

高原町空家等対策計画



令和 4年 3月

高 原 町

目 次

1. 計画の方針

- 1 背景と目的
- 2 基本方針
- 3 計画の位置づけ
- 4 対象地域
- 5 計画期間
- 6 対象とする空家等の種類
- 7 計画の公表

2. 空家等の対策

- 1 現状と課題
- 2 空家等の調査
- 3 所有者等による空家等の適切な管理の促進
- 4 空家等の利活用及び跡地（解体後）の利活用の促進
- 5 特定空家等に対する措置について
- 6 その他特定空家等への対処に関する事

3. 計画を進めるための体制

- 1 空家等に関する相談体制
- 2 空家等に関する対策の実施体制
- 3 その他空家等に関する対策の実施に関する事

添付資料

- 1 「特定空家等」となる基準表
- 2 空家等に関する町の相談窓口一覧

参考資料

○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）

○空家等に関する施策を総合的かつ計画的に実施するための基本的な指針
（平成27年2月26日付け総務省・国土交通省告示第1号）

○「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）

第1章 計画の方針

1 背景と目的

急激に進行する少子高齢化社会の中で、近年、空家に関する問題が表面化してきています。

特に適切な管理が行われずに放置されている空家は増加傾向にあり、防災・防犯・環境・景観など多くの場面で周辺住民に悪影響を及ぼすおそれがあり、早急な対策が求められています。

こうした中、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。）が公布され、平成27年5月の完全施行により所有者の固定資産税の課税情報などが利用できるようになり危険な放置空家について、各自治体に立入調査の権限を付与し、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、最終的に行政代執行による撤去も行えることとなりました。

このような状況を踏まえ、空家問題に対する町の基本的な考え方を明確にし、放置空家への対応や、放置空家を増やさないための方策を体系化することにより、着実に施策を推進するために、この計画を策定するものです。

2 基本方針

利用されなくなった空家等は、所有者又は管理者（以下「所有者等」という。）により維持管理されるのが基本ですが、崩壊のおそれのある危険な空家等は、地域住民の生活に影響を与えるため、法に則った手続きにより解決を図ります。

また、空家等の実態調査を基に、判定委員会において除却や適正管理など必要な事項を判断し、地域住民の生命、身体又は財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、併せて空家等の地域資源としての利活用を促進します。

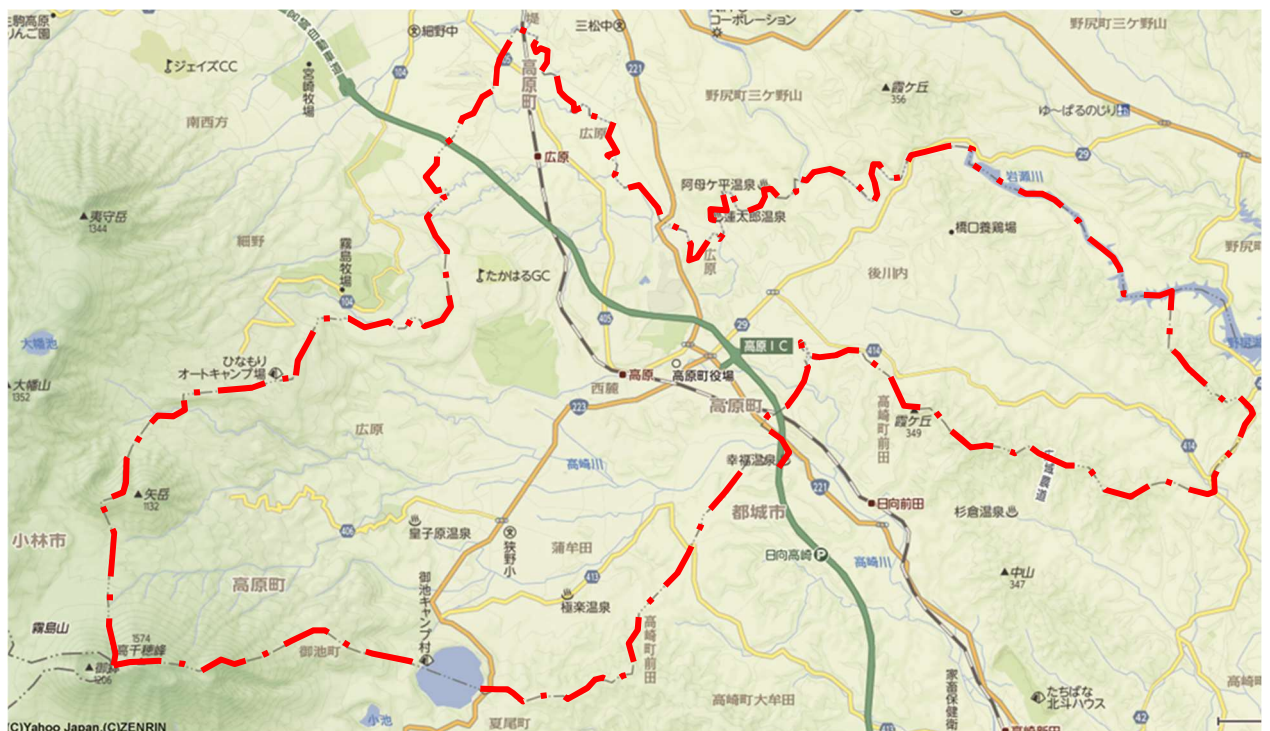
3 計画の位置づけ

この「高原町空家等対策計画」（以下「計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、地域社会の健全な維持のため、空家等に関する問題について本町が取り組むべき対策の方向性等について、基本的な考え方を示したものであり、本町空家対策の基礎となるものです。

4 対象地域

計画の対象とする地域は町内全域とします。

また、今後、特定空家等が集中的に発生する地域が生じた場合は、重点的に対応を進める地区を設けることを検討します。



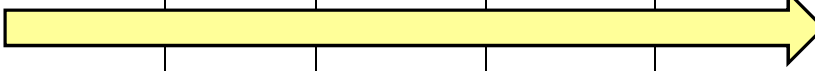
高原町図

5 計画期間

計画の期間は令和4年4月から令和9年3月までの5年間とし、必要に応じて見直していきます。

なお、社会情勢等の変化により計画の見直しが必要となった場合、適宜見直しを行うものとします。

【計画期間】

	R 4	R 5	R 6	R 7	R 8
空家等対策計画					

6 対象とする空家等の種類

計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項で規定する「空家等」、同条第2項で規定する「特定空家等」とします。ただし、空家等の利活用や予防などの対策については、将来的に空家等になる可能性のある建築物等についても対象になります。

※「空家等」（法第2条第1項）

建築物又はこれに附属する工作物であつ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。

※「特定空家等」（法第2条第2項）

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。

7 計画の公表

計画策定時、又は計画を変更したときは、町広報、ホームページ等により公表します。

第2章 空家等の対策

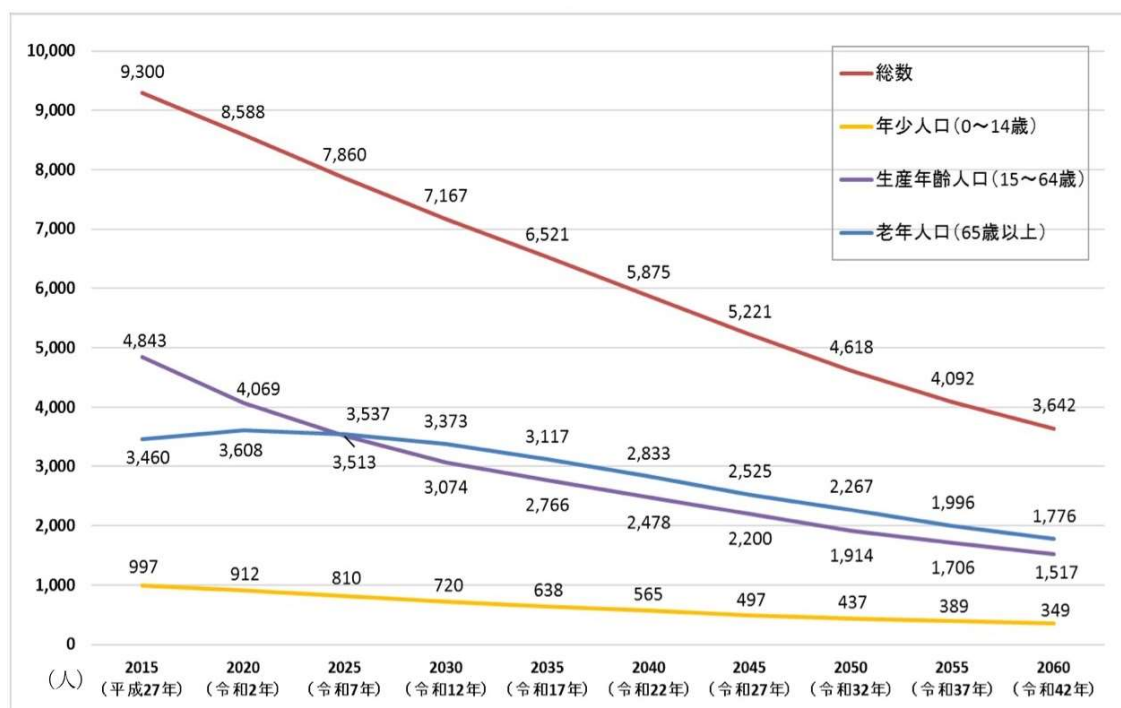
1 現状と課題

2060年（令和42年）までの将来人口推移を見ると、総人口は少子高齢化に伴う自然動態による人口減少のほか、社会動態による人口減少も相まって、加速度的に人口が減少していくものと思われます。

図表 10. 転出先別転出者数（平成22年→平成27年）



社人研による高原町の将来推計人口（平成27年～令和2年）



（出所）国勢調査（平成27年）、社人研推計人口（令和2年～令和42年）

また、生産年齢人口の大幅な減少により地域の活力が低下し、活力低下が人口減少を招く「負のスパイラル」となるおそれがあります。

空家の増加を防ぐためにも、この「負のスパイラル」の歯止めが必要です。

2 空家等の調査

空家等の調査は、平成28年度に実施した「空家等実態調査」の情報をデータベースとして、更新していく方法で進めていきます。

○「空家等実態調査」の情報

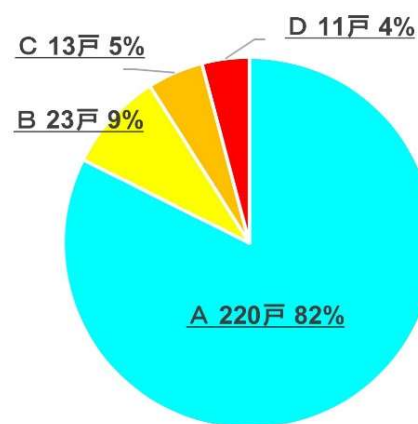
1) 空家判定結果（平成28年3月1日現在 町内の空家数）

空家住宅	空家でない住宅	計
267戸（134戸）	155戸	422戸

※（ ）は特定空家候補の戸数

2) 危険度（老朽化状況）別判定結果

危険度 (老朽化状況)	空家住宅
A	220戸（92戸）
B	23戸（18戸）
C	13戸（13戸）
D	11戸（11戸）
計	267戸（134戸）



A：すぐにでも利用可（修繕不要の空家）

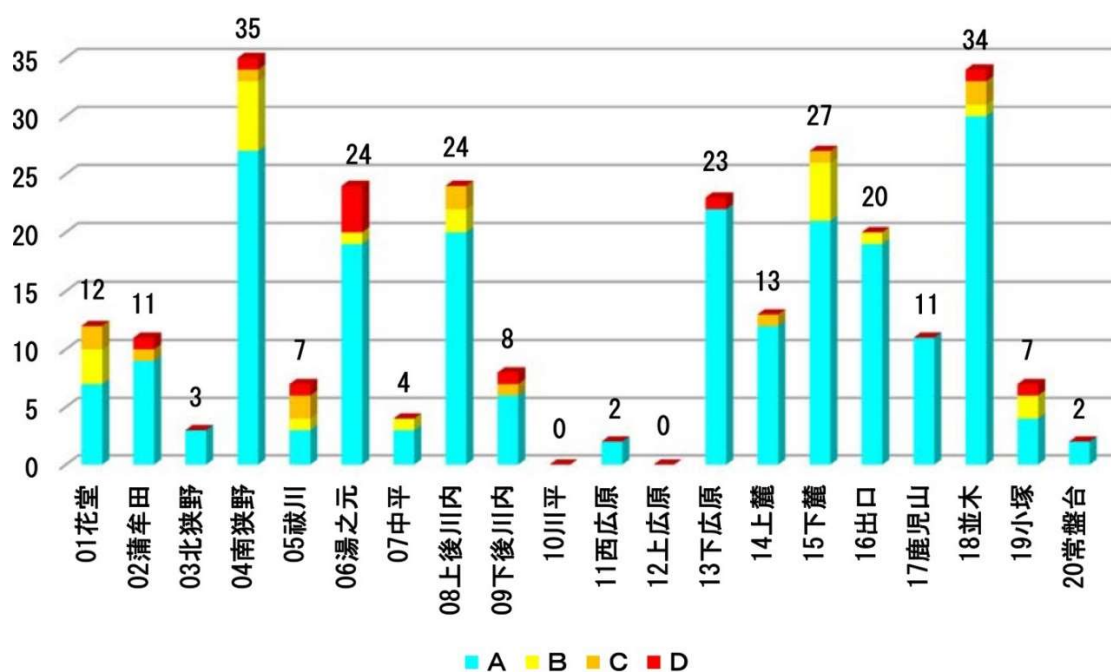
B：少しの改修で利用可（軽微な修繕を要する空家）

C：大きな改修が必要（大規模な修繕を要する空家）

D：廃屋（修繕困難な空家）

3) 地区別空家判定結果

	地区名	A	B	C	D	計
01	花堂	7	3	2	0	12
02	蒲牟田	9	0	1	1	11
03	北狭野	3	0	0	0	3
04	南狭野	27	6	1	1	35
05	祓川	3	1	2	1	7
06	湯之元	19	1	0	4	24
07	中平	3	1	0	0	4
08	上後川内	20	2	2	0	24
09	下後川内	6	0	1	1	8
10	川平	0	0	0	0	0
11	西広原	2	0	0	0	2
12	上広原	0	0	0	0	0
13	下広原	22	0	0	1	23
14	上麓	12	0	1	0	13
15	下麓	21	5	1	0	27
16	出口	19	1	0	0	20
17	鹿児島山	11	0	0	0	11
18	並木	30	1	2	1	34
19	小塚	4	2	0	1	7
20	常盤台	2	0	0	0	2
計		220	23	13	11	267



調査の対象となる空家等については「概ね年間を通して使用実績がないもの」が基本となりますが、利活用や予防の対策に必要な情報として「最近人が住まなくなった住宅」や、「これから空家になる可能性がある住宅」等も調査範囲とします。

調査の方法は、町民からの通報、相談、区長・班長からの情報提供、水道の閉栓状況、ガス・電力会社等からの情報提供などを基に、現地調査を行います。また、空家等の所有者等については、法及び個人情報保護法の規定を遵守しながら、不動産登記簿情報、住民票情報、戸籍情報、固定資産税課税情報等を活用し、調査を行っていきます。

3 所有者等による空家等の適切な管理の促進

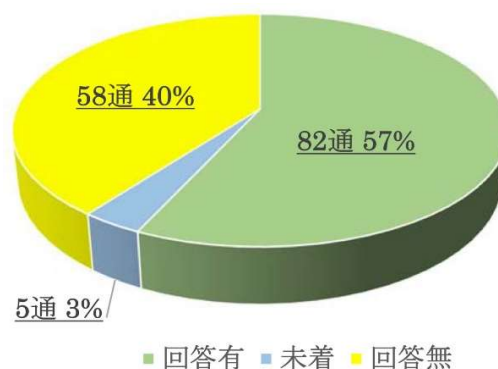
空家等の適切な管理は所有者等が、所有者等が死亡している場合はその相続人が行うのが原則です。そこで、所有者等に対して適切な管理を促すために、町や国などの空家等対策施策の情報を提供し、支援していきます。

町の基本的な考え方を「利活用できる空家等については利活用し、できないものについては除却する」とし、所有者等に配慮しながら、支援を行っていきます。

これに先立ち、平成29年1月に空家等実態調査で判明した所有者等に対して、今後の維持管理に対する意向調査を行いました。

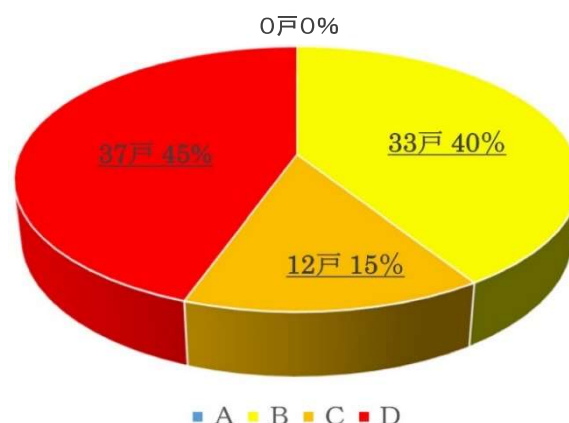
1) アンケート調査発送・回収結果

発 送	1 4 5 通
回答有	8 2 通
未 着	5 通
回答無	5 8 通
回収率 (%)	5 6 . 5 5 %



2) 所有者意向状況結果

所有者意向状況	空家住宅
A	0 戸 (0 戸)
B	3 3 戸 (2 0 戸)
C	1 2 戸 (9 戸)
D	3 7 戸 (2 2 戸)
計	8 2 戸 (5 1 戸)



A：空家バンク登録済

B：空家バンク未登録（利活用希望：売買・賃貸・修繕改修等）

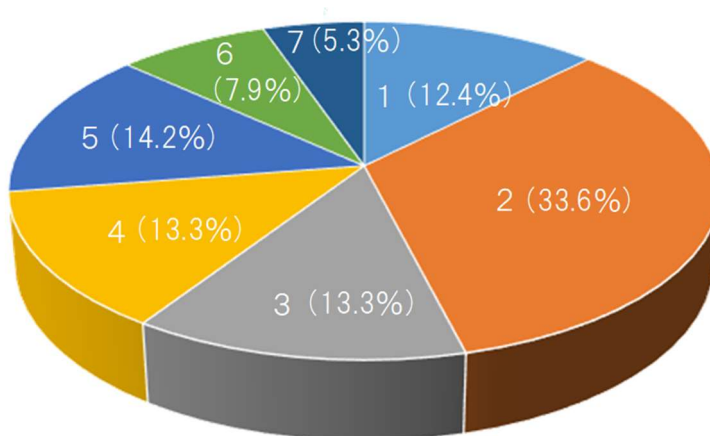
C：空家バンク未登録（解体・除却等）

D：その他（考慮中または特に予定なし等）

その中で、今後の利活用について「売買・賃貸・修繕改修等」が40%、「解体・除却等」が15%、「特に予定なし等」が45%という結果が出ました。これは空家ではあるが、家の中にまだ家財道具等がそのままになっており、住まいとしてではなく、その処分等に苦慮していることが表れていると言えます。

3) 支援制度の意向調査結果（アンケート調査 問16参照）

項目	回答
1 空家の修繕・改修支援	1 4
2 空家の解体・除却支援	3 8
3 空家有効利用の情報提供・提案	1 5
4 公的機関による借上げ制度	1 5
5 賃貸・売却のための会社紹介	1 6
6 空家の利用は考えていない	9
7 その他	6



このように意向調査によって所有者等の傾向が表れてくることから、今後は未回答の所有者等や、新たに発生した空家等の所有者等に対して、意向調査を行い、空家等の管理についてのそれぞれの意向を確認するとともに、全体のニーズの傾向を把握し、これらの対策につなげていきます。

4 空家等の利活用及び跡地（解体後）の利活用の促進

空家等及びその跡地の利活用については、民間による賃貸、売買を基本とし、町の施策としてはそれらを促進していく方向性で進めていきます。

また、町としての利活用策についても、関係各課の情報共有を図り検討していきます。

空家等の利活用について、町の施策として次のものがあります。

1) 空家、空き地、空き部屋情報の空家バンクの登録

所有者等の要望があった場合に、空家バンクへの登録を行い、町のホームページに情報を掲載する

2) 空家リフォーム事業

空家の有効活用を図るため、高原町空家等情報バンクに登録された建物を町内の施工事業者を利用してリフォームする者に対し、リフォームに必要な費用の一部を助成するもの

これらの施策については、周知を図るとともに、意向調査で売却や賃貸の意向が判明した所有者等に対して情報提供を行っていきます。

5 特定空家等に対する措置について

1) 特定空家等の認定基準

別紙「特定空家等となる基準表」一覧表を用いて判定し、その判定結果を委員会に諮った上で、町が認定します。

判定基準については、本町の住宅状況、気象状況、生活環境を考慮した上で、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（ガイドライン）（以下「ガイドライン」という。）（21～25ページ）に示された判定項目を採用します。

2) 立入調査

建築物等の現状把握と周辺的生活環境の保全に必要な措置を検討するために立入調査をする場合があります。立入調査をする際はガイドライン（6～7ページ）に基づき実施します。

3) 特定空家等に認定された場合

「特定空家等」に認定された場合の措置について、以下の手続きを行い、所有者等による管理を促します。

- i) 「指導・助言」
- ii) 「勧告」
- iii) 「命令」
- iv) 「行政代執行」

それぞれの手続きについては、ガイドライン（8～20ページ）に基づき実施していきます。また、必要に応じて委員会に諮り進めていきます。

※各措置の留意点

i)「指導・助言」

指導・助言は書面で行うこととし、当該助言又は指導の内容及びその事由を明確に示すこととします。また、次に示す事項をあらかじめ所有者等に提示し、所有者等自らの改善を促すようにします。

- ・助言又は指導に係る措置を実施した場合は、遅滞なく報告すること
- ・助言又は指導をしたにも関わらず、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認められるときは、勧告を行う可能性があること
- ・勧告をした場合は、地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例の対象から除外することとなること

ii)「勧告」

勧告は書面で行うこととし、当該勧告に係る措置の内容及び事由を明確に示すこととします。また次に示す事項をあらかじめ所有者等に提示します。

- ・勧告に係る措置を実施した場合は、遅滞なく報告すること
- ・正当な理由がなく、その勧告に係る措置をとらなかった場合、命令を行う可能性があること
- ・地方税法の規定に基づき、当該特定空家等に係る敷地について固定資産税等のいわゆる住宅用地特例から除外されること

iii)「命令」「行政代執行」

命令及び行政代執行については、ガイドライン（11～20ページ）に基づき、各種法令に則って手続きを進めることとします。

6 その他特定空家等への対処に関すること

空家等の所有者等の中には、遠方に居住している方や、相続により取得したものを自らが所有者等と認識していない方がいると考えられます。そのような中で、まずは所有者等と連絡を取り、今後の改善方法に対する考え方や、処分や活用等についての意向などを把握する必要があります。その上で、建築基準法、道路法等の他の法令に照らして必要な措置をとるように所有者等と話し合いをしていき、その経過によって法に基づいた措置を検討していきます。

法に基づいた措置は、個人の財産に対して不利益処分になる可能性があることから、その取り扱いについては慎重に検討していきます。

第3章 計画を進めるための体制

1 空家等に関する相談体制

空家等に関する総合相談窓口は建設水道課とします。

相談を受けた場合は、相談内容を建設水道課で整理し、その内容によって担当する課へ連絡、対応にあたります。

2 空家等に関する対策の実施体制

1) 高原町空家等対策委員会

町内外関係団体の代表で構成し、計画の作成・変更、特定空家等に係る判断、空家等施策にかかる方向性について協議します。

2) 高原町庁舎内検討会議

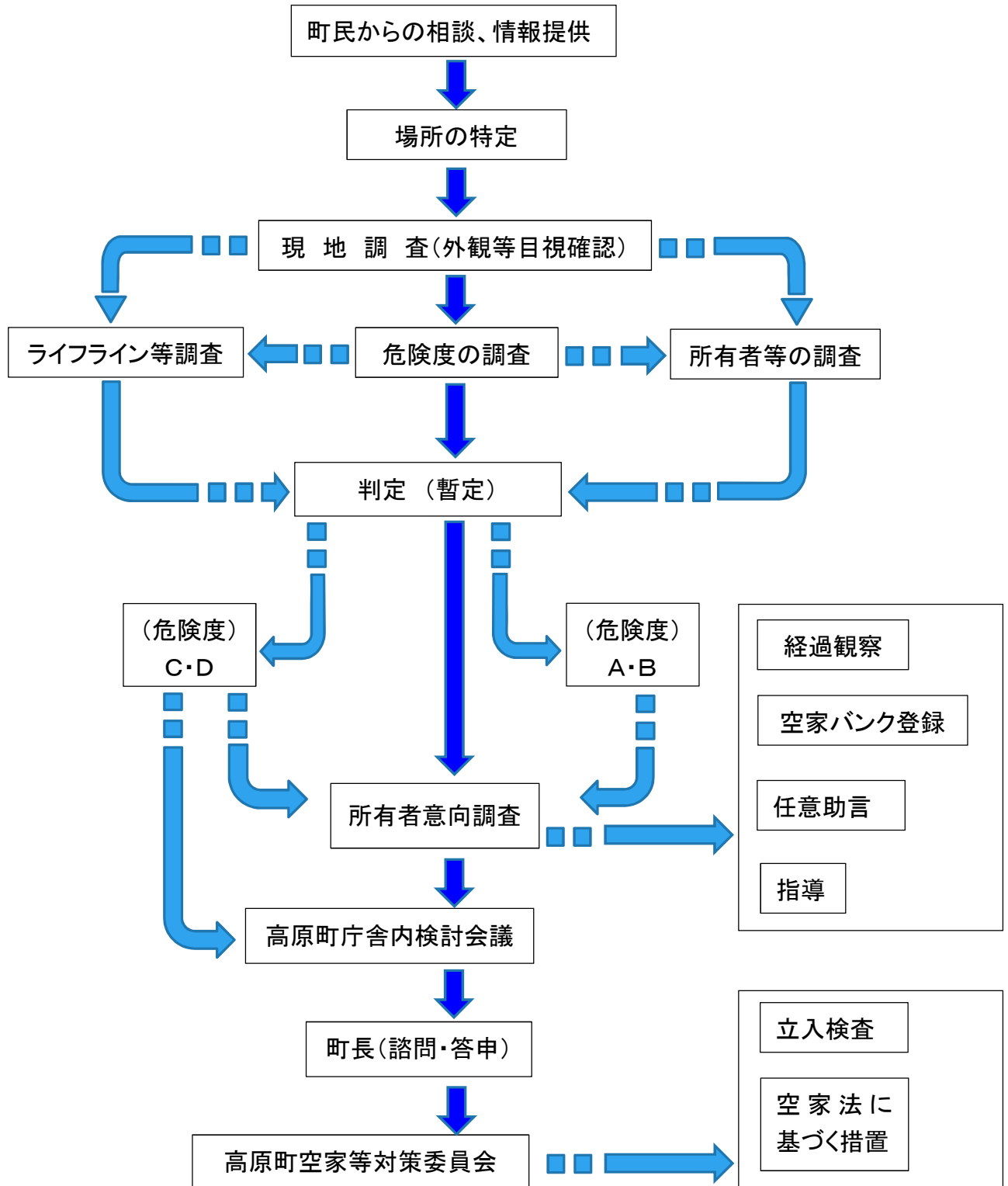
副町長のほか、関係各課担当で構成し、空家等施策に対する横断的な連携及び懸案事項の検討を行います。

各課の主な主管業務

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| ○ 空家等の利活用に関すること（利用促進・情報提供） | ・ ・ 建設水道課
総合政策課 |
| ○ 空家等の除却に関すること（解体撤去） | ・ ・ 建設水道課 |
| ○ 空家等を除却した後の土地に関すること | ・ ・ 建設水道課 |
| ○ 空家等の税制に関すること | ・ ・ 税務課 |

高原町空家等対策委員会フロー図

■■ 併行作業



3 その他空家等に関する対策の実施に関すること

「利活用できるものは活用する」という基本的な考え方があるものの、老朽化等により利活用が難しいものや、所有者等の取り壊したいという意向が強い場合は、空家等を解体撤去することで、安全確保を図ることになります。今後、条例等の整備を行い、本計画による施策のさらなる推進を図っていきます。

なお、国は空家等対策について市町村に対し支援を行うことになっており、町は今後の支援策について情報を入手しながら活用できるものは積極的に活用していきます。

高原町建設水道課

空家等対策計画

令和 4年 3月第1版

発行 高原町建設水道課

〒889-4492 高原町 内線141

TEL (0984) 42-4959 (建設)

42-4960 (水道)

FAX (0984) 42-4623

E-mail : kensetsu@town.takaharu.lg.jp