

早川町空家等対策計画 (第2期)

令和6年3月

目次

第1章 計画改定の趣旨

- 1.第2期計画の背景と目的
- 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.山梨県の空家等の現状
- 2.早川町の空家等の現状
- 3.空家等の現状と課題

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の促進に関する事項
- 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
- 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.管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する事項
- 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 計画改定の趣旨

1. 第2期計画の背景と目的

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。

この状況を受けて、平成27年5月26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。)が施行され、これにより空家等に関する施策を適切に講ずるよう努めることが市町村の責務として位置づけられました。

本町においても空家等は大きな問題となっていることから、空家対策等の方向性を定めた「早川町空家等対策計画」を平成31年3月に策定しました。

今回、策定から5年が経過したことから、これまでの取組内容を受け、社会情勢の変化を鑑み、現行計画を改定します。

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。また、計画の推進にあたっては、本町における上位計画である「第7次早川町長期総合計画」や「人口ビジョン・第2期総合戦略」に定めている空家等関連施策との整合性を図るものとします。

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

当町において本計画の対象とする空家等の種類は、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。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 空家等の現状

1. 山梨県の空家等の現状

総務省が実施した「住宅・土地統計調査(H30)」によると山梨県の住宅総数は422,000戸、そのうち空家総数は90,000戸程度と推計されており、空家率は約21.3%となっています。前回調査(H25)と比較すると、空家率は0.7ポイント減少しているが、依然として全国第1位となっています。

空家の内訳をみると「賃貸用の住宅」と「その他の住宅」の急増が空家率全体を押し上げています。また、他県と比較すると別荘などの「二次的住宅」が多いことも大きな要因となっています。「二次的住宅」を除く空家率は17.4%であり、全国第7位であるが、前回調査と比較すると割合は増加している状況です。

2. 早川町の空家等の現状

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、町内約43%が空家となっております。

町では、平成29年4月に施行されている「早川町移住者住宅改修費補助金交付要綱」のほか、令和2年4月に「早川町空家等解体費補助金交付要綱」を新たに策定しました。これまで改修が13件、解体が22件の実績があり、空家の利活用と除却を推進しています。

しかし、高齢化に伴う空家の増加、空家所有者の高齢化により維持管理が難しくなる物件は、今後も増加していくとみられるため、更なる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
 - ・行政指導等による管理不全空家等及び特定空家等の解消
 - ・空家等の除去に対する補助金の活用
 - ・空家の除却後の利活用等に対する国の補助金の活用
- ③有効活用促進
 - ・移住者に対する空家の改修補助金の活用
 - ・空家の活用方法について、多様な角度から検討
- ④推進体制の整備
 - ・庁内関係部署との連携強化
 - ・空家等に関する相談窓口一本化の継続

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ています。

(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てきます。

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」と規定されています。

当町では、所有者等の空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、解体費・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。

【担当一覧表】

担 当 部 署	相 談 内 容
総務課 企画・移住担当	<ul style="list-style-type: none">・空家等全般に関する相談・適正管理されていない空家等に関する相談（損傷・剥がれ・劣化など）・自治会との連携に関する事
総務課 庶務・防災担当	<ul style="list-style-type: none">・空家等に係る防火・防犯・防災対策
振興課 工務・管理担当	<ul style="list-style-type: none">・通行の危険等道路スペースの安全に関する事
町民課 税務・保険担当	<ul style="list-style-type: none">・固定資産税に関する事・住宅用地特例の取り扱いに関する事
町民課 環境担当	<ul style="list-style-type: none">・ゴミの放置等環境衛生に関する事・鳥獣害対策に関する事

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

住民からの空家等に関する相談への対応に関する事項のとおり、空家等に関する相談は幅広く、庁内の様々な部署に関係することから、空家等の対策を実施する際には総務課企画・移住担当を中心に関係する課と対策に関する協議を行い、実施の検討を行います。

そのため、総務課企画・移住担当が空家等の状態、問題点や住民からの相談内容等を整理したうえで、初動体制を築きます。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しながら問題に対処することにより、空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。

また、地域に詳しい自治会、消防団等から空家等に関する情報提供や情報共有をすることにより、効率の良い空家等の実態把握に努め、空家等対策の推進のため、国、県等の関係機関から必要な情報の提供及び技術的な助言を仰ぎ、関係団体と相互に連携を図りながら、空家等の問題に取り組む体制の構築に努めていきます。

(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」を設置します。

7. 管理不全空家等及び特定空家等に対する措置に関する事項

法において、適正な管理がされておらず周辺への影響が懸念される空家等について、下記のとおり定義されています。

(1) 管理不全空家等

法第13条第1項では、次の空家を「管理不全空家等」と定義しています。

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空家等

(2) 特定空家等の定義

法第2条第2項では、次の4項目のいずれかに該当する空家を「特定空家等」と定義しています。

- | |
|-------------------------------------|
| 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 |

(3) 判断の手続き

詳細な判断基準は、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。

管理不全空家等及び特定空家等の判定は、「早川町空家等対策会議」において協議します。

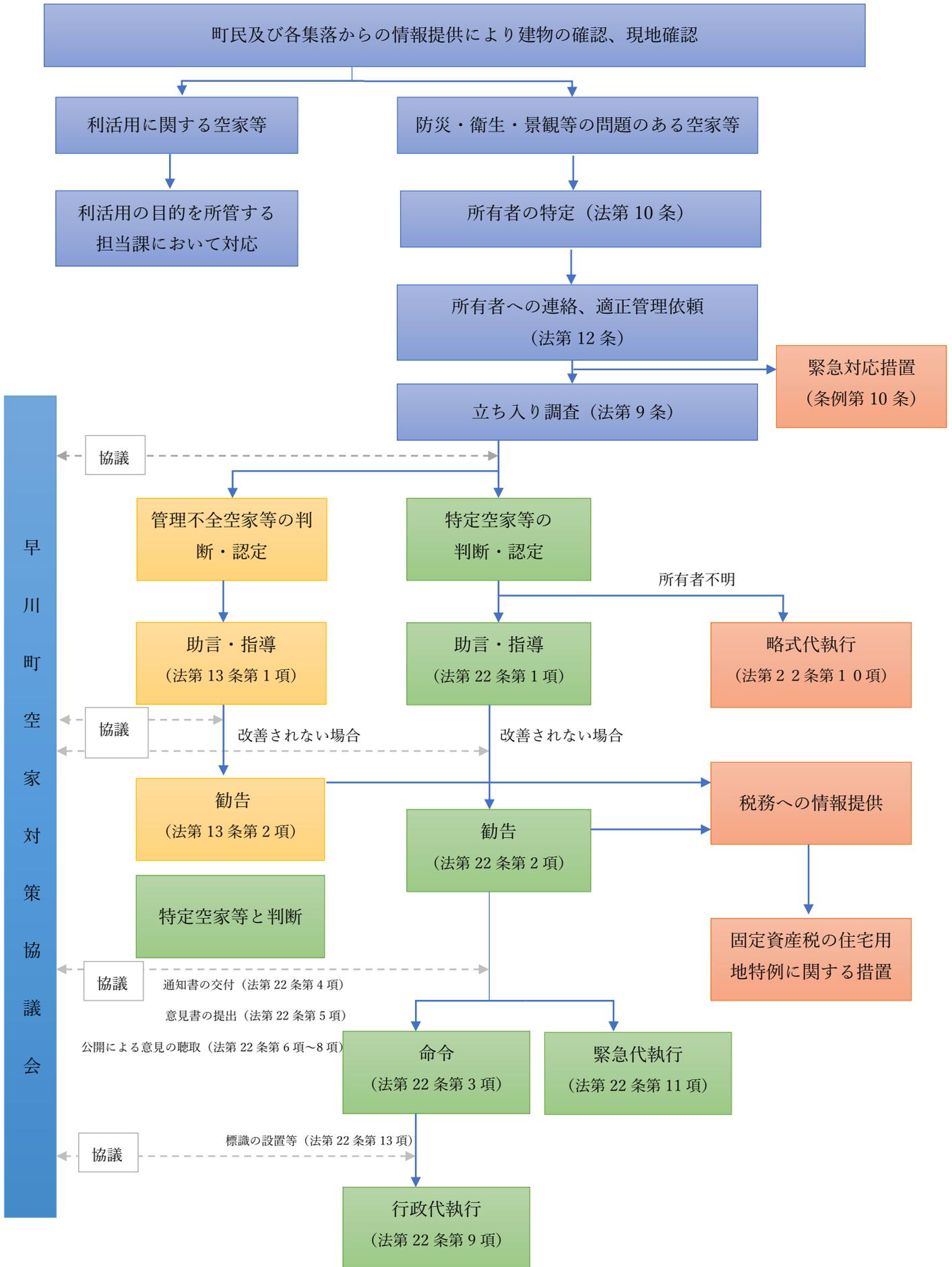
管理不全空家等及び特定空家等に該当すると判定された建物については、町長が必要な措置を実施します。

(4) 措置の流れ

管理不全空家等及び特定空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。

固定資産税の課税標準の特列表(専用住宅の場合)		
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

〈空家対策のフローチャート〉



早川町空家対策協議会

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。