

# 東根市空家等対策計画

平成30年10月

東 根 市

## 目 次

### 第1章 計画の目的

1. 目 的
2. 計画の位置づけ

### 第2章 空家等の実態

1. 世帯等の実態
2. 本市の空家等の実態

### 第3章 空家等対策の計画について

1. 基本方針
2. 計画期間
3. 対象地区
4. 対象とする空家の種類

### 第4章 計画の円滑な運用について

1. 空家等の実態把握
2. 相談体制の構築
3. 適切な管理への指導と支援
4. 管理不全空家及び特定空家等への対応

### 第5章 空家等対策の取り組みの推進について

1. 空家等の除却について
2. 空家等の利活用について

### 第6章 空家等対策の実施体制

1. 庁内の実施体制
2. 庁内の連絡・検討体制
3. 連携体制の整備について

## 第1章 計画の目的

### 1. 目的

近年、少子高齢化や都市部への人口流出などを原因として、空家の数が増加しています。この中には、適正に管理されず、周辺へ悪影響を及ぼす空家も生じてきています。

また今後も、空家の数は増加することが予測され、問題が一層深刻化することが懸念されています。

適正に管理されていない空家（以下「管理不全空家」という。）は、老朽化による倒壊などで周囲に被害を与える以外にも、防火、防犯、防災、衛生、景観など、さまざまな面において地域住民の生活に深刻な影響を及ぼします。

これらの影響から生命、身体又は財産を保護し、生活環境の保全を図り、合わせて空家の活用を促すことを目的とし、平成27年5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「空家特措法」という。）が全面施行されました。

また、東根市においては、「東根市空家等の適正管理に関する条例」（平成25年12月18日制定、平成28年3月17日全部改正（以下「空家条例」という。））を制定し、管理不全空家に対し指導を行うとともに、適正な管理を呼びかけるなど、空家等の問題に取り組んできました。

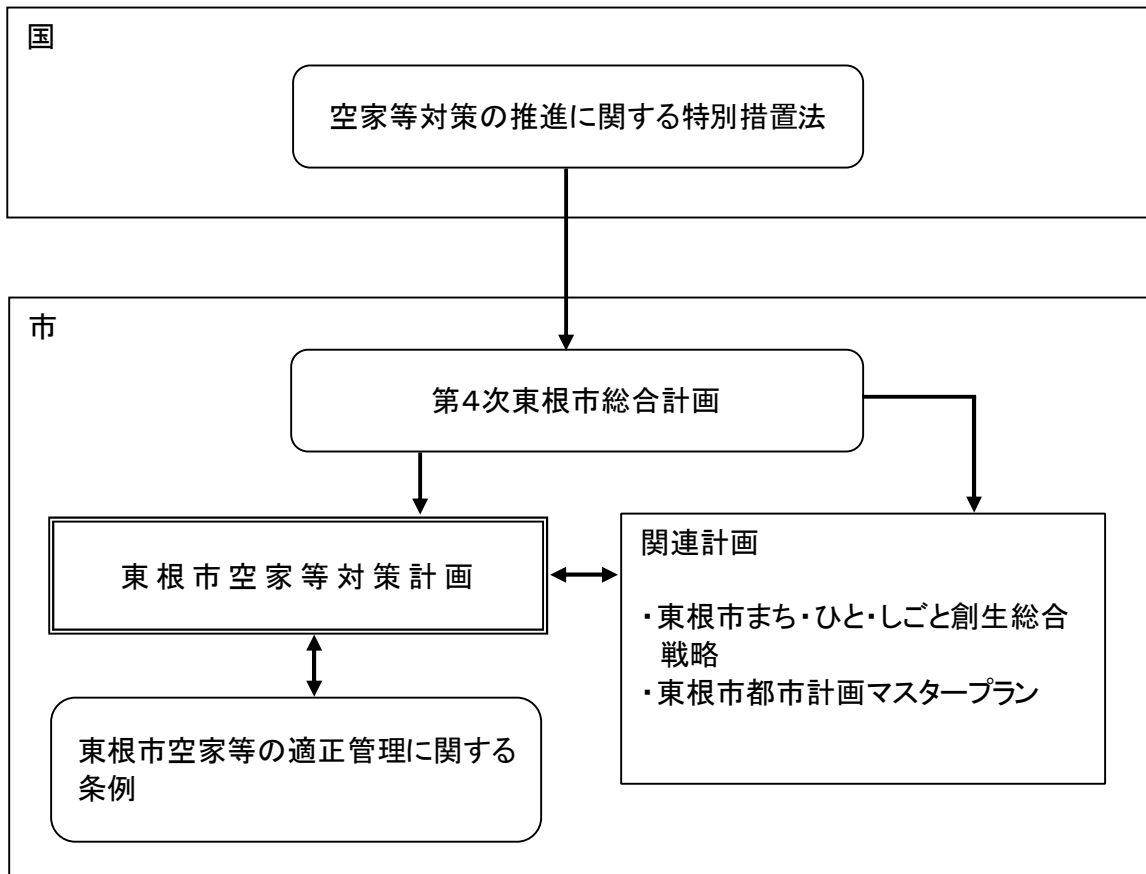
これらの経緯を踏まえ、今後の空家等に関する対策について総合的かつ計画的に進め、もって地域の振興と公共の福祉の増進に寄与することを目的として、空家特措法第6条による「東根市空家等対策計画」を策定し、市としての基本的な方針を示すものです。

## 2. 計画の位置づけ

本計画は、空家特措法第6条の規定に基づき、総務省及び国土交通省による指針に即して定めるもので、本市の空家等対策を総合的かつ計画的に実施するために策定するものです。

なお、本計画は「東根市総合計画」に即しており、関連各種計画との連携や空家条例との整合を図りながら取り組みを進めるものとします。

### ●計画の位置づけ(図1)



## 第2章 空家等の実態

### 1. 世帯等の実態

本市の世帯数については、表1のとおり年々増加傾向にあり、世帯数増加の割合は、人口増加の割合よりも高くなっています。

また、一世帯当りの人員から、核家族化や単独世帯化が急速に進行していることが分かります。

#### ◆東根市の世帯数と人口の推移(表1)

(人)

|       | 世帯数    | 人 口    |        |        | 一世帯当りの人員 |
|-------|--------|--------|--------|--------|----------|
|       |        | 総数     | 男      | 女      |          |
| 平成7年  | 11,328 | 43,208 | 21,466 | 21,742 | 3.8      |
| 平成12年 | 12,579 | 44,800 | 22,385 | 22,415 | 3.6      |
| 平成17年 | 13,489 | 45,834 | 22,674 | 23,160 | 3.4      |
| 平成22年 | 14,388 | 46,414 | 22,934 | 23,480 | 3.2      |
| 平成27年 | 15,473 | 47,768 | 23,696 | 24,072 | 3.1      |

※国勢調査より

併せて、表2のとおり高齢化も進行しており、空家発生の原因は居住者の死亡や高齢者施設への入所による場合が多いことから、今後も空家の増加が懸念されます。

#### ◆東根市の年齢別人口の推移(表2)

|       | 0～14歳(年少)    | 15～64歳(生産年齢)  | 65歳以上(老年)     |
|-------|--------------|---------------|---------------|
| 平成7年  | 7,331(17.0%) | 28,042(65.0%) | 7,835(18.2%)  |
| 平成12年 | 7,002(15.7%) | 28,442(63.6%) | 9,334(20.9%)  |
| 平成17年 | 6,730(14.7%) | 28,432(62.1%) | 10,641(23.3%) |
| 平成22年 | 6,684(14.5%) | 28,399(61.2%) | 11,327(24.5%) |
| 平成27年 | 6,822(14.3%) | 28,764(60.3%) | 12,138(25.5%) |

※国勢調査より

## 2. 本市の空家等の実態

本市では、平成 24 年 8 月～10 月にかけて、市内全域を対象として空家実態調査を実施しました。実態調査にあたっては区長の協力を得て、近隣住民への聞き取り調査や外観目視等による調査を行いました。

調査で得られた情報を基に、所有者調査等を実施して空家の台帳を整備し、整備した台帳を活用して、管理状態の良くない所有者への指導等に取り組むほか、現状の確認作業を毎年実施してきました。

現時点で把握している空家の戸数は、表 3 のとおりです。

今後、更なる適正把握、適正管理のため、より速やか、かつ細やかな情報収集の仕組みづくりと、収集した情報を活用するための管理システムが必要です。

### ◆東根市の空家等の状況(平成 30 年 1 月現在)(表 3)

(戸)

| 空家の状態<br>(構築物の老朽危険度)     | 東根  | 東郷 | 高崎 | 神町 | 大富 | 小田島 | 長瀬 | 合計  |
|--------------------------|-----|----|----|----|----|-----|----|-----|
| ほぼそのまままで再利用可能<br>(A ランク) | 32  | 1  | 4  | 15 | 10 | 3   | 5  | 70  |
| 改修工事により再利用可能<br>(B ランク)  | 52  | 12 | 10 | 21 | 14 | 11  | 6  | 126 |
| 損傷が大きく老朽化が著しい<br>(C ランク) | 30  | 14 | 8  | 10 | 8  | 4   | 5  | 79  |
| 倒壊の恐れ等危険性がある<br>(D ランク)  | 9   | 1  | 1  | 2  | 3  | 1   | 0  | 17  |
| 計                        | 123 | 28 | 23 | 48 | 35 | 19  | 16 | 292 |

※東根市空家等実態把握調査

### 第3章 空家等対策の計画について

#### 1. 基本方針

本市の空家等対策については次の項目を基本方針として取り組みます。

##### (1) 住民の意識向上による空家の発生予防

居住段階から、空家にならないような意識付けを行うとともに、リフォームの支援等により、住宅を長く利用する意識を定着させます。

また、適切な相続や登記を呼び掛けるなど、放置される空家の発生を防ぎます。

##### (2) 所有者の管理原則等による管理者意識の向上と適正管理の促進

所有者等による管理者意識を向上させるよう、様々な媒体により、周知や情報提供等を実施します。

また、適正管理につながる情報提供等の支援等を行います。

##### (3) 空家の利活用による地域活力の向上

利用可能な空家については、空き家バンクによるマッチングや中古住宅市場の活性化などを図り、空家の利活用を促進します。

また、空家を活用する事業者へ情報提供等の必要な支援を行うとともに、市自らが空家を積極的に活用するなど地域活力の向上につなげます。

##### (4) 管理不全空家への適切な措置による安全・安心なまちづくり

所有者自らによる除却を促すとともに、行政指導や行政処分を適切に行い、管理不全空家による問題の解消を目指します。

※ 「管理不全空家」とは、以下のいずれかの状態にある空家等をいう。(空家条例第2条第3号)

- ・老朽化若しくは風雨、降雪その他の自然現象により、建物その他の工作物が倒壊し、又は建築資材等が飛散し、若しくは剥落し、又は建物その他の工作物から落雪することにより、市民等の生命若しくは身体又は財産に被害を及ぼすおそれがある状態
- ・空家等に草木が繁茂し、又は昆虫その他の動物が繁殖し、当該空家等の周辺的生活環境の保全に支障を及ぼすおそれがある状態
- ・空家等に不特定の者が侵入することにより、犯罪又は火災等が誘発されるおそれがある状態

#### 2. 計画期間

本計画の期間は、平成30年度から平成39年度までの10年間とします。

#### 3. 対象地区

本市における空家等は市内全域に分布することから、空家等に関する対策の対象とする地区は市内全域とします。

#### 4. 対象とする空家の種類

対策の対象とする空家の種類は、空家特措法第2条で規定される空家等（建築物又はこれに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）とします。



## 第4章 計画の円滑な運用について

### 1. 空家等の実態把握

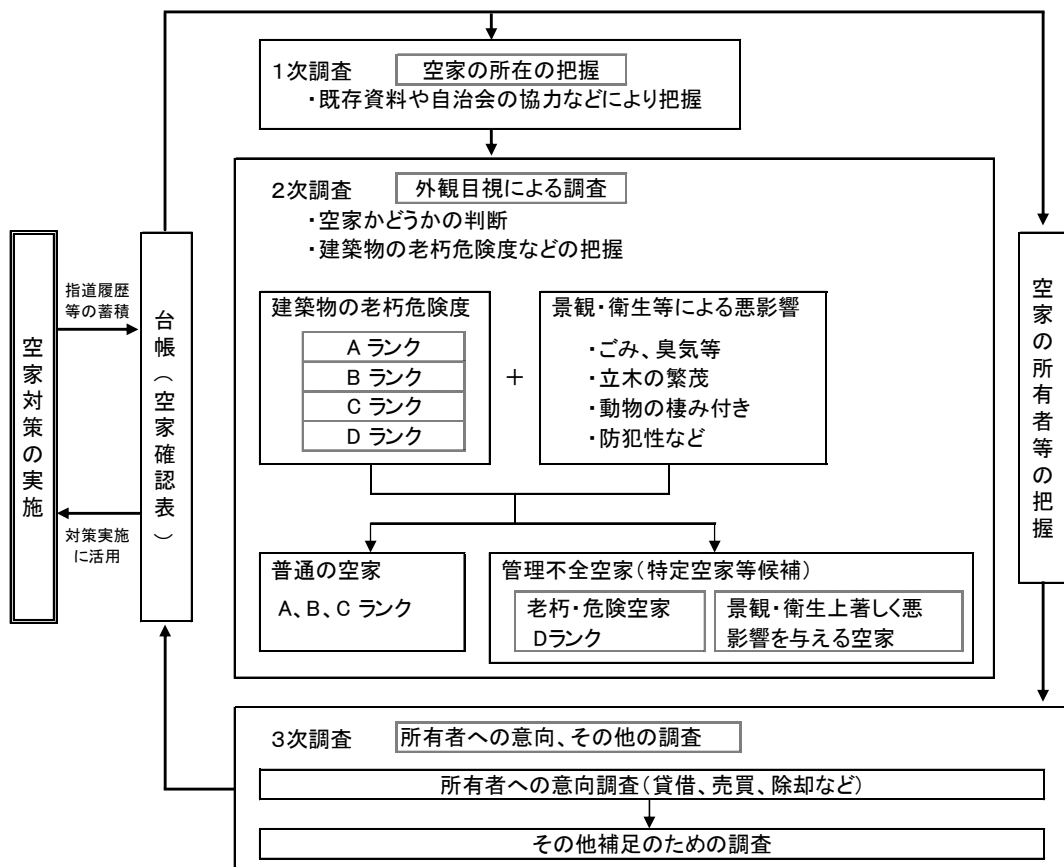
本市では、平成24年度に市内全域を対象とした空家実態調査を実施し、その後、その現状の外観目視等による調査や、区長等からの情報提供等による新規空家の把握及び外観調査等を行うなど、現状把握とその情報の台帳整備を行っております。

今後も、空家候補物件の把握と外観目視等による老朽度等の判断や、利活用や除却など所有者等の意向を確認する等、市内空家の実態把握を行います。

#### 調査手法

- ① 市内全域を対象に、空家物件について各地区からの情報収集や市民からの通報、職員による調査など、様々な手法により情報を収集し、定期的に外観目視による現状調査等を行います。
- ② 把握した空家について、空家特措法に基づく税情報の活用や、登記情報、住民基本台帳情報、戸籍情報、聞き取り調査等により、所有者等の把握を行います。
- ③ 物件の管理状況や活用又は除却等に関して所有者等の意向の把握に努めます。
- ④ ①～③で把握した情報については、台帳にまとめ、一元的に管理します。台帳は空き家バンクによる物件のマッチングや、物件の利活用など、空家問題の解消に向けた取り組みに活用します。なお、情報の活用については、所有者等の承諾を得るなど、個人情報の保護に十分注意し行うこととします。

#### ●空家調査のフロー(図2)



## 2. 相談体制の構築

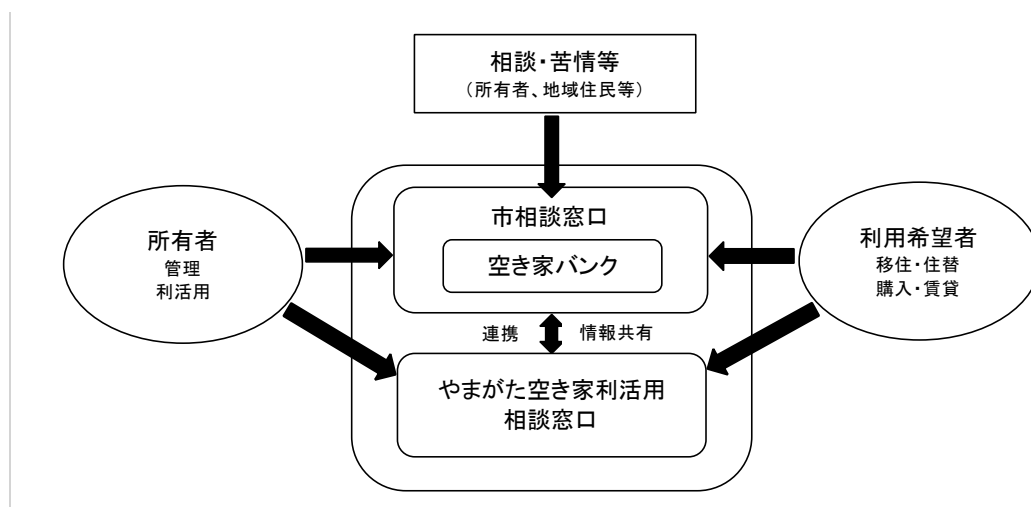
### (1) 市の相談窓口

空家に関する相談窓口は、総合窓口を生活環境課とし、相談内容に応じて、担当する所管課と連携し相談へ対応するとともに、利活用に関する相談については県の窓口とも連携した対応を行います。

### (2) 山形県空き家利活用相談窓口との連携

空家に関する利活用や解体、相続などの相談については、山形県空き家活用支援協議会が設置している「やまがた空き家活用相談窓口」と連携して相談に対応します。

#### ●相談窓口による対応フロー(図3)



## 3. 適切な管理への指導と支援

空家等の管理は、空家特措法第3条において「空家等の所有者等は、周辺的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。」と規定されているとおり、所有者自らが適切に管理することが原則となります。憲法で規定する財産権や、民法で規定する所有権にも所有者の権利の保証と責任が規定されているため、空家に関する問題についても当事者が解決を図ることが原則となります。

### (1) 所有者等の意識向上と理解増進

所有者等の意識の向上と理解増進を目的とし、空家の管理は所有者に責任があること、周辺に迷惑を及ぼさないような適正な管理が求められることなどについて周知・啓発と共に指導を行います。

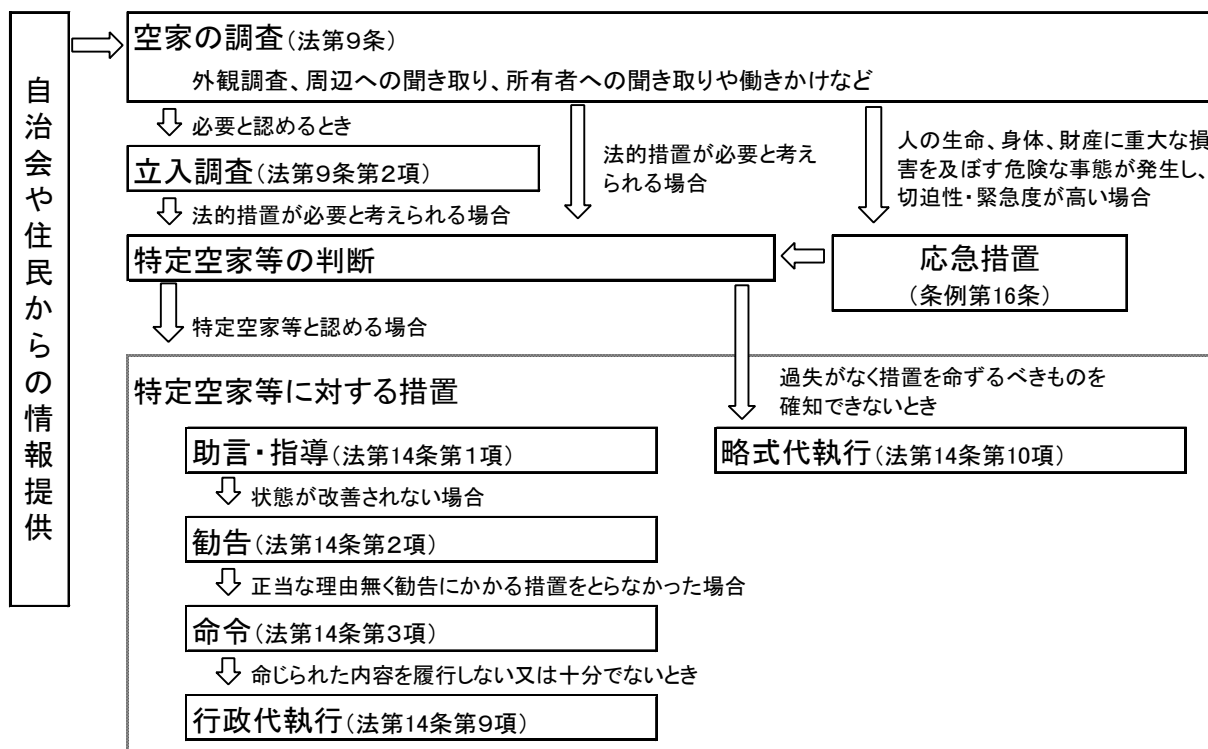
### (2) 適正管理に関する支援

空家の老朽化を防ぐためには、定期的な維持管理が必要となります。しかし、実際に使用していない空家を維持管理していくのは負担となり、居住地が遠隔地の場合には、その負担はさらに大きくなります。そのため、空家の所有者等が適正に維持管理を行えるよう、管理サービスの情報提供や体制の構築を目指します。

#### 4. 管理不全空家及び特定空家等への対応

空家は第一義的には所有者に管理責任がありますが、管理不全空家については周辺住民への影響が懸念されるため、その影響の度合い等を総合的に判断し、適切な措置を実施します。

##### ●管理不全空家及び特定空家等への対応フロー(図4)



##### (1) 管理不全空家に対する初動対応について

住民からの相談や通報、空家の実態調査などにより管理不全空家を把握した場合は、市職員による外観での目視調査に加え、所有者等や周辺住民への聞き取り調査などの調査を行い、空家の状態や周辺へ及ぼす影響の把握に努めます。また空家特措法第9条第2項による立入調査についても必要に応じて実施します。

その結果、改善が必要と認められる場合は、所有者等に対して適正な管理について依頼・助言を行い、所有者等自らによる改善を促します。

なお、危険度や切迫性が極めて高い場合等については、応急措置の実施についても併せて検討します。

##### (2) 応急措置の実施

人の生命、身体、財産等に重大な損害を及ぼす危険な事態が発生し、危害が切迫した場合においてはその危害の予防や損害の拡大を防ぐために、空家条例第16条による応急措置を実施します。応急措置の実施は、所有者へ通知した上で行うことを原則とします。措置の内容については必要最小限度の措置を講ずることとし、措置に要した費用については所有者等から徴収するものとします。

### (3) 特定空家等の判断

所有者等に対して改善を促したにも関わらず、状況が改善しない場合や、実態調査の結果危険度や切迫性が極めて高いと思われる空家については、所有者等による対応を継続して促すとともに、特定空家等に該当するかどうかを検討します。

なお、特定空家等の判断については、国土交通省が定める『特定空家等の対する措置』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）を参考とし、公共の利益の確保の観点から、所有者等の対応状況や住民による苦情の有無、周辺への悪影響の度合い、危険度の切迫性などを総合的に判断し、市長が決定することとします。

※ 「特定空家等」は以下の状態にあると認められる空家等をいう。（空家特措法第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
- ・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

### (4) 特定空家等に対する措置の実施

特定空家等として決定した空家等については、状況に応じて、次のとおり対処します。

#### ア. 指導・助言（法第14条第1項）

特定空家等と認めた空家等について、状態を改善するための措置を講ずるよう指導・助言を行います。指導・助言については書面を原則とし、指導又は助言する措置の内容や対応方法について分かりやすく示すこととします。

#### イ. 勧告（法第14条第2項）

助言・指導を行っても改善が見られない場合は相当な猶予期間を定めて助言・指導の内容を講ずるように勧告を行います。猶予期間は措置を完了するのに要する期間を目安として設定します。なお、勧告の対象となった土地については、住宅用地にかかる固定資産税及び都市計画税の課税標準の特例措置の対象から除外します。

#### ウ. 命令（法第14条第3項）

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期間を定めて勧告の措置を講ずるように命令を行います。

#### エ. 代執行（法第14条第9項）

命令の措置が履行されないうちや履行しても十分で無い場合等に、行政代執行法の規定に基づき、命令の措置を所有者の代わりに行います。

#### オ. 略式代執行（法第14条第10項）

市長は、必要な措置を命令しようとする場合で、過失が無くてその措置を命ぜられるべき者を確知できないときは、命令の措置を所有者の代わりに行います。

## 第5章 空家等対策の取り組みの推進について

### 1. 空家等の除却について

#### (1) 所有者等による除却の促進

周辺の住環境に悪影響を及ぼす不良住宅の空家の所有者に対して、所有者自らにより除却することを促します。

併せて、国や県の補助事業の活用や、民間事業者との連携なども視野に入れて取り組みます。

#### (2) 行政による除却

所有者自らの除却は原則ではありますが、所有者自らの除却が困難で、周辺に悪影響を及ぼすと判断された空家等については、市民生活の安全と住環境の保全を図ることを目的として、市による除却等を検討します。

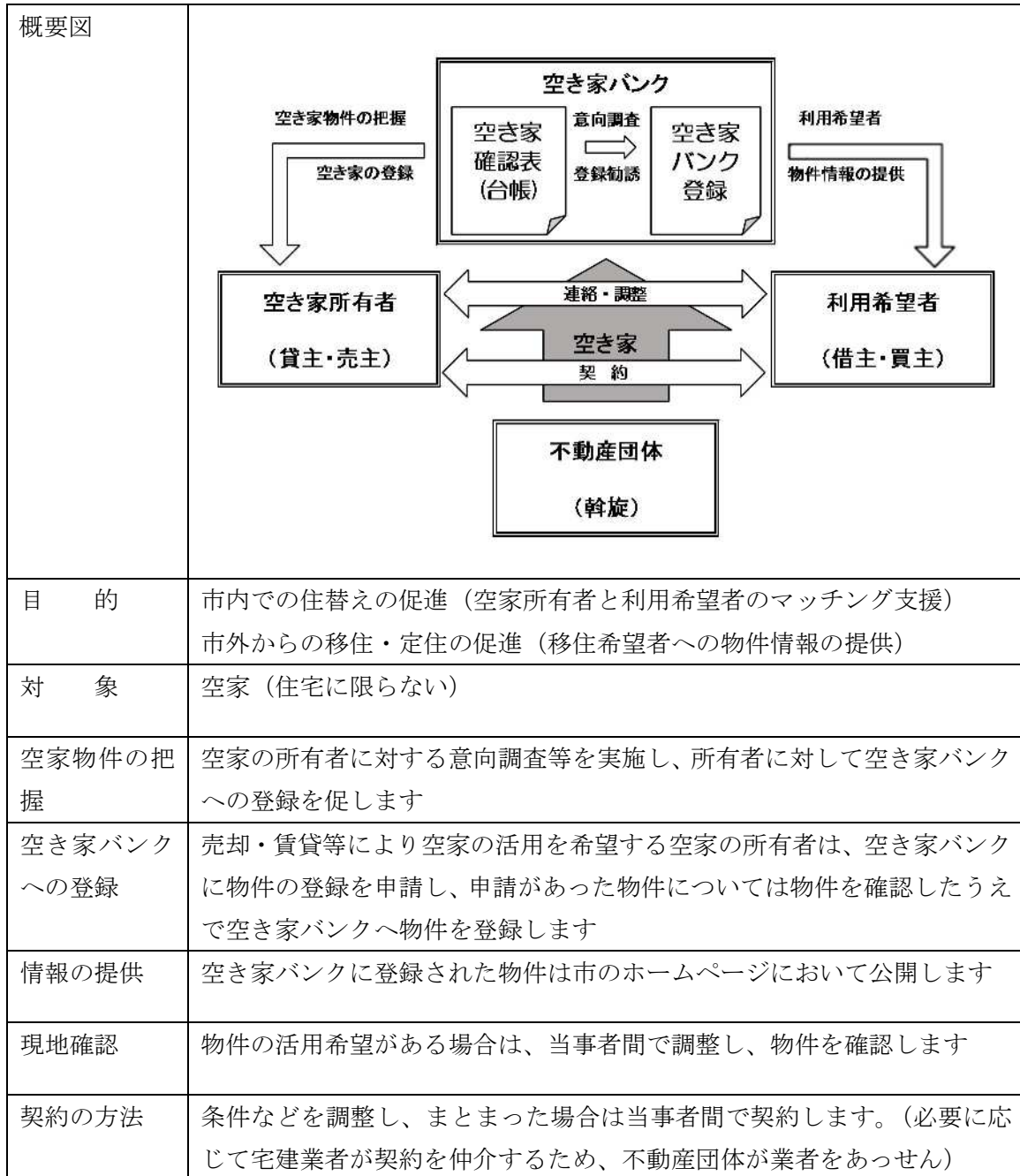
## 2. 空家等の利活用について

### (1) 空き家バンクの活用の推進

空家の流通を促進することを目的に空き家バンクを創設し、空家所有者と利用希望者のマッチングを支援します。

また、空き家バンクへの登録を促進するため、空き家バンクの周知活動、空家の所有者等に対する意向調査や啓発活動などの活動に取り組みます。

#### ●空き家バンクの概要図(図5)



(2) 中古住宅流通の促進

定住促進、地域や市場の活性化を目的として、中古住宅の流通に促進に向けた支援に取り組めます。

(3) 新たな活用に向けた取り組みの推進

空き家バンクの利活用の推進と同様、空家等を住居や店舗、工場、地域交流拠点など様々な用途に積極的に有効活用できるよう情報提供等の必要な支援を行います。

併せて、国や県の補助事業の活用、地域や民間事業者との連携なども視野に入れ、行政による有効な利活用についても取り組んでいきます。

## 第6章 空家等対策の実施体制

### 1. 庁内の実施体制

空家等対策の実施について、担当する所管課は次の表とおりとします。

但し、表に定めのない業務については、必要に応じ、関係課で協議を行い、担当課を決定します。

| 担当課            | 担当する業務  |
|----------------|---|
| 市民生活部<br>生活環境課 | <ul style="list-style-type: none"><li>・空家の相談対応（総合窓口）に関すること。</li><li>・空家の実態調査等に関すること。</li><li>・空家等対策計画の策定、改正に関すること。</li><li>・空家等に関する庁内会議等の運営に関すること。</li><li>・管理不全空家への対応に関すること。</li><li>・特定空家等に対する措置に関すること。</li></ul> |
| 総務部<br>総合政策課   | <ul style="list-style-type: none"><li>・空家等の利活用対策に関すること。</li><li>・空き家バンクの管理運営に関すること。</li></ul>   |
| 総務部<br>庶務課     | <ul style="list-style-type: none"><li>・災害対策等に関すること。</li></ul>   |
| 総務部<br>財政課     | <ul style="list-style-type: none"><li>・寄付の受理に関すること。</li></ul>   |
| 建設部<br>建設課     | <ul style="list-style-type: none"><li>・管理不全空家への対応に関すること。</li><li>・特定空家等に対する措置に関すること。</li><li>・国、県の空家等の利活用、除却等の支援施策の調整に関すること。</li></ul>  |
| 消防本部           | <ul style="list-style-type: none"><li>・緊急措置に関すること。</li><li>・火災予防に関すること。</li></ul>   |
| 税務課            | <ul style="list-style-type: none"><li>・税に関すること（固定資産税など）</li></ul>   |
| 全課（上記を<br>含む）  | <ul style="list-style-type: none"><li>・各業務に関連し、空家の利活用、発生防止対策等に関すること。</li></ul>  |

### 2. 庁内の連絡・検討体制

空家への対策は、関係する各課が分野横断的に連携して取り組む必要があります。庁内の連絡・検討体制については、東根市空家等の適正管理に関する条例に基づき、東根市空家等対策検討会、空家対策連絡会議を設置しており、対策検討や情報交換等のため必要に応じ開催します。

### 3. 連携体制の整備について

空家対策に取り組むには、民間団体や地域住民等と連携を図ることが重要であるため、東根市空家対策協議会を設置し、関係諸団体等との連携体制の整備に取り組みます。