

かつらぎ町空家等対策計画

令和3年4月

かつらぎ町

目次

はじめに	・・・ 2
第1章 空家等対策に関する基本方針	・・・ 3
1.基本方針	
2.計画の対象とする地区	
3.計画の対象とする空家等の種類	
4.計画期間	
第2章 現状と課題	・・・ 4
1.住宅・土地統計調査の結果	
2.課題	
第3章 対策	・・・ 5
1.適切な管理の促進	
2.空家等及び跡地の活用の促進	
3.特定空家等に対する措置	
4.住民等からの空家等に関する相談への対応	
5.空家等対策の実施体制	
6.今後に向けて	
資料―①空家等対策の推進に関する特別措置法	
②かつらぎ町空家等の適正管理に関する条例	
③地方税法	
④特定空家等の判断基準（和歌山県空家等対策推進協議会）	

はじめに

近年、人口減少や高齢化の進展に伴い、全国的に空家等が増加しています。本来、空家等については個人の財産であり所有者等に適切な管理を行うべき責務があります。しかし、適切な管理が行われていない空家等が周辺に悪影響を与えるケースが増え、本町においても空家等に関する問い合わせや苦情が増加しています。

今後も少子高齢化が進む中で、人口・世帯数の減少により空家等は増加していくものと予想され、適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等において地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすおそれがあります。

そのため国において、空家等対策の推進に関する特別措置法（以下「法」という。）が制定され、平成27年5月26日に完全施行されました。本計画は、法第6条の規定に基づき、本町の取り組むべき空家等対策の方向性について基本的な考え方を示したものであり、本町における空家等対策の基礎となるものです。

今後は、かつらぎ町空家等の適正管理に関する条例（以下「条例」という。）及び本計画に基づき、住民の皆様が安全・安心に暮らせる良好な住環境の整備を図ります。

第1章 空家等対策に関する基本方針

1.基本方針

①「安全で安心して暮らせるまちづくり」

空家等の適切な管理を推進し、住民の皆様が安全で安心して暮らせるまちづくりを目指します。

②所有者等の責務

空家等は個人の財産であり、所有者等が適切に管理する責任があることから、所有者等による管理を徹底していきます。

2.計画の対象とする地区

かつらぎ町における空家等対策の対象地区は、町内全域とします。

3.計画の対象とする空家等の種類

かつらぎ町において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項で規定する「空家等」及び同条第2項で規定する「特定空家等」とします。なお、安全・安心を重視する観点から、「特定空家等」を優先して対策を講ずるものとします。

4.計画期間

計画期間は、平成30年度から令和4年度の5年間とします。ただし、状況の変化等により見直しの必要があると認めるときは、計画内容の改定や計画期間の延長等を検討します。

「空家等」とは、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（法第2条第1項）。

「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（法第2条第2項）。

第2章 現状と課題

1.住宅・土地統計調査の結果

平成30年住宅・土地統計調査(総務省統計局)によると、全国の住宅総数は約6241万戸となり平成25年の調査とくらべ約178万戸増加しています。それに伴い空家数も約849万戸となり、平成25年とくらべ約29万戸増加しています。

住宅・土地統計調査では、空家は「居住世帯なし」の住宅として分類され、その中には「別荘等の二次的住宅」「賃貸用の住宅」「売却用の住宅」「その他の住宅」とありますが、現在問題となっている空家は「その他の住宅」です。

本町において、この「その他の住宅」は平成25年には1120戸でしたが、平成30年には1210戸に増加しています。

【住宅総数】

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全 国	53,891,000	57,586,000	60,628,600	62,407,400
和歌山県	459,000	467,900	475,900	485,200
かつらぎ町	7,080	7,060	8,010	7,610

(単位：戸)

【空家総数】

	平成15年	平成20年	平成25年	平成30年
全 国	6,593,300	7,567,900	8,195,600	8,488,600
和歌山県	80,400	83,700	86,000	98,400
かつらぎ町 (その他の住宅)	870 (680)	720 (430)	1,720 (1,120)	1,690 (1,210)

(単位：戸)

2.課題

- ・私有財産に関する問題のため、行政側としても対応が困難
- ・所有者としての当事者意識の希薄さ
- ・倒壊の危険等、近隣住民へ悪影響を及ぼす危険
- ・不審者や放火等による防犯上の危険
- ・害虫の発生や雑草の繁茂による環境衛生の悪化
- ・割れたまま放置されている窓ガラスや山積みにされたゴミ等による景観の悪化
- ・地域活力の低下と、さらなる悪循環の懸念
- ・人口減少による空家のさらなる増加

第3章 対策

1.適切な管理の促進

空家等は、法第3条において「空家等の所有者又は管理者は、周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、空家等の適切な管理に努めるものとする。」と規定されているように、所有者自らが適切に管理することが原則です。

そこで、所有者等に対して様々な媒体を活用して、空家等の適切な管理に関する意識啓発を行います。また、必要に応じて、所有者等に空家等に対する適正な管理を促すための文書を送付します。

2.空家等及び跡地の活用の促進

(1)利活用可能な空家の情報提供

利活用可能な空家を所有者等の同意を得たうえで、わかやま空き家バンクに登録し、空家等の利活用を促進します。

(2)不良空家の除却に対する補助制度の活用

空家等対策を行うにあたり、町が認定した不良空家に対し「かつらぎ町不良空家除却補助金」や、国及び県の補助金を積極的に活用し、空家等の解消を推進します。

(3)町有施設の有効活用

空家等と共に、利用されなくなった町有施設を改修、または除却した跡地について、地域活性化や地域コミュニティ活動等の拠点として、有効活用します。

3.特定空家等に対する措置

(1)所有者等への情報提供（法第12条）

所有者等による空家等の適切な管理を促進するため、所有者等に対し、情報の提供、助言その他必要な援助を行うよう努めます。

- ①実態調査の結果、適切な管理が行われず周囲の生活環境に支障を及ぼしていると認められる空家等の所有者等に対して、文書もしくは口頭にて適切な管理を行うよう連絡します。
- ②上記①にもかかわらず、空家等の状況改善が認められない場合には、所有者等に対し繰り返し助言又は指導を行い、改善を求めます。

(2)立入調査（法第9条第2項）

町長は、特定空家等に対する助言又は指導、勧告、命令の措置を行うのに必要な限度において、職員等に空家等と認められる場所に立ち入って調査をさせることができます。

- ①空家等の所有者等が判明している場合は、所有者等に対し、立入調査の5日前までにその旨を通知します。ただし、当該所有者等に対し通知することが困難であるときは、この限りではありません（法第9条第3項）。
- ②町長は、立入調査を行う職員等に、立入調査員証を交付し、立入調査の際、職員等はこの証を携帯し、関係者の求めがあったときは提示します（法第9条第4項）。
- ③この立入調査を拒み、妨げ、又は忌避した者は、20万円以下の過料に処されます（法第16条第2項）。

(3)助言・指導（法第14条第1項）

町長は、特定空家等の所有者等に対し、当該特定空家等に関し、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとるよう助言又は指導をすることができます。

- ①空家等の状況・助言又は指導の内容を明確に記した文書により行います。
- ②助言又は指導に応じない場合には、法第14条第2項の「勧告」を行う可能性があり、この勧告を受けた場合は、当該空家等に係る敷地について、地方税法の規定に基づき固定資産税の住宅用地特例の対象から除外されることをあらかじめ記載し、所有者等が自ら改善することを促すよう努めます。

(4)勧告（法第14条第2項）

町長は、助言又は指導をした場合において、なお当該特定空家等の状態が改善されないと認めるときは、当該助言又は指導を受けた者に対し、相当の猶予期限を付けて、除却、修繕、立木竹の伐採その他周辺の生活環境の保全を図るために必要な措置をとることを勧告することができます。

- ①勧告は、勧告の内容・履行期限を明確に示した文書により行い、配達証明郵便又は配達証明かつ内容証明の郵便で送付します。
- ②この勧告により、当該空家等に係る敷地が、地方税法（昭和25年法律第226号）第349条の3の2又は同法第702条の3の規定に基づき、住宅用地に対する固定資産税又は都市計画税の課税標準の特例の対象から除外されることを勧告の文書に記載します。
- ③この勧告に応じない場合は、法第14条第3項の「命令」を行う可能性があることも、あわせて記載します。

(5)命令（法第14条第3項）

町長は、勧告を受けた者が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において、特に必要があると認めるときは、その者に対し、相当の猶予期限を付けて、その勧告に係る措置をとることを命ずることができます。

- ①町長は、措置を命じようとする者又は代理人に対し、あらかじめ命じようとする措置及びその事由並びに意見書の提出先及び提出期限を記載した通知書を交付して、意見書及び自己に有利な証拠を提出する機会を与えます（法第14条第4項）。
- ②上記通知書の交付を受けた者は、交布を受けた日から5日以内に町長に対し、意見書の提出に代えて公開による意見の聴取を行うことを請求することができます（法第14条第5項）。
- ③町長は、命令をした場合においては、標識の設置等により、その旨を公示します（法第14条第11項）。
- ④この命令に違反した者は50万円以下の過料に処されます（法第16条第1項）。

(6)代執行（法第14条第9項）

町長は、必要な措置を命じた場合において、その措置を命ぜられた者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履行しても期限までに完了する見込みがないときは、行政代執行法（昭和23年法律第43号）の定めるところに従い、自ら義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれをさせることができます。

- ①町長は、代執行を行うにあたり、相当の履行期限を定め、その期限までに履行がされないときは、代執行を行う旨をあらかじめ文書で戒告します（行政代執行法第3条第1項）。
- ②町長は、戒告を受けた者が期限までに履行しなかったときは、代執行令書をもって、代執行をなすべき時期、代執行のために派遣する執行責任者の氏名及び代執行に要する費用の概算による見積額を義務者に通知します（行政代執行法第3条第2項）。
- ③町長は、代執行のために現場に派遣される執行責任者に対し、執行責任者証を交付し、執行責任者はこの証を携帯し、関係者の要求があったときは、これを呈示します（行政代執行法第4条）。
- ④代執行に要した一切の費用は、町が義務者から徴収します（行政代執行法第2条）。

(7)略式代執行（法第14条第10項）

必要な措置を命じようとする場合において、過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないときは、町長は、その者の負担において、その措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者に行わせることができます。この場合においては、相当の期限を定めて、その措置を行うべき旨及びその期限までにその措置を行わないときは、町長又はその命じた者若しくは委任した者がその措置を行うべき旨をあらかじめ公告します。

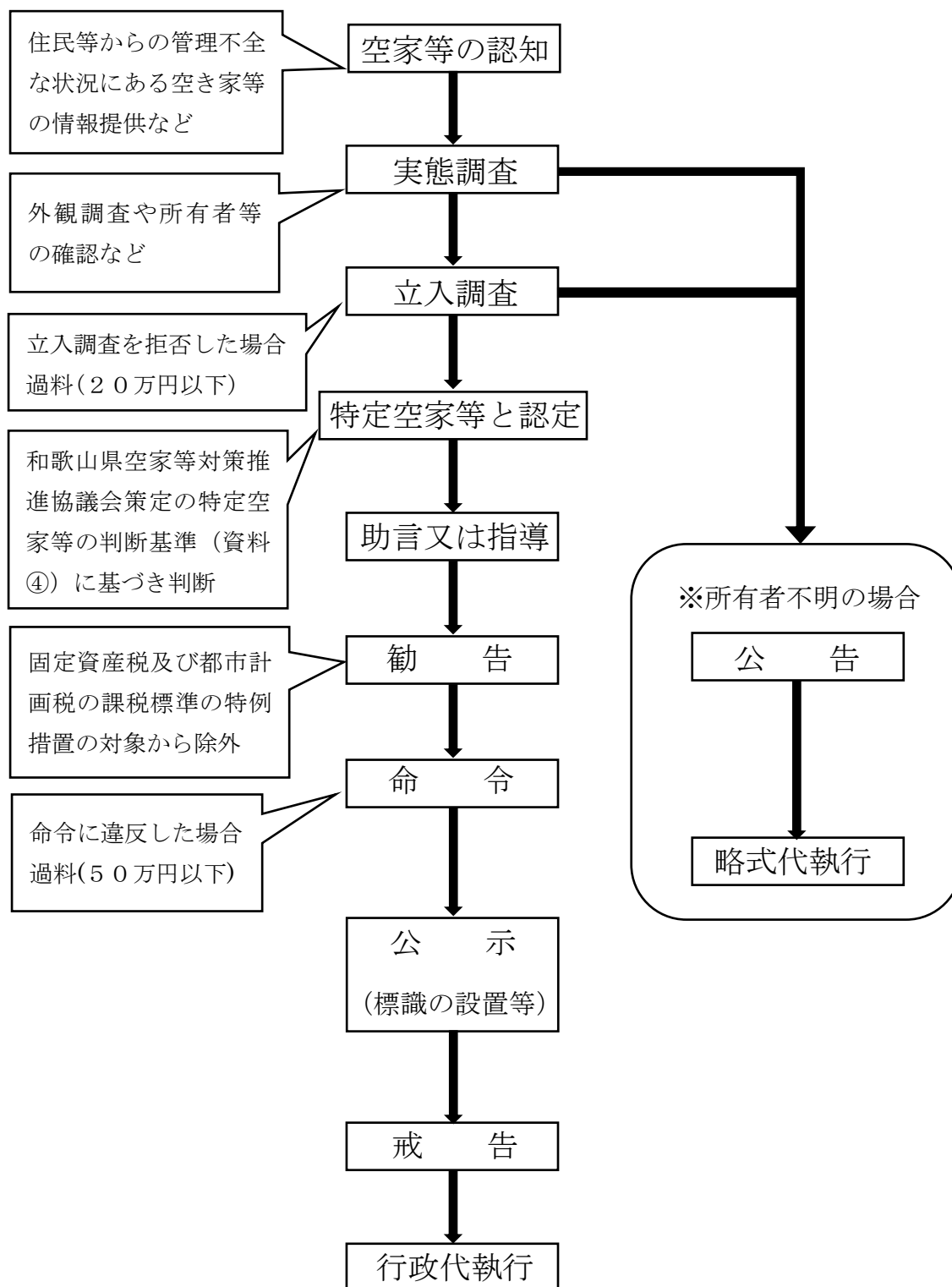
- ①上記措置を実施した後に、所有者等が判明したときは、当該所有者等から当該措置に要した費用を徴収します。

(8)緊急安全措置(条例第5条第1項)

町長は、適切な管理が行われていない空家等について、倒壊、崩壊、崩落等により人の生命、身体または財産に重大な損害を及ぼす等の危険な状態が切迫していると認めるときは、その危険な状態を回避するため必要な最小限度の措置（以下、「緊急安全措置」という。）を講じることができます。

- ①緊急安全措置を講じる場合は、当該空家等の所在地及び措置の内容を当該所有者等に通知します（条例第5条第2項）。
- ②上記所有者等又はその連絡先を確知できないときは、緊急安全措置を講じる空家等の所在地及び措置の内容を告示します（条例第5条第3項）。
- ③町長は、緊急安全措置を講じる者に対し、その身分を示す証明書類を交付し、上記措置を講じる者はこの証を携帯し、関係者の要求があったときは、これを提示します（条例第5条第4項）。
- ④緊急安全措置に要した一切の費用は、町が当該所有者等から徴収します（条例第5条第5項）。
- ⑤町長は、上記②の措置を講じた場合において、所有者等が判明したときは、当該所有者等から当該措置に要した費用を徴収します（条例第5条第6項）。

空家等対策フローチャート



4.住民等からの空家等に関する相談への対応

(1)近隣住民等からの相談

相談で寄せられた内容をもとに、空家等の調査及び所有者等の調査を行い、所有者等に対し適切な管理を行うよう促します。

(2)所有者等からの相談

専門的な分野に関する相談については、一般社団法人ミチル空間プロジェクトが運営する「空き家相談センターわかやま」を紹介します。

5.空家等対策の実施体制

(1)庁内における連携

空家等の問題については、複数の部署が連携して対応する必要がある事例が多いため、関係部署が連携して情報を共有し取り組むことで、空家問題の解決に努めます。

(2)所有者の協力

空家等は個人の財産であり空家対策については、所有者等の協力が不可欠であるため、所有者等への周知を行います。

(3)民間事業者等との連携

空家等の問題に関する専門的な分野については、関係機関や民間事業者と連携し、対応します。

(4)和歌山県及び和歌山県空家等対策推進協議会との連携

和歌山県空家等対策推進協議会の会員として和歌山県及び市町村と連携し、情報の提供及び技術的な助言、その他必要な協力を相互に行い、空家等対策の推進に努めます。

6.今後に向けて

現在、人が住んでいる家屋や、所有者等によって適切に管理されている空家等についても、今後、周辺の生活環境に悪影響を及ぼす危険な空家等になる可能性があることから、将来にわたって特定空家等を増やさない取り組みが必要となってきます。

地域の住民の皆様と一緒に、この空家問題に対し取り組んでいくことで、かつらぎ町の豊かな自然環境と長い歴史や受け継がれてきた文化を大切にしながら、住民の皆様が安全で安心して暮らせるかつらぎ町を実現できるよう、空家問題の解決にあたります。

なお、本計画は国の空家政策の動向や社会情勢等の変化に応じて、随時見直し修正を行い、必要と認めるときは計画期間の延長等の措置を講ずるものとします。