

早川町空家等対策計画

平成31年3月

目 次

第1章 計画策定の趣旨

1. 計画策定の背景と目的
2. 計画の位置づけ
3. 計画の期間
4. 計画の対象

第2章 空家等の現状

- 1 全国の空家の現状
2. 山梨県の空家の現状
3. 早川町の空家等の現状

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 目的と基本理念
2. 空家等の調査に関する事項
3. 所有者等による空家等の適切管理
4. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進
5. 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
6. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項
7. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項
8. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項

第1章 計画策定の概要

1. 計画策定の背景と目的

近年、人口の減少や産業構造の変化等により、空家が全国的に増加しており、その中では適切に管理されずに倒壊・損壊の防災上の問題があり、今後さらに高齢化が進むことを踏まえれば、空家も増加は避けられないところです。

このような事から国は「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）を制定、公布（平成26年11月27日）し、市町村が空き家の対策に取り組むための法的根拠を整備しました。また、「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方針」を示し、市町村は必要に応じて「空家等対策計画」を策定し、各地域内の活用策についても併せて検討することが望ましいとされています。

以上のことから、早川町の空家対策等の方向性を定めた「早川町空家等対策計画」を策定します。

2. 計画の位置付け

本計画は、法第6条第1項に規定する「空家等対策計画」であり、空家に関する対策を総合的かつ、計画的に実施するため、国の基本指針に即して策定する計画です。

3. 計画の期間

本計画の期間は平成30年度から平成35年度の5年間とします。ただし、上位計画及び関連計画の変更や、社会情勢等の変化により計画の見直しの必要性が高まった場合には、計画期間中においても見直しを行なうものとします。

4. 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

当町において空家対象とする空家の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」（法第2条第2項で規定する特定空き家等を含む。）とします。

ただし、空家等のうち、「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」については、原則対象から除外するものとしますが、周辺の生活環境に悪影響を及ぼしているものについては本計画の対象とします。なお、利活用の観点から除却した空家等に係る跡地についても対象としています。また、対策に取り組む優先順位としては、悪影響が及んでいる状況（危険度）を判断し対応していくこととします。

なお、利活用の観点から、除却した空家等に係る跡地についても対象とします。

(2) 計画の対象とする地区

当町において空家対策の対象とする地区は、早川町全域とする。ただし、今後具体的な施策を実施するために、必要に応じて重点対象地区を定めることも検討します。

第2章 空家の現状

1. 山梨県の空家の現状

山梨県における住宅・土地統計調査（H25）住宅は422,100戸、そのうち空き家は92,900戸程度と推計されており、空家率は約22.0%となっています。

賃貸用の住宅も平成5年から10年にかけて急増し、このことが空家率全体を押し上げる状況となっています。

2. 早川町の空家の状況

平成27年度に役場税務担当の協力により町内全域の家屋調査を行い、町内493戸の空家の対象物件を確認しました。そのうち管理物件が203戸、非管理物件が198戸、居住不可物件が92戸となっております。町内約43%が空家となっており、高齢化に伴い、空家物件は今後も増加していくとみられるため、早急な対策が必要となります。

3. 空家等の現状と課題

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す可能性があり、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要となっています。

また、空家等の増加に伴い、地域住民や所有者等からの相談が予想され、相談内容は空家等に関する苦情として、衛生、景観、防犯、防災面の相談、解体、土地建物の利活用、管理、税金、相続及び補助制度に関する事など多岐にわたることが考えられます。

町民から寄せられた空家等に関する様々な相談や悩みは総合窓口として総務課が受けつけ、寄せられた内容が複数の部署にまたがる場合はその内容に応じて関係部署との連携を図ります。

(1) 空家等に関する課題

- ①近隣や地域全体の悪影響
- ②所有者等の管理意識の欠如
- ③空家等の増加に伴う悪循環
- ④空家等の増加による住民からの苦情等

(2) 対策とその方向性

①抑止対策

地域と連携し空家等の早期発見、所有者への意識啓発等

②実施対策

行政指導等による特定空家等の解消、空家の除却後の利活用等に対する国の補助金を活用

③有効活用促進

移住者に対する空き家の改修補助金

第3章 空家等対策に関する基本的な方針

1. 目的と基本理念

(1) 目的

本町における空家等に対する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家等に関する対策についての基本理念などを定めることにより、町民の生活環境の保全を図るとともに、空家等の活用を促進し、地域の活性化に寄与することを目的とします。

(2) 基本理念

①空家等は、個人の財産であり、所有者等がその責任のもとに適切に管理すべきものであることから、所有者等による管理を徹底し、正しい認識を持てるように啓発していきます。

②適切な管理が行われず、放置されている空家等が地域住民の生活環境に影響を及ぼすことが無いように、地域の実情に応じて必要な対応をしていきます。

③空家等に関する対策は、町、町民、空家等の所有者及び事業者が相互に連携を図りつつ、協同して取り組んでいきます。

2. 空家等の調査に関する事項

町内の空家の実態は、平成27年度の調査結果を把握・管理しているが、今後は、所有者等の情報や空き家の解消、新たな空家の発生などの情報について、地域に詳しい区会、消防団等の協力を得る中で、効率の良い実態把握に努めます。

3. 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

法の第3条では、「空家等の所有者の責務」として、「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」と規定されています。

当町では、所有者等の空き家等に対する理解が深まるような取組を実施していくとともに、所有者等に必要な支援も行っていきます。対応が困難な場合は、県、その他関係機関と連携し、的確な指導、助言を行うなど、空家の適正管理を促します。

4. 空家等及び除却した空家等に係る跡地の活用の促進に関する事項

空家等については、改修費の補助のほか団体や地域等による民間での利活用、公的な利活用を推進することにより空家等の解消の促進を図っていきます。

また、空家等に係る跡地の活用については、跡地が置かれている状況を勘案しながら検討していきます。

5. 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

空家等に関する事務は複数の担当で対応しますが、住民からの相談に対する窓口を1本化することにより、わかりやすく、スムーズな対応を図ります。

6. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項

① 実施体制

主管部署が、空家等の状態、問題点や住民からの相談内容等を整理したうえで、空家対策の初動体制は総務課にて担います。その後、関係する担当課に伝え、それぞれの担当課が相互に連携をしながら問題に対処することにより、空き家等対策の効率的で効果的な体制を築きます。

ただし、空家等の利活用に関しては、それぞれの担当課において対応します。

(2) 空家等対策会議の設置

本計画の変更及び実施に関することや特定空家等の対処及び措置等についての協議及び決定を行うため、庁内に外部有識者等も交えた「早川町空家等対策会議（仮称）」を設置します。

7. 特定空家等に対する措置その他の特定空家等への対処に関する事項

特定空家等の判定については、国土交通省が定めた「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（ガイドライン）により行います。

（1）特定空き家等の定義

- 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

（2）特定空家等に関する判断の手続き

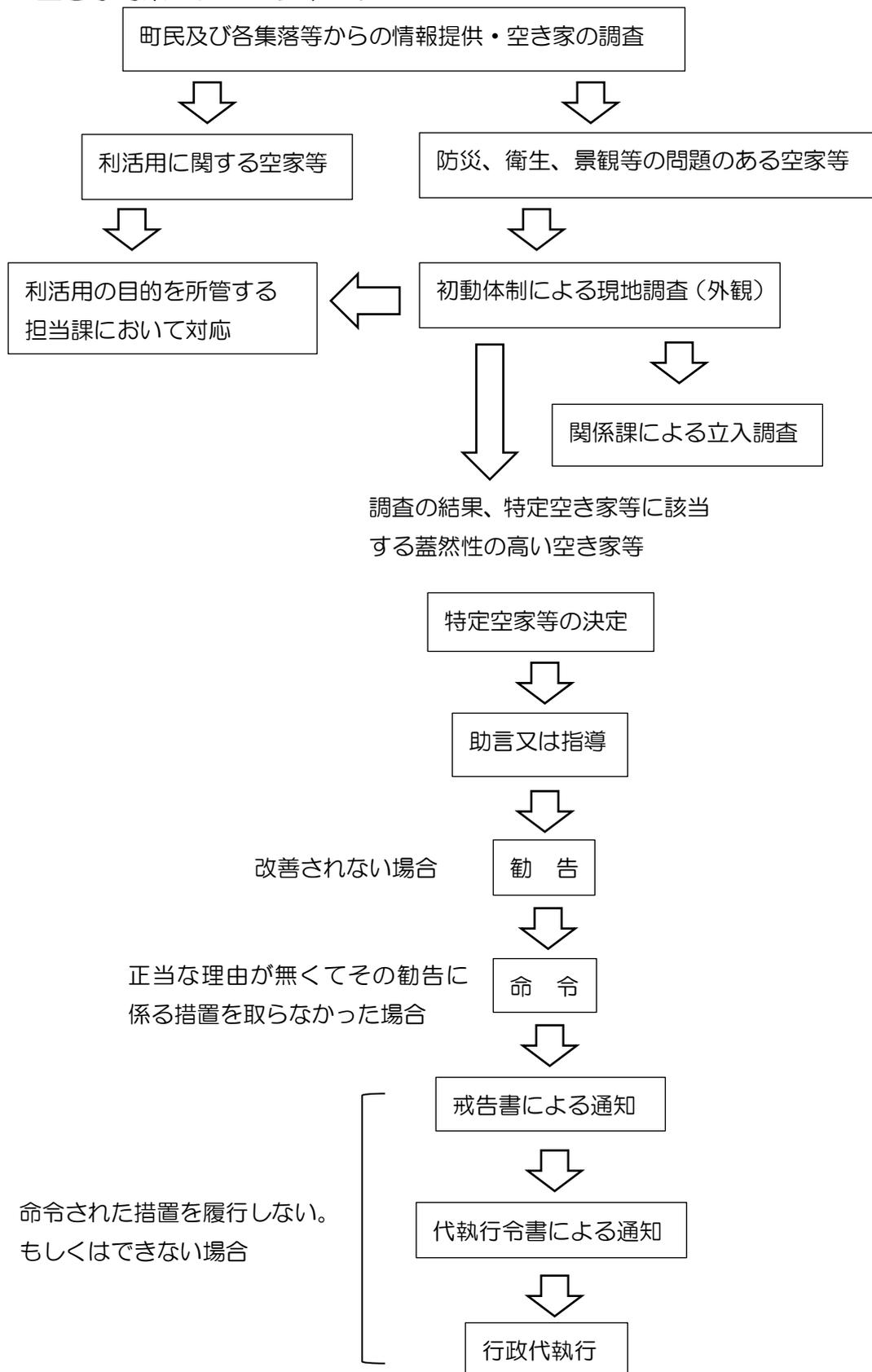
特定空家等の判定は、「早川町空き家等対策会議（仮称）」において協議します。特定空き家に該当すると判定された建物については、町長が必要な措置を実施します。

（3）特定空き家等に対する措置の流れ

特定空き家等に対する措置の流れは、次のフローチャートのとおりです。なお、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。

区 分		課税標準額
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地（200㎡を超える部分で家屋床面積の10倍まで）	価格×1/3

〈空き家対策のフローチャート〉



8. その他空家等に関する対策実施に関し必要な事項

計画は、策定後、着実に進めていくことが重要なため、計画期限を迎えるごとに検証し、空家等の状況を踏まえ、計画内容の改定等を検討します。