

錦町空家等対策計画

平成28年9月

錦町

目次

第1章 計画の趣旨	1
第1節 計画の位置づけ	1
第2節 計画の目的	1
第3節 計画の対象区域	1
第4節 計画の期間	2
第5節 空家等の定義（種類）	2
第2章 計画の方針	3
第1節 基本的な方針	3
第3章 空家等の現状と課題	5
第1節 現状	5
第2節 問題・課題	6
第4章 空家等対策の方向性と視点	8
第1節 対策の方向性	8
第2節 視点	9
1 予防	9
2 活用	10
3 適正管理	11
4 除却	13
5 跡地利用	13
6 総合的な取組	13
第5章 空家等対策の推進体制	14
第1節 体制の整備	14

参考資料

第1章 計画の趣旨

ここでは、この計画の位置付けや目的、計画の対象区域や期間を示します。

第1節 計画の位置づけ

近年、空家等から発生する問題が深刻な社会問題となってきたなか、国は平成26年11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。）」を公布、平成27年5月に完全施行し、空家等対策を本格的に始めたところです。

さらに、法第6条では、市町村での空家等対策を進めるため、国の基本指針に即した空家等対策計画を定めることを規定しています。

このようなことから、本計画は法に基づき策定する「町の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」とします。

第2節 計画の目的

空家等となる要因や空家等により発生する問題は多岐にわたり、その解決にはさまざまな手法や幅広い対応が必要となります。また、空家等はあくまでも個人財産であり、問題等への対応やそこから発生する責任は、まずは所有者にあることは法第3条でも規定されているところです。

しかしながら、所有者で対応できない事案や公益上多くの人に影響を及ぼす事案などが出てきていることから、本計画では、町が取り組む空家等対策の範囲や責務を明確にした中長期的な方針を示すこととします。

また、空家等対策はさまざまな手法や幅広い対応が必要なことから、予防から空家等除却後の跡地利用までを視野に入れた具体的な取組を示しながら、住み良さを高め、町全体の活力を維持・向上させることを目的とします。

さらに、空家等を含めた住宅等は地域社会を形成する大切な要素であり、そのあり方は地域コミュニティの運営にも大きな影響を与えることから、地域の将来を考えながら取り組むものとします。

第3節 計画の対象区域

平成21年度及び25年度に各行政区を対象に実施した調査結果では、空家等は町内全域に見られ、いろいろな問題をおこしていることから、本計画の対象は「錦町内全域」とします。

ただし、空家等が多く、地域コミュニティの維持やその地域での暮らしに支障が出るような地区については、モデル的な対策を行うなど、重点地区として取り組むこととします。

第4節 計画の期間

空家等対策は、あくまでも個人財産である空家等への対応とともに、空家等が存在する地域コミュニティへの対応も踏まえて取り組んでいくため、一定の期間を要します。

また、本計画の期間は「平成28年度から平成32年度までの5年間」とします。

ただし、各種施策の実施や社会状況の変化等により適宜見直すこととします。

第5節 空家等の定義（種類）

本計画で対応する空家等は、法で定める「空家等」「特定空家等」の2つとします。

【空家等】

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。）ただし、国又は地方公共団体が所有し、または管理するものを除く。

【特定空家等】

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

第2章 計画の方針

ここでは、空家等対策に取り組んでいくための基本的な考え方を示します。

第1節 基本的な方針

本町における空家等の状況や全国的な取組を踏まえるとともに、空家等が増加することにより社会的問題が生じることや、地域コミュニティの存続問題にもつながること、ひいては町全体の活力低下を招くという認識のもと、次の3点を基本的な考え方として、各種の対策を検討し、取り組んでいくこととします。

1 錦町の活力維持・向上を目指して、総合的に対策を推進していきます。

人口減少が進行し、空家等が今後も増加すると想定されるなか、それに伴い、空家等に直接起因する防災や防犯等の問題にとどまらず、地域におけるコミュニティ活動の衰退や町全体の活力低下も懸念されてきました。

こうした点を踏まえ、空家等にしない<予防の推進>に加え、空家等を地域の資源ととらえた<活用の促進>、さらには管理がされずに放置された危険な空家等に対応する<安心・安全の確保>を3つの柱として、地域コミュニティの維持や町全体の活力の維持・向上を目指して総合的に対策を推進します。

2 地域のまちづくりと連携しながら減らしていきます。

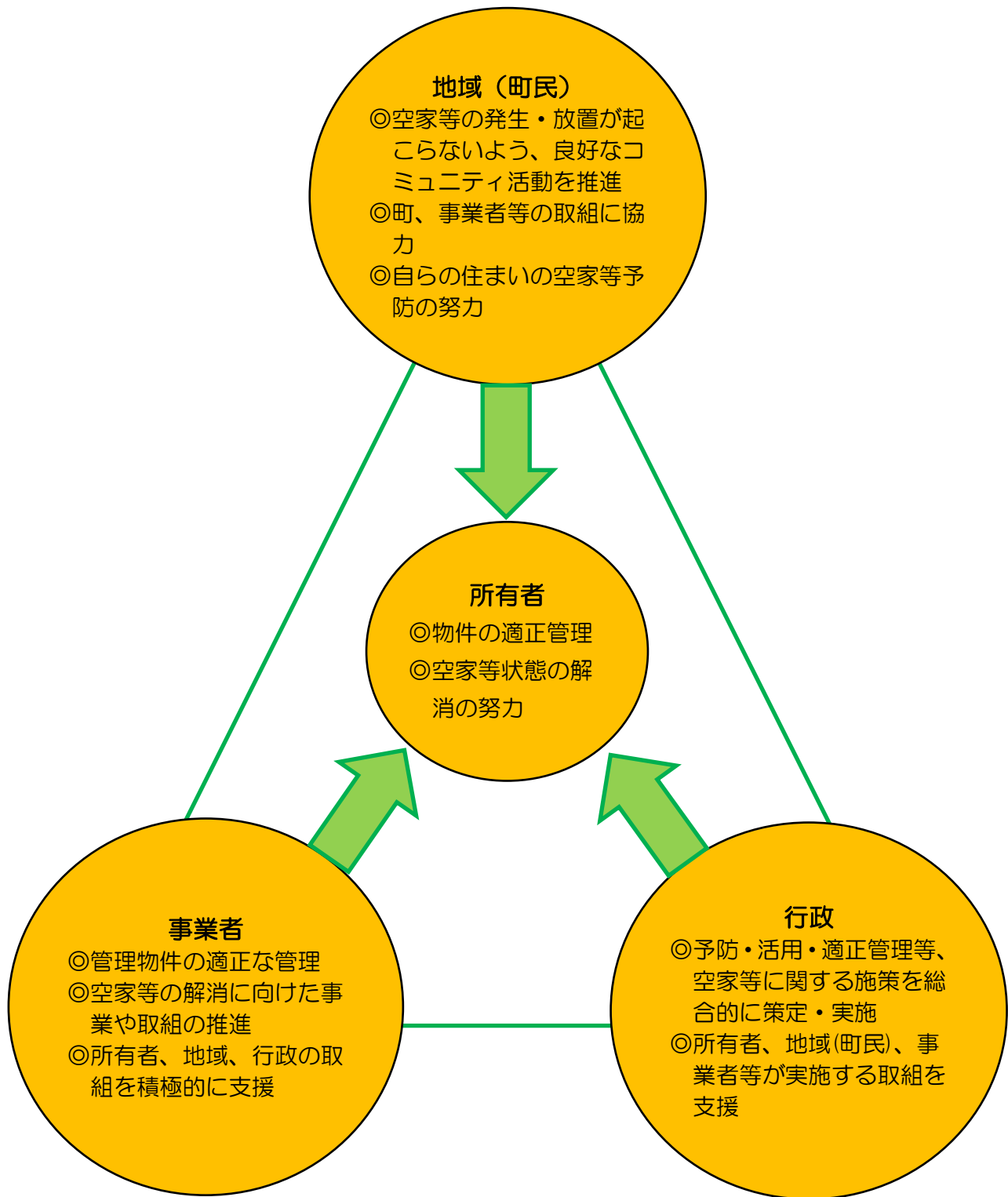
人口減少や過疎化が進むなか、今までと同じように住み続けることが難しくなってきました。しかし、今まで守り育てられてきた地域の歴史や景観を次世代に残していくことも大切です。

そこで、町内の不動産業者や自治組織である26行政区と連携を深めながら、各地域の将来を見据えた空家等の削減を進めていくことが重要となります。そのためにも地域ごとに空家等対策を含めた将来の地域の姿や在り方を話し合い、空家等の予防、活用、適正管理及び除却等をうまく組み合わせながら、対策を進めていくこととします。

3 町民・地域・事業者・行政等が相互に連携して取り組んでいきます。

空家等の問題はいまや個人の問題だけでなく、地域社会の問題でもあり、空家等対策を進めるには、地域社会全体による多方面にわたる取組が必要となってきています。

このため、行政内部の関係部署の連携はもとより、町民や地域、不動産をはじめとする関連事業者が相互に連携を図り、それぞれが「できること」や「しなければならないこと」を組み合わせながら取り組んでいくこととします。



第3章 空家等の現状と課題

ここでは、空家等の現状や発生要因、そこから生じるさまざまな課題を示します。

第1節 現状

1 住宅数及び空家数

平成25年住宅・土地統計調査によると、全国の住宅総数は約6,063万戸と5年前の平成20年と比べ約305万戸(5.3%)増加し、空家数も約820万戸と約63万戸(8.3%)増加しています。なお、空家率は13.5%と過去最高になり、その他の住宅の空き家率も5.3%にのぼっています。

また、熊本県では、住宅総数が60万2千戸と、5年前と比べると約3万5千戸(4.5%)増加し、空家数も約7万7千戸と約1万2千戸(11.7%)増加しています。住宅総数に比べ空家の増加率が高いことから、空家率は5年前の平成20年と比べて0.9%増の14.3%となっています。

本町においては、各行政区の区長を通じて、平成21年度と平成25年度に独自で居住されていない家屋を空家と定義し実態調査を行った結果、平成21年度に202戸、平成25年度に185戸の空き家を確認しています。取壊しや再利用されている物件があったため、空家全体としては減少傾向にあるものの、平成25年度の185戸の空家のうち45戸が新規で、全体の約4分の1を占めていることから、今後も減らないことが想定されます。

表1 平成25年度住宅・土地統計調査の概要

	住宅総数			その他住宅	
	住宅数 (A)	空家数 (B)	空家率 (C=B/A)	空家数 (D)	空家率 (E=D/A)
全 国	(戸) 60,628,600	(戸) 8,195,600	(%) 13.5	(戸) 3,183,600	(%) 5.3
熊 本 県	602,500	77,800	12.9	35,700	5.9

表2 錦町独自空家実態調査の概要

調査年度	空家数(戸)	うち新規空家(戸)	新規空家の割合(%)
平成21年度	202	—	—
平成25年度	185	45	24.3

第2節 問題・課題

1 防災・防犯上の不安

相談の内容から、最も関心が高いのは防災・防犯上の問題です。近所の空家等が放置状態になっていると、防災、防犯上とても不安を感じられています。

2 周辺環境の悪化

空家等の敷地に雑草が生え、動物や害虫のすみかになって、隣近所に被害をもたらしたり、空家等の敷地内にゴミが不法投棄されるといった被害が懸念されま

3 景観の悪化

集落等の入口に管理不全の空家等があると、その集落等の印象がとても悪くなります。また、集落等の真ん中に放置された空家等があると、美しい家並みが、たった一軒の建物のために台無しになってしまいます。

4 倒壊などによる事故の懸念

平成25年度の実態調査によると、放置状態の空家等が空家等全体の3分の1を占めており、放置状態の空家等のうち4割以上が、強風や地震などによって事故が起きる危険性が高いと思われるものでした。

5 地元対応の限界

行政区の中には、伸びた木の枝を払うという程度のことをしていただくところもありますが、空家等はあくまでも個人財産であることから、問題を解決するために行政区単位で対応できるのはその程度が限界となっています。

6 法制度面

●固定資産税の住宅用地特例により除却が進まない

空家を除却し、空地にすると固定資産税が上がるため、除却に抵抗がある。

●農地取得に制限あり

町内には農地とセットになった物件が多くあるが、農地は農業者でないと取得できない。

<参考>

■固定資産税の住宅用地の特例

表 固定資産税の住宅用地の特例率

住宅用地 の区分	住宅用地区分の範囲	特例率
		固定資産税
小規模 住宅用地	面積が200 m ² 以下の住宅用地(200m ² を超える 場合は1戸当たり200m ² までの部分	1 / 6
一般 住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	1 / 3

※アパート・マンション等の場合は、戸数×200m²以下の部分が小規模住宅用地となる。

※併用住宅の場合は、建物の構造、階数、住宅としての利用部分の割合により、住宅用地となる面積が異なる。

第4章 空家等対策の方向性と視点

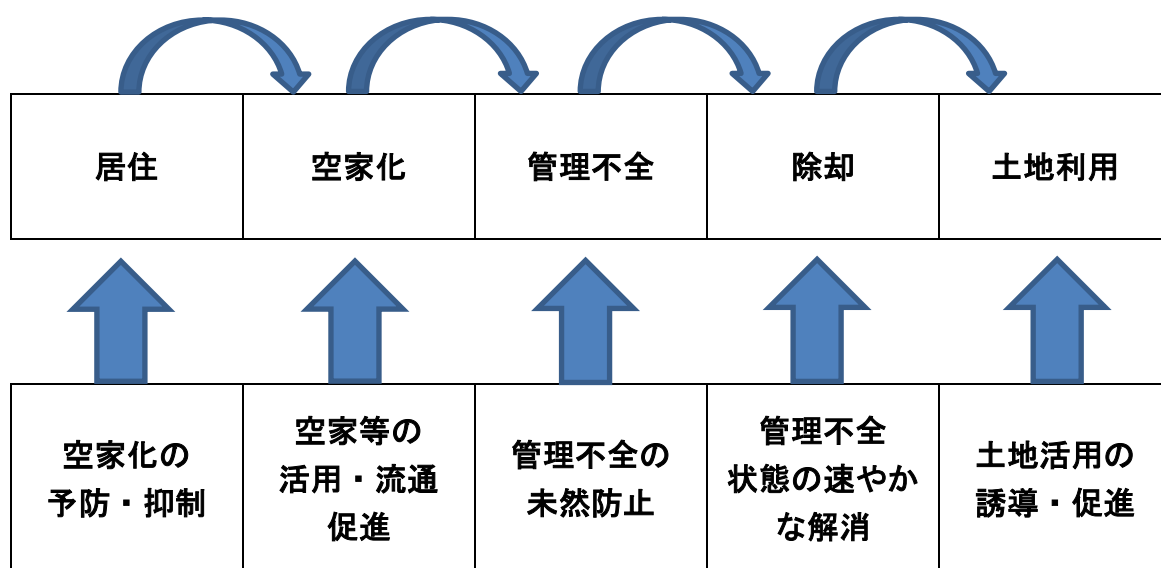
ここでは、空家等対策の方向性と取組を進める上での6つの視点を示します。

第1節 対策の方向性

空家等が発生し放置される要因やそこから生じる課題は、多岐にわたるとともに、居住中から除却後の跡地利用までの各段階に亘っていることから、その原因等を1つに特定したり、まとめて対応したりすることが難しい状況です。

そのため、空家等の対策を実施していくには、居住から土地活用までのそれぞれの段階に応じた効果的な対策をとることが必要であり、ここでは、その方向性と各種施策を検討・実施していく視点を示します。

また、空家等は、今後増加が予想されることから活用や除却よりも、予防に力点を置きながら、対策を進めていくこととします。



第2節 視点

1 予防

本町では、人口が減少している一方で、世帯数は増加傾向にあることから、一世帯当たりの構成員は減少傾向にあり、今後も減少することが予想されています。

また、平成22年の国勢調査によると、本町では持家世帯のうち単身世帯は約15%にのぼり、そのうち65歳以上の単身世帯の割合は約6割を超える状況になっています。こうした点から見ても、今後、空家等は増加していくことが予想されるため、現に存在する空家等について対策を講じることと併せ、新たな空家等の発生を抑制することが重要です。

空家等となる要因は所有者の個人的な事情によるところが一番大きいと考えられますが、住宅は、人々の社会生活や地域のコミュニティ活動を支える拠点であり、豊かな地域社会を形成する重要な要素であることから、居住中の段階から以下の取組を進めます。

(1) 町民意識の醸成・啓発

空家等の対策を進めるには、空家等についての意識を広く町民の間で醸成することが必要となります。

とりわけ、所有者にとっては空家等とすることで維持管理等の負担が生じるとともに周辺に迷惑を及ぼしかねないこと、地域にとっては空家等の増加によって防災や防犯等の面で地域の住環境に悪影響が生じる恐れがあることなど、空家等に関する問題意識、家を使い続けるという意識を高めることが空家等の発生抑制に繋がるものと考えられます。

このため、関係部局や関連団体、地域等が連携し、様々な手段や機会を通して、町民に対する周知・啓発を行います。

ア 町民への情報発信

空家等に関する要綱の制定をはじめとして、広報にしきやあいねっと放送、リーフレット等により、町民に対して広く情報発信や意識付けを行います。

イ 地域を単位としたきめ細かな対応

行政区等の主体的な取組を支援する事業を検討するとともに、地域の各種組織・団体と連携し、地域を単位とした啓発活動や勉強会等の実施を検討します。

(2) 住宅ストックの良質化の推進

住まいとしての規模や性能が不十分であると、住み続ける、または住み継ぐことが難しく、そうしたことが空家等を生み出す要因のひとつになっています。

このため、新築・既存を含め、住宅ストックの良質化を推進することが、将来的な空家化の抑制にも繋がるものと考えられます。

今後は、引き続き、これらの取組を推進するとともに、特に以下の点について拡充等を検討します。

●既存住宅の質の向上

現在、既存住宅については、住宅リフォーム助成事業による質の向上の推進に努めています。今後も住み継ぐことができるような事業の推進を進めます。

(3) 良好な住環境の保全・形成の推進

個々の住宅対策に留まらず、分館や集落における地域コミュニティ活動により、住みやすい良好な生活環境の保全・形成を進めることで、移住定住を促し、ひいては空家等の発生抑制につながると考えています。

2 活用

集落さらには地域全体の活力の維持・向上を図るには、空家等の管理不全対策だけでなく、空家等の流動化を促し、活用や建替えを含めた流通を進めることが必要です。

(1) 活用・流通のための環境整備

町内全域に存在する空家等の活用・流通を促進するには、市場の機能を活かすことが有効かつ必要となります。そのため、流通を阻害する要因をなくすなど、市場が機能しやすい環境を整備するための取り組みを行います。

ア 所有者への働きかけ

空家等が老朽化し、放置される主な要因の一つに、所有者にそもそも活用等の意向がないことが挙げられます。また、所有者の家屋に対する思い入れが強く、手放されない状況も影響しています。本町では、空家等のうち、市場に流通していない「その他の住宅」もみられるため、広く町民意識の醸成・啓発を行うことと併せ、空家等の所有者を対象に、家の所有と利用を別に考えるという意識の改革、各種情報の提供、地域での働きかけなどを通して、活用意向の掘り起こしや動機付けを行っていきます。

① 情報発信と啓発

空家等を巡る問題点の説明に加え、売買や賃貸等の不動産取引を進めるために、不動産業者等の情報を提供し、庁内関係部署の連携のもと、様々な機会を通じて、情報発信を行うとともに、日常的には情報が届きにくい町外居住の空家等所有者に対する啓発手法について検討します。

② 地域連携と庁内整備

空家等の把握や所有者情報の特定を円滑に行う仕組みについて、地域との連携を前提に庁内体制の整備を含め検討します。

イ 相談体制の整備

空家等の活用にあたっては、技術面、資金面はもとより法律面や相続面など、幅広い観点からの検討が必要となります。

このため、民間関係団体と行政の連携のもと、所有者の意向を把握し、適正管理や除却も含めた選択肢を提供するとともに、各種の専門的な相談に的確に応じる相談体制の整備を検討します。

(2) 地域による空家等活用への支援

空家等を地域資源として捉え、行政区や地域づくり団体などの地域コミュニティが公共的な利用・管理を行う場合に所有者とのマッチング支援の方策について検討します。

ア 支援制度の創設

行政区や地域づくり団体が、地域のコミュニティ活動に資するため、空き家を活用する意向を調査し、空家等の所有者または活用者を支援する仕組みを検討します。

イ 地域の体制整備や意識改革

行政区や地域づくり団体において、空家等を地域で活用する組織や体制が整備できるよう支援を行うと共に、地域内での空家等の掘り起こしや空家等の所有者へ、区長等を通じ積極的な働きかけを支援していきます。

(3) 需要喚起のための取組

人口減少が予想されるなか、錦町に住みたいという移住希望者の需要に応えるために、需要を喚起・創出するための取組が必要だと考えられます。

具体的には、継続的な空家実態調査により、空き家のデータベース化を図ると共に、多様な主体とも連携をしながら、錦町に住みたい人に向けた情報提供やマッチングの仕組みを検討します。

3 適正管理

適切に管理されないまま放置された空家等は、その建物自体の老朽化を招くだけでなく、防災、防犯、衛生、景観などの面において周辺環境に悪影響を生じさせることとなります。全国的にも、そのことが空家等を巡る問題の中心をなしており、本町においても、そのような空家等に関する近隣住民からの通報が見受けられる状況にありますが、対応するための体制が十分に整っていないことから、十分な対応には至っていない現状にあります。

しかしながら、特定空家等に対しては、平成27年5月に法が完全施行されたことから、今後は、今までよりは行政による対応が進められると考えられます。

一方で、少子高齢化の進行やライフスタイルの多様化等から個人による管理が難しくなってきていることに加え、地域コミュニティの希薄化により住民同士の目が行き届かなくなってきていることなど、個人及び地域レベルでの管理能力は相対的に低下している状況にあります。

こうした傾向は今後も続くと予想されることから、今後の対策として、所有者や地域住民等による自発的な管理を促すとともに、現状や課題を踏まえ、対応の強化や体系化を図ることが必要となります。

【特定空家等対策の関係法令等】

	対象・状況	行政上の措置
建築基準法	著しく保安上危険であり、又は著しく衛生上有害と認められる場合	除却、修繕等の保安上又は衛生上必要な措置を命令
消防法	屋外における火災予防上危険なもの（火災の危険が迫っている場合のみに限定）	屋外の延焼のおそれのあるものの除去等を命令
道路法	認定区域内に生じている道路の交通に支障を及ぼすおそれのある行為	工作物等の除却その他必要な措置を命令
廃棄物の処理及び清掃に関する法律	自己所有地でごみ（一般廃棄物と明らかなもの）を不法に処分している場合	除却等の必要な措置を命令
	廃棄物の不法投棄によって、生活環境の保全上支障がある場合	所有者に予防措置を指導するとともに、不法投棄を行った者に対し除去等を命令
空家等対策の推進に関する特別措置法	空家等対策の全般に関するもの	計画の策定、立入調査、固定資産税情報等の活用、データベースの整備、特定空家等への助言又は指導、勧告、命令、代執行 等

（１）要綱の整備

一定の強制力をもった対応を行うには、法令等に基づく根拠が必要となります。管理不全状態が進行し、特定空家等になったものについては、法を踏まえると共に、これまでどおり建築基準法などの関係法令で対応することを基本としたうえで、要綱でそれらを補完する部分を規定することとします。

4 除却

管理不全状態が一定以上進行し、活用が困難なものについては、速やかな除却を促すことが有効な対策の一つであることから、モラルハザードを招かないよう公益性等を考慮したうえで、除却に対する支援を検討します。

ア 管理者意識の醸成・強化方策の検討

予防段階での町民意識の醸成・啓発とあわせ、要綱による責務の明確化及びその周知等により、所有者を対象にしたより強い対応を検討します。

イ 跡地利用を踏まえた支援

除却だけを進めると空地が増加し、それらがそのまま放置されるなど、別の問題が生じることが懸念されることから、跡地の利用が適切である場合に限り、除却費助成等の支援を検討します。

5 跡地利用

計画性や目的もなく空家等だけの除却を進めると空地が増加し、それらが適切な管理をされないと、別の問題を引き起こすことに繋がってしまいます。

このため、特定空家等対策として除却を進めるに当たっては、跡地を管理不十分な空地のまま放置させず、さらには良質な土地利用を促すため、以下の取組を行います。

(1) 地域等による活用への支援

空家等の跡地活用については、地域コミュニティが共同利用・管理する場合に、空家等の除却に加え、跡地の整備や運営等を一括して支援する仕組みを検討します。

その際、跡地の利用方法については、地域のニーズを踏まえて柔軟に対応するものとし、利用・管理主体は、地域との連携を前提にNPO等の民間団体でも可能とする方向で検討を行います。

6 総合的な取組

個別の状況や状態での空家等対策を推進するとともに、予防から除却後の跡地利用までを見通し、かつ空家等を含めた地域全体の将来を考えながら、空家等対策を進める組織を確立していきます。

また、関係機関が連携しながら対応を検討する仕組みを検討していきます。

第5章 空家等対策の推進体制

ここでは、空家等対策を着実に進めるための体制整備について示します。

第1節 体制の整備

対策を進めるためには、多様な主体間の連携を含めた体制の整備が求められます。これまでも空き家の各段階に応じ、必要となる点を記載してきましたが、それらとあわせ、以下を要点として、包括的・体系的な体制の整備を検討します。

1 相談窓口を一つに

空家等に関する相談等は、所有者、隣接者及び利用者など異なる立場の人から、さまざまな状態の空家等に関して寄せられます。内容により所管部署等が異なるため、相談窓口が異なると話が進まなかったり、出口となる担当部署等までたどり着かなかったりすることから、まずは相談窓口を一つにしていきます。

2 組織の体系化

地域からの空き家等の情報提供、管理不全に関する通報、所有者からの活用等に関する相談など、それぞれの内容に応じた的確に対応できる体制を整備すると共にそれらの連携・統括が可能となるよう組織の体系化を図ります。

3 関係部署・機関間の緊密な連携

空家等については、関係法令が多岐にわたるとともに、対応のあり方も状況によって異なるため、複数の関連する部署や機関が連携して対応する必要があることから、その連携を緊密かつ持続的に行うことができるよう、システムやルールを整備します。

4 民間事業者との連携

民間事業者や専門家が組織する各種関係団体との連携に加え、市場での流通促進を図るため、個々の事業者が取り組みに参画しやすい環境を整備するなど、民間事業者との連携を図っていきます。