

# 設樂町空家等対策計画

平成 30 年 4 月



## 目 次

<b>第1章</b>	<b>設楽町の概況</b> .....	1
<b>第2章</b>	<b>計画策定にあたって</b> .....	2
	1. 計画の背景と目的 .....	2
	2. 計画の位置づけ .....	3
	3. 計画の期間 .....	3
	4. 計画の対象 .....	3
<b>第3章</b>	<b>本町の空家等をとりまく現状と推計</b> .....	4
	1. 本町の人口・世帯の推移 .....	4
	2. 本町の人口の将来予想 .....	5
	3. 本町における空家等対策の取り組み .....	6
	4. 空家所有者等への意向調査 .....	11
<b>第4章</b>	<b>空家等対策に係る問題・課題</b> .....	19
	1. 移住・定住対策と連携した空家等の活用の推進 .....	19
	2. 空家等に関する意識の高揚 .....	19
	3. 空家等の適正管理の実現 .....	20
	4. 空家等の改善等に関する支援 .....	20
	5. 危険な空家等の解消の推進 .....	21
<b>第5章</b>	<b>空家等対策の基本方針</b> .....	22
	1. 空家等対策の基本的な考え方 .....	22
	2. 空家等対策の主体 .....	23
<b>第6章</b>	<b>空家等対策の推進</b> .....	24
	1. 空家等対策の意識啓発の展開 .....	25
	2. 空家等の適正な管理に向けた方策の展開 .....	27
	3. 発生した空家等を特定空家等にしないための利活用に向けた施策展開 .....	30
	4. 特定空家等の解消に向けた方策の展開 .....	38
	5. 空家等対策の推進体制の整備 .....	42
<b>第7章</b>	<b>実施体制</b> .....	46
	1. 主管部局 .....	46
	2. 空家等対策協議会 .....	46
	3. 住民、民間事業者等の役割 .....	47
	4. 国、愛知県、公的団体等の空家等対策との連携体制の整備 .....	48

## 第1章 設楽町の概況

設楽町は平成 17 年 10 月 1 日に旧設楽町と旧津具村が合併して新たな設楽町として誕生しました。

愛知県の北東部に広がる三河山間地域の中央に位置し、名古屋市中心部から約 90 キロメートル、豊橋市及び豊田市の中心部から約 55 キロメートルの距離にあり、東は東栄町、豊根村、西は豊田市、南は新城市、北は長野県根羽村と隣接しています。

東西約 22.4 キロメートル、南北約 19.7 キロメートル、総面積 273.94 平方キロメートルあり、総面積の約 9 割を占める山林は、1,000 メートル級の山々が連なり、豊川、矢作川、天竜川という三大水系の水源地となっています。



行政、商業の街の中心地で、人家が連担している田口地区、まとまった平坦地が広がり、山間地域では有数の農業地帯となっている名倉地区および津具地区、国の無形民族文化財の田峯田楽をはじめとする数多くの郷土芸能を保有し、いくつかの河川沿いに小規模な集落が点在している清嶺地区と大きく 4 つの地域に分けることができます。

町の西部一帯には愛知県内最大級の規模を誇るブナ、ツガなどの林、きららの森「段戸裏谷原生林」が広がり、その景観は水源地のシンボルのひとつとなっています。

## 第2章 計画策定にあたって

### 1.計画の背景と目的

現在、全国的に空家の不適切管理など、空家問題が顕在化しています。

今後、少子化、高齢化、核家族化がさらに進むと高齢者の単独世帯が増加し、それに伴い住宅の所有者が転居や死亡するなどの理由により空家等の発生件数の増加が予測されます。これらの住宅について、空家等にしないための対策が必要です。

一方、空家等の発生を完全に回避することは困難であり、発生した空家等についても対策を検討する必要があります。

このような状況を踏まえ、「空家等対策の推進に関する特別措置法」(以下「法」という。)が平成27年5月26日に施行となり、空家等対策の法的枠組みが構築されました。

「法」では、市町村による空家等対策計画の作成を努力義務とするとともに、そのまま放置すれば危険な状態である空家等また、周辺的生活環境に悪影響を及ぼしている空家等を特定空家等と定義し、市町村に立入調査の権限を付与して、所有者に修繕や撤去などの勧告、命令を行えるほか、行政代執行による撤去もできることが定められました。

本町では、このような状況を踏まえ、町民が安全かつ安心して暮らせる生活環境を確保するとともに、空家等の活用を促進することにより、地域の活性化を図ることを目的として、本計画を策定します。

#### 【用語の解説】

##### ※1<空家等>

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ものを含む。)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)

##### ※2<特定空家等>

「空家等」にさらに絞りをかけたもので、以下の状態にあるものをいう。

- ① 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
- ② そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態
- ③ 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
- ④ 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

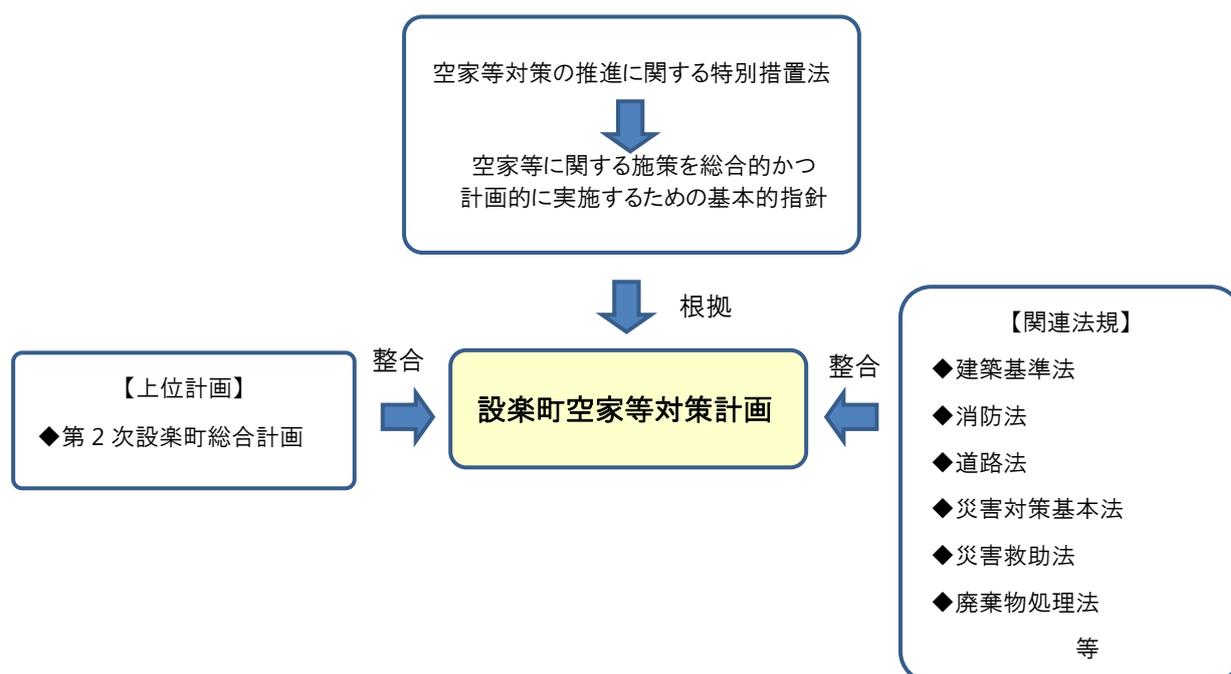
(「法」第2条第2項)

## 2.計画の位置づけ

本計画は、「法」第6条の規定に基づき、国の「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」に即して、本町の空家等に関する対策を総合的に推進するために定めるものです。

本計画は、「第2次設楽町総合計画」を上位計画とし、整合を図るものとします。

### □計画の位置づけ



## 3.計画の期間

本計画の計画期間を10年間とし、平成39年度を目標年次にします。なお、各種対策の実施や新たな法律の制定等により、必要に応じて見直しを行います。

## 4.計画の対象

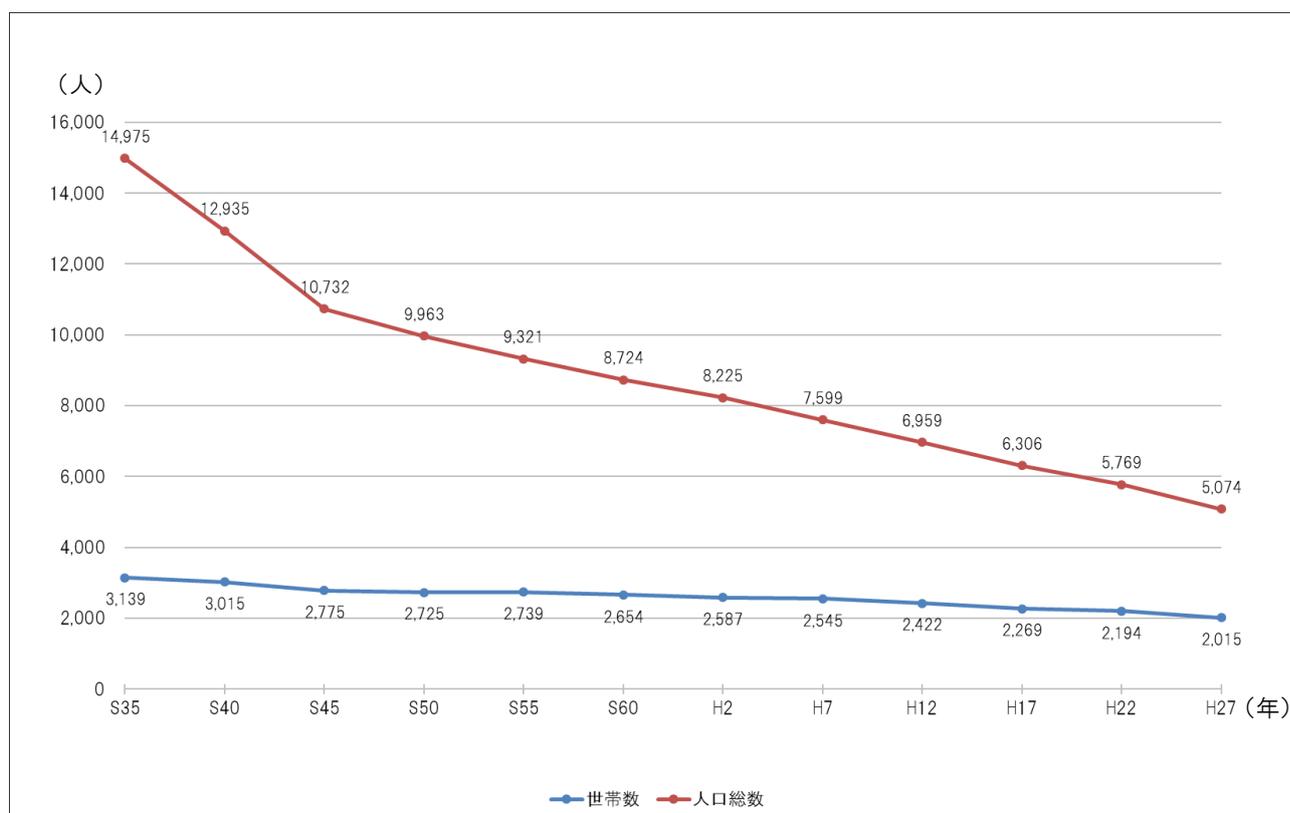
平成27・28年度に実施した現地調査によると空家等は町内全域に存在するため、本計画の対象とする地域は本町全域とします。

### 第3章 本町の空家等を取りまく現状と推計

#### 1.本町の人口・世帯の推移

人口及び世帯数の推移をみると、本町の総人口は統計を開始した昭和 35 年の 14,975 人をピークに昭和 45 年にかけて大きな減少が続き、それ以降におきましても、わずかではあります但し微少しています。平成 27 年には人口 5,074 人、世帯数 2,015 世帯、一世帯当たりの人口は 2.52 人でありました。

#### □設楽町の人口・世帯数の見込み

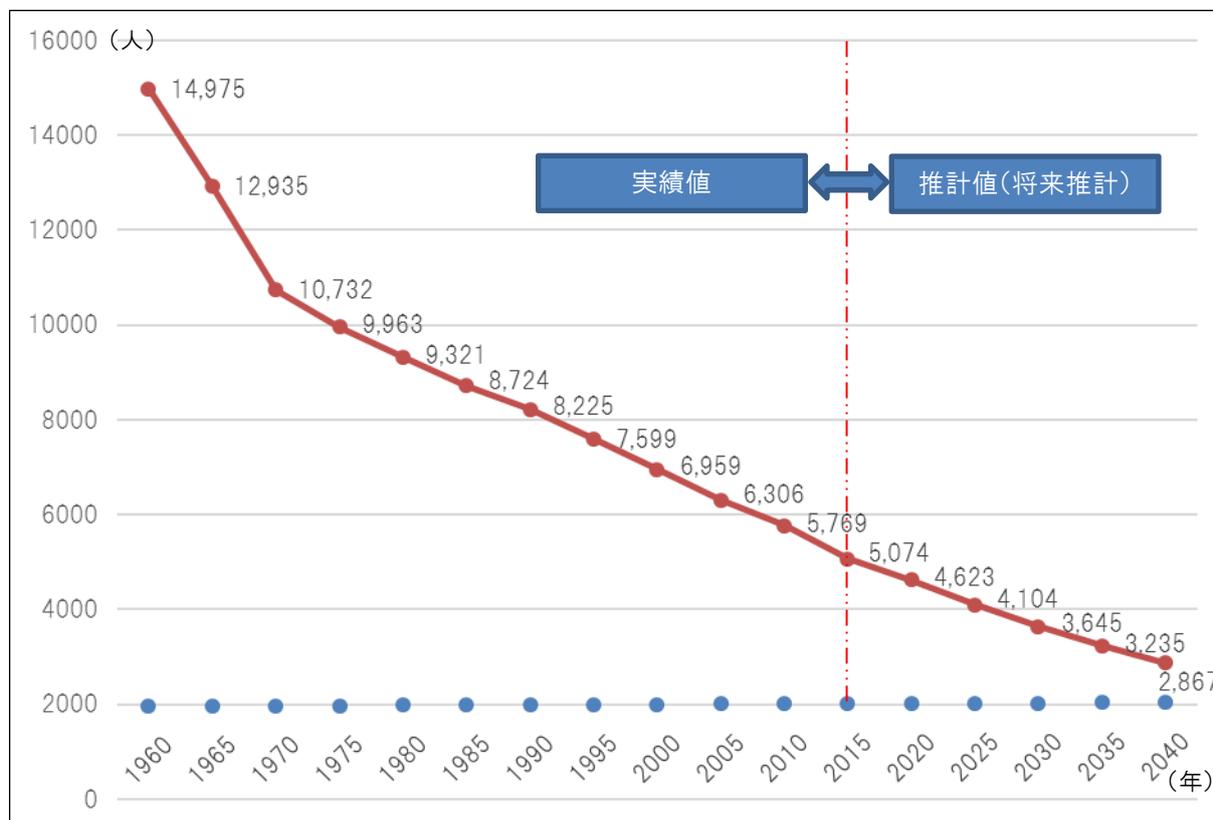


出典:「設楽町統計情報一覧(平成 30 年 1 月 1 日現在)」

## 2.本町の人口の将来予想

「国立社会保障・人口問題研究所による将来推計(平成 25 年 3 月推計)」によりますと、本町の人口は今後も減少を続け、2040 年(平成 52 年)には 2,867 人になると予測されています。

### □設楽町の人口将来予測



資料:日本の地域別将来推計人口(平成 25 年 3 月推計)

### 3.本町における空家等対策の取り組み

#### 3.1.現地調査概要

「法」第9条では、「市町村長は、空家等の所在及び当該空家等の所有者を把握するための調査その他空家等に関しこの法律の施行のために必要な調査を行うことができる」とされています。

今後、本町において空家等の対策を行う上で、まず空家等の実態を把握することが重要であるため、上水道利用状況情報(休止・撤去)及び平成27年度に各区長が調査した空家等情報を基に平成28年度に現地調査を行いました。

なお、現地調査は、公有地からの外観目視を基本として調査を実施しました。

#### 3.2.現地調査内容

##### (1)現地調査

- ① 委託業者や町職員など複数の調査員によって行われるので、各判断基準を統一するため、「設楽町空家状況調査票」を作成して実施。

設楽町空家状況調査票 (危険度判定)		調査番号						
		調査日 平成 年 月 日						
1. 建物状況(現地確認)								
建物所在地	愛知県北設楽郡設楽町							
用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 長屋 <input type="checkbox"/> 店舗併用住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> その他( )							
構造	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 非木造 <input type="checkbox"/> 不明 <input type="checkbox"/> その他( )							
階数	<input type="checkbox"/> 1階(平屋) <input type="checkbox"/> 2階建て <input type="checkbox"/> 3階建て <input type="checkbox"/> その他( )							
2. 建物危険度判定(現地確認)								
危険性	建物外観	傾斜の有無 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他( )						
		屋根 <input type="checkbox"/> 損傷無 <input type="checkbox"/> 一部損傷有 <input type="checkbox"/> 室内に水が入る穴有 <input type="checkbox"/> その他( )						
		外壁 <input type="checkbox"/> 損傷無 <input type="checkbox"/> 一部損傷有 <input type="checkbox"/> 室内が見える穴有 <input type="checkbox"/> その他( )						
		設備機器等 <input type="checkbox"/> 損傷無 <input type="checkbox"/> 一部損傷有 <input type="checkbox"/> 落下の危険性有 <input type="checkbox"/> その他( )						
防犯性	①建具	窓ガラスの割れ <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> ヒビ割有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他( )						
		建具の解放 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他( )						
	②門・扉・塀	ルンゼ外錠の有無 <input type="checkbox"/> 開 <input type="checkbox"/> 閉 <input type="checkbox"/> 確認不可 <input type="checkbox"/> その他( )						
		扉や欄の種類 <input type="checkbox"/> CB <input type="checkbox"/> フェンス <input type="checkbox"/> 生け垣 <input type="checkbox"/> その他( )						
生活環境	①雑草	<input type="checkbox"/> 建物に近づけないほど繁茂 <input type="checkbox"/> 敷地全体が雑草に覆われている <input type="checkbox"/> 部分的に雑草に覆われている <input type="checkbox"/> 手入れされている <input type="checkbox"/> 庭等無						
		<input type="checkbox"/> 敷地外へ大きく突出(何年も手入れ無) <input type="checkbox"/> 敷地外に部分的に突出(近年手入れした跡有) <input type="checkbox"/> 敷地外への突出無 <input type="checkbox"/> 樹木無						
	③ごみの放置	<input type="checkbox"/> 建物に近づけないほど大量 <input type="checkbox"/> 山積み <input type="checkbox"/> 少量有 <input type="checkbox"/> 無						
	④悪臭	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> その他( )						
3. 外観写真(現地確認)								
種類	<input type="checkbox"/> 全景写真(敷地含む) <input type="checkbox"/> 建築物拡大写真 <input type="checkbox"/> その他( )							
【備考】								
<table border="1" style="width:100%;"> <tr> <td>調査員</td> <td>再調査</td> </tr> <tr> <td></td> <td><input type="checkbox"/>必要 <input type="checkbox"/>必要無</td> </tr> <tr> <td>再調査員</td> <td></td> </tr> </table>			調査員	再調査		<input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 必要無	再調査員	
調査員	再調査							
	<input type="checkbox"/> 必要 <input type="checkbox"/> 必要無							
再調査員								
※再調査は赤色で必要項目を記入してください 再調査日 平成 年 月 日								

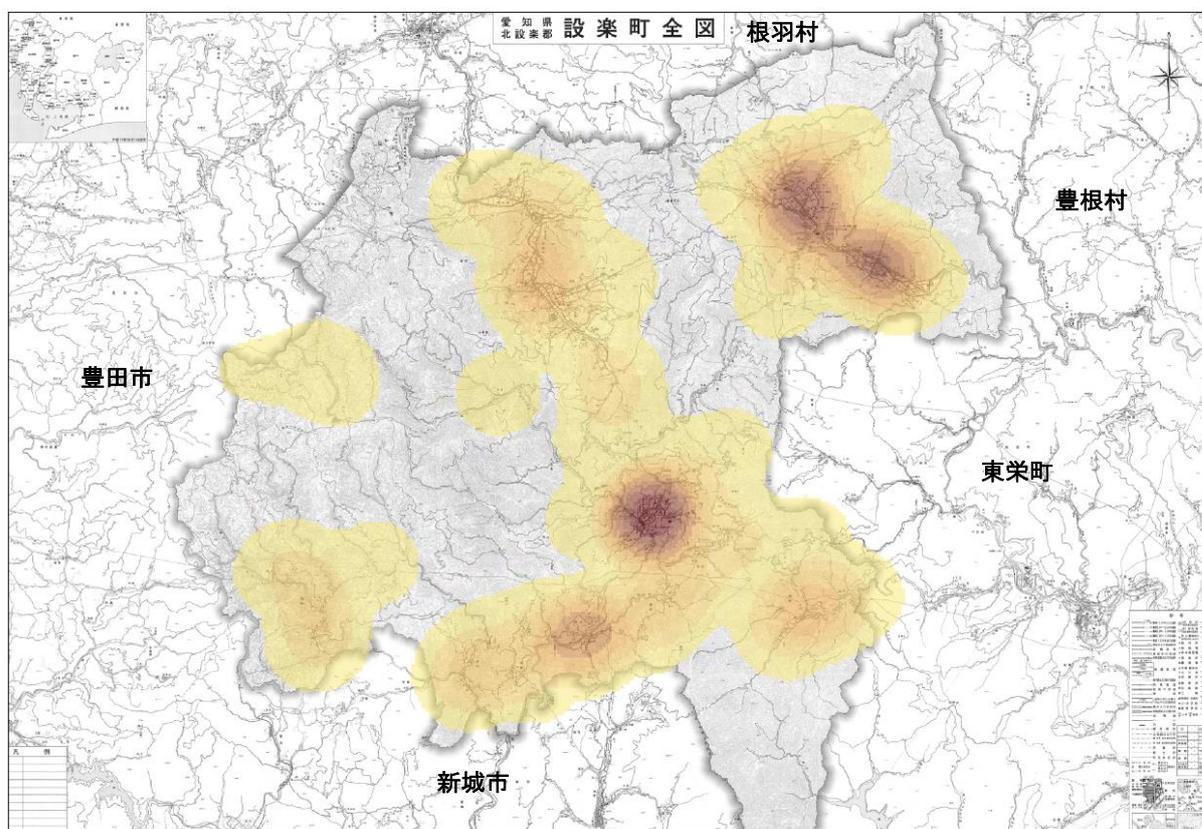
- ② 私有地への立ち入りが困難であるため、建物敷地外の公有地から調査を実施。
- ③ 建物敷地外からの状況調査及び危険度判定が困難な建物については、町職員立会いの下、委託業者が、調査を実施。

□平成 28 年度調査結果

時 期	方 法	空家等件数
平成 28 年 10 月 11 日・12 日・14 日	委託業者による現地調査	304 件
平成 28 年 11 月 1 日・2 日	町職員立会いの下による現地調査	24 件
調査での確認件数		328 件

(2) 空家の分布と建物区分

□空家等の分布

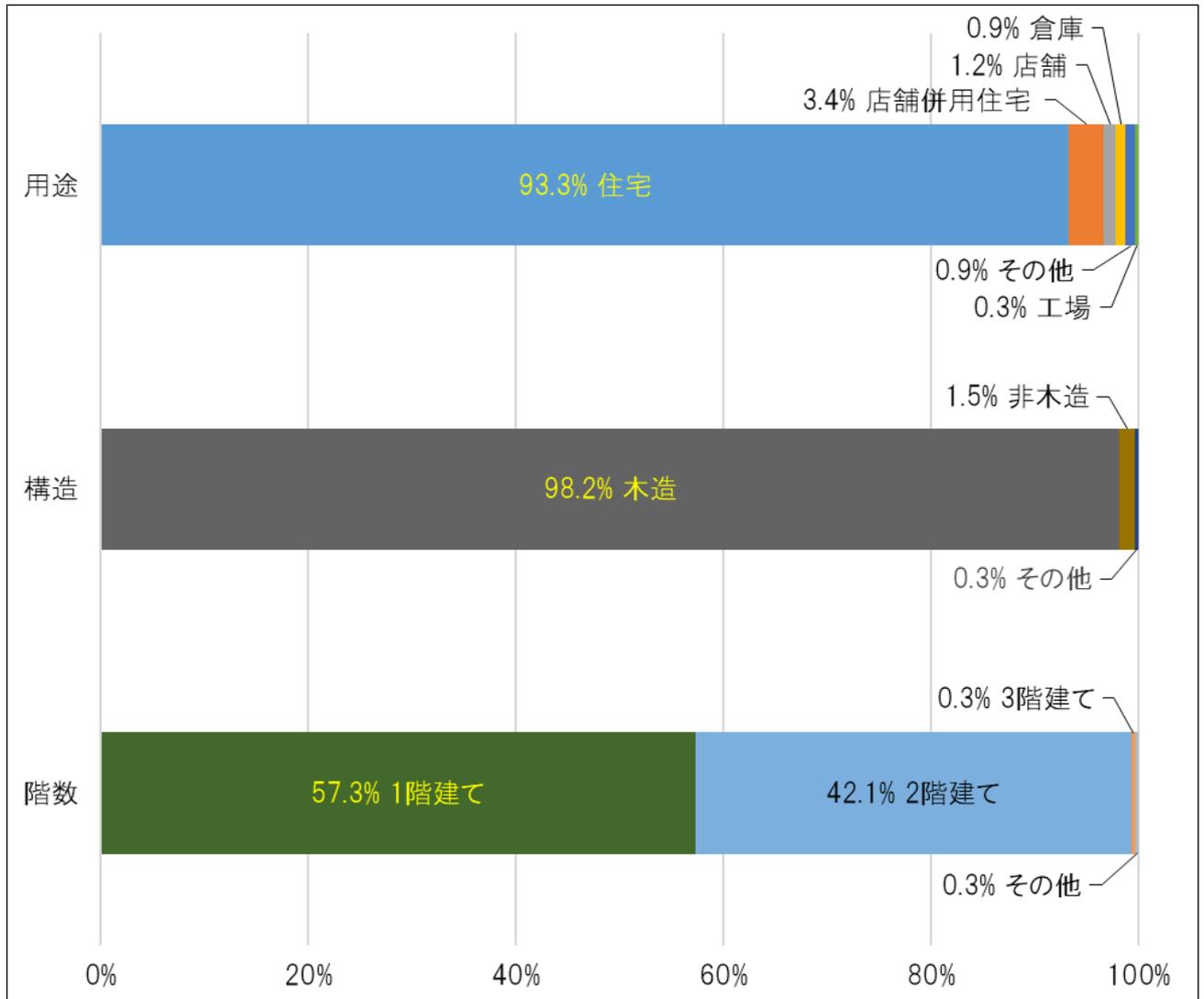


※空家等の位置情報は個人情報観点から、分布状況を分布密度に変換して表現しています。

## □建物区分

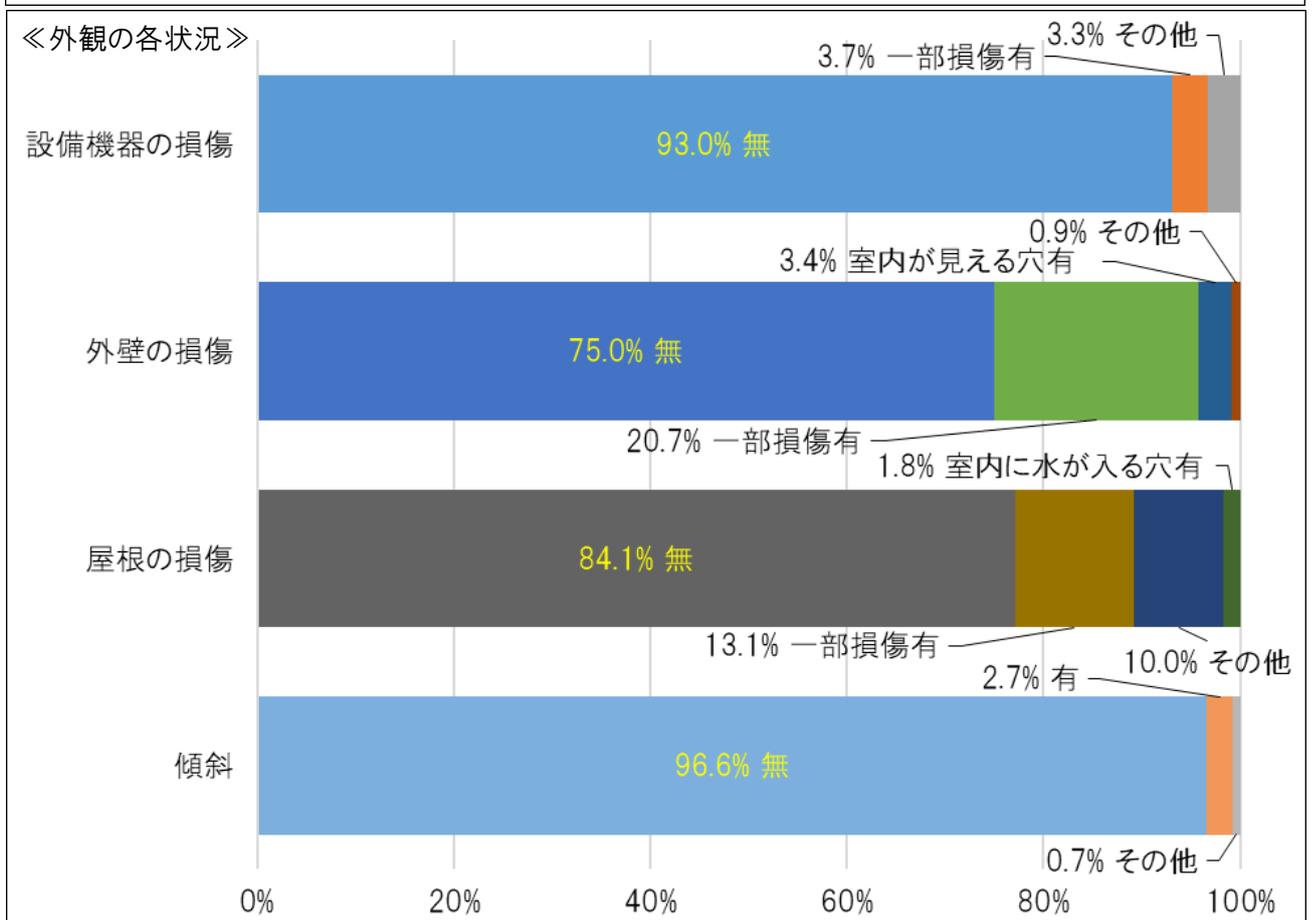
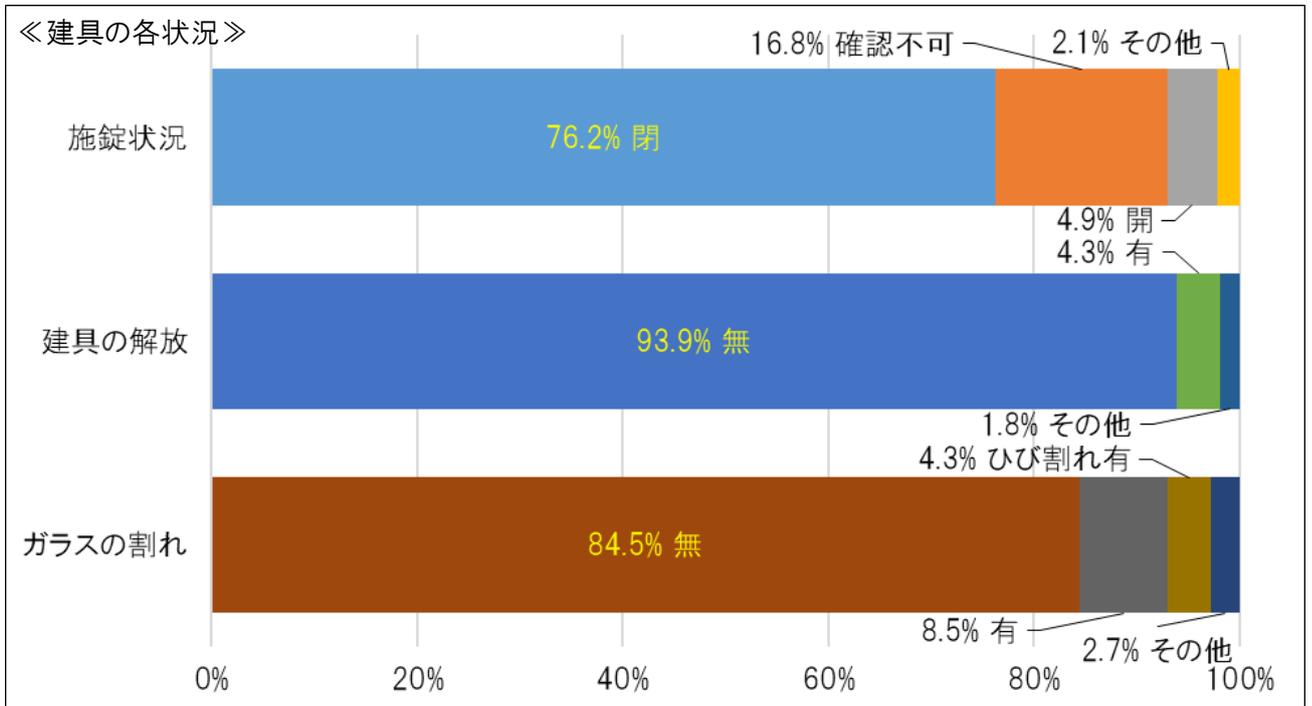
現地調査で空家の可能性が高いと判断した建物 328 件については、住宅が 93.3%と多く、店舗併用住宅や店舗・倉庫等については、ごくわずかな値でした。

構造別では、木造が 98.2%、非木造が 1.5%であり、階数別では 1 階建てが 57.3%、2 階建てが 42.1%で 3 階建て及び不明(その他)はわずか 0.3%でした。



□建物状況

建具の各状況は、施錠「閉」:76.2%、建具の解放「無」:93.9%、ガラスの割れ「無」:84.5%であり、外観の各状況では、設備機器の損傷「無」:93.0%、外壁の損傷「無」:75.0%、屋根の損傷「無」:84.1%、傾斜「無」:96.6%で、いずれも第三者による建物内への進入が困難な状態でありました。なお、調査は道路上からの目視確認であるため、確認できないもの及び既に取り壊し済み等については「確認不可」・「その他」としました。



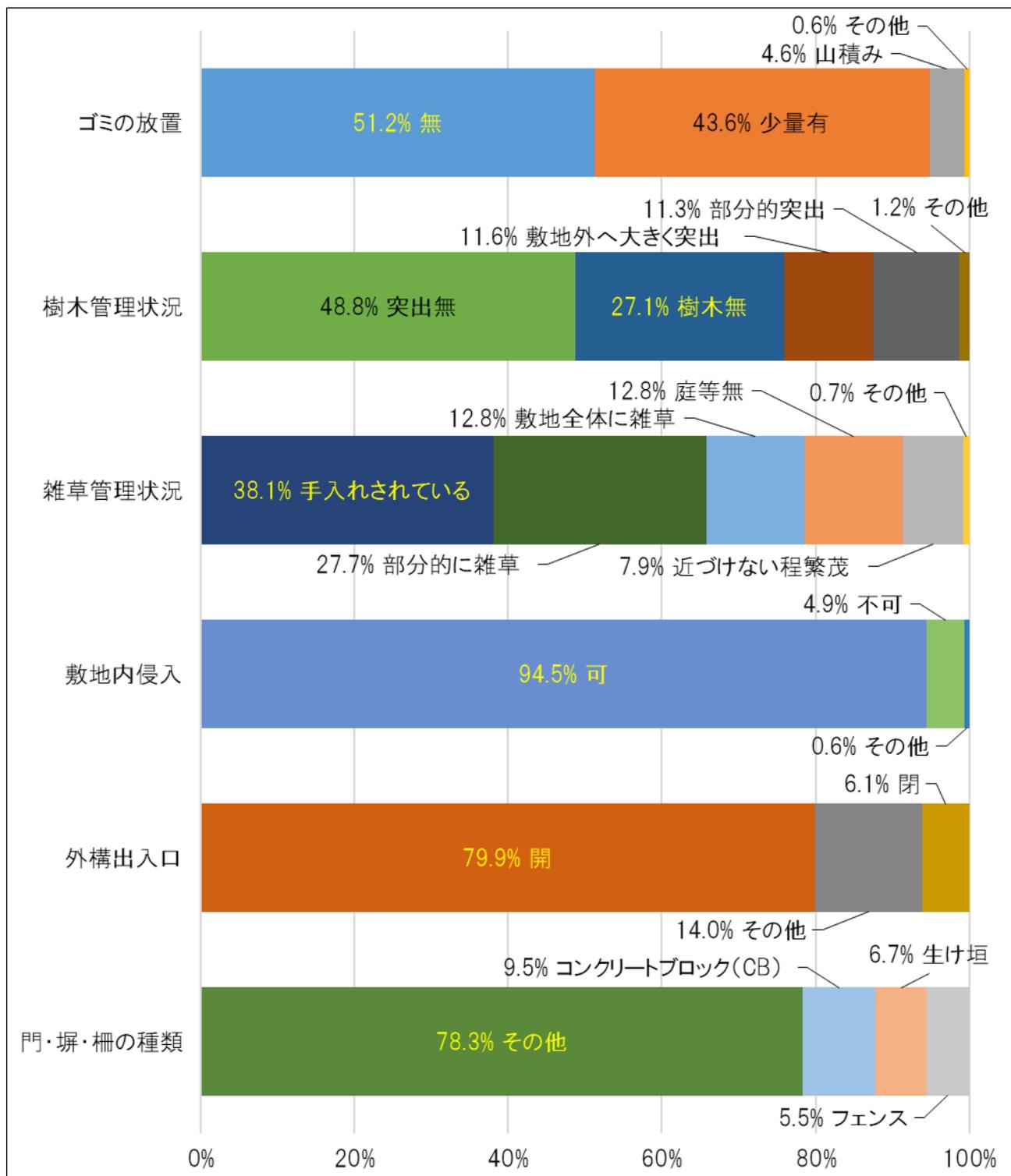
□敷地状況

敷地の状況では、ゴミの放置「無」が51.2%、山積み・少量を含めた「有」は48.2%でありました。

また、大量についてはありませんでした。

樹木や雑草の管理状況につきましては、敷地外へ大きく突出や近づけない程繁茂は低い値であり、概ね管理されていると思われます。

外構出入口では、「開」が79.9%、「門・塀・柵の種類」の調査結果では「その他」が78.3%であり、多くは、敷地に門・塀・柵が無いものを集計した値であります。



#### 4.空家所有者等への意向調査

##### 4.1.意向調査の目的

現地調査で把握した空家等の可能性が高い建物 328 件のうち、課税情報及び住民基本台帳等により郵送先が判明した 293 件の所有者を対象に、その発生要因や所有者等が抱える問題、今後の利用意向を把握することを目的としてアンケート調査票を送付し、意向調査を実施しました。

意向調査の実施要領は、以下のとおりです。

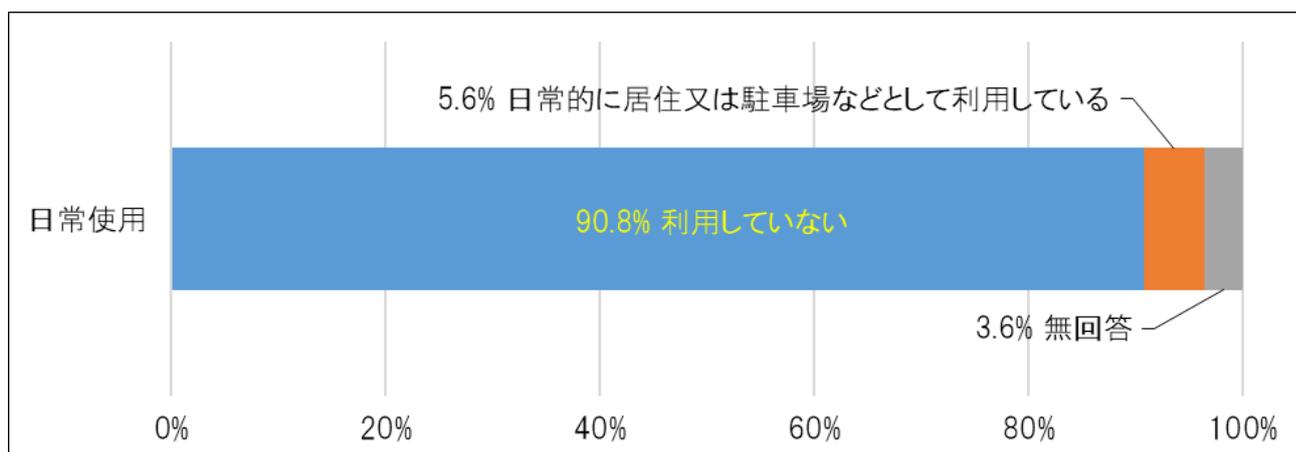
調査期間	平成 28 年 12 月 27 日(火) ~ 平成 29 年 1 月 15 日(日)
調査対象	空家等の可能性が高い住宅 328 件
調査方法	郵送配布・郵送回収方式
回収状況	発送 293 件、回収 196 件、回収率 66.9%

## 4.2.意向調査の結果

意向調査の各結果は、以下のとおりです。

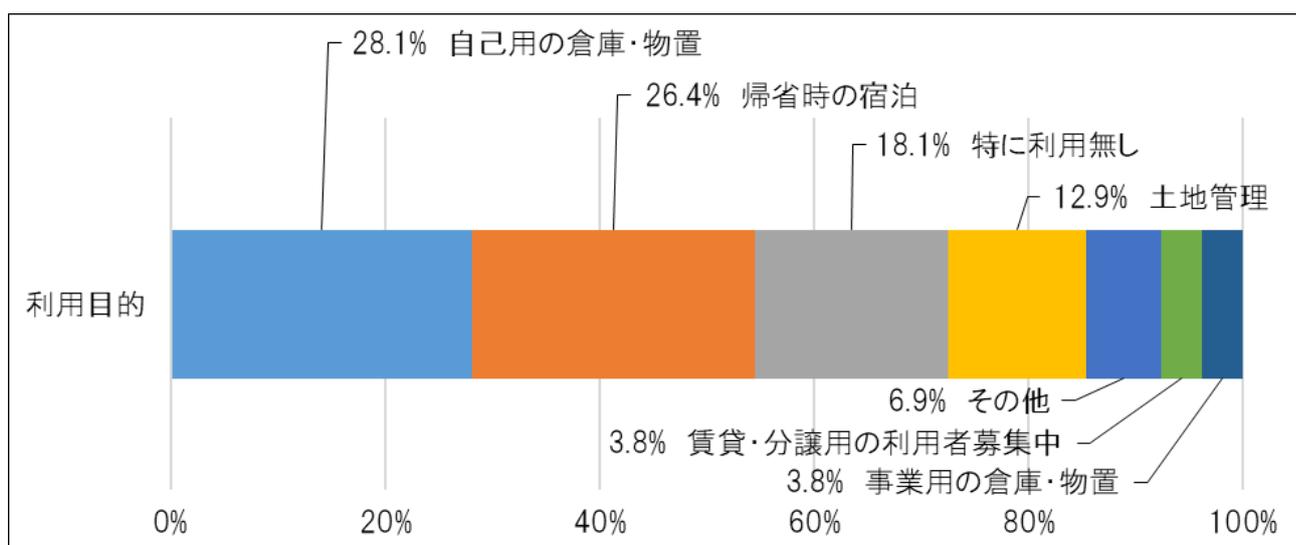
### (1)日常使用

回答があった 196 件のうち、「利用していない」が 90.8%、「日常的に居住又は駐車場などとして利用している」が 5.6%、「無回答」が 3.6%でした。



### (2)利用目的

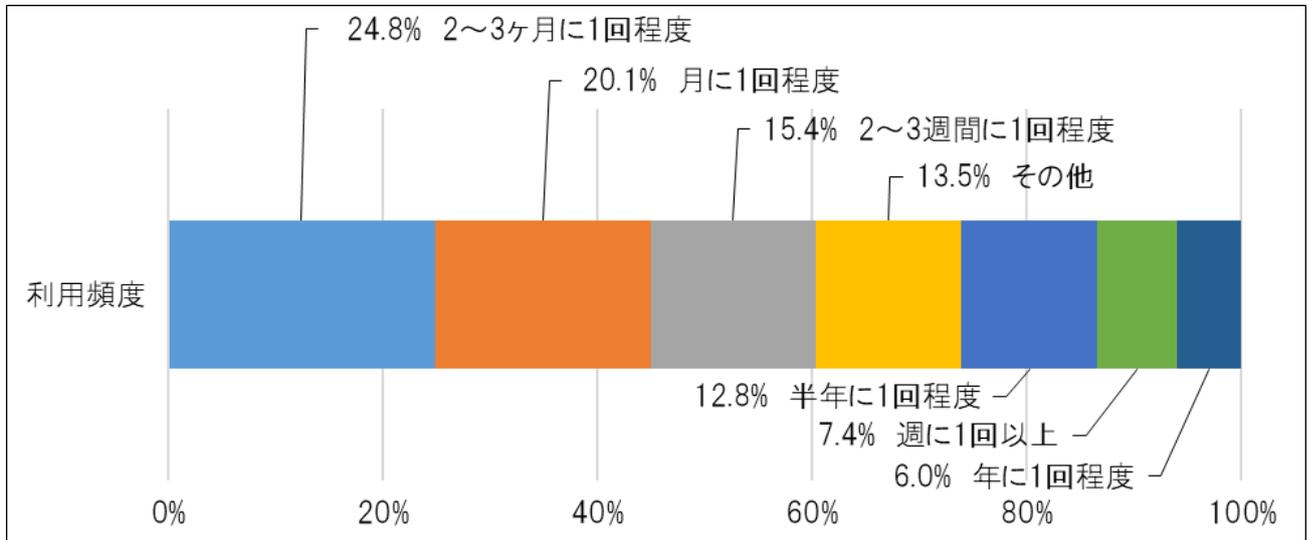
現在の利用目的については「自己用の倉庫・物置」が 28.1%と最も多く、次いで「帰省時の宿泊」が 26.4%と多くありました。



### (3) 利用頻度

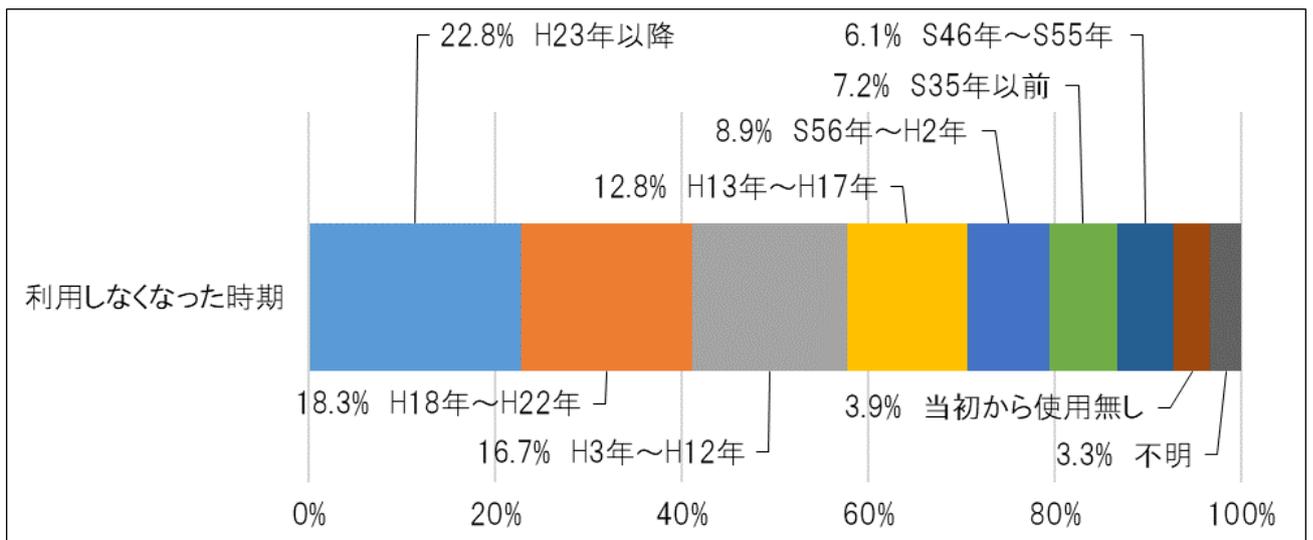
利用頻度として「2～3ヶ月に1回程度」が24.8%、「月に1回程度」が20.1%、「2～3週間に1回程度」が15.4%、「その他」が13.5%、「半年に1回程度」が12.8%、「週に1回以上」が7.4%、「年に1回程度」が6.0%でした。

「その他」の回答としては「作業場として利用」など、多種多様の回答がありました。



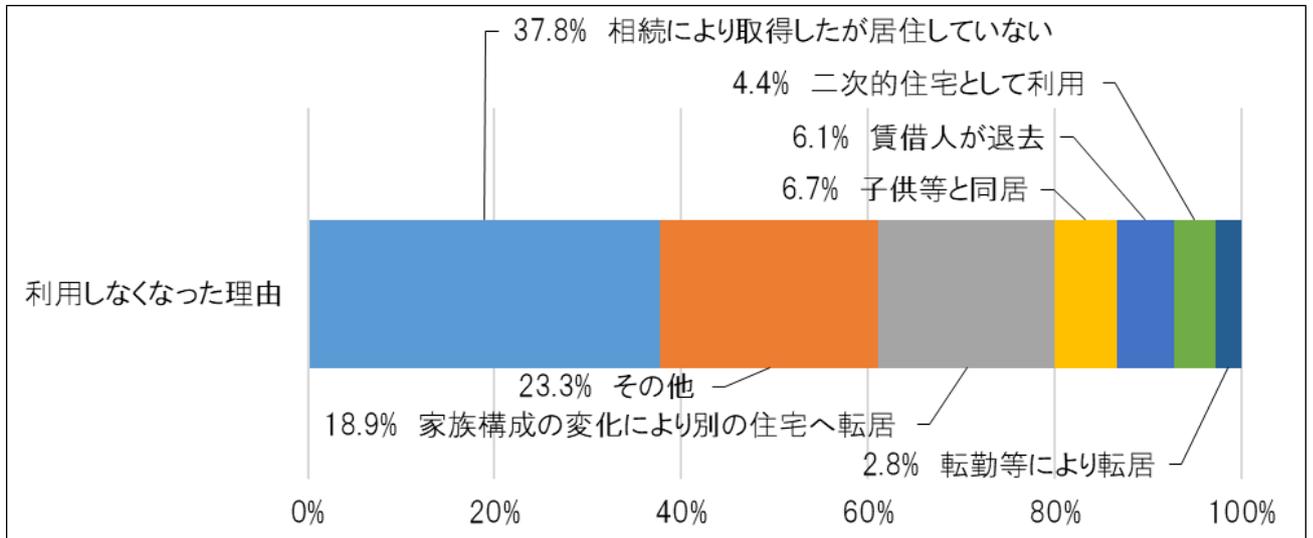
### (4) 利用しなくなった時期

利用しなくなった時期については、「H23年以降」が22.8%と最も多く、数年の間に利用しなくなったことがわかりました。一方、昭和時代に利用しなくなったという回答については、わずかでした。



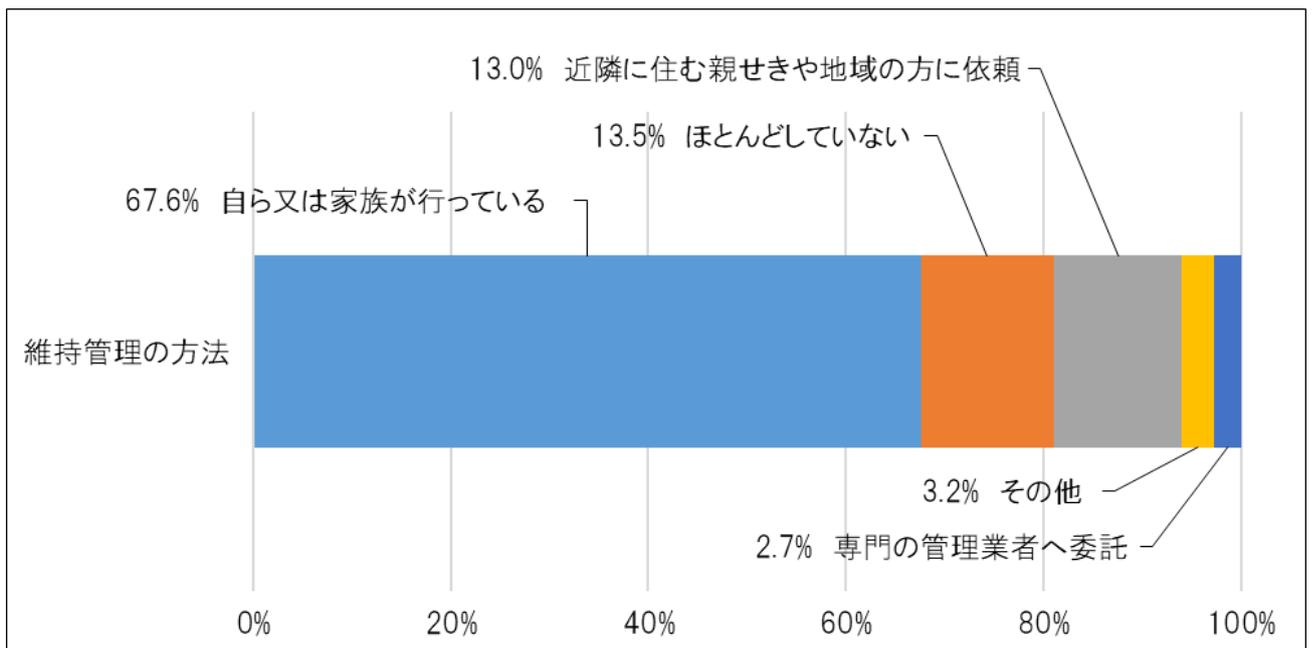
### (5)利用しなくなった理由

利用しなくなった理由としては、「相続により取得したが居住していない」や「その他」が多い結果でありました。「その他」の理由としては、老人ホーム等の介護施設への入居や入院といった回答が見受けられました。



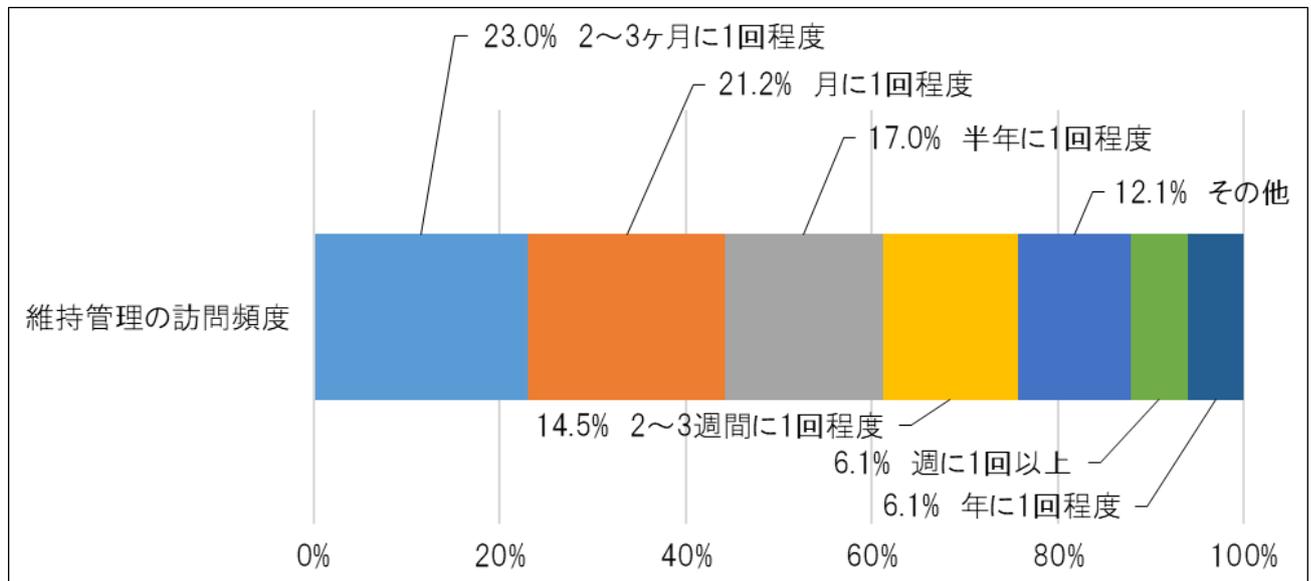
### (6)維持管理の方法

維持管理の方法については、「自ら又は家族が行っている」が67.6%と最も多く、「近隣に住む親せきや地域の方に依頼」「専門の管理業者へ委託」の回答を含めると83.3%であり、約8割以上については、管理がおこなわれていることがわかりました。



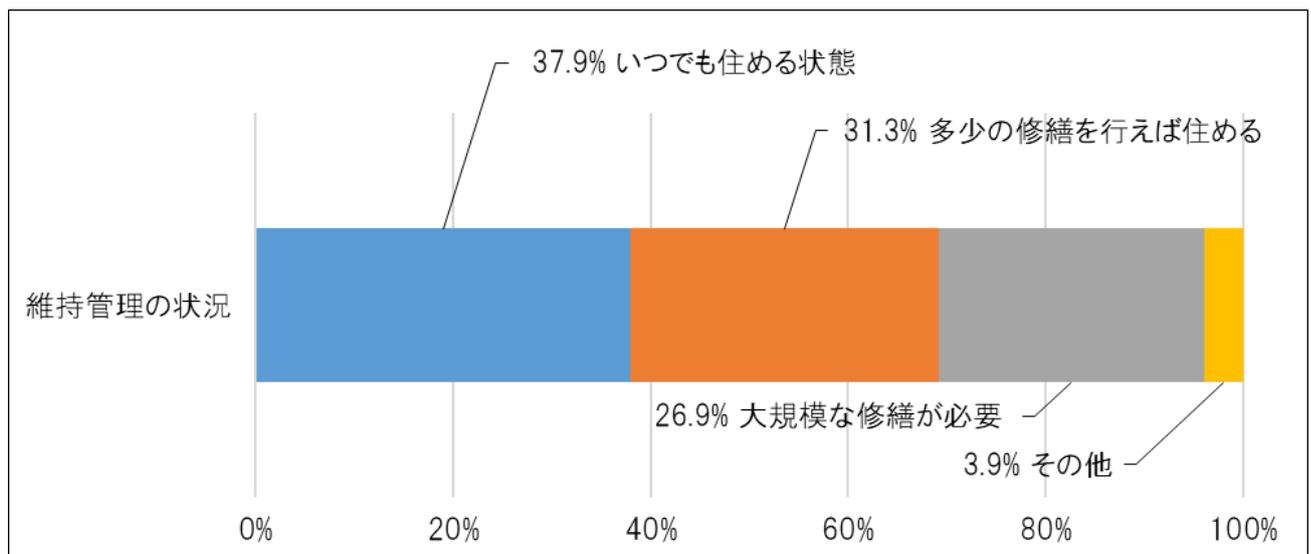
### (7)維持管理の訪問頻度

維持管理の訪問頻度については、「2～3ヶ月に1回程度」・「月に1回程度」・「2～3週間に1回程度」・「週に1回以上」の回答を含めると64.8%であり、約6割の方が3ヶ月以内に管理のために訪問していることがわかりました。



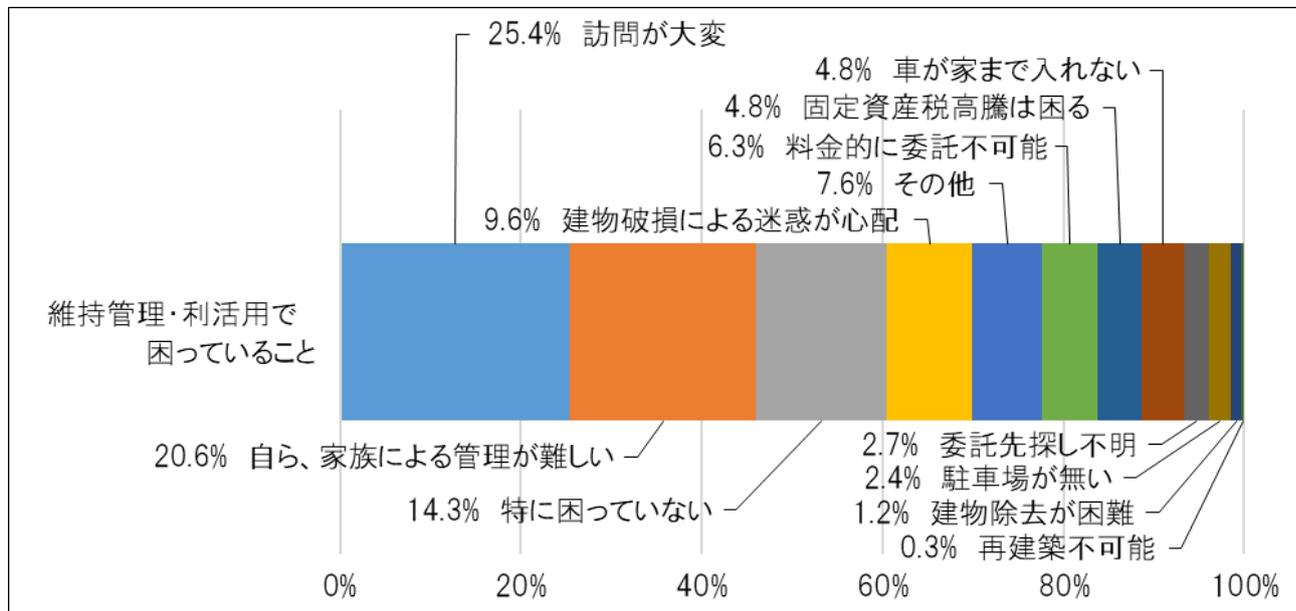
### (8)維持管理の状況

維持管理の状況については、「いつでも住める状態」が37.9%、一方、「多少の修繕を行えば住める」・「大規模な修繕が必要」の回答を含めると58.2%であり、何かしらの修繕が必要と回答された方が多く見受けられました。



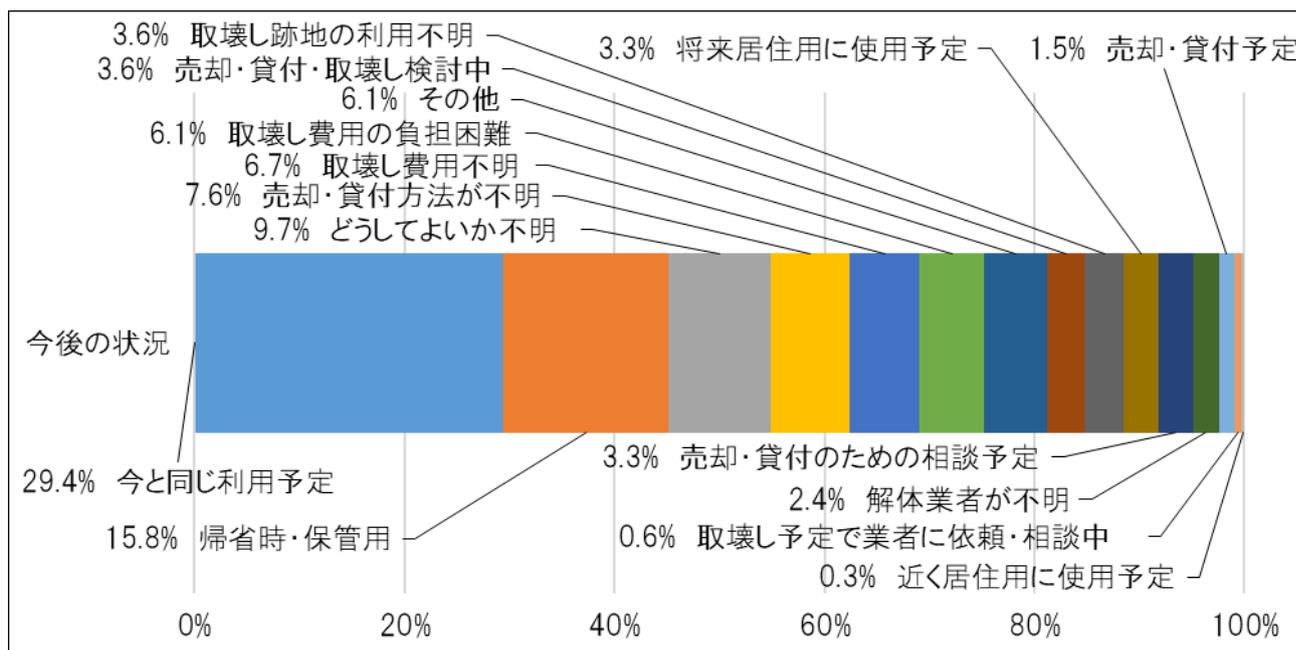
(9)維持管理・利活用で困っていること

困っていることについては、「訪問が大変」が 25.4%、次に多かったのが「自ら、家族による管理が難しい」が 20.6%でした。「その他」については、相続に関わる事など様々な回答が見受けられました。



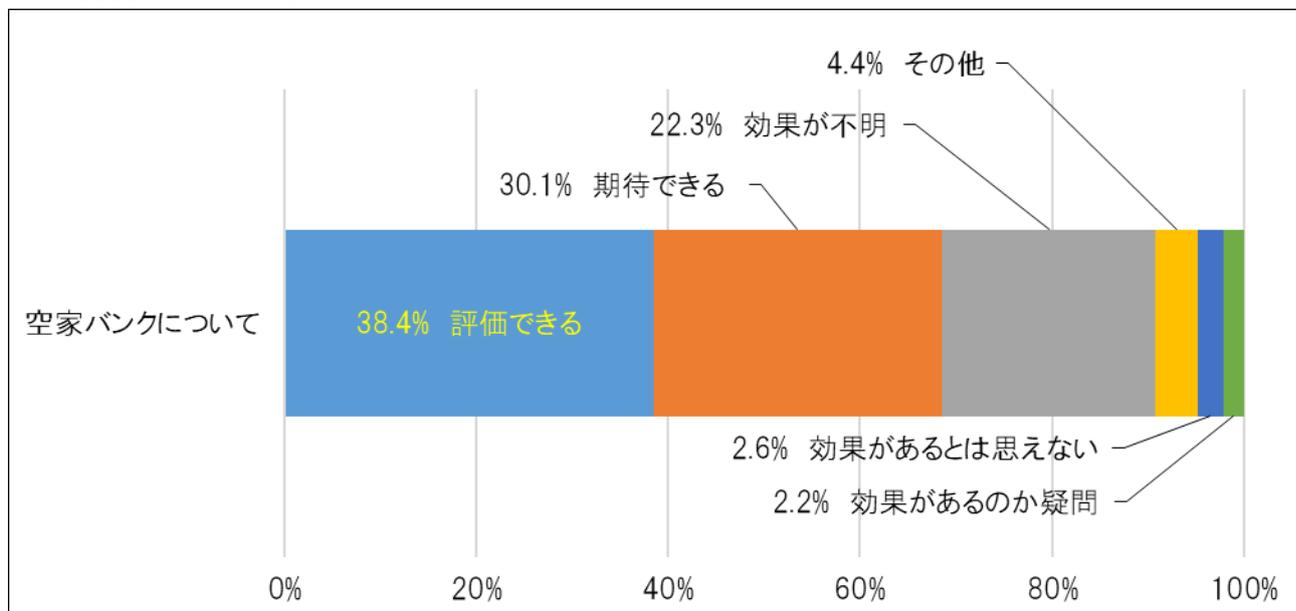
(10)今後の状況

今後の状況については、「今と同じ利用予定」が 29.4%であり、取り壊しに関する相談や予定をおこなっている回答は、4.2%と、ごくわずかでありました。



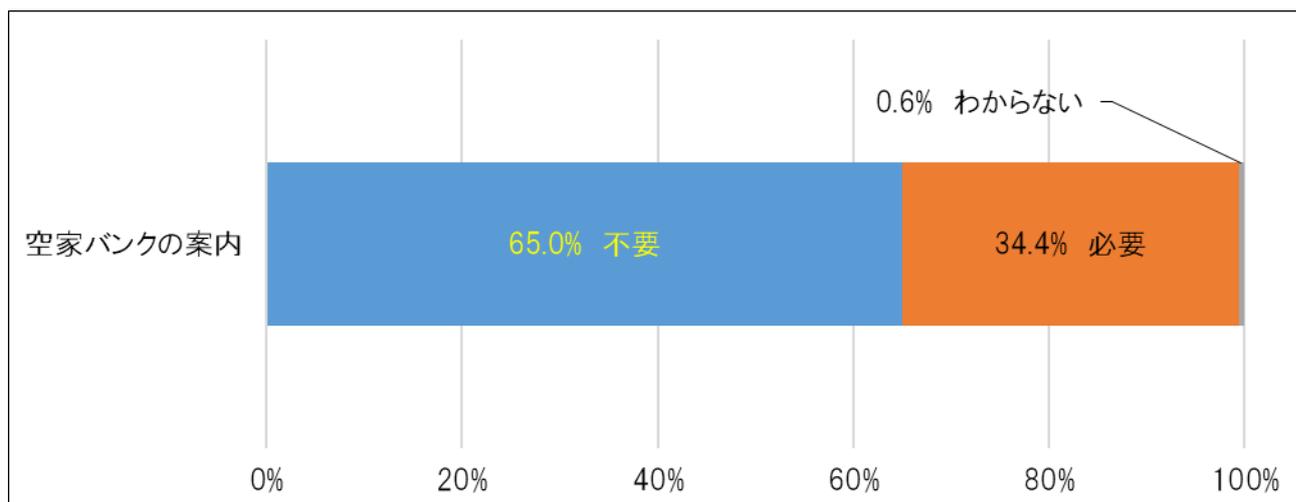
### (11)空家バンクについて

空家の利活用促進対策としての空家バンク制度については、「評価できる」・「期待できる」の回答を含めると68.5%であり、約7割の方が賛同していることが伺えました。一方で「効果があるのか疑問」・「効果があるとは思えない」が27.1%であり、不明に思われている方が約3割弱見受けられました。



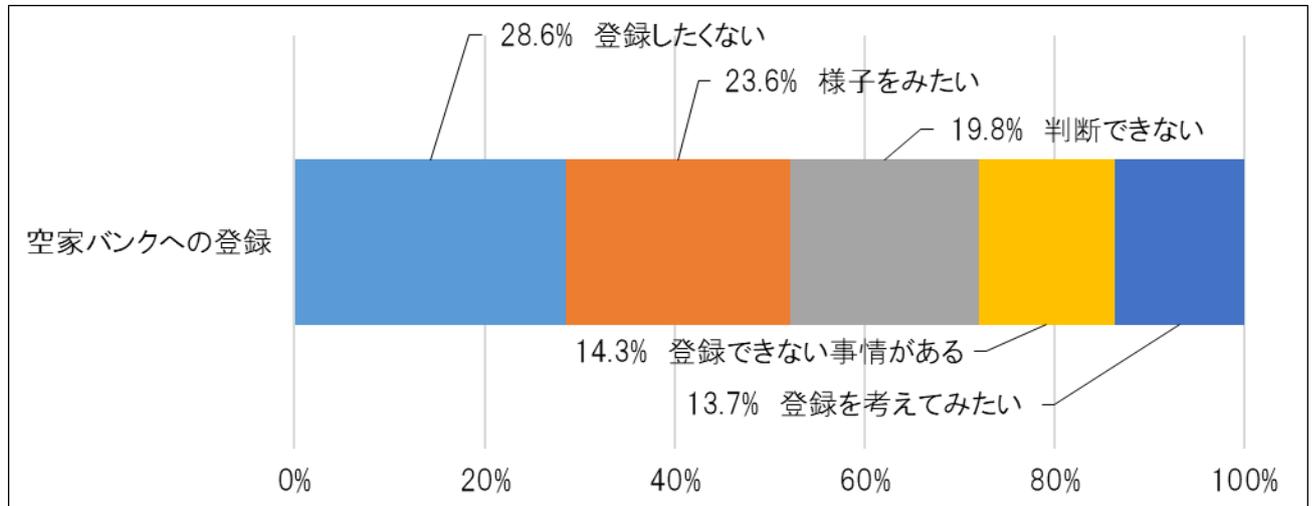
### (12)空家バンクの案内

空家バンクの案内については、「不要」が65.0%、「必要」が34.4%でした。



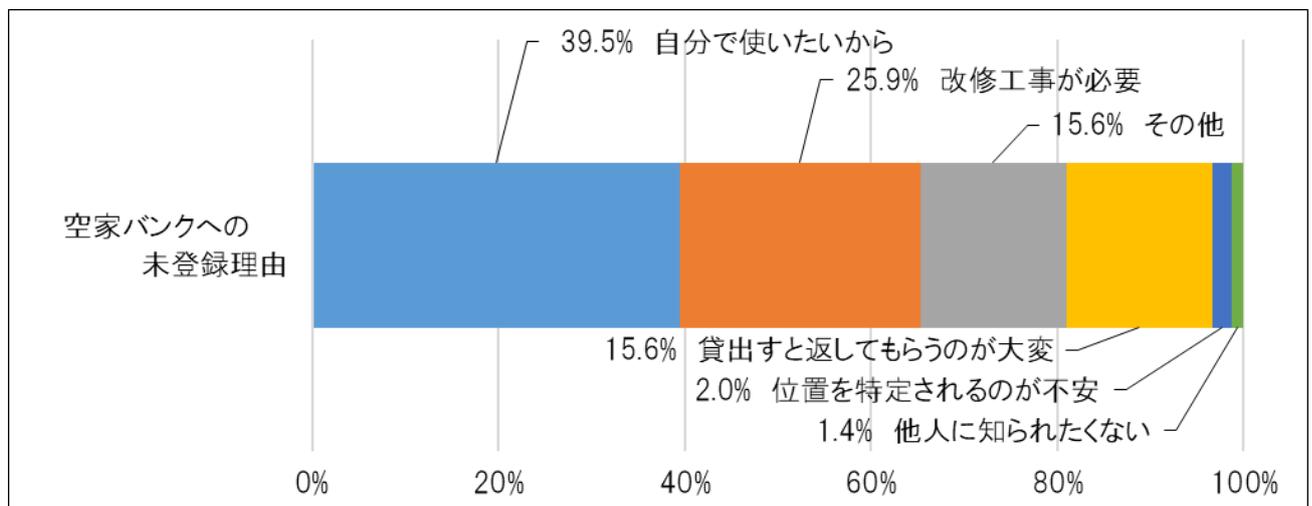
### (13)空家バンクへの登録

空家バンクの登録については、「登録したくない」が 28.6%に対し、「様子をみたい」が 23.6%、「判断できない」が 19.8%でした。



### (14)空家バンクへの未登録理由

本町として、空家バンク未登録の意向の理由を問うべく、「空家バンクの登録について」で、「しばらく様子をみてみたい」・「登録できない事情がある」・「登録したくない」と回答した方を対象に未登録理由について意向調査をおこなった結果、「自分で使いたいから」が 39.5%と最も多く、次に「改修工事が必要」が 25.9%でした。また、少数の回答としては、「他人に知られたくない」・「位置を特定されるのが不安」でした。



## 第4章 空家等対策に係る問題・課題

### 1. 移住・定住対策と連携した空家等の活用の推進

本町の人口は大幅に減少しており、特に15～24歳の人口減少(町からの流出)が顕著であるとともに、高齢者数は死亡による減少がみられてきています。

一方、25～64歳の人口はわずかに増加する時期も見られるなど、転入者と転出者はほぼ同数という状況です。

本町では、上記の人々を受け入れるため、空家バンクを開設して空家等の活用を進めているとともに、仕事の紹介など総合的な対策を展開しています。

今後も、25～64歳を中心とした転入希望世帯は一定量存在し続けると考えられるため、これらの層の住宅需要を空家等の活用により満たしつつ、移住・定住対策を総合的に展開していくことが必要です。

さらに、今後は若者世代の<sup>※1</sup>Uターンを住宅面で支援するための空家等の活用についても検討していくことが必要です。

#### 【用語の解説】

※1 <Uターン>

Uターン: 地方から都市へ移住したあと、再び地方へ移住

Jターン: 地方から大規模な都市へ移住したあと、地方近くの中規模な都市へ移住

Iターン: 地方から都市へ、または都市から地方へ移住

### 2. 空家等に関する意識の高揚

この計画の背景となっている「法」は平成26年に出来たばかりであり、国や県でも現在これに基づく様々な制度や支援措置等がつくられているところです。

「法」の特徴は、「法」に基づく制度等が直接所有する空家に関係することが多いことであり、助言や指導等の空家の改善に関わるものから、活用を後押しする支援制度まで、多くのメニューが揃いつつあります。

一方で、このような情報は空家所有者等に十分に伝えられているとはいえない状況です。

このため、「法」の背景や目的、「法」が何を求めているのかなどとともに、「法」に基づく法的措置や支援制度等について、空家所有者等及び今後空家化する可能性のある家屋等所有者に説明していくことで、空家等対策に関する意識の高揚を図っていくことが必要です。

### 3.空家等の適正管理の実現

意向調査によると、「空家等になった理由は、相続により取得したが居住していない」や「老人ホーム等の介護施設へ入居した」が多く、空家等の管理は7割近くが自らもしくは家族が担っています。

空家等の管理頻度は約4割が月1回以上管理していますが、2ヶ月に1回以下の管理状況のものも4割以上あります。また、管理や利活用で困っていることには、訪問が困難という理由が4割以上を占めています。

梅雨時期などは、2ヶ月に1回以下の管理では、室内にカビが発生したり雑草が繁茂することもあり、周辺への影響が発生することも考えられます。

また、空家等の所有者が施設へ入居するなど空家等となったものは、自らが管理することは極めて難しいことは明らかです。

管理されなくなった家屋は急速に劣化が進み、利活用できないばかりか周辺環境に悪影響を及ぼしていきます。

このため、空家等の所有者に対し適切な管理に関する情報の提供や相談に対応していくとともに、管理が困難な所有者等に対する支援措置を検討していくことが必要です。

### 4.空家等の改善等に関する支援

意向調査によると、約3割の空家等は多少の修繕を行えば住める状態であり、3割弱が大規模な修繕を行わないと住めない状況であると回答しています。

また、空家所有者等の約8割は空家の利活用促進対策について、評価できるまたは期待できると回答しており、空家等の利活用に踏み切れない問題を抱えている所有者等は多いものと思われます。

また、今回は調査しませんでした。全国的に、仏壇を始めとした荷物が片付けられないことから活用されない状況もかなり出ており、荷物の片付けが空家等の活用につながることも多くあります。

空家等の活用については、本町の移住・定住対策として重要であることから、空家等の活用に向けた支援策を検討、実施していくことが必要です。

## 5.危険な空家等の解消の推進

空家等の現地調査によると、現状では十分に管理されていない空家等はわずかでしたが、人口が依然として減少していくであろう状況下では、今後も管理不十分な空家等が発生するものと考えられ、「法」ではこのような空家等を解消していくことが求められています。

このため、「法」に基づき、特定空家等の解消に向けた相談、調査、認定、所有者等の特定、改善に向けた助言や勧告等の措置、行政代執行等の法的措置等に関する取扱い基準や遂行体制等を確立していくことが必要です。

## 第5章 空家等対策の基本方針

### 1.空家等対策の基本的な考え方

第2次設楽町総合計画では、本町の人口は減少に向かうと推計されており、空家は今後も増加傾向を続けるものと考えられます。

このような状況下において、現在居住されている住宅について、空家等にしないための対策が重要です。

一方、空家等の発生を完全に回避することは困難であり、発生した空家等についても対策を検討する必要があります。

原則は所有者による管理とし、適切な管理を促します。

また、空家等の所有者へ定期的に意向調査を行い、データベースを更新し、放置による劣化、周辺環境への悪影響が深刻化する前に、売却や賃貸などの利活用の方法も検討していきます。

それでも劣化が進み、周辺環境へ悪影響を及ぼす管理不全な空家等について、判断基準を定めて「特定空家等」と認定し、「法」に基づく助言・指導、勧告、命令、行政代執行についても検討していきます。

原則：所有者による管理

一 現在居住されている住宅を空家等にしないための予防対策

↓

二 発生した空家等を特定空家等にしないための維持管理・利活用

↓

三 特定空家等となった場合に、これに的確に対応するための対策

## 2.空家等対策の主体

空家等は所有者等の財産であるため、その管理運営、処分等は基本的には所有者等が行う事になります。そして、所有者等には、所有する空家等が防災、衛生、環境、景観等において地域の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適正な管理を行う責任があります。

しかし、所有者がその責任を全うすることが困難な場合や管理不十分で周辺環境に悪影響を及ぼす場合も考えられることから、本町はそうした状況への対応を図る必要があります。そのため本町はこの計画に基づき、その対策を実施します。

## 第6章 空家等対策の推進

本町の空家等対策計画の基本的な考え方に則り、課題の解決に向けて様々な推進方策を実施していきます。

### 1. 空家等対策の意識啓発の展開

1. 1. 空家等の維持管理、活用に関する講演会等の検討
1. 2. 空家等の総合相談会の検討
1. 3. 空家等に関するパンフレット等の配布

### 2. 空家等の適正な管理に向けた方策の展開

2. 1. 適正な管理に関するセミナー等の実施
2. 2. 所有者不明の空家等の管理対策の検討
2. 3. 空家等の管理等の地域ビジネスの展開

### 3. 発生した空家等を特定空家等にしないための利活用に向けた施策展開

3. 1. 設楽町空地・空家バンク制度の促進
3. 2. 設楽町空家・空店舗改修事業補助金の促進
3. 3. 設楽町空家・空店舗家財道具等処分補助金の促進
3. 4. 滞在体験施設への転用の仕組みの検討
3. 5. まちなみ再生計画の検討

### 4. 特定空家等の解消に向けた方策の展開

4. 1. 特定空家等への対応体制の整備
4. 2. 特定空家等の判断基準、対策等の明確化
4. 3. 特定空家等の解消に関する支援措置の検討

### 5. 空家等対策の推進体制の整備

5. 1. 対策窓口の一本化
5. 2. 継続的なデータの収集と流通
5. 3. 所有者等不明空家等の調査体制の整備

## 1.空家等対策の意識啓発の展開

空家等の適正管理、利活用、処分等については、空家化したときに取り組もうとしても、空家の状況調査、売買や賃貸に関する不動産業者等との折衝、家屋の解体や不具合の修繕、家財の処分等の建設業者等との折衝、その他これらのために必要な費用の捻出など、非常に多岐にわたり対応する必要であり、思うように状況が進展しない中、家屋の老朽化が進むなどで、ますます状況が悪化する事が多くあります。

そこで、空家等の所有者のみでなく、空家化の可能性を持つ所有者等にも広く呼びかけ、空家等に関する問題を周知し、また空家化する前にできる対策を実施してもらうことが必要です。

また、空家等を所有している方に向けては、抱えている様々な問題について、気軽にまた総合的に相談できる機会を設け、空家等問題の早期解決に所有者目線で取り組んでいきます。

### 1.1.空家等の維持管理、活用に関する講演会等の検討

「法」の成立にともなって、国、県、市町村において、様々な空家対策が新たに講じられつつありますが、その内容は維持管理から売却、賃貸、改修、取り壊しに至るまで多様であり、住民が日々新しくなっていくこれらの内容を知る機会は、現状ではほとんどありません。

そこで、空家等対策全般に関する最新の情報を住民に提供するため、空家対策に関する専門家による講演会等の開催を検討して、空家等所有者のみでなく、広く一般に空家等問題の啓発を行います。

### 1.2.空家等の総合相談会の検討

空家等対策は多岐にわたるため、講演会等の開催で、個々の細かな対策について説明することはなかなか出来ません。また、空家等については、それぞれが抱える課題は様々であり、個別に細かく相談しなくては解決に向けた道筋を進むことが出来ません。

しかし、現状ではそのような相談の機会はほとんどなく、このために空家対策が後手に回ってしまっていることも考えられます。

そこで、所有者等が自らが所有する空家について有効な対策を講じていくための第一歩を踏み出せるように、建築や不動産を始めとした多様な専門家を招いて、空家に関する総合的な相談会の開催を検討します。

### 1.3.空家等に関するパンフレット等の配布

現在、情報伝達の主力は、速達性、配信コスト、情報更新のし易さ等からインターネットに移ってきていますが、空家所有者等の多くは高齢者であり、インターネットを活用する人は多くはありません。

そこで、パンフレット等の印刷媒体による情報提供も必要となりますが、印刷媒体は作成コストが大きく、かつ情報更新が頻繁に行われる度に改善して作り直す必要があり、本町独自ですべてを作成することは非効率です。

そこで、空家等問題や空家等対策に関する国や愛知県、関連団体等のパンフレット等の活用も含めて、新しい情報が的確に空家所有者等に届くように情報提供を行います。

**☆空家問題と対策は多岐で放置すると問題が拡大することが知られていない**

- ・維持管理問題（草刈り、補修、防犯・防災、相続、登記など）
- ・活用問題（売買、賃貸、耐震化、リフォーム、権利関係調査など）
- ・処分問題（解体・ごみ処理、跡地の管理、跡地の処分など）



だから

**☆空家になったときに考えるのでは手遅れになる可能性が高い**

- ・老朽化していて、大幅に補修しないと売ることも貸すことも出来ない。
- ・登記が行われておらず、相続人全員の合意を得られず処分できない。
- ・問題の何を誰に相談したらいいかわからない。 など



そこで

**☆広く空家等の維持管理や活用等に関する情報提供や相談の機会をつくる**

- 1.1. 空家等の維持管理、活用に関する講演会等の検討
- 1.2. 空家等の総合相談会の検討
- 1.3. 空家等に関するパンフレット等の配布

## 2.空家等の適正な管理に向けた方策の展開

家屋は人が住まなくなると急速に老朽化が進みます。特に梅雨時期などに建物に通気をしないと、数ヶ月でカビや害虫が発生するなど深刻な状況に陥り、状況を改善するためにはかなりの人出や費用が必要となることもあります。また、庭の草刈りなどを怠ると、蚊など害虫の発生や不審者の潜入などの危険が増し、近隣から苦情が寄せられたり、放火などの実害につながる場合もあります。

一方で、このような空家の維持管理に関する情報に空家所有者等が知る機会は少なく、最善の維持管理を十分知ることなく今日に至っているのではないかと考えられます。

そこで、空家等を適正に管理するための方策を知っていただき、管理に関する相談ができるセミナー等の機会を設けるとともに、空家の維持管理等を行うことが困難な所有者等に対する支援措置を検討していきます。

また、空家等の管理を地域主体で行うことで経済的にも地域環境的にも好循環となるような、地域ビジネスの展開についても検討していきます。

### 2.1.適正な管理に関するセミナー等の実施の検討

空家の維持管理に関する知識や支援制度等は、所有者等に周知する機会が十分に設けられていないためどう管理したらいいかわからない、誰に相談したらいいかわからないという状況があるものと考えられます。

そこで、所有者等を中心とした町民に対し、空家等発生時の的確な対応や空家等の適正管理の重要性また、方法や費用負担、管理委託、支援策などのセミナーや相談会等の開催を検討します。

また、このような機会を利用して空家等維持管理に関する課題やニーズを知ることで、有効な支援措置の展開につなげていきます。

### 2.2.所有者不明の空家等の管理対策の検討

空家等に関する大きな問題として、家屋等の登記が任意であったことから、所有者の変更登記が長期間なされていない家屋が多いことにあります。このような空家等が所有者不明となった場合には、登記上の所有者は既に死亡しているとともに、相続人の数が膨大となり、所有者等の特定と管理に関する相談が実質的にほぼ不可能になってしまいます。

一方、所有者不在の空家の老朽化は急速に進み、環境が悪化するだけでなく、倒壊の危険や防犯上の問題も発生し、早急に状況を改善することが必要となります。

そこで、周辺地域に影響のある所有者等不明な空家等は、所有者探索や管理代行等の対策を検討します。また、「法」が定める<sup>※1</sup>「略式代執行」または、<sup>※2</sup>「不在者財産管理人制度」・<sup>※3</sup>「相続財産管理人制度」・<sup>※4</sup>「失踪宣告制度」の活用を選択し処分を検討します。

### 2.3.空家等の管理等の地域ビジネスの展開

空家等の管理については、基本的には個人の資産であり、所有等する個人が対応する必要がありますが、遠方に居住していたり、身体的な事情等から維持管理が困難な場合があります。

このような場合に対応するために、すでに大きな市町では空家管理代行サービス等の民間サービスが実施されていますが、通常の管理であれば、その空家が所在する地区の人でも十分に管理を行うことが可能と考えられ、また、地区環境の維持や空家の将来的な活用、地区の収入となることなどを踏まえても、地区で管理するメリットは大きいと考えられます。

そこで、公益団体等による空家等管理代行のビジネス化を検討し、地域ぐるみで空家等問題に対応できる体制づくりを目指します。

**☆空家の管理に関する知識が知られていない**

**☆空家の管理に関する知識を知る機会が少ない**

**☆空家を十分に管理できる状況にない所有者等がいる**

**☆空家を管理すべき人が所在不明で追跡もできない**



**☆十分に管理されず周辺に危険や環境悪化等を生じる空家が残っている**



**☆空家の適正な維持管理に向けた情報提供、相談や管理体制を整える**

- 2.1. 適正な管理に関するセミナー等の実施
- 2.2. 所有者不明の空家等の管理対策の検討
- 2.3. 空家等の管理等の地域ビジネスの展開

## 【用語の解説】

### ※1＜略式代執行＞

市町村長は、過失がなくてその措置を命ぜられるべき者を通知することができないときは、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る（「法」第 14 条第 10 項）。

### ※2＜不在者財産管理人制度＞

不在者（従来の住所又は居所を去り、容易に戻る見込みのない者）は、自身の財産の管理を十分に行えない場合が多く、また不在者自身が管理人を選任しておいた場合であっても、生死不明の場合など本人による管理人に対する十分な監督行為が期待できない場合が多いため、民法において不在者財産管理制度が設けられています。

不在者財産管理人は、家庭裁判所に選任申立てを行い、選任されると不在者の代わりに遺産分割協議に参加することができ、不動産の名義変更や預金の解約など相続手続きを進めることができます。

### ※3＜相続財産管理人制度＞

相続人の存在、不存在が明らかでないとき（相続人全員が相続放棄をした場合も含まれる。）には、家庭裁判所は申立てにより、相続財産の管理人を選任します。

相続財産管理人は、被相続人の債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算を行い、清算後残った財産を国庫に帰属させることとなります。なお、特別縁故者（被相続人と特別の縁故のあった者）に対する相続財産分与がなされる場合もあります。

### ※4＜失踪宣告制度＞

生死が一定期間不明な者に対して、法律上死亡したものとみなし、生死不明の状況を解消するための制度です。

失踪宣告には普通失踪（特別失踪に該当するような原因のない通常の失踪）と特別失踪（従軍・船舶の沈没など特別の危難にあった場合の失踪）の 2 種類があり、両者では失踪宣告に必要な失踪期間と失踪宣告により死亡したものとみなされる時期が異なります。

普通失踪：失踪期間は不在者の生死が明らかでなくなってから 7 年間（民法第 30 条第 1 項）

特別失踪：失踪期間は危難が去ってから 1 年間（民法第 30 条第 2 項）

### 3.発生した空家等を特定空家等にしないための利活用に向けた施策展開

本町では、人口が大きく減少しており、世帯数も減少傾向が続いています。将来推計においても人口・世帯数の減少は引き続き、2040年には3,000人を切り、現在の半分にまで人口が減少することが予測されています。

人口の減少は、町政や地区運営を困難とするとともに、コミュニティ崩壊につながる非常に憂慮すべき事態です。

人口の転入、転出を見ると、20歳前後の若い世代では人口の流出が大きい状況ですが、30～50歳前後の人口はむしろ増加する時期や傾向も見られることから、これらの世帯の定住促進に向けて、空家を活用することが求められます。

そこで、現在展開している空家バンクや空家活用支援施策をさらに強化し、定住人口の増加を目指すとともに、近年、<sup>※1</sup>交流人口、<sup>※2</sup>関係人口といった、定住とは異なる都市と農村の関係構築も地域の活性化の大きな視点となっているため、短期滞在や2地域居住等の新たな需要に対応した空家の活用なども検討していきます。

#### 3.1.設楽町空地・空家バンク制度の促進

本町では、現在、空家、空地、空店舗の売却または賃貸を希望する所有者等を募集して、その空家空地等に関する情報をインターネット等に掲載し、移住定住希望者等に紹介・斡旋等を行う空家バンクが運営されています。

本町内に存する空地及び空家(以下「空家空地等」という。)を活用することで、UJターン者等の定住を支援するとともに、農村機能の維持及び農村と都市の交流による地域の活性化を図るため、この空家バンクをさらに拡充し、空家空地等の登録及び情報提供を進めます。

#### 3.2.設楽町空家・空店舗改修事業補助金の促進

空家の活用においては、改修を行わなければ売却や賃貸が難しい物件も多くあります。

このような状況を支援するため、本町では、空家バンクの登録物件に対して必要な工事費にかかる費用の1/2(上限50万円)を補助する、設楽町空家・空店舗改修事業補助金を実施しています。

今後もこの制度を継続し、空家・空店舗等の活用を支援するとともに、制度の周知や普及を図っていきます。

### 3.3. 設楽町空家・空店舗家財道具等処分補助金の促進

空家の活用においては、家財の処分ができないため活用できないという事例がかなり存在します。

本町では、このような状況に対応するため、空家バンクの登録物件について、家財道具等処分にかかる費用の1/2を補助(上限 10 万円)しています。

今後もこの制度を継続し、空家・空店舗の活用を支援するとともに、制度の周知や普及を図っていきます。

### 3.4. 滞在体験施設への転用の仕組みの検討

新たに定住を考えている人にとって、空家を紹介されていきなり居住するかどうか判断を求められても簡単に決めることは難しく、これが移住定住に至らない原因ともなっていると考えられます。

そこで、空家等を活用して、短期間地区に滞在し、地区の状況や生活が可能かどうかを体験していただくことが重要です。また、交流人口や関係人口増加のために一時滞在施設を設けることも重要な視点となります。

そこで、空家等を短期間の宿泊体験や数ヶ月～1 年程度の移住体験など、本町での暮らしが体験できる滞在型体験施設として整備し、地域の定住促進を図り、また短期滞行者等の受入れ施設として活用することを検討します。

### 3.5. まちなみ再生計画の検討

日本の人口は既に減少に向かっており、過疎化が進む町村は数多く存在します。移住定住促進のためには、これらの競合する町村の中から本町が選ばれることが必要です。そのためには、居住の場・家があることと同じほど、地区が住む場所として魅力があるかどうかが問われます。本町は豊かな自然がありながら大都市にも比較的近いという利点があるとともに、歴史的資源も多くあり、このような地区の特徴を活かした街の魅力化が求められます。

そこで、歴史的価値を有している地域における空家の利活用として、移住者の受け皿としての活用に限らず、賑わいの創出と観光入込客数の増加を目指し、まちなみの再生を検討します。

#### 【用語の解説】

##### ※1<交流人口>

その地域に訪れる(交流する)人のこと。その地域に住んでいる人、つまり「定住人口」(又は居住者・居住人口)に対する概念である。

少子高齢化が一段と進み、「定住人口」の増加を追い求めることは、特に地方都市においては困難となりつつある。このため、「定住人口」ではなく、交流人口を増やすことによって、地域の活力を高めていこうという意識が一般化しつつある。既に一部では「集客都市」を目標に掲げる都市もみられる。

##### ※2<関係人口>

総務省は、その地域に現在居住はしていないものの、出身者や勤務経験者であるなど継続的な関わりがある人を「関係人口」ととらえ、地域活性化に生かす体制づくりを支援する。関係人口は、長期的に住む「定住人口」と、旅行などで訪れた「交流人口」の中間の概念。地域出身者のほか、仕事や勉強のため一定期間住んだことのある人らが該当する。総務省は、こうした人が週末にもっと地域に戻り、さまざまな活動に参加できるよう促す考えである。

☆人口、世帯数は今後も大幅に減少し、地域経営が困難化していく

☆若者は減少しているが、中高年層などが増加する傾向が見られる

☆居住を希望する人はいても簡単には成約しないし競合町村も多い



☆人口の移住定住施策が町にとって重要

☆空家の情報提供と成約に向けた各種支援の実施が必要

☆交流人口、関係人口といった新たな人口誘導施策も重要



☆移住定住促進のために空家を最大限活用する施策を展開する

- 3.1. 設楽町空地・空家バンク制度の促進
- 3.2. 設楽町空家・空店舗改修事業補助金の促進
- 3.3. 設楽町空家・空店舗家財道具等処分補助金の促進
- 3.4. 滞在体験施設への転用の仕組みの検討
- 3.5. まちなみ再生計画の検討

## ＜既存施策＞設楽町空家バンク



### 設楽町空家バンク制度について

#### 空地・空家・空き店舗のバンク制度について

設楽町には、4つの地域（田口、清嶺、名倉、津具）に住民主体の移住定住組織があり、空家等の確保を含め活動しています。

田口	田口小学校区町づくり委員会
清嶺	清嶺地域活性化協議会
名倉	名倉高原 山の番人
津具	津具どっとこい(tsugu.coi)

売ってもよい・貸してもよいという物件がございましたら、お気軽にご相談ください。

#### 空地・空家・空き店舗の情報について

設楽町では、空地・空家・空き店舗バンクに登録してある物件について、次のように運用しています。  
※空家等の状況により運用の方法が異なる場合があります。

1. 移住定住推進室が移住をご希望の方の相談に応じます。
2. 空家等にご案内いたします。 ※事前に来庁日時をお知らせください。
3. 気に入った空地・空家・空き店舗があった場合は、バンクの利用申し込みをしていただきます。
4. 地域の移住定住推進組織へ移住定住推進室がご連絡します。
5. 地域の移住定住推進組織の方などの地域面談を受けます。
6. 契約手続きに入っていきます。

#### 空家等の現地案内について

実際に空家をご覧になりたい方は、事前にご相談ください（原則平日になります）。

土曜日、日曜日の見学を希望される方は、1ヶ月前までにご相談ください。

＜既存施策＞設楽町空家・空店舗改修事業補助金(要綱抜粋)

○設楽町空家・空店舗改修事業補助金交付要綱

平成 28 年 3 月 28 日

告示第 9 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、町内における空家・空店舗の有効活用を図るため、設楽町空地・空家バンク制度要綱(平成 28 年設楽町告示第 11 号)又は設楽町空店舗バンク制度要綱(平成 28 年設楽町告示第 8 号)による台帳に登録された空家又は空店舗(以下「空家等」という。)の改修又は修繕(以下「改修等」という。)を購入者等が実施した場合に、その改修等に要した費用の一部を予算の範囲内において補助金を交付することに関し、設楽町補助金等交付規則(平成 17 年設楽町規則第 40 号)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

第 3 条 補助金の種別は、次のとおりとする。

- (1) 一般活用タイプ 特定活用タイプ以外の場合
- (2) 特定活用タイプ 別表に定める目的のために活用する場合

(補助金の交付対象者)

第 4 条 前条第 1 号に定める補助金の交付対象となる者(以下「交付対象者」という。)は、次の各号のいずれの要件も満たす者とする。

- (1) 購入者等であって、設楽町に住民登録がある者又は補助金の申請年度内に住民登録をする者及び設楽町内に本社又は支社若しくは営業所等を有する法人
  - (2) 補助金の交付申請時において、中学生以下の子を有する者又は配偶者(予定の者を含む。)を有し、その配偶者との年齢の合計が 80 歳未満の者。ただし、法人については、この限りでない。
  - (3) 購入者等であって、購入又は賃貸借契約開始後、5 年以上住民登録をする者(予定を含む。)又は当該空家等で 5 年以上事業を営む者(予定を含む。)。ただし、やむを得ない事由があると町長が認める場合は、この限りでない。
- 2 前条第 2 号に定める補助金の交付対象者は、まちづくり活動拠点その他地域コミュニティの活性化等に資するものとして、補助対象建築物を賃借又は購入して空家等の活用を行う町長が認めた地域づくり団体とする。

第 5 条 補助金の交付対象となる工事(以下「補助対象工事」という。)は、次に掲げるものとし、補助対象経費は補助対象工事に要した費用とする。

- (1) 主要構造部、トイレ、風呂及び台所等の生活をするために必要な改修等
- (2) 店舗の内外装の改修等(看板・サイン・照明工事及び外構工事を含む。)
- 2 前項第 2 号に規定する外構工事を単独で実施する場合は、補助対象工事としない。
- 3 申請者が自ら施工する場合は、材料費のみを補助対象経費とする。

(工事施工者の要件)

第 6 条 補助対象工事を施工する者は、本町の区域内に本店又は主たる事務所を置いている者(個人の事業者を含む。)でなければならない。ただし、申請者が自ら施工する場合は、この限りでない。

(補助金の額)

第 7 条 第 3 条第 1 号に規定する補助金の額は、補助対象経費の合計額に 2 分の 1 を乗じて得た額(その額に千円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額)とし、50 万円を限度とする。

2 第 3 条第 2 号に規定する補助金の額は、補助対象経費の合計額に 10 分の 10 を乗じて得た額(その額に千円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額)とし、200 万円を限度とする。

別表(第 3 条関係)

地域の活性化に資するもの	
(1)	観光客との交流の場、体験農園等の拠点、小売業、飲食業、宿泊業での活用
文化芸術、教育の振興に資するもの	
(2)	若手(30 歳以下)の芸術家等の居住・制作・発表の場づくり
(3)	学生等の住まい
国際交流に資するもの	
(4)	留学生又は外国人研究者の住まい
その他	
(5)	地域づくり活動拠点その他地域コミュニティの活性化等に資するものとして町長が認めるもの

＜既存施策＞設楽町空家・空店舗家財道具等処分補助金(要綱抜粋)

○設楽町空家・空店舗家財道具等処分補助金交付要綱

平成 28 年 3 月 28 日

告示第 10 号

(目的)

第 1 条 この要綱は、町内における空家・空店舗の有効活用に資するため、設楽町空地・空家バンク制度要綱(平成 28 年設楽町告示第 11 号)又は設楽町空店舗バンク制度要綱(平成 28 年設楽町告示第 8 号)の台帳に登録された空家又は空店舗(以下「空家等」という。)の家財道具等の処分(以下「処分等」という。)に要した費用の一部を予算の範囲内において補助金を交付することに関し、設楽町補助金等交付規則(平成 17 年設楽町規則第 40 号)に定めるもののほか、必要な事項を定めるものとする。

(補助金の交付対象者)

第 3 条 補助金の交付の対象となる者は、次の各号に掲げる要件を全て満たす者とする。

- (1) 空家等の購入者等であって、設楽町に住民登録がある者又は補助金の申請年度内に住民登録をする者
- (2) 補助金の交付申請時において、中学生以下の子を有する者又は配偶者(予定の者を含む。)を有し、その配偶者との年齢の合計が 80 歳未満の者

(補助対象経費等)

第 4 条 補助金の対象となる経費は、購入者等が購入又は賃借する空家等に残存する家財道具等の処分等に要する経費として事業者へ支払う経費とする。

(処分施工事業者の要件)

第 5 条 前条の補助対象となる処分等を実施する事業者は、本町の区域内に本店又は主たる事務所を置いている者(個人の事業者を含む。)でなければならない。

(補助金の額)

第 6 条 補助対象経費の合計額に 2 分の 1 を乗じて得た額(その額に千円未満の端数があるとき又はその額が千円未満であるときは、その端数又はその全額を切り捨てた額)を補助金の額とし、10 万円を限度とする。

#### 4.特定空家等の解消に向けた方策の展開

「法」第2条第2項において「特定空家等」が位置づけられ、特定空家等に指定・認定されたものについては、地方自治体が必要な措置を取るよう所有者等に助言または指導、勧告、命令、代執行等の法的措置を取ることができることとされました。

本町においても、「法」にしたがって特定空家等の判断と解決に向けて取り組んでいくため、特定空家等の認定から法的対応に至る体制を整備するとともに、特定空家の判断基準等の明確化、特定空家の解消に向けた支援措置等を検討していきます。

##### 4.1.特定空家等への対応体制の整備

特定空家等への対応については、行政代執行による取り壊しを含む非常に厳しい行政対応を取ることができるようになりました。このような厳しい対応を取るためには、特定空家等に認定するための体制も十分整理しておく必要があります。

そこで、特定空家等の認定と対応に関する本町の取り組み体系を作成し、具体的に対応していきます。(特定空家等対応フロー参照)

##### 4.2.特定空家等の判断基準、対策等の明確化

特定空家等への対応体制を整えると同時に、特定空家等に該当するかどうかについて、明確な基準を持つことが必要となります。

このため、特定空家等に該当するかどうかを判断するため、本町独自のチェックシートを作成し、統一、公平な基準を定めます。なお、最終的な判断については設楽町空家等対策協議会等に諮りながら総合的に判断します。(設楽町特定空家等判断基準チェックシート参照)

##### 4.3.特定空家等の解消に関する支援措置の検討

特定空家等に認定した空家の中には、所有者不明もしくは相続人が多数で対応を決定できない、諸事情により除却費用が支払えないといったことも考えられます。このような事情で改善の対応が遅れた場合には、倒壊などによる実害が発生する恐れがあります。

そこで、倒壊危険等の緊急性のある場合、金銭的等のやむを得ない事情により特定空家等の除去を実施できない場合などには、所有者等に対する支援措置を検討します。

☆「法」によって「特定空家等」には行政の厳しい対応が可能となった

☆一方、所有者等には事態を改善できない事情もある



☆特定空家等の改善を進めるための基準や体制を整える必要がある

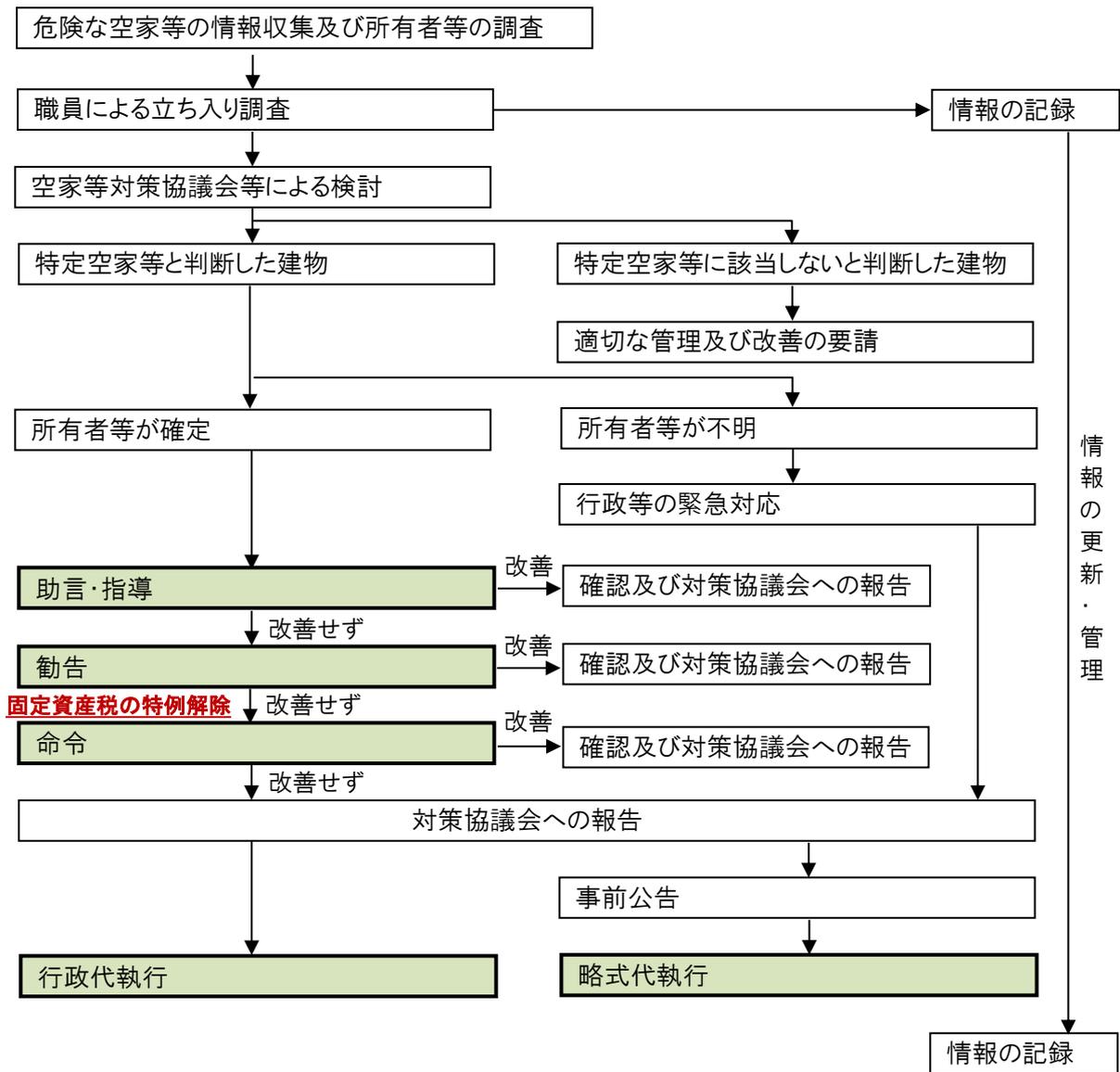
☆事情で改善が困難だが危険性の高い空家等を優先的に改善する必要がある



☆特定空家等への的確な対応ができる体制や支援を整える

4. 1. 特定空家等への対応体制の整備
4. 2. 特定空家等の判断基準、対策等の明確化
4. 3. 特定空家等の解消に関する支援措置の検討

○特定空家等対応フロー



○設楽町特定空家等判断基準チェックシート

○設楽町特定空家等判断基準チェックシート

I そのまま放置すれば崩壊等著しく保安上危険になるおそれのある状態

1. 建築物が著しく保安上危険となるおそれがある		判断チェック
(1) 建築物が崩壊等するおそれがある		□
項目	判断基準	
建築物の著しい傾斜	基礎に不同沈下がある 1/20超の傾斜がある	□
	柱が傾斜している 1/20超の傾斜がある	□
1) 建築物の構造耐力上主要な部分の損傷等		□
項目	判断基準	
基礎及び土台	基礎が破損又は変形している	□
	土台が腐朽又は破損している	□
	基礎と土台にずれが発生している	□
柱、はり、筋かい及び接合等	柱、はり、筋かいが腐朽、破損又は変形している	□
	柱とはりにずれが発生している	□
(2) 屋根、外壁等が脱落、飛散等するおそれがある		□
項目	判断基準	
屋根ふき材、ひさし又は軒	屋根が変形している	□
	屋根ふき材が剥落している	□
	軒の裏板、たる木等が腐朽している	□
	軒がたれ下がっている	□
	雨樋がたれ下がっている	□
外壁	壁体を貫通する穴が生じている	□
	外壁の仕上げ材料が剥落、腐朽又は破損し、下地が露出している	□
	外壁のモルタルやタイル等の外装材に浮きが生じている	□
看板、給湯設備、屋上水槽等	看板の仕上げ材料が剥落している	□
	看板、給湯設備、屋上水槽等が転倒している	□
	看板、給湯設備、屋上水槽等が破損又は脱落している	□
	看板、給湯設備、屋上水槽等の支持部分が腐食している	□
屋外階段又はバルコニー	屋外階段、バルコニーが腐食、破損又は脱落している	□
	屋外階段、バルコニーが傾斜している	□
門又は塀	門、塀にひび割れ、破損が生じている	□
	門、塀が傾斜している	□

2. 擁壁が老朽化し危険となるおそれがある

項目	判断基準	
擁壁	擁壁表面に水がしみ出し、流出している	□
	水抜き穴の詰まりが生じている	□
	ひび割れが発生している	□

II そのまま放置すれば著しく衛生上有害となるおそれのある状態

項目	判断基準	
建築物又は設備等の破損等が原因	吹付け石綿等が飛散し暴露する可能性が高い状況である	□
	浄化槽等の設置、破損等による汚物の流出、臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□
	排水等の流出による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□
ごみ等の放置、不法投棄が原因	ごみ等の放置、不法投棄による臭気が発生があり、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□
	ごみ等の放置、不法投棄により、多数のねずみ、はえ、蚊等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□

III 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

項目	判断基準	
適切な管理が行われていない結果、適合しない状態	景観法に基づき景観計画を策定している場合において、当該景観計画に定める建築物又は工作物の形態意匠等の制限に著しく適合しない状態になっている	□
	景観法に基づき都市計画に景観地区を定めている場合において、当該都市計画に定める建築物の形態意匠等の制限に著しく適合しない、又は条例で定める工作物の形態意匠等の制限等に著しく適合しない状態となっている	□
	地域で定められた景観保全に係るルールに著しく適合しない状態になっている	□
周辺の景観と著しく不調和な状態	屋根、外壁等が、汚物や落書き等で外見上大きく痛んだり汚れたまま放置されている	□
	多数の窓ガラスが割れたまま放置されている	□
	看板が原型を留めず本来の用をなさない程度まで、破損、汚損したまま放置されている	□
	立木等が建物面の全面を覆う程度まで繁茂している	□
	敷地内にごみ等が散乱、山積したまま放置されている	□

IV 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

項目	判断基準	
立木が原因での状態	立木の腐朽、倒壊、枝折れ等が生じ、近隣の道路や家屋の敷地等に枝等が大量に散らばっている	□
	立木の枝等が近隣の道路にはみ出し、歩行者等の通行を妨げている	□
空家等に住みつけた動物等が原因での状態	動物の鳴き声その他の音が頻繁に発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□
	動物のふん尿その他の汚物の放置により臭気が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□
	敷地外に動物の毛又は羽毛が大量に飛散し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□
	多数のねずみ、はえ、蚊、のみ等が発生し、地域住民の日常生活に支障を及ぼしている	□
	住みつけた動物が周辺の土地・家屋に浸入し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	□
建築物等の不適切な管理等が原因での状態（防火・防）	シロアリが大量に発生し、近隣の家屋に飛来し、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすおそれがある	□
	門扉が施錠されていない、窓ガラスが割れている等不特定の者が容易に侵入できる状態で放置されている	□
	屋根の雪止めの破損など不適切な管理により、空家からの落雪が発生し、歩行者等の通行を妨げている	□
	周辺の道路、家屋の敷地等に土砂等が大量に流出している	□
総合判断	「特定空家等判断基準」に該当（判断チェック）と判断した項目が1つ以上ある場合は、協議会に諮り検討する	

## 5.空家等対策の推進体制の整備

空家等の問題は、建物、法律や法務、ごみ処理、防災、防犯など、ケースによって関係する役場内の部局も様々です。このため、空家等の所有者が相談に行った場合、まずどこに相談していいのかわからず、複数の問題がある場合はいくつもの部署に相談に行かなくてはならないことになります。

そこで、空家等の問題について、最初に相談できる窓口を決めるとともに、関係課が連携して個々の案件に対処できる体制を整えていきます。

さらに、空家等への法的対応も踏まえた庁内および関係者の態勢などを整え、スムーズな空家等対策が展開できるようにしていきます。

### 5.1.対策窓口の一本化

現在、倒壊する危険のあるような空家等に関する苦情や問い合わせは生活課で、空家の利活用や空家バンクの運営は企画ダム対策課でそれぞれ行っています。

しかし、所有者や一般町民に対し、よりスムーズに対応する必要があることから、寄せられた情報を庁内で共有するために対策窓口を一本化するように検討します。



### 5.3.所有者等不明空家等の調査体制の整備

危険性の高い空家や周辺環境に空き影響を及ぼしている空家であっても、所有者が分からないためになかなか除却など改善が進められない空家が増加しています。

このような所有者不明の空家等については、所有者の特定に向けた調査方針を明確化します。

☆空家等の問題には役場の複数部署が関わる必要がある

☆空家等の問題も建物、ごみ、法務、防災、防犯など多様である

☆空家等の情報が取りまとめられていない



☆空家等に関する相談をあちこちの部署にしなくてはいけない

☆空家等の情報がまとまっていないので、対応が遅れがちになる

☆空家等対策がそれぞれの部署でばらばらに進められることになっている

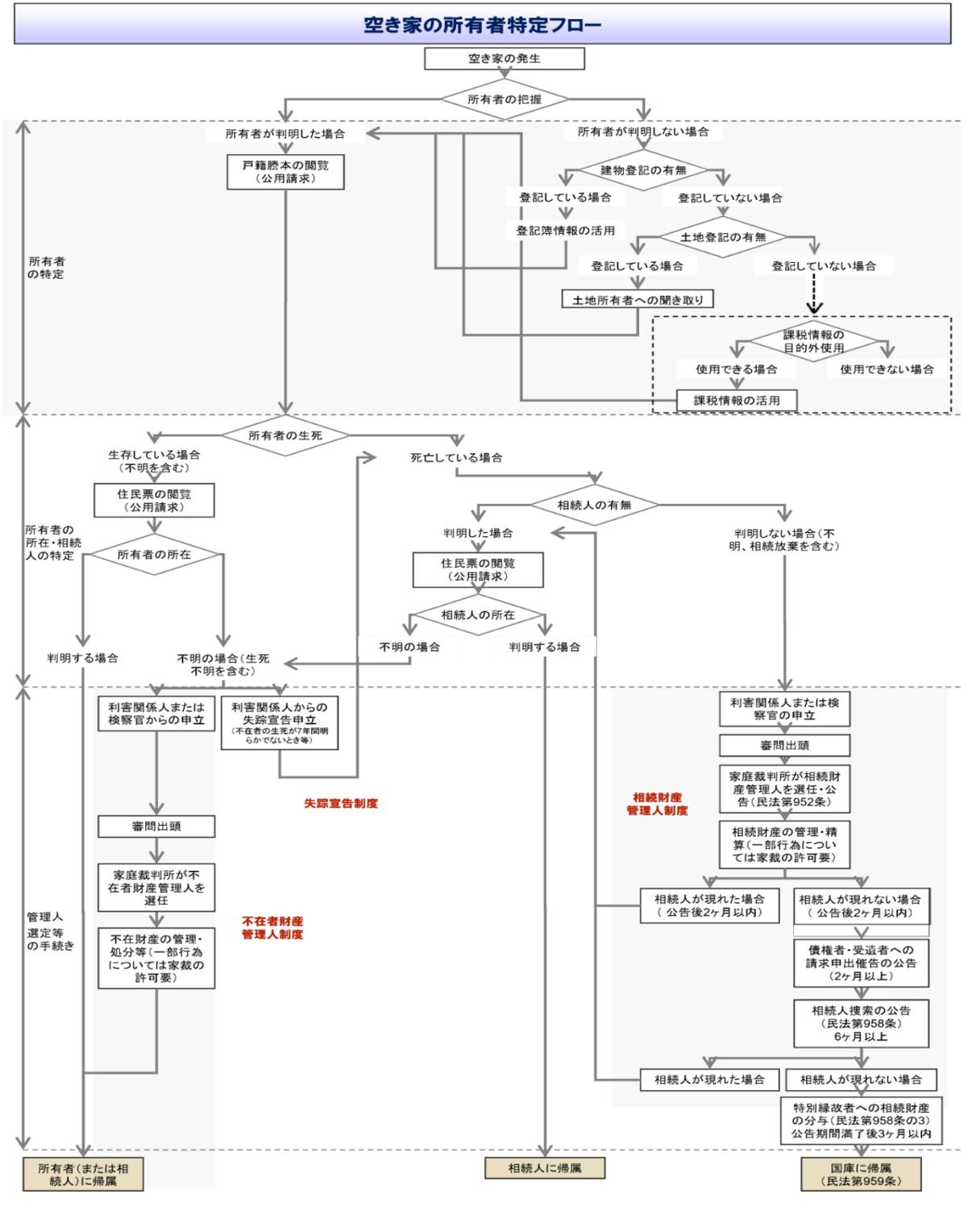


☆空家等問題の受付窓口と庁内一帯での推進体制をつくる

- 5.1. 対策窓口の一本化
- 5.2. 継続的なデータの収集と流通
- 5.3. 所有者等不明空家等の調査体制の整備

＜事例＞ 国土交通省中国地方整備局

・所有者の特定のための調査を行った上で、所有者の氏名が判明した場合、戸籍謄本(公用請求)を基に、所有者の生死(不明を含む)により所在・相続人の特定を進め、所有者が明らかになった場合には直接交渉により、不明の場合には管理人選定等手続き(不在者財産管理人制度、失踪宣言制度及び相続財産管理人制度)により解決する一連の流れについて整理紹介している。



## 第7章 実施体制

空家等対策を実施するに際しては、庁内の様々な部局に関係することから、必要に応じて対策に関する協議を行い検討していきます。

空家等対策を実施する上での検討組織は、「設楽町空家等対策協議会」とし、実施体制を整えていきます。

### 1. 主管部局

空家等に関する対策にかかる事務の主管部局は、生活課とします。

### 2. 空家等対策協議会

町長を会長として、町内の空家等の対策に関連する専門家や有識者、住民の代表で組織する「設楽町空家等対策協議会」を組織し、空家等の対策に取り組みます。

特に特定空家の認定や立入調査、助言又は指導、勧告、命令等の措置を行う場合は協議会として提言します。

委員	協議会における役割
司法書士	登記(権利)に関する専門的立場
土地家屋調査士	登記(表示)に関する専門的立場
建築士	建築物に関する専門的立場
住民の代表 田口地区代表区長 清嶺地区代表区長 名倉地区代表区長 津具地区代表区長	調査、危険性把握、活用に関する事

### 3.住民、民間事業者等の役割

本町の空家等対策は、基本的には所有者等の適正な維持管理や利活用を促し、空家等にしない、空家等になっても適切に維持管理や利活用がされることを基本として策定しており、この主体は所有者です。しかし、効果的な空家等の対策を実施するには、住民、民間事業者等が役割をきちんと果たすことが重要です。

#### 3.1.町の役割

本町は、安全・安心なまちづくりを推進するため、「法」及び本計画に基づき、空家等対策の中心的な役割を果たすため、ワンストップで空家等対策の相談に応じられる行政窓口や行政体制、空家等情報を整備するとともに、民間事業者や地域自治会等と協力して、空家等対策の実現に向けた一体的な体制の構築を目指します。また、空家等対策に必要な支援や助成等の措置を検討していきます。

#### 3.2.民間事業者等の役割

不動産、建築、法務、解体等を専門とする民間事業者は、その専門性を活かして、「空家予備軍」及び空家等の所有者等への啓発等や行政機関への支援を行うとともに、本町と協力して空家等に関する諸問題に対する啓発や相談などへの協力、空家等の適正な維持管理や利活用の推進に取り組んで行けるよう働きかけていきます。

#### 3.3.空家等所有者、管理者等の役割

空家等の所有者、管理者等は、近隣の迷惑にならないよう、空家等を適正に管理する義務を負います。また、積極的に町の空家等対策の一翼を担うものとします。

#### 3.4.住民の役割

住民は、危険な空家等、環境を悪化させている空家等、「法」に示された特定空家等と思われる空家等の改善、あるいは利活用が可能な空家等の空家バンクの登録、地域施設としての活用など、地域力を活かした空家等対策の展開を検討していきます。

#### 4.国、愛知県、公的団体等の空家等対策との連携体制の整備

現在、国土交通省は全国の空家等や空地の情報を集約し、購入希望者がインターネット上で条件に合う物件を見つけやすくするよう、地方自治体が個別に運営する「空家バンク」の情報を一元化することを進めています。また、県では建設部 建設局住宅計画課が主体となり「あいち空き家管理・活用情報」のについて公開するなど、国や県が実施する空家等対策が展開されています。

本町において空家等対策を展開する上で、これらの国や県が行う空家等対策を最大限活用できるよう検討していきます。

そこで、国や県の空家等対策を継続的に情報収集し取りまとめるとともに、これらを取り扱う国や県の関係部署と連携を取りながら、効果的に空家等対策を推進していくこととします。

#### 《主体間の連携イメージ》

