

出雲崎町空家等対策計画

平成31年3月

出雲崎町



目次

第1章 計画の趣旨

- 1 背景 1
- 2 計画の位置付け 1

第2章 空家等の現状と課題

- 1 空家等の現状 2
- 2 空家等の課題 3

第3章 空家等対策に関する取組方針

- 1 基本の方針 5
- 2 計画期間 5
- 3 対象地区 5
- 4 対象とする空家等の種類 6

第4章 空家等に関する対策

- 1 空家等の把握 7
- 2 空家等の適切な管理の促進 8
- 3 空家等利活用の促進 9
- 4 特定空家等に対する措置等及びその他の対処 11
- 5 空家等対策の実施体制 12

平成31年 3月 策定

第1章 計画の趣旨

1 背景

少子高齢化、都市部への人口集中などにより、地方における人口及び世帯数の減少に伴う空家が年々増加してきている。本町においても、空家は年々増加しており、特に海岸地区では、冬期間の荒天等により建物の損壊が生じ、通行人、通行車両及び近隣住宅への危害等が懸念されるほか、防災・防犯・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせており、早急な対策の実施が求められている。

国としても、この空家問題の抜本的な解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「法」という。）」を完全施行しており、全国的に取組が本格化している。

このことから、空家対策の基礎とし、効果的及び効率的に推進するための取組の方向性を示すことを目的とした「出雲崎町空家等対策計画（以下、「空家等対策計画」という。）」を策定する。

2 計画の位置付け

空家等対策計画は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。

なお、計画の推進にあたっては出雲崎町総合計画等に定めている空家関連施策との整合性を図るものとする。

第2章 空家等の現状と課題

1 空家等の現状

(1) 空家等実数調査の結果

① 調査概要

平成30年度空家等実数調査は、本町全域の空家等の現状を網羅的に把握するために、平成30年6月1日を基準日として実施した調査であり、空家等対策の全体像を示す基礎資料となるものである。

調査については、駅前地区（沢田から相田）及び勝見は各行政区長から、また、勝見を除く海岸地区（尼瀬1区から井鼻4区）は出雲崎町妻入りの街並景観推進協議会から各集落単位で調査を実施し、調査区要図に住家や空家等、区別に落とし込みを行った。

なお、本調査は、基準日における居住状況の現況を調査集計したものであり、住民基本台帳上の世帯数とは異なる。

また、この調査における定義は次のとおり。

【言葉の定義】
住宅
├ 住家＝居住している住宅
├ 空家＝居住していない住宅
└ ・空家＝長期にわたり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
└ ・別荘＝1年に1回以上、避暑・避寒・保養などを目的に使用されていることが認められる建物

② 出雲崎町の空家数・空家率の現状（平成30年6月1日現在）

地区	総住宅数	空家数	別荘数	空家率
駅前地区	1,288戸	108戸	74戸	14.1%
海岸地区	800戸	157戸	144戸	37.6%
全町	2,088戸	265戸	218戸	23.1%

※ 空家率＝（空家数＋別荘数）／総住宅数×100

③ 全国及び新潟県全体との比較（平成25年住宅・土地統計調査）

区分	総住宅数	空家数	空家率
全国	60,629,000戸	8,196,000戸	13.5%
新潟県全体	972,300戸	132,000戸	13.6%

全国及び新潟県の空家率については、平成25年住宅・土地統計調査において公表されており、全国では13.5%、新潟県全体では13.6%となっている。

本町では、全町で 23.1%であり、海岸地区においては、37.6%と特に高くなっている。

(2) 一人暮らし高齢者・高齢者のみ世帯の現状

(平成 30 年 6 月 1 日：住民基本台帳)

地 区	世帯数 (A)	Aのうち65歳 以上の高齢者 のみ世帯(B)	Bのうち65 歳以上の高齢 者単身世帯	世帯数に 占める割合 (B/A)
駅前地区	1,125 世帯	332 世帯	161 世帯	29.5%
海岸地区	500 世帯	245 世帯	159 世帯	49.0%
全 町	1,625 世帯	577 世帯	320 世帯	35.5%

※ 特養及び寿多摩院は除く

65歳以上の高齢者のみ世帯及び単身世帯は、依然として増加しており、総世帯数に占める割合も高い傾向にある。特に海岸地区においては、約半数の世帯が65歳以上の高齢者のみ世帯であり、今後、高齢者の住宅が空家になる危険性が高いことがわかる。

2 空家等の課題

空家等の現状及びこれまでの取組の結果から、空家対策を推進するうえで、次のような課題が考えられる。

(1) 発生関連の課題

- ・ 高齢者のみ世帯の住家及び別荘については、今後空家等となる可能性が高い。

(2) 相続関連の課題

- ・ 相続の段階で相続登記が行われていないため、世代が変わるごとに登記が困難になってきている。
- ・ 相続人の世代が変わり、本町との関係性が薄れていくため、活用の意向が低い、または相続していること自体の認識がない。
- ・ 相続放棄により、相続人が不存在となり、責任の所在がはっきりとしない。

(3) 管理関連の課題

- ・ 所有者等が首都圏等の遠方にいるため、定期的な維持管理が難しい状態になっている。
- ・ 所有者等の財政的な事情により、管理できなくなっている。

(4) 活用関連の課題

- ・ どのように活用してよいかわからない、または活用自体考えていない所有者等がいる。

- ・ 財政的な事情により、活用方法に困惑し、行動に移せない所有者等がいる。

第3章 空家等対策に関する取組方針

1 基本の方針

(1) 所有者等による管理の原則

空家等をもたらす問題は、所有者等が自らの責任によりの確に対応することが前提である。所有者等に対して空家等の適正な管理や利活用の意識付けを行うことが重要であり、また、相続、転勤などにより、全ての人が空家等の所有者等となる可能性があることを知らしめることも重要である。このため、広く所有者等に対し啓発を行い、空家等問題に関する意識の涵養を行う。

(2) 地域住民・民間事業者と連携した対策の取組

空家等の問題は、地域の生活環境に与える影響が大きいことから、地域の問題としてとらえ、地域住民の参加のもと民間事業者と連携を図り、空家等の適切な管理や利活用を推進し、安全・安心に暮らせる地域形成を目指す。

(3) 空家等利活用促進への取組

空家等の所有者及び空家等を求める者双方が、空家等を積極的に利活用できるような制度を創設するとともに、空家等の所有者等に対する空家等対策の情報提供及び所有者等からの空家等の利活用や維持管理、除却等の相談に迅速かつ的確に対応するために民間事業者及び専門家と連携した相談体制を構築する。

(4) 特定空家等への取組

特定空家等は、倒壊、火災の危険性や雑草の繁茂、害虫の繁殖など地域住民の生活環境に悪影響を与えることから、優先的に取り組んでいく。

2 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成31年度から平成35年度までの5年間とし、社会情勢の変化等必要に応じて見直していくものとする。

3 対象地区

対象地区は町内全域とする。

また、魅力ある歴史の街並みでありながら、空家率が高く、住宅密集地であるため空家等が周辺環境に与える影響が大きいことから、早急な対応が必要と考えられる妻入りの街並景観保全要綱に指定されている景観形成地区の行政区を重点対象地区とする。

4 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定に基づく「空家等」、法第2条第2項に規定に基づく「特定空家等」、「空家等の跡地」及び「空地」とする。

また、町有物件についても適正管理及び利活用について検討する必要があることから、町有物件についても対象とする。

(定義)

第二条 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と認められる空家等をいう。

第4章 空家等に関する対策

1 空家等の把握

空家等に関する対策を講じるためには、まず町内の空家等を把握する必要があることから、地域の実情を知る地域住民等と協力しながら、空家等の実態を把握する。

(1) 空家等把握方法

関係者が転出・死亡時の手続きをする際に、聞取りにより空家及び所有者等を特定する。

また、聞取りによって所有者等を特定できない空家等については、法第10条に基づく登記情報、建築確認申請情報、戸籍簿情報及び固定資産税の課税情報の取得、または近隣住民等からの情報収集等により所有者等を特定する。

(空家等の所有者等に関する情報の利用等)

第十条 市町村長は、固定資産税の課税その他の事務のために利用する目的で保有する情報であって氏名その他の空家等の所有者等に関するものについては、この法律の施行のために必要な限度において、その保有に当たって特定された利用の目的以外の目的のために内部で利用することができる。

2 都知事は、固定資産税の課税その他の事務で市町村が処理するものとされているもののうち特別区の存する区域においては都が処理するものとされているものために利用する目的で都が保有する情報であって、特別区の区域内にある空家等の所有者等に関するものについて、当該特別区の区長から提供を求められたときは、この法律の施行のために必要な限度において、速やかに当該情報の提供を行うものとする。

3 前項に定めるもののほか、市町村長は、この法律の施行のために必要があるときは、関係する地方公共団体の長その他の者に対して、空家等の所有者等の把握に関し必要な情報の提供を求めることができる。

(2) 実態調査

- ① 空家等の所在及び当該空家等の所有者等及び空家の状態等を把握するため、職員又は町長が委任した者（以下「職員等」という。）により実態調査を実施する。調査は、おおむね2年ごとに行ない、行政区や地域住民等と連携し、継続的な把握と必要な補正を行う。
- ② 実態調査は、外観目視、水道開閉栓情報及び近隣住民等からの情報収集等により、空家等の状態及び使用履歴等について調査する。
- ③ 職員等は、特定空家等の判断に必要な調査及び助言・指導する必要がある場合等に、空家等の敷地内に立入調査を行う。

なお、立入調査を行う場合は、その5日前までに所有者等に対して文書で通知を行う。ただし、通知が困難な場合を除く。

(3) 空家等情報のデータベース化

空家等の調査により取得した情報及び当該空家等対策を行うにあたり必要な情報について、関係部局でデータベースを整備し、共有する。

データベースの情報は以下のとおりとする。

- ① 空家基本情報（所在地、建物種類、階数、構造等）
- ② 現地調査情報（老朽度、周辺への影響、維持管理の状態）
- ③ 所有者特定情報（土地・建物所有者等の住所、連絡先等）
- ④ 所有者の意向調査
- ⑤ 利活用の促進（情報提供等の履歴）
- ⑥ 適切な管理の促進（助言や指導等の履歴）

(4) 所有者等が特定できない場合

① 所有者・相続人等が特定できない場合

所有者等確認のため送付した郵便等が返送された場合は、送付先の市町村に住民票の閲覧請求を行う等調査を行った後、なおも所在が不明な場合には、「過失なく所有者等を確知できない」者と判断し、データベースに登録する。

② 相続放棄の場合

ア 法定相続各人に対し相続放棄の事実について調査する。

イ 法定相続人全員の相続放棄が確認された場合は、「過失なく所有者等を確知できない」者と判断し、相続放棄による所有者不明の空家等としてデータベースに登録する。

(5) 地域住民への空家等所在地の情報提供

地域住民が地域内の空家等を把握するために、空家等の所在地を地域住民に情報提供する。

2 空家等の適切な管理の促進

個人の財産である空家等の適正な管理は、所有者等が自らの責任において行うことが原則である。このことを所有者等に啓発するため、以下の取組を実施し、空家等が管理不全のまま放置されることを防止する。

(1) 所有者等の意識の涵養

① 所有者等への啓発

空家等の所有者等に対し、今後の空家対応意向調査及び必要な情報提供等を送付して、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努める。状況によっては、職員等が訪問してアドバイスを行う。

情報提供等は、広報誌、ホームページ及び納税通知書など定期的な通知等を活用して行うほか、状況により個別に行う。

- ② 所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容
空家等の所有者等に対して次の情報提供を行う。
- ・相談窓口
 - ・相続登記の促進
 - ・空き家空き地情報バンク
 - ・新生活スーパー住まい取得・リフォーム支援等補助制度
 - ・特定空家等除却支援補助制度 など

③ 相続放棄の場合

相続人全員が相続放棄して相続人が不存在となり、利害関係人等の請求によって選任された相続財産管理人が管理するまでは、相続の放棄をした者に対し民法940条に基づく適正管理を依頼する。

(相続の放棄をした者による管理)
第九百四十条 相続の放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同様の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、民間事業者及び専門家と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

(3) 地域と所有者等との関係性の維持

地域住民は、空家等の適正な管理が行われるよう、所有者等との関係性の維持に努める。

(4) 地域との連携

空家等の適正管理には地域との連携が不可欠であることから、地域との座談会等を開催し、情報及び問題意識の共有に努める。

3 空家等利活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や行政区等の地域との連携による活用などを実施する。

(1) 地域住民の要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向

を踏まえ、詳細な情報を地域住民に提供する。

また、町有物件の修繕等を実施し、移住のためのお試しハウスやまちなかカフェとしての活用、跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協働した活用について検討する。

(2) 地域に応じた柔軟な活用のための検討

空家等の利活用による移住・定住の促進を図るため、敷地の合併、防火帯、菜園等への転換、シェアハウスや農産物加工所、また、農地で耕作放棄地・休耕地を利用した新規就農者育成を支援するなど柔軟な対応を検討する。

(3) 民間事業者との連携

空家等の利活用については、民間事業者と情報共有し、積極的に利活用の提案を受ける。

(4) 空き家空き地情報バンクの活用の促進

空家等の所有者等の同意を得たうえで、空き家空き地情報バンクに登録し、希望者に提供する。

また、即時居住可能な空家については、家賃補助制度等を活用して、積極的な利活用を促進する。

(5) 空家等利活用補助金の活用促進及び新たな補助制度の制定等

空家等利活用のための改修や家賃補助等の町、県及び国の補助金を積極的に活用するとともに、利用者のニーズに沿った補助制度の制定や既設補助制度の見直しを行う。

(6) 海岸地区空家等再生まちづくり事業計画の策定

海岸地区は、魅力ある歴史の街並みを活かすために海岸地区空家等再生まちづくり事業計画を策定し、エリアごとにテーマに沿った町有物件の利活用を推進する。

(7) 有効利用地の寄附受入れ

利活用に有効な空家等の寄附の申入れがあった場合は、寄附の受入れを検討する。

また、後に住民環境等に影響を与えることが想定される空家等についても所有者等の状況等勘案し、寄附の受入れを検討する。

(8) 関係法令等の遵守

空家等を従前の用途以外で活用する場合は、建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法等の関係法令を遵守するため、関係機関と協議を行う。

4 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、かつ、健全な生活環境の保全を図るため、必要な措置を講じる。

特定空家等の判断については、出雲崎町空家等対策協議会（以下、「協議会」という。）において決定した「特定空家認定基準」に基づき町長が決定する。

なお、特定空家等以外で今後、悪影響を与える恐れのある空家等または法による指導が困難である空家等については、空家等の措置を実施する。また、関係機関と連携した指導の実施を検討する。

(1) 措置の方針

① 措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路または不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

② 措置内容の検討

ア 特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。

イ 調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。

ウ 措置の内容を決定するにあたり、協議会の意見を求めることとする。また、内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとする。

(2) 措置の実施

① 助言・指導

町長は、第4章4(1)②で検討した措置の内容を講ずるよう助言・指導を行う。

② 勧告

町長は、助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう勧告を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打合わせを行うとともに、所有者等にもその旨を通知する。

③ 命令

町長は、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限を定めて勧告の措

置を講ずるよう命じる。

町長は、命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施する。

④ 公表

町長は、命令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限を定めて所有者等の氏名等の公表の措置を講ずるよう命じる。

⑤ 行政代執行

町長は、命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合等に、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。

所有者等が確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、実施する。

(3) その他の対処

台風の接近などにより、瓦等の飛散及び倒壊のおそれがあり、周辺住民への影響が明らかな場合は、応急の措置を講じる。

(4) 解体に対する補助制度の制定

特定空家等は、放置しておくことと周辺環境に悪影響を及ぼすため、所有者等の責任における解体を促進するための補助制度を制定する。

5 空家等対策の実施体制

(1) 協議会

① 趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による協議会を設置する。

② 所掌事務

ア 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議

イ 空家等が特定空家等に該当するか否かの判断についての協議

ウ 特定空家等に対する措置の方針についての協議

エ その他町長が必要と認める案件についての協議

(2) 庁内の組織体制及び役割

① 空家等対策庁内推進会議

町有物件の具体的な活用を検討するため、副町長を座長とし、各課長等を委員とする空家等対策庁内推進会議を設置する。

② 各課等の役割

組織名	役割
空き家対策室	・立入調査
各課	・空き家等に関する事項のデータベース入力 ・各分野における空き家等の有効活用の検討
総務課	・空き家等の調査 ・空き家等の適切な管理の促進 ・措置及び対処の実施 ・空き家等及び跡地の活用促進 ・協議会及びその他関係機関との連絡、調整 ・空き家空き地情報バンクの管理 ・空き家等対策関係の補助事業事務 ・その他の施策全般
町民課	・法第10条第1項の規定に基づいた固定資産課税台帳等の情報提供 ・相続人家系図の作成 ・財産放棄状況の調査 ・固定資産税等に対する対応 ・出雲崎町廃棄物の処理及び清掃に関する条例に基づく土地の占有者等に対する指導等
保健福祉課	・生活保護世帯の住宅が空き家等になる場合の適切な管理の促進
産業観光課	・空き店舗の適切な管理及び利活用の促進
建設課	・住宅関係の補助事業事務 ・水道使用履歴による空き家等の調査 ・道路の交通に危険を及ぼす竹木、工作物の所有者等に対する対応依頼等
教育課	・通学路の安全確保 ・その他児童及び生徒の危険防止

(3) 関係機関等との連携

空き家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空き家等対策を実施する。

- ① 弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士
相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等
- ② 不動産業者
所有者の空き家等利活用相談、空き家バンクの充実等

- ③ 建設業者等
空家等の解体、改修の相談及び対応等
- ④ 建築士
空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等
- ⑤ 警察
防犯及び危険回避のための対応等
- ⑥ 消防本部
災害対策、災害時の応急措置等
- ⑦ 商工会
空き店舗等利活用相談等