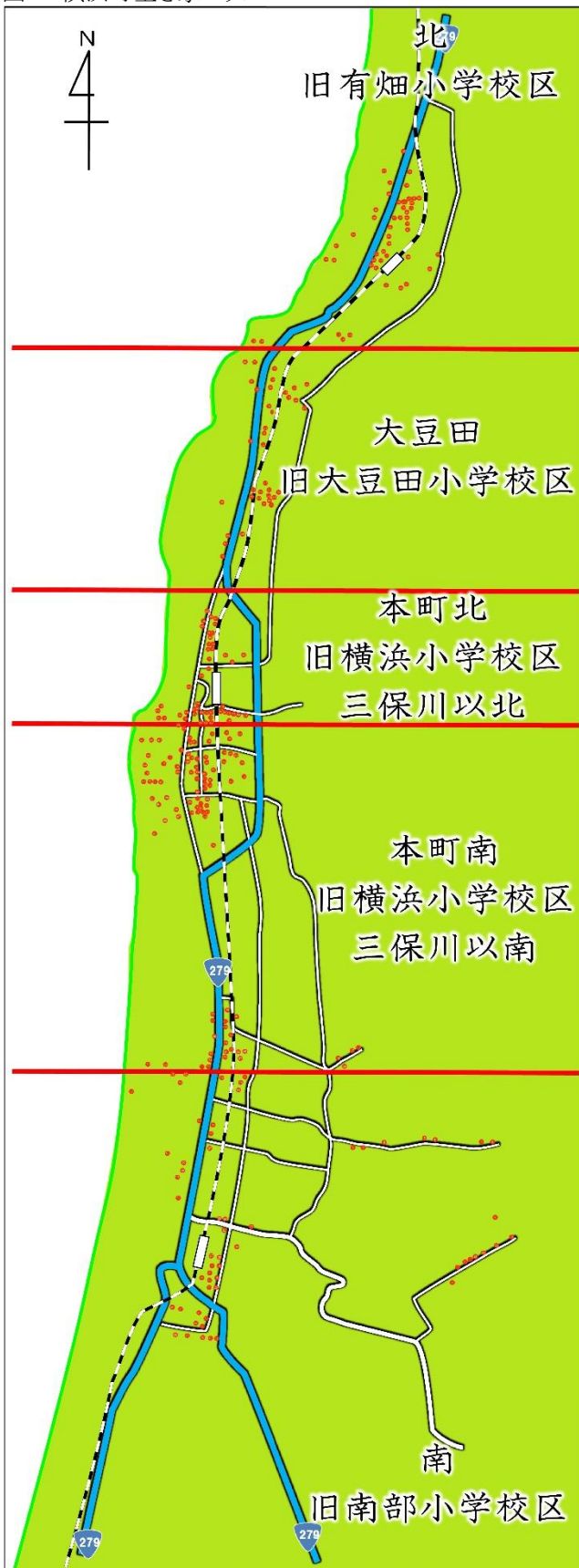


図5 横浜町内空家等状態ごと集計(旧小学校区ごと)



・ H31調査時以降に確認した空家等の状態については「未調査」としている。

図6 横浜町空き家マップ



(4) 空き家実態調査における意向調査の結果

平成 31 年度実施の空き家実態調査において特定した 169 戸の所有者へ意向調査を実施しました。

①意向調査送付数	167 件(送付時点で 2 件住所不明)
②未達	30 件
③有効送付数(①－②)	137 件
④意向調査回収数	84 件
⑤回収率(④÷③)	61.3%

図7 回答者について(回答84件)

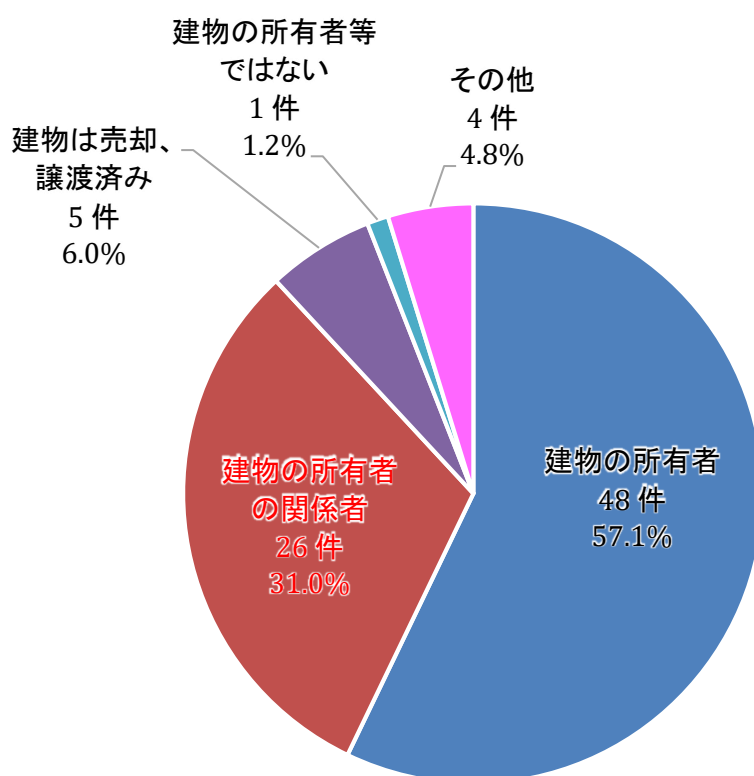


図8 建物の使用状況(回答71件)

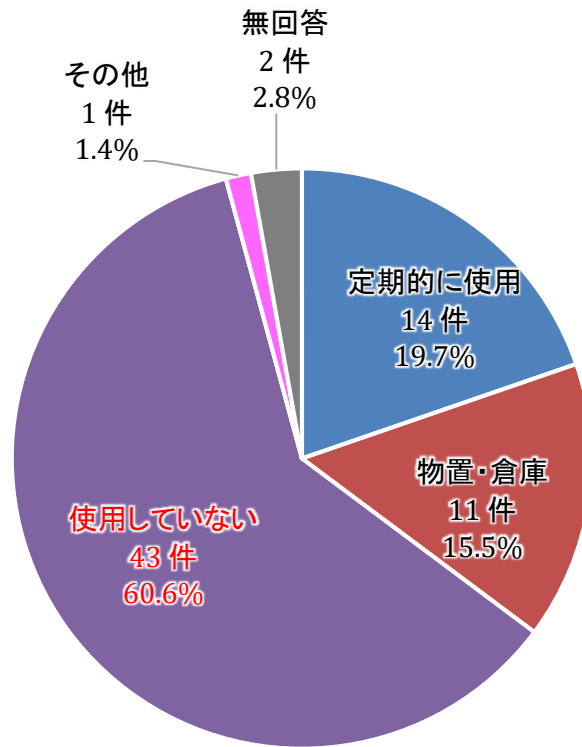


図9 建物の建築時期(回答71件)

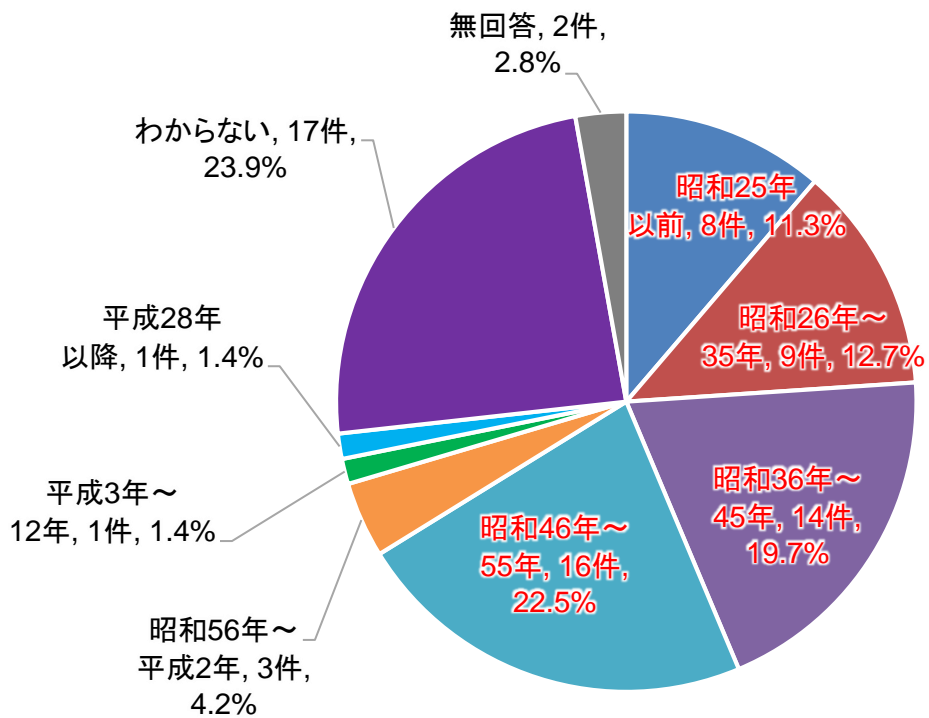


図10 空家等になってからの経過年数(回答71件)

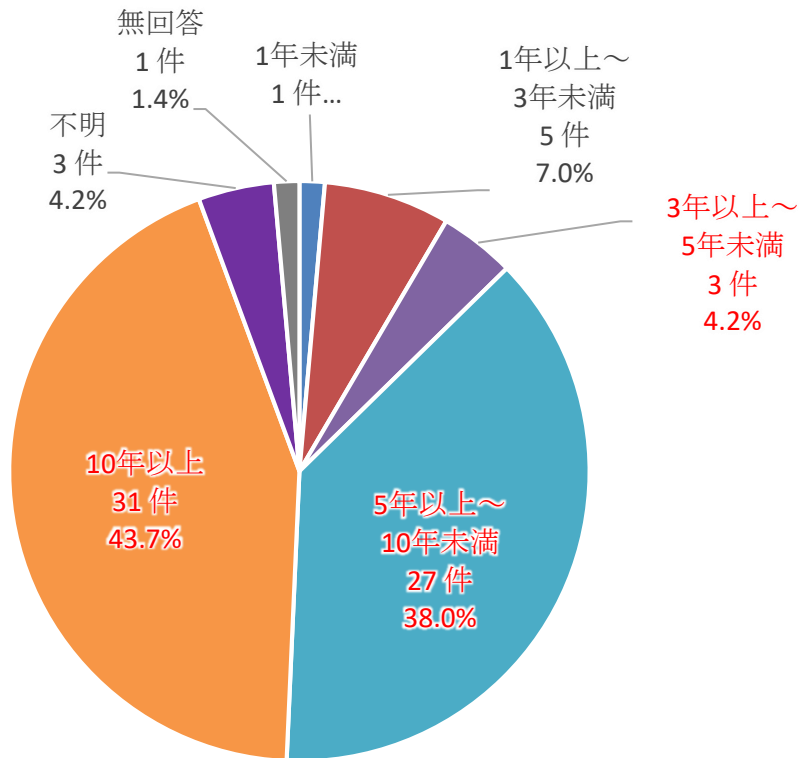


図11 空家等になった理由(回答71件、複数回答有)

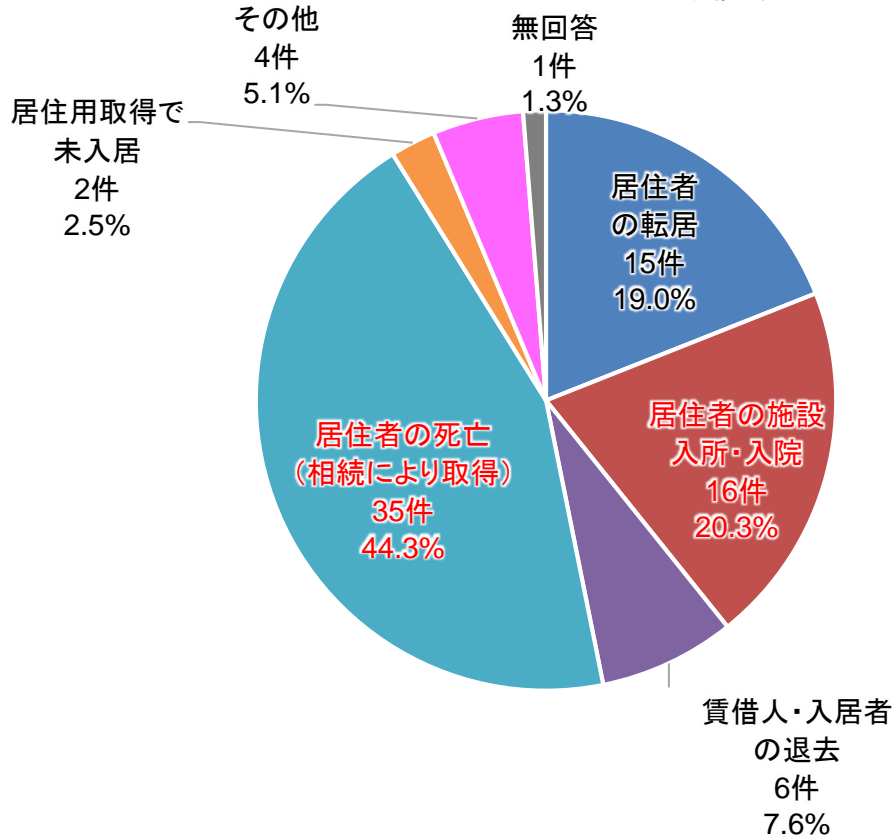


図12 維持管理者(回答71件)

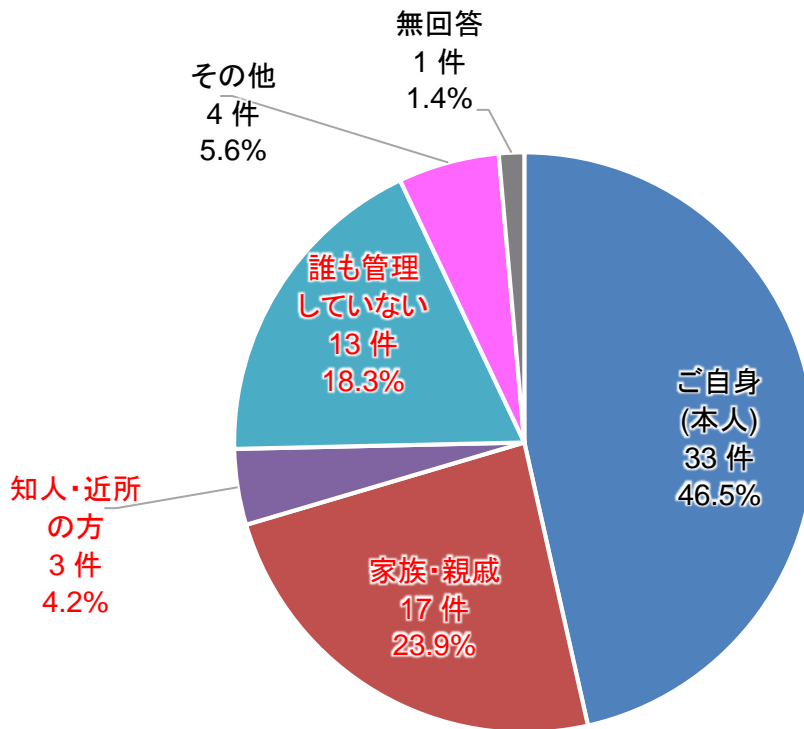


図13 維持管理の頻度(回答71件)

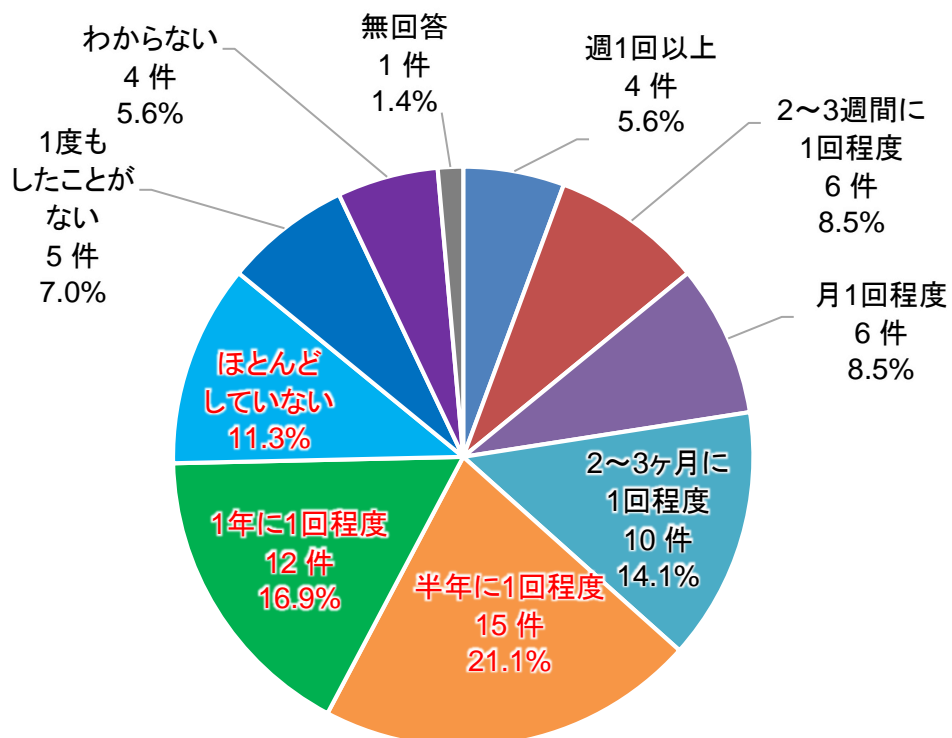


図14 維持管理における困難点(回答153件、複数回答有)

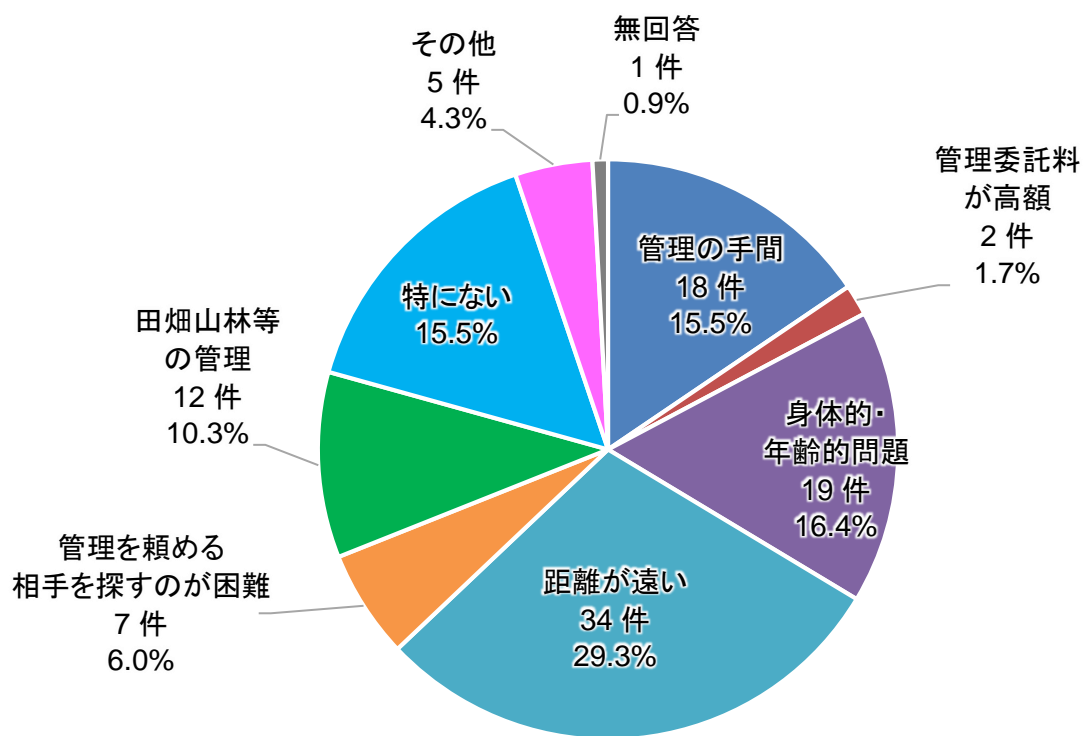


図15 今後の利活用意向(回答116件、複数回答有)

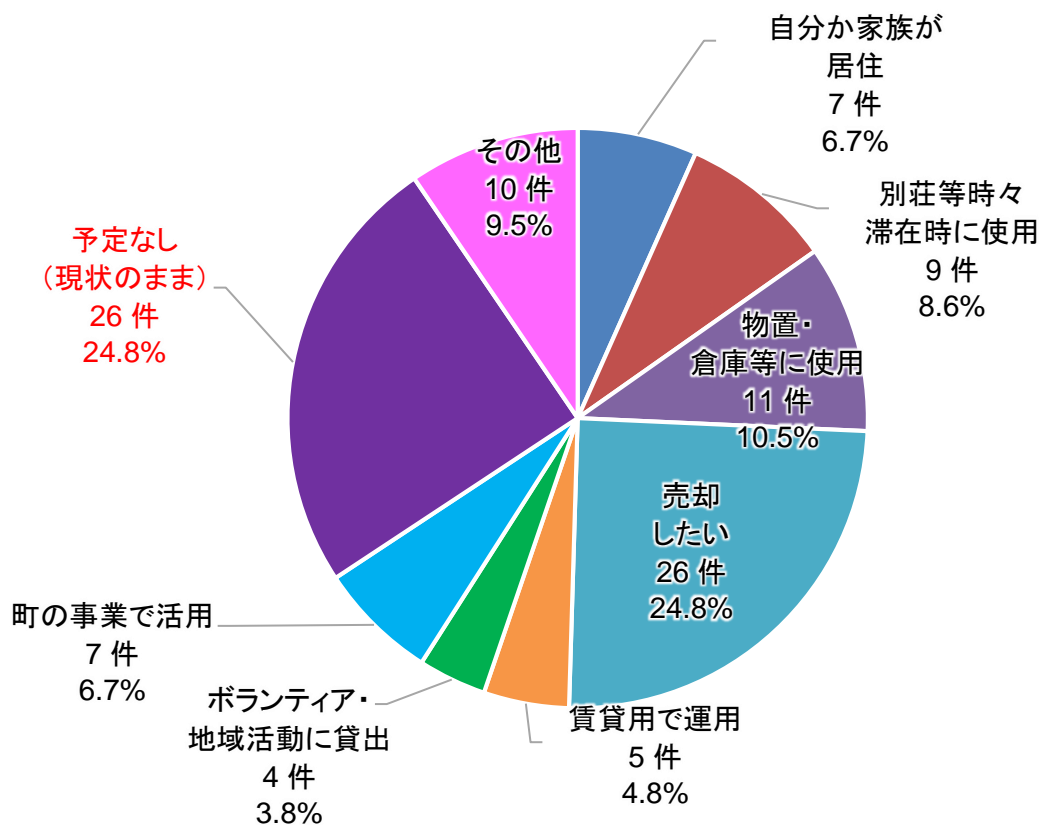
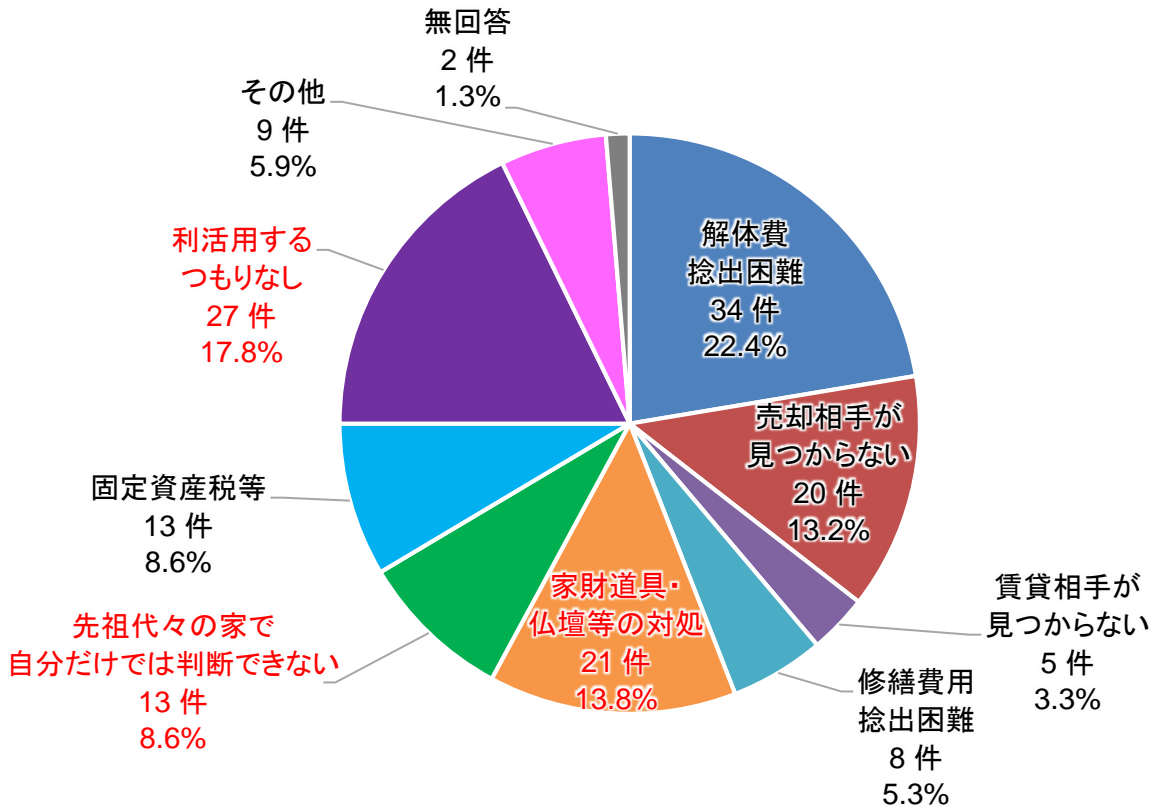


図16 建物利活用時の問題点(回答152件、複数回答有)



第3章 空家等対策における課題

第2章における町の現状から、空家等に関する課題を次のとおり整理します。

課題1 1世帯当たりの人員減少と高齢化率の上昇による空家等の増加

これまでの人口や世帯数の推移から、今後も高齢化が進行し、1世帯当たりの人員の減少傾向と高齢化率の上昇が続くことが想定されます。

よって、数年先に空家等増加が見込まれるだけでなく、空き家予備軍となっている住宅が20～30年後、あるいはその先に急激に空家等となる可能性があります。

課題2 老朽危険度の高い空き家が周辺へもたらす影響と対策

危険な空き家が増加することにより、通行人等、周辺へ影響を与えてしまうことが懸念されます。

また、建物を使用していない期間が長期間に及ぶと、老朽度判定が悪くなり、特定空家等の増加に繋がることが考えられます。このことから、現状で周囲へ影響が出ていない場合においても、今後影響を与える可能性があり、住民の生活環境を保全するためにも、早急な対策が必要です。

課題3 相続問題を抱えた空家等の発生

空家等の問題解決のためには解体や売却・賃貸といった対応が挙げられますが、相続登記が滞った状態であれば、その時点で対応が止まります。相続問題が長引けば、空家等に関わりの薄い親族に相続権が発生する、もしくは相続権者消滅によって所有者なしの空家等が増える恐れがあります。

課題4 空き家数を減らす取り組みの必要性

意向調査の結果では、賃貸・売却や、解体等での空き家利活用意向があります。しかしながら現状は、「賃貸・売却先が見つからない」ことや、「費用面の問題で解体ができない」等の理由で利活用ができないため、町としての対策が必要です。課題1で記載した通り、今後急激に空き家数が増加する懸念があり、空き家の利活用や空き家除却後の跡地の利活用を進めることで、空き家数を減らす取り組みが必要です。

課題5 空き家の継続的な把握と管理方策

空き家の実態は、令和元年度に実施した調査により把握していますが、現状では空き家状況を継続的に把握する仕組みがありません。高齢化の進行に伴い発生する居住者の死亡や施設への入所、入院等に伴い、空き家状況は常に変動します。そのため、空き家を継続的に把握し、情報を管理する方策が必要となります。

第4章 空家等対策に関する基本の方針

第3章の町の空家等対策における課題の整理をふまえて、空家等対策における基本方針を次のとおり定めます。

基本方針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るよう、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。

基本方針2 適正管理の促進

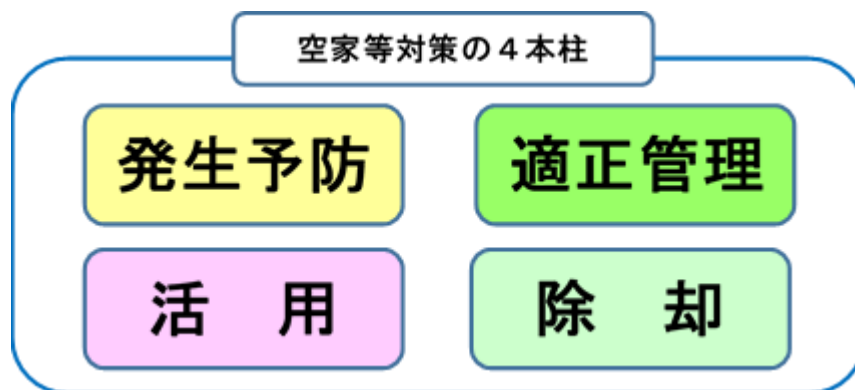
空家等の管理は第一義的には所有者の責務において行われるべきことであることを前提に、所有者に対する啓発や適正管理を促進し、管理不全な空家等の解消及び発生の予防を目指します。また、自身では管理が難しい場合は、関係機関に管理を依頼できる体制を整える。

基本方針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。空き家バンク立ち上げ後に情報を積極的に周知し、空き家や空き家除却後の跡地の有効活用を促進するため、取り組みを進めます。

基本方針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。



第5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

役場関係部署等への照会により、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

役場関係部署等への照会により、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 適正管理の促進

(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 利活用促進

(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ます。

4 特定空家等及び管理不全空家等への措置

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22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) 特定空家等及び管理不全空家等の認定

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。

管理不全空家等

(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22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22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22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22条第9項)※所有者等を確知できる場合

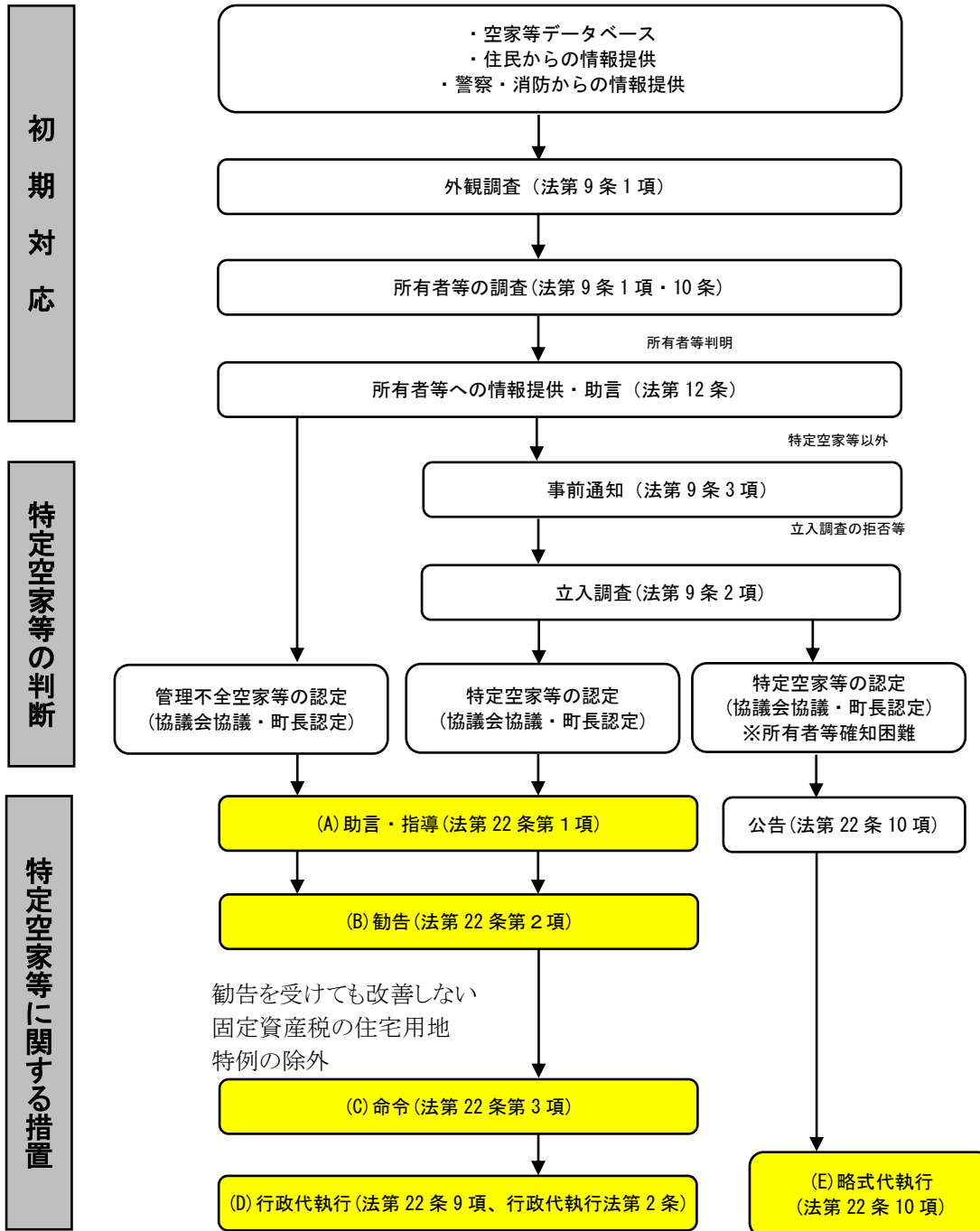
命令を受けたにも関わらず、その命令に係る措置が講じられない場合、措置を講じたとしても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込みがないときには、行政代執行法の定めるところに従い、代執行を行います。代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収します。(行政代執行法第5条)

(E) 略式代執行(法第22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。

【管理不全な空家等への対応の流れ】



(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。

第6章 空家等対策の実施体制等

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) 庁内の実施体制

当町では、関係部署を始め、庁内全体で連携して空家等対策に取り組めます。

部署名	主な分掌事務
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ○空き家相談の総合窓口に関する事 ○空家等対策計画の策定・変更に関する事 ○空家等対策協議会の運営に関する事 ○空き家バンクの運用に関する事 ○空家等所有者への指導文書等の送付に関する事 ○空家等所有者の調査に関する事
税務課	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等に係る固定資産税情報の提供に関する事 ○特定空家等に対する勧告に基づく住宅用地特例の解除に関する事
町民課	<ul style="list-style-type: none"> ○空家等の所有者等に係る戸籍・住民基本台帳の情報提供に関する事 ○空家等のごみの不適正処理、不法投棄、草木の繁茂の把握に関する事
企画財政課	○移住定住促進事業に関する事
建設水道課	○空家等の水道使用状況に係る情報の提供に関する事
福祉課	○高齢者・施設利用者の世帯把握に関する事

(2) 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。

組織・団体等	分野
建築士	建築
横浜町社会福祉協議会	福祉
町内会	地域住民
青森地方法務局 むつ支局	法務
野辺地警察署 横浜駐在所	総合
横浜町議会	
横浜町	

第7章 その他空家等に関する対策の実施

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。