

川西町空家等対策計画

平成 30 年 3 月

山形県川西町

目 次

第 1 計画の目的	1
1. 目的	
2. 計画の位置づけ	
3. 空家等の定義	
第 2 空き家の実態の把握	2
1. 空き家の現状	
2. 空き家に関する調査について	
第 3 対策の実施体制と方針	6
1. 対策の実施体制	
2. 対策の方針	
3. 対象とする空き家の種類	
4. 計画期間	
第 4 具体的な対策	9
1. 相談体制の整備	
2. 適切な管理の促進	
3. 管理不全空き家及び特定空家等への対応	
4. 空き家の利活用	

※この計画での空き家は、送り仮名の付け方（昭和 48 年内閣告示第 2 号）に基づき原則「空き家」と表記しますが、法律名、計画名、協議会名等の固有名詞のほか、法律等の規定に基づくものを「空家」と表記しています。（具体的に、空家等対策の推進に関する特別措置法及び川西町空家等の適正管理に関する条例で定義されている「空家等」など。）

第1 計画の目的

1. 目的

近年、少子高齢化、人口減少等に伴う世帯数の減少などを原因として、空き家の数が増加しています。この中には、適正に管理されずに周辺へ悪影響を及ぼしかねない空き家も現れてきています。今後、空き家の数は増加することが予想され、問題は一層深刻化することが懸念されます。

適正に管理されていない空き家（以下、「管理不全空き家」という。）は、老朽化による倒壊などで周囲に被害を与える以外にも、防火、防犯、防災、衛生、景観など様々な点において住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、併せて空き家の利活用を促すことを目的とし、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、「空家法」という。）が全面施行されました。

また、本町においては、平成25年3月27日に「川西町空家等の適正管理に関する条例」（以下、「条例」という。）を制定し、管理不全空き家に対して指導を行うとともに、町報などを利用して適正な管理を呼びかけるなど、空き家問題の対策に取り組んできました。

これらの経緯を踏まえ、空き家対策を総合的かつ計画的に進めることを目的とし、「川西町空家等対策計画」をここに定めます。

2. 計画の位置づけ

本計画は、空家法第6条の規定に基づき、地域社会の健全な維持のため、空家等に関する問題について本町が取り組むべき対策の方向性等についての基本的な考え方を示したものであり、本町空き家対策の基礎となるものです。

3. 空家等の定義

本計画における「空家等」とは、空家法第2条第1項に規定する「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。）」をいいます。

第2 空き家の実態の把握

1. 空き家の現状

(1) 空き家発生の背景

ア. 人口減少を伴う少子高齢化の進展

本町の総人口は、昭和30年の合併時の30,294人をピークに、減少の一途をたどっています。昭和50年からは減少速度がやや鈍化したものの、平成に入ると再び人口減少率が大きくなり、年を追うごとに拡大する傾向にあります。

年齢別の内訳では、0～14歳（年少人口）の割合が減少する一方で65歳以上（老年人口）の割合が急速に増加し、人口減少を伴う少子高齢化が進展しています。

表1 年齢別人口の推移（国勢調査より）（単位：人）

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
人口	20,764	19,688	18,769	17,313	15,751
うち0～14歳	3,370 (16.2%)	2,696 (13.7%)	2,273 (12.1%)	1,953 (11.3%)	1,749 (11.1%)
うち15～64歳	12,714 (61.2%)	11,740 (69.6%)	10,921 (58.2%)	9,976 (57.6%)	8,663 (55.0%)
うち65歳以上	4,680 (22.6%)	5,252 (26.7%)	5,575 (29.7%)	5,384 (31.1%)	5,339 (33.9%)

イ. 世帯数及び1世帯あたりの人員の変化

本町の世帯数は、横ばいから緩やかな減少の傾向がしばらく続いていましたが、近年は減少率が大きくなってきました。また、1世帯あたりの人員は最近20年間で4.37人から3.46人に減少しており、核家族化や単独世帯化が進行しています。

表2 世帯数及び1世帯あたりの人員の推移（国勢調査より）（単位：世帯、人）

	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
一般世帯数	4,752	4,782	4,803	4,710	4,553
1世帯あたりの人員	4.37	4.12	3.91	3.68	3.46

(2) 空き家の現状

ア. 調査時期 平成24年3月、平成30年2月～

イ. 調査範囲 町内全域

ウ. 調査方法

平成24年3月調査は各自治会長に依頼し、自治会内の空き家の実態について調査票に記入いただく方法により調査を行い、その後に職員による現況調査を実施しました。

平成30年2月に開始した最新の現況調査については現在調査途中であり、結果がまとまり次第表記します。

エ. 調査項目

空き家の所在、種類、建物の状況及び問題点、管理状況その他

オ. 調査結果

平成24年2月調査の結果及び平成30年2月から行っている実態調査（概況）については表3のとおりとなっており、空き家の件数が大幅に増加していることがうかがえます。

表3 空き家調査の結果及び概況による空き家数 (単位：件)

地 区	平成24年調査結果			平成30年 調査の概況
		うち住宅	うちその他	
小 松	51	48	3	126
大 塚	46	44	2	61
犬 川	32	30	2	46
中 郡	37	36	1	63
玉 庭	47	44	3	54
東 沢	11	8	3	18
吉 島	29	27	2	53
合 計	253	237	16	421

2. 空き家に関する調査について

(1) 調査の目的

本調査は、空き家の所在や劣化度、所有者又は管理者（以下、「所有者等」という。）の意向、管理不全または利活用可能な空き家を把握し、管理不全空き家対策や空き家の利活用を促進する施策に活用する目的で行います。

調査は、空き家の可能性がある物件を把握する一次調査、外観目視及び立ち入り調査により空き家かどうか及び建物の老朽危険度を判断し、空き家の全体的な実態を把握する2次調査、除却や利活用など所有者等の意向を確認し、その後の施策に反映させるための3次調査に分類して行います。

(2) 調査の対象区域

調査対象区域は町内全域とします。

(3) 調査対象となる空家等

調査は、空家等の全てを対象として行います。

(4) 1次調査

1次調査では、次の資料をもとに、町職員によりその常態についての悉皆調査を行います。なお、利活用が可能と判断した空き家については、町が別に定める「空き家バンク」への登録に向け、別途調査を行います。

- ・住宅地図
- ・上水道台帳
- ・住民基本台帳
- ・その他

(5) 2次調査

2次調査では、空き家物件の所在及び管理状態などの空き家の全体的な実態把握を目的とし、1次調査により把握した空き家候補物件について、担当職員により空家法第9条に基づく立入調査を行います。

○調査項目

- ・空き家の基本情報
- ・空き家判定調査項目
- ・空き家の管理状態

(6) 空き家所有者等の把握

住民から苦情や相談などがあつた空き家や2次調査で把握した空き家については、適正な管理の依頼や利活用の意向を問うアンケート調査を行うために所有者等を把握します。

空き家の所有者等情報の把握においては、空家法第10条の規定に基づいて固定資産税課税台帳の情報を活用することが可能であり、加えて登記情報や住民票情報、戸籍情報、聞き取り調査などにより所有者等の把握を行います。

なお、あらゆる調査をつくしても所有者等を特定できない場合や、相続放棄等により所有権の所在が明確でない場合には、司法書士や弁護士などとの連携により、不在者財産管理人制度、相続財産管理人制度等の各種制度の活用によって所有者等の特定を図ります。

(7) 3次調査

3次調査として、2次調査により空き家と判断した建物の所有者等に対して除却や利活用の意向に関するアンケート調査を実施し、所有者等の意向を把握するとともに、内部調査などによる建物の詳細調査を実施します。

①意向調査

空き家所有者等に対する意向調査は、建物の管理状況や活用又は除却に関する意向を把握し、各種施策の実施に反映させる目的で実施します。

調査は、町内の空き家の所有者等に対し、以下の内容についてアンケート形式により実施します。

○意向調査の内容

- ・建物の利用状況
- ・空き家所有者の属性
- ・空き家となった理由、空き家になった年数
- ・管理の状況
- ・利活用や除却の意向

なお、所有者等への空き家の活用に関する意向確認は、アンケート調査を基本として実施しますが、回答の内容によっては直接ヒアリングするなど、所有者等の明確な意向の把握に努めます。

②建物利活用のための詳細調査

意向調査の結果により、活用を促す必要があると考えられる物件については、所有者等立会いのもとで担当職員が建物の内部調査を含む詳細な調査を実施し、所有者等に対して利活用の具体的な条件や活用できない理由などを細かく聞き取りします。

○内部調査事項

- ・敷地の状況や立地条件など
- ・建物の構造躯体や内外装材の状態、劣化度
- ・設備機器の状態など

(8) 空家等情報のデータベース化

空き家の調査結果及び空き家対策の履歴などの情報は関係課において共有し、施策の実施

や効果の検証などに活用します。また、調査内容は実施時点での実態であり、これから変化していく状況に対して継続的に情報の把握に努めなければ調査結果も無駄になってしまうため、調査の実施以降も住民や自治会等からの情報提供及び担当課の調査等によるフォローアップを行い、空き家の実態を継続的に把握しながら空き家台帳等の情報を更新することとします。

なお、空き家台帳の情報については、外部に公表可能な項目を明確にし、所有者等の了解がないまま情報が漏えいしたりしないよう、取り扱いには細心の注意を払います。

第3 対策の実施体制と方針

1. 対策の実施体制

(1) 庁内の実施体制

空き家対策の実施について、担当する所管課は以下のとおりとします。

担 当 課	担 当 内 容
住民生活課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空家等に関する相談等の受付 ・ 空家等の適正管理に関する意識啓発 ・ 空家等に関する情報収集・管理 ・ 空家等対策計画の策定、改定 ・ 空家対策委員会、空家等対策協議会の運営 ・ 管理不全空き家への対応及び特定空家等に対する措置 ・ その他の施策全般
まちづくり課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 空き家バンクの運営 ・ 住替え希望者や移住者への空き家の情報提供
地域整備課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 景観に関すること ・ まちづくり施策との連携に関すること ・ 道路歩行者の安全確保
総務課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害対策及び災害時の応急措置等
税務会計課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税の課税情報等の提供
健康福祉課	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者世帯等の情報提供 ・ 施設等への入退所の情報提供

(2) 空家対策委員会（以下「委員会」という。）の設置

空き家対策は、関係する各課が連携して取組みを進める必要があるため、現在設置してある委員会を定期的で開催し、情報交換や対策について協議を行います。

○検討事項

- ・ 関係各課による情報共有及び対策実施の内容並びに体制
- ・ 空家等対策協議会での協議内容
- ・ その他、空き家対策に関して必要な事項

(3) 空家等対策協議会（以下「協議会」という。）の設置

空家法第7条に基づいた協議会を設置し、以下の項目について協議を行います。

- ・ 空家等対策計画に関すること
- ・ その他空き家対策の推進に関し、町長が必要と認める事項

(4) 連携体制の整備について

空き家対策に取り組むには民間団体や地域住民などと連携をとる必要があります。このため、以下の内容について連携して対策に取り組むこととします。

ア. 不動産団体

- ・ 空き家バンクの運営への協力
- ・ 利活用に関する相談対応や相談会についての協力

- イ. 建築・建設業関係団体
 - ・利活用方法に関する意見
 - ・リフォーム工事や解体工事に関して
- ウ. 法務団体
 - ・所有者等の把握や財産管理人制度の活用について
 - ・相続や登記などに関する情報提供や相談対応について
 - ・法手続きや税制などに関する情報提供について
- エ. 自治会・NPO等
 - ・空き家の管理について
 - ・空き家情報の提供について
 - ・空き家や跡地の活用について
- オ. 教育・福祉機関等
 - ・空き家の新たな活用方法について
- カ. 警察・消防関係
 - ・危険空き家に対する対応や防犯対策について

2. 対策の方針

本計画における対策の方向性については以下のとおりとします。

施策の方針		対策の方向性
発生予防	住民の意識向上による空き家の発生予防	居住段階から、空き家にならないような意識付けを行うとともに、リフォームに関する支援などにより、住宅を長く利用する意識を定着させます。また、適切な相続や登記を呼びかけ、放置される空き家の発生を防ぎます。
適正な管理	所有者等による管理者意識の向上と適正管理の促進	所有者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体を利用し、周知や情報提供などを実施します。また、適正な管理を促すために維持管理に関する支援を実施します。
利活用対策	空き家の利活用による地域活力の向上	利用可能な空き家については、空き家バンクによるマッチングや中古住宅市場の活性化などを図りながら空き家の利活用を促進します。また、空き家を活用する事業者を支援することにより、地域活力の向上へつなげます。
管理不全空き家対策	適切な措置の実施による安全・安心なまちづくり	所有者自らによる除却を支援するとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全空き家による問題の解消を目指します。

3. 対象とする空き家の種類

対策の対象とする空き家の種類は、すべての空家等とします。なお、空家等には住宅用途に限らず、店舗、事務所、倉庫等も含まれることとなりますが、住宅を優先して対策を進めていくこととします。

4. 計画期間

計画の期間は、平成29年度から平成33年度までの5年間とします。なお、空き家の状況や法制度の改正等を踏まえつつ必要に応じて改定を行います。

第4 具体的な対策

1. 相談体制の整備

(1) 相談窓口の設置

空き家に関する相談窓口を住民生活課内に設置し、空き家に関する相談に対応します。なお、利活用に関する相談についてはまちづくり課が対応することとし、県などの関係機関と連携した対応を行います。

(2) 山形県空き家利活用相談窓口との連携

空き家に関する利活用や解体、相続などの相談については、山形県空き家活用支援協議会が設置している相談窓口と連携して相談に対応します。

具体的には、県の相談窓口についても町報や町のホームページ等を利用して周知を図るなど、情報を共有しながら連携を図るものとします。

また、山形県空き家活用支援協議会から相談員の派遣を受け、利活用に関する相談会を開催するなどの取組みを行います。

2. 適切な管理の促進

空き家の管理は、空家法第3条において「空家等の所有者等は、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。」と規定されているとおり、所有者自らが適切に管理することが原則となります。憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権にも所有者の権利の保証と責任が規定されているため、空き家に関する問題についても当事者が解決を図ることが原則となります。

(1) 所有者等の意識及び理解の向上

所有者等の空き家に関する意識及び空家法等の理解の向上を目的とし、空家等に対する管理の責任の所在は所有者にあること、空家法などにより周辺に迷惑を及ぼさないような適正な管理が求められることなどを、町報やホームページ等により周知及び啓発を行います。

(2) 適正管理に関する支援

空き家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。ただし、実際に使用していない空き家を維持管理していくのは負担となり、居住地が遠隔地の場合には、その負担はさらに大きくなります。そのため、空き家の所有者等が適正に維持管理を行えるよう、以下のような支援を行います。

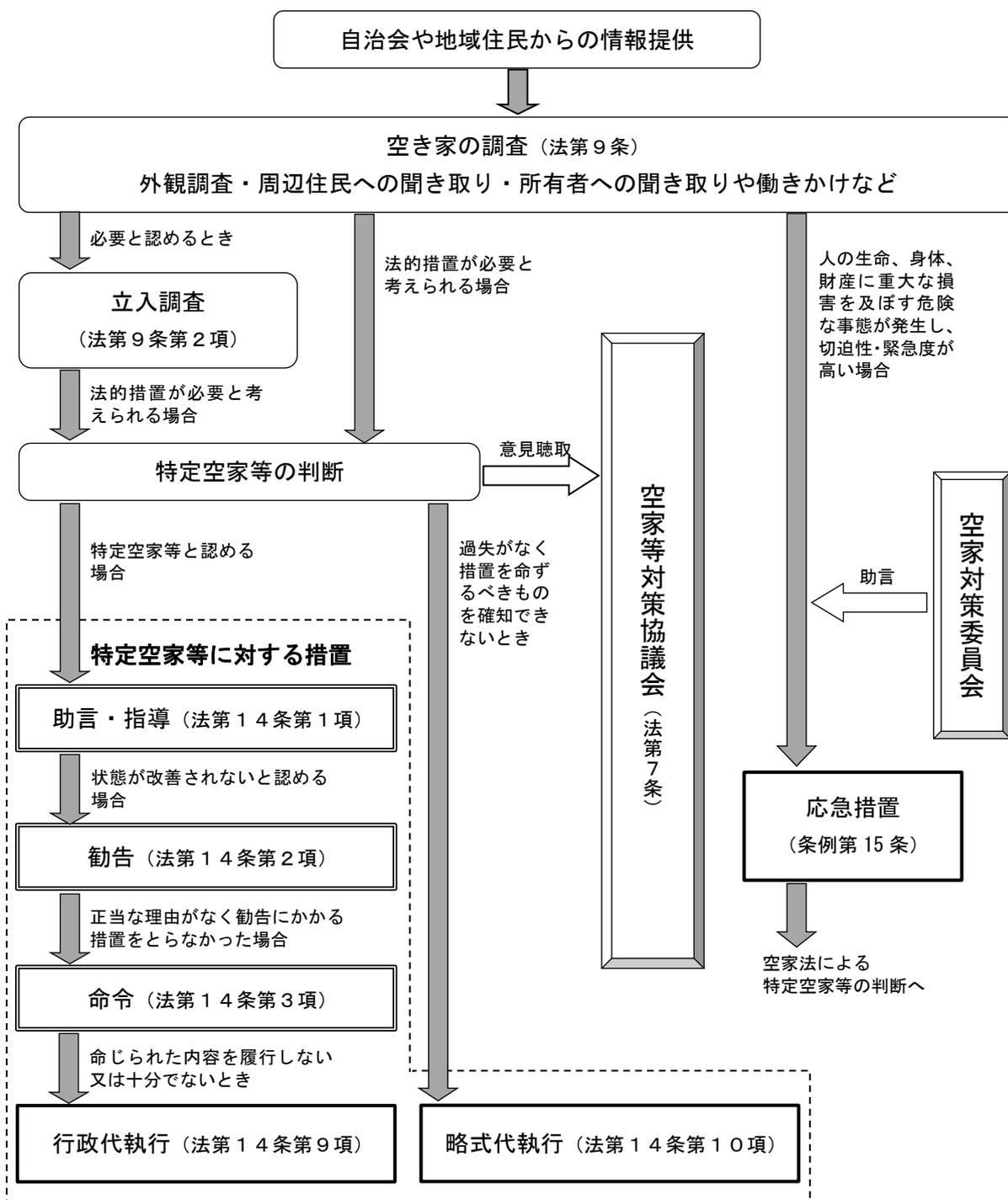
- ・管理サービスの情報提供
- ・NPO等による見守りサービスなどへの支援

3. 管理不全空き家及び特定空家等への対応

空き家は第一義的には所有者に管理責任がありますが、管理不全空き家については周辺住民への影響が懸念されるため、その影響の度合い等を総合的に判断し、適切な措置を実施します。

管理不全空き家への対応の流れは以下のとおりです。

【管理不全空き家に対する対応の流れ】



(1) 管理不全空き家に対する初動対応について

住民からの通報や相談、空き家の実態調査などにより管理不全空き家を把握した場合は、町職員による外観の目視での調査に加え、周辺住民や所有者等への聞き取り調査などの調査を行い、空き家の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めます。また、空家法第9条第2項による立入調査も必要に応じて実施します。その結果、改善が必要と認められる場合は、所有者等に対して適正な管理についての依頼や助言を行い、所有者等自らによる改善を促します。なお、危険度や切迫性が極めて高い場合等については、応急措置の実施についても併せて

検討します。

(2) 応急措置の実施

人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、又は危害が切迫した場合においては、その危害の予防や損害の拡大を防ぐために、条例第15条の規定による応急措置を実施します。応急措置の実施は、委員会からの助言を得て、所有者へ通知したうえで行うことを原則としますが、過失なく所有者を確知できないときは応急措置の内容を事前に公示したうえで実施します。措置の内容については必要最小限度の措置にとどめることとし、措置に要した費用については所有者等から徴収するものとします。

(3) 特定空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、実態調査の結果危険度や切迫性が極めて高いと思われる空き家については、所有者等による対応を継続して促すとともに、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空家等の判断については、山形県空き家対策連絡協議会において示された「特定空家等に関する判断の手引き」を参考にすることとし、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、協議会の意見を聴いたうえで町長が決定することとします。

※「特定空家等」は以下の状態にあると認められる空家等をいう（空家法第2条第2項）

- ・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
- ・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

(4) 特定空家等に対する措置の実施

ア. 助言・指導（空家法第14条第1項）

特定空家等と認めた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう助言・指導を行います。助言・指導については書面を原則とし、助言又は指導する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

イ. 勧告（空家法第14条第2項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は相当な猶予期間を定めて助言・指導の内容を講ずるように勧告を行います。猶予期間は措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

ウ. 命令（空家法第14条第3項）

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるように命令を行います。

エ. 代執行（空家法第14条第4項）

命令の措置が履行されないときや履行しても十分で無い場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに行います。

オ. 略式代執行（空家法第14条第10項）

必要な措置を命令しようとする場合で、過失が無くてその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、命令の措置を所有者の代わりに行います。

4. 空き家の利活用

(1) 除却に対する支援と跡地の活用

利活用が困難な空き家については所有者等自らにより除却されることを促すため、周辺の住環境に悪影響を及ぼす空家等の除却を行う所有者等に対し、補助等の支援策を講じます。

(2) 空き家のマッチング支援

現在設置している空き家バンクにおける取引を活性化させるためには、バンクへの登録物件を増やすことが不可欠となり、登録を促進するために以下の取組みを実施します。

- ・空き家の所有者に対する啓発活動
- ・空き家バンクの周知活動
- ・空き家所有者等への意向調査
- ・利用希望者リスト等の作成

(3) 中古住宅の流通促進

空き家を中古住宅として流通させることや、市場の活性化を目的とし、必要に応じて以下の取組みを実施します。

- ・中古住宅のリフォーム費用等に対する補助
- ・移住、定住者の空き家購入に対する補助

(4) まちづくりにおける空き家の活用

空き家の実態把握や所有者に対する意向調査の結果により、利活用が望まれる空き家については、民間での流通の促進を図ります。