

阿久比町空家等対策計画（案）



令和2年 月

阿久比町

目 次

第1章 本計画の趣旨	
1. 背景と目的	1
2. 位置づけ	2
3. 計画期間	2
4. 計画の対象とする空家等	2
5. 計画の対象地域	2
第2章 阿久比町の現状	
1. 本町の土地利用状況について	
(1) 本町の概要	3
(2) 市街化状況	3
(3) 土地利用状況	4
(4) 建築物状況	4
2. 各地域の現況について	
(1) 東部地域	5
(2) 英比地域	5
(3) 草木地域	5
(4) 南部地域	5
3. 本町の総人口について	6～8
第3章 阿久比町の空家等の実態	
1. 国、愛知県および本町の空家等の動向について	9
2. 本町の空家等の状況について	
(1) 調査方法	10
(2) 調査結果概要	11
(3) 空家等分布	11
(4) 地区別状況	12・13
3. 空家等対策上の課題について	
(1) 共通課題	14
(2) 地域特性に応じた課題	15
第4章 空家等対策に関する施策	
1. 基本方針	16
2. 施策推進の方向性	
(1) 適正管理の促進や予防啓発	17
(2) 利活用または流通の促進	17
(3) 対策に係る実施体制整備	18～20
第5章 空家等対策の推進	
1. 適正管理の推進や予防啓発	21
2. 利活用または流通の促進	21
3. 対策に係る実施体制整備	21
4. 地域課題に対する施策	21
関係法令等	22～26

第1章 本計画の趣旨

1. 背景と目的

近年、人口減少や高齢化などを背景に全国的に使用されていない住宅・建築物、いわゆる空家等が増加している。このような空家等の中には、適切な管理が行われていないことにより、安全性の低下や公衆衛生の悪化、景観の阻害等、様々な問題が発生しており、これにより地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものがある。

こうした空家等の問題解決に取り組むため、空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号。以下「空家法」という。）が平成26年11月27日に公布され、平成27年2月26日に一部施行、同年5月26日に全面施行された。

このことにより、空家等による様々な諸問題への対応について阿久比町（以下「本町」という。）も取り組むため、空家等対策計画（以下「計画」という。）を策定し、空家法及び関連法令等を運用することによる総合的な空家等対策を実施することとした。



図1 空家の一例

また、計画は、空家等の適正管理を促すことにより、阿久比町第5次総合計画の基本目標1に掲げる「住み続けたい快適なまち」に寄与する一施策となることを目的として策定するものである。

2. 位置づけ

本計画は、平成27年5月に全面施行となった空家法第6条の規定に基づき、基本指針に即して、本町の空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するための計画として策定するものとする。

また、阿久比町第5次総合計画を上位計画とし、「阿久比町都市計画マスタープラン」、「阿久比町まち・ひと・しごと創生総合戦略」等との整合性を図るものとする。

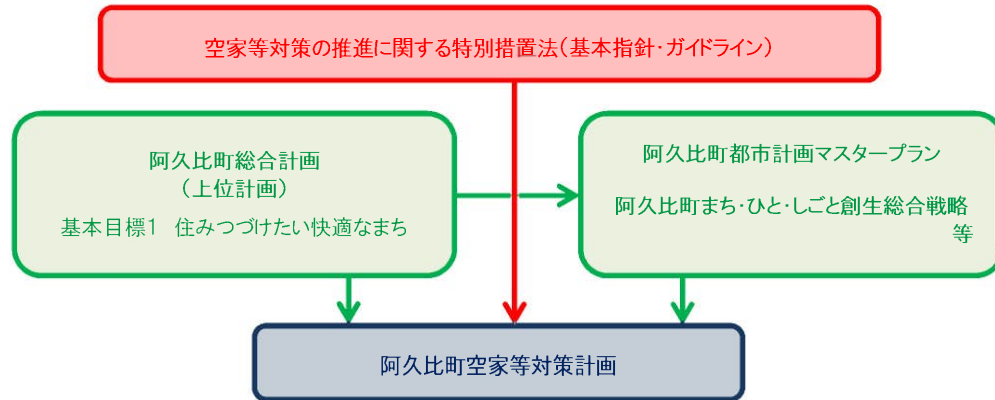


図2 空家等対策計画の位置づけ

3. 計画期間

計画期間は、令和2年(2020)年度から令和11年(2029)年度までの10年間とする。ただし、計画期間内であっても、社会経済情勢や地域事情等の変化、国・県の動向、本町の上位計画等の改訂状況を踏まえ、必要に応じて見直しを図るものとする。

4. 計画の対象とする空家等

本計画で対象とする空家等は、空家法第2条に規定する空家等及び特定空家等とする。

○「空家等」とは

建築物又はこれに付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」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的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。

5. 計画の対象地域

本計画での対象地域は、町内全域とする。

第2章 阿久比町の現状

1. 本町の土地利用状況について

(1) 本町の概要

本町は、知多半島のほぼ中央に位置し、半田市、常滑市、知多市、東浦町と接している。名古屋市中心部までおよそ 25km の距離にあり、鉄道・道路のいずれを利用して約 30 分でアクセスできる交通利便性を有している。面積・地勢をみると、東西、南北ともに約 6km、23.80k m²の面積を有し、町のほぼ中央を南北に流れる阿久比川、それに注ぐ草木川、福山川、前田川、矢勝川などの河川に沿って比較的平坦な地形が分布し、その周囲に小高い丘陵地帯が連なり、住宅地と豊かな農地やみどりが囲む良好な景観を保っている。

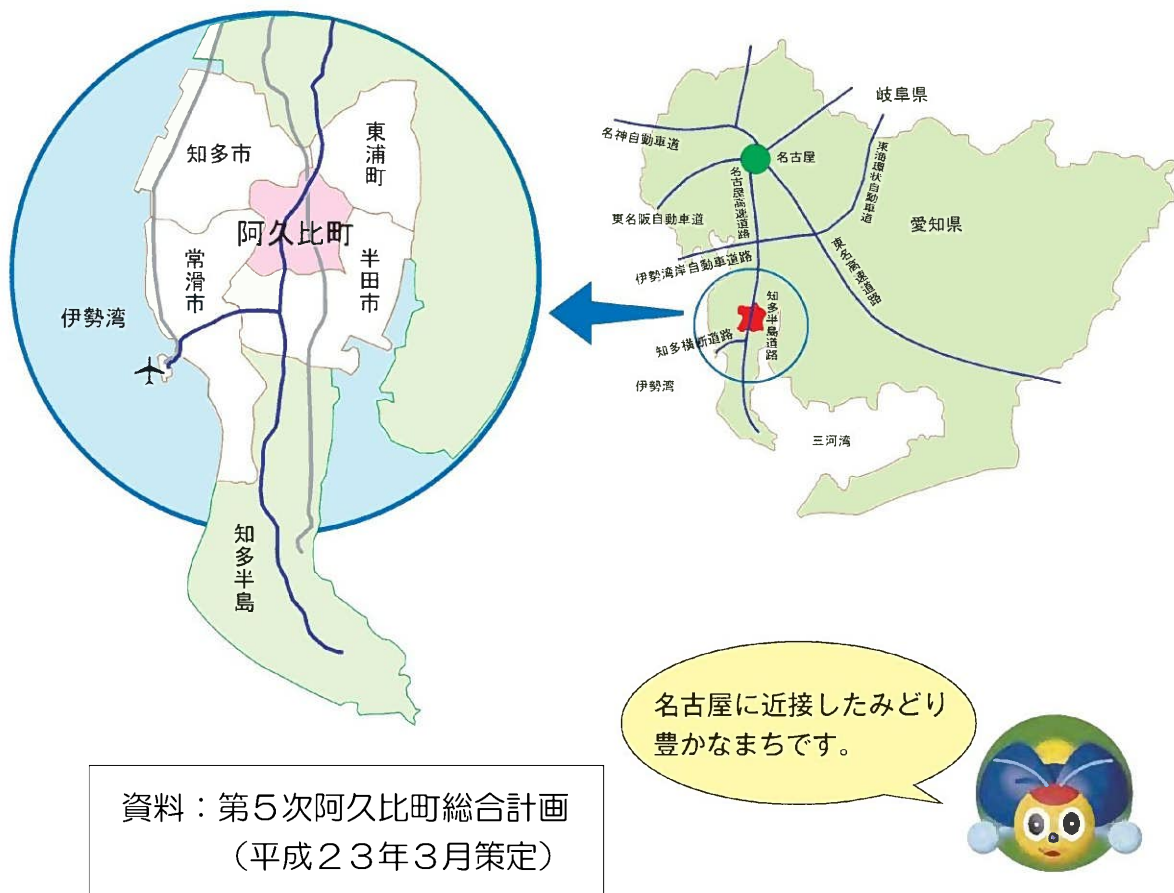


図3 本町の概要

(2) 市街化状況

本町は全域が都市計画区域となっており、うち市街化区域は 17.8%であり、市街化調整区域は 82.2%である。

(3) 土地利用状況

町中央を流れる阿久比川沿いの低地では、田としての利用が主となっており、その周囲の小高い丘陵地帯は、畑が主となっている。それらの間に位置する段丘部では市街地が形成されている。

市街地は既存の集落を中心に拡大した市街地と、宅地開発によって形成された市街地から成っており、おおむね幹線道路を軸として形成されているものの、沿道利用が行われていない地域もあり、連続性に欠けている部分がある。

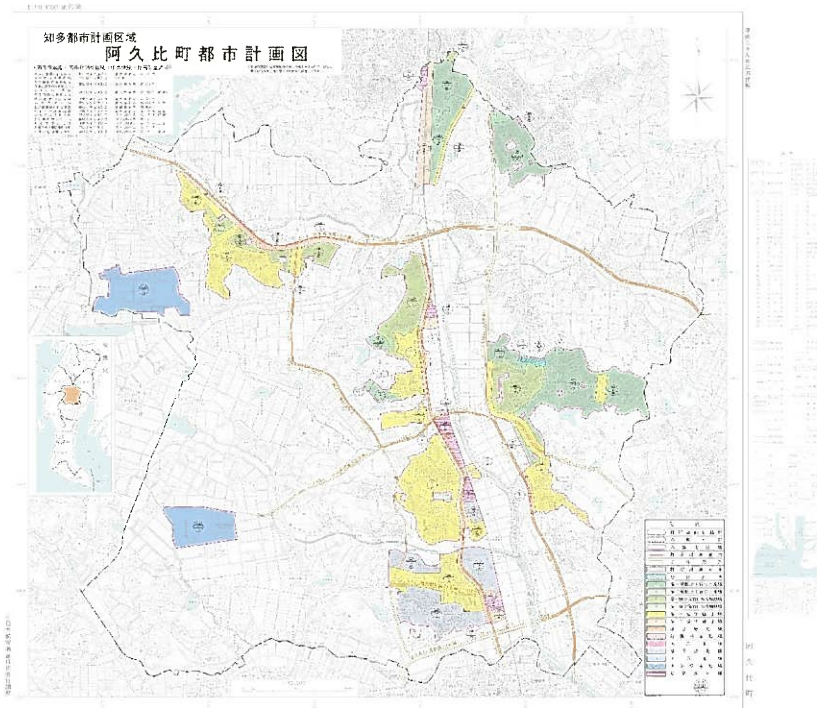


図4 本町都市計画図（平成29年3月調製）

(4) 建築物状況

平成29年度都市計画基礎調査より、昭和56年以前に建築された建築基準法改正前の旧耐震基準の建築物が3,000戸近く存在する。

これらの内、耐震改修等されていない建築物については、地震等の災害等による倒壊の危険性が高い。

また建築物の構造については、過半数以上を木造が占めており、耐用年数の短い建築物が多く存在している。

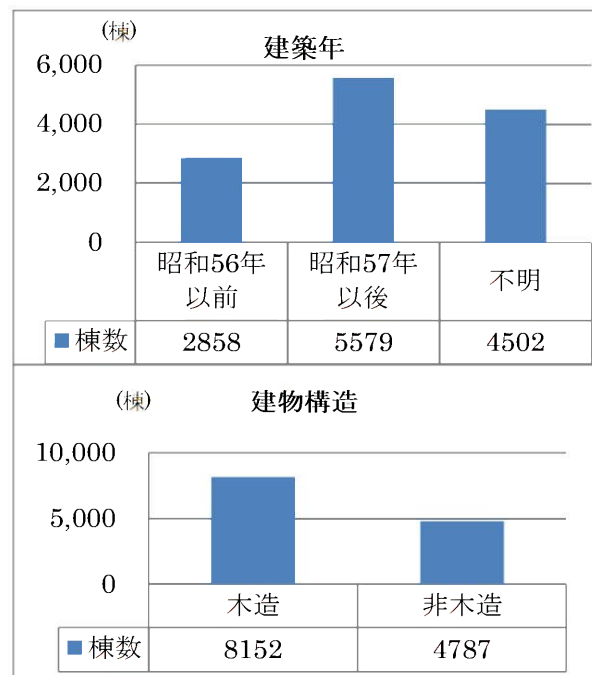


表1 町内建築物建築年・建物構造

2. 各地域の現況について

(1) 東部地域

本町の南東部に位置する東部地域は、横松、萩、宮津、陽なたの丘、卯坂の一部が該当し、南北に通る都市計画道路名古屋半田線沿いを中心に市街地が形成されている。近年は民間による区画整理事業による新市街地の形成により住民が増加している。また、旧集落の一部には歴史を感じさせる街並みが現存している。

(2) 英比地域

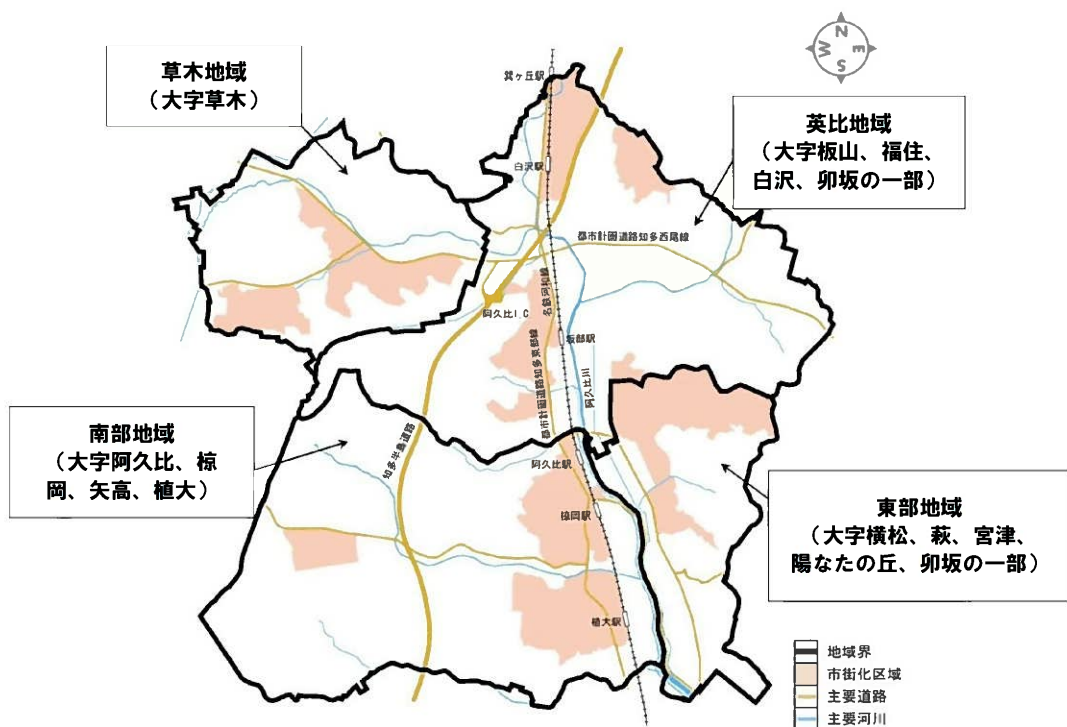
本町の北東部に位置する英比地域は、板山、福住、白沢、卯坂の一部が該当し、南北に通る都市計画道路知多東部線沿いは、役場等の公共施設が位置していることから、宅地化が進んでいる。市街化調整区域内についても白沢台や福住園高台等の民間開発による住宅地が形成されている。

(3) 草木地域

本町の北西部に位置する草木地域は、草木が該当し、東西を通る都市計画道路知多西尾線沿いの草木区画整理地内を中心に住宅地が形成されている。土地改良事業による優良農地が広がる地域であるため、市街化調整区域内にも既存集落が点在している。

(4) 南部地域

本町の南部に位置する南部地域は、阿久比、棕岡、矢高、植大が該当し、名鉄河和線や都市計画道路知多東部線沿いに市街地が形成されている。また旧来の町産業を支えた綿布業の工場が存在した地域周辺は、現在でも市街地が形成されている。

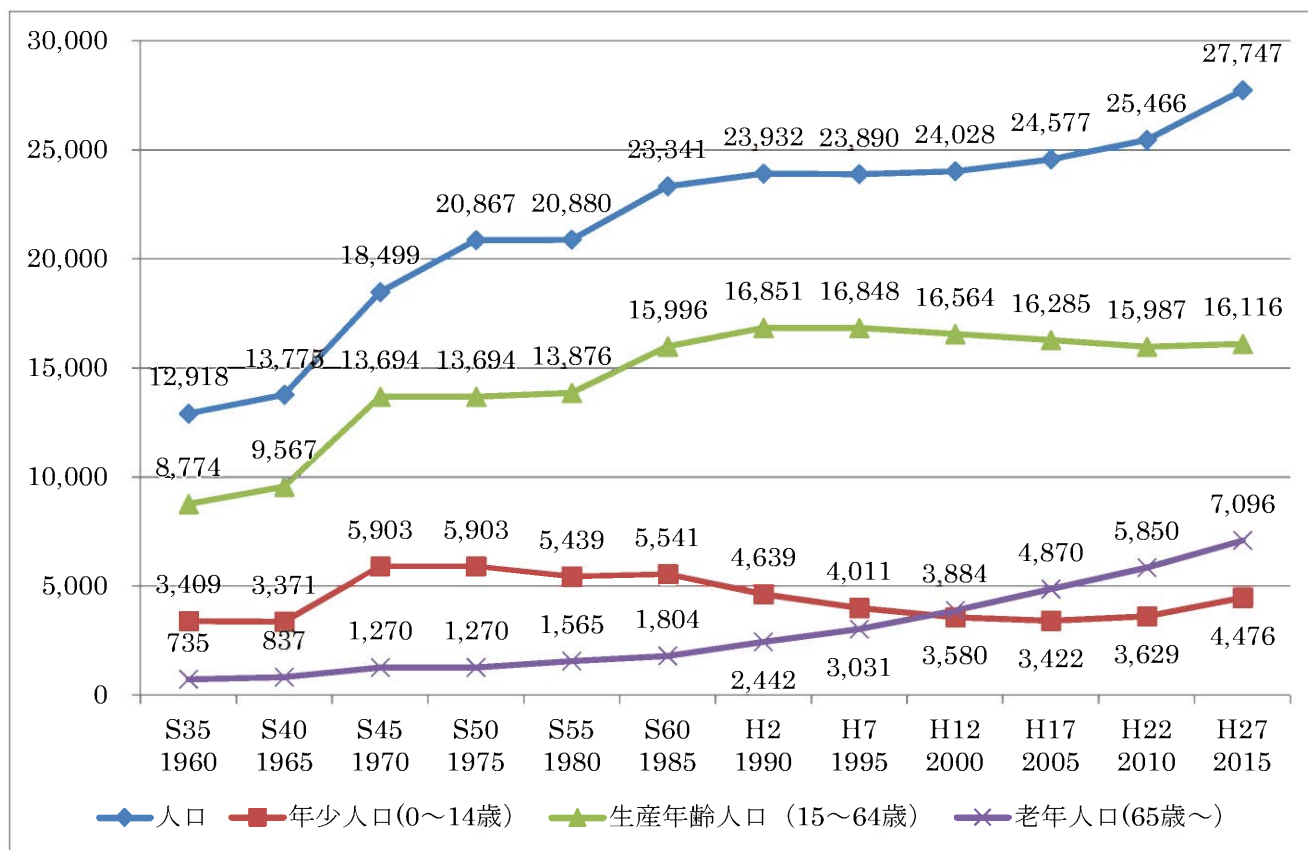


資料：阿久比町都市計画マスタープラン（平成18年3月策定、地域名加筆）

図5 町内地域区分

3. 本町の総人口について

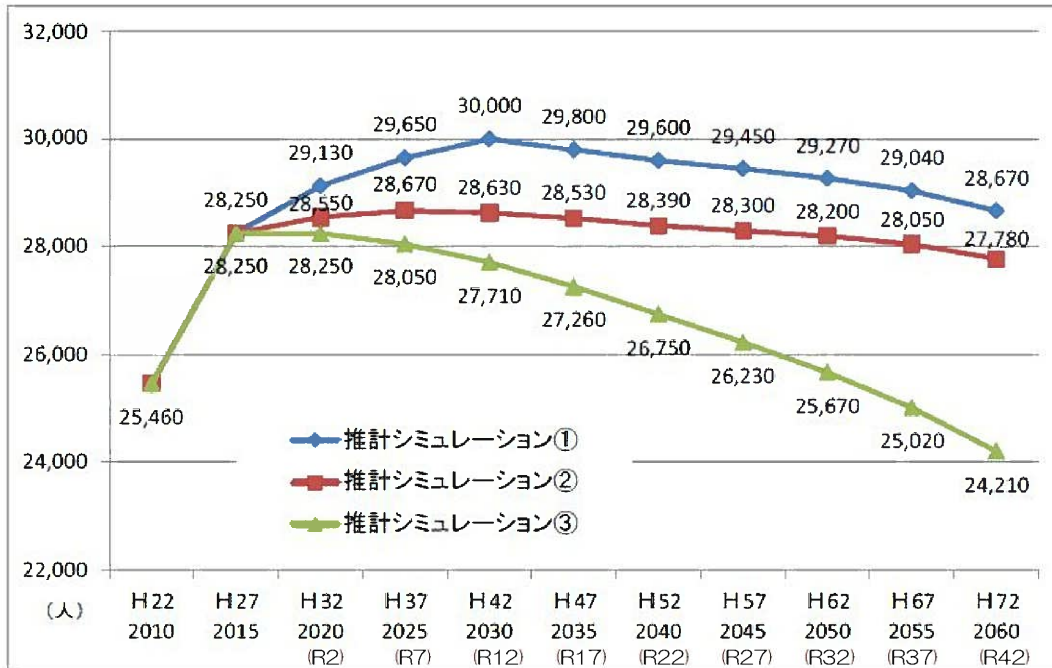
本町の総人口を国勢調査人口で見ると、昭和 35（1960）年から一貫して増加傾向にあり、平成 27（2015）年では 27,747 人となっている。また、年齢 3 区分人口の推移は、生産年齢人口（15～64 歳）はほぼ横ばいだが、年少人口（0～14 歳）及び老年人口（65 歳以上）はともに増加傾向にある。近年の年少人口の増加は、平成 22（2010）年から始まった大規模開発による宅地分譲（陽なたの丘）が要因と考えられる。



資料：国勢調査

表2 本町総人口の推移

また、本町の将来的な人口動向について、平成 28 年 3 月策定の「阿久比町人口ビジョン～みらい ステージ 阿久比～」では以下のように分析されており、3 種類の推計値がある。



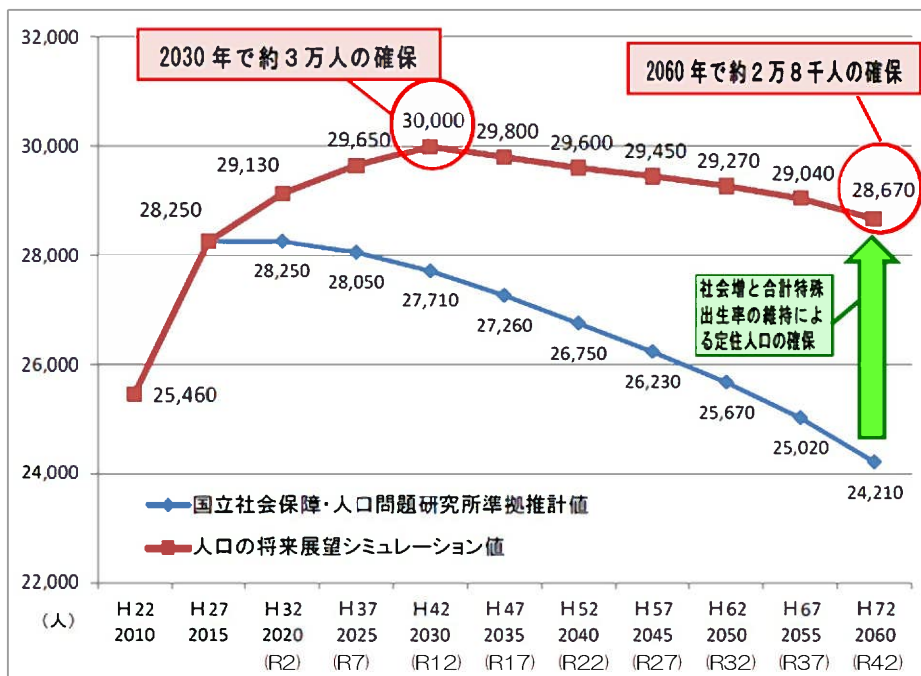
資料：阿久比町人口ビジョン～みらい ステージ 阿久比～（平成 28 年 3 月策定、令和年度加筆）

表 3 人口推計結果比較

項目	推計シミュレーション①	推計シミュレーション②	推計シミュレーション③
①基準人口	平成 22 (2010) 年国勢調査人口		
②将来の生残率	「日本の将来推計人口 (平成 24 年 1 月推計)」(出生中位・死亡中位仮定) から得られる全国の男女・年齢別生残率を利用		
③将来の純移動率	令和 12 (2030) 年までは社会増 (2015 年の増加率を基準に、2020 年までは 20%、2025 年までは 10%、2030 年までは 5%) を見込み、令和 12 年以降は人口移動が均衡。	直近の開発動向を踏まえ、平成 17 (2005) ~22 (2010) 年に観察された市区町村別・男女年齢別純移動率を平成 27 (2015) ~令和 2 (2020) 年にかけて定率で縮小させ、平成 27 (2015) ~令和 2 (2020) 年以降の期間については縮小させた値を一定とする仮定を置いた。	平成 17 (2005) ~22 (2010) 年に観察された市区町村別・男女年齢別純移動率を平成 27 (2015) ~令和 2 (2020) 年にかけて定率で縮小させ、平成 27 (2015) ~令和 2 (2020) 年以降の期間については縮小させた値を一定とする仮定を置いた。
④将来の出生率	合計特殊出生率は 2.0 を維持		将来の合計特殊出生率を令和 7 (2025) 年以降を 1.6 と仮定
⑤将来の 0~4 歳性比	「日本の将来推計人口 (平成 24 年 1 月推計)」(出生中位・死亡中位仮定) により算出された全国の平成 27 (2015) 年以降令和 22 (2040) 年までの 0~4 歳性比を各年次の仮定値として設定		
⑥推計期間	令和 42 (2060) 年まで		

表 4 推計シミュレーション説明

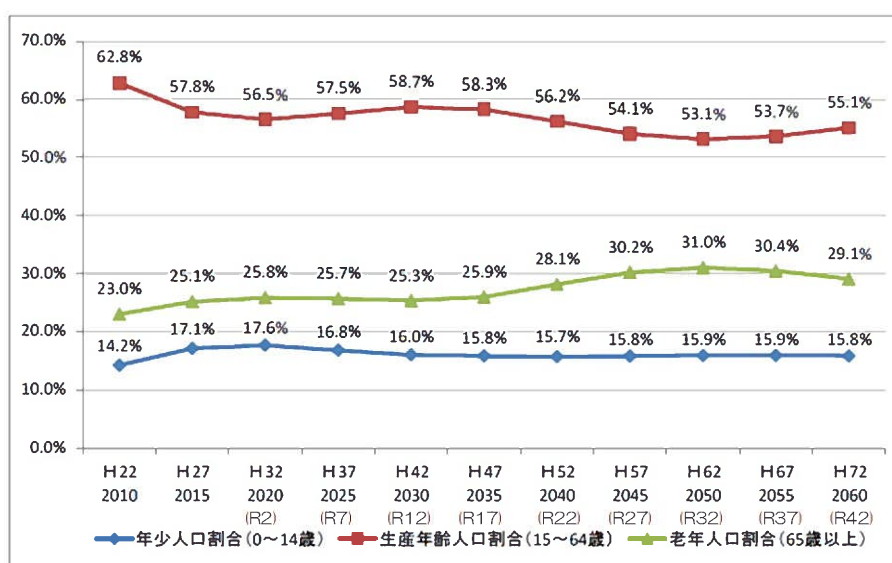
なお、「阿久比町人口ビジョン～みらい ステージ 阿久比～」では、令和12（2030）年に約27,000人に、令和42（2060）年には約24,000人に減少することが見込んでいる。しかし、人口の将来展望として、様々な施策展開により、転入による社会増や現状の合計特殊出生率の維持を図ることで、令和42（2060）年において約28,000人の確保を目指すこととしている。



資料：阿久比町人口ビジョン～みらい ステージ 阿久比～（平成28年3月策定、令和年度加筆）

表5 人口の将来展望

年齢3区分割合の見通しについては以下の表のとおり示しており、老年人口割合は高いものとしている。



※構成比の合計は端数処理のため100%とまらない場合がある

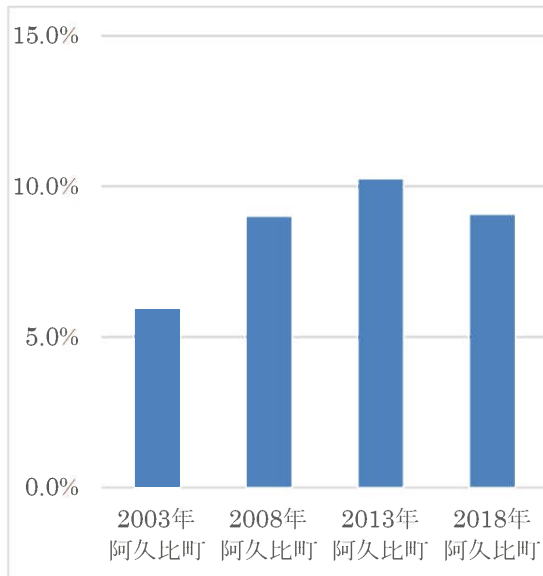
資料：阿久比町人口ビジョン～みらい ステージ 阿久比～（平成28年3月策定、令和年度加筆）

表6 年齢3区分割合の見通し

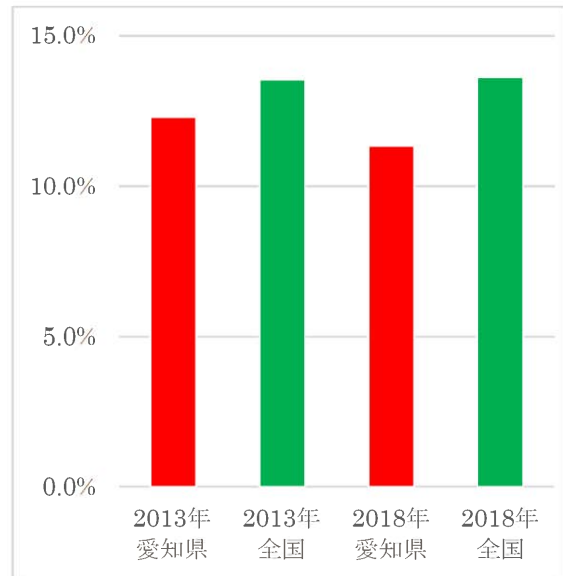
第3章 阿久比町の空家等の実態

1. 国、愛知県及び本町の空家等の動向について

本町の空家等数は平成 15 年及び 20 年、25 年、30 年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、2003 年から 2018 年の 15 年間で 2 倍以上増加しており、愛知県及び全国の空家率は下回っているが、今後も多い状態が継続することが予測される。



	2003年 阿久比町	2008年 阿久比町	2013年 阿久比町	2018年 阿久比町
割合	5.9%	9.0%	10.2%	9.0%
空家数	490	800	1,100	960
総戸数	8,280	8,890	10,760	10,610



	2013年 愛知県	2013年 全国	2018年 愛知県	2018年 全国
割合	12.3%	13.5%	11.3%	13.6%
空家数	422,000	8,195,600	393,800	8,488,600
総戸数	3,439,000	60,628,600	3,481,800	62,407,400

資料：住宅・土地統計調査

表7 国、愛知県及び本町の空家数の推移

※住宅・土地統計調査にて空家数として計上している“空家”は以下のものである。

○二次的住宅

別荘：週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅

その他：ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅

○賃貸用の住宅

新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅

○売却用の住宅

新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅

○その他の住宅

上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区分の判断が困難な住宅を含む。）

○建築中の住宅

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが、戸締まりができるまでにはなっていないもの（鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの）。戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、「空き家」であり、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせず人が居住している住宅としている。

表8 住宅・土地統計調査における空家の定義

(2) 調査結果概要

調査年度	平成 30 年度
調査対象	885 棟
判断基準	職員の外観目視による判断
調査地区	陽なたの丘地区を除く町内全域
空家等数	208 棟
築年数（平成 31 年 4 月 1 日時点）	平均約 54 年
空家等率	約 2.26% （母数：平成 25 年度住宅・土地統計調査による住宅総数 9,450 戸）
家屋所有者のうち、町内在住者	127 人
家屋所有者のうち、町外在住者	68 人
現況で居住不可能といえる空家等数 （一部修繕必要含む）	44 棟
内、倒壊の可能性がある空家等数	6 棟
参考 周辺住民から未管理等による 苦情を寄せられた空家等数	26 棟（平成 24 年度～平成 30 年度）

表 9 空家等調査結果概要

(3) 空家等分布

旧集落（宮津、卯之山、草木等）は当然だが、民間開発による団地等にも多くみられる。

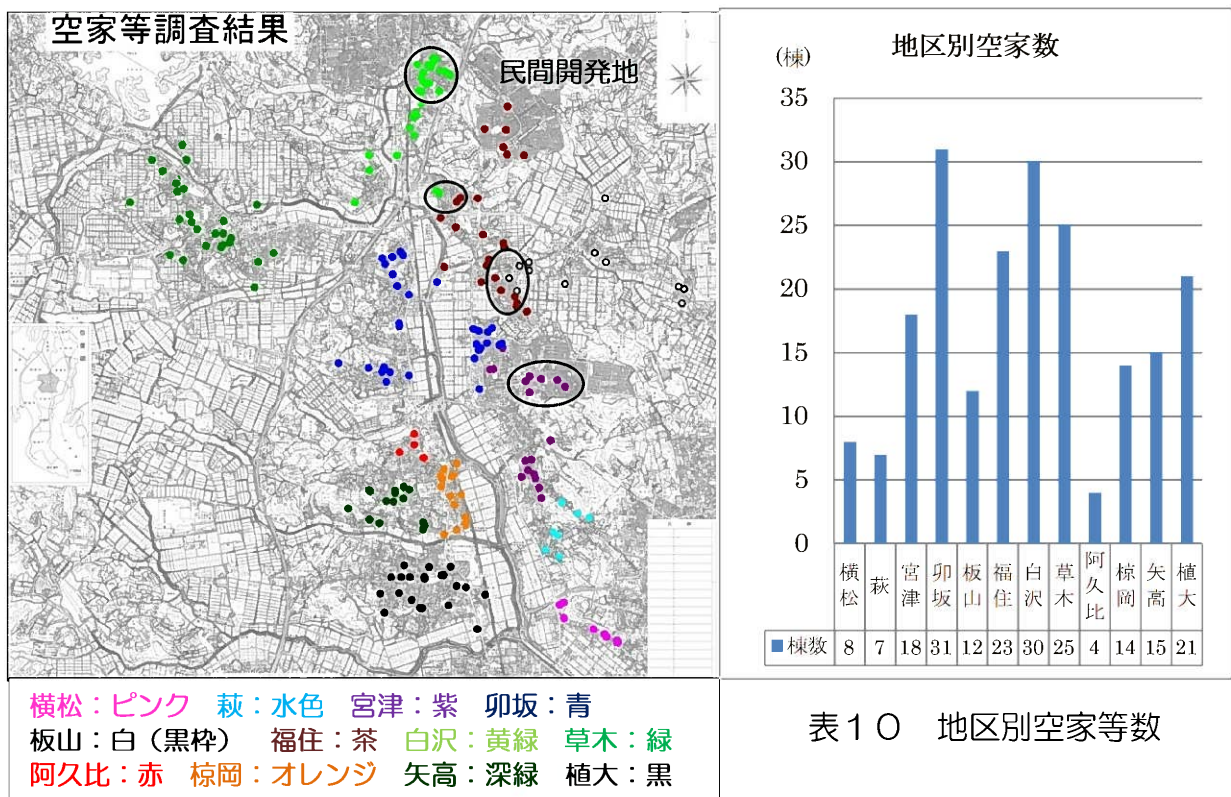


図 7 空家等調査結果分布図

表 10 地区別空家等数

(4) 地区別状況

ア. 家屋所有者の町内外在住割合

多くの地区に町外在住の所有者が存在し、空家等の現状を十分に把握できていない所有者が相当数存在することが考えられる。

町外所有者が多い地区である福住、白沢地区については、昭和 50 年頃から計画的に整備された白沢台地区等が存在するため、代替わり等による相続の結果、町外在住の所有者が多い、と考えられる。

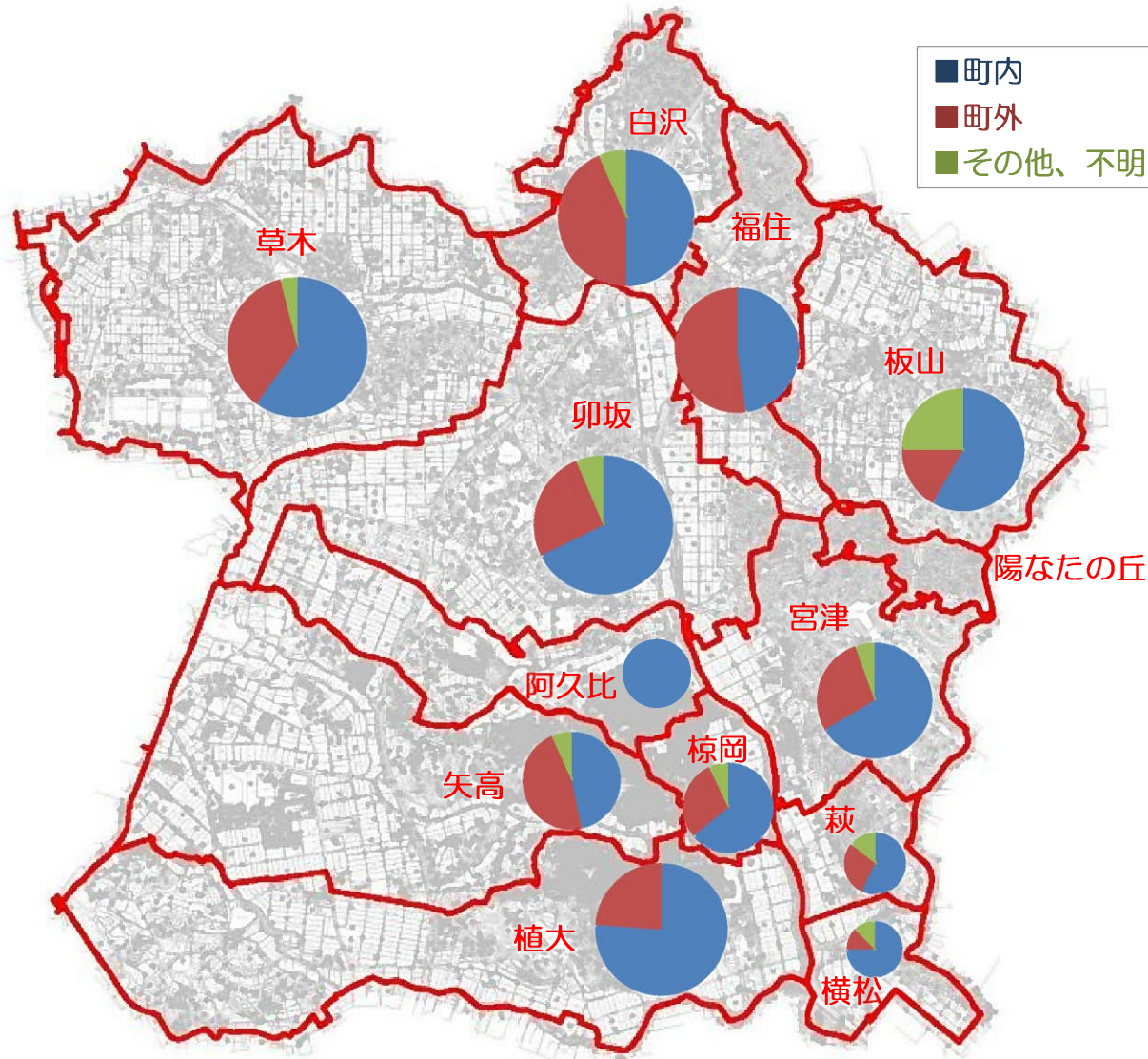


図8 地域別空家等所有者町内外在住者割合

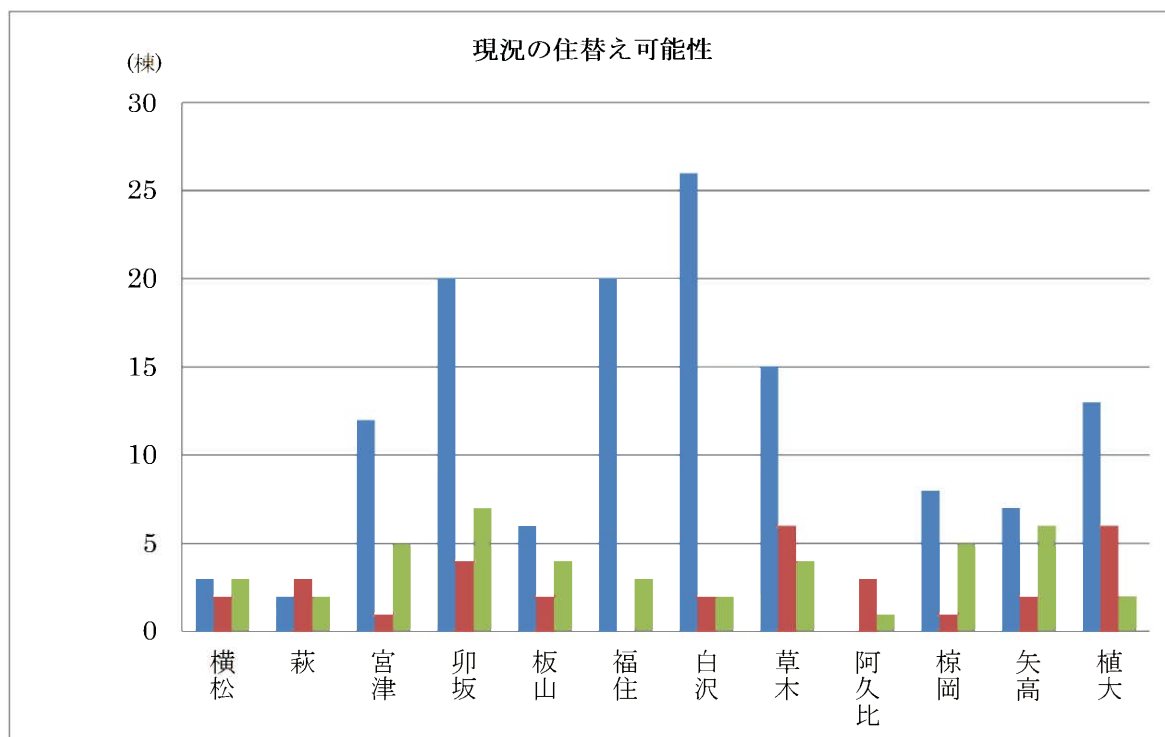
	横松	萩	宮津	卵坂	板山	福住	白沢	草木	阿久比	椋岡	矢高	植大
■町内	6	4	12	21	7	11	15	15	4	9	7	16
■町外	1	2	5	8	2	12	13	9	0	4	7	5
■その他、不明	1	1	1	2	3	0	2	1	0	1	1	0
合計	8	7	18	31	12	23	30	25	4	14	15	21

表 1 1 地域別空家等所有者町内外在住者数

イ. 現況の居住可否と倒壊の可能性

外観目視の判断では、居住不可能な空家等の大半は屋根の老朽化や外壁の破損等が見られ、破損箇所の修繕により居住可能となると考えられるが、一部には深刻な老朽化等により修繕不可能な空家等も見られる。比較的多い宮津、卯坂、椋岡、矢高地区については旧集落が存在する地区のため、古くからの建築物が老朽化し、現存していると考えられる。

また、倒壊の可能性のある空家等については、町全体としては極めて少数であるが、一部の地区で確認されており、このような空家等については周囲に悪影響を及ぼす前に、早急な対応を取ることが望ましい。



	横松	萩	宮津	卯坂	板山	福住	白沢	草木	阿久比	椋岡	矢高	植大
■可能	3	2	12	20	6	20	26	15	0	8	7	13
■不明	2	3	1	4	2	0	2	6	3	1	2	6
■不可能 (一部修繕 必要含む)	3	2	5	7	4	3	2	4	1	5	6	2
倒壊の 可能性あり	0	0	1	1	0	0	0	2	0	0	1	0
合計	8	7	18	31	12	23	30	25	4	14	15	21

表 1 2 現況の住替え可能性及び倒壊の可能性調査結果

3. 空家等対策上の課題について

(1) 共通課題

現地調査の結果を踏まえ、本町の空家等に関する課題は以下のとおりとなる。

課題 1 空家等の所有者等の管理不足

- 本町では新たな住宅地の開発により人口が増加しているものの、今後人口は減少に転じることが予想され、地区別の空家等の状況を見ても、昭和 50 年代頃から整備された住宅団地が存在する地区では空家等が多くみられるため、人口減少と同時に空家等数が増加することも考えられる。また、過去に空家等について周辺住民から苦情を寄せられていることから、未管理状態の空家等数も増加することが考えられる。このことから生じる様々な問題は、周辺住民等へ悪影響を及ぼす可能性があるため、これを防ぐべく、所有者等向けの施策を実施する必要がある。

課題 2 空家等や除却後の跡地の放置

- 空家等の分布から、周辺に住宅が存在する空家等が比較的多いため、住宅地内の空家等については利活用の可能性があるが、様々な事情により空家等は放置され、結果として空家数が増加していると考えられる。放置状態の解消は所有者等のみでは困難であるため、専門の民間事業者との連携等の流通促進施策を実施する必要がある。

課題 3 空家等対策推進体制の未整備

- 倒壊の可能性がある空家等は極めて少ないが、居住不可能と判断する空家等は少なくない。これらが周辺住民等へ悪影響を及ぼす前に、所有者等への指導等を実施する必要がある。しかし、空家等対策は検討すべき事項は多岐にわたるため、より効率的かつ総合的な施策を講じるべく、関係機関等との連携が重要である。このことから、庁内関係部局だけでなく、関係団体、民間事業者、地域等が連携した総合的な空家等対策の組織体制を構築する必要があり、また所有者等への対応や除却等の補助金等の創設も検討する必要がある。

(2) 地域特性に応じた課題

空家等が存在する地域の特性は旧市街地または住宅団地に分けられ、これらに応じた課題は以下のとおりである。

旧市街地 旧来からの密集住宅地内の空家等老朽化による二次被害の可能性
該当地区：陽なたの丘を除く全地区の一部

- ・旧来から市街地が形成されている旧集落等の市街地では、住宅の密集や道路幅員が狭いことから、老朽化による瓦の落下や外壁の崩壊等の結果、周辺住民や住宅等へ危険が及ぶ可能性がある。このことから、適切管理の促進や地域等との連携を図る必要がある。

住宅団地 団地内の高齢化による空家等の増加
該当地区：宮津山田（宮津、板山）、卯坂土地区画整理地内（卯坂）、阿久比団地（卯坂）、福住園高台（板山、福住）、高根台（福住）、白沢台（福住、白沢）、白沢の一部、草木土地区画整理地内（草木）

- ・昭和 50 年頃から計画的に整備された住宅団地では、同時期に転入した居住者が多数のため、高齢化が進んでいる。これにより、代替わり等が原因と思われる空家等が増加している。また、平成初期に整備された住宅団地も今後同様となる可能性がある。このことから、適切管理や相続または所有権移転登記等の促進、建替または除却補助の検討、利活用の促進を図る必要がある。

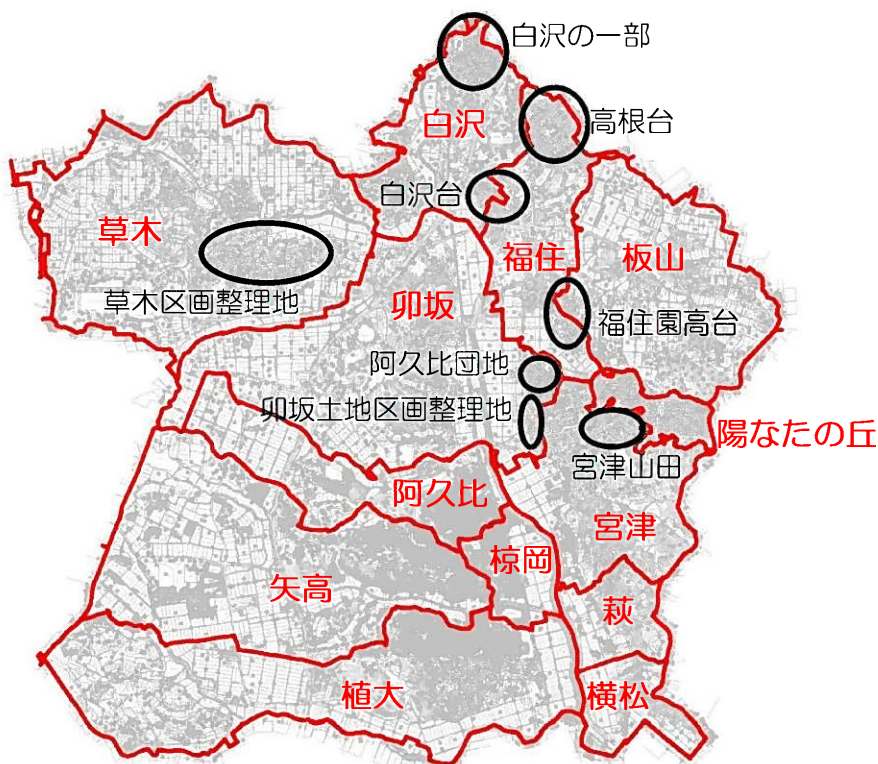


図9 住宅団地位置図

第4章 空家等対策に関する施策

1. 基本方針

(1) 適正管理の促進や予防啓発

空家等を放置することで生じる様々な問題を未然に防ぐべく、所有者等が自発的・持続的に適正管理を促進するため、所有者等への空家等の状況の周知や技術的な助言等の支援を実施する。また、今後空家等が増加することが予測されるため、管理啓発や相続等による空家等発生の予防策を啓発する。

(2) 利活用または流通の促進

空家等の利活用や流通を促進することにより、空家等の管理が適正化されるとともに、本町内への移住促進を図ることが可能となる。また、維持管理、売却・賃貸などの利活用施策は、その過程で民間事業者との連携が必要となる。このことから民間事業者との連携体制構築は重要と思われるため、関係諸団体と協議の上、利活用または流通施策を検討し、実施していく。

(3) 対策に係る実施体制整備

空家等がもたらす問題は様々であり、分野横断的で多岐にわたることから、庁内関係部署や関係機関と密に連携して対応する必要があるため、統括的に対応する体制を整備する。体制整備により、空家等の所有者等への助言および指導や、特定空家等の認定・勧告・行政代執行等の実施体制の充実を図る。

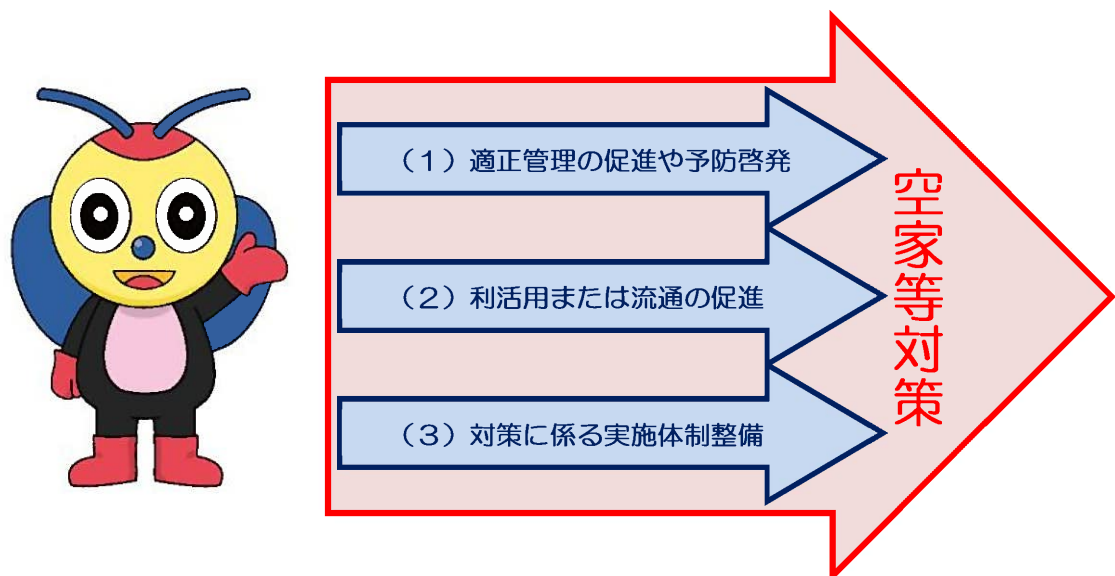


図10 空家等対策の基本方針イメージ

2. 施策推進の方向性

(1) 適正管理の促進や予防啓発

空家法第3条にて、空家等の所有者等に対し、「周辺的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」ものと規定しており、空家等の管理責任は第一義的には所有者に帰すこととなる。よって所有者等が自発的・持続的な適正管理を行うことができるよう、助言等の支援を行い、空家等が管理不全の状態に陥らないようにする必要があることから、以下の施策を実施する。

ア. 所有者等の意識啓発

所有者等が自らの責任により適切な対応を行い、空家等の発生や増加の抑制につながるよう、効果的な情報提供により啓発する。

【情報提供方法例】 <ul style="list-style-type: none">・ 広報誌及びホームページへの情報掲載・ セミナーや相談会等の実施・ 納税通知書など、町からの文書通知の活用	【啓発内容例】 <ul style="list-style-type: none">・ 相談窓口の周知・ 民間事業者及び関連団体の相談体制の周知・ 居住しないことの常態化に対するリスク周知・ 耐震診断、耐震改修等の利点や民間事業者情報・ 多世代同居、多世代近居の推進・ 相続放棄後の管理義務に係る啓発・ 地域利用可能な空家等の情報・ その他空家対策に関連する情報の提供
---	--

表 1 3 情報提供方法例・啓発内容例

イ. 相談体制の整備

空家等に関する問題は多岐にわたることから、所有者等・町民・民間事業者等に対する窓口を開設し、関連部署、県、近隣自治体及び民間事業者団体並びに阿久比町空家等対策協議会と連携することでの応相談体制の強化を図る。

(2) 利活用または流通の促進

ア. 地域住民等からの要望による利活用推進

地域からの要望により、福祉サービスの拠点、子育て世代の交流施設など、地域活性化施設・地域貢献施設として利活用可能な空家等については、所有者等の意向を確認した上で、地域住民等に情報を提供する。また、跡地を公園・駐車場等として整備する案や、地域防災拠点としての防災倉庫等、地域の実情を勘案し、住民と協同した活用を進める。

イ. 利活用可能な空家等の情報発信

空家等の情報発信として、国が運営している「全国版空き家・空き地バンク」の動きを注視し、「全国版空き家・空き地バンク」への参加や本町単独の空き家バンクの運用を進める。

ウ. 住宅団地に対する施策（民間事業者団体等との連携）

高齢化等の様々な要因による空家等の発生や空家状態の抑制を図るべく、所有者等と利活用希望者とのマッチング支援や、所有者等の相談窓口開設を目的とした不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等の同意を得た上で、利活用の企画・提案等を実施する体制を構築する。

(3) 対策に係る実施体制整備

ア. 阿久比町空家等対策協議会との連携

空家法第 7 条に基づく阿久比町空家等対策協議会(以下「協議会」という)と連携し、空家等対策の実施等に関する助言や指導により、空家等施策をより効果的に実施する。

【連携内容】

- 計画の変更並びに空家等の適正管理及び利活用に関する基本的かつ総合的な施策の検討
- 特定空家等の認定に関する検討意見
- 特定空家等への助言や指導、勧告、命令、行政代執行に関する助言
- 空家等の適正管理及び利活用に関する支援施策の検討

イ. 庁内関係部署による組織体制整備

空家等における様々な問題に対応すべく、横断的に対策検討が可能な実務担当者級を想定し、庁内関係部署からなる空家等への対策会議として、協議会内の作業部会を必要に応じて開催する。建設環境課(都市計画係)は作業部会の事務局を務め、その他の担当部署にも助言等依頼するなど、関係各課で情報共有し、体制整備と合わせ、ルール化を図る。

作業部会参加部署	役割
防災交通課	火災予防や防犯のための適正管理指導
政策協働課	空家等に関する情報提供についての助言
税務課	空家等の所有者等特定情報や課税情報提供
住民福祉課	相続人または所有者等の情報提供
上下水道課	水道使用状況や漏水に関する情報提供及び指導
産業観光課	空き店舗及び空き店舗兼住宅に係る利活用支援
建設環境課(管理係)	樹木繁茂や空家倒壊等による道路支障への対応及び指導
建設環境課(環境係)	樹木や雑草、悪臭、不法投棄等の適正管理指導
建設環境課(都市計画係)	空家等に関する総合窓口や空家台帳整備、所有者等への適正管理総合指導

表 1 4 各部署の役割

ウ. 老朽化した空家等や特定空家等への対応

適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしている空家等については、地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる必要がある。

このような空家等については、「特定空家等」へと認定することとし、認定基準等については、「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、庁内関係部署等により検討し、協議会に諮問した上で町長が決定する。

特定空家等に認定したもののへの対応については以下の内容を基本とするが、個別の対応については協議会にて審議の上、方針決定することとする。

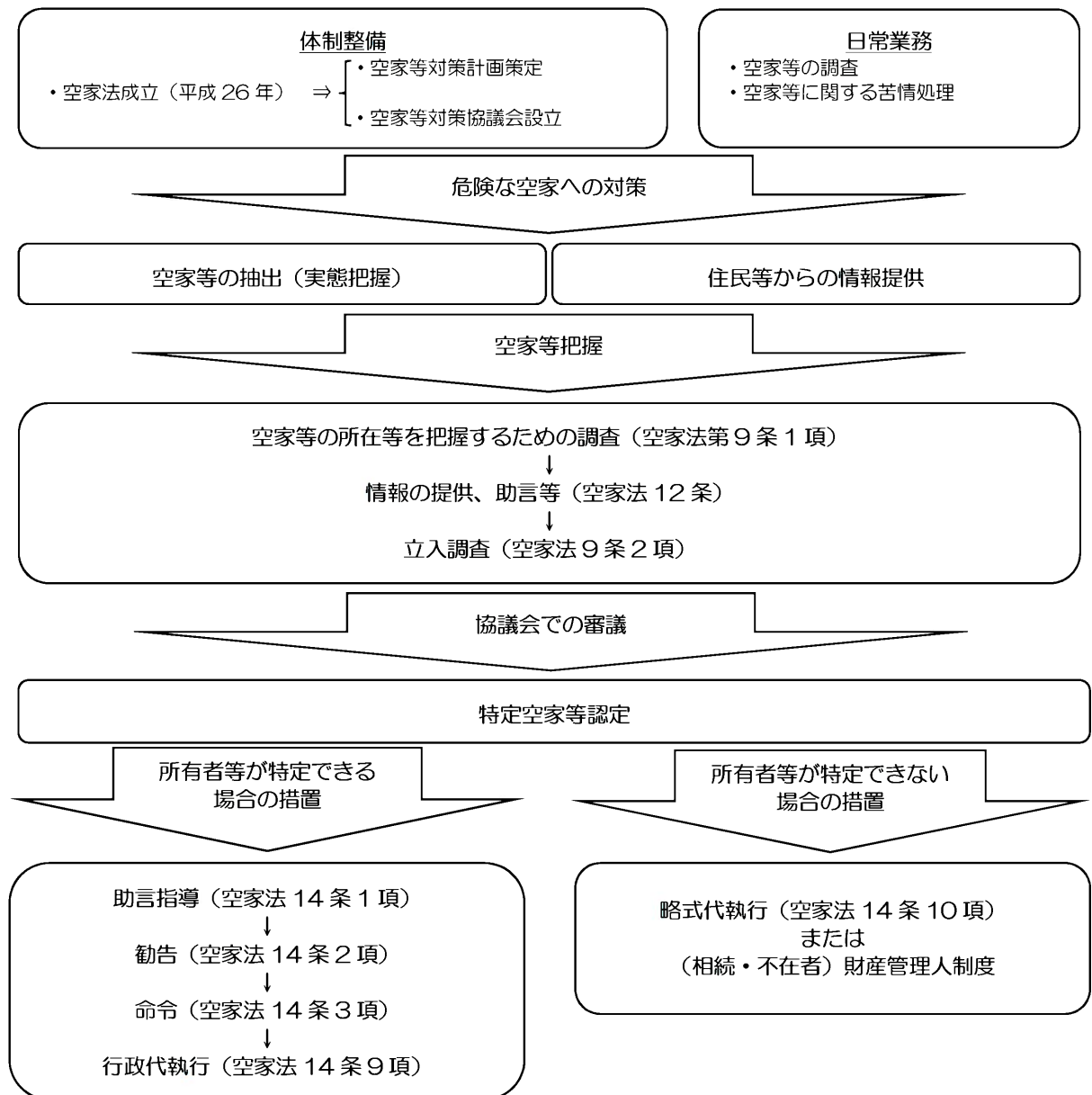


図11 特定空家等に関する措置等のフロー

【措置方針】

- ・措置内容検討のため、必要な限度において職員等による敷地立入調査を実施し、現状把握に努める。
- ・措置内容については、所有者等の実情も十分に調査および考慮の上、地域住民等への影響を最小限に留め、所有者等への負担も最低限と想定される内容とするよう検討する。
- ・措置内容の決定については、慎重に判断する必要があるため、必要に応じて協議会に意見を求めることとする。

【助言・指導】

- ・前述の措置方針に基づき、町長は所有者等へ助言または指導を実施する。

【勧告】

- ・助言または指導による改善が見られない場合は、相当の猶予期限を設定の上、助言または指導内容への対応を実施する旨の勧告を実施する。なお勧告の際は、固定資産税等の住宅用地の特例が適用されなくなるため、税務課と十分な調整を行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。

【命令】

- ・勧告による改善が見られない場合は、相当の猶予期限を設定の上、勧告内容への対応を実施する旨の命令を実施する。なお命令する場合は、空家法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき実施する。

【代執行】

- ・命令による改善が見られない場合や改善が不十分と見られる場合等は、空家法及び行政代執行法に基づき、所有者等が為すべき行為を所有者等に代わって町長が実施する。所有者等が確知できない場合は、空家法第14条第10項の規定に基づき実施する。

【財産管理人制度】

- ・空家等の所有者が不明または不存在の場合は、相続財産管理人等が財産管理する財産管理人制度等の活用を検討する。

※参考

- ・相続財産管理人

相続人が不存在であることが判明した場合や、相続放棄などにより法定相続人が一人もいなくなった場合において、被相続人の財産の管理および清算を主な目的として職務を行う。

- ・不在者財産管理人

所有者等が所在不明の場合において、不在の間の当該財産の維持管理を主な目的として職務を行う。

表15 措置方針・措置内容等説明

なお、空家等及び特定空家等が周辺に悪影響を及ぼしている場合、必要に応じて事故等防止のための緊急措置を実施することとする。

また、老朽化し適切な管理が行われていない空家等については、所有者等へ除却等を提案することが想定されるが、所有者等の状況等により、必要であれば除却等に対する補助金を創設する。

工. 旧市街地に対する施策（行政協力員等との情報共有体制整備）

特定空家等認定相当の空家等については、周辺に悪影響を及ぼしている状態のため、早期に指導等実施する必要があるが、所有者等の情報収集をする上で、周辺住民等からの情報は非常に有益となる可能性が高い。このことから、平常時から必要な範囲で行政協力員等と空家等に関する情報を共有し、早期対応が可能な体制整備を図る。

第5章 空家等対策の推進

1. 適正管理の推進や予防啓発

ア. 所有者等への空家等に関する情報発信

広報等各種媒体により、空家等に関する様々な情報を発信し、空家等の発生抑制を図る。

イ. 空家等に関する相談窓口の開設

空家等に関する専門的知識を備えた相談窓口の開設により、所有者等の意識啓発を図る。

2. 利活用または流通の促進

ア. 地域等の要望による空家等や跡地の利活用推進の支援

地域住民等と所有者等の意向が合致する場合に、地域住民等が積極的に利活用できるよう、マッチング等の支援を実施する。

イ. 空家バンクの創設または参加

空家等の流通促進による空家等数の減少を目的として、本町独自の空家バンクの創設、または国等が運営している空家バンクへ参加する。

3. 対策に係る実施体制整備

ア. 阿久比町空家等対策協議会との連携

空家法第7条に基づく阿久比町空家等対策協議会と連携し、空家等対策を効果的に実施可能な体制を整備する。

イ. 協議会作業部会の開催

実務担当者級の作業部会開催により、空家等に関する様々な問題に対して柔軟に対応可能な体制を整備する。

ウ. 空家等に対する補助金創設や適切に管理されていない空家等の特定空家等認定または行政代執行等の実施

空家等の除却推進を図るため、除却支援の補助金を創設する。また、老朽化等により周辺に悪影響を及ぼしている空家等については、特定空家等と認定する。その後は所有者等へ指導や勧告等による適切管理を促し、必要に応じて行政代執行による空家処分を実施する。

4. 地域課題に対する施策

旧市街地 地域住民等との空家等に関する情報共有

行政協力員を基本とした情報共有体制の整備により、苦情等に対する早期対応による悪影響の軽減を図る。

住宅団地 民間事業者団体等との連携による空家等流通促進

所有者等からの情報を各種団体と共有し、助言等により空家等発生や空家状態の抑制を図る。

関係法令等

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。

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的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、周辺的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。

4 国土交通大臣及び総務大臣は、基本指針を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

(空家等対策計画)

第六条 市町村は、その区域内で空家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、

基本指針に即して、空家等に関する対策についての計画（以下「空家等対策計画」という。）を定めることができる。

- 2 空家等対策計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
 - 一 空家等に関する対策の対象とする地区及び対象とする空家等の種類その他の空家等に関する対策に関する基本的な方針
 - 二 計画期間
 - 三 空家等の調査に関する事項
 - 四 所有者等による空家等の適切な管理の促進に関する事項
 - 五 空家等及び除却した空家等に係る跡地（以下「空家等の跡地」という。）の活用の促進に関する事項
 - 六 特定空家等に対する措置（第十四条第一項の規定による助言若しくは指導、同条第二項の規定による勧告、同条第三項の規定による命令又は同条第九項若しくは第十項の規定による代執行をいう。以下同じ。）その他の特定空家等への対処に関する事項
 - 七 住民等からの空家等に関する相談への対応に関する事項
 - 八 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
 - 九 その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

3 市町村は、空家等対策計画を定め、又はこれを変更したときは、遅滞なく、これを公表しなければならない。

4 市町村は、都道府県知事に対し、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関し、情報の提供、技術的な助言その他必要な援助を求めることができる。

（協議会）

第七条 市町村は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議を行うための協議会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、市町村長（特別区の区長を含む。以下同じ。）のほか、地域住民、市町村の議会の議員、法務、不動産、建築、福祉、文化等に関する学識経験者その他の市町村長が必要と認める者をもって構成する。

3 前二項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

（都道府県による援助）

第八条 都道府県知事は、空家等対策計画の作成及び変更並びに実施その他空家等に関しこの法律に基づき市町村が講ずる措置について、当該市町村に対する情報の提供及び技術的な助言、市町村相互間の連絡調整その他必要な援助を行うよう努めなければならない。

（立入調査等）

第九条 市町村長は、当該市町村の区域内にある空家等の所在及び当該空家等の所有者等を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる。

2 市町村長は、第十四条第一項から第三項までの規定の施行に必要な限度において、当該職員又はその委任した者に、空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができる。

- 3 市町村長は、前項の規定により当該職員又はその委任した者を空家等と認められる場所に立ち入らせようとするときは、その五日前までに、当該空家等の所有者等にその旨を通知しなければならない。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りでない。
- 4 第二項の規定により空家等と認められる場所に立ち入ろうとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係者の請求があったときは、これを提示しなければならない。
- 5 第二項の規定による立入調査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解釈してはならない。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であつて氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

- 2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているもののために利用する目的で都が保有する情報であつて、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。
- 3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(空家等に関するデータベースの整備等)

第十一条 市町村は、空家等（建築物を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するもの（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に限る。）を除く。以下第十三条までにおいて同じ。）に関するデータベースの整備その他空家等に関する正確な情報を把握するために必要な措置を講ずるよう努めるものとする。

(所有者等による空家等の適切な管理の促進)

第十二条 市町村は、所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、これらの者に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めるものとする。

(空家等及び空家等の跡地の活用等)

第十三条 市町村は、空家等及び空家等の跡地（土地を販売し、又は賃貸する事業を行う者が販売し、又は賃貸するために所有し、又は管理するものを除く。）に関する情報の提供その他これらの活用のために必要な対策を講ずるよう努めるものとする。

(特定空家等に対する措置)

第十四条 市町村長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、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（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にない特定空家等については、建築物の除却を除く。次項において同じ。）をとるよう助言又は指導をすることができる。

- 2 市町村長は、前項の規定による助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺的生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができる。
- 3 市町村長は、前項の規定による勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかつた場合において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができる。
- 4 市町村長は、前項の措置を命じようとする場合においては、あらかじめ、その措置を命じようとする者に対し、その命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、その措置を命じようとする者又はその代理人に意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えなければならない。
- 5 前項の通知書の交付を受けた者は、その交付を受けた日から五日以内に、市町村長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができる。
- 6 市町村長は、前項の規定による意見の聴取の請求があつた場合においては、第三項の措置を命じようとする者又はその代理人の出頭を求めて、公開による意見の聴取を行わなければならない。
- 7 市町村長は、前項の規定による意見の聴取を行う場合においては、第三項の規定によって命じようとする措置並びに意見の聴取の期日及び場所を、期日の三日前までに、前項に規定する者に通知するとともに、これを公告しなければならない。
- 8 第六項に規定する者は、意見の聴取に際して、証人を出席させ、かつ、自己に有利な証拠を提出することができる。
- 9 市町村長は、第三項の規定により必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者がその措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき又は履行しても同項の期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができる。
- 10 第三項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき（過失がなくて第一項の助言若しくは指導又は第二項の勧告が行われるべき者を確知することができないため第三項に定める手続により命令を行うことができないときを含む。）は、市町村長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、市町村長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告しなければならない。
- 11 市町村長は、第三項の規定による命令をした場合においては、標識の設置その他国土交通省令・総務省令で定める方法により、その旨を公示しなければならない。
- 12 前項の標識は、第三項の規定による命令に係る特定空家等に設置することができる。この場合においては、当該特定空家等の所有者等は、当該標識の設置を拒み、又は妨げてはならない。
- 13 第三項の規定による命令については、行政手続法（平成五年法律第八十八号）第三章

(第十二条及び第十四条を除く。)の規定は、適用しない。

14 国土交通大臣及び総務大臣は、特定空家等に対する措置に関し、その適切な実施を図るために必要な指針を定めることができる。

15 前各項に定めるもののほか、特定空家等に対する措置に関し必要な事項は、国土交通省令・総務省令で定める。

(財政上の措置及び税制上の措置等)

第十五条 国及び都道府県は、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、空家等に関する対策の実施に要する費用に対する補助、地方交付税制度の拡充その他の必要な財政上の措置を講ずるものとする。

2 国及び地方公共団体は、前項に定めるもののほか、市町村が行う空家等対策計画に基づく空家等に関する対策の適切かつ円滑な実施に資するため、必要な税制上の措置その他の措置を講ずるものとする。

(過料)

第十六条 第十四条第三項の規定による市町村長の命令に違反した者は、五十万円以下の過料に処する。

2 第九条第二項の規定による立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、二十万円以下の過料に処する。

附 則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、第九条第二項から第五項まで、第十四条及び第十六条の規定は、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

(検討)

2 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、この法律の施行の状況を勘案し、必要があると認めるときは、この法律の規定について検討を加え、その結果に基づいて所要の措置を講ずるものとする。