

西桂町空家等対策計画

平成30年3月

西桂町

目次

第1章 計画策定の概要	1
1. 計画策定の背景及び趣旨	1
2. 計画の位置付け	2
3. 計画の期間	2
4. 計画の対象	2
第2章 空き家の状況	4
1. 山梨県の空き家の現状	4
2. 西桂町の空き家の現状	4
3. 空家等の現状と課題	7
第3章 空家等対策に関する基本的な方針	8
1. 目的と基本理念	8
2. 空家等の調査に関する事項	8
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	8
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	9
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	9
6. 空家等に関する対策の実施体制に関する事項	10
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	10
8. その他空家等に関する対策の実施に関し必要な事項	13

第1章 計画策定の概要

1. 計画策定の背景及び趣旨

近年、高齢化と人口減少時代が本格化する中で、空き家や空き地の増加が社会問題化してきています。

空き家の発生理由については、地方における雇用の問題をはじめ様々な原因が考えられますが、高齢者独居世帯において入院や介護施設への入所、世帯主の死亡、都市部の親族の元への移住などが最も身近な理由として挙げられており、今後、さらに高齢化が進むことを踏まえれば空き家の増加は避けられないところです。

これらの空き家は、適切な管理がされない場合、放置期間が延びるほど損傷が増えていき、倒壊や火災など周辺住民の日常生活を脅かすとともに、既存の周辺住宅の資産価値を減少させるにとどまらず、さらなる人口流出を加速していく可能性があります。

このように、住民の安心や安全が複雑に絡んでいることから、空き家問題は所有者個人の責任にとどまらず、行政の果たす役割は重要であり、より迅速に対応していかなければならない課題です。

このようなことから、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、各地域内の空き家に対する行政としての基本姿勢を住民に対して示しつつ、空き家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、当町の空家等対策の方向性を定めた、「西桂町空家等対策計画」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、空家等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。

本町の最上位計画である「西桂町第5次長期総合計画」の下位計画として位置付けられ、「西桂町総合戦略」等の各種分野別の計画との連携や整合を図るものとします。

『西桂町第5次長期総合計画—後期計画』

第3章 安心して快適な住みよいまち

第1節 町土の有効利用と市街地整備の推進

(1) 計画的な土地利用の推進

- ⑥ 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づき、空き家等に対する適切な対応を検討します。

3. 計画の期間

本計画の期間は平成29年度から平成33年度までの5年間とします。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うこととします。

4. 計画の対象

(1) 対象とする空家等の種類

当町において空き家の対象となる空家等の種類は、法第2条第1項で規定される「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については、悪影響が及んでいる状況（危険度等）を判断し対応していくこととします。

また、利活用対策の観点から、除却した空家等に係る跡地についても対象とします。

(2) 計画の対象となる地区

当町における空家等に関する対策とする地区は、西桂町全域とします。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も定めることも検討します。

第2章 空き家の状況

1. 山梨県の空き家の現状

山梨県における統計上の住宅の戸数は約422,100戸、そのうち空き家は約92,900戸程度と推計されており、空き家率は約22.0%となっています。

本県では、25年前から空き家率の高い状況が続いています。これは他県に比べて、別荘が多いことが大きな要因となっています。

また、賃貸用の住宅も平成5年から平成10年にかけて急増し、このことが空き家率全体を押し上げる状況となっています。「その他の住宅」の空き家率については、全国平均よりも高いものの、全国では24位から11位の間で推移しており、突出した状況とはなっていません。この「その他の住宅」の中には、管理が行き届いている別荘や賃貸用住宅とは異なり、管理が不十分で放置されるおそれのあるものが含まれるため、空き家への対策が必要です。

※空き家の「その他の住宅」とは、「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「二次的住宅」以外の住宅のことです。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のほか、空き家の区分の判断が困難な住宅なども含みます。

2. 西桂町の空き家の現状

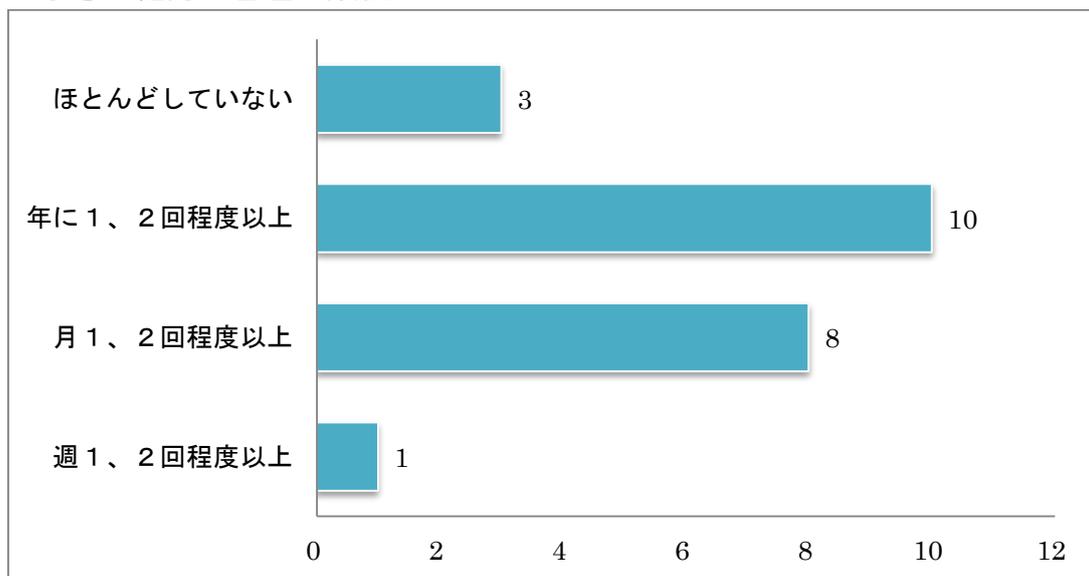
平成24年度に町内の自治会の協力により町内全域の空き家調査を行い、53戸の空き家の対象物件を確認しました。平成25年度には、このデータを基礎として、目視等により状況を確認し、特措法に基づき固定資産税の課税情報をもとに所有者の特定をしました。平成26年度には、所有者が確認でき、現在利活用していないと考えられる37戸に対し住宅の利活用に関するアンケートを送付しました。

町内の状況としては、空き家の集中地区はみられず、町内に散見している状況がみられました。

(1) アンケート結果の概要

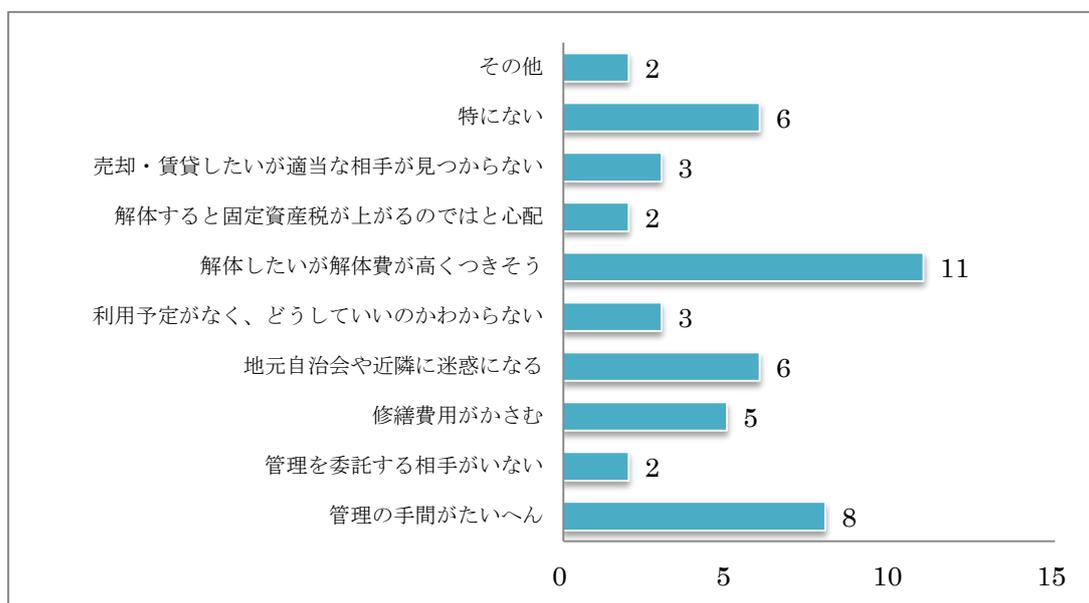
対象件数37戸 うち回答件数22戸 回収率59.46%

①空家等の維持・管理の頻度



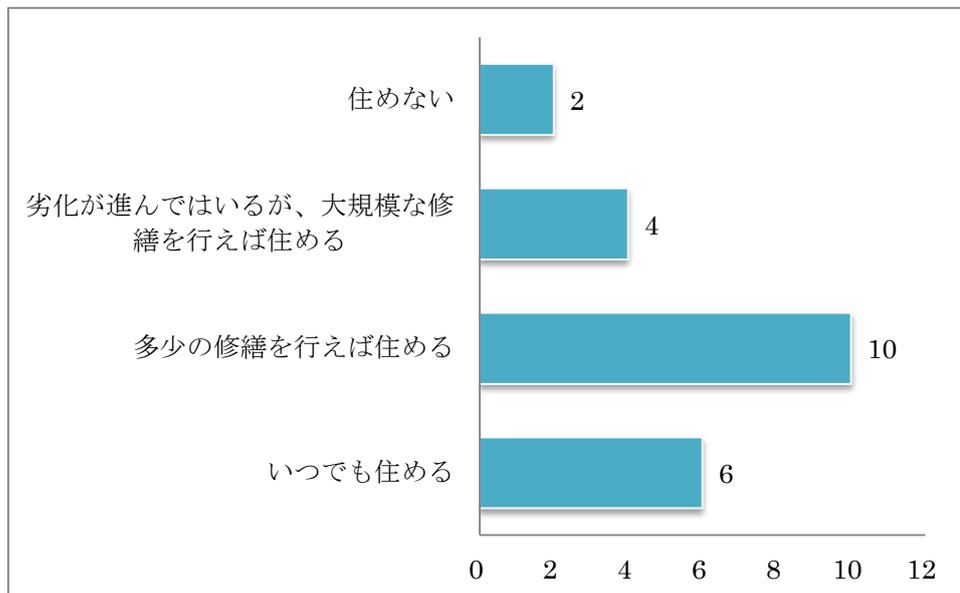
住宅を訪れる頻度は年に1回以上訪れている方がほとんどでありました。中にはまったく訪れていないと回答した方もいました。

②空家等の維持管理で困っていることについて（複数回答）



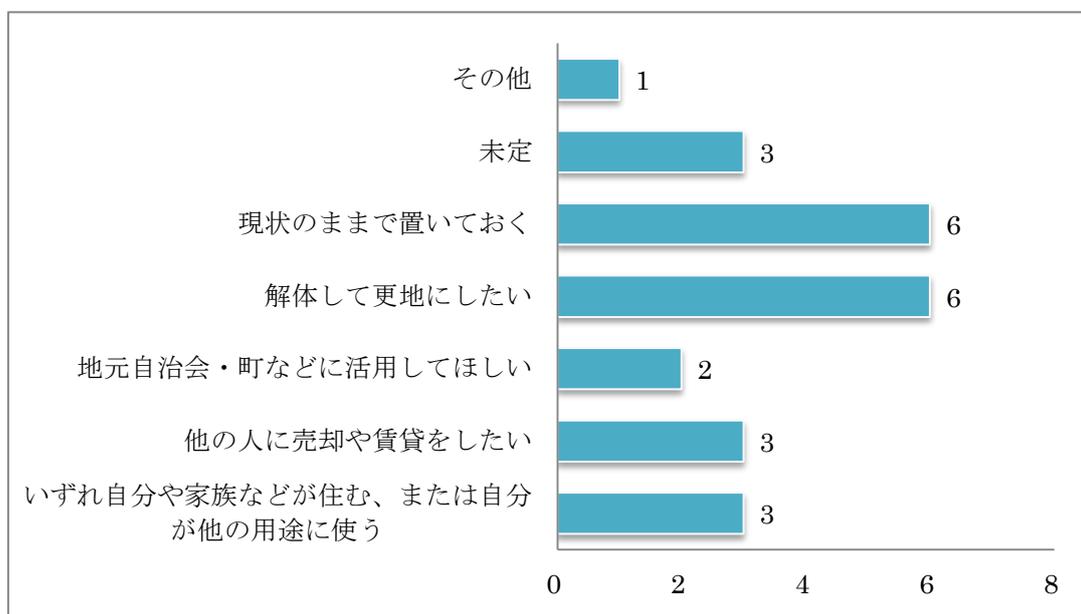
空家等の維持管理については、管理の手間や修繕及び解体等に伴う費用負担について問題が多くみられました。

③空家等の状況について（複数回答）



空家等の状況については、いつでも住める状態が6戸、多少の修繕を行えば住める状態が10戸みられました。また、宅内には何らかの荷物が残されており、物置として使用している空家が6戸ありました。

④空家等の今後の利活用の意向について（複数回答）



空家等の今後の利活用については、現状維持や解体して更地にしたい方が多くみられました。

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、空家等に関連する地域住民や所有者等からの相談が予測され、相談内容は空家等に関する苦情、衛生、景観、防犯・防災面の相談、解体、建物や土地の利活用、管理、税金、相続及び補助制度に関することなど、その内容は多岐にわたると考えられます。

町民から寄せられた空家等に関するさまざまな相談や悩みは、総合窓口として総務課が受け付け、寄せられた内容が複数の部署にまたがる場合は、相談内容に応じて関係部署との連携を図ります。

(1) 空家等に対する課題

- ①近隣や地域全体への悪影響
- 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抑制対策
地域と連携し空家等の早期発見、所有者への意識啓発
- ②実施対策
行政指導等による特定空家等の解消、空家等の除却に対する経済支援
- ③流通・有効活用促進
空家等の継続利用を促すための経済支援
空家バンクや住み替え支援による建物の有効活用促進
空家等除却後の土地の有効活用促進（ポケットパーク、集合地等）
- ④推進体制の整備
庁内関係部署や民間関係団体等との連携強化
空家等に関する問い合わせ窓口の一本化

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

当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、正しい認識を持つよう啓発していきます。
- 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ないように、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

町内の空き家の実態は、平成24年度の調査結果を台帳で把握・管理しているが、今後は、空き家所有者等の情報や空き家の解消、新たな空き家の発生などの情報について、地域に詳しい自治会、自主防災会、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

空家等対策特別措置法の第3条では、「空家等の所有者等の責務」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、所有者等の空家等に対する理解が深まるような取り組みを実施し

ていくとともに、相談窓口を総務課内に設置し、所有者等に必要な支援も行っています。対応が困難な場合には、県、その他関係機関と連携し、的確な指導・助言を行うなど、空家等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、改修費の補助や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、国等の補助事業を活用し、ポケットパークの整備や集合地（一時避難場所）等、跡地が置かれている立地状況等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

空家等に関する相談については、所有者等自らによる利活用や相続関係に関するもの等、多岐にわたります。

空家等に関する事務は、複数の担当で対応していますが、住民からの相談に対する窓口を総務課内に一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。

【担当課一覧表】

担当部署	相談内容
【総合窓口】 総務課	<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） ・空家等及び除却後の跡地の利活用 ・空家等に係る防火、防犯、防災対策 ・自治会との連携 ・繁茂した雑草等への対策
建設水道課	<ul style="list-style-type: none"> ・道路スペースの安全に関する事（枝の張り出しで通行に支障がある、部材の飛散等による通行に危険性など） ・景観条例
産業振興課	<ul style="list-style-type: none"> ・ごみの放置、不法投棄、衛生害虫 ・鳥獣害対策
税務住民課	<ul style="list-style-type: none"> ・固定資産税住宅用地特例の適用・除外

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

住民等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、庁内の様々な部局に関係することから、空家等の対策を実施するに際しては、総務課を中心に関係する課と対策に関する協議を行い、実施の検討を行っていきます。

そのため、総務課が空家等の状態、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、それぞれの当該担当課が連携を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、自主防災会、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、効率のよ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、関係団体等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) 西桂町空家等対策会議及び関係諮問機関の設置

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「西桂町空家等対策会議」を設置します。

また、特定空家等対策の判定及び措置等を協議するため、必要に応じて有識者等をもって構成する諮問機関等を設置します。

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

特定空家等の判断については、適正に管理されていない空家等のうち、法第2条第2項の規定に該当するものとしてします。

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）」によります。

(1) 特定空家の定義

- 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適切な管理がおこな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定の手続

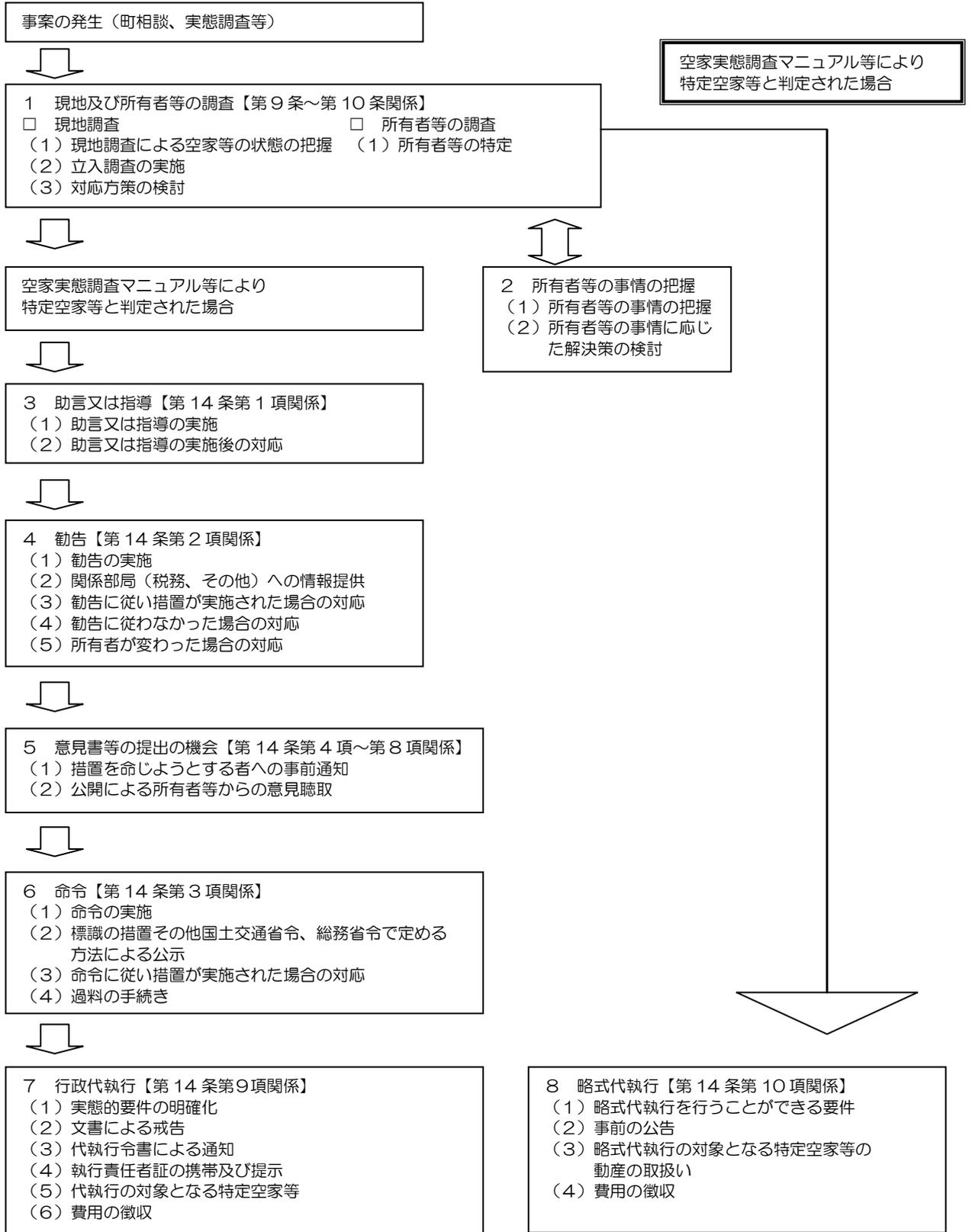
特定空家等の判断基準に該当する空家等は、諮問機関等に諮問し答申を受けた後、西桂町空家等対策会議において、特定空家等に該当することを決定します。特定空家等に該当した場合には、法に基づく措置を行うこととなりますが、手続に際しては必要に応じて、諮問機関等の意見を聴取します。

(3) 特定空家等に対する措置の流れ

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例表（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

法における「特定空家等に対する措置」の手順フロー



8. その他空家等に関する対策の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、空家等の状況の変化を踏まえ、計画内容の改訂等を検討します。