

# 津南町空き家等対策計画

(平成 29 年度～平成 33 年度)

平成 29 年 5 月

津 南 町

## 目次

第1章	計画の趣旨	
1	計画の背景	1
2	計画の位置付け	1
3	空き家等の定義	1
第2章	空き家の現状	
1	新潟県の空き家の現状	2
2	津南町の空き家の現状	2
第3章	空き家等対策の基本的な取組方針	
1	計画の対象地区	5
2	計画の期間	5
3	空き家等の調査	5
4	空き家等の発生抑制のための取組	5
5	所有者等による空き家等の適切な管理の促進	5
6	空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進	6
7	特定空き家等に対する措置	6
8	空き家等に関する対策の実施体制	8

# 第1章 計画の趣旨

## 1 計画の背景

少子高齢化の進展、都市部への人口の集中、人口減社会の到来など、かつてない社会情勢の変化に直面するなか、管理不全の空き家は全国的に大きな問題となっている。

津南町においては、管理不全の空き家、特に冬期間における建物の倒壊や屋根雪落下による通行人、通行車両及び近隣住宅への危害等が懸念され、解決が求められている。

本計画は、町内に存在する空き家のうち、管理不全により町民生活に悪影響を及ぼす空き家について、早急の対策が必要であるという認識に基づき、空き家対策の方向性等について基本的な考え方を示すものである。

## 2 計画の位置付け

津南町空き家等対策計画は、津南町総合振興計画の下に位置づけられるものであり、空き家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）第6条第1項の規定に基づき作成する。

本計画は、町の空き家等の現状や課題を踏まえ、今後の空き家等に関する対策や実施体制などについて明らかにするものとする。

## 3 空き家等の定義

本計画で対象とする空き家等の種類は、法で定める「空き家等」「特定空き家等」とする。

### 参考

空家等対策の推進に関する特別措置法（抜粋）

第2条 この法律において「空家等」とは、建築物又はこれに附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。

2 この法律において「特定空家等」とは、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2章 空き家の現状

### 1 新潟県の空き家の現状

新潟県内の空き家は、平成25年に132,000戸となっており、総住宅数972,300戸に占める空き家の割合（空き家率）は13.6%となっている。

### 2 津南町の空き家の現状

津南町の空き家については、平成20年度に危険空き家の調査と既存住宅ストックの活用を目的として、初めて全町を対象とした空き家実態調査を行った。その後、継続的な調査を行っていなかったが、平成28年12月に2回目の調査を行った。

#### (1) 平成28年度調査の概要

平成28年度の空き家調査については、以下の実施要領により実施した。

#### 津南町空き家実態調査実施要領

総務課・地域振興課

#### 1 目的

- 適切な管理が行われていない空き家は防災、冬期間の除排雪、防犯、衛生又は景観上に問題があり、対策が必要なこと。
- 都市と農村の二地域居住、農村への移住・定住等を促進するために、空き家等の既存住宅ストックを活用することが求められていること。
- 空き家を活用した交流移住人口の増加により、地域の活性化、限界集落の解消が図られる見込みがあること。
- 町づくり計画、総合振興計画後期基本計画、津南町まち・ひと・しごと創生総合戦略の推進。
- 空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく町空家等対策計画策定の検討。

#### 2 定義

○この調査で空き家とは、

- ①用途・所有者を問わず、居住その他の使用がなされていないことが常態である建物
- ②上記以外で用途が住宅用であるが、普段の利用頻度が低いものをいう。

#### 3 調査実施方法

- ①嘱託員に11月23日～12月12日の間で都合の良い日、時間を聞き、空き家実態調査に合う旨連絡する。（他に集落の実情に詳しい者がいたり、自分自身で実情がわかるため嘱託員の

協力が必要ない場合であっても、その旨囑託員に連絡する。)

- ②上記日時に囑託員宅等に伺い、空き家の状況を聞き取り調査する。
- ③空き家があった場合、住宅地図に落とし黒太枠で囲む。空き家かどうか判別しない場合は全てを対象とする。地図に落とした空き家に連番を付す（数字を付し○で囲む 例：①、②、…）。作業所・車庫等で住宅地図に載っていない場合、手書きで加える。
- ④連番をもとに実態調査表へ記入する。
  - ・住宅地区に落とした空き家を実態調査表に記入する。図面番号は住宅地図に落とした番号とする。
  - ・空き家の情報（使用頻度、貸し出し、売却の可否等）について囑託員等から聞き取り調査し、分かる範囲で記入する。
  - ・調査表は、職員イントラ（サイボーズ）－ファイル管理－空き家実態調査から取り出す。
- ⑤調査票をもとに住宅地図へ色づけをする。
  - ・用途を問わず、管理していない、又は危険性ありの建物には（赤色）をつける。
  - ・上記（管理なし又は危険性あり）以外で住宅の場合、再利用可能な住宅に（青色）をつける。

※再利用可能な住宅：住宅用であるが利用頻度が低く（調査表で年数回程度以下）、用途、貸出、売却が不可以外の建物
- ⑥赤色又は青色がついた建物について、可能であれば写真（全景）を撮る。
- ⑦取りまとめた住宅地図、調査票及び写真画像データを提出する。

## （２）調査結果

実態調査によると、利用頻度の低い家屋の総数は 383 棟となっており平成 20 年度に比べ増加している。このうち、空き家（法による）は 143 棟となっており、前回調査に比べ約 1.6 倍と大幅に増加している。また、危険家屋数は前回調査と比較し、20 棟と横ばいである。今回の調査から調査項目に加えた屋根雪の危険家屋についても 14 棟あることが分かった。地区別の空き家等の棟数をみると、ほぼ町内全域に空き家が存在している。

住宅の貸し出し、売却の可能な住宅については、所有者の意向調査が終わっていないため確定値ではないが、貸出可能 34 棟、売却可能 37 棟（件数は貸出・売却の重複あり）となっており、相当数の貸し出し、売却可能な家屋があることが分かる。

□調査結果〔調査区域：町内全域〕

	H 2 8		H 2 0		備考	
	総数	うち住宅	総数	うち住宅		
利用頻度低い家屋総数	3 8 3	3 3 2	3 0 6	2 7 4		
<b>空き家（法による）</b>	<b>1 4 3</b>	<b>1 2 5</b>	<b>9 1</b>	<b>7 9</b>	H20は法相当	
低利用頻度家屋	2 4 0	2 0 7	2 1 5	1 9 5		
内 訳	危険家屋（倒壊）数	2 0	1 3	2 0	1 7	
	危険家屋（屋根雪）数	1 4	1 3	—	—	
	危険家屋（その他）	2	1	—	—	
	全く使用していない	1 2 3	1 1 2	7 1	6 2	倒壊除く
	住宅のうち再利用可能	2 1 2	2 1 2	2 5 0	2 5 0	
	空き家のうち貸し出し可能	3 4	3 4	3 8	3 8	重複あり
	空き家のうち売却可能	3 7	3 7	2 2	2 2	

□空き家・危険家屋の地区別棟数

地区名	利用頻度低い家屋総数	空き家 (法による)	利用頻度低い家屋のうち危険家屋			計
			倒壊	屋根雪	その他	
下船渡	7 3	<b>3 6</b>	1	6	1	8
外丸	5 4	<b>2 0</b>	4	5	0	9
上郷	8 2	<b>2 5</b>	5	2	0	7
芦ヶ崎	6 5	<b>2 0</b>	6	1	1	8
秋成	6 1	<b>1 9</b>	0	0	0	0
中深見	4 8	<b>2 3</b>	4	0	0	4

## 第3章 空き家等対策の基本的な取組方針

### 1 計画の対象地区

平成28年12月に実施した「津南町空き家に関する実態調査」の結果によると、町内全域に空き家が存在し、様々な問題が発生していることが分かった。このことから、計画の対象地域は町内全域とした。

なお、今後行う予定である空き家等の現地調査の結果、他の地区と比べ問題のある空き家等が多く存在するなどの理由により、対策を重点的に推し進める必要の地区がある場合については、重点地区を定める。

### 2 計画の期間

総合的な空き家対策の実現に向け、計画期間は平成29年度から平成33年度までの5年間とし、法の改正や社会情勢等の変化に対応し、必要に応じて適宜見直しを行う。

### 3 空き家等の調査

空き家等の実態調査については、嘱託員の協力を得ながら、今後も定期的に実施するものとする。

### 4 空き家等の発生抑制のための取組

住宅の老朽化に対応した修繕や生活スタイルの変化に合わせた居住空間の改善を促すことで、良質な既存住宅のストックを増やし、空き家の発生を未然に抑制することができる。住宅改修事業（個人住宅等のリフォーム費用の支援）を通じて、空き家等の発生を抑制するリフォームを支援する。

### 5 所有者等による空き家等の適切な管理の促進

適切な管理が行われない空き家等が及ぼす地域住民への影響などについて、空き家等の所有者等へ周知・啓発を行い、空き家等の管理は、所有者等に第一義的な責任があることについて意識の醸成を図り、適切な管理が行われない空き家等の発生を抑制する。

#### (1) 空き家等の適切な管理に関する働きかけ

所有者等の死亡や転出、施設入所などにより、放置された空き家等が多くなることが想定されることから、これらに伴い、町の窓口での各種手続きの際に、適切な管理が行われるよう助言その他必要な援助を行うとともに、空き家等の利活用等に

ついて早い段階から検討するよう働きかけを行うこととする。

## (2) 空き家等の適切な管理等に対する支援

豪雪地の当町においては、冬期間の屋根雪による周辺への影響が最も懸念される。特に町外者等で、遠距離であること等から屋根雪の処理ができないとする事例が多いことから、民間事業者等を紹介することにより適切な管理ができるよう支援する。また、解体が必要な場合にも、同様の支援を行うこととする。

## 6 空き家等及び除却した空き家等に係る跡地の活用の促進

### (1) 空き家等の活用の促進

空き家等の中には、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拡充等の観点から、所有者等以外の第三者が利活用することにより、地域貢献などに有効活用できる可能性のあるものも存在する。

空き家等を有効に利活用するために、津南町移住推進協議会が中心となり、民間、行政が連携し、移住・定住施策を展開していくこととする。その中で空き家バンク等を活用し、空き家等の賃貸又は売却を希望する所有者から情報提供を受け、バンクに登録した物件を、ホームページ、パンフレット等を利用して利用希望者に積極的に紹介していく。

### (2) 除却した空き家等の跡地に係る活用の促進

空き家等の跡地を地域活性化のために利用する場合は、国等が実施する空き家等関連施策を活用するなど、取り組みを支援する。

## 7 特定空き家等に対する措置

周囲への悪影響を及ぼす特定空き家等に対しては、町民の生命、身体、財産や環境への影響を総合的に評価し、適切な助言、指導等の措置を行う。周囲へ悪影響を与える部分の改善や使用不可能な空き家を解体へと指導する中で、状況に応じて、空き家及び跡地の活用方策についても検討を行う。

### (1) 特定空き家等の認定

そのまま放置すれば、著しく保安上危険、衛生上有害な状態等にある特定空き家等については、国から示されている「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（以下「ガイドライン」という。）又は住宅地区改良法施行規則第1条に示された基準に基づき危険度及び周囲への影響を調査し、課長会議に諮り、認定を

行う。

## (2) 特定空き家等に対する措置

特定空き家等に対しては、法及びガイドラインに基づき、以下のとおり適切な措置を講ずることとする。

### ① 助言・指導

町は、特定空き家等と認定した空き家等の所有者等に対し、除却、修繕、立木竹の伐採等の必要な措置について、行政指導として「助言又は指導」を行い、所有者等自らの意思による改善を促す。

### ② 勧告

町長は、特定空き家等の所有者等に対する繰り返しの助言又は指導によっても、正当な理由なく倒壊の危険や衛生上著しく有害な状況等が改善されない場合は、相当の猶予期限を設け、所有者等に対し必要な措置をとるよう「勧告」することができる。

「勧告」措置を講じた場合、住宅用地に係る固定資産税の課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずることとする。

### ③ 命令

町長は、特定空き家等の所有者等が、正当な理由なく勧告に係る措置をとらなかった場合において、特に必要があると認めるときは、相当の猶予期限を設けて、勧告に係る措置をとることを「命令」することができる。

### ④ 代執行

町長は、命令措置を受けた特定空き家等の所有者等が、その措置を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は期限までに完了する見込みがないとき、行政代執行法に定めるところに従って、代執行することができる。

### ⑤ 緊急安全措置

町長は、空き家等が管理不全な状態にあり、地域住民の生命、身体又は財産に危害が及ぶことを避けるため緊急の必要があると認めるときは、安全対策等の措置を講ずるものとする。なお、状況に応じて町の区域を管轄する警察その他の関係機関に対し必要な措置を講ずるよう要請するものとする。

## (3) 除却費等の助成による除去

周囲に悪影響を及ぼす特定空き家等をはじめとする不良住宅のうち、隣接する建物、通行人等に重大な被害を及ぼす可能性がある場合は、空き家再生等推進事業により解体費等の一部を助成する。

## 8 空き家等に関する対策の実施体制

空き家対策の庁内担当課は以下に示すとおりとする。総合的な調整・実施が必要な場合は、課長会議において協議するとともに、関係課が連携して取り組むこととする。

担当課	内 容
総務課	総合窓口、空き家等対策計画、空き家等の緊急安全措置・特定空き家等に対する措置に関すること
税務町民課	空き家等の課税に関すること
建設課	空き家再生等推進事業、住宅改修事業に関すること
地域振興課	空き家バンク（定住促進に関する事項）に関すること