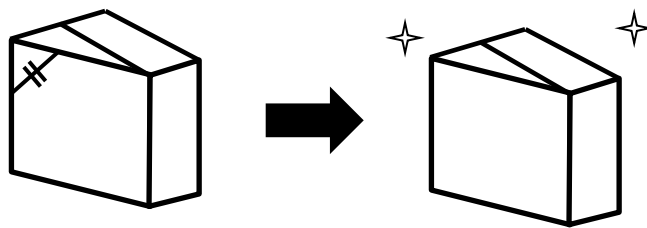


波佐見町空家等対策計画



策定 平成28年12月

改正 平成30年8月1日

用語の説明

・空家等 …… 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条の規定に基づく、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 …… 空家等対策の推進に関する特別措置法第2条の規定に基づく、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。

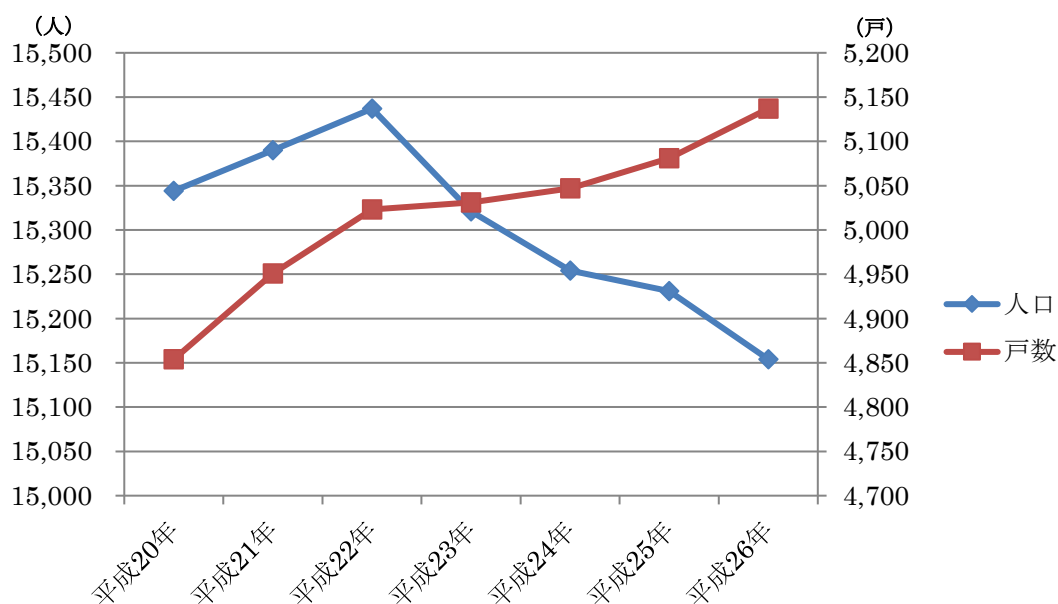
第1章 空家等の現状について

1 本計画の目的

この計画は、空家等対策の推進に関する特別措置法第6条に基づき、波佐見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ものです。

2 町の概要

波佐見町の面積は56k㎡、人口・世帯数は平成27年の国勢調査では、14,891人、4,957世帯となっています。また、それ以前の人口、世帯数については、住民基本台帳では、下記のとおりとなっています。人口は減少傾向にありますが、世帯数については増加傾向にあり、核家族化が進行しています。



3 空家等の数

総務省の住宅・土地統計調査において本町の住宅戸数は、下記のとおりとなっています。

平成15年 住宅戸数 4220戸 うち空家戸数 270戸

平成20年 住宅戸数 4660戸 うち空家戸数 560戸

平成25年 住宅戸数 4830戸 うち空家戸数 470戸

住宅・土地統計調査の平成25年調査では、全国の空家率は13.52%、長崎県全体では15.42%、波佐見町では9.73%となっています。

一方、空家の実数については、平成28年度に町による実地調査を行った結果、177戸の空家が確認されています。

4 空家の実態、分布状況

平成28年度に町による空家の実地調査を行い、その際に外観から空家の使用の可否についても判断し下表のとおり分類を行っています。

1「建物全体の50%以上が崩壊状態」が7件(4.0%)、2「建物全体の50%未満が崩壊状態」が33件(18.6%)、3「一部補修で使用可能」が51件(28.8%)、4「現状のまま使用可能」が86件(48.5%)となっています。

自治会	空家件数	建物の状況			
		1	2	3	4
中尾郷	17	2	3	1	11
三股郷	9	2	1	1	5
永尾郷	16	0	3	3	10
小樽郷	3	0	0	1	2
野々川郷	3	0	0	0	3
湯無田郷	11	0	2	2	7
井石郷	21	0	3	1	17
鬼木郷	4	0	0	3	1
金屋郷	2	0	0	2	0
折敷瀬郷	3	0	2	1	0
宿郷	12	0	3	6	3
村木郷	8	0	3	3	2
皿山郷	22	2	5	9	6
稗木場郷	2	0	0	2	0
田ノ頭郷	3	0	0	2	1
川内郷	6	1	1	1	3
岳辺田郷	7	0	3	1	3
甲長野郷	0	0	0	0	0
乙長野郷	10	0	0	8	2
協和郷	7	0	0	1	6
志折郷	7	0	3	2	2
平野郷	4	0	1	1	2
合計	177	7	33	51	86

- 1 建物全体の50%以上が崩壊状態 2 建物全体の50%未満が崩壊状態
 3 一部補修で使用可能 4 現状のまま使用可能

5 空家等の周辺への悪影響の度合いの状況

通学路に面する老朽空家の軒先が崩落し、通学路を変更したなどの事例があります。また、空家に植物が繁茂し隣接住居にまで伸び、落ち葉や害虫などの悪影響を与えている事例もあります。

6 これまでに講じてきた空家等対策

特定空家等についての助言、指導、勧告、行政代執行の実績はありません。空家等について個別的に相談を行ってきました。

空家の中でも利活用が可能なものについては、平成27年9月に空き家バンク制度、平成27年12月には空き工房バンクを設け空家等の有効活用を図っています。

7 発生や増加の原因

(1) 所有者側で考えられること

①空家所有者の高齢化の進行

空家所有者が高齢化し、所有者が死亡した場合や介護のために子世帯へと転居した場合、医療福祉施設に入所した場合に空家となります。この場合、子世帯が空家所有者と同居していれば空家となりませんが、子世帯が町外へと転出している場合や町内に新たに住宅を建築しているため、住居が空家となります。

②空家の倉庫としての活用

空家について、お盆や正月の時期に親類が集まるための場所としての役割や、家財道具を置いておく倉庫としての利用など、住居としての活用がされないまま空家となります。

③活用や除却への意向がない

空家所有者が空家の現状について、特に問題がないという認識のために積極的に自ら活用をしようという意向がありません。特に、相続により空家所有者となり遠隔地に住んでいる場合は、空家そのものについて所有意識も薄く、特に問題がない場合、利活用なく現状のままとなります。

④経済的負担

危険な空家等について、改修や除却など改善を図らなければならないという認識はありますが、経済的理由により難しいため現状のままとなります。

(2) 借手、買手側で考えられること

①空家等の物件情報の不足

中古物件である空家等が不動産市場へあまり出回っていないため、借手、買手側が空家物件を見つけにくい状況となっています。

②空家の生活環境について

空家等については、新築物件と比較すると水回りの不便さや、断熱性能などで劣っている点、トイレが水洗化されていない点などから居住希望者が見つかりません。

(3) 不動産業者で考えられること

①空家等を積極的に扱うインセンティブがない

空家等の物件を取り扱う場合、誰が所有者なのか調査を行わなければならないにもかかわらず、新築物件と比較すると安い賃料・売買価格となります。また、空家等は老朽化による損傷から修繕対応の事務が発生し、不動産業者から考えると事務作業の割に収益性が低く、積極的に取り扱わない状況となっています。

8 空家等による地域の問題や課題

(1) 防犯上の問題

空家等が放置状態になり窓などが割れていると、犯罪を誘発しやすい環境となってしまう防犯上の不安が生じます。

(2) 防災上の問題

空家等の老朽化により屋根瓦の落下や軒先の倒壊により、近隣住居や通行人などに被害を及ぼすおそれがあります。

(3) 雑草、樹木の繁茂による問題

空家等の敷地に雑草や樹木が繁茂し隣接地を侵し、病虫害の発生源となり隣接住民の生活環境に悪影響を及ぼします。

(4) 地域の活力低下

空家等に新たな住民が入居しないことにより、地域の高齢化が進行し地域の活力が低下します。

9 空家等に関する対策を講ずる上での政策課題

(1) 空家等の所有者確定

空家等の所有者の確定には、空家等対策の推進に関する特別措置法の施行に伴い固定資産税台帳の情報を利用することが可能となり、登記簿謄本とは異なる相続者など現在の管理者を知ることが容易になりました。

しかし、管理者が町外にいる場合は郵送での連絡しかできず、書面を郵送で送付しても空家等管理者から返信がない場合には、指導事務についてそれ以上、進展することができません。

また、所有者が高齢者となり福祉施設などに入所した場合や、認知症となった場合

についても指導事務が困難となってしまいます。

(2) 空家等所有者の意識

一部の空家等所有者は、空家等について利活用せずに責任意識が希薄で現状維持のまま所有している方がいます。しかし、このような空家等は利活用しないことにより通常の家屋より老朽化が早く進行します。

また、相続などにより所有者となった場合、相続人それぞれの共有となっており、他の相続人が管理しているものとして意識が希薄であり、なおかつ共有のため意思決定が難しいという問題もあります。

(3) 除却が必要な空家等

すでに老朽化し利活用ができない空家等については、近隣地への悪影響を防ぐためにも除却を行う必要があります。

責任意識が希薄な所有者に除却を促すためにも特定空家等の勧告制度を実施しなければなりません。所有者が除却費用の負担が困難な場合や所有者が高齢者であり対応が難しいなど、除却が進まない場合もあります。

このような場合に、行政として行政代執行を行わざるを得ませんが、行政代執行の実施に伴って生じる未回収金やその回収事務などの財政的負担、人的負担について、どのように対応していくか考えなければなりません。

(4) 中古市場

中古住宅流通シェアが住宅市場全体の割合では低い水準となっており、売買や賃貸、他用途施設への活用が低調です。その理由としては、中古住宅の構造や設備に対する評価制度がなく、品質の担保がされない空家等に対して購入・賃貸を躊躇してしまふということが考えられます。

第2章 空家等対策計画

1 空家等対策の対象地区

空家等は町内全域に存在しており、対象地区は限定せず町内全域とします。

2 対象とする空家等の種類

本町では住居としての空家だけでなく、主要産業である陶磁器製造業の工房だった建造物も多く、後継者不足などにより使用されず空き工房となっています。空き工房についても、住居用の空家と同じく管理不足による倒壊が考えられます。しかし、空き工房を積極的に活用したいという人もおり、新たな産業振興の一つとして空き工房は有効な要素とな

っています。

そこで、本計画では、住居用空家だけでなく空き工房についても対象とし、空き工房について積極的に利活用を進めていくこととします。

3 空家等対策の取組理念

(1) 管理不全な空家について

町民の安全・安心を確保するため空家の適正な管理について、法第3条「空家等の所有者等は、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。」と規定されていることを周知するとともに、周辺に悪影響を及ぼす管理不全な空家に対しては改善指導を行い、改善が見込めない場合には行政代執行を行うことも考慮しながら、町民の安全・安心な暮らしを保障します。

(2) 利活用できる空家について

利用可能な空き家を地域の資源と捉え、空き工房バンクや空き家バンクを活用し、地域の活性化やまちの魅力向上を図ります。

また、所有者からの寄附を受けて町所有とした空家については、公益的な活用を図ります。

空家所有者や行政だけでなく、自治会、不動産業者、まちづくり団体、民間事業者などが相互に連携を図り、総合的な空家対策の取組を推進します。

4 空家等対策の取組方針

(1) 空家化の予防

本町においても、高齢化や人口減少、持家で暮らす単身高齢世帯の増加傾向を踏まえると、空家の増加を抑制するために以下の取組を実施します。

①所有者等への情報発信

空家の所有者や管理者となった場合、周辺に迷惑を及ぼさないように、空家を適正に管理していただくようホームページや広報誌などで意識啓発を行います。

②納税通知書の活用

毎年4月、所有者や管理者に対して固定資産税納税通知書の発送を活用し、空家の適正管理を促すためのお願い文、空き家バンクへの登録依頼文を併せて送付することで、町外町内の住宅所有者に対する注意喚起を行います。

(2) 空家の利活用

利活用可能な空家については、空き家バンクへの登録を促し、空き家の借り手を見つけ出し、町外からの移住者を呼び込み地域の活性化につなげます。また、空き工房バンクにおいても空き家バンク同様に登録件数の充実を図り、町外から新たなものづ

くり移住者により、地域の魅力向上を図ります。

また、改修が必要な空家の改修費用を助成する空き家改修補助金制度について周知を図り、空家所有者が空家の機能維持を行うよう促します。

(3) 管理不全の解消

管理不全な空家は、防犯、防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に悪影響を生じさせることとなります。

まずは、空家所有者や管理者への啓発や注意喚起、さらには自治会による支援を受け管理不全な空家の防止・解消を促すとともに、周辺へ悪影響を及ぼす空家に対しては、空家等対策の推進に関する特別措置法を活用した改善指導を行います。

(4) 寄附を受けた空家について

空家所有者から町へ寄附を受けた空家等は、改修して移住・定住者用住宅や地域活性化施設等としての利活用や、除却して跡地をコミュニティ活動の場や移住・定住促進のための住宅用地として利用する等の事業を展開します。

5 計画期間

平成28年度から平成32年度までの5年間とします。

6 空家等の調査

空家等の調査について、現在、各自治会を通じて3年に1度、外観判断から老朽度判定を行っています。今後も継続して調査を行います。

また、住民から情報提供があった際には、町が追加で調査を行い空家情報として整理を行います。

第3章 特定空家等の指導

特定空家等への対処に関する事項については、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）を基に下記のとおり定める

1 指導・助言

道路等に面した家屋等で倒壊や飛散物により通行人等に被害が及ぶ恐れがある物件を「特定空家等」として、法第14条第1項の規定により指導します。建物・土地の所有者、相続が発生している場合は相続権者全員を確定し、指導することを基本とします。

また、措置の方法の検討や措置に要する作業の期間を適正に設定し、措置の期限を決定します。

さらに、勧告を受けることにより、住宅系用途の建築物の場合、固定資産税の緩和措置がなくなる旨もお知らせします。

一方、除却を推進するため、除却直後の数年は緩和措置を据え置く等の対応も検討が必要です。

期限内に回答がない場合は、再度、指導することも検討し、それでも回答がない場合は、勧告の手続きに移行することを基本とします。

2 勧告

法第14条第1項の指導・助言を行い、相当の期間を経ても特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、法第14条第2項規定の勧告を行います。

また、勧告により固定資産税の緩和措置がなくなるため、税務部局との連携を図り、勧告書にもその旨を明示します。

勧告後改善がなされない場合は再度勧告することも検討し、それでも回答がない場合は、命令の手続きに移行することを基本とします。

3 命令

法第14条第3項の規定による命令（代執行）に移行するか否かは、行政代執行も併せて考慮する必要があります。

命令をすることになった場合は、まず、命令に係る事前の通知書を交付することになり、所有者等は、意見書の提出か公開による意見の聴取の請求ができます。

それでも、期限内に回答がない場合は、命令の手続きに移行します。措置の期限は、指導と同様に判断します。

この命令に対しても、期限内に回答がない場合は、再度、命令することも検討し、それでも回答がない場合は、行政代執行の手続きに移行することを基本とします。

4 行政代執行

最終的に、所有者等が命令に従わない場合は、行政代執行を実施することになります。

それに至る手続きとして、行政代執行法第3条第1項の規定による戒告を経て、同法第3条第2項の規定による代執行令書による通知をすることになります。

なお、代執行に要するすべての費用は、同法第5条の規定に基づき徴収することになります。

しかし、通常の徴収方法では、回収が困難なことが想定されるので、税務部局と連携し、強制執行の方法も検討します

5 略式代執行

特定空家等が所有者等不明であり、危険度が極めて高く地域住民の生活に影響を与える

ものと判断される場合には、略式代執行を実施することとなります。

第4章 空家対策の相談窓口、実施体制

1 空家等の相談

空家等の相談は、内容が多岐に渡るため所管事務に応じて下記のとおり定めます。

(1) 老朽危険空家等の相談窓口

総務課では、老朽危険空家等に対して所管し、情報提供のあった空家等の調査、指導を行います。

(2) 活用可能な空家等の相談窓口

企画財政課では活用可能な空家等について所管し、「空き家バンク」、「空き工房バンク」の登録事務や移住希望者への空家等の紹介、空き家及び空き工房等改修補助金等の支援を行います。

(3) 税金の相談窓口

税務課では、固定資産税の相談に応じます。また、住宅用地の緩和措置の適用や解除について説明します。

(4) 所有権等の相談窓口

企画財政課では、相続登記、相続放棄の所管窓口（司法書士など）の紹介や空き家不動産の寄付の相談に応じます。

2 対策の実施体制

(1) 空家の指導について

総務課所管とし、特定空家についての助言等の指導行為を行います。その際、建設課は空家について技術的見地から意見を述べ、総務課と共に指導を行います。

(2) 利活用について

空家等の利活用については、空き家バンク、空き工房バンクなどを担当する企画財政課所管とします。

付属資料

空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号）
「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）