

上市町空家等対策計画

平成29年3月

上 市 町

【目次】

〔本編〕

第Ⅰ章	計画の目的	1
Ⅰ－１	策定の目的	1
Ⅰ－２	計画期間	1
Ⅰ－３	対象地区	1
Ⅰ－４	対象とする空家等	1
第Ⅱ章	空家等の現況	2
Ⅱ－１	空家等の現況	2
Ⅱ－２	所有者アンケート調査結果の概要	7
Ⅱ－３	空家等関連施策の状況	14
Ⅱ－４	空家等に関する課題	20
第Ⅲ章	取組方針	22
Ⅲ－１	基本理念	22
Ⅲ－２	空家等対策に当たっての責務	22
Ⅲ－３	基本的な考え方	23
第Ⅳ章	具体的な施策	25
Ⅳ－１	空家等の適切な管理の促進	25
Ⅳ－２	空家等の利活用等の促進	31
Ⅳ－３	老朽危険家屋等に対する措置の推進	35
Ⅳ－４	空家等対策に係る体制の構築	38
第Ⅴ章	計画管理	41

〔資料編〕

I. 空家関連法規・条例等 資料－ 1

(1) 空家等対策の推進に関する特別措置法 資料－ 1

(2) 「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) 資料－ 7

(3) 上市町空家等の適正な管理に関する条例 資料－42

(4) 上市町空家等の適正な管理に関する条例施行規則 資料－45

(5) 上市町空家等対策協議会設置要綱 資料－65

II. 策定協議会等の開催経過 資料－68

III. 町の空家関連補助事業 資料－70

(1) 空家の除却等に関する補助事業 資料－70

(2) 空家の利活用に関する補助事業 資料－74

IV. 特定空家等チェックシート 資料－78

第Ⅰ章 計画の目的

Ⅰ－１ 策定の目的

全国的に、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しており、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求められている。

本町においても、空家数が増加傾向にあり、老朽化の著しい空家による生活環境への影響が顕在化するほか、定住促進や地域活性化等の観点から地域資源としての空家の活用推進が求められているところである。

このような背景を受け、本計画は、本町における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、空家特措法※第6条第1項の規定に基づき、策定するものである。

※ 空家特措法：空家等対策の推進に関する特別措置法

Ⅰ－２ 計画期間

本計画の計画期間を、平成29年度から平成38年度までの10年間とする。

なお、計画中間年度（平成33年度）末に施策の実施状況等を検証し、必要に応じて計画の見直しを行う。

Ⅰ－３ 対象地区

本町における空家等の対策の対象とする地区は、上市町全域とする。

ただし、施策の実施に当たって、対象地区を限定することもあり得る。

Ⅰ－４ 対象とする空家等

本計画において対策の対象とする空家等は、空家特措法第2条で規定される空家等（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）とし、主として住宅用途の空家等を想定して計画を策定するが、店舗・事務所等の非住宅用途の空き建築物も本計画の対象とする。

第Ⅱ章 空家等の現況

Ⅱ－１ 空家等の現況

（１）空家等数の状況

国の統計によると、本町の空家総数は増加傾向にあり、特に直近５年間の増加が顕著（５年間で約60戸の増加）である。

本町の空家率は平成25年現在9.7％で、上昇傾向にあるが、富山県平均及び隣接する立山町と比較して、やや低水準である。

消防分団及び町内会長等からの情報提供により集計した空家数※は、平成28年12月末現在、366戸である。

※ 外観目視により空家でないと判断した家屋等を除く

表 空家総数及び空家率の推移

	住宅総数 (a)	空家				
		総数 (b)	割合 (b/a)	二次的 住宅	賃貸・売 却用住宅	その他の 住宅
平成15年	8,180	690	8.4%	30	140	510
平成20年	8,210	710	8.6%	30	200	490
平成25年	7,950	770	9.7%	－	80	680
平成25年(富山県)	439,000	56,200	12.8%	1,400	23,900	30,800
平成25年(立山町)	9,840	1,100	11.2%	10	150	930

資料）住宅・土地統計調査（総務省統計局）※抽出調査のため、合計は一致しない場合がある

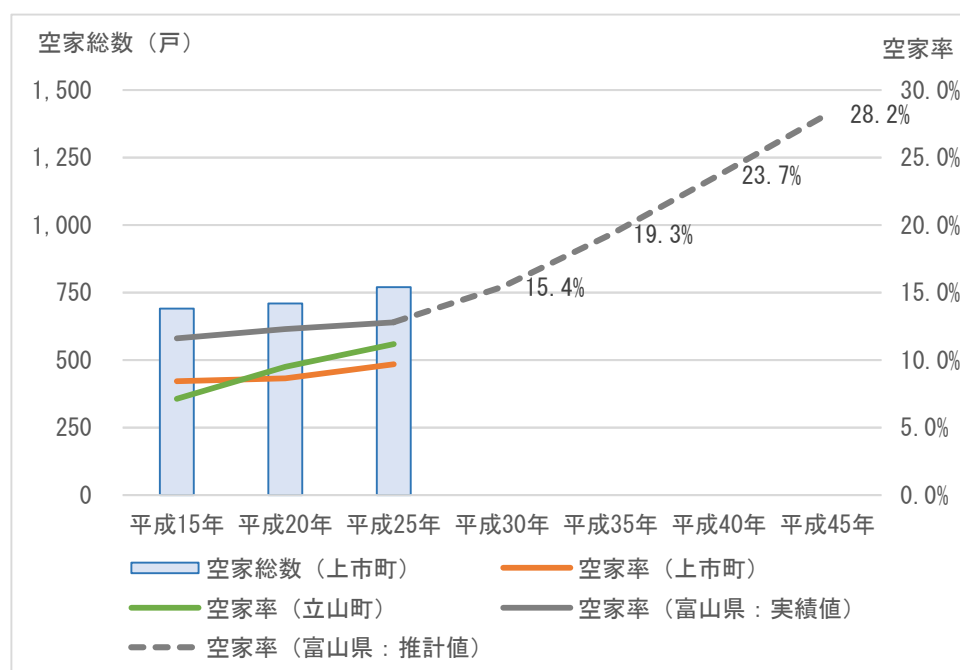


図 空家総数・空家率の推移

資料）住宅・土地統計調査（総務省統計局）

（２）空家等の実態

① 分布状況

実態調査の結果、本町において把握している空家数は、特に中心市街地を形成している上市地区、山間部等にある白萩地区で多い。また、概ね世帯数や高齢者数が多い地区ほど、空家数が多い傾向がみられる。

特に、山間部等にある山加積地区や大岩地区、白萩地区で、100世帯当たり空家数が大きい。

表 地区別空家数

	空家数	世帯数	100 世帯当 たり空家数	高齢者数
上市地区	70	989	7	1,028
音杉地区	51	2,178	2	1,843
白萩地区	62	472	13	425
南加積地区	30	919	3	954
山加積地区	15	48	31	54
宮川地区	41	1,406	3	1,333
柿沢地区	34	456	7	491
相ノ木地区	17	1,064	2	775
大岩地区	24	82	29	97
弓庄地区	22	308	7	253
計	366	7,922	5	7,253

資料）建設課資料（空家数／平成 29 年 2 月末現在）、

住民基本台帳（世帯数、高齢者数／平成 29 年 2 月末現在）

【凡例】

上位 1 位	2 位	3 位	4 位	5 位
--------	-----	-----	-----	-----

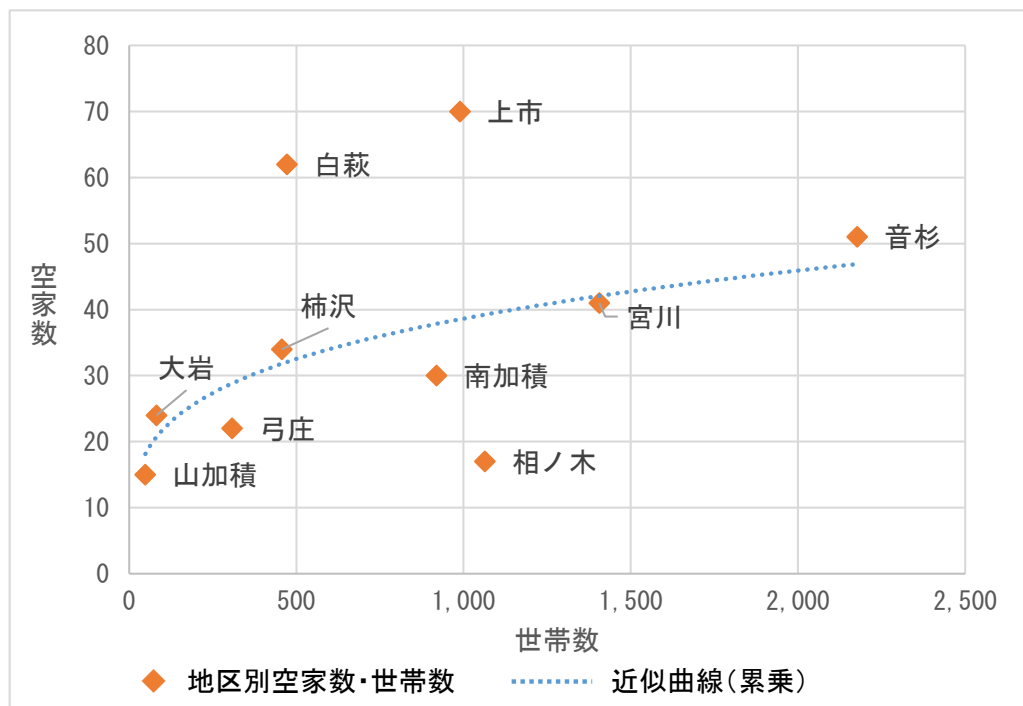


図 空家分布と世帯数の関係

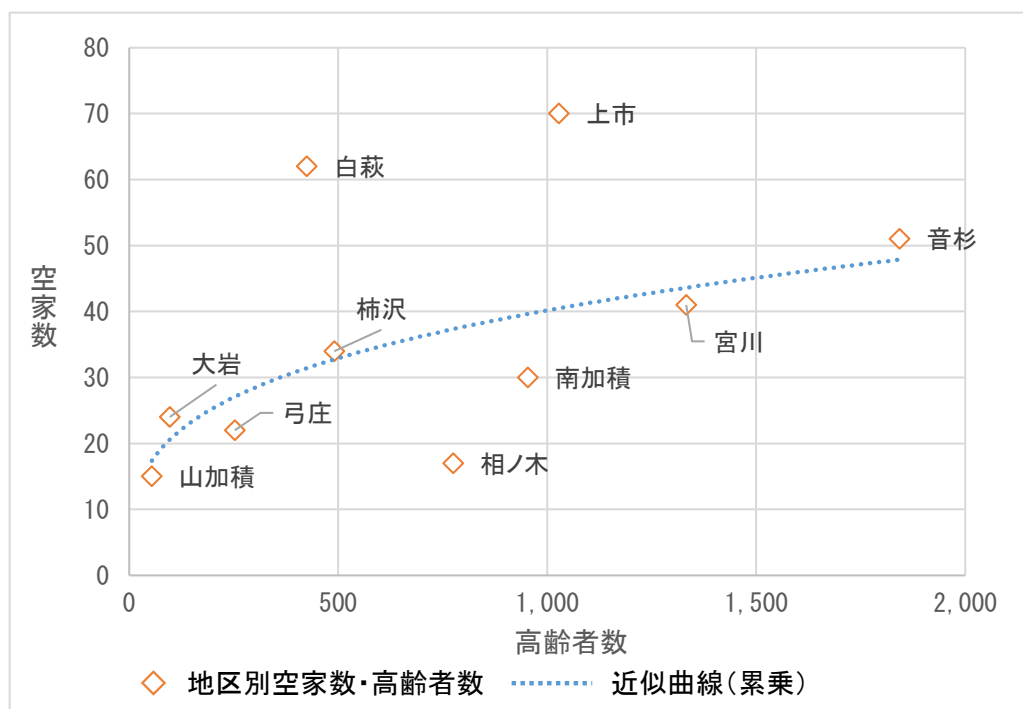


図 空家数と高齢者数の関係

② 損傷状況

直近、あるいは数年程度のうちに、倒壊する危険性のある空家が、計66件（全体の18.0%）あり、中心市街地の上市地区、山間部等にある白萩地区や山加積地区、大岩地区で多い。

中でも、建物が倒壊する危険性が極めて高い空家は計20件あり、山間部等にある白萩地区及び大岩地区で全体の約6割を占める。

一方、目立った損傷のない空家は、全体の約5割を占める。

表 地区別損傷度別空家数

	ランク1 目立った 損傷なし	ランク2 部分的な 損傷あり	ランク3 大きな 損傷あり	ランク4 著しい 損傷あり	不明	計
上市地区	29	24	11	5	1	70
音杉地区	25	19	5	0	2	51
白萩地区	25	20	8	8	1	62
南加積地区	19	8	3	0	0	30
山加積地区	5	3	6	1	0	15
宮川地区	28	7	3	1	2	41
柿沢地区	20	12	2	0	0	34
相ノ木地区	11	4	2	0	0	17
大岩地区	10	7	3	4	0	24
弓庄地区	15	3	3	1	0	22
計	187 (51.1%)	107 (29.2%)	46 (12.6%)	20 (5.5%)	6 (1.6%)	366 (100.0%)

資料）建設課資料（空家数／平成29年2月末現在）

<凡例>

上位1位	2位	3位	4位	5位
------	----	----	----	----

直近、あるいは数年程度のうちに、倒壊する危険性

表 損傷度の定義

	損傷状況	判定
ランク4	・屋根等に著しい損傷がある、崩壊している、または、建物が著しく傾斜している	・建物が倒壊する危険性が極めて高い
ランク3	・屋根等が大きく損傷している、または、建物に傾斜がある	・損傷の部位や原因、現状などからみて、そのまま放置すると腐朽が急速に進行し、数年程度のうちに倒壊する危険性がある
ランク2	・屋根等に部分的な損傷がある	・損傷の部位や原因、現状などからみて、放置されても腐朽の進行は比較的緩やかであるが、そのままの状態が続けば、いずれは倒壊につながる恐れがある
ランク1	・外壁や屋根等に目立った腐朽や損傷はないもの	・そのまま放置しても倒壊の危険はない

資料）空き家の除却等に係るガイドライン（平成26年2月 富山県土木部建築住宅課）

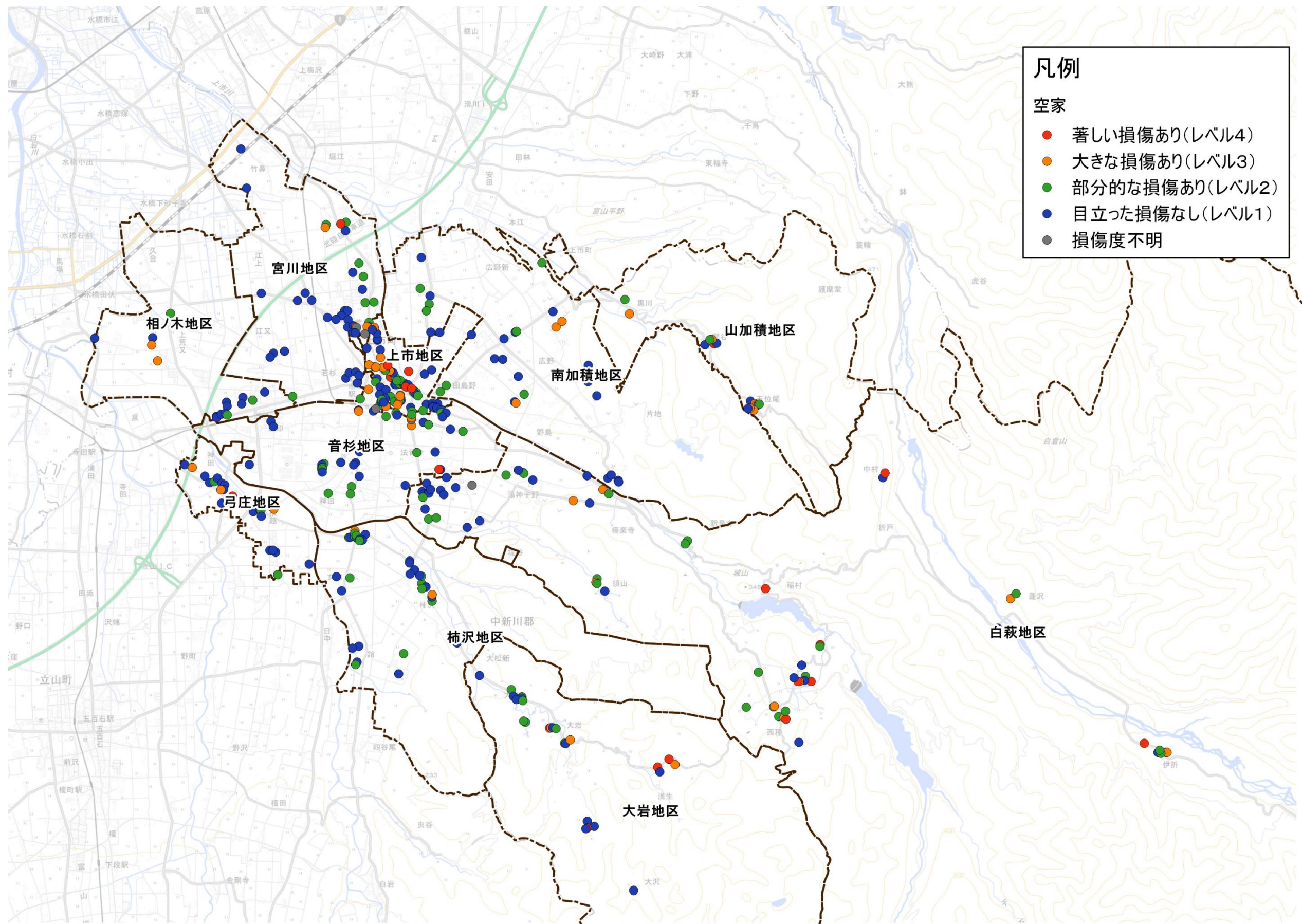


図 損傷度別空家分布(全体)

Ⅱ－２ 所有者アンケート調査結果の概要

（１）調査概要

表 調査概要

	概 要
① 調査時期	・平成 27 年 9 月から 11 月 ・平成 28 年 9 月から 11 月
② 調査対象	・平成 26 年から平成 27 年に実施した事前調査及び平成 28 年 11 月までに存在が確認できた 449 戸の家屋のうち、所有者等（所有者の都合によっては納税管理人）が確認できた 227 人を対象
③ 調査方法	・アンケート調査票を、郵送にて配布・回収
④ 調査内容	・空家等の利用実態 ・空家等の利活用意向 ・空家関連施策の認知状況 等
④ 回収数・回収率	・配布数：227 票 ・回答数：150 票 ・回収率：66.1%

（２）調査結果の概要

① 家屋の状態

空家等※は、全体の約 6 割弱を占める。

※ 空家等：「貸家用空家」・「売却用空家」・「一時的に住んでいない」・「当分居住・使用の予定がない」の回答の合算

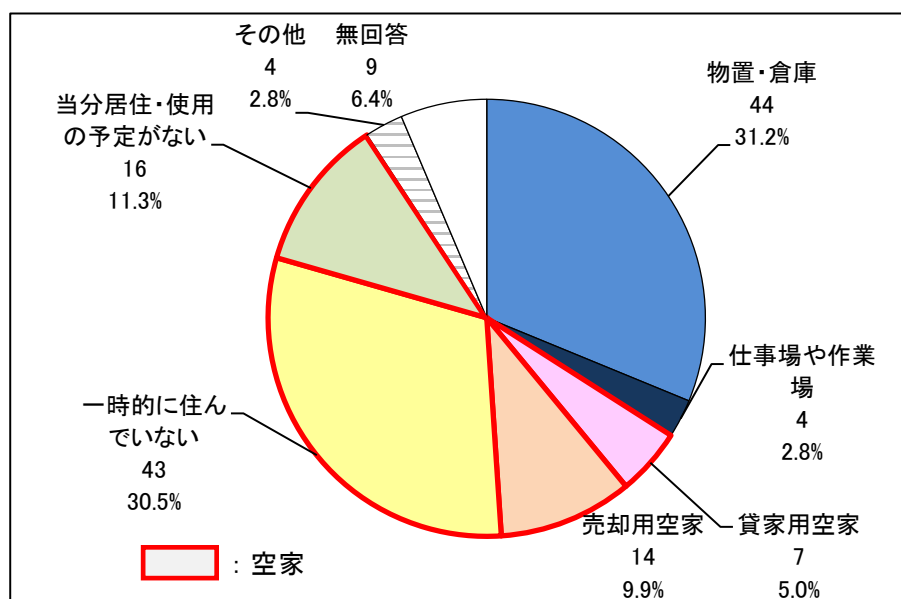


図 家屋の状態 (n=141)

② 空家等となった時期

空家等の約 9 割が、2 年以上空家の状態となっている。

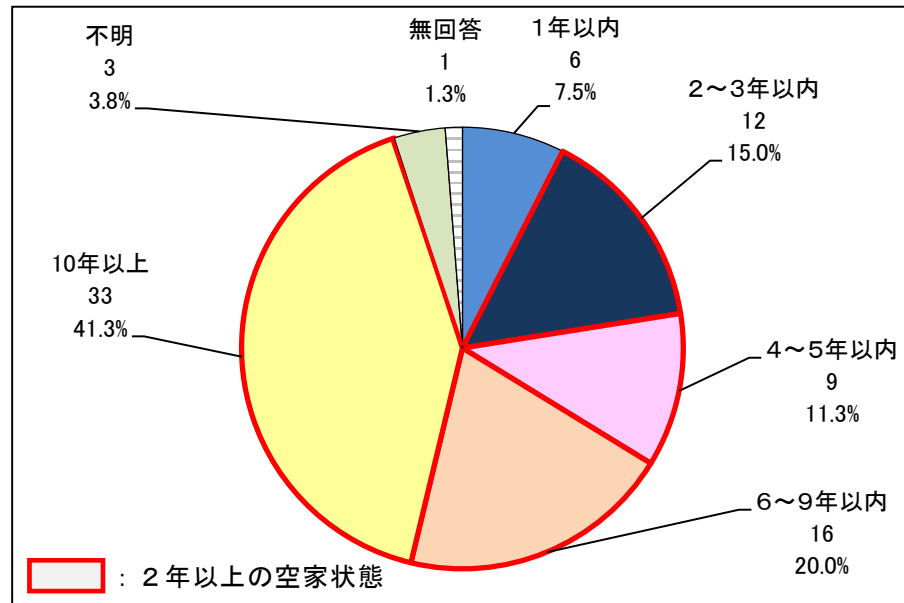


図 空家等となった時期 (n=80)

③ 空家等となった経緯

空家等のうち、加齢等による所有者等の健康上の問題※から空家となるケースが 5 割弱を占める。

※ 加齢等による所有者等の健康上の問題

: 「病院、老人ホームへ転居」・「死去」の回答の合算

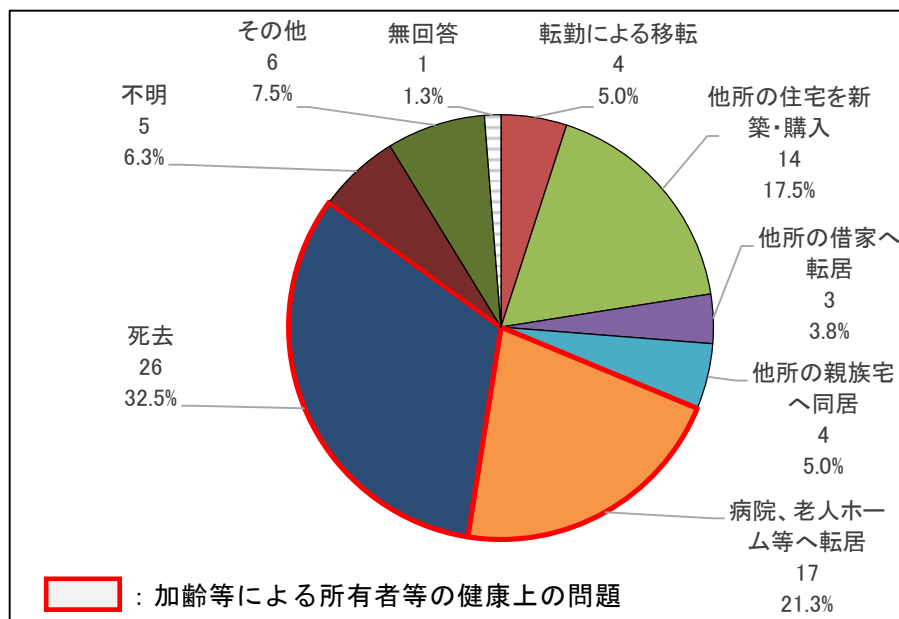


図 空家等となった経緯 (n=80)

④ 空家等の維持・管理頻度

空家等のうち、月1回以上維持・管理するケースは、約4割弱に留まる。

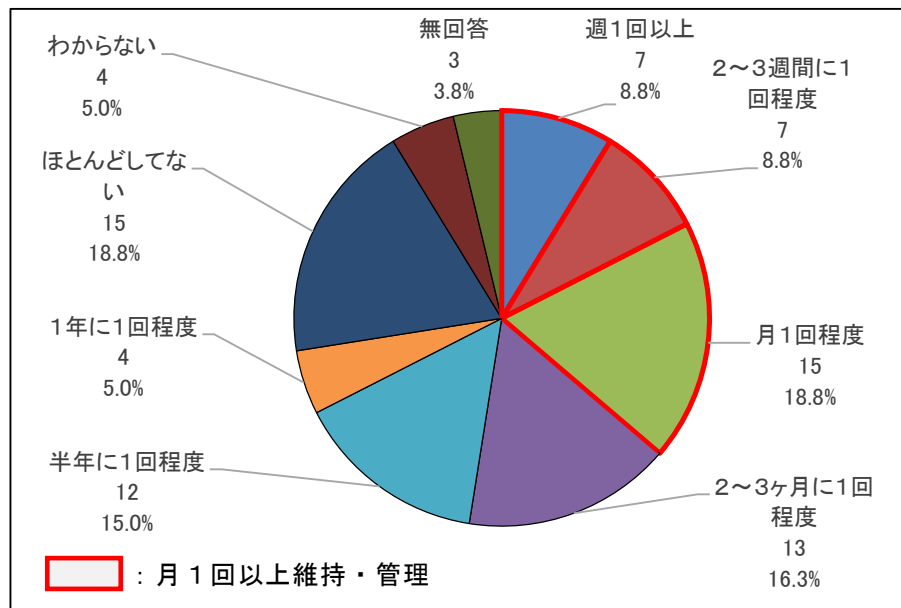


図 空家等の維持・管理頻度 (n=80)

⑤ 空家等の維持・管理で困っていること（複数回答）

空家等の維持・管理で困っていることの多くは、「現住所からの距離の問題」や「手間の大きさ」である。

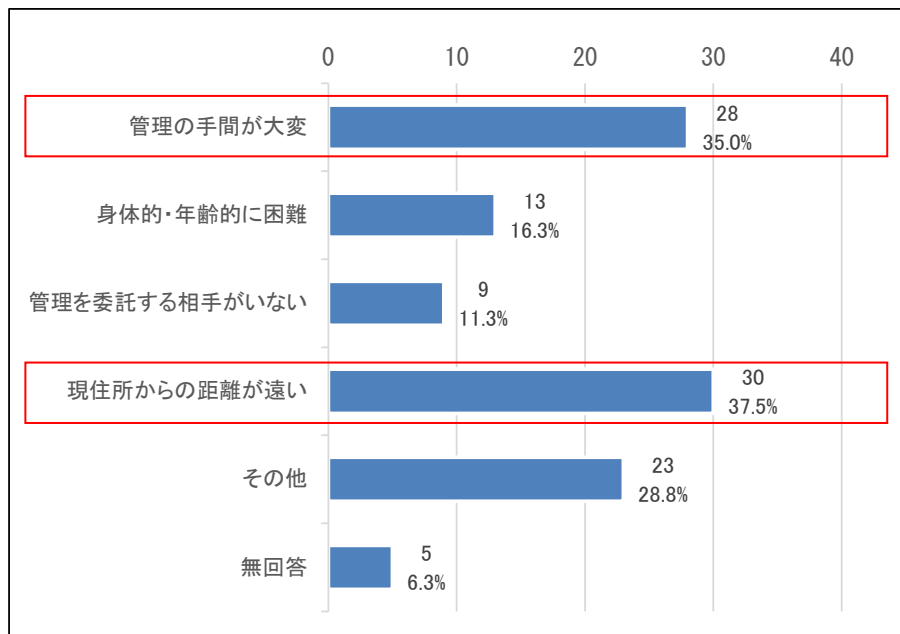


図 空家等の維持・管理で困っていること (n=80)

⑥ 今後の管理・活用の意向

「売却意向」が最も多く約4分の1を占め、「活用意向なし（現状のまま）」等と続く。また、約2割が「自己使用意向（※）」であるほか、「賃貸意向」が少ない。

「撤去・解体意向」のうち、解体後の土地の「地域の交流の場としての活用」希望者がある。また、「売却・賃貸意向」の約7割が、不動産業者への相談を実施していない。

※ 自己使用意向

：「いずれは修繕、又は改築して、自分または家族が住む」・「二次的住宅として時々、利用する（短期～長期滞在等）」・「他の用途に、自分が使用したい」の回答の合算

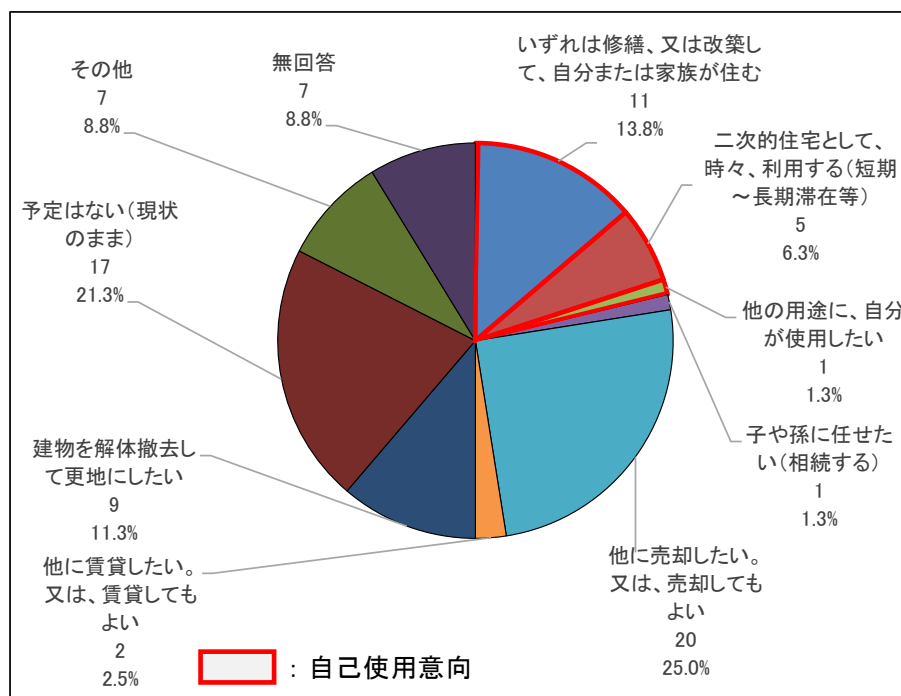


図 今後の管理・活用の意向（n=80）

⑦ 空家等の管理・活用で困っていること（複数回答）

空家等の管理・活用で困っていることの最大の問題は、「売り手が見つからないこと」である。

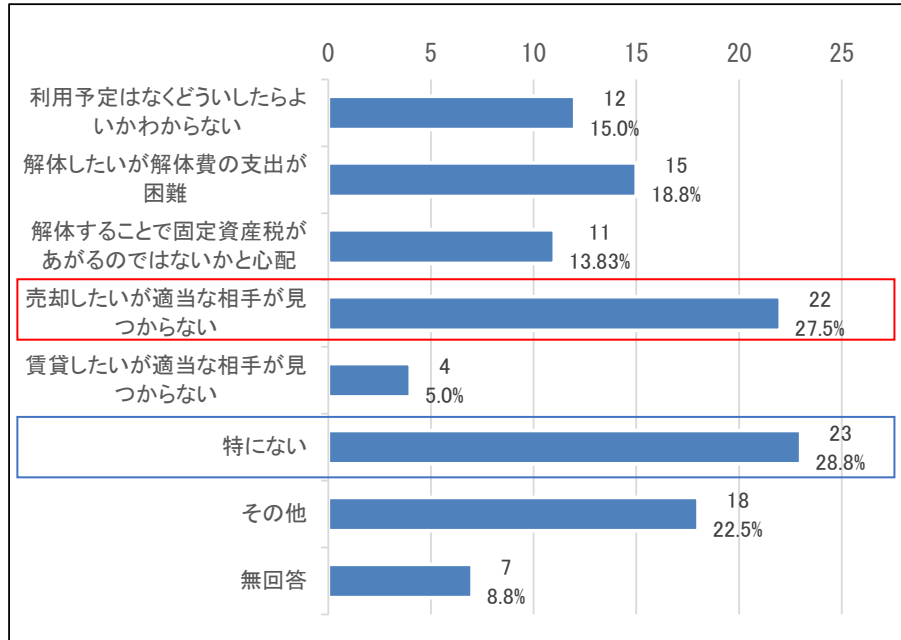


図 空家等の管理・活用で困っていること（n=80）

⑧ 空家特措法・空家条例※の認知状況

空家特措法・空家条例の存在を知らない空家等所有者等が約 4 分の 1 弱を占める。

※ 空家条例：上市町空家等の適正な管理に関する条例

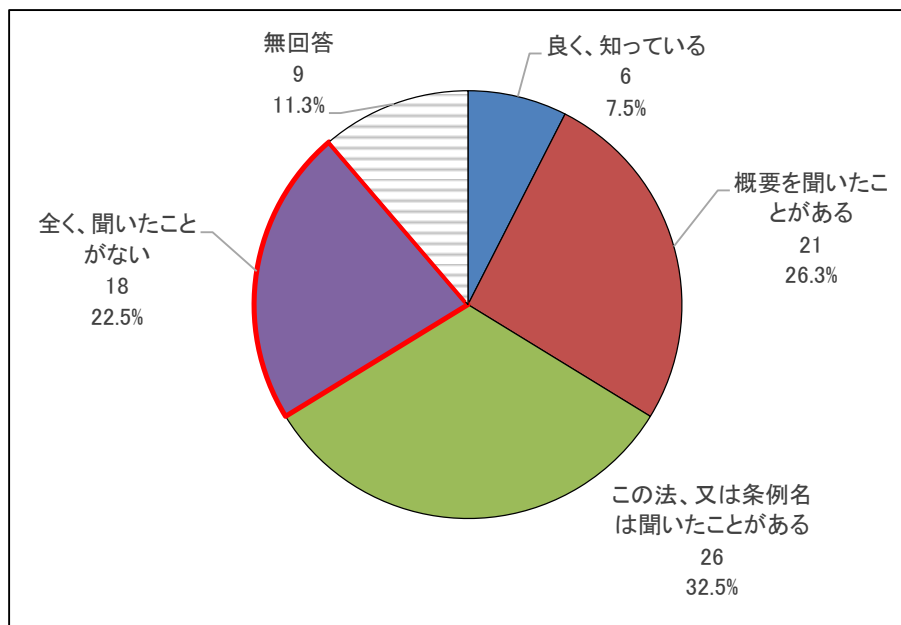


図 空家特措法・空家条例の認知状況（n=80）

⑨ 空家情報提供制度（空家バンク制度）に関する所有者等の意向

空家情報提供制度を認知している所有者等は、全体の4分の1に留まるほか、空家情報提供制度への登録希望者は、約2割強に留まる。

空家情報提供制度に登録したくない理由としては、「使用する予定がある」が多い。

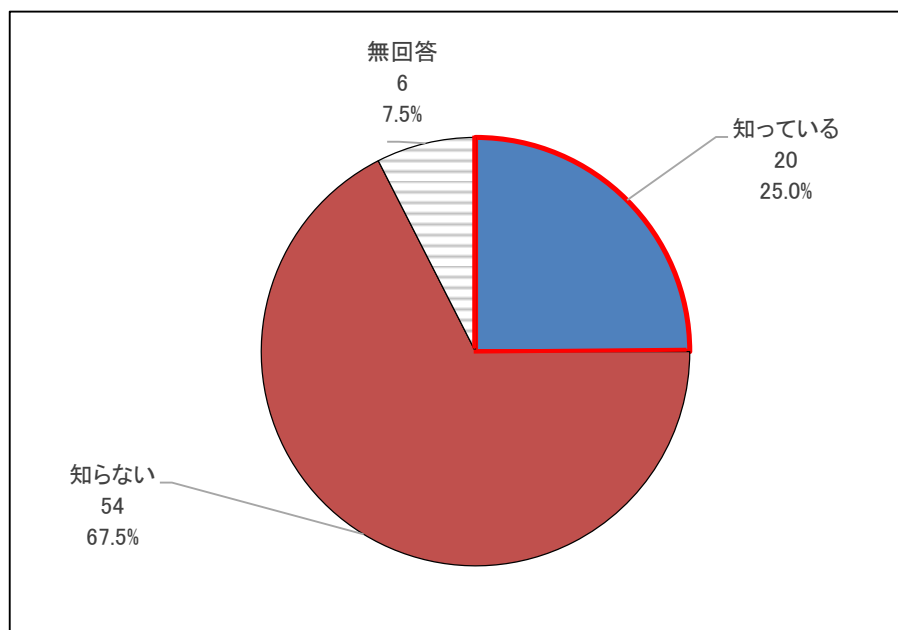


図 空家情報提供制度の認知状況 (n=80)

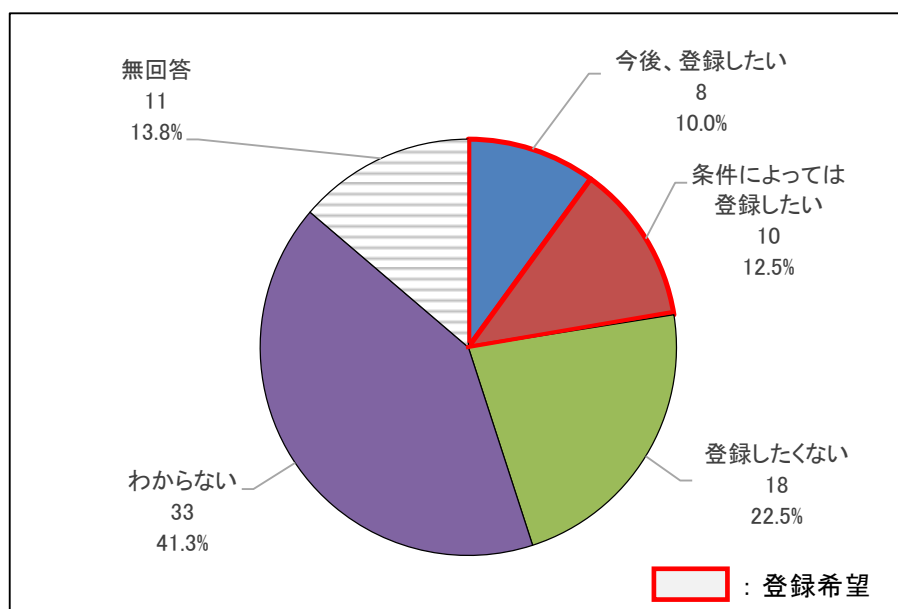


図 空家情報提供制度への登録希望 (n=80)

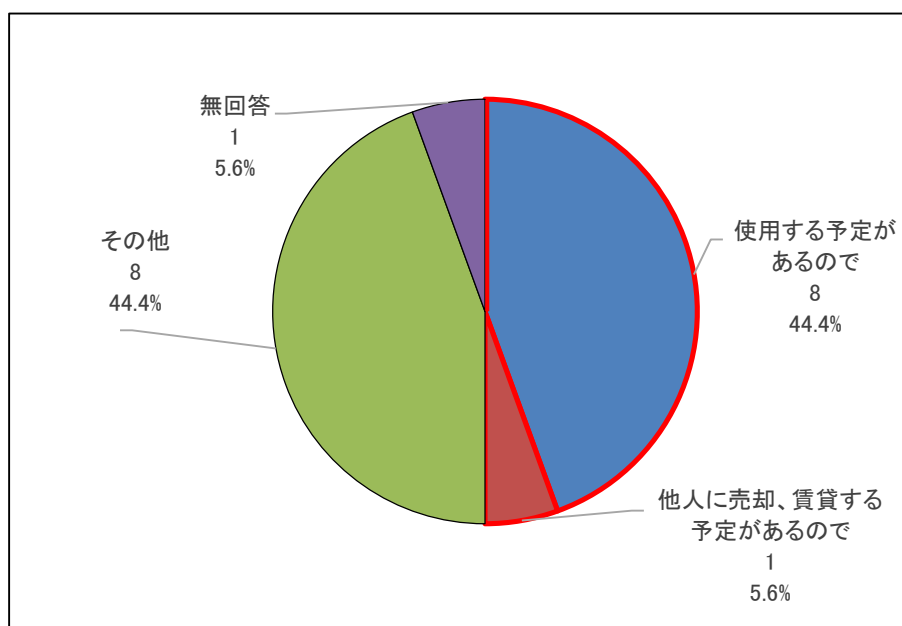


図 空家情報提供制度に登録したくない理由 (n=18)

Ⅱ－３ 空家等関連施策の状況

（１）国による施策動向

全国的に、適切な管理が行われていない空家等による、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している状況がある。

このような状況を受け、生命、身体又は財産の保護、生活環境の保全を図り、併せて空家等の活用を促進するため、空家特措法が平成27年５月27日に全面施行された。

なお、空家特措法では、主に以下の事項が位置づけられている。

- ・所有者等による空家等の適切な管理（努力義務）
- ・国による基本指針の策定・市町村による計画の策定等
- ・空家等についての情報収集
（空家等の所有者等を把握するために固定資産税情報の内部利用が可能に）
- ・空家等及びその跡地の活用
- ・特定空家等に対する措置
- ・財政上の措置及び税制上の措置等

○「特定空家等」とは、

- ① 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 適切な管理が行われ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にある空家等をいう。（法2条2項）

図 特定空家等の定義

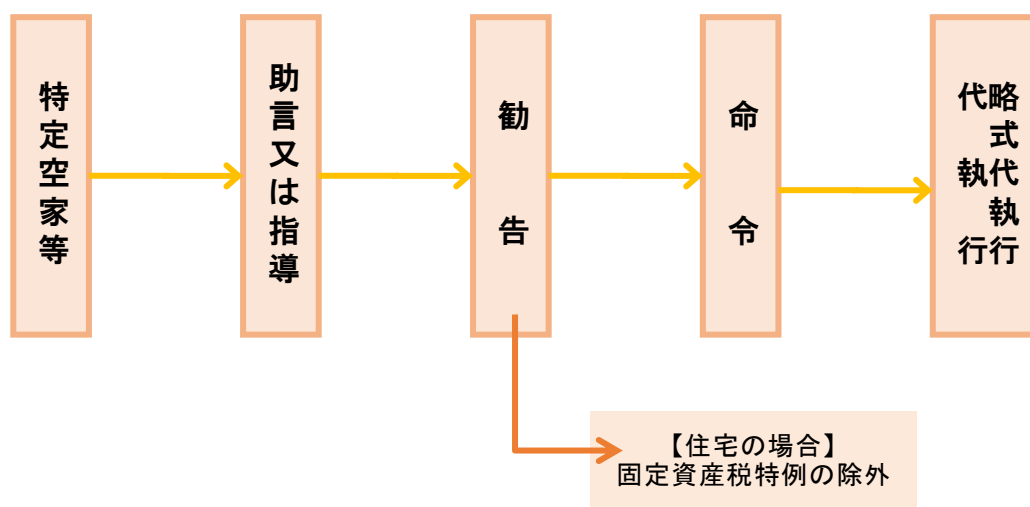


図 特定空家等に対する措置

(2) 町による施策動向

① 空家条例・空家特措法による対応

a) 空家条例の概要

本町では、空家特措法の施行に合わせ、空家条例を平成27年7月1日に施行した。

本条例は、本町の空家対策の強化を図るため、空家の所有者等の町による対策への協力（努力義務）、不測の緊急事態に備えた緊急安全措置等の独自の規定を定めている。

- ・ 空家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置が適切に講じられなければならない。
- ・ 空家等に関する対策は、その地域資源としての活用の促進に寄与するため、情報の収集、整理その他の必要な措置が講じられなければならない。
- ・ 空家等に関する対策は、町、町民等、所有者等、所有者等及び自治組織が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。（条例3条）

図 基本理念

- ・ 町民等、所有者等及び自治組織は、基本理念にのっとり、町が実施する対策に協力するよう努めなければならない。（条例5条）

図 空家の所有者等の町による対策への協力（努力義務）

- ・ 道路、広場その他の公共の場所において、緊急に周辺住民や通行人の安全を確保する必要がある場合などに所有者等の同意なしで必要最低限の措置（シートで覆うことやロープで縛るなど）をとることができる。（条例8条）

図 緊急安全措置

b) 空家条例施行後の指導・措置

本町では、空家条例施行後に計11件の指導・措置を実施している。

表 条例施行後の指導・措置の実績

		対象空家数	損傷度				
			ランク 1	ランク 2	ランク 3	ランク 4	不明
条例	緊急安全措置	2 件	1 件		1 件		
空家 特措法	指導	6 件	1 件		2 件	3 件	
	略式代執行	3 件			1 件	2 件	
計 (空家総数)		11 件 (366件)	2 件 (187件)		4 件 (46件)	5 件 (20件)	(6件)

資料) 建設課資料 (平成 29 年 2 月末現在)

② 空家の除却等に関する施策

本町では、空家の除却等に関する施策として、平成28年度より、所有者による空家等の除却等を支援する制度や所有者から町に寄附された空家等を町が解体・除却する制度を展開している。

表 空家の除却等に関する施策の概要

施策名称	所管	概 要	実績	備考
・危険老朽空家対策費補助金（空家解体・除却補助事業）	建設課	・周辺へ危険を及ぼすおそれのある危険老朽空家の所有者等による解体・除却を支援する施策	0 件	平成28年度より実施
・危険老朽空家対策事業（空家寄附事業）	建設課	・周辺へ危険を及ぼすおそれのある危険老朽空家について、所有者等が上市町に寄附、町がこれらの解体・除却を実施する制度	0 件	平成28年度より実施

③ 空家の利活用に関する施策

a) 上位・関連計画における空家関連施策の位置づけ

上位・関連計画では、空き地・空家情報の提供や空家活用方策の研究・検討に関する施策が位置づけられている。

●第7次上市町総合計画（平成23年度～平成32年度）

基本計画

定住の促進

2 定住のための住まいの確保の促進

U・Iターン希望者が定住するためには、宅地・住宅の確保が必要です。こうしたニーズに対し、**空き地・空家情報の提供を積極的に行う**とともに、民間住宅団地造成事業特別振興事業による宅地造成の促進、若年世帯定住促進事業による町内居住の促進、さらには（仮称）白萩西部町営住宅建設事業による良質な町営住宅の供給を図ります。

3 移住コーディネート機能の確立

町建設業協会や町ロータリークラブ、JA、町商工会等の関係団体とともに、町が一丸となって移住促進組織を運営し、**空き地・空家情報の提供**のほか、「移住ツアー・おためし暮らし」や農業体験、就農実習の受入れ等、定住に関するコーディネート機能の確立をめざします。

●上市町まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27年度～平成31年度）

第1節 “経済力”の創生 ～しごとを創る～

（3）かみいち観光ブラッシュアッププロジェクト

具体的施策	重要業績評価指標（KPI）	具体的事業
7 宿泊・滞在機能の強化	○町内中山間地域への移住世帯数 5年間で3世帯以上	●町有の遊休施設活用、 空家の利活用体制の構築

第3節 “安心力”の創生 ～まちを守り、支える～

（1）移住したくなる上市づくりプロジェクト

具体的施策	重要業績評価指標（KPI）	具体的事業
5 若年世帯等への住宅取得・改修支援及び条件整備の推進	○ 若年世帯定住促進・住宅リフォーム補助金交付件数 5年間で150件以上 ○民間住宅団地造成事業件数 5年間で1件以上	● 若年世帯定住促進事業の拡充 ● 住宅リフォーム助成事業の拡充 ●民間住宅団地造成事業
7 空家活用の推進	○ 空家情報ホームページ掲載件数 5年間で25件以上	● 空家情報提供制度の推進 ● 空家活用方策の研究、検討の推進

b) 空家の利活用に関する施策の概要

本町では、空家の利活用に関する施策として、情報提供制度や住宅改修支援制度、定住促進支援制度等を展開している。

表 空家の利活用に関する施策の概要

施策名称	所管	概 要	実績	備考
・ 空家情報提供制度 （空家バンク制度）	建設課	・ 空家情報を提供し、 定住人口の増加の一 助とするための制度	0 件	平成27年度実績 （現在登録3件） 累計18件
・ 住宅リフォーム助成事 業（空家リフォーム）	建設課	・ 定住促進を目的に取 得した空家のリフォ ームを支援する施策	6 件	平成27年度実績
・ 若年世帯定住促進事業 （中古住宅購入）	建設課	・ 町内で住宅を取得 ・ 新築・増改築・民 間賃貸住宅に継続 居住する若年世帯 の定住を支援する 施策	2 件	平成27年度実績 （新築等を含む 全体件数：26件）
・ お試し居住事業	企画課	・ 移住・定住希望者 が本町での暮らし を体験（最大1週 間）できる施策	5 件	平成28年度より 実施
・ 空家管理サービス	シルバー人 材センター	・ 空家による周囲の生 活環境への支障を及 ぼすおそれを防止す るため、建物の見回 りや草刈り、外壁等 の小修繕等を行うサ ービス	0 件	
参考） ・ 創業支援事業補助・創 業支援融資貸付利子補 給制度（空き店舗）	産業課	・ 町内で創業する事業 者に対し空家や空き 店舗の改装費用等を 支援する施策	1 件	平成28年度より 実施 （交付決定）

④ 空家対策の実施体制

本町の空家対策は、主に下表の部局で実施されている。

表 空家対策の実施体制

	担当業務
建設課	・ 空家等の相談受付 ・ 危険老朽空家に関する施策 ・ 空家情報提供制度の運営 ・ 空家関連補助金
企画課	・ 空家の利活用に関する施策
財務課	・ 空家関連施策の予算措置 ・ 固定資産税等
町民課	・ 環境衛生に関する施策 ・ 住民票
福祉課	・ 生活困窮者対策
総務課	・ 防災対策

Ⅱ－４ 空家等に関する課題

（１）空家等の調査に関する課題

現在、空家等の調査については、町内会長等からの空家等の存在に関する情報を基に、外観調査やアンケート調査等を実施し、使用実態の把握や損傷状況の判断、所有者等の特定等を行っている。

空家等の存在に関する情報は、町内会長等からの情報に依るところが大きいことから、今後変化が見込まれる空家の発生状況に対応できるよう、町と町内会長等との協力体制の構築が求められる。

損傷状況の判断については、建築に関する一定の専門知識が必要であることから、庁内外の建築技術者との協力体制の構築が求められる。

所有者等の特定については、固定資産税台帳や住民票等の利用が必要となるケースが多いことから、庁内での連携体制の明確化が求められる。

（２）所有者等の管理意識に関する課題

本町では、空家特措法や空家条例の内容が所有者等に十分に認知されておらず、管理頻度が低い、活用意向がないなど空家等の管理意識が低い所有者等もみられる。また、適切に相続手続等が行われていない空家等では所有者等が特定できず、必要な措置を講じるに当たっての大きな阻害要因ともなっている。

空家等による問題は、第一義的には空家等の所有者等の責任によりの確に対応することが前提となることから、所有者等に空家等を適切に管理する責任があること、空家等を適切に管理しないことが周辺的生活環境に深刻な影響を及ぼす恐れがあること等を周知するなど、所有者等の管理意識の向上のための取組が求められる。

（３）特定空家等に対する措置に関する課題

特定空家等に対する措置を講じるには特定空家等の認定を行うことが必要であり、助言・指導・勧告・代執行等の具体的措置については、空家特措法の規定に基づき実施する必要がある。

これらの特定空家等の判断基準や措置に係る手続については、「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）」にて参考となる考え方が示されているが、運用の円滑化を図るには、基準や手順等の明確化が求められる。

（４）空家等の利活用に関する課題

約半数の空家等は目立った損傷のない物件である一方、所有者等と利用者の橋渡しの場である空家バンク制度の登録は十分に進んでいない。また、住宅リフォーム助成事業や若年世帯定住促進事業等についても、上位・関連計画で位置づけられた目標の達成には、さらなる成果が必要となる。

空家等の利活用は、空家の増加防止や移住・定住促進、地域の活性化等につながることから、これらの施策の推進・改善が求められる。

第Ⅲ章 取組方針

Ⅲ－１ 基本理念

本計画における空家等に関する対策についての基本理念は、空家条例を踏まえ、以下のとおりとする。

（１）適切な措置の実施

空家等に関する対策は、適切な管理が行われていない空家等が地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことがないように、必要な措置が講じられなければならない。

（２）地域資源としての活用促進

空家等に関する対策は、その地域資源としての活用の促進に寄与するため、情報の収集、整理その他の必要な措置が講じられなければならない。

（３）町、町民等、所有者等及び自治組織の協働による取組

空家等に関する対策は、町、町民等、所有者等及び自治組織が相互に密接な連携を図りつつ、協働して取り組まなければならない。

Ⅲ－２ 空家等対策に当たっての責務

空家特措法及び空家条例を踏まえ、空家等対策に関わる各主体の責務を以下のとおりとする。

（１）所有者等の責務

- ・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。
- ・また、空家等の所有者等は、町が実施する対策への協力に努めるものとする。

（２）町の責務

- ・町は、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計画作成や計画に基づく対策の実施及び必要な措置を講ずるものとする。

（３）町民等及び自治組織の責務

- ・町民等及び自治組織は、町が実施する対策への協力に努めるものとする。

Ⅲ－３ 基本的な考え方

前述の「基本理念」及び「空家等対策に当たっての責務」を踏まえ、以下の４つの空家等対策に関する基本的な考え方に基づき、各種の空家等に関する対策に取り組む。

（１）空家等の適切な管理の促進

空家等は、適切に管理されなければ建築物の老朽化が加速化し、防災や環境衛生、景観等の観点から地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことになる。

このため、空家等に関する情報・実態を把握するための仕組みを規定するとともに、空家等の適正な管理に向けた所有者等に対する意識啓発、地域等による管理の促進を図ることで、空家等から生じる問題の発生防止につなげる。

（２）空家等の利活用等の促進

本町では、目立った損傷のない空家等が約５割を占めるなど、利活用可能な空家等が多く存在する。一方で、多くの所有者等には売却・賃貸意向があるものの売却・賃貸のための行動は行われていないため、空家等の利活用が滞る状況となっている。

このため、空家情報提供制度の改善や定住・移住施策の促進、利活用事例の広報等を実施することにより、空家等の利活用促進につなげる。

（３）特定空家等に対する措置の推進

特定空家等は、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしているものであるため、早急な対応が求められる一方で、具体的な措置に関しては、所有者等の財産権に留意し、空家等の物的状態や周辺への影響の程度、危険等の切迫性等を勘案しながら進める必要がある。

このため、特定空家等の判断基準や運用基準の明確化、協議会への協議等を実施しながら、所有者等に対する状況に応じた指導、勧告、命令等の必要な措置を講じる。

（４）空家等対策に係る体制の構築

空家等に関する相談は、所有者による空家等の利活用に関するものから周辺住民からの苦情等まで、幅広い内容が考えられる。また、空家等がもたらす問題は、分野横断的で多岐にわたるものであるため、具体的な対策の実施には、庁内の様々な部局が関係することとなる。

このため、空家等に関する相談に対する総合窓口を設置し、町民等からの

相談窓口を一元化するほか、空家等対策の実効性の向上に向け、協議会や庁内関係部局が密接に連携した実施体制を構築する。

第Ⅳ章 具体的な施策

Ⅳ－１ 空家等の適切な管理の促進

（１）空家等の実態把握

① 発生情報の収集

空家等の対策を講じるには、まず町内の空家等の発生状況を把握することが必要となる。本町では、平成26年度に各消防分団の協力のもとに空家調査綴を作成し、町内全域の空家等の発生状況を把握したところであるが、年月の経過とともにその状況は刻々と変化している。

このため、これまで蓄積した空家等の発生情報を基に、空家相談窓口（後述）での町民等からの空家相談情報や、自治組織からの空家等に関する情報、関係部局が日々の業務を通じて把握した空家等関連情報等を集約する仕組みを構築し、最新の空家発生情報を把握する。

併せて、空家等の発生状況は、特に空家等の周辺住民が認知しやすいことから、自治組織の協力を得ながら、地域の空家等の発生情報を定期的に収集できる仕組みを検討する。

② 実態把握

空家等の対策を講じるには、空家等の発生状況とともに、空家等の状態等を把握することが重要となる。本町では、平成27年度に外観目視による空家実態調査を実施し、町内全域の空家等の利用状況や損傷状況等を把握するとともに、空家実態調査以降に情報提供のあった空家等については、町職員により同様の調査を実施し、空家等の状態等の把握に取り組んでいるところである。一方で、現行の実態調査における調査票では、空家条例上の緊急安全措置が必要となる空家等や空家特措法上の特定空家等を特定することが難しい問題がある。

このため、実態調査票を見直し、空家等の正確な実態把握に努めるとともに、緊急安全措置対象候補、特定空家等候補、利活用可能な空家等候補等の分類化を検討する。

③ 所有者等情報の把握

併せて、空家特措法第10条の規定に基づき、固定資産税・住民票情報等を活用し、空家等の対策に際して重要となる所有者等の正確な把握に努めるものとする。

④ 情報の共有

上記の各種調査で得られた空家等に関する情報は、現在、主管課である建設課でデータベース化しているところであるが、空家等の対策は他部局との連携により実施する必要があるため、関係部局が随時最新の情報が確認できる仕組みを検討する。

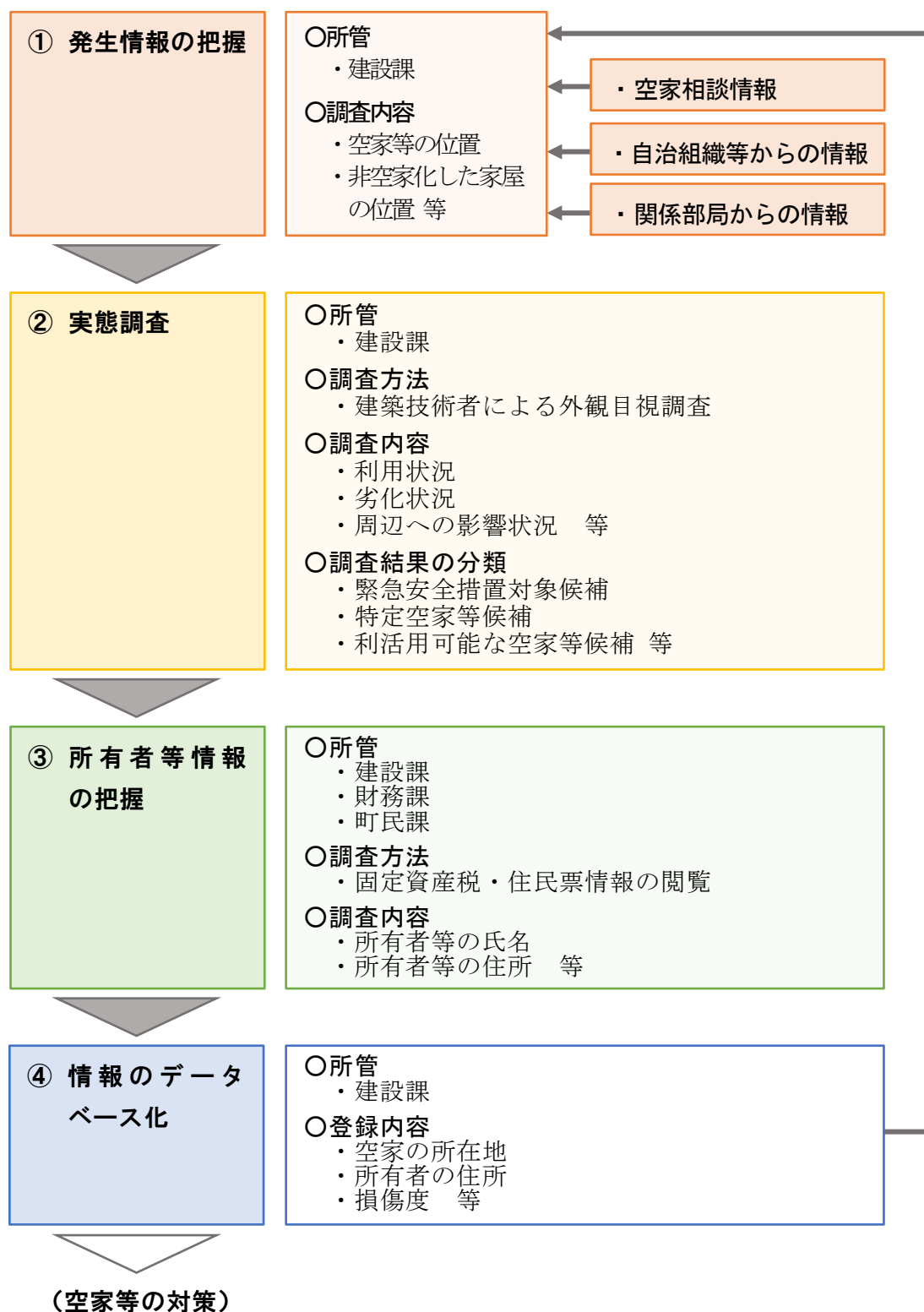


図 空家等の実態把握フロー

① 管理に関する情報発信

このため、所有者等に対し、空家管理に関するリーフレット等を福祉施設や住民票窓口等での配布、固定資産税通知書への添付等による所有者等の管理意識の醸成を図る。

出典) 個人住宅の賃貸活用ガイドブック
(国土交通省住宅局／平成29年3月時点)

併せて、家屋の空家化の未然防止を図る観点から、家屋所有者等のうち高齢世帯等を中心に、将来的な死亡や福祉施設の入居等により居住者が不在となる前に、親族への相続や第三者への売買・賃貸、解体等の家屋の取り扱いについて、関係者に相談し、方針を決定しておくことの重要性について、広報かみいちや町ホームページ等により町民への呼びかけを行う。

② 空家等関連施策の周知

空家等の対策を推進するには、空家等の所有者はもちろんのこと、幅広い町民等の空家等対策に関する理解が必要である。

このため、町ホームページにおいて空家総合サイトを整備するほか、広報かみいち等の町の広報媒体を活用し、町民等への空家等関連施策の周知を図る。

広島県内での空き家に関する総合サイト

空家バンク

ひろしま空家の窓口

お知らせ

- ※平成29年2月18日、2月24日、3月11日、3月18日 住まいの無料相談からセミナー開催のお知らせ
- ※平成29年10月29日（土） 高層ニュータウン 住まいの無料相談会開催について
- ※平成28年4月5日（水） 空き家等のリノベーションを通じた地域経済活性化推進制度について
- ※平成28年3月31日（木） 住まいのコンシェルジュ相談窓口開設のお知らせ
- ※平成28年3月28日（月） 大竹市 空き家の窓口無料相談会開催のお知らせ
- ※平成28年3月25日（金） 安芸高田市 空き家の窓口無料相談会開催のお知らせ

空家を手放したい方
広島県内の空き家に関する相談を無料で受け付けています。

空家をお探しの方
広島県内の空き家に関する情報を公開しています。

空家を利用した 素敵なプランを提案します

【暮らしのご提案/その1】
家族で理想の新生活
様々な物件、多様な物件を取り揃えております。理想の物件が見つかりたい方は、ぜひお気軽にご相談ください。

【暮らしのご提案/その2】
田舎でスローライフ
田舎とは遠くを歩くと、自然の恵みが感じられ、季節の移り変わりを、毎日をゆっくりと過ごす。新しい生活スタイルを、ぜひ体験してみませんか？

【暮らしのご提案/その3】
念願のカフェオープン
空き物件をリノベーションで思い通りに改装！念願のカフェをオープンしてみませんか？リノベーションや空間の新しい使い方を、ぜひ体験してみませんか？

市町の住まいの情報

- ※廿日市市
- ※竹原市

ひろしま空家の窓口

- ※無料相談窓口
- ※相談について
- ※事例集
- ※市町の空家情報
- ※無料相談会
- ※お申し込み
- ※よくある質問
- ※連絡先
- ※家賃補助
- ※家賃保証
- ※住まいのコンシェルジュ

携帯からのアクセスはこちら！

Copyright © 2019 広島県空家バンク協会

出典）空家バンク ひろしま空家の窓口
（（公社）広島県宅地建物取引業協会／平成29年3月時点）
図 空家に関する総合サイト事例

(3) 地域等による管理の促進

① 空家等管理サービスの普及・促進

本町では、維持管理にかかる労力等の問題や現住所からの距離の問題等から、所有者等により空家等が適切に管理されないケースが生じている。このような状況を受け、空家等の見回りや管理を行う事業者が町内外で現れはじめている。

所有者等のみならず第三者が空家等を適切に維持管理することは、空家等による問題発生防止や空家等の利活用を促進することにつながることから、所有者等に対し、空家等の管理サービスを提供するシルバー人材センターやNPO法人等の周知・普及を促進する。

空き家をお持ちで...

空き家管理サービス

お困りの方は、
シルバー人材センターへ!

シルバーでは、「空き家」の管理が行き届かず放置され、
「周囲の生活環境に支障」を及ぼすおそれを防止するため、
次の業務をお引き受けしています。

◆ お受けする業務の内容

1. 建物の外周・敷地の見回り (1回 2,000円)

① 建物が強風など自然現象により、建築材が飛散し、他に被害を及ぼすおそれがないか?

② 建物への侵入による火災及び犯罪を誘発するおそれがないか?

③ 敷地の雑草及び樹木の繁茂、病虫害の発生等、周囲に支障を及ぼすおそれがないか?



2. 庭の草とり、敷地の草刈り (お見積りします)



3. 樹木の剪定、伐採、薬剤散布 (お見積りします)



4. 建物の外壁等の小修繕 (お見積りします)



< その他、ご相談に応じます >



あなたの暮らしをサポートします・・・

公益社団法人 上市町シルバー人材センター

〒930-0361 富山県中新川郡上市町湯上野 598 (集落センター内)

まずは、お気軽にお電話を **472-4567**

出典) 空家管理サービス ((公社) 上市町シルバー人材センター/平成29年3月時点)

図 上市町シルバー人材センターによる空家管理サービス (パンフレット)

- 29 -

② 地域※による空家等管理支援策の検討

所有者自身で空家等を維持管理することが難しい場合、所有者等が地域住民に管理を依頼することが考えられる。

一方で、地域住民にとっては、空家等の維持管理にかかる労力や費用等の新たな負担が生じることから、県の地域ぐるみ空き家対策モデル地区支援事業の活用も踏まえ、軽減策の導入を検討する。

併せて、地域による空家管理の取組事例を広報し、地域による空家等管理の取組の普及を図る。

※ 地域：自治会や町内会など

表 地域による空家管理取組事例

	概 要
K 県 Y 市	Y 市内の自治会では、以下のような取組がある。 ・空家連絡台帳の管理（毎年更新、自宅等を空家にして転出する際に届出する仕組 等） ・安心パトロールによる巡回（雑草・異常の点検） ・所有者等への草刈り依頼・有償による草刈り
T 県 N 市	地元の有志が、町おこしアドバイザーや一級建築士、大学研究員などと共同で、古民家を購入・改修し、観光客や住民が集えるコミュニティ施設等として活用している。 曳山祭り時の民泊での活用等や所有者からの委託による空家管理等も実施している

Ⅳ－２ 空家等の利活用等の促進

（１）空家等の流通促進

① 空家情報提供制度（空家バンク制度）の改善

空家情報提供制度（空家バンク制度）は、町外居住者にとって町内への移住を検討する際の情報源の一つである一方、ホームページ上での登録件数や空家等に関する情報の不足、売買・賃貸希望者と空家等の所有者等との交渉時の負担等の問題がある。

このため、不動産関連団体等と連携して空家情報提供制度の登録件数を増やすとともに、ホームページで提供する各空家等に関する情報（空家等の位置や間取り、写真等）を充実させ、登録物件の売買・賃貸希望者への働きかけを強化する。

併せて、空家情報提供制度に登録された空家等に関し、不動産関連団体等が所有者等と売買・賃貸希望者との仲介ができる仕組みの構築や当該仲介費用に対する補助制度の創設等を検討し、所有者等や売買・賃貸希望者の交渉時の負担の軽減を図る。

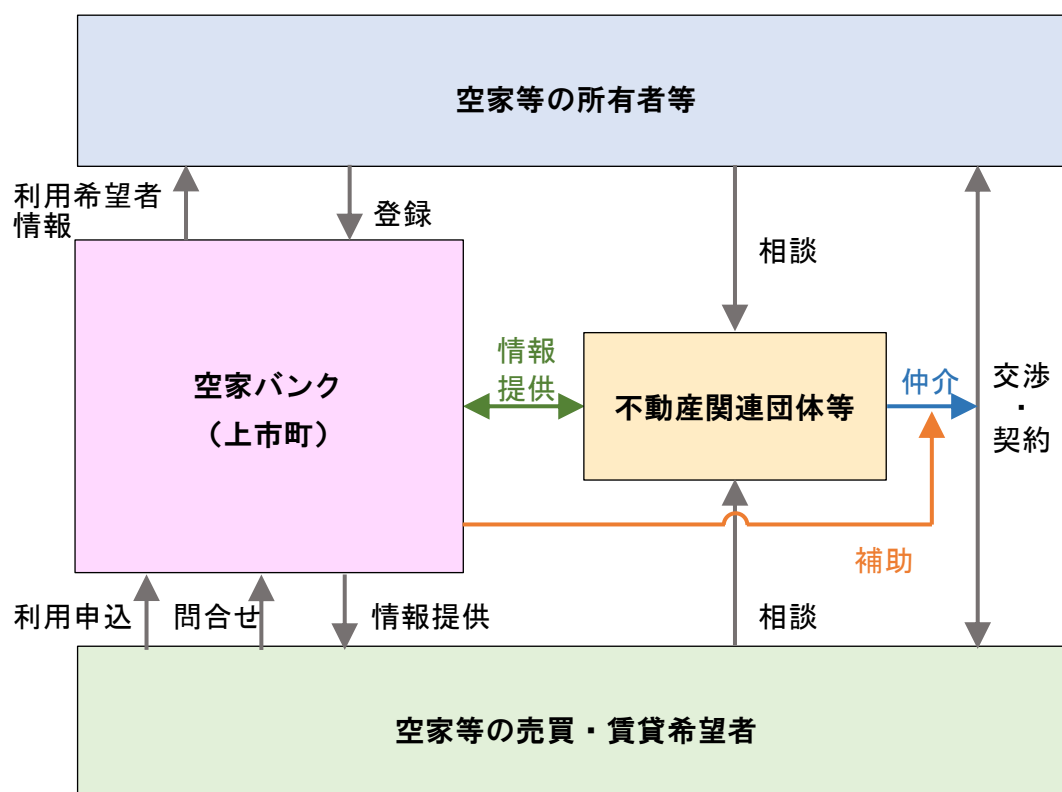


図 空家バンクの改善イメージ

加えて、空家バンク制度の利用促進を図る観点から、リーフレット等の送付による空家等の所有者等への働きかけや、ホームページでのPR等による売買・賃貸希望者への働きかけを検討するなど、空家情報バンク制度の周知を図る。

② 周辺環境の整備

本町では、空家等の所有者等が売却意向を持ちながらも具体的な売却行動に踏み切れないなど、空家等の流通が進んでいない状況がみられる。その理由として、放置された家財道具の処分や土地・建物の複雑な権利関係、建築基準法上の接道等の問題等が考えられる。

このため、空家バンクに登録した空家等の取得補助（若年世帯定住促進事業）の改善や家財道具等の処分への補助制度の創設、司法書士や行政書士、建築士など専門家によるサポート体制の構築を検討し、空家等の流通の促進を図る。

また、空家バンクを通して売買・賃貸契約が成立した物件に対し、上市町住宅リフォーム助成事業や上市町木造住宅耐震改修支援事業の補助額の割増等により、空家バンクを介した空家等の流通促進を図る。

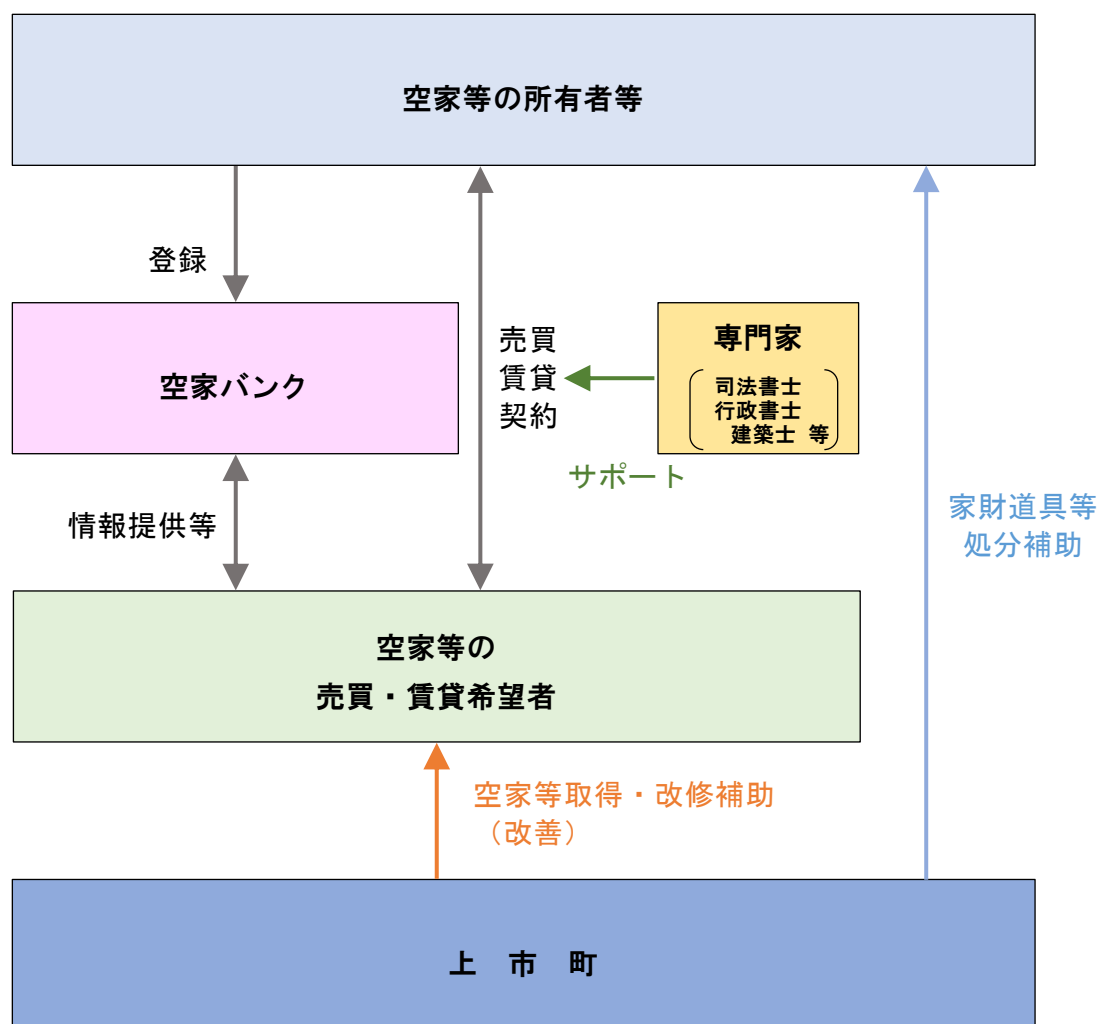


図 補助制度イメージ

（２）空家等の利活用の促進

① 定住・移住施策による利活用の促進

本町で実施している様々な定住施策や移住施策は、空家等の利活用を促進する上で重要な施策である。

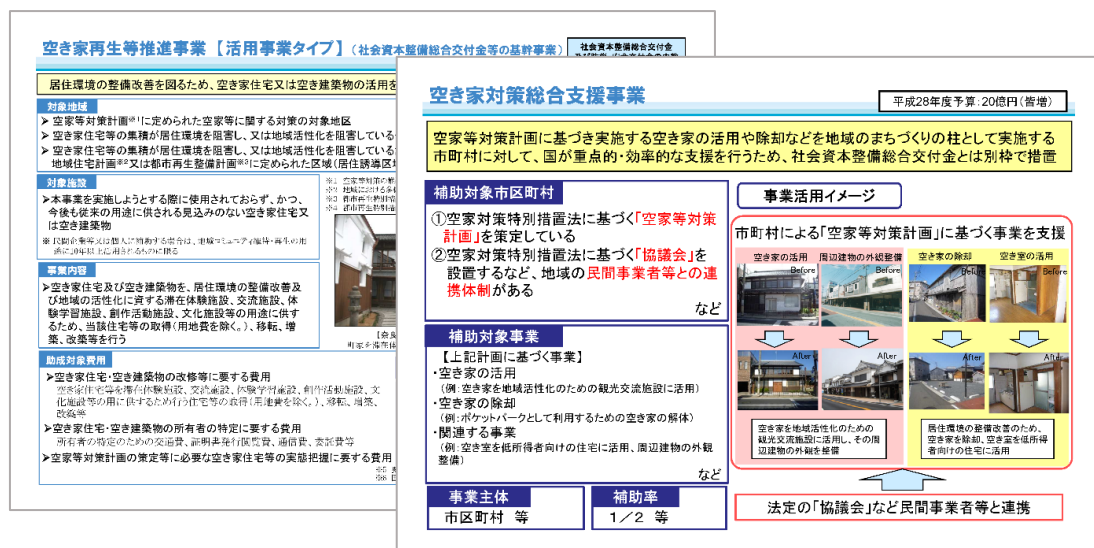
このため、住宅リフォーム助成事業や若年世帯定住促進事業を推進し、定住者による空家等の利活用の促進を図る。

併せて、現在、定住促進住宅（共同住宅）のみで実施しているお試し居住事業について戸建て形式の空家等での展開の検討を行いながら当該事業を推進するとともに、移住セミナー等での空家等情報の提供を行い、移住者による空家等の利活用の促進を図る。

② 地域等による利活用の促進

地域内に生じる空家等は、地域の生活環境に悪影響を及ぼす可能性がある一方、家屋の状態や立地性が良好な空家等の中には、地域交流の場や地域活性化の場など地域の資源として活用することができるものもある。このような地域によって空家等を活用することは、空家等による問題の解消とともに、地域活力の創出にもつながることになる。

このため、自治組織や民間団体等からの空家等の利活用ニーズを掘り起こしつつ、平成28年度に実施した地域創生インターンシップ事業において学生から提案のあった内容も参考にしながら、ゲストハウスや民泊等への利活用を検討し、町の制度である危険老朽空家対策費補助金や危険老朽空家対策事業、県の制度である地域ぐるみ空き家対策モデル地区支援事業、国の制度である空き家再生等推進事業、空き家対策総合支援事業等を活用しながら、地域による空家等及び空家等跡地の利活用の促進を図る。



出典）空き家再生等推進事業、空き家対策総合支援事業（概要）
（国土交通省住宅局／平成29年3月時点）

図 国による空家等の利活用に関する施策例

③ リノベーション事例の広報

本町には、目立った損傷のない空家等が多く存在する一方、その利活用は十分に進んでいるとは言えない状況にある。この要因の一つとしては、町民等に空家等の具体的な再生イメージが十分に伝わっていないことが考えられる。

このため、町や国の補助制度を活用して改修された空家等の事例を蓄積し、町のホームページ等で広報するとともに、町民等が改修済みの空家等を実際に見て触れる場としてリノベーションモデル住宅の整備を検討するなどにより、利活用需要の喚起を図る。

Ⅳ－３ 老朽危険空家等に対する措置の推進

（１）空家特措法に基づく特定空家等に対する措置

① 詳細調査による状況把握

これまでの実態調査は敷地外からの外観目視での調査であり、空家等の状況を十分に把握しきれていない可能性がある。

実態調査において老朽危険度が高いと判断された空家等については、必要に応じて所有者の了解を得た上で敷地内又は建物内に立ち入り、詳細調査を実施し、特定空家等の判断材料となる情報を精査する。

なお、詳細調査は、建築技術者が実施するものとし、調査結果の信頼性の確保を図る。

また、国のガイドラインに位置づけられている特定空家等の判断基準は抽象的な表現の記載及び例示の列挙に留まっており、判断に際し支障が生じていることから、特定空家等の判断基準・チェックリストを具体化し、特定空家等候補の特定作業の円滑化を図る。

② 特定空家等の判断

実態調査（外観）や詳細調査の結果を踏まえ、協議会への協議を行った上で、町が特定空家等に該当するかどうかを判断する。

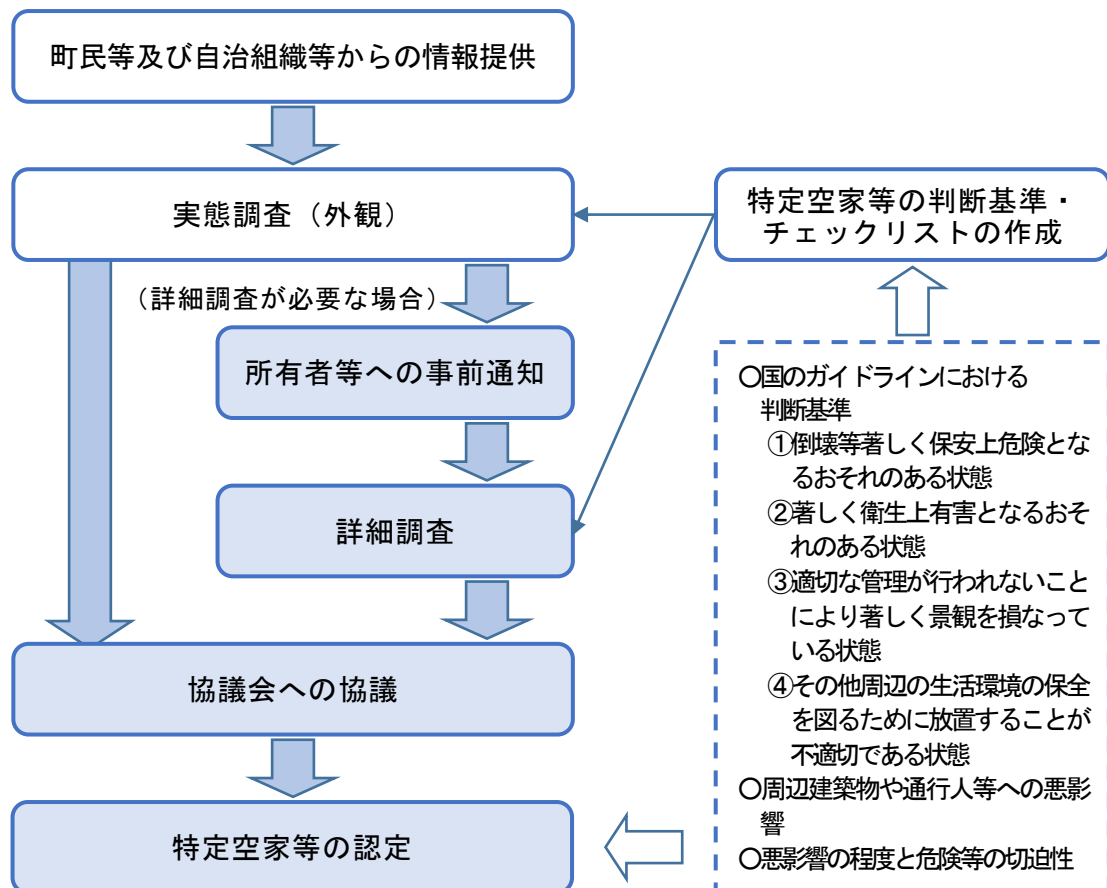


図 特定空家等の認定フロー

③ 特定空家等に対する措置の実施

特定空家等については、空家特措法の規定に基づき、特定空家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置を取るよう助言又は指導、勧告及び命令等の措置を実施することができることとなっている。

空家特措法に基づく特定空家等に対する措置は、特定空家等の所有者等にとっては強い公権力の行使を伴う行為を含むものであるため、必要に応じて協議会への協議を行った上で、実施するものとする。

a) 助言又は指導

町が特定空家等を認定した場合、町はその所有者等に対し、空家特措法第14条第1項に基づき、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導するものとする。

b) 勧告

特定空家等が助言又は指導を行ってもなおその状態が改善されない場合、町はその所有者等に対し、空家特措法第14条第2項に基づき、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告するものとする。

なお、空家特措法に基づく勧告を受けた特定空家等の敷地については、当該特定空家等の用途が住宅の場合、住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例の適用対象から除外されることとなる。

c) 命令

勧告を受けた者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合、特に必要があると認めるときは、町はその所有者等に対し、空家特措法第14条第3項に基づき、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置を命令するものとする。

d) 代執行

命令を受けた者が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても命令の期限までに完了する見込みがないときは、空家特措法第14条第9項に基づき、町が代執行を行うものとする。

e) 略式代執行

空家特措法第14条第3項に基づく措置を命ぜられるべきものを確知することができない場合、町は空家特措法第14条第10項に基づく略式代執行を行うものとする。

（２）空家条例に基づく緊急安全措置の実施

適切な管理が行われていない空家等に著しい危険が切迫し、公共の場所で、人の生命や身体への危害、財産への損害が及ぶことを避けるため緊急の必要がある場合は、特定空家等の判断に拘わらず空家条例に基づき、必要最低限の措置を講じる。なお、当該措置をとったときは、その内容を所有者等に通知する。また、当該措置に要した費用については、所有者等から徴収することができることとなっている。

（３）所有者等による老朽危険空家等の解消に向けた取組への支援

特定空家等の解消に当たっては、町による措置のみならず、所有者等による自主的な取組を実施することも重要である。

このため、町の制度である危険老朽空家対策費補助金や危険老朽空家対策事業、国の制度である空き家再生等推進事業、空き家対策総合支援事業等の活用を促進し、所有者等による特定空家等の解消に向けた取組を支援する。

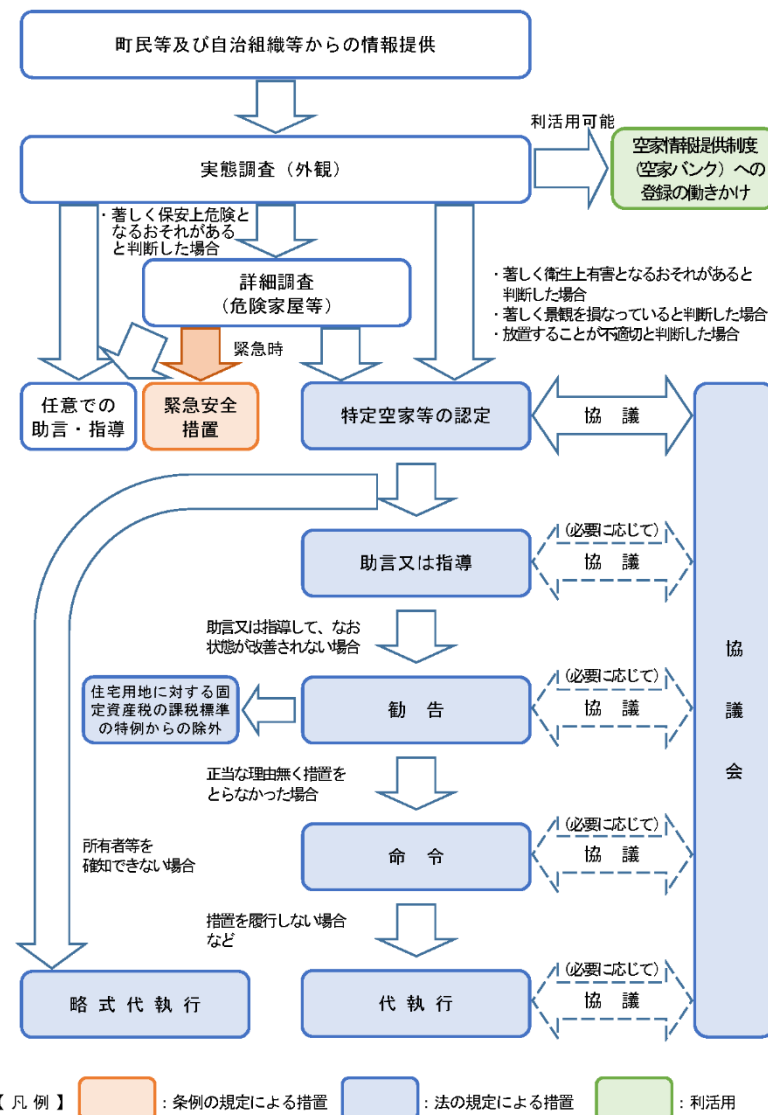


図 空家等に対する対応フロー

Ⅳ－４ 空家等対策に係る体制の構築

（１）相談体制の構築

町民等からの空家等に関する相談は多岐にわたることから、相談内容によって対応する部局が異なれば、相談者に過度な負担が生じることとなる。

このため、空家相談にかかる総合窓口を建設課に設置し、内容に応じて担当課と調整しながら対応することで、町民等が気軽に相談しやすい環境を整備する。

また、町民等からの空家等に関する相談の中には、空家等の権利関係や契約などの行政のみでは対応できない相談も想定されるため、関係団体との連携方策を検討する。

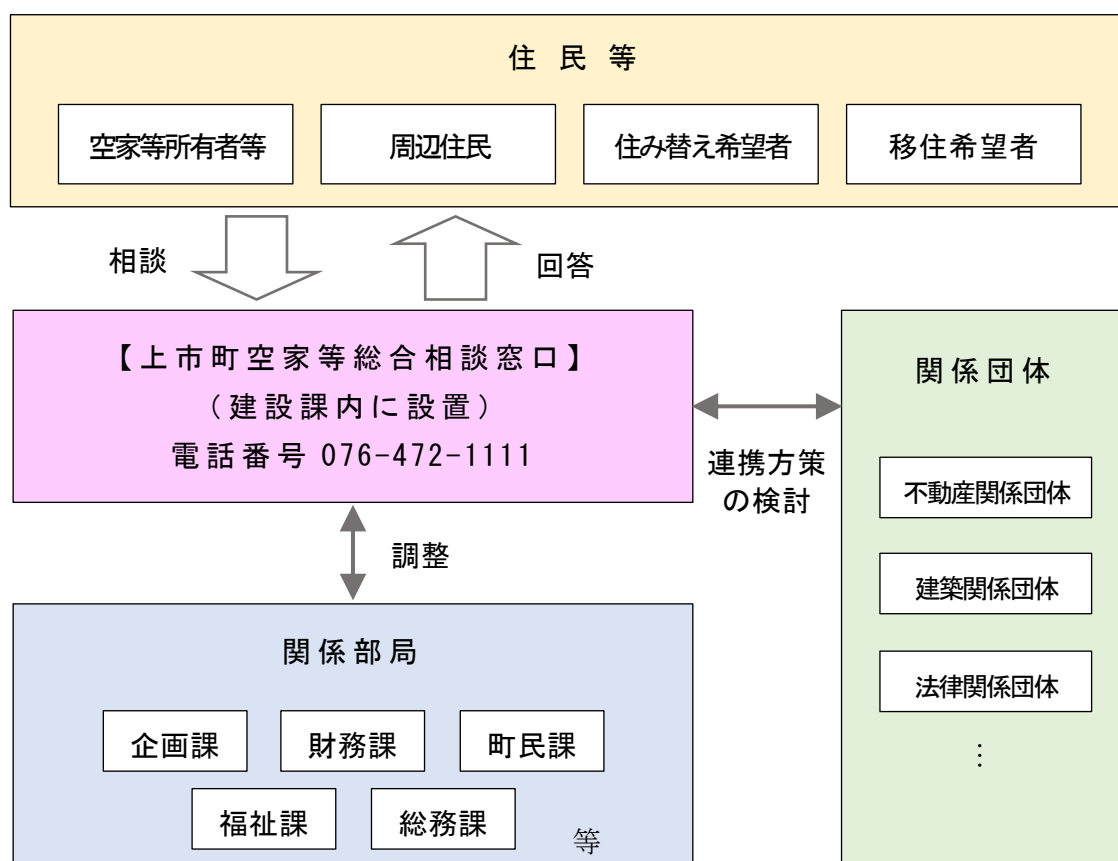


図 空家等の相談体制スキーム

（２）実施体制の構築

① 上市町空家等対策協議会への協議

本町では、空家特措法第７条の規定に基づき、地域・専門家・行政からなる上市町空家等対策協議会を設置している。

本協議会では、空家等対策計画の策定及び変更や特定空家等の措置の方針等に関する協議を行うこととしている。

② 庁内関係部局との連携

空家等への対策を推進するため、建設課が主管課となり、個々の対策の特性に応じて関係部局と連携しながら対策を実施する。

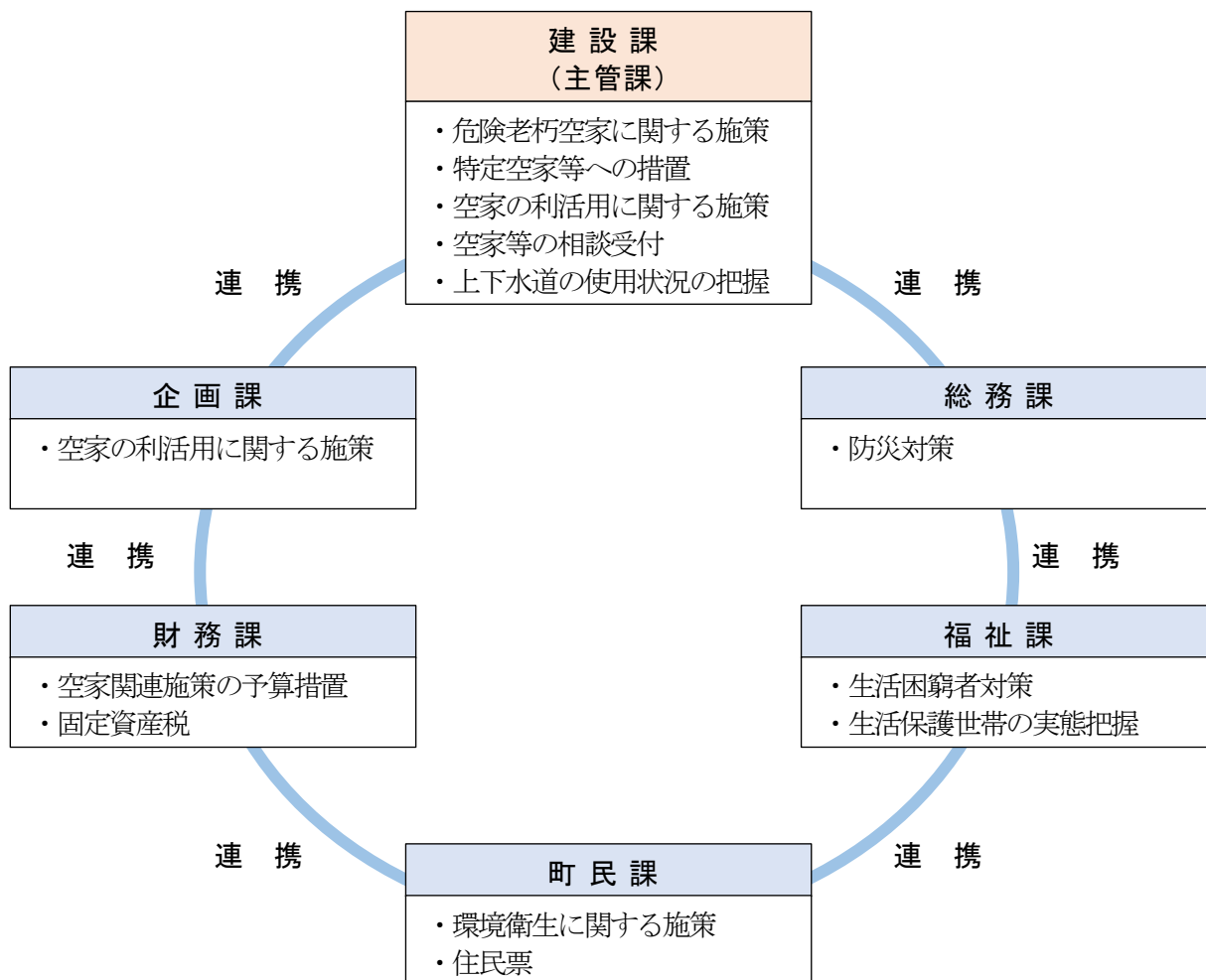
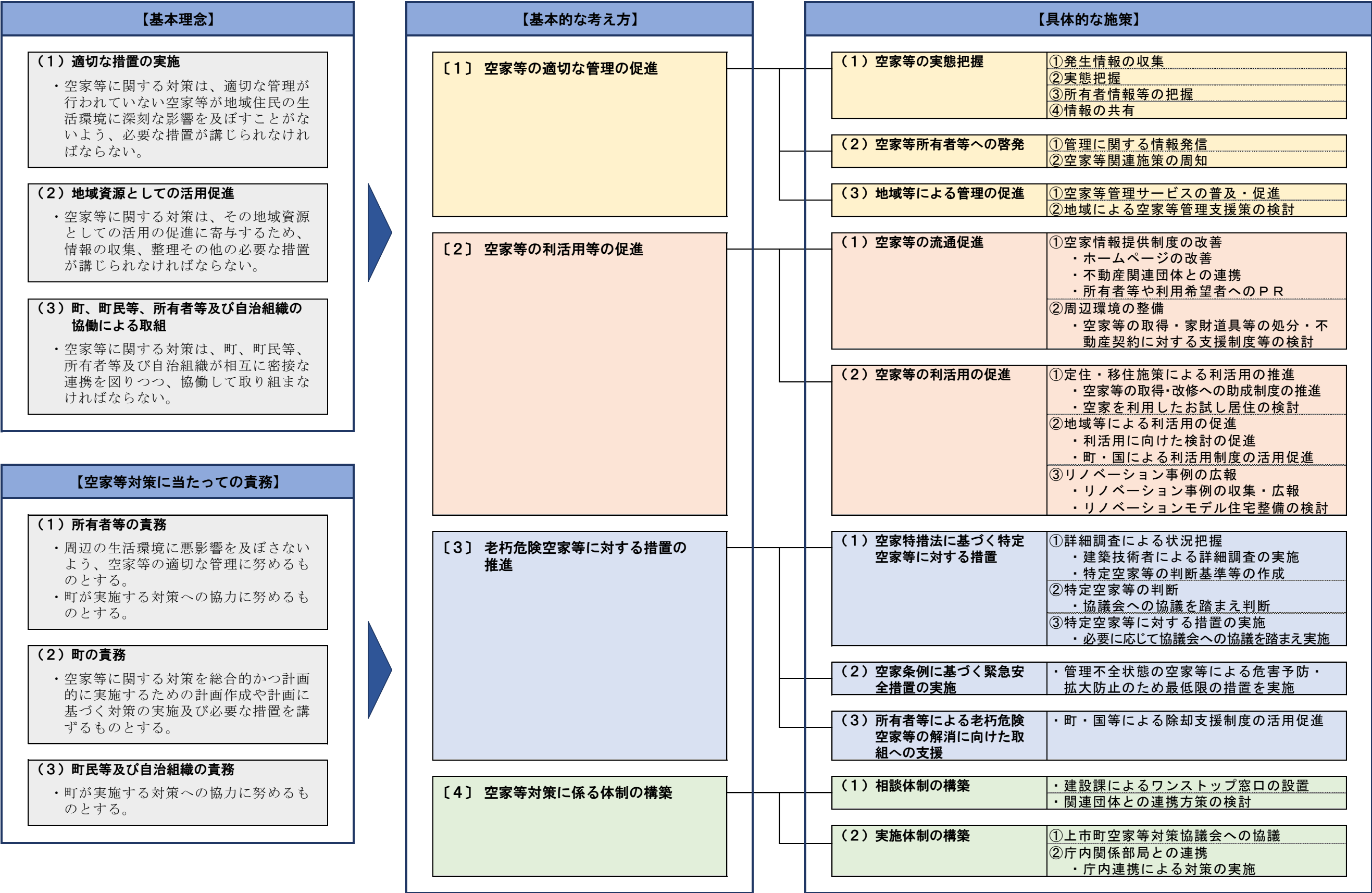


図 空家等に対する実施体制

■ 上市町空家等対策計画 施策の体系



第Ⅴ章 計画管理

空家等対策を確実に成果につなげるには、各施策の進行管理が重要となる。

このため、本計画では、PDCAサイクルによる計画管理として、計画中間年度（平成33年度）末及び計画最終年度（平成38年度）末に、施策の実施状況等を検証し、上市町空家等対策協議会の協議を経て、必要に応じて計画の見直しを行う。

また、計画期間中において法や国の制度改正などが生じた場合は、必要に応じて、上市町空家等対策協議会の協議を経て、計画の見直しを行う。

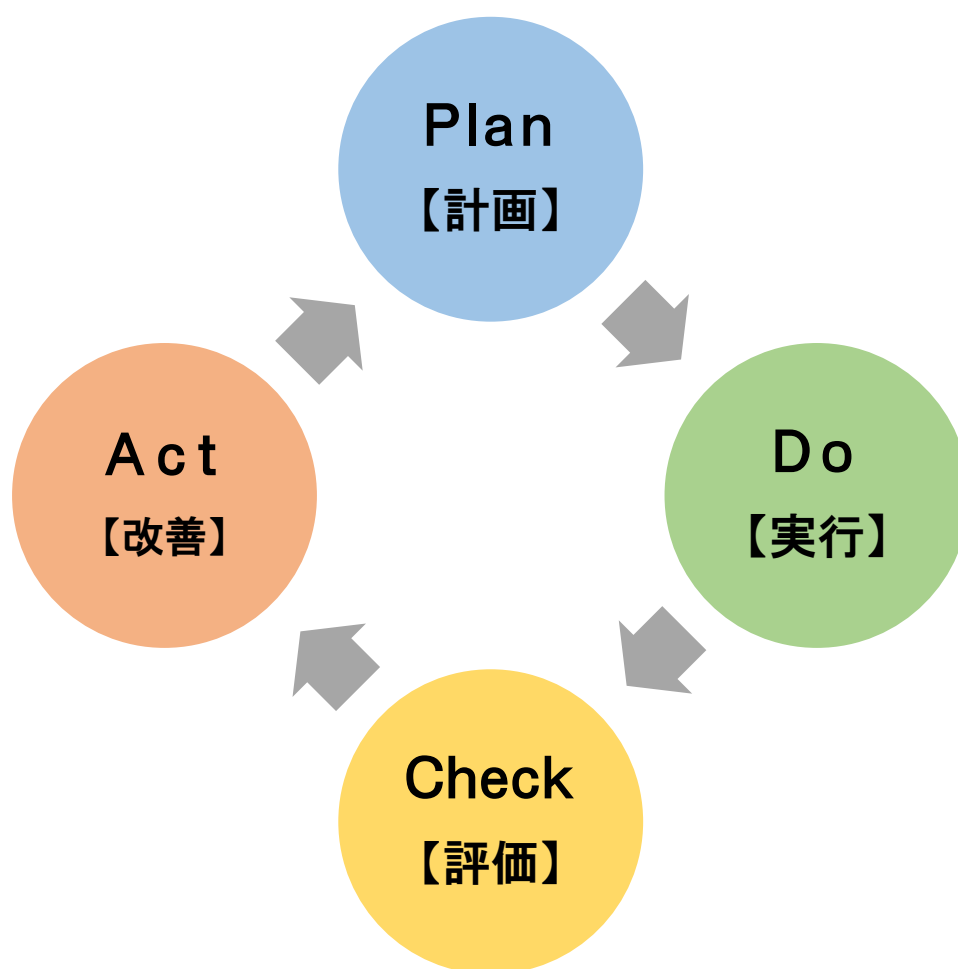


図 PDCAサイクルによる計画管理

