

# 南部町空家等対策計画

平成31年3月

南 部 町

## 目次

第1章 計画の目的.....	1
1 背景.....	1
2 現状.....	1
空き家実態調査（結果）.....	1
3 課題.....	2
4 計画の目的.....	2
5 計画期間.....	3
第2章 基本的な方針.....	4
1 空き家対策の対象とする地区.....	4
2 空き家対策の対象とする空き家の種類.....	4
3 基本的な方針.....	4
第3章 各種施策について.....	5
1 空き家の実態把握.....	5
2 所有者等による空き家の適切な管理の促進.....	5
3 空き家及び跡地の活用の促進.....	5
4 適切な管理が行われていない空き家に対する措置.....	6
第4章 空き家対策の実施体制.....	7
1 相談体制.....	7
2 庁内連携体制.....	7
3 関係機関等との連携.....	8

## 第1章 計画の目的

### 1 背景

平成25年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、全国の空き家の総数は、この20年で1.83倍（448万戸→820万戸）に増加しており、なかでも適切な管理が行われていない空き家が防災、衛生、景観等の面で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指摘されています。

こうしたなか、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「空家法」という。）が公布され、同法において、市町村が空き家対策の実施主体として位置付けられるとともに、当該空き家対策に係る計画（空家等対策計画）の策定が可能となりました。

### 2 現状

平成25年の住宅・土地統計調査（総務省）によると、山梨県の空き家の総数は、この20年で2.25倍（41,200戸→92,900戸）に増加しています。（同調査は人口15,000人以上の市町村が結果の公表の対象であるため、本町のみ状況を示す調査資料はありません。）

そこで、本町では平成25年度に町内の空き家の実態を把握するための調査を実施しています。

#### 空き家実態調査（平成25年度調査結果）

◆ 調査期間

平成25年10月1日 ～ 平成25年10月31日

◆ 調査対象

町内全域の居住その他の使用実態がない戸建住宅（店舗等併用住宅を含む）

◆ 調査方法

町職員による集落踏査（外観調査）

◆ 調査結果

地 区	調査対象 戸建住宅数	空き家件数				空き家率
		A	B	C	計	
南 部 地 区	1,720	45	58	44	147	8.55%
富 沢 地 区	1,176	19	34	28	81	6.89%
合 計	2,896	64	92	72	228	7.87%

A：危険性無

① 損傷面：無し～ほとんど無し

② 利活用面：修繕が不要又は軽微で再生利用が可能

B：危険性低

- ① 損傷面：小～中規模の損傷も見られるが危険性は低い
  - ② 利活用面：部分補修や小～中規模の修繕により再生利用が可能
- C：危険性中～高
- ① 損傷面：今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず損傷が激しい、または、倒壊や建築材の飛散等の危険性が高い
  - ② 利活用面：腐朽・損傷がひどく、利活用に適さない（修繕する場合は大規模）

### 3 課題

平成 25 年度に実施した空き家実態調査の結果、今すぐに倒壊や建築材の飛散等の危険性はないが、管理が行き届いておらず損傷が激しい、または、倒壊や建築材の飛散等の危険性が高いと判断された空き家の多くは、長期間、管理されていない様子がかげえ、現在及び将来にわたって引き続き周囲への悪影響が増大することが想定されます。

また、同調査で危険性が低いと判断された空き家についても、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）による適切な管理が行わなければ、周囲への悪影響が発生・増大するおそれがあることから、空き家の所有者等を特定し、適切な管理を促していくことが重要となります。さらに、本町は人口減少、少子高齢化の進行が全国平均を上回って推移しており、今後も空き家又は除却した空き家に係る跡地（以下「跡地」という。）は増え続けると考えられます。

なお、本町では、平成 20 年 4 月より「南部町空き家バンク制度」を運用しており、これまでの登録物件数は延べ 24 件、うち成約件数は 17 件（平成 30 年 3 月 31 日現在）となっています。空き家実態調査の結果を踏まえれば、空き家バンクへの登録可能な空き家件数は町内に多数存在するため、所有者等に空き家バンク制度を周知し、登録数を増やすことで移住者等への紹介を通じ空き家の流通を促す必要があります。

### 4 計画の目的

適切な管理が行われていない空き家をもたらす問題を解消する上で、第一義的には空き家の所有者等が自らの責任によりの確に対応していただくことが前提となるため、所有者等の適切な管理を促進するための各種取り組みが空き家対策の基本となります。一方、空き家の所有者等がその責任を全うしない場合は、地域住民の生命、身体又は財産に危害を及ぼすことが懸念されるため、行政が所要の措置を講ずるなど問題発生を未然に防ぎ、良好な住環境を維持し、安心して暮らせるまちづくりを目指す必要があります。

また、空き家を地域資源として有効活用していくことは重要なことから、町としての活用策についても関係各課と情報共有、協議しながら連携を図り取り組む必要があります。

以上を踏まえ、本町では各種の空き家対策について、総合的かつ計画的に実施するため、『南部町空家等対策計画』を策定することとしました。

## 5 計画期間

(空家法第6条第2項第2号関係：計画期間)

本計画の期間は、平成31年度から平成35年度までの5年間とします。

なお、各種施策の実施状況や社会状況の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを図ります。

## 第2章 基本的な方針

### 1 空き家対策の対象とする地区

(空家法第6条第2項第1号関係：空家等に関する対策の対象とする地区)

空き家対策の対象とする地区は、町内全域とします。

### 2 空き家対策の対象とする空き家の種類

(空家法第6条第2項第1号関係：空家等に関する対策の対象とする空家等の種類)

空き家対策の対象とする空き家の種類は、原則として空家法第2条第1項に規定する「空家等」とします。

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）〈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。

### 3 基本的な方針

(空家法第6条第2項第1号関係：空家等に関する対策に関する基本的な方針)

本町の課題を踏まえ、空き家対策の基本的な方針を次のとおりとする。

空き家の所有者等の情報把握に努め、所有者等による空き家の適切な管理徹底により、地域の安全確保と生活環境の保全を図り、併せて空き家及び跡地の活用を促進するため、総合的な空き家対策を推進する。

## 第3章 各種施策について

### 1 空き家の実態把握

（空家法第6条第2項第3号関係：空家等の調査に関する事項）

町内の空き家の実態については、平成25年度に調査を実施しており、その結果をもとにデータベースを整備し、管理しています。今後は、所有者情報の把握などデータベースの補完に努めるとともに、新たな空き家の発生情報などを自治会等の協力を得るなどして把握することで、データベースの適切な管理、更新を行い、もって空き家対策関連施策の推進に努めます。

なお、平成25年度の調査については、空家法の施行前に実施されたものであるため、今後必要に応じて空家法施行後の国のガイドラインや県のマニュアル等を参考に再調査の実施を検討していきます。

### 2 所有者等による空き家の適切な管理の促進

（空家法第6条第2項第4号関係：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）

適切な管理が行われない空き家の発生を抑制するため、所有者等に適切な管理を促す各種周知に取り組みます。

- ① ホームページ等による周知
  - ② データベースを活用した空き家の所有者等への周知
  - ③ 固定資産税納税通知書の送付機会を捉えた周知
  - ④ 転出又は死亡届等の提出機会を捉えた周知
- など

### 3 空き家及び跡地の活用の促進

（空家法第6条第2項第5号関係：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）

空き家及び跡地は個人の財産であり利活用については、民間による賃貸、譲渡を基本とする方向で進めていきます。

一方、空き家及び跡地は、地域活性化等様々な観点から地域資源として有効活用していくことが重要であることから、町としての活用策についても関係各課と情報共有を図り連携して取り組みます。

- ① 移住施策との連携：空き家バンク制度、サテライトオフィス等への活用、リフォーム助成制度（南部町地域経済活性化対策支援補助金等）の運用
  - ② 福祉施策との連携：福祉施設等への活用
  - ③ 農商工施策との連携：滞在型市民農園（クラインガルテン）、チャレンジショップ等への活用
  - ④ 住宅施策との連携：住宅確保要配慮者向け賃貸住宅等への活用
  - ⑤ 防災対策との連携：防災空地等への活用
- など

#### 4 適切な管理が行われていない空き家に対する措置

（空家法第6条第2項第6号関係：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）

適切な管理が行われていない空き家のうち、防災、衛生等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしている（あるいは及ぼすおそれのある）ものについては、所有者等に適切な管理を行うよう促した上で、必要に応じて空家法第2条第2項に規定する特定空家等に認定し、併せて同法に基づく各種措置（助言又は指導、勧告、命令、代執行）を実施するよう検討します。

当該認定や各種措置の実施にあたっては、国が示した『「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）』や県が示した『山梨県特定空家等に対する指導手順マニュアル』を参考にし、また、必要に応じて弁護士や建築士など各種専門家の意見を踏まえるなどして対応します。

○空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）〈抜粋〉

##### 第2条 略

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。

また、適切な管理が行われていない空き家のうち、緊急的に安全確保が必要なものへの対応（緊急安全措置）については、条例により緊急安全措置の実施を定めることなどが考えられることから、今後その必要性を十分に検討していきます。



## 第4章 空き家対策の実施体制

(空家法第6条第2項第8号関係：空家等に関する対策の実施体制に関する事項)

### 1 相談体制

(空家法第6条第2項第7号関係：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)

空き家に関する相談は、適切な管理が行われていない空き家及び跡地を起因とする周辺住民の苦情や所有者等による空き家の利活用相談など多岐にわたりますが、その相談内容にかかわらない総合的な相談窓口を次のとおり設置します。

空き家対策相談窓口	
所管課	総務課
電話	0556-66-3401
FAX	0556-66-2190

上記相談窓口にて受け付けた相談については、所管課や関係機関、各種専門家団体等との連携により、迅速かつ的確な対応を図ります。

### 2 庁内連携体制

空き家対策を総合的に実施するにあたり、庁内関係所管課による協議を行うため、「南部町空き家等対策会議」を設置し、連携体制を強化していきます。

なお、空き家対策に係る所管課と主な業務については、以下のとおりとなっています。

所管課	空き家に係る主な業務内容
総務課	空き家対策相談窓口
交通防災課	地域の安全確保（防災・防犯）、特定空き家対策
財政課	特定空家等の除却（解体）に伴う予算調整
企画課	空家等対策計画、空き家バンク、空き家及び跡地の活用
建設課	道路の安全確保、建物解体届等、地籍調査情報の提供
水道環境課	生活環境の保全（害虫被害・不法投棄等）、水道加入情報の提供
税務課	固定資産税対応及び同台帳等の情報提供
学校教育課	通学路の安全確保、児童・生徒の危険防止

### 3 関係機関等との連携

空き家対策を効果的に進めるため、関係機関（国・県の行政機関、消防、警察等）及び各種専門家団体、自治会、商工会などとの連携を強化していきます。

なお、空き家対策の実施にあたり、空家法では有識者等を構成員とする協議組織の設置が可能とされていることから、必要に応じてその設置等を検討していきます。